



Kainuun liitto



# Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys

[www.kainuu.fi](http://www.kainuu.fi)

Julkaisun tekijä:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Julkaisija:

Kainuun liitto

Kauppakatu 1

87100 Kajaani

Etukannen kuva: Kainuun liitto

ISBN

978-952-6685-13-7

ISSN

2323-7538 (verkkojulkaisu)

Kajaani 2013

# Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys

Kainuun liitto  
2013

B:6

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
1.1	Tausta ja tavoitteet .....	6
1.2	Kaupan sijainnin ohjaus .....	8
<b>2</b>	<b>ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENNE.....</b>	<b>10</b>
2.1	Kaavoitustilanne ja aluerakenne .....	10
2.2	Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen .....	13
2.3	Loma-asuntojen määrä ja sijoittuminen.....	17
2.4	Matkailukeskukset .....	20
2.5	Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen .....	22
2.6	Liikennejärjestelmä ja kehittämishankkeet .....	23
<b>3</b>	<b>KAUPAN NYKYINEN PALVELURAKENNE.....</b>	<b>27</b>
3.1	Markkina-alueet .....	27
3.2	Vähittäiskaupan palveluverkko.....	28
3.2.1	Päivittäistavarakauppa .....	28
3.2.2	Erikoiskauppa .....	30
3.2.3	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät .....	34
3.3	Vähittäiskaupan kilpailutilanne .....	35
3.4	Kaupan palvelujen saavutettavuus .....	39
<b>4</b>	<b>OSTOVOIMAENNUSTEET JA VÄHITTÄISKAUPAN PINTA-ALATARVE.....</b>	<b>41</b>
4.1	Arvio ostovoiman kehityksestä.....	41
4.2	Kauppan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat .....	44
4.3	Arvio liiketilatarpeesta .....	45
<b>5</b>	<b>KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN VAIHTOEHDOT .....</b>	<b>49</b>
5.1	Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen.....	49
5.2	Kauppan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot .....	52
5.3	Vaihtoehtojen vertailu ja arviointi .....	55
5.3.1	Kauppa ja palvelurakenne.....	55
5.3.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne .....	57
5.3.3	Liikkuminen ja palvelujen saavutettavuus.....	58
5.3.4	Yhteenveto.....	60

5.4	Johtopäätökset ja seudullisesti merkittävien kaupan alueiden arviointi .....	62
5.4.1	Kajaani, keskusta .....	63
5.4.2	Kajaani, Heinisuon alue.....	66
5.4.3	Kajaani, Kauppapuiston alue.....	68
5.4.4	Kajaani, Ketun alue .....	70
5.4.5	Kajaani, Petäisenniskan alue .....	72
5.4.6	Kuhmo, keskusta.....	75
5.4.7	Kuhmo, keskustan eteläpuolinen alue .....	77
5.4.8	Sotkamo, keskusta.....	79
5.4.9	Sotkamo, Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue .....	82
5.4.10	Suomussalmi, keskusta .....	84
<b>6</b>	<b>KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS.....</b>	<b>87</b>
6.1	Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet .....	87
6.2	Vähittäiskaupan kokonaismoitus .....	88
6.3	Suosituksat maakuntakaavan kaupan määräyksistä ja merkinnöistä .....	88
6.3.1	Lähtökohdat vähittäiskaupan määräyksille ja merkinnöille.....	88
6.3.2	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ....	89
6.3.3	Keskustatoimintojen alueet .....	90
6.3.4	Vähittäiskaupan suuryksiköt.....	91
6.4	Vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko .....	93
6.5	Suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutusten arviointi.....	94
6.5.1	Kauppa ja palvelurakenne.....	94
6.5.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne .....	96
6.5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	98
<b>7</b>	<b>YHTEENVETO .....</b>	<b>100</b>
<b>8</b>	<b>SUMMARY .....</b>	<b>106</b>
<b>9</b>	<b>LÄHTEET .....</b>	<b>112</b>
<b>10</b>	<b>LIITTEET .....</b>	<b>114</b>
	Liite 1. Keskeisiä kaupan käsitteitä.....	114
	Liite 2. PT-kaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät .....	117

# 1 TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Tausta ja tavoitteet

Kainuun maakuntavaltuusto käynnisti 25.3.2013 tehdyllä päätöksellä Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Kaupan vaihemaakuntakaavassa pyritään ajantasaistamaan maakuntakaava maankäyttö- ja rakennuslain muutosten mukaiseksi ja turvaamaan kaupan toimintaedellytykset ja elinkeinoelämän kehittyminen.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys ja sitä tarkentavat täydennysosat on kaupan vaihemaakuntakaavan merkittävin lähtöselvitys, jota hyödynnetään myös Kajaanin keskustaajamaosayleiskaavan, Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavan ja Sotkamon kuntakaavojen laadinnassa. Kaupan palveluverkkoselvitys antaa riittävät lähtötiedot ja perusteet kaavaprosesseissa tehtäville kaupan mitoistusta ja sijoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Selvityksen kohteena on koko kaupallinen rakenne: päivittäistavarakauppa, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa.

Palveluverkkoselvityksen tehtävänä on:

- selvittää kaupan palvelurakenteen ja yhdyskuntarakenteen mennyt kehitys, nykytilanne ja kehitysnäkymät
- laatia kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot ja arvioida niiden vaikutukset
- laatia suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoistuksesta sekä maakuntakaavan että Kajaanin ja Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavan sekä Sotkamon kuntakaavoituksen kannalta riittävällä tarkkuudella perusteluineen
- arvioida suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittuihin maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimukseen nähden

Kaupan palveluverkkoselvitys perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämistavoitteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupan palveluverkon kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoimatarkasteluihin. Selvityksen yleisiä lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (vähittäiskauppa koskevat erityiset säännökset ja sisältövaatimukset) ja vähittäiskaupan sijainninhjausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen laatimista on ohjannut Kainuun liiton, kuntien ja ELY-keskuksen edustajista koostuva hankeryhmä, johon ovat kuuluneet:

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Hannu Heikkinen  | Kainuun liitto     |
| - Martti Juntunen  | Kainuun liitto     |
| - Sanna Schroderus | Kainuun liitto     |
| - Anne Siltavuori  | Kajaanin kaupunki  |
| - Irmeli Hanka     | Kajaanin kaupunki  |
| - Mika Hakkarainen | Kuhmon kaupunki    |
| - Juha Kaaresvirta | Sotkamon kunta     |
| - Antti Westersund | Suomussalmen kunta |
| - Sirpa Lyytinen   | Kainuun ELY-keskus |
| - Liisa Korhonen   | Kainuun ELY-keskus |

Lisäksi työtä on ohjannut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| - Hannu Heikkinen   | Kainuun liitto                |
| - Martti Juntunen   | Kainuun liitto                |
| - Sanna Schroderus  | Kainuun liitto                |
| - Heimo Keränen     | Hyrnsalmen kunta              |
| - Anne Siltavuori   | Kajaanin kaupunki             |
| - Mika Hakkarainen  | Kuhmon kaupunki               |
| - Mikko Karjalainen | Paltamon kunta                |
| - Seppo Rajala      | Puolangan kunta               |
| - Raija Potila      | Ristijärven kunta             |
| - Juha Kaaresvirta  | Sotkamon kunta                |
| - Antti Westersund  | Suomussalmen kunta            |
| - Harri Lindroos    | Vaalan kunta                  |
| - Pasi Loukasmäki   | Kainuun ELY-keskus            |
| - Kari Pehkonen     | Kainuun ELY-keskus            |
| - Tuomo Tahvanainen | Kainuun Etu Oy                |
| - Pekka Ojalehto    | Kainuun Yrittäjät ry          |
| - Heli Itkonen      | Kajaanin AMK                  |
| - Hannu Korhonen    | Kajaanin kauppamariosasto     |
| - Timo Mäkikyö      | Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus |

Selvityksen yhteydessä toteutettiin kuntakysely, jossa selvitettiin nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala, sijainti ja suunnittelutilanne sekä kuntien näkemykset kaupan palveluverkon kehitysnäkymistä ja kehittämistarpeista. Kaupan näkemyksiä selvitettiin kaupan edustajien haastatteluilla. Työn loppuvaiheessa järjestettiin tiedotus-/seminaaritilaisuus.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen laatimisesta vastasi FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, jossa selvityksen laativat FM Taina Ollikainen, YTM Jouni Mäkäräinen (31.8.2013 asti) ja FM Mari Pohjola. Liikenteeseen liittyvistä tarkasteluista ja palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen liikenteellisestä arvioinnista vastasi Linea Konsultit Oy:stä YTM Jaana Martikainen ja DI Reijo Helaakoski.

## 1.2 Kaupan sijainnin ohjaus

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakunta-kaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavan laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset.

Maakuntakaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat maakunnan tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen, ympäristön ja talouden kannalta kestävien liikenteen järjestelyjen sekä maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VN 13.11.2008) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet.

Yhdyskuntarakennetta ja kauppaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvittävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukainen.
- alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikennetyksien äärelle.

### Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten osalta tuli voimaan 15.4.2011 hallituksen esityksen mukaisena (HE 309/2010). Vähittäiskaupan sijainnin ohjaukselta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.



Toinen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Keskusta-alueilla on tyypillisesti monipuolinen palvelutarjonta, asutusta ja hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavara- ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Lisäksi lain 71 b §:n mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella. Enimmäismitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys.

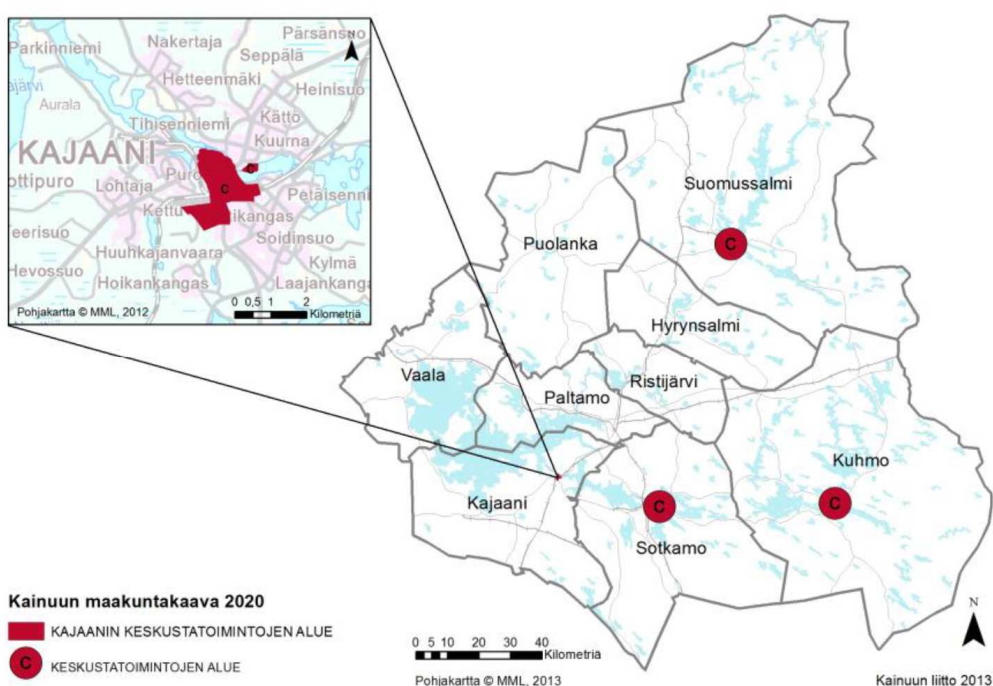
Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esim. toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

## 2 ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENNE

### 2.1 Kaavoitustilanne ja aluerakenne

#### Kainuun maakuntakaava 2020

Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.4.2009. Maakuntakaava on laadittu koko maakuntaa koskevana kokonaismaakuntakaavana. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen mahdollistavat alueet on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueina (c) Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen taajamiin. Kajaanin c-alue on osoitettu aluevarauksena. Muiden taajamien c-alueet on osoitettu kohdemerkinnällä. Kainuun maakuntakaavassa ei ole osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoituvia vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiseen tarkoitettuja alueita. Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun maakuntakaava 2020 kauppaa koskevat merkinnät.



**Kuva 1.** Kainuun maakuntakaava 2020 kauppaa koskevat merkinnät (Kainuun liitto 2013).

Maakuntakaavassa on esitetty tärkeimmät asutus- ja palvelukeskukset:



#### Kajaanin keskustatoimintojen alue

Merkinnällä on osoitettu Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

C

### Keskustatoimintojen alue

Kohdemarkinnällä on osoitettu Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahaikuisten palvelujen, hallinnon ja asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus tehdään kunta-kaavoituksella. Kohdemarkinnällä osoitetulle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa ja kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, palvelujen saatavuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

A

A

### Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä on osoitettu asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen aluemarkinnällä on osoitettu Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaajamien alueet. Taajamatoimintojen kohdemarkinnällä on osoitettu Hyrynsalmen, Paltamon, Puolangan, Ristijärven ja Vaalan kuntien keskustaajamien alueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden suunnittelussa tulee muun muassa edistää hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

a

### Taajaman alakeskus

Kohdemarkinnällä on osoitettu taajamien tärkeitä alakeskuksia, jotka ovat muodostuneet taajamien kaltaisiksi asumisen, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiksi. Taajaman alakeskuksen kohdemarkinnällä on osoitettu Vuolijoen, Otanmäen, Kontiomäen, Kuluntalahden, Lentiiran, Paltaniemen, Säräisniemen sekä Suomussalmen kirkonkylän ja Juntusrannan alueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan alakeskuksen suunnittelussa tulee muun muassa pyrkiä turvaamaan alakeskuksen asema sovittamalla yhteen asumisen, pienyritys-toiminnan tai muun elinkeinotoiminnan tarpeet.

at

### Kylä

Merkinnällä on osoitettu kylien peruspalvelujen painopistesijaintia, jonka lähiympäristöä voidaan pitää suotuisana rakentamisalueena. Kaavassa on osoitettu 54 kylää.

Suunnittelumääräyksen mukaan kyläkeskuksen suunnittelussa tulee muun muassa pyrkiä vahvistamaan kyläkeskuksen asemaa sovittamalla yhteen asumisen, palvelujen ja alkutuotannon tarpeet.

P

### Palvelujen alue

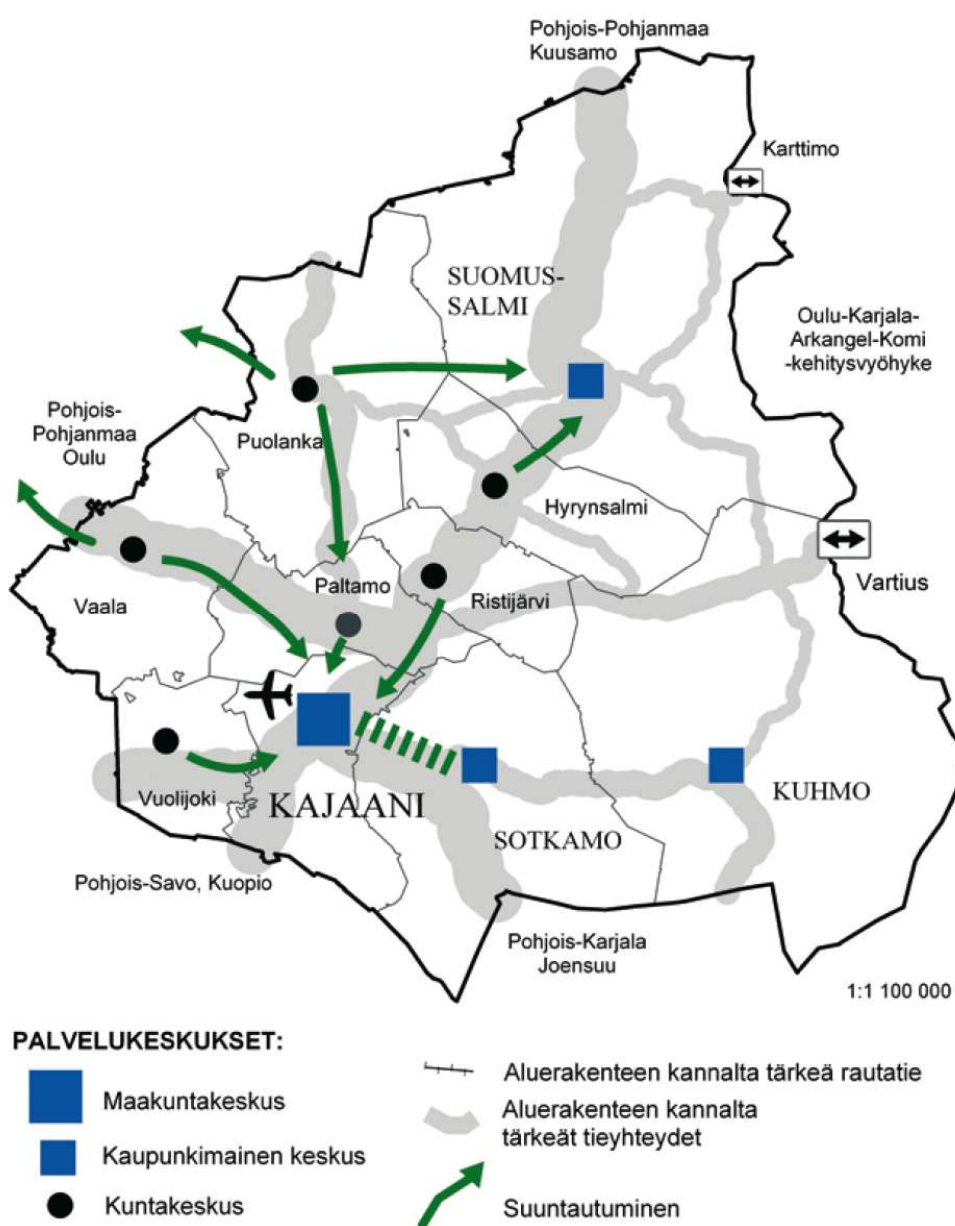
Merkinnällä on osoitettu Vuokatin Urheiluoipiston ja hiihtotunnelin alue seudullisesti merkittävänä, taajaman ulkopuolisena palvelun ja hallinnon alueena.

Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava Snowpolioksen toteuttamisen mahdollistamiseen. Alueella tulee varautua palvelutoimintojen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen sekä riittäviin pysäköintiratkaisuihin.

Kainuun maakuntakaava 2020 mukaan Kainuun taajamista Kajaanin keskustassa on riittävä väestöpohja vähittäiskaupan suuryksiköille. Voimakkaasti kehittyvän matkailun ja rajaliikenteen kohdetaajamina myös Sotkamoon, Kuhmoon ja Suomussalmelle voidaan maakuntakaavan mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tällöin vähittäiskaupan suuryksiköistä muodostuu harva, koko maakunnan kattava verkosto, joka ei vaaranna kaupan palveluja maakunnan muissa kuntakeskuksissa. Väestöpohjan pienuudesta ja väestökehityksestä johtuen Kainuun muilla alueilla ei ole tarvetta varautua vähittäiskaupan suuryksiköihin.

## Aluerakenne

Kainuun tavoiteltavassa aluerakennemallissa maakuntaa kehitetään seudullisesti kolmen vahvan keskuksen Kajaani-Sotkamo, Kuhmo ja Suomussalmi avulla. Kehittämisessä painotuu myös tärkeiden liikenneyhteyksien verkosto.



Kuva 2. Kainuun tavoiteltava aluerakennemalli (Kainuun maakunta -kuntayhtymä 2009).

## Vireillä olevat maakuntakaavat

Kainuussa on tällä hetkellä vireillä kolme maakuntakaavaa.

Kainuun 1. vaihemaakuntakaavassa käsitellään puolustusvoimien ampuma- ja harjoitustoimintaan Kainuussa liittyvät alueidenkäyttöratkaisut sekä maakuntakaavassa selvitysalueiksi osoitettujen alueiden maankäyttö. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 1. vaihemaakuntakaavan 19.3.2012. Ympäristöministeriö on vahvistanut vaihemaakuntakaavan 19.7.2013.

Kainuun maakuntavaltuusto käynnisti 25.3.2013 tehdyillä päätöksillä Kainuun tuulivoima- ja Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Molempien maakuntakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2013. Kaupan vaihemaakuntakaavassa pyritään ajantasaistamaan maakuntakaava maankäyttö- ja rakennuslain muutosten mukaiseksi ja turvaamaan kaupan toimintaedellytykset ja elinkeinoelämän kehittyminen. Kaupan palveluverkkoselvitys on lähtökohtana maakuntakaavan kaupan sijoittamista ja mitoitusta koskeville päätöksille.

## 2.2 Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

### Väestökehitys

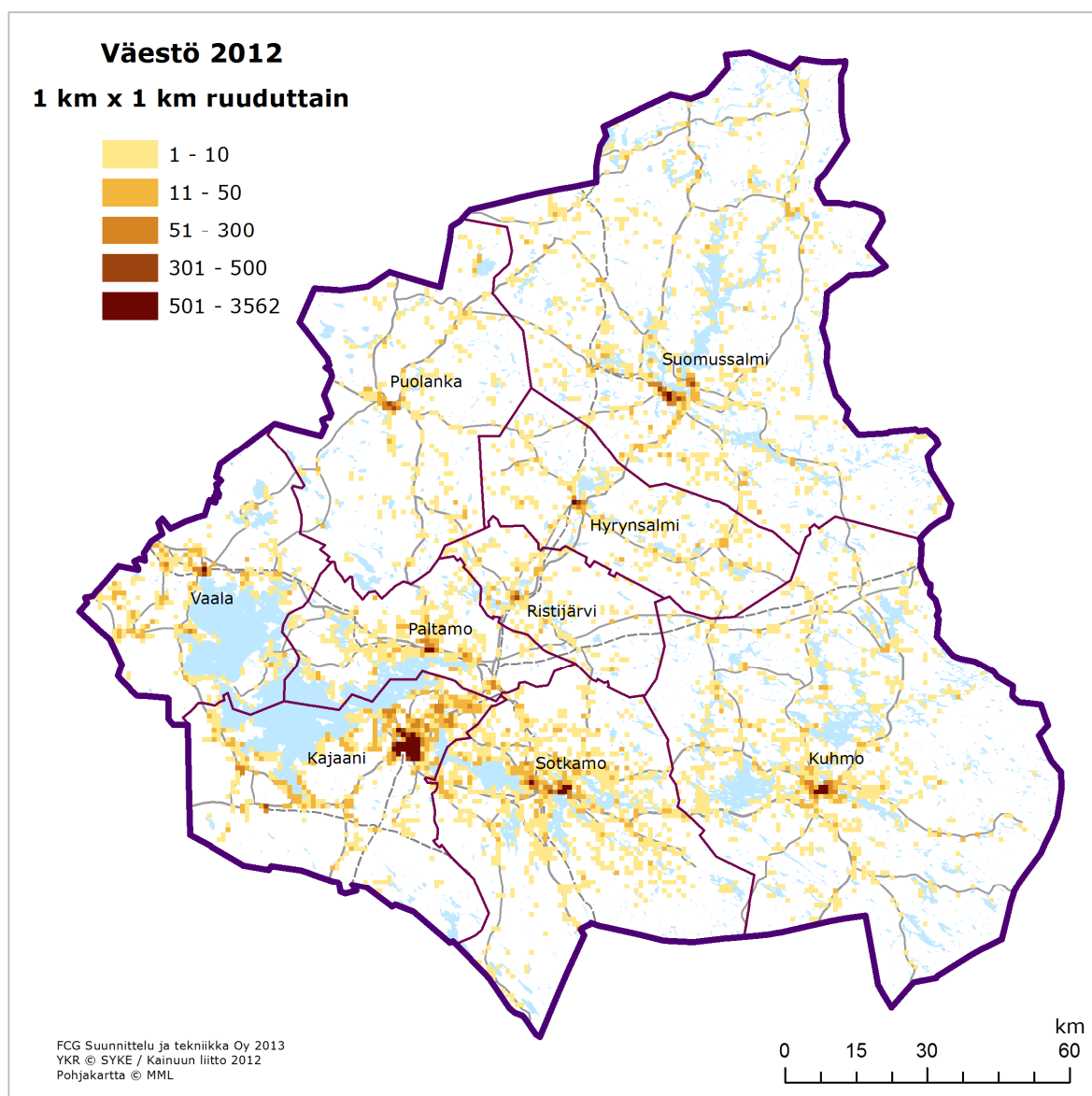
Kainuun väestömäärä oli vuoden 2012 lopussa hieman yli 80 000 asukasta. Vajaa puolet (47 %) väestöstä asui Kajaanin alueella. Kuhmo, Sotkamo ja Suomussalmi olivat väestömäärältään noin 10 000 asukkaan kuntia ja muut kunnat alle 5 000 asukkaan kuntia. Vuosina 2000-2012 Kainuun väestömäärä väheni noin 9 000 asukkaalla (-10 %). Kunnittain tarkasteltuna väestömäärä väheni kaikissa kunnissa.

**Taulukko 1.** Kainuun väestökehitys 2000-2012 (Tilastokeskus)

	Väestö			Muutos 2000-2012		
	2000	2005	2012	lkm	%	%/v
Hyrnsalmi	3 486	3 096	2 603	-883	-25,3 %	-2,4 %
Kajaani	38 912	38 217	37 973	-939	-2,4 %	-0,2 %
Kuhmo	11 167	10 271	9 240	-1 927	-17,3 %	-1,6 %
Paltamo	4 420	4 183	3 743	-677	-15,3 %	-1,4 %
Puolanka	3 846	3 408	2 931	-915	-23,8 %	-2,2 %
Ristijärvi	1 796	1 626	1 450	-346	-19,3 %	-1,8 %
Sotkamo	11 106	10 713	10 682	-424	-3,8 %	-0,3 %
Suomussalmi	11 003	10 071	8 813	-2 190	-19,9 %	-1,8 %
Vaala	4 041	3 718	3 250	-791	-19,6 %	-1,8 %
<b>KAINUU</b>	<b>89 777</b>	<b>85 303</b>	<b>80 685</b>	<b>-9 092</b>	<b>-10,1 %</b>	<b>-0,9 %</b>

### Asumisen sijoittuminen

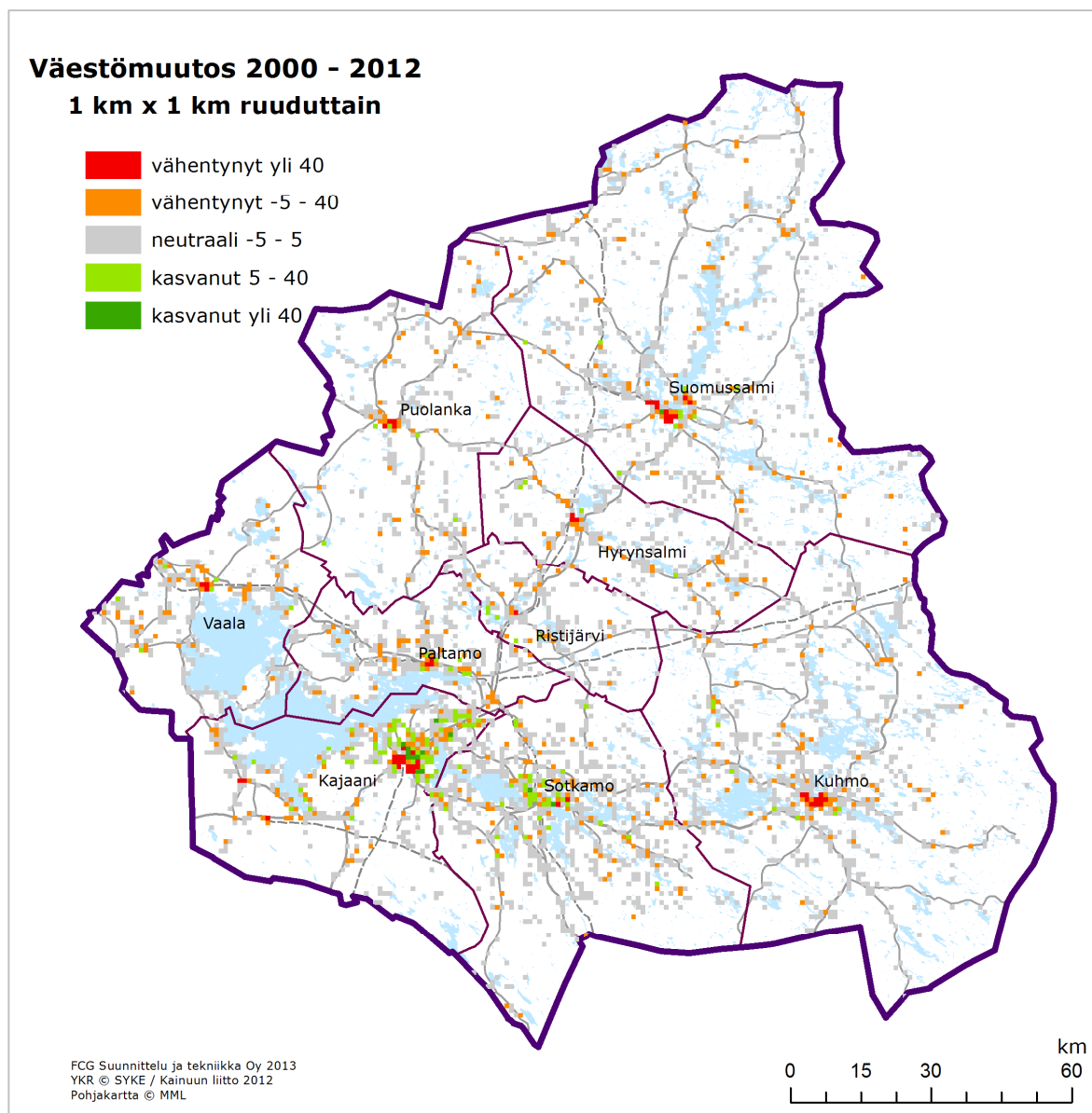
Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun väestön sijoittuminen 1 x 1 kilometrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita. Valtaosa Kainuun väestöstä on keskittynyt Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen taajama-alueille. Muualla maakunnassa väestö on keskittynyt kuntakeskuksiin ja niiden läheisyyteen.



**Kuva 3.** Asutuksen sijoittuminen ja väestötiheys Kainuussa vuonna 2012 (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

### Väestömuutos

Seuraavassa kuvassa on esitetty 1 x 1 km ruuduissa tapahtuneet väestömäärän muutokset vuosina 2000-2012. Kuvan perusteella voidaan havaita, että väestömäärä on lisääntynyt nopeasti erityisesti Kajaanin ja Sotkamon taajama-alueilla ja niiden lähiympäristössä. Kuva havainnollistaa myös esimerkiksi Kajaanin asutuksen sisäistä muutosta. Väestömäärän kasvu kohdistuu keskustaa ympäröiville alueille kun taas keskustan väestömäärä on vähentynyt.



**Kuva 4.** Väestömuutos 1 x 1 km ruuduissa vuosien 2000 ja 2012 välisenä aikana (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

### Väestöennuste

Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2012) mukaan Kainuun väestömäärä on vuonna 2030 noin 75 000 asukasta. Väestömäärä vähenee ennusteen mukaan noin 5 800 asukkaalla (-7 %) vuosina 2012-2030. Kunnittain tarkasteltuna väestömäärä lisääntyy jonkin verran Kajaanissa ja Sotkamossa, mutta vähenee muissa kunnissa.

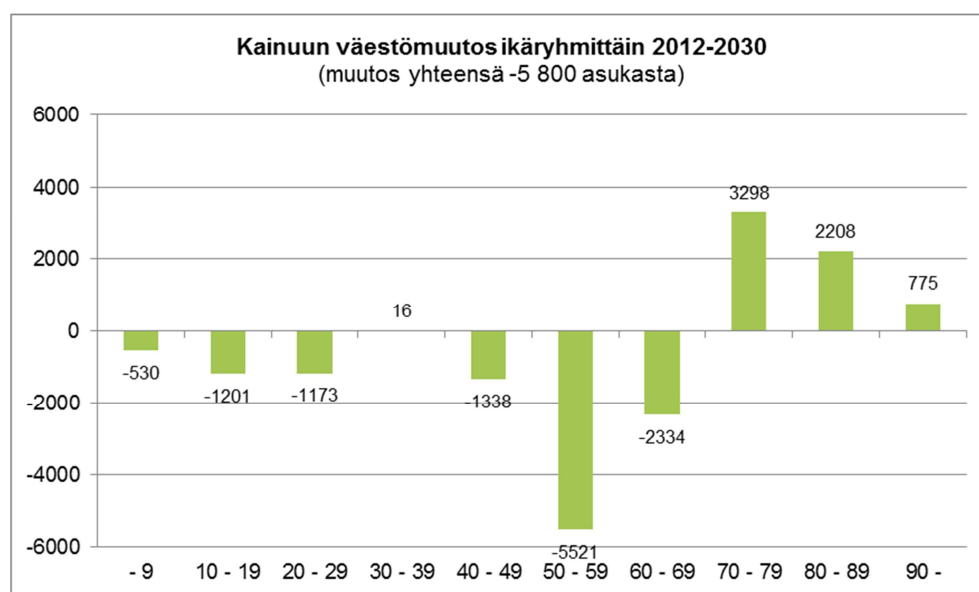
**Taulukko 2.** Kainuun väestöennuste (Tilastokeskus 2012)

	Väestöennuste			Muutos 2012-2030		
	2012	2020	2030	lkm	%	%/v
Hyrnsalmi	2 603	2 242	2 017	-586	-22,5 %	-1,4 %
Kajaani	37 973	37 991	38 060	87	0,2 %	0,0 %
Kuhmo	9 240	8 245	7 446	-1 794	-19,4 %	-1,2 %
Paltamo	3 743	3 464	3 306	-437	-11,7 %	-0,7 %
Puolanka	2 931	2 576	2 352	-579	-19,8 %	-1,2 %
Ristijärvi	1 450	1 379	1 352	-98	-6,8 %	-0,4 %
Sotkamo	10 682	10 695	10 777	95	0,9 %	0,0 %
Suomussalmi	8 813	7 610	6 798	-2 015	-22,9 %	-1,4 %
Vaala	3 250	2 945	2 777	-473	-14,6 %	-0,9 %
<b>KAINUU</b>	<b>80 685</b>	<b>77 147</b>	<b>74 885</b>	<b>-5 800</b>	<b>-7,2 %</b>	<b>-0,4 %</b>

Kainuun liiton alustavan väestöennusteen mukaan väestökehitys on samansuuntainen kuin Tilastokeskuksen ennusteessakin, mutta väestömäärä vähenee jonkin verran vähemmän, noin 3 900 asukkaalla (-4,9 %) vuosina 2012-2030. Liiton ennusteen mukaan maakunnan väestömäärä on vuonna 2030 noin 76 750 asukasta. Kunnittain tarkasteltuna Kajaanin ja Sotkamon väestömäärä kasvaa. Muissa kunnissa väestömäärä vähenee.

### Ikärakenteen muutos

Väestön ikääntyminen on yksi niistä yhteiskunnan muutostrendeistä, joihin tulee varautua kaupan palveluverkon kehittämisessä myös Kainuussa. Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun vuosien 2012-2030 väestömuutoksen jakautuminen 10-vuotis ikäryhmittäin Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan. Kainuussa kuten muuallakin Suomessa yli 70-vuotiaiden määrä lisääntyy ja työikäisten ja nuorten määrä vähenee merkittävästi.

**Kuva 5.** Kainuun väestömuutos vuosina 2012-2030 ikäryhmittäin (Tilastokeskus).



## 2.3 Loma-asuntojen määrä ja sijoittuminen

### Kesämökkien kokonaismäärä

Kainuussa oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 13 972 vapaa-ajan asuntoa. Eniten vapaa-ajan asuntoja oli Kuhmossa (2 435 kpl) ja Suomussalmella (2 248 kpl). Vapaa-ajan asuntojen määrä on lisääntynyt vuosina 2000-2012 Kainuussa 1 639 mökillä (+13 %), mikä oli vuositasolla keskimäärin 1 %/vuosi. Viimeisten vuosien aikana kasvunopeus on hidastunut ja vuosina 2005-2012 vuosikasvu oli keskimäärin 0,4 %/vuosi.

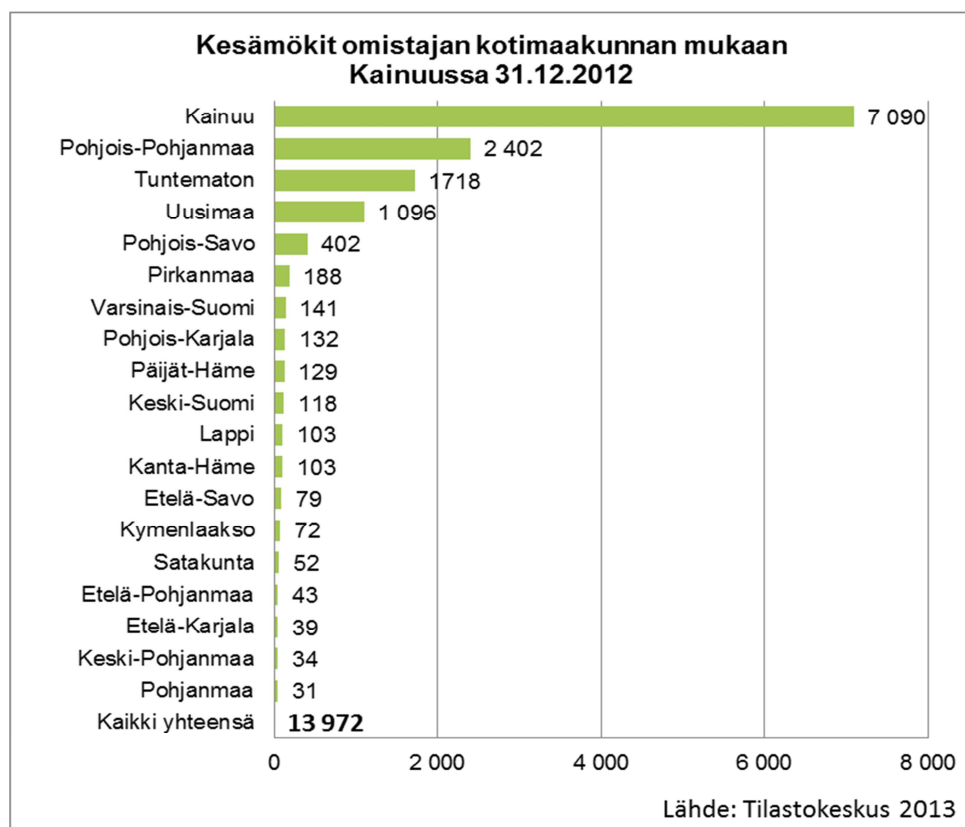
**Taulukko 3.** Kainuun kesämökkien määrän kehitys (Tilastokeskus).

	Kesämökkien määrä			Muutos 2000-2012		
	2000	2005	2012	lkm	%	%/v
Hyrnsalmi	483	579	673	190	39,3 %	2,8 %
Kajaani	1 730	1 736	1 759	29	1,7 %	0,1 %
Kuhmo	2 181	2 349	2 435	254	11,6 %	0,9 %
Paltamo	1 057	1 186	1 248	191	18,1 %	1,4 %
Puolanka	1 279	1 462	1 517	238	18,6 %	1,4 %
Ristijärvi	530	536	585	55	10,4 %	0,8 %
Sotkamo	1 735	1 859	1 850	115	6,6 %	0,5 %
Suomussalmi	1 888	2 240	2 248	360	19,1 %	1,5 %
Vaala	1 450	1 610	1 657	207	14,3 %	1,1 %
<b>KAINUU</b>	<b>12 333</b>	<b>13 557</b>	<b>13 972</b>	<b>1 639</b>	<b>13,3 %</b>	<b>1,0 %</b>

Tilastokeskuksen kesämökkitilastossa ovat mukana yksityisten omistamat kesämökit. Tilastoon ei sisälly ulkomaalaisten, perikuntien ja yhteisöjen omistamat mökit eikä mökkivuokrausyritysten mökit.

### Ulkomaakuntalaisten omistamat kesämökit

Maakuntatasolla ulkomaakuntalaisten loma-asukkaiden kulutuksella on suuri merkitys Kainuun kaupan palveluverkon kehittämisessä. Kainuussa oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 5 164 ulkomaakuntalaisten omistamaa kesämökkiä (37 % kaikista Kainuun kesämökeistä). Valtaosa Kainuun maakunnan ulkopuolisista mökinomistajista on Pohjois- Pohjanmaalta ja Uudeltamaalta. (Tilastokeskus).



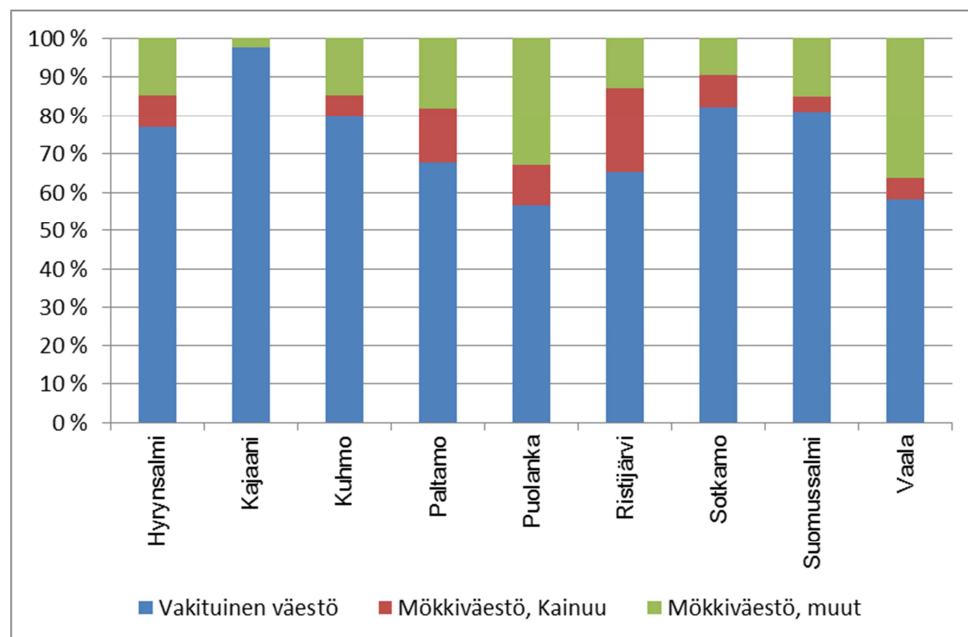
**Kuva 6.** Kesämökkien määrä omistajan kotimaakunnan vuonna 2012 (Tilastokeskus)

Kunnittain tarkasteltuna eniten ulkomaakuntalaisten omistamia kesämökkejä oli Vaalassa (1 025 kpl, 62 % kaikista) ja Puolangalla (801 kpl, 53 % kaikista).

**Taulukko 4.** Ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien määrä ja osuus mökkien kokonaismäärästä vuonna 2012 (Tilastokeskus)

	Kesämökkien määrä 2012	Osuus % kaikista
Hyrynsalmi	220	33 %
Kajaani	397	23 %
Kuhmo	795	33 %
Paltamo	458	37 %
Puolanka	801	53 %
Ristijärvi	134	23 %
Sotkamo	557	30 %
Suomussalmi	777	35 %
Vaala	1 025	62 %
<b>KAINUU</b>	<b>5 164</b>	<b>37 %</b>

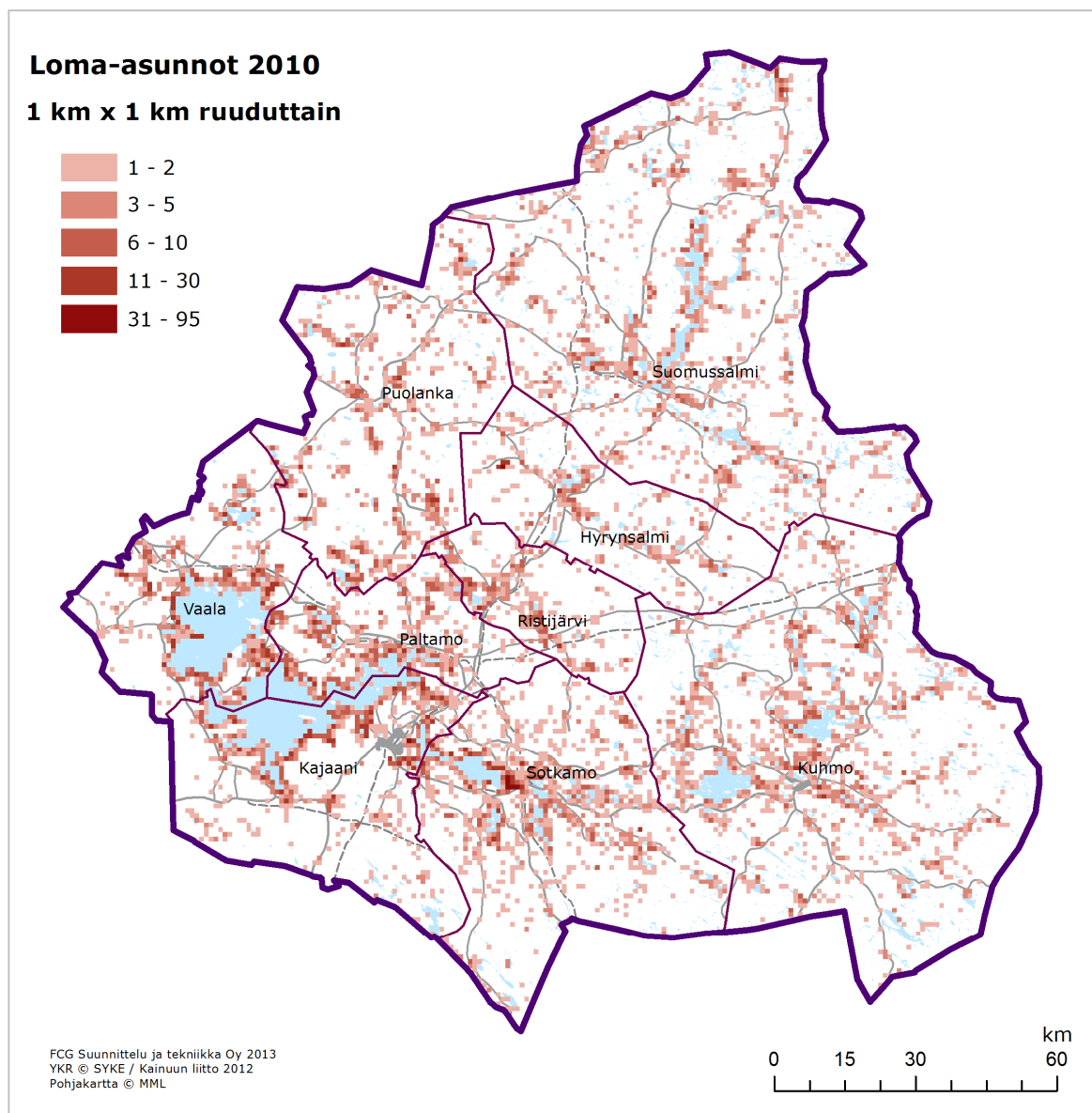
Myös mökkiväestön osuus suhteessa vakituiseen väestöön on suurin Vaalassa ja Puolangalla. Myös Ristijärvellä mökkiväestön osuus on suuri, mutta mökkiväestöstä suurin osa on kainuulaisia.



**Kuva 7.** Mökkiväestön osuus suhteessa vakituiseen väestöön vuonna 2012 (Tilastokeskus)

### Kesämökkien sijoittuminen

Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun kesämökkien sijoittuminen 1 x 1 kilometrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat alueita, joilla kesämökkejä on tiheimmin. Kesämökkejä on sijoittunut tasaisesti koko maakuntaan, tiheimmin Vuokatin alueelle ja Oulujärven rannoille.



**Kuva 8.** Kesämökkien sijoittuminen Kainuussa vuonna 2012 (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

## 2.4 Matkailukeskukset

Matkailun merkitys Kainuun aluetaloudelle on merkittävä ja Kainuun elämystuotanto- sektorin liikevaihdon ja henkilöstömäärän kehitys on ollut myönteistä 1990 -luvun alusta alkaen. Vuonna 2011 Kainuun alueella oli noin 7 000 rekisteröityä vuodepaikkaa ja rekisteröityjä yöpymisiä noin 923 000. Vuonna 2012 rekisteröidyt yöpymiset lisääntyivät 3,6 % ja yöpymisiä oli yhteensä noin 956 000. Vuoden 2012 yöpymisistä oli 88 % kotimaisten ja 12 % ulkomaa- laisten matkailijoiden yöpymisiä. Merkittävin ulkomaalaisten yöpyjien ryhmä olivat venäläiset matkailijat, joita oli 62 % kaikista ulkomaalaisista yöpyjistä. Vuoden 2012 yöpymisistä toteutui Vuokatissa 66,5 % ja Paljakka-Ukkohallan alueella 13,0 %.

Kainuun matkailustrategian mukaan Kainuussa on 7 alueellista matkailukeskittymää:

- 1) Sotkamon **Vuokatti** on Kainuun alueen merkittävin ympärivuotinen kansainvälinen matkailukeskittymä. Vuokatin matkailukeskuksessa on monipuolinen palvelutarjonta (mm. urheiluopisto, hiihtokeskus, kylpylä, golf- ja muut liikuntapalvelut) ja palveluja on erikäisille käyttäjäryhmille. Alue on tunnettu myös viihde-, liikunta- ja urheilutapahtumista. Urheiluopiston rooli Vuokatin alueen matkailussa on merkittävä, kuten myös Katinkullan kylpylän ja loma-asuntojen palveluineen. Vuonna 2012 Vuokatin rekisteröidyt yöpymiset olisivat 636 000, mikä on noin kaksi kolmasosaa koko Kainuun yöpymisistä. Ulkomaalaisten matkailijoiden osuus yöpymisistä oli 12 prosenttia. Vuokatin alueen majoituskapasiteetti on noin 8 500 vuodepaikkaa.
- 2) Hyrynsalmen **Ukkohallassa** hiihtokeskuksen matkailupalveluita on kehitetty ympärivuotisemmiksi 2000-luvulla mm. saunamaailman ja wake board -radan rakentamisen myötä. Ukkohallan masterplan -suunnitelman mukaan keskuksen tavoitteena on lisätä vuodepaikkojen määrää nykyisestä 1800 vuodepaikasta 4000 vuodepaikkaan vuoteen 2018 mennessä.
- 3) Puolangan **Paljakan** hiihtokeskus on monipuolinen talvihiihtokeskus, jonka kehittämistavoitteet liittyvät luontoon ja sen tarjoamiin mahdollisuuksiin. Vuonna 2008 laaditun masterplan -suunnitelman mukaan alueella on tavoitteena tuplata vuodepaikkamäärä vuoteen 2015 mennessä 1 600 vuodepaikkaan.
- 4) **Idän Taigan matkailualue** muodostuu Kuhmon ja Suomussalmen alueista. Alueiden matkailu nojautuu luontomatkailuun (mm. villieläinten katseluun liittyvät tuotteet, retkeily-, kalastus- ja metsästysmatkailu). Kuhmon matkailu on tunnettu erityisesti kamarimusiikkifestivaalista ja Kalevala-kylästä. Suomussalmen matkailutarjontaa vahvistavat erityisesti Hossan retkeilyalue, talvisodan taistelupaikat sekä Suomussalmen keskustassa toimiva kylpylähotelli.
- 5) **Oulujärven alueen** matkailulle tyypillisiä ovat vesistömatkailuun ja kulttuurimatkailuun liittyvät tuotteet. Alueen matkailuyritykset toimivat laajalla alueella ja matkailu tuotteet painottuvat kesäaikaan. Oulujärven pienemmille kunnille (Paltamo, Vaala) sekä myös Kajaanille matkailu on keskeisellä sijalla elinkeinojen ja työllisyyden kehittämisessä. Alueen merkittäviä matkailukohteita ovat mm. Manamansalo ja Rokuan kansallispuisto.
- 6) **Kajaanilla** on maakuntakeskuksena keskeinen asema myös matkailussa. Kajaani on maakunnan liikenteen keskus ja myös erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskus. Kajaanin vahvuuksia ovat erityisesti kulttuuriin liittyvät palvelutuotteet.
- 7) **Ristijärven** matkailu perustuu yksittäisiin matkailuyrityksiin, joista Saukkovaara on profiloitunut perhematkailuun painottuvana hiihtokeskuksena. Saukkovaaran lisäksi Ristijärvellä on Ristijärven Pirtti -matkailuyritys.

Kainuun matkailustrategian mukaan maakunnan rekisteröityjen yöpymisten arvioidaan kasvavan vuosittain jatkossa noin 5 %, jolloin rekisteröidyt yöpymiset saavuttavat 1700 000 yöpymisen rajan vuonna 2020. Tavoitteena on kehittää matkailun kansainvälistymistä, mutta samalla säilyttää ja vahvistaa Kainuun asemaa kotimaan matkailumarkkinoilla.

Kainuun matkailun aluetaloudellisia vaikutuksia on arvioitu Pekka Kauppiilan tutkimuksessa ”Kainuun matkailutalous: Kuntakohtaista tarkastelua”. Tutkimus perustuu Tilastokeskuksen yritysrekisteriaineistoihin. Tutkimuksen mukaan Kainuun välitön matkailutulo on 138,5 milj.€, josta kohdistuu vähittäiskauppaan 46,1 milj.€. Välitön matkailutulo kuvaa matkailijoiden Kainuussa käyttämää rahamäärää ostoksiin ja palveluihin. Matkailutuloon sisältyy sekä Kainuun sisäinen (kuntien välinen) että ulkoinen matkailu.

**Taulukko 5.** Kainuun välitön matkailutulo kunnittain ja toimialoittain vuonna 2009, milj.€, ilman alv (Kauppila 2011)

Välitön matkailutulo, milj.€ (ei alv)	Korjaamot / huoltamot	Yleis-vähittäis-kauppa	Muu vähittäis-kauppa	Majoitus/ravitseminen	Liikenne	Virk./muut palvelut	Yhteensä
Hyrnsalmi	0,5	1,0	0,5	0,3	0,0	2,8	5,2
Kajaani	4,8	9,9	11,2	14,9	3,1	1,4	45,3
Kuhmo	1,5	2,0	1,6	1,3	3,2	2,3	11,8
Paltamo	5,3	0,6	0,4	0,2	0,4	0,2	7,1
Puolanka	0,4	1,2	0,7	0,4	0,1	1,4	4,3
Ristijärvi*							0,3
Sotkamo	1,0	4,2	9,4	21,8	1,5	12,5	50,4
Suomussalmi	1,3	1,7	1,9	4,6	1,0	0,4	10,9
Vaala**							3,3
<b>KAINUU</b>	<b>14,8</b>	<b>20,6</b>	<b>25,5</b>	<b>43,6</b>	<b>9,4</b>	<b>20,9</b>	<b>138,5</b>

\* Ristijärven matkailutuloon ei sisälly korjaamot/huoltamot ja vähittäiskauppa

\*\* Vaalan matkailutuloon ei sisälly korjaamot/huoltamot

## 2.5 Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen

### Työpaikkojen määrä

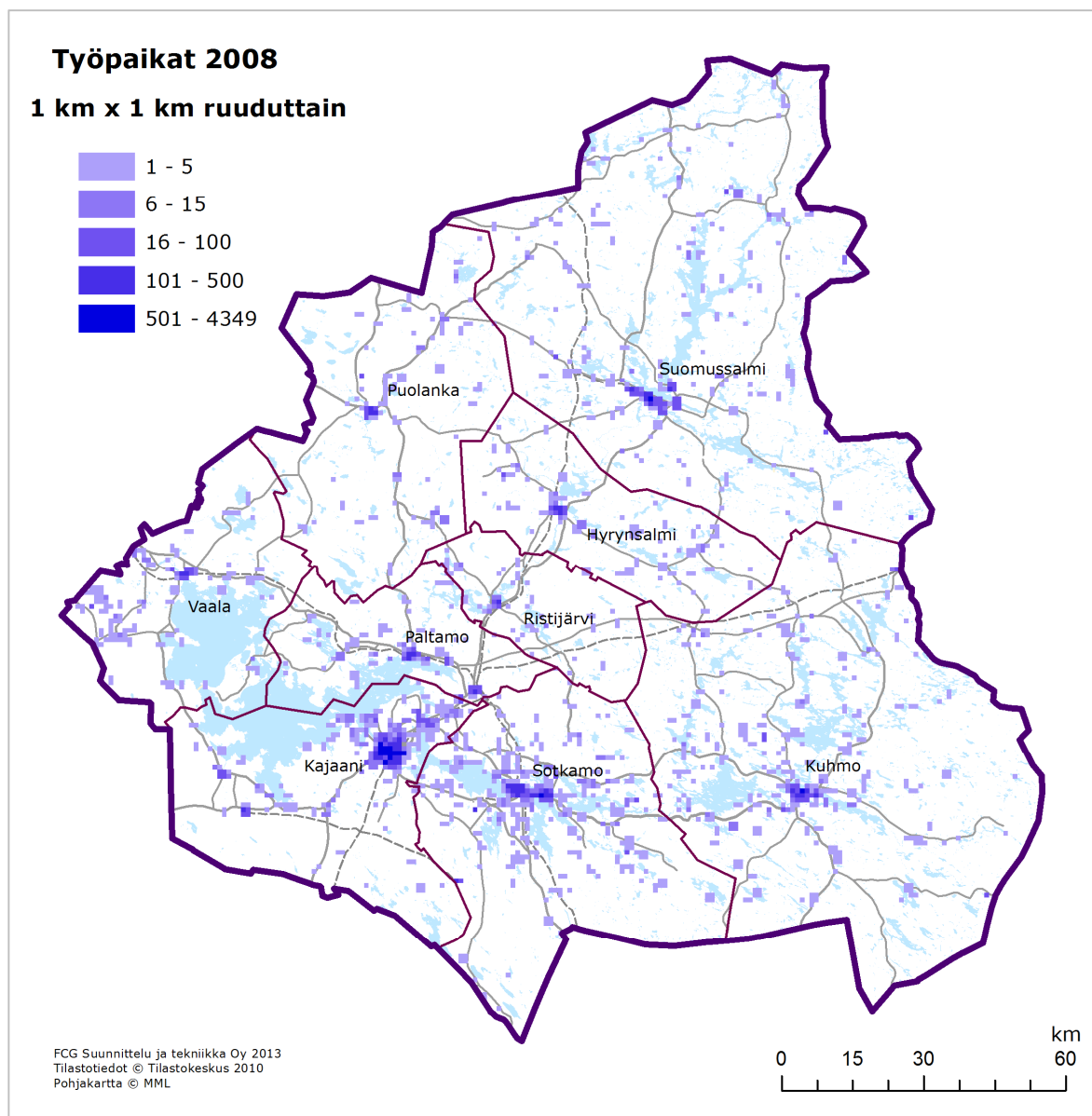
Kainuussa oli vuoden 2010 lopussa noin 30 000 työpaikkaa, joista noin puolet oli Kajaanissa. Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella oli runsaat 3 000 työpaikkaa. Vuosina 2000-2010 Kainuun työpaikkamäärä väheni noin 350 työpaikalla (-1 %). Kunnittain tarkasteltuna työpaikkamäärä lisääntyi Kajaanissa ja Sotkamossa ja väheni muissa kunnissa.

**Taulukko 6.** Kainuun työpaikkamäärän kehitys (Tilastokeskus).

	Työpaikkojen määrä			Muutos 2000-2010		
	2000	2005	2010	lkm	%	%/v
Hyrnsalmi	887	786	685	-202	-22,8 %	-2,6 %
Kajaani	15 145	15 293	15 942	797	5,3 %	0,5 %
Kuhmo	3 383	3 115	3 071	-312	-9,2 %	-1,0 %
Paltamo	1 255	1 122	1 193	-62	-4,9 %	-0,5 %
Puolanka	1 191	946	869	-322	-27,0 %	-3,1 %
Ristijärvi	483	419	400	-83	-17,2 %	-1,9 %
Sotkamo	3 717	3 462	4 059	342	9,2 %	0,9 %
Suomussalmi	3 187	2 914	2 861	-326	-10,2 %	-1,1 %
Vaala	1 201	1 125	1 023	-178	-14,8 %	-1,6 %
<b>KAINUU</b>	<b>30 449</b>	<b>29 182</b>	<b>30 103</b>	<b>-346</b>	<b>-1,1 %</b>	<b>-0,1 %</b>

### Työpaikkojen sijoittuminen

Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun työpaikkojen sijoittuminen 1 x 1 kilometrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on tiheimmin. Valtaosa Kainuun työpaikoista sijoittuu kuntakeskuksiin.

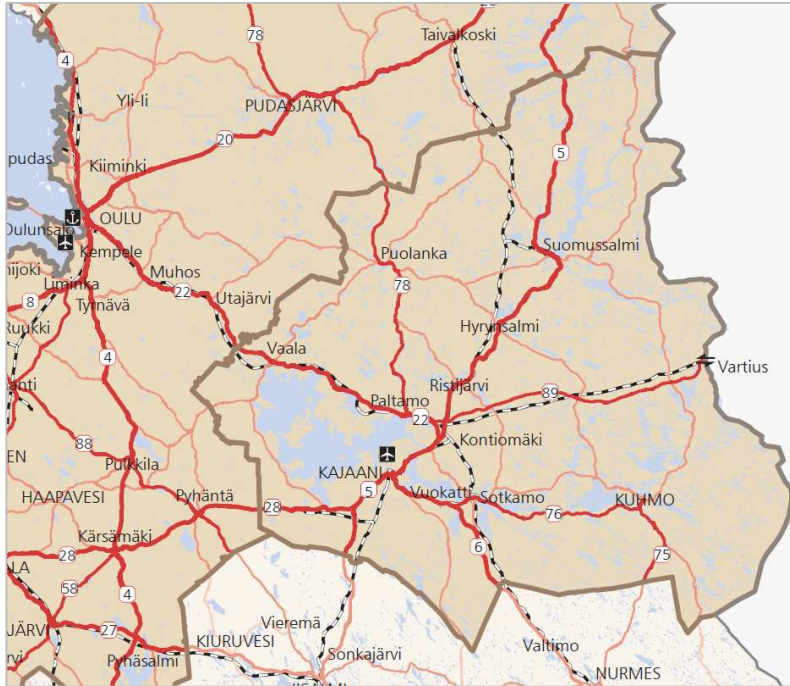


**Kuva 9.** Työpaikkojen sijoittuminen Kainuussa vuonna 2008 (Työpaikkatiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

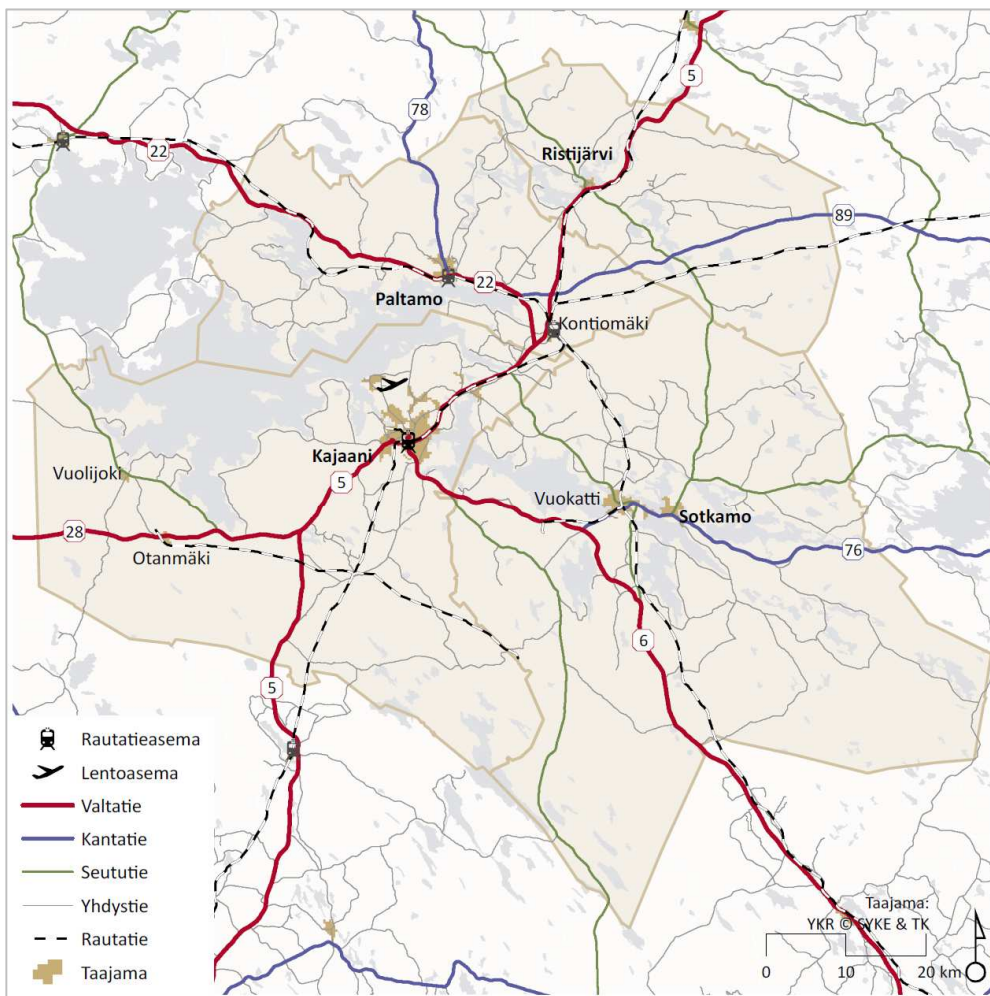
## 2.6 Liikennejärjestelmä ja kehittämishankkeet

### Tieverkko

Kainuun päätieverkon muodostavat valta- ja kantatiet. Maakuntaa halkoo etelästä pohjoiseen kulkeva valtatie 5. Kajaanissa siihen liittyy valtatie 6 Joensuun suunnasta, Kontiomäessä erkanee valtatie 22 Ouluun ja Mainuussa valtatie 28 Kokkolaan. Kantatieverkko (kantatie 76 Sotkamo–Kuhmo, 78 Paltamo–Pudasjärvi ja 89 Kontiomäki–Vartius) täydentää kuntakeskusten välisiä yhteyksiä erityisesti Kajaaniin. Myös seutu- ja yhdystieverkolla on maakunnan liikennejärjestelmässä tärkeä rooli. Liikennemäärät ovat suurimmat päätieverkolla sekä taa- jamissa.



**Kuva 10.** Kainuun liikennejärjestelmä (KAKEPOLI 2011)



**Kuva 11.** Kajaanin seudun liikennejärjestelmä (KASELI 2013)



## **Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen palvelutaso vaihtelee maakunnassa ja linja-auto on tärkein joukkoliikenne-muoto maakunnan sisällä, vaikka joukkoliikenteen rooli onkin pieni maakunnassa tehtävillä matkoilla. Kajaanin kaupunkialueella on kesäaikaa lukuun ottamatta arkipäivisin säännöllistä joukkoliikennettä ja kuntakeskuksista on päivittäiset asiointiyhteydet Kajaaniin, mutta haja-asutusalueen joukkoliikenne on hyvin vähäistä. Kuntien välisistä pika- ja vakiovuoroliikenteen yhteyksistä paras palvelutaso on Kajaanista Sotkamoon ja Suomussalmelle. Kajaanin paikallisliikennettä täydentää Kajaanin kaupungin ja Kainuun maakunta -kuntayhtymän järjestämä palveluliikenne Pikku-Pete neljällä reitillään. Alueen henkilöliikenteen ratayhteydet palvelevat pääasiassa kaukoliikennettä, kun rautatie Kuopiosta Kajaaniin ja edelleen Ouluun välittää kaukoliikenteen matkoja. Kajaanin lisäksi junat pysähtyvät Kontiomäessä, Paltamossa ja Vaalassa.

## **Kevyen liikenteen yhteydet**

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat parhaat taajama-alueilla ja erityisesti Kajaanin seudun taajamissa on suhteellisen kattava kävelyn ja pyöräilyn väyläverkosto.

## **Liikennejärjestelmän kehittäminen**

Kainuun, Keski-Pohjanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan liikennestrategia KAKEPOLI on valmistunut vuonna 2011 ja Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma KASELI vuonna 2013. Kolmen maakunnan yhteisessä liikennestrategiassa Kainuun osalta nostettiin esiin toimivat yhteydet Ouluun ja Helsinkiin sekä liityntäyhteydet muista kunnista Kajaanin rautatie- ja lentoasemalle. Päätieverkon liikennöitävyys ja alemman tieverkon kunnosta huolehtiminen on niin elinkeinoelämän kuin maaseudun arjen kannalta välttämätöntä. Palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta Kajaanin kaupunkiseudun jalankulun ja pyöräilyn edellytysten parantaminen sekä joukkoliikenteen kehittäminen ovat oleellisia tekijöitä. Kehittämistoimenpiteistä Kajaanin matkakeskuksen toteuttaminen rautatieaseman yhteyteen, työmatka-, opiskelu- ja asiointiyhteyksien järjestäminen arkipäivisin jokaisesta Kainuun kunnasta Kajaaniin sekä joukkoliikenteen palvelutarjonnan vahvistaminen kaukoliikenteen runkoreiteillä Kajaani–Sotkamo ja Kajaani–Hyrynsalmi–Suomussalmi edistävät kestäväillä kulkutavoilla tehtäviä asiointimatkoja ja palvelujen saavutettavuutta.

Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on tarkennettu liikennestrategiassa esille nostettuja teemoja ja nimetty tärkeimmät kehittämiskohteet toimenpideohjelmaan. Suunnitelman tavoitteena on mahdollistaa päivittäiset matkat ja matkaketjut, ja siten turvata liikkumisen peruspalvelutaso kaikille väestöryhmille asuinpaikasta riippumatta. Kajaanin keskustassa ja muissa taajamissa tämä tarkoittaa kävelyn ja pyöräilyn roolin vahvistamista sekä Kajaaniin suuntautuvien joukkoliikenteen yhteyksien kehittämistä. Suunnitelman yhtenä strategisena painopisteenä on Kajaanin keskustan kehittäminen vetovoimaisena ympäristönä, ja liikenneratkaisuilla pyritään tukemaan tämän tavoitteen saavuttamista, myös kaupallisten palvelujen osalta.

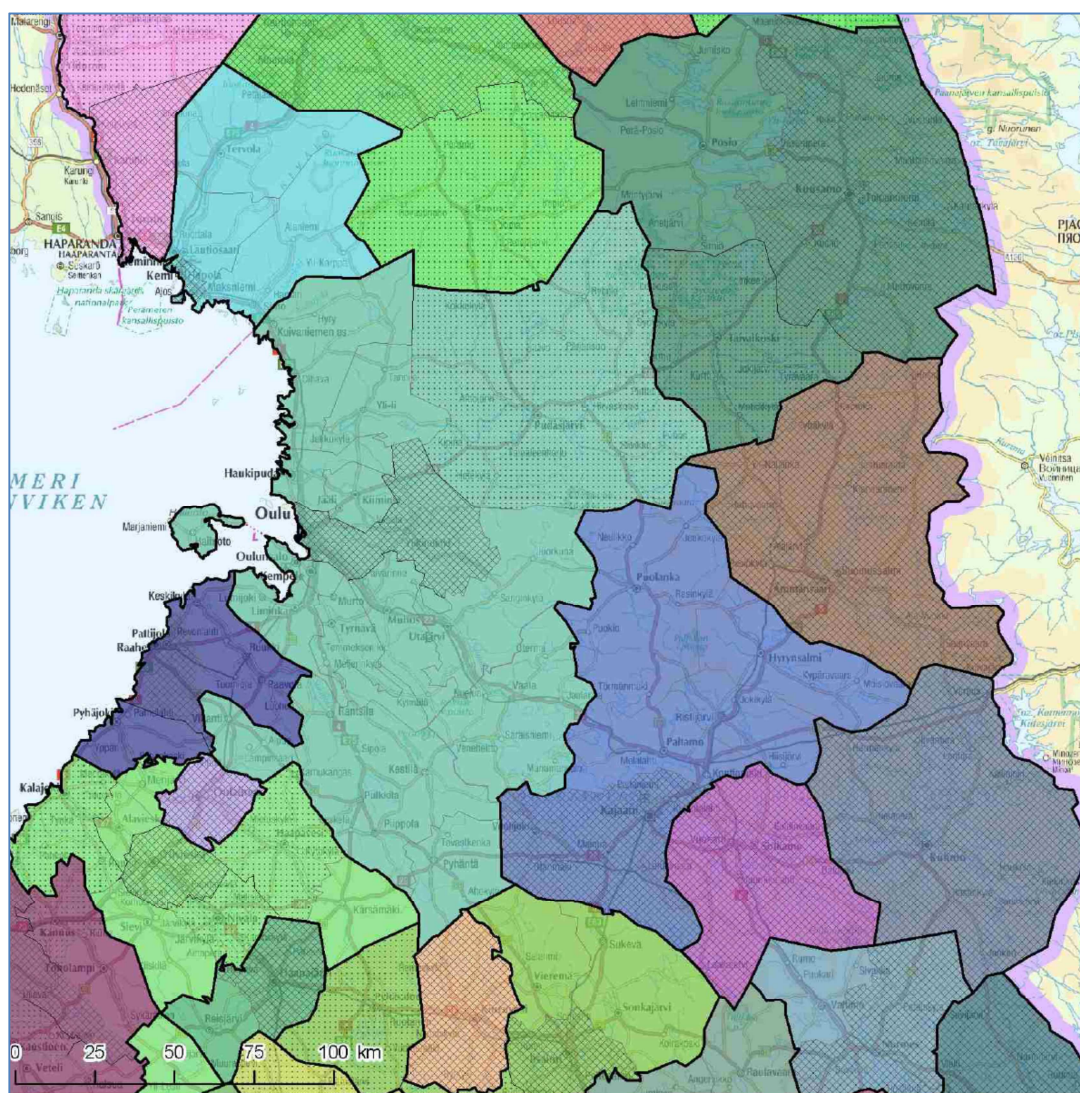
Kajaaninjoen ylittävän sillan lisäksi maakunnassa ei ole muita merkittäviä tieverkon hankkeita, jotka vaikuttaisivat kaupan asiointimatkojen pituuteen tai matka-aikaan. Uuden sillan sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Muuten maakunnassa uusille alueille toteutetaan uudet kokoojaväylät asuin- ja työpaikkarakentamisen edetessä. Tämän työn näkökulmasta tärkeänä asiana liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tuodaan esiin myös se, että maankäytön suunnittelussa tulee olla lähtökohtana kävelyn ja pyöräilyn edellytysten varmistaminen, mikä käytännössä tarkoittaa asunto- ja toimitilarakentamisen sijoittumista Kajaanissa jalankulku- ja pyöräilyvyöhykkeille ja muualla taajamiin tai niiden välittömään läheisyyteen. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä on ohjattava siten, että palvelut ovat saatavissa myös jalan ja pyörällä.

### 3 KAUPAN NYKYINEN PALVELURAKENNE

#### 3.1 Markkina-alueet

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty asiointiaineistoon (TNS Gallupin suuri vaikutusalueutkimus) perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet.

Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan asiointialueet ovat Kainuussa yhden kunnan kokoisia, kuten pääsääntöisesti muuallakin Suomessa. Erikoiskaupassa Kainuussa on neljä asiointialuetta. Kajaanin asiointialueeseen kuuluvat Kajaanin lisäksi Hyrynsalmi, Paltamo, Puolanka ja Ristijärvi. Kajaani on asiointialueen keskuskunta. Kuhmo, Sotkamo ja Suomussalmi muodostavat omat asiointialueensa. Vaala kuuluu Oulun asiointialueeseen.



**Kuva 12.** Erikoiskaupan asiointialueet (Suomen ympäristökeskus 2012).

## 3.2 Vähittäiskaupan palveluverkko

Myymlöiden lukumäärää, sijaintia, myyntiä ja pinta-alaa koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta A.C. Nielsen Finland Oy:n ylläpitämien rekisterien ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietoihin.

### 3.2.1 Päivittäistavarakauppa

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Kainuussa toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä 73 päivittäistavaramyymälää, joista 10 oli päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 63 kappaletta.

Myymlätyyppittäin tarkasteltuna Kainuussa toimi eniten isoja valintamyymälöitä (17 kpl). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (16 kpl), pieniä valintamyymälöitä (11 kpl), pienmyymälöitä (7 kpl) ja pieniä supermarketteja (6 kpl). Vuoden 2012 lopussa Kainuussa toimi kaksi hypermarkettia, joista molemmat Kajaanissa, ja neljä tavarataloa, joista kolme Kajaanissa ja yksi Sotkamossa. A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyyppit on esitetty liitteessä 2.

Asukasluukuun suhteutettuna Kainuussa oli vuoden 2012 lopussa 1 281 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Kunnittain tarkasteltuna eniten asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Kajaanissa (1 582 asukasta) ja vähiten Vaalassa (650 asukasta). Kaikissa kunnissa asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta), joten väestöpohjaan suhteutettuna Kainuun päivittäistavarakaupan palveluverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

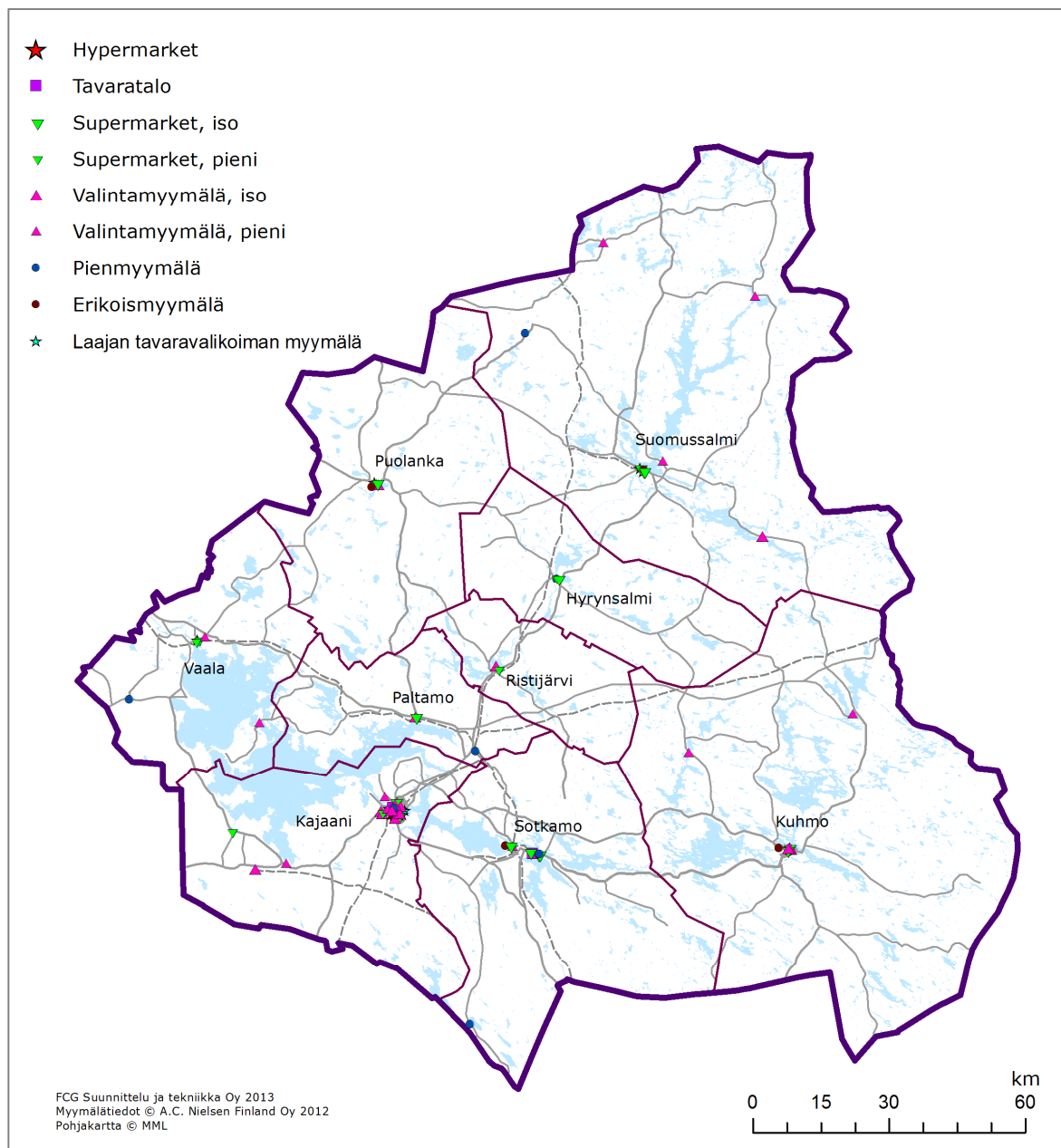
**Taulukko 7.** Päivittäistavarakaupan myymälät Kainuussa vuonna 2012 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

	Hypermarket >2500 m <sup>2</sup>	Tavaratalo >1000 m <sup>2</sup>	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikoismyymälä tms.	PT- myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
			Iso >1000 m <sup>2</sup>	Pieni 400-999 m <sup>2</sup>	Iso 200-399 m <sup>2</sup>	Pieni 100-199 m <sup>2</sup>				
Hyrnsalmi			1	1			1		3	868
Kajaani	2	3	4	2	9	3	1	5	29	1 582
Kuhmo			2		3	2		1	8	1 320
Paltamo			1		1		1		3	1 248
Puolanka			1		2			1	4	977
Ristijärvi					1				2	725
Sotkamo		1	4			1	2	2	10	1 335
Suomussalmi			3			1	3	1	9	1 102
Vaala					2		2	1	5	650
<b>KAINUU</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>73</b>	<b>1 281</b>
										<i>Koko maa</i> 1 700

Kainuun päivittäistavarakaupan myymälöistä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2000 k-m<sup>2</sup>) 10 kpl (16 % kaikista koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä). Alle 400 myyntineliön myymälöitä (valintamyymälät ja pienmyymälät) oli 35 kpl, joka on 56 % kaikista koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä.

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä, kioskeissa ja huoltoasemilla. Kainuun alueella toimi vuoden 2012 lopussa seitsemän päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 19 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (A. C. Nielsen Finland Oy). Elintarvike-, makeis- ym. kioskeja toimi Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2011 lopussa 14 kpl (Tilastokeskus).

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa. Koko päivittäistavara-  
valikoimaa myyvästä myymälöistä 24 (38 %) toimi Kajaanissa.



**Kuva 13.** Kainuun päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymlätiedot © A. C. Nielsen Finland Oy, pohjakartta © MML).

### 3.2.2 Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Kainuussa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 261 erikoiskaupan myymälää. Erikoiskaupan myymälöistä 127 kpl (49 %) toimi Kajaani. Muiden kuntien erikoiskaupan myymälöiden määrä vaihteli Ristijärven kahdesta (1 %) Sotkamon 42:een (16 %).

Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Kainuussa yhteensä 57 myymälää (22 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 204 myymälää (78 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä Kainuussa toimi muun erikoiskaupan toimialoilla (123 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (38 kpl) sekä alkot, apteekit ym. toimialaryhmässä (31 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

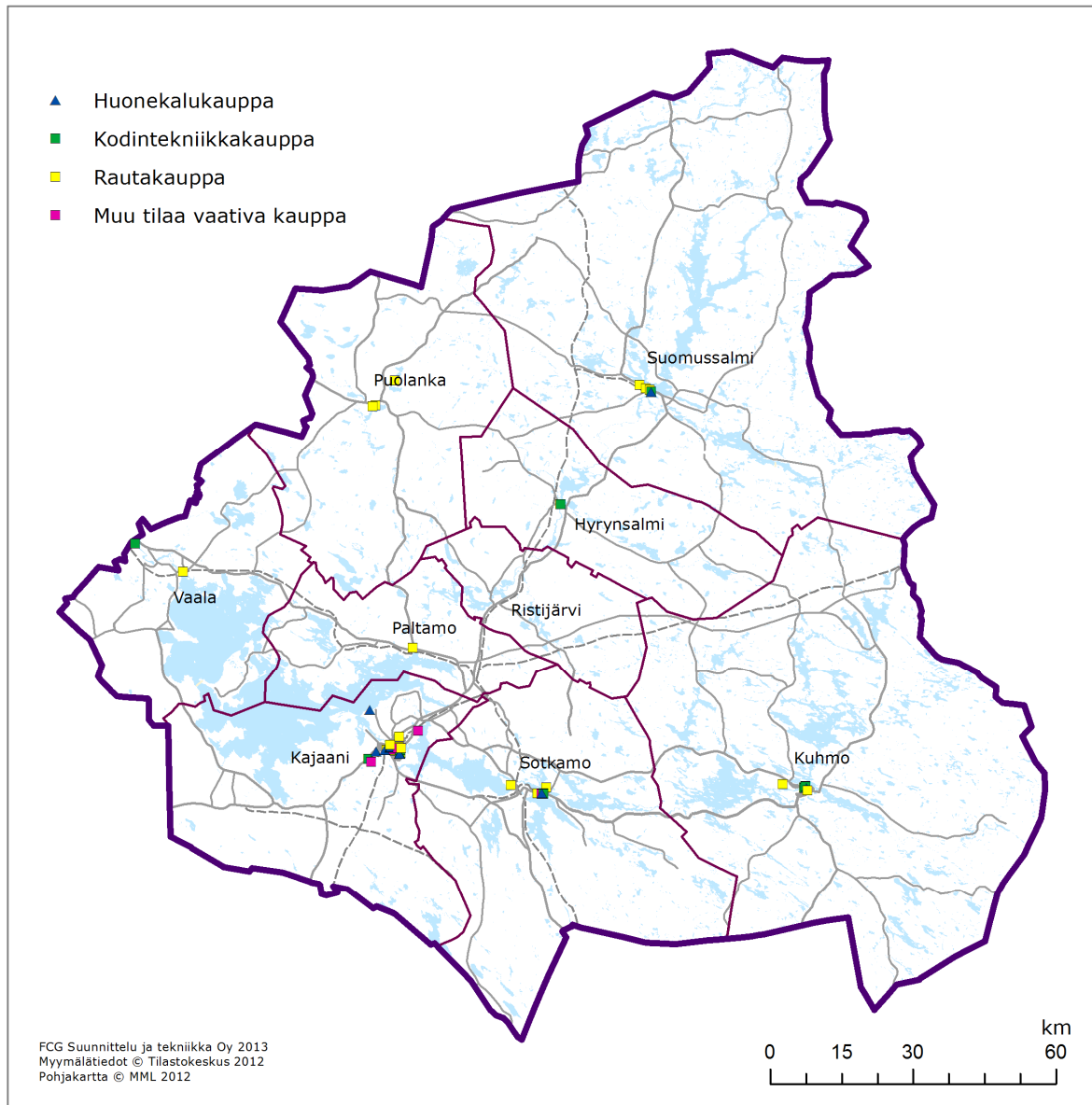
Asukaslukuun suhteutettuna Kainuussa oli 311 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (280 asukasta). Kunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti vaihteli Sotkamon 255 asukkaasta Paltamon 635 asukkaaseen. Väestöpohjaan suhteutettuna Kainuun erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä heikompana

**Taulukko 8.** Erikoiskaupan myymälät Kainuussa vuonna 2011 (Tilastokeskus).

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Rautakauppa	Kodinkonekauppa	Huonekalukauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Hyrnsalmi	2			3	1	2			8	334
Kajaani	13	22	9	56	9	3	11	4	127	300
Kuhmo	4	2	1	16	3	3	1		30	311
Paltamo	2	1		2	1				6	635
Puolanka	3	2		4	2				11	272
Ristijärvi	1			1					2	745
Sotkamo	2	6	1	24	6	1	1	1	42	255
Suomussalmi	2	4	1	12	3	2	1		25	358
Vaala	2	1		5	1	1			10	331
<b>KAINUU</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>123</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>261</b>	<b>311</b>

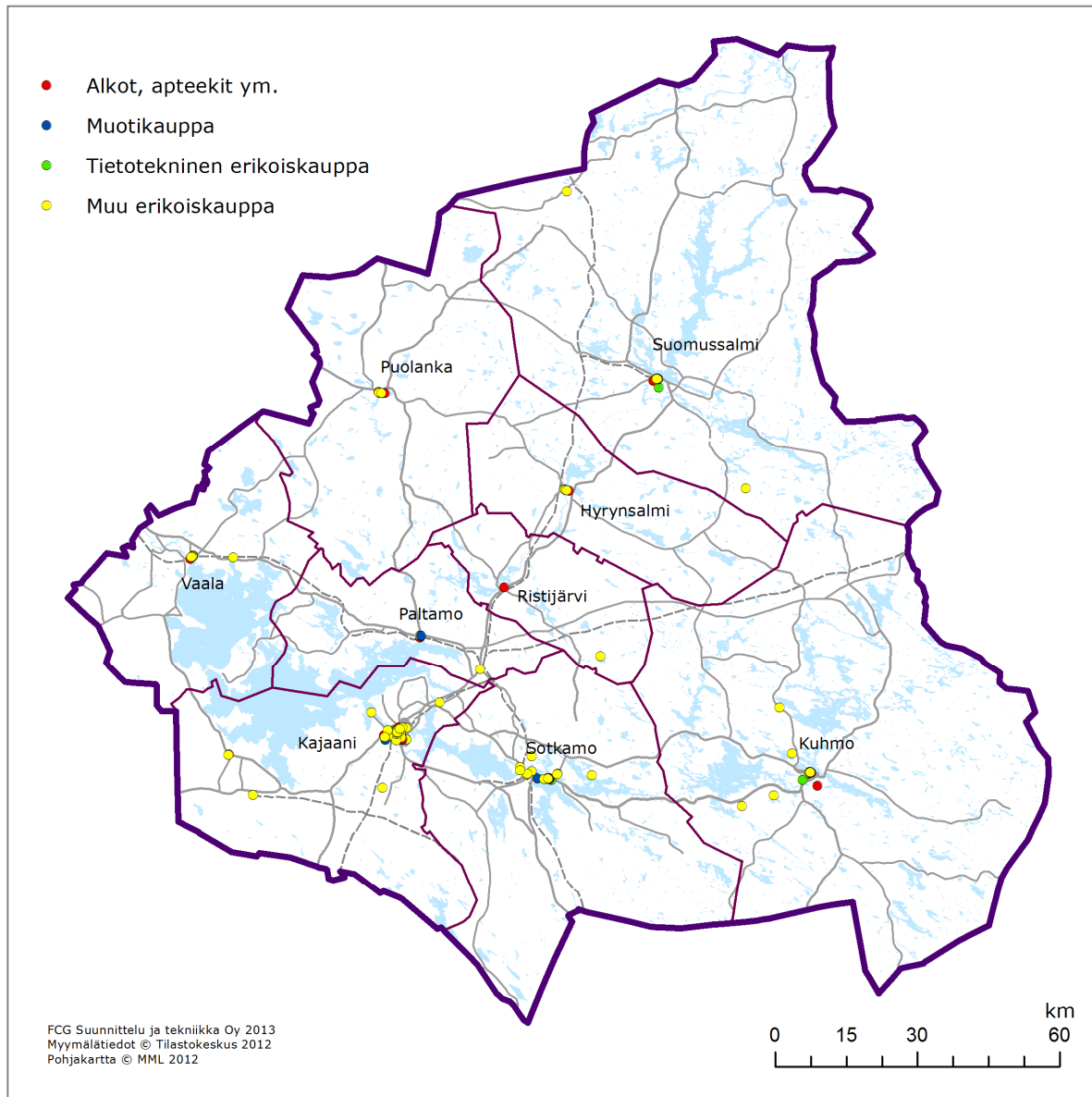
Koko maa 280

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialojen (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) myymälöistä toimi Kajaanissa 27 kpl (47 %). Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



**Kuva 14.** Kainuun tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

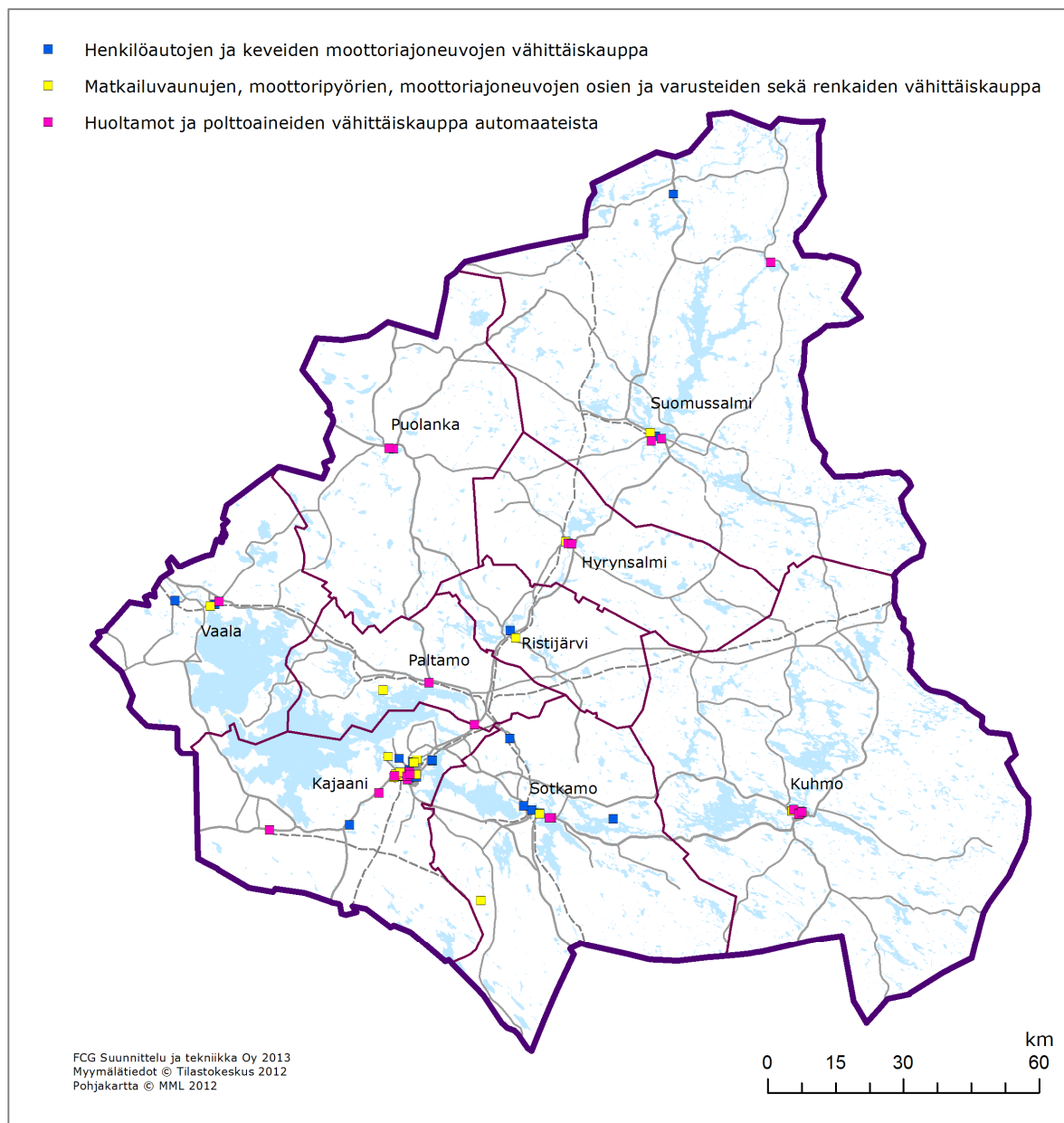
Muun erikoiskaupan toimialojen (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) myymälöistä toimi Kajaanissa 100 kpl (49 %). Muun erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



**Kuva 15.** Kainuun muun erikoiskaupan myymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).



Moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupan myymälöitä toimi vuoden 2011 lopussa Kainuussa yhteensä 55 kpl. Huoltamoita oli yhteensä 24 kpl. Moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskauppa keskittyi Kajaaniin, jossa ko. toimialojen myymälöistä toimi 33 kpl (60 %). Moottoriajoneuvojen kaupan myymälöiden ja huoltamojen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



**Kuva 16.** Kainuun moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupan myymälöiden sekä huoltamoiden sijainti vuonna 2012 (Myymälätiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

### 3.2.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät

Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (>2000 k-m<sup>2</sup>) myymälärakennuksia on Kainuussa erityyppisiä: hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät, kauppakeskukset sekä tilaa vaativan erikoistavaran myymälät. Myös osa päivittäistavaramyymälöistä (isot supermarketit) on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kunnilta saatujen tietojen mukaan Kainuussa on 32 vähittäiskaupan suuryksikköä. Kunnilta saatujen tietojen ja Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) pinta-ala on noin 60 % Kainuun kaupan kokonaispinta-alasta. Vähittäiskaupan suuryksikkörakennuksia on Kajaanissa (25), Kuhmossa (1), Sotkamossa (4) ja Suomussalmella (2).

Päivittäistavarakaupan suurmyymälöitä (> 2000 k-m<sup>2</sup>) on Kainuussa yhteensä viisi: Kajaanissa (1), Kuhmossa (1), Sotkamossa (2) ja Suomussalmella (1). Myymälärakennukset ovat kooltaan 2 500 - 5 650 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Vuokatin liikekeskus Sotkamossa ja Risteen kauppakeskus Suomussalmella ovat päivittäistavara-kauppavetoisia kauppakeskuksia, joihin päivittäistavara-kaupan lisäksi on sijoittunut erikoiskauppaa ja joiden kokonaispinta-ala ylittää 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Hypermarketteja on Kainuussa kaksi, jotka molemmat toimivat Kajaanissa. Hypermarketrakennusten pinta-ala on 9 500 - 19 800 k-m<sup>2</sup>. Tavarataloja ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälöitä (>2 000 k-m<sup>2</sup>) on Kajaanissa ja Sotkamossa yhteensä seitsemän: mm. Sokos, Anttila, Maxi-Makasiini (2), Maxi kodintukku ja Puuilo. Myymälät ovat kooltaan 2 600 - 6 900 k-m<sup>2</sup> lukuun ottamatta Kajaanissa toimivaa Maxi kodintukkua, jonka kokonaispinta-ala on noin 11900 k-m<sup>2</sup>.

Yksittäisiä erikoiskaupan suuryksikköjä on tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla (huonekalukauppa, rautakauppa, kodinkonekauppa ja autokauppa). Yli 2000 k-m<sup>2</sup>:n tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöitä on yhteensä 16 ja ne kaikki sijaitsevat Kajaanissa. Rautakaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 2 700 - 7 200 k-m<sup>2</sup> ja huonekalukaupassa noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisiä kodinkonekaupan suurmyymälöitä ei ole Kainuussa. Autokaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 2 500 - 5 500 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden lisäksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöitä on sijoittunut Retail park -tyyppisesti samaan rakennukseen, esim. Kajaanin kauppapuisto ja Kustinkulma.

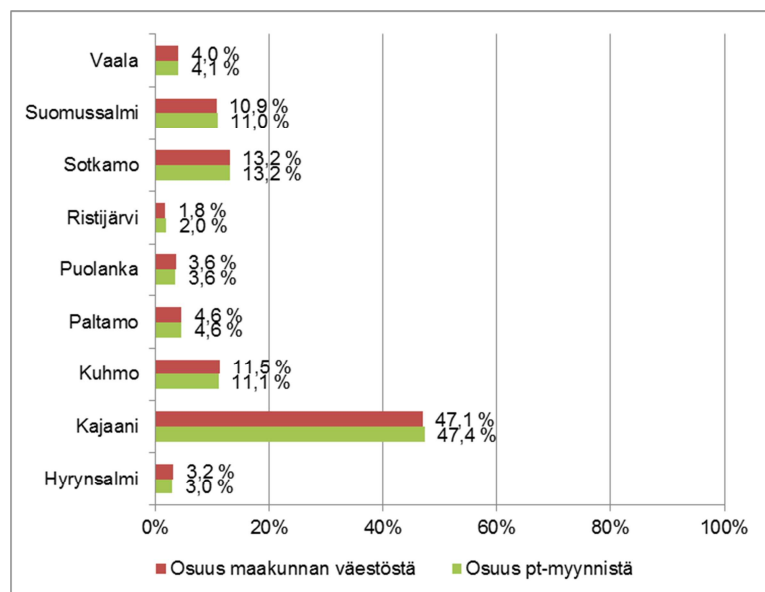
Kainuun vähittäiskaupan suuryksikköjen pinta-alasta sijaitsee keskusta-alueilla noin 49 % ja keskusta-alueiden ulkopuolella noin 51 %. Kajaanin vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta noin 45 % sijaitsee Kainuun maakuntakaava 2020 keskustatoimintojen alueella ja noin 55 % keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella sijaitseva kauppa on Kajaanissa lähes kaikki tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Sotkamon vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta noin 43 % sijaitsee keskusta-alueella ja noin 57 % keskustan ulkopuolella (Hirvenniemessä ja Vuokatissa). Kuhmossa ja Suomussalmella suuryksiköt sijaitsevat keskusta-alueella.

### 3.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

#### Vähittäiskaupan myynti

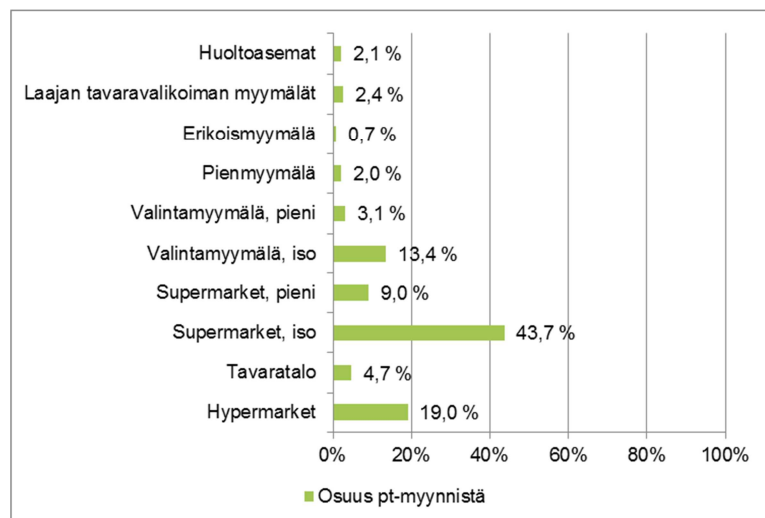
##### Päivittäistavaramyynti ja myyntitehokkuus

Kainuun vuoden 2012 päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) toteutui Kajaa-  
nissa 47,4 %. Muiden kuntien myyntiosuudet vaihtelivat Ristijärven 2 %:sta Sotkamon 13,2 %:iin. (A.C. Nielsen Finland Oy). Päivittäistavaramyynnin osuus maakunnan myynnistä vas-  
taa kaikissa kunnissa väestön osuutta maakunnan väestöstä.



**Kuva 17.** Päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Myymlätyypeittäin tarkasteluna Kainuun päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnistä noin 44 % toteutui isoissa supermarketeissa vuonna 2012. Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat hypermarke-  
teilla (19 %), isoilla valintamyymälöillä (13 %) ja pienillä supermarketeilla (9 %).



**Kuva 18.** Kainuun päivittäistavaramyynnin jakautuminen myymälätyypeittäin vuonna 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Kaupparyhmittäin tarkasteltuna päivittäistavaramyymälöiden vuoden 2012 päivittäistavaramyynnin markkinaosuudet olivat seuraavat: S-ryhmä 53,6 %, K-ryhmä 31,0 %, Muu yksityinen 8,8 %, Suomen Lähikauppa 6,2 % ja Wihuri Oy 0,4 %.

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Kainuussa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 130) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntialaa asukasta kohti oli Sotkamossa (indeksi 165) ja vähiten Paltamossa (indeksi 112). Päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Kainuussa jonkin verran suurempi (indeksi 106) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntiä asukasta kohti oli Ristijärvellä (indeksi 121) ja vähiten Hyrynsalmella (indeksi 96).

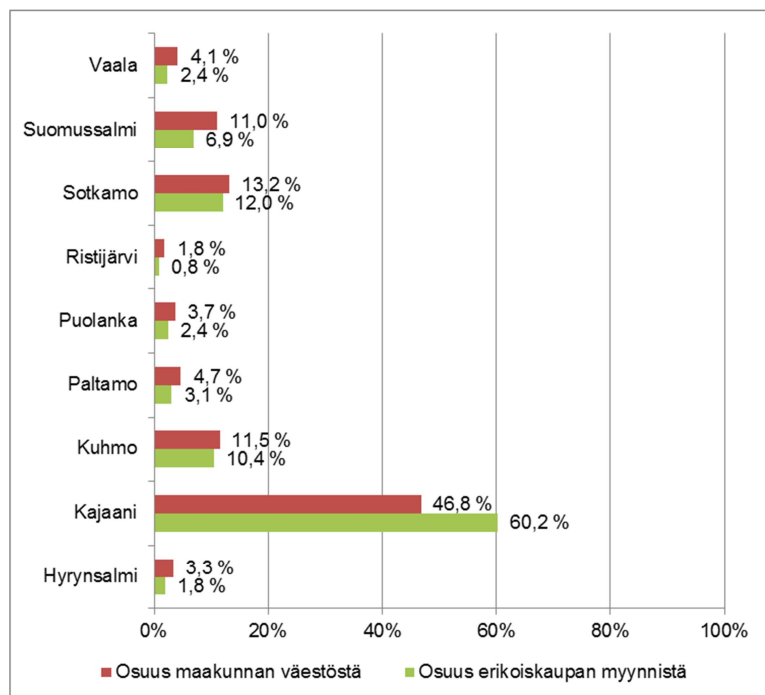
Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) oli Kainuussa selvästi alhaisempi (indeksi 82) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna korkein myyntitehokkuus oli Kajaanissa (indeksi 91) ja alhaisin Ristijärvellä (indeksi 65). Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja/tai kireästä kilpailutilanteesta. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

**Taulukko 9.** Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus vuonna 2012 indeksinä, koko maa = 100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho
Hyrynsalmi	144	96	67
Kajaani	117	107	91
Kuhmo	120	101	85
Paltamo	112	99	88
Puolanka	153	109	71
Ristijärvi	187	121	65
Sotkamo	165	109	66
Suomussalmi	130	102	79
Vaala	151	111	74
<b>KAINUU</b>	<b>130</b>	<b>106</b>	<b>82</b>
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

### Erikoiskaupan myynti

Kainuun vuoden 2011 erikoiskaupan myynnistä toteutui Kajaanissa noin 60 %. Muiden kuntien erikoiskaupan myyntiosuudet vaihtelivat Sotkamon 12 %:sta Ristijärven 1 %:iin. Kunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan myyntiosuus on selvästi suurempi kuin väestöosuus Kajaanissa. Sotkamossa ja Kuhmossa myyntiosuus ja väestöosuus ovat lähes suuret. Muissa kunnissa väestöosuus on suurempi kuin myyntiosuus. (Tilastokeskus).



**Kuva 19.** Erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2011 (Tilastokeskus).

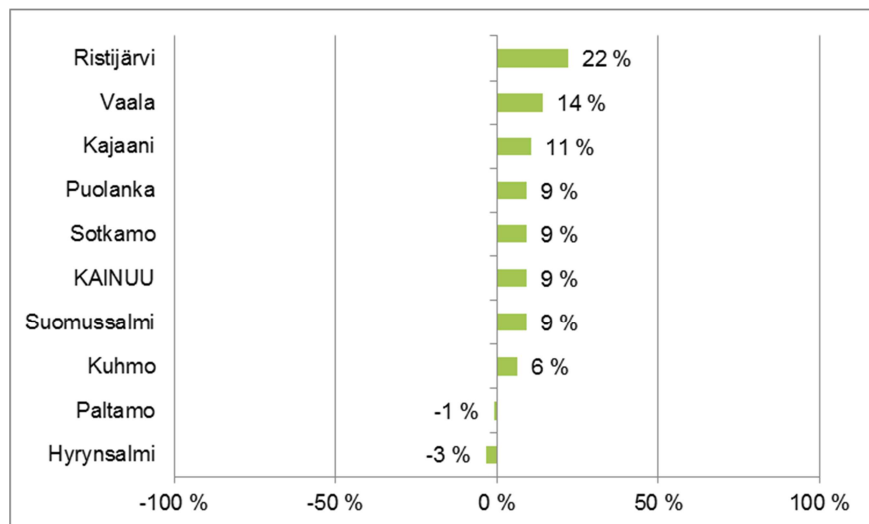
### Ostovoiman nettosiirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja kuntaan tulee ostovoimaa kunnan ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Ostovoiman siirtymiä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä ei osoita siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun ostovoiman ja myynnin erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

### Päivittäistavarakauppa

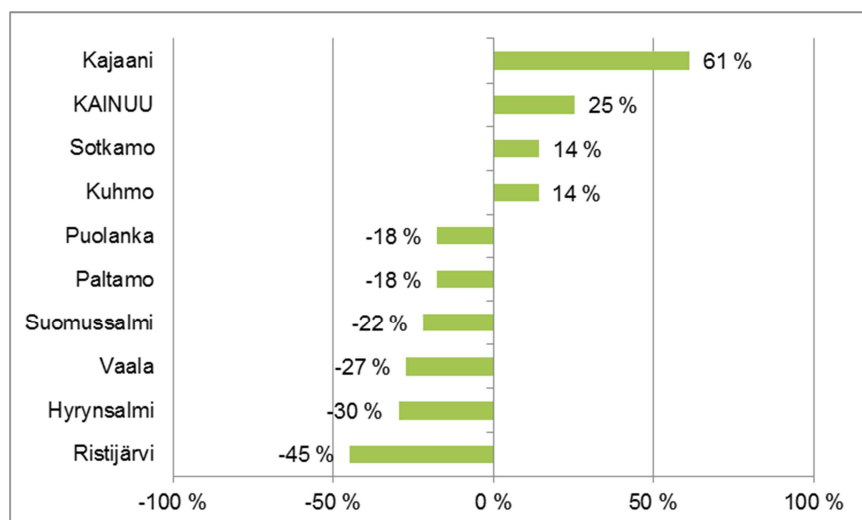
Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Kainuussa positiivinen (+9 %) vuonna 2012 eli ostovoimaa tulee maakunnan ulkopuolelta jonkin verran enemmän kuin maakunnasta virtaa ulkopuolelle. Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman nettosiirtymä oli Hyrynsalmea ja Paltamo lukuun ottamatta positiivinen kaikissa kunnissa.



**Kuva 20.** Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

### Erikoiskauppa

Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Kainuussa vuonna 2011 positiivinen (+25 %) eli maakunta saa erikoiskaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman siirtymä oli positiivinen Kajaanissa (+61 %), Sotkamossa (+14 %) ja Kuhmossa (+14 %). Muissa kunnissa erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen.



**Kuva 21.** Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2011 (Tilastokeskus).

Erikoiskaupan myyntitiedot on arvioitu Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietojen pohjalta. Toimipaikkarekisterin liikevaihto on muutettu myynniksi lisäämällä siihen arvolisävero. Erikoiskaupassa vähittäiskaupan liikevaihtoon sisältyy toimialasta riippuen myös yritysten välistä kauppaa (tukkukauppaa). Esimerkiksi rautakaupassa vähittäiskaupan kautta kulkee huomattava määrä yritysten välistä kauppaa. Tukkukaupan osuuden selvittäminen Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtotiedosta ei ole mahdollista, joten myyntiluvuissa on mukana joillakin toimialoilla myös tukkukauppaa. Koska vähittäiskaupan ostovoimaluvut sisältävät vain kotitalouksien ostovoiman (ei yritysten kysyntää), tukkukaupan sisältyminen myyntitietoihin voi vääristää erikoiskaupan ostovoiman siirtymätietoja.

### 3.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen (HLT) mukaan kainuulainen tekee vuorokaudessa 2,7 matkaa, joista kertyy päivittäin hieman yli 51 kilometriä. Henkilöauto on tärkein kulkutapa, sillä lähes kaksi matkaa kolmesta tehdään henkilöautolla. Noin neljännes matkoista tehdään kävellen. Joukkoliikenteen osuus tehdyistä matkoista ja suoritteesta on alle 1,5 %. HLT:n mukaan Kainuussa ostos- ja asiointimatkojen keskipituus on 9,5 kilometriä ja matka-aika näillä matkoilla keskimäärin hieman yli 14 minuuttia. Ostos- ja asiointimatkat ovat noin kaksi kilometriä pidempiä koko maan keskiarvoon verrattuna. HLT:n aineistossa ostos- ja asiointimatkoihin lasketaan kuuluviksi päivittäistavaroiden ostosmatkojen lisäksi muut ostosmatkat, asiointimatkat (esimerkiksi lääkäriin, virastoihin tai pankkiin) sekä toisen henkilön kyyditseminen, ja nämä matkat voivat olla keskenään melko erilaisia. Ostosmatkoista päivittäistavarakauppaan suuntautuvat matkat ovat tyypillisesti lyhyitä ja erikoiskauppaan suuntautuvat matkat puolestaan pidempiä erikoiskaupan keskittyessä keskusta-alueille. HLT:n aineisto ei siten anna kattavaa kuvaa erilaisista kaupan matkoista ja tässä työssä ostosmatkojen tarkastelua on täydennetty tarkastelemalla maakunnan ostosmatkojen kulkutapajakaumaa sekä asukkaiden etäisyyttä kauppapaikkoihin.

Suomen ympäristökeskuksen Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -selvityksessä laaditun alueluokituksen perusteella on esitetty Kajaanin (alueluokitus: 20 000-45 000 asukkaan kaupunkiseutu) ja Kehys-Kainuun (alueluokitus: alle 20 000 asukkaan seutu) seutukunnille kulkutapajakaumia. Päivittäistavarakauppaan suuntautuvista matkoista kaksi kolmesta tehdään henkilöautolla ja viidesosa kävellen. Pyöräilyn osuus on hieman yli 10 prosenttia ja joukkoliikenteen rooli on erittäin pieni. Kainuun seutukunnissa henkilöauton käyttö on yleisempää ja jalankulku vähäisempää kuin suuremmilla kaupunkiseuduilla. Kulkutapoja selittävät osaltaan pitkät etäisyydet sekä suppea joukkoliikenteen tarjonta. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan suuntautuvien ostosmatkojen kulkutapajakaumassa korostuu muita ostosmatkoja enemmän henkilöautoilu, mutta muun erikoiskaupan kulkutapajakauma on päivittäistavarakaupan ostosmatkojen kaltainen.

Päivittäistavaroiden ostosmatkat ovat tyypillisesti lyhyitä, sillä päivittäistavarat pyritään hankimaan läheltä kotia. Lisäksi niitä tehdään useammin kuin erikoiskauppaan suuntautuvia matkoja. Tieverkkoa pitkin mitattuna lähin päivittäistavarakaupan palvelu sijaitsee Kainuussa keskimäärin 4,3 kilometrin päässä ja lähin erikoiskauppa 5,2 kilometrin päässä. Erot alueiden välillä ovat kuitenkin suuria, sillä Kainuun taajamissa etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan on keskimäärin alle kilometrin. Lisäksi taajama-alueilla päivittäistavarakauppoja on tiheämmässä ja keskimääräinen etäisyys kahteen lähimpään päivittäistavarakauppaankin jää alle 1,5 kilometrin. Koko Kainuussa lähes 49 000 asukasta (noin 60 % Kainuun väestöstä) asuu tieverkkoa pitkin mitattuna alle kahden kilometrin päässä päivittäistavarakaupasta.

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän mukaisilla kylä- ja pienkyläalueilla matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on keskimäärin 8,3 km ja muualla haja-asutusalueella jo 14,6 kilometriä. Erikoiskaupan osalta etäisyydet nousevat yli yhdeksään ja yli 17 kilometriin. Pääasiassa haja-asutusalueilla sijaitsevista lomarakennuksista etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan on yli 16 kilometriä ja vapaa-ajan asukkaiden asiointimatkat ovat siten pidempiä kuin vakinaisten asukkaiden. Päivittäistavaraostoksiin kuluu autoillen taajamien ulkopuolella aikaa hieman yli vartti suuntaansa, kun taajama-alueilla vastaava matka taittuisi noin viidesä minuutissa. Aikaetäisyydet on laskettu autolle tieverkkoa pitkin nopeusrajoitukset huomioiden. Taajamissa päivittäistavarakaupat ovat hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä, eikä aikaetäisyys ole verrannollinen tässä tapauksessa eri kulkutapojen välillä. Kajaanin keskustan palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, sillä muista maakunnan kuntakeskuksista on asiointiyhteydet Kajaaniin.

**Taulukko 10.** Matka lähimpään kauppaan, kilometriä (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, myymälätiedot © A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

	Pt-kauppa	Erikoiskauppa
Taajamat	0,98	1,29
Kyläalueet	8,33	9,46
Haja-asutus	14,66	17,29
KOKO KAINUU	4,33	5,17

Vähittäiskaupan saavutettavuutta kevyellä liikenteellä voidaan tarkastella etäisyysvyöhykkeiden avulla. Tieverkkoa pitkin mitattuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asui vuonna 2012 Kainuussa noin 53 900 asukasta, joka on noin 67 % Kainuun väestöstä. Näin ollen 33 % Kainuun väestöstä asui yli kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä, jolloin asiointi kevyellä liikenteellä ei enää ole todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asiointille. Noin 38 300 asukasta (47 % Kainuun väestöstä) asui kävelyetäisyydellä eli alle kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä.

Erikoiskaupassa saavutettavuus kevyellä liikenteellä on jonkin verran päivittäistavarakaupaa heikompi. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä erikoiskaupan myymälästä asui vuonna 2012 noin 49 900 asukasta (62 % Kainuun väestöstä) ja alle yhden kilometrin etäisyydellä noin 19 500 asukasta (24 % Kainuun väestöstä). Erikoiskaupan kuten myös päivittäistavarakaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä kuntien keskustaajamissa. Keskustaajamissa on myös useita vaihtoehtoisia asiointimahdollisuuksia, mikä parantaa koettua saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät on laskettu nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden (1 km ja 3 km) avulla. Erikoiskaupan palveluista valtaosa sijoittuu kuntakeskuksiin, joten erikoiskaupan osalta asukasmäärät on laskettu kuntakeskusten ja suurimpien taajamien sekä tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden (1 km ja 3 km) avulla.

**Taulukko 11.** Väestömäärät kevyen liikenteen saavutettavuusvyöhykkeillä vuonna 2012 (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, myymälätiedot © A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

	Etäisyys 0-1 km		Etäisyys 0-3 km	
	asukkaita	% väestöstä	asukkaita	% väestöstä
Päivittäistavarakauppa	38 274	47 %	53 897	67 %
Erikoiskauppa	19 469	24 %	49 891	62 %



## 4 OSTOVOIMAENNUSTEET JA VÄHITTÄISKAUPAN PINTA-ALATARVE

### 4.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

#### Arvio Kainuun oman väestön ostovoimasta

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2012 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutusluku- kujen perusteella. Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta.

Väestöennusteen mukaan Kainuun väestömäärä on noin 74 900 asukasta vuonna 2030. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Kainuun maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavara-kaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Erikoiskaupassa yksityisen kulutuksen kehitys vaihtelee toimialoittain. Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativan erikoistavar- an kauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin realistisena, jos sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen.

**Taulukko 12.** Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio %/vuosi
	2011	2012	2030	
Päivittäistavara-kauppa	2 819	2 941	3 518	1 %
Muu erikoiskauppa	2 069	2 127	3 038	2 %
Tilaa vaativa kauppa	1 251	1 304	1 862	2 %
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>6 139</b>	<b>6 372</b>	<b>8 418</b>	
Autokauppa ja huoltamot	2 377	2 425	3 463	2 %
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>8 516</b>	<b>8 797</b>	<b>11 881</b>	

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutusluku- kujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Kainuussa noin 514 miljoonaa euroa. Vä- hittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavara-kauppaan noin 237 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavar- an kauppaan noin 105 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 172 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin 196 miljoonaa euroa vuonna 2012.

**Taulukko 13.** Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2012, milj.€

OSTOVOIMA 2012, milj.euroa	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	<b>Vähittäis- kauppa yhteensä</b>	Auto- kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
Hyrnsalmi	7,7	5,5	3,4	<b>16,6</b>	6,3	<b>22,9</b>
Kajaani	111,7	80,8	49,5	<b>242,0</b>	92,1	<b>334,0</b>
Kuhmo	27,2	19,7	12,0	<b>58,9</b>	22,4	<b>81,3</b>
Paltamo	11,0	8,0	4,9	<b>23,9</b>	9,1	<b>32,9</b>
Puolanka	8,6	6,2	3,8	<b>18,7</b>	7,1	<b>25,8</b>
Ristijärvi	4,3	3,1	1,9	<b>9,2</b>	3,5	<b>12,8</b>
Sotkamo	31,4	22,7	13,9	<b>68,1</b>	25,9	<b>94,0</b>
Suomussalmi	25,9	18,7	11,5	<b>56,2</b>	21,4	<b>77,5</b>
Vaala	9,6	6,9	4,2	<b>20,7</b>	7,9	<b>28,6</b>
<b>KAINUU</b>	<b>237,3</b>	<b>171,6</b>	<b>105,2</b>	<b>514,1</b>	<b>195,6</b>	<b>709,7</b>

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima Tilastokeskuksen väestöennusteen ja edellä esitettyjen yksityisen kulutuksen kasvuennusteiden pohjalta arvioituna on vuonna 2030 Kainuussa noin 630 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 263 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 140 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 227 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima on noin 259 miljoonaa euroa vuonna 2030.

**Taulukko 14.** Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2030, milj.€ (vuoden 2012 rahassa).

OSTOVOIMA 2030, milj.euroa	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	7,1	6,1	3,8	17,0	7,0	24,0
Kajaani	133,9	115,6	70,9	320,4	131,8	452,2
Kuhmo	26,2	22,6	13,9	62,7	25,8	88,5
Paltamo	11,6	10,0	6,2	27,8	11,4	39,3
Puolanka	8,3	7,1	4,4	19,8	8,1	27,9
Ristijärvi	4,8	4,1	2,5	11,4	4,7	16,1
Sotkamo	37,9	32,7	20,1	90,7	37,3	128,0
Suomussalmi	23,9	20,7	12,7	57,2	23,5	80,8
Vaala	9,8	8,4	5,2	23,4	9,6	33,0
<b>KAINUU</b>	<b>263,4</b>	<b>227,5</b>	<b>139,5</b>	<b>630,4</b>	<b>259,3</b>	<b>889,7</b>

#### Arvio loma-asukkaiden ostovoimasta

Mikäli oletetaan, että ulkomaakuntalaisten omistamien mökkien määrä kehittyi vuositasolla yhtä paljon kuin mökkien kokonaismäärä koko maakunnassa vuosina 2005-2012 (0,4 %/vuosi) ja yhtä paljon kaikissa kunnissa, on Kainuussa vuonna 2030 noin 5 600 ulkomaakuntalaisten omistamaa kesämökkiä.

**Taulukko 15.** Ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien määrä vuonna 2012 (Tilastokeskus) ja arvio vuodelle 2030.

	Kesämökkien määrä		Muutos 2012-2030		
	2012	2030	lkm	%	%/v
Hyrnsalmi	220	238	18	8,2 %	0,4 %
Kajaani	397	429	32	8,1 %	0,4 %
Kuhmo	795	859	64	8,1 %	0,4 %
Paltamo	458	495	37	8,1 %	0,4 %
Puolanka	801	866	65	8,1 %	0,4 %
Ristijärvi	134	145	11	8,2 %	0,4 %
Sotkamo	557	602	45	8,1 %	0,4 %
Suomussalmi	777	840	63	8,1 %	0,4 %
Vaala	1 025	1 108	83	8,1 %	0,4 %
<b>KAINUU</b>	<b>5 164</b>	<b>5 582</b>	<b>418</b>	<b>8,1 %</b>	<b>0,4 %</b>

Kesämökkibarometrin (TEM julkaisu 12/2010) mukaan loma-asukkaat viipyvät Kainuussa mökillä keskimäärin 56 vuorokautta vuodessa (koko maan keskiarvo 75 vrk/ vuosi). Vuonna 2009 loma-asukkaat käyttivät päivittäistavaraostokseen keskimäärin 26 euroa/talous/vuorokausi eli Kainuussa noin 1 456 euroa/talous/vuosi. Muihin tavaroihin kulutettiin keskimäärin 600 euroa/talous/vuosi.

Mikäli oletetaan, että ulkomaakuntalaisten omistamien loma-asuntojen määrä lisääntyy taulukossa 15 esitetyn arvion mukaisesti ja että mökkitalouksien kulutus kasvaa päivittäistavaroissa 1 % ja muissa tavaroissa 2 % vuodessa, on Kainuun loma-asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima vuonna 2030 noin 15,6 miljoonaa euroa, josta päivittäistavara-kauppaan kohdistuu noin 10 miljoonaa euroa ja muihin tavaroihin noin 5,6 miljoonaa euroa. Loma-asukkaiden merkitys erityisesti Kainuun päivittäistavarakaupan kokonaisostovoimassa on varsin suuri (3,8 %).

**Taulukko 16.** Arvio ulkomaakuntalaisten loma-asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2030, milj.€ (vuoden 2012 rahassa)

OSTOVOIMA 2030, milj.euroa	Päivittäis-tavarat	Muut tavarat	Yhteensä
Hyrnsalmi	0,4	0,2	0,7
Kajaani	0,8	0,4	1,2
Kuhmo	1,5	0,9	2,4
Paltamo	0,9	0,5	1,4
Puolanka	1,6	0,9	2,4
Ristijärvi	0,3	0,1	0,4
Sotkamo	1,1	0,6	1,7
Suomussalmi	1,5	0,8	2,4
Vaala	2,0	1,1	3,1
<b>KAINUU</b>	<b>10,0</b>	<b>5,6</b>	<b>15,6</b>

#### Arvio matkailijoiden ostovoimasta

Vähittäiskauppaan kohdistuva arvonlisäverollinen matkailutulo oli vuonna 2009 Kainuussa 57,7 milj.€. Arvonlisäverollista matkailutuloa laskettaessa on käytetty arvonlisäveroprosenttina yleisvähittäiskaupassa 17 % ja muussa vähittäiskaupassa 22 %. (Kauppila 2011) Mikäli oletetaan, että matkailutulo kasvaa samassa suhteessa kuin rekisteröityjen yöpymisten määrä Kainuun matkailustrategiassa esitetyn tavoitteen mukaan (5 %/vuosi), on vähittäiskauppaan kohdistuva arvonlisäverollinen matkailutulo vuonna 2030 Kainuussa noin 139 milj.€ (sis.alv).

**Taulukko 17.** Arvio Kainuun vähittäiskauppaan kohdistuvasta matkailutulosta (sis.arvonlisäveron) vuonna 2030, milj.€ (v:n 2012 rahassa)

Välitön matkailutulo 2030, milj.€	Yleis-vähittäis-kauppa	Muu vähittäis-kauppa	Yhteensä
Hyrnsalmi	2,9	1,4	4,4
Kajaani	27,8	32,8	60,6
Kuhmo	5,6	4,6	10,2
Paltamo	1,7	1,2	2,9
Puolanka	3,5	1,9	5,4
Ristijärvi	1,2	1,7	2,9
Sotkamo	12,0	27,6	39,6
Suomussalmi	4,7	5,5	10,2
Vaala	1,2	1,7	2,9
<b>KAINUU</b>	<b>60,6</b>	<b>78,4</b>	<b>139,1</b>

Vähittäiskauppaan kohdistuva matkailutulo kuvaa matkailijoiden Kainuussa vähittäiskaupan ostoksiin käyttämää rahamäärää ja sisältää sekä kainuulaisten että Kainuun ulkopuolelta tulevien matkailijoiden rahankäytön. Näin ollen myös edellä esitetty vapaa-ajan asukkaiden ostovoima sisältyy matkailutuloon.

## 4.2 Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat

Kunnille suunnatussa kyselyssä ja kuntien kanssa järjestetyissä neuvotteluissa selvitettiin vireillä olevia kaupan hankkeita, kaupan aluevarauksia ja potentiaalisia kauppapaikkoja. Kainuussa ei ole vireillä olevia kaupan hankkeita, mutta kunnista saatujen tietojen mukaan kaavoituksella tulee varautua nykyisten myymälöiden laajentamiseen ja potentiaalisten uusien kauppapaikkojen osoittamiseen.

Hyrnsalmella tulee kunnan mukaan varautua 5-tien ja Hyryntien risteyksessä sijaitsevan päivittäistavaramyymälän laajentamiseen pinta-alaltaan vähittäiskaupan suuryksiköksi (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>). Ukkohallan kasvunäkymät ja lomarakentamisen lisääntyminen lisäävät kysyntää ja luovat mahdollisuudet kaupan pinta-alan lisäämiselle.

Kajaanin kaupungin mukaan Kainuun nykyisen maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen rajausta on toimiva. Kaupan vaihemaakuntakaavassa ratkaistavia asioita ovat erikoiskaupan alueiden osoittaminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolella ja niitä koskevat suunnittelumääräykset. Kajaanin keskeiset kaupan alueet ovat:

- ydinkeskusta (vähän tyhjää tilaa, keskeisiä tavoitteita: tavaratalojen uudistaminen)
- Kauppapuisto (tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tällä hetkellä, tyhjää tilaa on, keskeinen asia: sallitaanko päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle)
- Petäisenniska (tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, teollisuutta ja tuotantoa tällä hetkellä, tavoite: tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa 5-tielle näkyvälle alueelle)
- Heinisuo (autokauppaa tällä hetkellä, tavoite: lisää autokauppaa)
- Ketun alue (autokauppaa tällä hetkellä, tavoite: uutta tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa)

Kuhmossa keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa tulevat jatkossakin sijoittumaan keskusta-alueelle (yleiskaavan keskustatoimintojen alue). Kunnan mukaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle (ei päivittäistavarakauppaa) tulisi osoittaa sijaintipaikka keskustan eteläpuolelta. Kaupan vaihemaakuntakaavassa tulee ratkaista, osoitetaanko keskustatoimintojen alue aluemerkinällä vai kohdemerkinnällä ja onko tarpeen osoittaa alue tilaa vaativalle kaupalle erillisellä km-merkinnällä keskustan eteläpuolelta.

Paltamon kunta pitää tärkeänä, että Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavoituksessa otetaan huomioon ostovoiman määrä pienillä kunnilla. Loma-asukkailla on suuri merkitys Palvamon elinkeinoelämälle. Kunnan mukana keskeinen tavoite on palvelujen saatavuuden turvaaminen.

Puolangalla tavoitteena on haja-asutusalueen ja Paljakan matkailukeskuksen kaupan palvelujen lisääminen.

Ristijärven kunnan mukaan kaupan vaihemaakuntakaavassa tulee ottaa huomioon Matkailun Masterplan, jossa on esitetty 5-tien ja Sotkamo-Puolanka tien risteysalueelle sijoittuva pysäyttäjäkohde. Kohteeseen on suunniteltu mm. paikallisten graniittikivien näyttely ja myyntitila, kalakauppa ja mahdollisesti maatalous- ja konekauppa. Asiakkaina olisivat oman kunnan asukkaiden lisäksi ohikulkuliikenne ja kesäasukkaat.

Sotkamon kunnan mukaan kaupan vaihemaakuntakaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää potentiaaliset suuryksiköiden sijaintipaikat ennen kaikkea erikoistavarakaupan ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta. Lisäpotentiaalia kaupan kehittämiseen tuo lomaa-asukkaiden määrän voimakas lisääntyminen. Kunnan tavoitteena on, että päivittäistavara-kauppa ja valtaosa erikoiskaupasta sijoittuvat keskustaan. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle on tarpeen osoittaa alueita keskustan ulkopuolelta. Potentiaalinen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue on Hirviniemen ja Nurmestien risteuksen välinen alue keskustan länsipuolella. Lisäksi tärkeää on ratkaista kaupan palvelujen sijoittuminen Vuokatin alueella ja Vuokatin alueen kaupallinen rooli suhteessa keskustaan.

Suomussalmen kunnan mukaan kaupan vaihemaakuntakaavassa tulee ratkaista, miten Risteen alue osoitetaan, onko alue keskusta-alueita vai vaatiiko vähittäiskaupan suuryksikömerkinnän.

Vaalan kunnan mukaan kaupan vaihemaakuntakaavassa tulee mahdollistaa valtatie 22 varren kehittäminen. Kunnan oman väestön lisäksi Vaalassa asoivat myös Siikalatvan, Puolangan ja Paltamon asukkaat. Lisäksi valtatiellä 22 liikkuvat venäläiset matkailijat käyttävät Vaalan palveluja.

### 4.3 Arvio liiketilatarpeesta

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla. Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m<sup>2</sup>
- liiketilan poistuma 0 my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

#### **Kainuun oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve**

Seuraavassa esitetty Kainuun maakunnan oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva liiketilatarve kertoo Kainuun kaupan palveluverkon perusmitoituksen, ”kaupan kantokykyluokituksen” kunnittain ja toimialaryhmittäin tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Näin ollen esimerkiksi vuoden 2012 tilanteessa olemassa oleva vähittäiskaupan liiketila on laskennallista liiketilatarvetta suurempi niissä kunnissa, joissa ostovoiman siirtymä on positiivinen ja vastaavasti pienempi niissä kunnissa, joissa ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Ostovoiman siirtymien vaikutusta liiketilatarpeeseen on arvioitu myöhemmin.

Vuonna 2012 vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) laskennallinen liiketilan tarve oli Kainuussa noin 164 000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistui päivittäistavara-kauppaan noin 44 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 46 000 k-m<sup>2</sup> ja muuhun erikoiskauppaan noin 74 000 k-m<sup>2</sup>. Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilan tarve oli Kainuussa vuonna 2012 noin 32 000 k-m<sup>2</sup>.

**Taulukko 18.** Kainuun oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve vuonna 2012 (kysyntä ja tarjonta tasapainossa kaikissa kunnissa)

LIIKETILATARVE 2012, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	1 400	2 400	1 500	5 300	1 000	6 300
Kajaani	20 700	35 000	21 500	77 200	15 000	92 200
Kuhmo	5 000	8 500	5 200	18 700	3 600	22 300
Paltamo	2 000	3 400	2 100	7 500	1 500	9 000
Puolanka	1 600	2 700	1 700	6 000	1 200	7 200
Ristijärvi	800	1 300	800	2 900	600	3 500
Sotkamo	5 800	9 800	6 000	21 600	4 200	25 800
Suomussalmi	4 800	8 100	5 000	17 900	3 500	21 400
Vaala	1 800	3 000	1 800	6 600	1 300	7 900
<b>KAINUU</b>	<b>43 900</b>	<b>74 200</b>	<b>45 600</b>	<b>163 700</b>	<b>31 900</b>	<b>195 600</b>

Vuonna 2030 vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) laskennallinen liiketilatarve on edellä esitettyjen laskentaperusteiden mukaan Kainuussa noin 270 000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 64 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 78 000 k-m<sup>2</sup> ja muuhun erikoiskauppaan noin 128 000 k-m<sup>2</sup>. Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve oli Kainuussa vuonna 2012 noin 55 000 k-m<sup>2</sup>.

**Taulukko 19.** Kainuun oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 (kysyntä ja tarjonta tasapainossa kaikissa kunnissa)

LIIKETILATARVE 2030, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	1 700	3 500	2 100	7 300	1 500	8 800
Kajaani	32 300	65 100	39 900	137 300	27 800	165 100
Kuhmo	6 300	12 700	7 800	26 800	5 400	32 200
Paltamo	2 800	5 700	3 500	12 000	2 400	14 400
Puolanka	2 000	4 000	2 500	8 500	1 700	10 200
Ristijärvi	1 100	2 300	1 400	4 800	1 000	5 800
Sotkamo	9 200	18 400	11 300	38 900	7 900	46 800
Suomussalmi	5 800	11 600	7 100	24 500	5 000	29 500
Vaala	2 400	4 800	2 900	10 100	2 000	12 100
<b>KAINUU</b>	<b>63 600</b>	<b>128 100</b>	<b>78 500</b>	<b>270 200</b>	<b>54 700</b>	<b>324 900</b>

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on laskennallinen ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilatarvetta. Laskelma on tehty samoilla laskentaperiaatteilla koko maakuntaan, joten laskelma ei ota huomioon alueellisia kulutuksen tai myyntitehokkuuden eroja. 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. Laskelmassa ei ole myöskään otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka puolestaan lisää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee kuitenkin myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne ja sijainti vaikuttavat lopulliseen liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii jatkuvasti lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esim. nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida luotettavasti, mutta esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavassa on arvioitu nettikaupan vähentävän liiketilatarvetta 10 %.

### Ostovoiman siirtymän vaikutus Kainuun liiketilatarpeeseen

Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu erityisesti maakuntakeskuksen ja suurimpien kuntakeskusten liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalla alueella. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus – alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös alakeskusten kaupalle on riittävästi kehityspotentiaalia.

Mikäli ostovoiman siirtymien oletetaan säilyvän vuoden 2012 tasolla, on Kainuun vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) laskennallinen liiketilantarve vuonna 2030 noin 324 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilantarve on noin 53 000 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilantarve. Kunnittain tarkasteltuna liiketilantarve on suurempi niissä kunnissa, joissa ostovoiman siirtymä on positiivinen ja pienempi niissä kunnissa, joissa ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Suurin ero laskelmien välillä on Kajaanissa, jonne kohdistuu ostovoimaa maakunnan muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta.

**Taulukko 20.** Kainuun oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilantarve v. 2030 (ostovoiman siirtymä vuoden 2012 tasolla)

LIIKETILATARVE 2030, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	1 600	4 400	6 000	600	6 600
Kajaani	35 900	153 600	189 500	34 500	224 000
Kuhmo	6 700	22 800	29 500	2 900	32 400
Paltamo	2 800	8 000	10 800	2 000	12 800
Puolanka	2 200	5 900	8 100	600	8 700
Ristijärvi	1 300	2 800	4 100	200	4 300
Sotkamo	10 000	33 500	43 500	3 800	47 300
Suomussalmi	6 300	16 500	22 800	2 200	25 000
Vaala	2 700	6 600	9 300	800	10 100
<b>KAINUU</b>	<b>69 500</b>	<b>254 100</b>	<b>323 600</b>	<b>47 600</b>	<b>371 200</b>

### Matkailijoiden ja loma-asukkaiden kulutuksen vaikutus liiketilatarpeeseen

Mikäli Kainuun matkailutulo kehittyy ja jakautuu kunnittain kohdassa 4.1.2. esitetyn mukaisesti, on matkailijoiden ostovoiman pohjalta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilantarve koko maakunnan tasolla noin 58 000 k-m<sup>2</sup>. Käytännössä matkailijoiden ostovoima sisältyy ostovoiman siirtymiin, joten matkailijoiden ja loma-asukkaiden kulutuksen vaikutus liiketilatarpeeseen on mukana taulukossa 20 esitetystä liiketilatarpeesta. Maakuntatasolla matkailijoiden kulutuksella on Kainuussa suuri merkitys vähittäiskaupan kokonaismitoituksessa (n. 21 %). Kunnittain tarkasteltuna matkailun merkitys vaihtelee huomattavasti.

Matkailijoiden ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilatarve suhteessa oman väestön ostovoiman pohjalta arvioituun on suurin Sotkamossa (47 %).

**Taulukko 21.** Kainuun matkailijoiden ja loma-asukkaiden ostovoiman pohjalta arvioitu las-  
kennallinen liiketilatarve v. 2030

LIIKETILATARVE 2030, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	700	800	<b>1 500</b>
Kajaani	6 500	18 500	<b>25 000</b>
Kuhmo	1 300	2 600	<b>3 900</b>
Paltamo	400	600	<b>1 000</b>
Puolanka	800	1 100	<b>1 900</b>
Ristijärvi	300	900	<b>1 200</b>
Sotkamo	2 700	15 500	<b>18 200</b>
Suomussalmi	1 000	3 100	<b>4 100</b>
Vaala	300	900	<b>1 200</b>
<b>KAINUU</b>	<b>14 000</b>	<b>44 000</b>	<b>58 000</b>



## 5 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN VAIHTOEHDOT

### 5.1 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen

#### Yleiset lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Määrittelemällä seudullisuuden alaraja voidaan maakuntakaavassa keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin ohjaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksikköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitus ohjataan kuntakaavoituksella.

Ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksikköiden kaavoitus” ohjeen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä tulee arvioida tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella: löytyykö yksikön myynnille riittävästi lähiasukkaita, miten paljon yksikön ennakoitua saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoista keskuksista ja miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin. Tällöin arviointiin vaikuttaa muun muassa nykyinen aluerakenne, keskus- ja palveluverkko, väestö- ja ostovoimaennusteet sekä yksikön sijainti ja toimiala.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa on arvioitu Kainuun nykyisten vähittäiskaupan suuryksikköiden koon sekä lähialueen väestön ja ostovoiman pohjalta. Pinta-alatarkastelu perustuu kaupan tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä kunnilta saatuihin tietoihin.

#### Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Kohdassa 3.2.3 on kuvaus Kainuun nykyisistä vähittäiskaupan suuryksiköistä. Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (>2000 k-m<sup>2</sup>) myymälärakennuksia on Kainuussa yhteensä 32 (Kajaanissa 25, Kuhmossa 1, Sotkamossa 4 ja Suomussalmella 2). Suuryksikköjä on erityyppisiä: hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät, kauppakeskukset, tilaa vaativan erikoistavaran myymälät sekä päivittäistavarakaupan suurmyymälät. Olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksikköiden (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) kerrosala on noin 60 % Kainuun kaupan kokonaispinta-alasta. Suuryksikköjen kerrosalasta sijaitsee keskusta-alueilla noin 49 %. Yksittäisten suuryksikkörakennusten koot vaihtelevat seuraavasti:

- päivittäistavarakaupan suurmyymälät: 2 500 - 5 650 k-m<sup>2</sup>
- kauppakeskukset / liikekeskukset: 2 900 - 5 300 k-m<sup>2</sup>
- hypermarketit: 9 500 – 19 800 k-m<sup>2</sup>
- tavaratalot ja laajan tavaravalikoiman myymälät: 2 600 - 6 900 k-m<sup>2</sup> (11 900 k-m<sup>2</sup>)
- rautakaupan suurmyymälät: 2 700 – 7 200 k-m<sup>2</sup>
- huonekalukaupan suurmyymälät: noin 2 500 k-m<sup>2</sup>
- autokaupan suurmyymälät: 2 500 - 5 500 k-m<sup>2</sup>

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt Kainuussa eivät ole seudullisesti merkittäviä. Päivittäistavarakaupan suurmyymälät palvelevat pääosin oman kunnan asukkaita, joten niitä voidaan pitää vaikutuksiltaan paikallisina. Hypermarketit puolestaan ovat merkitykseltään seudullisia, koska niiden vaikutusalue ulottuu yhtä kuntaa laajemmalle alueelle. Tavarataloista Kajaanin keskustassa toimivat tavaratalot ovat vaikutuksiltaan seudullisia, mutta muualla maakunnassa sijaitsevat tavaratalot ja laajan tavaravalikoiman myymälät palvelevat paikallista väestöä ja ovat vaikutuksiltaan paikallisia. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälät sijaitsevat Kajaanissa ja niistä osa on vaikutuksiltaan seudullisia ja osa paikallisia.

### Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarvitsema väestöpohja

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelemiseksi on arvioitu, kuinka paljon asukkaita suurmyymälä tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelu on tehty päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa (tavaratalot) ja tilaa vaativan erikoistavaran (ml. autot) kaupassa. Myyntitehokkuutena on käytetty toimialan keskimääräistä myyntitehokkuutta. Myymälän tarvitsema asukas pohja on arvioitu laskennallisen myynnin ja asukaskohtaisen kulutusluvun avulla. Laskelma on tehty vuoden 2012 ostovoiman tasolla.

Päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen myymälän laskennallisen myynnin edellyttämä väestöpohja on noin 3 000 asukasta, joka täyttyy vuoden 2012 mukaisella väestömäärällä Kajaanissa, Kuhmossa, Paltamossa, Sotkamossa, Suomussalmella ja Vaalassa. Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella väestöpohja riittää myös 5 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle ja 7 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle erikoiskaupan myymälälle.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa ja autokaupassa 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen myymälän laskennallisen myynnin edellyttämä väestöpohja on noin 2 000 asukasta, joka täyttyy vuoden 2012 mukaisella väestömäärällä Ristijärveä lukuun ottamatta kaikissa kunnissa. Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella väestöpohja riittää noin 7 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan myymälälle. Paltamossa ja Vaalassa väestöpohja riittää noin 3 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle myymälälle.

Kajaanissa väestöpohja riittää yli 10 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle, erikoiskaupan myymälälle ja tilaa vaativan erikoistavaran myymälälle.

### Taulukko 22. Yhden suurmyymälän laskennallinen myynti ja tarvittava asukas pohja

Laskennallinen myynti, milj.€				Tarvittava asukas pohja			
k-m <sup>2</sup>	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa	k-m <sup>2</sup>	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa
2 000	9	5	5	2 000	3 000	3 000	2 000
3 000	14	8	8	3 000	5 000	4 000	3 000
4 000	18	11	11	4 000	6 000	5 000	4 000
5 000	23	13	13	5 000	8 000	6 000	5 000
7 000	32	19	19	7 000	11 000	9 000	7 000
10 000	46	27	27	10 000	16 000	13 000	11 000

Seuraavassa on tarkasteltu kuinka paljon asukkaita kaksi suurmyymälää tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Kahden myymälän tarkastelu on tarpeen, koska voidaan olettaa, ettei yksittäinen myymälä voi hallita koko markkinoita. Lisäksi kahden myymälän mahdollistaminen parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä.

Kahden 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen myymälän laskennallisen myynnin edellyttämä väestöpohja on päivittäistavarakaupassa noin 6 000 asukasta, erikoiskaupassa noin 5 000 asukasta ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa noin 4 000 asukasta. Vuoden 2012 mukaisella väestömäärällä väestöpohjavaatimus toteutuu Kajaanissa, Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella. Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella väestöpohja riittää noin 3 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle, 3 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle erikoiskaupan myymälälle ja 4 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälälle. Kajaanin väestöpohja riittää kahdelle 10 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle myymälälle kaikissa toimialaryhmissä.

**Taulukko 23.** Kahden suurmyymälän laskennallinen myynti ja tarvittava asukas pohja

Laskennallinen myynti, milj.€				Tarvittava asukas pohja			
k-m2	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa	k-m2	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa
2 * 2000	18	11	11	2 * 2000	6 000	5 000	4 000
2 * 3000	28	16	16	2 * 3000	9 000	8 000	6 000
2 * 4000	37	22	22	2 * 4000	13 000	10 000	9 000
2 * 5000	46	27	27	2 * 5000	16 000	13 000	11 000
2 * 7000	65	38	38	2 * 7000	22 000	18 000	15 000
2 * 10000	92	54	54	2 * 10000	31 000	25 000	21 000

## Johtopäätökset

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tulisi määritellä sellaiseksi, että sen avulla voidaan ohjata seudullisen vähittäiskaupan myymäläverkon tarkoituksenmukaista kehittymistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset keskusta-alueilla. Koon alarajaa ei tule asettaa niin alhaiseksi, että se rajoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvien ja merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehitymis- ja sijaintimahdollisuuksia. Liian alhainen alaraja johtaa myös kauppaa koskevien merkintöjen suureen määrään maakuntakaavassa.

Kainuun nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alojen sekä edellä esitettyjen tarkastelujen pohjalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat voidaan määritellä seuraavasti:

- pt-kauppa ja erikoiskauppa: Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaaajama-alueella 3 000 - 5 000 k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoistavaran kauppa: Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaaajama-alueella 4 000 - 7 000 k-m<sup>2</sup>
- Kajaanissa on perusteet edellä mainittua korkeammalle alarajalle

Mikäli päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on edellä esitetyn mukainen, ovat nykyisistä vähittäiskaupan rakennuksista merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä

- Kajaanissa hypermarketit, S-market, Anttila ja Maxi-Makasiini maakuntakaava 2020 C-alueella sekä Maxi-kodintukku Kauppapuiston alueella ja Puילו Petäisenniskan alueella
- Muissa kunnissa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittävät Sotkamon Maxi-Makasiini Hirvenniemen alueella ja Suomussalmen Risteen kauppakeskus

Mikäli tilaa vaativan erikoistavaran kaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on edellä esitetyn mukainen, ovat nykyisistä vähittäiskaupan rakennuksista alarajan ylittäviä yksiköitä ja keskittymiä

- Kajaanissa Kodin Terra maakuntakaava 2020 C-alueella, K-rauta ja Kauppapuiston liikerakennus Kauppapuiston alueella, Vianor Petäisenniskan alueella, Wetteri ja Autotalo Hartikainen Ketun alueella sekä Autotalo Laakkonen Heinisuon alueella
- Muissa kunnissa ei ole tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöitä (kaikki alle 2 000 k-m<sup>2</sup>)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja onkin ymmärrettävä suuntaa antavana, koska se voi yksittäisen suuryksikön kohdalla olla esitettyä korkeampi tai alhaisempi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

## 5.2 Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot

Kainuun kaupan tavoitteen määrittelemiseksi on laadittu kaksi kaupan palveluverkon kehittämistä vaihtoehtoa ja arvioitu niitä kaupan, alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikenteen näkökulmista. Vaihtoehdot kuvaavat kaupan palveluverkon kehittymistä vuoteen 2030.

Arvioitavat Kainuun kaupan palveluverkon kehittämistä vaihtoehdot on laadittu erilaisiin ostovoiman kehitysnäkömiin perustuen ja niiden avulla on tutkittu, millaisia kehitysnäkymiä Kainuun kaupalle voi tulevina vuosikymmeninä kohdistua ja miten kaupan kysyntä ja tilatarpeet kummassakin vaihtoehdossa toteutuisivat. Kumpikin tarkasteltava vaihtoehto perustuu Kainuun väestökehityksen osalta tilastokeskuksen väestöennusteeseen, mutta niissä on otettu eri tavoin huomioon matkailijoiden ja loma-asukkaiden kokonaisostovoimaa lisäävä vaikutus. Kotimaisten matkailijoiden lisäksi on painotettu erityisesti ulkomaisten matkailijoiden määrän lisääntymistä.

### Tarkasteltavat vaihtoehdot

Arvioitavat Kainuun kaupan palveluverkon kehittämistä vaihtoehdot ovat:

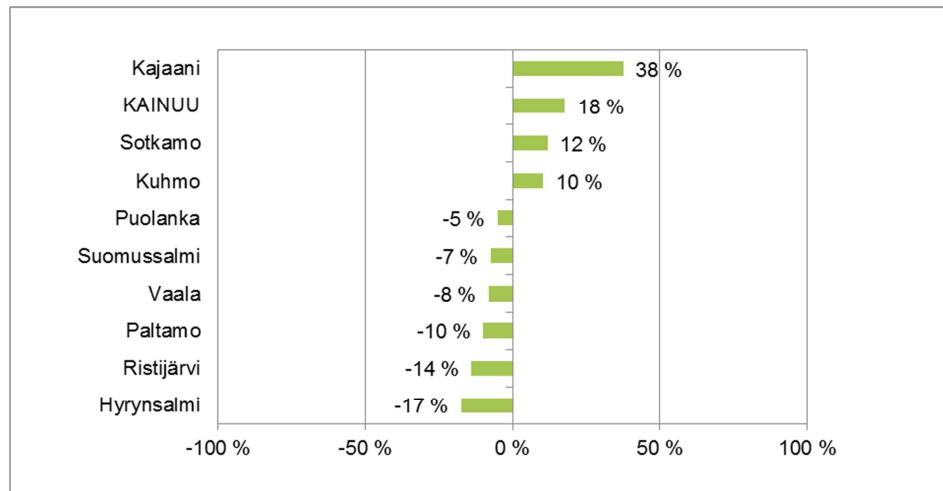
- vaihtoehto 1: ”Nykyinen perustrendi jatkuu”
- vaihtoehto 2: ”Matkailun kehitys lisää kaupallisten palveluiden kysyntää”

#### Vaihtoehto 1 ”Nykyinen perustrendi jatkuu”

Vaihtoehdossa Kainuun väestömäärä kehittyä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan ja väestömäärä vähenee vuodesta 2012 vuoteen 2030 noin 5 800 asukkaalla. Väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee Kajaanin ja Sotkamon lukuun ottamatta kaikissa muissa kunnissa. Vaihtoehdossa maakunnan oman väestön vähentyminen heikentää ostovoiman kehitystä, mutta toisaalta yksityisen kulutuksen kasvu lisää maakunnan ostovoimaa. Vaihtoehdossa yksityisen kulutuksen kasvu on ennakoitu kehittyvän päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

Vaihtoehdossa Kainuun oman väestön ostovoiman lisäksi Kainuun ostovoimaa lisäävät vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat. Loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman on ennakoitu vaikuttavan maakunnan kaupan kysyntään nykytilanteen tavoin, jolloin koko maakunnassa vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä on positiivinen vuonna 2030 ja vastaa nykytilannetta (+18 %). Kunnittain tarkasteltuna vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä on nykytilanteen tapaan positiivinen Kajaanissa, Sotkamossa ja Kuhmossa ja muissa kunnissa negatiivinen.

Vaihtoehdossa 1 vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) laskennallinen liiketilatarve Kainuussa on vuonna 2030 noin 324 000 k-m<sup>2</sup>, joka on noin 94 000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin vuoden 2012 olemassa oleva liiketila (SYKE).



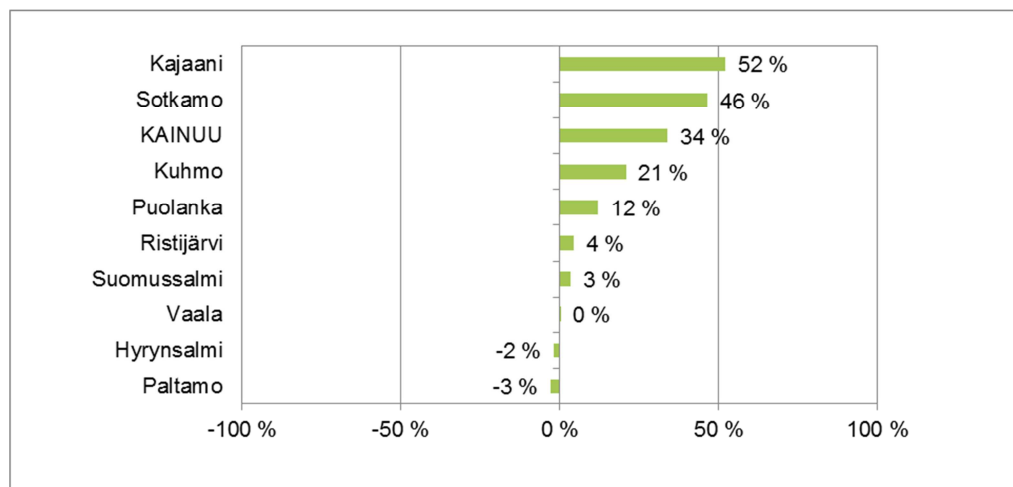
**Kuva 22.** Vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) ostovoiman siirtymät vuonna 2030 vaihtoehdossa 1

### Vaihtoehto 2 "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittyminen lisää kaupallisten palveluiden kysyntää"

Myös vaihtoehdossa 2 Kainuun väestömäärä kehittyä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan ja väestömäärä vähenee vuodesta 2012 vuoteen 2030 noin 5 800 asukkaalla. Väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee Kajaanissa ja Sotkamossa lukuun ottamatta kaikissa muissa kunnissa. Vaihtoehdossa maakunnan oman väestön vähentyminen heikentää ostovoiman kehitystä, mutta toisaalta yksityisen kulutuksen kasvu lisää maakunnan ostovoimaa. Vaihtoehdossa yksityisen kulutuksen kasvu on ennakoitu kehittyvän päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

Vaihtoehdossa Kainuun oman väestön ostovoiman lisäksi Kainuun ostovoimaa lisää kehittyvä matkailu ja kasvava vapaa-ajan asukkaiden määrä. Erityisesti venäläisten matkailijoiden määrän ennakoitua lisääntyvän Kainuun alueella. Vaihtoehdossa matkailijamäärien ennakoitua kasvavan Kainuun matkailustrategian mukaisesti 5 % vuodessa. Kasvavan matkailun vaikutukset kuntien vähittäiskaupan liikevaihtoon on arvioitu Kainuun matkailutuloa koskevaan selvitykseen perustuen (Kauppila 2011). Matkailun kehittymisen ja vapaa-ajan asukkaiden määrän lisääntymisen seurauksena koko maakunnan vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) ostovoiman siirtymä kasvaa ja on vuonna 2030 +34 %.

Vaihtoehdossa vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) laskennallinen liiketilatarve Kainuussa on vuonna 2030 noin 366 000 k-m<sup>2</sup>, joka on noin 136 000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin vuoden 2012 olemassa oleva liiketila (SYKE).



**Kuva 23.** Vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) ostovoiman siirtymät vuonna 2030 vaihtoehdossa 2

### Vaihtoehtojen mitoitus

Vaihtoehtojen mitoituksessa on mukana maakunnan oman väestön ostovoiman ja maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän vaatima vähittäiskaupan (pl. autokauppa) laskennallinen liiketilatarve. Vaihtoehdossa 1 maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän on arvioitu pysyvän vuoden 2012 tasolla. Vaihtoehdossa 2 ostovoiman siirtymät lisääntyvät kasvavan matkailun ja vapaa-ajan asutuksen seurauksena. Vähittäiskaupan (pl. autokauppa) laskennallisen liiketilatarpeen jakautuminen kuntien kesken eri vaihtoehdoissa on esitetty seuraavassa taulukossa.

**Taulukko 24.** Kehittämisvaihtoehtojen vähittäiskaupan (pl. autokauppa) laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030

LIIKETILATARVE 2030, k-m <sup>2</sup>	Oma väestö (kysyntä= tarjonta)	Oma väestö ja 2012 ov-siirtymä VE1	Oma väestö ja suurempi ov-siirtymä VE2
Hyrynsalmi	7 300	6 000	7 200
Kajaani	137 300	189 500	208 700
Kuhmo	26 800	29 500	32 400
Paltamo	12 000	10 800	11 600
Puolanka	8 500	8 100	9 500
Ristijärvi	4 800	4 100	5 000
Sotkamo	38 900	43 500	56 800
Suomussalmi	24 500	22 800	25 200
Vaala	10 100	9 300	10 100
<b>KAINUU</b>	<b>270 200</b>	<b>323 600</b>	<b>366 500</b>

## Kaupan sijoittuminen vaihtoehtoissa

**Vaihtoehdossa 1** kauppa sijoittuu pääosin nykyiseen tapaan. Päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt sijoittuvat Kajaaniin ja paikallisesti merkittävät suuryksiköt Kuhmoon, Sotkamoon ja Suomussalmelle. Muualla maakunnassa päivittäistavarakaupan yksiköt ovat kooltaan alle 2 000 k-m<sup>2</sup>:iä. Erikoiskaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt sijoittuvat Kajaaniin (keskusta ja Kauppapuisto/Petäisenniska), Sotkamoon (keskusta ja Hirvenniemi) ja Suomussalmelle (keskusta ja Risteen alue). Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt sijoittuvat Kajaanin nykyisille kaupan alueille (keskusta, Kauppapuisto/Petäisenniska, Ketun alue ja Heinisuon alue). Muissa kunnissa tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa palvelee paikallista kysyntää. Uusia kaupan alueita ei synny.

**Vaihtoehdossa 2** matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden tuoma lisäys kokonaisostovoimaan lisää kaupan kehitysedellytyksiä kaikissa kunnissa. Kauppa sijoittuu pääosin nykyiseen tapaan, mutta kokonaismoitus mahdollistaa vaihtoehtoa 1 enemmän uuden liiketilan rakentamista, jolloin myös mahdollisten uusien kaupan alueiden kehittämiseksi syntyy edellytyksiä. Vähittäiskaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt sijoittuvat Kajaanin, Kuhmon, Sotkamoon ja Suomussalmen keskusta-alueille sekä nykyisille kaupan alueille, joita ovat Kajaanissa Kauppapuiston/Petäisenniskan alue, Ketun alue ja Heinisuon alue, Sotkamossa Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue sekä Suomussalmella Risteen alue. Paikallisesti merkittävälle päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksiköille on edellytyksiä myös Paltamon ja Vaalan keskusta-alueilla ja paikallisesti merkittävälle tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköille edellisten lisäksi myös Hyrynsalmella ja Puolangassa.

## 5.3 Vaihtoehtojen vertailu ja arviointi

### 5.3.1 Kauppa ja palvelurakenne

Maakuntakaavan sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa kaupan palveluverkon kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia kauppaan ja kaupan palvelurakenteeseen. Maakuntakaavan sisältövaatimukseen sisältyy elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen. Maakuntakaavassa on oleellista osoittaa seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävän yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on sijaintipaikkojen riittävyys ja kaavaratkaisujen joustavuus.

Lisäksi arvioinnissa korostuvat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §). Sisältövaatimukseen sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.

Keskeisiä kysymyksiä arvioitaessa Kainuun kaupan palveluverkon kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia kaupan palvelurakenteen kehitykseen ovat seuraavat:

- kehittykö kaupan palveluverkko ja palvelutarjonta alueellisesti tasapainoisesti?
- onko maakunta- ja kuntakeskuksilla mahdollisuus vahvistaa vetovoimaansa?
- syntyykö edellytyksiä keskusta-alueiden kaupallisen vetovoiman vahvistumiselle? Vahvistuuko keskusten asema kaupan sijaintipaikkana?

- onko kaupalla riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset yleisesti koko maakunnassa ja erikseen keskusta-alueilla? Säilyvätkö lähipalveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä?
- toteutuvatko toimivan kilpailun edellytykset ja alalle tulon mahdollisuudet? Onko merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ja kilpailukykyisiä liikepaikkoja?

### **Kaupan palvelutarjonnan alueellisesti tasapainoinen kehitys**

Vaihtoehdossa 1 kauppa sijoittuu pääosin nykyiseen tapaan, joten myös alueellinen palvelutarjonta säilyy nykyisellä tasolla. Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen palvelutarjonta säilyy hyvänä sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Muualla maakunnassa päivittäistavarakaupan palvelutarjonta on hyvä, mutta erikoiskaupassa asiointi suuntautuu pääosin Kajaaniin.

Vaihtoehdossa 2 matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman voimakas lisääntyminen luo edellytykset kaupan palvelutarjonnan alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle. Maakuntakeskuksen lisäksi myös kuntakeskuksissa on mahdollisuudet päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjonnan lisäämiselle ja monipuolistamiselle.

### **Kaupallisen vetovoiman kehitys**

Vaihtoehdossa 1 Kajaanin asema maakunnan kaupan pääkeskuksena säilyy. Kuhmo, Sotkamo ja Suomussalmi säilyttävät asemansa seudullisina kaupan keskuksina. Muut kuntakeskukset säilyttävät kaupallisen vetovoimansa päivittäistavarakaupassa mutta erikoiskaupassa asiointivirrat suuntautuvat Kajaaniin. Kajaani toimii oman alueensa lisäksi myös Hyrynsalmen, Paltamon, Puolangan ja Ristijärven kaupallisena keskuksena. Kuhmo, Sotkamo ja Suomussalmi muodostavat omat erikoiskaupan vaikutusalueensa. Koska kauppa sijoittuu nykyiseen tapaan pääosin keskustoihin eikä uusia kaupan alueita perusteta, keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima säilyy nykyisellä tasolla.

Vaihtoehdossa 2 Kajaanin asema maakunnan kaupan pääkeskuksena sekä Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen asema seudullisina kaupan keskuksina vahvistuu. Myös muissa kuntakeskuksissa on edellytykset lisätä kaupallista tarjontaa ja vahvistaa sitä kautta kaupallista vetovoimaa. Koska päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa sijoittuvat pääosin keskusta-alueille ja keskusta-alueiden ulkopuolisille kaupan alueille sijoittuu pääosin vain tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, myös keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima vahvistuu.

### **Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset**

Vaihtoehdossa 1 vähittäiskaupan ostovoiman kehitys ja ostovoiman siirtymien säilyminen nykyisellä tasolla luovat edellytykset kaupan toiminnalle ja kehitykselle myös tulevaisuudessa. Päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät hyvinä kaikissa kuntakeskuksissa. Erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ovat parhaat Kajaanissa, mutta myös Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Mikäli kaikki liiketilatarve ei kohdistu suuryksiköihin, on myös lähipalveluilla hyvät toimintamahdollisuudet. Nykyiset keskusta-alueet ja kaupan alueet tarjoavat kaupalle kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja pitkälle tulevaisuuteen, joten myös toimivan kilpailun edellytykset säilyvät.

Vaihtoehdossa 2 matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden tuoma lisäys Kainuun kokonaisostovoimaan vahvistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä kaikissa kunnissa. Päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytykset paranevat kaikissa kuntakeskuksissa. Erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset vahvistuvat erityisesti Kajaanissa, Kuhmossa, Sotkamos-



sa ja Suomussalmella, mutta myös muissa kuntakeskuksissa erikoiskaupalle syntyy toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Mikäli kaikki liiketilatarve ei kohdistu suuryksiköihin, on myös lähipalveluilla hyvät toimintamahdollisuudet koko Kainuussa. Nykyiset keskusta-alueet ja laajenevat kaupan alueet tarjoavat kaupalle kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja pitkälle tulevaisuuteen, joten myös toimivan kilpailun edellytykset säilyvät.

### **5.3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne**

Arvioitaessa kaupan palveluverkon kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen korostuu maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta tulee kehittää niin, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Alueidenkäytöllä tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot tulee suunnata olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Edelleen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joissa korostuvat keskusta-alueen kaupan kehitys, kaupallisten palvelujen saavutettavuus sekä kestävän palveluverkon kehitys ja sitä kautta asiointimatkojen pituus.

#### **Yhdyskuntarakenteen tasapainoinen kehitys**

Molemmissa vaihtoehdoissa kaupan sijoittuminen keskusta-alueille vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan nykyistä palveluverkkoa sekä parantaa keskusten elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

Keskusta-alueiden ulkopuolella olevat merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan alueet sijaitsevat molemmissa vaihtoehdoissa nykyisessä taajamarakenteessa ja ovat osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueet sijoittuvat lähelle keskusta-alueita ja ne ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja kevyellä liikenteellä.

#### **Keskusta-alueiden kehitys**

Molemmissa vaihtoehdoissa päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa sijoittuvat pääosin keskusta-alueille, mikä vahvistaa keskustojen kehitystä ja vetovoimaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan laatu huomioon ottaen perustultua. Molemmissa vaihtoehdoissa keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaan vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuten keskustaan soveltumattomaa kauppaa, joten se ei kilpaile keskustan kaupan kanssa eikä siltä osin vaikuta kielteisesti keskusta-alueiden kehitykseen.

### 5.3.3 Liikkuminen ja palvelujen saavutettavuus

Arvioitaessa kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuuksien vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen ja liikkumiseen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta tulee kehittää siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Sisältövaatimuksien tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat sijoittuisivat siten, että niihin on mahdollisuus päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

#### **Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus ja asiointimatkojen kehitys**

Liikenteen toimivuus ja palveluiden saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava. Erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä.

Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja valintamahdollisuudet. Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kuluttaja kokee tavaroita hankkiesseen. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, jos se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Vaihtoehdossa 1 kaupan nykyinen palveluverkko säilyy ennallaan, joten myös kaupan palvelujen saavutettavuus säilyy nykyisellä tasolla, eikä kulkutavoissa tapahdu merkittäviä muutoksia. Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaajamissa kaupan palvelujen saavutettavuus on hyvä, mutta muualta maakunnasta erityisesti erikoiskaupan asiointit suuntautuvat Kajaaniin. Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskusta-alueilla asiointimatkoja on mahdollista tehdä kävellen ja pyöräillen, mutta muualla asiointiliikenne on pääosin henkilöautoliikennettä. Jos kuntakeskusten ja Kajaanin välinen joukkoliikenne kehityy KAKEPOLin liikennestrategian mukaisesti, linja-autoliikenne voi palvella erityisesti erikoiskauppaan suuntautuvia asiointimatkoja ja kasvattaa joukkoliikenteen kulkutapaosuutta nykyisestä. Mikäli maakunnan väestömuutosten myötä väestö vähenee haja-asutusalueilta ja lisääntyy Kajaanin ja Sotkamon taajama-alueilla, kaupallisten palvelujen saavutettavuus paranee maakunnassa kokonaisuutena, vaikka uusia kauppoja ei sijoittuisi suurimpien taajamien ulkopuolelle.

Vaihtoehto 2 luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle, mikä luo edellytykset kaupan palvelujen hyvälle saavutettavuudelle eri osissa maakuntaa. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus mahdollistaa kaupan palvelutarjonnan lisäämisen ja monipuolistamisen myös kuntakeskuksissa. Kaupan palvelujen saavutettavuus paranee siellä, missä jo ennestään on palveluja ja edellytyksiä kävellen ja pyörällä tehtäviin asiointimatkoihin. Haja-asutusalueella sen sijaan palvelut haetaan edelleen joko oman kunnan tai Kajaanin keskustasta. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen parantavat erityisesti palvelujen koettua saavutettavuutta, mutta myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun Kajaanin sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähellä olevassa oman kunnan kuntakeskuksessa. Näillä matkoilla auto on edelleen tärkein kulkutapa taajamien ulkopuolelta taajamiin suuntautuvilla asiointimatkoilla. Kuntakeskuksiin sijoittuva kauppa kuitenkin vähentää Kajaaniin suuntautuvaa asiointiliikennettä ja sitä kautta myös liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Vaihtoehdossa 2 asiointimatkat lyhenevät, mutta pienempänä tekijänä matkailuun ja vapaa-ajan viettoon liittyvä liikenne kasvaa, kun kesämökkien ja matkailijoiden määrät kasvavat. Tällaisilla vapaa-ajan matkoillakin tärkein kulkutapa on henkilöauto. Sekä mökkiläiset että matkailukohteiden vierailijat niin kotimaasta kuin tärkeimmästä matkailun lähtömaasta Venäjältä liikkuvat autolla, joten liikenteen päästöt lisääntyvät liikennemäärien kasvaessa. Kajaanin matkakeskuksen ja siihen liittyvän liityntäliikenteen kehittäminen edistää joukkoliikenteen käyttöä vapaa-ajan matkoilla. Toimivat liityntäyhteydet niin lentokentälle kuin matkailukeskuksiin luovat edellytyksiä joukkoliikenteen käytölle vapaa-ajan matkoilla. Jos matkailijoita ja mahdollisesti myös vapaa-ajan asukkaita saadaan siirtymään autoilijoista joukkoliikenteen käyttäjiksi, muuttuvat heidän kulkutapansa myös ostos- ja asiointimatkoilla. Kestävien kulkutapojen roolin kasvattaminen tukee myös matkailustrategiassa mainittua puhdasta luontoa alueen tärkeänä matkailuvalttina.

### **Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet**

Keskusta-alueille sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten ne ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä varsin suurelle määrälle asukkaita. Tarkemmassa kunta-kaavoituksessa on molemmissa vaihtoehdoissa huolehdittava kevyen liikenteen yhteyksistä uusille kauppapaikoille.

Keskusta-alueet ja vähittäiskaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Muuta kuin henkilöautoa asiointinsa käyttäville asukkaille kävelyetäisyydellä sijaitsevien myymälöiden merkitys on suuri. Asiointi joukkoliikenteellä on myös mahdollista, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Kainuussa mahdollisuus julkisen liikenteen hyödyntämiseen on runkoreiteillä Kajaani–Sotkamo ja Kajaani–Hyrynsalmi–Suomussalmi sekä Kajaanin keskustaajaman alueella. Runkoyhteydet palvelevat pääasiassa erikoiskauppaan suuntautuvia matkoja. Kajaanissa kaupungin sisäinen joukkoliikenne palvelee asiointimatkoja arkisin kouluvuoden aikana, mutta kesäaikaan joukkoliikenne on hyvin suppeaa. Joukkoliikenteen kulkutapaosuutta ei saada nostettua, ellei vuorojen määrää lisätä. Palveluliikenne Pikku-Pete avustaa erityisesti iäkkäiden ja liikkumiseesteisten asiointitarpeita.

Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana turvaa kaupan palvelujen mahdollisimman hyvän saavutettavuuden sekä kevyellä että joukkoliikenteellä. Toisaalta vaikka keskustojen saavutettavuus on hyvä ilman henkilöautoa, tulee huolehtia keskustoihin pääsystä myös henkilöautolla. Hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla parantaa omalta osaltaan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvien kaupan alueiden saavutettavuus perustuu käytännössä henkilöauton käyttöön.

### 5.3.4 Yhteenveto

Seuraavaan taulukkoon on koottu vaihtoehtojen lähtöoletukset ja arvioinnin tulokset.

	<b>Vaihtoehto 1</b> "Nykyinen perustrendi jatkuu"	<b>Vaihtoehto 2</b> "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittyminen lisää kaupallisten palveluiden kysyntää"
<b>Vaihtoehtojen lähtöoletukset</b>		
Väestökehitys ja ostovoima	Tilastokeskuksen väestöennuste (kasvua Kajaanissa ja Sotkamossa) Matkailu ja vapaa-ajan asutus kehittyi nykytrendin mukaisesti Yksityisen kulutuksen kasvu päivittäistavarakaupassa 1%/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi Ostovoiman siirtymä säilyy nykyisellä tasolla, +18 % (Kajaanissa, Sotkamossa ja Kuhmossa positiivinen)	Tilastokeskuksen väestöennuste (kasvua Kajaanissa ja Sotkamossa) Matkailu ja vapaa-ajan asutus lisääntyy nykyistä voimakkaammin Yksityisen kulutuksen kasvu päivittäistavarakaupassa 1%/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi Ostovoiman siirtymä kasvaa merkittävästi, +34 % (Kajaanissa, Sotkamossa, Kuhmossa, Puolangalla, Ristijärvellä ja Suomussalmella positiivinen, Vaalassa 0 %, Hyrynsalmi ja Paltamo negatiivinen)
Laskennallinen liiketilatarve	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve noin 324 000 k-m <sup>2</sup> (lisäystä nykyiseen kerrosalaan noin 94 000 k-m <sup>2</sup> )	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve noin 366 000 k-m <sup>2</sup> (lisäystä nykyiseen kerrosalaan noin 136 000 k-m <sup>2</sup> )
Kaupan sijoittuminen	Seudullisesti merkittävät yksiköt sijoittuvat nykyiseen tapaan - päivittäistavarakauppa: Kajaanin keskusta - erikoiskauppa: Kajaanin, Sotkamon ja Suomussalmen keskusta ja nykyiset kaupan alueet - tilaa vaativan erikoistavaran kauppa: Kajaanin keskusta ja nykyiset kaupan alueet	Seudullisesti merkittävät yksiköt sijoittuvat pääosin nykyiseen tapaan - päivittäistavarakauppa: Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskusta-alueet - erikoiskauppa: Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskusta-alueet ja nykyiset kaupan alueet - tilaa vaativan erikoistavaran kauppa Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskusta-alueet ja nykyiset kaupan alueet  Paikallisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille voi olla edellytyksiä myös muissa kunnissa.

	<b>Vaihtoehto 1</b> "Nykyinen perustrendi jatkuu"	<b>Vaihtoehto 2</b> "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittyminen lisää kaupallisten palveluiden kysyntää"
<b>Vaihtoehtojen arviointi</b>		
Kauppa ja palvelurakenne	<p>Kauppa sijoittuu nykyiseen tapaan, joten myös alueellinen palvelutarjonta säilyy nykyisellä tasolla. Kajaanin asema maakunnan kaupan pääkeskuksena säilyy. Kuhmo, Sotkamo ja Suomussalmi säilyttävät asemansa seudullisina kaupan keskuksina. Keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima säilyy.</p> <p>Ostovoiman kehitys ja ostovoiman siirtymien säilyttäminen nykyisellä tasolla luovat edellytykset kaupan toiminnalle ja kehitykselle myös tulevaisuudessa.</p>	<p>Matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman voimakas lisääntyminen luo edellytykset palvelutarjonnan alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle. Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen kaupallinen vetovoima vahvistuu. Myös muissa kuntakeskuksissa on edellytykset vahvistaa kaupan palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima vahvistuu.</p> <p>Matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden tuoma lisäys Kainuun kokonaisostovoimaan vahvistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä kaikissa kunnissa.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	<p>Kaupan sijoittuminen keskusta-alueille vahvistaa nykyistä yhdyskuntarakennetta ja keskusten elinvoimaisuutta. Keskusta-alueilla kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta.</p> <p>Keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa lähellä keskustaa ja ovat hyvin saavutettavissa.</p>	<p>Kaupan sijoittuminen keskusta-alueille vahvistaa nykyistä yhdyskuntarakennetta ja keskusten elinvoimaisuutta. Keskusta-alueilla kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta.</p> <p>Keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa lähellä keskustaa ja ovat hyvin saavutettavissa.</p>
Liikkuminen ja kaupan palvelujen saavutettavuus	<p>Kaupan palvelujen saavutettavuudessa ja asiointimatkojen kulkutavoissa ei tapahdu merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna.</p>	<p>Kaupan palvelujen saavutettavuus paranee hieman ja kuntakeskuksissa edellytykset nykyistä lyhyemmille asiointimatkoille paranevat. Vapaa-ajan ja matkailun asiointiliikenne lisääntyy.</p>

## 5.4 Johtopäätökset ja seudullisesti merkittävien kaupan alueiden arviointi

Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehtotarkastelujen pohjalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä 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>

Edellä esitetyn merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan mukaan seudullisesti merkittäviä kaupan alueita Kainuussa ovat:

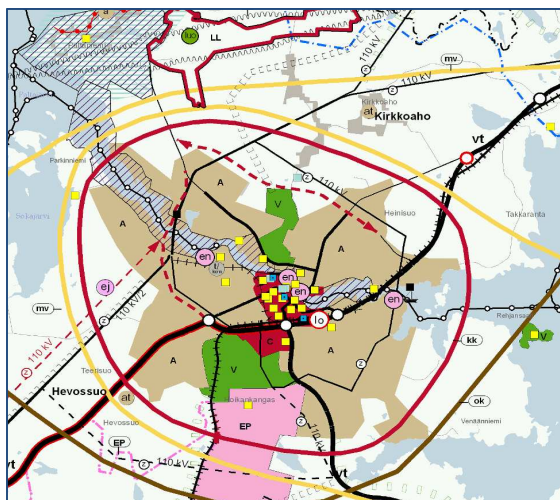
- Kajaanissa
  - keskustatoimintojen alue
  - Kauppapuiston alue
  - Petäisenniskan alue
  - Ketun alue
  - Heinisuon alue
  - muut alueet ovat merkitykseltään paikallisia ja osoitetaan kuntakaavassa
- Kuhmossa
  - keskustatoimintojen alue
  - keskustan eteläpuolinen alue
  - muut alueet ovat merkitykseltään paikallisia ja osoitetaan kuntakaavassa
- Sotkamossa
  - keskustatoimintojen alue
  - Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue
  - muut alueet ovat merkitykseltään paikallisia ja osoitetaan kuntakaavassa
- Suomussalmella
  - keskustatoimintojen alue

Seuraavassa on esitetty merkitykseltään seudulliset kaupan alueet, niiden sijainti yhdyskuntarakenteessa, suunnittelutilanne ja nykyiset kaupalliset palvelut sekä alueiden arviointi. Alueiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota erityisesti kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palvelujen saavutettavuuteen ja liikkumiseen kohdistuviin vaikutuksiin.

## 5.4.1 Kajaani, keskusta

### KAJAANIN KESKUSTA

#### Kainuun maakuntakaava 2020:



Kajaanin keskusta on osoitettu Kainuun maakuntakaava 2020:ssä keskustatoimintojen aluemerkinnällä (C). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksiköjä. Keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle on osoitettu virkistysalue (V). Muualla keskustatoimintojen aluetta ympäröi taajamatoimintojen alue (A).

Maakuntakaavassa on annettu Kajaanin keskustatoimintojen aluetta koskien suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maankunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.*

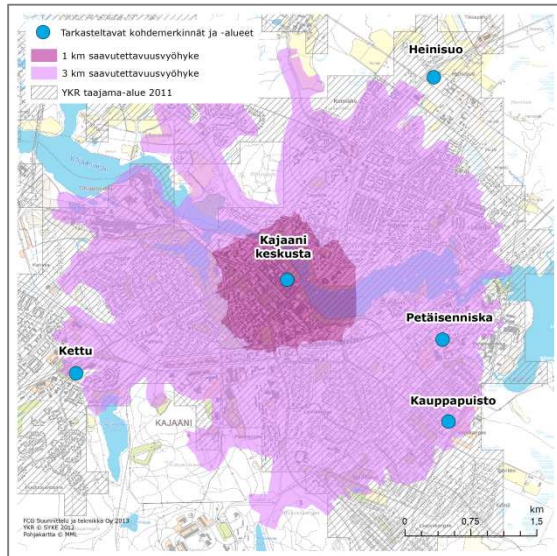
#### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Kajaanin keskustassa on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty 1992. Yleiskaava on pääosin toteutunut. Voimassa olevassa yleiskaavassa keskustaluokka on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C), joka käsittää ydinkeskustan keskeiset korttelit. Keskustatoimintojen aluetta ympäröivät asuinkerrostalojen alueet (AK) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY).

Kajaanin keskustaan laaditaan parhaillaan Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaavaa, jonka vireille tulosta on ilmoitettu keväällä 2011. Kaavassa toteutetaan osayleiskaavan muutos keskustaajaman kaupunginosiin lähialueineen sekä yleiskaava Pärnäsuo-risteysalueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2014 ja kaavaehdotus syksyllä 2014. Osayleiskaavamutoksen tavoitteena on kehittää Kajaania kaupunkikeskuksena siten, että Kainuussa säilyvät ja kehittyvät monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut sekä teollinen tuotanto. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5470 ha ja sillä asuu noin 30 000 asukasta.

Kajaanin keskustatoimintojen alue on asemakaavoitettu. Yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AK, ALK, K).

## YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Kajaanin keskustan lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 5 300 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 21 900 asukasta  
(noin 58 % Kajaanin kaupungin asukasmäärästä)

## Alueen nykyiset palvelut:

Kajaanin kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustataajaman alueelle. Kainuun maakuntakaava 2020:n mukaisella keskustatoimintojen alueella toimii 10 vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (Sokos, S-market, Kauppapaikka 18, Anttila, Isku, K-citymarket, Kodin Terra, Prisma, Maxi-Makasiini ja No-Pan Auto Oy), joiden kerrosala on yhteensä noin 65 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 2 500 - 20 000 k-m<sup>2</sup>:n välillä. Tavaratalot toimivat ydinkeskustan alueella, jossa on monipuolisesti myös pieniä erikoiskaupan myymälöistä ja kaupallisia palveluja. K-citymarket, Prisma, Kodin Terra ja Isku toimivat ydinkeskustan kaakkoispuolella ja Maxi-Makasiini ja No-Pan Auto Oy 5-tien varressa. (Kajaanin kaupunki)

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 29 päivittäistavaramyymälästä ja 127 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 27 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 100 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kajaanin palvelutarjonta on sekä päivittäistavara-kaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavara-kaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kajaanin keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa + 11 % ja erikoiskaupassa +61 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman "Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa" selvityksen mukaan Kajaanin asiointialue on päivittäistavara-kaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Kajaani muodostaa asiointialueen yhdessä Hyrynsalmen, Paltamon, Puolangan ja Ristijärven kanssa. Kajaani on asiointialueen keskuskunta.

## Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kajaanin keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kajaanin keskustan vahva asema ja kaupan mitoitettu vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.



Kajaanin keskustaa tulisi vahvistaa erityisesti erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Myös päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytykset keskustassa tulee turvata. Kajaanin keskusta on koko maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, joka vetää ostovoimaa muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta. Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehto 2:n mukainen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 143 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Kajaanissa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 115 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE/Kajaanin kaupunki), joten uutta päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilaa tarvittaisiin noin 28 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta vain osa sijoituu vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kajaanin keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja 58 % kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

#### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kajaanin keskusta on saavutettavissa useilla kulkutavoilla. Kaupungin joukkoliikenteen reitit risteävät keskustassa ja kevyen liikenteen väylien verkko on kattava ulottuen keskustasta asuinalueille. Vaikka kevyen liikenteen väylästä on joitakin pieniä puutteita, on ostosmatkat mahdollista tehdä kävellen tai pyöräillen keskustan alueella. Kajaanin paikallisliikennesuunnitelmassa esitettyä uutta, näillä näkymin kesällä 2014 käyttöön otettavaa linjastoa on selkeytetty aiempaan verrattuna, mutta linjaston pääpiirteet vastaavat nykyisiä reittejä. Vuorovälit tihenevät ja siten keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee. Naapurikuntien ja Kajaanin väliset linja-autovuorot tulevat myös Kajaanin keskustaan linja-autoasemalle eri reittejä ja Kajaanin keskustan kaupat ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä myös maakunnan muista kuntakeskuksista. Autoliikenne saavuttaa Kajaanin keskustan eri suunnista ja pysäköinti on järjestetty kadunvarsille sekä erikseen merkityille pysäköintialueille.

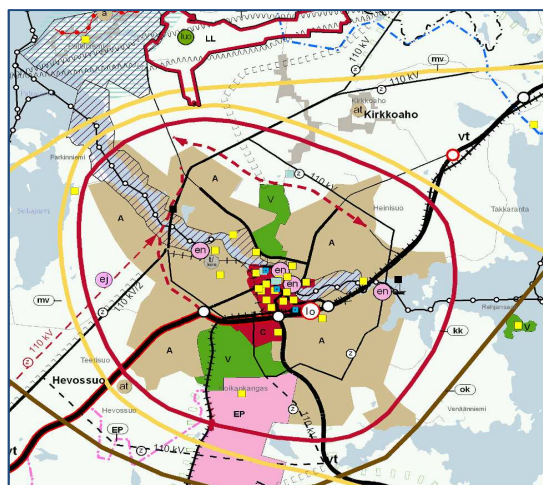
#### **Johtopäätökset:**

Kajaanin keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Kajaanin keskusta toimii maakuntakeskuksena ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Kajaani on myös maakunnan merkittävin asutus- ja työpaikkakeskittymä. Kajaanin keskustaan sijoittuvat kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa koko maakunnan alueelta henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueelta kevyellä liikenteellä. Ottaen huomioon Kajaanin aluerakenteellisen aseman ei Kajaanin keskustatoimintojen alueelle ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Kaupan sijoittuminen Kajaanin keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityissäännösten toteutumista. Kaavamääräyksillä voidaan ohjata kaupan sijoittumista keskustatoimintojen alueen sisällä.

## 5.4.2 Kajaani, Heinisuo alue

### HEINISUON ALUE

#### Kainuun maakuntakaava 2020:

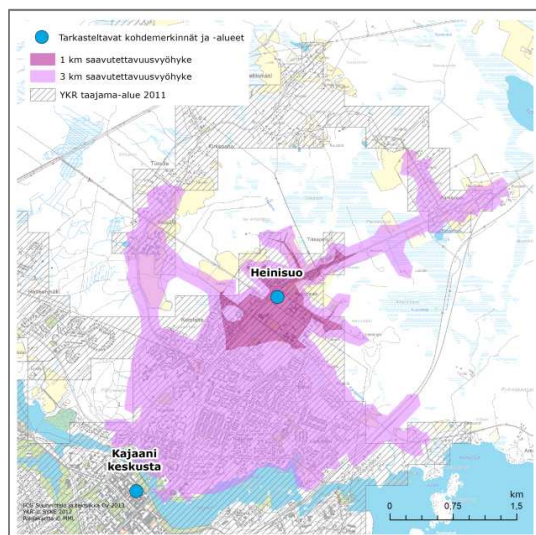


Heinisuo alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty alumerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osajako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.

#### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Heinisuo alueella on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu TK-merkinnällä. Alueen asemakaavoissa alueelle on osoitettu liike-, toimisto- ja toimitilarakentamisen sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (KL, KLT, TK). Useilla asemakaavan korttelialueilla kaupan rakennusoikeus on yli 2 000 k-m<sup>2</sup>.

#### YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Heinisuo alue sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 300 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 7 200 asukasta (noin 19 % Kajaanin kaupungin asukasmäärästä)

#### Alueen nykyiset palvelut:

Heinisuo alueella toimii kaksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (Autotalo Laakkonen ja Pörhön Autoliike Oy), joiden kerrosala on yhteensä noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 2 500 - 5 500 k-m<sup>2</sup>:n välillä.

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 29 päivittäistavaramyymälästä ja 127 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 27 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 100 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kajaanin palvelutarjonta on sekä päivittäistava-

rakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kajaanin keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalla alueella. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa + 11 % ja erikoiskaupassa +61 %.

### **Vaikutusten arviointi**

#### **Kauppa ja palvelurakenne**

Heinisuon alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Alueelle on tarkoitus toteuttaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä, joilla tarkoitetaan pääasiassa moottoriajoneuvo-, huonekalu-, rauta- ja rakennustarvike, maatalous-, puutarha- ja kodintekniikkakauppaa. Alueen toteutuminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena parantaa Kajaanin erikoiskaupan palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin kaupallista vetovoimaa.

Heinisuon alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli Heinisuon alue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Heinisuon alueen mitoitus tulee suhteuttaa Kajaanin vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Kajaani on maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, joka vetää ostovoimaa muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta. Kaupan palveluverkon kehittämismuutokset 2:n mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 68 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 32 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta osa sijoittuu Heinisuon alueelle ja osa muille kaupan alueille ja vain osa merkityksellään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### **Alue- ja yhdyskuntarakenne**

Heinisuon alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Heinisuon kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu 7 200 asukasta, noin 19 % Kajaanin väestöstä. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia myöskään Kajaanin keskustan kehitykseen.

#### **Palvelujen saavutettavuus ja liikenne**

Heinisuon alue sijaitsee Kajaanin yhdyskuntarakenteessa autovyöhykkeellä aivan joukkoliikennedyöhykkeen ulkopuolella. Kajaanin ydinkeskustaan on matkaa hieman yli kolme kilometriä. Nykyinen joukkoliikennereitti sivuaa aluetta. Uusissa joukkoliikenteen reittisuunnitelmissa lähin joukkoliikenteen reitti kulkee Kätön ja Komiahon kautta. Alueelle on olemassa kevyen liikenteen yhteydet läheisiltä asuinalueilta sekä Kajaanin keskustasta Puutavarantietä pitkin, mutta yhteyksissä on joitakin puutteita. Autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa, alueelle on suora yhteys Kajaanin keskustasta ja hyvä yhteys valtatieltä 5 sekä Heinisuontietä että Vanhaa Viitostietä pitkin.

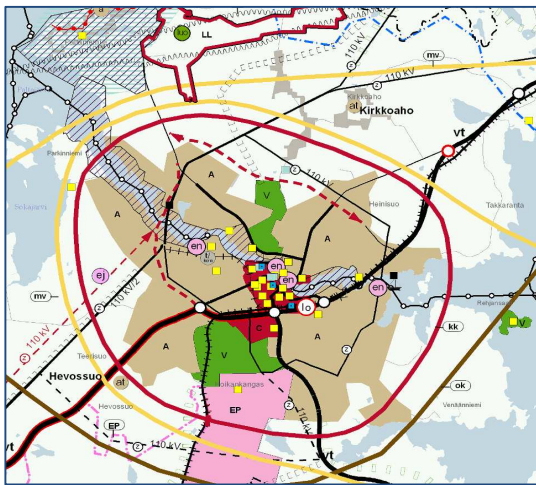
### Johtopäätökset:

Heinisuo-alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäismitoitus tulee määrittellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

### 5.4.3 Kajaani, Kauppapuiston alue

#### KAUPPAPUISTON ALUE

##### Kainuun maakuntakaava 2020:

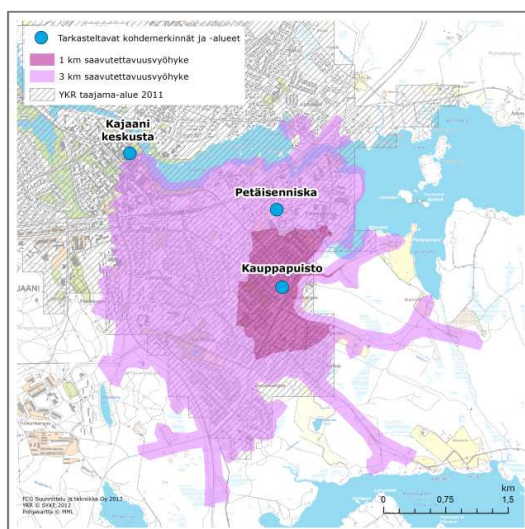


Kauppapuiston alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty alumerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osajako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.

##### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Kauppapuiston alueella on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu T-merkinnällä. Alueen asemakaavassa alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (TY-2).

##### YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Kauppapuiston alue sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 2 200 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 11 400 asukasta (noin 30 % Kajaanin kaupungin asukasmäärästä)

### Alueen nykyiset palvelut:

Kauppapuiston alueella on kolme vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta: Maxi kodintukku, K-Rauta ja Kiinteistö Oy Kajaanin kauppapuisto, jossa toimii kodinkone- ja huonekaluliikkeitä (Gigantti, Jysk, Sotka, Asko, Masku, Stemma, Expert) ja kaupallisia palveluja. Suuryksikkörakennusten kerrosala on yhteensä noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 6 000 - 15 500 k-m<sup>2</sup>:n välillä.

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 29 päivittäistavaramyymälästä ja 127 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 27 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 100 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kajaanin palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kajaanin keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa + 11 % ja erikoiskaupassa +61 %.

### Vaikutusten arviointi

#### Kauppa ja palvelurakenne

Kauppapuiston alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Aluetta on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueella on tällä hetkellä Maxi kodintukku tavaratalo sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä (rautakauppaa, kodinkonekauppaa ja huonekalukauppaa). Tavoitteena on nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena vahvistaa Kajaanin erikoiskaupan monipuolista tarjontaa. Palvelutarjonnan monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin kaupallista vetovoimaa.

Kauppapuiston alue tarjoaa hyvät toiminta- ja kehitysmahdollisuudet alueella nykyisin toimiville yksiköille. Mikäli Kauppapuiston alue säilyy pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Pienimuotoisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle vahvistaa alueen vetovoimaa ja parantaa alueen läheisyydessä olevien nykyisten ja uusien asuntoalueiden palvelujen saavutettavuutta.

Kauppapuiston alueen mitoitus tulee suhteuttaa Kajaanin vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Kajaani on koko maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, joka vetää ostovoimaa muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta Kaupan palveluverkon kehittämismuutos 2:n mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 68 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 32 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta osa sijoittuu Kauppapuiston alueelle ja osa muille kaupan alueille ja vain osa merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kauppapuiston alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Kauppapuiston kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 11 400 asukasta, noin 30 % Kajaanin väestöstä. Kauppapuiston yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 2 200 asukasta. Mikäli aluetta kehitetään pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ja alueelle sallitaan vain pienimuotoista päivittäistavarakauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kajaanin keskustan kehitykseen.

### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kauppapuiston alue sijaitsee autovyöhykkeellä hieman keskustan reunavyöhykkeen ulkopuolella, alle kolmen kilometrin päässä Kajaanin ydinkeskustasta. Nykyiset joukkoliikennereitit sivuavat aluetta ja myös uusissa reittisuunnitelmissa kaksi linjaa ajaa lähelle Kauppapuiston aluetta. Alueelle on olemassa sujuvat kevyen liikenteen yhteydet läheisiltä asuinalueilta sekä Kajaanin keskustasta Varistietä pitkin. Myös autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa. Alueelle on tieyhteys Kajaanin keskustasta sekä suora yhteys valtatie 5 eritasoliittymästä Varistietä pitkin. Etelän suunnasta valtatieltä 6 on suora yhteys Kauppapuiston alueella Kehräämöntietä pitkin.

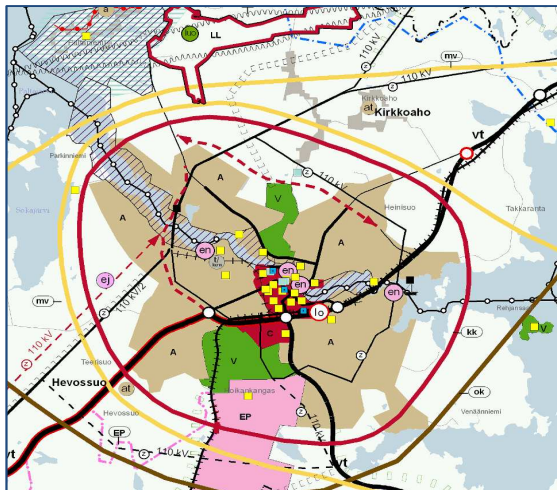
### Johtopäätökset:

Kauppapuiston alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Alueelle voidaan sallia pienessä mitakaavassa lähialueen asuntoalueita palvelevaa päivittäistavara-kauppaa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäsmittaus tulee määrittellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismittauksen pohjalta.

## 5.4.4 Kajaani, Ketun alue

### KETUN ALUE

#### Kainuun maakuntakaava 2020:

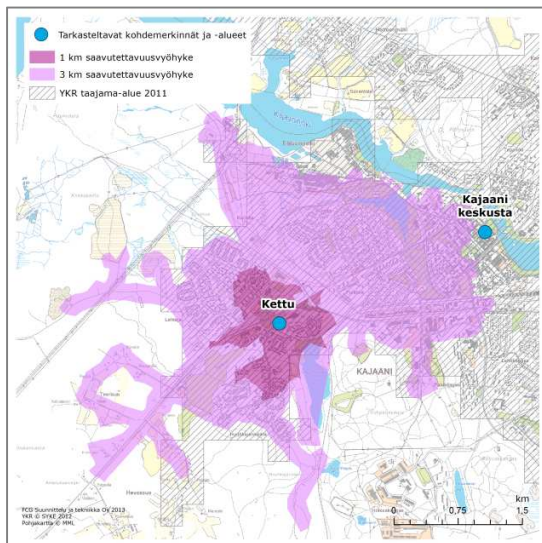


Ketun alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty aluemerkinä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajaus ja toiminnallinen osaluojako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.

#### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Alueella on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu TK-merkinnällä. Alueen asemakaavoissa alueelle on osoitettu liike-, toimisto- ja toimitalarakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueita (K, KL, KTY, T, TY).

## YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Ketun alue sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 500 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 8 800 asukasta (noin 23 % Kajaanin kaupungin asukasmäärästä)

## Alueen nykyiset palvelut:

Ketun alueella toimii kaksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (Wetteri ja Autotalo Hartikainen), joiden kerrosala on yhteensä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 4 000 - 5 000 k-m<sup>2</sup>:n välillä.

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 29 päivittäistavaramyymälästä ja 127 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 27 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 100 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kajaanin palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kajaanin keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa + 11 % ja erikoiskaupassa +61 %.

## Vaikutusten arviointi

### Kauppa ja palvelurakenne

Ketun alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Aluetta on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueella on tällä hetkellä kaksi autokauppaa, jotka ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tavoitteena on lyhyellä tähtämellä nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Pitkällä tähtämellä alueelle voidaan sijoittaa myös uutta liiketilaa. Alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena vahvistaa Kajaanin erikoiskaupan monipuolista tarjontaa. Palvelutarjonnan monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin kaupallista vetovoimaa.

Ketun alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Ketun alueen mitoitus tulee suhteuttaa Kajaanin vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Kajaani on koko maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, joka vetää ostovoimaa muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta. Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehto 2:n mukainen

tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 68 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 32 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarpeesta osa sijoittuu Ketun alueelle ja osa muille kaupan alueille ja vain osa merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Ketun alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Ketun alueen kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 8 800 asukasta, noin 23 % Kajaanin väestöstä. Ketun alueen yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 1 500 asukasta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavara- ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kajaanin keskustan kehitykseen.

#### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Ketun alue sijaitsee valtatie 5:n varressa joukkoliikennevyöhykkeellä, noin kolmen kilometrin päässä Kajaanin ydinkeskustasta. Sekä nykyiset että paikallisliikennesuunnitelman mukaiset joukkoliikennereitit palvelevat aluetta ja Kajaanin keskustan ulkopuolisista kaupan alueista se on parhaiten saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alueelle on olemassa sujuvat kevyen liikenteen yhteydet Kajaanin keskustasta sekä Mainuantietä että Lönnrotinkatua pitkin. Myös läheisiltä asuinalueilta on kevyen liikenteen yhteydet Ketun alueelle. Autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa niin Kajaanin keskustasta kuin muualta maakunnasta pääasiassa valtatie 5 pitkin.

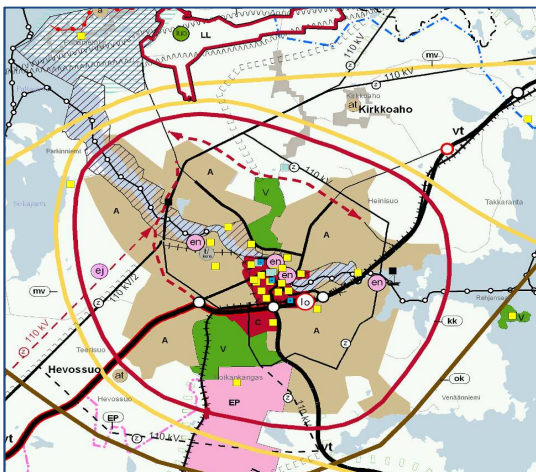
#### Johtopäätökset:

Ketun alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäismitoitus tulee määrittellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

### 5.4.5 Kajaani, Petäisenniskan alue

#### PETÄISENNISKAN ALUE

##### Kainuun maakuntakaava 2020:



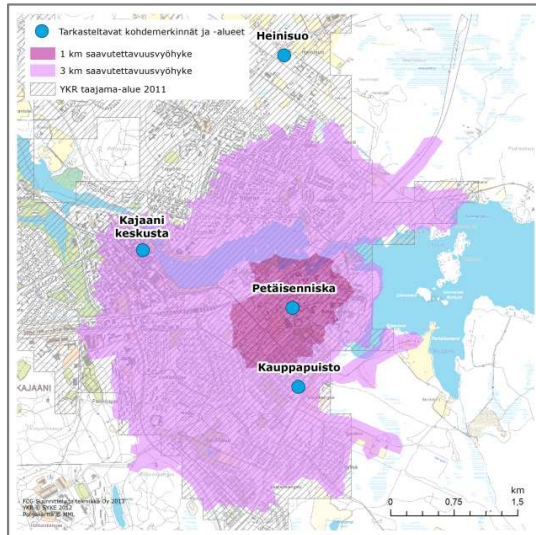
Petäisenniskan alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty aluemerkitään vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osajako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.



### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Alueella on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu T- ja TK-merkinnöillä. Alueen asemakaavoissa alueelle on osoitettu liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueita (KL, KTY, TK). Useilla asemakaavan korttelialueilla kaupan rakennusoikeus on yli 2 000 k-m<sup>2</sup>.

### YKR-taajama-alueen raja ja lähialueen asutus:



Petäisenniska sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 200 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 16 300 asukasta (noin 43 % Kajaanin kaupungin asukasmäärästä)

### Alueen nykyiset palvelut:

Petäisenniskan alueella toimii kahdeksan vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (Delta-auto, Vianor, August Korhonen, Kiinteistö Oy Kustinkulma, Puukeskus Oy, Euromaster, Puuilo ja Kaluste-Valiot Oy), joiden kerrosala on yhteensä noin 28 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala on 2500 - 5000 k-m<sup>2</sup>:n välillä.

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 29 päivittäistavaramyymälästä ja 127 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 27 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 100 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kajaanin palvelutarjonta on sekä päivittäistavara-kaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavara-kaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kajaanin keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa + 11 % ja erikoiskaupassa +61 %.

### Vaikutusten arviointi

#### Kauppa ja palvelurakenne

Petäisenniskan alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Aluetta on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueella on tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Tavoitteena on nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen ja alueen kehittämien tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, mikä vahvistaa Kajaanin erikoiskaupan monipuolista tarjontaa. Palvelutarjonnan monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin kaupallista vetovoimaa.

Petäisenniskan alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan

alueelle. Mikäli aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Petäisenniskan alueen mitoitus tulee suhteuttaa Kajaanin vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Kajaani on koko maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, joka vetää ostovoimaa muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta Kaupan palveluverkon kehittämismuutosten mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 68 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 32 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta osa sijoittuu Petäisenniskan alueelle ja osa muille kaupan alueille ja vain osa merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Petäisenniskan alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Petäisenniskan kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 16 300 asukasta, noin 43 % Kajaanin väestöstä. Petäisenniskan yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 1 200 asukasta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kajaanin keskustan kehitykseen.

#### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Petäisenniskan alue sijaitsee valtatie 5:n varressa keskustan reunavyöhykkeellä, noin kahden kilometrin päässä Kajaanin ydinkeskustasta. Aluetta palvelee nykyisin varsin harvakseltaan liikennöity joukkoliikennereitti. Tiheämmin liikennöity reitti kulkee alueen sivuitse Varistietä. Paikallisliikennesuunnitelmassa on esitetty Petäisenniskan alueen editse kulkevan joukkoliikennereitin vuoromäärän kasvattamista. Alueelle on olemassa kevyen liikenteen yhteydet Kajaanin keskustasta sekä läheisiltä asuinalueilta, tosin yhteydet eivät ole suorimmat mahdolliset. Autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa niin Kajaanin keskustasta kuin muualta maakunnasta. Alueelle pääsee valtatie 5:ltä sekä Nuuskadun liittymästä että Kajaanin keskustaan johtavasta eritasoliittymästä.

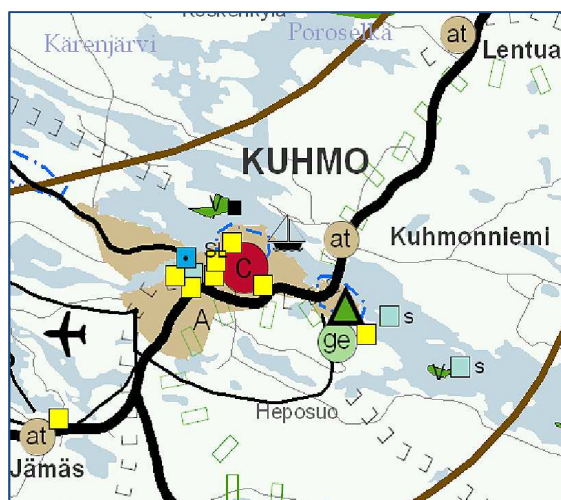
#### **Johtopäätökset:**

Petäisenniskan alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaisesti osoittanut erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäismitoitus tulee määrittellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## 5.4.6 Kuhmo, keskusta

### KUHMON KESKUSTA

#### Kainuun maakuntakaava 2020:



Kuhmon keskusta on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueen kohde-merkinnällä (c). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuhmon keskustatoimintojen aluetta koskien maakuntakaavassa on annettu suunnitelmääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustatoimintojen alueen rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, palvelujen saavutettavuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin, alueen liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.*

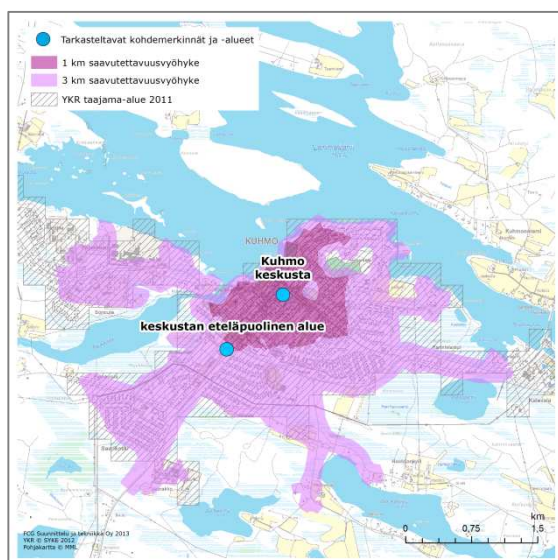
Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueita.

#### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Kuhmon keskustan osayleiskaava on ollut pitkään vireillä. Kaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2008, mutta kaavan laadinta on päätetty aloittaa luonnosvaiheesta uudestaan. Uusi kaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2013. Tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2013. Yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C) käsittää keskeiset korttelialueet Kainuuntien ja Koulukadun varressa. Alue on asemakaavoitettu. Yleiskaavaluonnos ja alueen asemakaavat mahdollistavat uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen ja nykyisten yksiköiden laajentamisen.

Kaupungin tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Kaupan palvelut pyritään pitämään ydinkeskustan alueella (yleiskaavan keskustatoimintojen alue).

#### YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



#### Kuhmon keskustan lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 5 100 asukasta (noin 55 % Kuhmon kaupungin asukasmäärästä)

### Alueen nykyiset palvelut:

Kuhmon kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustajaman alueelle. Keskustassa toimii yksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennus (S-market), jonka kerrosala on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Keskustan alueella on monipuolisesti myös pieniä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöistä sekä kaupallisia palveluja.

Kuhmon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 8 päivittäistavaramyymälästä ja 30 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 7 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 23 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kuhmon palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli suurempi kuin maakunnassa, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti oli yhtä suuri kuin maakunnassa keskimäärin ja alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +6 % ja erikoiskaupassa +14 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Kuhmon asiointialue on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa pääosin oman kunnan alue.

### Vaikutusten arviointi

#### Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kuhmon keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kuhmon keskustan vahva asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Kuhmon keskustaa tulisi vahvistaa erityisesti päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Kuhmon keskusta on vaikutusalueensa kaupan pääkeskus. Kaupan palveluverkon kehittämismuutokset 2:n mukainen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Kuhmossa vuonna 2030 arviolta noin 23 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Kuhmossa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 17 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarapeesta vain osa sijoittuu vähittäiskaupan suuryksiköihin.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kuhmon keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja 55 % kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

#### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kuhmon keskustan alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen kattavan kevyen liikenteen väyläverkoston ansiosta. Pääteiden suunnissa kevyen liikenteen väylät ulottuvat noin viiden kilometrin päähän keskustasta Sotkamontien, Hyryntien ja Lentiirantien suuntiin ja luovat edellytyksiä kävellen ja pyöräillen tehtäville ostosmatkoille. Joukkoliikenne palvelee lähinnä Sotkamon ja Kajaanin suunnasta asiointimatkoja tekeviä. Osa linja-autovuoroista ajetaan Ontojärven etelä- ja osa pohjoispuolelta ja keskustan palvelut ovat saavutettavissa näiden linjojen varsilta myös joukkoliikenteellä. Muualta kunnasta Kuhmon keskusta on saavutettavissa henkilöautolla.

**Johtopäätökset:**

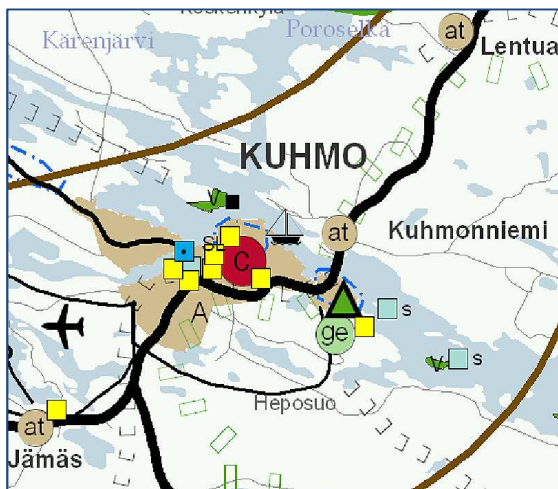
Kuhmon keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Kuhmon keskusta toimii vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena. Kuhmon keskustaan sijoittuvat kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille kaupunkilaisille henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueelta kevyellä liikenteellä. Kaupan sijoittuminen Kuhmon keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityyssäännösten toteutumista.

Kaupungin tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa tulevat jatkossakin sijoittumaan keskusta-alueelle (yleiskaavan keskustatoimintojen alue), jossa toimii tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (2 500 k-m<sup>2</sup>). Kaavoituksella tulee luoda edellytykset myös mahdollisten uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustaan. Keskusta-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä niin, että myös pienten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

### 5.4.7 Kuhmo, keskustan eteläpuolinen alue

#### KESKUSTAN ETELÄPUOLINEN ALUE

##### Kainuun maakuntakaava 2020:



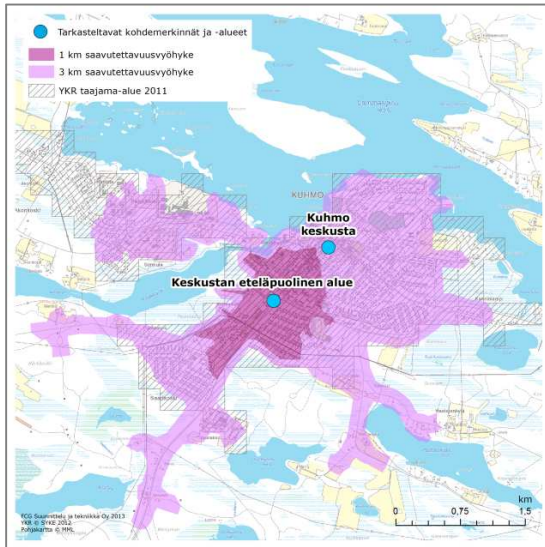
Kuhmon keskustan eteläpuolinen alue on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen (A) alueena. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kuhmon taajamaan on esitetty kohdemerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osa-aluejako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.

##### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Kuhmon keskustan osayleiskaavan kaavaluonnoksessa alue on osoitettu liikerakennusten alueena (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan alueella voi olla liikerakentamista ja ympäristöhaittoja tuottamatonta yritystoimintaa. Kaavaluonnoksen mukaan alueelle voi sijoittua tilaa vievää kauppaa korkeintaan 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungin tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Kaupan palvelut pyritään pitämään ydinkeskustan alueella (yleiskaavan keskustatoimintojen alue). Tilaa vaativan erikoistavarankaupalle on kuitenkin tarpeen osoittaa sijaintipaikka keskustan eteläpuolelta.

## YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Kuhmon keskustan eteläpuolinen alue sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 100 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 5 200 asukasta (noin 57 % Kuhmon kaupungin asukasmäärästä)

## Alueen nykyiset palvelut:

Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kuhmon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 8 päivittäistavaramyymälästä ja 30 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 7 toimitilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 23 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kuhmon palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli suurempi kuin maakunnassa, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti oli yhtä suuri kuin maakunnassa keskimäärin ja alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +6 % ja erikoiskaupassa +14 %.

## Vaikutusten arviointi

### Kauppa ja palvelurakenne

Kuhmon keskustan eteläpuolisella alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Aluetta on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena vahvistaa Kuhmon erikoiskaupan tarjontaa. Palvelutarjonnan monipuolistuminen vahvistaa Kuhmon kaupallista vetovoimaa.

Alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kuhmon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Alueen mitoitus tulee suhteuttaa Kuhmon vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pintaalaan. Kuhmon keskusta on vaikutusalueensa kaupan pääkeskus. Kaupan palveluverkon kehittämisevaihtoehto 2:n mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Kuhmossa vuonna 2030 arviolta noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kuhmossa karkeasti arvioiden noin 4 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 11 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta vain osa sijoittuu merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee osana Kuhmon nykyistä taajamarakennetta välittömästi keskustan eteläpuolella. Alueen kehittämisellä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Keskustan eteläpuolisen alueen kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 5 200 asukasta, noin 57 % Kuhmon väestöstä. Yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 1 100 asukasta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kuhmon keskustan kehitykseen.

### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kuhmon keskustan eteläpuolinen kaupan alue sijaitsee noin kilometrin päässä Kuhmon keskustasta ja alueen saavutettavuus on hyvin samankaltainen varsinaisen keskustan kanssa. Alue on saavutettavissa hyvin kävellen ja pyöräillen. Pääteiden suunnissa kevyen liikenteen väylät ulottuvat noin viiden kilometrin päähän keskustasta Sotkamontien, Hyyrintien ja Lentiirantien suuntiin. Joukkoliikenne palvelee lähinnä Sotkamon ja Kajaanin suunnasta asiointimatkoja tekeviä ja Ontojärven eteläpuolelta kulkevat linja-autovuorot ajavat alueen vierestä. Muualta kunnasta sekä kauempaa Kuhmon keskustan eteläpuolinen alue on saavutettavissa henkilöautolla.

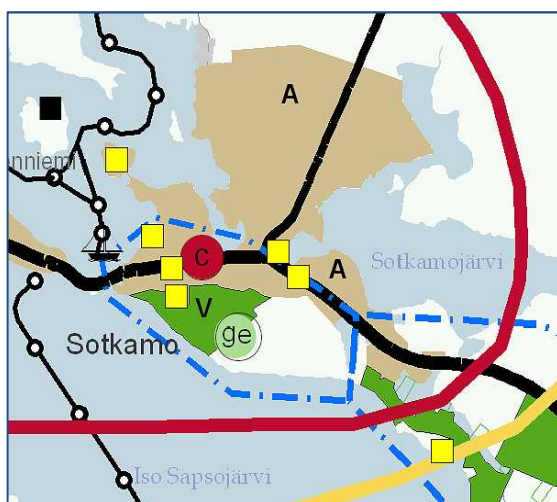
### Johtopäätökset:

Kuhmon keskustan eteläpuolinen alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköjä. Kaupungin tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen sekä keskusta-alueen kaupallisen palvelutarjonnan monipuolistaminen. Keskusta-alueen eteläpuolista aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueelle ei tulisi sallia päivittäistavarakaupan sijoittumista. Alueen enimmäismitoitus tulee määrittellä Kuhmon vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## 5.4.8 Sotkamo, keskusta

### SOTKAMON KESKUSTA

#### Kainuun maakuntakaava 2020:



Sotkamon keskusta on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Sotkamon keskustatoimintojen aluetta koskien maakuntakaavassa on annettu suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustatoimintojen alueen rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, palvelujen saavutettavuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin, alueen liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.*

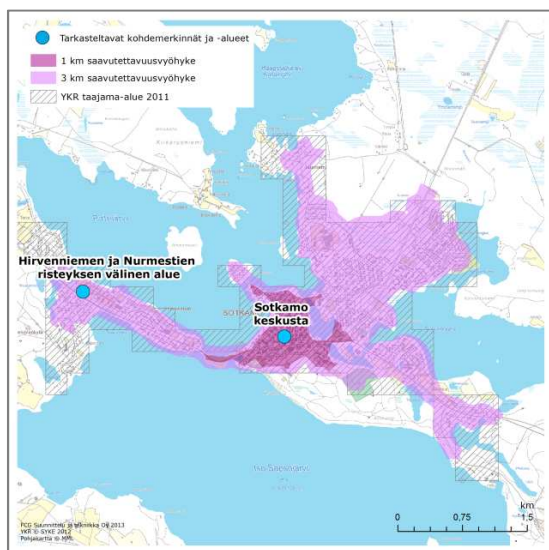
Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen (A) alue.

### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Sotkamon keskustassa on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava. Keskusta-alue on asemakaavoitettu. Kaupalliset palvelut sijoittuvat keskustaan varsin tiiviisti Kainuuntien varrelle ja se lähiympäristöön. Asemakaavoissa alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueina (KM, K, KL), joilla rakennusoikeutta on karkeasti arvioiden 20 000 k-m<sup>2</sup> (kaavayhdistelmä). Nykyisten vähittäiskaupan suuryksikkö-rakennusten tontit (K-supermarket ja S-market) on osoitettu asemakaavoissa KM-merkinnällä. Keskustassa ei ole vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvia rakentamattomia tontteja.

Kunnan tavoitteena on, että päivittäistavara- ja valtaosa erikoiskaupasta sijoittuvat keskustaan. Koska keskusta-alueelle ei mahdu uusia vähittäiskaupan suuryksiköjä, on erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle tarpeen osoittaa alueita keskustan ulkopuolelta.

### YKR-taajama-alueen raja- ja lähialueen asutus:



Sotkamon keskustan lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 100 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 3 600 asukasta (noin 34 % Sotkamon kaupungin asukasmäärästä)

### Alueen nykyiset palvelut:

Sotkamon kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustajaman alueelle. Palveluja on jonkin verran myös keskustan itäpuolella Hirvenniemen alueella sekä Vuokatin alueella. Sotkamon keskustassa on kaksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (K-supermarket ja S-market), joiden kerrosala on yhteensä noin 5 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Keskustan alueella on monipuolisesti myös erikoiskaupan myymälöitä ja kaupallisia palveluja.

Sotkamon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 10 päivittäistavaramyymälästä ja 42 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 9 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 33 muun erikoiskaupan toimialoilla. Sotkamon palvelutarjonta on sekä päivittäistavara-kaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavara-kaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli suurempi kuin maakunnassa, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti oli selvästi alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Sotkamon erikoiskaupan palveluverkko oli keskimääräistä kattavampi. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa +9 % ja erikoiskaupassa +14 %.



## Vaikutusten arviointi

### Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Sotkamon keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Sotkamon keskustan vahva asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen ja matkailijoiden kysyntään perustuen luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Sotkamon keskustaa tulisi vahvistaa erityisesti päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Sotkamon keskusta on vaikutusalueensa kaupan keskus ja palvelee myös lukuisia matkailijoita. Kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuus 2:n mukainen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Sotkamossa vuonna 2030 arviolta noin 39 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Sotkamossa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 22 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta vain osa sijoittuu Sotkamon keskustaan ja vähittäiskaupan suuryksiköihin.

### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Sotkamon keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja 34 % kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Sotkamon keskusta sijaitsee kantatien 76 varressa ja tietä pitkin on sujuvat yhteydet autolla itään ja länteen. Myös muu kunnan tieverkko johtaa kunnan keskustaan ja saavutettavuus autolla on hyvä. Kantatietä 76 pitkin kulkee myös Kajaanin, Sotkamon ja Kuhmon välisiä linja-autovuoroja, joten keskusta on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Osa linja-autovuoroista ajaa Nuasjärven (Kajaanin suunta) ja Ontojärven (Kuhmon suunta) pohjoispuolelta, mutta kaikki linjat ajavat Sotkamon keskustan kautta. Keskusta-alueella on edellytykset kävelen ja pyöräillen tehtäville ostosmatkoille kevyen liikenteen väyläverkon ansiosta. Väylä ulottuu pisimmillään lännessä Vuokattiin sekä keskustan pohjoispuolella viiden kilometrin päähän Kaitainsalmeen.

### Johtopäätökset:

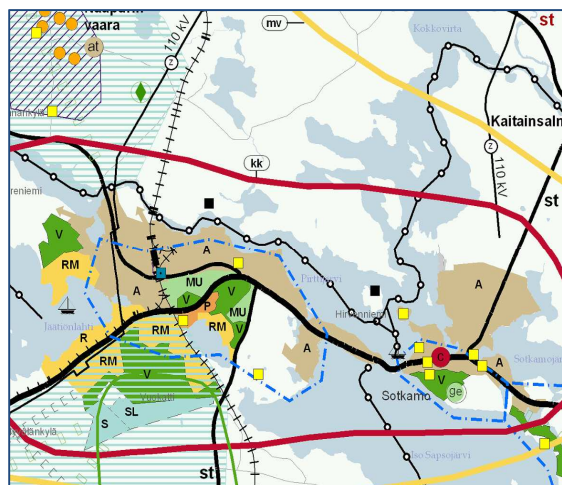
Sotkamon keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Sotkamon keskusta toimii vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena. Sotkamon keskustaan sijoittuvat kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille kuntalaisille kuten myös lukuisille matkailijoille henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueelta kevyellä liikenteellä. Kaupan sijoittuminen Sotkamon keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityissäännösten toteutumista.

Kunnan tavoitteena on, että pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluista sijoittuu keskusta-alueelle, jossa toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (5 000 k-m<sup>2</sup>). Kaavoituksella tulee luoda edellytykset myös mahdollisten uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustaan. Keskusta-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä niin, että myös pienten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Keskusta-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Sotkamon vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen perustuen niin, että myös pienten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

## 5.4.9 Sotkamo, Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue

### HIRVENNIEMEN JA NURMESTIEN RISTEYKSEN VÄLINEN ALUE

#### Kainuun maakuntakaava 2020:



Hirvenniemen ja Nurmestien risteuksen väliselle alueelle on Kainuun maakuntakaava 2020:ssä osoitettu taajamatoimintojen alue (A) kantatien 76 pohjoispuolelle. Nurmestien risteysalueella on kantatien 76 eteläpuolelle osoitettu Nurmestien länsipuolella virkistysalue (V) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä Nurmestien itäpuolella maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

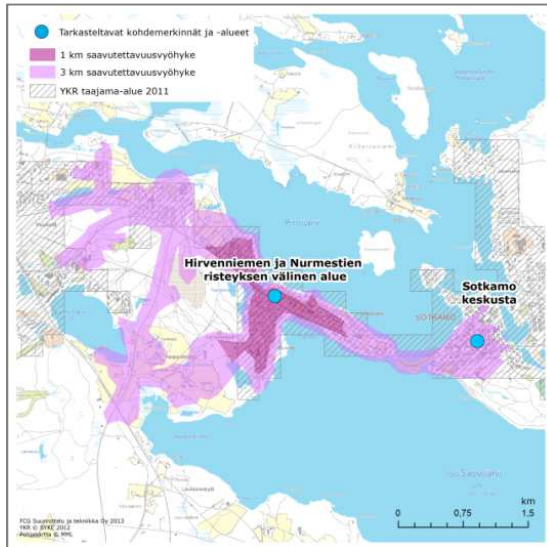
Maakuntakaavassa on esitetty taajamatoimintojen lisäksi Sotkamon taajamaan kohdemerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osajako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.

#### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Hirvenniemen ja Nurmestien välisellä alueella on voimassa Sotkamon-Vuokatin yleiskaava. Kainuuntien (kantatie 76) pohjoispuoli on asemakaavoitettu. Asemakaavoissa alueelle on osoitettu alueen itäosassa (Hirvenniemen alue) liikerakentamisen ja asuntorakentamisen korttelialueita (KM, K, AP, AL, AR). Nykyisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (Maxi-Makasiini) on osoitettu asemakaavassa KM-merkinnällä. Hirvenniemestä länteen päin on asemakaavoissa osoitettu teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialueita (TY, AR) Kainuuntien pohjoispuolelle. Nurmestien risteuksen lähiympäristöön on osoitettu Kainuuntien pohjoispuolelle erillispientalojen korttelialueita (AO), yleisten rakennusten korttelialueita (Y), lähivirkistysalueita (VL) sekä maa- ja metsätalousalueita (M). Kainuuntien eteläpuoli Nurmestien itäpuolella on rakentamatonta, Nurmestien länsipuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU).

Kunnan tavoitteena on, että päivittäistavarakauppa ja valtaosa erikoiskaupasta sijoittuvat keskustaan. Koska keskusta-alueelle ei mahdu uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä, on erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle tarpeen osoittaa alueita keskustan ulkopuolelta. Potentiaalinen paikka uusille tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköille on Hirvenniemen ja Nurmestien risteuksen välinen alue.

## YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus:



Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue sijaitsee YKR – taajama-alueella.

Alueen lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 500 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta (noin 15 % Sotkamon kaupungin asukasmäärästä)

## Alueen nykyiset palvelut:

Hirvenniemen alueella on yksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennus (Maxi-Makasiini), jonka kerrosala on noin 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Sotkamon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 10 päivittäistavaramyymälästä ja 42 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 9 toimitaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 33 muun erikoiskaupan toimialoilla. Sotkamon palvelutarjonta on sekä päivittäistavara-kaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavara-kaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli suurempi kuin maakunnassa, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti oli selvästi alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Sotkamon erikoiskaupan palveluverkko oli keskimääräistä kattavampi. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa +9 % ja erikoiskaupassa +14 %.

## Vaikutusten arviointi

### Kauppa ja palvelurakenne

Sotkamon kunnan tavoitteena on kehittää Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välistä aluetta tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Hirvenniemen alueella on tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena lisää ja monipuolistaa Sotkamon erikoiskaupan tarjontaa, mikä vahvistaa Sotkamon kaupallista vetovoimaa.

Alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavara-kaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Sotkamon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Alueen mitoitus tulee suhteuttaa Sotkamon vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alan. Kaupan palveluverkon kehittämismuutosten mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitoitus on Sotkamossa vuonna 2030 arviolta noin 26 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli tavoitteena on erikoiskaupassa nykyisten ostovoiman siirtymien säilyttäminen ja autokaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Sotkamossa karkeasti arvioiden noin 5 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 21 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarpeesta vain osa sijoittuu merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee osana Sotkamon nykyistä taajamarakennetta välittömästi keskustan itäpuolella. Alueen kehittämisellä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 1 600 asukasta, noin 15 % väestöstä. Yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 500 asukasta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Sotkamon keskustan kehitykseen.

### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue sijaitsee kantatien 76 varressa, lähimmillään reilun kilometrin Sotkamon keskustasta länteen. Vuokattiin on matkaa noin kolme kilometriä. Kevyen liikenteen väylät ulottuvat sekä Vuokattiin että Sotkamoon ja alue on saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteen saavutettavuus perustuu Kajaanin ja Sotkamon välisiin linja-autovuoroihin, joiden reitit pysäkkeineen kulkevat alueen poikki. Autoliikenteen saavutettavuus on hyvä eri suunnista niin kantatietä 76 pitkin kuin Nurmestietä etelän suunnasta ja Pohjavaarantietä Vuokatin pohjoispuolelta.

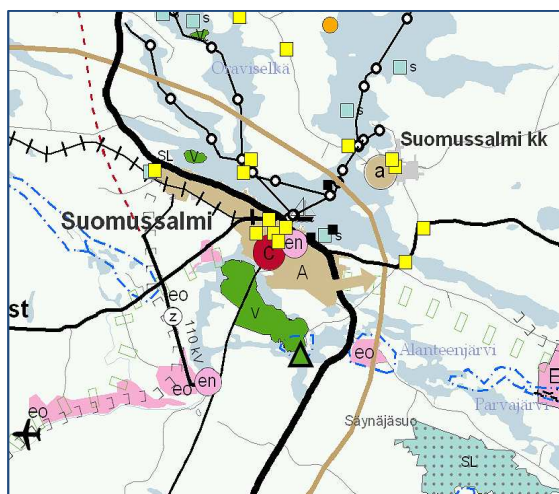
### Johtopäätökset:

Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Hirvenniemen alueella toimii tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö, Maxi-Makasiini. Kunnan tavoitteiden mukaan pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan uudesta liiketilasta tulee sijoittumaan keskustan alueelle. Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välistä aluetta kehitetään suurten yksikköjen ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena niin, että se kilpailee mahdollisimman vähän Sotkamon keskusta-alueen kaupan kanssa. Alueelle ei tulisi sallia merkitykseltään seudullisten päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista. Alueen enimmäismitoitus tulee määritellä Sotkamon vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## 5.4.10 Suomussalmi, keskusta

### SUOMUSSALMEN KESKUSTA

#### Kainuun maakuntakaava 2020:



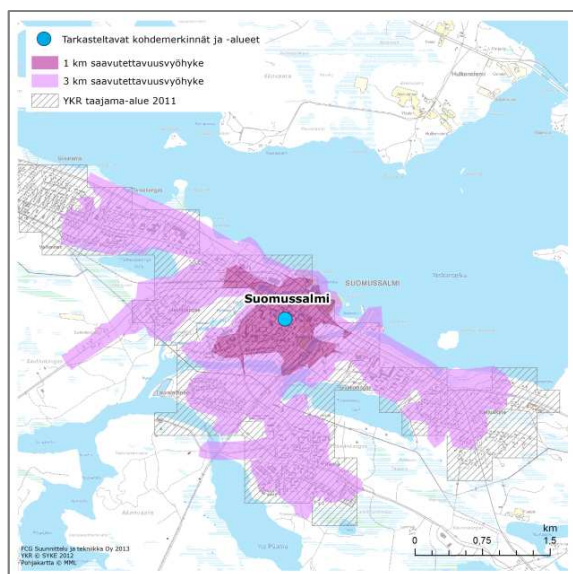
Suomussalmen keskusta on Kainuun maakuntakaava 2020:ssä osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A). Suunnittelussa keskustatoimintojen alueeseen on tulkittu kuuluvaksi myös Risteen alue, joka sijaitsee ydinkeskustan pohjoispuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Suomussalmen keskustatoimintojen aluetta koskeva suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustatoimintojen alueen rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, palvelujen saavutettavuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin, alueen liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.*

### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Suomussalmen keskustassa on voimassa Kirkonkylän ja Ämmänsaaren yleiskaava vuodelta 1983. Keskusta-alueelle on laadittu keskustan kehittämisen yleissuunnitelma (2012). Yleissuunnitelman tavoitteena on muodostaa ”Elävä ja viihtyisä Suomussalmen keskusta kaikille käyttäjille kaikkina vuodenaikoina”. Ydinkeskustan maankäytön kehittämistoimenpiteet kohdistuvat keskusta-alueen viihtyisyyden ja toiminnallisuuden parantamiseen sekä harkittuun täydennysrakentamiseen. Kehittämissuunnitelman mukaan Risteen alueen maankäyttöä kehitetään tilaa vaativan kaupan ja työpaikkatoimintojen tarpeisiin.

Suomussalmen keskusta-alue Ämmänsaarella on asemakaavoitettu ja asemakaava-alueet ovat pääosin toteutuneet. Asemakaavat mahdollistavat jonkin verran nykyisten liikerakennusten laajennuksia. Risteen alueelle on asemakaavoissa osoitettu liike- ja palvelurakennusten korttelialueita (KLP-1, KLP-2, KM-1). KM-1 tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan.

### YKR-taajama-alueen raja ja lähialueen asutus:



Suomussalmen keskustan lähiasutus 2012:

Alle 1 km etäisyydellä noin 650 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 3 200 asukasta (noin 37 % Suomussalmen kunnan asukasmäärästä)

### Alueen nykyiset palvelut:

Suomussalmen kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustajaman alueelle. Suomussalmen keskustassa on kaksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (Risteen kauppakeskus ja S-market), joiden kerrosala on yhteensä noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 2 500 - 5 500 k-m<sup>2</sup>:n välillä. Keskustan alueella on monipuolisesti myös erikoiskaupan myymälöitä ja kaupallisia palveluja.

Suomussalmen vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 9 päivittäistavaramyymälästä ja 25 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2012. Erikoiskaupan myymälöistä 6 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 19 muun erikoiskaupan toimialoilla. Suomussalmen palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti oli suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Suomussalmen erikoiskaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä heikompi. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +9 % ja erikoiskaupassa -22 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Suomussalmen asiointialue on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa pääosin oman kunnan alue.

## Vaikutusten arviointi

### Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Suomussalmen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Suomussalmen keskustan vahva asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Suomussalmen keskusta tulisi vahvistaa erityisesti päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Suomussalmen keskusta on vaikutusalueensa kaupan keskus. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Suomussalmella vuonna 2030 arviolta noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli tavoitteena on positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen päivittäistavarakaupassa ja kysynnän ja tarjonnan tasapaino muussa erikoiskaupassa. Tällä hetkellä Suomussalmella on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 19 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uuden liiketilän tarve on erittäin pieni. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa ja autokaupassa laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä liiketilaa on noin 5 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 7 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Suomussalmen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja 37 % kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

### Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Suomussalmen keskusta sijaitsee valtatie 5 varressa Ämmänsaarella, noin kahdeksan kilometrin päässä Suomussalmen kirkonkylästä, jonne on maantieyhteyden lisäksi yhtenäinen kevyen liikenteen väylä. Keskustan alueella on kävellen ja pyörällä tehtävät ostosmatkat mahdollistava kevyen liikenteen väylästä, joka ulottuu myös läheisille asuinalueille. Ydinkeskustan ja Risteen välillä on myös uusi kevyen liikenteen väylä maantien 892 varressa. Joukkoliikenteen saavutettavuus perustuu Suomussalmen ja Kajaanin väliseen joukkoliikenteeseen. Keskustan hyvä autoliikenteen saavutettavuus on suurelta osin valtatie 5 ansiota. Myös kunnan sisäistä liikennettä välittävät ja keskustaan johtavat seututiet edesauttavat keskustan palvelujen hyvää saavutettavuutta.

### Johtopäätökset:

Suomussalmen keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Suomussalmen keskusta toimii vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena ja alueelle sijoittuvat kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille kuntalaisille henkilöautolla ja lähialueelta kevyellä liikenteellä. Kaupan sijoittuminen Suomussalmen keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityyssäännösten toteutumista.

Suomussalmen keskusta-alueella toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden kerrosala on yhteensä noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavoituksella tulee luoda edellytykset myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustaan. Kunnan tavoitteiden mukaan ydinkeskustaa kehitetään päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijaintipaikkana. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt sijoittuvat ydinkeskustan pohjoispuolella olevalle Risteen alueelle. Keskusta-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määrittellä Suomussalmen vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen perustuen niin, että myös pienten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

## 6 KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS

### 6.1 Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet

Maakunnan kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (maakuntakaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset), maakunnan ja kuntien kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko. Kaupan palveluverkon kehittäminen perustuu lisäksi arvioituun ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen sekä yhdyskuntarakenteen ja kaupan kehitysnäkymiin Kainuun alueella.

Kainuun vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa koko maakunnan kaupallista vetovoimaa ja turvata sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen että lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Kainuun vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet voidaan määritellä valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja alueellisiin tavoitteisiin sekä vaihtoehtotarkastelun tuloksiin perustuen seuraavasti:

- maakunnan kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen,
- alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehittäminen,
- keskusta-alueiden kehittäminen vähittäiskaupan 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,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla.

Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino. Päivittäistavarakaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen vaikutusalueen väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen.

Erikoiskaupan palveluverkon kehittämisessä tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta maakuntakeskuksessa ja kuntakeskuksissa niin, että keskusten nykyinen kaupallinen vetovoima säilyy ja vahvistuu. Keskustahakuisen erikoiskaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueille. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurille yksiköille osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja myös keskusta-alueiden ulkopuolella nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Kainuun kaupan palveluverkon kehittäminen edellyttää maakunnan alueellisten eroavaisuuksien tunnistamista. Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehdoista vaihtoehto 2 ”Matkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittyminen lisää kaupallisten palveluiden kysyntää” ottaa huomioon maakunnalle tärkeän matkailun ja vapaa-ajan asutuksen tuoman lisän maakunnan vähittäiskaupan kokonaimitoituksessa, luo edellytykset vähittäiskaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle ja palveluiden alueellisen saavutettavuuden turvaamiselle. Vaihtoehto 2 on lähtökohtana seuraavassa esitettävälle kaupan palveluverkon kehittämistä koskeville suosituksille.

## 6.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuineen edellyttää vähittäiskaupan kokonaismitoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.

Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoitus on määritelty väestömäärän, yksityisen kulutuksen, vähittäiskaupan myynnin, vähittäiskaupan myyntitehokkuuden, olemassa olevan kerrosalan sekä niiden kehitysarvioiden pohjalta. Lisäksi kokonaismitoituksen arvioinnissa on otettu huomioon Kainuun ulkopuolelta tuleva (loma-asukkaiden ja matkailijoiden) ostovoima. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja joustavuuden lisäämiseksi kaupan kokonaismitoituksessa on varauduttu jonkin verran arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus).

Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030 on noin 428 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaismitoitus sisältää päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä autokaupan ja huoltamotoiminnan. Kokonaismitoitus perustuu kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehtotarkastelun vaihtoehto 2:n mitoitukseen niin, että autokauppa on laskettu mukaan mitoitukseen ja lähtökohtana on kaikissa kunnissa vähintään kysynnän ja tarjonnan tasapaino (ostovoiman siirtymä 0%).

Tällä hetkellä vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Kainuussa karkeasti arvioiden noin 273 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uuden liiketilan enimmäistarve on noin 155 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli oletuksena on, 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 enimmäismitoitukseen verrattuna.

**Taulukko 25.** Kainuun vähittäiskaupan enimmäismitoitus 2030

LIIKETILATARVE 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>

## 6.3 Suositukset maakuntakaavan kaupan määräyksistä ja merkinnöistä

### 6.3.1 Lähtökohdat vähittäiskaupan määräyksille ja merkinnöille

Maakuntakaavan kaupan sijainnin ohjausta koskevat määräykset perustuvat sekä valtakunnallisiin että maakunnallisiin lähtökohtiin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi vähittäiskaupan palveluverkon muodostumiseen vaikuttavat maakunnan nykyinen aluerakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko sekä niitä koskevat kehittämistavoitteet.



Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista ja mitoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että sijaintipaikka on osoitettu maakuntakaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Maakuntakaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä, miten sen avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista yli vuosikymmenen päähän. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä kaupan palveluverkon seurannan merkitys on korostunut. Siten kauppaa koskevien palveluverkkoselvitysten ja maakuntakaavamerkintöjen ja määräysten ajanmukaisuutta tulee seurata aktiivisesti. Lakimuutoksen myötä kaupan toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset synnyttävät yhä useammin tarpeita myös maakuntakaavan kaupan ratkaisujen uudistamiselle.

Seuraavassa on esitetty suositukset Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan kaupan sijainnohjausta koskevista määräyksistä ja merkinnöistä. Esitetyt suositukset ovat pohjana maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Lopulliset sijainti- ja mitoitusratkaisut määritellään maakuntakaavan laadinnan yhteydessä kaavan kokonaisratkaisu huomioon ottaen. Kaupan sijainnin ohjausta koskevat periaatteet tulisi maakuntakaavassa koota yhteen yleismääräykseksi. Yleismääräyksessä esitettäisiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä esitettäisiin keskeiset yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaavat periaatteet ja tavoitteet.

### **6.3.2 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja**

Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehtotarkastelujen pohjalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä koko 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>

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittäminen maakuntakaavassa ei tarkoita sitä, että alarajaa pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköitä voitaisiin sijoittaa vapaasti. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset koskevat myös yleiskaavaa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa pienempien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjataan kuntakaavoilla.

### 6.3.3 Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueilla tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan lisäksi monipuolisesti myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja, työpaikkoja ja johon on hyvät kulkuyhteydet. Maakuntakaavassa keskusta-alueet osoitetaan keskustatoimintojen alue-kaavamerkinnällä.

Voimassa olevassa Kainuun maakuntakaava 2020:ssä vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen mahdollistavat alueet on osoitettu keskustatoimintojen alueina (c) Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen taajamiin. Kainuun maakuntakaava 2020:ssä osoitetut keskustatoimintojen alueet muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhajauksen ja palveluverkon kehittämisen näkökulmasta myös kaupan vaihemaakuntakaavassa. Väestöpohjan pienuudesta ja väestökehityksestä johtuen Kainuun muilla alueilla ei ole tarvetta varautua merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee esittää keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen tavoitteena on ohjata kaupan palveluverkon tasapainoista kehitystä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Enimmäismitoituksen tulee antaa yleispiirteiset lähtökohdat ja reunaehdot kuntien yleiskaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle. Enimmäismitoituksen esittäminen parantaa myös mahdollisuuksia arvioida kaupan sijoittumisen vaikutuksia.

”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeen (Ympäristöministeriö 2013) mukaan keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen tehtävänä on ohjata vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta siten, että vältetään keskuksen vaikutusalueen ostovoimaan nähden liian suurten vähittäiskaupan suuryksiköiden toteutuminen. Keskusta-alueen enimmäismitoituksen tulee näin ollen perustua keskuksen alue- ja yhdyskuntarakenteelliseen asemaan sekä keskuksen vaikutusalueen ostovoimaan. Laskennallisen oman väestön ostovoiman lisäksi voidaan enimmäismitoituksen määrittelyssä ottaa huomioon myös matkailijoiden ja lomasukkaiden ostovoima.

Kerrosalana esitettävään keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuriset vähittäiskaupan suuryksiköt. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä muistaa, että liiketilatarve ei voi kokonaan kohdistua vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen turvaaminen edellyttää, että myös pienillä vähittäiskaupan yksiköillä ja lähipalveluilla on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset. Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2 000 k-m<sup>2</sup>) osuus Kainuun vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta on noin 60 %. Keskusta-alueilla toimivien vähittäiskaupan suuryksiköiden osuus kokonaispinta-alasta on noin 29 %.

Keskustatoimintojen alueet tulisi osoittaa Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaajamiin. Muut keskusta-alueet ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kuntakaavoissa. Maakuntakaavassa ratkaistavia asioita ovat Kajaanin keskustatoimintojen alueen rajaus sekä Sotkamon keskustatoimintojen alueen esittäminen (alueena vai kohdemerkintänä) ja mikäli esitetään kohdemerkintänä, tulkinta siitä sisältyykö Hirvenniemen alue keskustatoimintojen alueeseen.

Seuraavassa on esitetty keskustatoimintojen alueiden nykyinen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala yhteensä, nykyisten yksittäisten suuryksiköiden kerrosala sekä suositus vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta. Kajaanin aluerakenteellinen asema huomioon ottaen Kajaanin keskustatoimintojen alueelle ei ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Kaupan sijoittuminen Kajaanin keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityyssäännösten toteutumista. Kaajanin keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksessä voidaan määritellä tarkemmin vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskustatoimintojen alueella. Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus perustuu kuntien vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen.

*Suositus keskustatoimintojen alueita koskevista merkinnöistä ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta*

Merkintä	Kohde	Nykyisten suuryksiköiden kerrosala	Nykyisten yksittäisten suuryksiköiden kerrosala	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus
C	Kajaanin keskusta	65 000 k-m <sup>2</sup>	2 500 - 20 000 k-m <sup>2</sup>	Ei mitoitusta
C	Kuhmon keskusta	4 600 k-m <sup>2</sup>	2 100 - 2 500 k-m <sup>2</sup>	15 000 k-m <sup>2</sup>
C	Sotkamon keskusta	5 000 k-m <sup>2</sup>	2 500 k-m <sup>2</sup>	20 000 k-m <sup>2</sup>
C	Suomussalmen keskusta	8 000 k-m <sup>2</sup>	2 500 - 5 000 k-m <sup>2</sup>	15 000 k-m <sup>2</sup>

#### 6.3.4 Vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttää, että sen sijaintipaikka on osoitettu maakuntakaavassa tähän tarkoitukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on keskusta-alueiden ensisijaisuus vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoina, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttää vaikutusten arviointia, jonka tulosten pohjalta voidaan tehdä perustellut päätökset kaupan mahdollisesta sijoittumisesta. Vaikutusten arvioinnissa tulee maakuntakaavan sisältövaatimusten lisäksi tarkastella erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaisia erityisiä sisältövaatimuksia (mm. vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin). Koska keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset ovat sidoksissa mm. alueiden ominaispiirteisiin, väestöpohjaan, olemassa oleviin palveluihin ja toteutusaikaan, ei näiden alueiden kaupan laatua tulisi ohjata maakuntakaavassa liian yksityiskohtaisesti.

Voimassa olevassa Kainuun maakuntakaava 2020:ssä ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiseen tarkoitettuja alueita keskusta-alueiden ulkopuolelle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälät toimialasta riippumatta ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulo vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhjauksen piiriin edellyttää maakuntakaavan uudistamista näiltä osin ja vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamista keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.

”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeen (Ympäristöministeriö 2013) mukaan keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua alueilla olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi laskennalliseen ostovoiman ja liiketilan kehitystarpeeseen. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2 000 k-m<sup>2</sup>) osuus Kainuun vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta on noin 60 %. Keskusta-alueiden ulkopuolella toimivien vähittäiskaupan suuryksiköiden osuus kokonaispinta-alasta on noin 31 %.

Maakuntakaavan enimmäismitoitusten tulkinnessa on otettava huomioon, että kaavoissa kaupallisille toiminnoille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa. Lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittymiä. Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille osoitettaessa.

Vähittäiskaupan suuryksiköille tulisi osoittaa Kajaanissa Heinisuo, Kauppapuiston, Ketun ja Petäisenniskan alueet, Kuhmossa keskustan eteläpuolella oleva alue sekä Sotkamossa Hirvenniemen ja Nurmestien risteyksen välinen alue. Mahdolliset muut vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kunta-kaavoissa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavamerkinnot ja enimmäismitoitukset on tarkennettava maakuntakaavan laadinnan yhteydessä yhdessä liiton ja kuntien kesken.

Seuraavassa on esitetty vähittäiskaupan suuryksikkö -alueiden nykyinen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala yhteensä, nykyisten yksittäisten suuryksiköiden kerrosala sekä suositus alueen enimmäismitoituksesta. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksessa on otettu huomioon alueelle suunniteltu kaupan laatu, alueiden olemassa oleva kaupan kerrosala sekä enimmäismitoituksen tarkoituksenmukainen suhde kuntien vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen.

*Suositus vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista merkinnöistä ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta*

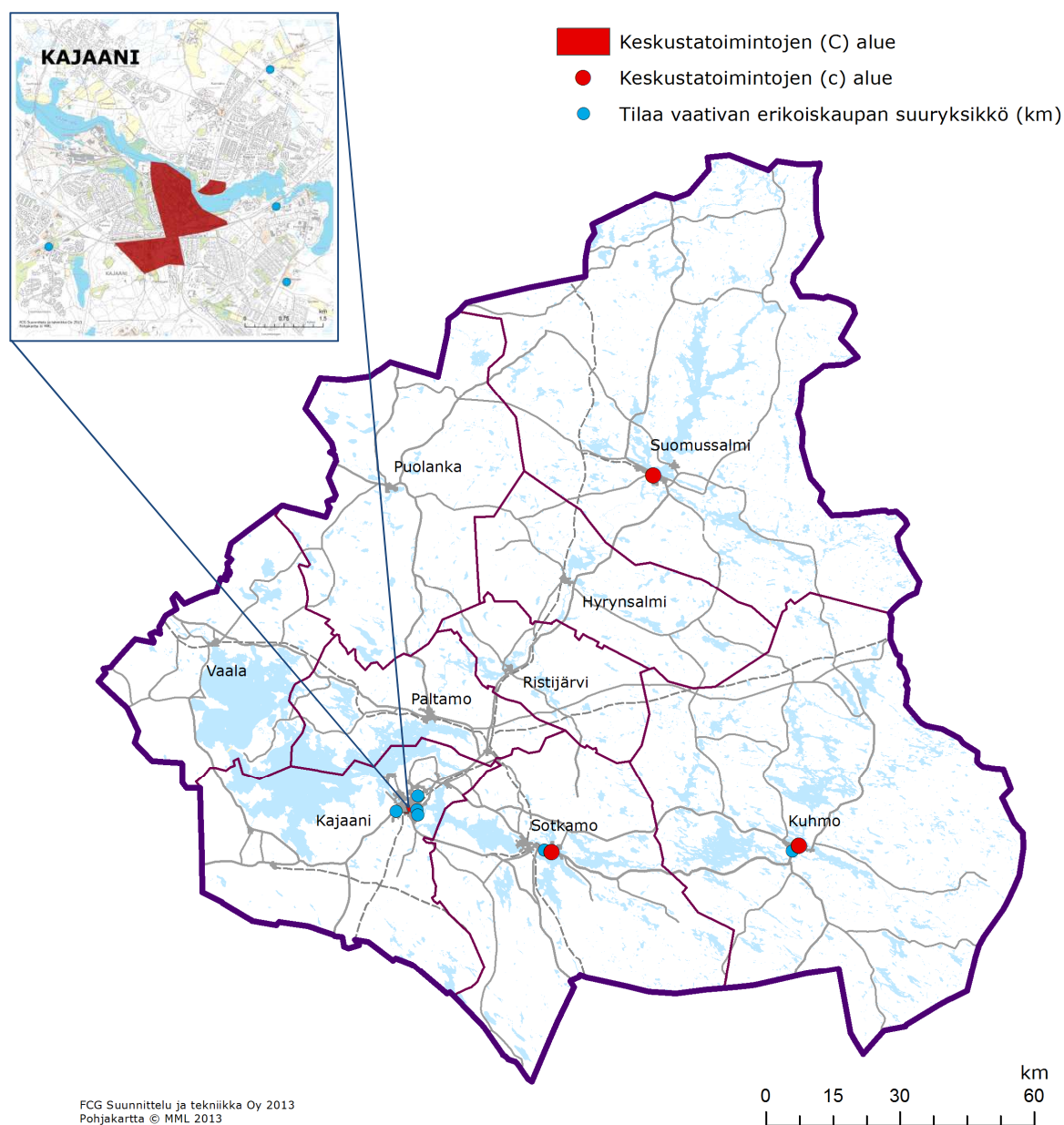
Merkintä	Kohde	Nykyinen kerrosala	Nykyisten yksittäisten suuryksiköiden kerrosala	Vähittäiskaupan enimmäismitoitus
km	Kajaani, Heinisuo	8 000 k-m <sup>2</sup>	2 500 - 5 000 k-m <sup>2</sup>	14 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kauppapuisto	33 000 k-m <sup>2</sup>	6 000 - 15 500 k-m <sup>2</sup>	35 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kettu	9 000 k-m <sup>2</sup>	4 000 - 5 000 k-m <sup>2</sup>	11 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Petäisenniska	27 000 k-m <sup>2</sup>	2 500 - 5 000 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>	4 000 k-m <sup>2</sup>	25 000 k-m <sup>2</sup>

## 6.4 Vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita Kainuussa ovat:

- Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustatoimintojen alueet
- Kajaanissa Heinisuon, Kauppapuiston, Ketun ja Petäisenniskan alueet
- Kuhmossa keskustan eteläpuolinen tiva-alue
- Sotkamossa Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue

Seuraavassa kuvassa on esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko 2030.



**Kuva 24.** Vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko 2030 (merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt)

Kainuun keskusta kehittyä keskustahakuksen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Ydinkeskustan merkitys on maakunnallinen. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut.

Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustat kehittyvät keskustahakuksen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja oman vaikutusalueensa kaupan keskuksina. Keskustojen merkitys on seudullinen ja niissä on monipuoliset kaupan palvelut, keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut.

Tilaa vaativan erikoistavaran tai muuten keskustaan soveltumattoman kaupan suuryksiköille on osoitettu Kajaanissa neljä aluetta sekä Kuhmossa ja Sotkamossa yksi alue kummassakin. Alueet mahdollistavat suurten yksikköjen sijoittumisen ja laajentumisen keskusta-alueiden ulkopuolella. Alueille ei tulisi sallia uusien päivittäistavarakaupan ja keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköiden toteuttamista. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavarojen vähittäiskauppaa. Muulla erikoiskaupalla tarkoitetaan sellaisia erikoiskaupan yksiköitä, jotka eivät esimerkiksi suuren yksikkökoon ja kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskustatoimintojen alueelle. Keskustaan soveltumattomuus tulee selvittää tapauskohtaisesti.

## **6.5 Suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutusten arviointi**

### **6.5.1 Kauppa ja palvelurakenne**

#### **Lähtökohdat vaikutusten arvioinnille**

Arvioitaessa kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen vaikutuksia kaupan palveluverkon kehitykseen korostuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §). Sisältövaatimukseen sisältyy tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävästä palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.

Myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen sisältyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavan sisältövaatimukseen. Maakuntakaavassa on oleellista osoittaa seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävästä yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on sijaintipaikkojen riittävyys ja kaavaratkaisujen joustavuus.

Edellä esitettyjen suositusten mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollistettu keskustatoimintojen alueiden avulla sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintöjen avulla. Suosituksissa on esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus.

## **Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys**

Suosittelusten mukaiset vähittäiskaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut antavat hyvän lähtökohdan alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Suosittelusten mukainen kaupan palveluverkko tukeutuu maakunnan tavoiteltavaan aluerakennemalliin ja keskusverkkoon ja luo edellytykset maakuntakeskuksen sekä seutu- ja kuntakeskusten kaupan kehitykselle ja vetoisuuden vahvistumiselle. Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on määritelty vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen, mikä luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

## **Keskusta-alueiden kaupan kehitys**

Suosittelusten mukainen kaupan palveluverkko ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa keskusta-alueille ja vahvistaa keskusta-alueiden asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, mutta tarkoituksenmukaisella ylimitoituksella on otettu huomioon myös ostovoiman siirtymät (loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima). Vaikutusalueen kysyntään perustuva mitoitus luo edellytykset myös kuntakeskusten kaupan kehitykselle.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat pääosin olemassa olevia kaupan alueita. Alueille sijoittuva uusi liikerakentaminen on tilaa vaativan erikoistavarain kauppaa tai muuten keskustaan soveltumatonta kauppaa, joka ei kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa. Näin ollen vähittäiskaupan suuryksiköillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

## **Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset**

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen ja maakunnan ulkopuolelta tulevan matkailijoiden ostovoiman seurauksena merkittävin vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Kajaanin ja Sotkamon alueilla, jossa ostovoiman kasvu mahdollistaa sekä olemassa olevien palveluiden kehittämisen että uuden liiketilan rakentamisen. Muissa kunnissa ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve on vähäisempää, mutta suosituksen mukainen kaupan palveluverkko mahdollistaa kaupan kehityksen myös niissä. Riittävä enimmäismitoitus luo edellytykset vähittäiskaupan toiminnalle ja kehitykselle koko maakunnassa.

Suosituksen mukaisessa kaupan palveluverkossa keskusta-alueiden ulkopuolelle ei sijoitu uusia, merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä päivittäistavarakauppaan. Seudullisesti merkittävät päivittäistavarakaupan yksiköt sijoittuvat keskusta-alueille. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille sijoittuva uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativan erikoistavarain kauppaa, jolloin myös ns. keskustahakuisen erikoiskaupan uudet seudullisesti merkittävät yksiköt sijoittuvat pääosin keskusta-alueille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus luo edellytykset erikoiskaupan kehitykselle Kajaanin lisäksi myös seutu- ja kuntakeskuksissa.

## **Toimivan kilpailun edellytykset**

Toimivan kilpailun edistämiseksi keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus luo edellytykset toimivalle kilpailulle. Suosittelusten mukainen kaupan palveluverkko tarjoaa erityisesti tilaa vaativan erikoistavarain kaupalle runsaasti uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.

Suosituksen mukainen kaupan palveluverkko ohjaa merkitykseltään seudulliset uudet päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueille. Tällöin keskusta-alueiden kaupallinen painoarvo ja vetovoima vahvistuvat, mikä turvaa olemassa olevan kaupan kehityksen, mutta voi luoda edellytyksiä myös uusien liikepaikkojen kehittämiseksi keskusta-alueilla erityisesti erikoiskaupassa. Keskustatoimintojen alueiden lisäksi suositusten mukainen kaupan palveluverkko tarjoaa sijoittumispaikkoja merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille keskusta-alueiden ulkopuolella erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

### **Enimmäismitoitus suhteessa laskennalliseen liiketilatarpeeseen**

Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030 on yhteensä noin 428 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan noin 254 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 174 000 k-m<sup>2</sup>.

Suosituksen mukaisten enimmäismitoitusten määrä on yhteensä 198 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu keskustatoimintojen alueiden suuryksiköihin 50 000 k-m<sup>2</sup> (ei sisällä Kajaanin keskustatoimintojen alueen suuryksiköitä) sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (sisältää alueiden kaiken kaupan, myös pienet yksiköt, uusi liiketila pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa) 148 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoitukset kattavat noin 46 % Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta, joten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät koko maakunnan alueella.

Suosituksen mukaiset kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut tarkentuvat maakuntakaavan laadinnan ja edelleen kuntakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuntakaavoituksella ratkaistaan myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoitus.

## **6.5.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne**

### **Lähtökohdat vaikutusten arvioinnille**

Arvioitaessa suositusten mukaisen kaupan palveluverkon vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen korostuu maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteysien äärelle. Edelleen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joissa korostuvat keskusta-alueen kaupan kehitys, kaupallisten palvelujen saavutettavuus sekä kestävä palveluverkon kehitys ja sitä kautta asiointimatkojen pituus.



Suosituksen mukaisessa kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustatoimintojen alueille sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille Kajaanissa, Kuhmossa ja Sotkamossa.

### **Keskustatoimintojen alueet**

Keskustatoimintojen alueella osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa toiminnallisen keskustan. Nykyisten keskusta-alueiden lisäksi keskustatoimintojen aluetta voidaan käyttää osoittamaan selvityksiin perustuen laajentuvia tai uusia keskusta-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Kainuun keskustatoimintojen alueita koskevat suositukset muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskusten kehittämistä ja maakunnan tavoiteltavan aluerakennemallin toteutumista. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin nähden ja ne ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä ympäröiviltä asuinalueilta sekä henkilöautolla ja joukkoliikenteellä kauempaa.

Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa on osoitettu merkinnöin sekä enimmäismitoituksin. Kajaanin keskusta korostuu maakunnallisena pääkeskuksena. Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustat ovat seudullisia keskuksia. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnät osoittavat merkitykseltään seudullisille kaupan toiminnoille riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan merkitykseltään seudullisten yksiköiden sijoittaminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan nykyistä palveluverkkoa sekä parantaa keskusten elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

### **Vähittäiskaupan suuryksiköt**

Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan laatu huomioon ottaen perusteltua. Osa erikoiskaupan toimialoista hakeutuu keskustata-alueiden reunoille ja ulkopuolelle. Nämä kaupan toiminnot ovat yleensä sellaisia, että ne eivät kilpaile keskustata-alueiden kaupan kanssa. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa tukemaan yhdyskuntarakennetta eikä uusia suuryksiköitä tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Suosituksen mukaisessa kaupan tavoitteellisessa palveluverkossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista Kajaanin, Kuhmon ja Sotkamon vähittäiskaupan suuryksiköiden (km) alueilla. Suositusten mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat pääosin olemassa olevia alueita.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet sijaitsevat nykyisessä taajamarakenteessa ja ovat osa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kuhmon aluetta lukuun ottamatta kaikille alueille sijoittuu jo nykytilanteessa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueiden sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueiden väestömäärä vaihtelee siten, että alueesta riippuen alle kilometrin säteellä on 300 - 2 200 asukasta ja alle kolmen kilometrin säteellä 1 600 - 16 300 asukasta.

*Väestömäärä 1 ja 3 kilometrin säteellä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueista*

Vähittäiskaupan suuryksikkö (km)	Väestö 0-1 km	Väestö 0-3 km
Kajaani, Heinisuo	300	7 200
Kajaani, Kauppapuisto	2 200	11 400
Kajaani, Kettu	1 500	8 800
Kajaani, Petäisenniska	1 200	16 300
Kuhmo, keskustan eteläpuolinen tiva-alue	1 100	5 200
Sotkamo, Hirvenniemi / Nurmestien risteys	500	1 600

### 6.5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevissa erityisissä sisältövaatimuksissa maakunta- ja yleiskaavatasolla edellytetään, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Lisäksi on katsottava, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Kun ostosmatkat on mahdollista tehdä kestäväillä kulkutavoilla (kävelen, pyörällä tai joukkoliikenteellä), ovat liikenteen myös aiheuttamat haitat mahdollisimman vähäiset.

Kainuuta ja Kajaanin seutua koskevissa liikenteen suunnitelmissa on painotettu joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista, ja kuntien keskusta-alueille sijoittuva kauppa parantaa kestävien kulkutapojen käytön edellytyksiä ostosmatkoilla. Maakunnan taajama-alueilla kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa henkilöauton ohella kävelen ja pyöräillen, Kajaaniin osin myös joukkoliikenteellä. Kaupungin sisäistä joukkoliikennettä on tarkoitus kehittää, ja uuden linjaston sekä tiheämmän vuorovälin myötä kaupan saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee, vaikka joukkoliikenteen merkitys näillä matkoilla on pieni. Kajaanin keskustan kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa Sotkamon ja Suomussalmen suunnista henkilöauton lisäksi kuntakeskusten välisellä vakio- ja pikavuoroisella joukkoliikenteellä. Koska henkilöauto on kuitenkin käytetyin kulkutapa, kestävien kulkutapojen käytön yleistymisen edellyttää paitsi liikkumisolosuhteiden parantamista (kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenteen yhteydet) myös asennemuutosta kestäviä kulkutapoja suosivaan suuntaan. Kaupan sijoittumisella Kajaanin keskustaan tuetaan myös Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman strategista painopistettä kehittää Kajaanin keskustaa vetovoimaisena ympäristönä.

Päivittäistavarakaupan verkko pysyy tulevaisuudessa likimain ennallaan ja parantuvat kestävien kulkutapojen olosuhteet parantavat kaupan palvelujen saavutettavuutta, kun uusia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sijoitu keskustan ulkopuolisille alueille. Erikoiskaupassa uudet seudullisesti merkittävät suuryksiköt sijoittuvat keskuksiin ja tilaa vaativan erikoiskaupan osalta myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuitenkin nykyisen taajamarakenteen sisään Kajaaniin, Kuhmoon ja Sotkamoon, ja ostosmatkat on taajama-alueilla mahdollista tehdä myös kestäväillä kulkutavoilla. Suomussalmen ja Kuhmon kasvava erikoiskaupan tarjonta mahdollistaa asioinnin näissä kuntakeskuksissa mahdollisesti Kajaanin sijaan ja näin ollen ostomatkat erikoiskauppaan voivat näillä alueilla lyhentyä tarjonnan parantuessa.

Kajaanissa tarkempaa arviointia vaativat erityisesti Petäisenniskan ja Kauppapuiston kaupan alueiden liikennejärjestelyt, sillä suosituksen mukaisessa kaupan palveluverkossa näille kahdelle toisiaan lähellä olevalle alueelle sijoittuu huomattava määrä kaupan kerrosalaa. Vaikka asiointi näiden alueiden tilaa vaativassa erikoiskaupassa on harvempaa kuin keskustan erikoiskaupoissa, on tarkempi arviointi alueen suunnittelun edetessä tärkeää liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta, koska näillä ostosmatkoilla henkilöauto on ylivoimaisesti suosituin kulkutapa. Myös muiden kaupan alueiden tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava kevyen liikenteen yhteyksistä sekä liikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen liittyvistä kysymyksistä. Asiakkaiden lisäksi liikennemäärää kasvattavat kauppoihin tavaraa tuovat kuljetukset, ja liikenteen haittojen (päästöt, melu) ennaltaehkäisy korostuu Kajaanin kaupungin alueella. Uudet suuryksiköt tuovat mukanaan myös työpaikkoja ja työmatkaliikenteen näkökulmasta joukkoliikenteen yhteydet ja liikennöintiajat asettavat puitteet työmatkojen tekemiseen joukkoliikenteellä. Jos aikataulut eivät palvele vuorotyötä tekeviä ja työmatkat ovat pitkät, tehdään työmatkat helposti kestävien kulkutapojen sijaan henkilöautolla.

Kasvavan matkailun ja mökkeilyn myötä liikenne lisääntyy. Koska suurin osa liikenteestä on autoliikennettä, myös liikenteen päästöt kasvavat. Lisääntyvät matkailijamäärät voivat myös vahvistaa joukkoliikenteen käyttäjäpotentiaalia, jos joukkoliikennelinjat palvelevat myös matkailijoiden tarpeita. Vaikka joukkoliikennettä on tavoitteena kehittää koko Kainuun alueella, liittyy kehittämistavoitteisiin myös haasteita: väestöltään vähenevällä alueella joukkoliikenteen kehittäminen on vaikeaa. Erityisesti Vuokatin ja Kajaanin välisillä yhteyksillä matkailijoiden merkitys joukkoliikenteen käyttäjinä voi kuitenkin kasvaa, jolloin joukkoliikenteen käyttäjämäärissä on kasvupotentiaalia.

## 7 YHTEENVETO

### Tausta ja lähtökohdat

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys toimii lähtöaineistona Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan sekä Kajaanin keskustaajamaosayleiskaavan, Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavan ja Sotkamon kuntakaavojen laidinnassa. Kaupan palveluverkkoselvitys antaa lähtötiedot ja perusteet kaavaprosesseissa tehtäville kaupan mitoitusta ja sijoitusta koskeville kaavaratkaisuille.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä on kuvattu Kainuun vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät ja kaupan palveluverkon kokonaisuus osana toimivaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta. Vähittäiskaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin sekä kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen pohjalta on esitetty Kainuun vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet, vähittäiskaupan kokonaismitoitus, tavoitteellinen kaupan palveluverkko sekä suositukset merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnista ja mitoituksesta.

Kaupan palveluverkkoselvitys perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämistavoitteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupan palveluverkon kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoimatarkasteluihin. Selvityksen yleisiä lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset ja sisältövaatimukset) ja vähittäiskaupan sijainninhjausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus.

### Vähittäiskaupan nykyinen palveluverkko

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat maakunnan ja kuntien kehittämistavoitteet, olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko, arvioitu ostovoiman kehitys ja liiketilatarve sekä yhdyskuntarakenteen ja kaupan kehitysnäkymät Kainuun alueella.

Kainuussa toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä 73 päivittäistavaramyymälää. Asukaslukuun suhteutettuna Kainuussa oli yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vähemmän asukkaita kuin koko maassa keskimäärin, joten Kainuun päivittäistavarakaupan palveluverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

	Hypermarket >2500 m <sup>2</sup>	Tavaratalo >1000 m <sup>2</sup>	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikoismyymälä tms.	PT-myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
			Iso >1000 m <sup>2</sup>	Pieni 400-999 m <sup>2</sup>	Iso 200-399 m <sup>2</sup>	Pieni 100-199 m <sup>2</sup>				
Hyrnsalmi			1	1			1		3	868
Kajaani	2	3	4	2	9	3	1	5	29	1 582
Kuhmo			2		3	2		1	8	1 320
Paltamo			1		1		1		3	1 248
Puolanka			1		2			1	4	977
Ristijärvi				1	1				2	725
Sotkamo		1	4			1	2	2	10	1 335
Suomussalmi			3		1	3	1	1	9	1 102
Vaala				2		2	1		5	650
<b>KAINUU</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>73</b>	<b>1 281</b>

Koko maa 1 700

Kainuussa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 261 erikoiskaupan myymälää. Asukaslukuun suhteutettuna Kainuussa oli yhtä erikoiskaupan myymälää kohti enemmän asukkaita kuin koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Kainuun erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä heikompana.

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Rautakauppa	Kodinkonekauppa	Huonekalukauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Hyrnsalmi	2			3	1	2			8	334
Kajaani	13	22	9	56	9	3	11	4	127	300
Kuhmo	4	2	1	16	3	3	1		30	311
Paltamo	2	1		2	1				6	635
Puolanka	3	2		4	2				11	272
Ristijärvi	1			1					2	745
Sotkamo	2	6	1	24	6	1	1	1	42	255
Suomussalmi	2	4	1	12	3	2	1		25	358
Vaala	2	1		5	1	1			10	331
<b>KAINUU</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>123</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>261</b>	<b>311</b>

Koko maa 280

Sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan ostovoiman siirtymä on Kainuussa positiivinen, mikä parantaa kaupan palveluverkon kehittämisedellytyksiä. Ostovoiman kehitys yhdessä positiivisen ostovoiman siirtymän kanssa luo edellytykset nykyisten myymälöiden toiminnalle ja kaupan uusille investoinneille.

### Vähittäiskaupan kokonaismoitus

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuva mitoitus luo edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle. Kokonaismoitus on määritelty väestökehityksen, yksityisen kuluksen kehityksen sekä vähittäiskaupan myynnin, myyntitehokkuuden ja ostovoiman siirtymien pohjalta.

Kainuun vähittäiskaupan kokonaismoitus on noin 428 000 k-m<sup>2</sup> vuonna 2030. Tällä hetkellä vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Kainuussa karkeasti arvioiden noin 273 000 k-m<sup>2</sup>, joten uutta liiketilaa tarvitaan vuoteen 2030 mennessä noin 155 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaismoitus on ns. enimmäistarve, jossa on oletuksena, 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 enimmäismoitukseen verrattuna.

#### Kainuun vähittäiskaupan kokonaismoitus 2030

KOKONAISMOITUS 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

Kainuun vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa koko maakunnan kaupallista vetovoimaa ja turvata sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen että lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Kainuun vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet ovat seuraavat:

- maakunnan kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen,
- alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehittäminen,
- keskusta-alueiden kehittäminen vähittäiskaupan 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,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla.

Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino. Päivittäistavarakaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen vaikutusalueen väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen.

Erikoiskaupan palveluverkon kehittämisessä tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta maakuntakeskuksessa ja kuntakeskuksissa niin, että keskusten nykyinen kaupallinen vetovoima säilyy ja vahvistuu. Keskustahakuisen erikoiskaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueille. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurille yksiköille osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja myös keskusta-alueiden ulkopuolella nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

## Suosituksat kaupan sijainnista ja mitoituksista

Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista ja mitoituksista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

### *Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja*

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä koko 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

Kainuun maakuntakaava 2020:ssa Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustaajamiin osoitetut keskustatoimintojen alueet muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhjauksen ja palveluverkon kehittämisen näkökulmasta myös kaupan vaihemaakuntakaavassa. Väestöpohjan pienuudesta ja väestökehityksestä johtuen Kainuun muilla alueilla ei ole tarvetta varautua merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen.

#### Suositus Kainuun keskustatoimintojen alueista ja niiden 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 sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttää, että sijaintipaikka on osoitettu maakuntakaavassa tähän tarkoitukseen.

Voimassa olevassa Kainuun maakuntakaava 2020:ssä ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiseen tarkoitettuja alueita keskusta-alueiden ulkopuolelle. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulo vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhjauksen piiriin edellyttää maakuntakaavan uudistamista näiltä osin ja vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamista maakuntakaavassa.

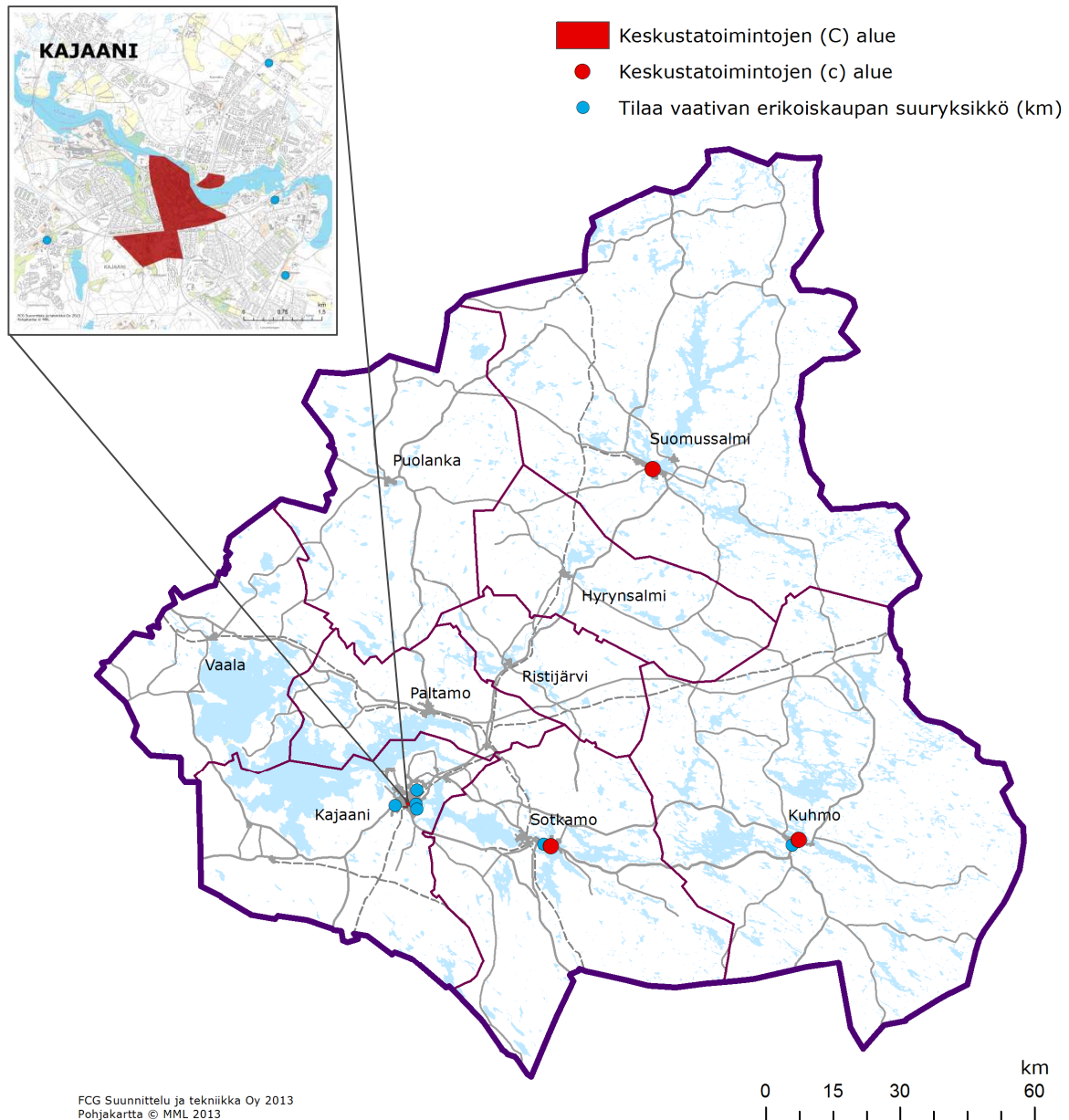
#### Suositus Kainuun vähittäiskaupan suuryksiköistä ja niiden enimmäismitoituksesta

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>

## Vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko 2030

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita Kainuussa ovat:

- Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustatoimintojen alueet
- Kajaanissa Heinisuon, Kauppapuiston, Ketun ja Petäisenniskan alueet
- Kuhmossa keskustan eteläpuolinen tiva-alue
- Sotkamossa Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue





**Maakuntakaavassa pohdittavaa**

Selvityksessä esitetyt suositukset Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan kaupan sijainninhajausta koskevista määräyksistä ja merkinnöistä ovat lähtökohtana maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Lopulliset ratkaisut määritellään maakuntakaavan laadinnan yhteydessä.

Maakuntakaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä, miten sen avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista yli vuosikymmenen päähän. Tästä johtuen tavoitteena voidaankin pitää ns. mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla riittävästi vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja. Lähtökohtana tulee myös olla maakuntakaavan määräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus.

## 8 SUMMARY

### Background and starting points

The Kainuu trade service network report serves as source material for the step-by-step regional plan for trade in Kainuu, the detailed plan for the population centre of Kajaani, the detailed plan for the population centre of Kuhmo and the Sotkamo municipal plans. The trade service network report provides the initial data and criteria for trade dimensioning and situating solutions during the planning processes.

The Kainuu trade service network report covers the current state and future prospects of retail trade in Kainuu and the overall trade network as a part of a functional and sustainable community structure. Together with trade service network development options, the current state and future development analysis of retail trade serves as a foundation for the retail trade development objectives in Kainuu, including the overall dimensioning, a target-oriented trade service network and recommendations concerning the location and dimensioning of regionally important large retail units.

In addition to identifying the general development goals of retail trade and the regional community structure, the trade service network report examines the existing trade service network as a whole as well as regional purchasing power on the basis of population projection. The general starting points for the report are the National land use guidelines, the Land Use and Building Act (special regulations and content requirements concerning retail trade) and Ministry of the Environment instructions concerning the retail trade location.

### Current retail trade service network

The starting points for the development of the trade service network are the regional and municipal development goals, the existing community structure, the network of central places and trade services, estimates of developments in purchasing power and the need for business facilities, and the future prospects of the community structure and trade in the Kainuu region.

At the end of 2012, there were 73 convenience stores in Kainuu. In proportion to the population, Kainuu had fewer residents per store than the national average. The Kainuu convenience service network can, therefore, be considered more comprehensive than average.

	Hyper-market >2500 m <sup>2</sup>	Department store >1000 m <sup>2</sup>	Supermarket		Self-service shop		Small store	Specialised store etc.	Convenience stores total	Residents/store
			Large >1000 m <sup>2</sup>	Small 400-999 m <sup>2</sup>	Large 200-399 m <sup>2</sup>	Small 100-199 m <sup>2</sup>				
Hyrnsalmi			1	1			1		3	868
Kajaani	2	3	4	2	9	3	1	5	29	1 582
Kuhmo			2		3	2		1	8	1 320
Paltamo			1		1		1		3	1 248
Puolanka			1		2			1	4	977
Ristijärvi				1	1				2	725
Sotkamo		1	4			1	2	2	10	1 335
Suomussalmi			3		1	3	1	1	9	1 102
Vaala				2		2	1		5	650
<b>KAINUU</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>73</b>	<b>1 281</b>

*The whole country*

*1 700*

At the end of 2011, there were 261 specialised stores in Kainuu, nearly half of which were located in Kajaani. In proportion to the population, Kainuu had more residents per specialised store than the national average. The Kainuu specialised service network can, therefore, be considered less comprehensive than average.

	Other specialised store				Specialised store requiring space				Specialised stores total	Residents/ store
	Off-licences, pharmacies, etc.	Fashion store	IT store	Other specialised store	Hardware store	Home appliance store	Furniture store	Other store requiring space		
Hyrnsalmi	2			3	1	2			8	334
Kajaani	13	22	9	56	9	3	11	4	127	300
Kuhmo	4	2	1	16	3	3	1		30	311
Paltamo	2	1		2	1				6	635
Puolanka	3	2		4	2				11	272
Ristijärvi	1			1					2	745
Sotkamo	2	6	1	24	6	1	1	1	42	255
Suomussalmi	2	4	1	12	3	2	1		25	358
Vaala	2	1		5	1	1			10	331
<b>KAINUU</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>123</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>261</b>	<b>311</b>

*The whole country* 280

Both convenience and specialised purchasing power transitions are positive in Kainuu, which improves the development requirements of the overall trade service network. Purchasing power development and positive purchasing power transitions provide the preconditions for the operation of the existing stores as well as new trade investments.

### Overall retail trade dimensioning

Trade service network development, including situating and dimensioning solutions, requires determining the overall dimensions of retail trade. Dimensioning is based on demand within the regional range of influence and creates the preconditions for the balanced development of the service network and the community structure, for functional competition, for business profitability in retail trade as well as optimal service accessibility. The overall dimensioning has been defined on the basis of demographic developments, private consumption developments and transitions in retail trade sales, sales efficiency and purchasing power.

The overall dimensioning of retail trade in Kainuu is approximately 428,000 m<sup>2</sup> for the year 2030. Kainuu currently has a roughly estimated 273,000 m<sup>2</sup> of retail trade facilities, which means the region will require approximately 155,000 m<sup>2</sup> of new business facilities by the year 2030. The overall dimensioning is the maximum requirement presuming that the growth of purchasing power will be fully realised in the form of new business facilities. In practice, however, some of the purchasing power growth will be realised in the form of an increase in the sales of existing stores, and only part of it will, therefore, require new business facilities. This will reduce the need for business facilities from the maximum requirement.

#### *Kainuu overall retail trade dimensioning in 2030*

OVERALL DIMENSIONING 2030, m <sup>2</sup>	Convenience stores and other specialised stores	Specialised store requiring space and motor vehicle stores	Stores total
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>

## Trade service network development goals

The target Kainuu retail trade service network should strengthen the commercial appeal of the entire region and secure the preconditions for the operations and development of both large retail units and short distance services. The development objectives of the Kainuu retail trade service network are:

- securing and strengthening regional commercial attraction
- developing a regionally balanced and sustainable service network
- developing central areas as primary retail trade locations
- situating large retail units to support the development of other community structures
- creating preconditions for functional competition and securing alternative trade locations in the long term
- developing trade on the basis of the purchasing power of permanent and holiday residents and tourists within the regional range of influence
- securing trade service accessibility to all sections of the population
- minimising harm owing to the need to move and travel to use services
- promoting the use of light traffic and public transportation when travelling to use services.

The objective of developing the convenience trade service network is a regional balance between supply and demand. The size of the convenience trade units must be dimensioned according to the population within the range of influence of the central area. Large retail units should be located in central areas or in their immediate vicinity.

The objective of specialised service network development is to secure maximum selection diversity in both regional and municipal centres in order to maintain and enhance the current commercial attraction of the central locations. Central-oriented large specialised trade units should be located in central areas. Large specialised trade units with space requirements will also be allocated sufficient alternative locations outside of the central areas in accordance with the current and intended community structure.

## Recommended trade locations and dimensioning

The regional plan governs regionally important large retail unit situating and dimensioning. According to the Land Use and Building Act, the regional plan must define the minimum size for a regionally important large retail unit and indicate the location and maximum size of such large retail units with sufficient accuracy.

### *Regionally important large retail unit minimum size*

The minimum size of a regionally important large retail unit in the entire Kainuu area is 3,000 m<sup>2</sup>, excluding

- the Kajaani urban activity area indicated in the regional plan, where the minimum size for a specialised store with space requirements is 10,000 m<sup>2</sup> and 5,000 m<sup>2</sup> for other retail trade
- the Kuhmo, Sotkamo and Suomussalmi urban activity areas indicated in the regional plan, where the minimum size for a specialised trade store with space requirements is 5,000 m<sup>2</sup> and 3,000 m<sup>2</sup> for other retail trade.

### Central activity areas

In the Kainuu regional plan for 2020, the central activity areas indicated in the population centres in Kajaani, Kuhmo, Sotkamo and Suomussalmi form a functional entity for the purpose of developing regionally important large retail units situating and service network development. Due to the small size of the population and slow demographic development, other areas in Kainuu do not need to prepare for regionally important large retail unit situating.

#### Recommended Kainuu central activity areas and their maximum sizes:

Marking	Target	Current large unit floor area	Maximum dimensioning for large retail units
C	Kajaani city centre	65,000 m <sup>2</sup>	No dimensioning
C	Kuhmo city centre	4,600 m <sup>2</sup>	15,000 m <sup>2</sup>
C	Sotkamo city centre	5,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>
C	Suomussalmi city centre	8,000 m <sup>2</sup>	15,000 m <sup>2</sup>

### Large retail units

According to the Land Use and Building Act, a regionally significant large retail unit can be situated outside of a central activity area indicated in the regional plan only if the plan allocates that external area for the purpose.

The valid Kainuu regional plan 2020 has not allocated areas for large retail unit construction outside of central areas. The entrance of space-requiring specialised retail within the scope of large retail unit situating requires applicable regional plan updates and the marking of the large retail units in the regional plan.

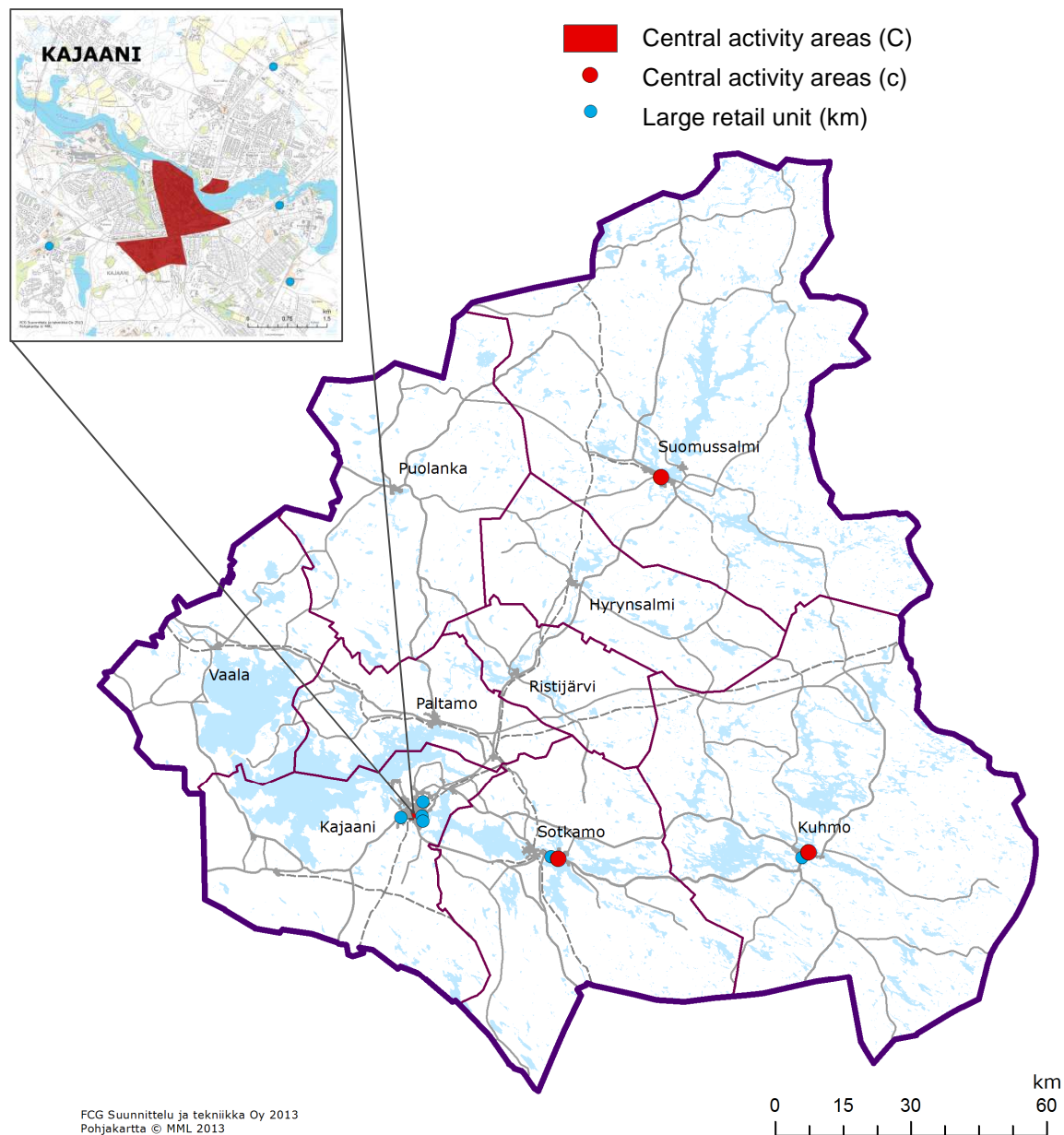
#### Recommended Kainuu large retail units and their maximum sizes:

Marking	Target	Current floor area	Retail trade maximum dimensioning (incl. small units)
km	Kajaani, Heinisuo	8,000 m <sup>2</sup>	14,000 m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kauppapuisto	33,000 m <sup>2</sup>	35,000 m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kettu	9,000 m <sup>2</sup>	11,000 m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Petäisenniska	27,000 m <sup>2</sup>	53,000 m <sup>2</sup>
km	Kuhmo, space-requiring area	0 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>
km	Sotkamo, area between Hirvenniemi and Nurmestie	6,000 m <sup>2</sup>	25,000 m <sup>2</sup>

## Target retail trade service network for 2030

The regionally important large retail unit areas in Kainuu are:

- the central activity areas in Kajaani, Kuhmo, Sotkamo and Suomussalmi
- the Kajaani, Heinisuo, Kauppapuisto, Kettu and Petäisenniska areas
- the stores with space requirements area south of the Kuhmo city centre
- the area between Hirvenniemi and Nurmestie road in Sotkamo



**Points of consideration for the regional plan**

The report recommendations concerning the step-by-step regional plan for trade in Kainuu, and more specifically trade location regulations and markings, form the starting point for any plan solutions concerning trade location and dimensioning. The final solutions will be defined when compiling the regional plan.

The long target term of the regional plan raises questions, such as how to use the plan to successfully situate trade over a decade from now. Owing to such questions, the objective should be an 'enabling plan' which allocates sufficient alternative locations in compliance with the community structure and the existing trade service network. Another starting point should be the sufficient and functional flexibility of regulations and markings. Regional plan regulations are specified in the municipal master plans and detailed plans.

## 9 LÄHTEET

Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta 3.12.2010 (HE 309/2010).

Heinimäki Heikki (2006). Kaupan toimintaympäristö. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki 2006.

Kainuun liitto (2013). Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava. Lähtökohdat ja tavoitteet, luonnos 31.10.2013.

Kainuun liitto (2013). Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.8.2013.

Kainuun liitto (2013). Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksesta esitetyt lausunnot ja niiden vastineet, 19.8.2013.

Kainuun maakunta –kuntayhtymä (2009). Kainuun maakuntakaava 2020.

Kajaanin ammattikorkeakoulu (2012). Kainuun matkailutilastollinen vuosikirja 2011.

KAKEPOLI 2011. Kainuun, Keski-Pohjanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan liikennestrategia.

KASELI 2013. Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma.

Kauppila Pekka (2011). Kainuun matkailutalous: kuntakohtaista tarkastelua. Kajaanin ammattikorkeakoulu 2011.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

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

Purasjoki, Matti (2009). Kaavoitus, kauppa ja kilpailu. Selvityshenkilö Matti Purasjoen raportti ympäristöministeriölle 2.2.2009.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

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

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Suomussalmen kunta (2012). Keskustan kehittämisen yleissuunnitelma. Suomussalmen kunta ja FCG Finnish Consulting Group.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2011). Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa. TEM raportteja 21/2011.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2010). Kesämökkibarometri 2010. TEM julkaisuja 12/2010.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

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



Ympäristöministeriö (2010). Tilaa vaativan erikoiskaupan selvitys. Ympäristöministeriö ja FCG Finnish Consulting Group Oy 2010.

Ympäristöministeriö (2009). Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21 / 2009.

Ympäristöministeriö (2008). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tulinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja 16 / 2008.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri
- Tilastokeskus: kesämökkitalasto
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: työssäkäyntitilastot
- Tilastokeskus: väestötilastot
- YKR-aineisto

Kuntien www-sivut: kaavoituskatsaukset ja kaavatilanne

Kuntien toimittamat aineistot: vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alat

Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi). Kaupan tietopankki.

## 10 LIITTEET

### Liite 1. Keskeisiä kaupan käsitteitä

Seuraavaan on koottu keskeisiä kaupan käsitteitä. Lähteinä ovat olleet yleiset kauppaa koskevat selvitykset sekä lukuisat kaupan edustajien kanssa käydyt keskustelut.

#### Kaupan toimialat

Päivittäistavarakauppa. Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. Päivittäistavaramyymälällä tarkoitetaan yleisimminkin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko sortimentin valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa market-tyyppistä elintarvikemyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaisymyynnistä on noin 80 %. Päivittäistavaroita myydään myös kioskeissa, huoltoasemilla ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöissä. Viime vuosina ovat suosiotaan kasvattaneet ns. Deli-tyyppiset myymälät, joilla on pitkät aukioloajat ja joissa myydään pääosin valmisruoka-annoksia.

Erikoiskauppa. Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituksessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka hakeutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle. Tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu usein keskustojen ulkopuolelle, hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Tilaa vaativa erikoiskauppa. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat 15.4.2011 voimaan tulleen lakiuudistuksen jälkeen myös tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Ympäristöministeriön suosituksen (ympäristöministeriö 2000) mukaan paljon tilaa vaativat erikoiskaupan myymälät ovat:

- Moottoriajoneuvojen kauppa
- Moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- Rengaskauppa
- Venekauppa
- Veneilytarvikkeiden kauppa
- Matkailuvaunujen kauppa
- Huonekalukauppa
- Sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus)
- Rautakauppa
- Rakennustarvikekauppa
- Maatalouskauppa
- Puutarha-alan kauppa
- Kodintekniikkakauppa

Erikoiskaupan viimeaikaiset muutokset näkyvät tilaa vaativassa erikoiskaupassa tuotevalikoimien laajentumisena. Osassa liikkeistä on tilaa vaativan erikoiskaupan ja muiden erikoiskaupan toimialojen tuotteita. Tämän takia yksittäisen myymälän kohdalla rajan vetäminen siihen, onko kyseessä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä, on hankalaa.

## Vähittäiskaupan toimialaryhmät

Vähittäiskauppaa tarkastellaan jaoteltuna päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan (tilaa vievä erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) sekä autokauppaan ja huoltamoihin. Päivittäistavarakaupan tarkasteluissa on käytetty A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyyppien luokittelua (liite 2). Erikoiskaupan luokitukset perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteriin, jossa on käytetty vuoden 2008 toimialaluokitusta (TOL 2008). Erikoiskaupan toimialaryhmät ja niihin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2. Tavaratalo- ja hypermarketkaupan ostovoima- ja myyntitiedot jakautuvat sekä päivittäistavarakauppaan että erikoiskaupan eri toimialoille.

### Erilaisia myymälätyyppejä

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliometriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (<50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet, kyseessä on suuri supermarket. Hypermarket voi sijaita keskustassa, kauppakeskuksessa, hypermarket-keskuksessa tai keskustan ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Myymälä toimii yleensä yhdessä tasossa ja kassat ovat uloskäynnin yhteydessä. Pysäköintitiloja on runsaasti ja ne sijaitsevat maan tasossa. Hypermarketteja ovat esimerkiksi Citymarketit ja Prismat.

Supermarket on pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 400 neliometriä (pieni supermarket: 400 - 999 neliometriä ja iso supermarket: yli 1 000 neliometriä). Supermarketissa elintarvikkeiden osuus on yli puolet (>50 %) myyntipinta-alasta. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Yli 2000 k-m<sup>2</sup>:n supermarketit (myyntiala yli 1500 neliometriä) ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiksi luokiteltavia isoja supermarketteja ovat esimerkiksi suuret K-supermarketit ja S-marketit.

Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100 - 199 m<sup>2</sup>) ja suuriin (200 - 399 m<sup>2</sup>) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja. Valintamyymälöitä ovat esim. suurin osa K-marketeista ja K-extrat, osa S-marketeista ja suurin osa Sale-myymälöistä, Tarmolähikaupat, M-marketit sekä suurin osa Valintataloista ja Siwa-myymälöistä.

Tavaratalo on monen eri toimialan tuotteita myyvä myymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 1000 neliometriä. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta ja eri osastot vastaavat alansa erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaralajitelmaan kuuluvat elintarvikkeiden ohella yleensä vapaa-aikaan, pukeutumiseen, asumiseen, kosmetiikkaan sekä kirja- ja paperialaan liittyvät tavarat. Mikäli jonkun tavararyhmän myyntipinta-ala on vähintään 50 %, on kyseessä ao. toimialalla toimiva erikoiskaupan suurmyymälä (erikoistavarat). Tavaratalossa on korkea palveluaste. Pysäköintitiloja saattaa olla varsin rajoitetusti. Kassat sijaitsevat eri osastoilla. Tavaratalossa on yleensä useita myymäläkerroksia. Tavarataloiksi luokiteltuja myymälöitä ovat esimerkiksi Anttila, Stockmann, Halpa-Halli ja Tokmanni.

Laajan tavaravalikoiman myymälät (ns. halpahintamyymälät) ovat hyvin erityyppisiä. Joidenkin myymälöiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja joidenkin keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Päivittäistavaroiden osuus myyntipinta-alasta on yleensä pieni (alle 10 %), mutta viime vuosina osuus on kasvanut ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Osa laajan tavaravalikoiman myymälöistä muistuttaakin tuotevalikoimaltaan jo hypermarketteja. A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterissä yli 1000 myyntineliön laajan tavaravalikoiman myymälät on luokiteltu tavarataloiksi. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä (tavarataloja) ovat esimerkiksi Halpahalli, Kärkkäinen ja Tokmanni.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Suuryksiköitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret laajan tavaravalikoiman myymälät (ns. halpahallit), suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät sekä lainsäädännön muutoksen myötä myös tilaa vaativan erikoiskaupan suurmyymälät. Vähittäiskaupan tilastoinnissa ei käytetä määritteenä kerrosneliömetrejä vaan myyntineliömetrejä. 2000 kerrosneliömetriä vastaa noin 1500 myyntineliömetriä.

### **Kaupallisten keskusten määritelmiä**

Kaupakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisään-päin käytävälle tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 h-m<sup>2</sup>. Kaupakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kaupakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyrittäjä ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen ankkuriyrittäjän osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 %:ia.

Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään kymmenen muuta myymälää tai muita palveluja. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketkeskus toimii tavallisesti yhdessä tasossa. Hypermarketin osuus on yli 50 prosenttia liiketilan kokonaismäärästä.

Erikoiskauppojen keskus (Retail park) muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii lähinnä erikoiskaupan suurmyymälöitä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueen ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Liikeidea perustuu toimialojen keskittymiseen, mikä lisää kaupan keskuksen veto-voimaa. Esim. vapaa-ajan tuotteiden, asumisen, sisustamisen ja rakentamisen tuotemaailmat muodostavat ehjän, kuluttajaa kiinnostavan kokonaisuuden. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä. Suomen Retail Park -keskusten koko vaihtelee markkinoista ja kilpailutilanteesta riippuen. Pienimmät sijoittuvat kokoluokkaan 15 000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmat kokoluokkaan 100 000 k-m<sup>2</sup>.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamiseen, joka vaikutuksiltaan vastaa vähittäiskaupan suuryksikköä, sovelletaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä.

## Liite 2. PT-kaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät

### A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit

#### Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Citymarketit ja Prismat

#### Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos, Maxi-Makasiini

#### Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, Lidl-myymälät, S-marketit

#### Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, K-marketit, S-marketit

#### Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m<sup>2</sup>
- esim. K-marketit, S-marketit, Sale-myymälät, M-marketit, Valintatalot

#### Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m<sup>2</sup>
- esim. K-extrat, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

#### Pienmyymälä

- esim. Siwa-myymälät, kyläkaupat

#### Erikoismyymälä

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

#### Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

## Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

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

Muotikauppa

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

Tietotekninen erikoiskauppa

47410	Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen 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 muovitavaroiden 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







Kainuun liitto



Kainuun liitto  
Kauppakatu 1  
87100 Kajaani  
S-posti (kirjaamo) [kainuunliitto@kainuu.fi](mailto:kainuunliitto@kainuu.fi)  
Puh. (vaihde) 08 615 541

[www.kainuu.fi](http://www.kainuu.fi)