

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kuhmon täydennysosa

Loppuraportti 4.12.2013



Sisällysluettelo

1	TAUSTA JA TAVOITTEET	2
2	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö	2
2.1.1	Suunnittelutilanne	2
2.1.2	Väestö ja työpaikat	5
2.1.3	Kuhmon keskusverkko ja alakeskukset	9
2.1.4	Liikennejärjestelmä	9
2.2	Kaupan nykytila ja kehitysnäkymät	11
2.2.1	Vähittäiskaupan myymäläverkko	11
2.2.2	Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät	13
2.2.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	13
2.2.4	Arvio Kuhmon ostovoimasta ja sen kehityksestä	15
2.2.5	Arvio Kuhmon liiketilatarpeesta	16
2.2.6	Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat	17
3	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN	17
3.1	Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot	17
3.2	Kaupan sijoittumisperiaatteet ja esitys mitoituksesta	18
3.3	Kaupan sijainninhjauksen strategiakartta	19
3.4	Vaikutusten arviointi	20
3.4.1	Kauppa ja palvelurakenne	20
3.4.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne	21
3.4.3	Palvelujen saavutettavuus ja liikenne	21
3.5	Kehittämistarpeita	21
3.6	Yleiskaavassa pohdittavaa	22
4	LIITTEET	23
	Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit	23
	Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät	24
	Liite 3. Kaupan alueiden arviointi	26

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kuhmon täydennysosa

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys ja sitä tarkentavat täydennysosat ovat lähtökohdista Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa sekä Kajaanin keskustajamaosayleiskaavassa, Kuhmon keskustajaman osayleiskaavassa ja Sotkamon kuntakaavoissa tehtäville kaupan sijoittumista ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Selvitysten kohteena on koko kaupallinen rakenne: päivittäistavarakauppa, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa.

Kuhmon kaupunkia koskeva täydennysosa palvelee Kuhmon keskustan osayleiskaavan ja Kuhmon asemakaavojen laadintaa. Kaupan sijoittumista ja mitoitusta koskevat suositukset on laadittu yleiskaavaa palvelevalla tarkkuustasolla. Näin tarkastelussa on painotettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisperiaatteita.

Täydennysosa perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämissuhteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupan palveluverkon kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoimatarkasteluihin. Täydennysosan yleisiä lähtökohdista ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (vähittäiskauppa koskevat erityiset säännökset ja sisältövaatimukset) ja vähittäiskaupan sijainninhajausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus. Täydennysosassa esitettävät kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat perustuvat Kainuun kaupan palveluverkkoselvitykseen.

Kuhmon kaupunkia koskevan täydennysosan laatimisesta on vastannut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kuhmon kaupungin yhteyshenkilönä on toiminut Mika Hakkarainen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen, YTM Jouni Mäkäräinen (31.8.2013 asti) ja FM Mari Pohjola. Liikenteeseen liittyvistä tarkasteluista on vastannut Linea Konsultit Oy:stä YTM Jaana Martikainen ja DI Reijo Helaakoski.

2 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat on esitetty Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä. Seuraavaan on koottu Kuhmon kaupan palveluverkon kehittämisen kannalta keskeiset lähtökohdat.

2.1 Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

2.1.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.4.2009. Maakuntakaava on laadittu koko maakuntaa koskevaksi kokonaismaakuntakaavaksi. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen mahdollistavat alueet on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueina (c) Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen taajamiin. Kuhmon c-alue on osoitettu kohde-merkintänä. Kainuun maakuntakaavassa ei ole osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiseen tarkoitettuja alueita.

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.

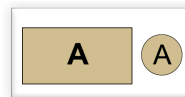
Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittämällä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



Keskustatoimintojen alue

Kohdemerkinnällä on osoitettu Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisten palvelujen, hallinnon ja asumisen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen. Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus tehdään kuntakaavoituksella. Kohdemerkinnällä osoitetulle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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



Taajamatoimintojen alue

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

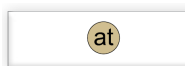
Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden suunnittelussa tulee muun muassa edistää hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvaselkeästi selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.



Taajaman alakeskus

Kohdemerkinnällä on osoitettu taajamien tärkeitä alakeskuksia, jotka ovat muodostuneet taajamien kaltaisiksi asumisen, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiksi. Taajaman alakeskuksen kohdemerkinnällä 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, pienyritystoiminnan tai muun elinkeinotoiminnan tarpeet.



Kylä

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

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



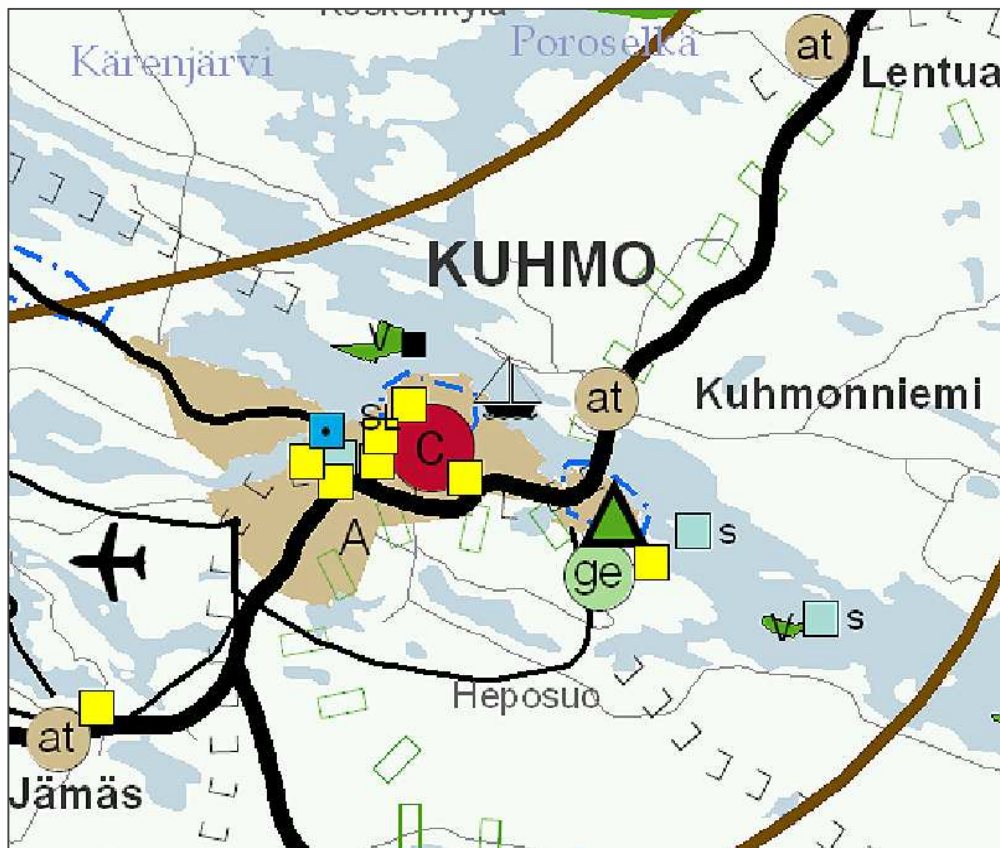
Palvelujen alue

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

Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava Snowpoliksen toteuttamisen edellyttämien toimintojen mahdollistamiseen. Alueella tulee varautua olemassa olevien palvelutoimintojen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen sekä riittäviin pysäköintiratkaisuihin.

Kuhmon keskusta on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuhmon 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 alueita (A). Maakuntakaavan mukaisesti taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osa-aluejako, kuten keskustatoimintojen sijoittuminen ratkaistaan kuntakaavoituksella.



Kuva 1. Ote Kainuun maakuntakaavasta (Kainuun maakunta -kuntayhtymä 2009).

Kainuun maakuntavaltuusto käynnisti 25.3.2013 tehdyillä päätöksillä Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Kaavan 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.

Kuhmon keskustan osayleiskaava

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. Kaavaehdotus tulee nähtävillä alkuvuodesta 2014 ja tavoitteena on saada kaava lainvoimaiseksi keväällä tai alkukesällä 2014.

Yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C) käsittää keskeiset korttelialueet Kainuuntien ja Koulukadun varressa. Alue on asemakaavoitettu. Yleiskaavaluonnos ja alueen asemakaavat mahdollistavat uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen ja nykyisten yksiköiden laajentamisen. Keskustan eteläpuoliselle alueelle osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu KL-1 merkinnällä liikerakennusten alue. Kaavamääräyksen mukaan alueella voi olla liikerakentamista ja ympäristöhaittoja tuottamatonta yritystoimintaa. Kaavaluonnoksen mukaan alueelle voi sijoittua tilaa vievää kauppaa korkeintaan 7 000 k-m².

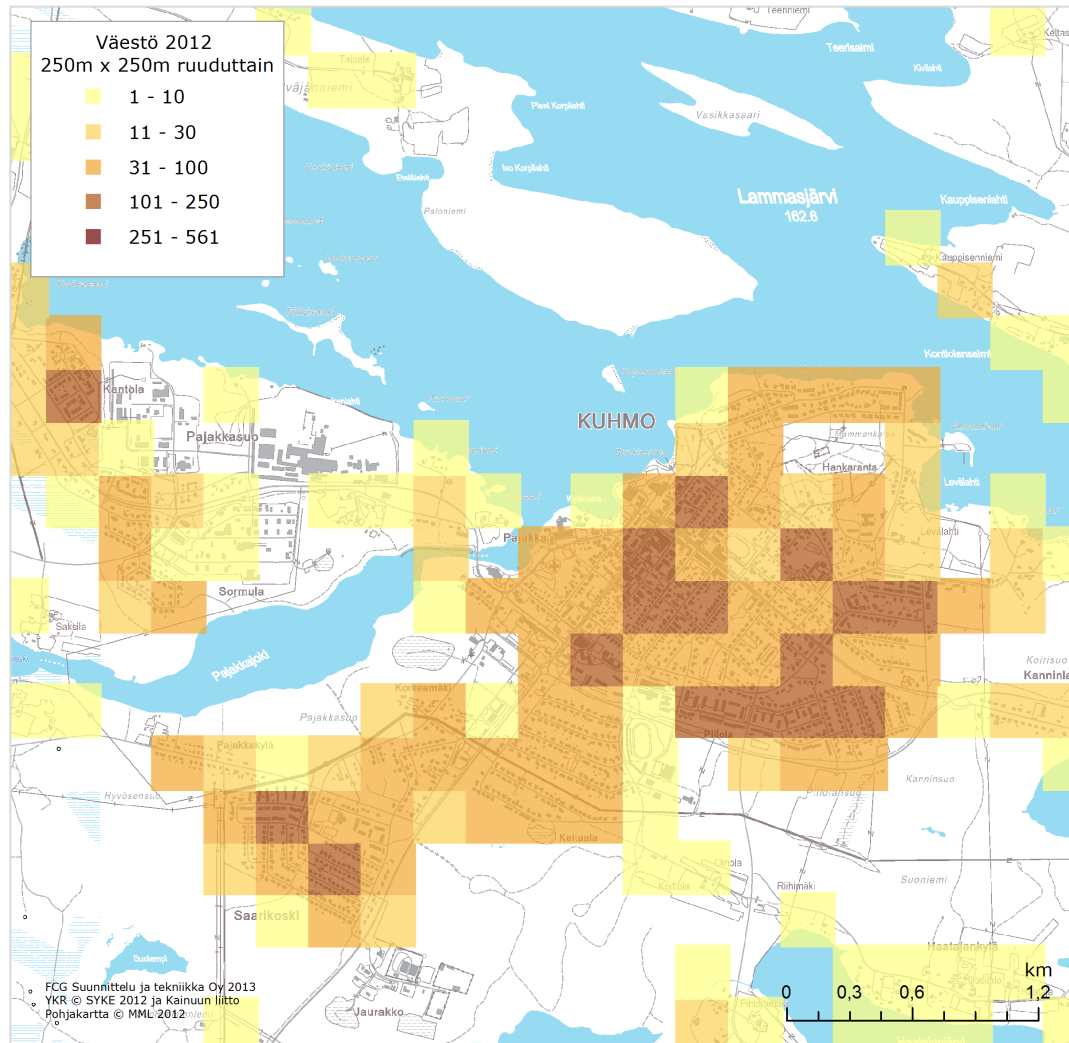
2.1.2 Väestö ja työpaikat

Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Kuhmon väestömäärä oli vuoden 2012 lopussa 9 240 asukasta, joka on noin 11 % koko maakunnan väestöstä. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2012) mukaan Kuhmon väestömäärä on vuonna 2030 noin 7 500 asukasta, joten väestömäärä vähennee jonkin verran.

Asumisen sijoittuminen

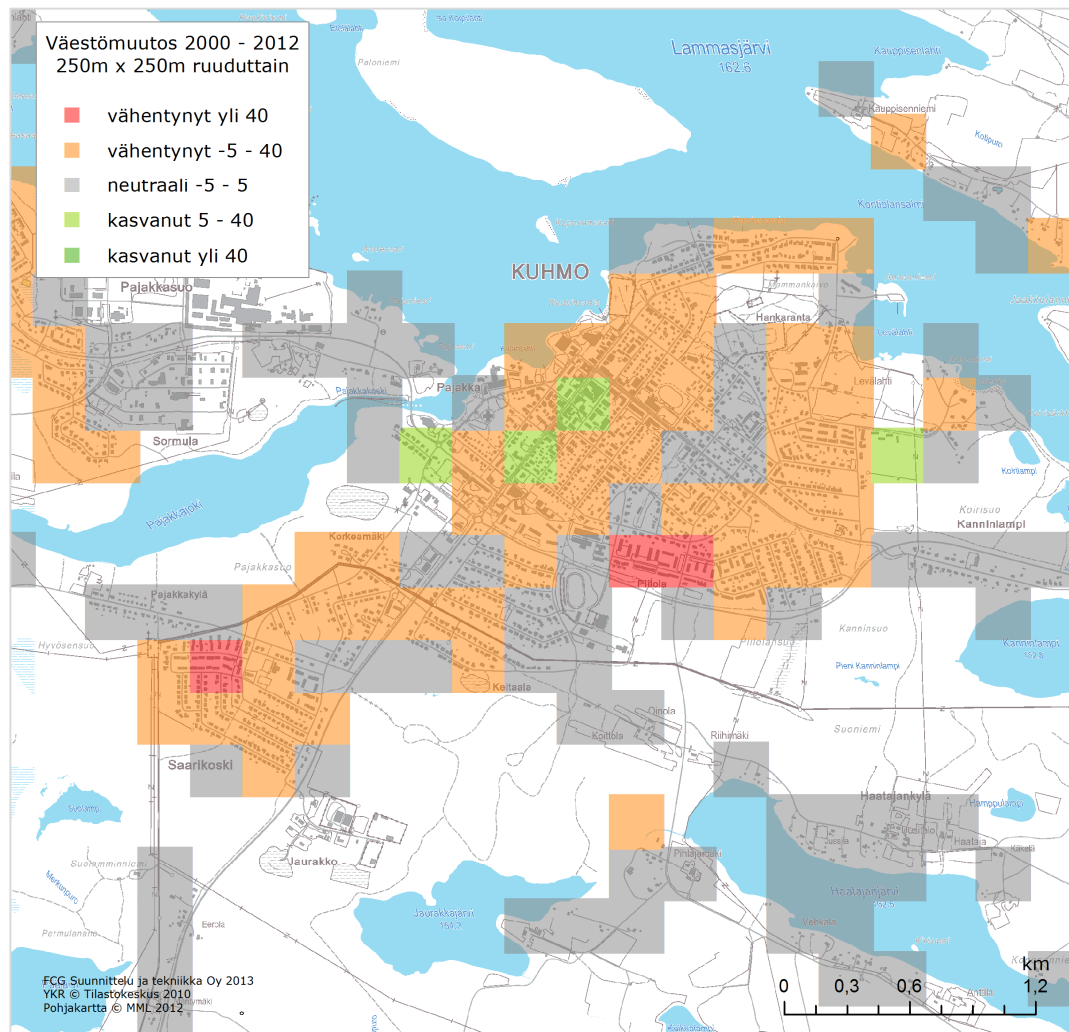
Valtaosa Kuhmon väestöstä on keskittynyt keskustan alueelle ja sen läheisyyteen. Kuhmon keskustan lähiasutus vuonna 2012 oli alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta ja alle 3 km etäisyydellä noin 5 100 asukasta (noin 55 % Kuhmon kaupungin asukasmäärästä). Seuraavassa kuvassa on esitetty Kainuun väestön sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.



Kuva 2. Asutuksen sijoittuminen ja väestötiheys Kuhmon keskustaajamassa vuonna 2012 (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

Väestömuutos

Seuraavassa kuvassa on esitetty 250 x 250 metrin ruuduissa tapahtuneet väestömäärän muutokset vuosina 2000-2012. Kuvan perusteella voidaan havaita, että suurimmassa osassa Kuhmon keskustaajamaa väestömäärä on vähentynyt tai pysynyt ennallaan.



Kuva 3. Väestömuutos Kuhmon keskustaajamassa vuosien 2000-2012 välisenä aikana (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

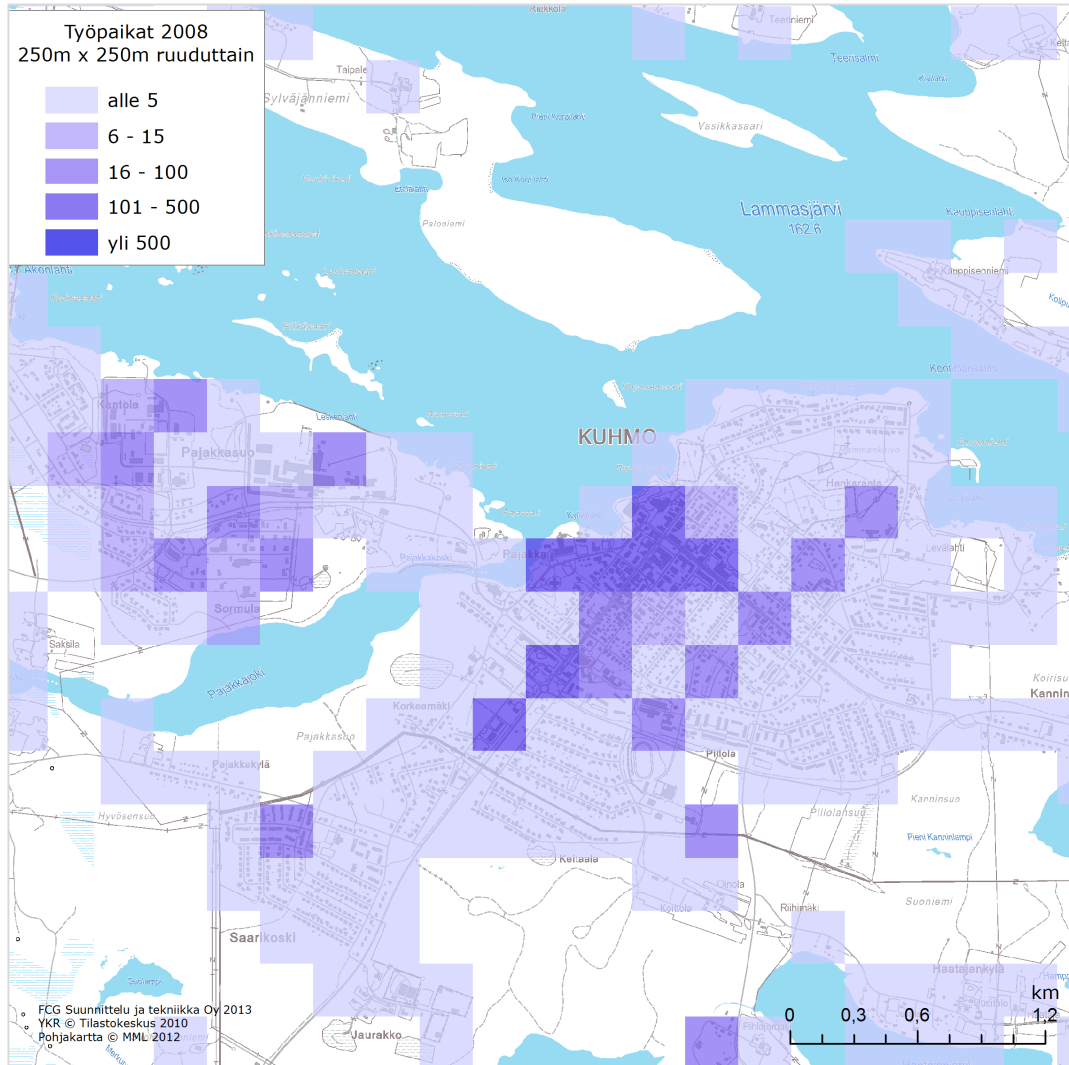
Uudet asuntoalueet

Kuhmon kaupungin alueella tonttikysyntä on painottunut vapaa-ajan asuntorakentamiseen ja varsinainen asuntorakentaminen on viime vuosina ollut vähäistä. Asemakaava-alueelle sijoittuvia asuinrakennushankkeita on ollut vain muutamia. Haja-asutusalueelle sijoittuvia omakotitalorakentamisen hankkeita on aloitettu 5-10 kpl. Kuhmon kaupungin keskustaajaman alueella on runsaasti yksityisten sekä kaupungin omistuksessa olevia rakentamattomia omakotirakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Keskustaajaman alueella on ollut viime vuosina jonkin verran kysyntää kerrostalo- ja rivitaloasumiselle, joista muutama hanke on käynnistynyt. (Kaavoituskatsaus 2013, Kuhmon kaupunki)

Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen

Kuhmossa oli vuoden 2010 lopussa runsaat 3 000 työpaikkaa. Vuosina 2000–2010 Kuhmon työpaikkamäärä on vähentynyt noin 300 työpaikalla.

Valtaosa Kuhmon työpaikoista sijoittuu kaupungin keskustaajamaan. Seuraavassa kuvassa on esitetty Kuhmon työpaikkojen sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on tiheimmin.



Kuva 4. Työpaikkojen sijoittuminen Kuhmon keskustaajamassa vuonna 2008 (Työpaikkatiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

Uudet työpaikka-alueet

Uusia yritystoiminnan tontteja Kuhmon kaupungilla on tarjolla Sormulan, Kantolan ja Jaurakon teollisuusalueilta.

2.1.3 Kuhmon keskusverkko ja alakeskukset

Kainuun maakuntakaava 2020:ssa on osoitettu Kainuun taajama- ja kyläverkosto. Kuhmoon on osoitettu Kuhmon keskusta keskustatoimintojen alueena (C), Lentiira taajaman alakeskuksena (a) sekä Hietaperä, Härmänkylä, Jyrkkä, Jämäs, Niva, Koskenmäki, Kuhmoniemi, Lentua, Timoniemi ja Vartius kylänä (at). (Kainuun maakunta - kuntayhtymä 2009). Vähittäiskaupan palveluja on tällä hetkellä keskustan lisäksi Lentiirassa ja Koskenmäellä.

2.1.4 Liikennejärjestelmä

Liikenneverkko

Kuhmon liikenneverkon rungon muodostavat keskustan tiivis katuverkko ja valtion maantiet. Pitkämatkan liikennettä välittää länteen Sotkamoon suuntaan kantatie 76 (Kainuuntie/Sotkamontie) ja etelään Nurmeksen suuntaan kantatie 75 (Nurmestie). Seututie 900 (Hyyrintie/Pohjoispuolentie) johtaa Sotkamoon Ontojärven pohjoispuolelta. Keskustasta koilliseen johtaa puolestaan seututie 912 (Koulukatu / Lentiiranvirsta / Lentiirantie). Kuntakeskuksessa pääväylänä toimivat Kainuuntie ja Koulukatu, joiden varrelle Kuhmon kaupalliset palvelut pääasiassa keskittyvät. Ruutukaavamaisen katuverkon liikenteellisesti merkittävimpiä kokoojakatuja ovat mm. Virkatie, Vienantie, Tapijonkatu, Metsäkatu ja Rajakatu.

Maanteillä liikennemäärä on suurimmillaan kantatiellä 76 (Kainuuntie) Peuranpolun ja Hyyrintien välillä, noin 6 300 ajoneuvoa vuorokaudessa sekä Peuranpolun ja Saarikoskientien välillä, noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Keskustan pääkaduilla Kainuuntielle ja Koulukadulla liikennemäärät ovat oletettavasti maantieverkkoa suuremmat. Liikennemäärä on korkea myös Hyyrintielle Akonkoskientien liittymästä Kuhmon keskustan suuntaan, lähes 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Keskustaan johtavilla teillä liikennemäärät ovat useassa suunnassa yli 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 5. Kuhmon keskustaajaman maanteiden liikennemäärät (Liikennevirasto 2013).

Joukkoliikenne

Kuhmossa koulukuljetukset ovat muodostaneet perinteisesti laajan asiointiliikenneverkon. Kuhmon kaupungin palvelu- ja asiointiliikenne on joukkoliikennettä täydentävää, kaikille avointa liikennettä taajaman ulkopuolella ja se palvelee asiointitarpeita koulukuljetuksien yhteydessä. Kouluaikaan tilausajoreitit määräytyvät koululaisten ja päiväkotilasten kuljetustarpeiden mukaan. Kouluaikeiden ulkopuolella kaupunki järjestää asiointiliikennettä kutsutaksi-periaatteella kerran viikossa eri puolilta kuntaa. Matkahuollon vakiovuoroliikennettä on lisäksi Kuhmon ja Sotkamon/Kajaanin välillä. Arkisin vuoroja Kuhmon ja Kajaanin välillä on seitsemän suuntaansa ja viikonloppuisin neljä suuntaansa. Arkisin vuoroista neljä ajaa Sotkamoon Ontojärven eteläpuolelta ja kolme pohjoispuolelta. Viikonlopun neljästä vuorosta kaksi ajaa Ontojärven eteläpuolelta ja kaksi pohjoispuolelta.

Kevyt liikenne

Kuhmossa on erittäin hyvä kevyen liikenteen verkosto keskustassa ja lähialueilta keskustaan. Pääkatujen varsilla Kainuuntielle ja Koulukadulla on molemmilla puolilla kevyen liikenteen väylät. Myös Vienantiellä sekä muilla pääkaduilla on kevyen liikenteen väylät. Torikadulla, Rajakadulla ja Pajakkakadulla on vain kapeat kevyen liikenteen väylät. Yhtenäinen kevyen liikenteen väylä ulottuu keskustasta aina Kauppienniementien liittymään saakka. Etelän suuntaan kevyen liikenteen yhteys on Jämäkseen asti ja lännessä Akonlahteen asti.



Kuva 6. Kuhmon keskustaajaman kevyen liikenteen verkko (Kuhmon liikenneturvallisuuksuunnitelma 2009).

Liikennejärjestelmän kehittäminen

Kainuun, Keski-Pohjanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan liikennestrategiassa (KAKEPOLI) on esitetty tavoitteita muun muassa sujuviin matkoihin ja kestäväan liikennejärjestelmään liittyen. Näiden tavoitealueiden perusteella pyritään kehittämään kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Kuhmon osalta tavoitteet tarkoittavat joukkoliikenteen asiointiyhteyksien järjestämistä arkipäivisin Kajaaniin. Maantieverkon osalta mainitaan kantatien 75 Kuhmo–Pohjois-Karjalan raja leventäminen sekä maantien 912 Kuhmo–Vartius parantaminen kantatietasoisiksi.

2.2 Kaupan nykytila ja kehitysnäkymät

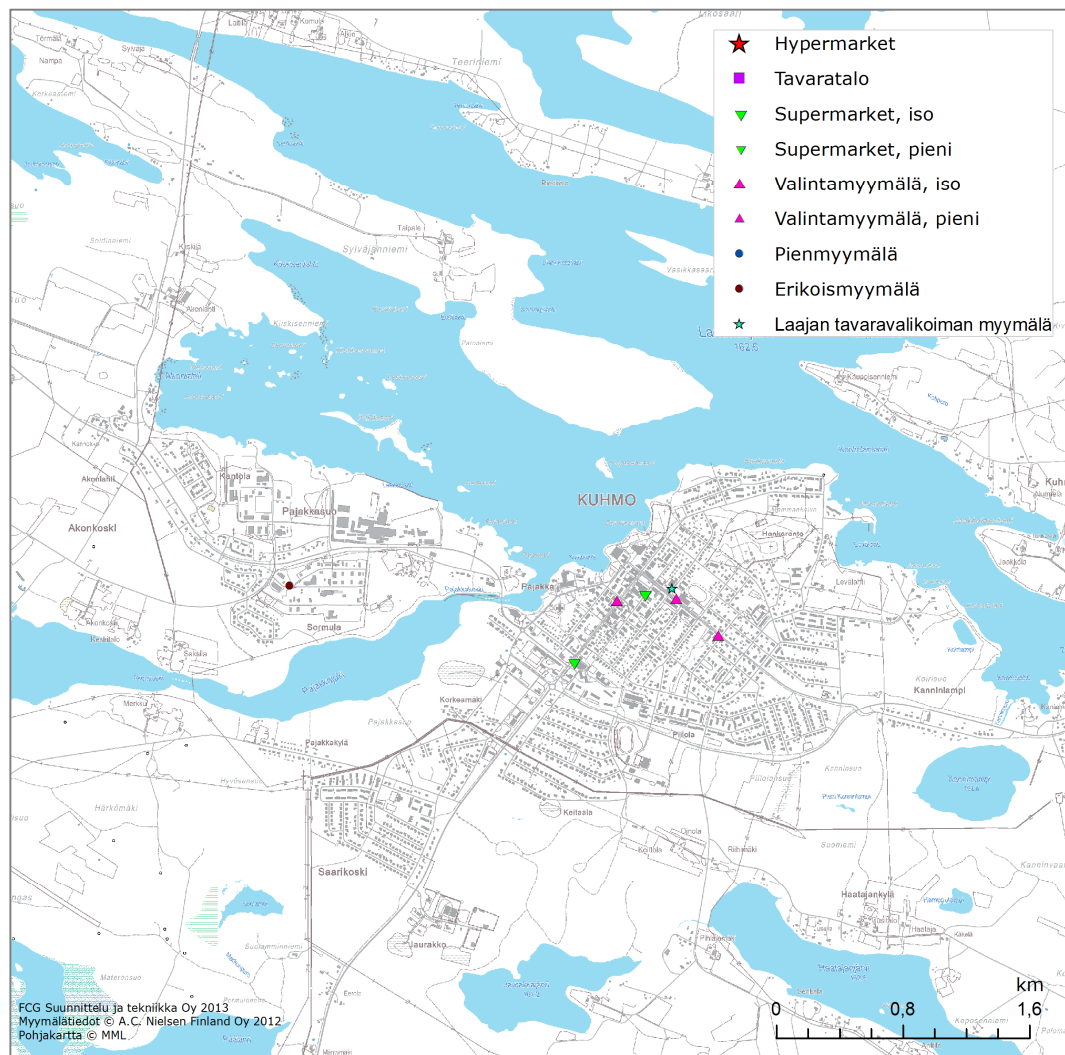
2.2.1 Vähittäiskaupan myymäläverkko

Päivittäistavarakauppa

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Kuhmossa toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä 8 päivittäistavaramyymälää, joista 1 oli päivittäistavaroiden erikoismyymälä. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 7 kpl.

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Kuhmossa toimi 3 isoa valintamyymälää, 2 isoa supermarketia, 2 pientä valintamyymälää. A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1. Asukaslukuun suhteutettuna Kuhmossa oli vuoden 2012 lopussa 1 320 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä oli selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta). Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna Kuhmon päivittäistavarakaupan palveluverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

Kuhmon päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa. Valtaosa Kuhmon päivittäistavaramyymälöistä toimii keskusta-alueella (6 kpl).



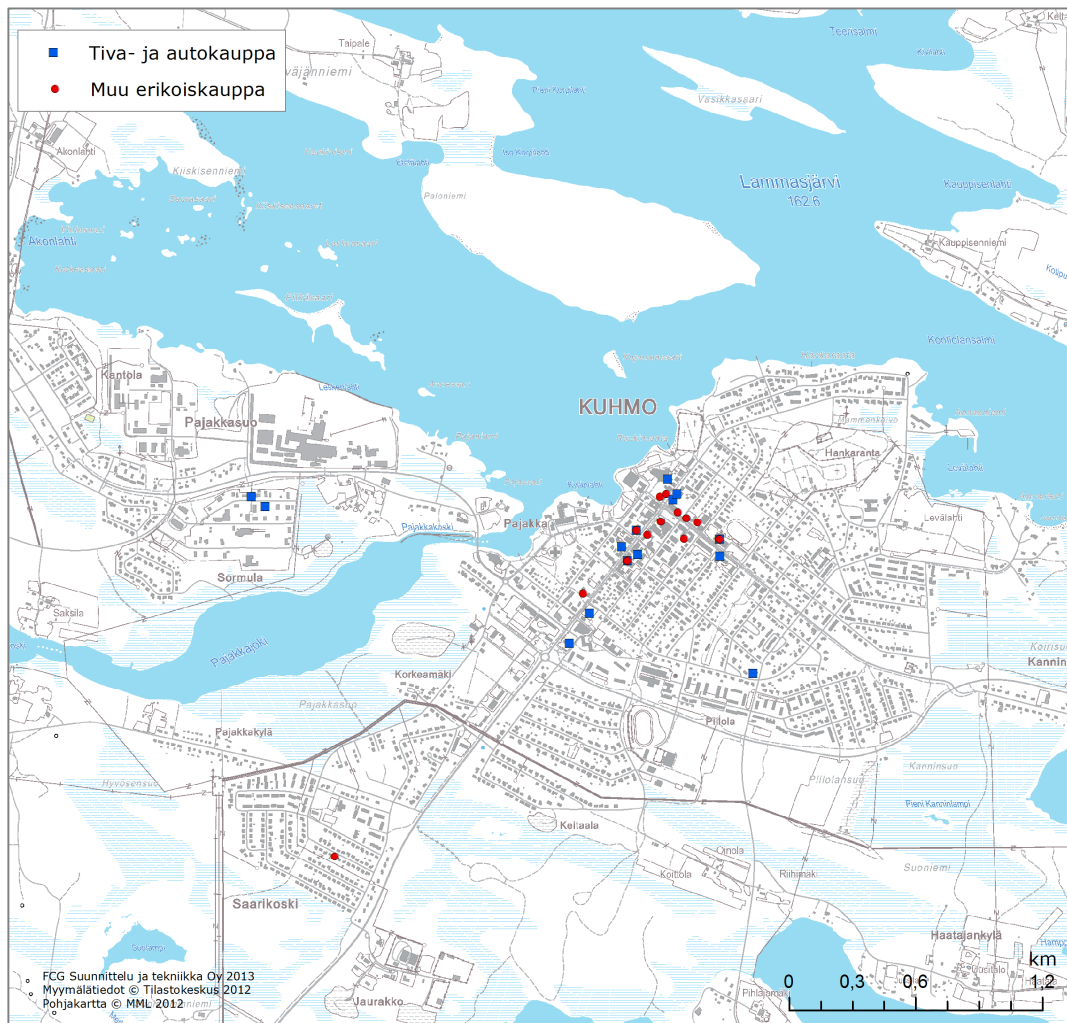
Kuva 7. Kuhmon keskustaajaman päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © A. C. Nielsen Finland Oy, pohjakartta © MML).

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Kuhmossa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 30 erikoiskaupan myymälää, joka on noin 11 % koko maakunnan erikoiskaupan myymälöistä.

Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Kuhmossa yhteensä 7 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 23 myymälää. Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä toimi muun erikoiskaupan toimialoilla (16 myymälää), muotikaupassa (4 kpl), rautakaupassa (3 kpl) ja kodinkonekaupassa (3 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Asukaslukuun suhteutettuna Kuhmossa oli 311 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (280 asukasta). Väestöpohjaan suhteutettuna Kuhmon erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan näin ollen pitää keskimääräistä heikompana.



Kuva 8. Kuhmon keskustaajaman erikoiskaupan myymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © Tilastokeskus 2012, pohjakartta © MML).

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät

Toiminnassa olevia vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (>2000 k-m²) myymälärakennuksia on Kuhmossa tällä hetkellä yksi. Rakennus sijaitsee Kuhmon keskustassa. Kuhmon keskustassa sijaitsee myös toinen vähittäiskaupan suuryksikkörakennus, joka on kuitenkin tällä hetkellä osittain tyhjiällä. Rakennuksessa on aloittanut syksyllä 2013 toimintansa päivittäistavaramyymälä, joka käyttää osan rakennuksen kerrosalasta. Kahden suuryksikkörakennuksen kerrosala on yhteensä noin 4 600 k-m².

2.2.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

Kuhmon vuoden 2012 päivittäistavaramyynti (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) oli noin 11 % koko maakunnan päivittäistavaramyynnistä. (A.C. Nielsen Finland Oy).

Myymälätyypeittäin tarkasteluna Kuhmon päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaramyynnistä noin 74 % toteutui isoissa supermarketeissa ja 24 % isoissa valintamyymälöissä. Kaupparyhmittäin tarkasteltuna Kuhmon päivittäistavaramyymälöiden vuoden 2012 päivittäistavaramyynnin markkinaosuudet olivat seuraavat: S-ryhmä 51 %, K-ryhmä 46 %, Suomen Lähikauppa 2 % ja Muu yksityinen 1 %.

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Kuhmossa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti selvästi enemmän (indeksi 120) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Kuhmossa samalla tasolla (indeksi 101) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavaramyymälöiden myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Kuhmossa (indeksi 85) kuten koko Kainuussa (indeksi 82) selvästi alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Kuhmon vuoden 2011 erikoiskaupan myynti oli noin 10 % koko maakunnan erikoiskaupan myynnistä.

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.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Kuhmossa positiivinen (+6 %) vuonna 2012 eli Kuhmo vetää päivittäistavarakaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Myös erikoiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) ostovoiman nettosiirtymä oli Kuhmossa positiivinen (+14 %) vuonna 2011. Toimialaryhmittäin tarkasteltuna ostovoiman siirtymä oli positiivinen muussa erikoiskaupassa ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Sen sijaan autokaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen.

2.2.3 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 %. Tässä on esitetty koko Kainuun luvut, koska aineiston otos ei ole riittävän tarkka kuntakohtaisiin arviointeihin. Ostosmatkojen tarkastelua on täydennetty tarkastelemalla maakunnan ostosmatkojen kulkutapajakaumaa sekä asukkaiden etäisyyttä kauppapaikkoihin.

Suomen ympäristökeskuksen Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa-selvityksessä laaditun alueluokituksen perusteella on esitetty Kehys-Kainuun (alueluokitus: alle 20 000 asukkaan seutu) seutukunnalle kulkutapajakaumia erilaisilla ostosmatkoilla. Päivittäistavarakauppaan suuntautuvista matkoista kaksi kolmesta tehdään henkilöautolla ja viidesosa kävellen. Pyöräilyn osuus on hieman yli 10 prosenttia. Joukkoliikenteen rooli on erittäin pieni osuuden jäädessä korkeintaan yhteen prosenttiin. Kehys-Kainuun seutukunnassa henkilöauton käyttö on yleisempää ja jalankulku vähäisempää kuin väestömäärältään suuremmissa seutukunnissa. Kulkutapoja selittävät osaltaan pitkät etäisyydet sekä suppea joukkoliikenteen tarjonta. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan suuntautuvien ostosmatkojen kulkutapajakaumassa korostuu muita ostomattoja enemmän henkilöautoilu, mutta muun erikoiskaupan kulkutapajakauma on päivittäistavarakaupan ostosmatkojen kaltainen.

Päivittäistavaroiden ostosmatkat ovat tyypillisesti lyhyitä, sillä päivittäistavarat pyritään yleensä hankkimaan läheltä kotia. Lisäksi päivittäistavaroiden ostosmatkoja tehdään useammin kuin erikoiskauppaan suuntautuvia matkoja. Tieverkkoa pitkin mitattuna lähin päivittäistavarakaupan palvelu sijaitsee Kuhmossa keskimäärin 6,2 kilometrin päässä ja lähin erikoiskauppa 7,4 kilometrin päässä. Erot kaupungin sisällä ovat kuitenkin suuria, sillä taajamissa etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan on keskimäärin alle kilometrin ja erikoiskauppakin löytyy kilometrin päästä. Lisäksi taajama-alueilla päivittäistavarakauppoja on tiheämmässä ja siten koettu saavutettavuus on parempi kuin haja-asutusalueella.

Yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän mukaisilla kylä- ja pienkyläalueilla matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on keskimäärin 5,5 km ja muualla haja-asutusalueella jo lähes 17 kilometriä. Erikoiskaupan osalta etäisyydet nousevat yli kymmeneen ja lähes 20 kilometriin. Päivittäistavaraostoksiin kuluu autoillen taajamien ulkopuolella kyläalueilla aikaa noin 10 minuuttia suuntaansa ja haja-asutusalueella yli vartin, kun taajama-alueilla vastaava matka taittuisi alle kuudessa minuutissa. Aika-etäisyydet on laskettu autolle tieverkkoa pitkin nopeusrajoitukset huomioiden. Kuhmon keskustan taajama-alueella päivittäistavarakaupat ovat saavutettavissa myös kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä, eikä aikaetäisyys ole verrannollinen tässä tapauksessa eri kulkutapojen välillä.

Taulukko 1. Matka lähimpään kauppaan Kuhmossa, kilometriä (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, myymälätiedot © A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

	Pt-kauppa	Erikoiskauppa
Taajamat	0,9	1,0
Kyläalueet	5,5	12,4
Haja-asutus	16,8	19,2
KUHMO	6,2	7,4

Vähittäiskaupan saavutettavuutta kevyellä liikenteellä voidaan tarkastella etäisyysvyöhykkeiden avulla. Tieverkkoa pitkin mitattuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asui vuonna 2012 Kuhmossa 5 600 asukasta, joka on noin 61 % Kuhmon väestöstä. Näin ollen 39 % Kuhmon väestöstä asui yli kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä, jolloin asiointi kävellen tai pyörällä ei enää ole todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asioinnille. Noin 3 600 asukasta asui kävelyetäisyydellä eli alle kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä.

Erikoiskaupassa saavutettavuus kevyellä liikenteellä on jonkin verran päivittäistavara-kauppaa heikompi. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä erikoiskaupan myymälästä asui vuonna 2012 noin 5 200 asukasta (56 % kunnan väestöstä) ja alle yhden kilometrin etäisyydellä noin 2 300 asukasta (25 % kunnan väestöstä). Erikoiskaupan kuten myös päivittäistavarakaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kuhmon keskustaajaman alueella. Keskustaajamassa 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 kuntakeskuksen ja tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden (1 km ja 3 km) avulla.

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

	Etäisyys 0-1 km		Etäisyys 0-3 km	
	asukkaita	% väestöstä	asukkaita	% väestöstä
Päivittäistavara kauppa	3 587	39 %	5 599	61 %
Erikoiskauppa	2 288	25 %	5 179	56 %

2.2.4 Arvio Kuhmon ostovoimasta ja sen kehityksestä

Oman väestön ostovoima

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

Väestöennusteen mukaan Kuhmon väestömäärä on noin 7 500 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.

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Kuhmossa noin 59 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavara kauppaan noin 27 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 12 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 20 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin 22 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Vuonna 2030 vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima on Tilastokeskuksen väestöennusteen ja edellä esitettyjen yksityisen kulutuksen kasvuennusteiden pohjalta arvioituna Kuhmossa noin 63 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 26 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 14 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 23 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima on noin 26 miljoonaa euroa vuonna 2030.

2.2.5 Arvio Kuhmon 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-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Kuhmon oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Kuhmon oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva liiketilatarve kertoo vähittäiskaupan palveluverkon perusmitoituksen, "kaupan kantokykyluokituksen" tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Näin ollen esimerkiksi vuoden 2012 tilanteessa Kuhmon olemassa oleva vähittäiskaupan liiketila on laskennallista liiketilatarvetta suurempi, koska Kuhmoon kohdistuu ostovoimaa myös kunnan ulkopuolelta. Ostovoiman siirtymien vaikutusta liiketilatarpeeseen on arvioitu myöhemmin.

Vuonna 2012 Kuhmon oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan tarve oli noin 22 000 k-m². Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 5 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 5 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 8 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 000 k-m².

Vuonna 2030 Kuhmon oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan tarve on noin 32 000 k-m². Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 8 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 13 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 5 000 k-m².

Ostovoiman siirtymän vaikutus Kuhmon 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 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 Kuhmon laskennallinen liiketilan tarve vuonna 2030 noin 32 000 k-m². Ostovoiman siirtymän huomioon ottavasta laskennallisesta liiketilan tarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 500 k-m², erikoiskauppaan noin 22 500 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 3 000 k-m². Ostovoiman siirtymän huomioon otettava liiketilatarve on päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa suurempi ja autokaupassa pienempi kuin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilatarve.

2.2.6 Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat

Kuhmossa on keskeisenä tavoitteena keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa tulevat jatkossakin sijoittumaan keskusta-alueelle (yleiskaavan keskustatoimintojen alue). Tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle (ei päivittäistavarakauppaa) tulisi osoittaa sijaintipaikka keskustan eteläpuolelta. Kuhmon keskustassa on syksyllä 2013 aloittanut toimintansa uusi päivittäistavaramyymälä. Muita kaupan hankkeita ei ole vireillä.

3 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

3.1 Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot

Kainuun kaupan palveluverkon tavoitetilan määrittelemiseksi Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä laadittiin kaksi kaupan palveluverkon kehittämismuutosta erilaisiin ostovoiman kehitysnäkymiin perustuen. Kehittämismuutosten avulla tutkittiin, millaisia kehitysnäkymiä Kainuun kauppaan voi tulevina vuosikymmeninä kohdistua ja miten kaupan kysyntä ja tilatarpeet kummassakin vaihtoehdossa toteutuisivat. Molemmat vaihtoehdot perustuivat Kainuun väestökehityksen osalta Tilastokeskuksen väestöennusteeseen (2012), mutta niissä otettiin eri tavoin huomioon kotimaisten ja ulkomaisten matkailijoiden sekä loma-asukkaiden kokonaisostovoimaa lisäävä vaikutus.

Kainuun kaupan palveluverkon kehittämismuutostoina tarkasteltiin:

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

Kehittämismuutostoina arvioitiin kaupan ja palvelurakenteen, alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikenteen ja saavutettavuuden näkökulmista. Muutosten kuvaukset ja vaikutusten arviointi on esitetty Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä. Muutosten vaikutusten arvioinnin pohjalta Kainuun kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdaksi valittiin vaihtoehto 2 "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen kehittyminen lisää kaupallisten palveluiden kysyntää", joka ottaa huomioon maakunnalle tärkeän matkailun ja vapaa-ajan asutuksen tuoman lisän maakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoituksessa, luo edellytykset vähittäiskaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle ja palveluiden alueellisen saavutettavuuden turvaamiselle.

Vaihtoehdon 2 toteutuminen vahvistaa Kuhmon kaupallista vetovoimaa ja seudullista asemaa. Kuhmossa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Kuhmon keskustaan ja keskustan eteläpuolella olevalle tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueelle. Päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa sijoittuvat pääosin keskusta-alueelle, mikä parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kaupallista vetovoimaa. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijoittuu pääosin keskusta-alueen eteläpuolella olevalle alueelle. Kuhmon keskustaan sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Myös tiva-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

3.2 Kaupan sijoittumisperiaatteet ja esitys mitoituksesta

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin 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.

Kuhmon vähittäiskaupan kokonaismitoitus perustuu Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen, joka 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 myös jonkin verran arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus).

Kuhmon vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030 on noin 38 000 k-m². Vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Kuhmossa karkeasti arvioiden noin 21 000 k-m² (SYKE), joten uuden liiketilän enimmäistarve vuoteen 2030 mennessä on noin 17 000 k-m², 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. Mikäli oletetaan, että noin kaksi kolmasosaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisesta liiketilän lisätarpeesta ja noin puolet tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan laskennallisesta liiketilän lisätarpeesta toteutuu uutena liiketilana, on Kuhmon uuden liiketilän vähimmäistarve vuoteen 2030 mennessä noin 10 000 k-m².

Taulukko 3. Kuhmon laskennallinen liiketilatarve 2030 sekä uuden liiketilän enimmäis- ja vähimmäistarve 2012-2030

LIIKETILATARVE 2012-2030, k-m ²	PT-kauppa ja muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Laskennallinen liiketilatarve 2030	23 000	15 000	38 000
Kaupan sijaintirakennusten kerrosala 2012 (SYKE)	17 000	4 000	21 000
Liiketilän lisätarve 2012-2030			
Enimmäistarve	6 000	11 000	17 000
Vähimmäistarve	4 000	6 000	10 000

Seuraavassa taulukossa on esitetty Kuhmon vähittäiskaupan kokonaismitoituksen jakautuminen keskustan ja keskustan eteläpuolisen alueen kesken. Keskusta-alueelle kohdistuu valtaosa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilatarpeesta. Keskustan eteläpuoliselle alueelle kohdistuu valtaosa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan liiketilatarpeesta. Kokonaismitoituksen jakautuminen keskustan ja keskustan eteläpuolisen alueen kesken on suuntaa antava. Mitoitukseen sisältyy kaikki kauppa, pienet ja suuret yksiköt sekä olemassa olevat ja uudet yksiköt.

Taulukko 4. Kuhmon kokonaismitoituksen jakautuminen alueittain vuonna 2030

Alue	Kokonaismitoitus 2030, k-m ²	Arvo nykyisestä liiketilasta	Liiketilän lisätarve 2012-2030	
			Enimmäis	Vähimmäis
Ydinkeskusta	20 000	15 000	5 000	4 000
Keskustan eteläpuolinen alue	10 000	0	10 000	5 000
Muut alueet	8 000	6 000	2 000	1 000
YHTEENSÄ	38 000	21 000	17 000	10 000

3.3 Kaupan sijainninhjauksen strategiakartta

Kuhmossa keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten turvaaminen ja vahvistaminen. Mahdolliseen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kysynnän kasvuun ja liiketilatarpeeseen varaudutaan osoittamalla kaupan alue keskustan eteläpuolelle.

Päivittäistavarakauppaa kehitetään ottaen huomioon kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt sijoittuvat nykyiseen tapaan ydinkeskustaan. Uusille päivittäistavarakaupan suuryksiköille ei liene Kuhmossa tarvetta. Lähi-kaupat täydentävät päivittäistavarakaupan verkostoa.

Erikoiskauppa kehittyä Kuhmon seutukeskusasemaa vahvistaen monipuolisesti ydinkeskustassa ottaen huomioon keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä liikenteen toimivuus ja turvallisuus. Kuhmon ydinkeskustan erikoiskauppa palvelee sekä vakituisia asukkaita että matkailijoita.

Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa kehittyä keskustan eteläpuolisella alueella, jonne sijoittuvat uudet suuret tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla toimivia pieniä yksiköitä voi sijoittua myös keskustaan.

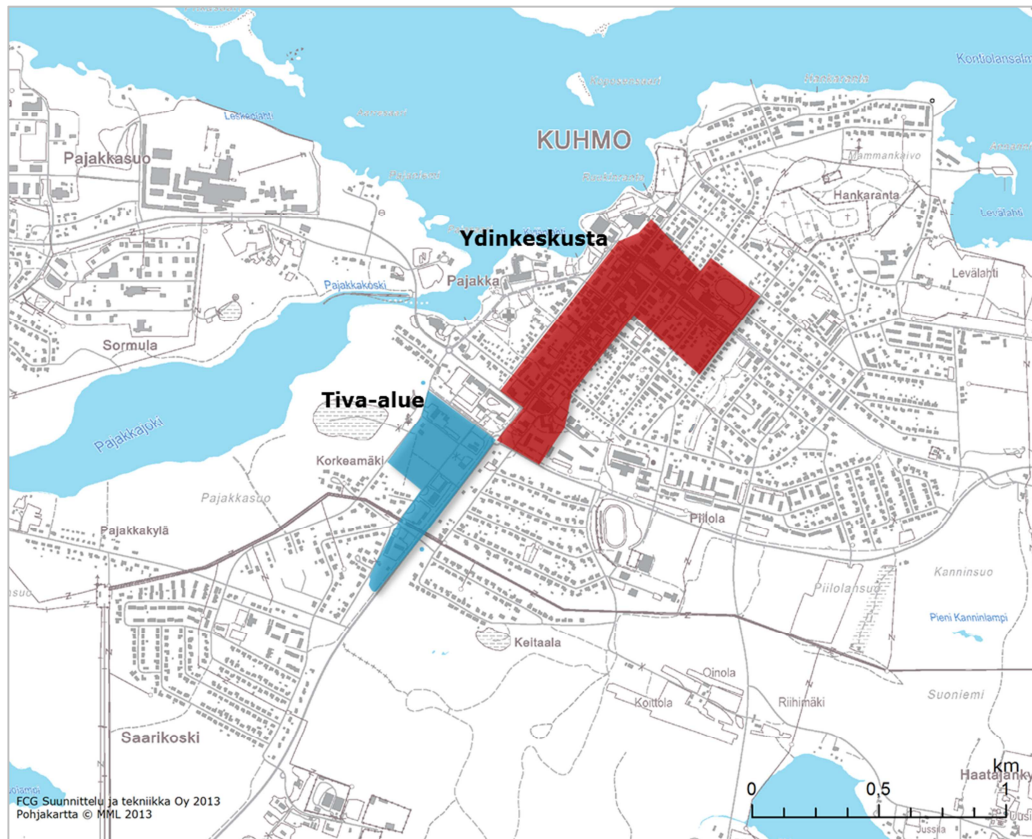
Kaupan tavoitteellinen palveluverkko muodostuu Kuhmon keskustasta ja keskustan eteläpuolella olevasta alueesta. Alueiden tarkemmat rajaukset ja määräykset esitetään Kuhmon keskustan osayleiskaavan yhteydessä ottaen huomioon kaavan kokonaisratkaisu. Lähipalvelut ja kyläkaupat täydentävät kaupan palveluverkkoa.

1. Keskusta (C)

Kuhmon ydinkeskusta kehittyä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintipaikkana. Ydinkeskustan merkitys on seudullinen. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Ydinkeskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

2. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue (KM tai KM-1)

Keskustan eteläpuolella oleva alue mahdollistaa suurten keskustaan soveltumattomien rauta-, huonekalu-, kodintekniikka-, auto- tai muun tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden sijoittumisen. Alueelle ei tulisi toteuttaa päivittäistavarakaupan tai erikoiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittämisessä ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon Kuhmon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Kaavamääräyksillä tulee tarvittaessa määritellä alueelle sijoittuvan kaupan laatua, mitoitusta ja toteutuksen ajoittumista. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla.



Kuva 9. Kaupan sijoittumisalueet Kuhmon keskustaajamassa

3.4 Vaikutusten arviointi

3.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan ohjaaminen Kuhmon keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kuhmon keskustan vahva asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Kuhmon keskustan eteläpuolista aluetta on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, mikä omalta osaltaan vahvistaa Kuhmon erikoiskaupan tarjontaa ja 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, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kuhmon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kuhmon keskustan ja keskustan eteläpuolisen alueen mitoitus on määritelty Kuhmon vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan perustuen. Mitoitukset mahdollistavat keskustan ja kaupan alueen palvelutarjonnan monipuolisen kehittämisen niin, että myös muualla kunnassa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Kaupan alueen osoittaminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle luo edellytykset myös toimivalle kilpailulle tarjoamalla vaihtoehtoisen sijaintipaikan keskustan läheisyydessä olemassa olevan taajamarakenteen sisällä.

3.4.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kuhmon keskusta-alue ja keskustan eteläpuolella oleva kaupan alue sijaitsevat keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Molempien alueiden lähi-alueen väestömäärä on varsin suuri ja yli puolet (55-57 %) kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueista. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Myös kaupan alue sijaitsee osana Kuhmon nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kuhmon keskustan kehitykseen.

3.4.3 Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kuhmon keskusta ja keskustan eteläpuolinen kaupan alue ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen kattavan kevyen liikenteen väyläverkoston ansiosta. Pääteiden suunnissa kevyen liikenteen väylät ulottuvat noin viiden kilometrin päähän alueista 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 alueiden palvelut ovat saavutettavissa näiden linjojen varsilta myös joukkoliikenteellä. Muualta kunnasta alueiden palvelut ovat saavutettavissa henkilöautolla.

3.5 Kehittämistarpeita

Kuhmon ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljöö. Ydinkeskustan elinvoimaisuus ja kaupallinen kehittäminen vahvistavat keskustan asemaa seudullisesti merkittävänä kaupan keskuksena ja vaikuttavat merkittävästi koko Kuhmon kaupalliseen vetovoimaan ja markkina-alueen laajuuteen. Toimivilla liikenne- ja palveluratkaisuilla voidaan tukea tätä kehitystä.

Kuhmon ydinkeskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistarpeita ovat:

- keskustan kokonaisvaltainen kehittäminen (kävelypainotteiset alueet, oleskelutilat, puistot, ympäristön viihtyisyys, kauppa ja muut palvelut)
- nykyisten kaupan toimintojen toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen ja kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta. Myös päivittäistavarakaupan tarjonta tulee turvata mahdollistamalla nykyisten myymälöiden laajennusmahdollisuudet ja uusien myymälöiden sijoittuminen
- rakennuskannan uudistaminen muuttamalla vanhoja ja epäkäytännöllisiä liiketiloja paremmin kaupalle sopiviksi. Kaavoituksella on mahdollistettava uudistaminen. Tyhjillään oleviin liiketiloihin tulisi saada kaupan toimijoita
- liiketilatarjonnan turvaaminen: kaavoituksella on varmistettava, että keskustan liiketilat pysyvät liiketilana ja että mahdollisten uusien rakennusten 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi.
- asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja sen tuntumassa lisää ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja kaupan palvelujen kysyntää ja sitä kautta kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen, turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ja kevyen liikenteen väyläverkon ylläpitäminen

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueen kehittämisessä tulee määritellä alueelle sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus sekä alueen toteutuksen ajoitus niin, että Kuhmon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten säilyvät. Alueen rakentua tulee kiinnittää huomiota myös liittymäjärjestelyihin ja kevyen liikenteen yhteystarpeisiin.

3.6 Yleiskaavassa pohdittavaa

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys ja tämä Kuhmon keskustaajamaa koskeva täydennysosa suosituksineen muodostavat lähtökohdat Kuhmon keskustan yleiskaavan kaupallisten palveluiden merkinnöille ja määräyksille.

Kaupan sijoittumista voidaan ohjata yleiskaavan aluevarauksilla ja kaavamääräyksillä. Kaavoituksen tehtävä on hallita kokonaisuutta ja luoda kaupalle mahdollisimman hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset osana toimivaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta. Kuhmossa keskeisenä tavoitteena on päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijoittuminen keskustaan. Tavoite tukee yhdyskuntarakenteellisesti myönteistä kehitystä. Jotta tavoite "kauppa keskustaan" voisi myös käytännössä toteutua, liikepaikkojen pitää vastata myös kaupan toimijoiden asettamiin toiminnallisiin edellytyksiin.

Yleiskaavoituksessa tavoitteena tulee olla ns. mahdollistava kaava. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavassa määriteltäville kaupan alueille osoitetaan, yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla, riittävästi mahdollisia ja vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja. Mahdollistava kaava edistää kilpailua tarjoamalla sijoittumispaikkoja myös vielä tuntemattomille kaupan toimijoille. Riittävä määrä kaupan alueita ei kuitenkaan tarkoita sitä, että yleiskaavasta tehdään "toiveiden tynnyri", jolla ei ole kaupan sijoittumista ohjaavaa vaikutusta. Oleellista on punnita yhdyskuntarakenteellisia tavoitteita yhdessä kilpailun turvaamisen tavoitteiden kanssa.

4 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit

Hypermarket

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

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos, Maxi-Makasiini

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, Lidl-myymälät, S-marketit

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, K-marketit, S-marketit

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- esim. K-marketit, S-marketit, Sale-myymälät, M-marketit, Valintatalot

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- esim. K-extrat, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Pienmyymälä

- esim. Siwa-myymälät, kyläkaupat

Erikoismyymälä

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

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveydenhoitotarvikkeiden 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

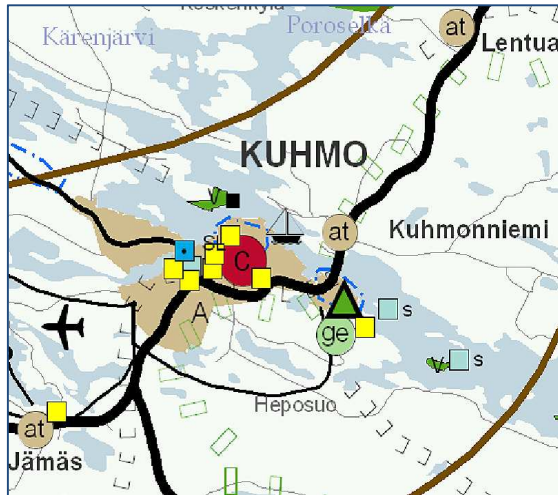
Autokauppa ja huoltamot

- 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

Liite 3. Merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden arviointi

KUHMON KESKUSTA

Kainuun maakuntakaava 2020:



Kuhmon keskusta on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c). Alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuhmon 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.*

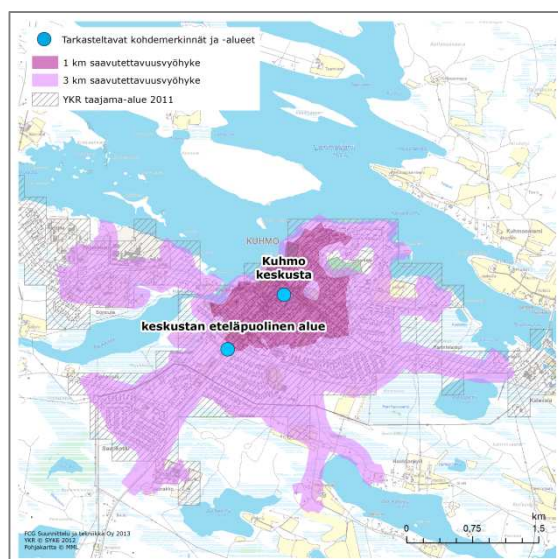
Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueita.

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 sijoittamisen 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 keskustaajaman alueelle. Keskustassa toimii yksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennus (S-market), jonka kerrosala on noin 2 500 k-m². 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 vähittäiskauppaa 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 kehittämisvaihtoehto 2:n mukainen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Kuhmossa vuonna 2030 arviolta noin 23 000 k-m². Tällä hetkellä Kuhmossa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 17 000 k-m² (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 6 000 k-m². 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, Hyyrintien 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.

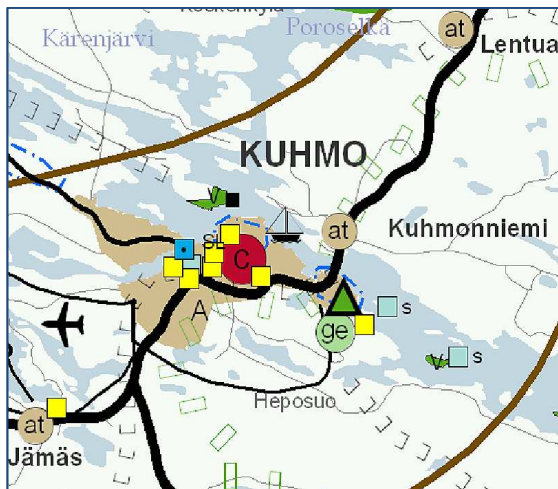
Johtopäätökset:

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 vähittäiskaupaa koskevien erityissäännösten 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-m²). 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.

KESKUSTAN ETELÄPUOLINEN ALUE

Kainuun maakuntakaava 2020:



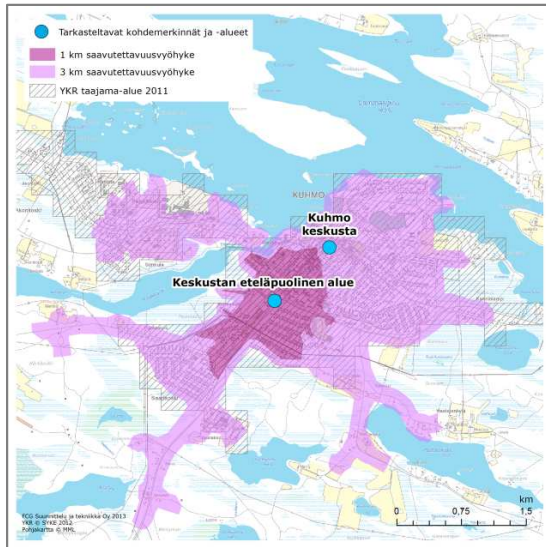
Kuhmon keskustan eteläpuolinen alue on Kainuun maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen (A) alueena. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kuhmon taajamaan on esitetty kohdemerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi 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-m².

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

YKR-taajama-alueen rajaus 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 suuryksiköjä.

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 %.

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 pinta-alaan. Kuhmon keskusta on vaikutusalueensa kaupan pääkeskus. Kaupan palveluverkon kehittämismuutostohto 2:n mukainen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kokonaismitointus on Kuhmossa vuonna 2030 arviolta noin 15 000 k-m². Tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa on Kuhmossa karkeasti arvioiden noin 4 000 k-m² (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 11 000 k-m². 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, Hyryntien 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.

