



KAJAANIN KAUPUNKI

# Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin 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 .....	4
2.1.3	Kajaanin keskusverkko ja alakeskukset .....	7
2.1.4	Liikennejärjestelmä .....	8
2.2	Kaupan nykytila ja kehitysnäkymät .....	12
2.2.1	Vähittäiskaupan myymäläverkko .....	12
2.2.2	Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät .....	14
2.2.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus .....	15
2.2.4	Arvio Kajaanin oman väestön ostovoimasta ja sen kehityksestä .....	16
2.2.5	Arvio Kajaanin liiketilatarpeesta .....	17
2.2.6	Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat .....	18
3	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN .....	18
3.1	Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot .....	18
3.2	Kaupan sijoittumisperiaatteet ja esitys mitoituksesta .....	19
3.3	Kaupan sijainninhjauksen strategiakartta .....	20
3.4	Vaikutusten arviointi .....	23
3.4.1	Kauppa ja palvelurakenne .....	23
3.4.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne .....	23
3.4.3	Palvelujen saavutettavuus ja liikenne .....	24
3.5	Kehittämistarpeita .....	24
3.6	Yleiskaavassa pohdittavaa .....	26
4	LIITTEET .....	27
	Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit .....	27
	Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät .....	28
	Liite 3. Kaupan alueiden arviointi .....	30

## Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa

### 1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys ja sitä tarkentavat täydennysosat ovat lähtökohdina Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa sekä Kajaanin keskustaaajamaosayleiskaavassa, Kuhmon keskustaaajaman 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.

Kajaanin keskustaaajamaa koskeva täydennysosa palvelee ennen kaikkea Kajaanin keskustaaajaman yleiskaavoitusta, mutta myös muita Kajaanin yleiskaava- ja asemakaava-hankkeita. 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. Selvityksessä on otettu huomioon erityisesti Kajaanin asema maakunnallisena kaupan keskuksena sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehitysedellytyksien turvaaminen.

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

Kajaanin täydennysosan laatimisesta on vastannut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kajaanin kaupungin yhteyshenkilöinä ovat toimineet Anne Siltavuori ja Irmeli Hanka. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen, YTM Jouni Mäkäpäinen (31.8.2013 asti) ja FM Mari Pohjola. Liikenteeseen liittyvistä tarkasteluista on vastannut Linea Konsultit Oy:ssä YTM Jaana Martikainen ja DI Reijo Helaakoski.

### 2 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

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

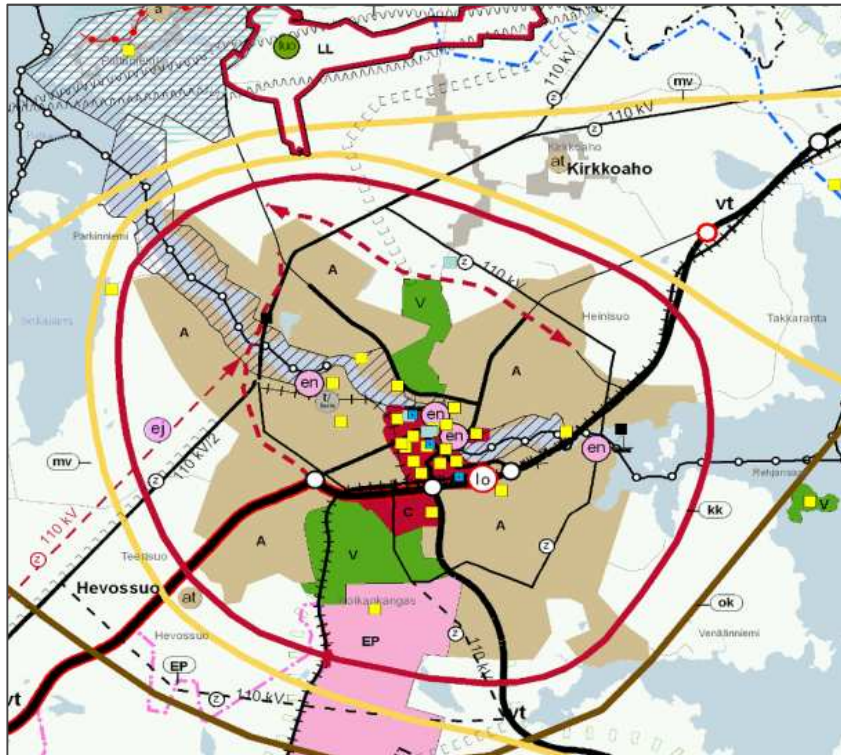
#### 2.1 Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

##### 2.1.1 Suunnittelutilanne

###### Maakuntakaava

Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.4.2009. Maakuntakaava on laadittu koko maakuntaa 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. Kainuun maakuntakaavassa ei ole osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiseen tarkoitettuja alueita.

Maakuntakaavan mukaan Kajaanin keskustatoimintojen alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle on osoitettu virkistysalue (V). Muualla keskustatoimintojen aluetta ympäröi taajamatoimintojen alue (A). Maakuntakaavassa on annettu Kajaanin keskustatoimintojen aluetta koskien suunnitelmääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamisesta ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.*



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

Kainuun maakuntavaltuusto käynnisti 25.3.2013 tehdyllä päätöksellä 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.

#### Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaava

Kajaanin keskustassa on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty 1992. Yleiskaava on pääosin toteutunut. Voimassa olevassa yleiskaavassa keskusta-alue 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 Pärnäsuon risteysalueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2014 ja kaavaehdotus syksyllä 2014.

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on muun muassa 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.

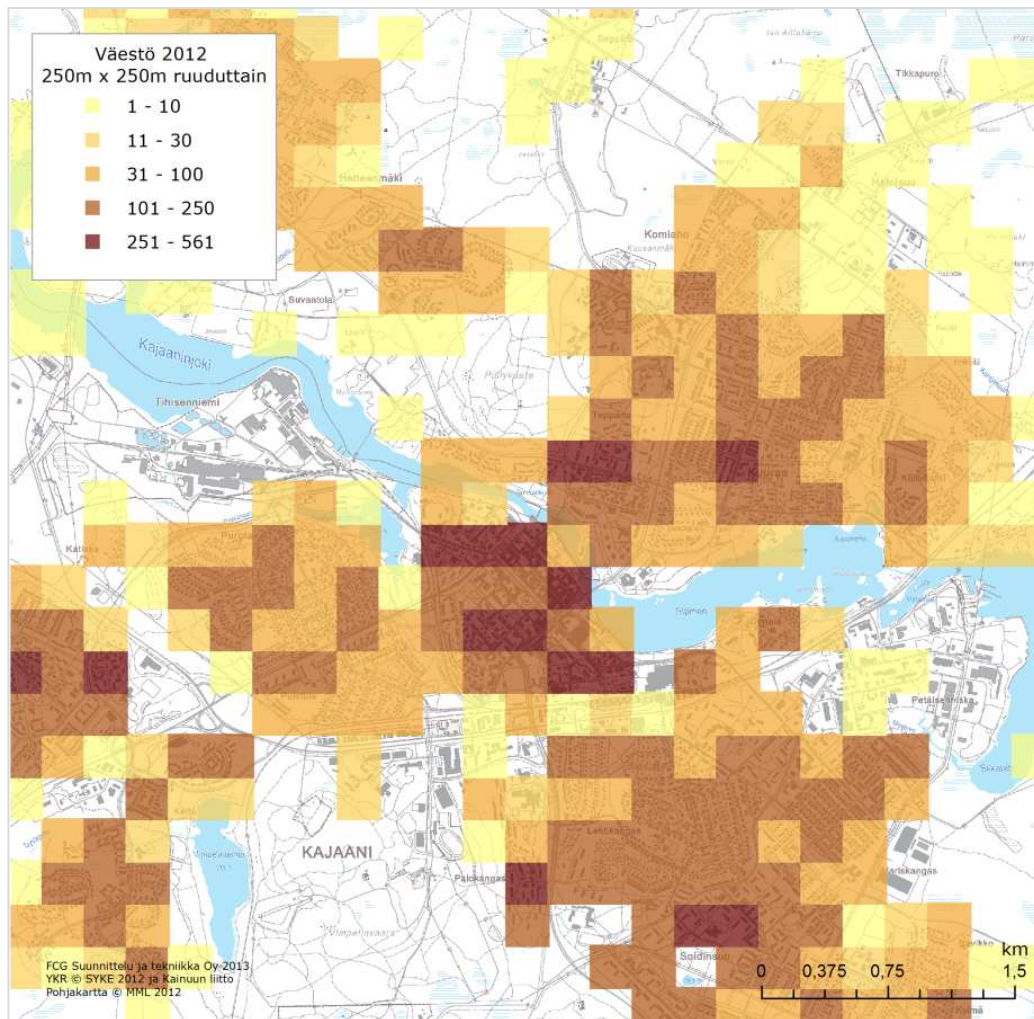
## 2.1.2 Väestö ja työpaikat

### Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Kajaanin väestömäärä oli vuoden 2012 lopussa hieman alle 38 000 asukasta, joka on vajaa puolet (47 %) koko maakunnan väestöstä. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2012) mukaan Kajaanin väestömäärä on vuonna 2030 hieman yli 38 000 asukasta, joten väestömäärä lisääntyy jonkin verran.

### Asumisen sijoittuminen

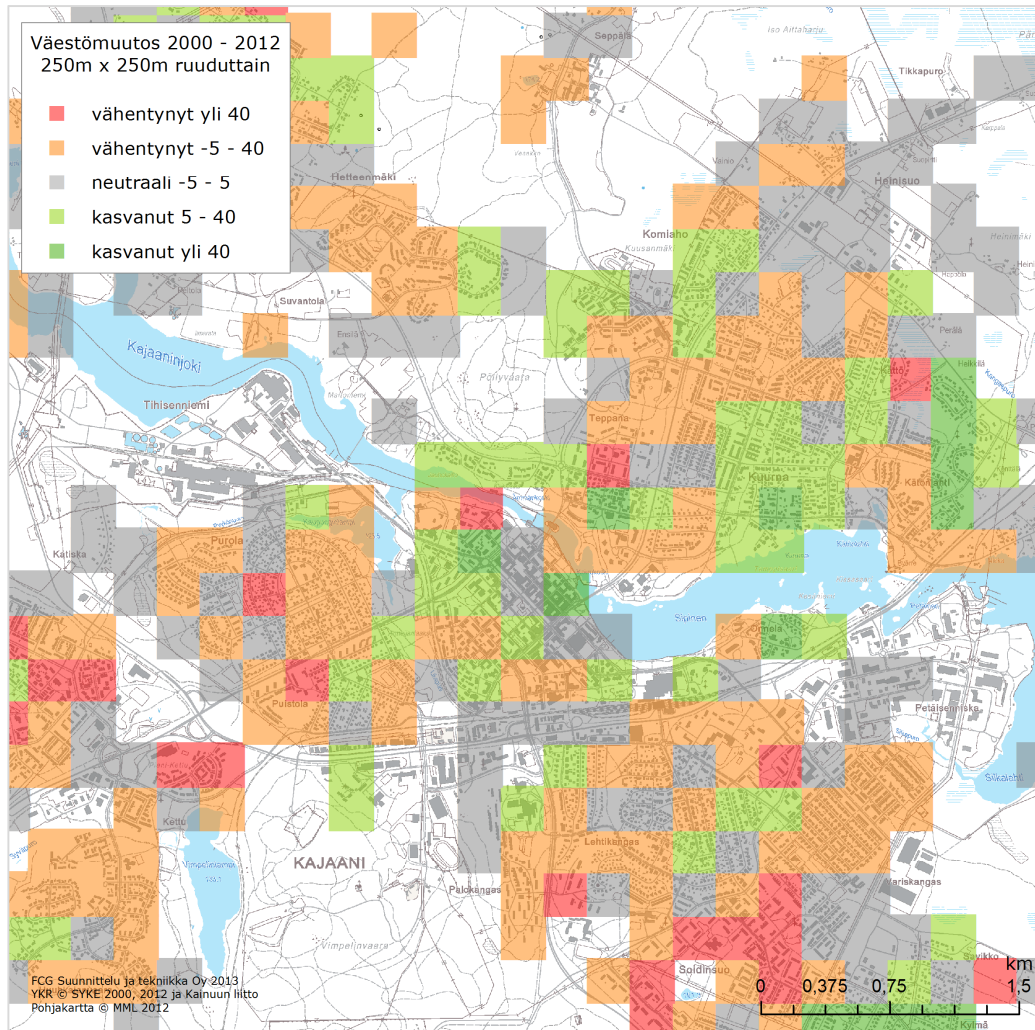
Kajaanin väestöstä valtaosa (noin 30 000 asukasta, noin 80 %) asuu keskustaajaman alueella. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa Kajaanin keskustaajaman keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.



Kuva 2. Asutuksen sijoittuminen ja väestötiheys Kajaanin keskustaajaman keskeisillä alueilla vuonna 2012 (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

## Väestömuutos

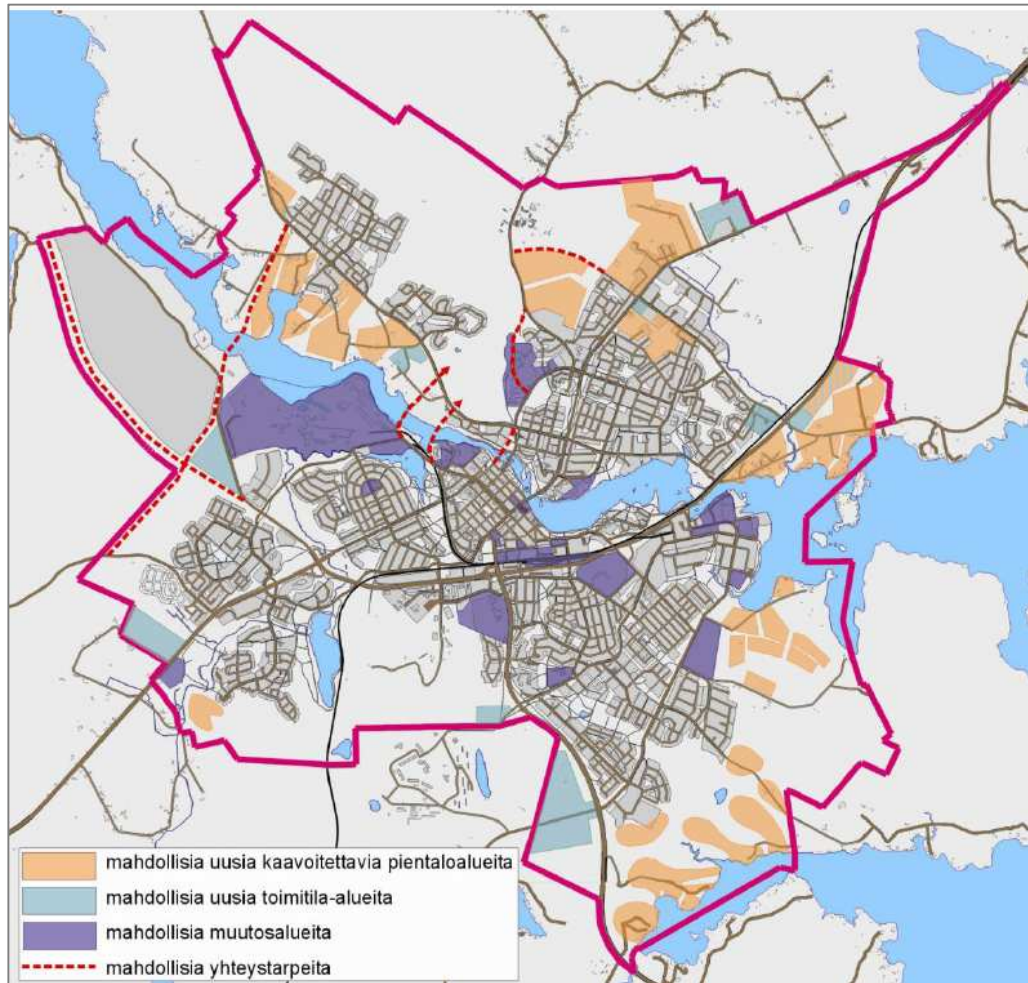
Seuraavassa kuvassa on esitetty 250 x 250 metrin ruuduissa tapahtuneet väestömäärän muutokset vuosina 2000-2012. Kuvan perusteella voidaan havaita, että väestömäärä on vähentynyt tai pysynyt ennallaan useilla alueilla keskustaaajaman keskeisillä alueilla.



Kuva 3. Väestömuutos Kajaanin keskustaajaman keskeisillä alueilla vuosien 2000-2012 välisenä aikana (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

## Uudet asuntoalueet

Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaavan alustavassa luonnoksessa on osoitettu useita uusia asumisen laajenemisalueita. Yleiskaavan alustavassa luonnoksessa on osoitettu mahdollisia uusia asemakaavoitettavia pientaloalueita tarpeeseen nähden kolminkertainen määrä. Yleiskaavan muutoksessa niistä tullaan osoittamaan osa ja toteuttamisesta päätetään valtuustokausittain tehtävässä maankäyttöpoliittisessä ohjelmassa mm. toteutuskustannusten, palvelujen saatavuuden ja rakentajien kiinnostuksen mukaan.



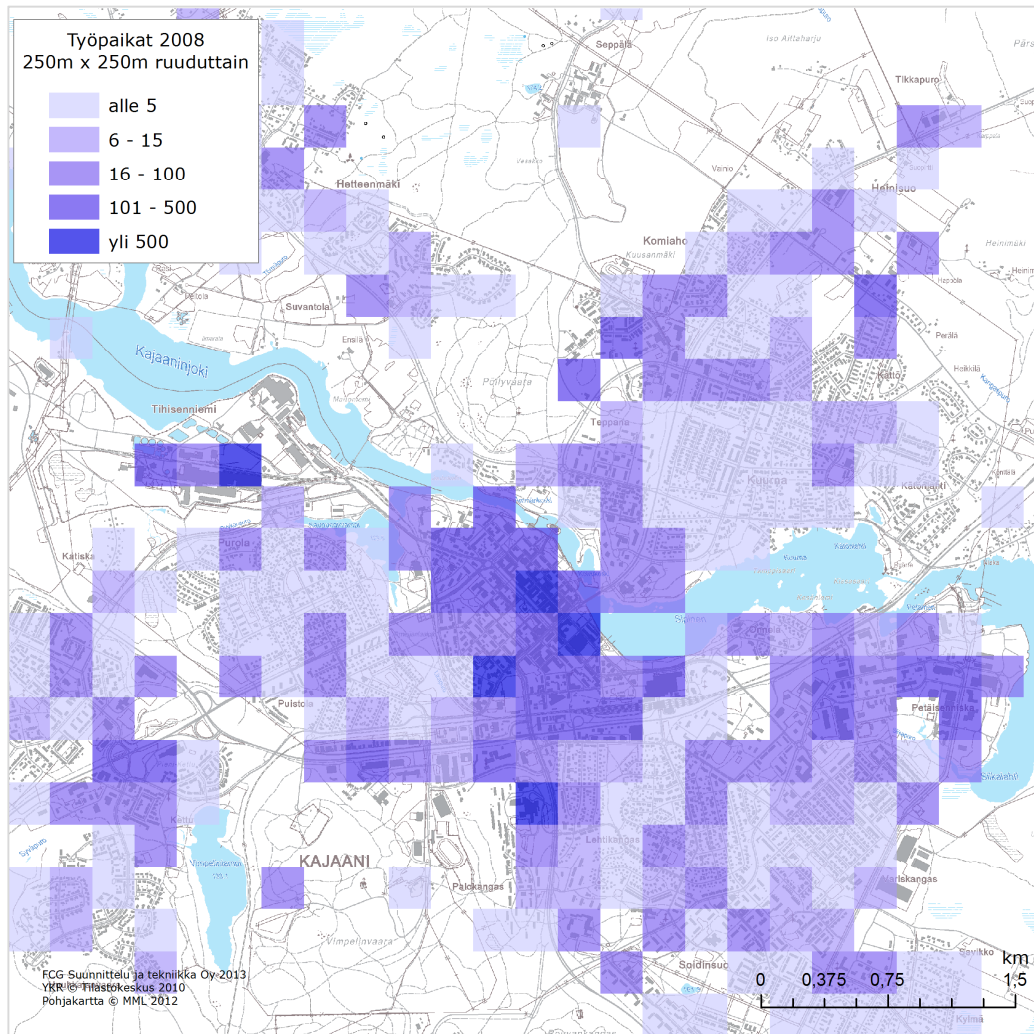
Kuva 4. Alustava luonnos Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaavaksi (Kajaanin kaupunki, Kaavoituskatsaus 2013).

#### Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen

Kajaanissa oli vuoden 2010 lopussa noin 15 600 työpaikkaa, joka on noin puolet koko maakunnan työpaikkamäärästä. Vuosina 2000–2010 Kajaanin työpaikkamäärä on lisääntynyt noin 800 työpaikalla.

Valtaosa Kajaanin työpaikoista sijoittuu keskustaajaman alueelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa Kajaanin keskustaajaman keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on tiheimmin.





Kuva 5. Työpaikkojen sijoittuminen Kajaanin keskustaajaman keskeisillä alueilla vuonna 2008 (Työpaikkatiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

### Uudet työpaikka-alueet

Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaavan alustavassa luonnoksessa mahdollisia uusia toimitila-alueita on osoitettu keskustan ympärille. Luonnoskartassa (kuva 4) alueita on yli todennäköisen tarpeen erityisesti ottaen huomioon, että monilla alueilla on odotettavissa merkittäviä toiminnallisia muutoksia, jotka antavat mahdollisuuden rakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin ja uudisrakentamiseen. (Kajaanin kaupunki, Kaavoitus-katsaus 2013)

### 2.1.3 Kajaanin keskusverkko ja alakeskukset

Kainuun maakuntakaava 2020:ssä on osoitettu Kainuun taajama- ja kyläverkosto. Kajaaniin on osoitettu Kajaanin keskustaajaman keskustatoimintojen alueena (C), Kuluntalahti, Oaltaniemi, Otanmäki ja Vuolijoki taajaman alakeskuksina (a) sekä Hevossuo, Jormua, Kirkkoaho, KOutaniemi-Vuoreslahti, Mainua, Vuottolahti, Koski-Ounas, Kuusiranta ja Ojanperä-Käkilahti kylänä (at). Kaupallisia palveluja on tällä hetkellä Otanmäen ja Vuolijoen alakeskuksissa. (Kainuun maakunta -kuntayhtymä 2009).

Kajaanin keskustaajaman alakeskuksia ovat Kisatori, Lehtikangas ja Lohtaja. Kisatorin alakeskuksessa on mm. päiväkotia, posti ja kokoontumistila. Lehtikankaan alakeskuksessa on mm. koulu, terveysasema, neuvola ja hammashoitola. Lohtajan alakeskuksessa on mm. päiväkotia, kirjasto, neuvola ja hammashoitola. Kaikissa alakeskuksissa on päivittäistavaramyymälä. (Kajaanin kaupunki 2013)

## 2.1.4 Liikennejärjestelmä

### Liikenneverkko

Kajaanissa risteävät maakunnan pääväylät valtatiet 5 Kuopion suunnasta ja valtatie 6 Joensuusta. Kaupungin liikenneverkon rungon muodostavat näiden valtateiden lisäksi ydinkeskustan ruutukaavapohjainen katuverkko sekä muu kaupungin katuverkko. Ydinkeskustan katuverkon liikenteellisesti merkittävimpiä kokoojakatuja ovat Pohjolankatu, Lönnrotinkatu, Niskantie, Sissikatu, Ahontie ja Puutavarantie. Maanteillä liikennemäärä on suurimmillaan ydinkeskustan eteläpuolella valtatiellä 6, lähes 11 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaanin keskustan ohittavalla valtatiellä 5 liikennemäärä vaihtelee keskustan kohdalla 7 000–9 000 välillä. Ydinkeskustan molemmin puolin liikennemäärä on noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aivan ydinkeskustassa Koivukosken sillalla liikennemäärä on noin 14 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

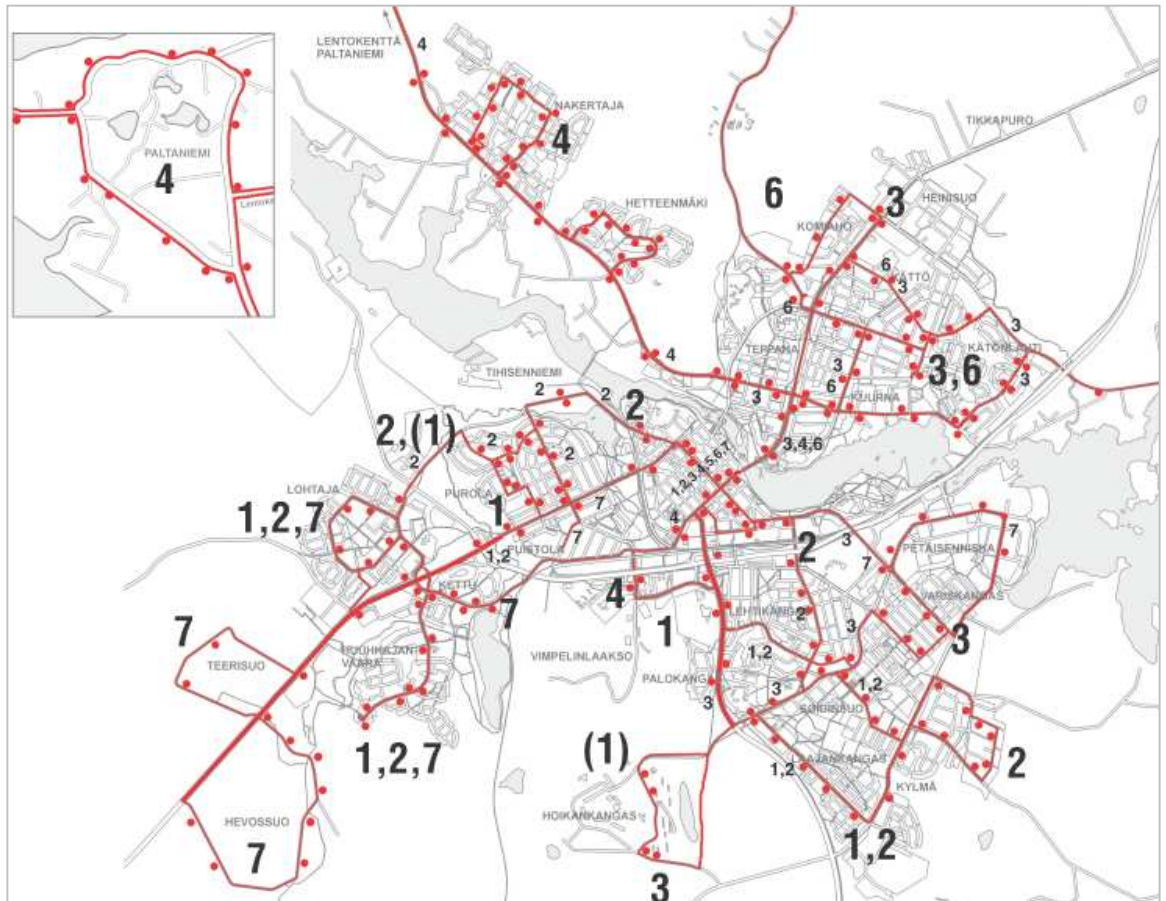
Kajaanin rautatieaseman ratayhteydet palvelevat henkilöliikenteessä pääasiassa kaukoliikennettä, kun rautatie Kuopiosta Kajaaniin ja edelleen Ouluun välittää kaukoliikenteen matkoja. Kainuussa junat pysähtyvät Kajaanin ohella Kontiomäessä, Paltamossa ja Vaalassa.



Kuva 6. Kajaanin keskustaajaman maanteiden liikennemäärät (Liikennevirasto 2013).

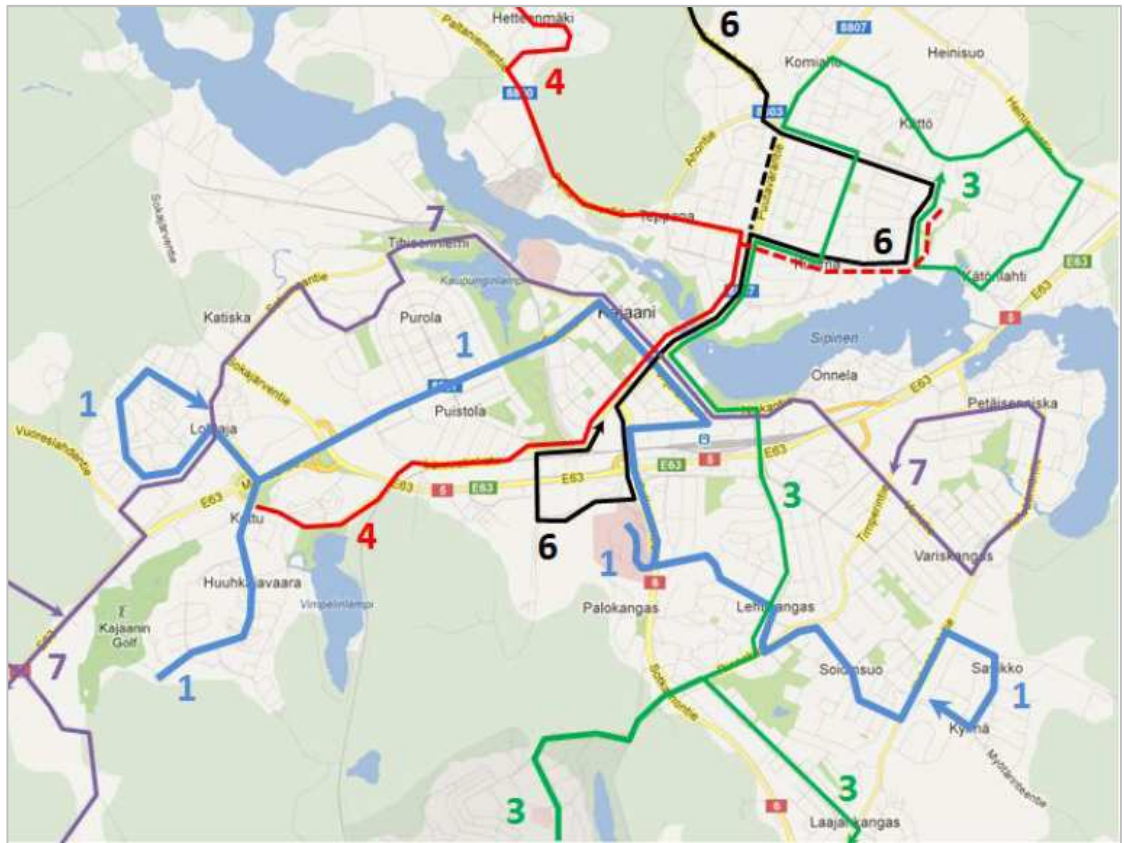
## Joukkoliikenne

Kajaanin paikallisliikenne muodostuu tällä hetkellä kuudesta linjasta. Linjat 1 ja 2 palvelevat Huuhkajanvaaran ja Lohtajan sekä keskustan välisiä yhteystarpeita sekä Laajakankaan ja Lehtikankaan ja keskustan välisiä yhteystarpeita. Linjat 1 ja 2 palvelevat keskussairaalalle suuntautuvaa liikennettä. Linja 3 palvelee Kajaaninjoen pohjoispuolelta Kätön, Komiahon ja Kuurnan suunnalta keskustaan suuntautuvaa liikennettä sekä liikennettä prikaatille. Linja 4 palvelee Vimpelinlaaksoon ammattioppilaitokselle suuntautuvaa liikennettä ja Paltaniemelle sekä lentoasemalle liikennettä. Linja 6 palvelee kaupungin pohjoispuoliselle maaseutualueelle suuntautuvaa liikennettä Kirkkoahon ja Salmijärven suuntaan. Linja 7 palvelee kaupungin eteläpuolelle Teerisuolle ja Hevossuolle suuntautuvaa liikennettä sekä Petäisenniskan alueelle suuntautuvaa liikennettä. Paikallisliikenne toimii pääosin klo 6:30–18:00 välisenä aikana. Linjayhdistelmällä 1 ja 2 vuoroväli on 30 minuuttia, linjoilla 3 ja 4 vuoroväli on 60 minuuttia ja linjat 6 ja 7 puolestaan kulkevat aamupäivisin 2 kertaa ja iltaapäivisin 3 kertaa. Paras vuorotarjonta taajaman alueella on Keskussairaalan sekä Lohtajan, Laajakankaan ja Lehtikankaan suuntiin. Linjaa 1 ajetaan ympäri vuoden ja muut vuorot vain koulujen lukuvuoden aikana.



Kuva 7. Kajaanin paikallisliikenteen nykyinen linjasto (Kajaanin paikallisliikenne, aikataulut 4.6.2012–2.6.2013)

Kajaanin paikallisliikennesuunnitelmassa (2013) ehdotettu linjasto mukailee nykyistä linjastoa. Reittejä on suoristettu maltillisesti ja yhteen suuntaan kierrettäviä silmukkalenkkejä on vähennetty. Liikennetarjontaa on painotettu tiiviimmän asutuksen alueille Huhkajavaara–Lohtaja–keskusta–Lehtikangas–Kylmä-käytävälle. Uudessa linjastossa myös palvelutasoa parannetaan ja tarjontaa lisätään selvästi. Linjalla 1 liikennöintiäika ulotetaan yhtäjaksoisesti aamusta iltaan ja vuoroväli on 30 minuuttia alkuiltaan saakka ja sen jälkeen 60 min. Linjastossa liikennepalveluita tarjotaan viikonloppuisin linjalla yksi lauantaisin 60 minuutin vuorovälillä klo 8–18 lähteillä vuoroilla. Sunnuntaisin liikennöitäisiin kolme iltalähtöä linjoilla 1 ja 3 junien aikatauluihin sovitettuna.



Kuva 8. Kajaanin paikallisliikennesuunnitelman linjasto (Kajaanin paikallisliikennesuunnitelma 2013).

### Kevyt liikenne

Kajaanissa on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustan ulkopuolisilta alueilta keskustaan. Väylät ulottuvat keskustasta asuinalueille ja edelleen pääteiden suunnissa useamman kilometrin päähän Kajaanin keskustasta. Vaikka kaupunkialueen verkko on melko hyvä, suurimmat puutteet kevyen liikenteen järjestelyissä ovat ydinkeskustassa.



Kuva 9. Kajaanin keskustaajaman kevyen liikenteen verkko (Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013).

### Liikennejärjestelmän kehittäminen

Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty kestäviin kulkutapoihin kannustavien liikkumisen ohjauksen toimenpiteiden lisäksi kevyen liikenteen verkon täydentämis- ja parantamishankkeita. Pyöräilyn laatuikäytävistä on nostettu esille Sotkamontie ja Lönnrotinkatu. Kajaanin keskustaajaman osalta kevyen liikenteen verkon täydentämishankkeina on esitetty Kynänpäänniemen silta, Mainuantien alikulkukäytävä Kaupunginlammen kohdalla sekä Pohjolankadun kevyen liikenteen väylä välillä Lönnrotinkatu–Joukonkatu–Niskantie.

Uutena rakentamishankkeena liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty Kajaaninjoen ylitys. Siltavaihtoehdoista liikennejärjestelmäsuunnitelmassa suositeltiin Kruununpuodinmäen siltaa Sissikadulta Ahontien ja Teppanantien liittymään. Keskustan katuverkkoon liittyy useita liikennejärjestelyjä, joilla pyritään kehittämään koko keskusta- aluetta. Toimenpiteinä on Lönnrotinkadun sekä Pohjolankadun saneeraaminen välillä Lönnrotinkatu–Joukonkatu–Niskatie sekä kiertoliittymien rakentaminen keskeisiin solmupisteisiin Lönnrotinkadulle, Kuntokadulle sekä Mainuantielle.

Joukkoliikenteen reitistön uudistuksella ja palvelutason nostamisella tavoitellaan matkustajamäärien kasvua ja uusia kaupunkilipun käyttäjiä. Paikallisliikenteen reittien uudistus on Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteiden mukainen ja vahvistaa kestävästi liikkumisen ja liikkumisen ohjauksen toteuttamista Kajaanissa. Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty lisäksi Kajaanin keskustan vaihtopysäkkien suunnittelua ja toteuttamista.

## 2.2 Kaupan nykytila ja kehitysnäkymät

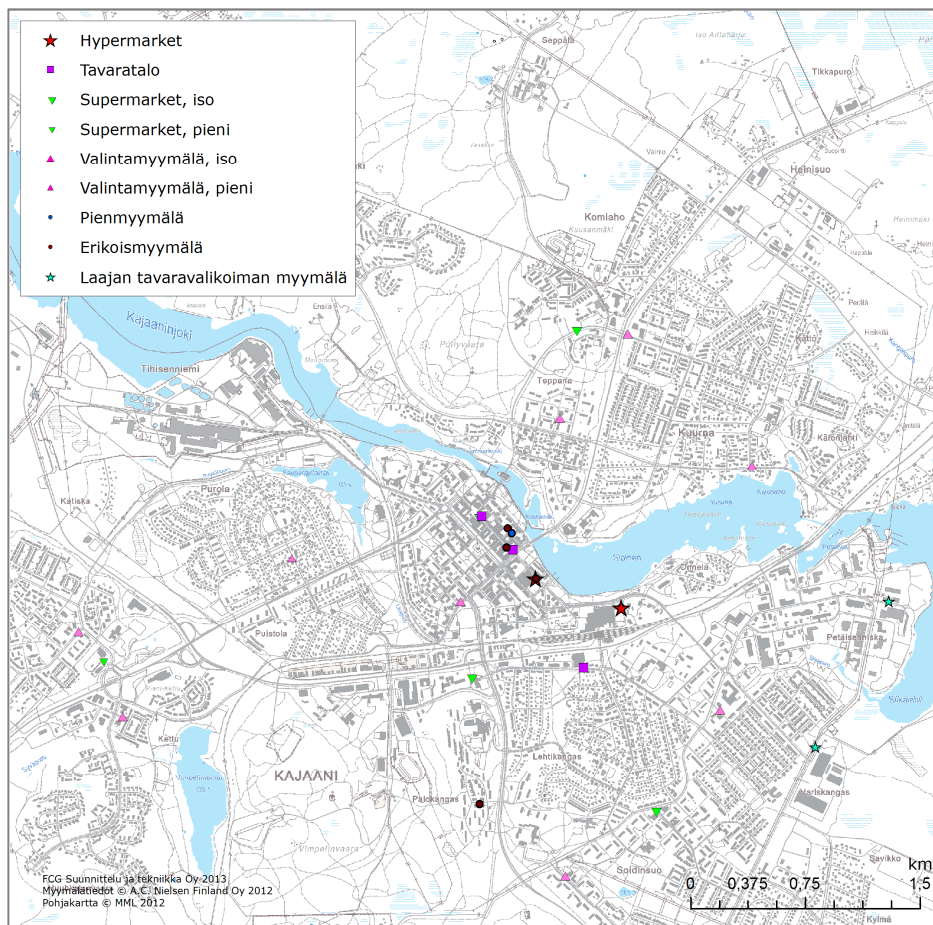
### 2.2.1 Vähittäiskaupan myymäläverkko

#### Päivittäistavarakauppa

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Kajaanissa toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä 29 päivittäistavaramyymälää, joista 5 oli päivittäistavarojen erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavara-avalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 24 kappaletta.

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Kajaanissa toimi 9 isoa valintamyymälää, 4 isoa supermarketia, 3 tavarataloa, 3 pientä valintamyymälää, 2 hypermarkettia, 2 pientä supermarketia ja 1 pienmyymälä. A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1. Asukaslukuun suhteutettuna Kajaanissa oli vuoden 2012 lopussa 1 582 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä oli vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta). Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna Kajaanin päivittäistavara-kaupan palveluverkkoa voidaan pitää keskimääräistä jonkin verran kattavampana.

Kajaanin päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa. Valtaosa Kajaanin päivittäistavaramyymälöistä toimii keskustajaaman alueella.



Kuva 10. Kajaanin päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © A. C. Nielsen Finland Oy, pohjakartta © MML).

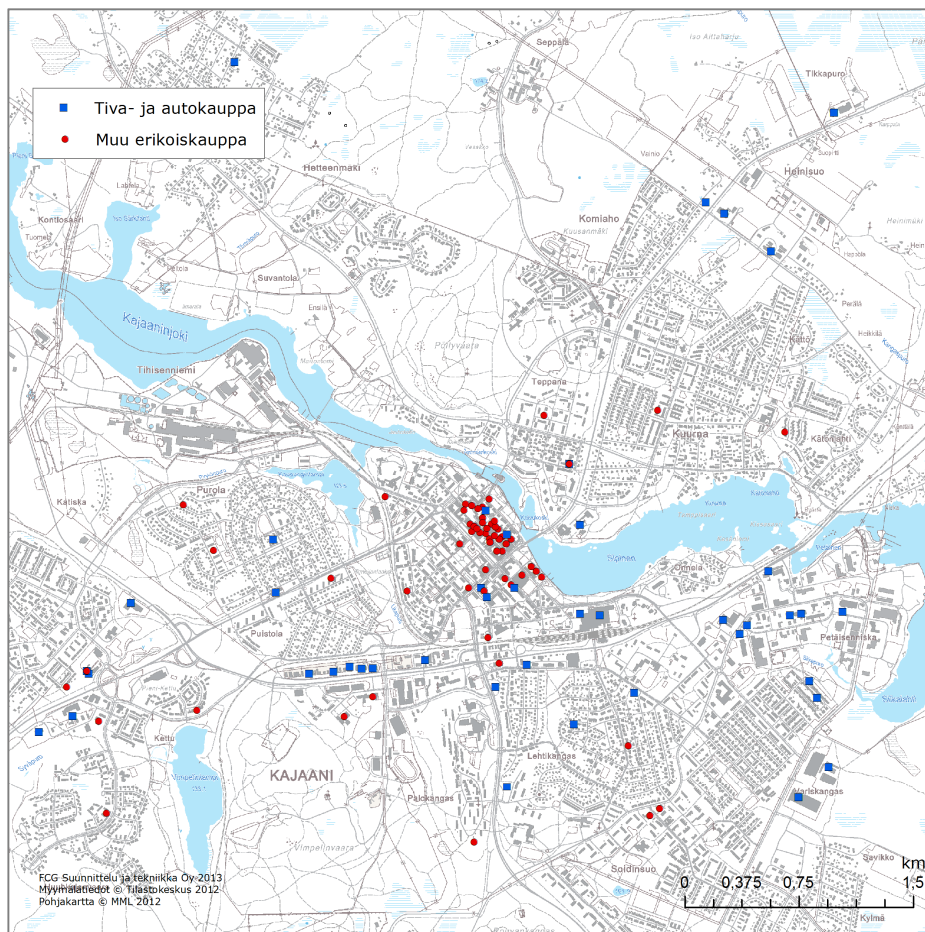
## Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Kajaanissa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 127 erikoiskaupan myymälää, joka on lähes puolet (49 %) koko maakunnan erikoiskaupan myymälöistä.

Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Kajaanissa yhteensä 27 myymälää (47 %). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 100 myymälää (49 %). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä toimi muun erikoiskaupan toimialoilla (56 myymälää) ja muotikaupassa (22 kpl). Moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupan myymälöitä toimi vuoden 2011 lopussa Kajaanissa yhteensä 33 kpl (60 %). Huoltamoita oli yhteensä 24 kpl. Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Asukaslukuun suhteutettuna Kajaanissa oli 300 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (280 asukasta). Väestöpohjaan suhteutettuna Kajaanin erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan näin ollen pitää jonkin verran keskimääräistä heikompana.

Kajaanin erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa. Valtaosa muun erikoiskaupan myymälöistä toimii ydinkeskustan alueella. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on sijoittunut pääosin ydinkeskustan ulkopuolelle.



Kuva 11. Kajaanin erikoiskaupan myymälöiden sijainti vuoden 2012 lopussa (Myymälätiedot © Tilastokeskus, pohjakartta © MML).

### Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät

Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (>2000 k-m<sup>2</sup>) myymälärakennuksia on Kajaanissa 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. Kajaanissa on yhteensä 25 vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta: yksi päivittäistavarakaupan suurmyymälä, 2 hypermarketia, 6 tavarataloa ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälää ja 16 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. 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 pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai keskustaan muuten soveltumatonta kauppaa (esim. laajan tavaravalikoiman myymälät).

#### 2.2.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

Kajaanin vuoden 2012 päivittäistavaramyynti (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) oli noin 47 % koko maakunnan päivittäistavaramyynnistä. (A.C. Nielsen Finland Oy).

Myymälätyypeittäin tarkasteluna Kajaanin päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaramyynnistä noin 42 % toteutui hypermarketeissa, noin 21 % isoissa supermarketeissa ja 16 % isoissa valintamyymälöissä. Muiden myymälätyyppien myyntiosuudet olivat alle 10 %. Kaupparyhmittäin tarkasteltuna Kajaanin päivittäistavaramyymälöiden vuoden 2012 päivittäistavaramyynnin markkinaosuudet olivat seuraavat: S-ryhmä 58 %, K-ryhmä 21,0 %, Muu yksityinen 12 % ja Suomen Lähikauppa 9 %.

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Kajaanissa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 117) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Kajaanissa suurempi (indeksi 107) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Sen sijaan päivittäistavaramyymälöiden myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) oli Kajaanissa (indeksi 91) kuten koko Kainuussa (indeksi 82) alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Kajaanin vuoden 2011 erikoiskaupan myynti oli noin 60 % 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 Kajaanissa positiivinen (+11 %) vuonna 2012 eli ostovoimaa tulee Kajaaniin maakunnan muista kunnista ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Erikoiskauppa keskittyy päivittäistavarakauppaa enemmän Kajaaniin. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Kajaanissa + 61 % vuonna 2011. Myös kaikissa toimialaryhmissä (muu erikoiskauppa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja autokauppa) ostovoiman siirtymä oli Kajaanissa positiivinen.



### 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 Kajaanin (alueluokitus: 20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseutu) seutukunnalle kulkutapajakaumia erilaisilla ostosmatkoilla. Päivittäistavarakauppaan suuntautuvista matkoista kaksi kolmesta tehdään henkilöautolla ja viidesosa kävellen. Pyöräilyn osuus on hieman yli 10 prosenttia ja joukkoliikenteen rooli on erittäin pieni osuuden jäädessä korkeintaan yhteen prosenttiin. Kajaanin seutukunnassa 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 yleensä hankkimaan läheltä kotia. Lisäksi niitä tehdään useammin kuin erikoiskauppaan suuntautuvia matkoja. Tieverkkoa pitkin mitattuna lähin päivittäistavarakaupan palvelu sijaitsee Kajaanissa keskimäärin 1,8 kilometrin päässä ja lähin erikoiskauppa 1,9 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 tiheämässä ja siten koettu saavutettavuus on parempi kuin haja-asutusalueella.

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän mukaisilla kylä- ja pienkyläalueilla matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on keskimäärin 6,7 km ja muualla haja-asutusalueella jo 10,2 kilometriä. Erikoiskaupan osalta etäisyydet nousevat yli yhdeksään kilometriin. Päivittäistavaraostokseen kuluu autoillen taajamien ulkopuolella aikaa hieman noin 20 minuuttia suuntaansa, kun taajama-alueilla vastaava matka taittuisi noin kuudessa minuutissa. Aikaetäisyydet on laskettu autolle tieverkkoa pitkin nopeusrajoitukset huomioiden. Kajaanin keskustan taajama-alueella päivittäistavarakaupat ovat saavutettavissa myös kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä, eikä aikaetäisyys ole verrannollinen tässä tapauksessa eri kulkutapojen välillä.

*Taulukko 1. Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään ja erikoiskaupan keskittymään Kajaanissa, kilometriä (YKR © SYKE ja Tilastokeskus, myymälätiedot © A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)*

	Pt-kauppa	Erikoiskauppa
Taajamat	0,9	1,0
Kyläalueet	6,7	7,1
Haja-asutus	10,2	9,7
<b>KAJAANI</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>

Vähittäiskaupan saavutettavuutta kevyellä liikenteellä voidaan tarkastella etäisyysvyöhykkeiden avulla. Tieverkkoa pitkin mitattuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asui vuonna 2012 Kajaanissa 31 260 asukasta, joka on noin 82 % Kajaanin väestöstä. Näin ollen 18 % Kajaanin väestöstä asui yli kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä, jolloin asiointi kävellen tai pyörällä ei enää ole todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asiointille. Noin 26 400 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 29 300 asukasta (77 % kaupungin väestöstä) ja alle yhden kilometrin etäisyydellä noin 11 800 asukasta (31 % kaupungin väestöstä). Erikoiskaupan kuten myös päivittäistavarakaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kajaanin keskustaajaman alueella. 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 2. Väestömäärät kevyen liikenteen saavutettavuusvyöhykkeillä vuonna 2012 Kajaanissa (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	26 431	70 %	31 260	82 %
Erikoiskauppa	11 821	31 %	29 323	77 %

#### 2.2.4 Arvio Kajaanin oman väestön ostovoimasta ja sen kehityksestä

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

Väestöennusteen mukaan Kajaanin väestömäärä on noin 38 000 asukasta vuonna 2030. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Kainuun maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja ([www.tuomassantasalo.fi](http://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.

Kajaanin oman väestön vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 noin 242 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavara kauppaan noin 112 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 49 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 81 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin 92 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Vuonna 2030 vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima on Tilastokeskuksen väestöennusteen ja edellä esitettyjen yksityisen kulutuksen kasvunusteiden pohjalta arvioituna Kajaanissa noin 320 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 134 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 71 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 115 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima on noin 132 miljoonaa euroa vuonna 2030.

## 2.2.5 Arvio Kajaanin 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

### Kajaanin oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Kajaanin 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 Kajaanin olemassa oleva vähittäiskaupan liiketila on laskennallista liiketilatarvetta suurempi, koska Kajaanin kohdistuu ostovoimaa maakunnan muista kunnista ja maakunnan ulkopuolelta. Ostovoiman siirtymien vaikutusta liiketilatarpeeseen on arvioitu myöhemmin.

Vuonna 2012 Kajaanin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan tarve oli noin 92 000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 22 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 35 000 k-m<sup>2</sup> sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuonna 2030 Kajaanin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan tarve on noin 165 000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 32 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 40 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 65 000 k-m<sup>2</sup> sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 28 000 k-m<sup>2</sup>.

### Ostovoiman siirtymän vaikutus Kajaanin 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 Kajaanin laskennallinen liiketilän tarve vuonna 2030 noin 224 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilatarve on noin 59 000 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilatarve. Ostovoiman siirtymän huomioon ottavasta laskennallisesta liiketilän tarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 36 000 k-m<sup>2</sup>, erikoiskauppaan noin 154 000 k-m<sup>2</sup> sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 34 000 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2.6 Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat

Kajaanin keskeiset kaupan alueet ovat:

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

## 3 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

### 3.1 Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot

Kainuun kaupan palveluverkon tavoitteen määrittelemiseksi Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä laadittiin kaksi kaupan palveluverkon kehittämismuutosta erilaisiin ostovoiman kehitysnäkymiin perustuen. Kehittämismuutosten avulla tutkittiin, millaisia kehitysnäkymiä Kainuun kauppaan voi tulevana 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 Kajaanin kaupallista vetovoimaa ja asemaa koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Kajaanissa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat nykyisen tapaan Kajaanin keskustaan sekä Kauppapuiston, Petäisenniskan, Heinisuon ja Ketun alueille. Päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa sijoittuvat pääosin keskusta-alueelle, mikä parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kaupallista vetovoimaa. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijoittuu pääosin keskustan ulkopuolisille kaupan alueille. Kajaanin keskustaan sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Myös kaupan alueet sijoittuvat olemaan yhdyskuntarakenteeseen liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin.

### 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.

Kajaanin 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. Kokonaismitoitus perustuu Kainuun kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehtoon 2, jossa lähtökohtana on matkailun voimakas kehittyminen. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja joustavuuden lisäämiseksi kaupan kokonaismitoituksessa on varauduttu myös jonkin verran arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus).

Kajaanin vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030 on noin 243 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä vähittäiskaupan rakennuksissa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 183 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE ja Kajaanin kaupunki), joten uuden liiketilan enimmäistarve vuoteen 2030 mennessä on noin 60 000 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. Mikäli oletetaan, että noin kaksi kolmasosaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta ja noin puolet tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta toteutuu uutena liiketilana, on Kajaanin uuden liiketilan vähimmäistarve vuoteen 2030 mennessä noin 35 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 3. Kajaanin laskennallinen liiketilatarve 2030 sekä uuden liiketilan enimmäis- ja vähimmäistarve 2012-2030*

LIIKETILATARVE 2012-2030, k-m <sup>2</sup>	PT-kauppa ja muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Laskennallinen liiketilatarve 2030	143 000	100 000	243 000
Kaupan sijaintirakennusten kerrosala 2012	115 000	68 000	183 000
Liiketilan lisätarve 2012-2030			
Enimmäistarve	28 000	32 000	60 000
Vähimmäistarve	19 000	16 000	35 000

Seuraavassa taulukossa on esitetty Kajaanin vähittäiskaupan kokonaismitoituksen jakautuminen ydinkeskustan, alakeskusten, kaupan alueiden ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden kesken. Ydinkeskustaan, alakeskuksiin (Kisatori, Lehtikangas, Loh-taja) ja kaupan alueille (Keskustan eteläpuoli, 5-tien varsi) kohdistuu valtaosa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilatarpeesta. Ydinkeskusta ja kaupan alueet ovat osa maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueille (Kauppapuisto, Petäisenniska, Kettu, Heinisuo) kohdistuu valtaosa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan liiketilatarpeesta. Petäisenniskan, Ketun ja Heinisuon alueiden mitoitus on noin 30 % alueiden kaavavarannosta.

Kokonaismitoituksen jakautuminen alueiden kesken on suuntaa antava. kokonaismitoitukseen sisältyy kaikki kauppa: pienet ja suuret yksiköt sekä olemassa olevat ja uudet yksiköt.

Taulukko 4. Kajaanin kokonaismitoituksen jakautuminen alueittain vuonna 2030

Alue	Kokonaismitoitus 2030, k-m <sup>2</sup>	Arvio nykyisestä liiketilasta	Liiketilän lisätarve 2012-2030	
			Enimmäis	Vähimmäis
Ydinkeskusta	41 000	30 000	11 000	8 000
Keskustan eteläpuoli	50 000	42 000	8 000	5 500
5-tien varsi	12 000	10 000	2 000	1 500
Keskustaajaman alakeskukset	8 000	6 000	2 000	1 500
Kauppapuisto	35 000	33 000	2 000	1 000
Petäisenniska	53 000	27 000	26 000	13 000
Kettu	11 000	9 000	2 000	1 000
Heinisuon	14 000	8 000	6 000	3 000
Muut alueet	19 000	18 000	1 000	500
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>243 000</b>	<b>183 000</b>	<b>60 000</b>	<b>35 000</b>

### 3.3 Kaupan sijainnohjauksen strategiakartta

Tavoitteena on Kajaanin kaupallisen vetovoiman vahvistaminen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Kajaanin kaupallista vetovoimaa kehitetään niin, että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät myös muualla maakunnassa. Kajaanin kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohtana on ydinkeskustan ja alakeskusten sekä olemassa olevaan yhdyskuntaraken- teeseen sijoittuvien kaupan alueiden ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden kaupallisen vetovoiman vahvistaminen. Tavoitteena on kaupan saavutettavuuden turvaaminen niin, että palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille ja kaikil- la kulkumuodoilla.

Päivittäistavarakauppaa kehitetään ottaen huomioon kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen erityisesti ydinkeskustaan ja alakes- kuksiin. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt sijoittuvat nykyiseen tapaan ydinkeskus- taan ja ydinkeskustan eteläpuolella olevalle alueelle. Asuinalueiden lähikaupat täyden- tävät päivittäistavarakaupan verkostoa.

Erikoiskauppa kehittyy Kajaanin maakuntakeskusasemaa vahvistaen monipuolisesti eri- tyisesti ydinkeskustassa ja kaupan alueilla ottaen huomioon alueiden saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla sekä liikenteen toimivuus ja turvallisuus. Muun erikoiskaupan pienet yksiköt sijoittuvat ydinkeskustaan. Ydinkeskustan eteläpuoliselle, 5-tien varren, Kauppapuiston ja Petäisenniskan alueille voi sijoittua sellaisia muun erikoiskaupan yksi- köitä, jotka eivät esimerkiksi suuren yksikkökoon ja kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia ydinkeskustaan.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt sijoittuvat Kauppapuiston, Pe- täisenniskan, Heinisuon ja Ketun alueille liikenteen toimivuus huomioon ottaen. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla toimivia pieniä yksiköitä voi sijoittua muille- kin kaupan alueille. Heinisuon ja Ketun alueita kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina. Kauppapuiston ja Petäisenniskan alueille voidaan sijoittaa tilaa vaati- van erikoistavaran kaupan lisäksi myös sellaista muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille. Tilaa vaativalla erikoiskau- palla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvik- keiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Muulla erikois- kaupalla tarkoitetaan sellaisia erikoiskaupan yksiköitä, jotka eivät esimerkiksi suuren yksikkökoon ja kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskustatoimintojen alueille. Keskustaan soveltumattomuus tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Kaupan tavoitteellinen palveluverkko muodostuu seuraavista keskuksista ja kaupan alueista. Alueiden tarkemmat rajaukset ja määräykset esitetään Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä ottaen huomioon kaavan kokonaisratkaisu.

### **Keskusta (C)**

Kajaanin ydinkeskusta kehittyy keskustahakuisen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja koko maakunnan kaupallisena pääkeskuksena. Ydinkeskustan merkitys on maakunnallinen, osin valtakunnallinen. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, kattavat keskustahakuisen erikoiskaupan palvelut, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Ydinkeskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

### **Alakeskus (ca)**

Kisatori, Lehtikangas ja Lohtaja säilyttävät asemansa ja kehittyvät lähialueiden asukkaiden päivittäistavaraostosten sekä julkisten palveluiden keskuksina. Alakeskusten merkitys on alueellinen. Alakeskuksissa on mahdollisimman monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa, muita kaupallisia palveluja) ja julkisia palveluja. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja kevyellä liikenteellä. Aluekeskuksiin sijoittuvien yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen ja vaikutusalueen väestöpohjaan.

### **Kaupan alueet (KM)**

Keskustan eteläpuoli ja 5-tien varsi kehittyvät suurten kaupan yksikköjen alueina nykyisiä toimintoja kehittämällä ja monipuolistaen. Keskustan eteläpuolinen alue on hypermarkettien alue. 5-tien varren alue on ydinkeskustaan soveltumattoman muun erikoiskaupan alue. Alueiden merkitys on seudullinen ja niille voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueille ei tulisi toteuttaa uusia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueiden kehittämisessä (kaupan laatu ja mitoitus) ja toteutuksen ajoittamisessa tulee ottaa huomioon Kajaanin ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Keskustan eteläpuolen ja 5-varren kaupan alueet sijoittuvat Kainuun maakuntakaava 2020:n Kajaanin keskusta-toimintojen alueelle.

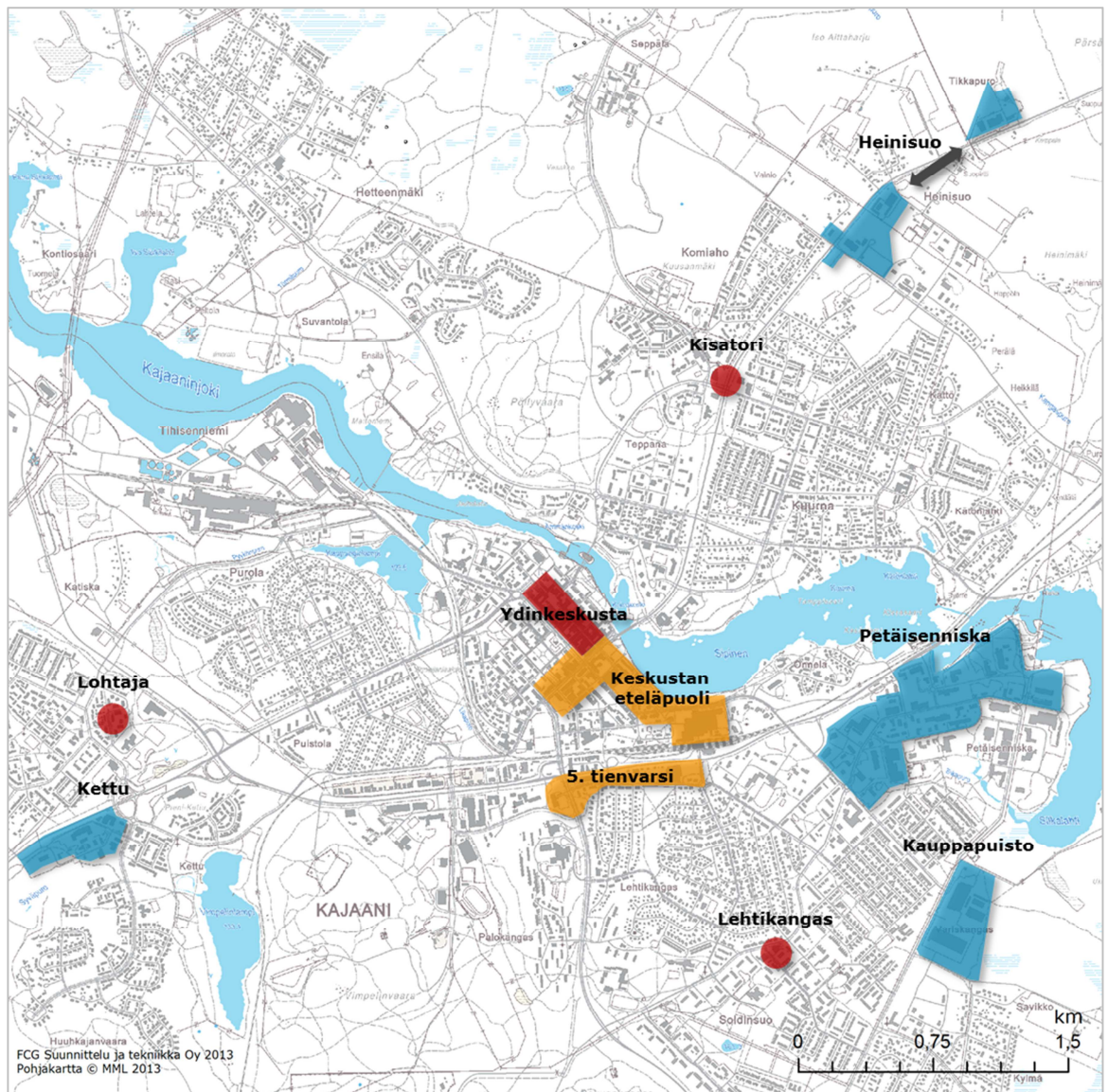
### **Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet (KM tai KM-1)**

Kauppapuiston ja Petäisenniskan alueet kehittyvät pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina nykyisiä toimintoja kehittämällä ja kaupan tarjontaa monipuolistaen. Alueille sijoittuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja keskustaan soveltumattoman muun erikoiskaupan suuryksiköitä. 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. Kauppapuiston ja Petäisenniskan alueiden liiketilasta noin 20 % voi olla keskustaan soveltumatonta muuta erikoiskauppaa. Kauppapuiston alueelle voidaan toteuttaa läheisten asuinalueiden kysyntään perustuen enintään 1 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilaa.

Alueiden merkitys on seudullinen ja niille voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan. Alueille ei tulisi toteuttaa uusia merkitykseltään seudullisia muun erikoiskaupan suuryksiköitä. Alueiden kehittämisessä (kaupan laatu ja mitoitus) ja toteutuksen ajoittamisessa tulee ottaa huomioon Kajaanin ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

### Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet (KM-1)

Ketun ja Heinisuon alueet mahdollistavat tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ja laajentumisen. Ketun aluetta kehitetään tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ja Heinisuon aluetta autokaupan alueena. Alueille ei tulisi toteuttaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan yksiköitä. Alueiden merkitys on seudullinen ja alueille voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Alueiden kehittämisessä (kaupan laatu ja mitoitus) ja toteutuksen ajoittamisessa tulee ottaa huomioon Kajaanin ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.



Kuva 10. Kaupan sijaintialueet Kajaanin keskustaajamassa



### 3.4 Vaikutusten arviointi

#### 3.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Kajaanin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten kaupan yksöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli uutta liiketilaa ei rakenneta, Kajaanin kaupallinen vetovoima todennäköisesti heikenee, mikä voi heijastua koko maakunnan kaupan kehitykseen. Vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja tulee olla riittävästi ja myös nykyisten yksöiden laajennusmahdollisuudet tulee turvata. Kajaanin ydinkeskustan ja alakeskusten sekä hyvin saavutettavien kaupan alueiden (keskustan eteläpuoli ja 5-tien varsi) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden (Kauppapuisto, Petäisenniska, Kettu ja Heinisuo) kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen turvaa parhaiten palvelutarjonnan alueellisesti tasapainoisen kehityksen. Alueiden mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan ohjaaminen pääosin Kajaanin ydinkeskustaan ja Kainuun maakuntakaava 2020:n mukaisella Kajaanin keskustatoimintojen alueella oleville kaupan alueille (keskustan eteläpuolinen alue ja 5-tien varsi) vahvistaa Kajaanin keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet täydentävät Kajaanin kaupan palveluverkkoa. Alueiden kehittäminen vahvistaa omalta osaltaan Kajaanin erikoiskaupan tarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Alueet tarjoavat hyvän sijaintipaikan keskustan läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli alueita kehitetään keskustaan soveltumattoman kaupan alueina, ei alueiden toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Alueiden vähittäiskaupan mitoitus on määritelty Kajaanin vaikutusalueen ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan perustuen. Mitoitukset mahdollistavat ydinkeskustan, alakeskusten, kaupan alueiden ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden palvelutarjonnan monipuolisen kehittämisen niin, että myös muualla kunnassa ja maakunnassa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Kaupan alueiden osoittaminen luo edellytykset toimivalle kilpailulle tarjoamalla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olemassa olevan taajamarakenteen sisällä.

#### 3.4.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaupan palvelujen keskittäminen Kajaanin ydinkeskustaan ja alakeskuksiin sekä muutamalle kaupan alueelle tukee Kajaanin nykyistä keskusverkkoa ja parantaa samalla kaupallista vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä sekä kaupan palvelujen saavutettavuutta. Kajaanin ydinkeskusta on koko maakunnan kaupallinen pääkeskus, joten se kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen on tärkeää koko maakunnan vetovoiman kannalta. Kajaanin ydinkeskustan tulee säilyä keskustahakuisen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana.

Kaupan alueet ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet sijaitsevat keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat osa Kajaanin nykyistä taajamarakennetta. Alueet mahdollistavat merkitykseltään paikallisten ja seudullisten vähittäiskaupan suuryksöiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa alueiden kehittämismahdollisuuksia.

### 3.4.3 Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi tärkeimmistä asioista on erityisesti päivittäistavara-kaupan, mutta myös erikoiskaupan palvelujen saavutettavuus. Kajaanin päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan palvelut sijoittuvat tällä hetkellä pääosin ydinkeskustaan ja alakeskuksiin sekä kaupan alueille keskustan eteläpuolella ja 5-tien varressa. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut sijoittuvat pääosin Kauppapuiston, Petäisenniskan, Ketun ja Heinisuon alueilla. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asui noin 82 % ja erikoiskaupan keskittymistä noin 77 % Kajaanin väestöstä vuonna 2012. Valtaosalle kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa tällä hetkellä ja myös tulevaisuudessa uuden kaupan sijoittuessa nykyisille kaupan alueille.

Keskusta-alueelle sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja koska keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien kaupan alueiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin.

Kajaanin ydinkeskusta kuten myös kaupan alueet ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Muuta kuin henkilöautoa asiointiin käytäville asukkaille asiointi on mahdollinen joukkoliikenteellä, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Käytännössä joukkoliikenteen palvelutaso päivittäiseen asiointiin on riittävä vain Kajaanin keskustaan suuntautuvilla asiointimatkoilla. Muilla alueilla saavutettavuus perustuu henkilöautoon ja kevyeen liikenteeseen.

## 3.5 Kehittämistarpeita

Kajaanin ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljö. Ydinkeskustan elinvoimaisuus ja kaupallinen kehittäminen vahvistavat ydinkeskustan asemaa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan keskuksena ja vaikuttavat merkittävästi koko Kajaanin ja koko maakunnan kaupalliseen vetovoimaan ja markkina-alueen laajuuteen. Ydinkeskustan kehittäminen tiivistää Kajaanin yhdyskuntarakennetta ja luo edellytyksiä kestävien kulkutapojen käytölle ostosmatkoilla. Toimivilla liikenneratkaisuilla voidaan tukea tätä kehitystä.

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

- ydinkeskustan kokonaisvaltainen kehittäminen keskustan kehittämishankkeen ym. suunnitelmien pohjalta (kävelykatu, kävelypainotteiset alueet, oleskelutilat, puistot, ympäristön viihtyisyys, kauppa ja muut palvelut)
- kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta. Myös päivittäistavara-kaupan tarjonta tulee turvata mahdollistamalla nykyisten myymälöiden laajennusmahdollisuudet ja osoittamalla mahdollisuuksien mukaan uusille myymälöille alueita.
- rakennuskannan uudistaminen. Kaavoituksella on mahdollistettava uudistaminen ja nykyisten myymälöiden laajennukset. Keskeinen tavoite on tavaratalojen uudistaminen.
- 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 kaupan palvelujen kysyntää ja sitä kautta kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen, kevyen liikenteen puutteiden korjaaminen (Kyynäspäänniemen silta, Mainuantien alikulku, Pohjolan kadun kevyen liikenteen väylä), pyöräpysäköinnin kehittäminen, joukkoliikenteen vaihtopysäkkien siirtäminen

Kajaanin alakeskusten palvelujen tarjontaa tulisi kehittää mahdollisimman monipuoliseksi (päivittäistavarakauppa ja julkiset palvelut). Alakeskuksiin sijoittuvien kaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen ja vaikutusalueen väestöpohjaan. Alakeskusten kaupan toimintaedellytyksiä voidaan parantaa esim. tiivistämällä ja täydennysrakentamalla lähialueen asuntoalueita sekä keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) samaan rakennukseen tai lähelle toisiaan. Kun arjessa tarvittavia kaupallisia palveluja on tarjolla lähellä kotia, on mahdollista pitää ostosmatkat lyhyinä. Erityisesti autottomien asukkaiden näkökulmasta on hyvä, että matkat voi tehdä kävellen ja pyörällä. Alakeskuksista on lisäksi kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet Kajaanin keskustaan. Viihtyisän, turvallisen ja sujuvan kevyen liikenteen liikkumisympäristön parantaminen on hyvä ottaa huomioon alakeskusten kehittämisessä.

Kaupan alueet Kajaanin ydinkeskustan eteläpuolella ja 5-tien varressa monipuolistavat Kajaanin kaupan palvelutarjontaa ja parantavat erityisesti erikoiskaupan palvelujen saavutettavuutta. Alueiden sijainti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja lähellä ydinkeskustaa mahdollistaa ostosmatkat myös kävellen ja pyörällä, minkä vuoksi kevyen liikenteen yhteyksiä ja pyöräpysäköintiä on syytä tarkastella alueiden tarkemmassa suunnittelussa. 5-tien varressa olevan kaupan alueen ja ydinkeskustan välissä on rautatie, mutta etäisyys ydinkeskustasta jää kuitenkin lyhyeksi ja alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa asuntoalueiden keskellä.

Valtaosa keskustan ulkopuolelle sijoittuvasta kaupasta sijoittuu Petäisenniskan ja Kauppapuiston tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueille. Näille alueille on odotettavissa myös suurimmat liikennemäärät kaupan kehittyessä ja lisääntyessä. Vaikka alueille on kevyen liikenteen yhteydet, tehdään ostosmatkoista suurin osa autolla sekä Kajaanista että muualta maakunnasta. Näin ollen on tärkeää huolehtia erityisesti autoliikenteen ja pysäköinnin sujuvuudesta, mutta myös turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien ja pyöräpysäköinnin järjestämisestä. Alueiden liikenteellinen saavutettavuus tulee turvata parantamalla alueiden liittymien toimivuutta.

Ketun ja Heinisuon kaupan alueet kehittyvät tilaa vaativan erikoiskaupan alueina. Alueet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja asiointiliikenteessä on hyvä huomioida autoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteensovittaminen tarvittavissa määrin.

Keskustaajaman yleiskaavassa tulee määritellä kaupan alueille sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus sekä uuden liikerakentamisen ajoitus niin, että vaikutukset Kajaanin ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ovat mahdollisimman vähäiset.

### 3.6 Yleiskaavassa pohdittavaa

Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys ja tämä Kajaanin keskustaajamaa koskeva täydennysosa suosituksineen muodostavat lähtökohdat Kajaanin keskustaajama 2030 yleiskaavan kaupallisten palveluiden merkinnöille ja määräyksille.

Kaupan sijoittumista voidaan ohjata yleiskaavan aluevarauksilla ja kaava-määräyksillä. Kaavoituksen tehtävä on hallita kokonaisuutta ja luoda kaupalle mahdollisimman hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset osana toimivaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta. Keskeisenä tavoitteena on Kajaanin ydinkeskustan kaupallisen vetovoiman ja palvelutarjonnan vahvistaminen ja kaupan palvelujen keskittäminen ydinkeskustaan. Tavoite tukee yhdyskuntarakenteellisesti myönteistä kehitystä. Jotta tavoite "kauppa keskustaan" voisi myös käytännössä toteutua, liikepaikkojen pitää vastata 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 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 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 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, 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

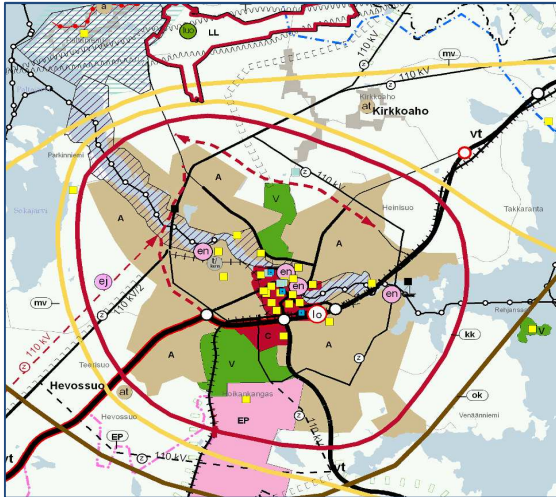
Autokauppa ja huoltamot

- 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. Kaupan alueiden arviointi

#### KAJAANIN KESKUSTA

##### Kainuun maakuntakaava 2020:



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

Maakuntakaavassa on annettu Kajaanin keskustatoimintojen aluetta koskien suunnitelmääräys: *Yksityiskohtaisemmassa 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.*

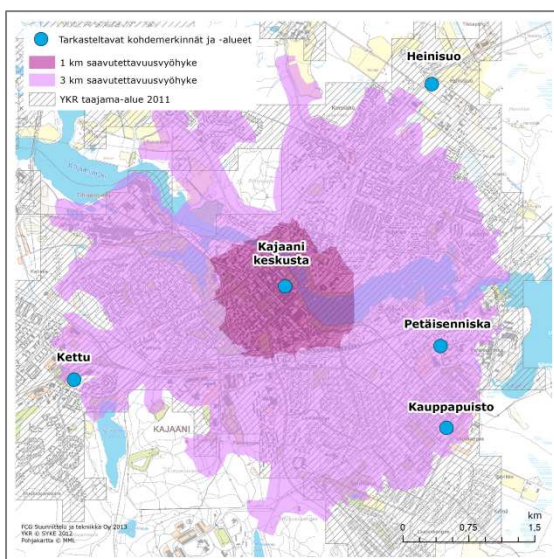
##### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

Kajaanin keskustassa on voimassa Kajaanin keskustaajama 2015 oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty 1992. Yleiskaava on pääosin toteutunut. Voimassa olevassa yleiskaavassa keskusta-alue 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 Pärnäsuon risteysalueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaluonnos on tarkoitettu asetettavaksi nähtäville talvella 2014 ja kaavaehdotus syksyllä 2014. Osayleiskaavamuutoksen 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 keskustaajaman 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 laajemmalla alueella. 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 mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Kajaanin keskustaa tulisi vahvistaa erityisesti erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Myös päivittäistavara-kaupan 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 päivittäistavara-kaupan ja muun erikoiskaupan kokonaismitoitus on Kajaanissa vuonna 2030 arviolta noin 143 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Kajaanissa on päivittäistavara-kaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 112 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 31 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarpeesta vain osa sijoittuu 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**

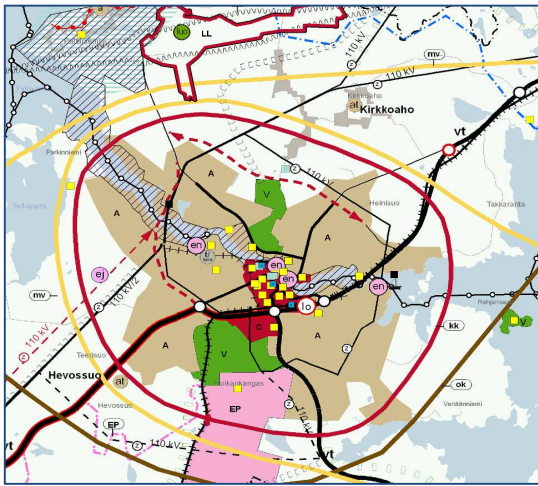
Kajaanin keskusta on saavutettavissa useilla kulkutavoilla. Kaupungin joukkoliikenteen reitit risteävät keskustassa ja kevyen liikenteen väylien verkko on kattava ulottuen keskustasta asuinalueille. Vaikka kevyen liikenteen väylästä on joitakin pieniä puutteita, on ostosmatkat mahdollista tehdä kävellen 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 erityyssäännösten toteutumista.

## HEINISUON ALUE

### Kainuun maakuntakaava 2020:

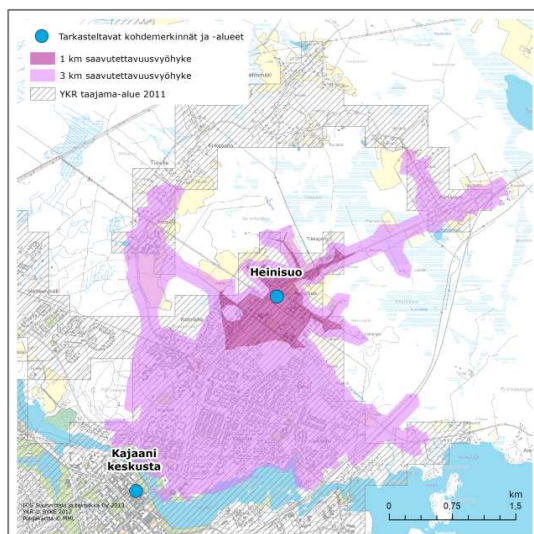


Heinisuo alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty aluumerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osa-aluejako, 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 varastorakennusten 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:**

Heinisuon 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 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 laajemmalla alueella. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa + 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 päivittäistavara-kaupan 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 67 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta osa sijoittuu Heinisuon alueelle ja osa muille kaupan alueille ja vain osa merkitykseltään 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 päivittäistavara-kaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia myöskään Kajaanin keskustan kehitykseen.

**Palvelujen saavutettavuus ja liikenne**

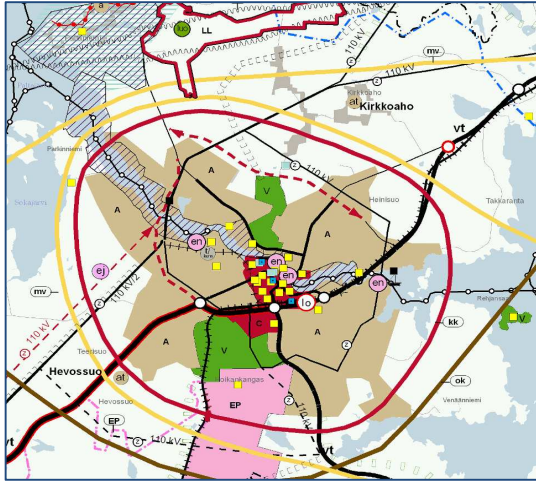
Heinisuon alue sijaitsee Kajaanin yhdyskuntarakenteessa autovyöhykkeellä aivan joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolella. Kajaanin ydinkeskustaan on matkaa hieman yli kolme kilometriä. Nykyinen joukkoliikennereitti sivuaa aluetta. Uusissa joukkoliikenteen reittisuunnitelmissa lähin joukkoliikenteen reitti 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:**

Heinisuon 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 määritellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## KAUPPAPUISTON ALUE

### Kainuun maakuntakaava 2020:

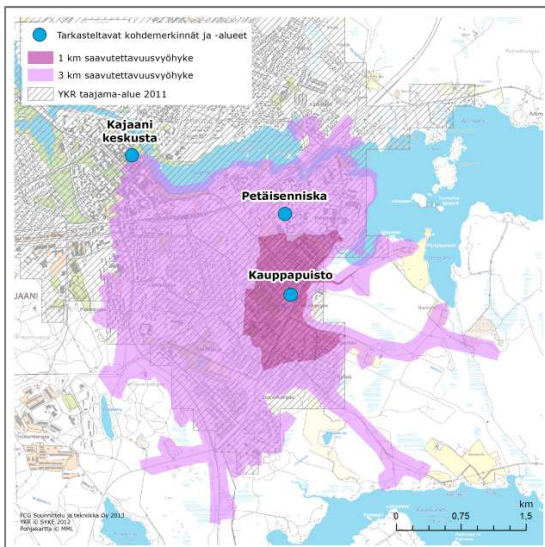


Kauppapuiston alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty alue-merkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajaus ja toiminnallinen osa-aluejako, 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 rajaus 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 (Giganti, 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 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**

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 erikoistavara-kaupan 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 päivittäistavara-kaupan 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 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 kersalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 67 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarpeesta 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 päivittäistavara-kauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kajaanin keskustan kehitykseen.

**Palvelujen saavutettavuus ja liikenne**

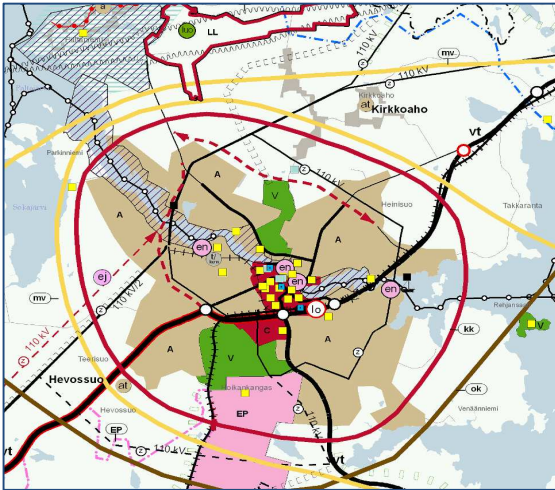
Kauppapuiston alue sijaitsee autovyöhykkeellä hieman keskustan reunavyöhykkeen ulkopuolella, alle kolmen kilometrin päässä Kajaanin ydinkeskustasta. Nykyiset joukkoliikennereitit sivuavat aluetta ja myös uusissa reittisuunnitelmissa kaksi linjaa ajaa lähelle Kauppapuiston aluetta. Alueelle on olemassa 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 mittakaavassa lähialueen asuntoalueita palvelevaa päivittäistavara-kauppaa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäismitoitus tulee määritellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## KETUN ALUE

### Kainuun maakuntakaava 2020:

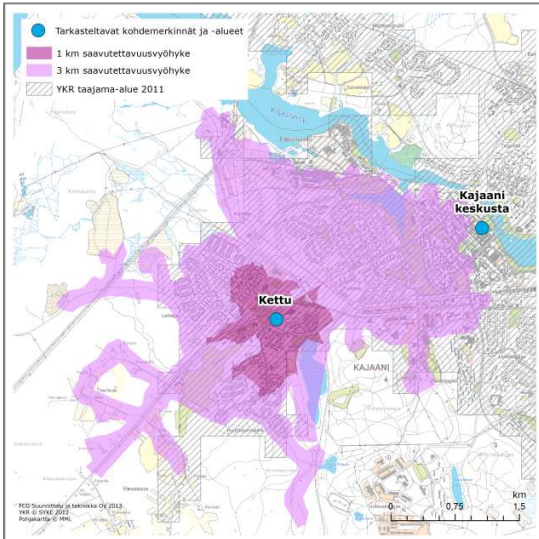


Ketun alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty aluemarkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajaus ja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

### Suunnittelutilanne (yleis- ja asemakaavat):

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

### YKR-taajama-alueen rajaus 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 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

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 päivittäistavara- 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 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 67 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilatarpeesta 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

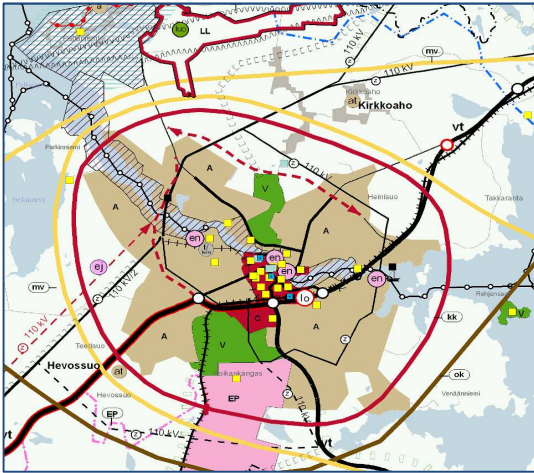
Ketun alue sijaitsee valtatie 5:n varressa joukkoliikennevyöhykkeellä, noin kolmen kilometrin päässä Kajaanin ydinkeskustasta. Sekä nykyiset että paikallisliikennesuunnitelman mukaiset joukkoliikennereitit palvelevat aluetta ja Kajaanin keskustan ulkopuolisista kaupan alueista se on parhaiten saavutettavissa 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 suuryksiköiden sijaintipaikaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueen enimmäismitoitus tulee määrittellä Kajaanin vaikutusalueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

## PETÄISENNISKAN ALUE

### Kainuun maakuntakaava 2020:

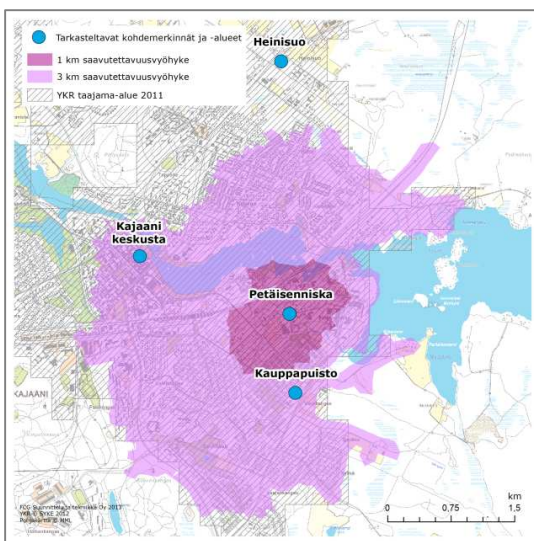


Petäisenniskan alue sijoittuu Kainuun maakuntakaavassa Kajaanin taajamatoimintojen (A) alueelle. Maakuntakaavassa taajamatoimintojen lisäksi Kajaanin taajamaan on esitetty alumerkintänä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava keskustatoimintojen alue c. Taajamien yksityiskohtaisempi rajausta ja toiminnallinen osa-aluejako, 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 toimitalarakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueita (KL, KTY, TK). Useilla asemakaavan korttelialueilla kaupan rakennusoikeus on yli 2 000 k-m<sup>2</sup>.

### YKR-taajama-alueen rajausta 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, Puulo 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 laajemmalla alueella. 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 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 kerosalaa on Kajaanissa karkeasti arvioiden noin 67 000 k-m<sup>2</sup> (SYKE), joten uutta liiketilaa tarvittaisiin noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarapeesta 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. Tiheimmin 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 suurimmat mahdolliset. Autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa niin Kajaanin keskustasta kuin muualta maakunnasta. Alueelle pääsee valtatie 5:ltä sekä Nuaskadun liittymästä että Kajaanin keskustaan johtavasta eritasoliittymästä.

### Johtopäätökset:

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

