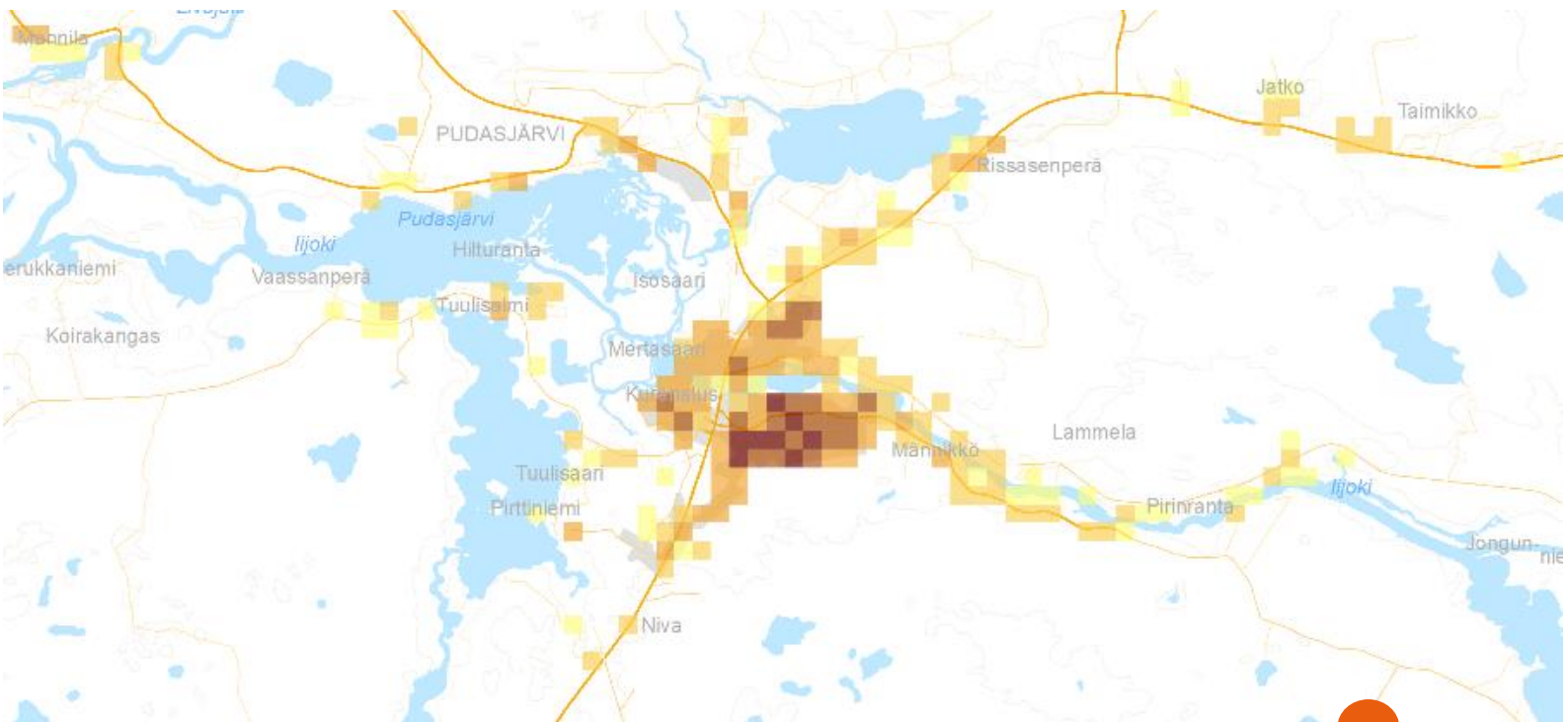


PUDASJÄRVEN KEHITYS OY

Pudasjärven keskustan kaupan alan selvitys

Loppuraportti



19.3.2019

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	Selvityksen tausta ja tarkoitus	3
1.2	Tarkastelualue ja vaikutusalue	3
1.3	Suunnittelutilanne	3
1.3.1	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	3
1.3.2	Yleiskaava	4
1.3.3	Asemakaava	5
2	VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA LIIKENNEVERKKO	6
2.1	Väestö ja työpaikat.....	6
2.2	Liikenneverkko.....	8
3	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE	10
3.1	Pudasjärven kaupallinen asema ja vetovoima	10
3.2	Kaupallisten palvelujen palveluverkko	11
3.3	Pudasjärven keskustan kaupalliset palvelut	13
3.4	Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	14
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	15
4.1	Arvio ostovoiman kehityksestä	15
4.2	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä	15
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	18
5.1	Vaihtoehtoiset sijaintipaikat suhteessa kaupungin tavoitteisiin	18
5.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin	18
5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	19
5.3.1	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	19
5.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	20
5.3.3	Pudasjärven keskustan kehitys.....	20
5.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen.....	21
5.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	22
5.4.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla	22
5.5	Muut vaikutukset.....	22
5.6	Yhteenveto: keskeiset vaikutukset.....	23
6	PUDASJÄRVEN KAUPALLISEN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN	26
6.1	Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohdat.....	26
6.2	Kaupallisen palveluverkon kehittäminen	27
7	LÄHTEET	28
8	LIITTEET	29

19.3.2019

Pudasjärven keskustan kaupan alan selvitys

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tarkoitus

Kaupallisen selvityksen tarkoituksena on tuottaa kaupallisia palveluita koskevia lähtötietoja, perusteita ja suosituksia Pudasjärven keskustan kaupalliselle kehittämiselle sekä kaupan sijoittumista ja mitoittamista koskeville ratkaisuille. Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyyseihin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeinen lähtöaineisto on ollut Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys (2017).

Olemassa olevaa lähtötietoaineistoa täydennettiin Pudasjärven keskustan yrittäjille suunnatulla kyselyllä. Kyselyllä selvitettiin yrittäjien näkemyksiä Pudasjärven keskustan kaupan nykytilanteesta ja kehitysnäkymistä. Kyselyyn vastasi 12 yrittäjää. Vastanneet yritykset on esitetty raportin kohdassa 7 (Lähteet).

Pudasjärven keskustan kaupan alan selvitys on tehty Pudasjärven Kehitys Oy:n toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Pudasjärven Kehitys Oy:n yhteyshenkilönä on ollut toimitusjohtaja Sari Turtiainen. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet Sari Turtiainen, Tomi Timonen, Auvo Turpeinen ja Tommi Niskanen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

1.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

Tarkastelualueena on Pudasjärven keskusta ja sen lähiympäristö, mutta kaupan rakennetta ja kehityspotentiaalia tarkastellaan myös koko kaupungin alueella. Lisäksi otetaan huomioon myös vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen kysyntä.

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä vuonna 2005 ja sitä on uudistettu vaihemaakuntakaavoilla vuodesta 2010 alkaen. Viimeisin, kolmas vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2018. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaupan sijoittumista ja mitoittamista koskevat merkinnät ja määräykset on 3. vaihemaakuntakaavassa päivitetty vastaamaan 1.5.2017 uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Kaupan palveluverkon kehitykseen vaikuttavat merkinnät Pudasjärvellä:

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue.



Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt

Yleisen suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille. Pudasjärven alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen.

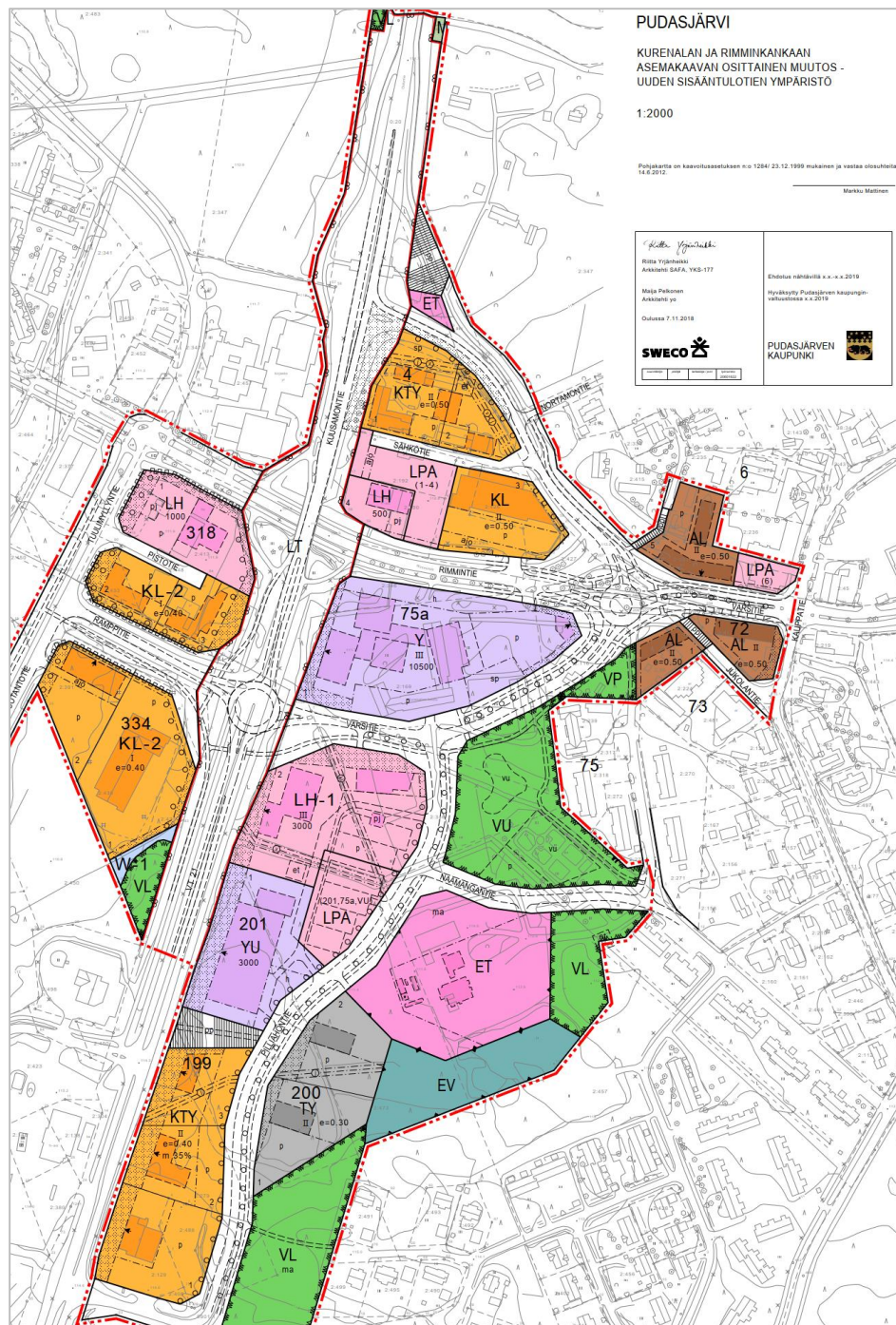
Kuva 2: Ote Kurenalan yleiskaavasta 2030, kaavaehdotus 16.11.2018 (Pudasjärven kaupunki)

19.3.2019

1.3.3 Asemakaava

Asemakaavoja on laadittu Kurenalalle ja Syötteelle. Kurenalan asemakaava-alue jakaantuu neljään osaan: Kurenalan pohjoisen osan ja eteläisen osan asemakaava-alueet sekä Rimminkankaan ja Haapokarin asemakaava-alueet. Alueiden välisinä rajoina ovat Iijoki ja valtatie 20.

Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavan osittaisen muutoksen tavoitteena on parantaa Kurenalan taajaman vetovoimaa ja liikenteen sujuvuutta, sekä elinkeinojen kehittymistä. Asemakaavalla varataan sisääntulotien ympäristöön palvelualueita sekä kulkuyhteyksiä. Samalla tuodaan Pudasjärven keskusta paremmin näkyville valtatiellä liikkujille.



Kuva 3: Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavan osittainen muutos - uuden sisääntulotien ympäristö (Pudasjärven kaupunki)

19.3.2019

2 VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA LIIKENNEVERKKO

2.1 Väestö ja työpaikat

Väestömäärä ja väestöennuste

Pudasjärven väestömäärä oli vuoden 2017 lopussa **8 103 asukasta**. Vuosina 2010-2017 väestömäärä on vähentynyt 724 asukasta (-8,2 %).

Taulukko 1. Pudasjärven väestömäärä 2010 ja 2017 (Tilastokeskus)

	Väestömäärä 31.12.		Muutos 2010-2017		
	2010	2017	lkm	%	%/v
Pudasjärvi	8 827	8 103	-724	-8,2 %	-1,2 %
Oulunkaaren seutu	24 577	23 778	-799	-3,3 %	-0,5 %
Pohjois-Pohjanmaa	398 335	411 856	13 521	3,4 %	0,5 %

Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatiman väestöennusteen mukaan Pudasjärven väestömäärä vähenee vuoteen 2040 mennessä noin 1 450 asukasta (-17,9 %). Ennusteen mukaan Pudasjärven väestömäärä on vuonna 2030 noin **7 090 asukasta** ja vuonna 2040 noin **6 650 asukasta**.

Taulukko 2. Pudasjärven väestöennuste 2030 ja 2040 (Tilastokeskus 2015)

	Väestöennuste		Muutos 2010-2017			
	2017	2030	2040	lkm	%	%/v
Pudasjärvi	8 103	7 090	6 650	-1 453	-17,9 %	-0,3 %
Oulunkaaren seutu	23 778	22 388	21 714	-2 064	-8,7 %	-0,1 %
Pohjois-Pohjanmaa	411 856	433 569	440 989	29 133	7,1 %	0,1 %

Vapaa-ajan asunnot

Pudasjärvellä oli vuoden 2017 lopussa Tilastokeskuksen kesämökkitalaston mukaan **3 474 vapaa-ajan asuntoa**. Mikäli ulkopaikkakuntalaisten omistamien vapaa-ajan asuntojen osuus on samalla tasolla kuin vuonna 2013, on Pudasjärvellä noin 1 740 ulkopaikkakuntalaisten omistamaa vapaa-ajan asuntoa. Vuonna 2013 noin puolet vapaa-ajan asunnoista oli muualla kuin Pudasjärvellä asuvien omistuksessa (Pudasjärven kaupunki 2014). Talouden keskimääräisen koon (koko maan keskiarvo 2,06 henkilöä) mukaan arvioituna ulkopaikkakuntalaisia vapaa-ajan asukkaita on yhteensä noin **3 580 henkilöä**. Jos lisäksi oletetaan heidän viipyvän mökkipaikkakunnalla keskimäärin 2,3 kuukautta vuodessa, lisää heidän osuutensa laskennallisesti Pudasjärven kokonaisväestömäärää vuoden 2017 tilanteessa noin **690 asukkaalla**. Mökkibarometrin mukaan mökin käyttöaste on Pohjois-Pohjanmaalla keskimäärin 68 vuorokautta vuodessa (Saaristoasian neuvottelukunta: Mökkibarometri 2016).

Taulukko 3. Pudasjärven kesämökkien määrä 2010 ja 2017 (Tilastokeskus)

	Kesämökit		Muutos 2010-2017		
	2010	2017	lkm	%	%/v
Pudasjärvi	3 227	3 474	247	7,7 %	1,1 %
Oulunkaaren seutu	7 928	8 482	554	7,0 %	1,0 %
Pohjois-Pohjanmaa	31 118	32 333	1 215	3,9 %	0,5 %

Työpaikkamäärä ja kehitys

Pudasjärvellä oli 2 475 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa. Työpaikkamäärä on vähentynyt Pudasjärvellä 218 työpaikkaa (-8,1 %) vuosina 2010-2016.

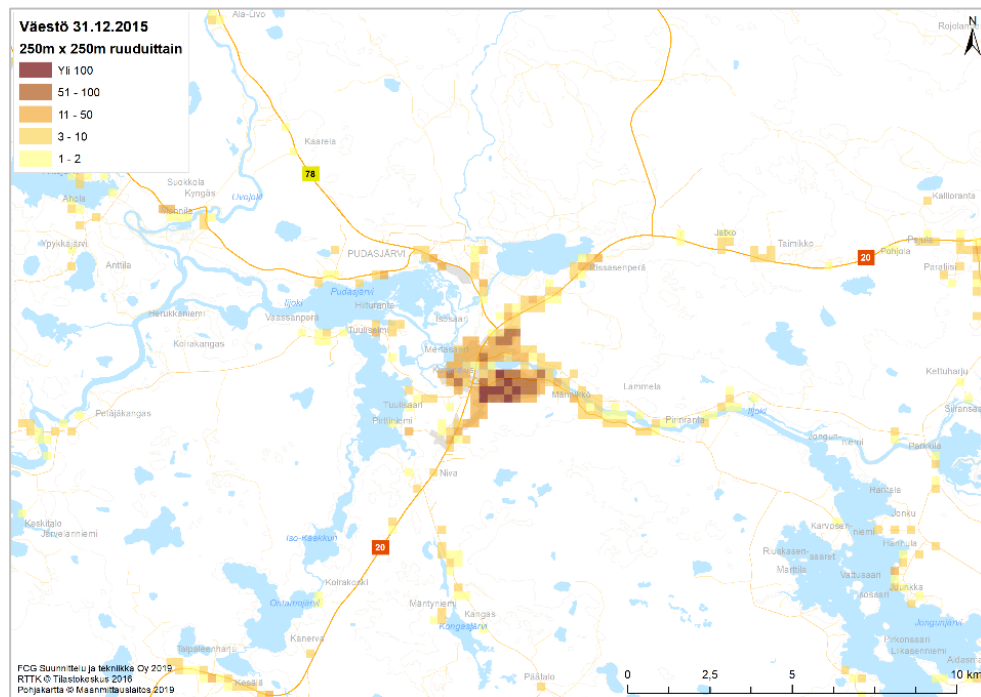
Taulukko 4. Pudasjärven työpaikkojen määrä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)

	Työpaikat		Muutos 2010-2016		
	2010	2016	lkm	%	%/v
Pudasjärvi	2 693	2 475	-218	-8,1 %	-1,4 %
Oulunkaaren seutu	7 078	6 675	-403	-5,7 %	-1,0 %
Pohjois-Pohjanmaa	157 313	156 581	-732	-0,5 %	-0,1 %

19.3.2019

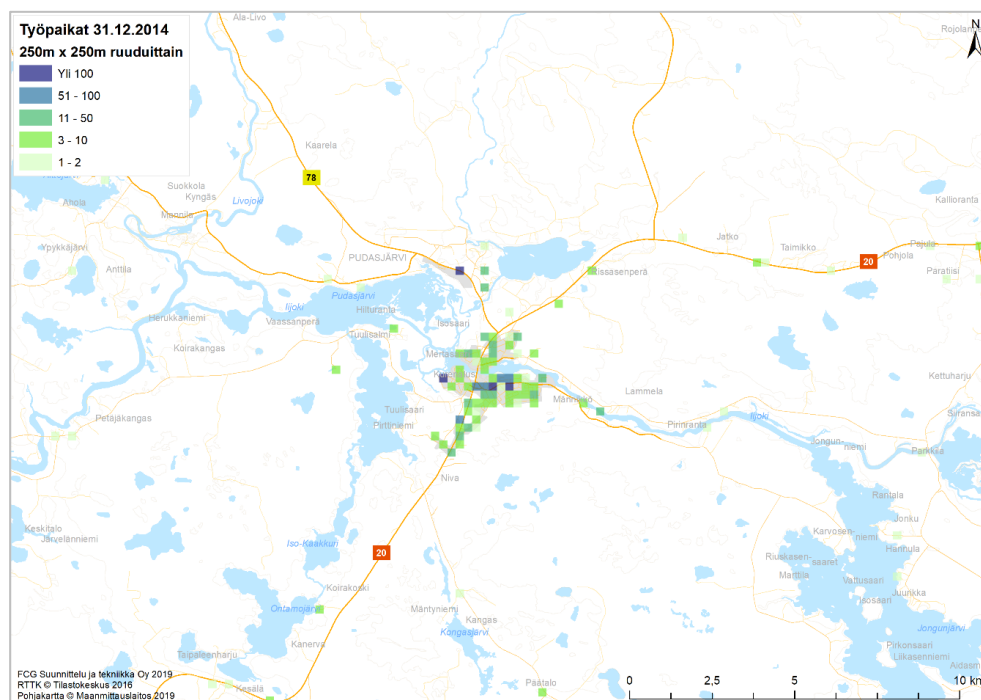
Asumisen ja työpaikkojen sijoittuminen

Pudasjärven taajama-aste oli vuoden 2017 lopussa 50,6 %, kun koko maan taajama-aste oli samaan aikaan noin 85,9 %. Taajama-aste tarkoittaa taajamissa asuvien osuutta kunnan siitä väestöstä, jonka asuinpaikka on koordinaatein määriteltävissä. Pudasjärven taaja-asutus on sijoittunut keskusta ja sen lähiympäristöön, jossa asui vuoden 2017 lopussa 4 060 asukasta. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain Pudasjärven taajamassa vuoden 2016 alussa.



Kuva 4: Väestön sijoittuminen vuoden 2016 alussa (Tilastokeskus 2016).

Pudasjärven työpaikat ovat keskittyneet väestön tapaan keskusta ja sen lähiympäristöön. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 alussa.



Kuva 5: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2015 alussa (Tilastokeskus 2016).

19.3.2019

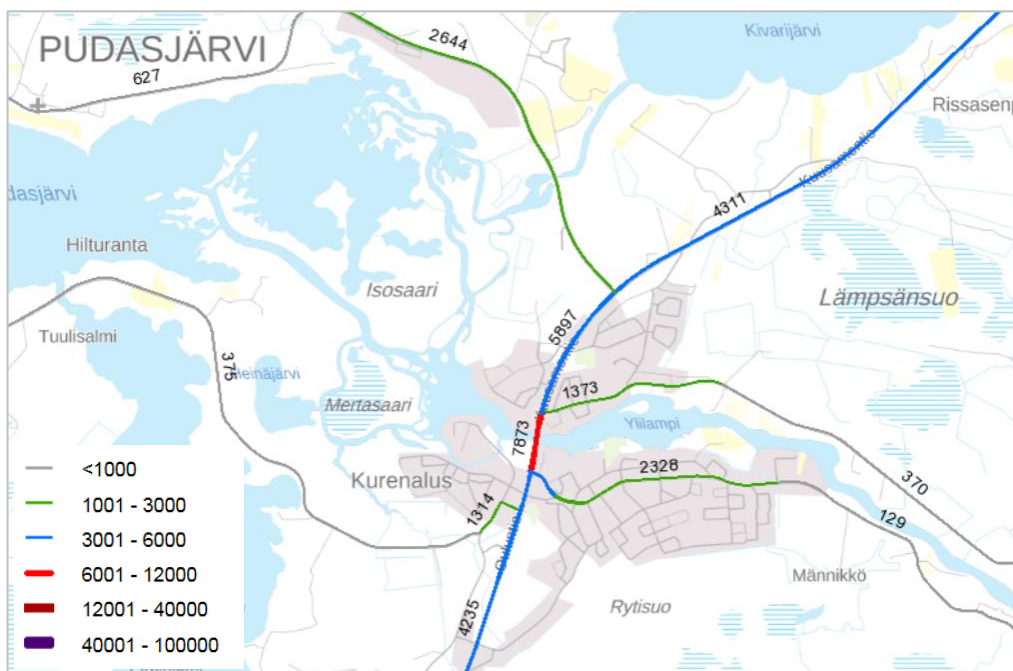
Kaupungin tavoitteita

Pudasjärven kuntastrategia 2017-2027 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.2017. Kuntastrategian maankäyttöä koskevat keskeiset tavoitteet ovat kaupungin asukasluvun nostaminen 10 000 asukkaaseen ja työpaikkojen määrän kasvattaminen 500 työpaikalla.

Kuntastrategian tavoitteita ja toimenpiteitä, sekä muita maankäyttöä koskevia tavoitteita tarkennetaan ja havainnollistetaan maankäytön kehittämisohjelmalla ja kehityskuvalla. Kehittämissuunnitelman tavoitteena on kehittää kaupungin keskustaa kaupallisena keskittymänä, matkailijavirran pysäyttäjänä ja yritystoiminnan ykköspaikkana.

2.2 Liikenneverkko

Pudasjärven keskusta sijaitsee valtatie 20 eli Kuusamontien varressa. Valtatie keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2017 Pudasjärven keskustan kohdalla noin 7 870 ajoneuvoa, keskustan pohjoispuolella noin 5 900 ajoneuvoa ja keskustan eteläpuolella noin 4 230 ajoneuvoa (Liikennevirasto). Pudasjärven keskusta sijaitsee valtatie itäpuolella. Valtatie 20 alittaa taajaman sisäinen kokoojatie, Rimmintie, jonka molemmiin puolin on pyörätiet. Itäpäästään Rimmintie liittyy keskustan pääkatuun, Varsitiehen. Varsitien ja valtatie 20 liittymä on Oulun suunnasta tultaessa vasta keskustan jälkeen. Uutta keskustan liittymää varten on tehty vuonna 2017 selvitys, jossa suositellaan valtatielle kiertoliittymää ja nykyisen liittymän sulkemista vain poistumisrampiksi. Tarkoitus on suunnitella sisääntulotiestä bulevardimainen katu, joka johtaa taajaman läpi Iijokivarren kyliin maantienä.



Kuva 6: Liikennemäärätiedot Pudasjärven pääliikenneväylillä vuonna 2017 (Liikennevirasto)

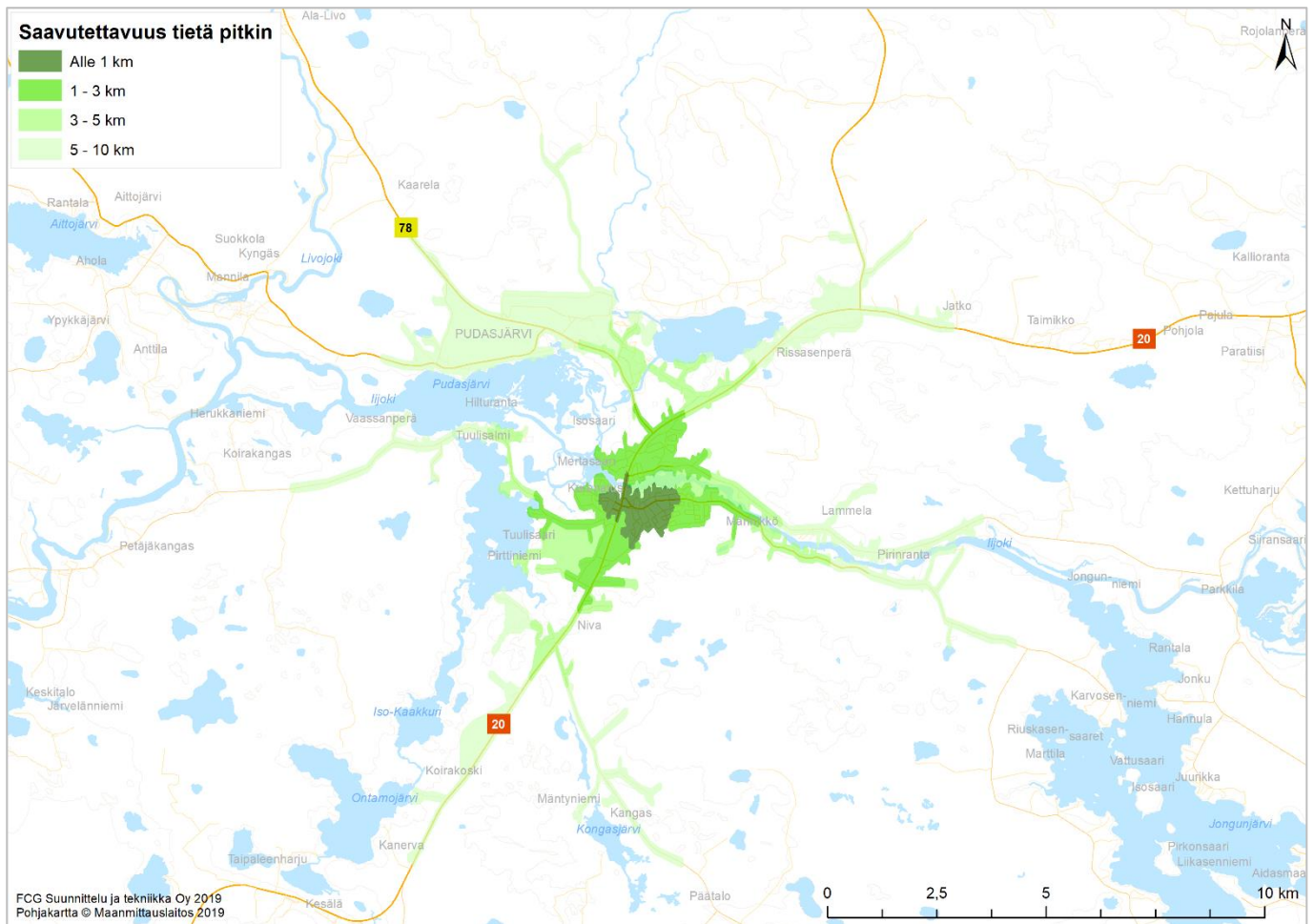
Pudasjärven keskustassa sijaitsevat palvelut ovat autoliikenteellä hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Lähiasutuksen suuri määrä ja kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat asiointin myös kävellen ja pyörällä. Keskustassa sijaitsevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenteen palvelut ovat Pudasjärven ja Oulun välillä kohtalaiset, mutta kaupungin sisällä tarvittaisiin lisää joukkoliikenteen tarjontaa, jotta se palvelisi asiointiliikennettä.

Pudasjärven keskustan sijaintia suhteessa lähialueen väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 7). Vuoden 2015 lopussa väestömäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä Pudasjärven keskustasta oli noin 1 480 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 3 760 asukasta, joka on vajaa puolet (46 %) Pudasjärven vuoden 2015 väestömäärästä. Työpaikkamäärä oli vuoden 2014 lopussa alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 1 050 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 1 560 työpaikkaa, joka on noin 61 % Pudasjärven vuoden 2014 työpaikoista.

19.3.2019

Taulukko 5. Pudasjärven keskustan etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus)

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2015	Osuus Pudasjärven väestöstä	Työpaikat 2014	Osuus Pudasjärven työpaikoista
0-1 kilometriä	1 480	18 %	1 050	41 %
0-3 kilometriä	3 760	46 %	1 560	61 %
0-5 kilometriä	4 050	49 %	1 830	71 %
0-10 kilometriä	4 280	52 %	1 850	72 %



Kuva 7: Pudasjärven keskustan saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna

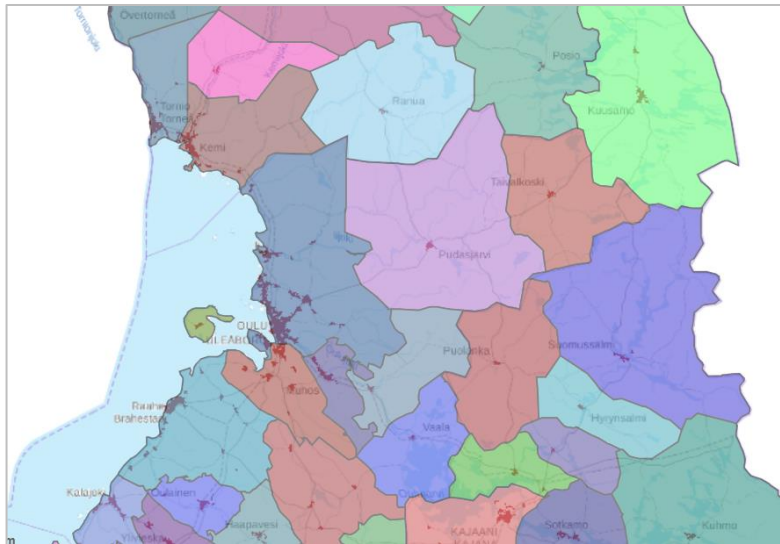
19.3.2019

3 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

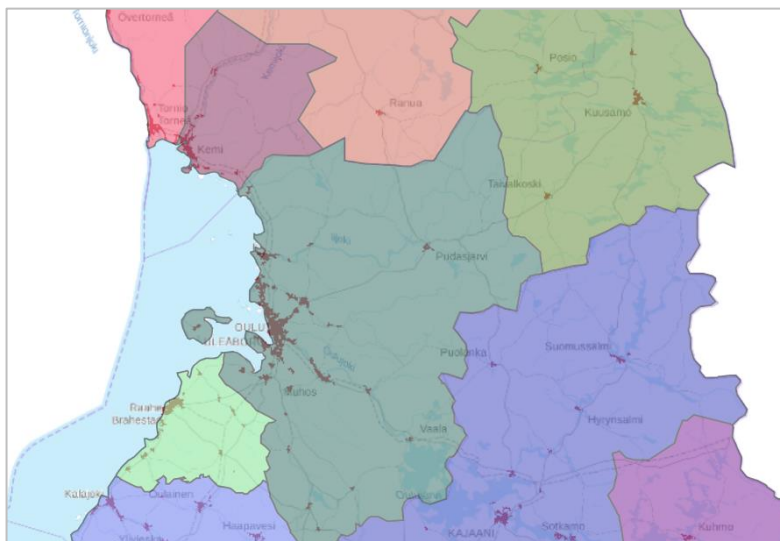
3.1 Pudasjärven kaupallinen asema ja vetovoima

”Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa” selvityksessä on tarkasteltu asiointialueita eri palvelujen käytön perusteella. Asiointia on tarkasteltu TNS Gallup Oy:n Suuren Vaikutusalue-tutkimuksen aineiston perusteella. Omassa kunnassa tapahtuvan asioinnin osuutta on selvitetty sekä tuoteryhmittäin että kuntatasolla. Omassa kunnassa asioinnin osuus kertoo kuntien palvelumavaraisuudesta ja keskusmerkityksestä. Jos suurin osa asioinnista suuntautuu muualle kuin omaan kuntaan, kunta sijoittuu osaksi laajempaa asiointialuetta.

Selvityksen mukaan Pudasjärvi muodostaa päivittäistavarakaupassa oman asiointialueen. Erikois-kaupassa Pudasjärvi kuuluu Oulun asiointialueeseen, joten erikoiskaupan asiointeja suuntautuu erityisesti Ouluun. Pudasjärven erikoiskaupan asioinneista suuntautuu omaan kuntaan alle 50 %. Omaan kuntaan suuntautuvien asiointien osuus kaikista asioinneista on kuitenkin suurempi kuin mihinkään muuhun kuntaan (esim. Ouluun) suuntautuvien asiointien osuus.



Kuva 8: Päivittäistavarakaupan asiointialueet (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)



Kuva 9: Erikoiskaupan asiointialueet (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)

Pudasjärven palvelut keskittyvät kaupungin keskustaan, joka on kaupallinen pääkeskus. Kylien lähipalvelut täydentävät keskustan palvelutarjontaa ja kaupungin palveluverkkoa. Pudasjärven keskustan varsin vahvaan kaupalliseen asemaan vaikuttaa osaltaan se, että keskusta on kaukana kilpailevista palvelukeskitymistä.

19.3.2019

Pudasjärven **keskustan vahvuuksia** yrittäjille suunnatun kyselyn mukaan ovat seuraavat:

- Keskusta on tiivis ja palvelut lähellä toisiaan
- Keskustan palvelut muodostavat toimivan kokonaisuuden
- Keskustassa on hyvä ja asiakaslähtöinen palvelu
- Toimiva yhteistyö yrittäjien välillä keskustan palvelujen lisäämiseksi ja parantamiseksi
- Pysäköinti on helppoa ja ilmaista ja pysäköintitilaa on runsaasti
- Keskustassa on helppo liikkua autolla sekä kävellen ja pyörällä
- Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa
- Palvelujen saavutettavuus paranee uusien liikenneyhteyksien myötä

3.2 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

Päivittäistavarakauppa

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Pudasjärvellä toimi vuoden 2016 lopussa yhteensä 15 päivittäistavaramyymälää, joista 12 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä, yksi tavaratalo ja 2 päivittäistavaroita myyviä erikoismyymäläitä. A.C.Nielsen Finland Oy:n myymäläluokittelu on esitetty liitteessä 1. Asukaslukuun suhteutettuna Pudasjärvellä (546 asukasta) ja Oulunkaaren seudulla (817 asukasta) oli huomattavasti vähemmän asukkaita yhtä päivittäistavaroita myyvää myymälää kohti kuin koko maassa keskimäärin (1 380 asukasta), joten Pudasjärven päivittäistavarakaupan palveluverkko on koko maan keskitasoa selvästi kattavampi.

Taulukko 6. Pudasjärven ja Oulunkaaren seudun päivittäistavaramyymälät 2016 (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys)

Myymälätyyppi	Myymälöiden määrä 2016	
	Pudasjärvi	Oulunkaaren seutu
Tavaratalo (>1 000 m ²)	1	1
Supermarket (>400 m ²)	3	9
Valintamyymälä (100-399 m ²)	7	11
Pienmyymälä (<100 m ²)	2	3
Erikoismyymälä ym.	2	3
Halpahintamyymälä		2
YHTEENSÄ	15	29

Erikoiskauppa

Pudasjärvellä toimi vuoden 2016 lopussa yhteensä 28 erikoiskaupan myymälää, joista 8 toimi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla, 12 muun erikoiskaupan toimialoilla sekä 8 moottori-ajoneuvojen vähittäismyynnin ja polttoaineen myynnin toimialoilla. Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2. Asukaslukuun suhteutettuna Pudasjärvellä (292 asukasta) ja Oulunkaaren seudulla (296 asukasta) oli enemmän asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti kuin koko maassa keskimäärin (249 asukasta), joten Pudasjärven erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä heikompi.

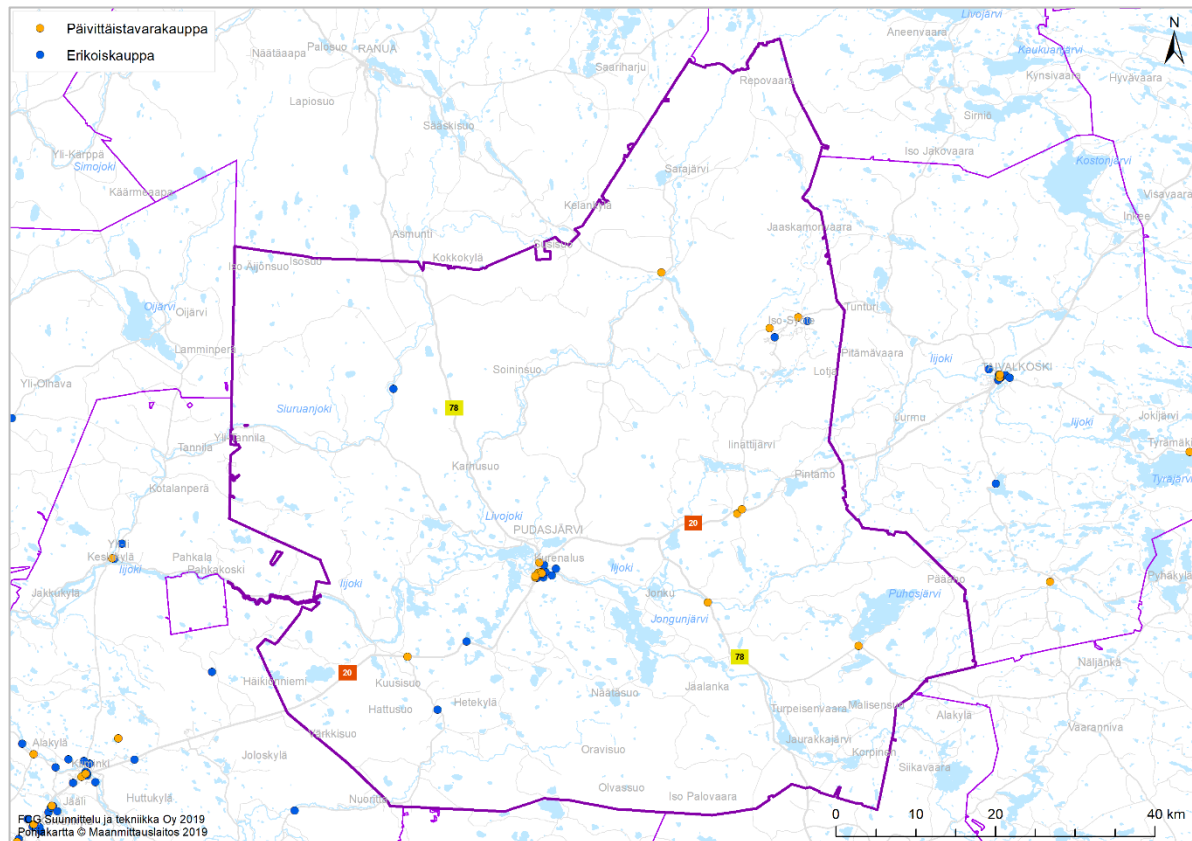
Taulukko 7. Pudasjärven ja Oulunkaaren seudun erikoiskaupan myymälät toimialaryhmittäin 2016 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Toimiala	Myymälöiden lukumäärä 2016	
	Pudasjärvi	Oulunkaaren seutu
Alkot, apteekit ym.	2	10
Muotikauppa		3
Tietotekninen erikoiskauppa	1	2
Muu erikoiskauppa	9	23
Huonekalukauppa	1	1
Kodinkonekauppa	2	4
Rautakauppa	4	10
Muu tilaa vaativa kauppa	1	2
Autokauppa ja polttoaineen myynti	8	25
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	28	80

19.3.2019

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijainti

Pudasjärven päivittäistavaramyymälöistä 7 toimii Pudasjärven keskustassa, 2 Syötteellä ja 2 Iinatijärvellä. Lisäksi Sotkajärven, Puhoksen, Kipinän ja Rytingin kylissä toimii kyläkauppa. Erikoiskaupan myymälöistä valtaosa sijaitsee Pudasjärven keskustassa.



Kuva 10: Pudasjärven kaupan toimipaikkojen sijainti (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys)

Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pudasjärvellä oli vuonna 2016 yhteensä 52 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa. Yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti oli Pudasjärvellä 157 asukasta ja Oulunkaaren seudulla 175 asukasta. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 132 asukasta yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti. Väestöpohjaan suhteutettuna Pudasjärven kaupallisten palvelujen palveluverkko oli kattavuudeltaan jonkin verran koko maan keskitasoa heikompi.

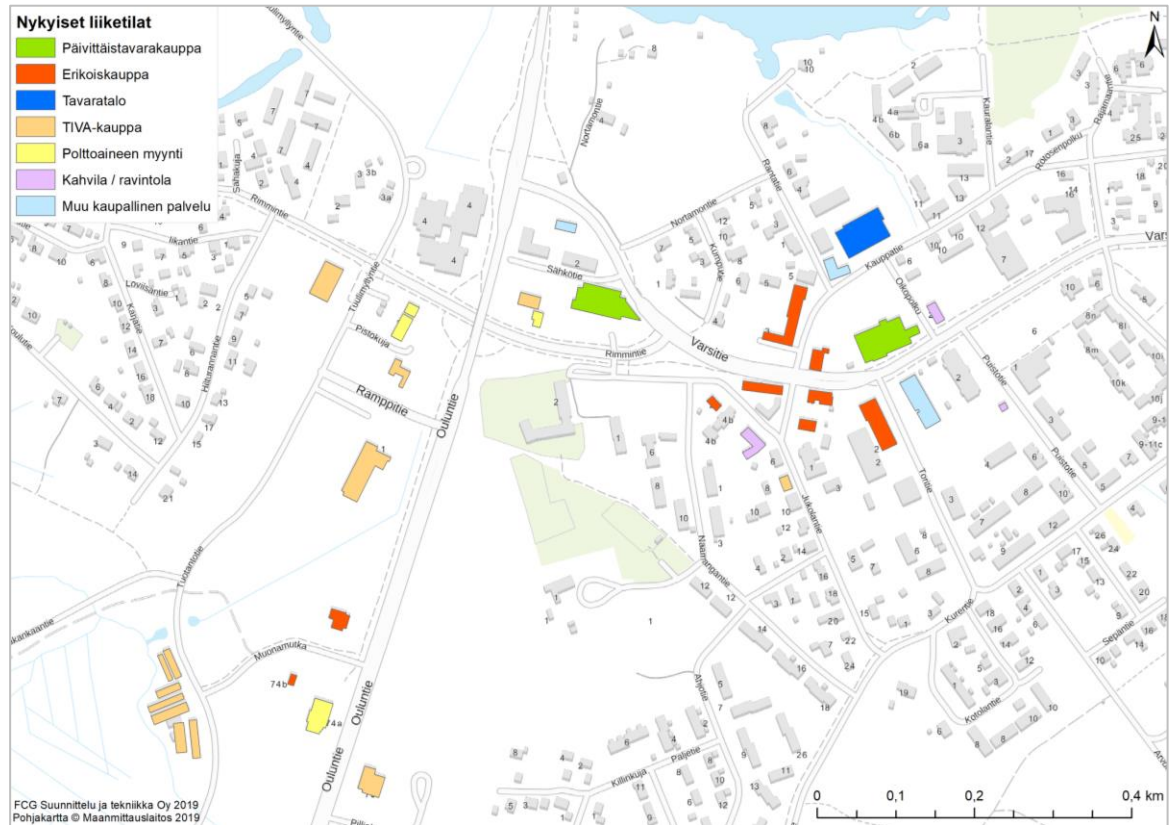
Taulukko 8. Pudasjärven ja Oulunkaaren seudun kaupallisten palvelujen toimipaikat 2016 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Toimiala	Toimipaikkojen määrä 2016	
	Pudasjärvi	Oulunkaaren seutu
Majoitustoiminta (tol55)	12	19
Ravintolastoiminta (tol56)	18	49
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tolR)	3	9
Muu palvelutoiminta (tolS)	19	58
PALVELUT YHTEENSÄ	52	135

19.3.2019

3.3 Pudasjärven keskustan kaupalliset palvelut

Pudasjärven palveluista valtaosa sijaitsee keskustan alueella. Keskustan palvelurakenne on monipuolinen ja keskustaan on sijoittunut päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Keskustan kaupallisista palveluista suurin osa on sijoittunut Varsitien ja Kauppatien varteen. Valtatien länsipuolella on paljon tilaa vaativan kaupan toimipaikkoja ja kaksi huoltoasemaa.



Kuva 11: Pudasjärven keskustan kaupalliset palvelut

Kaupallisia palveluja on sijoittunut myös Iijoen pohjoispuolelle Kuusamontien varteen, jossa sijaitsevat valtatie 1:n länsipuolella Perhemarket ja Nesteen huoltoasema sekä valtatie 1:n itäpuolella LVI- ja rautatarvikekauppa sekä traktorin ja auton huoltoon liittyviä palveluja.

Keskustan yrittäjien näkemyksiä **keskustan palvelutarjonnasta ja sen kehittämisestä:**

- Erikoisliikkeitä pitäisi saada lisää, esim. vaatteet, miesten vaatteet, kengät
- Jokin tunnettu brändi, esim. Pentik, Marimekko tms., joka toisi turisteja lisää
- Palveluja, jotka tuovat asiakkaita ulkopuolelta ja palvelevat samalla myös paikallisia
- Palvelutarjonnan lisäämiselle on jatkuvat edellytykset, mutta valikoiman laajentaminen tulisi toteuttaa tukemalla jo olemassa olevia pieniä ja keskisuuria yrityksiä
- Lopulta kuitenkin markkinat ratkaisevat
- Pudasjärvellä on hyvä palvelutarjonta verrattuna muihin saman kokoluokan keskuksiin
- Pitäisi saada paikalliset käyttämään oman paikkakunnan palveluja
- Mitään ei puutu, mutta se ei ole este uusien liikkeiden perustamiselle

19.3.2019

3.4 Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Päivittäistavaramyymälöiden myyntialaa asukasta kohti oli vuoden 2016 lopussa Pudasjärvellä (indeksi 113) enemmän kuin Pohjois-Pohjanmaalla (indeksi 102) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin. Myös päivittäistavaramyynti asukasta kohti oli Pudasjärvellä suurempi (indeksi 114) kuin Pohjois-Pohjanmaalla (indeksi 94) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Pudasjärvellä koko maan keskitasoa.

Pudasjärven päivittäistavarakaupan keskimääräistä suurempi myyntiala ja myynti asukasta kohti johtuvat pääosin vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden tuomasta lisäkysynnästä.

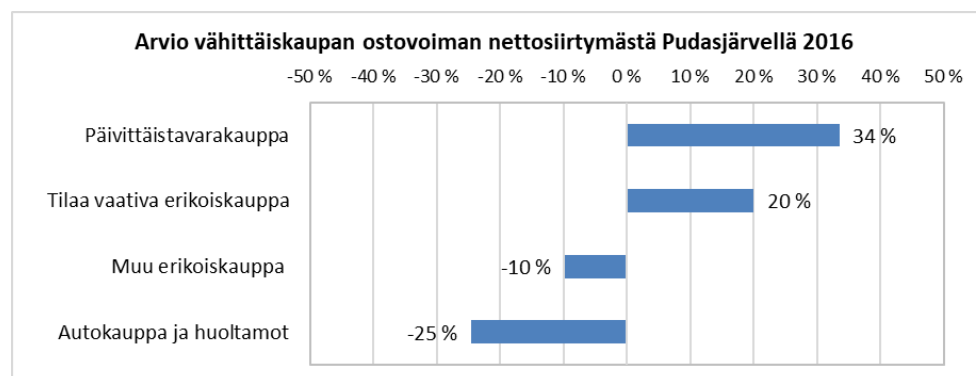
Taulukko 9. Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus vuonna 2016 indeksinä, Oulu = 100 (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

	PT-myyntiala/as	PT-myynti/as	PT-myyntiteho
Pudasjärvi	113	114	101
Oulunkaaren seutu	94	96	102
POHJOIS-POHJANMAA	102	94	93
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Arvio Pudasjärven ostovoiman siirtymistä

Ostovoiman siirtymä on tietyn alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Mikäli ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja alueelle tulee ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle eikä alueen palvelutarjontaa vastaa kysyntää. Tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä osoittaa myynnin ja ostovoiman erotuksen tietyllä alueella, ei siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 Pudasjärvellä positiivinen (34 %), joten päivittäistavarakaupan palvelut vastaavat hyvin kaupungin oman väestön kysyntään ja houkuttelevat ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Erikoisakaupassa tilaa vaativan erikois-kaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen (+20 %), mutta muussa erikois-kaupassa negatiivinen (-10 %) kuten myös autokaupassa ja polttoaineen myynnissä ja huoltamotominnassa (-25 %). Arvio erikois-kaupan ja autokaupan ostovoiman nettosiirtymästä on karkea ja ainoastaan suuntaa antava arvio.



Kuva 12: Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä Pudasjärvellä 2016

19.3.2019

4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

4.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

Arviointiperusteet

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2016 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Ostovoiman kehitys on arvioitu edellä esitetyn väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

Taulukko 10. Laskelmissa käytetyt kulutusluvut ja arvio kulutuksen kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2016 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio	
	2016	2025	2030	2040	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 053	3 339	3 509	3 877	1 %
Muu erikoiskauppa	2 237	2 673	2 952	3 598	2 %
Tilaa vaativa kauppa	1 017	1 215	1 341	1 635	2 %
Autokauppa ja huoltamot	2 435	2 910	3 213	3 916	2 %
Kauppa yhteensä	8 741	10 137	11 015	13 026	

Arvio Pudasjärven väestön ostovoimasta

Pudasjärven väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 72 milj.€. Vuonna 2040 Pudasjärven väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on noin 87 milj.€, joten ostovoima kasvaa vuosina 2016-2040 noin 15 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 6 milj.€, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 3 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 6 milj.€.

Taulukko 11. Arvio Pudasjärven väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)

Pudasjärven kaupunki	Ostovoima, milj.€			Muutos	
	2016	2030	2040	2016-30	2016-40
Päivittäistavarakauppa	25,0	24,9	25,8	-0,1	0,8
Muu erikoiskauppa	18,3	20,9	23,9	2,6	5,6
Tilaa vaativa erikoiskauppa	8,3	9,5	10,9	1,2	2,6
Autokauppa ja huoltamot	19,9	22,8	26,0	2,8	6,1
KAUPPA YHTEENSÄ	71,6	78,1	86,6	6,5	15,1

4.2 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistamisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- keskimääräinen myyntitehokkuus
 - päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m²
 - erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
 - autokaupassa ja huoltamoissa 8 000 €/my-m²
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

19.3.2019

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilatarpeen laskelmassa on otettu huomioon "kaavallinen ylimitoitus", 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kauppapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilan poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Liiketilatarve on arvioitu edellä esitettyihin ostovoiman kehitysarvioihin perustuen.

Pudasjärven oman väestön laskennallinen liiketilatarve

Pudasjärven laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 25 000 k-m². Vuonna 2040 Pudasjärven laskennallinen liiketilatarve on noin 31 000 k-m², joten liiketilan laskennallinen lisätarve on noin **6 100 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 200 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 3 200 k-m², paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 1 400 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 1 300 k-m².

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2040 on Pudasjärvellä noin **1 800 k-m²**.

Taulukko 12. Pudasjärven laskennallinen liiketilatarve

Pudasjärven kaupunki	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos	
	2016	2030	2040	2016-30	2016-40
Päivittäistavarakauppa	6 000	6 000	6 200	0	200
Muu erikoiskauppa	10 300	11 800	13 500	1 500	3 200
Tilaa vaativa erikoiskauppa	4 700	5 400	6 100	700	1 400
Autokauppa ja huoltamot	4 200	4 800	5 500	600	1 300
KAUPPA YHTEENSÄ	25 200	28 000	31 300	2 800	6 100
Kaupalliset palvelut	7 600	8 400	9 400	800	1 800

Ostovoiman kehitys ja laskennallinen liiketilan lisätarve on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan. Mikäli kaupungin tavoitteet asukasluvun nostamisesta 10 000 asukkaaseen toteutuvat, myös laskennallinen liiketilan lisätarve on taulukossa 12 esitettyä jonkin verran suurempi.

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Mikäli tavoitteena pidetään Pudasjärven kaupallisen vetovoiman säilyttämistä, voidaan päivittäistavarakaupan (ostovoiman siirtymä +34 %) ja tilaa vaativan erikoiskaupan (ostovoiman siirtymä 20 %) liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Pudasjärven oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Pudasjärvelle suuntautuva ostovoima (vapaa-ajan asukkaat, matkailijat, ohikulkuliikenne). Pudasjärvelle kaupungin ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on päivittäistavarakaupassa noin 100 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 300 k-m². Pudasjärven oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on päivittäistavarakaupassa noin 300 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 1 700 k-m².

Muussa erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa Pudasjärven ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Mikäli tavoitteena pidetään kysynnän ja tarjonnan tasapainoa, tarvittaisiin sekä muussa erikoiskaupassa, että autokaupassa ja huoltamotoiminnassa molemmissa lisää liiketilaa noin 1 000 k-m² jo nykytilanteesta. Pudasjärven oman väestön ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on muussa erikoiskaupassa noin 4 200 k-m² ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 2 300 k-m².

19.3.2019

Liiketilän lisätarpeen kohdistuminen Pudasjärven keskusta

Mikäli tavoitteena on päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa vetovoiman säilyttäminen vähintään vuoden 2016 tasolla sekä muussa erikoiskaupassa ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa kysynnän ja tarjonnan tasapaino (ostovoiman siirtymä 0 %), on Pudasjärven vähittäiskaupan liiketilän lisätarve vuoteen 2040 mennessä noin **8 500 k-m²** ja kaupallisten palvelujen liiketilän lisätarve noin **1 800 k-m²**.

Käytännössä kysynnän ja tarjonnan tasapainon saavuttaminen muussa erikoiskaupassa ja autokaupassa on haasteellista ja todennäköistä on, että ko. toimialoilla Pudasjärven ostovoimaa suuntautuu myös tulevaisuudessa kaupungin ulkopuolelle, erityisesti Ouluun.

Taulukko 13. Pudasjärven laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2016-2040

Liiketilän laskennallinen lisätarve, k-m ²	2016-2040
Päivittäistavarakauppa	300
Muu erikoiskauppa	4 200
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 700
Autokauppa ja huoltamot	2 300
KAUPPA YHTEENSÄ	8 500
Kaupalliset palvelut	1 800

Pudasjärven kaupallisen vetovoiman säilyttämisen ja vahvistamisen näkökulmasta valtaosan päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilän lisätarpeesta tulisi sijoittua Pudasjärven keskusta.

19.3.2019

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Seuraavassa on arvioitu uuden kaupan toimijan sijoittumisen ja kahden vaihtoehtoisen sijaintipaikan vaikutuksia. Vaihtoehtoisina sijaintipaikkoina tarkastellaan Kuusamontien vartta (ns. Kellonkulman tontti) ja ydinkeskustaa (ns. Kuosmasen tontti). Arviointia laadittaessa ei ole ollut tietoa uuden kaupan toimijan liikerakennuksen koosta eikä kaupan laadusta. Lähtöoletuksena vaikutusten arvioinnissa on ollut, että uusi toimija on ns. laajan tavaravalikoiman myymälä ja että liikerakennuksen pinta-ala on noin 4 000 k-m².

5.1 Vaihtoehtoiset sijaintipaikat suhteessa kaupungin tavoitteisiin

Kurenalan osayleiskaavan ja Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, uuden sisääntuloväylän ja kiertoliittymän mahdollistaminen ja toteuttaminen sekä keskustan näkyvyyden lisääminen ja ohikulkuliikenteen houkuttelemineen asioimaan nykyistä enemmän ydinkeskustassa. Pudasjärven kuntastrategian 2017-2027 keskeisenä tavoitteena on kaupungin asukasluvun nostaminen 10 000 asukkaaseen ja työpaikkojen määrän kasvattaminen 500 työpaikalla. Tavoitteena on myös kehittää kaupungin keskustaa kaupallisena keskittymänä, matkailijavirran pysäyttäjänä ja yritystoiminnan ykköspaikkana.

Uusia kaupan toimijoita kiinnostaa sijoittuminen Kuusamontien varteen, jossa isoille kaupan toimijoille soveltuvia vapaita liikepaikkoja on vain tien länsipuolella (ns. Kellokulman tontti). Sijainti Kuusamontien länsipuolella on osin ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa. Kaupungin tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uusien kaupan toimijoiden saaminen Kuusamontien itäpuolelle ydinkeskustaan tai sen välittömään läheisyyteen. Sijainti ydinkeskustassa tukee kaupungin tavoitteita keskustan tiivistämisestä sekä keskustan kehittämisestä kaupallisena keskittymänä ja yritystoiminnan ykköspaikkana. Ydinkeskustassa ainoa isoille kaupan toimijoille soveltuva liikepaikka on ns. Kuosmasen tontti.

5.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan myymälätilojen uudistuminen ja laajentuminen sekä uuden liiketilan rakentaminen. Kurenalan yleiskaava ja Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaava mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Pudasjärven keskustaan. Yleiskaava mahdollistaa keskustan palveluiden laajenemisen valtatie varteen ja uuden sisääntulotien toteuttamisen. Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavalla varataan sisääntulotien ympäristöön palvelualueita.

Pudasjärven väestön sekä vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen kysyntä mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen ilman merkittäviä vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusi kaupan toimija muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat Pudasjärven ydinkeskustan nykyisiin yrityksiin.

Mikäli uusi kaupan toimija on laajan tavaravalikoiman myymälä, jossa päivittäistavarakaupan osuus on pieni, ovat vaikutukset Pudasjärven päivittäistavarakaupan kilpailutilanteeseen vähäisiä. Erikoiskaupassa vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat riippuvaisia siitä, millainen uuden myymälän tuotevalikoima on. Mikäli uudessa myymälässä myydään samoja tuotteita kuin nykyisissä myymälöissä, kilpailutilanne kiristyy merkittävästi. Mikäli taas tuotevalikoima täydentää nykyisten myymälöiden tarjontaa jäävät vaikutukset vähäisemmiksi. Työn yhteydessä tehdyn yrityskyselyn mukaan Pudasjärvelle tarvittaisiin lisää erikoistavaroiden tarjontaa, esimerkiksi vaatteiden, miesten vaatteiden ja kenkien tarjonta on vähäistä tai puuttuu kokonaan.

Ydinkeskustan sijaintivaihtoehdossa uusi kaupan toimija lisää ydinkeskustan vetovoimaa ja asiakasviroja, mikä voi tuoda uusia asiakkaita myös nykyisiin myymälöihin ja parantaa sitä kautta myös niiden toimintaedellytyksiä. Valtatien varren sijaintivaihtoehto voi vähentää ydinkeskustan asiakasvirtoja, mikä heikentäisi ydinkeskustan yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Toisaalta ydinkeskustan asiointivirtojen vähenemiseen voivat vaikuttaa myös monet muutkin tekijät, esim. ydinkeskustan viihtyisyys, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, palvelujen väheneminen ym.

19.3.2019

Ydinkeskustan yrittäjien näkemyksiä vaikutuksista

Työn yhteydessä selvitettiin ydinkeskustan yrittäjien näkemyksiä siitä, miten mahdollisen uuden kaupan toimijan sijoittuminen Kuusamontien varteen vaikuttaisi oman yrityksen ja yleisemmin ydinkeskustan kaupan toimintaan ja kehitykseen.

Seuraavassa on esitetty yhteenveto yritysten vastauksista:

- Uusi kaupan toimija valtatievarressa heikentäisi huomattavasti toimintaedellytyksiä.
- Asiakasmäärän vähenemisen seurauksena myynti ja työpaikat vähenisivät.
- Suunnitelluista investoinneista tulotaisiin luopumaan tai niitä pitäisi harkita uudelleen.
- Estäisi pitkäjänteisen kehittämisen ja investoinnit.
- Toimintaa ei suurella todennäköisyydellä kannattaisi enää jatkaa.
- Edessä olisi myymälän uudelleen sijoittuminen tai todennäköisimmin lopettaminen.
- Pidemmän päälle olisi laitettava lappu luukulle, sillä luultavasti ei olisi varaa vuokrata liiketilaa Kuusamontien varresta.
- Mikäli uuden kaupan tuotevalikoimassa olisi samoja tuoteryhmiä kuin yrityksessämme, niin asiakasmäärämme ja työntekijämäärämme tulisivat laskemaan merkittävästi. Tuotevalikoimaa olisi pakko supistaa ja pyrkiä löytämään korvaavia palveluita, jotta yrityksen olemassaolo olisi jollakin tapaa turvattu.
- Markkinoiden jakautuminen liian monen toimijan kesken voisi johtaa siihen, että kaikkien toimijoiden tuotevalikoima pieneneisi ja Pudasjärven palvelutarjonta heikkenisi.

Kaikki kyselyyn vastanneet yrittäjät olivat sitä mieltä, että uusien kaupan toimijoiden tulisi sijoittua ydinkeskustaan. Sijoittuessaan ydinkeskustaan uusi toimija toisi asiakkaita myös nykyisille yrityksille. Jos kasvua tulisi, niin taajama laajenisi luonnollisesti valtatielle päin. Ydinkeskustaan rakentaminen mahdollistaisi keskustan ja palveluiden kehittämisen ympäristöstävällisempään suuntaan ja pitäisi alueen kehittämisen langat paikkakunnan omassa käsissä. Yrittäjien mukaan olisi erittäin tärkeää, että uuden toimijan palvelu- ja tuotevalikoima olisi sellainen, ettei se tukahduta jo olemassa olevan yritystoiminnan kannattavuutta.

5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

5.3.1 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

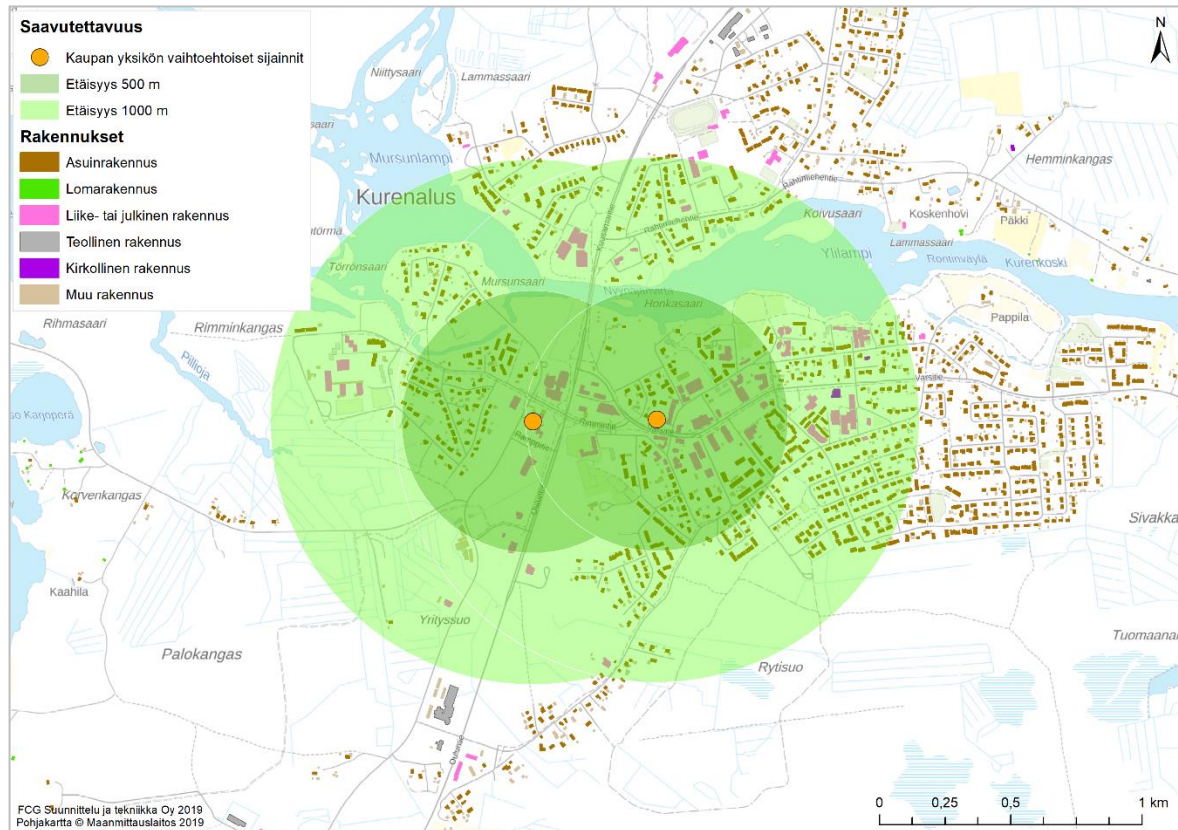
Kumpikin vaihtoehtoinen sijaintipaikka sijaitsee Kurenalan yleiskaavassa osoitetulla keskustatointojen alueella. Sijaintia suhteessa lähialueen väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 13). Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle kilometrin etäisyydellä oli ydinkeskustan vaihtoehdossa noin 1 110 asukasta ja valtatievarren vaihtoehdossa noin 710 asukasta. Vuoden 2014 lopussa työpaikkamäärä alle kilometrin etäisyydellä oli ydinkeskustan vaihtoehdossa noin 1 170 työpaikkaa ja valtatievarren sijaintivaihtoehdossa noin 1 020 työpaikkaa.

Ydinkeskustan sijaintivaihtoehto sijaitsee valtatievarren sijaintivaihtoehtoa keskeisemmin suhteessa olemassa oleviin asunto- ja työpaikka-alueisiin. Ydinkeskustan sijaintivaihtoehdon vahvuutena suhteessa valtatievarreen on väestön, työpaikkojen ja kaupallisten palvelujen suurempi määrä lähietäisyydellä. Valtatievarren sijaintivaihtoehdon vahvuutena puolestaan on näkyvä sijainti valtatievarressa. Molemmissa sijaintivaihtoehdoissa uusi kaupan palvelu on hyvin saavutettavissa.

Taulukko 14. Uuden kaupan toimijan vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus)

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2015	Osuus Pudasjärven väestöstä	Työpaikat 2014	Osuus Pudasjärven työpaikoista
Vaihtoehto: ydinkeskusta				
0-500 metriä	1 110	13 %	720	28 %
0-1000 metriä	2 620	32 %	1 170	46 %
Vaihtoehto: valtatievarsi				
0-500 metriä	710	9 %	230	9 %
0-1000 metriä	1 820	22 %	1 020	40 %

19.3.2019



Kuva 13: Uuden kaupan toimijan vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen etäisyysvyöhykkeet

5.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Molemmat sijaintivaihtoehdot sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joten kummassakaan sijaintivaihtoehdossa uudella kaupan toimijalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Molemmat sijaintivaihtoehdot ovat Kurenalan yleiskaavassa osoitetulla keskusta-toimintojen alueella ja vahvistavat Pudasjärven keskustan vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Keskustatoimintojen alueen sisällä ydinkeskustan vaihtoehto vahvistaa ydinkeskustan kaupallista asemaa kaupan pääkeskuksena. Valtatien varren sijaintivaihtoehto siirtää kaupallista painopistettä valtatie varteen ja hajauttaa keskustan kaupallista rakennetta.

Molemmat sijaintivaihtoehdot ovat hyvin saavutettavissa. Lähiasutuksen suurempi määrä tekee ydinkeskustan sijaintivaihtoehdosta asukkaiden näkökulmasta helpommin saavutettavan. Lähiasutuksen suurempi määrä mahdollistaa asiointin kävellen ja pyöräillen valtatie varteen sijaintivaihtoehtoa suuremmalle asukasmäärälle.

5.3.3 Pudasjärven keskustan kehitys

Pudasjärven keskustan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli myymälätiloja ei uudisteta uhkana on, että Pudasjärven keskustan kaupallinen vetovoima heikkenee. Kaa-voituksella tulee turvata nykyisten kaupan yksiköiden kehitys- ja laajennusmahdollisuudet, mutta samalla mahdollistaa myös uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen. Kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistavat Pudasjärven keskustan kaupallista vetovoimaa paitsi asukkaiden myös vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden näkökulmasta.

Valtatien varren sijaintivaihtoehto siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta valtatie varteen. Vaikka Pudasjärven asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntä mahdollistaa liiketilan lisäyksen, voi uuden kaupan toimijan sijoittuminen valtatie varteen vähentää asiakasvirtoja ydinkeskustassa ja heikentää sitä kautta ydinkeskustassa toimivien yritysten toiminta-

19.3.2019

ja kehitysedellytyksiä. Ydinkeskustan kehityksen näkökulmasta on tärkeää, että valtatien varteen mahdollisesti sijoittuva uusi kaupan toimija täydentää ydinkeskustan palvelutarjontaa ja kilpailee mahdollisimman vähän samoista asiakkaista ydinkeskustan yritysten kanssa.

Ydinkeskustan sijaintivaihtoehto vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa ja asemaa kaupan sijaintipaikkana. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen lähelle toisiaan tiivistää ydinkeskustaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asukkaiden näkökulmasta palvelujen saavutettavuus paranee, kun palvelut sijoittuvat toistensa läheisyyteen. Uusi toimija tuo ydinkeskustaan lisää asiakasvirtaa ja parantaa myös nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Toisaalta myös ydinkeskustan vaihtoehdossa kaupan kilpailutilanne kiristyy, mikäli uusi toimija kilpailee samoista asiakkaista nykyisten yritysten kanssa.

Pudasjärven ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Riippumatta siitä, mihin mahdollinen uusi toimija sijoittuu, sekä myös tilanteessa, ettei uutta toimijaa tule lainkaan, olisi kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava ydinkeskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Ydinkeskustan yrittäjien näkemyksiä vaikutuksista

Seuraavaan on koottu ydinkeskustan yrittäjien näkemyksiä siitä, miten uuden kaupan toimijan sijoittuminen Kuusamontien varteen vaikuttaisi Pudasjärven ydinkeskustan kehitykseen:

- Kun palveluja tulee lisää, se on aina paikkakunnan etu.
- Ydinkeskusta hiljenisi entisestään, kehitys hidastuisi tai loppuisi kokonaan.
- Ydinkeskusta kuihtuisi kokonaan pois.
- Negatiivinen kierre: asiakasvirta, yritysten liikevaihto ja työntekijämäärä vähenisivät. Erikoisliikkeet kuolisivat Pudasjärveltä. Yritysten Pudasjärvelle maksamat verotulot vähenisivät.
- Estäisi keskustan kehittymisen. Ei ole uskottavaa, että keskustaa halutaan kehittää, jos yrityksiä kannustetaan sijoittumaan Kuusamontien varteen.
- Uudet toimijat Kuusamontien varressa vetäisivät muitakin palveluja keskustasta. Pienliikkeitä tulisi loppumaan. Keskustaan ei tulisi uusia yrittäjiä sen jälkeen ja sukupolven vaihdokset tai yrityskaupat muuttuisivat haasteellisiksi.
- Asiakas- ja matkailijamäärien väheneminen ydinkeskustassa heikentäisi kehitysedellytyksiä.
- Keskustan kehittäminen unohdettaisiin kokonaan. Uusia toimijoita ei tulisi enää ja kaikki vanhatkin joutuisivat lopettamaan tai siirtymään Kuusamontien varteen. Toimitiloja jäisi tyhjilleen.

5.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kaupallisten palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyytenä myymälään (fyysinen saavutettavuus) että koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus on vaiva, jonka asiakas kokee tavaroiden ja palvelujen hankkimisesta. Jos tavarain tai palvelun hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa palvelutarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

Arvioitaessa uuden kaupan toimijan vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen korostuvat erityisesti tavoitteet, joiden mukaan palveluiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joiden mukaan suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

19.3.2019

5.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uuden kaupan toimijan sijoittuminen Pudasjärvelle monipuolistaa palvelutarjontaa ja lisää valintamahdollisuuksia, mikä parantaa asiakkaiden koettua saavutettavuutta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

5.4.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Saavutettavuus henkilöautolla

Ydinkeskustan ja valtatievarren sijaintivaihtoehdot ovat molemmat henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Nykytilanteessa ydinkeskustan sijaintivaihtoehto on saavutettavissa valtatieltä 20 Varsitietä pitkin. Valtatievarren sijaintivaihtoehto sijaitsee näkyvällä paikalla valtatie ja Ramppitien risteyksessä. Kiertoliittymän ja uuden sisääntulotien valmistuminen parantavat ydinkeskustan sijaintivaihdon saavutettavuutta.

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös sijaintipaikan sisäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Valtatievarren sijaintivaihtoehto mahdollistaa ydinkeskustan sijaintivaihtoehtoa välttämisen pysäköintialueen, mikä parantaa pysäköinnin sujuvuutta ja sitä kautta myös saavutettavuutta.

Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen

Ydinkeskustan sijaintivaihtoehdon suurempi lähiasutuksen määrä luo valtatievarren sijaintivaihtoehtoa paremmat edellytykset kävellen ja pyöräillen tapahtuvalle asiointille. Alle kilometrin etäisyydellä ydinkeskustan sijaintivaihtoehdosta on lähes kolmannes (32 %) Pudasjärven asukkaista ja lähes puolet (46 %) Pudasjärven työpaikoista. Ydinkeskustan sijaintivaihtoehdossa myös päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan sekä pankki- ja muut kaupalliset palvelut ovat kävelytäisyydellä.

Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asiointin lisäksi keskustassa sijaitsevat palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenteen palvelut ovat Pudasjärven ja Oulun välillä kohtalaiset, mutta kaupungin sisällä tarvittaisiin lisää joukkoliikenteen tarjontaa, jotta se palvelisi asiointiliikennettä.

5.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninhajausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittämisen edistäminen.

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Kurenalan yleiskaavassa sekä Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavassa osoitetut palvelujen alueet mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

Uusi kaupan toimija vaikuttaa monella tavalla Pudasjärven työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakennus- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia väli tuotteita ja palveluja. Uuden kaupan toimijan välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Pudasjärven eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos -malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

19.3.2019

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu myymälärakennuksen alustavien rakentamiskustannusten, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Pudasjärven rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli myymälärakennuksen pinta-ala on 4 000 k-m², sen rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus olisi yhteensä noin **50 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 30 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 20 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu oletetun kerrosalan ja liikevaihtoarvion, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Pudasjärven vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli myymälärakennuksen pinta-ala on 4 000 k-m², olisi toimintavaiheen työllisyysvaikutus vuositasona yhteensä noin **22 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 18 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla ja noin 4 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

5.6 Yhteenveto: keskeiset vaikutukset

Seuraavaan taulukkoon on koottu kahden sijaintipaikkavaihtoehdon keskeiset vaikutukset.

Vaikutus	Ydinkeskustan sijaintivaihtoehto, ns. Kuosmasen tontti	Valtatien varren sijaintivaihtoehto, ns. Kellokulman tontti
Sijaintipaikka suhteessa kaupungin tavoitteisiin	- Tiivistää yhdyskuntarakennetta. - Tuo ydinkeskustaan uusia asiakkaita erityisesti, mikäli kiertoliittymä ja uusi sisään tulotie toteutuvat. - Tukee keskustan kehittymistä palvelukeskittymänä.	- Sijaitsee "väärällä" puolella Kuusamontietä. Kaupan painopiste siirtyy pois ydinkeskustasta. - Ei todennäköisesti lisää ohikulkuliikenteen poikkeamista ydinkeskustaan.
Kilpailutilanteen kehitys	- Vuosien 2016-2040 kysynnän kasvu mahdollistaa uuden toimijan sijoittumisen. - Uusi toimija muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa erityisesti lyhyellä tähtämellä. - Vaikutukset kohdistuvat ydinkeskustan nykyisiin yrityksiin.	- Vuosien 2016-2040 kysynnän kasvu mahdollistaa uuden toimijan sijoittumisen. - Uusi toimija muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa erityisesti lyhyellä tähtämellä. - Vaikutukset kohdistuvat ydinkeskustan nykyisiin yrityksiin.
Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	- Mikäli uusi kaupan toimija on laajan tavaravalikoiman myymälä, vaikutukset päivittäistavarakauppaan ovat varsin vähäisiä. - Erikoiskaupassa vaikutusten määrä ja kohdentuminen riippuvat uuden myymälän tuotevalikoimasta. Mikäli tuotevalikoima täydentää nykyisten yritysten palvelutarjontaa, ei merkittäviä vaikutuksia synny. - Ydinkeskustan vetovoima ja asiakasmäärät lisääntyvät, mikä parantaa ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. - Edellyttää myös nykyisiltä yrityksiltä oman toimintansa kehittämistä.	- Mikäli uusi kaupan toimija on laajan tavaravalikoiman myymälä, vaikutukset päivittäistavarakauppaan ovat varsin vähäisiä. - Erikoiskaupassa vaikutusten määrä ja kohdentuminen riippuvat uuden myymälän tuotevalikoimasta. Mikäli tuotevalikoima täydentää nykyisten yritysten palvelutarjontaa, ei merkittäviä vaikutuksia synny. - Asiakasmäärän mahdollinen väheneminen ydinkeskustasta, voi heikentää ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. - Edellyttää myös nykyisiltä yrityksiltä oman toimintansa kehittämistä.
Yhdyskuntarakenteen kehitys	- Koko kaupungin tasolla ei hajauttavaa vaikutusta. - Vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa ja kaupallista asemaa.	- Koko kaupungin tasolla ei hajauttavaa vaikutusta. - Keskustan sisällä kaupan painopiste siirtyy valtatielle päin.

19.3.2019

Vaikutus	Ydinkeskustan sijaintivaihtoehto, ns. Kuosmasen tontti	Valtatien varren sijaintivaihtoehto, ns. Kellokulman tontti
Sijaintipaikka suhteessa väestöön	- Alle 500 metrin etäisyydellä noin 1 110 asukasta - Alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 2 620 asukasta - Enemmän lähiasutusta kuin valtatie varren sijaintivaihtoehdossa.	- Alle 500 metrin etäisyydellä noin 710 asukasta - Alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 1 820 asukasta - Vähemmän lähiasutusta kuin ydinkeskustan sijaintivaihtoehdossa.
Sijaintipaikka suhteessa työpaikkoihin	- Alle 500 metrin etäisyydellä noin 720 työpaikkaa - Alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 1 170 työpaikkaa - Enemmän työpaikkoja lähietäisyydellä kuin valtatie varren vaihtoehdossa.	- Alle 500 metrin etäisyydellä noin 230 työpaikkaa - Alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 1 020 työpaikkaa - Vähemmän työpaikkoja lähietäisyydellä kuin ydinkeskustan vaihtoehdossa.
Sijaintipaikka suhteessa palveluihin	Muut palvelut lähellä, monipuolinen palvelukokonaisuus luo synergiaetuja.	Ydinkeskustan palvelut ”kaukana”, ei tuo asiakasvirtaa muille palveluille.
Pudasjärven keskustan kehitys	- Tukee keskustan kehitystä. - Tiivistää keskustaa. - Lisää palvelutarjontaa koko kaupungin tasolla ja ydinkeskustassa.	- Tukee ydinkeskustan sijaintivaihtoehtoa vähemmän keskustan kehitystä. - Siirtää kaupan painopistettä valtatie suuntaan. - Lisää palvelutarjontaa koko kaupungin tasolla.
Saavutettavuus henkilöautolla	- Hyvin saavutettavissa. - Saavutettavuus paranee, mikäli kiertoliittymä ja uusi sisään-tulo-väylä rakennetaan.	Erinomainen saavutettavuus valtatie varressa.
Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen	Suuri lähiasutuksen määrä sekä hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet mahdollistavat asiointin kävellen ja pyöräillen.	Ydinkeskustaa heikommin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.
Saavutettavuus joukkoliikenteellä	Hyvin saavutettavissa.	Hyvin saavutettavissa.
Toimivan kilpailun edistäminen	Edistää toimivan kilpailun toteutumismahdollisuuksia.	Edistää toimivan kilpailun toteutumismahdollisuuksia.
Työllisyysvaikutukset	- Rakennusvaiheessa noin 50 henkilötyövuotta ja toimintavaiheessa noin 22 henkilötyövuotta/vuosi. - Mikäli ydinkeskustan nykyisten yritysten toiminta vaikeutuu, voi vähentää työpaikkoja nykyisissä yrityksissä.	- Rakennusvaiheessa noin 50 henkilötyövuotta ja toimintavaiheessa noin 22 henkilötyövuotta/vuosi. - Mikäli ydinkeskustan nykyisten yritysten toiminta vaikeutuu, voi vähentää työpaikkoja nykyisissä yrityksissä.

19.3.2019

Keskeiset vaikutukset eri toimijoiden näkökulmasta:

Toimija	Ydinkeskustan sijaintivaihtoehto, ns. Kuosmasen tontti	Valtatien varren sijaintivaihtoehto, ns. Kellokulman tontti
Uudet kaupan alan toimijat	- Tontin pieni koko voi olla haaste pysäköinnin järjestämiselle. - Sijoittuminen edellyttää sujuvaa yhteyttä Kuusamontieltä (kierto-liittymä ja uusi sisään tuloväylä)	- Vahvuutena näkyvä ja hyvin saavutettava sijainti. - Enemmän tilaa / suurempi tontti kuin ydinkeskustassa.
Nykyiset yritykset	- Uusi toimija tuo lisää asiakasvirtaa keskustaan ja myös nykyisille yrityksille. - Ydinkeskustan palvelutarjonta monipuolistuu. - Ydinkeskustan kaupallinen veto-voima vahvistuu. - Menestyminen uudessa kilpailutilanteessa edellyttää myös oman toiminnan kehittämistä.	- Mahdollinen asiakasmäärän väheneminen ydinkeskustassa voi heikentää ydinkeskustassa toimivien yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. - Työpaikat ja myynti/ liikevaihto vähenevät. - Investointimahdollisuudet vähenevät. - Menestyminen uudessa kilpailutilanteessa edellyttää myös oman toiminnan kehittämistä.
Asukkaat/asiakkaat	- Palvelutarjonta monipuolistuu ja valintamahdollisuudet lisääntyvät. - Ydinkeskustassa palvelut ovat lähellä toisiaan ja hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Yhdellä pysähdyksellä voidaan asioida useammassa liikkeessä. - Nykyisten yritysten toiminnan kehitys uudessa kilpailutilanteessa parantaa palvelutarjontaa, mikä on myös asiakkaiden etu.	- Palvelutarjonta monipuolistuu ja valintamahdollisuudet lisääntyvät. - Valtatien varressa on helppo asioida autoillen. - Muut palvelut eivät ole kävelyetäisyydellä. - Nykyisten yritysten toiminnan kehitys uudessa kilpailutilanteessa parantaa palvelutarjontaa, mikä on myös asiakkaiden etu.

19.3.2019

6 PUDASJÄRVEN KAUPALLISEN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

6.1 Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, kilpailunäkökulma), nykyinen yhdyskuntarakenne ja kaupan palveluverkko sekä Pudasjärven kysynnän kehitys.

Yleiset lähtökohdat

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastomuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennettä koskevat tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat taustalla myös kaupan sijainnin ohjauksessa. Kaupan sijainninohjauksen tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen ja alueellisesti tasapainoinen palveluverkko. Toinen sijainninohjauksen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilymistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Pudasjärven nykyinen yhdyskuntarakenne ja kaupan palveluverkko

Pudasjärven keskusta sijaitsee valtatie 20 (Kuusamontien) varrella. Ouluun on matkaa noin 90 kilometriä ja Kuusamoon noin 130 kilometriä. Pudasjärven väestö ja työpaikat ovat keskittyneet keskustaan ja sen lähiympäristöön. Vuonna 2016 Pudasjärven päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui 12 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä myymälästä sekä yhdestä tavaratalosta ja kahdesta päivittäistavaroiden erikoismyymälästä. Erikoiskaupan palveluverkko muodostui 28 myymälästä. Asukasmäärään suhteutettuna sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palveluverkko on Pudasjärvellä keskimääräistä kattavampi. Ostovoiman siirtyä oli positiivinen päivittäistavarakaupassa (+34 %) ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa (+20 %) ja negatiivinen muussa erikoiskaupassa (-10 %) ja autokaupassa ja huoltamotoinnassa (-25 %). Vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen kysyntä tuo merkittävän lisän Pudasjärven palvelusyntään.

Kaupallinen painopiste on Pudasjärven keskustassa

Pudasjärven kaupalliset palvelut ovat keskittyneet keskustaan. Keskustan palvelurakenne on monipuolinen ja keskustaan on sijoittunut päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Keskustan kaupallisista palveluista suurin osa on sijoittunut Varsitien ja Kauppatien varseen. Valtatien länsipuolella on paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikkoja ja kaksi huoltoasemaa. Kaupallisia palveluja on sijoittunut myös Iijoen pohjoispuolelle Kuusamontien varseen, jossa sijaitsevat valtatie 20:n länsipuolella Perhemarket ja Nesteen huoltoasema sekä valtatie 20:n itäpuolella LVI- ja rautatarvikekauppa sekä traktorin ja auton huoltoon liittyviä palveluja.

Kysyntä luo edellytykset kaupallisen palveluverkon kehittämiseksi

Pudasjärven oman väestön ostovoiman arvioidaan kasvavan ja vapaa-ajan asukkaiden, ohikulkuliikenteen ja matkailijoiden tuovan lisäkysyntää Pudasjärvelle. Kysynnän kasvu parantaa nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä, mutta mahdollistaa myös nykyisten liiketilojen uudistamisen ja uuden liiketilan rakentamisen. Päivittäistavarakaupassa nykyinen tarjonta riittää myös tulevaisuudessa vastaamaan kysyntään, mutta erikoiskaupassa kysyntä mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen. Liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2016-2040 on tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 1 700 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 4 200 k-m² sekä autokaupassa ja huoltamotoinnassa noin 2 300 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on noin 1 800 k-m².

19.3.2019

6.2 Kaupallisen palveluverkon kehittäminen

Kaupallisen palveluverkon tulee toisaalta vahvistaa koko Pudasjärven kaupungin kaupallista veto-voimaa ja asemaa maakunnan ja seudun palveluverkossa, mutta toisaalta turvata myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupungin sisällä. Päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa tulisi tavoitteena olla nykyisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen. Muussa erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa tavoitteena tulisi olla ostovoiman vuodon vähentäminen. Pudasjärven kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää sekä ydinkeskustan että valtatievarren kehittämistä sekä niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä.

Ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat erityisesti monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä ja ihmisläheinen keskustamiljö. Keskustan tulee tarjota asukkailleen peruspalvelut, mutta samalla vastata myös vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden palvelutarpeisiin. Vaikka vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden merkitys asiakasryhmänä on Pudasjärvellä suuri, ovat kuntalaiset kuitenkin suurin ja tärkein asiakasryhmä.

Valtatien varsi palvelee paikallisten asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden lisäksi myös ohikulkuliikennettä. Alueen vetovoiman vahvistamisessa korostuvat tilaa vaativan erikoiskaupan palvelujen ja ohikulkuliikenteelle suunnattujen palvelujen tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä yritys- ja asiointiympäristö.

Palveluverkon kehittämisessä on tärkeää, että Pudasjärven ydinkeskusta ja valtatievarsi kumpikin palvelevat sekä paikallisia asukkaita että vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita. Pudasjärven kaupallisen vetovoiman kehittymisen kannalta on tärkeää, että ydinkeskusta ja valtatievarsi täydentävät toistensa palvelutarjontaa ja kilpailevat toistensa kanssa mahdollisimman vähän.

Pudasjärven kaupallisen vetovoiman säilyttämisen ja vahvistamisen näkökulmasta valtaosa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisista palveluista ja uudesta liikerakentamisesta tulisi keskittää ydinkeskustaan. Ydinkeskustaa tulisi kehittää Pudasjärven kaupan pääkeskuksena, jonka palvelutarjontaa valtatievarren palvelut täydentävät. Valtatievarren palvelutarjontaa tulisi kehittää pääosin ohikulkuliikenteen ja matkailijoiden kysyntään perustuen.

Kyselyyn vastanneiden yrittäjien näkemykset keskustan kehittämistarpeista

Kyselyyn vastanneet yrittäjät esittivät monia keskustan kehittämistarpeita, jotka liittyivät mm. toimintojen ja palvelujen sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen kehittämiseen. Vastauksissa korostui erityisesti keskustan yleisilmeen ja yleisen viihtyisyyden parantaminen. Seuraavassa on yhteenveto yrittäjien vastauksista:

- Ydinkeskustan yleisen viihtyvyyden / yleisilmeen parantaminen
- Istutusten, viheralueiden ja katettujen seurustelupaikkojen lisääminen
- Rumien ja vanhanaikaisten rakennusten purkaminen ja uusien liikerakennusten rakentaminen
- Uusien liikerakennusten sijoittaminen lähelle toisiaan, keskustan tiivistäminen.
- Keskustan visuaalinen ilme on ankea, rakennukset vanhanaikaisia ja parkkipaikat keskiössä. Tori on syrjässä ja ankeanomainen, eikä kutsuvia kohtaamispaikkoja ole, varsinkaan iltaisin.
- Torin uudelleen sijoittaminen ja keskustan kehittäminen sen ympärille.
- Talven pimeyttä tulisi käyttää paremmin hyödyksi näyttävällä valosuunnittelulla. Jouluvallot voisivat olla päällä pitempään. Jouluvallot lisäksi voisi panostaa kauniiseen katuvalaistukseen, josta olisi iloa ja hyötyä koko pimeän ajan.
- Kauppojen houkuttelevuuden lisääminen ("facelift", näyteikkunat, valomainokset ym.)
- Yrityksiä voisi kannustaa julkisivujen parantamiseen esim. kaupungin tukien avulla.
- Hyvinvointikeskuksen, kiertoliittymän ja uuden sisääntuloväylän rakentaminen
- Selkeät opasteet ja sujuva yhteys Kuusamontieltä ydinkeskustaan
- Kuusamontien varteen keskustan yritysten mainosvalotolppa (ja nuoli keskustaan)
- Riittävien pysäköintipaikkojen turvaaminen, jotta palveluiden käyttö olisi sujuvaa
- Tarvittaisiin uusia yrittäjiä, lisää mielenkiintoisia ja hiukan tavanomaisesta poikkeavia kivijalkakauppoja, joista löytyisi elämyksiä kaikille, myös paikkakunnalla pyörähtäville.
- Yritysten, kiinteistönomistajien ja kaupungin yhteistyön lisääminen keskustan kehittämiseksi.
- Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa ja sen lähialueella tuo lisää asiakasvirtaa
- Asukkaiden asenteisiin vaikuttaminen, että käytettäisiin oman paikkakunnan palveluja

19.3.2019

7 LÄHTEET

Kauppila Pekka (2016). Matkailun aluetaloudelliset vaikutukset Pudasjärvellä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2018). Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennys-selvitys tavoitevuoteen 2040.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2015). Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava.

Pudasjärven kaupunki (2019). Kaavoituskatsaus 2019.

Pudasjärven kaupunki (2018). Kurenalan ja Rimminkankaan asemakaavan osittainen muutos – uuden sisääntulotien ympäristö.

Pudasjärven kaupunki (2018). Kurenalan yleiskaava 2030.

Pudasjärven kaupunki (2014). Kurenalan kauppapaikan kehittämisen yleissuunnitelma.

Saaristoasiain neuvottelukunta (2016). Mökkibarometri 2016.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

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

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- Tilastokeskus: yritys- ja toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- <https://www.infogis.fi/pudasjarvi/>

Yrityskyselyyn vastanneet

- Basri Gashi, Ravintola Merita
- Kyösti Hökkä, Pudas-Kone Oy
- Katja Järvenpää, Vaatepuoti Hertta
- Saini Kaukko, Tmi Pudasjärven Aarrearkku
- Tommi Niskanen, K-supermarket
- Ahti Nivakoski, Urheilu Ankkuri
- Pasi Ojala, Perhemarket
- Mikko Polso, Osuuskauppa Arina
- Tapani Ranua, M-tavaratalo
- Matti Räisänen, Hautaus- ja kukkapalvelu Räisänen
- Juha Tenhunen, Anon Ase ja Tukku
- Tuija Wallgren, Pudasjärven Kirjakauppa

19.3.2019

8 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälätyypit

Hypermarket

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

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

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

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

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

Muotikauppa

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

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- 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 muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa

19.3.2019

47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa
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 Lahjatarvikkeiden 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 vähittäiskauppa
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 vähittäiskauppa
45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
45322 Renkaiden vähittäiskauppa
45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
47301 Huoltamotoiminta
47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista