

Vastaanottaja
Ylivieskan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
30.5.2024

TAANILA, YLIVIESKA

KAUPALLINEN SELVITYS

Taanilan kaupallinen selvitys

Päivämäärä **30.5.2024**
Laatija **Eero Salminen, Tero Iikkanen**

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	KAAVOITUSTILANNE	2
2.1	Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne	2
2.1.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.1.2	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2040	3
2.1.3	Keskustan osayleiskaava 2030	4
2.1.4	Asemakaavoitus	6
3.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	8
3.1	Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella	8
3.2	Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella	10
3.3	Kauppan palvelujen kysyntä	11
3.3.1	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	11
3.3.2	Työpaikat	13
3.4	Kohteen saavutettavuus	15
3.5	Liikenne ja liikkuminen	17
3.6	Hankkeen vaikutusalue	18
4.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	19
4.1	Vähittäiskaupan ostovoima	19
4.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	19
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	21
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	25
LIITE 1.	VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	26

1. JOHDANTO

Ylivieskan Taanilan asemakaava (117/10.02.03/2024) on vireillä ehdotusvaiheessa. Kaavamerkin­nät mahdollistavat liikerakentamisen ja vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen. Osayleiskaava­vassa päivittäistavarakaupan mitoitus rajattiin enintään 4000 k-m²:een.

Tässä selvityksessä tarkastellaan, onko päivittäistavarakaupan mitoituksen rajaaminen em. tavalla tarkoituksenmukainen. Kaupallisen selvityksen tavoitteena on tarkastella erityisesti päivittäistava­rakaupan mitoitusta ja sijoittumisedellytyksiä asemakaava-alueella sekä arvioida kaupalliset vaiku­dukset MRL:n edellyttämällä tasolla.

Työssä arvioidaan kaavam muutoksen kaupalliset vaikutukset asemakaavatarkkuudella sekä suh­teessa Ylivieskan keskustan ja vaikutusalueen kaupalliseen palveluverkkoon.

2. KAAVOITUSTILANNE

2.1 Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne

2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vä­hittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maa­kuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71c §.) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäis­kaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskitty­mää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa sää­detään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymä­läkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (MRL 71c §.)

Vuoden 2017 keväällä toteutetussa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nosteti­tiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakunta­kaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luo­vuttiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muu­alle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutok­sen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

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

- **Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.** Arvioitaessa suunnitteluratkai­sun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien **kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutet­tavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.** Tavoitteena on, että paljon liikennettä

aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

- Suunnitellun **maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä**. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta on huomioitava, että suuryksiköksi voidaan tulkita myös myymäläkeskittymä, jossa yksittäisten myymälöiden kerrosala jää alle 4 000 k-m²:een, mutta jotka yhdessä muodostavat vaikutuksiltaan seudullisen kokonaisuuden.

2.1.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Hankealueella on voimassa kolme vaihemaakuntakaavaa. Kaupan palvelurakennetta käsitellyt 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa (Pohjois-Pohjanmaa liitto, 2022) hankealue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Hankealueelle on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkö (km-1). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräyksissä todetaan, että km-1 kohdemerkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Suuryksikön enimmäismitoitus Ylivieskan Taanilassa on 25 000 k-m².

Ylivieskan muihin kaupallisiin keskittymiin on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu seuraavia mitoituksia:

- Savariin on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km), jonka enimmäismitoitus on 85 000 k-m². Lisäksi Savari on osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (kma, ruskea viiva kuvassa 1). Tällä kohdealueella suuryksikön enimmäismitoitukseksi on osoitettu 70 000 k-m².
- Taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m².

Ylivieskan keskusta on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu alueelliseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Suunnittelumääräyksissä todetaan, että Ylivieskan keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää maakunnan alueellisena pääkeskuksena. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alue sijaitsee noin kilometrin päässä hankealueesta.



Kuva 1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

2.1.3 Keskustan osayleiskaava 2030

Hankealueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030, johon on tehty muutos Taanilan hankealueella. Keskustan osayleiskaava 2030 on tullut voimaan vuonna 2011 ja kaavamuutos Taanilan alueella on tullut lainvoimaiseksi 18.5.2021. Taanilan alueen kaavamuutoksen taustalla oli mahdollistaa uusien asuinalueiden sijoittuminen uuden koulun läheisyyteen. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan uusien liike- ja työpaikka-alueiden sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien ääreen alueen eteläosaan Kalajoentien (vt 27) varteen sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen Kalajoentien ja Ouluntien (kt 86) risteykseen.

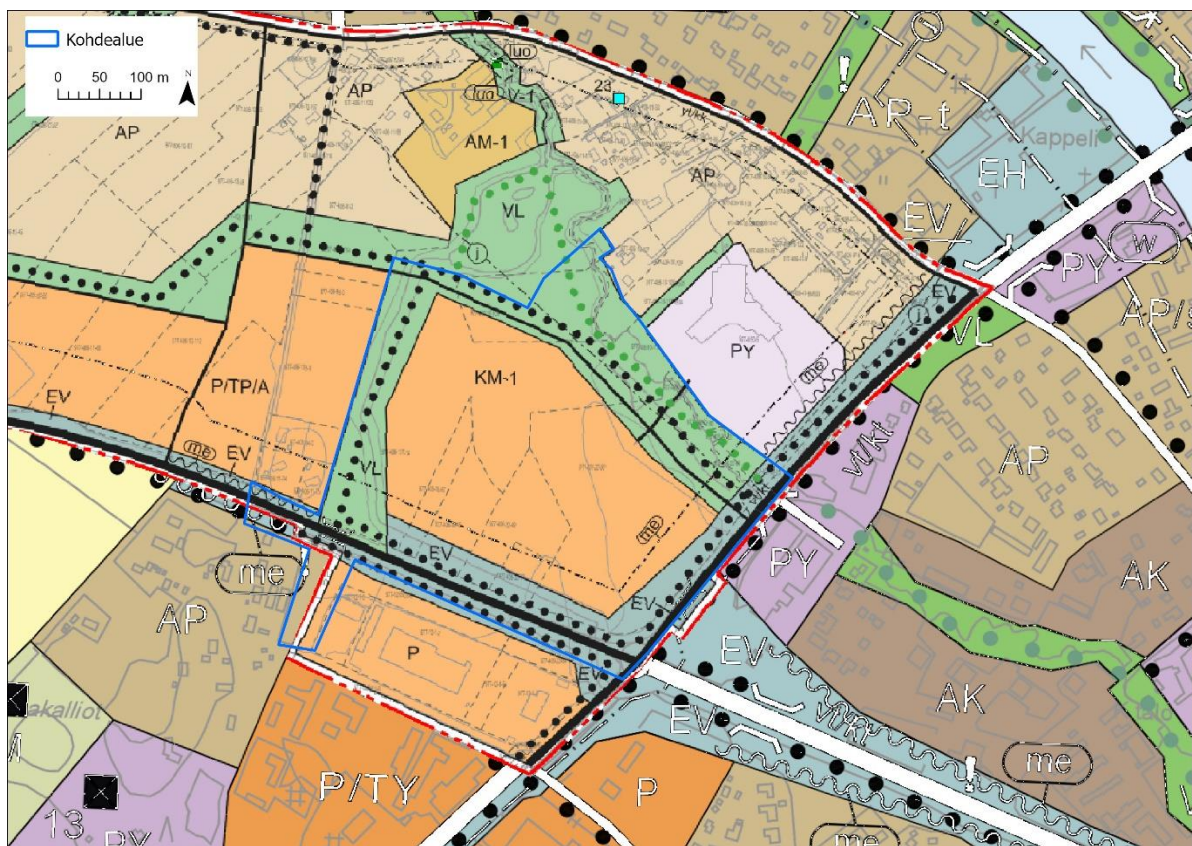
Hankealueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Määräyksissä todetaan, että alueelle voidaan asema-kaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu tai tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voi pe-

rustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, esimerkiksi verkkokauppa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppa enintään 4000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön sallittu enimmäismitoitus on 25 000 k-m².

Kalajoentien (vt 27) eteläpuolella hankealue sijoittuu osittain palvelujen hallinnon ja kaupan alueelle (P). Kaavamääräysten mukaan alue varataan pääasiassa hallinnolle ja palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Lisäksi hankealueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV) ja valtatie 27 eteläpuolella hankealue on osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Alueella ei ole vireillä olevia yleiskaavoja.

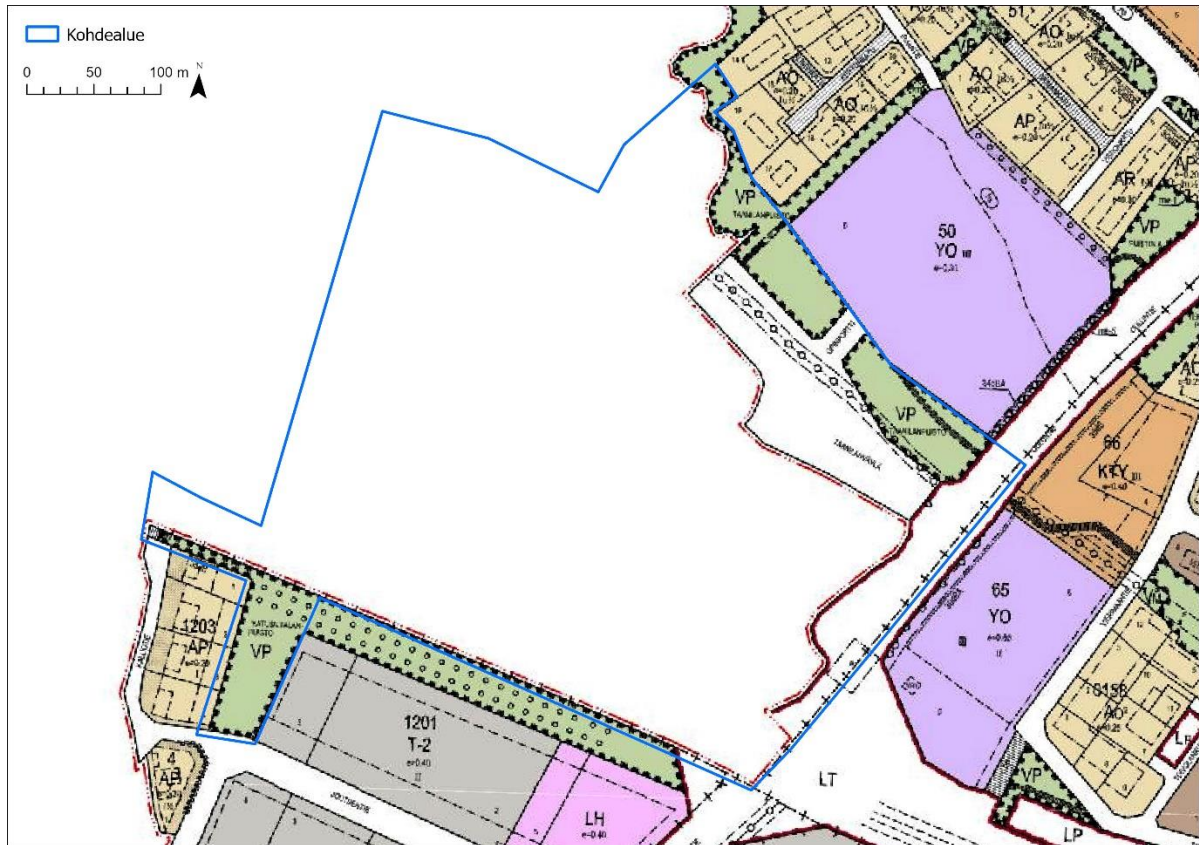


Kuva 2 Hankealue ajantasaisien yleiskaavojen yhdistelmässä.

2.1.4 Asemakaavoitus

Voimassa oleva asemakaava

Hankealue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Alueelle sijoittuu kuitenkin muutamia voimassa olevia asemakaavoja. Näissä asemakaavoissa hankealueelle sijoittuu seuraavia pääkäyttötarkoituksia: puistoalue (VP), yleisen tien alue (LT) ja katualue.



Kuva 3 Voimassa olevat asemakaavat.

Vireillä oleva asemakaava

Hankealueelle on vireillä Taanilan asemakaava ja asemakaavan muutos (117/10.02.03/2024). Vireillä olevan asemakaavan alue (=työn hankealue) käsittää asemakaavatonta aluetta sekä voimassa olevien asemakaavojen mukaisia puisto-, katu- ja tiealueita.

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnitellun Taanilan liikealueen rakentuminen. Suunnittelualueelle on sekä voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa että osayleiskaavassa osoitettu kaupallisia palveluita. Alueelle sallitaan seudullisesti merkittävän erikois-/vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen.

Vireillä olevassa asemakaavaluonnoksessa hankealueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). KM-alueiden tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,35$.

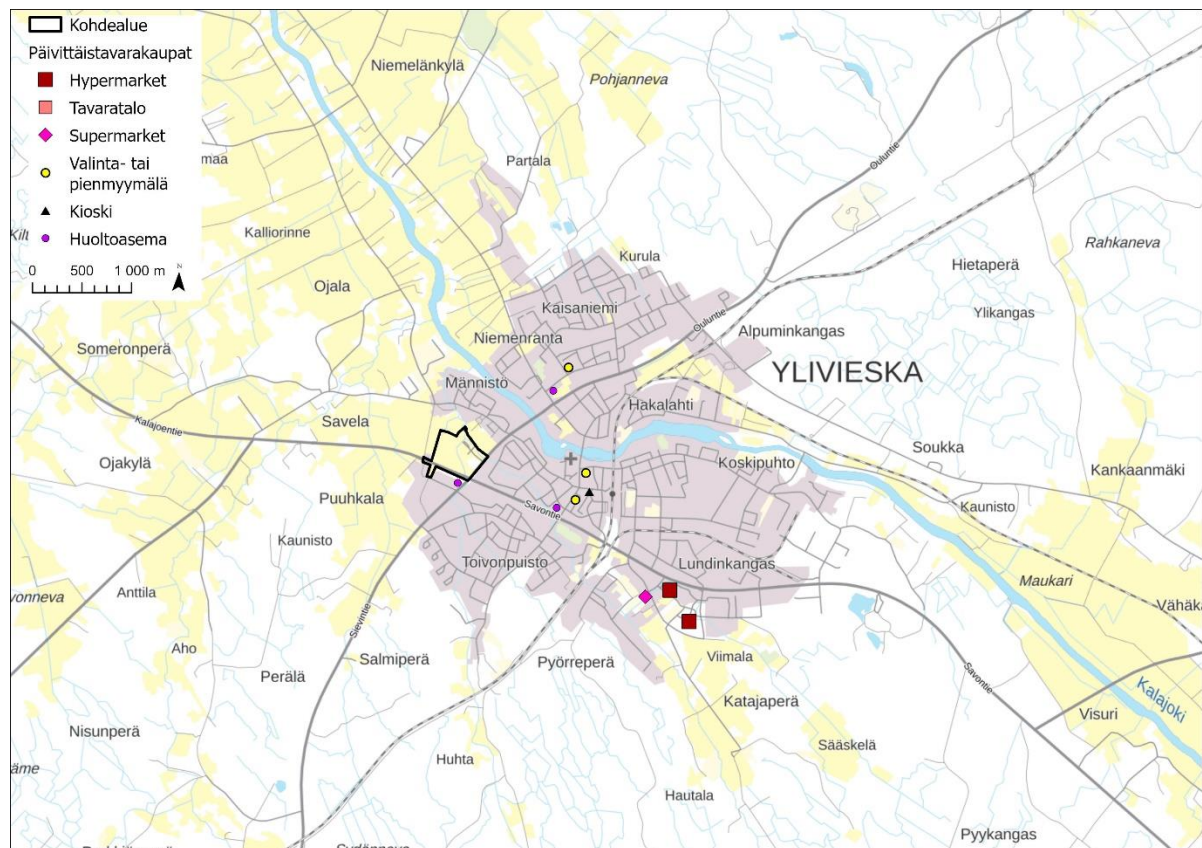


Kuva 4 Vireillä oleva Taanilan asemakaava.

3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

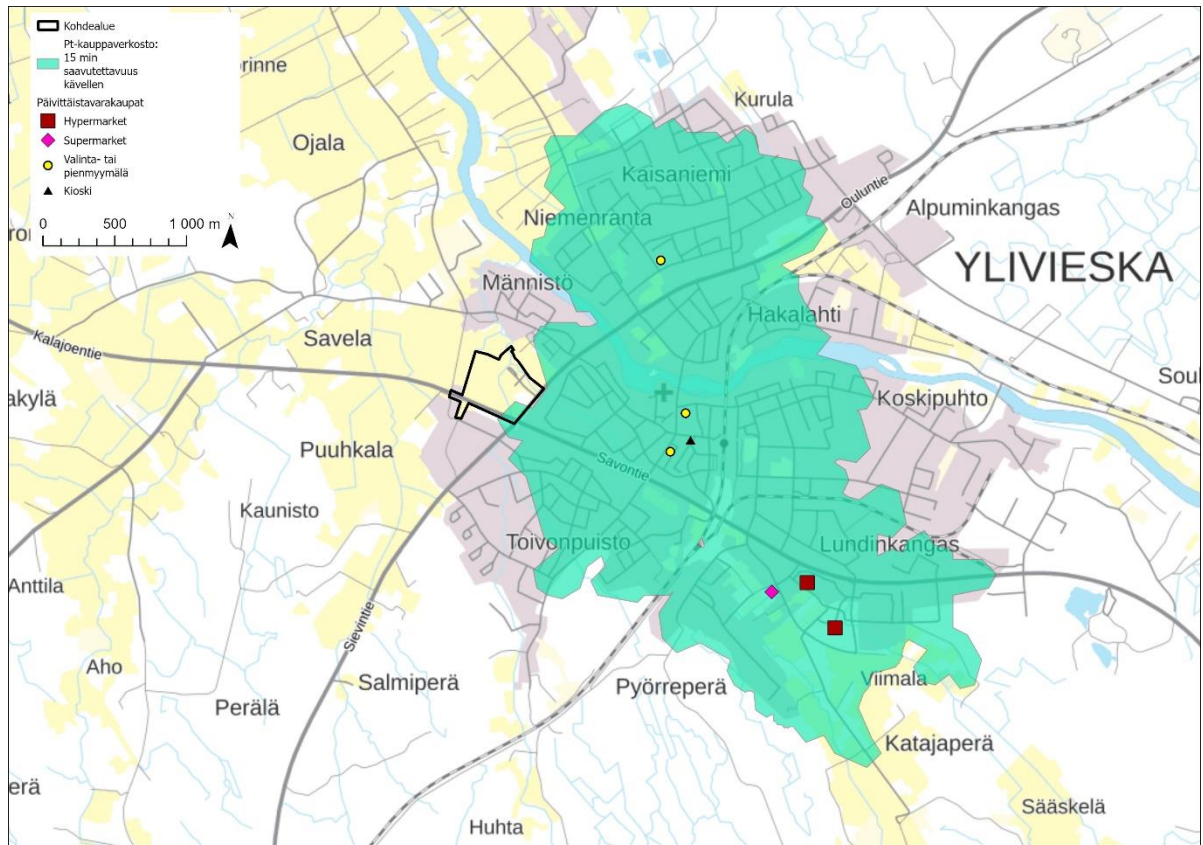
3.1 Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella

Seuraavalla kartalla (kuva 5) on havainnollistettu hankkeen lähistöllä sijaitsevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja. Hanketta lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat nykyään Ylivieskan keskustassa sekä Kaisaniemessä, noin 1,5 kilometrin päässä hankealueesta. Valtatie 27:n eteläpuolella lähellä hankealuetta sijaitsee ABC-huoltoasema. Lähimmät hyper- ja supermarket kokoluokan kaupat sijaitsevat keskustan kaakkoispuolella Savarin alueella, noin 3 kilometrin päässä hankealueesta. Savarin alueella on nykyisin päivittäistavarakauppaa noin 14 000 k-m² (K-Citymarket, Prisma, Lidl). Vähittäiskauppaa Savarissa on yhteensä puolestaan noin 77 000 k-m².



Kuva 5 Päivittäistavarakaupat hankealueen lähistöllä.

Kuva 6 esittää päivittäistavarakauppaverkosta siten, että kartalle on korostettu alueet, joilta on nykyään korkeintaan 15 minuutin kävelymatka lähimpään päivittäistavarakauppaan. Kuvasta nähdään, että päivittäistavarakauppaverkostossa on Taanilan kohdalla ja yleisestikin Ylivieskan keskustan länsipuolella katveisuutta.



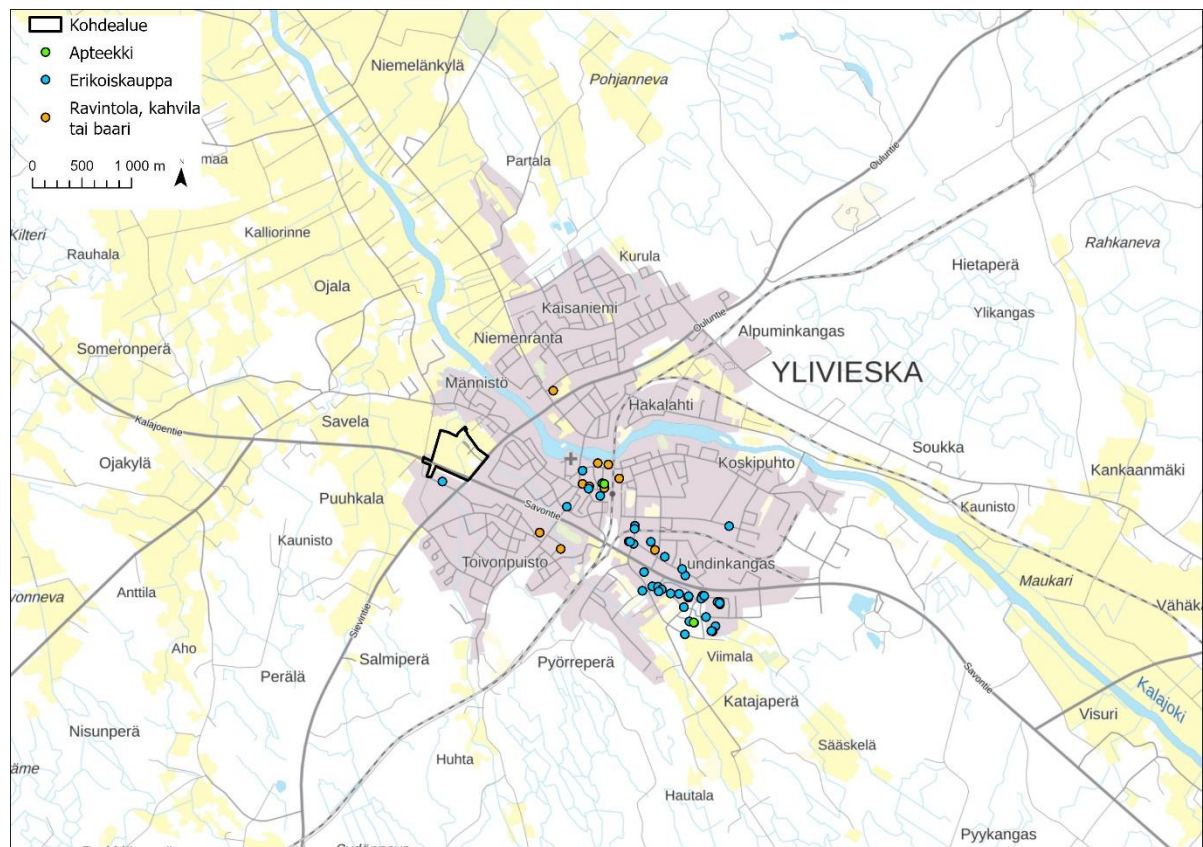
Kuva 6 Päivittäistavarakauppaverkoston kattavuus Ylivieskassa. 15 minuutin kävelysaavutettavuusvyöhyke korostettuna

3.2 Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella

Kuva 7 osoittaa hankkeen lähistöllä sijaitsevat erikoistavarakaupat, apteekin, ravitsemuspalvelut sekä muut palvelut. Hankkeen välittömässä läheisyydessä ei nykyään sijaitse juurikaan palveluita. Palvelutarjonta on keskittynyt voimakkaasti Ylivieskan keskustaan sekä isojen päivittäistavarakauppojen alueelle Savariin keskustan kaakkoispuolelle. Keskustan palveluihin on hankealueelta noin 1,5 kilometrin ja Savarin palveluihin noin 3 kilometrin matka.

Ylivieskan keskustassa keskeisiä toimijoita erikoiskaupoista ovat mm. apteekki, HalpaHalli ja Instrumentarium. Lisäksi keskustaan on keskittynyt ravitsemuspalveluita. Hieman ydinkeskustan ulkopuolella, rautatien itäpuolella toimii mm. autohuoltoliikkeitä.

Savarin alueella keskeisiä erikoistavarakaupan palveluja nykyisin ovat mm. Kärkkäinen, Giganti, K-Rauta, Savarin apteekki, Alko ja Sportia. Lisäksi Prismassa ja K-Citymarketissa on erikoistavara-kauppaa. Alueella on myös useita huonekalu- ja autoliikkeitä. Lisäksi Savarissa on kahviloita ja pikaruokaravintoloita.

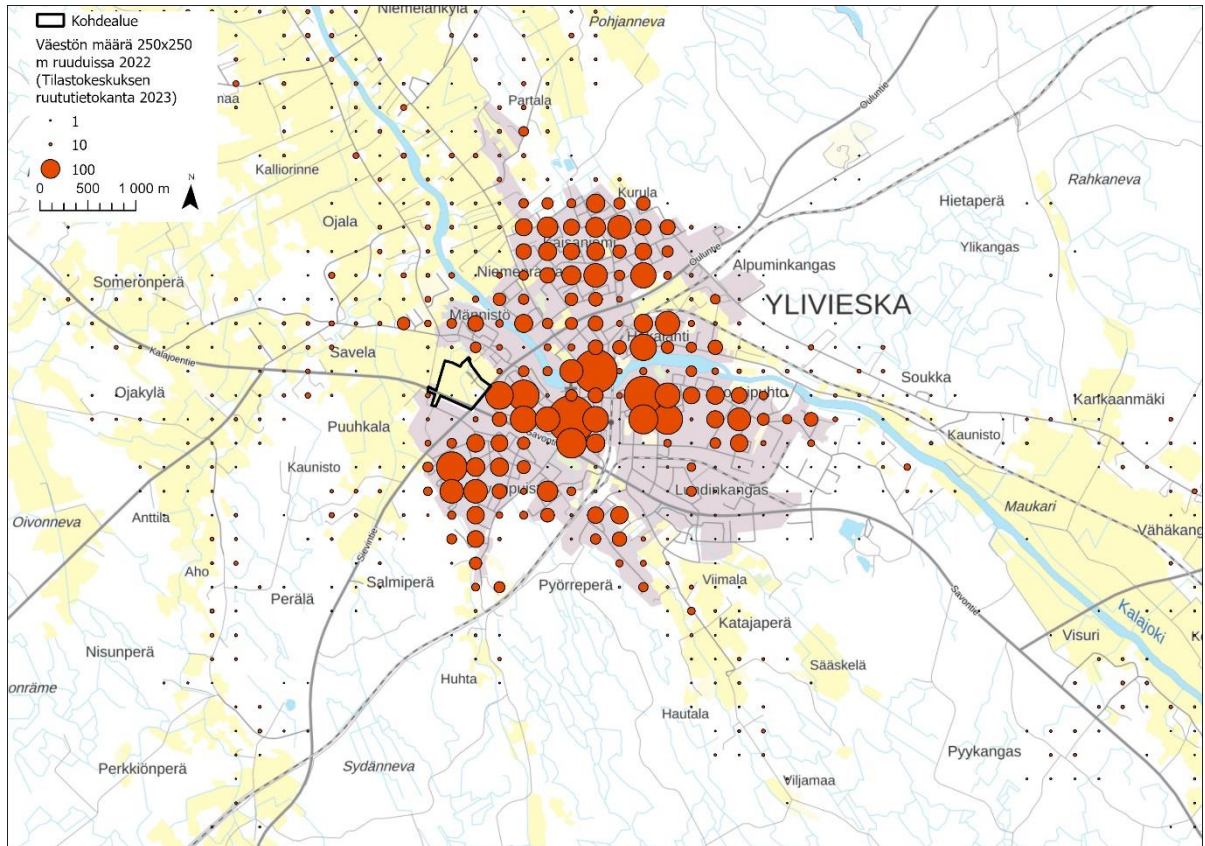


Kuva 7 Apteekit, erikoistavarakaupat ja ravitsemuspalvelut hankealueen lähistöllä.

3.3 Kaupan palvelujen kysyntä

3.3.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Oheisella kartalla (kuva 8) on kuvattu väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla. Hankealueella ei asunut vuonna 2022 väestöä. Hankealueen lähistöllä asuu kuitenkin melko paljon väestöä. Suurin väestökeskittymä on Ylivieskan keskusta.

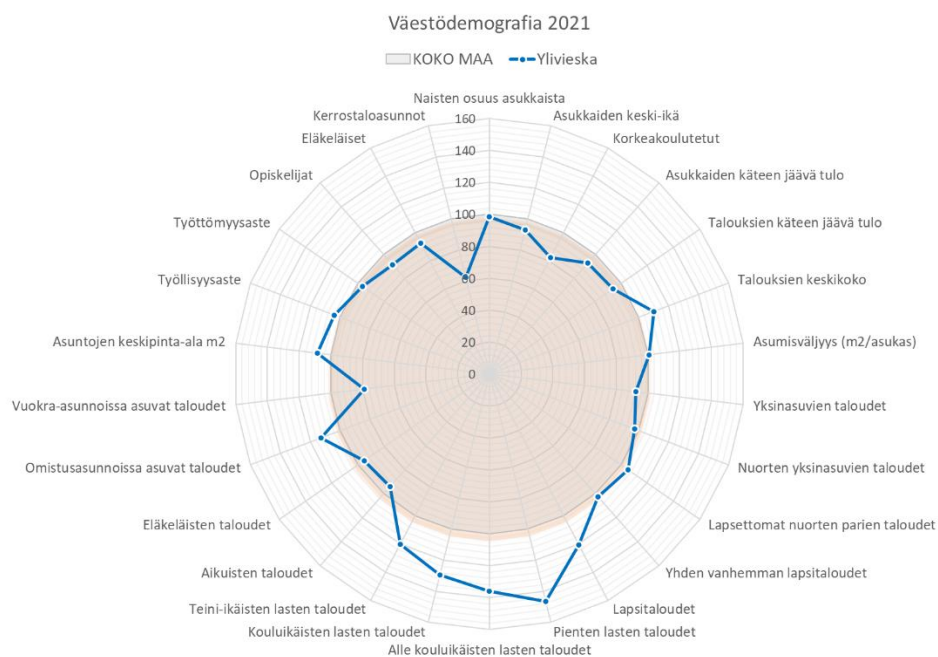


Kuva 8 Väestön sijoittuminen hankealueen lähistöllä 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

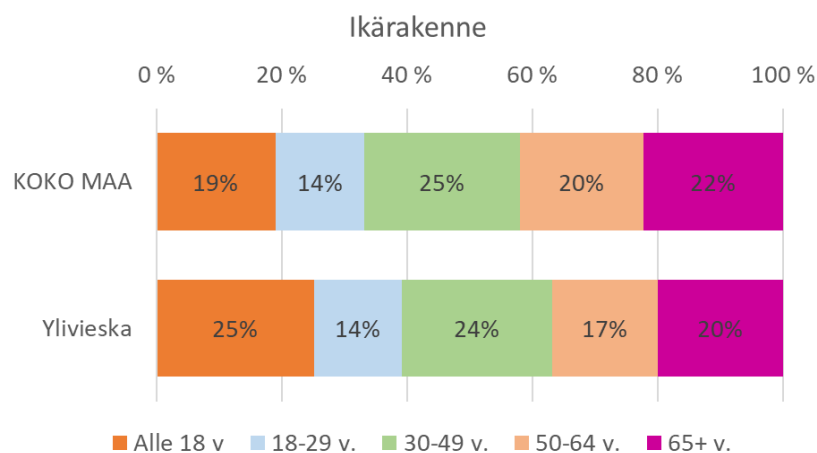
Ylivieskan väestödemografiaa on esitetty seuraavassa kuviossa (kuva 9). Väestön ominaisuudet on kuviossa indeksoitu siten, että koko maan keskiarvoa vastaa indeksiluku 100. Kuvioista voidaan havaita, että Ylivieskan väestödemografiassa korostuvat erityisesti lapsi- ja teini-ikäisten talouksien määrä. Myös talouksien keskikoko, omistusasunnossa asuvien määrä ja asuntojen keskikoko ovat koko maan keskiarvoa suurempia.

Kerrostalo- ja vuokra-asuntoja Ylivieskassa on selvästi koko maan keskiarvoa vähemmän. Myös korkeakoulutettuja, opiskelijoita, eläkeläisiä ja yksinasuvia Ylivieskassa on suhteessa koko maan keskiarvoa vähemmän.

Asukkaiden keski-ikä on Ylivieskassa hieman koko maan keskiarvoa matalampi. Tämä selittyy erityisesti alle 18-vuotiaiden suhteellisella määrällä. Väestön ikärakenne on esitetty kuvassa 10.



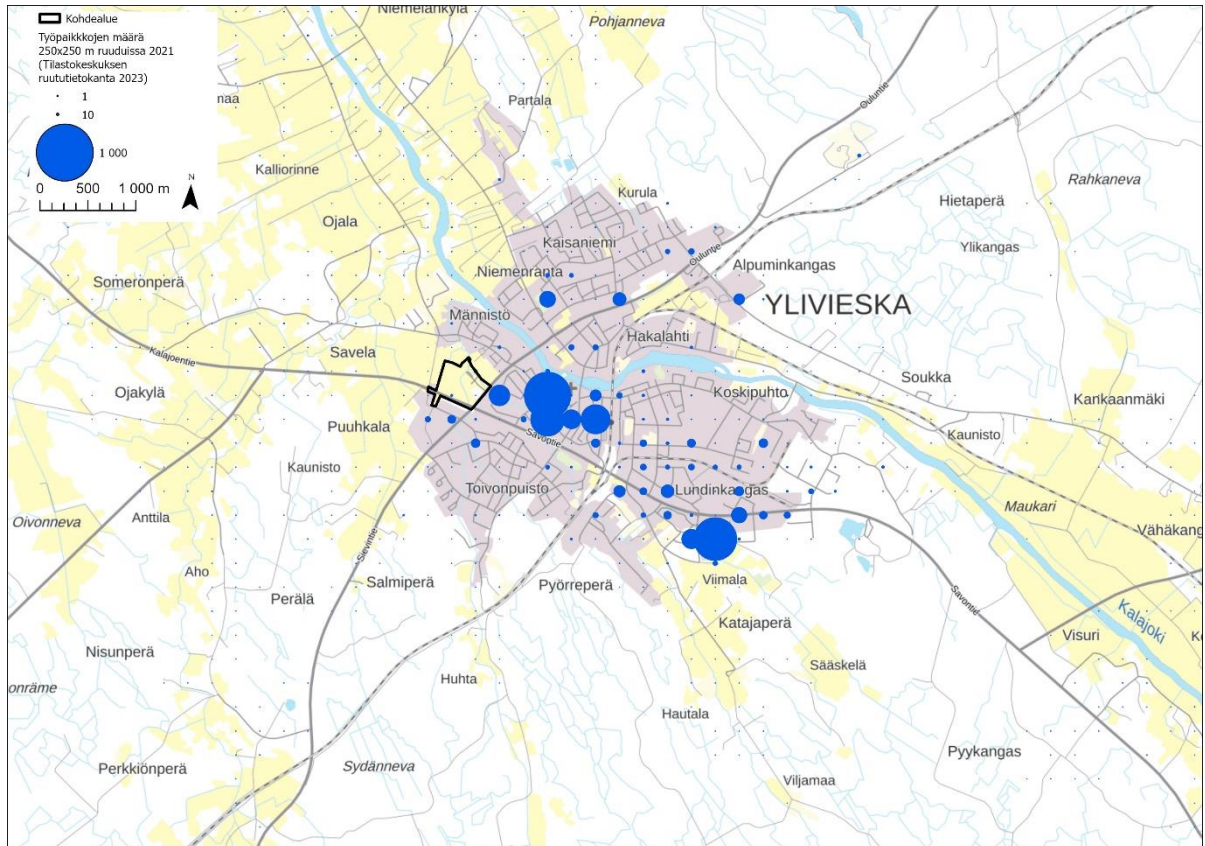
Kuva 9 Väestö- ja talousrakenne Ylivieskan kaupungissa verrattuna koko maahan keskimäärin (indeksi = 100, lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus 2023).



Kuva 10 Väestön ikärakenne Ylivieskan kaupungissa koko maahan keskimäärin vuoden 2022 lopussa (Lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus 2023).

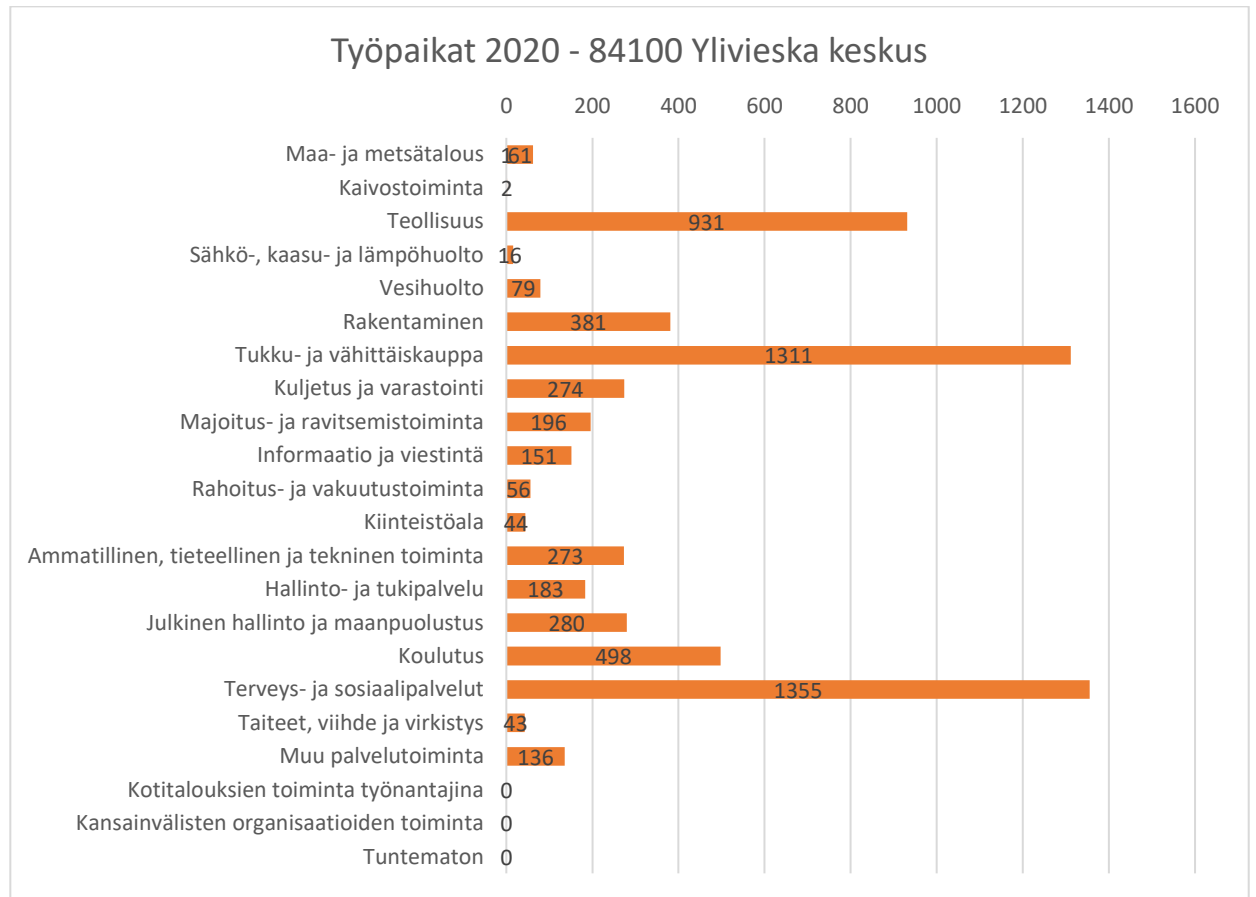
3.3.2 Työpaikat

Oheisessa kartassa (kuva 11) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2021. Hankealueen lähistöllä on jonkin verran työpaikkoja. Lähellä hankealuetta on työpaikkoja mm. valtatie 27 eteläpuolen palveluissa sekä kantatie 86 itäpuolen virastossa ja ammattikorkeakoulussa. Merkittävin työpaikkakeskittymä on Ylivieskan keskustassa 1,5 kilometrin päässä hankealueesta.



Kuva 11 Työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduittain hankkeen lähialueella vuoden 2021 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

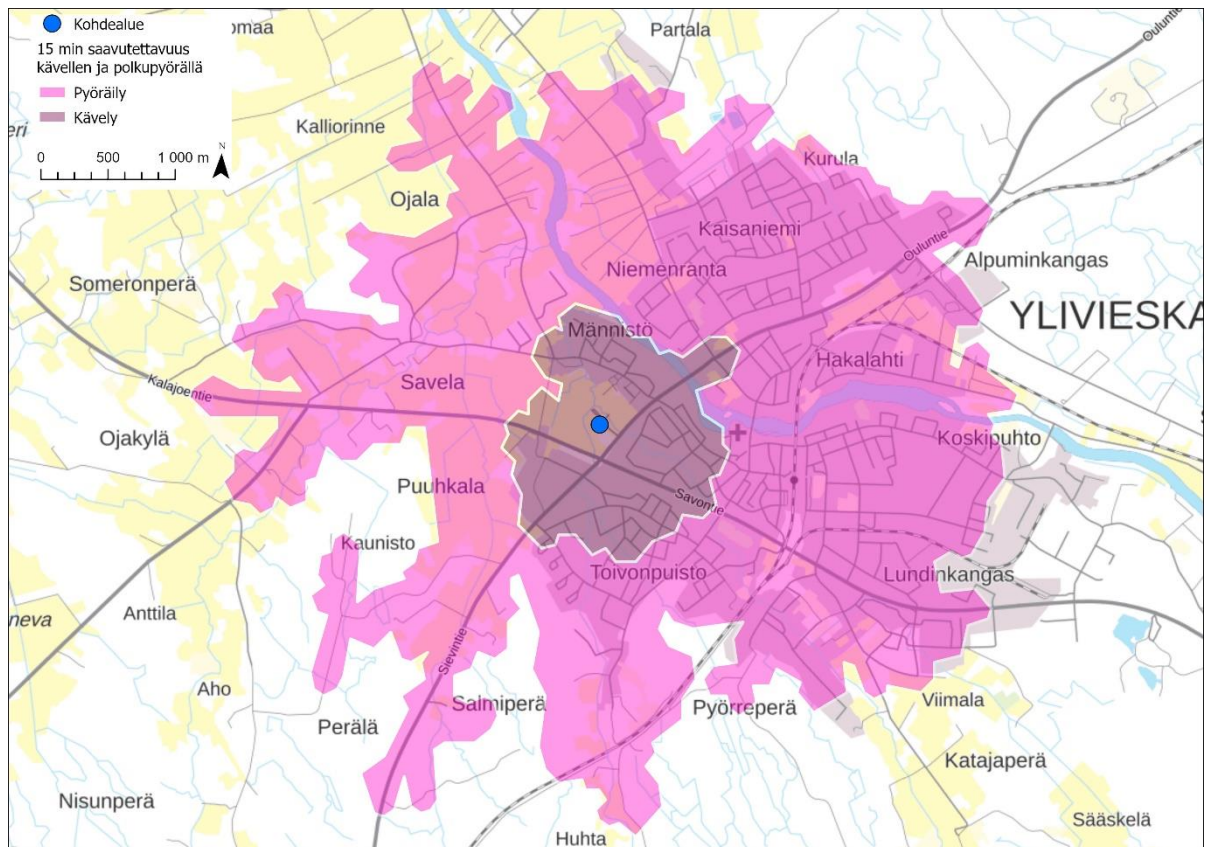
Ylivieskan keskuksen tilastoalueen (84100) työpaikkarakennetta on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa (kuva 12). Työpaikkamäärältään merkittävimpiä aloja tilastoalueella ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, tukku- ja vähittäiskauppa sekä teollisuus.



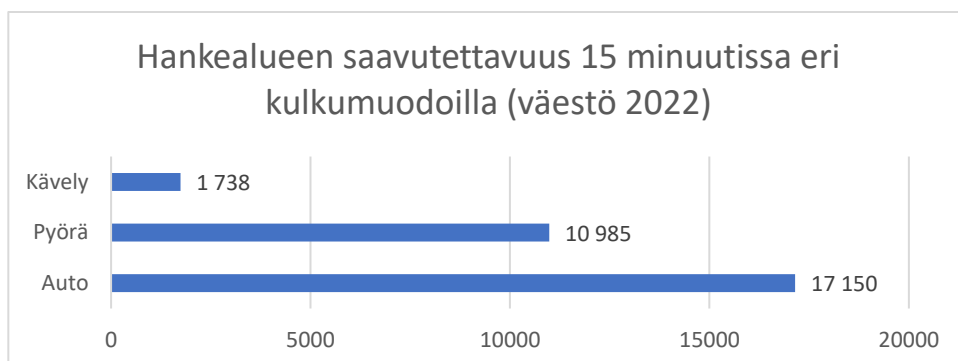
Kuva 12 Työpaikkarakenne Ylivieskan keskuksen (84100) tilastoalueella vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Paavo-postinumeroalueet).

3.4 Kohteen saavutettavuus

Seuraavalla kartalla (kuva 13) on esitetty hankealueen saavutettavuus kävelen ja polkupyörällä 15 minuutin matka-ajan perusteella arvioituna. Oheisessa kaaviossa (kuva 14) on esitetty väestön määrä 15 minuutin kävely- ja pyöräilyaavutettavuusvyöhykkeellä. Näiden lisäksi siinä on esitetty väestön määrä 5 kilometrin säteellä autotieverkkoa pitkin. Alue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa pyöräillen 15 minuutissa noin 11 000 asukasta. Kävelenkin alueen tavoittaa 15 minuutissa lähes 2 000 asukasta.

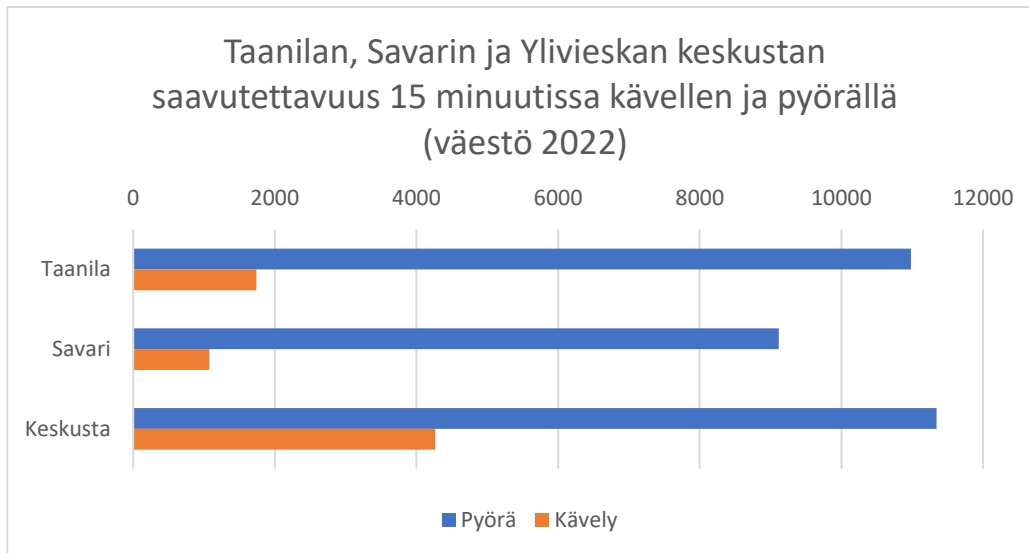


Kuva 13 Hankealueen saavutettavuus kävelen ja pyöräillen 15 minuutissa.



Kuva 14 Väestö 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeillä kulkumuodoittain vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

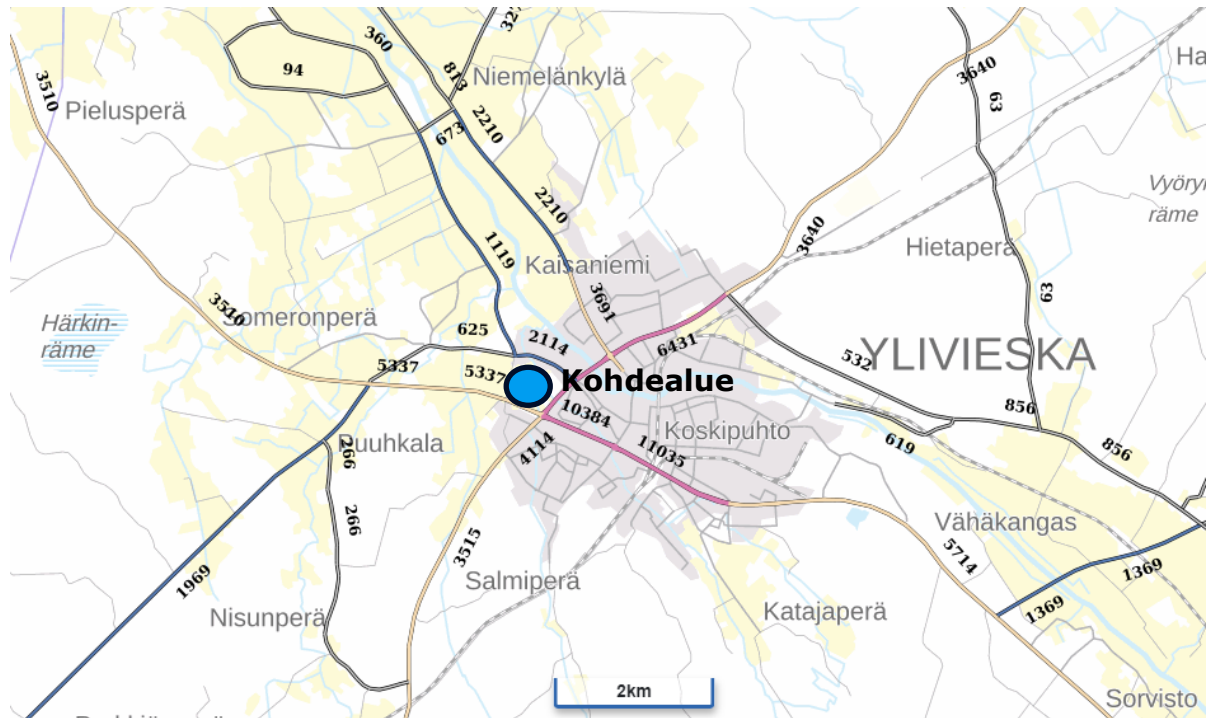
Kuvassa 15 on esitetty Taanilan lisäksi muiden Ylivieskan kaupallisten keskittymien, Savarin ja keskustan, saavutettavuus väestön määrän osalta kävellen ja pyörällä 15 minuutissa. Useampi ihminen saavuttaa Taanilan 15 minuutissa kuin Savarin, mutta toisaalta keskustan saavutettavuus on vielä hieman Taanilaa parempi.



Kuva 15 Väestö 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeillä kulkumuodoittain Taanilan, Savarin ja keskustan kaupallisten keskittymien ympärillä vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

3.5 Liikenne ja liikkuminen

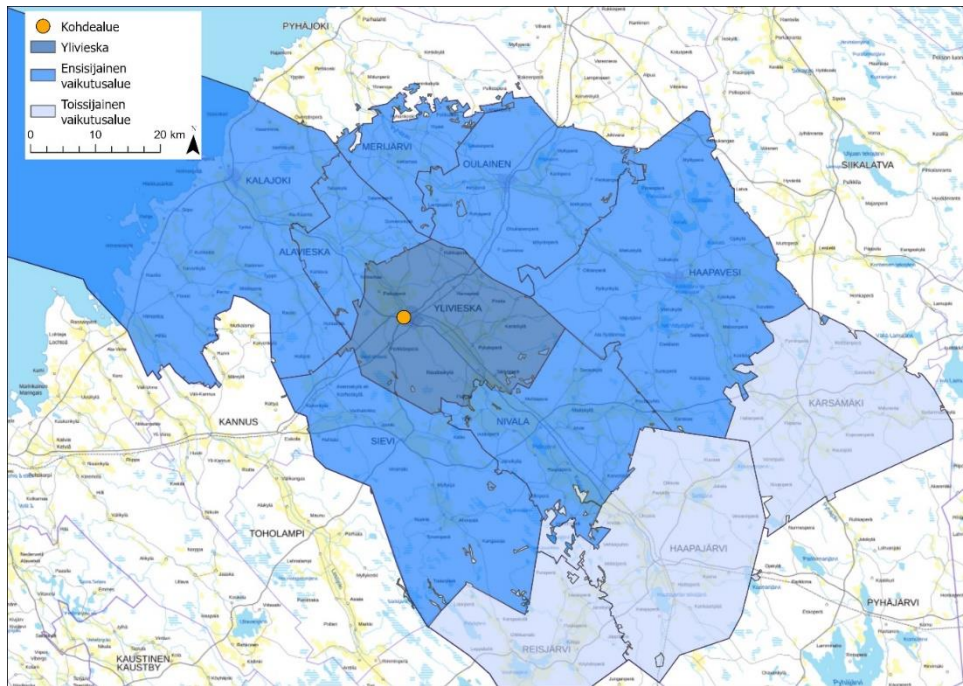
Oheisella Väyläviraston kartalla (kuva 16) on havainnollistettu vuoden keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvo/vuorokausi. Kartalta nähdään, että hankealueen läheltä kulkevaa Kalajoentietä (valtatie 27) pitkin kulkee vuorokaudessa yli 10 000 ajoneuvoa (kantatie 86:n itäpuolella). Kantatie 86:lla (Ouluntie), jolta liitytään hankealueelle, kulkee vuorokaudessa noin 6 500 ajoneuvoa.



Kuva 16 Ajoneuvojen määrä vuorokautta kohti hankealueen läheisillä teillä vuonna 2022 (Lähde: Väylävirasto).

3.6 Hankkeen vaikutusalue

Hanke sijoittuu Ylivieskan kaupunkiin. Sen ensisijaiseksi vaikutusalueeksi on määritelty Ylivieska sekä sen ympäröivät Alavieska, Haapavesi, Kalajoki, Merijärvi, Nivala, Oulainen ja Sievi. Hankkeen toissijainen vaikutusalue on puolestaan Haapajärven, Kärämäen, ja Reisjärven kunnat. Kuvassa 17 on esitetty vaikutusalue kartalla. Taulukko 1 puolestaan esittää vaikutusalueen väestömäärää vuonna 2022 sekä sen ennakoitua kehitystä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan.



Kuva 17 Hankkeen ensi- ja toissijainen vaikutusalue.

Taulukko 1 Hankkeen vaikutusalueen väestömäärä vuonna 2022 sekä ennustetut väestömäärät vuosina 2030 ja 2040 (Lähde: Tilastokeskus).

	Väestö			Muutos 2022-2040	
	2022	2030	2040	As.	%
Ylivieska	15293	15455	15013	-280	-1,83
<i>Alavieska</i>	2447	2285	2098	-349	-14,26
<i>Haapavesi</i>	6591	5851	5306	-1285	-19,50
<i>Kalajoki</i>	12335	11844	11172	-1163	-9,43
<i>Merijärvi</i>	1067	945	826	-241	-22,59
<i>Nivala</i>	10419	9405	8471	-1948	-18,70
<i>Oulainen</i>	7025	6377	5824	-1201	-17,10
<i>Sievi</i>	4735	4178	3745	-990	-20,91
Ensisijainen vaikutusalue	44619	40885	37442	-7177	-16,09
<i>Haapajärvi</i>	6687	5926	5250	-1437	-21,49
<i>Kärämäki</i>	2474	2266	2090	-384	-15,52
<i>Reisjärvi</i>	2636	2401	2163	-473	-17,94
Toissijainen vaikutusalue	11797	10593	9503	-2294	-19,45
YHTEENSÄ	71709	66933	61958	-9751	-13,60

4. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

4.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2022 lopun väestömäärä laskennallisella vaikutusalueella. Vuoden 2022 väestömäärä Ylivieskassa oli noin 15 300 asukasta. Hankkeen koko vaikutusalueella väestömäärä oli noin 71 700 asukasta – näistä Ylivieskassa tai ensisijaisella vaikutusalueella asui yhteensä noin 42 900 asukasta. Vaikutusalueella väestönmäärä tulee Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella laskemaan hieman vuoteen 2040 mennessä.

Ostovoiman kehitys vuoteen 2040 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetty kasvuarvio kuvaa maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi sitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Taulukossa 2 on kuvattu vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2022–2040. Muutos perustuu väestömäärän kehitykseen sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvuarvioihin.

Taulukko 2 Vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2022–2040

	Päivittäistavarakauppa, milj. €			Muutos 2022–40	
	2022	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	57,8	63,2	67,9	10,1	17 %
Ensisijainen vaikutusalue	168,6	167,3	169,2	0,6	0 %
Toissijainen vaikutusalue	44,6	43,3	43,0	-1,6	-4 %
YHTEENSÄ	271,0	273,9	280,1	9,1	3 %

4.2 Liiketilan laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

Liiketilan laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

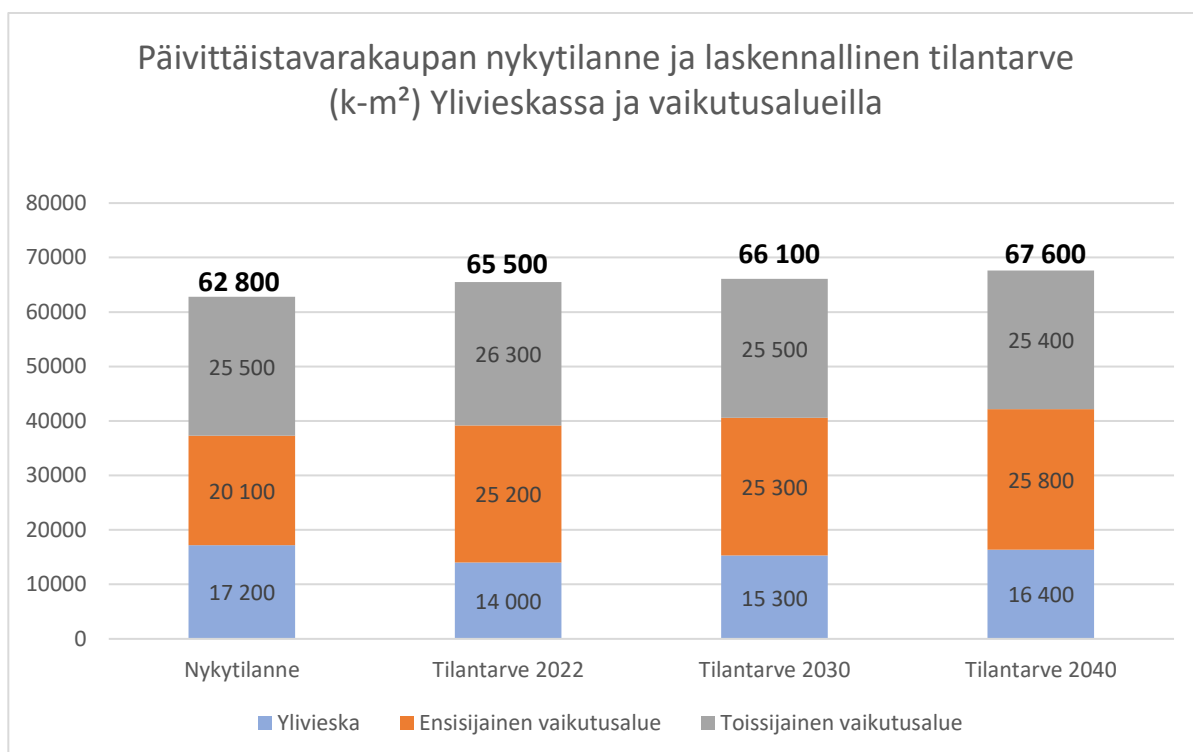
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 5 385 €/ k-m²
- liiketilan poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Taulukossa 3 on osoitettu päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella vuosina 2022–2040.

Taulukko 3 Päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella vuosina 2022–2040.

	Päivittäistavarakauppa, k-m ²			Muutos 2022-40	
	2022	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	14 000	15 300	16 400	2 400	17 %
Ensisijainen vaikutusalue	40 700	40 400	40 900	200	0 %
Toissijainen vaikutusalue	10 800	10 500	10 400	-400	-4 %
YHTEENSÄ	65 500	66 200	67 700	2 200	3 %

Nykyään päivittäistavarakaupan liiketilaa on Ylivieskassa noin 17 200 k-m². Ensisijaisella vaikutusalueella päivittäistavarakaupan liiketilaa on 20 100 k-m² ja toissijaisella vaikutusalueella 25 500 k-m². Yhteensä siis Ylivieskassa ja vaikutusalueilla on päivittäistavarakaupan liiketilaa noin 62 800 k-m². Kuva 16 osoittaa nykyisen pt-kaupan määrän Ylivieskassa ja vaikutusalueilla suhteessa liiketilan laskennalliseen tarpeeseen.



Kuva 18 Päivittäistavarakaupan nykytilanne ja laskennallinen tilantarve (k-m²) vuosina 2022–2040 Ylivieskassa ja vaikutusalueilla

Taulukossa 4 on osoitettu keskustahakuisen erikoistavarakaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella vuosina 2022–2040. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa laskennallinen tilantarve kasvaa Ylivieskassa vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 k-m².

Taulukko 4 Erikoistavarakaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella vuosina 2022–2040.

	Erikoistavarakauppa, k-m ²			Muutos 2022-40	
	2022	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	21 700	25 700	30 400	8 700	40 %
Ensisijainen vaikutusalue	63 300	68 000	75 900	12 600	20 %
Toissijainen vaikutusalue	16 700	17 600	19 300	2 600	16 %
YHTEENSÄ	101 700	111 300	125 600	23 900	24 %

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Oheisessa taulukossa on kuvattu kaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset. Kaavamuutosta on arvioitu erityisesti suhteessa vähittäiskaupan toimialarajausten väljentämiseen suhteessa yleiskaavassa osoitettuun.

	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
Aluerakenne	<p>Ylivieska on seutukeskus ja kaupallinen keskittymä, jolla on jo nykyisillään vahva kaupallinen rooli ja asema keskusverkossa. Vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan Ylivieskaan virtaa jo nykytilanteessa ostovoimaa ja sen rooli asiointipaikkana on merkittävä.</p> <p>Kaavamuutos ja sen mahdollistama päivittäistavarakaupan sekä erikoistavarakaupan mitoituksen laajentaminen ei muuta Ylivieskan roolia aluerakenteessa tai keskusverkossa, eikä sillä ole aluerakenteen dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.</p>
Yhdyskuntarakenne	<p>Taanilan kaavamuutosalue sijoittuu tiiviin taajama- ja yhdyskuntarakenteen reunalle sitä täydentäen, mutta osittain myös laajentaen nykyisen tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.</p> <p>Yhdyskuntarakenteen osalta Taanilaan sijoittuva kaupallinen toiminta on pääosin uutta tarjontaa, minkä seurauksena Taanilasta muodostuisi keskustan ja Savarin ohelle keskusta-alueen kolmas kaupallisesti merkittävä keskittymä. Uusi kaupallinen tarjontakeskittymä hajauttaa kaupan palveluverkkoa ja asiointeja. Toisaalta Taanila muodostaa rakennetta tasapainottavan läntisen palvelualueen Ylivieskan taajamarakenteeseen. Taanilan sijainti yhdyskuntarakenteessa on esim. saavutettavuuden näkökulmasta varsin hyvä ja keskustaan tukeutuva. Alueen saavuttaa kävellen ja pyörällä paremmin kuin esim. Savarin kaupallisen keskittymän.</p>

<p>Kaupan sijainnin ohjauks</p>	<p>Maakunta- ja yleiskaavassa alue on osoitettu tilaa vaativan kaupan alueena (mitoitus 25 000 k-m²). Yleiskaavan mukaisesti alueelle on mahdollistettu enimmillään 4 000 k-m² päivittäistavarakauppaa. Maakuntakaavassa Taanilan KM-1 -merkinällä osoitettu alue jää taajamatoimintojen alueen (A) sisään. Taajamatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m². Tältä osin on maakuntakaavatasolla tunnistettu, että taajama-alueella päivittäis- ja erikoistavarakaupan mitoitus ko. rajojen alle jäädessään ei lähtökohtaisesti ole seudullisesti merkittävää.</p> <p>Kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta keskeiset kysymykset ovat, minkälaiset kaavamuutoksen vaikutukset saavutettavuuteen, liikkumiseen (kulkutapajakauma) sekä keskustan elinvoimaisuuteen. Sijainnin ohjauksen ja maakuntakaavan osalta Taanilan sijainti osana tiivistä taajama-aluetta hyvin saavutettavalla sijainnilla tukee kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteita.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehtyjen muutosten perusteella on pyritty toimialarajausten sijaan keskittymään kaupan palveluiden saavutettavuuteen:</p> <p>MRL 71 c § <i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)</i></p> <p>Tähän nojautuen Taanilan sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen toimialarajojen väljentäminen on myös maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaista.</p>
<p>Vaikutukset vähittäiskauppaan</p>	
<p>Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen</p>	<p>Päivittäistavarakaupassa Ylivieskassa on nykyisin (vuosi 2022) tarjontaa enemmän kuin asukkaiden muodostama laskennallinen tarve osoittaisi. Kerrosalalla mitatun ”ylitarjonnan” perusteena on se, että alueelle virtaa ostovoimaa muualta.</p> <p>Väestön ja kulutuksen kasvuarvion perusteella Ylivieskan tilantarve kasvaa noin 2 400 k-m² vuoteen 2040. Muualla vaikutusalueella kasvu on maltillista tai jopa negatiivista.</p> <p>Koko vaikutusalueella laskennallinen päivittäistavarakaupan tilantarve on vuonna 2040 noin 5 000 k-m² suurempi kuin nykyinen olemassa oleva kerrosala (arviolta noin 62 800 k-m²).</p> <p>Keskustahakuisessa erikoiskaupassa laskennallinen tilantarpeen kasvu on voimakkaampaa; toisaalta erikoiskauppa siirtyy päivittäistavarakauppa voimakkaammin nettiin. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta Ylivieskan laskennallinen tilantarve kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 k-m²:lla.</p>

<p>Vaikutukset Ylivieskan keskustan kehittämispotentiaaliin</p>	<p>Ylivieskan ydinkeskustan rooli päivittäistavarakaupan palveluverkossa on paikallinen; keskusta-alueella sijaitsee nykyisin valintamyymälä -kokoluokan yksiköjä, jotka palvelevat keskustassa asuvia ja siellä vierailevia.</p> <p>Nykyisellään päivittäistavarakaupan asioinnit suuntautuvat pääasiassa Savarin alueelle, josta on saatavissa Ylivieskan laajin kaupan (ml. päivittäistavarakaupan) tarjonta.</p> <p>Taanilan alueen kaupallinen kehittäminen luo uuden keskittymän, johon on jo yleiskaavankin perusteella mahdollista sijoittaa vähintään supermarket-kokoluokan myymälöitä. Supermarket-kokoluokan myymälät ovat tyypillisesti 1 500 – 2 500 k-m². Päivittäistavarakaupan nykyinen enimmäismitoitus 4 000 k-m² mahdollistaa myös hypermarket kokoluokan päivittäistavarakaupan toteutumisen (päivittäistavaran myyntipinta-ala arviolta noin 3 000 – 3500 myynti-m²).</p> <p>Keskustahakuisen erikoiskaupan osalta kaavamääräyksen väljentäminen toimialarajausten osalta voi vaikuttaa vahvemmin keskustan kaupallisen tarjonnan elinvoimaisuuteen sekä kehittämisedellytyksiin. Keskustan kaupallinen rooli nojaa nykyisinkin vahvemmin palveluihin ja monilta osin megatrendinomaisesti keskustojen rooli on siirtymässä entistä enemmän palveluvaltaiseksi.</p> <p>Taanilan alueen kehittyminen ei paranna, mutta ei myöskään merkittävästi heikennä Ylivieskan ydinkeskustan kehittämisedellytyksiä kaupallisesti; keskustan rooli tulee jatkossakin olemaan paikallinen ja palveluvaltainen.</p>
<p>Kaupan kilpailuasetelma</p>	<p>Taanilan alueelle mahdollistettava mitoitus lisää kaupan sijoitumahdollisuuksia Ylivieskan keskustan tuntumassa, mikä parantaa kilpailua ja mahdollistaa uusien toimijoiden ja konseptien syntymisen Ylivieskan taajama-alueelle.</p> <p>Kilpailun kehittyminen parantaa kaupan palvelutasoa Ylivieskassa sekä pitää hintatason maltillisena.</p> <p>Mikäli kaupan tarjonta saturoituu ja kasvaa merkittävästi yli laskennallisen tilantarpeen (tarjontaa enemmän kuin ostovoima kannattelee), niin kilpailutilanne ja mahdollinen ylitarjonta saattaa johtaa myös markkinoiden uusjakoon sekä nykyisten toimijoiden poistumiseen tai toimintojen supistamiseen/tehostamiseen.</p>

Vaikutukset asukkaisiin ja liikenteeseen	
Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus	<p>Uusi kaupan palveluita tarjoava keskittymä Ylivieskassa parantaa kaupan palveluiden saavutettavuutta erityisesti keskustassa ja keskustan länsipuolella asuville. Taanilan alue on myös paremmin saavutettavissa kuin nykyinen kaupan keskittymä Savarissa.</p> <p>Kaava-alue on saavutettavissa hyvin pyörällä ja mahdollista saavuttaa myös kävellen, mikä parantaa fyysistä saavutettavuutta. Taanilan alue on saavutettavissa seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • noin 2 000 asukasta vartin kävelymatkan säteellä • yli 10 000 asukasta vartin pyöräilymatkan sisällä <p>Palvelutarjonnan laajentaminen parantaa myös kaupan koettua saavutettavuutta, mihin vaikuttaa mm. kaupan palveluiden monipuolisuus, aukioloajat yms. tekijät. Taanilan kaupan hankkeiden toteutumisen myötä entistä parempi ja laajempi palvelutarjonta olisi saavutettavissa läheltä.</p>
Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	<p>Taanilan kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti näkyvälle ja vilkkaalle sijainnille</p> <p>Alueen kaupallinen tarjonta on pääosin kaavamääräysten mukaisesti tilaa vaativaa kauppaa, johon kohdistuvat asiointit ovat frekvenssiltään harvoja ja autopainotteisia</p> <p>Päivittäistavarakaupan ja mahdollisesti muun erikoiskaupan sijoittuminen alueelle synnyttää enemmän liikennetuotosta kuin pelkkä tilaa vaativa kauppa.</p> <p>Asiointiliikenteen paine kohdistuu Ylivieskassa voimakkaasti Savarin alueelle; Taanilan alueen palvelutarjonnan kasvaminen voisi tasapainottaa liikennettä purkaen asiointiliikenteen painetta Savarin alueelta.</p> <p>Kaavamuutos ja päivittäistavarakaupan laajempi mitoitus ei synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia liikenteeseen ja liikkumiseen. Alue on mahdollista saavuttaa monipuolisesti eri liikenumuodoilla.</p> <p>Liikenteellisistä muutoksista ja asemakaavan muutoksesta syntyviä liikenteellisiä vaikutuksia sekä liikenneympäristön toimivuutta on arvioitu erillisessä kaavan liikenneselvityksessä.</p>

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Selvityksessä on arvioitu Taanilan asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Keskeiset havainnot selvityksen perusteella ovat:

- Taanilan sijainti osana Ylivieskan keskustaajaman taajamarakennetta on erittäin hyvä ja alue on hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ollaan myös määrätietoisesti kehittämässä.
- Taanilan alue tarvitsee kehittyäkseen vähittäiskaupan ankkuritoimintoja ja asiointivirtaa synnyttäviä toimialoja; pelkän tilaa vaativan kaupan alueena kehittymisen edellytykset ovat heikot.
- Ylivieskan vaikutusalueen vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve kasvaa vain heikosti vuoteen 2040 mennessä. Tilantarpeen hitaampi kehitys ei kuitenkaan poista tarvetta uudistaa konsepteja sekä mahdollistaa kaupan uusien toimijoiden tulo Ylivieskaan. Savarin alue on varsin täyteen rakennettu, nykyisellään kehitymis- ja laajentumisedellytyksiltään rajallinen huomioiden tilantarve sekä liikenteellinen kapasiteetti.
- Toimialarajausten väljentäminen Taanilan alueella on perusteltua myös huomioiden esim. maakuntakaavan taajamatoimintojen seudullisuuden rajat (päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² ja muu vähittäiskauppa 7 000 k-m²). Toimialarajojen väljentäminen on myös kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta perusteltua esim. maankäyttö- ja rakennuslain ohjauksen siirryttyä entistä enemmän ohjaamaan kaupan saavutettavuutta toimialojen sijaan.

Suosituksia alueen kaavoitukseen:

- Alueen painotus tulee olla tilaa vaativassa kaupassa, mutta kaavamääräyksiä voidaan väljentää suhteessa yleiskaavan osoittamaan toimialarajaukseen. Alueen kokonaismitoitus tulisi olla maakuntakaavan mukainen 25 000 k-m².
- Päivittäis- ja erikoistavarakaupan toimintoja voidaan sijoittaa ankkuritoimintona näkyvälle ja liikenteellisesti parhaalle sijainnille KM-merkinnällä. Tältä osin vähittäiskaupan mitoitusta voidaan rajata yleiskaavan ja maakuntakaavassa Ylivieskan taajamatoimintojen alueelle osoitetulla enimmäismitoituksella (päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² ja erikoiskauppa 7 000 k-m²).
- Muilta osin alueen toimialat on syytä rajata tilaa vaativan kaupan toimintoihin tai laajemmin näiden lisäksi esim. toimitilojen ja muun yritystoiminnan alueeksi, jolloin mahdollistettaisiin sekoittuneemmat toiminnot mm. logistiikkaan, verkkokauppaan ja tuotannolliseen toimintaan liittyen.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

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

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa

- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa
- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa