



Levi Palvelurakenneselvitys

14.5.2009

Kittilän kunta
www.kittila.fi

SANTASALO
www.tuomassantasalo.fi

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Nykyinen kaupallinen tarjonta Kittilän kunnassa	3
2.1	Vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan toimipaikat ja myynti	3
2.2	Kittilän ja Levin keskustojen palvelurakenne	4
2.3	Kittilän ja Levin keskustojen liiketilat	7
3	Kaupallisten palveluiden kehitys vuoteen 2020	10
3.1	Väestön ja matkailijamäärien kehitys	11
3.2	Ostovoima ja ostovoiman siirtymät	12
3.3	Kaupun ja palveluiden tilantarpeet	15
4	Visio Levin keskustan kaupallisista palveluista	17
Liite 1	Havainnekuva uudesta keskusta-alueesta	19

1 JOHDANTO

Kittilän kunnassa on vireillä Ylä-Levin asemakaava. Asemakaavaa on laatimassa kunnan toimeksiantamana Eriksson Arkkitehdit Oy. Asemakaava-alueelle suunnitellaan uutta matkailukeskuksen tiivistä keskustatoimintojen aluetta. Suunnitteilla oleville alueille on tarkoitus osoittaa majoitustoimintaan liittyviä hotelli ja huoneistohotellien tiloja sekä liike- ja palvelutiloja.

Ylä-Levin asemakaavoitusta varten on nähty tarve kaupalliselle palveluverkkoselvitykselle. Kaupallinen tarkastelu käsittää Kittilän ja Levin keskustat sekä näiden lähialueet. Palveluverkkoselvityksessä kartoitetaan kaupallisten palveluiden nykytilanne Kittilän kunnassa ja kaupallisten palveluiden rakenne Kittilän ja Levin keskustoissa. Kaupan kehitysmahdollisuuksia ja tarpeita tarkastellaan markkinoiden ostovoimalla. Markkinoiden ostovoima koostuu paikallisten asukkaiden ostovoiman lisäksi merkittävästi matkailijoiden ostovoimasta. Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan kaupan ja kaupallisten palveluiden tilantarve tulevaisuudessa sekä tutkitaan kaupan sijoittumista Levillä ja Kittilässä.

Palveluverkkoselvityksen pohjalta laaditaan toiminnallinen visio Ylä-Levin asemakaava-alueen kaupallisesta kehittämisestä. Toiminnallisessa visiossa tarkastellaan alueen kaupallisten palveluiden mitoitusta, sijoittelua ja kaupallista rakennetta.

Palveluverkkoselvityksestä vastaa Tuomas Santasalo Ky Eriksson Arkkitehdit Oy:n alikonsulttina. Selvityksen ovat tehneet KTM Tuomas Santasalo, KTM Katja Koskela sekä BBA Liisa Kirjavainen.

2 NYKYINEN KAUPALLINEN TARJONTA KITTELÄN KUNNASSA

Kaupallista tarjontaa Kittilässä kuvataan tilastojen ja kartoituksen pohjalta. Tilastokeskuksen yritysrekisterin vuositilastosta saadaan vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan toimipaikat ja liikevaihto vuodelta 2007. Liikevaihto on muutettu myynniksi, joka pitää sisällään arvonlisäveron. Liikevaihtotietoja on tilastossa toimialoista, joissa on vähintään kolme toimipaikkaa kunnassa. Pienempien toimialojen liikevaihto on arvioitu.

Levin ja Kittilän keskustat on kartoitettu marraskuussa 2008 kenttäkäynnillä, jossa karttaan merkittiin keskustojen kaupalliset palvelut. Kartoituksen pohjalta lasketaan kaupallisten palveluiden liikemäärät ja pinta-ala, joka kuvaa rakennuksen pohjapinta-alaa.

2.1 Vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan toimipaikat ja myynti

Vuonna 2007 Kittilän kunnassa oli vähittäiskaupan toimipaikkoja yhteensä 46, ravintoloita ja kahvioita oli 24 sekä autokaupan ja huoltamotoiminnan toimipaikkoja yhteensä 10. Näiden myynti oli yhteensä 86 miljoonaa euroa. Vähittäiskapan myynti oli yli 50 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan myynnistä 30 miljoonaa on päivittäistavarakaupan myyntiä. Päivittäistavara-kaupoissa myydään Kittilässä myös muuta kuin päivittäistavaraa eli osan päivittäistavara-kauppojen tarjonta vastaa laajan tavaravalikoiman kauppia. Varsinaisia tavaratalokauppoja ei Kittilässä tilaston mukaan kuitenkaan ole. Tiinantorin kauppa on luokiteltu erikoiskauppaan.

Vähittäiskauppa, autokauppa ja ravintolatoiminta Kittilän kunnassa vuonna 2006

	Toimi- paikat	Myynti milj. €
Päivittäistavarakauppa	9	30,0
Kioskit ja pt-erikoiskauppa	1	0,2
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	10	30,2
Tavaratalokauppa		
Alko	2	2,2
Apteekit ja terveydenhoitokauppa	3	3,6
Tilaa vaativa kauppa	5	5,6
Muotikauppa	7	2,0
Urheilukauppa	7	4,7
Lahjatavarakauppa	5	2,0
Muut erikoiskaukat	7	2,2
Erikoiskauppa yhteensä	31	16,4
Vähittäiskauppa	46	52,5
Ravintolat ja kahvilat	24	24,6
Autokauppa ja varaosakauppa	2	1,4
Huoltamot	4	7,5
Ravintolat ja autokauppa	30	33,5
Vähittäis- ja autokauppa ja ravintolat	76	86,0

Lähde: Tilastokeskus

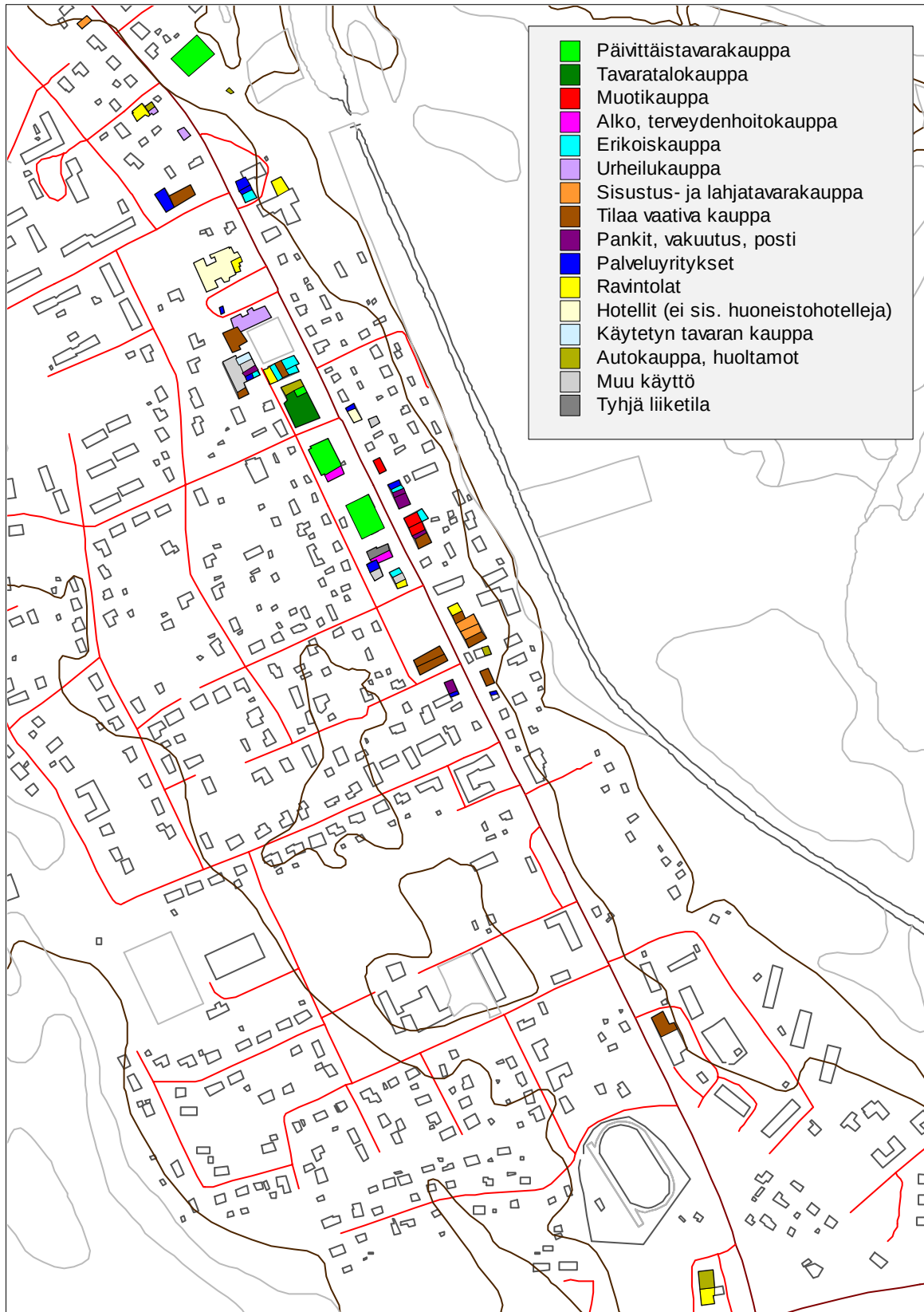
Kittilän erikoiskaupan tarjonta on rakenteeltaan monipuolinen. Tilaa vaativan kaupan eli kodintekniikka- rauta- ja huonekalukaupan toimipaikkoja on yhteensä viisi, muotikauppoja seitsemän, urheilukauppoja myöskin seitsemän, lahjatavarakauppoja viisi ja muita erikoiskauppoja kuten mm. kirjakauppoja, kultakauppoja, optikkoliikkeitä, valokuvausliikkeitä, matkapuhelinkauppoja ja tietokonekauppoja oli yhteensä seitsemän. Kittilän erikoiskauppojen myynti oli yhteensä 16 miljoonaa euroa. Keskimääräisen suomalaisen kunnan erikoiskaupan rakenteeseen verrattuna Kittilässä urheilukauppojen ja lahjatavarakauppojen edustus on merkittävä, mikä johtuu alueen vahvasta matkailuluonteesta.

Myös ravintoloita ja kahviloita on Kittilässä matkailun takia keskimääräisen kunnan varustukseen verrattuna merkittävä määrä. Ravintoloiden ja kahviloiden myynti vuonna 2007 oli yhteensä 25 miljoonaa euroa. Luvusta saattaa puuttua joidenkin hotellien ravintoloiden myynti.

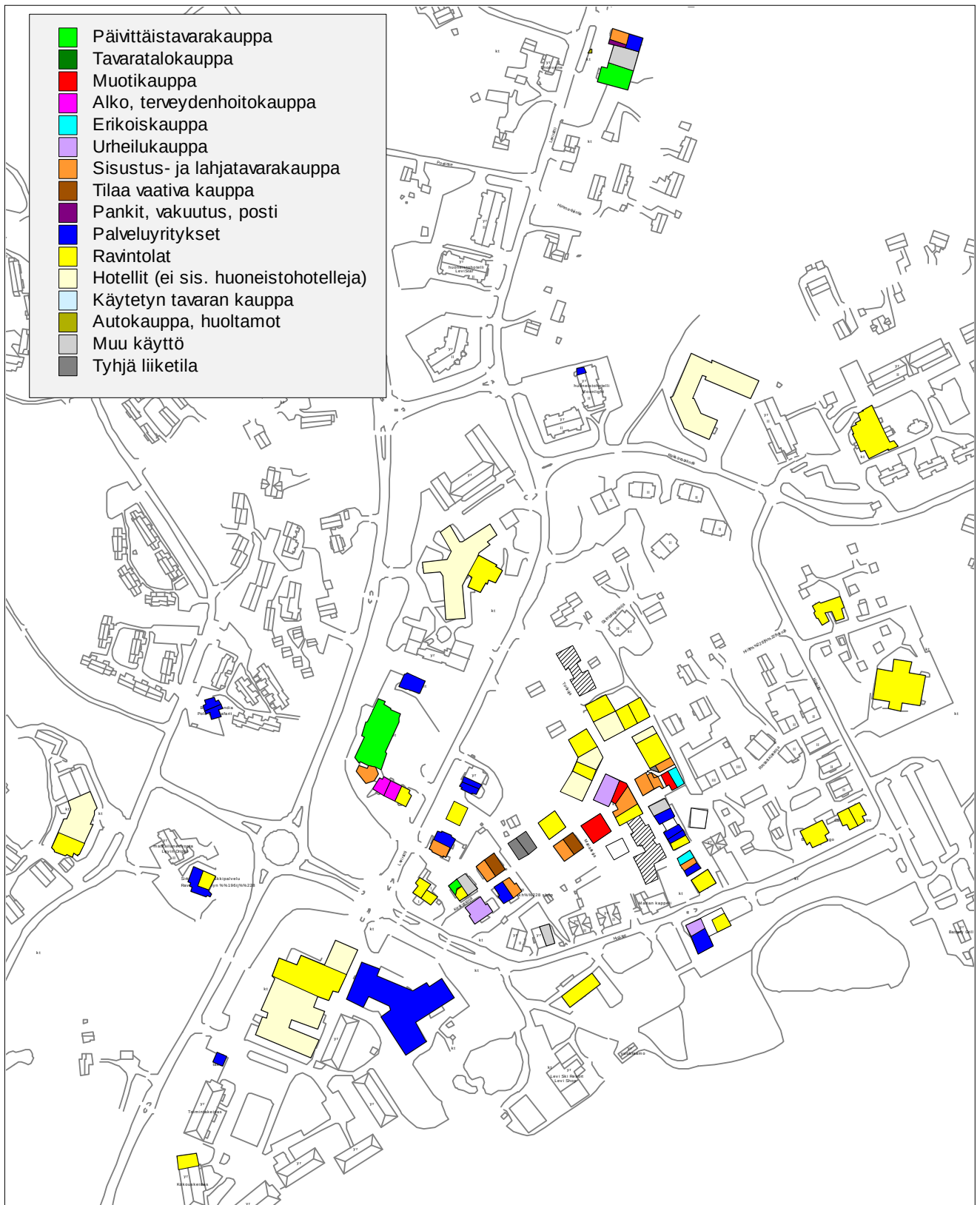
2.2 Kittilän ja Levin keskustojen palvelurakenne

Kittilän keskusta on kunnan pääkeskus, joka palvelee pääosin paikallisia asukkaita. Myös matkailijat käyttävät palveluita kunnan keskustasta. Kunnan keskustan palvelurakenne on sekin monipuolinen, ja keskustasta löytyy useiden erikoiskaupan toimialojen liikkeitä sekä palveluyrityksiä.

Keskustan kaupallinen rakenne on muodostunut pitkänomaiseksi nauhaksi Valtatien varrelle. Sivukaduilla ei liikkeitä juurikaan ole. Palveluetaisyydet muodostuvat nauhamaisuuden takia varsin pitkiksi. Päivittäistavarakauppoja on keskustassa kolme. K-supermarket ja Valintatalo ovat sijoittuneet kaupallisen keskustan keskiosiin ja S-market keskustan pohjoiselle reunalle. Tilaa vaativa kauppa on sijoittunut vastaavasti keskustan eteläosiin. Muoti-kauppa sekä erikoiskauppa on sijoittunut keskustan keskeisiin osiin. Toiminnot ovat sijoittuneet keskustarakenteeseen kohtalaisen toimivasti. Liikenne on kuitenkin varsin hallitsevassa asemassa keskustakuvassa, mikä heikentää keskustan viihtyvyyttä.



Kittilän keskustan kaupallinen palvelurakenne



Levin keskustan kaupallinen palvelurakenne

Levin keskustan kaupallinen rakenne painottuu hotelli- ja ravintolatoimintaan. Keskustassa on myös paljon sisustus- ja lahjatavarakauppoja, samoin kuin urheilukauppoja. Keskustassa on myös jonkin verran muita kaupallisia palveluita, lähinnä kiinteistövälitystoimistoja sekä hieronta- ja terveyspalveluita. Palvelurakenne on painottunut matkailuun, koska asiakkaat ovat pääosin matkailijoita. Myös paikalliset käyttävät Levin palveluita.

Levillä on selkeä keskusta, jonne on keskittynyt suurin osa kaupallisista palveluista. Valtaosa kaupallisista palveluista on Levintien, Hissitien ja Skimbaajakujan rajaamalle alueella. Tähän on keskittynyt erikoiskauppaa ja ravintolatoimintaa. Keskeinen alue ei vielä kuitenkaan ole täyteen rakentunut eikä kaikissa rakennuksissa ole liiketilaa. Levin Torin rakentuminen on tiivistänyt keskustaa ja tuonut sille uuden ilmeen. Kaikki suunnitelmassa olevat rakennukset eivät ole vielä valmistuneet.

Uuden keskustan myötä Leville on saatu kävelykeskusta, mikä luo viihtyvyyttä keskustalle. Levin Torilla on myös yksi kauppakäytävä Shopping Gallery, jossa on liiketilat ovat sijoittuneet katetun käytävän varrelle. Käytävä ei kuitenkaan johda mihinkään, mikä heikentää käytävän kaupallista toimivuutta.

Levin keskustassa on kaksi päivittäistavarakauppaa, toinen Levintien ja Leviraitin varrella keskeisellä paikalla ja toinen keskustan pohjoisosassa Sirkassa hieman irrallaan muista kaupan palveluista. Ravintolatoiminta on sijoittunut hajanaisemmin. Uuden Levin Torin ympärille on keskittynyt ravintoloita, mutta niitä on myös paljon keskeisen alueen reunoilla. Lisäksi ravintoloita on rinteiden läheisyydessä.

Levillä on kaupallisia palveluita myös Levin alueen eteläosissa, Kittilään menevän tien varrella. Nesteen huoltoaseman yhteydessä toimii K-market sekä Hesburger ja matkamaisyhtymä. Alueen palvelut ovat monipuolistumassa. Nesteen yhteyteen avataan kodintekniikkaliike Mustapörssi keväällä 2009 ja Nesteen viereen on rakentumassa rautakauppa. Rautia avataan myöskin keväällä 2009.

2.3 Kittilän ja Levin keskustojen liiketilat

Kartoituksen pohjalta on laskettu Kittilän ja Levin keskustojen liiketilamäärät ja kaupallisten palveluiden käytössä oleva pinta-ala. Vähittäiskaupan ja palveluiden pinta-aratiedot on laskettu karttaan piirrettyjen liiketilojen pohjapinta-alojen perusteella. Pinta-alassa mukana ovat myyntipinta-alan lisäksi liikkeiden takatilat ja varastot sekä seinät. Pinta-aloilla voi olla pieniä eroavaisuuksia todellisten pinta-alojen kanssa. Ne antavat kuitenkin riittävän yleiskuvan liiketilamääristä molemmissa keskuksissa.

Kartoituksen mukaan Kittilän ja Levin keskuksissa oli marraskuussa 2008 yhteensä 155 kaupallista palveluyritystä. Levillä näitä on hieman enemmän kuin Kittilässä. Kauppojen määrä keskustoissa jakautuu varsin tasaisesti. Kittilässä on vähittäiskauppoja 36, Levillä 31. Toimialoittainkin kaupat ovat sijoittuneet keskustoihin varsin tasaisesti lukuun ottamatta sisustus- ja lahjatavaraliikkeitä, tilaa vaativaa kauppaa ja muuta erikoiskauppaa (optikko, kultakauppa, kirjakauppa, fotoliike, telekauppa, tietotekniikkakauppa). Sisustus- ja lahjatavaraliikkeitä ovat selvästi keskittyneet Leville, kun taas tilaa vaativakauppa ja muu erikoiskauppa Kittilään.

Kaupallisten palveluiden lukumäärä Kittilässä ja Levillä (kartoituksen pohjalta)

	Liiketila lkm			Jakauma	
	Kittilä	Levi	Yhteensä	Kittilä	Levi
Päivittäistavarakauppa	4	4	8	50 %	50 %
Laajan tavaravalikoiman kauppa	1	0	1	100 %	0 %
Muotikauppa	4	4	8	50 %	50 %
Apteekit ja Alko	2	2	4	50 %	50 %
Urheilukauppa	3	3	6	50 %	50 %
Sisustus- ja lahjakauppa	3	14	17	18 %	82 %
Muu erikoiskauppa	8	2	10	80 %	20 %
Tilaa vaativa kauppa	11	2	13	85 %	15 %
Vähittäiskauppa yhteensä	36	31	67	54 %	46 %
Pankit, vakuutus ja posti	5	1	6	83 %	17 %
Muut kaupalliset palvelut	13	17	30	43 %	57 %
Ravintolat ja kahvilat	7	37	44	16 %	84 %
Käytetyn tavaran kauppa	1	0	1	100 %	0 %
Huoltamot ja autokauppa	5	2	7	71 %	29 %
Muut palvelut yhteensä	31	57	88	35 %	65 %
Kauppa ja palvelut	67	88	155	43 %	57 %
Tyhjä liiketila	1	3	4	25 %	75 %
Liiketila muussa käytössä	7	5	12	58 %	42 %
Liiketilamäärä yhteensä	75	96	171	44 %	56 %

Ei sisällä hotelleja, mutta sisältävät hotellien ravintolat

Lähde: Santasalo Ky, kartoitus

Kaupallisten palveluiden pinta-ala Kittilässä ja Levillä (kartoituksen pohjalta)

	Liiketila pinta-ala m ²			Jakauma	
	Kittilä	Levi	Yhteensä	Kittilä	Levi
Päivittäistavarakauppa	4 100	2 500	6 600	62 %	38 %
Laajan tavaravalikoiman kauppa	1 200	0	1 200	100 %	0 %
Muotikauppa	800	700	1 500	53 %	47 %
Apteekit ja Alko	500	300	800	63 %	38 %
Urheilukauppa	1 000	700	1 700	59 %	41 %
Sisustus- ja lahjakauppa	700	1 800	2 500	28 %	72 %
Muu erikoiskauppa	1 000	200	1 200	83 %	17 %
Tilaa vaativa kauppa	3 400	300	3 700	92 %	8 %
Vähittäiskauppa yhteensä	12 700	6 500	19 200	66 %	34 %
Pankit, vakuutus ja posti	700	100	800	88 %	13 %
Muut kaupalliset palvelut	1 700	4 800	6 500	26 %	74 %
Ravintolat ja kahvilat	1 500	12 600	14 100	11 %	89 %
Käytetyn tavaran kauppa	200	0	200	100 %	0 %
Huoltamot ja autokauppa	900	100	1 000	90 %	10 %
Muut palvelut yhteensä	5 000	17 600	22 600	22 %	78 %
Kauppa ja palvelut	17 700	24 100	41 800	42 %	58 %
Tyhjä liiketila	300	300	600	50 %	50 %
Liiketila muussa käytössä	2 000	800	2 800	71 %	29 %
Liiketilamäärä yhteensä	20 000	25 200	45 200	44 %	56 %

Ei sisällä hotelleja, mutta sisältävät hotellien ravintolat

Lähde: Santasalo Ky, kartoitus

Kittilässä on enemmän paikallispalveluita kuten pankkeja ja vakuutusyhtiön konttoreita, kun taas Levillä on ainoastaan asiamiesposti. Muista kaupallisista palveluista kiinteistövälitys ja ohjelmapalvelut keskittyvät Leville kun taas kampaamopalvelut Kittilään. Kittilässä on palveluista myös mm. Kela ja Matkahuolto. Leville on keskittynyt merkittävä osa kunnassa toimivista ravintoloista, mikä nostaa Levin palveluiden yhteismäärän korkeammaksi kuin Kittilän.

Tyhjiä liiketiloja oli kartoitushetkellä Kittilässä yksi ja Levillä kolme. Levin tyhjät tilat olivat uusissa liikerakennuksissa keskeisillä paikoilla joten ne täyttyvät nopeasti.

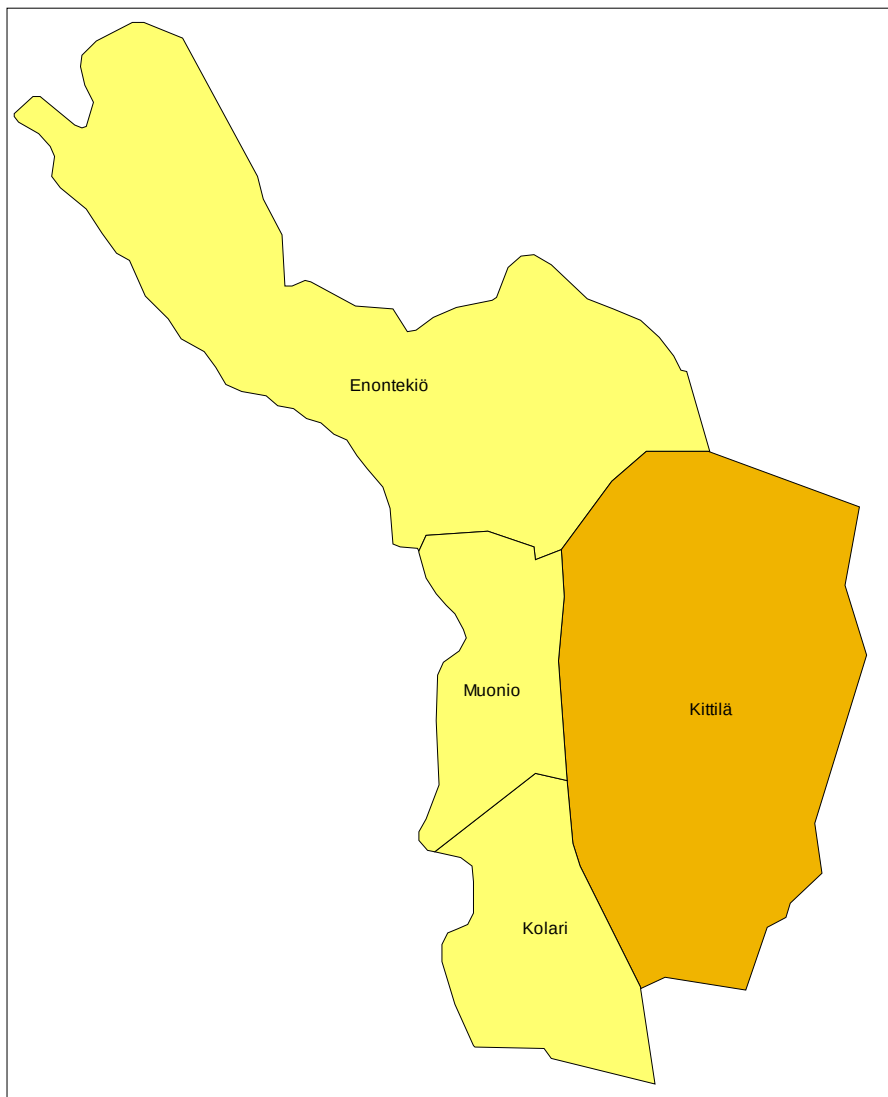
Kaupallisten palveluiden käytössä on pinta-alaa Kittilän ja Levin keskuksissa yhteensä 45.000 neliometriä, josta hieman suurempi osa on Levillä. Levillä on kaupallisten palveluiden käytössä noin 25.000 neliometriä ja Kittilässä 20.000 neliometriä. Mukana ei ole hotellien pinta-alaa lukuun ottamatta hotelleissa toimivia ravintoloita ja muita palveluita.

Vähittäiskaupan käytössä olevaa pinta-alaa on selvästi enemmän Kittilässä. Kittilässä liikkeiden keskikoko on suurempi kuin Levillä. Levillä on vastaavasti palveluiden käytössä merkittävästi enemmän pinta-alaa kuin Kittilässä. Levillä palvelurakenne painottuuakin palveluihin kun taas Kittilässä vähittäiskauppaan.

3 KAUPALLISTEN PALVELUIDEN KEHITYS VUOTEEN 2020

Kaupallisten palveluiden markkinoita tarkastellaan ostovoiman pohjalta. Ostovoimassa erotetaan paikallisten asukkaiden ja matkailijoiden potentiaali. Ostovoiman kehityksen pohjalta tarkastellaan tulevaisuuden Levin liiketilatarpeita.

Kittilän paikalliseen markkina-alueeseen kuuluvat Kittilän kunnan lisäksi Enontekiö, Kolari ja Muonio. Matkat alueella ovat pitkät, mutta näiden kuntien oma palveluvarustus on sen verran suppea, että asukkaat asioivat myös Kittilässä.



Kittilän ja Levin paikallinen markkina-alue

3.1 Väestön ja matkailijamäärien kehitys

Kittilässä on asukkaita noin 6000 ja muissa markkina-alueen kunnissa yhteensä noin 8000. Kokonaisuudessaan paikalliset markkinat Kittilässä kattavat noin 14.000 asukasta.

Asukasmäärä Kittilässä säilyy Tilastokeskuksen ennusteen mukaan varsin vakaana. Ennusteen mukaan väestö Kittilässä kasvaa hyvin hitaasti. Toteutunut kasvu viime vuosina on kuitenkin ollut ennustetta selvästi nopeampaa. Kunta onkin tehnyt oman ennusteensa, jonka mukaan väestö kasvaa vuodessa noin prosentti. Kunnan ennusteen mukaan Kittilässä on vuonna 2025 asukkaita yhteensä 7200. Tässä selvityksessä käytetään kunnan ennustetta, sillä se ottaa huomioon Kittilän kasvavan vetovoiman työpaikkojen suhteen.

Muista markkina-alueen kunnista väestömäärä on hitaassa laskussa Kolarissa sekä Muoniossa, kun taas Enontekiöllä väestö kasvaa hitaasti. Kokonaisuudessaan väestömäärä muulla markkina-alueella jää tulevaisuudessa alle 8000:een.

Levin markkina-alueen väestön ja matkailijamäärän kehitys

	2005	2006	2007	2008	2010	2015	2020	2025	Vuosimuutos 2008-2020
Kittilä, Tilastokeskus	5 840	5 887	5 967	6 010	5 912	5 946	5 993	6 039	0,0 %
Kittilä, oma ennustus					6 050	6 500	6 840	7 200	1,1 %
Muu alue									
Enontekiö	2 000	1 997	1 965	1 913	1 978	1 974	1 986	1 999	0,3 %
Kolari	3 828	3 792	3 796	3 846	3 740	3 686	3 674	3 671	-0,4 %
Muonio	2 418	2 403	2 363	2 366	2 342	2 302	2 290	2 286	-0,3 %
Muu alue yhteensä	8 246	8 192	8 124	8 125	8 060	7 962	7 950	7 956	-0,2 %
Markkina-alue yht:*	14 086	14 079	14 091	14 135	14 110	14 462	14 790	15 156	0,4 %
Matkailijat Levillä				600 000			1 200 000		5,9 %

Lähde: Tilastokeskus ja Kittilä

* laskettu kunnan ennusteen pohjalta

Kittilän kunnan ennuste vuodelle 2020 on arvioitu 2015 ja 2025 ennusteen pohjalta

Levillä käy tällä hetkellä vuosittain noin 600.000 matkailijaa. Levi 3 kehittämissuunnitelmassa Levin matkailijamäärän tavoitellaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 1.200.000 matkailijaan. Matkailu on viime vuosina kasvanut vähintäänkin tämän tavoitteen mukaisesti.

Matkailijapotentiaali Levillä on merkittävä ja kasvaa voimakkaasti. Paikallisten ostovoiman merkitys kaupalle on kuitenkin ympärivuotinen. Matkailijat taas viipyvät Levillä vain pienen hetken vuodessa ja kuluttavat vain osan ostovoimastaan Levillä.

3.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuva ostovoima kuvaa alueen asukkaiden vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistamaa kysyntää. Ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Lisäksi on laskettu matkailijoiden vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuva ostovoima. Ostovoima kertoo alueen markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat ja matkailijat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Levin markkina-alueella 2009

milj. euroa	Kittilä	Enontekiö	Kolari	Muonio	Paikallis- markkinat yhteensä	Matkailijat	Paikalliset ja matkailijat yhteensä
Päivittäistavarakauppa	15	4	9	5	33	22	55
Alko	1	0	1	1	3	4	7
Apteekit	3	1	2	1	8	4	11
Tilaa vaativa kauppa	7	2	4	3	16	9	25
Muotikauppa	3	1	2	1	7	24	31
Urheilukauppa	2	0	1	1	3	6	9
Lahja- ja sisustuskauppa	1	0	0	0	2	4	6
Muu erikoiskauppa	4	1	2	1	9	11	20
Erikoiskauppa yht.	16	5	10	6	37	54	90
Vähittäiskauppa yht.	36	11	22	13	81	83	164
Ravintolat ja kahvilat	4	1	2	1	9	40	48
Vähittäiskauppa ja ravintolat yht.	40	12	24	14	90	123	213

Lähde: Santasalo Ky 2008

Vuonna 2009 Kittilän markkina-alueella arvioidaan olevan paikallisten markkinoiden vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa noin 90 miljoonaa euroa. Levin matkailijoilla lasketaan olevan vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan ostovoimaa noin 120 miljoonaa euroa.

Matkailijoiden ostovoima on laskettu pääkaupunkiseutulaisten ostovoiman pohjalta painottaen matkailijoita kiinnostavia vähittäiskaupan palveluita. Ostovoimalaskelmassa on arvoitu, että matkailijat viipyvät Levillä 4,3 vuorokautta. Ostovoimalaskelman mukaan matkailijat käyttävät keskimäärin 48 euroa vuorokaudessa vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan.

Ostovoiman siirtymiä analysoitaessa voidaan määritellä, miten Kittilän vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa markkina-alueella olevan kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa kunnassa toteutuneeseen myyntiin. Kittilässä päivittäistavarakaupat myyvät jonkin verran erikoiskaupan tuotteita ja näiden arvioitu osuus pt-kaupan myynnistä on siirretty erikoiskaupan myyntiin. Negatiivinen siirtymä tarkoittaa ostovoiman siirtyvän alueen ulkopuolelle ja positiivinen vastaavasti sitä, että kunnan myynti on suurempaa kuin ostovoima, eli kunta saa ostovoimaa alueen ulkopuolelta.

Ostovoiman siirtymät ovat vuodelta 2007, koska uusimmat vähittäiskaupan myyntitiedot ovat kyseiseltä vuodelta. Ostovoiman siirtymälaskelmassa on ostovoimaa verrattu kittiläläisten ostovoimaan. Näin saadaan selville kuinka paljon ostovoimaa kuntaa tulee ulkopuolisilta eli ulkopaikkakuntalaisilta ja matkailijoilta. Ostovoiman siirtymät ovat nettosiirtymiä. Osa kittiläläisten ostovoimasta valuu suurempiin kaupan keskittymiin kuten Rovaniemelle, mutta positiivisessa siirtymässä kunnan ulkoatuleva ostovoima korvaa tämän ostovoiman.

Vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan ostovoimasiirtymät Kittilän kunnassa 2007

Kittiläläisten ostovoimaan suhteutettuna

milj. euroa	Ostovoima milj. €	Myynti milj. €	Ov-siirtymä	
			milj. €	% myynnistä
Päivittäistavarakauppa	13,4	27,2	13,8	51 %
Alko	1,2	2,2	1,0	45 %
Apteekit	2,9	3,6	0,7	19 %
Tilaa vaativa kauppa	6,0	5,6	-0,4	-8 %
Muotikauppa	2,7	2,9	0,2	6 %
Urheilukauppa	1,2	5,3	4,1	78 %
Lahja- ja sisustuskauppa	0,6	3,5	3,0	84 %
Muu erikoiskauppa	3,3	2,2	-1,1	-48 %
Erikoiskauppa yht.	14	19	6	30 %
Vähittäiskauppa yht.	31	52	21	41 %
Ravintolat ja kahvilat	3,3	24,6	21,4	87 %
Vähittäiskauppa ja ravintolat yht.	34	77	43	55 %

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

Vuonna 2007 kittiläläisillä oli vähittäiskauppaan kohdistuvaa noin 30 miljoonaa ja vähittäiskaupan myynti Kittilässä oli noin 50 miljoonaa. Kittilän vähittäiskauppa sai siis ostovoimaa kunnan ulkopuolelta 20 miljoonaa euroa, eli noin 40 % myynnistä tulee markkina-alueen ulkopaikkakuntalaisilta tai matkailijoilta. Luku on jonkin verran suurempi, sillä osa kittiläläisten ostovoimasta siirtyy esimerkiksi Rovaniemelle. Kaupalle kittiläläiset ovat kuitenkin vielä tärkeämpi kuluttajaryhmä kuin matkailijat.

Vähittäiskapan ostovoimasta prosentuaalisesti suurimmat siirtymät ovat urheilukaupassa ja lahjavarakaupassa. Näiden toimialojen myynnistä noin 80 % tulee kunnan ulkopuolelta. Päivittäistavarakaupan myynnistäkin noin puolet tulee kunnan ulkopuolelta. Osa vähittäiskaupan toimialojen siirtymistä on negatiivisia. Tämä tarkoittaa sitä, ettei vähittäiskauppa Kittilässä tavoita edes kuntalaisten koko ostovoimaa. Tätä tapahtuu eniten tilaa vaativassa kaupassa ja muussa erikoiskaupassa. Kittiläläisten ostovoimaa virtaa ulos Kittilästä näillä toimialoilla eivätkä ne myöskään tavoita matkalaisten ostovoimaa.

Ravintolatoiminnan myynnistä valtaosa kohdistuu matkailijoihin. Kittiläläisillä oli vuonna 2007 ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa hieman yli kolme miljoonaa euroa, kun taas toimialan myynti oli lähes 25 miljoonaa euroa. Ravintolatoiminnan ostovoimasiirtymä kuntaan oli yli 20 miljoonaa euroa.

Kittilän väestönmäärä sekä matkailijamäärä on kasvussa, samoin myös ostovoima kasvaa. Ostovoima kasvaa nopeammin kuin väestö- ja matkailijamäärät, sillä kulutus asukasta kohden on kasvussa. Ostovoimaennuste pohjautuu väestön, matkailijoiden ja kulutuksen

kasvuun sekä kulutuksen rakenteen muutokseen. Erikois kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakaupan.

Ostovoima on 2000-luvulla kasvanut voimakkaasti. Kulutuksen ennustetaan yhä pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta hillitymmällä vauhdilla. Vuosina 2008 - 2020 ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa keskimäärin noin 1,4 prosenttia vuodessa ja erikois kaupassa keskimäärin 3,2 % vuodessa (vaihtelee toimialoit-
tain).

Ostovoimaennusteessa epävarmuutta aiheuttaa yleinen taloudellinen kehitys. Viimeisimmät talousennusteet ovat olleet huonompia kuin tähän asti. Yksityisen kulutuksen odotetaan kuitenkin vielä kasvavan. Mikäli talouden heikkenevä kehitys vielä voimistuu, on tällä vaikutusta ostovoiman kehitykseen. Pitkän aikavälin kehitystä tarkastellessa taantumavuodet ja voimakkaan kasvun vuodet kuitenkin "kumoavat" toisensa ja näkyvät hillittynä kasvuna. Taloudessa tapahtuvat muutokset vaikuttavat vähemmän perushyödykkeitä myyviin päivittäistavarakauppoihin kuin erikois kauppaan, palveluihin tai matkailuelinkeinoon. Ostovoimaennustuksiin vaikuttaa myös väestöennusteen tarkkuus.

Vuonna 2020 Kittilässä ennustetaan olevan vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa 53 miljoonaa euroa ja ravintolaostovoima mukaan lukien lähes 60 miljoonaa euroa. Paikallis-
markkinoilla Kittilän mukaan lukien on vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan ostovoimaa yhteensä 125 miljoonaa euroa.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Levin markkina-alueella 2020

milj. euroa	Kittilä	Enontekiö	Kolari	Muonio	Paikallis- markkinat yhteensä	Matkailijat	Paikalliset ja matkailijat yhteensä
Päivittäistavarakauppa	19	5	10	6	41	52	93
Alko	2	1	1	1	4	10	14
Apteekit	5	1	3	2	11	9	20
Tilaa vaativa kauppa	13	4	7	4	27	28	55
Muotikauppa	4	1	2	1	9	62	71
Urheilukauppa	3	1	1	1	6	20	25
Lahja- ja sisustuskauppa	1	0	1	0	3	13	15
Muu erikois kauppa	6	2	3	2	13	29	41
Erikois kauppa yht.	27	7	14	9	57	151	208
Vähittäiskauppa yht.	53	15	28	17	113	222	336
Ravintolat ja kahvilat	6	2	3	2	12	104	116
Vähittäiskauppa ja ravintolat yht.	59	16	31	19	125	326	452

Lähde: Santasalo Ky 2008

Matkailijamäärät kasvavat voimakkaasti ja matkailijoilla ennustetaan olevan Kittilässä vähittäiskauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa 326 miljoonaa euroa vuonna 2020. Koko markkina-alueen eli paikallisten ja matkailijoiden yhteenlasketun vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoiman lasketaan olevan noin 450 miljoonaa euroa.

3.3. Kaupan ja palveluiden tilantarpeet

Ostovoiman kasvu vaikuttaa kaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta voidaan arvioida tulevaa liiketilan lisätarvetta Kittilässä. Laskelma pohjautuu paikallisten ja matkailijoiden ostovoiman kasvuun. Laskelmassa on käytetty toimialoittaisia arvioituja keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, joita on saatu erilaisten yrityskyselyjen pohjalta,

Laskelma antaa siis pohjan, mihin ostovoiman kasvun perusteella tulisi liiketilakaavoituksessa vähintään varautua. Eli mm. kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia ei laskelmalla pystytä ennustamaan. Ne voivat aiheuttaa lisätarvetta arvioidun tarpeen lisäksi, mutta vastaavasti saattavat muuttaa markkina- ja kilpailuasetelmia merkittävästikin.

Laskelma ei suoraan kerro, mihin kaupalliseen keskittymään tilatarve suuntautuu. Se riippuu palvelukeskittymien tarjonnasta ja niiden vetovoimasta. Laskelmassa on otettu huomioon se, että markkina-alueen nykyiset liikkeet saavat osansa ostovoiman kasvusta ja näin niiden myynti myös kasvaa. Vähimmäistarvelaskelmassa päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin puolen odotetaan toteutuvan uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta noin kolmasosan. Päivittäistavarakaupassa osuus on suurempi siksi, että toimialalla on laajentumistarvetta vaikei ostovoima kasvaisikaan. Tuotevalikoimat laajenevat, joten päivittäistavarakaupat tarvitsevat lisää pinta-alaa säilyttääkseen kilpailukykyä markkinoilla. Eli ostovoiman kasvusta lasketaan osan menevän nykyisille myymälöille ja osan uusiin myymälätiloihin joko uusille toimijoille tai nykyisten toimijoiden laajennuksille.

Vuonna 2020 Kittilän markkina-alueella tarvitaan laskelman mukaan lisää liiketilaa yhteensä noin 60.000 kerrosneliometriä. Kittiläläisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on noin 5000 kerrosneliometriä ja muiden markkina-alueen kuntien Kittilään suuntautuva tarve 1400 kerrosneliometriä. Enontekiön, Kolarin ja Muonion kasvusta vain osan lasketaan suuntautuvan Kittilään tai Leville. Paikallisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu lisäliiketilar tarve vuoteen 2020 mennessä on noin 6300 kerrosneliometriä.

Kaupallisten palveluiden vähimmäisliisätilantarve Kittilässä ja Levillä vuoteen 2020 mennessä

Vähimmäistarve k-m ²	Kittilä	Muut ma- alueen kunnat	Paikalliset yhteensä	Matkailijat	Paikalliset ja matkailijat
Päivittäistavarakauppa	500	0	500	2 800	3 300
Tilaa vaativa kauppa	1 800	600	2 400	5 900	8 300
Muu erikoiskauppa	1 400	600	2 000	20 300	22 300
Erikoiskauppa yhteensä	3 200	1 200	4 400	26 200	30 600
Vähittäiskauppa yhteensä	3 700	1 200	4 900	29 000	33 900
Ravintolat ja kahvilat	500	100	600	19 400	20 000
Muut palvelut	700	100	800	5 200	6 000
Liiketilar tarve yhteensä	4 900	1 400	6 300	53 600	59 900

Lähde: Santasalo Ky 2008

Matkailijoiden ostovoima kasvaa hyvin nopeasti, koska matkailijamäärä on voimakkaassa kasvussa. Lisäksi kulutuskin kasvaa. Matkailijoiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu lisäliiketilar tarve Kittilässä on yhteensä lähes 54.000 kerrosneliometriä. Koko liiketilan lisätarve on yhteensä lähes 60.000 kerrosneliometriä. Matkailijoiden osalta liiketilar tarve voi

jääda alle lasketun, mikäli matkailijoiden määrä jakautuu nykyistä tasaisemmin ympärivuoden. Näin ollen nykyiset liikkeet voivat paremmin palvella kasvavaa matkailijamäärää ja ne saavat suuremman osan ostovoiman kasvusta, kuin mitä on laskettu.

Matkailijoiden ostovoiman kasvusta pääosan arvioidaan suuntautuvan Leville, paikallisten markkinoiden kasvusta vastaavasti taas Kittilän keskusta. Pieni osa paikallisten ostovoiman kasvusta suuntautuu kuitenkin Leville, sillä tietyt palvelut ovat Levillä monipuolisempia kuin Kittilässä. Lisäksi niiden paikallisten, jotka asuvat Levillä, ostovoiman kasvusta merkittävä osa suuntautuu Leville. Vastaavasti osa matkailijoiden ostovoimasta suuntautuu Kittilään, mikäli palvelut Kittilässä ovat parempia kuin Levillä. Matkailijoiden saaminen Kittilään ostoksille on kuitenkin haaste.

Matkailijoiden ostovoiman kasvusta aiheuttama lisätarve voi toteutua Levillä vain jos tarjonta on riittävän monipuolista ja laadukasta. Varsinkin erikoiskaupan ostovoima voi jäädä Levillä toteutumatta, mikäli tarjonta ei vastaa matkailijoiden odotuksia. Liikkeenharjoittajien kannalta matkailijoiden jakautuminen epätasaisesti ympäri vuoden vaikeuttaa monipuolisten palvelujen ylläpitämistä.

Kaupallisten palveluiden vähimmäisliisätilantarve Kittilässä ja Levillä vuoteen 2020 mennessä

Vähimmäistarve k-m ²	Kittilä	Levi
Päivittäistavarakauppa	700	2 600
Tilaa vaativa kauppa	2 200	6 100
Muu erikoiskauppa	3 400	18 900
Erikoiskauppa yhteensä	5 600	25 000
Vähittäiskauppa yhteensä	6 300	27 600
Ravintolat ja kahvilat	2 400	17 600
Muut palvelut	1 100	4 900
Liiketilatarve yhteensä	9 800	50 100

Lähde: Santasalo Ky 2009

Liiketilän lisätarve jaettiin myös Kittilän ja Levin keskuksiin ostovoiman suuntauksen pohjalta eli asukkaiden asuinpaikan sekä keskuksien toimintojen luonteen pohjalta. Kittiläläisten ostovoiman kasvusta 75 % arvioidaan suuntautuvan Kittilään ja 25 % Leville ja muiden paikallisten markkina-alueiden ostovoiman kasvusta 50 % Kittilään ja 50 % Leville. Kittiläläisistä valtaosa asuu Kittilän keskuksen vaikutusalueella, ja pienempi osa kunnan pohjoisosissa. Kolarilaisilla on suurempi yhteys Kittilään, kun taas muoniolaisilla ja enontekiöläisillä Leville. Osa paikallisista käyttää kuitenkin Levin matkailupalveluita paremman tarjonnan takia, ja vastaavasti paikallispalvelut löytyvät paremmin Kittilästä.

Matkailijoiden ostovoiman kasvusta pääosan arvioidaan suuntautuvan Leville, ja vain kymmenyksen Kittilään.

Kittilässä lisäliiketarve laskelmien mukaan on vuoteen 2020 mennessä noin 10.000 kerrosneliometriä ja Levillä noin 50.000 kerrosneliometriä. Levin liiketilatarpeesta Levin keskusta kohdistuu pääosin muun erikoiskaupan, ravintoloiden ja kahviloiden sekä muiden palveluiden tarve (eli yhteensä noin 40.000 k-m²). Tilaa vaativan kaupan sekä päivittäistavara-kaupan tarve kohdistuu enemmänkin muualle Levin alueelle.

4 VISIO LEVIN KESKUSTAN KAUPALLISISTA PALVELUISTA

Levillä on kasvavan matkailijamäärän sekä kasvavan ostovoiman johdosta tarvetta uudelle liiketilalle. Tällä hetkellä Levin kaupalliset palvelut painottuvat ravintolatoimintaan. Näitä täydentävät päivittäistavarakaupat, erikoiskaupat ja muut kaupalliset palvelut. Erikoiskauppa painottuu urheilukauppaan sekä sisustus- ja lahjatavarakauppaan, kaupalliset palvelut hyvinvointipalveluihin sekä kiinteistövälitykseen.

Kasvava matkailijamäärä edellyttää myös kasvavia palveluita. Lomalla vapaa-ajan harrastustoiminnan lisäksi halutaan myös shoppailla, jos tarjonta tähän on riittävän monipuolista. Shoppailuympäristön tulee myös olla laadukas, tiivis ja ilmeikäs, jotta ihmiset viihtyvät siellä.

Levin keskustassa päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustaan, mutta eivät aivan sen ytimeen. Nykyisten päivittäistavarakauppojen rinnalle on suunniteltu S-markettia, joka tulee sijoittumaan LeviMarketin ja Sirkan kaupan välimaastoon. Pieniä deli-kauppoja voi ja tulisikin sijoittua myös keskustan kävelyalueelle.

Tilaa vaativa kauppa Levillä keskittyy Levin eteläosiin Kittilään menevän tien varrelle. Näin se palvelee myös Kittilän keskustassa asuvia. Pieniä tilaa vaativan kaupan myymälöitä voi kuitenkin olla myös keskusta-alueella. Peruskonseptina pienet erikoiskaupat ja palveluyritykset sekä ravintolapalvelut keskitetään keskusta-alueelle.

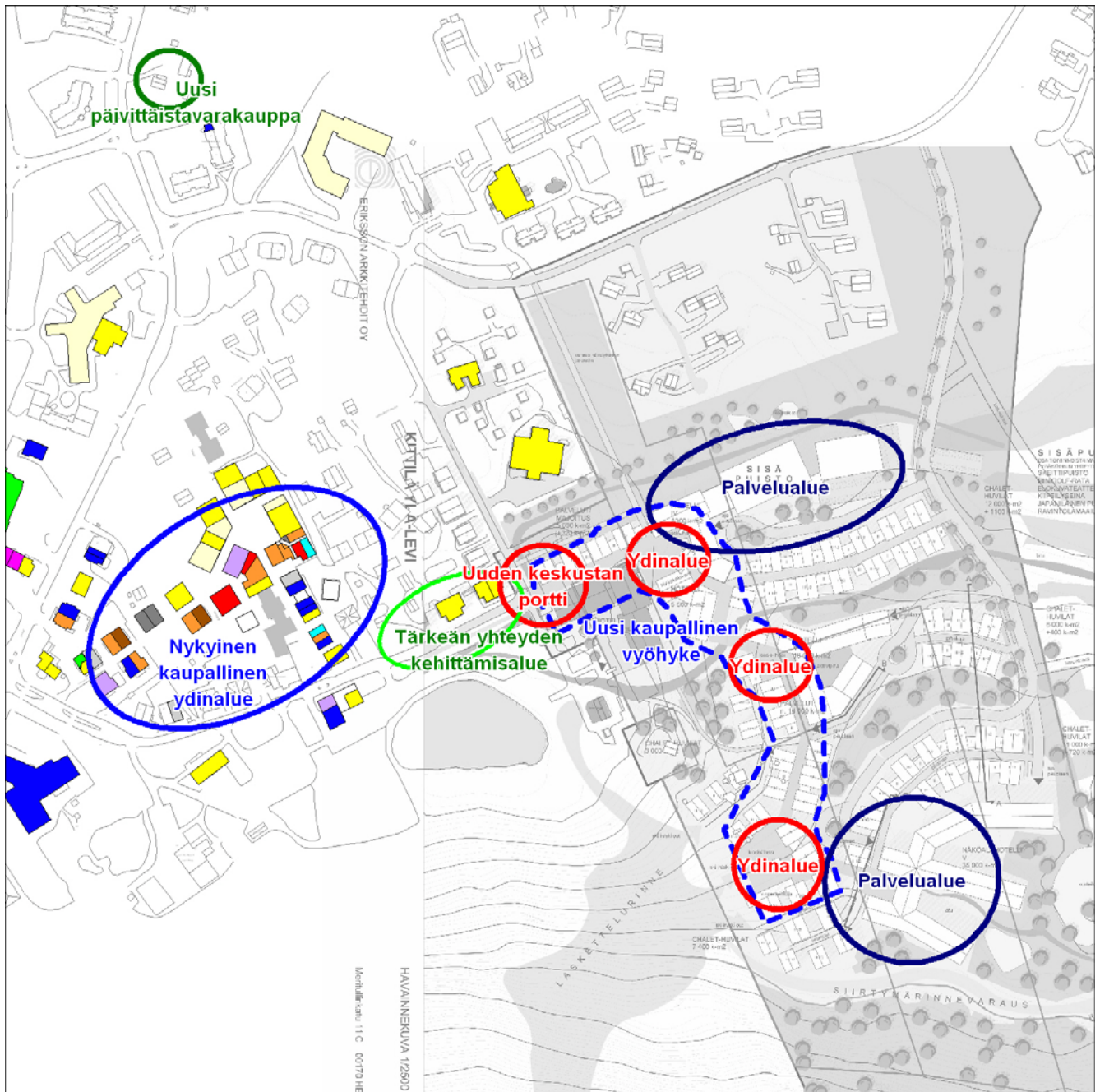
Levin uusi keskusta tulee täydentämään nykyisen keskustan kaupallisia palveluita, joista osa on vastikään rakentunut tai on vielä rakenteilla. Levin Tori kävelyalueineen muodostaa nykyisen Levin keskustan ytimen. Tärkeää on, että uusi Levin keskusta yhdistyy nykyiseen keskustaan saumattomasti, niin että ihmiset luontevasti kulkevat keskustan osasta toiseen ja yritystoiminta tukee toisiaan. Näin ollen nykyisen keskustan palvelurakennetta tulisi tiivistää Hissitien kulmauksen pohjoisosassa. Myös tien eteläpuolisen osan kehittäminen on tärkeää.

Uutta Levin keskustaa tulee kehittää viihtyisänä kävelykeskustana, jossa on kaupan ja palveluiden toimintapisteitä riittävän tiheästi. Ravintolapalveluiden ohelle Levillä tarvitaan lisää erikoiskauppoja. Pieniä erikoiskaupan liikkeitä keskitetään kävelykadun varrelle. Kävelykadun varrella kaikkien rakennusten katutasojen tulisi olla liiketilaa, jottei kadulle synny toiminnallisia katkoksia ja aukkoja ja se koetaan kaupunkiympäristönä. Tärkeä orientoitumispiste on uuden keskustan portti, joka vetää ihmiset uudelle alueelle. Vaiheittaisessa toteutuksessa liiketilaa tulee lähteä toteuttamaan nykyisestä keskustan päästä, jolloin se kytkeytyy nykyiseen keskustaan saman tien.

Toriaukiot kävelykadun varrella suunnitellaan ilmeikkäiksi ja monipuolisiksi oleskelun ja asioinnin ydinalueiksi. Näin kävelykatu vetää ihmisiä mielenkiintoisesta pisteestä toiseen. Ydinalueiden välisten saumakohtien suunnittelu on tärkeää, jotta katua jaksaa kävellä aina vain eteenpäin.

Kävelykadun ympäristö on siis kokonaisuudessaan kaupallista vyöhykettä, johon sijoittuu muutama vetovoimainen ydinalue. Kaupallinen vyöhyke jatkuu palvelujen alueena sekä alueen eteläosassa että uuden rakenteen koillisosassa. Palvelujen alueelle sijoittuu hotelli-toimintaa sekä erilaisia kaupallisia palveluita mm. urheilu- ja liikuntapalveluja sekä muita vapaa-ajan palveluita. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa mm. hyvinvointipalveluja.

Asemakaavaluonnoksessa uuteen Levin keskusta voidaan sijoittaa liiketilaa kävelykadun varrelle koko matkalle. Liiketilaa voidaan sijoittaa katutasoon noin 30.000 k-m². Lisäksi liiketilaa voidaan sijoittaa muihin kerroksiin sekä myös kellaritasolle pysäköintiä häiritsemättä. Näiden tasoissa olevien liiketilojen kysyntä on kuitenkin vähäistä. Liiketilain lisätarpeeseen nähden kaavaluonnoksessa oleva liiketilamahdollisuus on sopiva.



Levin keskustan kaupallinen kehittäminen

Liite 1 Havainnekuva uudesta keskusta-alueesta

