



ETELÄ-SAVON
MAAKUNTALIITTO

Etelä-Savon palveluverkkoselvitys

01.04.2015

Päivitetty 01.06.2015



Julkaisutiedot

Julkaisija:

Etelä-Savon maakuntaliitto
Mikonkatu 5, 50100 Mikkeli
puhelin 015 321 130
email kirjaamo@esavo.fi
faksi 015 321 1359

Kotisivu:

www.esavo.fi

Julkaisu:

Etelä-Savon palveluverkkoselvitys
Julkaisusarjan nro: 129
ISBN 978-952-5932-22-5
ISSN 1455-2930

Mikkeli 2015

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	2
1.1 Tausta ja lähtökohdat	2
1.2 Vähittäiskaupan kokonaismoituksen arviointi	2
1.3 Selvityksen tarkastelutapa	3
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima	5
2.2 Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti	12
2.3 Ostovoiman siirtymät	17
2.4 Vähittäiskaupan sijoittuminen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen	18
2.5 Vähittäiskaupan sijoittuminen suhteessa liikennejärjestelmään	22
3 ARVIO OSTOVOIMAN KEHITYKSESTÄ	28
3.1 Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoima	28
3.2 Matkailijoiden ostovoima	30
4 LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE	35
4.1 Laskentaperusteet	35
4.2 Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve	35
4.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen	36
4.4 Tavoitteellinen liiketilatarve vuodelle 2035	38
5 KAUPAN PALVELUVERKON MÄÄRITTELY	40
5.1 Yleiset periaatteet	40
5.2 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan raja-arvot	41
5.3 Liiketilän yleinen sijoittuminen	43
5.4 Liiketilän jakautuminen asiointialueiden keskusta-alueille	44
5.5 Liiketilän jakautuminen keskustojen ulkopuolisille alueille	45
5.6 Kaupan alueiden tarkastelu	46
6 SUOSITUKSET MAAKUNTAKAAVAN VÄHITTÄISKAUPAN MÄÄRÄYKSISTÄ JA MERKINNÖISTÄ	69
6.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	69
6.2 Keskustatoimintojen alueet	70
6.3 Vähittäiskaupan suuryksikköalueet	71
6.4 Seudullisen vähittäiskaupan kokonaisuus	73
6.5 Seudullisen vähittäiskaupan verkon vaikutusten arviointi	75
LÄHTEET	79
LIITTEET	80

1 Johdanto

1.1 Tausta ja lähtökohdat

Etelä-Savon maakuntaliitto tutkii tarpeita vähittäiskaupan suuryksiköitä käsittelevän maakuntakaavan päivityksen käynnistämiseksi. Tarkastelun pohjaksi on laadittu tämä palveluverkkoselvitys. Tehdyssä tarkastelussa on arvioitu Etelä-Savon maakunnan väestön ja vapaa-ajan asukkaiden sekä Etelä-Savossa matkailevien kotimaalaisten ja ulkomaalaisten matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen kehitys sekä vähittäiskaupan pinta-alatarve toimialaryhmittäin vuonna 2035. Laskelman pohjalta on arvioitu kaupan kehittymismahdollisuuksia maakunnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten osalta tuli voimaan 15.4.2011. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninohjauksen keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen ja keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Laki-muutoksen jälkeen kauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja, myös tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset. Lisäksi lain 71 b §:n mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittäväällä tarkkuudella.

Vähittäiskaupan kokonaismitoituskalkelma on laatinut Etelä-Savon maakuntaliiton kaavoituspäällikkö Janne Nulpponen. FM Taina Ollikainen FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:stä on avustanut laskelman laadinnassa pohjatiedon analysoinnissa ja selvityksen kommentoinnissa.

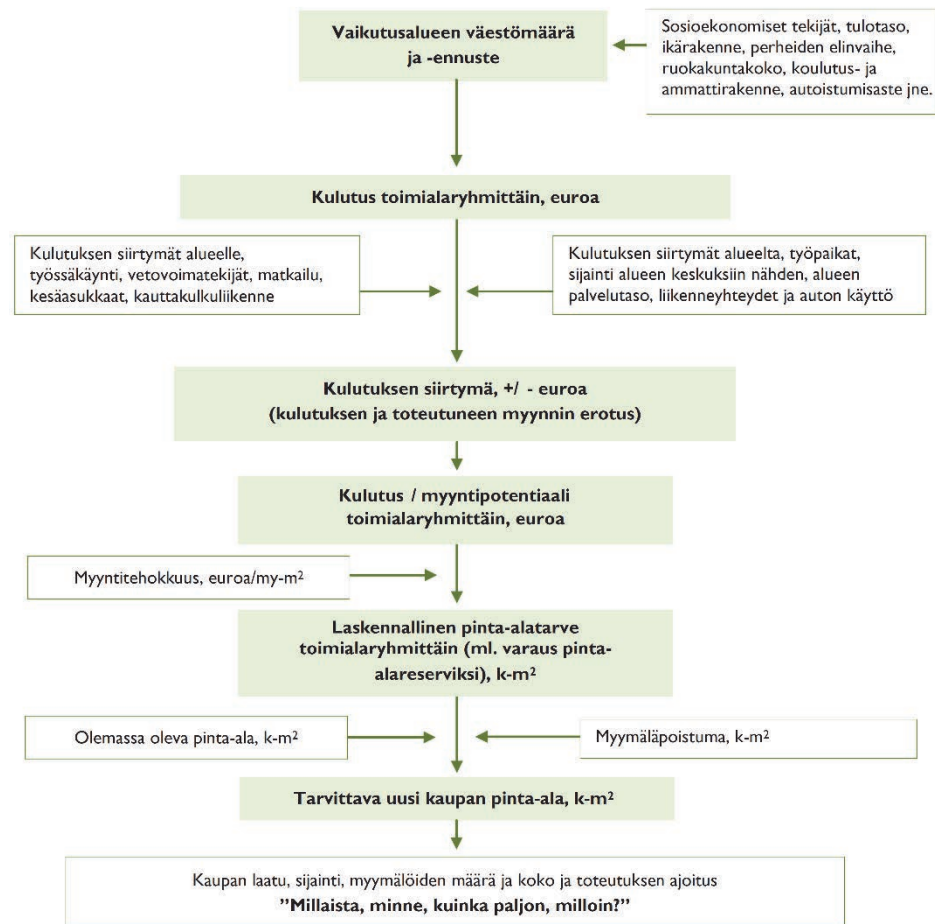
1.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arviointi

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää arviota vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.

Kokonaismitoituksen arvioinnissa tarvitaan tiedot muun muassa tarkasteltavan alueen väestömäärästä ja sen kehityksestä, yksityisestä kulutuksesta ja sen kehityksestä, vähittäiskaupan toteutuneesta mynnistä ja sen kehityksestä, vähittäiskaupan myyntitehokkuudesta ja sen kehityksestä, olemassa olevasta pinta-alasta sekä myymäläpoistumasta. Lisäksi kokonaismitoituksen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen ulkopuolelta tuleva (esim. loma-asukkaiden ja matkailijoiden) ostovoima. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja joustavuuden lisäämiseksi kaupan kokonaismitoituksen arvioinnissa voidaan myös varautua jonkin verran arvioitua suurempaan kasvuun.

Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arviointia on kuvattu muun muassa ympäristöministeriön ohjeessa "Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus" (Ympäristöministeriö 2013). Seuraavassa kaaviossa on kuvattu ne asiat, jotka vaikuttavat

vähittäiskaupan kokonaismoitukseen ja jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon kokonaismoituksen arvioinnissa.



Vähittäiskaupan kokonaismoituksen arviointi (Ympäristöministeriö 2013).

1.3 Selvityksen tarkastelutapa

Tässä selvityksessä tarkastellaan vähittäiskauppaa maakunnassa asointialueittain. Tarkastelun lähtökohtana on maakunnan aluerakenne: maakunnassa on kolme kaupunkikeskusta, jotka toimivat pääsääntöisesti seudullisina palvelukeskuksina ja niiden ympärille rakentuu maakunnan palveluverkko.

Tarkastelussa laskelmat tehdään Mikkelin, Pieksämäen ja Savonlinnan asointialueille. Mikkelin asointialueeseen tarkastelussa kuuluvat Mikkelin kaupungin lisäksi Hirvensalmen, Juvan, Kangasniemen, Mäntyharjun, Pertunmaan ja Puumalan väestö. Savonlinnan asointialueeseen tarkastelussa kuuluvat Savonlinnan kaupungin lisäksi Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Puumala. Pieksämäen asointialueen tarkastelussa muodostavat Pieksämäki ja Joroinen.

Tarkastelun lähtökohtana on Etelä-Savon taajamien keskustojen aseman turvaaminen kaupallisina ykkösalueina sekä nykyisten ja tehdyissä suunnitelmissa jo tunnistettujen keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämisen tukeminen.



Asiointialueet



Selvityksessä käytettävät asiointialueet.

2 Lähtökohdat

2.1 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima

Etelä-Savon kokonaisostovoima muodostuu vakituisen väestön, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kulutuksesta. Suuresta vapaa-ajan asuntojen määrästä johtuen vapaa-ajan asukkaiden kulutuksella on Etelä-Savossa erityisen suuri merkitys. Ostovoima kuvaa alueen kuluttajien ostovoimapotentialin, mutta ei sitä, missä potentiaali toteutuu myyntinä.

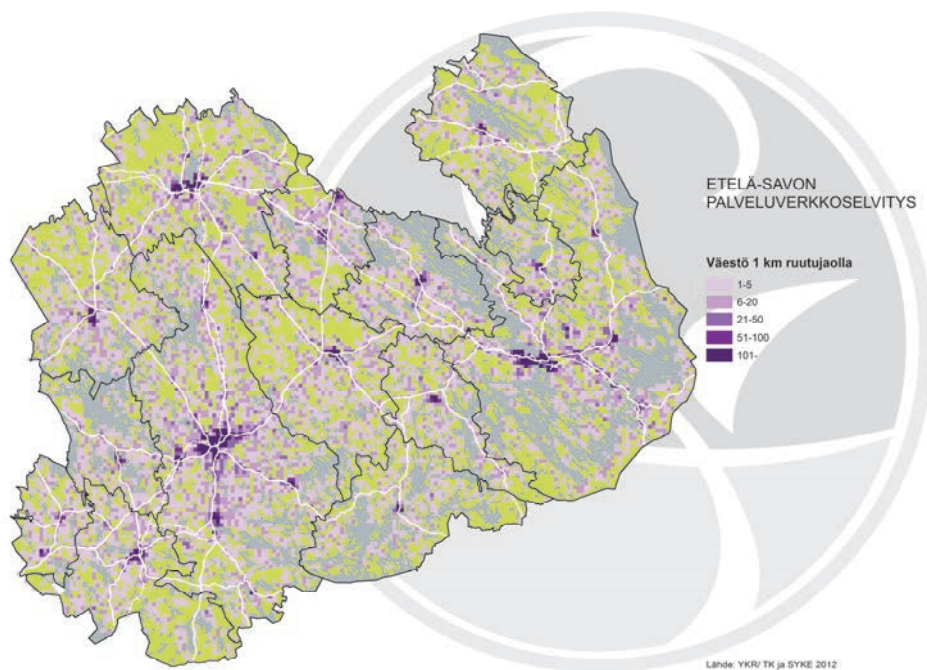
Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoima

Väestömäärä

Vakituisen väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on arvioitu vuoden 2012 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Etelä-Savossa oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 153 426 asukasta. Väestöstä Mikkelin asiointialueeseen kuuluu 80 105 asukasta, Pieksämäen alueeseen 24 698 asukasta ja Savonlinnan alueeseen 48 623 asukasta.

Taulukko 1. Etelä-Savon väestömäärä vuonna 2012 (Tilastokeskus)

Väestömäärä	2012
MIKKELIN ASIOINTIALUE	80 105
- Hirvensalmi	2 377
- Juva	6 783
- Kangasniemi	5 839
- Mikkeli	54 519
- Mäntyharju	6 356
- Pertunmaa	1 857
- Puumala	2 374
PIEKSÄMÄEN ASIOINTIALUE	24 698
- Joroinen	5 291
- Pieksämäki	19 407
SAVONLINNAN ASIOINTIALUE	48 623
- Enonkoski	1 532
- Heinävesi	3 742
- Rantasalmi	3 921
- Savonlinna	36 584
- Sulkava	2 844
ETELÄ-SAVO	153 426



Etelä-Savon väestön sijoittuminen 2012

Kulutusluvut

Kulutustilastoina on käytetty Etelä-Savon keskimääräisiä kulutuslukuja (€/ asukas/vuosi), jotka on arvioitu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen ja vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta (www.tuomassantasalo.fi). Seuraavassa taulukossa on esitetty tässä selvityksessä käytetyt vuoden 2012 kulutusluvut.

Taulukko 2. Vähittäiskaupan kulutusluvut 2012 (www.tuomassantasalo.fi)

Kulutusluku 2012, €/asukas/vuosi	
Päivittäistavarakauppa	2 824
Muu erikoiskauppa	2 150
Tilaa vaativa kauppa	1 202
Vähittäiskauppa yhteensä	6 176
Autokauppa ja huoltamot	2 425
Yhteensä	8 601

Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoima

Etelä-Savon vähittäiskaupan ostovoima oli vuonna 2012 noin 947 miljoonaa euroa, josta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 433 miljoonaa euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 330 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 184 miljoonaa euroa. Autokaupan ja huoltamotoiminnan ostovoima oli vuonna 2012 noin 372 miljoonaa euroa.

Taulukko 3. Arvio Etelä-Savon väestön ostovoimasta 2012

OSTOVOIMA 2012, milj.euroa	Päivittäistä- varakauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä	Auto- kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiantialue	226,2	172,2	96,3	494,7	194,2	688,9
Pieksämäen asiantialue	69,7	53,1	29,7	152,5	59,9	212,4
Savonlinnan asiantialue	137,3	104,5	58,4	300,3	117,9	418,2
ETELÄ-SAVO	433,3	329,9	184,4	947,6	372,0	1 319,5

Etelä-Savon matkailijoiden ostovoima

Kesämökkien määrä

Vapaa-ajan asukkaat tuovat merkittävän lisän Etelä-Savon kokonaisostovoimaan. Vuoden 2012 lopussa Etelä-Savossa oli yhteensä 48 283 kesämökkiä. Kesämökkien määrä on lisääntynyt 2000-luvulla keskimäärin 1,0 % vuodessa.

Taulukko 4. Kesämökkien määrän kehitys 2000-2012 (Tilastokeskus)

Kesämökkien määrä	2000	2012	Muutos 2000-2011		
			lkm	%	%/vuosi
Mikkelin asiantialue	26 104	29 112	3 008	11,5 %	0,9 %
Pieksämäen asiantialue	4 009	4 396	387	9,7 %	0,8 %
Savonlinnan asiantialue	12 483	14 775	2 292	18,4 %	1,4 %
ETELÄ-SAVO	42 596	48 283	5 687	13,4 %	1,0 %

Ulkomaakuntalaisten omistamat kesämökit

Etelä-Savon ulkopuolella asuvien mökinomistajien ostovoima lisää maakunnan kokonaisostovoimaa. Vuonna 2011 Etelä-Savon kesämökeistä oli eteläsavolaisten omistuksessa 17 087 kesämökkiä (35 %) ja maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa 24 904 kesämökkiä (52 %). Ulkomaakuntalaisista mökin omistajista yli puolella (55 %) kotimaakunta oli Uusimaa. Lisäksi oli 5 805 kesämökkiä (12 %), joiden omistajan kotimaakunta ei ollut tiedossa.

Eteläsavolaisten mökinomistajien ostovoima sisältyy edellä esitettyyn vakituisen väestön ostovoimaan. On kuitenkin syytä huomata, että maakunnassa on suuri määrä maakunnan oman väestön omistuksessa olevia kesämökkejä siten, että mökin omistaja ja mökki sijaitsevat eri kunnassa. Näiden mökinomistajien ostovoimaa ei ole jaettu mökin sijaintikuntaan, vaan se on käsitelty kokonaisuudessaan mökin omistajan kotikunnassa.

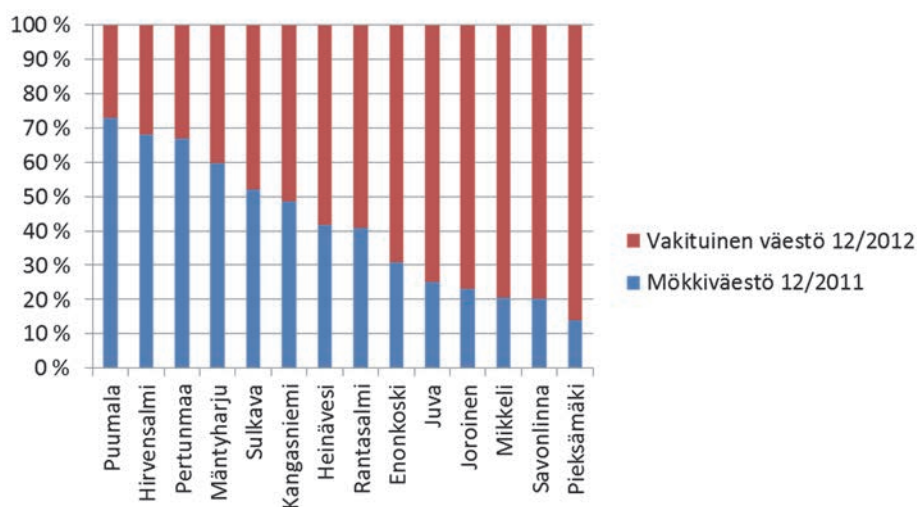
Tilastokeskuksen kesämökkitilastossa ei ole mukana ulkomaalaisten, perikuntien ja yhteisöjen omistamat mökit. Ulkomaalaisten omistamia mökkejä oli Etelä-Savossa vuonna 2012 noin 600 kpl. Arvio ulkomaalaisten loma-asukkaiden ostovoimasta ja sen kehityksestä sisältyy matkailijoiden ostovoima-arvioon.

Taulukko 5. Etelä-Savon kesämökit sijaintikunnan ja omistajan kotimaakunnan mukaan sekä ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien osuus kaikista kesämökeistä 31.12.2011 (Tilastokeskus)

Kesämökkien määrä	Mökinomistajan kotimaakunta				Ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien osuus kaikista (%)
	Etelä-Savo	Uusi-maa	Muu Suomi	Ei tiedossa	
Mikkelin asiointialue	9 014	9 931	6 682	3 309	57 %
Pieksämäen asiointialue	2 057	667	1 023	588	39 %
Savonlinnan asiointialue	6 016	3 121	3 479	1 908	45 %
ETELÄ-SAVO	17 087	13 719	11 184	5 805	52 %

Vapaa-ajan asukkaiden merkitys erityisesti Etelä-Savon päivittäistavarakaupan kokonaisostovoimassa on suuri. Päivittäistavarakaupassa vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman suhde vakituiseen väestön ostovoimaan on Etelä-Savossa noin 14 %, kun suhde esimerkiksi Kymenlaaksossa on noin 2 %, Pohjois-Pohjanmaalla noin 2,5 % ja Kainuussa noin 3 %.

Kunnittain tarkasteltuna vapaa-ajan asukkailla on erityisen suuri merkitys Puumalassa, Hirvensalmella, Pertunmaalla, Mäntyharjulla ja Sulkavalla, joissa mökkiväestön osuus on suurempi kuin vakituiseen väestön osuus.



Mökkiväestön ja vakituiseen väestön osuudet (Tilastokeskus)

Pienet maaseutumatkailuyritykset

Vuonna 2012 Etelä-Savon majoituskapasiteetista oli Etelä-Savon maakuntaliiton tekemän selvityksen mukaan 55 % sellaisissa pienehköissä maaseutumatkailu- ja vuokramökkiyrityksissä, joiden tiedot eivät ole mukana Tilastokeskuksen yöpymistilastoissa. Tällaisissa yrityksissä oli Etelä-Savossa vuonna 2012 yhteensä 1 137 majoitusyksikköä. Majoitusyksiköllä tarkoitetaan tässä vuokramökkiä tai muuta majoitustilaa. (Etelä-Savon maakuntaliitto).

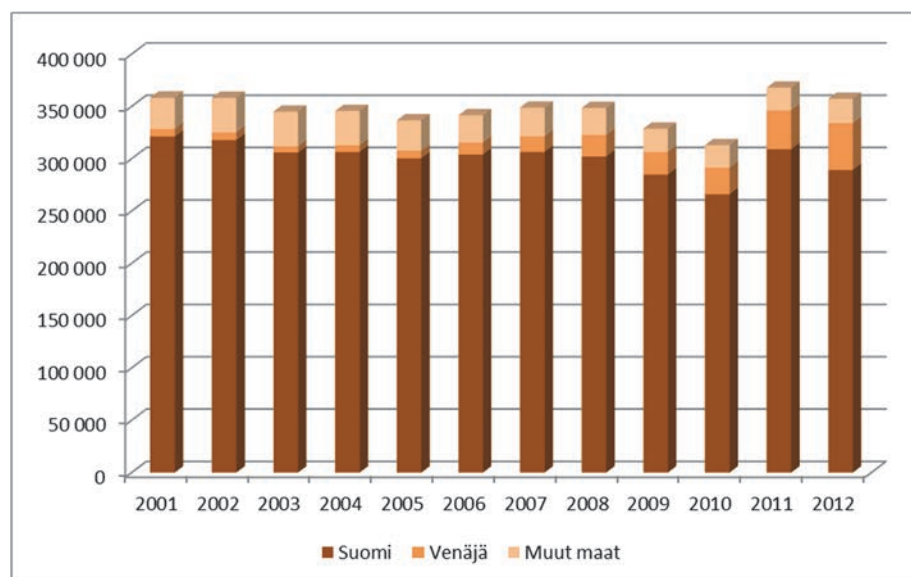
Taulukko 6. Pienten maaseutumatkailuyritysten majoitusyksiköt 2012 (Etelä-Savon maakuntaliitto)

Maaseutumatkailuyritysten majoitusyksiköt	2012
Mikkelin asiointialue	587
Pieksämäen asiointialue	91
Savonlinnan asiointialue	459
ETELÄ-SAVO	1 137

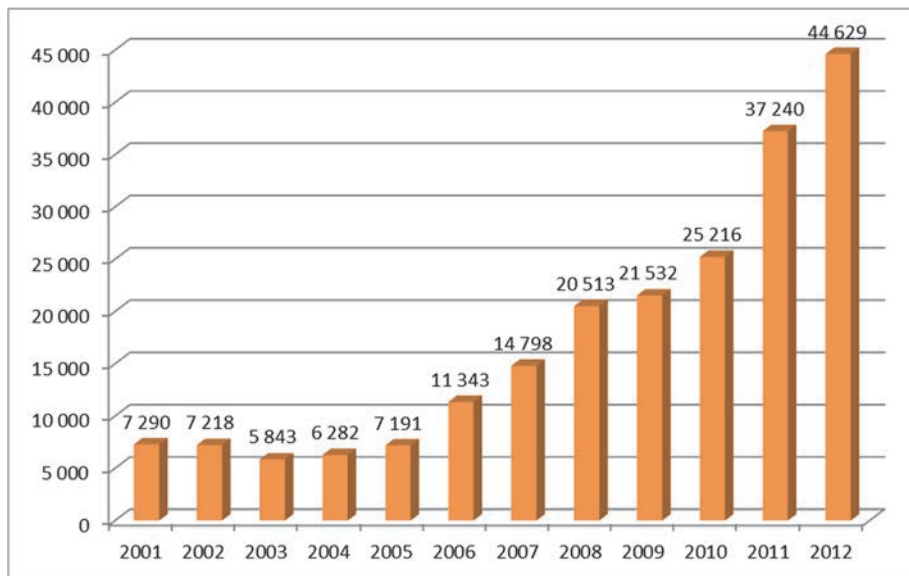
Matkailijoiden määrä

Loma-asukkaiden lisäksi Etelä-Savon alueella on merkittävä määrä matkailijoita, jotka kasvattavat maakunnan kokonaisostovoimaa. Vuonna 2012 rekisteröityjen yöpyjien kokonaismäärä oli Etelä-Savossa 357 339, joista 289 293 (81 %) oli kotimaan matkailijoita ja 68 046 (19 %) ulkomaalaisia matkailijoita. Ulkomaalaisista matkailijoista suurin ryhmä olivat venäläiset matkailijat. Venäläismatkailijoiden rekisteröityjen yöpymisten määrä Etelä-Savossa on vuosina 2010-2012 ollut neljänneksi vilkkainta Uudenmaan, Etelä-Karjalan ja Lapin maakuntien jälkeen (Tilastokeskus).

Kotimaan matkailijoiden määrä on viime vuosina vähentynyt jonkin verran Etelä-Savon rekisteröidyissä yöpymisissä. Ulkomaalaisten matkailijoiden määrä sen sijaan on lisääntynyt. Ulkomaalaisten matkailijoiden yöpymisten kasvu muodostuu ennen kaikkea venäläisten matkailijoiden yöpymisten merkittävästä lisääntymisestä. Venäläisten matkailijoiden yöpymiset ovat lisääntyneet keskimäärin 17,9 % vuodessa vuosina 2001-2012.



Yöpymisten määrän kehitys Etelä-Savossa (Tilastokeskus)



Venäläisten yöpyjien määrän kehitys Etelä-Savossa (Tilastokeskus)

Rekisteröidyissä majoitusliikkeissä yöpyvien lisäksi Etelä-Savossa on suuri määrä rekisteröimättömissä majoitusliikkeissä, vuokramökeissä, omilla loma-asunnoilla ja tuttavien ja sukulaisten luona yöpyviä matkailijoita sekä päiväkävijöitä.

Itä-Suomen yliopiston tekemän tutkimuksen (2013) mukaan venäläismatkailijoiden kokonaismäärä Etelä-Savossa vuonna 2012 oli noin 221 000 henkilöä, joista rekisteröityneitä yöpyjiä oli 44 629 (20 %) ja muita matkailijoita (päiväkävijät, vapaa-ajan asukkaat ja rekisteröimättömissä vuokramökeissä yöpyjät) 176 371 (80 %). Matkailutilaston mukana venäläisten rekisteröityjä yöpymisiä oli Etelä-Savossa 101 860 vuonna 2012, jolloin venäläisten matkavuorokausien määrä oli yhteensä 278 231.

Rajahaastattelututkimuksen (MEK 2013) mukaan Suomessa vierailleiden ulkomaalaisten matkailijoiden matkavuorokausista 32 % oli yöpymisiä rekisteröidyissä majoitusliikkeissä, 23 % yöpymisiä omalla loma-asunnolla, vuokramökeissä ja tuttavien ja sukulaisten luona sekä 45 % päiväkävijöitä vuonna 2012. Etelä-Savossa oli 64 255 ulkomaalaisten (pl. venäläiset) yöpymistä rekisteröidyissä majoitusliikkeissä vuonna 2012. Mikäli oletetaan, että ulkomaalaisten rekisteröityjen yöpymisten osuus on Etelä-Savossa yhtä suuri kuin rajahaastattelututkimuksessa, toteutui Etelä-Savossa yhteensä noin 201 000 ulkomaalaisten matkavuorokautta (rekisteröidyt yöpymiset, muut yöpymiset ja päiväkävijät).

Itä-Suomen yliopiston tekemän selvityksen (2010) mukaan Savonlinnan seudulla vuonna 2010 vierailleiden matkailijoiden matkavuorokausista 14 % oli yöpymisiä rekisteröidyissä majoitusliikkeissä, 60 % yöpymisiä omalla loma-asunnolla, vuokramökeissä ja tuttavien ja sukulaisten luona sekä 26 % päiväkävijöitä. Etelä-Savossa oli 536 124 kotimaan matkailijoiden yöpymistä rekisteröidyissä majoitusliikkeissä vuonna 2012. Mikäli oletetaan, että kotimaisten rekisteröityjen yöpymisten osuus on Etelä-Savossa yhtä suuri kuin Savonlinnan seudun selvityksessä kaikkien matkailijoiden, toteutui Etelä-Savossa yhteensä noin 3 829 000 kotimaisten matkailijoiden matkavuorokautta (rekisteröidyt yöpymiset, muut yöpymiset ja päiväkävijät).

Etelä-Savon välitön matkailutulo

Osana Mikkelin seudun elinkeinoyhtiö Miset Oy:n toteuttamaa Tuotteista ja myy -hanketta toteutettiin Etelä-Savon matkailun ja vapaa-ajan asutuksen tulo- ja työllisyys selvitys. Selvityksen tekemiseen osallistuivat myös Savonlinnan Yrityspalvelut Oy sekä Etelä-Savon maakuntaliitto. Selvityksen toteutti FCG Finnish Consulting Group Oy.

Selvityksen mukaan Etelä-Savon välitön matkailutulo on 250 miljoonaa euroa. Selvityksen mukaan vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat rekisteröimättömässä mökkimajoituksessa tuovat 49% matkailutulosta ja muut matkailijat 51% matkailutulosta.

Vähittäiskauppaan kohdistuva matkailutulo kuvaa matkailijoiden Etelä-Savossa vähittäiskaupan ostoksiin käyttämää rahamäärää. Vähittäiskauppaa selvityksen mukaan kohdistuu matkailutulosta 42% osuus joka merkitsee hieman yli sata miljoonaa euroa.

Taulukko 7. Etelä-Savon välitön matkailutulo vuonna 2012 toimialoittain. (Etelä-Savon matkailun ja vapaa-ajanasutuksen tulo- ja työllisyys selvitys 2015. FCG oy)

ETELÄ-SAVON VÄLITÖN MATKAILUTULO 2012	Miljoonaa euroa	%
Majoituspalvelut	29,5	12
Ravitsemuspalvelut	76,6	30
Henkilöliikenteen palvelut	27,5	11
Matkatoimistot ja muut matkailupalvelut	6,0	2
Kulttuuri-, virkistys- ja urheilupalvelut	7,5	3
Vähittäiskauppa	106,1	42
Toimialat yhteensä	253,1	100

Matkailutulon jakautumisesta kunnittain ei ole olemassa tutkimustietoa koko maakunnan alueelta. Tässä tarkastelussa maakunnan matkailutulo on jaettu kunnittain samassa suhteessa kuin matkailuyritysten vuodepaikat. Maakuntaliiton tekemän selvityksen mukaan Etelä-Savossa oli yhteensä 15 307 vuodepaikkaa vuonna 2012. Eniten vuodepaikkoja oli Savonlinnassa ja Mikkeliissä.

Taulukko 8. Arvio matkailutulon jakautumisesta asiointialueittain vuonna 2012 (Etelä-Savon maakuntaliitto)

MATKAILIJOIDEN KULUTUS, milj.euroa	Vuodepaikat		Kulutus, milj.€
	lkm	%	
Mikkelin asiointialue	6 044	39 %	51,5
Pieksämäen asiointialue	1 387	9 %	11,8
Savonlinnan asiointialue	7 876	51 %	67,1
ETELÄ-SAVO	15 307	100 %	130,5

2.2 Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan toimipaikat

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Etelä-Savossa toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä 139 päivittäistavaramyymälää, joista 21 oli päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 118 kappaletta. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Etelä-Savossa toimi eniten isoja valintamyymälöitä (32 kpl). Hypermarketteja oli viisi: kaksi Mikkeliissä, kaksi Savonlinnassa ja yksi Pieksämäellä. A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

Vuoden 2004 lopussa Etelä-Savossa oli yhteensä 150 päivittäistavaramyymälää, joista 15 oli päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä (Etelä-Savon maakuntaliitto 2006). Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt 17 myymälällä ja erikoismyymälöiden määrä lisääntynyt 6 myymälällä vuosina 2004-2012 (vuoden lopun tilanne). Vuoden 2012 aikana aloitti toimintansa viisi ja lopetti toimintansa kymmenen myymälää.

Vuonna 2012 väestömäärään suhteutettuna Etelä-Savossa oli 1 300 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät myymälät. Etelä-Savossa asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta), joten väestömäärään suhteutettuna Etelä-Savon päivittäistavarakaupan myymäläverkko on keskimääräistä kattavampi. Alueelliset erot ovat kuitenkin suuria.

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpahalleissa), kioskeissa ja huoltoasemilla. Etelä-Savossa toimi vuoden 2012 lopussa 19 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää (A.C.Nielsen Finland Oy). Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan maakunnassa toimi 36 kioskia ja 63 huoltoasemaa vuonna 2011.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Etelä-Savossa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 557 erikoiskaupan myymälää. Erikoiskaupan myymälöistä 200 kpl (36 %) toimi Mikkeliissä ja 151 kpl (27 %) Savonlinnassa.

Taulukko 9. Päivittäistavarakaupan myymälät Etelä-Savossa vuoden 2012 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

	Hyper-market >2500m ²	Tavara-talo >1000m ²	Supermarket		Valintamyymälä		Pien- myymälä	Erikois- myymälä yms.	PT-myy- mälät yh- teensä	Asukkaita/ myymälä
			Iso >1000m ²	Pieni 400- 999m ²	Iso 200- 399m ²	Pieni 100- 199m ²				
Enonkoski					1	1			2	766
Heinävesi				1	2		2	1	6	748
Hirvensalmi				1			1		2	1189
Joroinen			1		2	2		1	6	1058
Juva			1	2	1		2	1	7	1131
Kangasniemi			2		1		1	2	6	1460
Mikkeli	2	2	7	8	10	5	3	7	44	1473
Mäntyharju			2	1	1		2		6	1059
Pertunmaa				2	1			1	4	619
Pieksämäki	1		2	4	5	2	1	3	18	1294
Puumala				1	2	1			4	594
Rantasalmi			1		1				2	1961
Savonlinna	2	1	5	4	5	3	4	5	29	1524
Sulkava				2		1			3	948
ETELÄ-SAVO	5	3	21	26	32	15	16	21	139	1 300

Koko maa 1 700

Taulukko 10. Erikoiskaupan myymälät Etelä-Savossa vuoden 2011 lopussa (Tilastokeskus)

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Rauta-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Huonekalu-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Enonkoski	1			1					2	783
Heinävesi	2	2	1	2	2		1		10	383
Hirvensalmi	2				2			1	5	478
Joroinen	2	1		4				1	8	668
Juva	3	3		13	2		1	2	24	288
Kangasniemi	3	2		10	4	1	1		21	279
Mikkeli	19	39	12	94	19	5	8	4	200	273
Mäntyharju	2	2		14	2	3	1		24	266
Pertunmaa	2			5	1			1	9	212
Pieksämäki	12	9	6	37	1	3	2	1	71	277
Puumala	2	2		6	2	1		1	14	173
Rantasalmi	2			5		1		1	9	439
Savonlinna	15	24	8	75	10	7	7	5	151	244
Sulkava	2	2	1	2	1	1			9	320
ETELÄ-SAVO	69	86	28	268	46	22	21	17	557	277

Koko maa 280

Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Etelä-Savossa yhteensä 106 myymälää (19 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 451 myymälää (81 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmiin kuuluvat erikoiskaupan toimialat on esitetty liitteessä 2.

Asukaslukuun suhteutettuna Etelä-Savossa oli 277 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on lähes yhtä paljon kuin koko maassa keskimäärin (280 asukasta) vuonna 2011. Kunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti vaihteli Puumalan 173 asukkaasta Enonkosken 783 asukkaaseen.

Taulukko 11. Moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupan myymälät sekä huoltamot Etelä-Savossa vuoden 2011 lopussa (Tilastokeskus)

	Moottoriajoneuvojen väh.kauppa	Huoltamot	Yhteensä
Enonkoski		1	1
Heinävesi		2	2
Hirvensalmi		2	2
Joroinen	2	2	4
Juva	4	7	11
Kangasniemi	1	3	4
Mikkeli	33	16	49
Mäntyharju	3	5	8
Pertunmaa		1	1
Pieksämäki	18	5	23
Puumala		2	2
Rantasalmi		2	2
Savonlinna	24	13	37
Sulkava		2	2
ETELÄ-SAVO yhteensä	85	63	148

Henkilöautojen, kevyiden moottoriajoneuvojen, matkailuvaunujen, muiden moottoriajoneuvojen, renkaiden, moottoripyörien sekä moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien osien ja varusteiden vähittäiskaupassa oli Etelä-Savossa yhteensä 85 toimipaikkaa vuoden 2011 lopussa. Huoltamoita oli 63 kpl.

Suomen ympäristökeskus on kerännyt vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalatietoja. Tiedot ovat osin suuntaa antavia mutta kertonevat vähittäiskaupan kerrosalan suuruusluokan. Tietojen mukaan vuonna 2012 Etelä-Savossa oli vähittäiskaupan sijaintirakennusten yhteenlaskettu kerrosala yhteensä 430 000 k-m². Tästä päivittäistavara-kaupan kerrosalaa oli 149 000 k-m², erikoiskaupan kerrosalaa 159 000 k-m² ja tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupan (ml, moottoriajoneuvo- ja huoltoasemakauppa) kerrosalaa 121 000 k-m². Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalasta 55 % sijoittuu Mikkelin asiointialueella, 34 % Savonlinnan asiointialueelle ja 11 % Pieksämäen asiointialueelle.

Taulukko 11b. Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala 2012 (Suomen ympäristökeskus)

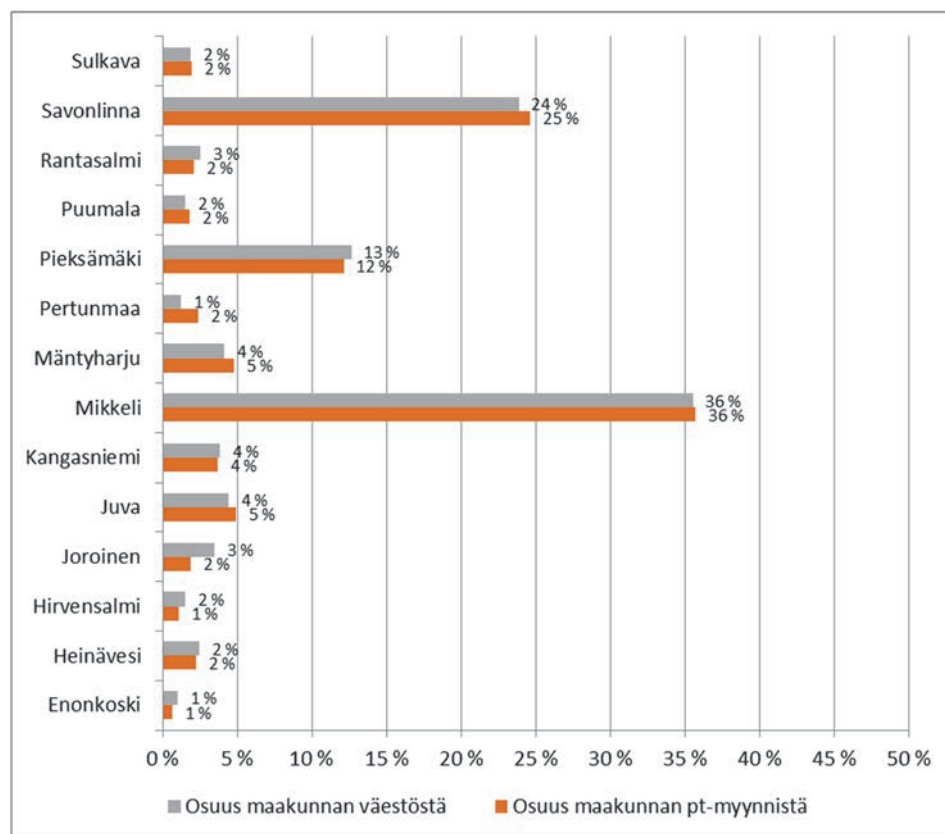
VÄHITTÄISKAUPAN SIJAIN- TIRAKENNUSTEN KERROS- ALA 2012 (k-m ²)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu eri- kois- kauppa	Tilaa vaa- tiva kauppa	Yhteensä
Enonkoski	871	215	276	1 362
Heinävesi	3319	1190	1735	6244
Hirvensalmi	990	0	250	1240
Joroinen	2703	0	1400	4103
Juva	11125	1480	504	13109
Kangasniemi	3342	3024	2176	8542
Mikkeli	43595	82428	62541	188564
Mäntyharju	9290	7284	2984	19558
Pertunmaa	3709	360	459	4528
Pieksämäki	17648	16157	7634	41439
Puumala	2529	0	112	2641
Rantasalmi	2826	572	1920	5318
Savonlinna	44814	45729	39473	130016
Sulkava	2607	534	0	3141
Yhteensä	149368	158973	121464	429805

Vähittäiskaupan myynti

Etelä-Savon päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden päivittäistavaramyynnin) toteutui vuonna 2012 Mikkeliissä 36 %, Savonlinnassa 25 % ja Pieksämäellä 12 %. Muiden kuntien osuudet vaihtelivat 1 %:sta 5 %:iin. (A.C.Nielsen Finland Oy). Hirvensalmella, Joroisissa, Pieksämäellä ja Rantasalmella kunnan väestöosuus koko maakunnan väestöstä oli suurempi kuin kunnan päivittäistavaramyynnin osuus koko maakunnan päivittäistavaramyynnistä. Juvalla, Mäntyharjulla, Pertunmaalla ja Savonlinnassa myynnin osuus oli suurempi kuin väestöosuus. Muissa kunnissa myyntiosuus ja väestöosuus olivat lähes yhtä suuria.

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Etelä-Savossa oli päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntialaa asukasta kohti jonkin verran enemmän (indeksi 110) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntialaa

asukasta kohti oli Mäntyharjulla (indeksi 190) ja vähiten Hirvensalmella (indeksi 72). Päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Etelä-Savossa jonkin verran suurempi (indeksi 105) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntiä asukasta kohti oli Pertunmaalla (indeksi 213) ja vähiten Joroisissa (indeksi 58).



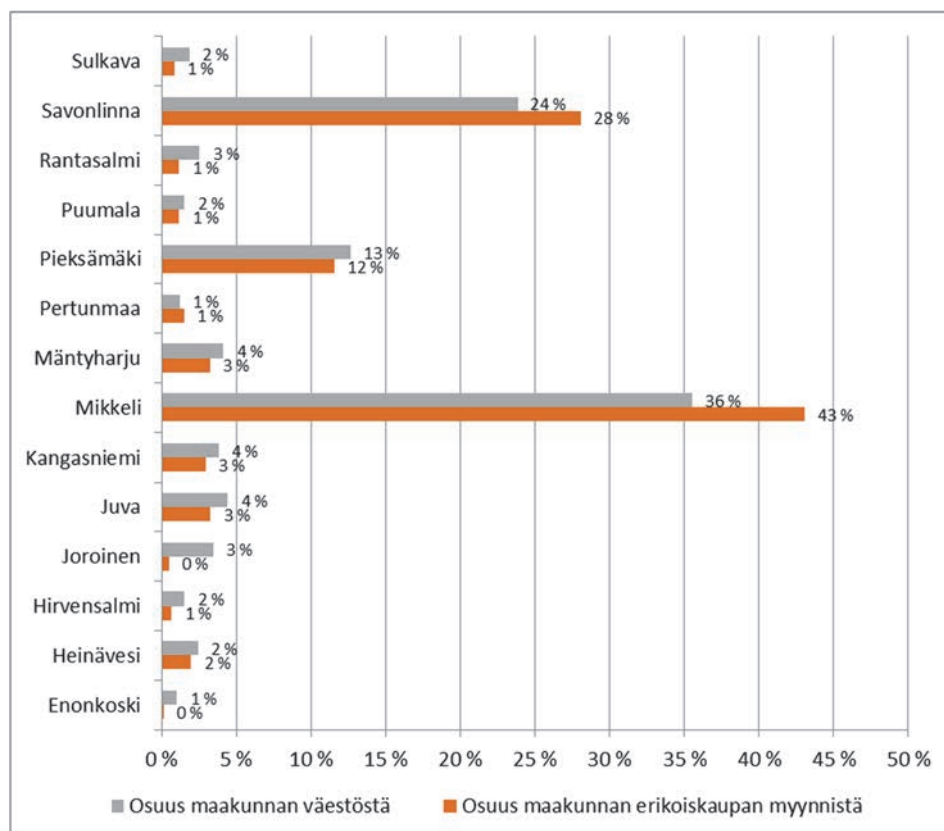
Etelä-Savon päivittäistavaramyyntin ja väestön jakautuminen kunnittain 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Etelä-Savossa alhaisempi (indeksi 95) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna korkein myyntitehokkuus oli Pertunmaalla (indeksi 123) ja alhaisin Mäntyharjulla (indeksi 61). Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja/tai kireästä kilpailutilanteesta. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 11c. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2012 indeksinä, koko maa = 100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho
Enonkoski	85	68	80
Heinävesi	99	96	97
Hirvensalmi	72	75	105
Joroinen	97	58	60
Juva	115	111	97
Kangasniemi	130	104	80
Mikkeli	111	106	96
Mäntyharju	190	116	61
Pertunmaa	173	213	123
Pieksämäki	103	99	96
Puumala	105	127	121
Rantasalmi	102	85	83
Savonlinna	98	109	111
Sulkava	115	114	99
ETELÄ-SAVO	110	105	95
Koko maa	100	100	100

Etelä-Savon erikoiskaupan myynnistä toteutui vuonna 2011 Mikkeliissä 43 %, Savonlinnassa 28 % ja Pieksämäellä 12 %. Muiden kuntien myyntiosuudet vaihtelivat 0 %:sta 3 %:iin. Kunnittain tarkasteltuna Mikkeliissä ja Savonlinnassa erikoiskaupan myyntiosuus oli suurempi kuin väestöosuus. Muissa kunnissa väestöosuus oli suurempi tai yhtä suuri kuin myyntiosuus. (Tilastokeskus).



Etelä-Savon erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen kunnittain 2011 (Tilastokeskus)

2.3 Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Ostovoiman siirtymiä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä ei osoita siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun ostovoiman ja myynnin erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2012 Etelä-Savossa positiivinen (+13 %) eli ostovoimaa tulee maakuntaan enemmän kuin maakunnasta virtaa ulos. Asiointialueittain tarkasteltuna mökkirikkaat Mikkelin ja Savonlinnan asiointialueet ovat siirtymältään positiivisia kun taas Pieksämäen asiointialue ei ole aivan tasapainossa.

Taulukko 12. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä asiointialueittain vuonna 2012

	Ostovoiman siirtymä %
Mikkelin asiointialue	18
Pieksämäen asiointialue	-2
Savonlinnan asiointialue	12
ETELÄ-SAVO	13

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2011 Etelä-Savossa positiivinen (+25 %) eli maakunta saa erikoiskaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelta enemmän kuin maakunnasta virtaa ulos. Autokaupan ja TIVA-kaupan osalta maakunta on sen sijaan kokonaisuutena ostovoiman siirtymän osalta pakkasella. Asiointialueittain tarkasteltuna vain Mikkelin asiointialueella ylletään kaikissa kolmessa erikoiskaupan muodossa positiiviseen ostovoiman siirtymään. Savonlinnan ja Pieksämäen alueen osalta tilanne on huomattavasti synkempi.

Taulukko 13. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä asiointialueittain vuonna 2011

ERIKOISKAUPPA 2011

	Ostovoiman siirtymä %
Mikkelin asiointialue	33
Pieksämäen asiointialue	-7
Savonlinnan asiointialue	26
ETELÄ-SAVO	25

AUTOKAUPPA JA HUOLTAMOT 2011

	Ostovoiman siirtymä %
Mikkelin asiointialue	7
Pieksämäen asiointialue	-48
Savonlinnan asiointialue	-29
ETELÄ-SAVO	-13

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA 2011

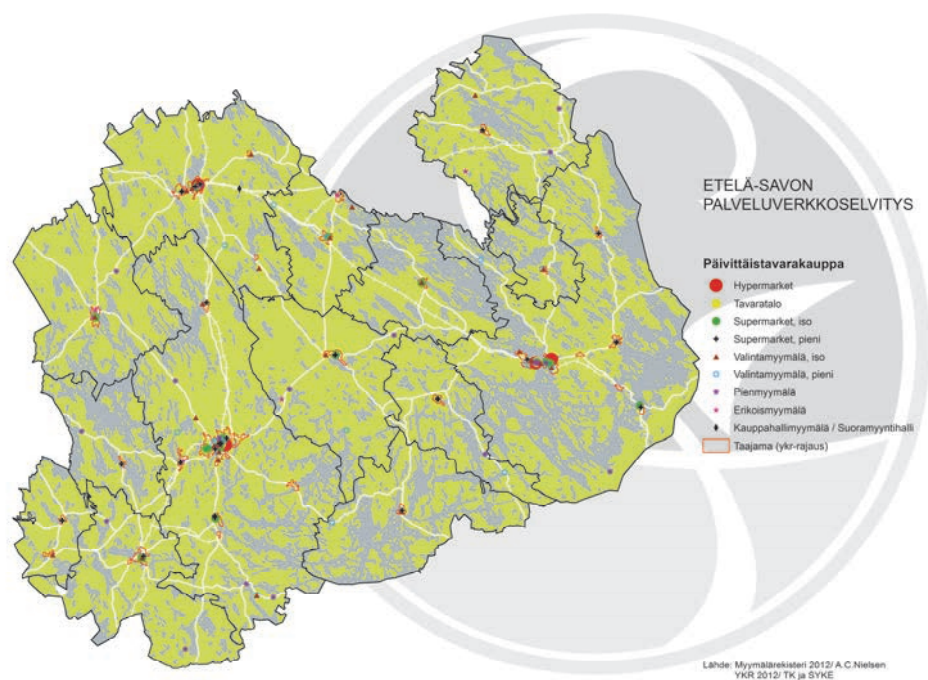
	Ostovoiman siirtymä %
Mikkelin asiointialue	11
Pieksämäen asiointialue	-40
Savonlinnan asiointialue	-7
ETELÄ-SAVO	-3

Erikoiskaupan myyntitiedot perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietoihin. Toimipaikkarekisterin mukainen liikevaihto on muutettu myynniksi liisäämällä siihen arvolisävero. Erikois kaupassa vähittäiskaupan liikevaihtoon sisältyy toimialasta riippuen myös yritysten välistä kauppaa (tukkukauppaa). Esimerkiksi rautakaupassa vähittäiskaupan kautta kulkee huomattava määrä yritysten välistä kauppaa. Tukkukaupan osuuden selvittäminen Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtotiedosta ei ole mahdollista, joten myyntiluvuissa on mukana joillakin toimialoilla myös tukkukauppaa. Koska vähittäiskaupan ostovoimalluvut sisältävät vain kotitalouksien ostovoiman (ei yritysten kysyntää), tukkukaupan sisältyminen myyntitietoihin voi vääristää erikoiskaupan ostovoiman siirtymätietoja.

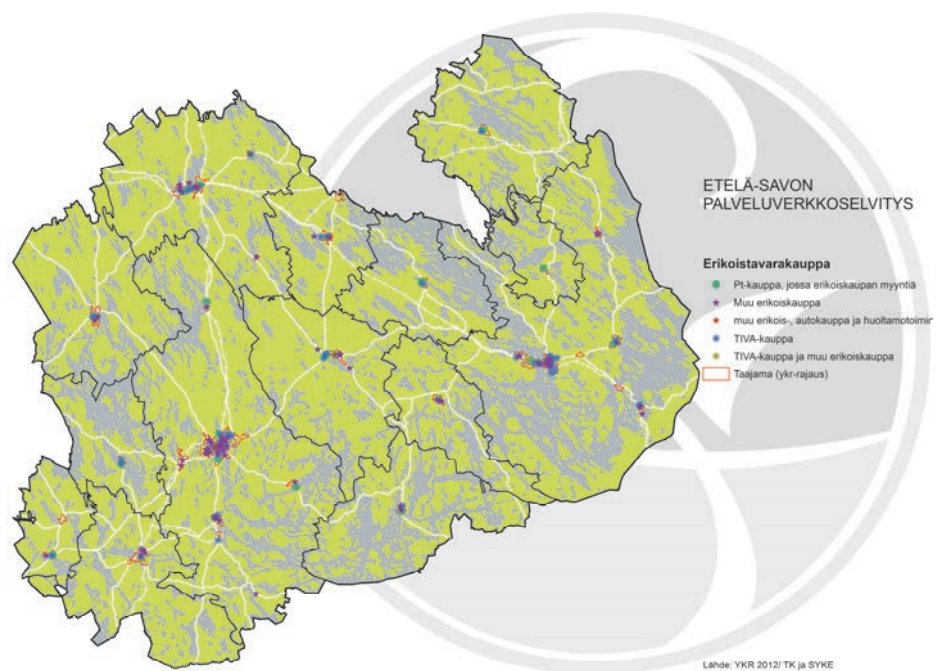
2.4 Vähittäiskaupan sijoittuminen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen

Kaupan sijoittuminen Etelä-Savossa

Etelä-Savossa vähittäiskauppa on hyvin keskittynyttä taajamiin. Valtaosa päivittäistavarakaupasta sijoittuu taajamiin. Maaseudulla aikaisemmin sijainneet kyläkaupat ovat pääosin lopettaneet. Pääosa taajamien ulkopuolisista päivittäistavarakaupoista sijaitsee pääteiden varsilla. Suurista etäisyyksistä johtuen muutamia lähinnä kesäkauppoja toimii mökkirikkailla alueilla kauempana taajamista. Etelä-Savon erikoiskauppa on vielä päivittäistavarakauppaakin keskittyneempää taajamiin.



Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Etelä-Savossa vuonna 2012 A.C. Nielsenin Myymälärekisterin mukaan.



Erikoiskaupan sijoittuminen Etelä-Savossa vuonna 2012 SYKE:n tuottaman YKR-kauppa-aineiston mukaan. Alkuperäisestä aineistosta on poistettu toiminnan lopettaneet kohteet sekä maaseudun suora- ja tilamyyntiä harjoittavat kohteet. Lisäksi alkuperäisen aineiston mukaisia pelkkää päivittäistavarakauppaa harjoittavia kaupunkeja ei ole tässä kartassa näytetty.

Kaupan keskittymien tarkastelu

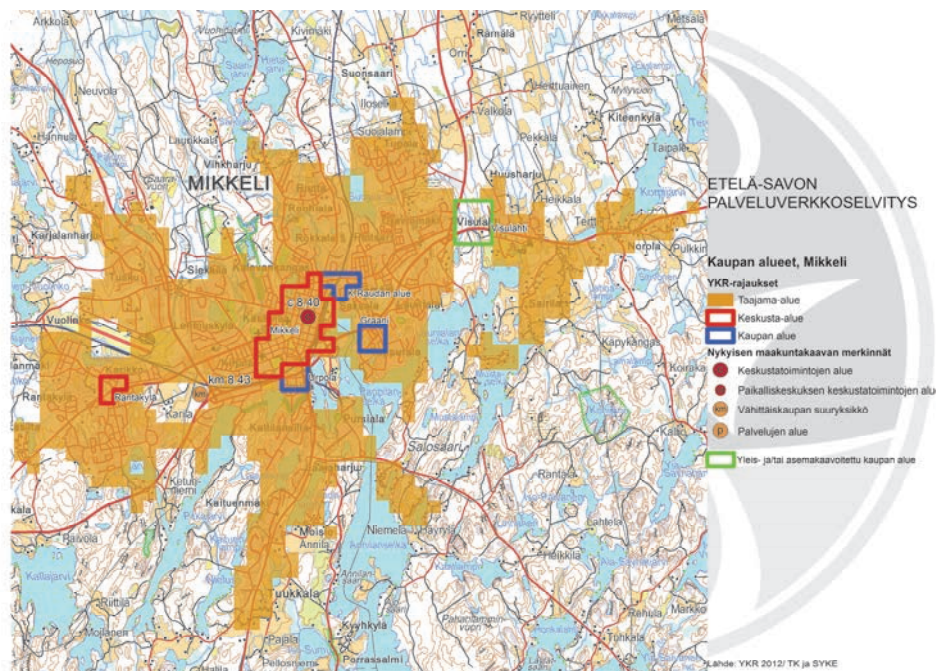
Seuraavassa on tarkasteltu taajamittain kaupan keskittymien sijoittumista ja suunnittelutilannetta. Tarkastelussa on esitetty ykr-aineiston keskusta-alueet ja kaupan alueet, voimassa olevan maakuntakaavan merkinnät sekä yleis- ja asemakaavoitetut kaupan alueet.

Mikkeli

Mikkelissä nykyinen kauppa keskittyy maakuntakaavan c-merkinnällä osoitetulle keskustan alueelle. Ykr-aineistossa tästä alueesta on eroteltu keskusta-alue sekä siihen kytkeytyvät Graanin, K-raudan ja Urpolan alueet. Voimassaolevassa maakuntakaavassa tätä kokonaisuutta on käsitelty c- kohdemerkinnällä (c 8.40). Mikkelin kaupunki on parhaillaan määrittämässä maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti kaupungin keskustatoimintojen alueen ulottuvuuksia. Mikkelin kaupungin tietojen mukaan alueella on vähittäiskauppaa kaikkiaan 125000 k-m². Lisäksi entisen Mikkelin maalaiskunnan keskustaajaman, Rantakylän kaupallinen keskusta on kartassa ykr-rajauksella.

Keskustan ulkopuolisia kaupan keskittymiä kaavoissa on Mikkelin osoitettu kaksi. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu ns. Länsisillan alue km-merkinnällä (km 8.43). Alueella sijaitsee tällä hetkellä Mikkelin kaupungin tietojen mukaan toteutunutta vähittäiskauppaa n. 43000 k-m², josta pt-kauppaa n. 1000 k-m², TIVA-kauppaa n. 40000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa n. 2000 k-m². Mikkelin kaupunki käyttää alueesta nimeä Karila/Karikko.

Visulahden alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alueella on osoitettu vähittäiskauppaa kaikkiaan 196000 k-m². Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu km-merkinnällä rakennusoikeutta 75500 k-m² ja parhaillaan vireillä olevassa asemakaavassa alueelle osoitettaneen vielä lisää kaupan rakennusoikeutta.

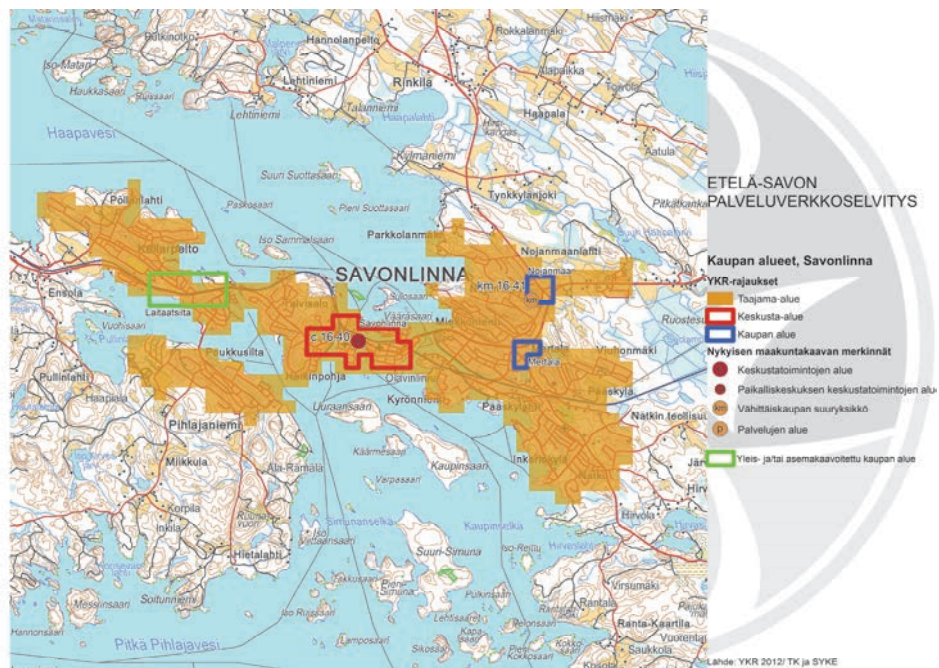


Kaupan keskittymät Mikkelin keskustaajamassa

Savonlinna

Savonlinnassa nykyinen kauppa on keskittynyt kolmelle alueella, ydinkeskustaan (maakuntakaavan c 16.40), Nojanmaan-Mertalan alueelle (maakuntakaavan km 16.41) sekä Laitaatsillan alueelle taajaman länsiosaan.

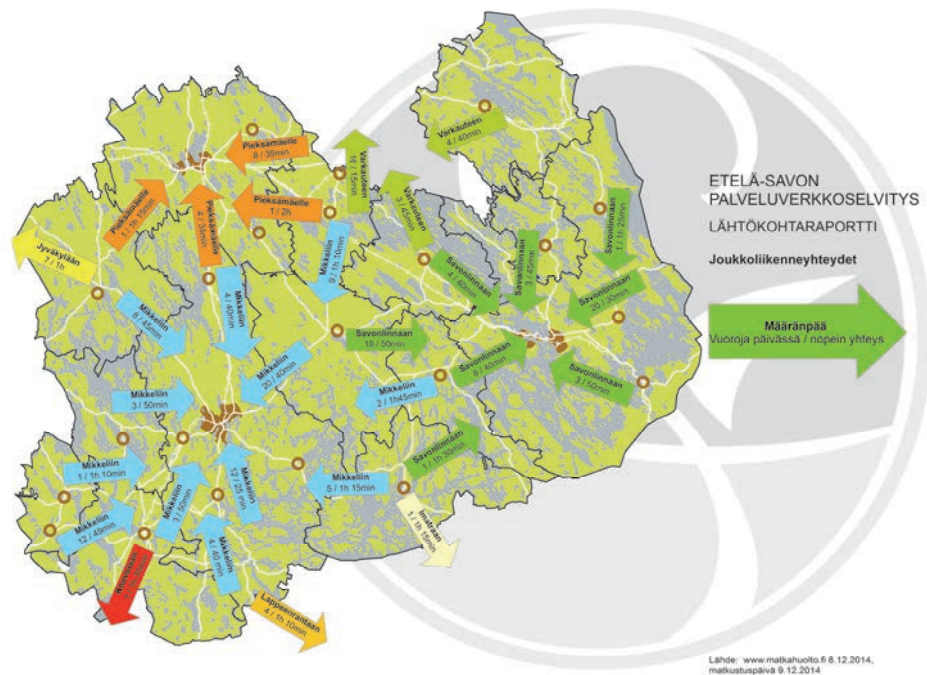
Ydinkeskustan alueella on SYKE:n kokoaman aineiston perusteella vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 65000 k-m². Voimassaolevan maakuntakaavan km-merkinnän mukaisella Nojamaan-Mertalan alueella SYKE:n mukaan on vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 23000 k-m². Alueella sijaitsevan Prisman laajennus on tätä kirjoitettaessa rakenteilla. Lisäksi alueella on vireillä asemakaavan laadinta, jossa vähittäiskauppaa suunnitellaan mahdollistettavaksi lisää n. 56000 k-m². Laitaatsillan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alueella on osoitettu vähittäiskauppaa kaikkiaan n. 20 hehtaarin alueelle. Yleiskaavassa yhden yksikön koko on rajattu 5000 k-m²:iin. Alue on osittain asemakaavoitettu ja asemakaavaavoitetun alueen osan rakennusoikeus on n. 45000 k-m².



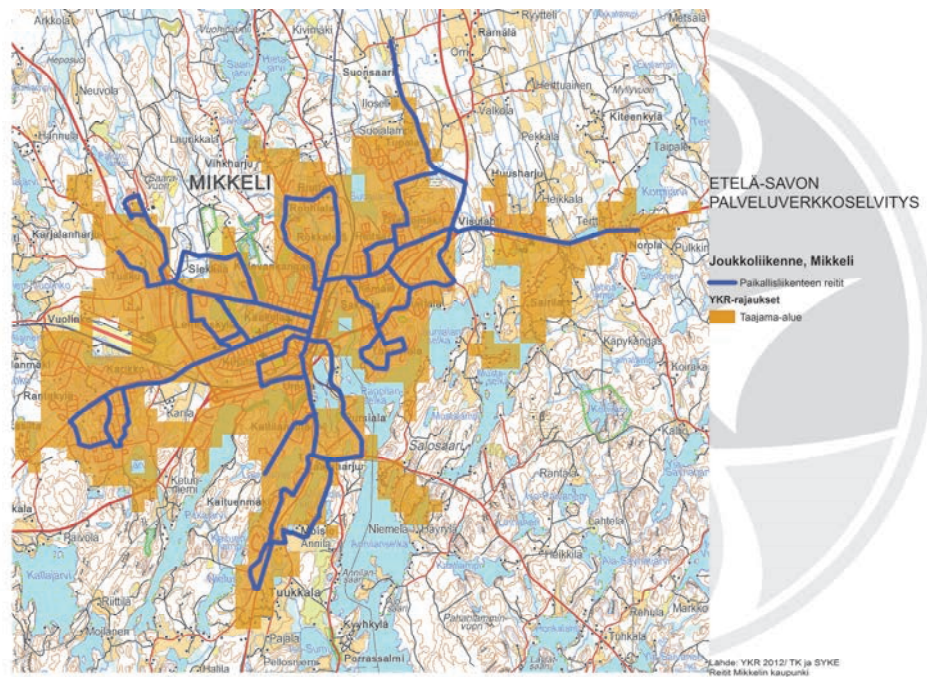
Kaupan keskittymät Savonlinnan keskustaajamassa.

Pieksämäki

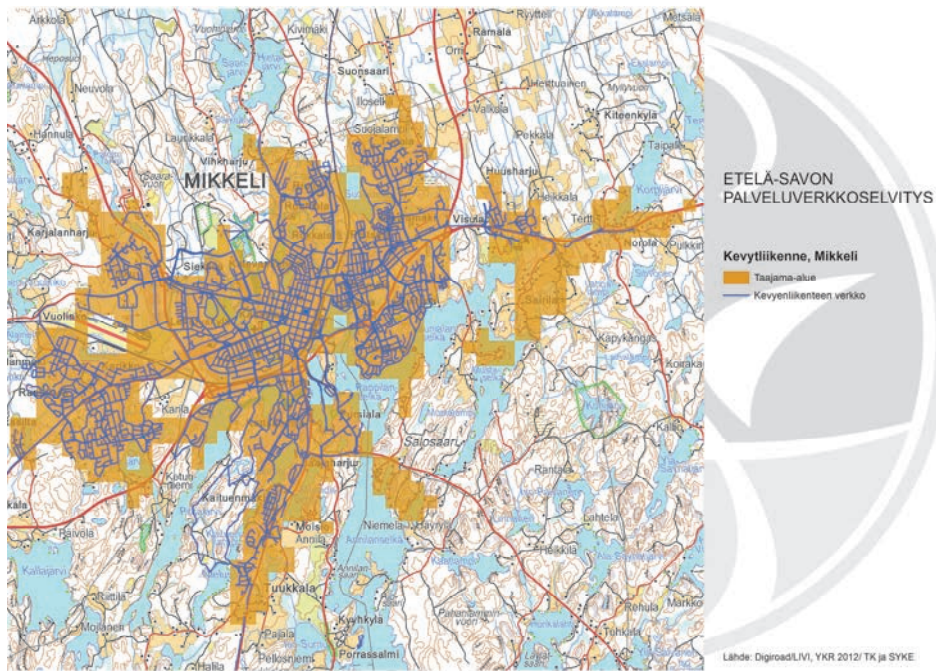
Pieksämäellä nykyinen kauppa on keskittynyt ydinkeskustaan (maakuntakaavan c 16.40). Ydinkeskustan alueella on kaupungin tietojen mukaan kaavoitettu nykyinen kauppa mukaan lukien n. 150000 k-m². Lisäksi kantakaupungin ja Naarajärven väliselle alueelle Länsiväylällä on n. 10 000 k-m² käytössä olevaa kaupan alaa.



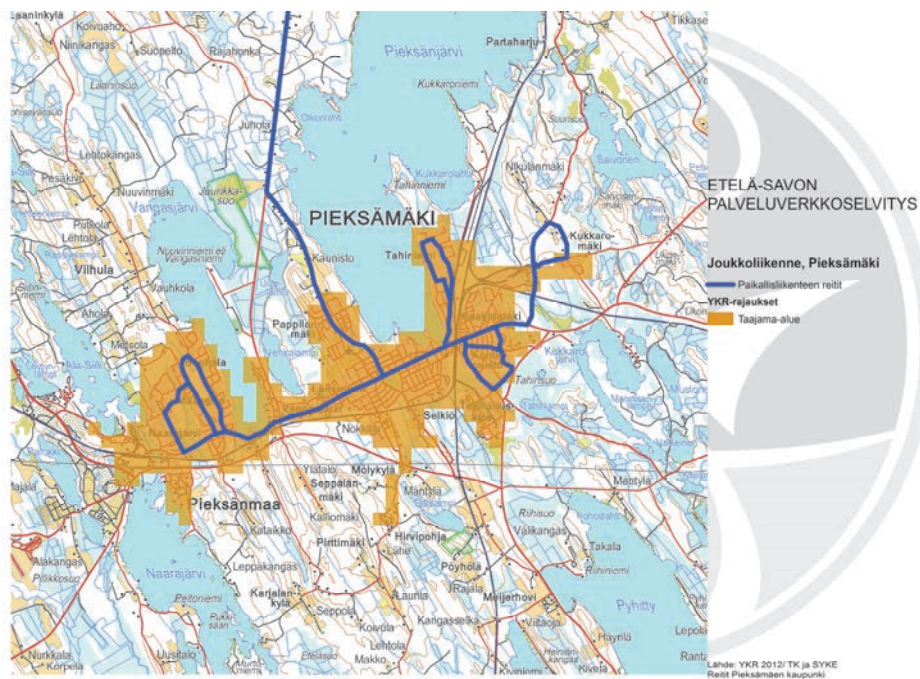
Joukkoliikenneyhteydet Etelä-Savossa.



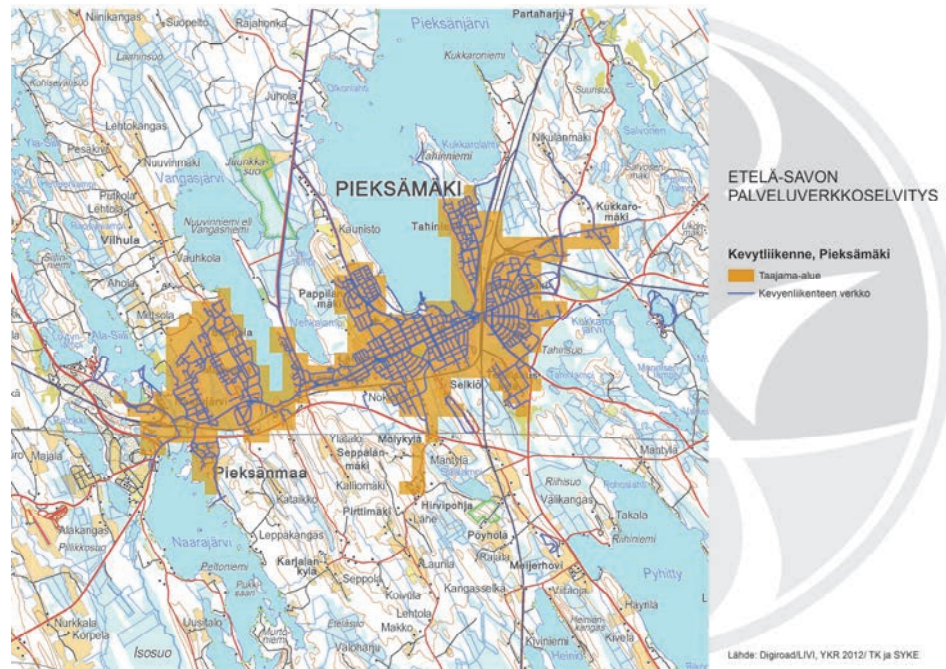
Paikallisiikenteen verkko Mikkeliissä.



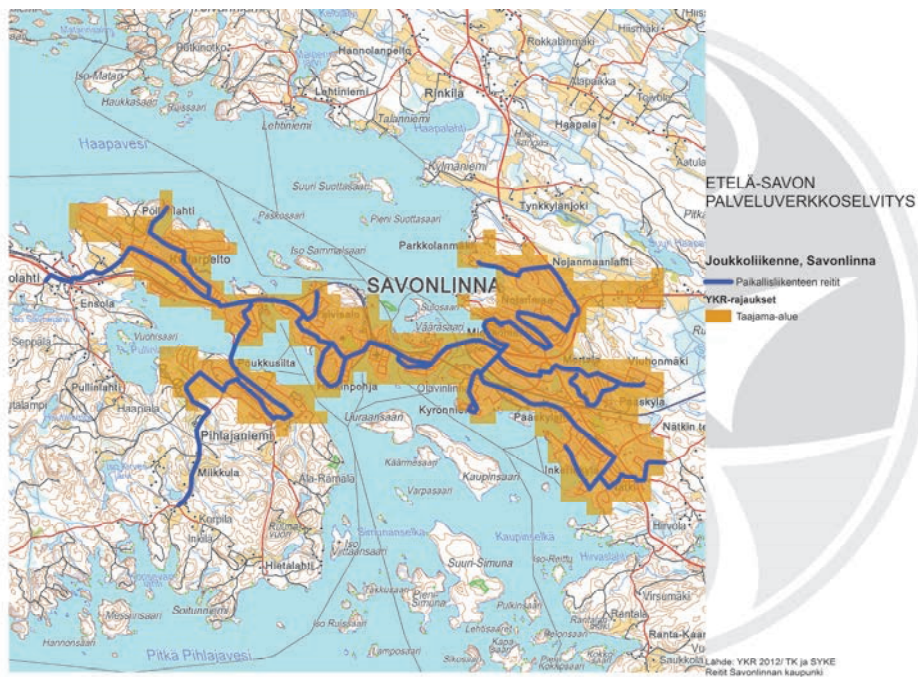
Kevyenliikenteen verkko Mikkelissä.



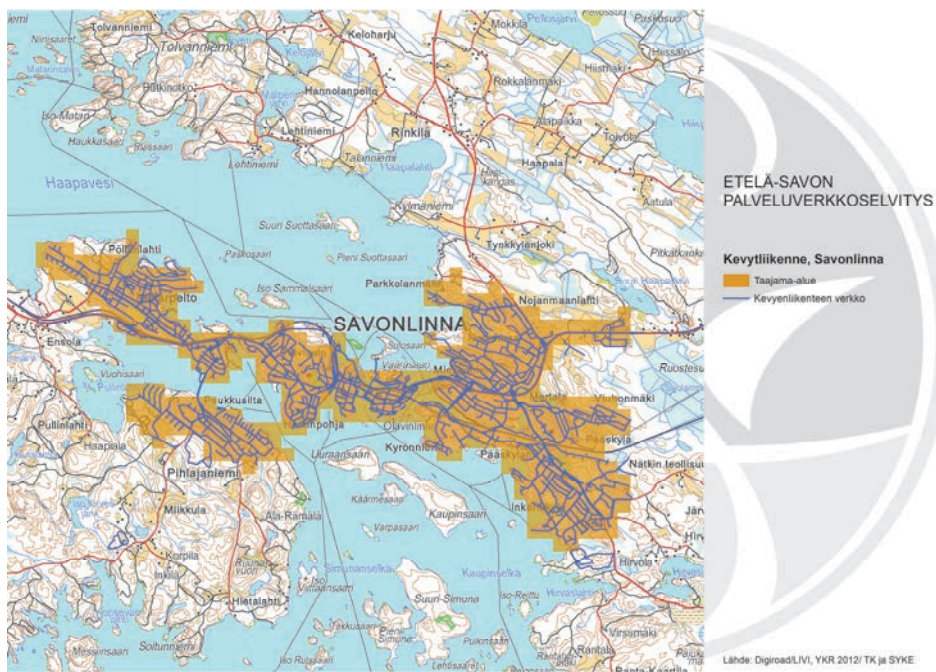
Paikallisliikenteen verkko Pieksämäellä.



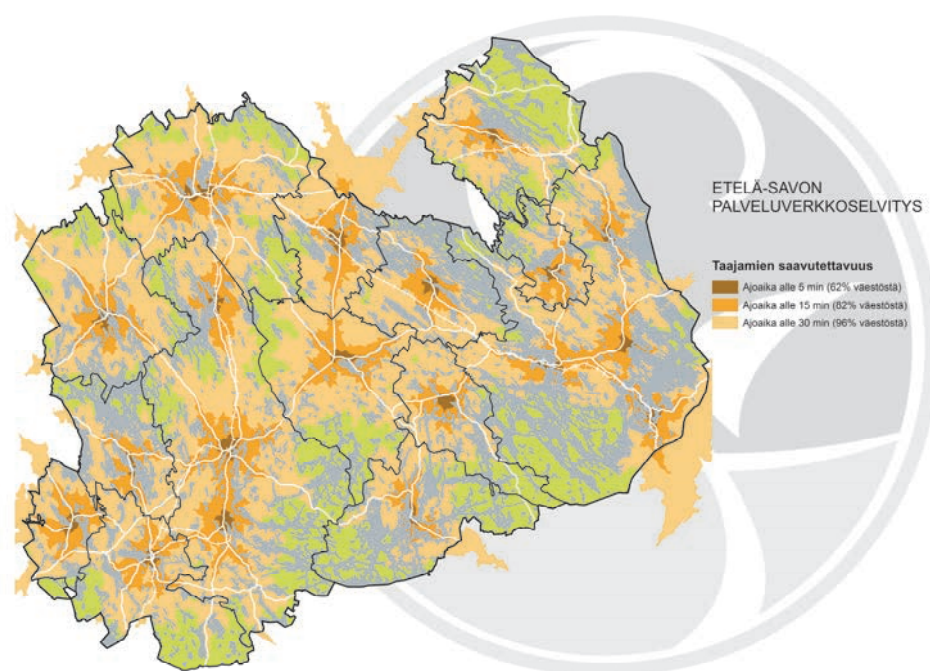
Kevyenliikenteen verkko Pieksämäellä.



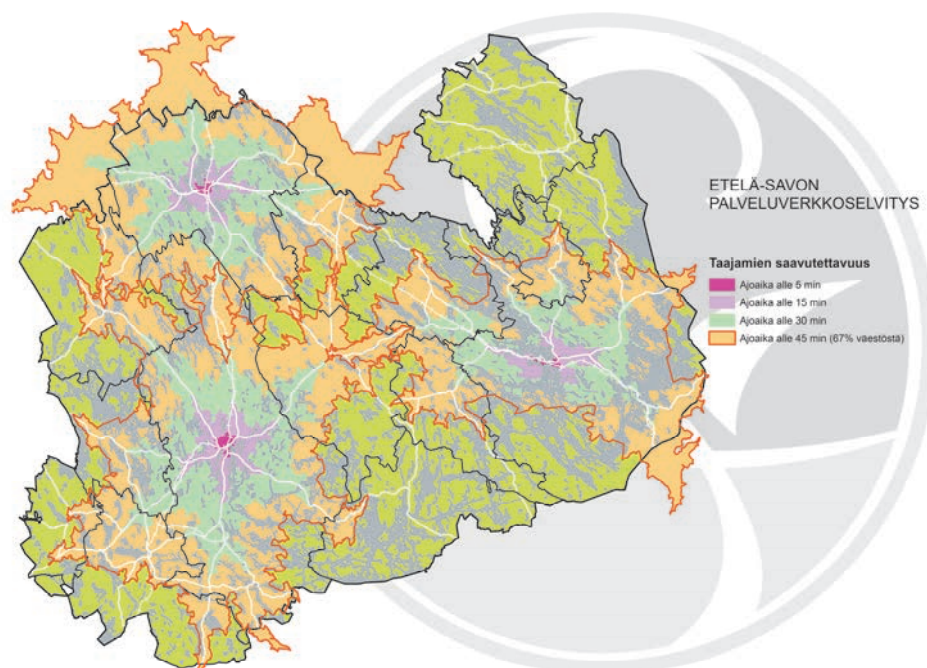
Savonlinnan paikallislukituksen reittikartta.



Kevyenliikenteen verkko Savonlinnassa.



Kaikkien taajamien saavutettavuus tieverkkoa pitkin.



Kaupunkitaajamien saavutettavuus tieverkkoa pitkin.

3 Arvio ostovoiman kehityksestä

3.1 Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoima

Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoiman kehitysarvio perustuu arvioon Etelä-Savon väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kehityksestä.

Väestömäärän kehitys Etelä-Savossa

Etelä-Savon ostovoiman kehitys on arvioitu maakuntaliiton laatiman väestötavoitteen mukaan. Väestötavoitteen taustalla on maakunnan Uusiutuva Etelä-Savo 2020 -maakuntastrategian mukainen muuttovoittotavoite sekä Mikkelin ja Savonlinnan seutujen rakennemallien tavoitteet. Väestötavoitteen mukaan Etelä-Savon maakunnan väestömäärä on 154 807 asukasta vuonna 2035, mikä on 1 381 asukasta (noin 1 %) enemmän kuin vuonna 2012. Tarkastelussa maakunnan negatiivista luonnollista väestökehitystä kompensoi vahvistuva aluetalous ja muun muassa kehittyvän matkailun seurauksena syntyvät uudet työpaikat.

Laskelma tarkoittaa Mikkelin asiointialueelle väkilukuennusteksi 80 786 asukasta, Pieksämäen asiointialueelle 24 941 asukasta ja Savonlinnan asiointialueelle 49 080 asukasta.

Taulukko 14. Etelä-Savon väestömäärä 2012 ja väestötavoite 2035 (Tilastokeskus ja Etelä-Savon maakuntaliitto).

	2012	2035	Muutos
Enonkoski	1 532	1 532	0 %
Heinävesi	3 742	3 742	0 %
Hirvensalmi	2 377	2 377	0 %
Joroinen	5 291	5 291	0 %
Juva	6 783	6 783	0 %
Kangasniemi	5 839	5 839	0 %
Mikkeli	54 519	55 200	1 %
Mäntyharju	6 356	6 356	0 %
Pertunmaa	1 857	1 857	0 %
Pieksämäki	19 407	19 650	1 %
Puumala	2 374	2 374	0 %
Rantasalmi	3 921	3 921	0 %
Savonlinna	36 584	37 041	1 %
Sulkava	2 844	2 844	0 %
ETELÄ-SAVO yhteensä	153 426	154 807	1 %

Yksityisen kulutuksen kehitys

Arvio kulutuksen kehityksestä perustuu vähittäiskaupan myynnin menneeseen kehitykseen. Etelä-Savossa ostovoima päivittäistavarakaupan osalta on kehittynyt vuoden 2007 lukemasta 2508 e/asukas vuoden 2012 kulutuslukuun 3034 e/asukas (Tuomas Santasalo ky). Vuotuisessa kasvussa on vaihteluita, mutta tasaiseksi muutokseksi muutettuna tämä tarkoittaa tarkasteluajanjaksolla 3.9 % ostovoiman kasvua vuodessa. Tilaa vaativan kaupan osalta vastaavat luvut ovat 915 e/asukas vuonna 2007 ja 1299 e/asukas vuonna 2012 (Tuomas Santasalo ky) mikä tarkoittaa keskimäärin 7.2 % kasvua vuodessa. Muun erikoiskaupan osalta vastaavat luvut ovat 1917 e/asukas vuonna 2007 ja 2214 e/asukas vuonna 2012 (Tuomas Santasalo ky) mikä tarkoittaa 2,9 % kasvua vuodessa.

Pitkällä aikavälillä kulutuksen arvioidaan edelleen kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa 1,5 % ja erikoiskaupassa 2,5 % vuodessa. Erikoiskaupassa kulutuksen kehitys vaihtelee huomattavasti toimialoittain. Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Kasvuarviota voidaan pitää realistisena, kun sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua, joten tarkastelussa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja yksityisen kulutuksen kasvuarviot on esitetty seuraavassa taulukossa. Kulutusluvut kuvaavat Etelä-Savon keskimääräistä kulutusta. Käytännössä kulutustottumukset ja sitä kautta kulutusluvut vaihtelevat alueittain.

Taulukko 15. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas/vuosi (vuoden 2012 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio, €/vuosi
	2011	2012	2035	
Päivittäistavarakauppa	2 709	2 824	3 550	1,5 %
Muu erikoiskauppa	2 088	2 150	3 390	2,5 %
Tilaa vaativa kauppa	1 160	1 202	1 895	2,5 %
Vähittäiskauppa yhteensä	5 957	6 176	8 836	
Autokauppa ja huoltamot	2 377	2 425	3 823	2,5 %
Yhteensä	8 334	8 601	12 659	

Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoiman kehitys

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna Etelä-Savon vähittäiskaupan ostovoima on vuonna 2035 n. 1,5 miljardia euroa. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 616 miljoonaa euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 587 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 328 miljoonaa euroa. Autokaupan ja huoltamotoiminnan ostovoima on vuonna 2035 noin 666 miljoonaa euroa.

Taulukko 16. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta 2035

OSTOVOIMA 2035, milj.euroa	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä	Auto- kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	321,3	306,5	171,4	799,2	347,3	1 146,5
Pieksämäen asiointialue	99,2	94,6	52,9	246,7	107,2	354,0
Savonlinnan asiointialue	195,2	186,2	104,1	485,5	211,0	696,5
ETELÄ-SAVO yhteensä	615,7	587,3	328,4	1 531,4	665,6	2 197,0

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat alueen väestökehitys ja muutokset kulutuksessa. Edellä esitetyillä perusteilla Etelä-Savon vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuosina 2012-2035 noin 584 miljoonaa euroa. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 182 miljoonaa euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 258 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 144 miljoonaa euroa. Autokaupan ja huoltamotoiminnan ostovoiman arvioidaan

kasvavan noin 292 miljoonaa euroa. Etelä-Savon vähittäiskaupan ostovoima vuonna 2012 on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 17. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman muutoksesta 2012-2035

MUUTOS 2012-2035, milj.euroa	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä	Auto- kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	95,1	134,3	75,1	304,4	152,2	456,6
Pieksämäen asiointialue	29,4	41,5	23,2	94,2	47,1	141,2
Savonlinnan asiointialue	57,9	81,7	45,7	185,2	92,5	277,8
ETELÄ-SAVO yhteensä	182,4	257,5	143,9	583,8	291,8	875,6

3.2 Matkailijoiden ostovoima

Kesämökkien määrän kehitys

Etelä-Savossa oli vuoden 2011 lopussa yhteensä 47 795 kesämökkiä (Tilastokeskus). Kesämökkien määrä on lisääntynyt voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana. Etelä-Savon maakuntaliiton ennusteen mukaan vuonna 2035 Etelä-Savossa on 51 408 kesämökkiä olettaen, että kasvu jatkuu mutta hidastuu aieman trendin mukaisesti. Maakunnan alueella oikeusvaikutteisissa kaavoissa on reservissä n. 20 000 rakentamatonta vapaa-ajan rantarakennuspaikkaa. (Etelä-Savon maakuntaliitto)

Taulukko 18. Kesämökkien määrän kehitys Etelä-Savossa (Tiedot 1970-2010 Tilastokeskus, ennuste 2020-2035 Etelä-Savon maakuntaliitto)

Vuosi	1970	1980	1990	2000	2010	2020e	2030e	2035e
Määrä	12 252	21 578	34 081	41 374	45 944	48 701	50 649	51 408
Muutos-%		76,1 %	57,9 %	21,4 %	11,0 %	6,0 %	4,0 %	1,5 %

Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Etelä-Savon ulkopuolella asuvien mökinomistajien kulutuksen seurauksena. Vuonna 2011 kesämökeistä oli ulkomaa-kuntalaisten omistuksessa 24 904 kesämökkiä (52 %). Vuonna 2035 ulkomaa-kuntalaisten omistamia kesämökkejä arvioidaan olevan 27 703, joten määrä lisääntyy 2 799 mökillä (+11 %). Arvio perustuu oletukseen, että ulkomaakuntalaisten mökinomistajien määrä kasvaa kaikissa kunnissa saman verran, noin 11 %. (Etelä-Savon maakuntaliitto)

Myös vuonna 2035 kuten tälläkin hetkellä maakunnassa on suuri määrä maakunnan oman väestön omistuksessa olevia kesämökkejä siten, että mökin omistaja ja mökki sijaitsevat eri kunnassa. Näiden mökinomistajien ostovoimaa ei ole jaettu mökin sijaintikuntaan, vaan se on käsitelty kokonaisuudessaan mökin omistajan kotikunnassa.

Taulukko 19. Ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien määrä 2011 ja 2035 (Tilastokeskus ja Etelä-Savon maakuntaliitto)

Ulkomaakuntalaisten omistamat kesämökit	2011	2035
Mikkelin asiointialue	16 613	18 484
Pieksämäen asiointialue	1 690	1 878
Savonlinnan asiointialue	6 601	7 341
ETELÄ-SAVO yhteensä	24 904	27 703

Pienet maaseutumatkailuyritykset

Etelä-Savossa oli vuonna 2012 yhteensä 1 137 majoitusyksikköä sellaisissa pienhehköissä maaseutumatkailu- ja vuokramökkiyrityksissä, joiden tiedot eivät ole mukana Tilastokeskuksen yöpymistilastoissa. Vuonna 2035 maaseutumatkailuyritysten majoitusyksiköjä arvioidaan olevan 1 265. Arvio perustuu oletukseen, että majoitusyksiköiden määrä kasvaa samassa suhteessa kuin ulkomaakuntalaisten omistamien mökkien määrä, noin 11 %. (Etelä-Savon maakuntaliitto)

Taulukko 20. Pienten maaseutumatkailuyritysten majoitusyksiköt 2012 ja 2035 (Etelä-Savon maakuntaliitto)

Maaseutumatkailuyritysten majoitusyksiköt	2012	2035
Mikkelin asiointialue	587	653
Pieksämäen asiointialue	91	101
Savonlinnan asiointialue	459	511
ETELÄ-SAVO yhteensä	1 137	1 265

Kotimaisten matkailijoiden määrän kehitys

Vuonna 2012 Etelä-Savossa oli 289 293 kotimaista rekisteröitynyttä yöpyjää (Tilastokeskus). Vuosina 2012-2035 kotimaisten yöpyjien määrän lisäystavoite maakunnassa on keskimäärin 3 % vuodessa. Tavoite säilyy aikaisemman Etelä-Savon matkailun kehittämisohjelman kaltaisena johtuen muun muassa lisääntyvän venäläismatkailun mukanaan tuoman muun matkailun kasvusta. Tällöin vuonna 2035 kotimaisten yöpyjien määrä olisi Etelä-Savossa noin 571 000 henkilöä. (Etelä-Savon maakuntaliitto). Mikäli oletetaan, että yöpyjien viipymä Etelä-Savossa säilyy vuoden 2012 tasolla, on kotimaisten yöpymisten määrä noin 1 058 000 vuonna 2035.

Itä-Suomen yliopiston Savonlinnan seudulla tekemän selvityksen (2010) mukaan rekisteröityjen yöpymisten osuus oli noin 14 % kaikista yöpymisistä ja päiväkävijöiden määrästä vuonna 2010. Mikäli oletetaan, että rekisteröityneiden yöpymisten osuus kaikista matkavuorokausista säilyy samalla tasolla, on Etelä-Savossa kotimaan matkailijoiden rekisteröimättömiä yöpymisiä (vuokra-mökki, oma loma-asunto, tuttavien ja sukulaisten luona) ja kotimaisia päiväkävijöitä noin 6 500 000, jolloin kotimaisten matkailijoiden matkavuorokausia on yhteensä noin 7 558 000 vuonna 2035.

Taulukko 21. Arvio kotimaisten matkailijoiden matkavuorokausista vuosina 2012 ja 2035 Etelä-Savossa

MATKAVUOROKAUSIEN MÄÄRÄ	2012	2035
Rekisteröidyt yöpymiset	536 000	1 058 000
Muut yöpymiset ja päiväkävijät	3 293 000	6 500 000
Kotimaan matkailijat yhteensä	3 829 000	7 558 000

Ulkomaalaisten matkailijoiden määrän kehitys

Itä-Suomen yliopiston tekemän "Viisumivapauden vaikutukset Etelä-Savossa" selvityksen mukaan Etelä-Savossa kävi vuonna 2012 päiväkävijät mukaan lukien 221 000 venäläismatkailijaa, joista rekisteröityneitä yöpyjiä oli 44 629 (20 %). Muita ulkomaalaisia yöpyjiä oli Etelä-Savossa vuonna 2012 yhteensä 23 417 ja ulkomaalaisten yöpymisiä 64 255. MEK:in Rajahaastattelututkimuksen (2013) mukaan ulkomaalaisten rekisteröityjen yöpymisten osuus oli noin 32 % kaikkien ulkomaalaisten yöpymisten ja päiväkävijöiden määrästä. Mikäli oletetaan, että rekisteröityneiden muiden ulkomaalaisten yöpyjien osuus kaikista ulkomaalaisista matkailijoista on Etelä-Savossa MEK:in rajahaastattelututkimuksen mukainen, oli Etelä-Savossa vuonna 2012 rekisteröimättömiä muita ulkomaalaisia yöpyjiä (vuokra-mökki, oma loma-asunto, tuttavien ja sukulaisten luona) ja päiväkävijöitä noin 160 000 eli ulkomaalaisia matkailijoita yhteensä noin 381 000.

Ulkomaalaisten matkailijoiden määrän kehitystä on arvioitu kolmen eri skenaarion pohjalta. Lähtökohtana on Itä-Suomen yliopiston tekemä "Viisumivapauden vaikutukset Etelä-Savossa" selvitys sekä MEK:in Rajahaastattelututkimus 2012, joiden mukaan rekisteröityjen venäläisyöpyjien osuus kaikista venäläismatkailijoista oli noin 20 % ja rekisteröityjen muiden ulkomaalaisten yöpyjien osuus kaikista muista ulkomaalaisista matkailijoista noin 15 % vuonna 2012. Matkailijamääräarvioissa on oletettu, että venäläisten ja muiden ulkomaalaisten rekisteröityjen yöpyjien osuus kaikista matkailijoista säilyy samana kuin vuonna 2012.

- Skenaariossa 1 (maltillinen tasainen kasvu) venäläismatkailijoiden määrän kehityksen arvioidaan jatkuvan samanlaisena kuin ulkomaalaisten matkailijoiden määrä vuosina 1995-2012 eli lisääntyvän keskimäärin 4 % vuodessa. Muiden ulkomaalaisten matkailijoiden määrän arvioidaan kasvavan 3 % vuodessa. Näillä oletuksilla Etelä-Savossa olisi noin 861 000 ulkomaalaista matkailijaa rekisteröimättömät yöpyjät ja päiväkävijät mukaan lukien vuonna 2035.
- Skenaariossa 2 (viisumivapaus 2018 + maltillinen hidastuva kasvu) oletetaan, että venäläismatkailijoiden määrän kehitys jatkuu trendik kasvuna (+4 %/v) viisumivapauden toteutumiseen saakka. Samaan ajankohtaan oletetaan toteutuvan myös Parikkalan raja-aseman kansainvälistyminen, joka avaa entistä suoremman yhteyden Pietarin alueelta Etelä-Savoon. Viisumivapauden toteuduttua, vuodesta 2018 eteenpäin, venäläismatkailijoiden määrän oletetaan Etelä-Savossa kasvavan vuoteen 2020 mennessä TAK Oy:n (2013) tekemän Viisumivapausselvityksen arvion mukaisesti 434 000 matkailijaan. Vuoden 2020 jälkeen venäläismatkailijoiden määrän kasvun oletetaan jatkuvan, mutta hidastuvan tasaisesti niin, että vuosikasvu vuonna 2035 olisi 2 %. Muiden ulkomaalaisten matkailijoiden määrän arvioidaan kasvavan 4 % vuodessa. Näillä oletuksilla Etelä-Savossa olisi noin 1 188 000 ulkomaalaista matkailijaa rekisteröimättömät yöpyjät ja päiväkävijät mukaan lukien vuonna 2035.

- Skenaariossa 3 (voimakas hidastuva kasvu) oletetaan, että venäläismatkailijoiden määrän kasvu jatkuu vuoteen 2020 asti trendin mukaisena +16,7 % vuodessa. Tällä aikavälillä oletetaan toteutuvan myös Parikkalan raja-aseman kansainvälistyminen, joka avaa entistä suuremman yhteyden Pietarin alueelta Etelä-Savoon. Tämän jälkeen kasvun oletetaan jatkuvan, mutta hidastuvan tasaisesti niin, että vuosikasvu vuonna 2035 olisi 2 %. Muiden ulkomaalaisten matkailijoiden määrän arvioidaan kasvavan 5 % vuodessa. Näillä oletuksilla Etelä-Savossa olisi noin 1 594 000 ulkomaalaista matkailijaa rekisteröimättömät yöpyjät ja päiväkävijät mukaan lukien vuonna 2035.

Taulukko 22. Arvio ulkomaalaisten matkailijoiden määrästä vuonna 2012 ja kehityksestä vuoteen 2035 Etelä-Savossa

MATKAILIJOIDEN MÄÄRÄ	2012	2035		
		Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Venäläiset	221 000	545 000	794 000	1 103 000
Muu ulkomaalaiset	160 000	316 000	394 000	491 000
Ulkomaalaiset matkailijat yhteensä	381 000	861 000	1 188 000	1 594 000
<i>Muut ulkomaalaiset matkailijat</i>		<i>kasvu 3%/v</i>	<i>kasvu 4%/v</i>	<i>kasvu 5%/v</i>

Matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus

Etelä-Savon matkailun ja vapaa-ajan tulo- ja työllisyys selvityksen (FCG Oy 2015) mukaan vähittäiskauppaan kohdistuva arvonlisäverollinen (23 %) matkailutulo oli Etelä-Savossa 130,5 milj.€ vuonna 2012. Vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus oli venäläisillä matkailijoilla noin 148 euroa/matkailija ja muilla matkailijoilla noin 26 euroa/matkailija. Kun tarkastellaan edellä laskettuja eri matkailijaryhmien määrän kehitystä, on vähittäiskauppaan kohdistuva matkailijoiden kulutus Etelä-Savossa vuonna 2035 skenaariosta riippuen 376 - 484 miljoonaa euroa. Itä-Suomen yliopiston Savonlinnan seudulla tekemän tutkimuksen (2010) mukaan vähittäiskauppaan kohdistuvasta matkailutulosta kohdistui puolet päivittäistavarakauppaan ja puolet erikoiskauppaan.

Taulukko 23. Arvio matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuvasta kulutuksesta vuosina 2012 ja 2035

MATKAILIJOIDEN KULUTUS, milj.€	2012	2035		
		Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Venäläisten kulutus	32,6	100	145	202
Muiden matkailijoiden kulutus	97,9	276	279	283
Kulutus yhteensä yhteensä	130,5	376	424	484

Mikäli oletetaan, että matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus jakautuu kunnittain samassa suhteessa kuin matkailuyritysten vuodepaikat, kohdistuu Etelä-Savon matkailijoiden kulutuksesta noin puolet Savonlinnan seudulle, noin kolmannes Mikkelin seudulle ja loppuosa Pieksämäen seudulle.

Taulukko 24. Arvio matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen jakautumisesta kunnittain vuonna 2035

Matkailijoiden kulutus 2035, milj.€	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Mikkelin asiointialue	148	168	191
Pieksämäen asiointialue	34	38	44
Savonlinnan asiointialue	193	218	249
ETELÄ-SAVO yhteensä	376	424	484

Vähittäiskauppaan kohdistuva matkailutulo kuvaa matkailijoiden Etelä-Savossa vähittäiskaupan ostoksiin käyttämää rahamäärää. Matkailutulo sisältää sekä eteläsavolaisten että maakunnan ulkopuolelta tulevien matkailijoiden rahankäytön.

4 Laskennallinen liiketilatarve

4.1 Laskentaperusteet

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan laskennallinen liiketilan tarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Päivittäistavarakaupan osalta keskimääräinen myyntitehokkuus perustuu maakunnan todelliseen myyntitehokkuuteen, joka on laskettu A.C. Nielsen Finland oy:n vuoden 2012 tilastojen perusteella.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 900 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- paljon tilaa vaativan kaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m²
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

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. Laskelmassa ei ole myöskään otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee kuitenkin myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii jatkuvasti lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Sekä ostovoiman että liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esimerkiksi nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida.

4.2 Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2035 yhteensä noin 666 600 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 150 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 330 900 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 185 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve on noin 140 600 k-m². Liiketilarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa,

että tilantarvearvio on laskennallinen ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Laskelma on tehty samoilla laskentaperiaatteilla koko maakuntaan, joten laskelma ei ota huomioon alueellisia kulutuksen tai myyntitehokkuuden eroja.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty Etelä-Savon vakituisen väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve asiointialueittain. Esitetyt liiketilatarpeet ovat laskennallisia ja kertovat liiketilatarpeen suuruusluokan tilanteessa, jossa maakunnan / kuntien oman väestön kysyntä (ostovoima) ja vähittäiskaupan myynti ovat yhtä suuret. Käytännössä esimerkiksi vuoden 2012 tilanteessa vähittäiskaupan olemassa oleva liiketila on taulukossa esitettyä suurempi, koska Etelä-Savoon suuntautuu ostovoimaa maakunnan ulkopuolelta (ostovoiman siirtymä positiivinen). Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa puolestaan olemassa oleva liiketila on taulukossa esitettyä pienempi, koska ostovoimaa vaaluu maakunnan ulkopuolelle. Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan Etelä-Savossa oli vuonna 2012 kaupan liiketilaa vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa noin 430 000 k-m² autokaupan ja huoltamotoiminnan rakennukset mukaan lukien (kivijalkakauppa ei sisälly lukuihin).

Taulukoissa 25 ja 26 laskennallinen liiketilatarve on esitetty kohdistuvaksi siihen asiointialueeseen, jossa väestön ostovoimapotentiaali on. Lähtökohtana on kysynnän ja tarjonnan tasapaino kaikilla alueilla.

Taulukko 25. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2012 asiointialueittain (kysyntä ja tarjonta tasapainossa kaikissa kunnissa)

LIIKETILATARVE 2012, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	42600	74600	41700	159000	31700	190700
Pieksämäen asiointialue	13100	23000	12900	49000	9800	58800
Savonlinnan asiointialue	25900	45300	25300	96500	19300	115700
ETELÄ-SAVO yhteensä	81600	142900	79900	304500	60800	365200

Taulukko 26. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2035 asiointialueittain (kysyntä ja tarjonta tasapainossa kaikissa kunnissa)

LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	78700	172700	96500	347900	73400	421300
Pieksämäen asiointialue	24300	53300	29800	107400	22700	130100
Savonlinnan asiointialue	47800	104900	58600	211400	44600	255900
ETELÄ-SAVO yhteensä	150800	330900	185000	666600	140600	807200

4.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Ostovoiman siirtymän huomioon ottavan liiketilatarpeen voidaan ajatella kattavan vakituisen väestön ostovoiman lisäksi maakunnan ulkopuolelta tulevan vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman. Lisäksi ostovoiman siirtymään voi vaikuttaa ohikulkuliikenteen ostovoima. Tässä kappaleessa on tarkasteltu

erikseen matkailijoiden (sis. vapaa-ajan asukkaat) kulutuksen vaikutusta liiketilatarpeeseen.

Maakunnan ulkopuolelta tulevat vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat merkittävän lisän Etelä-Savon kokonaisostovoimaan ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden vaikutus liiketilatarpeeseen on arvioitu vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kulutuksen pohjalta käyttäen samoja laskentaperusteita kuin edellä esitettyssä maakunnan vakituisen väestön ostovoiman pohjalta lasketussa liiketilatarvelaskelmassa.

Matkailijoiden kulutuksen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on Etelä-Savossa vuonna 2035 skenaariosta riippuen 70 000 - 91 000 k-m². Liiketilatarpeesta arviolta puolet kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja puolet erikoiskauppaan. Mikäli oletetaan, että matkailijoiden vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus ja sitä kautta myös liiketilatarve jakautuu asiointialueittain samassa suhteessa kuin matkailuyritysten vuodepaikat, kohdistuu laskennallinen liiketilatarve asiointialueittain seuraavan taulukon mukaisesti.

Taulukko 27. Matkailijoiden (ml. vapaa-ajan asukkaat) kulutuksen pohjalta arvioitu laskennallinen vähittäiskaupan liiketilatarve vuonna 2035 asiointialueittain

LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Mikkelin asiointialue	28 000	32 000	36 000
Pieksämäen asiointialue	6 000	7 000	8 000
Savonlinnan asiointialue	36 000	41 000	47 000
ETELÄ-SAVO yhteensä	70 000	80 000	91 000

Kun suhteutetaan taulukon 27 skenaarioita taulukon 26 oman väestön laskennallisiin liiketilatarpeisiin ja verrataan näitä kappaleessa 2.3 lukuihin ostovoiman siirtymistä asiointialueittain, voidaan Mikkelin ja Savonlinnan asiointialueiden ostovoimasiirtymien todeta olevan todellisuudessa suhteellisesti ottaen huomattavasti suuremmat kuin mitä skenaariolaskelmat tuottaisivat vuodelle 2035.

Näiden tarkastelun perusteella on esitetty taulukossa 28 vähittäiskaupan kokonaismitoitus asiointialueittain kun huomioidaan tasapainossa oleva oman väestön ostovoiman tarvitseman liiketila ja lisätty tähän loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman vaikutus liiketilatarpeeseen.

Taulukko 28. Oman väestön ja matkailijoiden ostovoiman perusteella määriteltä liiketilatarve maakuntaan. Luvuissa ei ole huomioitu todellisia ostovoiman siirtymiä.

LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Oma väestö	Matkailijat			Yhteensä
		Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3	
Mikkelin asiointialue	421300	28 000	32 000	36 000	449 000-457 000
Pieksämäen asiointialue	130100	6 000	7 000	8 000	136 000-138 000
Savonlinnan asiointialue	255900	36 000	41 000	47 000	292 000-303 000
ETELÄ-SAVO yhteensä	807200	70 000	80 000	91 000	877 000-898 000

4.4 Tavoitteellinen liiketilatarve vuodelle 2035

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää arviota vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.

Etelä-Savon vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuodelle 2035 on arvioitu väestökehityksen, yksityisen kulutuksen kehityksen, vähittäiskaupan myynnin ja vähittäiskaupan myyntitehokkuuden pohjalta. Lisäksi kokonaismitoituksessa on otettu huomioon alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja joustavuuden lisäämiseksi kokonaismitoituksessa on myös varauduttu jonkin verran laskennallista arviota suurempaan liiketilatarpeeseen kaavallisen ylimitoituksen muodossa.

Taulukossa 29 on esitetty Etelä-Savon vähittäiskaupan tavoitteellinen tilatarve vuonna 2035. Laskelmassa on huomioitu asiointialueittain ostovoiman vaikutus liiketilatarpeeseen seuraavasti:

- Päivittäistavarakauppa:
 - o Asiointialueen oman väestön päivittäistavarakauppaan suuntautuva ostovoima käytetään kokonaan omalla alueella
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään positiivinen, tavoitellaan ostovoiman siirtymän säilymistä samalla tasolla.
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään negatiivinen, tavoitellaan kysynnän ja tarjonnan tasapainottumista (ostovoiman siirtymä 0 %). Lisäksi tällöin huomioidaan asiointialueen matkailijoiden ja vapaa-ajanasukkaiden koko vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta 50% päivittäistavarakauppaan suuntautuvana skenaarion 2 mukaisesti
- Muu erikoiskauppa:
 - o Asiointialueen oman väestön muuhun erikoiskauppaan suuntautuva ostovoima käytetään kokonaan omalla alueella
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään positiivinen, tavoitellaan positiivisen ostovoiman siirtymän säilymistä samalla tasolla.
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään negatiivinen, tavoitellaan kysynnän ja tarjonnan tasapainottumista (ostovoiman siirtymä 0 %). Lisäksi tällöin huomioidaan asiointialueen matkailijoiden ja vapaa-ajanasukkaiden koko vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta 32% muuhun erikoiskauppaan suuntautuvana skenaarion 2 mukaisesti
- Tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot:
 - o Asiointialueen oman väestön tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin suuntautuva ostovoima käytetään kokonaan omalla alueella
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään positiivinen, tavoitellaan ostovoiman siirtymän säilymistä samalla tasolla.
 - o Mikäli asiointialueen ostovoiman siirtymä on nykyisellään negatiivinen, tavoitellaan kysynnän ja tarjonnan tasapainottumista (ostovoiman siirtymä 0 %). Lisäksi tällöin huomioidaan asiointialueen matkailijoiden ja vapaa-ajanasukkaiden koko vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta 18% tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin suuntautuvana skenaarion 2 mukaisesti

Taulukko 29. Etelä-Savon vähittäiskaupan tilatarve vuonna 2035

LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Auto-kauppa ja huoltamot	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	92 900	229 600	107 100	429 600	78 500	508 100
Pieksämäen asiointialue	27 800	55 500	31 100	114 400	22 700	137 100
Savonlinnan asiointialue	53 500	132 200	66 000	251 700	44 600	296 300
ETELÄ-SAVO yhteensä	174 500	417 300	204 200	795 700	145 800	941 500

Etelä-Savon tavoitteellinen liiketilatarve vuonna 2035 on noin 942 000 k-m². Tästä päivittäistavarakaupan osuus on n. 175 000 k-m², tilaa vaativan kaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan yhteensä n. 350 000 k-m² ja muun erikoiskaupan 417 000 k-m². Näissä luvuissa on siis huomioitu vakituisen väestön kulutuksen lisäksi alueen ulkopuolelta tuleva vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen ostovoima.

Edellä esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus sisältää sekä olemassa olevan liiketilan että kulutuksen kasvun pohjalta arvioidun liiketilan lisätarpeen. Olemassa olevasta kaupan pinta-alasta ei ole saatavissa kattavia tietoja. Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan Etelä-Savossa oli vuonna 2012 vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa liiketilaa autokauppa ja huoltamot mukaan lukien noin 430 000 k-m². Luku on tilastotarkastelun tulos eikä kerro täyttä kuvaa käytössä olevasta liiketilasta. Luvun perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että edellä olevan laskelman perusteella laskennallinen lisäliiketilan tarve vuoteen 2035 olisi suurusluokaltaan n. 512 000 k-m².

5 Kaupan palveluverkon määrittely

5.1 Yleiset periaatteet

Vähittäiskaupan suuryksikköjen ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Osa kaupan toimialoista on laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile (esim. huonekalu- ja rautakauppa) keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon. Keskustatoimintojen alueilla enimmäismitoituksen ohjeena on, että vain yli 2000 kerrosneliömetrin kokoiset myymälät sisältyvät enimmäismitoitukseen. Mikäli jollekin merkitykseltään seudulliselle keskusta-alueelle ei maakuntakaavassa osoiteta enimmäismitoitusta, tulee ratkaisun lainmukaisuus osoittaa riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin perustuen.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistavalla KM-merkinnällä.

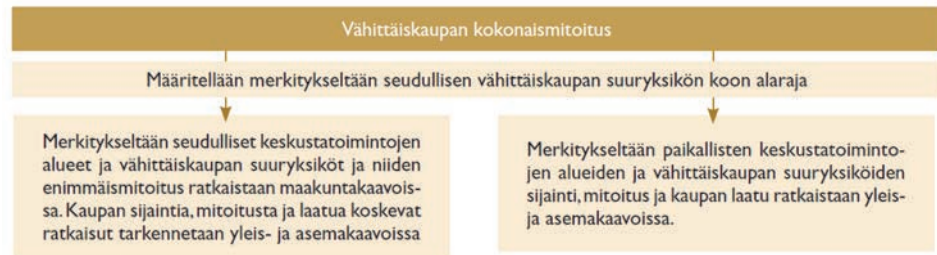
Maakunta- ja yleiskaavoja koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitettaessa on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullisella suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- tai palveluverkkoon yhden kunnan alueella. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön koon kynnys voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Maakuntakaavassa on osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Mitoituksen osoittamisen tarkoituksena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Lisäksi mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla. Suurimpien kaupunkien keskustatoimintojen alueilla ei ole aina tarpeen osoittaa enimmäismitoitusta kerrosneliömetreinä, jos kaavan vaikutusten arviointi ei sitä edellytä. Enimmäis-

mitoitus voidaan osoittaa esimerkiksi alueen enimmäiskerrosalana tai keskustatoimintojen alueilla yhden suuryksikön enimmäiskokona vaikutusten arviointiin perustuen.



Kaupan kokonaismitoitus (Ympäristöministeriö 2013).

5.2 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan raja-arvot

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia.

Maakuntakaavassa esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ohjaa kuntakaavoitusta määrittelemällä, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä kunta voi omassa kaavoituksessaan sijoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ja maakuntakaavaan merkittyjen km-merkintöjen ulkopuolelle, mikäli sijoittamisen muut edellytykset täyttyvät.

Vähittäiskaupan suuryksikön voidaan katsoa olevan merkitykseltään seudullinen, jos:

- Vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa merkittävästi alueen muissa kunnissa ja/tai saman keskusluokan muissa keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin.
- Vähittäiskaupan suuryksikkö saa asiakkaita merkittävästi oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai saman kunnan muista saman keskusluokan keskuksista.

Taulukossa 30 on merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelemiseksi arvioitu, kuinka paljon asukkaita suurmyymälä tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelu on tehty päivittäistavarakaupassa, muussa erikoiskaupassa ja tilaa vaativan erikoistavaran (ml. autokauppa) kaupassa. Myyntitehokkuutena on käytetty kappaleessa 4.1 kerrottuja myyntitehokkuuksia. Myymälän tarvitsema asukaspohja on arvioitu laskennallisen myynnin ja asukaskohtaisen kulutusluvun avulla. Laskelma on tehty vuoden 2012 ostovoiman tasolla.

Taulukko 30. Kaupan yksiköiden laskennallinen myynti ja tarvittava asiakaspohja

k-m2	Laskennallinen myynti, milj e			k-m2	Tarvittava asiakaspohja		
	pt- kauppa	TIVA- kauppa ja auto- kauppa	Muu eri- kois- kauppa		pt- kauppa	TIVA- kauppa ja auto- kauppa	Muu eri- kois- kauppa
2000	10,6	7,9	4,6	2000	3800	2200	2100
3000	13,3	11,9	5,8	3000	4700	3300	2700
4000	15,9	15,9	6,9	4000	5600	4400	3200
5000	21,2	19,8	9,2	5000	7500	5500	4300
6000	26,5	23,8	11,5	6000	9400	6600	5400
7000	39,8	27,7	17,3	7000	14100	7700	8100
10000	53,1	39,6	23,1	10000	18800	10900	10700

Maakuntakeskus Mikkeliissä sekä seutukeskuksissa Pieksämäki ja Savonlinna seudullisuuden raja-arvot on määritelty tarkastelemalla vuoden 2012 väestömääriä 5 km säteellä ydinkeskustasta. Muiden taajamien osalta on tarkasteltu haja-asutusalueen pääosin loppuneiden palveluiden vuoksi taajamaväestön lisäksi koko kunnan tai entisen kunnan väestömäärää, sillä lähipalvelut sijoittuvat näillä paikkakunnilla pääsääntöisesti kokonaan kirkonkylään.

Taulukko 31. Vähittäiskaupan seudullisuuden raja-arvot Etelä-Savossa lähialueen väestömäärän perusteella

Nimi	Väestö 2012			seudullisuuden rajat		
	5km	10km	asioin- tialue	pt- kauppa	TIVA- kauppa ja autokauppa	Muu eri- kois- kauppa
Mikkeli	36537	39839	44765	10000	10000	10000
Savonlinna	19049	24391	26905	7000	7000	7000
Pieksämäki	14120	15400	17123	7000	7000	7000
Juva	3785	4535	6783	3000	6000	6000
Mäntyharju	4283	4981	6356	3000	5000	5000
Kangasniemi	3358	4075	5839	3000	5000	5000
Joroinen	2331	3386	5291		4000	4000
Ristiina	3141	4076	4747		4000	4000
Kerimäki	2924	3831	4211		3000	3000
Rantasalmi	2048	2698	3921		3000	3000
Heinävesi	1774	2324	3742		3000	3000
Punkaharju	1748	2715	3606		3000	3000
Sulkava	1526	2034	2844			
Hirvensalmi	1154	1760	2377			
Puumala	1339	1666	2374			
Haukivuori	1193	1606	2035			
Anttola	1127	1663	1880			
Pertunmaa	800	1535	1535			
Enonkoski	857	1508	1532			
Jäppilä	575	1166	1264			
Kuortti	498	1229	1229			
Virtasalmi	465	937	1055			
Savonranta	547	784	1011			

Maakuntakeskus Mikkelin keskustaajamassa seudullisuuden raja-arvo on kaikilla kaupan toimialoilla 10 000 k-m². Seutukeskusten (Pieksämäki ja Savonlinna) keskustaajamissa seudullisuuden raja-arvo on vastaavasti 7000 k-m². Keskikokoisissa taajamissa seudullisuuden raja-arvo vaihtelee taulukon 34 mukaisesti 3000-6000 k-m²:n välillä taajaman koosta ja kaupan toimialasta riippuen. Kaupan kilpailun ja kehittymisedellytysten turvaamiseksi seudullisuuden raja-arvoiksi muilla alueilla määritellään 3000 k-m²:ä, ellei kuntakaavoituksen yhteydessä tehtävien selvitysten perusteella muuta osoiteta.

5.3 Liiketilän yleinen sijoittuminen

Tässä selvityksessä keskustojen kehittämisen turvaaminen ja kaupan sijainnin ensisijaisuuden lähtökohta huomioidaan siten, että keskustahakuisen kaupan osalta sijoitetaan laskennallisesta liiketilatarpeesta (Taulukko 29) pääosa keskustoihin.

Pieksämäen asiointialueella myös tilaa vaativa kauppa ja autokauppa sijoitetaan pääosin keskusta-alueelle. Näin pyritään turvaamaan volyymiltään verraten pienen asiointialueen kaupallisten keskustojen elinvoimaa. Tavoitteena on myös, ettei uusia keskustan ulkopuolisia kaupan alueita avata vaan panostetaan nykyisten ja tehdyissä suunnitelmissa jo tunnistettujen keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämisen tukemiseen.

Pieksämäen asiointialuetta volyymiltään isommilla Mikkelin ja Savonlinnan asiointialueilla pääosa tilaa vaativasta kaupasta ja autokaupasta sijoitetaan keskustojen ulkopuolelle. Mikkelin ja Savonlinnan asiointialueilla päivittäistavarakaupasta ja muusta erikoiskaupasta keskustoihin sijoittuu 4/5 ja Tiva-kaupan (ml. autokauppa) liiketilatarpeesta 15%. Taulukoissa 32 ja 33 on esitetty liiketilajakauma keskustojen ja keskustojen puolisten alueiden osalta. Laskelman perusteella voidaan todeta, että maakunnan kaupan kokonaismitoituksesta tällä laskentatavalla 2/3 sijoittuu keskusta-alueille.

Taulukko 32 Keskustojen liiketilänmitoitus asiointialueittain

LIIKETILA 2035, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	74 300	183 700	27 800	285 800
Pieksämäen asiointialue	27 800	55 500	33 800	117 100
Savonlinnan asiointialue	42 800	105 800	16 600	165 200
ETELÄ-SAVO yhteensä	144 900	345 500	78 200	586 100

Taulukko 33 Keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilänmitoitus asiointialueittain

LIIKETILA 2035, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä
Mikkelin asiointialue	18 600	45 900	157 800	222 300
Pieksämäen asiointialue	0	0	20 000	20 000
Savonlinnan asiointialue	10 700	26 400	94 000	131 100
ETELÄ-SAVO yhteensä	29 300	72 300	271 800	373 400

5.4 Liiketilän jakautuminen asiointialueiden keskusta-alueille

Taulukon 32 asiointialuekohtaiset liiketilän mitoitus on jaettu taulukoissa 34-36 asiointialueiden taajamien keskustoihin niiden väkiluvun eli oman ostovoiman suhteessa. Lisäksi taulukossa on esitetty arvio suuryksiköiden osuudesta kunkin alueen liiketilasta. Kaikkien taajamien osalta on laskennallisena suuryksiköiden osuutena taajaman kokonaisliiketilasta käytetty 40%:a. Kunkin asiointialueen taulukossa on esitetty tummennettuina ne taajamat, joissa tämä suuryksiköiden osuus mahdollistaisi vähintään kaksi seudullisen kokoluokan suuryksikön sijoittamista taajamaan. Taajamakohtaiset suuryksiköiden seudullisuuden rajat on esitetty taulukossa 31. Tässä tarkastelussa ei mitoiteta Mikkelin, Pieksämäen eikä Savonlinnan keskustaajamien keskustojen kauppaa.

Taulukko 34. Mitoituksen jakautuminen Mikkelin asiointialueen pienten taajamien keskusta-alueilla

LIIKETILA 2035, k-m ²	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäiskauppa yhteensä	Suuryksiköiden osuus
Anttola	1 700	4 300	700	6 700	2 700
Haukivuori	1 900	4 700	700	7 300	2 900
Hirvensalmi	2 200	5 500	800	8 500	3 400
Juva	6 300	15 600	2 400	24 300	11 700
Kangasniemi	5 400	13 400	2 000	20 800	8 300
Kuortti	1 100	2 800	400	4 300	1 700
Mäntyharju	5 900	14 600	2 200	22 700	9 100
Pertunmaa	1 400	3 500	500	5 400	2 200
Puumala	2 200	5 500	800	8 500	3 400
Ristiina	4 400	10 900	1 700	17 000	6 800
Mikkelin asiointialue yhteensä	74 300	183 700	27 800	285 800	114 300

Mikkelin asiointialueen pienten taajamien osalta Juvan, Kangasniemen, Mäntyharjun ja Ristiinan taajamissa on edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille.

Taulukko 35. Mitoituksen jakautuminen Pieksämäen asiointialueen pienten taajamien keskusta-alueilla

LIIKETILA 2035, k-m ²	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä	Suuryksiköiden osuus
Joroinen	5 200	10 000	1 400	16 600	6 800
Jäppilä	1200	2200	400	3800	1 500
Virtasalmi	900	2000	200	3100	1 200
Pieksämäen asiointialue yhteensä	27 800	55 500	33 800	117 100	46 800

Pieksämäen asiointialueen pienten taajamien osalta vain Joroisissa on edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille.

Taulukko 36. Mitoituksen jakautuminen Savonlinnan asiointialueen pienten taajamien keskusta-alueilla

LIIKETILA 2035, k-m ²	Päivittäistavara- rakauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä	Suuryksikköjen osuus
Enonkoski	1 400	3 400	500	5 300	2100
Heinävesi	3 300	8 200	1 300	12 800	5 100
Kerimäki	3 700	9 300	1 500	14 500	5 800
Punkaharju	3 200	7 900	1 200	12 300	4 900
Rantasalmi	3 500	8 600	1 400	13 500	5 400
Savonranta	900	2 200	300	3 400	1 400
Sulkava	2 500	6 300	1 000	9 800	3 900
Savonlinnan asiointialue yhteensä	42 800	105 800	16 600	165 200	66 100

Savonlinnan asiointialueen pienten taajamien osalta Heinäveden, Kerimäen, Punkaharjun, ja Rantasalmen taajamissa on edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumiselle keskusta-alueille.

5.5 Liiketilän jakautuminen keskustojen ulkopuolille alueille

Kappaleessa 2.4 on käsitelty vähittäiskaupan keskustojen ulkopuolisten alueita. Taulukossa 33 on puolestaan esitetty keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilän mitoitus asiointialueittain. Taulukossa 37 on esitetty mitoituksen jakautuminen seudullisesti merkittävien keskustojen ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla Mikkelin asiointialueella ja taulukossa 38 Savonlinnan asiointialueella. Pieksämäen asiointialueella lähtökohtana on vähittäiskaupan pääasiallinen sijoittaminen keskusta-alueelle. Siellä 20 000 k-m² varataan ydinkeskustan ulkopuolisen tilaa vaativan kaupan käyttöön. Tavoitteena tarkastelussa on tukea nykyisten kaupallisten alueiden kehittämistä. Yhtään uutta kaupan aluetta ei ole tarkoitus osoittaa.

Taulukko 37. Keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden mitoitus Mikkelin asiointialueella

LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä
Visulahti	7 000	5 000	43 000	55 000
Karila	7 600	29 400	92 300	129 300
Kuortti	2 000	5 500	7 500	15 000
Vehmaa	2 000	6 000	15 000	23 000
Mikkelin asiointialue yhteensä	18 600	45 900	157 800	222 300

Taulukko 38. Keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden mitoitus Savonlinnan asiointialueella

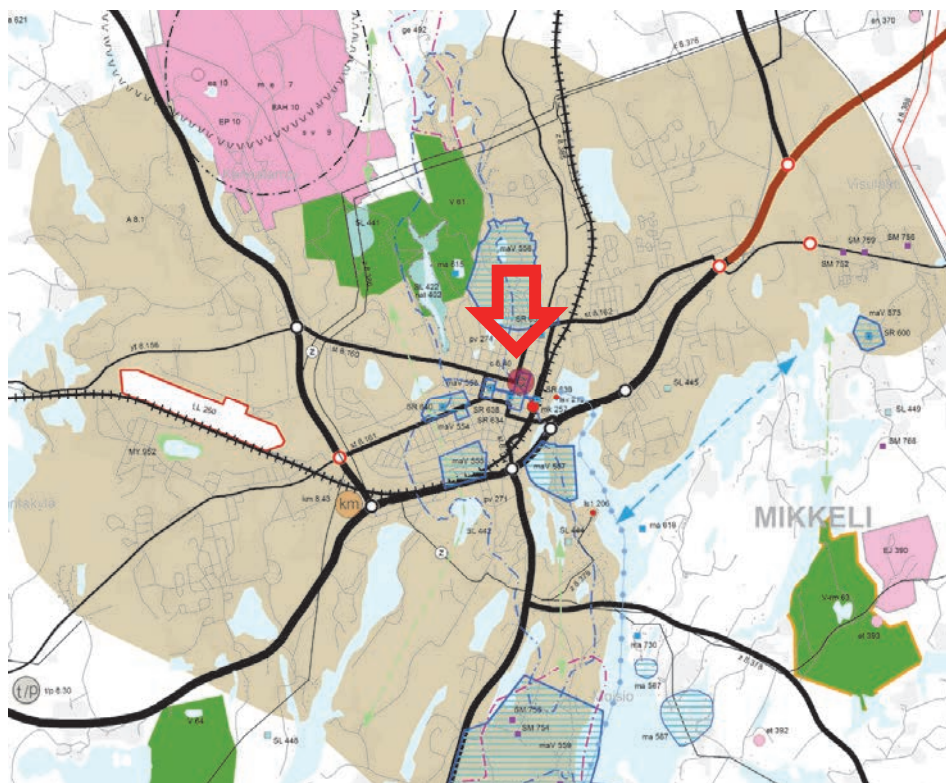
LIIKETILATARVE 2035, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu eri- kois- kauppa	Tilaa vaa- tiva kauppa	Yhteensä
Laitaatsilta	4 000	10 700	16 400	31 100
Nojanmaa	6 700	15 700	77 600	100 000
Savonlinnan asiointialue yh- teensä	10 700	26 400	94 000	131 100

5.6 Kaupan alueiden tarkastelu

Tässä kappaleessa on tarkasteltu alueittain kaupallisia alueita maakunnassa. Kunkin alueen osalta on esitetty alueiden suunnittelutilanne, sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa sekä arvioitu kunkin alueen kehittämistä kaupan palvelurakenteen, alue- ja yhdyskuntarakenteen, palvelujen saavutettavuuden ja liikennejärjestelmän näkökulmasta.

MIKKELI, Keskusta

Suunnittelutilanne



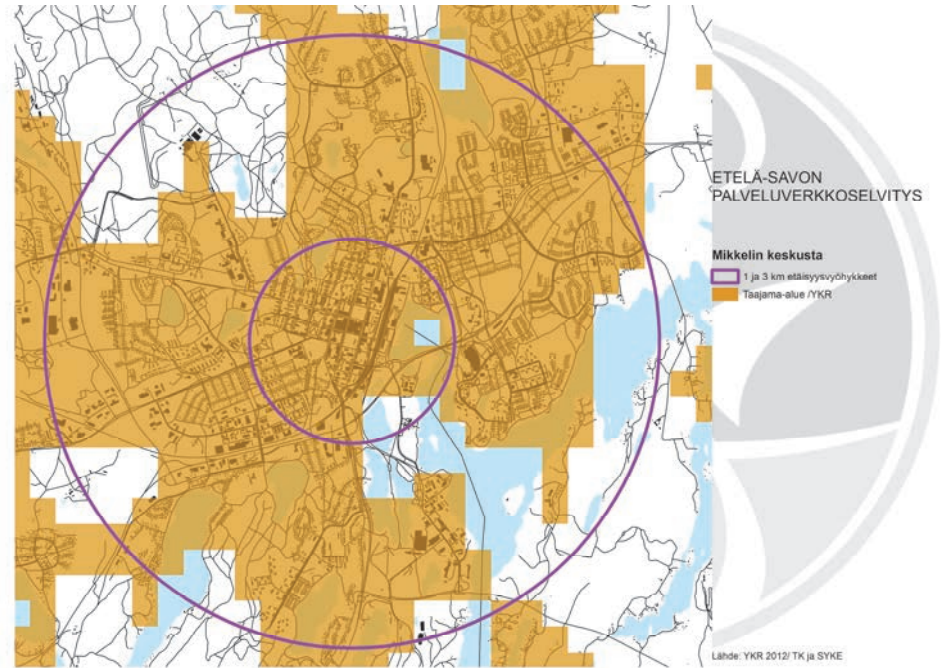
Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueelle Keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C 8.40), jonka sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Alueella on asemakaava. Mikkelin kaupunki on aloittanut 2014 keskustaajaman yleiskaavan laadinnan, jossa tarkastellaan keskustatoimintojen alueen tulevat ulottuvuudet.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä Mikkelin kaupungin tietojen mukaan toteutunutta vähittäiskauppaa n. 125 000 k-m².

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Mikkelin keskusta sijoittuu keskeisesti suhteessa kaupungin rakenteeseen. 1 km etäisyydellä torista asui vuonna 2012 6713 asukasta ja 3km etäisyydellä 27023 asukasta.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Keskustan vahva asema luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Mikkelin keskusta toimii tällä hetkellä erittäin monipuolisena kaupan alueena, sillä kaikki Mikkelin seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt toimivat tällä hetkellä keskustan vaikutuspiirissä. Keskustaa tulisi jatkossakin vahvistaa erityisesti erikoiskaupan sijaintipaikkana.

Mikkelissä myös suurimmat rautakaupat sijoittuvat tällä hetkellä keskustan vaikutuspiiriin. Kaupungin suunnitelmat asuinkerrostalorakentamisen tehostamiseen tuo tarpeita TIVA-kaupan siirtämiseen uusiin sijaintipaikkoihin.

Mikkelin keskusta on koko maakunnan erikoiskaupan pääkeskus, jossa asioidaan koko asiointialueelta. Tämä näkyikin Mikkelin ostovoiman siirtymäluvuissa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Mikkelin keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sillä 50% Mikkelin väestöstä asuu alle 3 km etäisyydellä Mikkelin torista. Tämä tarkoittaa samalla 33 % koko asiointialueen väestöstä.

Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Mikkelin keskusta on vaivattomasti saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla niin kaupungin sisäisesti kuin kaupunkirakenteen ulkopuoleltakin.

Matkakeskus sijaitsee aivan ydinkeskustassa, jolloin keskusta on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Myös kevyenliikenteen verkosto on kattava.

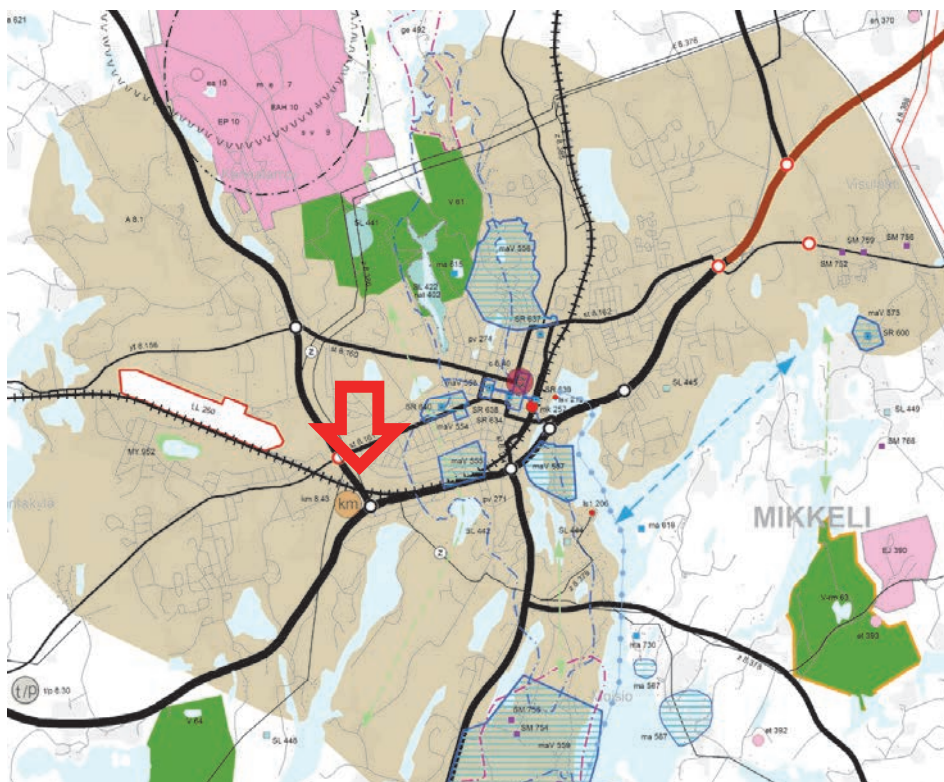
Yhteenveto

Mikkelin keskusta-alue soveltuu hyvin seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumispaikaksi. Keskusta toimii maakuntakeskuksena ja myös kaupan keskuksena. Sinne on hyvät liikenne yhteydet ja se on maakunnan merkittävin keskittymä niin asumisen kuin työpaikkojenkin osalta.

Kun huomioidaan Mikkelin keskustan asema maakunnan rakenteessa, ei keskustan kaupallisia palveluja ole tarpeen mitoittaa maakuntakaavassa.

MIKKELI, vähittäiskaupan suuryksikköalue Karila/Karikko

Suunnittelutilanne



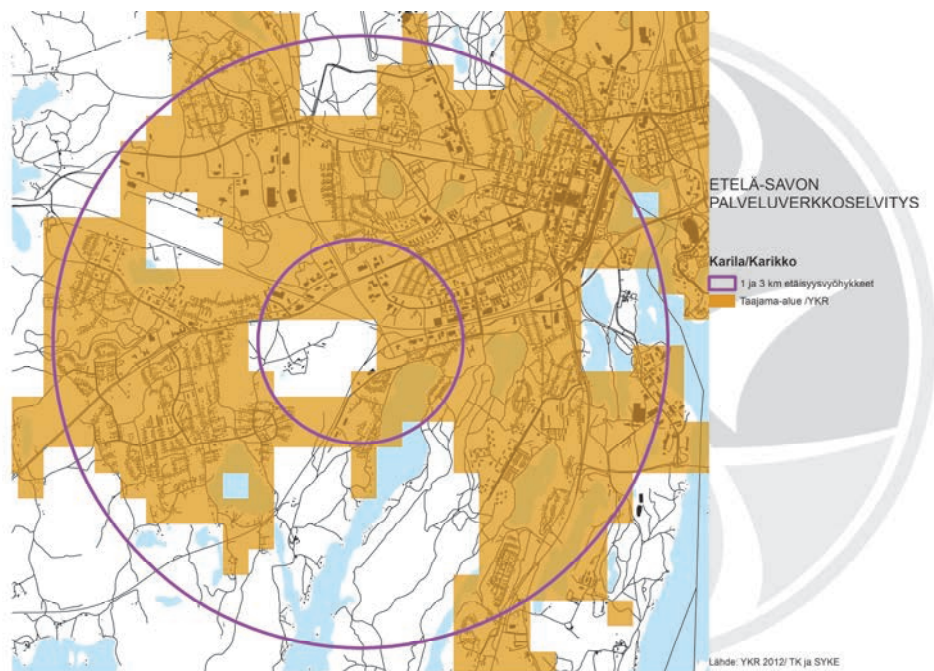
Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö-alue taajamatoimintojen alueelle ns. Länsisillan alue km-merkinnällä (km 8.43).

Alue on osittain asemakaavoitettu kaupan tarkoituksiin. Mikkelin kaupunki on aloittanut 2014 keskustaajaman yleiskaavan laadinnan, jossa tarkastellaan kaupan alueen tulevat ulottuvuudet.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä Mikkelin kaupungin tietojen mukaan toteutunutta vähittäiskauppaa n. 43000 k-m², josta pt-kauppaa n. 1000 k-m², TIVA-kauppaa n. 40000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa n. 2000 k-m².

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Alue sijoittuu Mikkelin kaupunkikeskustan ja entisen Mikkelin maalaiskunnan keskustan, Rantakylän, välille siten että aluetta halkovat Valtatiet 5 ja 13 sekä taajamien välinen pääkatu. Alueen välittömässä läheisyydessä sen länsipuolella on ns. Karilan peltöjen alue, jota ei toistaiseksi asemakaavoitettu (näkyvyydellä YKR-taajamarajauksessa). Alue on tätä kirjoitettaessa valtion omistuksessa ja siellä on sijainut maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskuksen tutkimusasema. Kaupunki neuvottelee valtion kanssa alueen maanomistuksesta ja vireillä olevassa yleiskaavassa kaupunki on osoittamassa aluetta asuin- ja palvelukäyttöön. 1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 984 asukasta ja 3km etäisyydellä 20529 asukasta.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alue on profiloitunut TIVA-kaupan alueeksi, sillä pääosa alueen kaupasta on tällä hetkellä TIVA-kauppaa. Alueelle sijoittuu tällä hetkellä maakunnan merkittävin autokaupan keskittymä. Alueen sijainti kahden yhteen kasvavan taajaman välissä luo edellytyksiä myös esim. hypermarkettien sijoittumispaikaksi. Tätä silmällä pitäen alue on osoitettu km-merkinnällä myös voimassaolevassa maakuntakaavassa. Alueelle on mahdollista sijoittaa tarvittaessa myös keskustan tiivistymisen myötä sieltä pois siirtyvää TIVA-kauppaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu edullisesti yhdyskuntarakenteessa sillä 3 km etäisyydellä alueesta asuu 38% mikkeliiläisistä. Kaupallisen alueen täydentäminen alueella tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä kahden taajaman välissä.

Kun huomioidaan lisäksi, että maapoliittisen tilanteen kehittyessä alueella ja maankäytön suunnittelun edetessä on alueen läheisyyteen kaavoitettavissa lisää asuinrakentamista, mikä luo hyvät edellytykset alueen kaupalliselle vahvistamiselle.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue sijoittuu keskustataajaman ja entisen maalaiskunnan keskustan eli Rantakylän taajaman välisen liikenteen solmukohtaan, joka on saavutettavissa hyvin autolla, joukkoliikenteellä sekä kevytliikenteen nykyisillä väylillä. Alueen sijoittuminen valtateiden 5 ja 13 risteysalueen tuntumaan edesauttaa alueen hyvää saavutettavuutta taajaman ulkopuolelta.

Alueen sisäisten liikennejärjestelyn haasteena aluetta laajennettaessa on nykyinen infrastruktuuri, sillä aluetta halkovat niin rautatie kuin 110 kV:n voimajohto.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

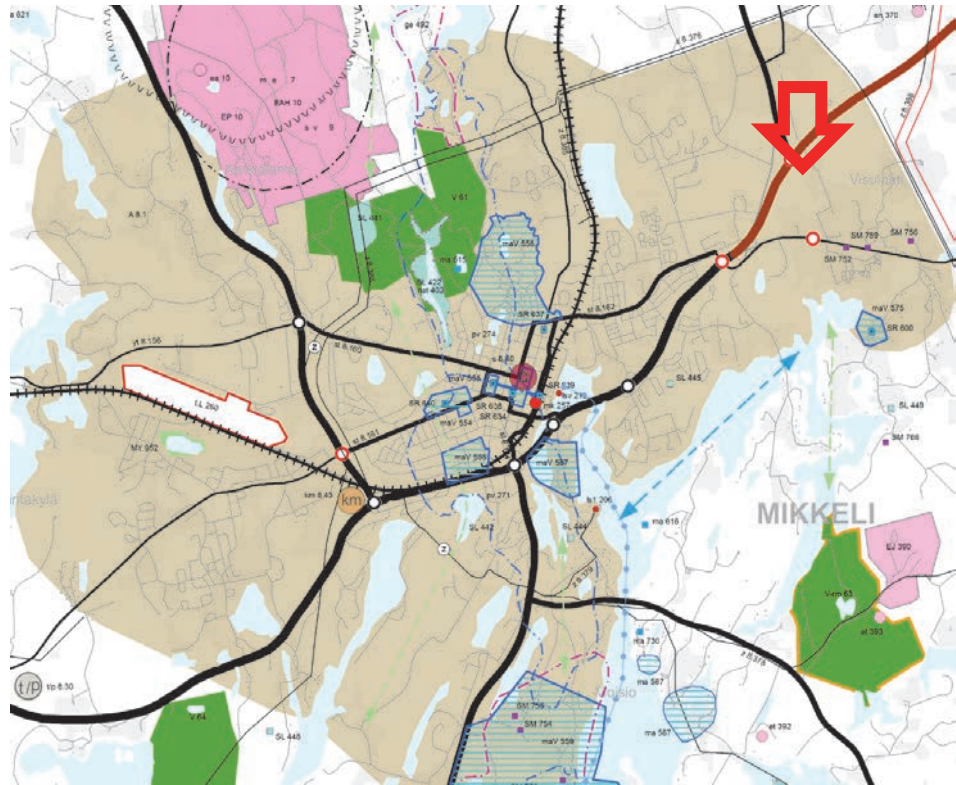
Maakuntakaavassa olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö on tarkoituksenmukaista osoittaa nykyiseen tapaan erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Mikkelin asiointialueen vähittäiskaupan kokonaismoituksen pohjalta.

MIKKELI, vähittäiskaupan suuryksikköalue Visulahti

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Visulahden alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alueella on osoitettu vähittäiskauppaa kaikkiaan 196000 k-m². Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu km-merkinnällä rakennusoikeutta 75500 k-m² ja parhaillaan vireillä olevassa asemakaavassa alueelle osoitettaneen lisää kaupan rakennusoikeutta.



Alueella ei sijaitse tällä hetkellä vähittäiskauppaa.

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Alue sijoittuu Mikkelin taajaman itäosassa siten, että alue katkaisee taajaman rakenteen tällä hetkellä kahtia (näkyv aukkona YKR-taajamarajauksessa). Epäjatkuvuuskohta rakenteessa johtuu jo kolmisenkymmentä vuotta suunnitteilla olleesta valtatie 5:n linjauksen muutossuunnitelmista, jotka eivät ole toteutuneet. Linjauksen lisäksi myös kantatien 72 ja valtatie 5 liittymäratkaisun muutosten epävarmuus on vaikuttanut alueen toteuttamiseen.

1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 392 asukasta ja 3km etäisyydellä 8633 asukasta. kaupungin tuoreimmat toteutetut omakotitaloalueet sijoittuvat alueen koillispuolelle. Myös alueen itäpuolella sijaitsee uutta omakotitalo-asutusta, jota kaupunki laajentaa parhaillaan asemakaavoin. Nykyisen valtatie 5:n linjauksen eteläpuoleinen alue on ollut maapoliittisista syistä rakentamaton. Merkittävä osa alueesta on siirtynyt kaupungin omistukseen, mikä tarkoittaa uutta asuinrakentamista alueelle tulevaisuudessa.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alueella ei tällä hetkellä sijaitse vähittäiskauppaa. Alueen toteuttaminen pitkällä tähtäimellä tukee asiointialueen palveluverkkoa, etenkin mikäli alue profiloituu TIVA-kaupan sijoittumisalueeksi. Keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen alueelle ei tue Mikkelin kaupunkikeskustan ensisijaista asemaa palvelukeskittymänä.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alueen toteuttaminen eheyttäisi yhdyskuntarakennetta, sillä rakenteellinen epä-jatkuvuuskohta poistuisi tällöin. Kaupallisten palveluiden toteuttaminen alueelle ei kuitenkaan yksin täydentäisi yhdyskuntarakennetta riittävästi Visulahden ympäristössä.

Vuonna 2012 3 km etäisyydellä alueesta asui 16 % Mikkelin asukkaista. Kun huomioidaan, että maapoliittisen tilanteen kehittyessä alueella ja maankäytön suunnittelun edetessä on alueen läheisyyteen kaavoitettavissa lisää asuinrakentamista, luo tämä hyvät edellytykset alueen kaupalliselle vahvistamisella pitämällä aikavälillä. Tämän vuoksi alueen kaupallinen toteuttaminen tulisi kytkeä kiinteästi lähiympäristön muun rakenteen toteuttamiseen. Tällöin myös luotaisiin edellytyksiä lähiostovoiman lisäämiselle.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue sijoittuu hyvien kulkuyhteyksien varrelle, joka on saavutettavissa hyvin autolla, joukkoliikenteellä sekä kevytliikenteen nykyisillä väylillä. Alueen täysimittaisen toteuttamisen edellytyksenä on valtatie 5 uuden linjauksen toteuttaminen ja samalla kantatien 72 ja valtatie 5 liittymäratkaisun toteuttaminen. Alueen eteläosa on toteutettavissa nykyisiä liikenneväyliä hyödyntäen. Alue on saavutettavissa hyvin myös kaupungin ulkopuolelta.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja liikenteellisen saavutettavuuden perusteella hyvin merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueelle tulisi sijoittaa ensisijaisesti paljon tilaa vaativaa kauppaa. Etenkin alueen hypermarket-tyylisen kaupan toteuttaminen tulee kuitenkin maakuntakaavassa kytkeä ympäröivän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen sekä valtatie 5 liikennejärjestelyjen toteuttamiseen.

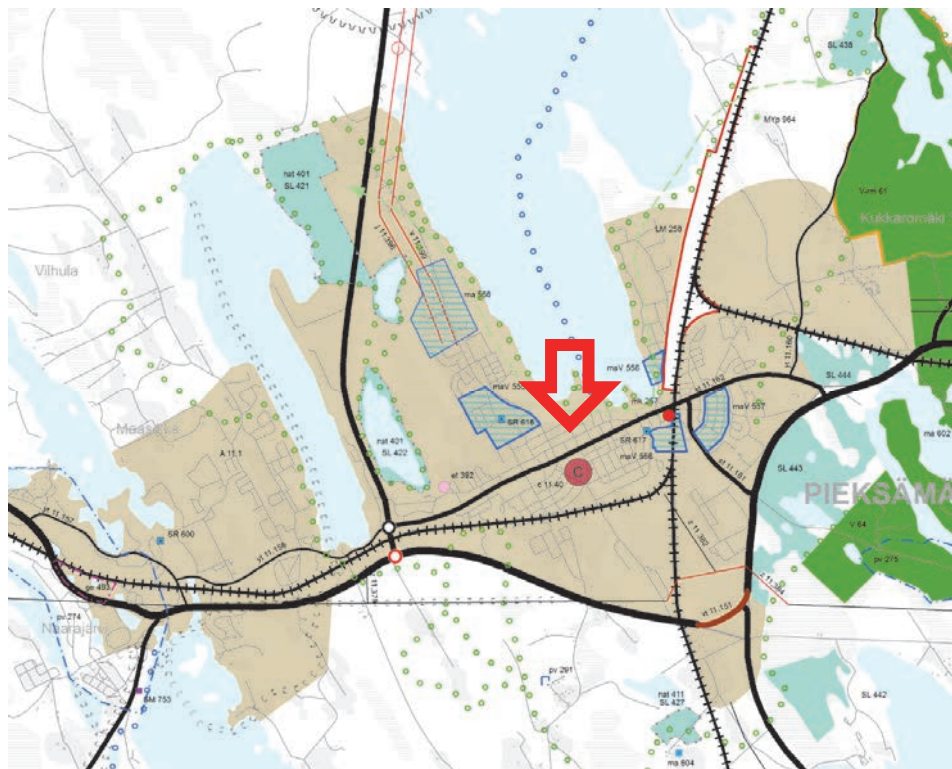
Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määrittellä Mikkelin asintialueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

PIEKSÄMÄKI, Keskusta

Suunnittelutilanne

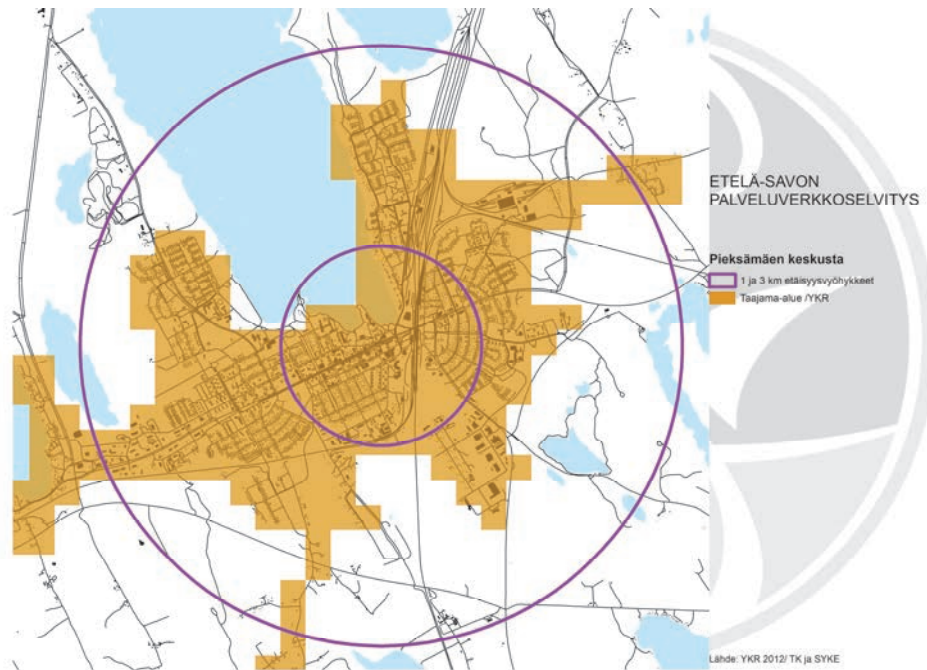
Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueelle Keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C 11.40), jonka sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Osalla aluetta on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa C-alueen ulottuvuus on määritetty. Lisäksi Pieksämäellä on voimassa koko keskustaajamaa käsittävä strateginen yleiskaava, jossa määritellään keskustatoimintojen alueen ulottuvuudet kokonaisuudessaan. Alueella on asemakaava. Pieksämäellä kaikki seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan suuryksiköt on kaikilla kaavatasoilla sijoitettu keskustaan. Ydinkeskustan alueella on kaupungin tietojen mukaan kaavoitettu nykyinen kauppa mukaan lukien n. 150 000 k-m².



Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Pieksämäen keskusta sijoittuu keskeisesti suhteessa kantakaupungin rakenteeseen. 1 km etäisyydellä torista asui vuonna 2012 3696 asukasta ja 3km etäisyydellä 11216 asukasta.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskusta-toimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Keskustan vahva asema luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Tällöin tällä hetkellä Pieksämäeltä ulos virtaava ostovoima saadaan pidettyä omalla alueella ja ostosmatkat ympäristön kaupallisiin keskittymiin vähenevät nykyisestä.

Pieksämäen keskustan ja koko Pieksämäen kaupallinen tarjonta ei tällä hetkellä vastaa asiointialueen kysyntää. Tämän vuoksi keskustan tukeminen kaupallisena alueena on erittäin tärkeää. Asiointialueen seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden keskittäminen Pieksämäen keskusta-alueelle tukee tätä tavoitetta.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Pieksämäen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sillä 58% Pieksämäen ja samalla 45 % koko asiointialueen väestöstä asuu alle 3 km etäisyydellä Pieksämäen torista.

Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen

tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Nykyisen vajaakäytöllä olevan ydinkeskustassa sijaitsevat ns. veturitallien alueen uusiokäyttö tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Pieksämäen keskusta on vaivattomasti saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla niin kaupungin sisäisesti kuin kaupunkirakenteen ulkopuoleltakin.

Matkakeskus sijaitsee aivan ydinkeskustassa, jolloin keskusta on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Myös kevyenliikenteen verkosto on kattava.

Yhteenveto

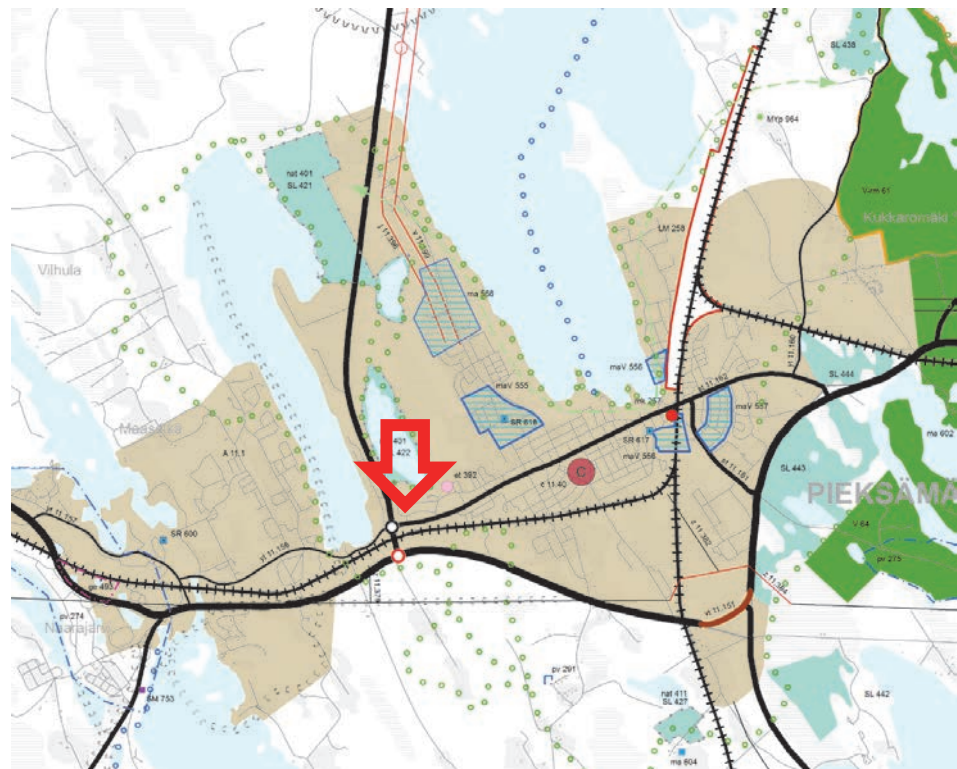
Pieksämäen keskusta-alue soveltuu hyvin seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumispaikaksi. Keskusta toimii seutukeskuksena ja myös asiointialueen kaupan keskuksena. Sinne on hyvät liikenneyhteydet ja se on asiointialueen suurin keskittymä niin asumisen kuin työpaikkojenkin osalta.

Kun huomioidaan Pieksämäen keskustan asema asiointialueen rakenteessa, ei keskustan kaupallisia palveluja ole tarpeen mitoittaa maakuntakaavassa.

PIEKSÄMÄKI, Länsiväylä

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A 11.1).



Alueella sijaitsee asemakaavoitettuja kaupallisia palveluita ja sitä ollaan vireillä olevassa yleiskaavassa kaavoittamassa tilaa vaativan kaupan alueeksi. Nykyistä kaupan alaa alueelle on n. 10 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa n. 1800 k-m². Alueelle ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteeseen alueelle, jossa kantakaupungin ja entisen maalaiskunnan keskustan, Naarajärven, yhdyskuntarakenne on kasvanut yhteen. Alue palvelee koko taajamakokonaisuutta. 1 km etäisyydellä torista asui vuonna 2012 329 asukasta ja 3km etäisyydellä 9067 asukasta.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alue on profiloitunut TIVA-kaupan alueeksi, sillä pääosa alueen kaupasta on tällä hetkellä TIVA-kauppaa. Pieksämäen palvelurakenteessa alue toimii parhaiten juuri TIVA-kaupan alueena. Tällöin se ei kilpaile ydinkeskustojen kaupallisen tarjonnan kanssa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu edullisesti yhdyskuntarakenteessa sillä 3 km etäisyydellä alueesta asuu 45% pieksämäkeläisistä. Kaupallisen alueen täydentäminen alueella tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä kahden taajaman välissä.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue sijoittuu kantakaupungin ja entisen maalaiskunnan keskustan eli Naarajärven taajaman välisen liikenteen solmukohtaan, joka on saavutettavissa hyvin autolla, joukkoliikenteellä sekä kevytliikenteen nykyisillä väylillä. Alueen sijoittuminen valtatie 23 ja kantatie 72 risteysalueen tuntumaan edesauttaa alueen hyvää saavutettavuutta taajaman ulkopuolelta.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Alueelle tulisi sijoittaa ensisijaisesti paljon tilaa vaativaa kauppaa.

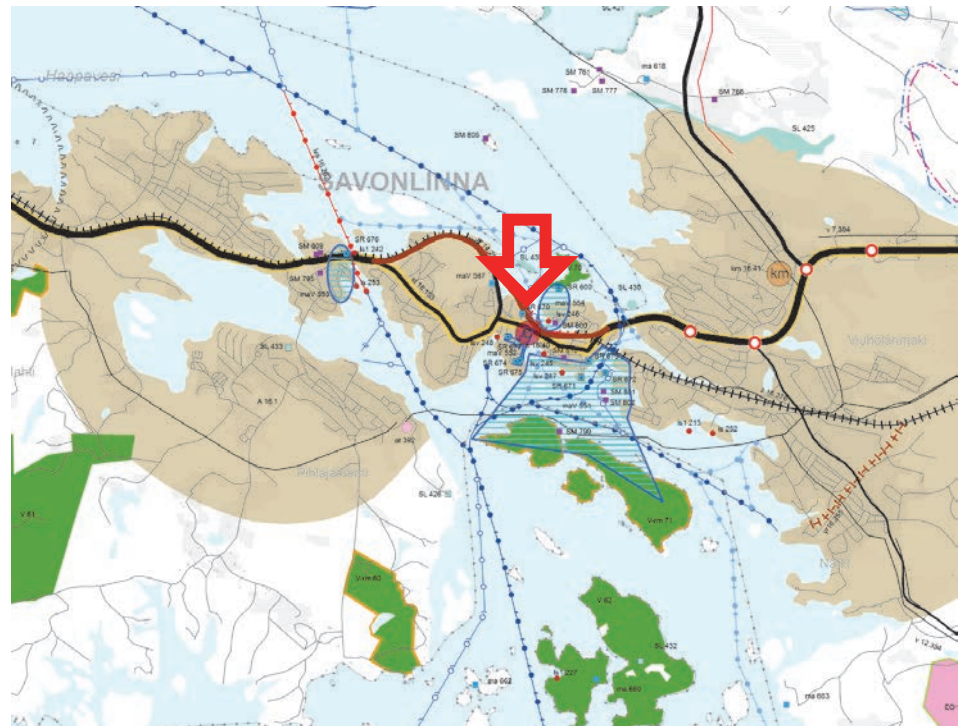
Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Pieksämäen asiointialueen vähittäiskaupan kokonaismoitituksen pohjalta.

SAVONLINNA, Keskusta

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueelle Keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C 16.40), jonka sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Koko keskisen taajaman alue on Savonlinnassa asemakaavoitettu. Savonlinnassa on vireillä keskustaajaman yleiskaava, jossa keskustatoimintojen alueen ulottuvuudet määritellään. Valtatie 14 uuden linjauksen valmistumisen myötä keskustassa on avautunut mahdollisuuksia keskusta-alueen kehittämiseen uudella alueella. Laajennusalueen maapoliittinen tilanne on ollut pitkään vaikea ja tätä kirjoitettaessa alueella on vireillä lunastusluvan hakeminen alueen siirtämiseksi kaupungin hallintaan.



Ydinkeskustan alueella on SYKE:n kokoaman aineiston perusteella vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 65000 k-m².



Vesistöt ovat muovanneet Savonlinnan rakenteen. Savonlinnan keskusta sijoittuu keskeisesti suhteessa kantakaupungin rakenteeseen. Keskusta sijoittuu saarille ja taajama on rakentunut saarten lisäksi molemmiin puolin mantereelle niin itään kuin länteen. 1 km etäisyydellä torista asui vuonna 2012 3234 asukasta ja 3km etäisyydellä 13476 asukasta. Tässä yhteydessä on huomioitava, että kun Savonlinnassa piirretään kilometrin säteinen ympyrä torin ympärille, on alueesta yli puolet vesialuetta.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskusta-toimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Keskustan vahva asema luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Savonlinnan keskusta toimii tällä hetkellä erittäin monipuolisena kaupan alueena. Keskustaa tulisi jatkossakin vahvistaa erityisesti erikoiskaupan ja muidenkin kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana.

Savonlinnassa keskustaan sijoittuu tällä hetkellä tavarataloja, hypermarket kuin rautakauppakin. Kaupungin suunnitelmat asuinkerrostalorakentamisen tehostamiseen tuo tarpeita TIVA-kaupan siirtämiseen uusiin sijaintipaikkoihin.

Savonlinnan keskusta on oman asiointialueensa erikoiskaupan keskus, jossa asioidaan koko asiointialueelta. Tämä näkyykin Savonlinnan ostovoiman siirtymäluvuissa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Savonlinnan keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Vesistöjen rikkomasta rakenteesta ja monin paikoin hyvin

haasteellisesta kallioisesta maastosta johtuen Savonlinnan väestöstä vain 37% asuu alle 3 km etäisyydellä torista. Tämä tarkoittaa 28% asiointialueen väestöstä.

Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Savonlinnan keskusta on vaivattomasti saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla niin kaupungin sisäisesti kuin kaupunkirakenteen ulkopuoleltakin. Vesistöjen muovaamasta rakenteesta johtuen liikkuminen kaupungissa tapahtuu keskustan kautta, joten liikenneverkko sinne on kattava.

Linja-autoasema ja taajamajunan seisake sijaitsevat aivan ydinkeskustassa, jolloin keskusta on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Myös kevyenliikenteen verkosto on kattava.

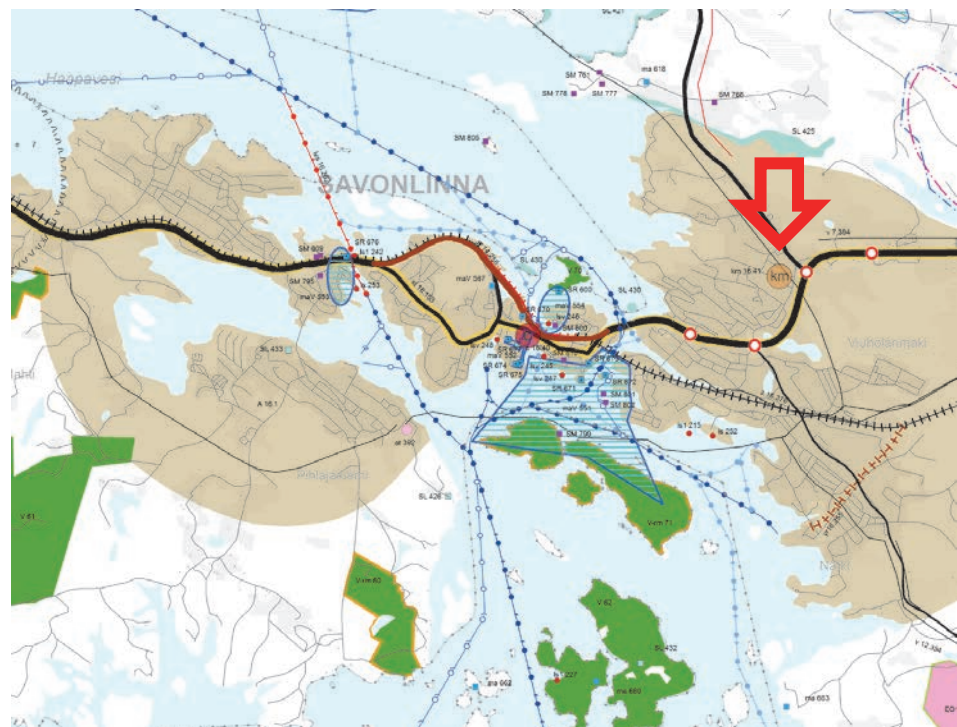
Yhteenveto

Savonlinnan keskusta-alue soveltuu hyvin seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumispaikaksi. Keskusta toimii seutukeskuksena ja myös kaupan keskuksena. Sinne on hyvät liikenneyhteydet ja se on asiointialueensa merkittävin keskittymä niin asumisen kuin työpaikkojenkin osalta.

Kun huomioidaan Savonlinnan keskustan asema maakunnan rakenteessa, ei keskustan kaupallisia palveluja ole tarpeen mitoitaa maakuntakaavassa.

SAVONLINNAN, vähittäiskaupan suuryksikköalue Nojanmaa

Suunnittelutilanne



Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueelle Nojanmaan alue km-merkinnällä (km 16.41).

Alueella on SYKE:n mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 23000 k-m². Alueella sijaitsevan Prisman laajennus on tätä kirjoitettaessa rakenteilla. Lisäksi alueella on vireillä asemakaavan laadinta, jossa vähittäiskauppaa suunnitellaan mahdollistettavaksi lisää n. 56000 k-m². Alue toimii seudullisten palvelujen lisäksi muutenkin taajaman Kyrönsalmen itäpuolisen alueen palvelukeskittymänä.

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Alue sijoittuu Savonlinnan keskustaajaman itäosaan manneralueelle valtatie 14 varteen yhdyskuntarakenteeseen. 1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 1825 asukasta ja 3km etäisyydellä 9384 asukasta.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alue on tällä hetkellä hypermarketin sijaintipaikka ja lisäksi alueella sijaitsee TIVA-kaupan yksiköitä. Alueelle on mahdollista sijoittaa tarvittaessa keskustan tiivistymisen myötä sieltä pois siirtyvää TIVA-kauppaa.

Alueelle on mahdollista sijoittaa tarvittaessa keskustan tiivistymisen myötä sieltä pois siirtyvää TIVA-kauppaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu edullisesti yhdyskuntarakenteeseen sillä 3 km etäisyydellä alueesta asuu 26% savonlinnalaisista. Olemassa olevan kaupallisen alueen kehittäminen ei aiheuta negatiivisia muutoksia yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue sijoittuu liikenteellisesti otollisesti. Se on saavutettavissa hyvin autolla, joukkoliikenteellä sekä kevytliikenteen nykyisillä väylillä. Alueen sijoittuminen valtatie 14 varteen edesauttaa alueen hyvää saavutettavuutta taajaman ulkopuolelta.

Alueen kaupalliseen kehittämiseen on varauduttu voimassaolevassa maakuntakaavassa osoittamalla valtatie ja seututie 471 risteysalueen kehittämiseen uuden eritasoliittymän merkinnän. Aluetta halkoo lisäksi 110 kV:n voimajohto.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

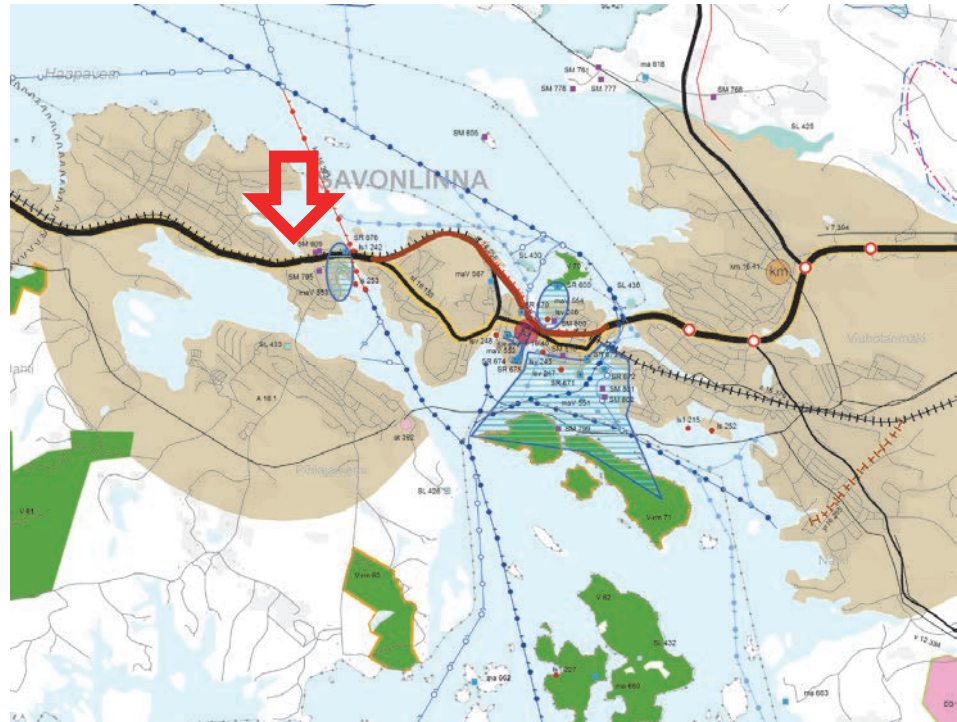
Maakuntakaavassa olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö on tarkoituksenmukaista osoittaa nykyiseen tapaan erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Savonlinnan asiointialueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

SAVONLINNA, vähittäiskaupan suuryksikköalue Laitaatsilta

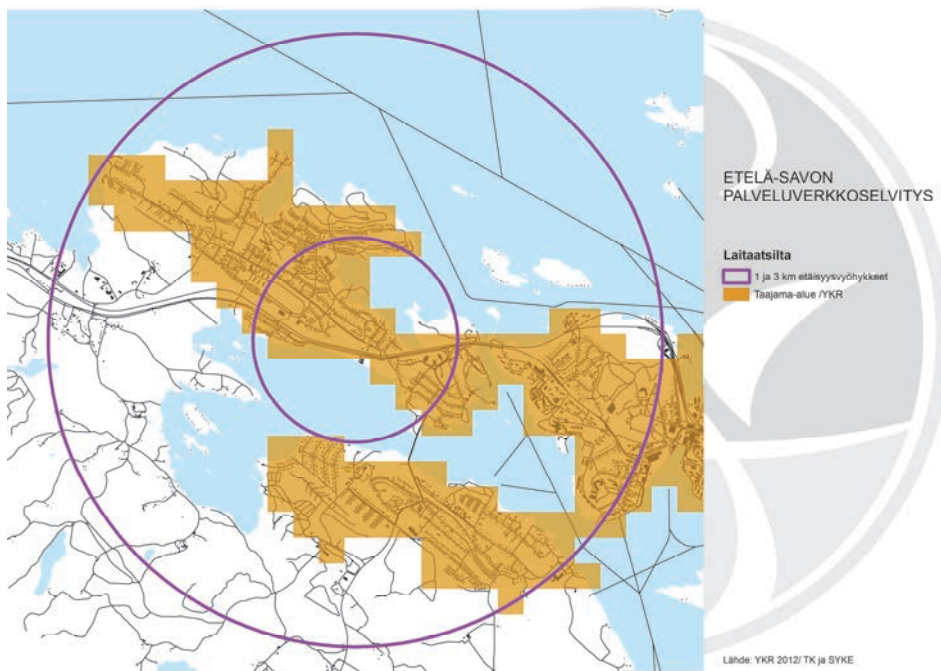
Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A 16.1).

Laitaatsillan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alueella on osoitettu vähittäiskauppaa kaikkiaan n. 20 hehtaarin alueelle. Yleiskaavassa yhden yksikön koko on rajattu 5000 k-m²:iin. Alue on osittain asemakaavoitettu ja asemakaavaavoitetun alueen osan rakennusoikeus on n. 25000 k-m². Alueelle ei tällä hetkellä sijaitse seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan yksiköitä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä vähittäiskauppaa n. 6000 k-m². Alue toimii taajaman länsipuolisen alueen palvelukeskittymänä.



Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa



Alue sijoittuu Savonlinnan keskustaajaman länsiosaan manneralueelle valtatie 14 varteen yhdyskuntarakenteeseen. 1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 1347 asukasta ja 3 km etäisyydellä 9006 asukasta.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alueelle ei tällä hetkellä sijoitu seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan yksiköitä. Alue on kuitenkin taajaman länsiosan palvelukeskittymä, jonka palveluita monipuolistaisi ja tukisi seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan sijoittuminen alueelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu edullisesti yhdyskuntarakenteeseen sillä 3 km etäisyydellä alueesta asuu 25% Savonlinnalaisista. Olemassa olevan kaupallisen alueen kehittäminen ei aiheuta negatiivisia muutoksia yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue sijoittuu liikenteellisesti otollisesti. Se on saavutettavissa hyvin autolla, joukkoliikenteellä sekä kevytliikenteen nykyisillä väylillä. Alueen sijoittuminen valtatie 14 varteen edesauttaa alueen hyvää saavutettavuutta taajaman ulkopuolelta.

Alueen liikennejärjestelyt uusiutuvat meneillään olevassa valtatie 14 Savonlinnan kohdan rinnakkaisväylän kolmannen vaiheen toteutuksessa, jossa on varauduttu alueen kaupalliseen kehittämiseen.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön ja liikenteellisen saavutettavuuden perusteella hyvin merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi.

Maakuntakaavassa alue on tarkoituksenmukaista osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismittaus tulee määritellä Savonlinnan asiointialueen vähittäiskaupan kokonaismittauksen pohjalta.

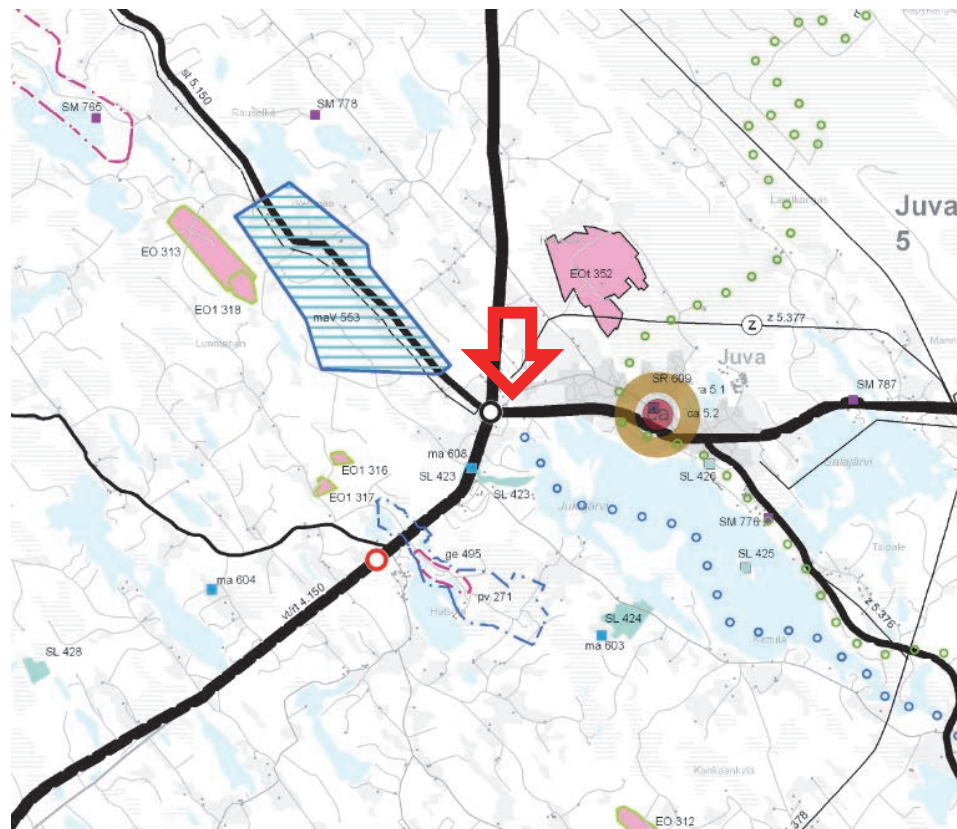
JUVA, vähittäiskaupan suuryksikköalue Vehmaa

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on pienet keskukset osoitettu paikalliskeskusten alueen kohdemerkinnällä (Juva, a 5.1), jonka sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Vehmaan alue sisältyy paikalliskeskusten alueen kohdemerkintään.

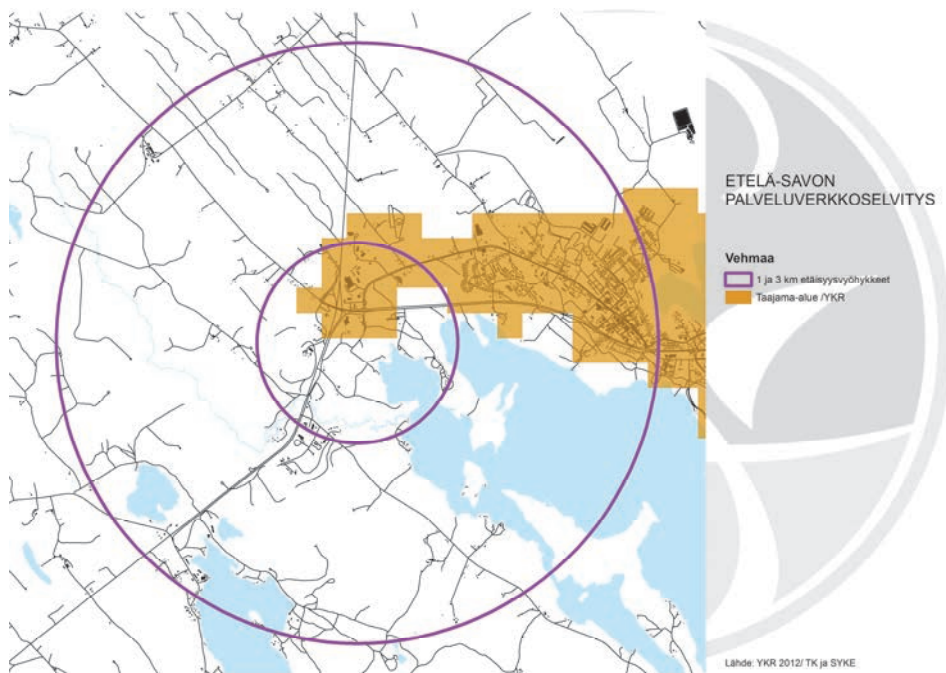
Alueella on asemakaava. Juvan Vehmaan alueella on asemakaavoitettu n. 89 000 k-m² TIVA-kaupan mahdollistavaa alaa ja n. 25 000 k-m² muuta vähittäiskaupan alaa. Juvan kunta laatii tätä kirjoitettaessa alueelle yleiskaavaa, jossa suunnitellaan myös Vehmaan alueen maankäyttöä. Asemakaavassa on rajattu päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä Suomen ympäristökeskuksen kokoaman aineiston pohjalta vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 3 500 k-m². Alueelle sijoittuu tällä hetkellä ABC-liikenneasema sekä TIVA-kauppaa. Alueelle ei tällä hetkellä sijoitu seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan suuryksikköjä.



Sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen

Vehmaan alue sijoittuu Juvan taajaman länsiosaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijoittuu valtateiden 5 ja 14 liittymäalueelle, jonne sijoittuu kaupallisten palveluiden ohella työpaikka-alue. 1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 61 asukasta ja 3km etäisyydellä 2260 asukasta.



Vehmaan ja ydinkeskustan väliin sijoittuvan Jukajärven rannan alueen maapoliittinen tilanne on ollut pitkään hankala, eikä kunta ole onnistunut toistaiseksi pääsemään maanomistajien kanssa sopimukseen alueen ottamisesta asuinkäyttöön. Tämän vuoksi myös Vehmaan alueen lähiasutuksen määrä nykyisellään on matala.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alue on profiloitunut ohikulkuliikenteen pysäyttäväksi liikenneasema-alueeksi, jonne sijoittuu lisäksi pääosin paikalliseen ostovoimaan tukeutuvaa TIVA-kauppaa. Jatkossakin alueen tulisi ensisijaisesti suuntautua TIVA-kaupan alueeksi, jotta Juvan kirkonkylän asema päivittäistavarakaupan ja keskustahakuksen erikoistavarakaupan alueena ei vaarannu. Seudullisesti merkittävän TIVA-kaupan sijoittuminen alueelle tukisi alueen kaupallista kehittämistä.

Keskustan ensisijaisuuden turvaaminen edellyttää, ettei tälle alueelle sijoiteta seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa. Juvan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuksen erikoiskaupan yksiköt tulisi keskittää ensisijaisesti kirkonkylän keskustatoimintojen alueelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Vehmaan alue sijoittuu tällä hetkellä kohtalaisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. 1 km etäisyydellä alueesta asuu vain 61 ihmistä, mutta 3 km etäisyydellä kuitenkin 33% Juvan väestöstä.

Alueen kaupallisessa kehittämisessä on vähäisen lähiasutuksen vuoksi syytä huomioida maapoliittisen tilanteen kehittyminen lähialueella.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Juvalla kirkonkylällä myös Vehmaan alueella on toimiva kevyenliikenteen verkosto ja alue on hyvin saavutettavissa myös taajaman ulkopuolelta. Saavutettavuutta parantaa alueen sijoittuminen valtateiden 5 ja 14 liittymäalueelle. Kaupallisten palveluiden kehittäminen alueella on huomioitu valtateiden liittymäratkaisussa ja niiden osalta valmius kaupallisen volyymin kasvattamiseen alueella on

olemassa. Ostosmatkoja palveleva joukkoliikenne muodostuu pääasiassa pääteiden suuntaisista joukkoliikennevuoroista valtateiltä 5 ja 14.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja liikenteellisen saavutettavuuden perusteella hyvin kehitettäväksi kaupan alueeksi.

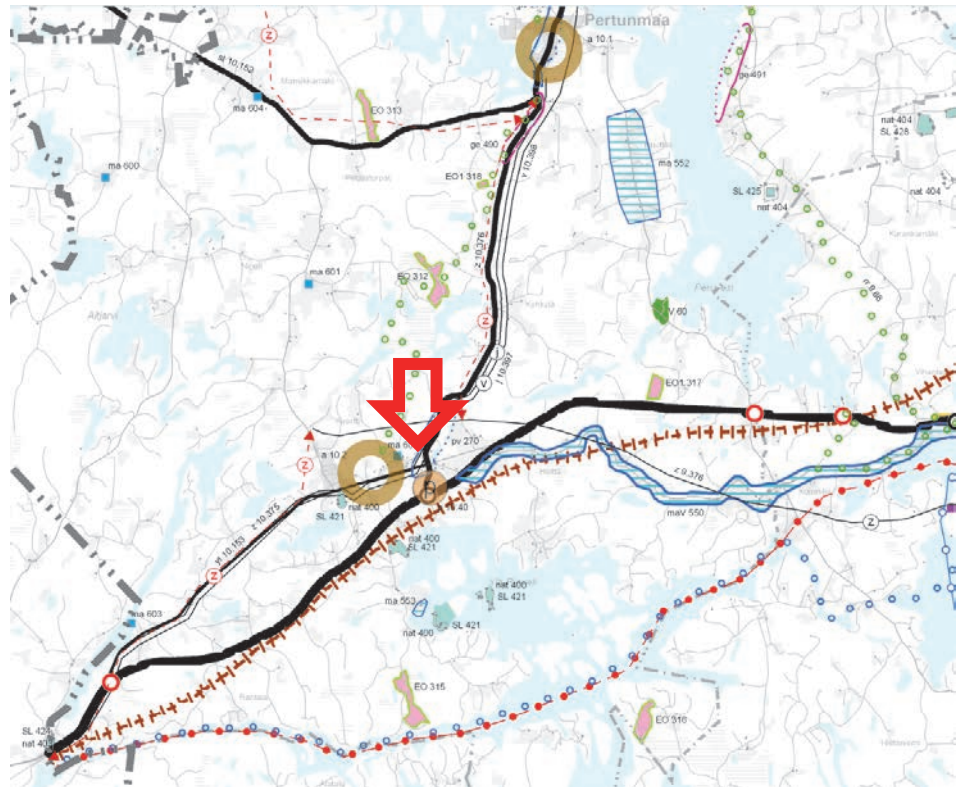
Keskustan ensisijaisuuden turvaaminen edellyttää, ettei tälle alueelle sijoiteta seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa. Juvan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköt tulisi keskittää ensisijaisesti kirkonkylän keskustatoimintojen alueelle.

Alueen kaupallisen kehittämistä tukisi alueen osoittaminen maakuntakaavassa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinällä. Kaupan kehittäminen alueella tulisi kuitenkin maakuntakaavassa kytkeä ympäröivän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Mikkelin asiantialueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

PERTUNMAA, vähittäiskaupan suuryksikköalue Kuortti

Suunnittelutilanne



Voimassa olevassa maakuntakaavassa on pienet keskukset osoitettu paikalliskeskuksen alueen kohdemerkinällä (Kuortti, a 10.1), jonka sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Kuortin kaupallinen alue on merkitty voimassaolevaan maakuntakaavaan palvelujen alueen kohdemerkinällä (p 10.40). Suunnittelumääräyksen mukaan

merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittävä palvelukeskittymä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä.

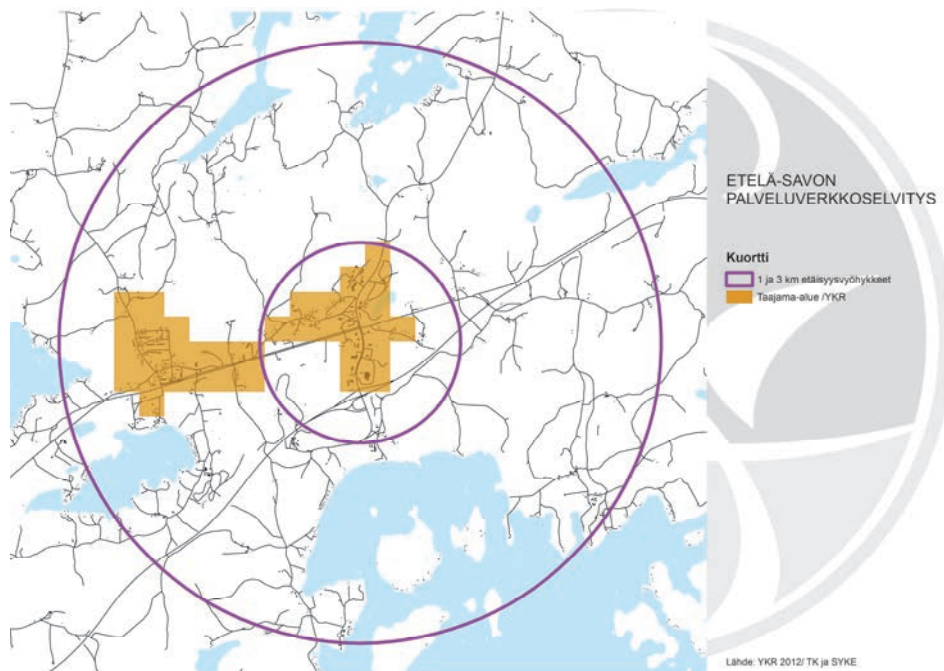
Alueella on asemakaava. Alueella on asemakaavoitettu n. 22 000 k-m² vähittäiskaupan mahdollistavaa alaa.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä kunnan tietojen mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennuksia n. 9 800 k-m². Alueelle sijoittuu tällä hetkellä ABC-asema, joka on kokonaisuudessaan 3000 k-m² sekä erikoiskauppaa ml. rautakaupan. Rautakauppa on tällä hetkellä alle 2000 k-m². Alueelle ei tällä hetkellä sijoitu seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on profiloitunut ohikulkuliikenteen pysäyttävänä kaupallisena alueena.

Sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

Kuortin kaupallinen alue muodostaa Pertunmaan kunnan Kuortin kaakkoisosan. Alue sijoittuu valtatie 5 varteen. 1 km etäisyydellä alueesta asui vuonna 2012 96 asukasta ja 3 km etäisyydellä 394 asukasta.

Kuortin alueen vaikutuspiirissä Mäntyharjulla ja Pertunmaalla sijaitsee n. 6500 vapaa-ajanasuntoa, jolloin Kuortti palvelee huomattavaa määrää vapaa-ajanasukkaita.



Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Alue on profiloitunut ohikulkuliikenteen pysäyttäväksi liikenneasema-alueeksi, jonne sijoittuu lisäksi ohikulkijoiden ja paikalliseen ostovoimaan tukeutuvaa erikoiskauppaa ja TIVA-kauppaa. Jatkossa alueen nykyisten kaupallisten palveluiden kehittäminen tulisi turvata. Tämä edellyttää maakuntakaavamerkinnän päivittämistä.

Keskustan ensisijaisuuden turvaaminen edellyttää päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle ohjaamista, sillä n. 10 km etäisyydellä sijaitsevan Pertunmaan kirkonkylän palvelutarjontaa ei saa vaarantaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kuortin palvelualue sijoittuu hyvin Kuortin taajamaan. Taajaman väestö on kokonaisuudessaan alle 3 km etäisyydellä palveluista.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kuortin taajamassa on toimiva kevyen kevyenliikenteen verkosto ja alue on hyvin saavutettavissa myös taajaman ulkopuolelta. Saavutettavuutta parantaa alueen sijoittuminen valtatie 5 liittymäalueelle. Ostosmatkoja palveleva joukkoliikenne muodostuu pääasiassa pääteiden suuntaisista joukkoliikennevuoroista valtiella.

Yhteenveto

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja liikenteellisen saavutettavuuden perusteella hyvin kehitettäväksi kaupan alueeksi.

Kirkonkylän keskustan ensisijaisuuden turvaaminen edellyttää, että Kuortin alueen päivittäistavarakauppaa tulee ohjata suunnittelumääräyksiin.

Alueen kaupallisen kehittämistä tukisi alueen osoittaminen maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä Mikkelin asiantialueen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen pohjalta.

KESKISUURET TAAJAMAT, Keskustat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on pienet keskukset osoitettu paikalliskeskuksen alueen kohdemerkinnällä (a). Osassa taajamia on lisäksi osoitettu paikalliskeskuksen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä (ca). Molempien sijainti ja laajuus määritellään suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Taajamien palvelujen ydin sijoittuu kaikissa taajamissa siten, että palvelut on saavutettavissa hyvin taajamien eri osista. Seuraavassa taulukossa on esitetty taajamakohtaiset tiedot.

Taulukko 39. Voimassaolevan maakuntakaavan merkinnät ja alueiden ominaisuudet keskisuurten taajamien osalta.

Taajama	Nykyinen maakuntakaava	Nykyiset kaupan sijaintikiinteistöt (k-m ²) lähde:SYKE	Väestö ydinkeskustan vaikutuspiirissä (2012)		
			1 km etäisyydellä	3 km etäisyydellä	
			kpl	kpl	%s kunnan /kunnan-osan väestöstä
Heinävesi	a	5000	1330	1645	44%
Joroinen	a+ca	2300	1597	2168	41%
Juva	a+ca	9000	1867	3458	51%
Kangasniemi	a+ca	7500	1359	3028	52%
Kerimäki	a+ca	1800	1626	2618	62%
Mäntyharju	a+ca	17000	2346	4102	65%
Punkaharju	a	1500	1138	1628	45%
Rantasalmi	a	5300	1139	1796	46%
Ristiina	a+ca	4500	1607	2535	53%

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keski-suurten taajamien keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Keskustan vahva asema luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Vähittäiskaupan yksiköt tulisi keskittää ensisijaisesti taajamien keskustatoimintojen alueelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Keskikokoisten taajamien keskustatoiminnot sijoittuvat keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sillä 41-65% kuntien väestöstä asuu alle 3 km etäisyydellä keskustaajamiensa ydinkeskustoista. Lisäksi keskustat ovat lähialueen vapaa-ajanasukkaiden ja matkailijoiden pääasiallisia ostospaikkoja.

Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustojen elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Taajamissa on pääsääntöisesti toimiva kevyenliikenteen verkosto ja keskustat ovat hyvin saavutettavissa myös taajamien ulkopuolelta. Kaikki keskikokoiset taajamat ajoittuvat valta-, kanta- tai seututeiden varteen ja liittymäratkaisut ovat pääsääntöisesti toimivia. Myös muu kuntien keskeinen tieverkko johtaa hyvin keskustoihin, jolloin keskustaajamien saavutettavuus autolla on hyvä. Haja-asutusalueen joukko liikennepalvelut ovat tätä nykyä vähäisiä, mutta siinä määrin kun niitä on, suuntautuvat vuorot keskustaajamiin.

Yhteenveto

Heinäveden, Joroisten, Juvan, Kangasniemen, Kerimäen, Mäntyharjun, Punkaharjun, Rantasalmen ja Ristiinan keskusta-alueet soveltuvat hyvin seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumispaikaksi. Keskustat toimivat lähialueensa palvelutarjoajana ja niihin on hyvät liikenneyhteydet.

Edellä lueteltujen taajamien osalta on perusteltua merkitä maakuntakaavaan paikalliskeskuksen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä (ca). Heinäveden, Punkaharjun ja Rantasalmen osalta kyseessä olisi uusi merkintä kaavaan. Muiden keskustojen osalta ne ovat jo voimassa olevassa maakuntakaavassa ko. merkinnällä. Keskusta-alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee määritellä ca-merkinnän suunnittelumääräyksessä kunkin taajaman asiointialueen vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen perustuen niin, että myös pienten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

6 Suositukset maakuntakaavan vähittäiskaupan määräyksistä ja merkinnoistä

6.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Maakuntakaavaa tulisi täydentää osoittamalla suunnittelumääräyksiin seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat. Raja arvo osoittaa, mitä kokoluokkaa suurempien vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelu ja toteuttaminen edellyttää maakuntakaavamerkintää tuekseen. Raja-arvoa pienemmät suuryksiköt voidaan suunnitella ilman maakuntakaavamerkintää suoraan kuntakaavoilla.

Kappaleessa 5.2 on tarkasteltu seudullisuuden raja-arvoja Etelä-Savossa. Tarkastelun perusteella Etelä-Savon alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä 3 000 k-m². Esitetty alaraja mahdollistaa paikalliseen ostovoimaan perustuvien sellaisten kaupan yksiköiden rakentamisen, joiden tilatarve ylittää maankäyttö- ja rakennuslain 2000 k-m² raja-arvon.

Kappaleessa 5.2 esitettyyn laskelmaan perustuen em. 3000 k-m² raja-arvosta on perusteltua poiketa maakuntakeskus Mikkeliissä, seutukeskuksissa Pieksämäki ja Savonlinna sekä suurimmissa paikalliskeskuksissa keskusten omaan väestöpohjaan perustuen. Kaupungeissa seudullisuuden raja-arvoja on suhteutettu kappaleen 5.2 taulukkotietoihin nähden, koska kunkin kaupunkitaajaman alueelle sijoittuu useampia kaupallisia keskuksia, jolloin myös lähipalvelunäkökulmaa on tarkasteltu suhteessa näihin. Näinollen kaupan kilpailun ja kehittymisedellytysten turvaamiseksi seudullisuuden raja-arvoiksi määritellään 3000 k-m²:ä, ellei kuntakaavoituksen yhteydessä tehtävien selvitysten perusteella muuta osoiteta, lukuunottamatta seuraavia alueita:

- Maakuntakeskus Mikkelin maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan suuryksiköiden seudullisuuden alaraja on tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 10 000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 7000 k-m²
- Seutukeskusten (Pieksämäki ja Savonlinna) maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan suuryksiköiden seudullisuuden alaraja on tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m²
- Suurempien paikalliskeskusten maakuntakaavassa osoitetuilla paikalliskeskusten alueilla (a) vähittäiskaupan suuryksiköiden seudullisuuden raja-arvo määräytyy seuraavasti:
 - o Juva, tilaa vaativa erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa 6000 k-m²
 - o Kangasniemi ja Mäntyharju, tilaa vaativa erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa 5000 k-m²
 - o Joroinen ja Ristiina, tilaa vaativa erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa 4000 k-m²

6.2 Keskustatoimintojen alueet

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen aluekaavamerkinnällä (C). Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskusta-alueen.

Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä ei sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä. Keskustatoimintojen aluetta ympäröivä alue osoitetaan muilla maankäytön aluevarausmerkinnöillä, esim. taajamatoimintojen alueina.

Etelä-Savon voimassa olevassa maakuntakaavassa on keskustatoimintojen alueet osoitettu kohdemerkinnällä seuraavasti:

- Mikkelin, Pieksämäen ja Savonlinnan keskustat on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C), joilla on seuraava suunnittelumääräys:
Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.
- Joroisen, Juvan, Kangasniemen, Kerimäen, Mäntyharjun ja Ristiinan taajamien keskustat on osoitettu paikalliskeskuksen keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (ca), jolla on seuraava suunnittelumääräys:
Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Kohdemerkinnällä maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden raja-
aus tarkentuu kuntakaavoituksessa. Tämä Etelä-Savon maakuntakaavan yleispiirteinen esittämistapa on osoittautunut maakunnan olosuhteisiin sopivaksi, eikä sitä ole tarpeen muuttaa. Voimassa olevan maakuntakaavan Mikkelin, Pieksämäen ja Savonlinnan keskustatoimintojen alueen kohdemerkintään ja sen määräykseen ei ole erityistä tarvetta tehdä päivityksiä, joten ne voidaan pitää sellaisenaan voimassa.

Paikalliskeskuksen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintöihin on sen sijaan tarve tehdä päivityksiä. Heinävedellä on saavutettavuudeltaan haasteellisen alueen asukkaiden palvelutarjonnan turvaamiseksi tarpeen lisätä kunnan keskustaa jamaan ca-merkintä. Voimassaolevan kaavan suunnittelumääräyksen Toinen virke tulee muuttaa muotoon: *Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähit-*

täiskaupan suuryksikköjä. Tämän lisäksi Heinäveden, Joroisen, Juvan, Kangasniemen, Kerimäen, Mäntyharjun ja Ristiinan keskustatoimintojen alueille (ca) tulee suunnittelumääräyksessä määrittää kaupallisten palveluiden tasapainoisen kehittymisen turvaamiseksi vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Heinävesi 7000 k-m²
- Joroinen: 7000 k-m²
- Juva: 12000 k-m²
- Kangasniemi: 10000 k-m²
- Kerimäki: 7000 k-m²
- Mäntyharju: 10000 k-m²
- Ristiina: 7000 k-m²

6.3 Vähittäiskaupan suuryksikköalueet

Merkitykseltään seudullisen kokoluokan vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelu ja toteuttaminen ydinkeskustojen ulkopuolisella taajama-alueella edellyttää, että alueet on osoitettu tähän käyttöön km-merkinnällä. Alueen sijainnin lisäksi maakuntakaavassa tulee osoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavan merkinnän enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Mitoitus osoitetaan tavallisimmin kaavassa esitetyn suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys.

Etelä-Savon voimassa olevassa maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km) osoitettu kohdemerkinnällä kaksi aluetta:

- Mikkeli: Länsisilta (Karilan/Karikon alue)
- Savonlinna: Nojanmaa

Näiden kohteiden osoittaminen maakuntakaavassa on edelleen perusteltua. Palveluverkkoselvityksen perusteella maakuntakaavaan tulisi merkitä uusina km-merkintöinä seuraavat alueet:

- Juva: Vehmaa
- Mikkeli: Visulahti
- Pertunmaa: Kuortti
- Pieksämäki: Länsiväylä
- Savonlinna: Laitaatsilta

Näistä Kuortin alueella on voimassaolevassa maakuntakaavassa palvelujen alueen kohdemerkintä (P), mikä on syytä korvata km-merkinnällä.

Voimassa olevan maakuntakaavan km-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Alueen maankäytön ja rakentamisen mitoitus, sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat kestävän ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen

suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin.

Suunnittelumääräys on tarpeen päivittää nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi seuraavasti:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

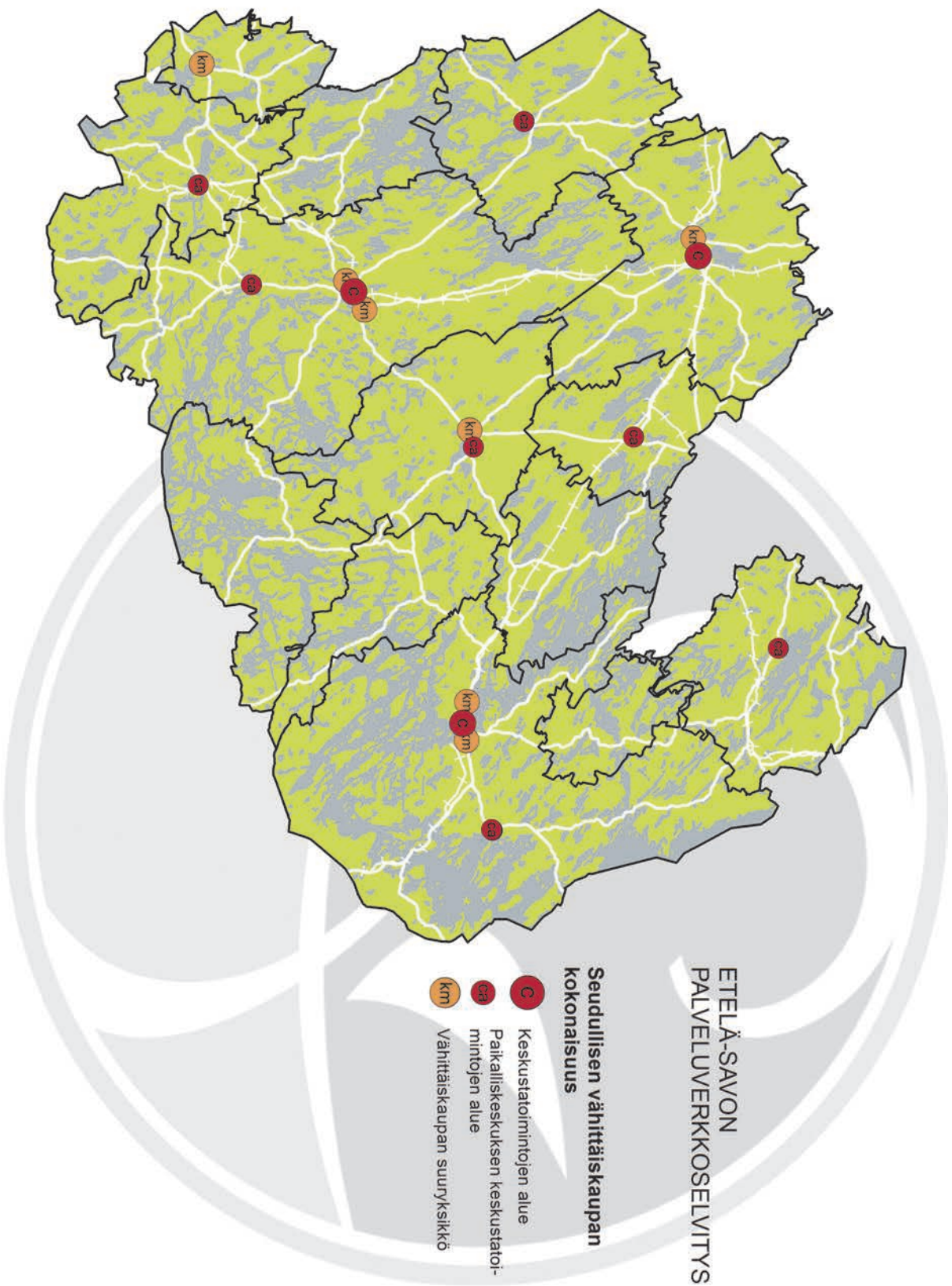
Tämän lisäksi suunnittelumääräyksessä tulee määritellä merkintäkohtaiset vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat sekä kohdekohtaisia suunnittelumääräyksiä:

- Juva: Vehmaa 23 000 k-m²
 - o *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*
 - o *Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.*
- Mikkeli: Länsisilta (Karilan/Karikon alue) 130 000 k-m²
- Savonlinna: Nojanmaa 100 000 k-m²
- Mikkeli: Visulahti 55 000 k-m²
 - o *Seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan toteuttaminen tulee kytkeä ympäröivän yhdyskuntarakenteen kehittymiseen sekä valtatien 5 liikennejärjestelyjen toteuttamiseen.*
- Pertunmaa: Kuortti 15 000 k-m²
 - o *Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.*
- Pieksämäki: Länsiväylä 20 000 k-m²
 - o *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*
- Savonlinna: Laitaatsilta 31 100 k-m²
- Pieksämäki: Länsiväylä 20 000 k-m²
 - o *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*

6.4 Seudullisen vähittäiskaupan kokonaisuus

Etelä-Savon tavoitteellinen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kokonaisuus muodostuu:

- vahvoista Mikkelin, Pieksämäen ja Savonlinnan ydinkeskustoista, jotka muodostavat asiointialueensa kaupallisen pääalueen
- Heinäveden, Joroisen, Juvan, Kangasniemen, Kerimäen, Mäntyharjun ja Ristiinan maaseutukeskustoista, jotka tarjoavat palveluita lähialuetta laajemmalle ja toimivat myös vapaa-ajanasukkaiden palvelukeskuksina.
- Mikkelin, Pieksämäen ja Savonlinnan monipuoliset pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueet Karikko, Visulahti, Länsiväylä, Nojanmaa ja Laitaatsilta joissa muissa paitsi Länsiväylän alueella on mahdollisuus myös hypermarkettien sijoittumiselle ympäröivän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittymisen niin salliessa. Länsiväylä on tarkoitettu Tiva-kaupan alueeksi
- Omaa kuntaa laajempaa asiakaskuntaa ml. ohikulkuliikennettä palvelevat Juvan Vehmaan ja Pertunmaan Kuortin alueet.



6.5 Seudullisen vähittäiskaupan verkon vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Kaupan nykyinen verkko Etelä-Savossa on vahvasti keskittynyt kuntakeskuksiin ja muihin taajamiin maakunnassa. Kuntien keskuksissa on pääosin useampia päivittäistavarakaupan myymälöitä palveluita tarjoamassa, ja niiden palvelutaso tulee vielä säilymään kohtuullisena lähivuosina.

Pienemmissä kunnissa uudet suuryksiköt, joita maakunnassa kaavaillaan tai niille varataan paikkoja, kohdistuvat lähinnä nykyisiin kuntakeskuksiin. Useimmiten on kyse olemassa olevien yksiköiden kasvattamisesta ja kehittämisestä uusinvestoinnilla tai laajennuksella. Tällöin vaikutukset palveluverkkoon ovat vahvistavia, joskin muuttavat markkinoiden kilpailuasetelmia.

Suurimmissa kaupungeissa on vähittäiskaupan suuryksiöitä ydinkeskustojen ulkopuolella. Ostovoiman kasvun myötä edellytyksiä näille löytyy nykyistä enemmän. Kaikkia suuryksiöitä ei ole mahdollista sijoittaa keskustoihin niin kasvavan tilantarpeen kuin liikenteellisten ratkaisujen vuoksi.

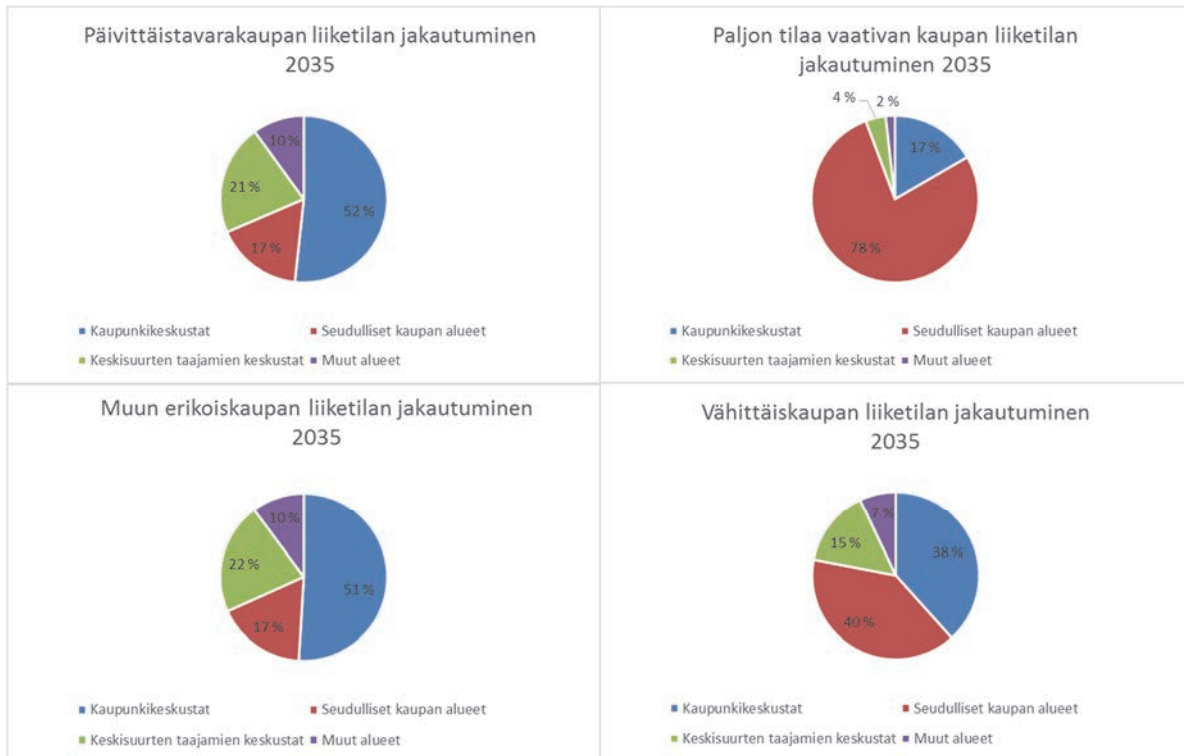
Nykyiseen palvelurakenteeseen ei näytä kohdistuvan suurempia uhkia esitettyjen uusien suuryksiköiden toteuttamisen myötä seudullisissa keskuksissa. Haja-asutusalueen päivittäistavarakaupan verkko on supistunut melko vähäiseksi. Suuryksiköiden sijoittamisella ei ole suurta merkitystä tämän verkon säilymiseen, vaan sille suurempi uhka tulee väestön alueellisesta kehityksestä. Väestön keskittymisen kuntakeskuksiin vähentää edelleen haja-asutusalueen kauppapalveluiden toimintaedellytyksiä.

Mikäli keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden yhteyteen sijoitetaan merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa, saattaa tällä olla vaikutusta keskustapalveluihin. Vaikutusta voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa vähentää, esim. profiloimalla alueita kaavamääräyksiin.

Suosittelun mukaiset vähittäiskaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut antavat hyvän lähtökohdan alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Suositusten mukainen kaupan palveluverkko luo edellytykset ydinkeskustojen kaupan kehitykselle ja vetovoiman vahvistumiselle. Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on määritetty vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen, mikä luo edellytykset kestäväen ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Ratkaisu turvaa kunkin seudullisen kaupan alueen osalta toimivan kilpailun edellytykset.

Ratkaisu ei hajauta nykyistä palvelurakennetta, sillä ratkaisulla kehitetään vain olemassa olevia ja kehittämiskelpoisiksi alueiksi tunnistettuja kauppapaikkoja. Ratkaisussa nykyisinä kaupan alueina on toteutunut Visulahtea lukuunottamatta kaikki muut alueet. Visulahdessakin on asemakaavatason suunnitteluvalmius ja katu- ja kunnallistekninen valmius kaupan sijoittumiselle jo tällä hetkellä.

Oheisessa kuvassa on esitetty kuinka kappaleessa 5 esitetty liiketilalaskelma jakautuu erityyppisille alueille tarkasteluvuonna 2035. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan osalta kauppa sijoittuu valtaosin keskustoihin tai muualle taajamiin. Seudullisen kokoluokan kaupan alueille päivittäistavarakaupasta ja muusta erikois kaupasta sijoittuu laskelman mukaan vain 17 %.

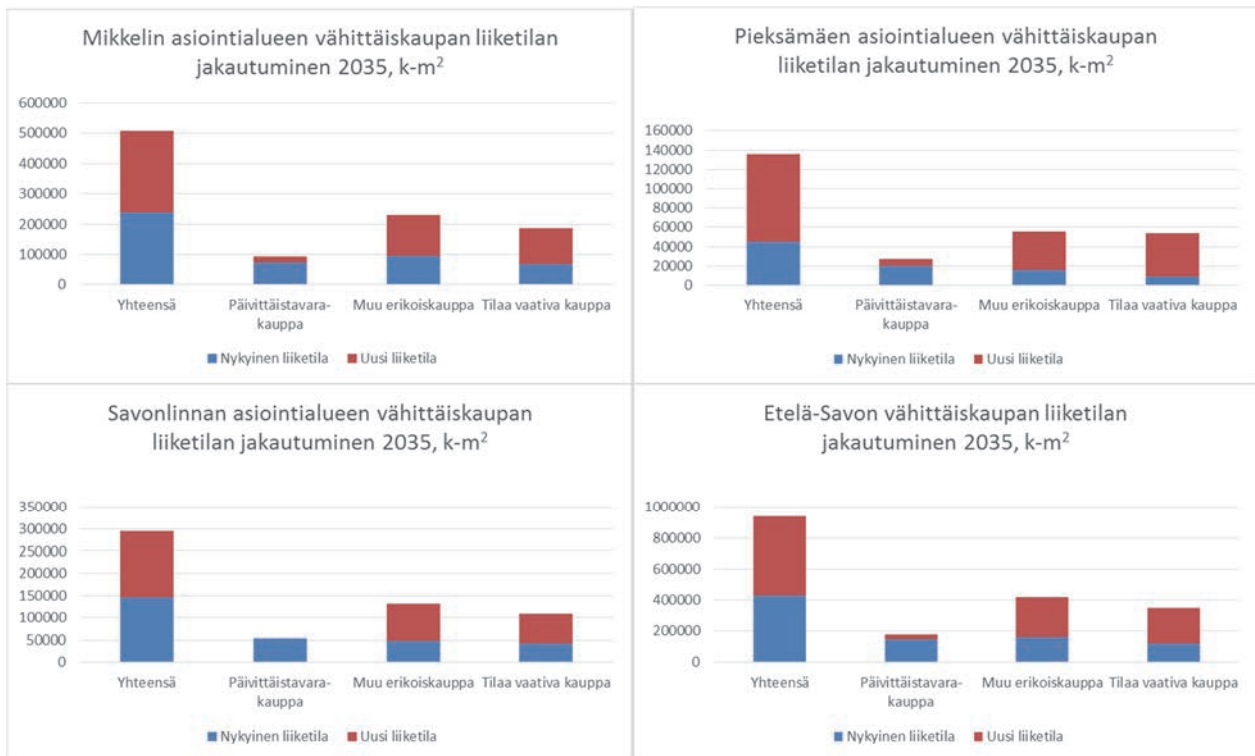


Mitoituslaskelman mukainen liiketilan jakautuminen Etelä-Savossa 2035.

Laskelma paljon tilaa vaativan kaupan liiketilan sijoittumisesta kertoo, että tämän tyyppisestä kaupasta hieman yli neljännes sijoittuu muualle kuin ydinkeskustojen ulkopuolisille seudullisille kaupan alueille. Tarkasteltaessa koko vähittäiskaupan jakaumaa, sijoittuu laskelman mukaan liiketilasta hieman yli kolmannes seudullisille kaupan alueille ja kaksi kolmannesta eri kokoluokan keskusta-alueille. Ratkaisu tukee keskusta-alueiden ensisijaisuutta kaupan sijaintialueena.

Seuraavassa kuvassa on tarkasteltu laskelman mukaista uuden liiketilan määrää suhteessa Suomen ympäristökeskuksen kokoamaan tilastoaineistoon vuoden 2012 kaupan sijaintirakennusten kokonaisalasta. Kaupan sijaintirakennusten kokonaisalatieta ei kerro siitä, onko rakennus nykyisellään kaupallisessa käytössä. Verrattuna esim. myymälärekisterin päivittäistavarakauppaan kohdistuvaan pinta-alaan lukemissa on liki 50%:n ero siten, että todellinen tilanne on kaupan sijaintirakennustietoa pienempi. Pt-kauppaa tosin tapahtuu lisäksi mm. ns. halpamyymälöissä, mutta näiden pt-kaupan pinta-alasta ei ole tietoa. Kappalemääräisesti halpamyymälöitä oli Etelä-Savossa vuonna 2012 19 kpl ja niiden myynti toi viidenneksen lisäyksen "tavanomaisen" pt-kaupan myyntiin nähden. Aineiston perusteella voitaneen kuitenkin tehdä suuntaa-antavia huomioita uuden liiketilan tarpeesta.

Kaikilla asiointialueilla ja samalla koko maakunnassa päivittäistavarakaupan tarjonta näyttäisi vastaavan jo tällä hetkellä verraten hyvin myös tulevaan päivittäistavarakaupan liiketilan tarpeisiin. Sen sijaan Tiva-kaupan ja muun erikoiskaupan osalta liiketilan lisätarpeita on koko maakunnassa. Kuvasta on luettavissa erittäin selkeästi myös Pieksämäen asiointialueen nykyinen vaje kaupallisessa tarjonnassa, sama seikka joka on nähtävissä kappaleen 2.3 ostovoiman siirtymiä koskevissa tiedoissa.



Mitoituslaskelman mukainen uuden liiketilan tarve suhteessa SYKEN kokoamaan aineistoon kaupan sijaintirakennusten kokonaisalaan vuonna 2012.

Mitoitustarkastelu ja uuden kaupan sijoittumisedellytysten tasapainoinen jaottelu maakunnan eri osiin luo lisää edellytyksiä kaupan kilpailulle maakunnassa. Tällä hetkellä osassa kaupan toimialoja kilpailu on jopa poikkeuksellisen vähäistä. Ratkaisu tukee myös kasvavaa matkailijoiden ja vapaa-ajanasukkaiden palvelutarvetta.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Etelä-Savon alue- ja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavat merkittävästi väestön rakenteelliset muutokset. Merkittävin kehitykseen vaikuttava tekijä on väestön voimakas keskittymineen nykyisiin keskuksiin. Väestön keskittyminen nykyisiin keskuksiin tulee ennusteiden mukaan jatkumaan ja erityisesti kaupunkien keskustaajamien väkiluku ja asumistiheys kasvaa. Etelä-Savon maakunnassa tulee tulevaisuudessakin olemaan eritasoisia keskuksia. Uusien kunta- tai alakeskusten syntyminen ei näytä todennäköiseltä, vaan kuntien pääkeskukset vahvistuvat.

Maakuntakaavan näkökulmasta palveluiden sijoittaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, eli nykyisiin kunta- ja kauppakeskittymiin on tärkeää. Seudulliset kaupan alueet sijoittuvat Heinäveden, Joroisen, Juvan, Kangasniemen, Kerimäen, Mäntyharjun, Mikkelin, Pieksämäen, Ristiinan Savonlinnan keskusta-toimintojen alueille sekä Juvalla, Mikkelissä, Pertunmaalla ja Savonlinnassa lisäksi ydinkeskustojen ulkopuolisille taajama-alueille vähittäiskaupan suuryksikömerkinnöin. Kaikki kaupan alueet sijoittuvat hyvin yhdyskuntarakenteeseen ja myös tukevat rakenteen tasapainoista kehittymistä. Ratkaisu on perusteltua myös alueen ikärakenteen vuoksi, sillä väestörakenteen vuoksi on todennäköistä, että kasvukeskuksissa vähittäiskaupan osaksi tullut nettikauppa ei ole lyönyt itseään läpi Etelä-Savossa samaan tapaan.

Niillä alueilla joilla kaupan alueiden lähiasutuksen määrä on tällä hetkellä matala, kytketään kaupan palveluiden toteuttaminen alueella ympäröivän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Näin turvataan yhdyskuntarakenteen sopusuhtainen kehittyminen.

Juvan Vehmaa ja Pertunmaan Kuortti palvelevat valtatie 5:n ohikulkuliikennettä. Kirkonkylien palvelurakenteen turvaamiseksi maakuntakaavassa on syytä antaa molempien alueiden osalta päivittäistavarakauppaa rajoittavat kaavamääräykset. Ilman tämän tyyppistä rajoitus varsinkin Pertunmaan kirkonkylän palvelut ovat vaarassa siirtyä Kuortin alueelle. Juvan kirkonkylän palvelutarjonta on ollut perinteisesti kunnan kokoluokkaan nähden vahva, eikä kaupan palveluiden vaarantuminen siellä ole todennäköistä.

Liikenteelliset vaikutukset ja saavutettavuus

Kun tarkastellaan nykyistä päivittäistavarakaupan palveluverkkoa Etelä-Savossa, se on maakunnallisesti kattava ja kuntakeskuksissa on edelleen tarjontaa monipuolisesti. Tavoitteena on nykyisen kuntakeskuksen tarjonnan monipuolistaminen ja myös tilaa vaativan kaupan tarjonnan kasvattaminen kuntakeskusten yhteydessä. Seudulliset kaupan alueet sijoittuvat siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tiivis rakenne, pienet etäisyydet ja kaupan sijainti keskuksissa edesauttavat ostosmatkojen pituuden pitämisessä kohtuullisena. Haja-asutusalueella on Etelä-Savossa hyvin vähän jäljellä olevia palveluita ja tämän vuoksi on tärkeää, että seudullisen kokoluokan palveluille luodaan kaavassa edellytyksiä maakunnan kaikissa osissa.

Nykyisiin kuntakeskuksiin sijoittuvat kaupan alueet eivät tuo mukanaan erityisiä liikenteellisiä haasteita. Ydinkeskustojen ulkopuolisilla kaupan alueillakin pääsääntöisesti liikenneratkaisut niin autolla, joukkoliikenteellä kuin kevytliikenteelläkin ovat olemassa. Visulahden alueen osalta valtatie 5 uusi linjaus ja sen liittymäjärjestelyt ovat avainasemassa alueen pohjoisosan käyttöönotolle. Sen sijaan myös Visalahden alueen eteläosassa on sen liikenteelliset valmiudet kaupan rakentamiselle jo nyt olemassa, sillä alueelle on toteutettu eritasoliittymä nykyiseltä valtatieltä ja samassa yhteydessä kevyen liikenteen yhteydet.

Elinympäristön laatu

Koska pääosa seudullista kaupan alueista on nykyisiä taajamien ydinkeskustoja, sijoittuvat uudet suuryksiköt osaksi nykyistä rakennetta. Tällöin on tärkeää huomioida uusien rakennusten sopeutuminen ympäristöönsä. Tämä on huomioitu jo nyt voimassa olevassa maakuntakaavassa C- ja ca-merkintöjen suunnittelumääräyksessä. Rakennusten lisäksi tällöin on syytä kiinnittää huomiota myös esim. autopaikoituksen sijoitteluun. Km-merkintöjen alueille ei ole voimassaolevassa maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriperintöön liittyvä merkintöjä.

Lähteet

A.C.Nielsen Finland Oy. Myymälärekisteri 2012.

Itä-Suomen yliopisto (2013). Viisumivapauden vaikutukset. Liite viisumivapauden vaikutukset matkailutuloon ja -työllisyyteen Etelä-Savossa.

Itä-Suomen yliopisto (2010). Matkailun taloudelliset vaikutukset Savonlinnan seudulla vuonna 2010. Loppuraportti (osa 2). Tulo- ja työllisyysvaikutukset.

Itä-Suomen yliopisto (2010). Matkailun taloudelliset vaikutukset Savonlinnan seudulla vuonna 2010. Väli­raportti (osa 1). Matkailijoiden päivittäinen rahankäyttö.

Kuntien yleis- ja asemakaavat sekä rakennuslupatiedot.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Matkailun edistämiskeskus ja Tilastokeskus (2013). Rajahaastattelututkimus. Osa 26. Ulkomaiset matkailijat Suomessa vuonna 2012. MEK A: 173 2013.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Tilastokeskus. Kesämökkitalasto, Matkailutilastot, Toimipaikkarekisteri 2011, Västötilasto.

Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy (2013). Viisumivapauden vaikutukset.

Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy (2012). Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät. TAK Oy, Kymenlaakson liitto ja Etelä-Karjalan liitto.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2010). Kesämökkibarometri 2010. TEM julkaisu­ja 12/2010.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala vuonna 2012. SYKE, Tilastokeskus ja VTJ/VRK 3/2013

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

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä YKR. Tilastokeskus & Suomen ympäristökeskus.

Etelä-Savon matkailun ja vapaa-ajan tulo- ja työllisyys­selvitys. FCG 2015 Tilaajina Miset Oy, Savonlinnan yritys­palvelut Oy ja Etelä-Savon maakuntaliitto.

Liitteet

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C. Finland Oy:n myymälätyypit

Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Citymarket, Prisma ja Euromarket

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos, Tokmanni, Hongkong, Minimani, Säästötalo

Supermarket, iso

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

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-market, M-market, S-market, Sale, ABC-market

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- esim. K-market, K-extra, M-market, S-market, Sale, Valintatalo, Siwa

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- esim. Sale, Siwa, kyläkaupat

Pienmyymälä

- esim. Siwa, kylä- ja lähikaupat

Erikoismyymälä

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

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Toimialaluokitus 2008

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 väh.k.
47420	Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47430	Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

47511	Kankaiden vähittäiskauppa
47512	Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531	Mattojen vähittäiskauppa
47592	Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593	Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
47594	Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595	Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47596	Lukkoseppä- ja avainliikkeet
47599	Muulla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
47610	Kirjojen vähittäiskauppa
47621	Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622	Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47630	Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
47641	Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
47650	Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47761	Kukkien vähittäiskauppa
47762	Kukkakioskit
47764	Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
47770	Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781	Taideliikkeet
47782	Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783	Optisen alan vähittäiskauppa
47784	Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
47785	Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
47789	Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791	Antiikkiliikkeet
47792	Antikvariaattikauppa
47793	Huutokauppakamarit
47799	Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

47521	Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
47522	Maalien vähittäiskauppa
47523	Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
47529	Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

47540	Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa
-------	--

Huonekalukauppa

47591	Huonekalujen vähittäiskauppa
-------	------------------------------

Muu tilaa vaativa kauppa

47532	Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
47642	Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
47763	Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112	Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45192	Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa
45321	Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
45322	Renkaiden vähittäiskauppa
45402	Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
47301	Huoltamotoiminta
47302	Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista



ETELÄ-SAVON
MAAKUNTALIITTO