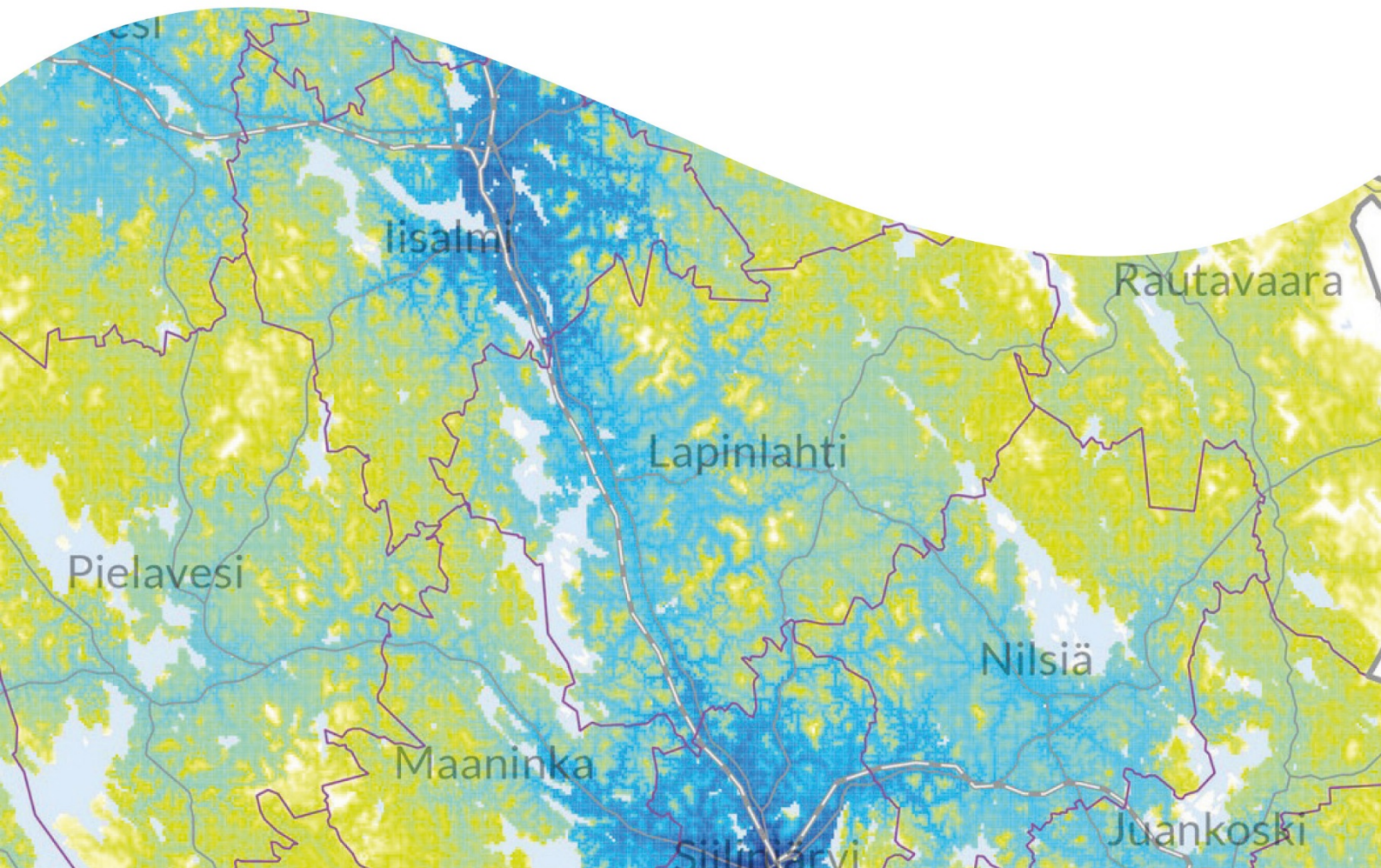


Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030

PALVELUVERKKOSELVITYS HERKKYYSANALYYSINEEN



POHJOIS-SAVON KAUPAN MAAKUNTAKAAVA

**Palveluverkkoselvitys
herkkyysanalyysineen**

Kuopio 2013

Pohjois-Savon liiton julkaisu A:77

Kuopio 2013

Pohjois-Savon liitto
PL 247, 70101 Kuopio
puh. (017) 550 1400
e-mail: kirjaamo@pohjois-savo.fi
faksi: (017) 550 1428

ISBN 978-952-5759-72-3
ISBN (pdf) 978-952-5759-73-0
ISSN 1797-4402

	Tiivistelmä.....	5
	Summary.....	6
1	JOHDANTO.....	7
2	KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS.....	8
3	AIEMMAT SELVITYKSET.....	9
4	KAUPAN KEHITYS VUOSINA 1995 - 2010.....	10
4.1	Päivittäistavarakauppa.....	10
4.2	Erikoiskauppa.....	11
4.3	Vähittäiskaupan liikevaihto.....	12
4.4	Yhteenveto.....	13
5	KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT.....	14
5.1	Päivittäistavarakauppa.....	14
5.2	Erikoiskauppa.....	17
5.3	Kaupan kerrosalat ja sijoittuminen keskustaan.....	20
5.4	Palvelujen saavutettavuus.....	21
5.4.1	Koettu saavutettavuus.....	21
5.4.2	Fyysinen saavutettavuus.....	22
5.5	Kaupan kehitysnäkymiä.....	24
6	PALVELUVERKKOON VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ.....	27
6.1	Väestö.....	27
6.2	Uudet asuin- ja työpaikka-alueet.....	29
6.3	Ostovoima ja ostovoiman kehitys.....	29
6.4	Ostovoiman siirtymä.....	33
6.5	Liiketilän laskennallinen lisatarve.....	35
7	KAUPAN KEHITTÄMISHANKKEET.....	41
7.1	Tarkasteluvaihtoehdot.....	41
7.2	Vaikutusten arviointi.....	44
7.2.1	Kauppa ja palvelurakenne.....	44
7.2.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	50
7.2.3	Kuntatalous ja työllisyys.....	53
7.2.4	Liikenne ja liikkuminen.....	53
8	MITOITUS- JA SIOJITTUMISSUOSITUKSET.....	59
8.1	Kauppan kokonaismitoitus.....	59
8.2	Merkitykseltään seudullisen suuryksikön alaraja.....	60
8.3	Tarkasteluvaihtoehdot.....	62
8.4	Kauppan kehittämishankkeet seuduittain.....	63
	Liite 1. Kauppan kerrosalat v. 2011.....	67
	Liite 2. Kauppan kokonaismitoitus.....	68
9	HERKKYYSANALYYSIT LIIKETILAN LISÄTARPEESTA.....	69
10	KULUTUKSEN KASVUPROSENTIN MUUTOS.....	69
11	MYYNTEHOKKUUDEN MUUTOS.....	71
12	KAAVALLISEN YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS.....	72
13	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	75
	Liite 1. Kulutuksen kasvuprosentin muutos.....	77
	Liite 2. Myyntitehokkuuden muutos.....	79
	Liite 3. Kaavallisen ylimitoituskertoimen muutos (1,3 > 1,4).....	81
	Liite 4. Kaavallisen ylimitoituskertoimen muutos (1,3 > 1,5).....	83
	Liite 5. Kaavallisen ylimitoituskertoimen muutos (1,3 > 1,6).....	85
	Liite 6. Suosituksen mukaisilla arvoilla laskettu liiketilän lisatarve.....	87
14	LÄHDELUETTELO.....	89

Tiivistelmä

Palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan Pohjois-Savon vähittäiskaupan mennyttä kehitystä, nykytilaa ja tulevaisuutta. Vuoteen 1995 verrattuna päivittäistavarakaupan myymälämäärä Pohjois-Savossa on vähentynyt ja erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä on kasvanut. Samalla Kuopion merkitys maakunnan kaupan keskittymänä on kasvanut. Vuonna 2011 maakunnassa oli yhteensä 205 päivittäistavarakaupan myymälää ja 1 051 erikoiskaupan myymälää. Liiketilaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöissä oli yhteensä noin miljoona kerrosneliometriä.

Ostovoiman kasvuun perustuva kaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2030 on Pohjois-Savossa koko vähittäiskaupassa noin 337 000 k-m², josta noin 55 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja noin 282 000 k-m² erikoiskauppaan. Liiketilan lisätarve on arvioitu kaupan selvityksissä vakiintuneita kulutuksen kasvua, kaavallista ylimitoitusta, kaupan myyntitehokkuuksia ym. arvoja käyttäen. Liiketilan laskennallinen lisätarve ja nykyinen kerrosala yhteenlaskien maakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuoteen 2030 on noin 1,4 miljoonaa kerrosneliometriä. Kokonaismitoituksia olisi yksittäisten kuntien sijaan suositeltavaa tarkastella kuntaryhmittäin seuraavasti:

- Kuopio: kokonaismitoitus enintään 800 000 k-m²
- Iisalmi, Siilinjärvi ja Varkaus: kokonaismitoitus kussakin kaupungissa enintään 180 000 k-m²
- Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi ja Suonenjoki: kokonaismitoitus kussakin kunnassa enintään 35 000 k-m²
- Muut kunnat: mitoitus kussakin kunnassa enintään 15 000 k-m²

Myös keskusta-alueiden mitoituksessa on suositeltavaa jakaa kunnat edellä mainittuihin kuntaryhmiin. Kuopion, Siilinjärven, Varkauden ja Iisalmen keskusta-alueita ei ole tarpeen mitoitaa kerrosaloina. Kiuruvedellä, Lapinlahdella, Leppävirralla ja Suonenjoella keskusta-alueiden kokonaismitoituksena on enintään 22 000 k-m² ja muissa kunnissa enintään 10 000 k-m². Seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksikön alarajat ovat:

	Seudullisen suuryksikön alarajat, k-m ²		
	Päivittäistavarakauppa	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
Kuopio	4 000	12 000	5 000
Iisalmi, Siilinjärvi, Varkaus	3 000	7 000	3 000
Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi, Suonenjoki	2 000	5 000	2 000
Muut kunnat	2 000	2 000	2 000

Pohjois-Savossa oli vuoden 2013 alussa vireillä tai suunnitteilla 24 maakuntakaavan kannalta seudullisesti merkittävää kaupan kehittämishanketta. Näitä hankkeita tarkasteltiin kahden mitoituksetta toisistaan poikkeavana kehittämisvaihtoehtona. Minimivaihtoehdossa kaupan hankkeissa on uutta kaupan kerrosalaa noin 287 000 k-m² ja maksimivaihtoehdossa noin 692 000 k-m². Vaikutusten arvioinnin pohjalta maakuntakaavoituksen mitoituksen lähtökohdaksi olisi hyvä ottaa minimivaihtoehdon mukainen tilanne.

Summary

The service network report reviews the past, present, and future developments of retail trade in Northern Savonia. Compared to 1995, the number of grocery stores in Northern Savonia has decreased, while the number of specialised stores has increased. At the same time, the significance of Kuopio as the commercial centre of the province has increased. In 2011, there were 205 grocery stores and 1,051 specialised stores in the province. The commercial space in these grocery and specialised stores totalled approximately a million floor square metres.

The need for additional commercial space until 2030, calculated based on the increase in purchasing power, is approximately 337,000 floor square metres for the Northern Savonia area as a whole. Of this amount, approximately 55,000 floor m² are for the grocery trade and approximately 282,000 floor m² for specialised trade. The need for additional commercial space has been estimated by applying values that have been established in trade analyses, such as the increase in consumption, over-dimensioned plans, sales efficiency in trade, etc. The calculated need for additional commercial space and the current floor area combined, the overall dimensioning of the retail trade in the province will total approximately 1.4 million floor square meters by 2030. Instead of looking at individual municipalities, it is recommended for the overall dimensioning to be reviewed through groups of municipalities as follows:

- Kuopio: overall dimensioning max. 800 000 k-m²
- Iisalmi, Siilinjärvi and Varkaus: overall dimensioning max. 180,000 floor m² in each municipality
- Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi, and Suonenjoki: overall dimensioning max. 35,000 floor m² in each municipality
- Other municipalities: dimensioning max. 15,000 floor m² in each municipality

It is further recommended that municipalities are divided into groups as above when dimensioning central areas. As regards the central areas in Kuopio/Siilinjärvi, Varkaus, and Iisalmi, there is no need to carry out dimensioning through floor areas. In Kiuruvesi, Lapinlahti, Leppävirta and Suonenjoki, 22,000 floor m² are applied as the maximum overall dimensioning for central areas, and the maximum of 10,000 floor m² in other municipalities. The lower floor limits for regionally notable grocery stores and large specialised trade units are:

	The lower floor limits for regionally notable large stores (floor m ²)		
	Grocery trade	Specialised trade	
		Requiring space	Other
Kuopio	4 000	12 000	5 000
Iisalmi, Siilinjärvi, Varkaus	3 000	7 000	3 000
Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi, Suonenjoki	2 000	5 000	2 000
Muut kunnat	2 000	2 000	2 000

At the beginning of 2013, 24 regionally notable trade development projects in terms of the provincial plan were pending or planned. These projects were reviewed through two development options that deviate from each other in terms of dimensioning. The minimum option features approximately 287,000 floor m² of new commercial space for the trade projects, while the maximum option features approximately 692,000 floor m². Based on impact analyses, it is recommended for the minimum option to be taken as the starting point for the provincial plan dimensioning.

1 JOHDANTO

Palveluverkkoselvityksen tavoitteena on selvittää kaupan maakuntakaavatyötä varten Pohjois-Savon väestön, matkailijoiden ja kesämökkiläisten sekä kauttakulkuliikenteen ostovoimaan perustuva lisäliiketilatarve päivittäis-, erikoistavara- ja tilaa vievään kauppaan ja kaen. Venäläisten matkailijoiden osuus on laskettu ministeriöiden selvityksiin ja Pohjois-Savon venäläisten matkailijamäärien 2004 - 2011 trendiin perustuen. Laskelmat ovat herkkiä em. tekijöiden muutoksille, mutta palveluverkkoselvitys antaa pohjan kaupan maakuntakaavan laadinnalle. Kaavallinen ylimeritys on kaupan selvityksissä vakiintunut 1,3, mutta kaupan kilpailun, toteutumisasteen ja pohjois-savolaisen kaupan kaavoituskulttuurin johdosta sitä tarkastellaan jatkotyössä.

Pohjois-Savon liitto on käynnistänyt kaupan maakuntakaavan laatimisen toukokuussa 2012. Kaupan maakuntakaavan laatiminen tuli ajankohtaiseksi maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (319/2011) sekä toimialan nopean kehittymisen vuoksi. Pohjois-Savossa on voimassa kolme vahvistettua maakuntakaavaa: Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 (vahvistettu 2011), Kuopion seudun maakuntakaava (vahvistettu 2008) sekä Leppävirran pohjoisosan valtatie 5 maakuntakaava (vahvistettu 2008).

Pohjois-Savon ja Kuopion seudun maakuntakaavojen laadinnan aikana valmistelluissa kaupan selvityksissä ei ole huomioitu tilaa vaativaa kauppaa kokonaisuudessaan, koska voimassa ollut lainsäädäntö ei sitä velvoittanut. Kaupan maakuntakaavalla pyritään ajantasaistamaan maakuntakaava MRL:n muutoksen mukaiseksi sekä mahdollistamaan kaupan ja siihen liittyvän elinkeinotoiminnan kehittyminen, samalla varmistuen mahdollisuudet tarjota kaupalle vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja siten edistää kilpailua.

Työn tarkoituksena on laatia Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan laatimista palveleva koko maakunnan kattava palveluverkkoselvitys, joka vastaa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa asetettuja säädöksiä.

Työtä aloitettaessa Nilsia kuului Koillis-Savon seutukuntaan ja tämä tilanne säilytettiin myös työn ajan. Nilsian myymälöitä, ostovoimaa, liiketilatarvetta jne. on siten käsitelty osana Koillis-Savoa, ei osana Kuopiota.

Selvitystä ovat ohjanneet suunnittelujohtaja Paula Qvick, kaavoituspäällikkö Suvi Jousmäki ja suunnittelija Mikko Rummukainen Pohjois-Savon liitosta. Selvityksen projektipäällikkönä toimi FM Kimmo Koski ensin Strafica Oy:ssä ja myöhemmin Airix Ympäristö Oy:ssä. Liikennettä ja liikkumista koskevista tarkasteluista ovat vastanneet DI Hannu Pesonen, DI Miikka Niinikoski ja DI Osmo Salomaa Strafica Oy:stä.

2 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (esim. auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekaluliikkeet) kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

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

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoituisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen

haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikku- mismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Lisäksi lain 71b §:n mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

Maankäyttö ja rakennuslain 71d §:n mukaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnolle tarkoitettun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakuntakaavassa on sijoittamisen mahdollistava merkintä. Muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

3 AIEMMAT SELVITYKSET

Tämän työn taustaksi tarkasteltiin seuraavia Pohjois-Savoa koskeneita selvityksiä (tarkemmat viitetiedot löytyvät lähdeluettelosta):

- Pohjois-Savon liitto 2003, 2005, 2007a, 2007b ja 2012
- YIT Rakennus Oy 2008
- Varkauden kaupunki 2009
- Siilinjärven kunta 2011 ja 2012

Tarkastelussa keskitytään kaupan alueelliseen sijoittumiseen, koska aiemmissa selvityksissä tehdyt arviot esimerkiksi liiketilan tulevasta lisätarpeesta ja kaupan suuryksiköiden määrästä, mitoituksista ja sijoittumisesta eivät olleet riittävän vertailukelpoisia nykytilanteen kanssa.

Tehtyjen selvitysten mukaan Pohjois-Savon vähittäiskaupan palveluverkko rakentuu Kuopion vahvasta pääkeskuksesta, vahvoista seudullisista keskuksista Varkaudesta ja Iisalmesta sekä lukuisista kaupunki- ja kuntakeskuksista. Näitä täydentää joukko pienempiä kaupallisia lähipalvelukeskuksia.

Selvityksissä Kuopion myös odotetaan säilyvän maakunnan monipuolisimpana kaupan keskuksena. Kaupan palvelujen odotetaan lisäksi kehittyvän myös muissa kaupunki- ja kuntakeskuksissa sekä väestöpohjaltaan riittävän suurissa alakeskuksissa.

Suurimman osan maakunnan keskuksista on todettu nojautuvan päivittäistavarakaupan palveluihin, joita täydentää palvelutasoltaan vaihteleva joukko erikoiskaupan palveluja. Keskusten väliset erot perustuvat pitkälti erikoiskaupan määrään ja monipuolisuuteen. Keskusten mahdollisuudet kehittyä tulevaisuudessa monipuolisemmiksi palvelupisteiksi on nähty olevan pitkälti riippuvaista erikoiskaupan kehitysedellytyksistä.

Kuopion, Iisalmen ja Varkauden ohella kasvavia erikoiskaupan keskuksia ovat etenkin Siilinjärvi ja Nilsiä. Hitaasti kasvavia keskuksia ovat loput kaupungit eli Juankoski, Suonenjoki ja Kiuruvesi sekä kunnista Leppävirta, Lapinlahti ja Keitele. Tervossa ja Rautavaarassa päivittäistavarakaupan markkinat on todettu liian pieniksi, jotta niissä olisi toimintaedellytyksiä erikoiskaupan merkittävälle kehittämiselle. Muissa kunnissa näkymien on todettu olevan hieman paremmat, mutta erityisen voimakasta kehittämistä niissäkään ei selvitysten mukaan ollut odotettavissa.

Aiemmin tehdyissä selvityksissä Pohjois-Savon kaupan palveluverkkoon ei odotettu kohdistuvan suuria muutoksia lähitulevaisuudessa. Suurten keskittymien arvioitiin vahvistuvan entisestään ja niiden läheisyyteen oli nähtävillä sijoittuvaksi uusia, lähinnä marketkaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueita.

Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt suositeltiin keskitettäväksi ensisijaisesti keskustoihin tai aivan niiden tuntumaan. Keskustojen ulkopuolisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymille nähtiin vain vähäisiä rakentamistarpeita lähinnä Kuopiossa, Siilinjärvellä, Varkaudessa ja Iisalmella. Uusina tilaa vaativan erikoiskaupan alueina selvityksissä tuotiin esiin mm. Kuopiossa Matkus, Iisalmessa keskustan pohjois- ja eteläpuoliset alueet, Varkaudessa market-alue, Kiertotien alue ja Häyriä sekä Siilinjärvellä Toivola, Vuorela ja uudet alueet keskustan pohjois- ja eteläpuolella.

4 KAUPAN KEHITYS VUOSINA 1995 - 2010

4.1 Päivittäistavarakauppa

Vuonna 1995 Pohjois-Savossa toimi noin 430 päivittäistavaramyymälää (taulukko 1 ja kuva 1). Vuonna 2005 myymälöitä oli noin 110 vähemmän ja vuonna 2010 noin 130 vähemmän kuin vuonna 1995. Vuonna 1995 noin puolet Pohjois-Savon myymälöistä oli valinta- ja palvelumyymälöitä, joiden myyntipinta-ala oli alle 400 m². Tämän jälkeen näiden myymälöiden lukumäärä on vähentynyt, samoin päivittäistavarakaupan erikoismyymälöiden määrä.

Supermarketmyymälöiden määrä on pysynyt suunnilleen ennallaan kaudella 1995- 2010, tavaratalomyymälöiden lukumäärä sen sijaan on kasvanut. Tavarataloihin kuuluvat varsinainen tavaratalojen lisäksi myös laajan tavaravaliokiman myymälät (ns. halpahintamyymälät).

Taulukko 1. Pohjois-Savon päivittäistavaramyymälät 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

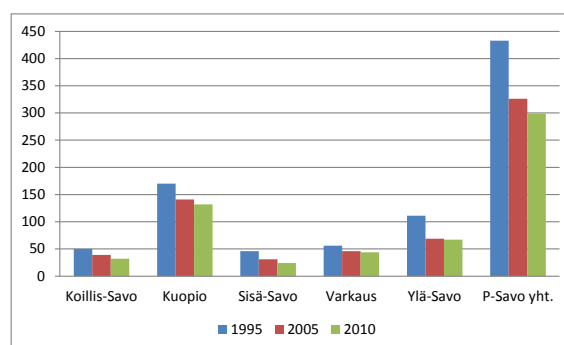
	Supermarket- kauppa	Valinta- myymälät	Tavara- talot	Erikois- myymälät	Yhteensä
Koillis-Savon seutu					
1995	8	31	1	10	50
2005	8	19	1	11	39
2010	7	16	1	8	32
Kuopion seutu					
1995	14	66	5	85	170
2005	17	49	15	60	141
2010	16	47	14	55	132
Sisä-Savon seutu					
1995	4	24	1	17	46
2005	5	11	2	13	31
2010	4	8	1	11	24
Varkauden seutu					
1995	7	27	2	20	56
2005	8	21	6	11	46
2010	4	20	8	12	44
Ylä-Savon seutu					
1995	9	65	7	30	111
2005	11	28	7	23	69
2010	14	26	7	20	67
Pohjois-Savo					
1995	42	213	16	162	433
2005	49	128	31	118	326
2010	45	117	31	106	299

Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä on vähentynyt kaikissa seutukunnissa vuodesta 1995 lähtien. Suurin suhteellinen muutos on

tapahtunut Sisä-Savon seutukunnassa, jossa vuonna 1995 toimi 46 myymälää, mutta vuonna 2010 enää 24 myymälää. Kaikissa seutukunnissa suurin poistuma on koko maakunnan tapaan kohdistunut pieniin vallinta- ja palvelumyymälöihin ja päivittäistavarakaupan erikoismyymälöihin.

Eniten päivittäistavaramyymälöitä on ollut Kuopion seudulla ja seudun osuus koko maakunnan päivittäistavaramyymälöistä on myös kasvanut (39 % vuonna 1995 ja 44 % vuonna 2010). Vähiten myymälöitä on ollut Sisä-Savon ja Koillis-Savon seutukunnissa ja niiden osuudet koko maakunnan myymälämäärästä ovat vähentyneet hieman kaudella 1995 - 2010.

Kunnittain tarkastellen eniten myymälöitä kaikkina poikkileikkausvuosina on ollut Kuopiossa. Vuonna 1995 Kuopiossa toimi 133 myymälää (31 % maakunnan myymälöistä). Vuonna 2005 myymälöitä oli 114 (35 %) ja vuoden 2010 myymälämäärä oli 112 (37 %). Kuntia, joissa toimi enintään kymmenen päivittäistavaramyymälää oli vuonna 1995 maakunnassa yhteensä 9, vuonna 2005 yhteensä 13 ja vuonna 2010 yhteensä 14.



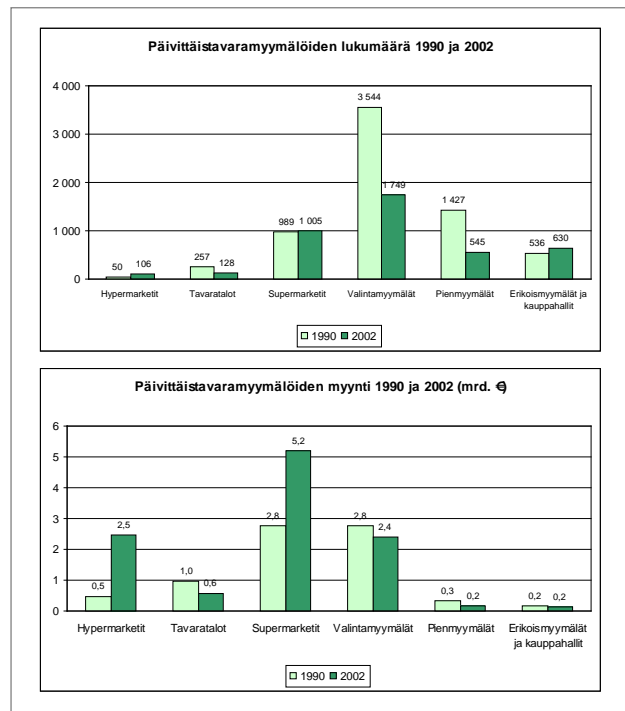
Kuva 1. Päivittäistavarakaupan myymälämäärä seutukunnittain ja Pohjois-Savossa yhteensä vuosina 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärissä ovat mukana myös päivittäistavaraa myyvät kioskit, huoltamot ja laajan tavaravaliokiman myymälät, minkä vuoksi vuoden 2010 myymälämäärät poikkeavat luvussa 4 esitetyistä

A.C.Nielsen Finland Oy:n rekisteriaineistoihin perustuvista määristä. Poikkeamaa aiheuttavat myös myymälöiden erilaiset luokitteluperiaatteet eri vuosina.

Päivittäistavarakaupan rakenteen kehitys Pohjois-Savossa on edennyt keskimäärin samaan tapaan kuin koko maassa. Vuonna 1992 Suomessa oli noin 6 800 päivittäistavaramyymälää ja vuonna 2002 noin 4 200 myymälää (ympäristöministeriö 2004). Vuoden 2012 lopussa Suomessa oli toiminnassa noin 3 200 päivittäistavaramyymälää ilman päivittäistavarojen erikoismyymälöitä ja kauppahallimyymälöitä (www.fi.nielsen.com).

Myymälämäärän supistumisen ohella päivittäistavarakaupan rakenteen muutokselle on ollut tyypillistä yksikkökoon kasvu ja myyntitehokkuuden lisäys. Nykyisin päivittäistavara-kaupan merkittävimmät myymälätyypit markkinaosuudella mitattuna ovat hypermarketit ja supermarketit. Tämä näkyy myös päivittäistavara-kaupan myynnissä, joka on kasvanut myymälämäärän vähentymisestä huolimatta. Päivittäistavara-kaupan myynti oli arvoltaan noin 7,6 miljardia euroa 1992, noin 11,3 miljardia euroa vuonna 2002 (ympäristöministeriö 2004) ja noin 16,2 miljardia euroa vuonna 2012 (www.fi.nielsen.com).



Kuva 2. Päivittäistavara-kauppa 1990 ja 2002 (ympäristöministeriö 2004).

4.2 Erikoiskauppa

Vuonna 1995 Pohjois-Savon erikoiskaupan myymälämäärä oli 945 (taulukko 2 ja kuva 3). Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (auto-, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi yhteensä 305 myymälää. Muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla maakunnassa toimi 640 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat.

Vuoteen 2005 mennessä myymälämäärä oli kasvanut 43 myymälällä, pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan luokkaan kuuluvien myymälöiden lisääntymisen vuoksi. Vuonna 2010 erikoiskaupan alalla toimi yhteensä 1 051 myymälää, joista 385 oli tilaa vaativan erikoiskaupan ja 666 muun erikoiskaupan myymälöitä. Vuoteen 1995 verrattuna tilaa vaativan

erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä oli kasvanut 80 myymälällä ja muun erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä 26 myymälällä. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa myymälämäärän kasvu oli suurinta autokaupassa ja rautakaupassa.

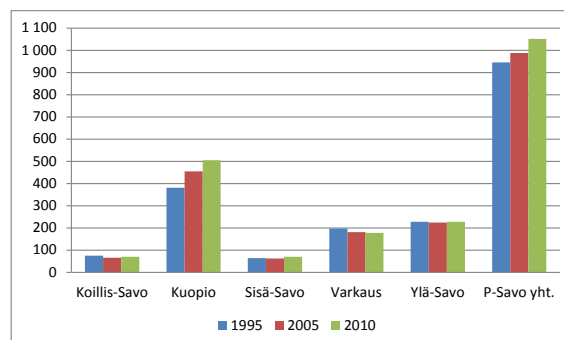
Seutukunnittain tarkastellen myymälämäärä 1995 - 2010 on joko pysynyt suunnilleen ennallaan tai vähentynyt muissa paitsi Kuopion seutukunnassa. Eniten erikoiskaupan myymälöitä onkin Kuopion seudulla, jonka osuus koko maakunnan myymälämäärästä oli

- 40 % vuonna 1995
- 46 % vuonna 2005
- 48 % vuonna 2010

Kunnittain tarkastellen selkeästi eniten erikoiskaupan myymälöitä on ollut Kuopiossa, jossa vuoden 1995 myymälämäärä oli 328 (35 % maakunnan myymälöistä), vuoden 2005 myymälämäärä 377 (38 %) ja vuoden 2010 myymälämäärä 427 (41 %). Kuntia, joissa toimi enintään kymmenen erikoiskaupan myymälää oli vuonna 1995 yhteensä 5, vuonna 2005 yhteensä 8 ja vuonna 2010 yhteensä 7. Enintään kymmenen erikoiskaupan myymälöiden kuntia ovat olleet Rautavaara, Tuusniemi, Maaninka, Tervo, Vesanto, Sonkajärvi, Kaavi, Keitele ja Vieremä.

Taulukko 2. Pohjois-Savon erikoiskaupan myymälät 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

	Tilavaa vaativa	Muu erikoiskauppa	Yhteensä
Koillis-Savon seutu			
1995	21	54	75
2005	22	44	66
2010	26	44	70
Kuopion seutu			
1995	112	269	381
2005	134	321	455
2010	176	329	505
Sisä-Savon seutu			
1995	22	42	64
2005	31	31	62
2010	29	41	70
Varkauden seutu			
1995	67	130	197
2005	70	111	181
2010	67	111	178
Ylä-Savon seutu			
1995	83	145	228
2005	83	141	224
2010	87	141	228
Pohjois-Savo			
1995	305	640	945
2005	340	648	988
2010	385	666	1 051



Kuva 3. Erikoiskaupan myymälämäärä seutukunnittain ja Pohjois-Savossa yhteensä vuosina 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

4.3 Vähittäiskaupan liikevaihto

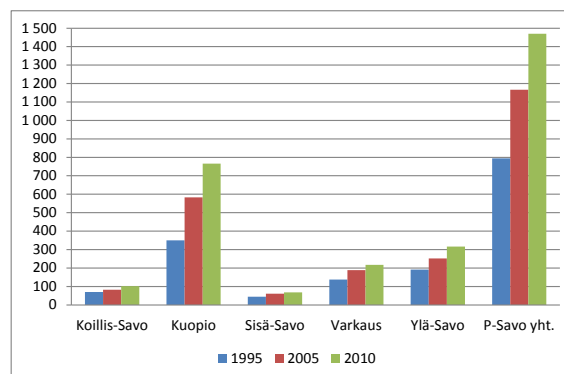
Pohjois-Savon vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa ilman autokauppaa) liikevaihto vuonna 1995 oli noin 794 miljoonaa euroa. Vuonna 2005 liikevaihto oli noin 1 166 miljoonaa euroa (+373 milj. €) ja vuonna 2010 noin 1 470 miljoonaa euroa (+676 milj. €). Liikevaihto on kasvanut vuodesta 1995 vuoteen 2010 kaikissa seutukunnissa, suhteellisesti eniten Kuopion seudulla ja vähiten Koillis-Savossa (kuva 4).

Eniten liikevaihtoa on ollut Kuopion seudulla ja seudun osuus koko maakunnan vähittäiskaupan myymälöiden liikevaihdosta on kasvanut (vuonna 1995 noin 44 %, vuonna 2005 noin 50 % ja vuonna 2010 noin 52 %). Samalla kaikkien muiden seutukuntien osuudet ovat vähentyneet.

Taulukko 3.

Pohjois-Savon vähittäiskaupan myymälöiden liikevaihto 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

Vähittäiskaupan myymälöiden liikevaihto (milj. €)	
Koillis-Savon seutu	
1995	70
2005	83
2010	102
Kuopion seutu	
1995	350
2005	583
2010	766
Sisä-Savon seutu	
1995	45
2005	61
2010	68
Varkauden seutu	
1995	138
2005	188
2010	217
Ylä-Savon seutu	
1995	192
2005	252
2010	316
Pohjois-Savo	
1995	794
2005	1 166
2010	1 470



Kuva 4. Vähittäiskaupan myymälöiden liikevaihto seutukunnittain ja Pohjois-Savossa yhteensä vuosina 1995, 2005 ja 2010 (Tilastokeskus).

4.4 Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että päivittäistavarakaupan myymälämäärä Pohjois-Savossa on vähentynyt ja erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä on kasvanut. Myös koko vähittäiskaupan liikevaihto maakunnassa on kasvanut. Positiivinen kehitys on ollut erityisen voimakasta Kuopion seudulla ja etenkin Kuopiossa, jonka merkitys maakunnan kaupan keskittymänä on kasvanut.

5 KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

5.1 Päivittäistavarakauppa

Vuonna 2011 Pohjois-Savossa toimi 205 päivittäistavaramyymälää (taulukko 4). Vuoden aikana toimintansa aloitti 7 ja toimintansa lopetti 11 myymälää. Myymälöitä oli eniten Kuopion seudulla, jossa toimi 41 % maakunnan myymälöistä. Ylä-Savoon sijoittui 24 %, Varkauden seudulle 16 %, Koillis-Savoon 12 % ja Sisä-Savoon 7 % maakunnan myymälöistä. Kunnittain tarkastellen myymälöitä oli eniten Kuopiossa (kuvat 5 ja 8).

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaraa myytiin 9:ssä laajan tavaravalikoiman myymälässä (ns. halpahalissa) ja 59 huoltamolla. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä oli Kuopiossa, Rautalammella, Leppävirralla, Lapinlahdella, Varkaudessa, Nilsiässä ja Suonenjoella. Huoltoaseman yhteydessä päivittäistavaraa myytiin kaikissa kunnissa. Eniten huoltoasemamyymälöitä oli Kuopiossa.

Maakunnan päivittäistavaramyynnistä noin puolet toteutui Kuopion seudulla ja noin neljäsosa Ylä-Savossa (A.C.Nielsen Finland Oy). Sekä Koillis-Savon että Varkauden seudun osuus oli noin 10 % ja Sisä-Savon osuus oli noin 5 %. Suurin kunnittainen myynti toteutui Kuopiossa (kuva 6). Myynnissä on mukana myös laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynti.

Taulukko 4. Päivittäistavaramyymälät v. 2011 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Lukumäärä	Hypermarket (>2500 m ²)	Tavaratalo (>1000 m ²)	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikois- myymälä	Yhteensä
			Iso (>1000 m ²)	Pieni (400-999 m ²)	Iso (200-399 m ²)	Pieni (100-199 m ²)			
Koillis-Savon seutu	0	0	4	2	6	6	5	2	25
Kuopion seutu	3	2	12	7	25	4	11	20	84
Sisä-Savon seutu	0	0	3	2	5	2	1	2	15
Varkauden seutu	2	1	4	2	5	6	6	6	32
Ylä-Savon seutu	2	3	7	9	8	8	6	6	49
Pohjois-Savo	7	6	30	22	49	26	29	36	205

teja maakunnassa oli 7 (3 % päivittäistavaramyymälöistä). Pohjois-Savon hypermarke- teista kolme toimi Kuopiossa, kaksi Varkau- dessa ja kaksi lialmessa. Isoja ja/tai pieniä su- permarketteja oli kaikissa kunnissa lukuun ot- tamatta Rautavaaraa ja Tervoa.

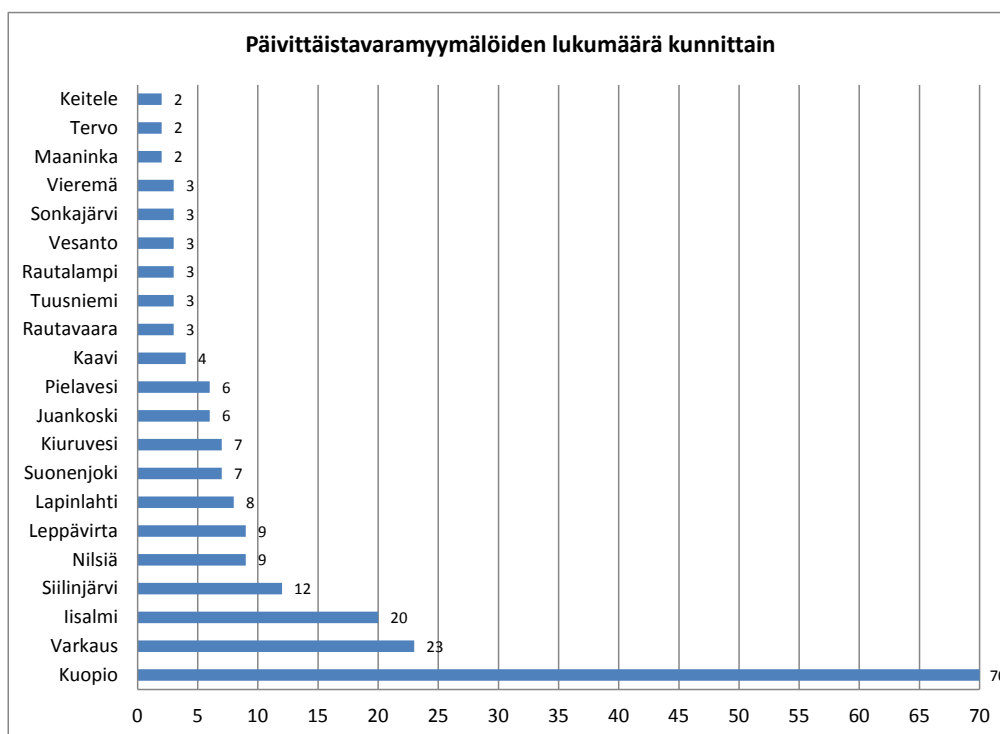
Myymäläkoon mukaan tarkasteltuna valtaosa eli 68 % Pohjois-Savon päivittäistavaramyy- mälöistä oli pinta-alaltaan alle 400 m²:n myy- mälöitä eli valintamyymälöitä, pienmyymä- löitä, päivittäistavarojen erikoismyymälöitä ja kauppahallimyymälöitä. Pienten myymälöiden osuus kokonaisyymälämäärästä oli Koillis- Savossa 76 %, Kuopion seudulla 71, Sisä-Sa- vossa 67 %, Varkauden seudulla 72 % ja Ylä- Savossa 57 %.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä eli pinta-alal- taan yli 2 000 kerrosneliömetrin päivittäista- varamyymälöitä maakunnassa oli yhteensä 16 (8 % myymälöistä). Näitä myymälöitä oli kuu- dessa kunnassa: lialmessa (4), Kiuruvedellä (1), Kuopiossa (6), Nilsiässä (1), Siilinjärvellä (1) ja Varkaudessa (3).

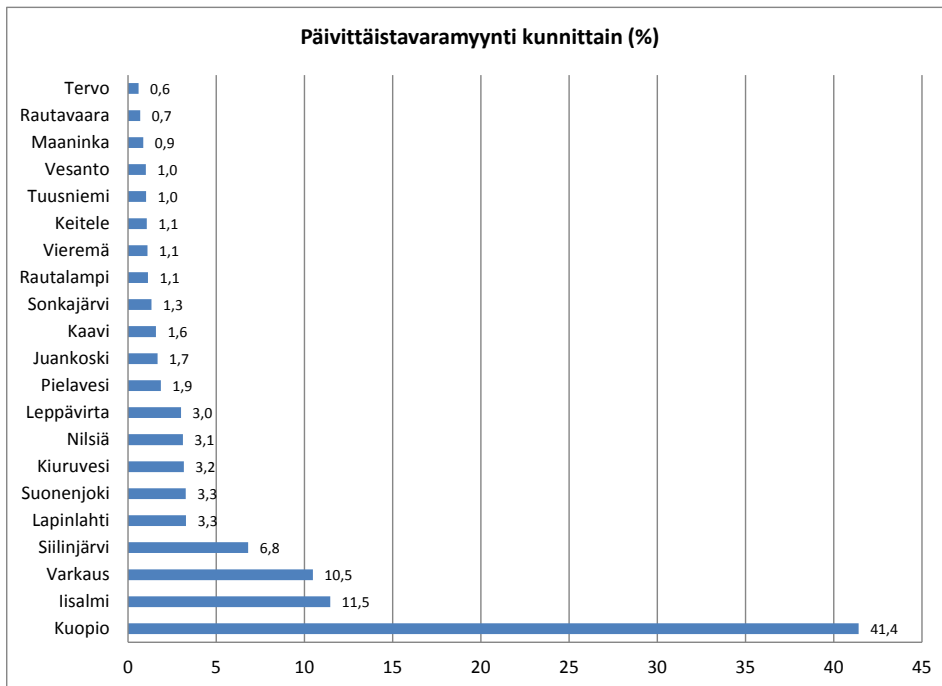
Myyvälätyypeistä eniten myyntiä oli isoissa supermarketeissa, joissa toteutui 33 % Pohjois-Savon päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaramyynnistä (kuva 7). Seuraavaksi eniten päivittäistavaraa myytiin hypermarketeissa (29 %) ja isoissa valintamyymälöissä (15 %). Suurimpien myymälätyyppien merkitys näkyy siinä, että isojen supermarkettien osuus selvitysalueen kokonaismyymälämäärästä oli 15 % ja hypermarkettien osuus 3 %. Kooltaan alle 400 m²:n myymälöiden osuus myymälämäärästä oli noin 70 %, mutta niiden osuus päivittäistavaramyynnistä oli 22 %.

Asukasluukuun suhteutettuna Pohjois-Savossa oli keskimäärin 1 210 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on vähemmän kuin koko maan keskiarvo vuonna 2011 (1 679 asukasta/myymälä). Seutukunnittain tarkastellen asukkaita yhtä myymälää kohti oli Kuopion seudulla 1 459, Ylä-Savossa 1 177, Varkauden seudulla 1 032, Sisä-Savossa 1 010 ja Koillis-Savossa 788.

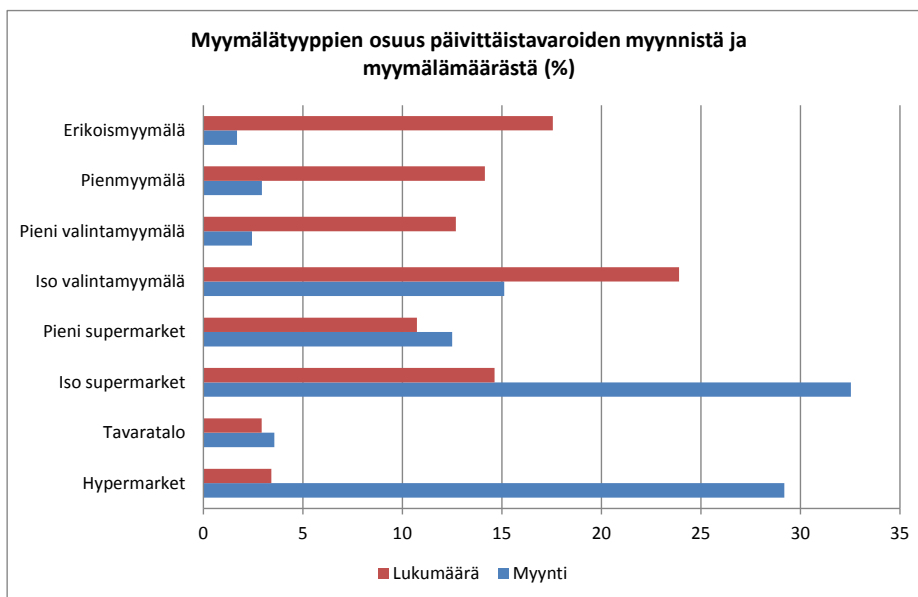
Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Pohjois-Savossa sama kuin koko maassa keskimäärin (koko maan indeksi 100 ja Pohjois-Savon 100). Seutukunnittain myynti/asukas-indeksi oli 98 - 102. Myös päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/myynti-m²) Pohjois-Savossa vastasi koko maan tasoa. Seutukunnittain myyntitehokkuus kuitenkin vaihteli. Koillis-Savossa indeksi oli 85, Kuopion seudulla 116, Sisä-Savossa 94, Varkauden seudulla 105 ja Ylä-Savossa 81. Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailu on vähäistä. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.



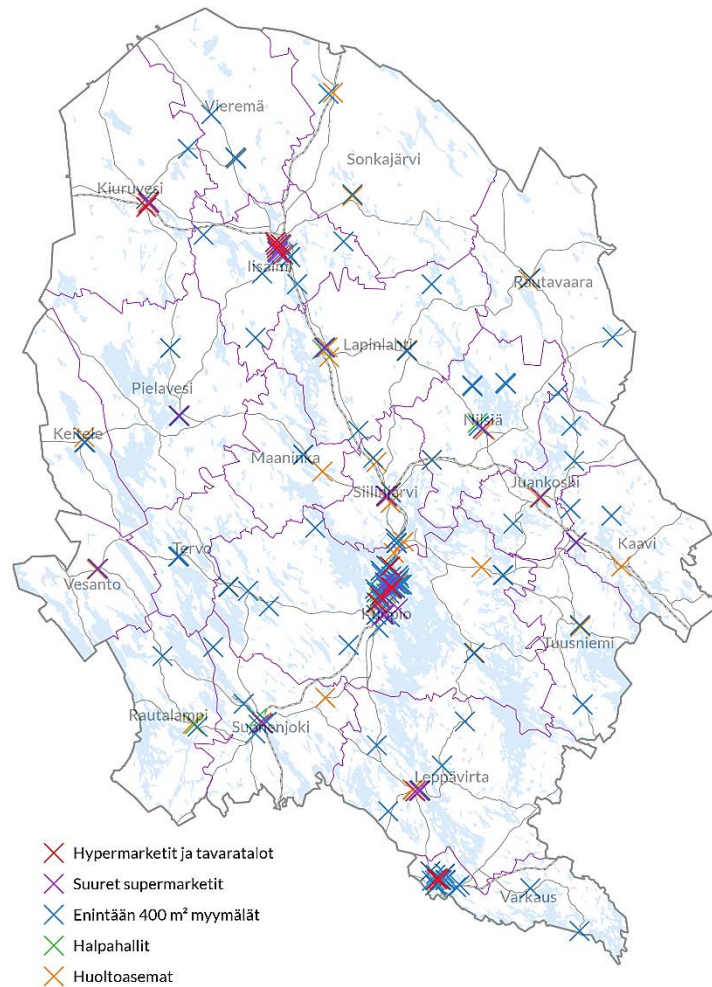
Kuva 5. Päivittäistavaramyymälät kunnittain vuonna 2011 (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 6. Kuntien osuudet vuoden 2011 päivittäistavaramyynnistä (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 7. Päivittäistavaramyynti ja myymälämäärä myymälätyypeittäin v. 2011 (A.C.Nielsen Finland Oy).



Päivittäistavaramyymälät v. 2011 (A.C.Nielsen Finland Oy)
 Palveluverkkoselvitys, Strafica Oy

5.2 Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pohjois-Savossa toimi yhteensä 859 erikoiskaupan myymälää vuonna 2010 (taulukko 5). Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi 193 myymälää. Autokaupan alalla toimi lisäksi 192 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla maakunnassa toimi yhteensä 666 myymälää.

Seutukunnittain tarkastellen myymälöitä oli eniten Kuopion seudulla, jossa toimi 48 % maakunnan erikoiskaupan myymälöistä. Ylä-Savon osuus oli 22 %, Varkauden seudun 17 %, Koillis-Savon 7 % ja Sisä-Savon 6 %. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osuus erikoiskaupan myymälämäärästä oli seutukunnittain seuraava:

- Koillis-Savo 8 %
- Kuopion seutu 44 %
- Sisä-Savo 7 %
- Varkauden seutu 17 %
- Ylä-Savo 24 %

Taulukko 5. Erikoiskaupan myymälät v. 2010 (Tilastokeskus).

	Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa				Tilaa vaativa kauppa yht.
	Rauta- kauppa	Kodintekniikka- kauppa	Huonekalu- kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa	
Koillis-Savon seutu	9	3	3	1	16
Kuopion seutu	56	5	15	8	84
Sisä-Savon seutu	8	3	2	1	14
Varkauden seutu	18	2	9	4	33
Ylä-Savon seutu	25	8	10	3	46
Pohjois-Savo	116	21	39	17	193

	Muu erikoiskauppa				Muu erikois- kauppa yht.	Erikoiskauppa yhteensä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti- kauppa	Tietotekninen erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa		
Koillis-Savon seutu	13	7	2	22	44	60
Kuopion seutu	54	55	31	189	329	413
Sisä-Savon seutu	8	6	5	22	41	55
Varkauden seutu	17	20	6	68	111	144
Ylä-Savon seutu	23	27	11	80	141	187
Pohjois-Savo	115	115	55	381	666	859

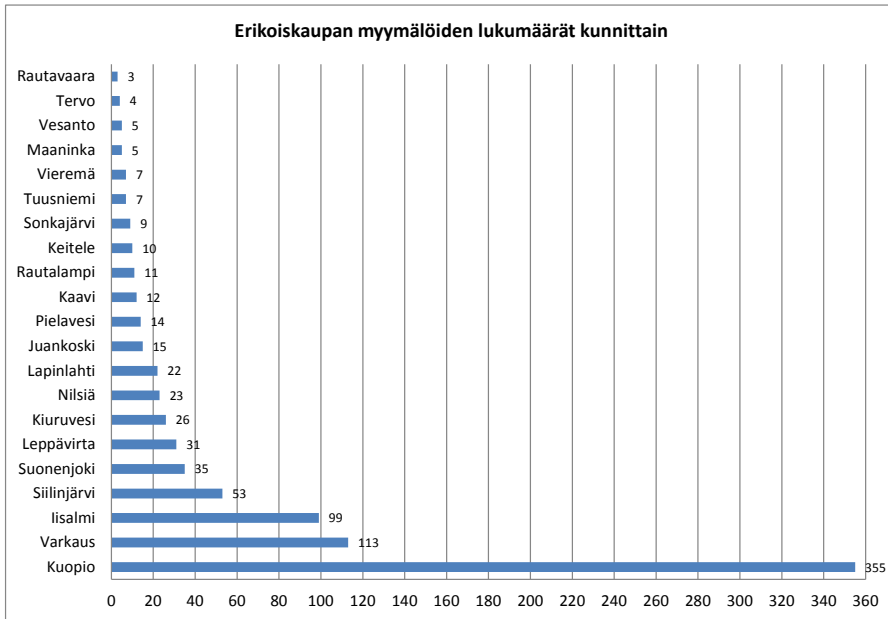
Kunnittain tarkastellen eniten myymälöitä oli Kuopiossa (335), Varkaudessa (113) ja Iisalmessa (99). Muissa kunnissa toimi kunnasta riippuen 3 - 53 erikoiskaupan myymälää (kuvat 9 ja 11).

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten erikoiskaupan myymälöitä oli muun erikoiskaupan (ns. pienet erikoiskaupat) toimialaryhmässä, yhteensä 381 myymälää. Suurimmat yksittäiset toimialaryhmät olivat rautakauppa (116 myymälää) ja muotikauppa (115 myymälää). Kaikissa toimialaryhmissä eniten myymälöitä oli Kuopiossa, Varkaudessa ja Iisalmessa.

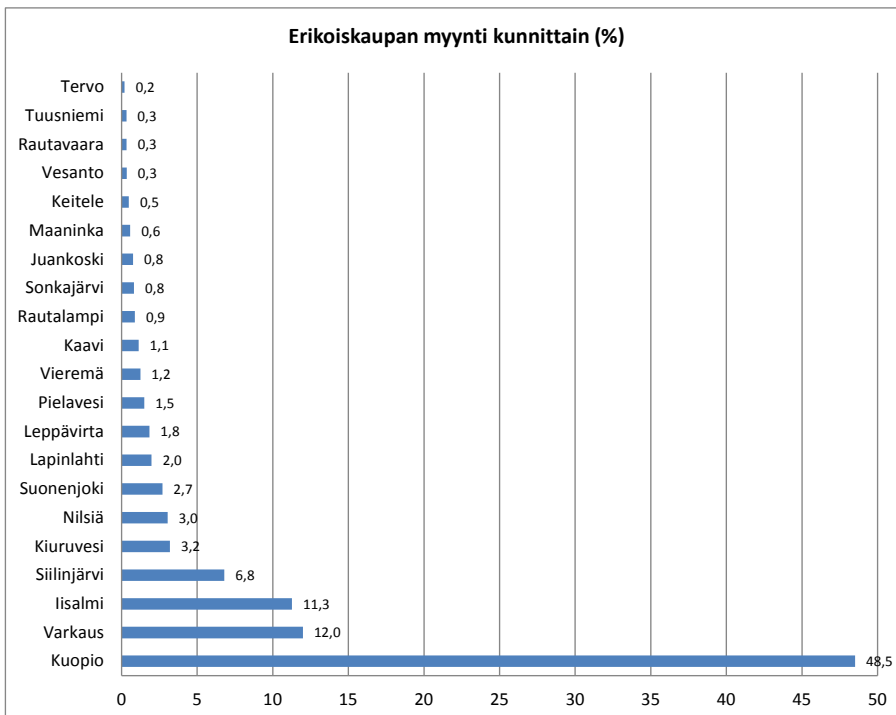
Rautakaupan alan myymälöiden määrä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden kokonaismäärässä korostuu, sillä Tilastokeskuksen luokituksen mukaan rautakaupan toimialaan kuuluu myös pieniä myymälöitä kuten lukko-seppä- ja avainliikkeitä. Kaikki rautakaupat eivät siten ole varsinaisia tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä.

Pohjois-Savon vuoden 2010 erikoiskaupan myynnistä 56 % toteutui Kuopion seudulla, 21 % Ylä-Savossa, 14 % Varkauden seudulla, 6 % Koillis-Savossa ja 4 % Sisä-Savossa. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osuus koko erikoiskaupan myynnistä oli seutukunnasta riippuen 24 - 30 %.

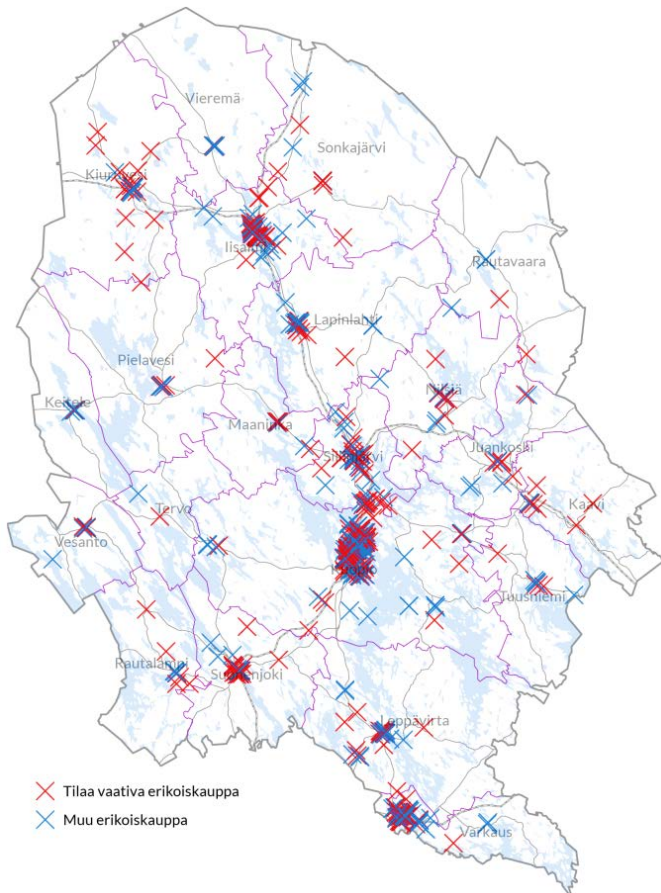
Kunnista eniten erikoiskaupan myyntiä oli Kuopiossa (49 % maakunnan erikoiskaupan myynnistä), Varkaudessa (12 %) ja Iisalmella (11 %). Muiden kuntien myyntiosuudet olivat kunnasta riippuen 1 - 7 % (kuva 10).



Kuva 9. Erikoiskaupan myymälät kunnittain v. 2010 (Tilastokeskus).



Kuva 10. Erikoiskaupan myynti kunnittain v. 2010 (Tilastokeskus).



Kuva 11.
Erikoiskaupan myymälät v. 2010 (Tilastokeskus).

5.3 Kaupan kerrosalat ja sijoittuminen keskusta

Kaupan liiketilämäärä vuonna 2011 oli koko Pohjois-Savossa yhteensä noin miljoona kerrosneliometriä (taulukko 6). Kokonaiskerrosalasta päivittäistavarakaupan osuutta oli noin 196 000 k-m² ja erikoiskaupan osuutta noin 831 000 k-m². Yli puolet kerrosalasta (54 %) sijoittui Kuopion seudulle. Muiden Pohjois-Savon seutujen osuudet olivat: Koillis-Savo 5 %, Sisä-Savo 4 %, Varkauden seutu 14 % ja Ylä-Savo 23 %.

Päivittäistavarakaupan kerrosalatiiedot perustuvat A.C.Nielsen Finland Oy:n rekisteriaineistoon (neliömäärät on muutettu kerrosalaksi kertoimella 1,25). Erikoiskaupan osalta ei ole käytettävissä tilastoitua tietoa myymälöiden

pinta-aloista. Erikoiskaupan kerrosalat on laskettu Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteritiedoista kauppatyypikohtaisiin henkilöstömäärien suuruusluokkiin ja keskimääriin väljyyksiin (k-m²/työntekijä) perustuvan Ruuti2-palvelupotentiaalimallin avulla. Kunta-kohtaiset tiedot esitetään liitteessä 1 koko vähittäiskaupan tasolla, koska päivittäistavarakaupan kunnittaisia tietoja ei voi esittää rekisteritietoihin liittyvien tietosuojamääräysten vuoksi.

Kaupan liiketilän sijoittuminen keskustoihin arvioitiin Pohjois-Savon maakuntaliiton kesällä 2012 tekemässä kuntakyselyssä saatujen tietojen perusteella. Kyseessä on suuruusluokkatason arvio, koska kaikista kunnista ei saatu tietoa ja kuntien ilmoittamat tiedot eivät kaikilta osin ole verrannollisia keskenään. Keskustoihin sijoittuu kunnasta ja seudusta riippuen 75 - 90 prosenttia vähittäiskaupan kerrosalasta.

Taulukko 6. Kaupan kerrosalat v. 2011.

	Päivittäistavarakauppa	
	Kokonaisala k-m ²	Keskustassa k-m ²
Koillis-Savon seutu	14 000	13 000
Kuopion seutu	89 000	67 000
Sisä-Savon seutu	9 000	8 000
Varkauden seutu	28 000	22 000
Ylä-Savon seutu	57 000	46 000
Pohjois-Savo	196 000	155 000
	Erikoiskauppa	
	Kokonaisala k-m ²	Keskustassa k-m ²
Koillis-Savon seutu	35 000	32 000
Kuopion seutu	464 000	348 000
Sisä-Savon seutu	37 000	33 000
Varkauden seutu	116 000	90 000
Ylä-Savon seutu	179 000	143 000
Pohjois-Savo	831 000	646 000
	Vähittäiskauppa yhteensä	
	Kokonaisala k-m ²	Keskustassa k-m ²
Koillis-Savon seutu	49 000	44 000
Kuopion seutu	553 000	415 000
Sisä-Savon seutu	45 000	41 000
Varkauden seutu	144 000	111 000
Ylä-Savon seutu	236 000	189 000
Pohjois-Savo	1 027 000	801 000

5.4 Palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

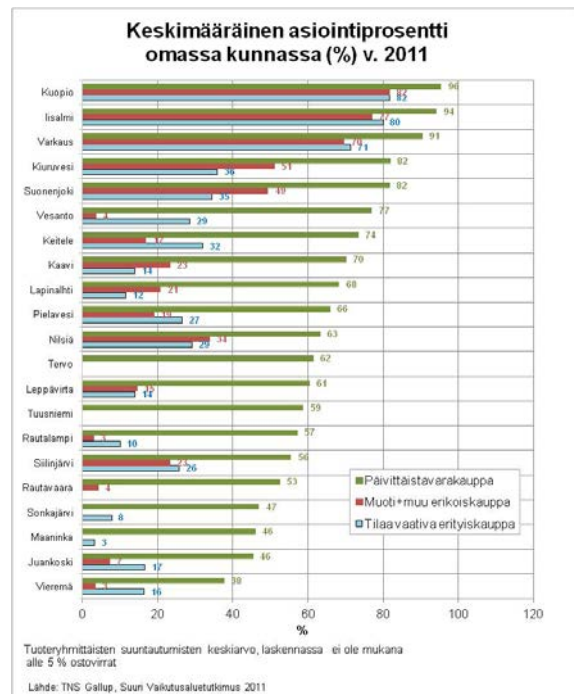
Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppatieteen pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso. Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin.

5.4.1 Koettu saavutettavuus

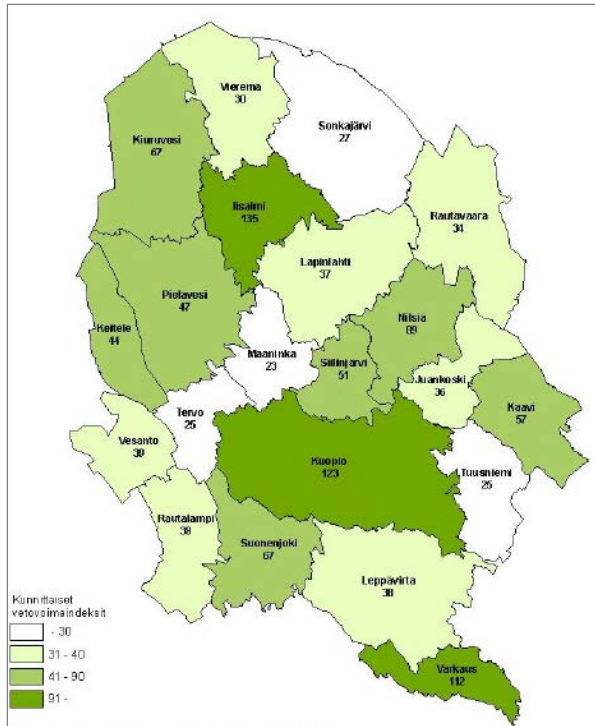
Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaikeaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Koettua saavutettavuutta voidaan tarkastella omassa kunnassa asiointiprosentin (kuva 12) ja kunnittaisten vetovoimaindeksien avulla (TNS Gallup Oy 2012, kuva 13). Keskimääräinen asiointiprosentti omassa kunnassa kuvaa tuoteryhmittäisten suuntautumisten keskiarvoa. Vetovoimaindeksi on laskettu siten, että tuotetta kunnasta ostavien kotitalouksien lukumäärä on jaettu kunnan ostavilla kotitalouksilla ja indeksoitu sataan. Mitä suurempi vetovoimaindeksi on, sitä vetovoimaisempi kunta on. Indeksillä mitataan vetovoimaa eikä kerro asiointivirtojen volyyminä.

Keskimääräinen asiointiprosentti omassa kunnassa on suurin Kuopiossa, Iisalmessa ja Varkaudessa. Pienimmillään asiointiprosentti puolestaan on Vieremällä, Juankoskella ja Maaningalla. Myös vetovoimaindeksit ovat suurimmat Kuopiossa, Iisalmessa ja Varkaudessa. Pienimmät vetovoimaindeksit ovat Maaningalla, Tervolla, Tuusniemellä ja Sonkajärvellä.



Kuva 12. Keskimääräinen asiointiprosentti omassa kunnassa v. 2011 (TNS Gallup Oy 2012).



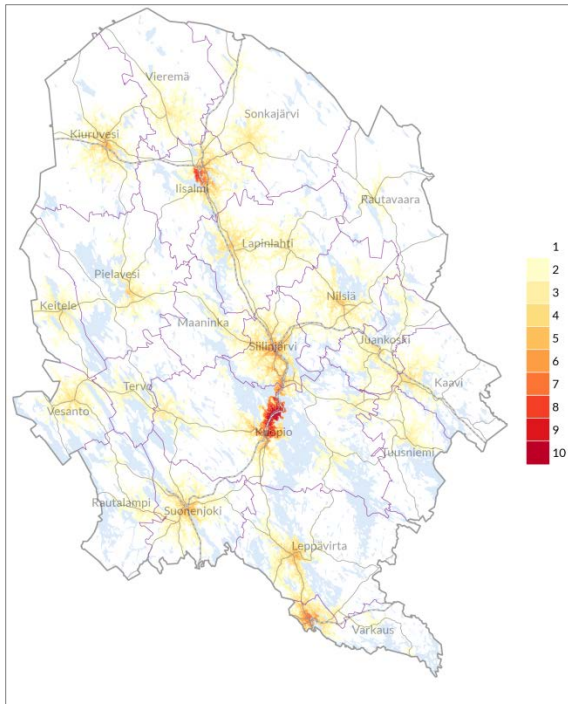
Kuva 13. Kunnittaiset vetovoimaindeksit v. 2011 (TNS Gallup Oy 2012).

Kevyellä liikenteellä (sekä lähinnä Kuopiossa ja 5-tien varrella myös joukkoliikenteellä) asioitaessa päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus on hyvää tai suhteellisen hyvää tasoa kaikissa kuntakeskuksissa. Kaikissa Pohjois-Savon kunnissa toimii vähintään kaksi päivittäistavaramyymälää. Erikoiskaupan palvelujen saavutettavuuden kannalta parhaita kuntia ovat Varkaus, Kuopio, Siilinjärvi, Kiuruvesi ja Iisalmi.

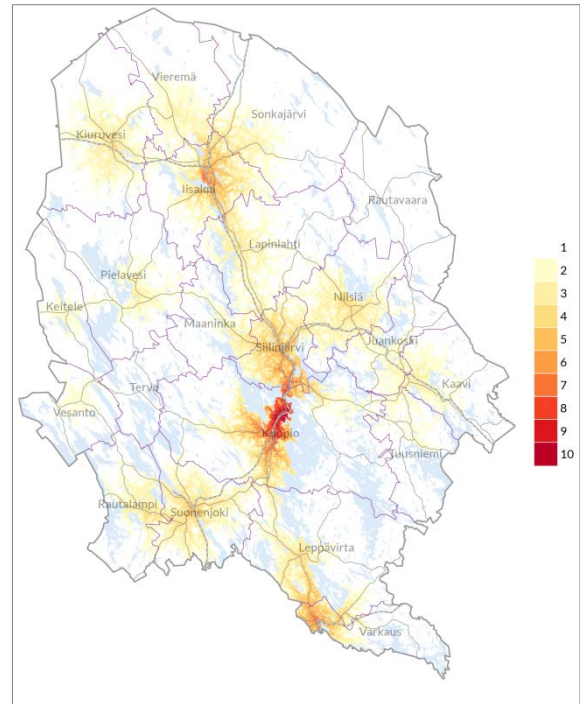
5.4.2 Fyysinen saavutettavuus

Kaupan palvelujen fyysistä saavutettavuutta tarkasteltiin paikkatietopohjaisesti 250* 250 metrin ruuduittain. Kunkin ruudun lähimmän kaupan saavutettavuus muodostuu kulkuyhteyksistä liikenneverkolla, etäisyydestä, matka-ajasta ja kaupan koosta. Ruudut on luokiteltu kymmenen prosentin välein: 10 %:a asukkaista, joilla saavutettavuus on heikoin - 10 %:a asukkaista, joilla saavutettavuus on paras (kuvilla 14 - 17 arvot 1 - 10).

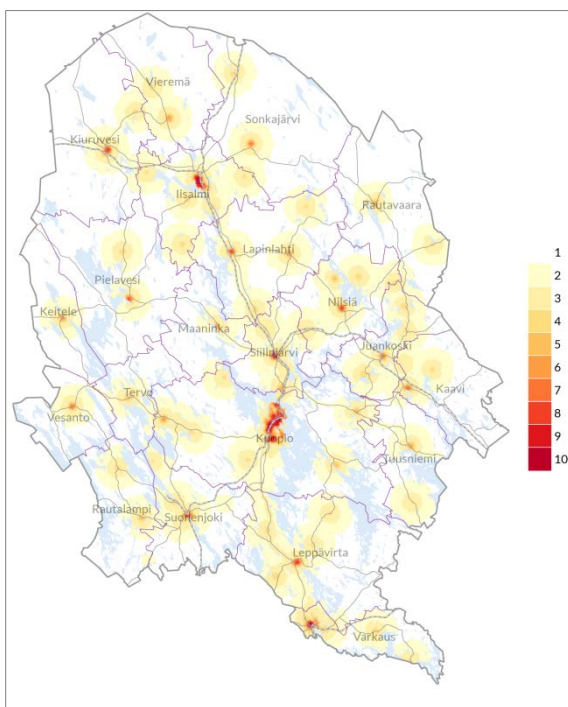
Henkilöautolla asioitaessa sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan kannalta saavutettavuudeltaan parhaat alueet sijoittuvat viitostien varteen Varkauden, Kuopion, Siilinjärven ja Iisalmen taajama-alueille ja niiden tuntumaan. Saavutettavuus on keskimääräistä parempi myös Leppävirralla, Suonenjoella, Nilsissä ja Kiuruvedellä. Muissa kunnissa päivittäistavara- ja erikoiskaupan palvelujen saavutettavuus on heikompi lähinnä vaatimattomamman kaupan palveluverkon vuoksi.



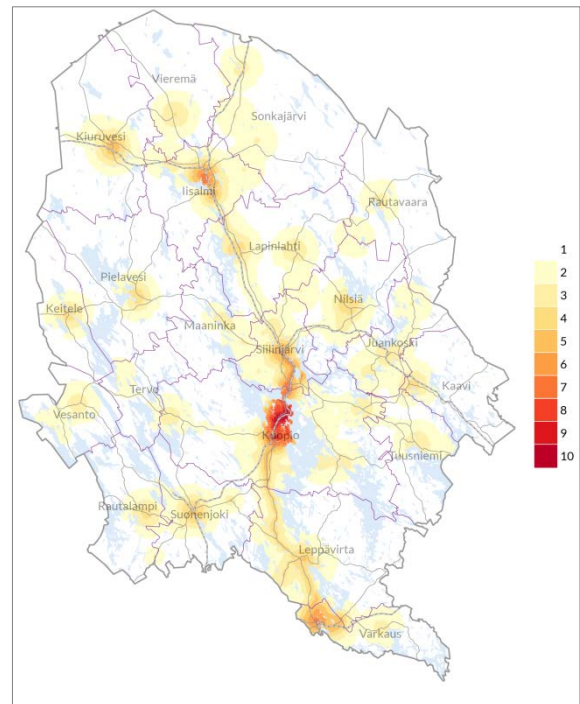
Kuva 14.
Päivittäistavarakaupan saavutettavuus henkilö-autolla.



Kuva 16.
Erikoiskaupan saavutettavuus henkilöautolla.



Kuva 15.
Päivittäistavarakaupan saavutettavuus kevyellä liikenteellä.



Kuva 17.
erikoiskaupan saavutettavuus kevyellä liikenteellä.

5.5 Kaupan kehitysnäkymiä

Kaupan yleisiä kehitystrendejä

Päivittäistavara kaupassa hypermarketit ja isot supermarketit ovat olleet vahvoja tekijöitä ja ne säilyttävät asemansa myös lähitulevaisuudessa. Hypermarkettien koko ei kuitenkaan enää kasva oleellisesti ja markkinoille tulee myös aiempaa pienempiä hypermarketteja. Päivittäistavara kaupassa viime vuosien kehityspiirteisiin on kuulunut myös se, että on alettu perustaa uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla. Laadukkaiden pienmyymälöiden merkitys on ollut kasvussa ja kasvaa edelleen tulevaisuudessa. Suurten ja pienten myymälöiden merkityksen kasvaessa keskikokoisten päivittäistavaramyymälöiden asema heikkenee. Kehityksessä on kuitenkin alueellisia eroja.

Kuluttajarakenteen muutosten (ikäntyminen, pienet kotitaloudet, auton käyttö jne.) myötä asuinalueiden lähikauppojen tarve lisääntyy. Myös myymälöiden erikoistumisen ja profiloitumisen merkitys kasvaa ja liikenneasemamyymälöiden, Deli-tyyppisten myymälöiden ja 24/7-kauppaketjujen kysyntä kasvaa. Viime aikoina myös lähellä tuotetun ruoan kysyntä on ollut kasvussa ja kasvun voidaan olettaa jatkuvan edelleen.

Erikoiskaupassa myymälöiden valikoimat monipuolistuvat ja kasvavat. Tämä merkitsee mm. sitä, että myymäläkoko kasvaa ja kaupakeskukset vahvistuvat. Samalla erikoistuminen, niin yksittäisten myymälöiden kuin pienten kaupakeskustenkin, lisääntyy. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa on kehittynyt myös myymälöitä, joissa oman alan tuotevalikoiman lisäksi myydään muita tuotteita, esimerkiksi polkupyöriä kodinkoneliikkeessä. Myös ”avaimet käteen -periaate” yleistyy (esimerkiksi kirjahyllyn kuljetus ja kokoaminen asiakkaan kotona). Nähtävissä on myös, että Suomeen tulee muutama suuri Outlet-keskus ja että hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluihin

sekä elämyksellisyyteen liittyvä kauppa lisääntyy.

Koko maassa kaupan yleisenä kehitystrendinä on ollut kaupan keskittyminen ja palveluyksiköiden koon kasvu. Lisäksi pääteiden varsiin on syntynyt ja syntymässä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kaupallisten keskittymien merkitys koko maassa on kasvanut ja kasvaa edelleen samalla kun irrallaan olevien myymälöiden asema heikkenee. Etenkin kaupunkirakenteeseen liittyvät kaupakeskukset ja kaupan keskittymät menestyvät. Päivittäistavara kauppojen ja vetovoimaisten erikoiskaupan ketjujen sijoittuminen keskusten yhteyteen parantaa niiden toimintaedellytyksiä.

Tilaa vaativa erikoiskauppa ml. laajan tavaravaliikoiman myymälät (halpahintamyymälät) on tällä hetkellä ja tulevaisuudessakin voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala. Tilaa vaativan kaupan alalle tulee jatkuvasti uutta tarjontaa ja uusia toimialakeskittyviä rakennetaan.

Kaupan palvelujen liikenteellinen saavutettavuus on yksi menestyvän kauppapaikan avaintekijöistä. Viime aikoina on alettu yhä enemmän kiinnittää huomiota autolla saavutettavuuden lisäksi myös hyvään saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen/pyöräillen. Tämä tukee kaupunki-rakenteeseen liittyvien kauppapaikkojen menestymismahdollisuuksia. Saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävellen/pyöräillen on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää pyrittäessä hillitsemään ilmastonmuutosta ja vähentämään liikennettä.

Ostovoiman kasvun vuoksi kaupan ja erityisesti erikoiskaupan liiketilan tarve kasvaa. Tilarakenteen lisäys voidaan ratkaista sekä nykyisiä tiloja laajentamalla että uusia yksiköitä ja kaupan keskittyviä rakentamalla. Kaupan uusiutumissykli on muuta rakentamisen sykliä nopeampaa, noin 15 vuotta.

Tämän vuoksi yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevan suurmyymälän ympärille syntyvä muu rakentaminen saattaa jäädä ”isännättömäksi” (uusiokäyttö hankalaa), kun suuryrityksen elinkaari päättyy. Nykyiseen rakenteeseen liittyvät suurinvestoinnit ovat tässä mielessä ”turvallisempia”.

Verkkokauppa

Verkkokauppa on Suomessa ollut kasvussa ja kasvun odotetaan jatkuvan edelleen. Kehityksessä on kuitenkin huomattavia eroja toimialoittain. Päivittäistavara-kaupassa verkkokaupan merkitys on yleisesti ottaen ollut toistaiseksi vähäinen erilaisista kokeiluista huolimatta. Pitkällä ajanjaksolla verkkokauppa tulee kasvattamaan merkitystään myös päivittäistavara-kaupassa. Edellytyksenä kuitenkin on, että kuljetuspalvelut saadaan logistisesti ja taloudellisesti kannattavaksi ja että myös tavaroiden vastaanottopää kehittyi. Tämä tarkoittaa sitä, että taloissa on riittävät ja tarkoitukseen soveltuvat tavaroiden vastaanottotilat.

Erikoiskaupassa nettikauppa vahvistuu nopeammin ja selkeämmin kuin päivittäistavara-kaupassa, mutta eri toimialojen välillä on huomattavia eroja. Erityisen voimakasta kasvu on ollut tietotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi erilaisten elokuva-, konsertti- ym. lippujen ja musiikin hankinnassa, jossa asiointi hoidetaan tietokoneen välityksellä. Etenkin kansainvälinen nettikauppa kasvaa. Suomeen saattaa myös tulla nettikaupan näytemyymälöitä (esim. ”tavarataloja”, joissa on vain vaatteiden sovituskappaleet ja tuotteet tilataan netin välityksellä). Tällaisia näytemyymälöitä on jo esimerkiksi Saksassa.

Verkkokaupasta ostetaankin paljon myös tavaraa. Vuonna 2011 kuluttajat ostivat sähköisesti kotimaasta ja ulkomailta vähittäiskaupan tuotteita 3,3 miljardilla eurolla, mikä on lähes 8 % arvonlisäverollisesta vähittäiskaupan liikevaihdosta Suomessa (Kaupan liitto 2012).

Verkkokauppa muuttaa kaupan ja ostamisen rakenteita myös esimerkiksi monikanavaisuuden kautta. Monikanavakaupassa verkkokaupan sähköisiä palveluja yhdistetään tavantomaiseen myymälässä tapahtuvaan ostamiseen. Verkkokauppa ei ole pelkästään internetissä ja myymälä ei ole vain fyysinen myymälä. Kuluttajat voivat tutustua tuotteisiin ensin internetissä ja ostaa sen jälkeen tuotteet myymälöistä. Tai päinvastoin.

Verkkokaupan vaikutuksesta myymälätilan tarpeeseen ei ole julkaistu tutkimuksia. Koko vähittäiskaupan tasolla verkkokauppa ei todennäköisesti vielä ole vaikuttanut oleellisesti liiketilamäärään. Vaikka verkkokaupan rooli on kasvanut, myös liiketilojen määrä on ollut kasvussa niin koko maassa kuin Pohjois-Savossakin. Kaupan investointihankkeiden valossa voidaan sanoa, että kauppa uskoo yhä perinteiseen liiketilaan. Kaupassakäynti ei ole vain tavaroiden noutoa, vaan siihen sisältyy myös sosiaalisia kontakteja, fyysisten tuotteiden vertailumahdollisuuksia jne. Kauppa-asiointi ei lopu tulevaisuudessakaan. Verkkokauppa ei siten tule vähentämään liiketilatarvetta ainakaan suoraan myynnin suhteessa.

Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin jo tiettyjen toimialojen kuten valokuvaus-, musiikki- ja kirjakauppojen ja matkatoimistojen myymälämäärissä. Vastapainona on toimialoja, joissa alan kehitys ei voi suuntautua vain internettiin kuten autokaupassa. Lisäksi jo nykyään ja jatkossa yhä useammat myymälät toimivat sekä verkossa että perinteisissä liiketiloissa. Myymälätilaa siis tarvitaan, vaikka osa myynnistä toteutuu sähköisessä muodossa.

Verkkokauppaa tukemaan avataan myös ns. näytemyymälöitä. Nämä ovat usein kooltaan suuria kuten esimerkiksi Hobby Hallin myymälä Vantaalla sekä Verkkokauppa.comin myymälät Helsingissä, Tampereella ja Oulussa. Myös verkkokaupan noutopisteet ovat lisänneet liiketilatarvetta postin toimipisteiden vähennyttyä. Toimitettaville tuotteille tarvitaan myymälätilaa perinteisissä myymälöissä.

Kaupan kehitysnäkymiä Pohjois-Savossa

Pohjois-Savon liiton syksyllä 2012 tekemissä kaupan toimijoiden haastatteluissa tuli esiin mm. seuraavia näkökulmia:

Kaupan kehitysnäkymät Pohjois-Savossa noudattavat pitkälti edellä kuvattuja kaupan yleisiä kehitystrendejä. Esiin nousevat samantyyppiset asiat myymälä- ja palvelurakenteen kehittymisestä, kuluttajien asiointitottumusten ja kulutusrakenteen kehittymisestä sekä verkokaupan merkityksestä. Lähiruokaan on Pohjois-Savossa panostettu ajoittain. Myymälöissä on esimerkiksi ollut pilotteja, kuten ilmainen myyntipaikka lähiruokan tuottajille. Osa kaupan toimijoista panostaa lähiruokaan enemmän ja osa vähemmän.

Internetissä asioidessaan Pohjois-Savon asukkaat käyttävät eniten matkatoimistojen palveluja (31 % tuoteryhmän asioinneista) sekä ostaessaan musiikki-, peli- ym. tallenteita (31 %). Muita merkittäviä tuoteryhmiä olivat mm. kirjat (24 %), puhelimet (21 %), tietotekniikkalaitteet (16 %) ja viihde-elektronikka (13 %). Muissa tuoteryhmissä kuten vaatteissa, kodinkoneissa ja urheiluvälineissä internetissä asiointin osuudet olivat alle 10 % (TNS Gallup Oy 2012).

Matkailijoiden, etenkin venäläisten matkailijoiden ja kesäasukkaiden ostovoimaa pidetään tärkeänä lisänä kaupan toiminnalle. Erikoiskaupassa venäläiset ovat merkittävä asiakasryhmä ja heidän merkityksensä on edelleen selkeässä kasvussa. Loma-asukkailla on positiivista vaikutusta myyntiin, mutta vaikutuksen merkitys vaihtelee kunnittain.

Alueellisesti tarkastellen mielenkiintoisimmat kaupan merkittävän kehittämisen kohdealueet lähitulevaisuudessa ovat Kuopio, Tahko, Siilinjärvi, Varkaus ja Iisalmi. Muissa, etenkin

alle 10 000 asukkaan ja alhaisen työpaikkaomavaraisuuden kunnissa markkinat ovat pääosin täynnä ja/tai niin pieniä, että niissä ei ole odotettavissa suuria kaupan investointeja.

Kaupan rakenteeseen vaikuttavia muita kuin kaupan investointihankkeita Pohjois-Savossa ovat mm. valtateiden kehittämis- ja parannushankkeet, ratahankkeet ja lentokenttien kehittämishankkeet (esimerkiksi valtatie 9 parantaminen välillä Jyväskylä-Kuopio-Joensuu Vaajasalon kautta, 5-tien tason nosto, nopea junayhteys Helsinkiin ja Pietariin, Savonradan perusparantaminen ja Kuopion lentoasemavyöhykkeen kehittäminen). Liikennehankkeet parantavat yhteyksiä Pohjois-Savossa ja Pohjois-Savoon, mutta niillä ei ole ratkaisevaa vaikutusta kaupan kehittämiseen. Poikkeuksena ovat valtateiden kehittämishankkeet siltä osin kuin ne tarjoavat kaupalle uusia mahdollisia sijoittumispaikkoja. Tällä hetkellä maakunnassa ei ole vireillä teiden kehittämiseen liittyviä merkittäviä kaupan hankkeita.

Myös merkittäville matkailun kehittämishankkeilla, kuten Tahkon kehittämisellä, on vaikutusta vähittäiskauppaan ja päivävastoin. Tulevaisuudessa Tahkolla voi olla mahdollisuuksia uusille kaupan avauksille.

6 PALVELUVERKKOON VAIKUTTAVIA TEKI- JÖITÄ

6.1 Väestö

Vuoden 2011 lopussa Pohjois-Savossa asui yhteensä noin 248 000 asukasta (taulukko 7). Väestö on painottunut Kuopion seudulle, jossa asui 49 % koko maakunnan väestöstä. Seuraavaksi eniten asukkaita oli Ylä-Savossa (23 %) ja Varkauden seudulla (13 %). Koillis-Savossa asui 8 % ja Sisä-Savossa 6 % maakunnan väestöstä.

Taulukko 7. Maakunnan väestö 2011 (Tilastokeskus) ja väestölaskelma vuosille 2020 ja 2030 (Pohjois-Savon liitto 2013)

Väestö	2011	2020	2030
Koillis-Savon seutu	19 698	18 584	17 881
Kuopion seutu	122 585	134 465	145 387
Sisä-Savon seutu	15 148	14 408	14 016
Varkauden seutu	33 011	30 756	29 388
Ylä-Savon seutu	57 688	54 949	53 328
Pohjois-Savo	248 130	253 162	260 000

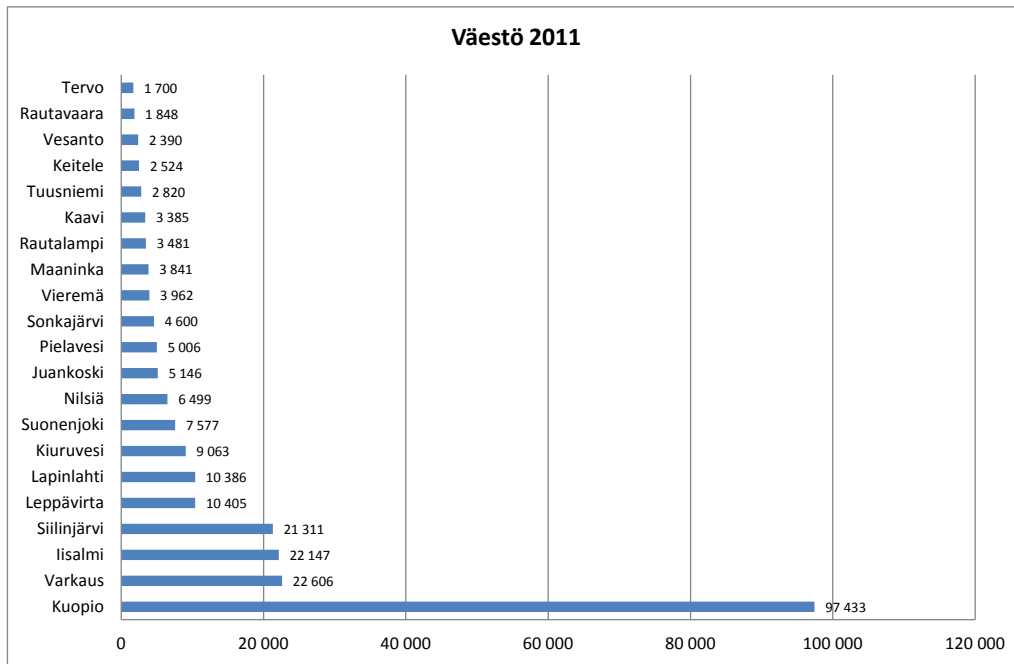
Pohjois-Savon liiton kaupan maakuntakaavaa varten tekemän väestölaskelman mukaan vuonna 2020 maakunnassa asuu noin 253 000 asukasta ja vuonna 2030 noin 260 000 asukasta. Seutukunnittain tarkastellen väestömäärä kasvaa Kuopion seudulla ja vähenee muilla seuduilla. Kuopion seudulla väestönkasvu vuoteen 2030 on noin 22 800 asukasta. Koillis-Savossa, Sisä-Savossa, Varkauden seudulla ja Ylä-Savossa vähennys on noin 1 100 - 4 400 asukasta seutukunnasta riippuen.

Kunnittain tarkastellen väestömäärä pysyy suunnilleen ennallaan tai vähenee kaikissa kunnissa Kuopiota ja Siilinjärveä lukuun ottamatta. Kunnittaiset väestömäärät vuosina 2011 ja 2030 esitetään kuvissa 18 ja 19.

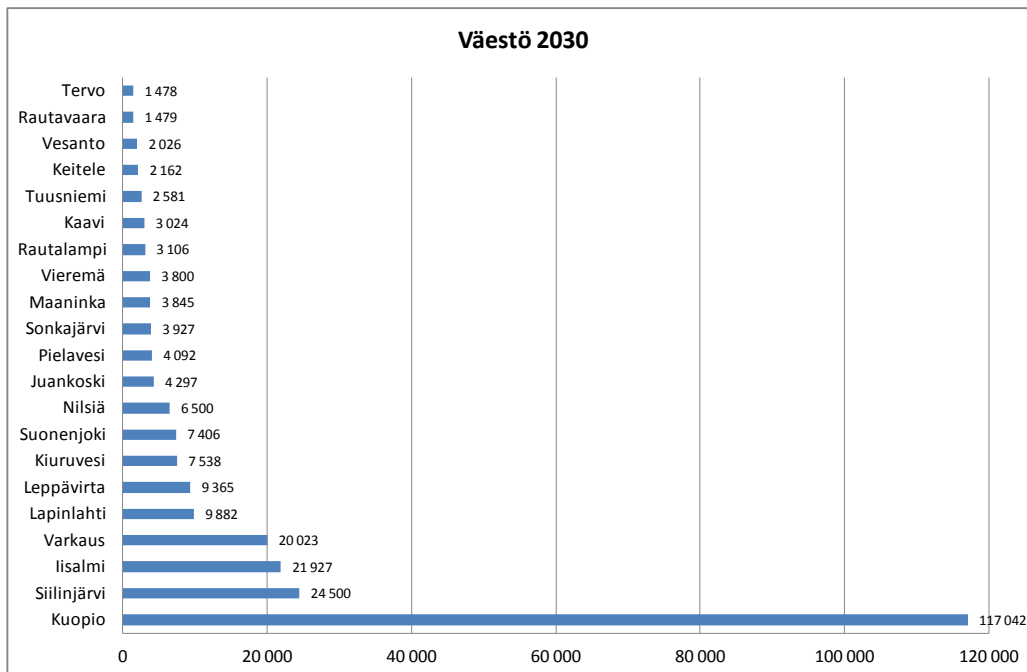
Tilastokeskuksen vuoden 2012 trendiennusteen mukaan Pohjois-Savon väestömäärä vuonna 2030 on noin 246 000 asukasta eli noin 14 000 asukasta vähemmän kuin Pohjois-Savon liiton väestölaskelmassa (taulukko 8). Ero kohdistuu lähinnä Kuopion seudulle, jossa Tilastokeskuksen ennuste on noin 12 800 asukasta pienempi kuin Pohjois-Savon liiton laskelmassa. Muissa seutukunnissa eron suuruus on seutukunnasta riippuen noin 100 - 500 asukasta.

Taulukko 8. Maakunnan väestö 2011 ja ennuste vuosille 2020 ja 2030 (Tilastokeskus).

Väestö	2011	2020	2030
Koillis-Savon seutu	19 698	18 523	17 749
Kuopion seutu	122 585	128 589	132 630
Sisä-Savon seutu	15 148	14 325	13 846
Varkauden seutu	33 011	30 620	29 061
Ylä-Savon seutu	57 688	54 812	52 853
Pohjois-Savo	248 130	246 869	246 139



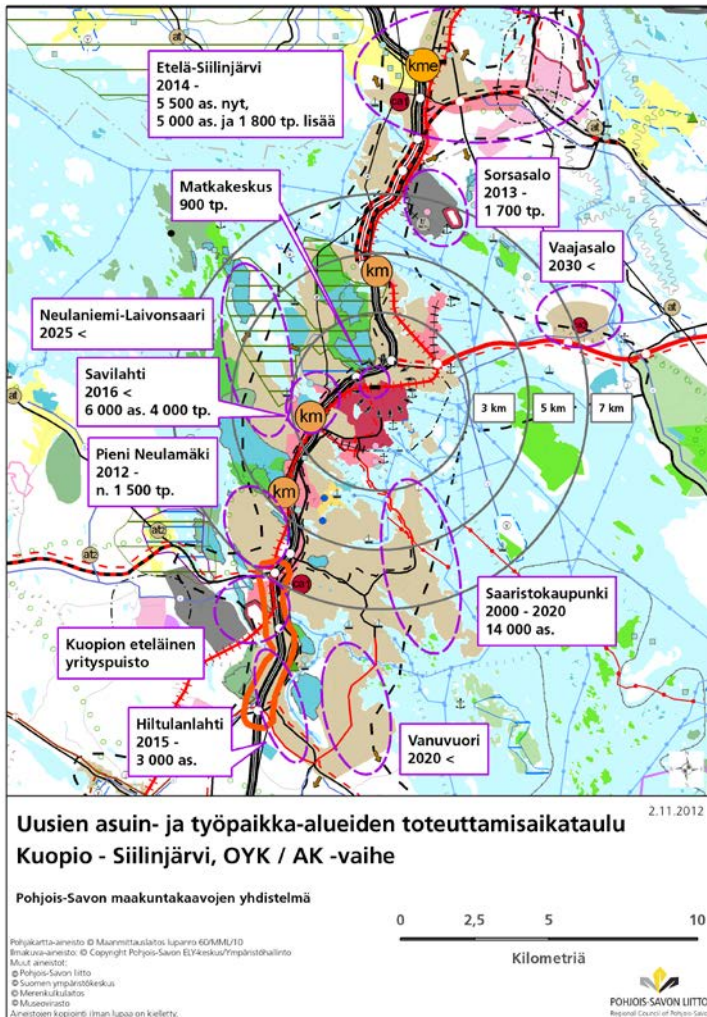
Kuva 18. Väestö 2011 (Tilastokeskus).



Kuva 19. Väestö 2030 (Pohjois-Savon liitto 2013).

6.2 Uudet asuin- ja työpaikka-alueet

Pohjois-Savon merkittävimmät uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoittuvat Kuopioon ja Siilinjärvelle: Etelä-Siilinjärvelle, Kuopion Matkakeskukseen, Neulaniemi-Laivonsaareen, Savilahteen, Pieneen Neulamäkeen, Kuopion eteläiseen yrityspuistoon, Hiltulanlahteen, Vanuvuoreen, Saaristokaupunkiin, Vaajasaloon ja Sorsasaloon (kuva 20). Nämä alueet mahdollistavat noin 10 000 uutta työpaikkaa ja noin 20 000 uutta asukasta, mikä on tärkeää ottaa huomioon koko maakunnan kaupan palveluverkkoa suunniteltaessa.



Kuva 20. Uusien asuin- ja työpaikka-alueiden toteuttamisaikataulu.

6.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Asukkaat

Ostovoima ja ostovoiman kehitys muodostavat perustan kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Vähittäiskaupan kohdistuva ostovoima arvioitiin vuoden 2011 kunnittaisten väestömäärien ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas) perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Vähittäiskauppa Suomessa 2008-selvityksen (Santasalo ja Koskela 2008) vuodelle 2011 päivitettyjä Pohjois-Savon keskimääräisiä lukuja (taulukko 9).

Ostovoiman kehitys arvioitiin Pohjois-Savon liiton väestölaskelman ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen vuosittaisena kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa yhtä prosenttia ja erikoiskaupassa kahta prosenttia.

Taulukko 9. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä Pohjois-Savossa.

	Kulutusluku, €/asukas		
	2011	2020	2030
Päivittäistavara-kauppa	2 785	3 045	3 364
Erikoiskauppa	3 252	3 886	4 737
- tilaa vaativa erikoiskauppa	1 183	1 414	1 724
- muu erikoiskauppa	2 069	2 472	3 014
Yhteensä	6 036	6 932	8 101

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvu-arviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytettyjä kasvu-arkioita voidaan pitää realistisina pitkän aikavälin arvioina. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

Pohjois-Savon vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna oli vuonna 2011 yhteensä noin 1 498 miljoonaa euroa, josta noin 691 miljoonaa euroa kohdistui päivittäistavara-kauppaan ja noin 807 miljoonaa euroa erikoiskauppaan (taulukko 10). Kuopion seudun osuus koko maakunnan ostovoimasta oli 49 %, Ylä-Savon 23 %, Varkauden seudun 13 %, Koillis-Savon 8 % ja Sisä-Savon 6 %.

Taulukko 10. Pohjois-Savon asukkaiden ostovoima v. 2011 ja kehitys vuoteen 2020 ja 2030.

Ostovoima 2011 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	55	64	23	41	119
Kuopion seutu	341	399	145	254	740
Sisä-Savon seutu	42	49	18	31	91
Varkauden seutu	92	107	39	68	199
Ylä-Savon seutu	161	188	68	119	348
Pohjois-Savo	691	807	294	513	1 498

Ostovoima 2020 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	57	72	26	46	129
Kuopion seutu	410	523	190	332	932
Sisä-Savon seutu	44	56	20	36	100
Varkauden seutu	94	120	43	76	213
Ylä-Savon seutu	167	214	78	136	381
Pohjois-Savo	771	984	358	626	1 755

Ostovoima 2030 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	60	85	31	54	145
Kuopion seutu	489	689	251	438	1 178
Sisä-Savon seutu	47	66	24	42	114
Varkauden seutu	99	139	51	89	238
Ylä-Savon seutu	179	253	92	161	432
Pohjois-Savo	875	1 232	448	784	2 106

Vuoteen 2020 mennessä maakunnan vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan noin 257 miljoonalla eurolla. Päivittäistavara-kaupan osuus ostovoiman kasvusta on noin 80 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 177 miljoonaa euroa. Tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoima kasvaa noin 64 miljoonaa euroa ja muun erikoiskaupan ostovoima noin 113 miljoonaa euroa.

Vuodesta 2011 vuoteen 2030 vähittäiskaupan ostovoiman kasvu maakunnassa on noin 609 miljoonaa euroa, josta päivittäistavara-kaupan osuutta on noin 184 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuutta noin 425 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 154 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 271 milj. €). Seutukuntien osuudet koko vähittäiskaupan ostovoiman kasvusta vuoteen 2030 ovat seuraavat: Kuopion seutu 72 %, Ylä-Savo 14 %, Varkauden seutu 6 %, Koillis-Savo 4 % ja Sisä-Savo 4 %.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen ostovoima

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen koko vähittäiskaupan ostovoima Pohjois-Savossa on vuonna 2020 noin 1 711 miljoonaa euroa ja vuonna 2030 noin 1 994 miljoonaa euroa. Vuoden 2020 ostovoima on noin 44 miljoonaa euroa ja vuoden 2030 ostovoima noin 112 miljoonaa euroa pienempi kuin maakuntaliiton väestölaskelman mukaisella väestömäärällä laskettuna.

Väestölaskelman ja Tilastokeskuksen ennusteen välinen ero on suurin Kuopion seudulla, jossa ero vähittäiskaupan ostovoimassa on noin 41 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja noin 103 miljoonaa euroa vuonna 2030. Muissa seutukunnissa ero on alle miljoona euroa vuonna 2020 ja 1 - 4 miljoonaa euroa vuonna 2030.

Ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2011 Pohjois-Savossa oli noin 31 100 kesämökkiä, joista noin 40 % oli ulkomaakuntalaisten omistuksessa. Vapaa-ajan asukkaiden nykyinen ostovoima laskettiin ulkomaakuntalaisten omistamien mökkien ja vapaa-ajan asukkaiden keskimäärin käyttämän rahamäärän perusteella. Mökkikunnassa käytetty rahamäärä perustuu Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa -selvitykseen (työ- ja elinkeinoministeriö 2011). Selvityksen mukaan vuonna 2010 vapaa-ajan asukkaat viettivät mökeillä keskimäärin 83 päivää vuodessa ja käyttivät tänä aikana rahaa päivittäistavara- ja erikoiskauppaan yhteensä noin 8 200 euroa perhettä kohden.

Vuonna 2011 Pohjois-Savon ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli edellä mainituilla perusteilla laskettuna noin 106 miljoonaa

euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 30 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 76 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 58 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 18 milj. €). Kuopion seudun osuus koko maakunnan ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta oli 28 %, Ylä-Savon 24 %, Koillis-Savon 20 %, Sisä-Savon 15 % ja Varkauden seudun 14 %. Kunnittain tarkastellen ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima oli noin 1 - 23 miljoonaa euroa (Keitele - Kuopio).

Ennusteita ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden määrän kehityksestä ei ollut käytettävissä. Ostovoiman tulevaa kasvua arvioitaessa oletettiin, että uusia mökkejä rakennetaan vuosina 2005 - 2011 Pohjois-Savon kunnissa toteutuneella keskimääräisellä vuosivauhdilla. Nykyjakautuman mukaan keskimäärin noin neljäsosa mökeistä tulee ulkomaakuntalaisten omistukseen. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin 1,0 prosenttia/vuosi.

Vuonna 2020 ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on noin 122 miljoonaa euroa eli noin 16 miljoonaa euroa suurempi kuin vuonna 2011. Vuosina 2011 - 2030 ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima kasvaa noin 36 miljoonalla eurolla. Ostovoiman kasvusta noin 10 miljoonaa euroa on päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvua ja loput erikoiskaupan ostovoiman kasvua (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 20 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 6 milj. €).

Matkailijoiden ostovoima

Matkailijoiden ostovoima-arvion lähtökohdina olivat suomalaisten sekä venäläisten ja muiden ulkomaalaisten yöpymiset Pohjois-Savon rekisteröidyissä majoitusliikkeissä vuonna 2011 (Pohjois-Savon liitto 2012). Yöpymisten oletettiin kehittyvän suomalaisten ja muiden kuin venäläisten osalta Pohjois-Savon matkai-

lustrategia 2015-julkaisussa asetettujen määrällisten tavoitteiden mukaan. Venäläisten osalta yöpymisten vuosittainen kasvu perustuu vuonna 2005 - 2011 toteutuneeseen keskimääräiseen vuosimuutokseen.

Matkailijoiden rahankäytössä otettiin huomioon erot suomalaisten, venäläisten ja muiden ulkomaalaisten matkailijoiden välillä (Itä-Suomen yliopisto 2011). Koko maakunnan tasolla laskettu ostovoima jaettiin seutujen ja kuntien kesken Pohjois-Savon vuoden 2008 matkailutulon ja vuodepaikkojen määrän jakautumiseen perustuen.

Matkailijoiden Pohjois-Savon vähittäiskaupan kohdistuva ostovoima vuonna 2011 oli yhteensä noin 18 miljoonaa euroa, josta noin 8 miljoonaa euroa kohdistui päivittäistavara-kauppaan ja noin 10 miljoonaa euroa erikoiskauppaan. Kuopion seudun osuus ostovoimasta oli 61 %, Koillis-Savon seudun 17 %, Ylä-Savon 15 %, Varkauden seudun 4 % ja Sisä-Savon 2 %.

Vuoteen 2020 mennessä matkailijoiden vähittäiskaupan ostovoima kasvaa noin 12 miljoonalla eurolla ja vuoteen 2030 noin 39 miljoonalla eurolla. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin yhtä prosenttia vuotta kohden. Päivittäistavara-kaupan osuus vuosien 2011 - 2030 ostovoiman kasvusta on noin 18 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 21 miljoonaa euroa. Matkailijoiden ostovoiman kasvu kohdistuu pääasiassa muuhun kuin tilaa vaativaan erikoiskauppaan.

Ostovoima yhteensä

Asukkaiden, ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima Pohjois-Savossa vuonna 2011 oli koko vähittäiskaupassa noin 1 622 miljoonaa euroa, josta noin 729 miljoonaa euroa kohdistui päivittäistavara-kauppaan ja noin 893 miljoonaa euroa erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 351 milj. € ja muu erikoiskauppa noin

542 milj. €). Kuopion seudun osuus koko maakunnan ostovoimasta oli 48 %, Ylä-Savon 23 %, Varkauden seudun 13 %, Koillis-Savon 9 % ja Sisä-Savon 7 %. Valtaosa eli 92 % koko vähittäiskaupan ostovoimasta oli maakunnan asukkaiden ostovoimaa. Vapaa-ajan asukkaiden osuus oli 7 % ja matkailijoiden osuus 1 %.

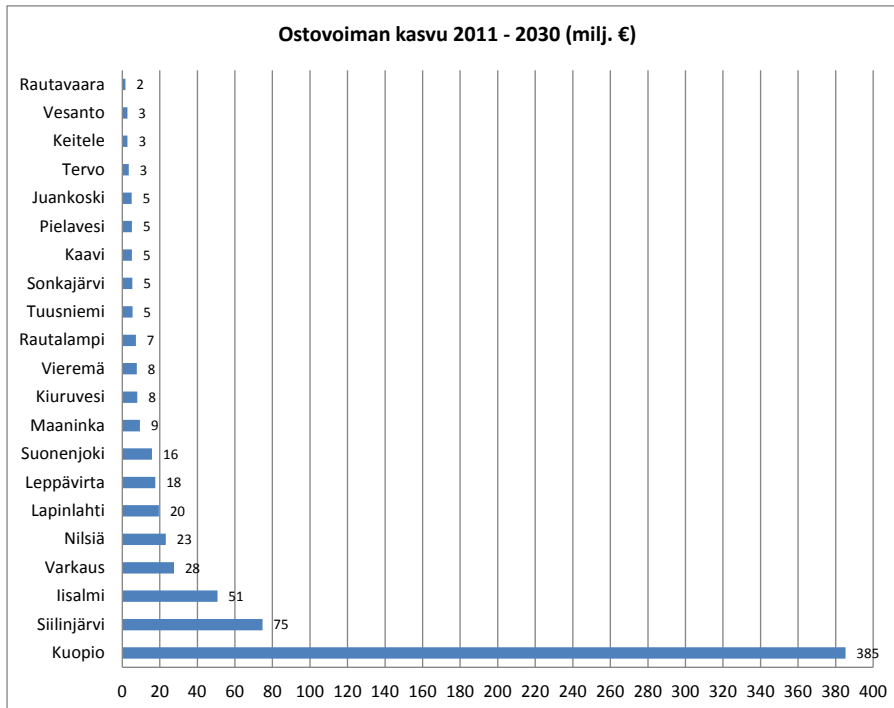
Taulukko 11. Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima v. 2011 ja kehitys vuoteen 2020 ja 2030.

Ostovoima 2011 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	62	81	35	46	143
Kuopion seutu	355	426	161	265	780
Sisä-Savon seutu	47	61	26	34	107
Varkauden seutu	97	118	47	71	215
Ylä-Savon seutu	169	207	82	125	376
Pohjois-Savo	729	893	351	542	1 622

Ostovoima 2020 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	66	93	40	53	159
Kuopion seutu	427	556	208	348	983
Sisä-Savon seutu	49	69	30	39	119
Varkauden seutu	99	132	53	80	232
Ylä-Savon seutu	178	237	94	143	415
Pohjois-Savo	820	1 088	424	663	1 907

Ostovoima 2030 milj. €	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	73	111	47	64	184
Kuopion seutu	516	734	271	463	1 250
Sisä-Savon seutu	54	83	36	47	137
Varkauden seutu	106	155	61	93	260
Ylä-Savon seutu	193	282	111	171	475
Pohjois-Savo	942	1 364	525	839	2 306

Vuonna 2020 koko vähittäiskaupan ostovoima on noin 1 907 miljoonaa euroa eli noin 285 miljoonaa euroa suurempi kuin vuonna 2011. Vuonna 2030 ostovoima on noin 2 306 miljoonaa euroa ja eroa vuoden 2011 ostovoimaan on siten noin 684 miljoonaa euroa. Tästä kasvusta noin 212 miljoonaa euroa on päivittäistavara-kaupan osuutta ja noin 471 miljoonaa euroa erikoiskaupan osuutta (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 174 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 297 milj. €). Asukkaiden, ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden osuudet ostovoimasta eivät poikkea oleellisesti vuoden 2011 tilanteesta.



Kuva 21.

Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kasvu vuoteen 2030 kunnittain.

6.4 Ostovoiman siirtymä

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

Ostovoiman siirtymä on laskettu Pohjois-Savon väestön vuoden 2011 ostovoiman sekä maakunnassa vuonna 2011 toimineiden päivittäistavaramyymälöiden ja vuonna 2010 toimineiden erikoiskauppojen myynnin perusteella

Ostovoiman siirtymä on laskettu Pohjois-Savon väestön vuoden 2011 ostovoiman sekä maakunnassa vuonna 2011 toimineiden päivittäistavaramyymälöiden ja vuonna 2010 toimineiden erikoiskauppojen myynnin perusteella.

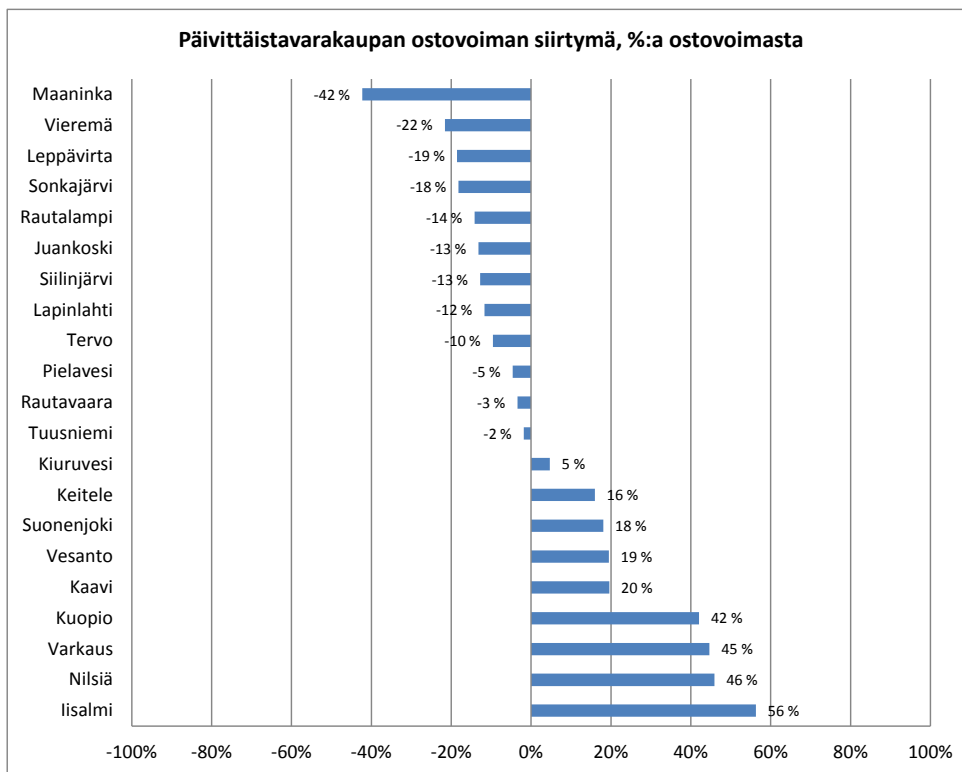
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2011 oli positiivinen kaikilla maakunnan seuduilla: siirtymän osuus koko maakunnan ostovoimasta oli Kuopion seudulla 30 %, Varkauden seudulla 25 %, Ylä-Savossa 15 %, Koillis-Savossa 14 % ja Sisä-Savossa 8 %. Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät omien seutujensa päivittäistavaramyymälöitä ja kävivät esimerkiksi työ- ja mökki-matkojensa yhteydessä ostoksilla toisella seudulla, minkä lisäksi maakunnan ulkopuoliset vapaa-ajan asukkaat, matkailijat ja työmatkailaiset toivat eri seutujen päivittäistavaramyymälöihin ostoseuroja.

Päivittäistavaramyyntiin on laskettu mukaan varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden myynnin lisäksi myös huoltoasemien ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden päivittäistavaramyynti.

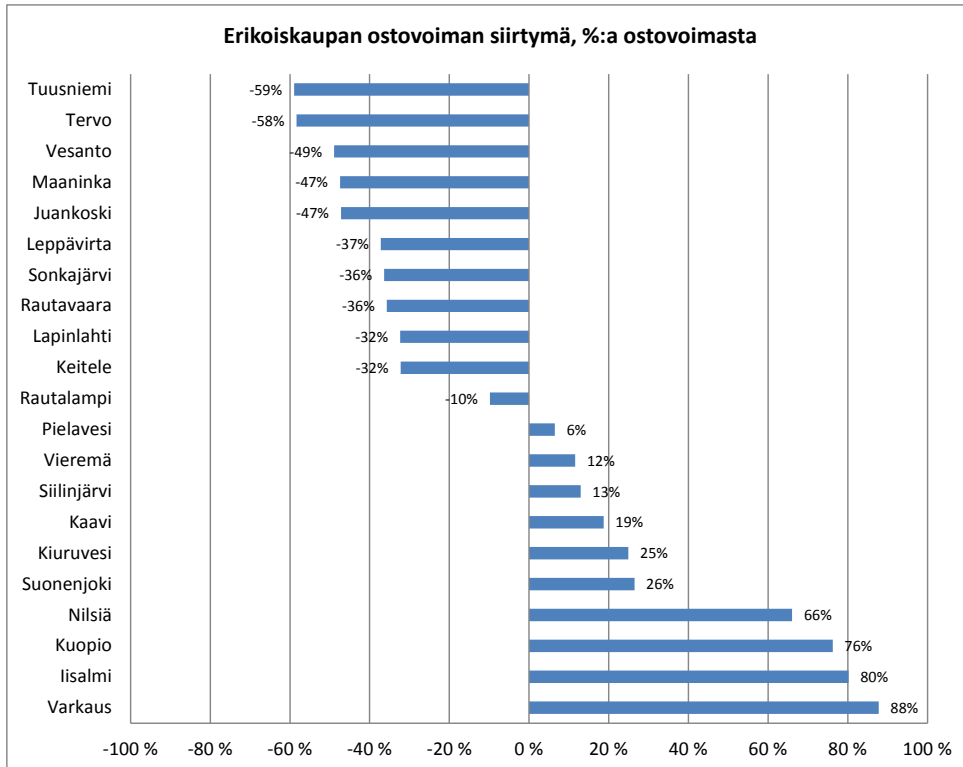
Yksittäisiä kuntia tarkasteltaessa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen yhdeksässä kunnassa: Iisalmessa, Nilsissä, Varkaudessa, Kuopiossa, Kaavilla, Vesannolla, Suonenjoella, Keiteleellä ja Kiuruvedellä. Muissa kunnissa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (kuva 22).

Erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä seututasolla oli positiivinen Koillis-Savossa (1 %), Kuopion seudulla (61 %), Varkauden seudulla (48 %) ja Ylä-Savossa (26 %). Sisä-Savossa siirtymä oli negatiivinen, sillä kolme prosenttia erikoiskaupan ostovoimasta siirtyi seudun ulkopuolelle.

Kunnittain tarkastellen erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen kymmenessä kunnassa eli Varkaudessa, Iisalmessa, Kuopiossa, Nilsissä, Suonenjoella, Kiuruvedellä, Kaavilla, Siilinjärvellä, Vieremällä ja Pielavedellä (kuva 23).



Kuva 22. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain.



Kuva 23. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä kunnittain.

6.5 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilantarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Pohjois-Savon asukkaiden ostovoiman kasvuun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin.

Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva

ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavara-kaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilantarpeen laskennassa käytettiin kuitenkin kaupan keskimääräisiä tehokkuuslukuja, koska koko maakunnan kattavaa ja vuoteen 2030 ulottuvaa uusperustannan rakennetta ei ole mahdollista arvioida riittävän luotettavalla tasolla. Tämä pätee myös liiketilän poistuman arviointiin, minkä vuoksi poistumaksi oletettiin nolla.

Liiketilän laskennallinen lisätarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi ker-toimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavara-kaupassa 7 000 €/my-m²
- myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
- liiketilän poistuma 0 k-m²

- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2020 on ostovoiman kasvun ja edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaan arviotuna koko Pohjois-Savossa yhteensä suuruusluokaltaan 114 000 kerrosneliometriä. Päivittäistavarakaupassa liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on 18 000 k-m² ja erikoiskaupassa 96 000 k-m². Erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 35 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 61 000 k-m².

Vuoteen 2030 mennessä vähittäiskaupan liiketilan lisätarve koko maakunnassa on noin 273 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuutta on noin 43 000 k-m² ja erikoiskaupan osuutta noin 230 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 84 000 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 146 000 k-m²). Seutukuntien osuudet koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeesta ovat seuraavat: Kuopion seutu 70 %, Ylä-Savo 15 %, Varkauden seutu 7 %, Koillis-Savo 5 % ja Sisä-Savo 4 %.

On syytä muistaa, että liiketilatarve on laskennallinen ja perustuu selvitysalueen oman väestön ostovoiman kasvuun. Siinä ei ole otettu huomioon maakunnan ulkopuolelta tulevia ostovoiman siirtymiä (alueella muualta työssäkäyvät, matkailijat, loma-asukkaat) eikä maakunnasta muualle siirtyvää ostovoimaa. Seutukunnittaisissa liiketilan lisätarpeen laskelmissa ei myöskään ole otettu huomioon seutujen sisällä tapahtuvan ostovoiman siirtymän aiheuttamia muutoksia.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen liiketilan lisätarve

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaiseen ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve on vuonna 2020 noin 97 000 k-m² ja vuonna 2030 noin 226 000 k-m². Vuoden 2020 liiketilan lisätarve on noin 17

000 k-m² (päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² ja erikoiskauppa 13 000 k-m²) pienempi kuin maakuntaliiton väestölaskelman mukaiseen ostovoiman kasvuun perustuva liiketilatarve. Vuoden 2030 liiketilan lisätarpeessa ero on noin 47 000 k-m² (päivittäistavarakauppa 12 000 k-m² ja erikoiskauppa 35 000 k-m²).

Väestölaskelman ja Tilastokeskuksen ennusteen välinen ero vaikuttaa lähinnä Kuopion seudulla, jossa ero koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeessa on noin 42 000 k-m² vuonna 2030. Muissa seutukunnissa ero on 500 - 2 000 k-m².

Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun vaikutus liiketilatarpeeseen

Vuonna 2020 ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun aiheuttama liiketilan lisätarve on koko vähittäiskaupassa noin 7 000 kerrosneliometriä (päivittäistavarakauppa noin 1 000 k-m² ja erikoiskauppa noin 6 000 k-m²).

Vuodesta 2011 vuoteen 2030 ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun perustuva liiketilan lisätarve on koko vähittäiskaupan osalta noin 17 000 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus lisätarpeesta on noin 3 000 k-m² ja erikoiskaupan osuus noin 14 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 10 000 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 4 000 k-m²). Seutukuntien osuudet koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2030 ovat seuraavat: Ylä-Savo 26 %, Kuopion seutu 24 %, Koillis-Savo 21 %, Sisä-Savo 17 % ja Varkauden seutu 13 %.

Kunnittaiset lisätarpeet vaihtelevat muutamasta sadasta kerrosneliömetristä vajaan kolmeen tuhanteen kerrosneliometriin. Väestömäärältään suuremmissa kunnissa vapaa-ajan asukkaiden merkitys on pieni. Pienemmissä kunnissa vapaa-ajan asukkaiden merkitys suhteessa kunnan oman väestöön sen sijaan voi olla merkittävä. Liiketilarakentamisen

kannalta asiaan vaikuttaa myös kesäpainotteisuus, koska uutta liiketilaa ei välttämättä rakenneta vain kesätarpeisiin.

Liiketilän lisätarpeen arvio perustuu vapaaajan asukkaiden käyttämään rahamäärään ja vuosittaiseen keskimääräiseen mökilläoloaikaan (83 vrk). Mökilläoloajan voidaan olettaa kasvavan tulevaisuudessa mm. laajakaistayhteyksien parantumisen, etätyön lisääntymisen ja eläköitymisen seurauksena. Jos vuosittainen keskimääräinen mökilläoloaika olisi vajaan kolmen kuukauden sijasta noin 4,5 kuukautta, liiketilän lisätarve Pohjois-Savossa olisi noin 5 000 k-m² edellä esitettyä suurempi vuonna 2020 ja noin 10 000 k-m² suurempi vuonna 2030 (päivittäistavarakauppa 2 000 k-m², tilaa vaativa erikoiskauppa 6 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 2 000 k-m²).

Matkailijoiden ostovoiman kasvun vaikutus liiketilatarpeeseen

Matkailijoiden ostovoiman kasvu perustuu yöpymisten määrän yleisiin kehitysodotuksiin Pohjois-Savossa. Nilsiäen osalta liiketilatarvetta on lisäksi korotettu Tahkon kehittämistavoitteita vastaavaksi.

Matkailun lisääntymisestä aiheutuva liiketilän lisätarve vuonna 2020 on koko vähittäiskaupassa noin 6 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan lisätarvetta on noin 2 000 k-m² ja erikoiskaupan tarvetta noin 4 000 k-m². Vuonna 2030 lisätarve on päivittäistavarakaupassa noin 6 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 14 000 k-m². Lisätarve kohdistuu seuduittain seuraavasti: Kuopion seutu 46 %, Koillis-Savon seutu 37 %, Ylä-Savon seutu 12, Varkauden seutu 3 % ja Sisä-Savon seutu 2 %.

Mikäli viisumivapaus Suomen ja Venäjän välillä toteutuu, se tulee lisäämään venäläisten matkailua myös Pohjois-Savossa. Sisäasiainministeriön selvityksen (2012) skenaarioihin perustuvan Pohjois-Savon liitossa tehdyn arvion mukaan venäläisten matkailijoiden määrä voi jopa kolminkertaistua nykyisestä. Tällä oletuksella laskettuna venäläismatkailijoiden määrän lisäyksen aiheuttama liiketilän lisätarve vuosina 2018 - 2030 on noin 4 000 kerrosneliometriä, josta valtaosa kohdistuu erikoiskauppaan.

Ylimaakunnallisen ostovoiman siirtymän vaikutus

Pohjois-Savoon maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima vaikuttaa tulevaan liiketilatarpeeseen merkittävimmin Varkaudessa ja Kuopiossa. Myös lisaimeen tulee maakunnan ulkopuolista ostovoimaa (lähinnä Pyhäjärveltä), mutta sen vaikutus liiketilatarpeeseen on pieni. Muissa kunnissa maakunnan ulkopuolisen ostovoiman vaikutus on hyvin vähäinen.

Varkauden seudun kaupalliseen vaikutusalueeseen kuuluvat Leppävirran lisäksi maakunnan ulkopuolelta Heinävesi, Joroinen, Pieksämäki ja Rantasalmi. Näiden neljän kunnan liiketilatarpeen 2030 (Varkauden kaupunki 2009) ja Varkauteen suuntautuvien asiointivirtojen (TNS Gallup Oy 2012) perusteella liiketilän lisätarve Varkaudessa on noin 4 000 k-m², josta valtaosa kohdistuu tilaa vaativaan ja muuhun erikoiskauppaan.

Kuopioon tulee maakunnan ulkopuolista ostovoimaa sekä kaupungin kokonaispalveluvastuun että yksittäisten kauppakeskittymien vuoksi. Kuopion erikoiskaupan toimijoilta saatujen tietojen ja Suomen Kauppakeskisyhdistyksen julkaisujen (2009 - 2013) pohjalta tätä ostovoimaa oli mahdollista arvioida Matkuksen osalta.

Matkuksen vuosittaisen kokonaiskävijämäärän, Matkukseen maakunnan ulkopuolelta tulevan asiakasosuuden, kävijämäärän vuosittaisen kasvun (3,8 %/v, perustuu Suomen kaupakeskuksissa vuosina 2008 - 2012 toteutuneisiin vuosimuutoksiin), Suomen kaupakeskusten vuoden 2012 keskiostoksen (16,5 €/kävijä) ja keskiostoksen vuosittaisen kasvun (0,6 %/v, perustuu Suomen kaupakeskuksissa vuosina 2008 - 2012 toteutuneisiin vuosimuutoksiin) perusteella arvioituna paljon tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve Kuopiossa on vuoteen 2020 mennessä noin 4 000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä noin 6 000 k-m². Päivittäistavarakaupaa ei otettu mukaan liiketilan lisätarvearvioon, koska päivittäistavara-asioinnilla ei ole ratkaisevaa merkitystä Matkuksessa maakunnan ulkopuolelta asioitaessa.

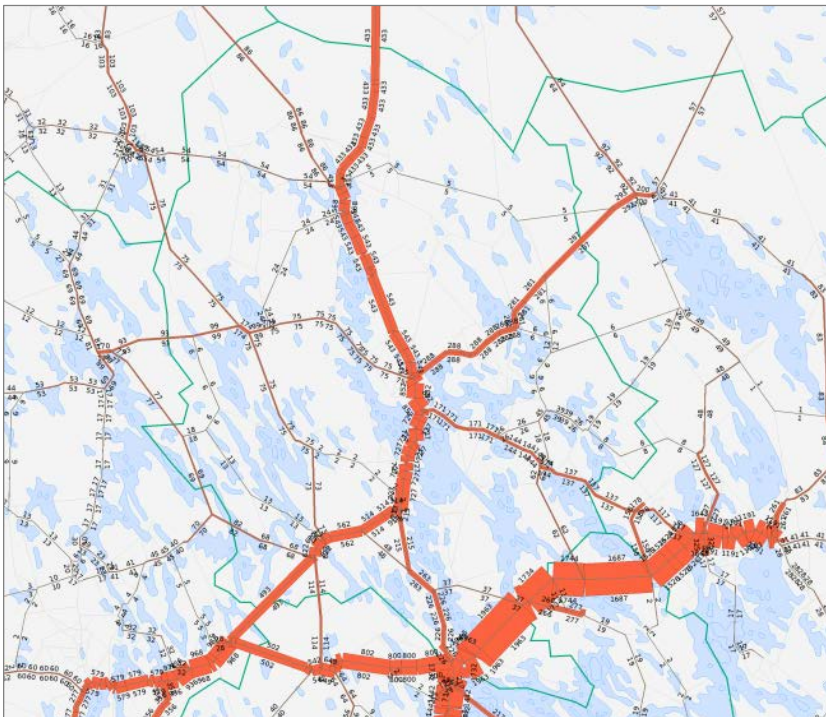
Kauttakulkuliikenteen vaikutus

Myös Pohjois-Savon läpi ajavasta henkilöauto-liikenteestä maakunnassa pysähtyvä liikenne on hyvä ottaa huomioon kaupan kehittämistä suunniteltaessa. Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen 2010 - 2011 aineistoista (www.liikennevirasto.fi) muodostettujen kysyntämatriisien mukaan Pohjois-Savon läpi

ajoi noin 1,2 miljoonaa henkilöä vuonna 2010. Matkat jakautuivat matkaryhmittäin seuraavasti:

- työmatkat 10 %
- työasiamatkat 6 %
- asiointimatkat 4 %
- vapaa-ajan matkat 51 %
- mökkimatkat 29 %

Noin puolet kokonaiskauttakulkuliikenteestä suuntautui valtatieltä 5 itään valtatielle 23 Varkauden kohdalla (kuva 24). Kauttakulkuliikenteestä kauppa-asioinnin vuoksi pysähtyvien osuudesta ei ole tutkittua tietoa. Koska Varkaus on luonteva ja arvioinnin kannalta kohdennettavissa oleva pysähtymispaikka, pysähtyvän liikenteen määräksi oletettiin puolet kokonaiskauttakulkuliikenteestä ja se kohdennettiin Varkauteen. Tämä ei vastaa täysin todellisuutta, mutta vaikutuksen jakamiseen kaikkien Pohjois-Savon kuntien kesken ei ole perusteita, eikä tällaisella jaolla olisi kuntakohtaisen vaikutuksen vähäisyyden vuoksi käytännön merkitystä liiketilan lisätarpeeseen. Liikenteen kasvuennusteena käytettiin tiehallinnon maakunnittaista ennustetta, jonka mukaan Pohjois-Savon pääteiden liikenne kasvaa noin 15 % vuosina 2010 - 2030.



Kuva 24. Henkilöautojen kauttakulkuliikenne Pohjois-Savossa v. 2010 (henkilöä/vuorokausi).

Kauttakulkuliikenteestä kaupan palvelujen vuoksi pysähtyvien asiakkaiden keskiostokista ei ole tutkittua tietoa. Vaikka pysähtyjä ja pysähtymisiä on paljon, kaikki eivät tee ostoksia. Ilmiö on rinnastettavissa Suomen kauppakeskuksiin, joissa noin 335 miljoonasta kävijästä huolimatta keskiostos oli 16,5 euroa vuonna 2012 (Suomen kauppakeskuyhdistys ry 2013). Päivittäistavarakaupassa keskiostos vuonna 2011 oli noin 20 euroa (Päivittäistavarakauppa ry 2013). Koska pysähtyvät asiakkaat tekevät muitakin kuin päivittäistavaraostoksia, ostovoiman laskennassa käytettiin edellä mainittua kauppakeskusten keskiostosta. Kulutuksen kasvuna käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/v ja erikoiskaupassa 2 %/v.

Edellä mainituilla perusteilla laskettuna kauttakulkuliikenteen ostovoimaan perustuva liiketilatarve on vuoteen 2020 mennessä noin 2 000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä noin 3 000 k-m². Lisätalantarve jakautuu noin puoleksi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kesken.

Liiketilän lisätarve yhteensä

Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja kauttakulkevasta liikenteestä pysähtyvän ostovoiman sekä ylimaakunnallisen ostovoiman siirtymän aiheuttama vähittäiskaupan liiketilän laskennallinen lisätarve Pohjois-Savossa on vuonna 2020 noin 140 000 k-m² (taulukko 12). Liiketilän lisätarpeesta noin 23 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja noin 117 000 k-m² erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 45 000 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 72 000 k-m²). Liiketilän lisätarpeeseen on laskettu mukaan nykyistä pidempi mökilläoloaika ja mahdollisen viisumivapauden vaikutus.

Vuonna 2030 koko vähittäiskaupan liiketilän lisätarve on noin 337 000 k-m², josta noin 55 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja noin 282 000 k-m² erikoiskauppaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan osuus koko erikoiskaupan lisätarpeesta on noin 107 000 k-m² ja muun erikoiskaupan osuus noin 175 000 k-m².

Valtaosa eli 81 % koko vähittäiskaupan liiketilän lisätarpeesta aiheutuu Pohjois-Savon asukkaiden ostovoiman kasvusta. Vapaa-ajan asukkaiden osuus on 8 %, matkailijoiden osuus 7 %, kauttakulkevan liikenteen osuus 1 % ja ylimaakunnallisen ostovoiman osuus 3 %. Kerrosaloina osuudet ovat:

- asukkaat	273 000 k-m ²
- vapaa-ajan asukkaat	27 000 k-m ²
- matkailijat	24 000 k-m ²
- kauttakulkuliikenne	3 000 k-m ²
- ylimaakunn. ostovoima	10 000 k-m ²

Kunnittain tarkastellen (kuva 25). koko vähittäiskaupan yhteenlasketut liiketilän lisätarpeet vuoteen 2030 vaihtelevat huomattavasti. Pienimmillään lisätarpeet ovat tuhannen kerrosneliömetrin luokkaa. Kuopiossa lisätarve on noin 180 000 k-m². Valtaosassa kuntia liiketilän lisätarve on alle 10 000 kerrosneliometriä.

Verkkokaupan merkitys Suomessa on ollut kasvussa ja kasvun odotetaan jatkuvan edelleen. Verkkokaupan vaikutuksista myymälätilan tarpeeseen ei kuitenkaan ole julkaistu luotettavia tutkimuksia tai tilastoja. Pohjois-Savon kaupan liiketilän lisätarve on tämän vuoksi arvioitu ilman verkkokauppavähennystä. Maakuntakaavaa laadittaessa verkkokaupan merkitys olisi kuitenkin hyvä ottaa huomioon.

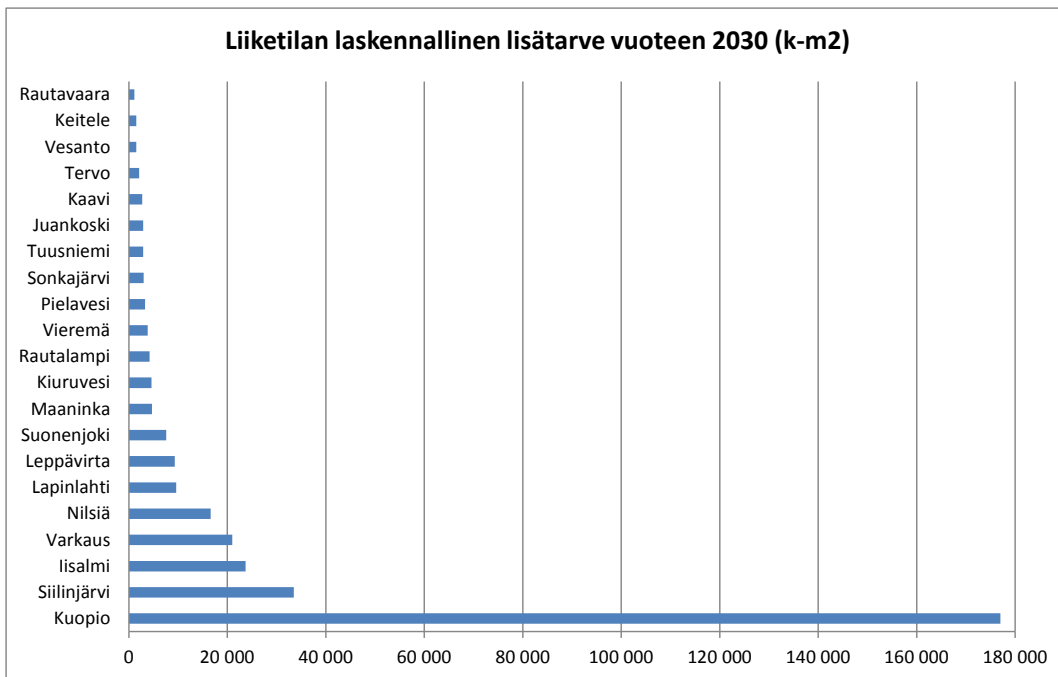
Vuonna 2011 verkkokaupan osuus oli lähes 8 % vähittäiskaupan liikevaihdosta Suomessa. Verkkokauppa ei vähennä liiketilatarvetta suoraan myynnin suhteessa, mutta sen pohjalta liiketilatarpeen vähennykseksi voidaan

arvioida 5 - 10 %. Tämä tarkoittaa sitä, että Pohjois-Savon kokonaisliiketilän lisätarve vuoteen 2030 on verkkokaupan vaikutus huomioiden noin 17 000 - 34 000 k-m² edellä esitettyä pienempi.

2020	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	2 000	8 000	3 000	5 000	10 000
Kuopion seutu	17 000	76 000	28 000	48 000	93 000
Sisä-Savon seutu	1 000	6 000	3 000	3 000	7 000
Varkauden seutu	1 000	10 000	4 000	6 000	11 000
Ylä-Savon seutu	2 000	17 000	7 000	10 000	19 000
Pohjois-Savo	23 000	117 000	45 000	72 000	140 000

2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000

Taulukko 12. Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden, kauttakulkevan liikenteen ja ylimatekunnallisen ostovoiman siirtymän aiheuttama liiketilän laskennallinen lisätarve vuoteen 2020 ja 2030.



Kuva 25. Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden, kauttakulkevan liikenteen ja ylimatekunnallisen ostovoiman siirtymän aiheuttama liiketilän lisätarve kunnittain.

7 KAUPAN KEHITTÄMIS- HANKKEET

7.1 Tarkasteluvaihtoehdot

Pohjois-Savossa oli vuoden 2013 alussa vireillä tai suunnitteilla 24 maakuntakaavan kannalta seudullisesti merkittävää kehittämishanketta. Näitä hankkeita on tarkasteltu kahden mitoitusltaan toisistaan poikkeavana kehittämiskvaihtoehdona. Nollavaihtoehdona on lisäksi kaupan nykytilanne.

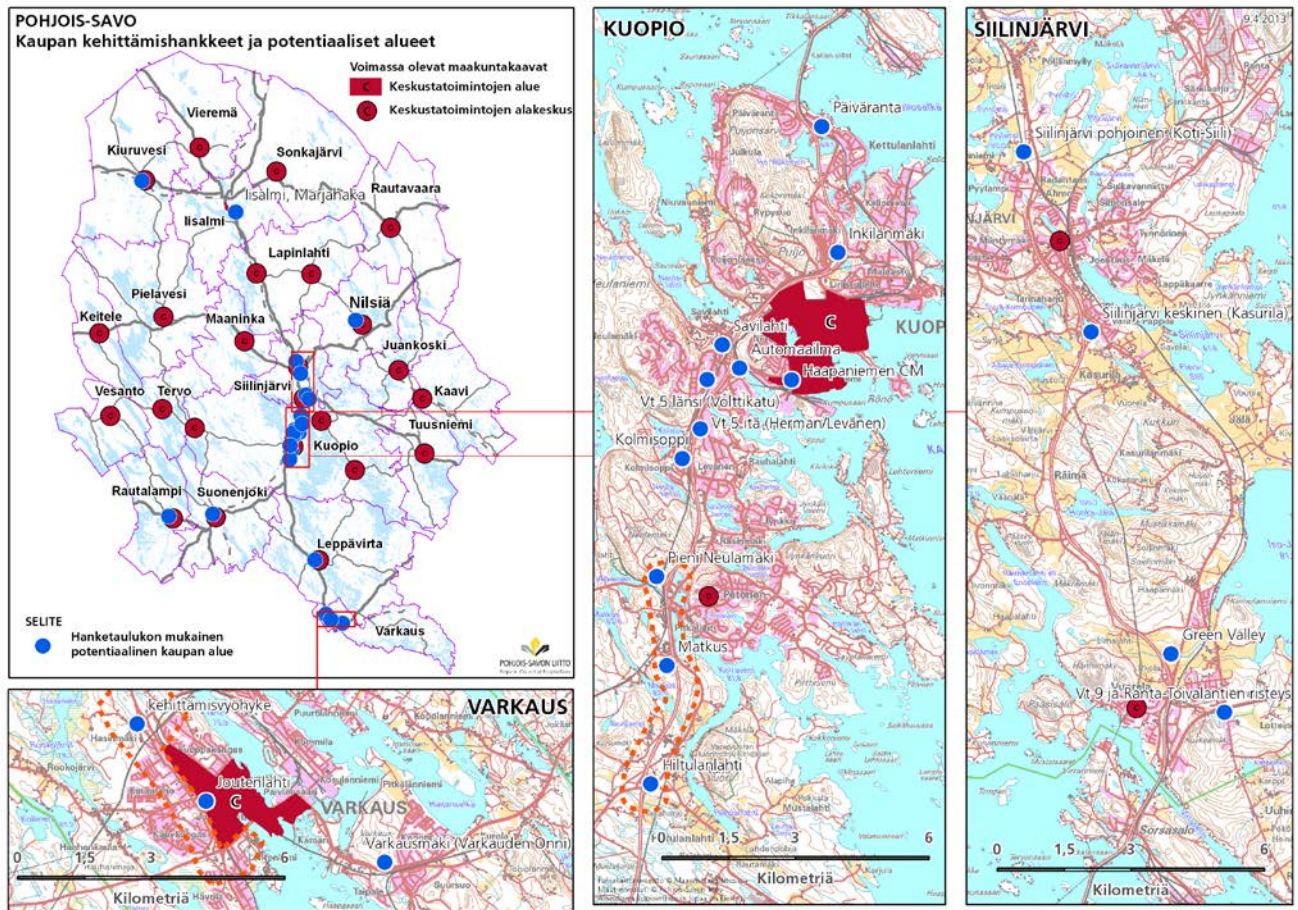
Vaihtoehtoasetelma on siten seuraava:

- nollavaihtoehto (1 256 myymälää, joissa noin 1,0 milj. k-m² liiketilaa)
- minimivaihtoehto (kaupan hankkeiden mitoituksen minimivaihtoehto)
- maksimivaihtoehto (kaupan hankkeiden mitoituksen maksimivaihtoehto)

Minimivaihtoehdossa kaupan hankkeissa on uutta kaupan kerrosalaa noin 287 000 k-m² ja maksimivaihtoehdossa noin 692 000 k-m² (taulukko 13). Hankkeissa on huomioitu pääosin vain keskustojen ulkopuoliset alueet, koska keskustat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupan ensisijaisia sijoittumiskojoja. Hankkeiden sijoittuminen esitetään kuvassa 26.

Taulukko 13. Kaupan kehittämishankkeet minimi- ja maksimivaihtoehdoissa.

Alue	Toteuma (k-m ²) 2013	Uusi kerrosala		Kaupan laatu
		min	max	
Suonenjoki	0	5 000	10 000	tiva
Iisalmi, Marjahaka	22 800	20 000	70 000	tiva
Varkaus	22 300	45 000	277 000	
- kehittämisyöhyke	22 300	20 000	217 000	pt, ek ja tiva
- Varkausmäki (Varkauden Onni)	0	0	20 000	pt ja ek
- Joutenlahti	0	25 000	40 000	pt, ek ja tiva
Nilsinä	0	5 000	20 000	tiva
Leppävirta	0	5 000	10 000	tiva
Kuopio-Siilinjärvi	303 000	200 000	285 000	
- Matkus	86 000	60 000	60 000	tiva ja et
- Haapaniemen CM	0	30 000	30 000	pt ja ek
- Automaailma	0	30 000	30 000	tiva
- Green Valley	0	30 000	30 000	tiva ja ek
- Siilinjärvi pohjoinen (Koti-Siili)	5 200	0	5 000	tiva
- Siilinjärvi keskinen (Kasurila)	0	0	5 000	tiva
- Päiväranta	15 000	5 000	5 000	vk
- Kolmisoppi	42 000	5 000	10 000	vk
- Savilahti	21 000	10 000	20 000	vk
- Valtatie 5, itä (Herman/Levänen)	80 000	15 000	30 000	tiva
- Valtatie 5, länsi (Volttikatu)	44 000	10 000	15 000	tiva
- Hiltulanlahti	0	0	5 000	pt ja ek
- Pieni Neulamäki	0	5 000	15 000	tiva
- Siilinjärvi, VT 9 ja Ranta-Toivalantien risteys	400	0	20 000	tiva
- Inkilänmäki	9 400	0	5 000	tiva
Rautalampi	0	2 000	10 000	tiva
Kiuruvesi	3 900	5 000	10 000	tiva
Yhteensä	352 000	287 000	692 000	
tiva = paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa pt = päivittäistavarakauppaa ek = muuta erikoiskauppaa vk = vähittäiskaupan suuryksikkö (maakuntakaavan km-alue)				



Kuva 26. Kaupan kehittämishankkeet.

Suonenjoki. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 10 000 k-m². Alue on voimassa olevassa Pohjois-Savon maakuntakaavassa osoitettu tilaa vievän erikoiskaupan alueeksi (kme-merkintä). Alue ei ole toteutunut. Potentiaalinen kaupan alue, jossa ei ole tiedossa olevia kaupan kehittämissuunnitelmia.

Iisalmi, Marjahaka. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 20 000 - 70 000 k-m². Maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alue (kme-merkintä), joka on toteutunut osittain tilaa vaativan erikoiskaupan alueena (noin 22 800 k-m²). Asemakaavoja on tarkistettava kaupan suhteen.

Varkaus, maakuntakaavan kehittämissyöhyke. Päivittäistavarakauppaa 2 000 - 5 000 k-m². Pääasiassa tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta myös muuta erikoiskauppaa 18 000 - 212 000 k-m². Alue on toteutunut osittain (noin 22 300 k-m²).

Varkaus, Varkausmäki (Varkauden Onni). Päivittäistavarakauppaa alle 2 000 k-m² ja muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa 0 - 18 000 k-m². Alueelle sijoittuu lähtökohtaisesti vain paikallisesti merkittävää kauppaa. Liittyy matkailun kehittämishankkeeseen, alueelle suunnitteilla mm. hotelli ja matkailuaktiviteetteja. Varkausmäki on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta. Alue on ideavaiheessa.

Varkaus, Joutenlahti. Päivittäistavarakauppaa kahdessa kaupan yksikössä yhteensä 20 000 k-m² sekä tilaa vaativaa ja muuta erikoiskauppaa yhteensä 5 000 - 20 000 k-m². Maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on suunnitteilla.

Nilsinä. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 20 000 k-m². Maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alue (kme-merkintä), jonka sijaintia on tarkistettava. Potentiaalinen kaupan alue, jossa ei ole tiedossa olevia kaupan kehittämissuunnitelmia.

Leppävirta. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 10 000 k-m². Maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alue (kme-merkintä). Kaupan asemakaava vireillä (2 000 k-m²). Alue on suunnitteilla.

Kuopio/Siilinjärvi, Matkus. Pääasiassa tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta myös muuta erikoiskauppaa 60 000 k-m². Maakuntakaavan kehittämisvyöhykettä. Alue on toteutunut osittain (noin 86 000 k-m²).

Kuopio/Siilinjärvi, Haapaniemen Citymarket. Päivittäistavarakauppaa 10 000 k-m² ja muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa 20 000 k-m². Maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on suunnitteilla.

Kuopio/Siilinjärvi, Automaailma. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 30 000 k-m². Alueen kehittäminen liittyy Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan-suunnitelmaan. Potentiaalinen kaupan alue, jolle ohjataan autokauppaa. Maakuntakaavamerkinnän tarve selvitetään.

Kuopio/Siilinjärvi, Green Valley. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 20 000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa 10 000 k-m². Alue on asemakaavoitettu (km-merkintä) ja sijoittuu maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alueelle (kme-merkintä). Alue on suunnitteilla. Hanke ei ole lähtenyt toteutumaan, minkä vuoksi kunta on alentanut asemakaavan sallimaa kerrosalaa.

Kuopio/Siilinjärvi, pohjoinen (Koti-Siili). Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 0 - 5 000 k-m². Maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alue (kme-merkintä), jonka sijaintia on tarkistettava. Alue on toteutunut osittain (noin 5 200 k-m²).

Kuopio/Siilinjärvi, keskinen (Kasurila). Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 0 - 5 000 k-m². Maakuntakaavan tilaa vievän erikoiskaupan alue (kme-merkintä). Asemakaavoitettu (KL, 12 000 k-m²) ja suunnitteilla oleva alue. Hanke ei ole lähtenyt toteutumaan.

Kuopio/Siilinjärvi, Päiväranta. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-merkintä). Alue on toteutunut osittain (noin 15 000 k-m²).

Kuopio/Siilinjärvi, Kolmisoppi. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 10 000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-merkintä). Alue on toteutunut osittain (noin 42 000 k-m²).

Kuopio/Siilinjärvi, Savilahti. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 10 000 - 20 000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-merkintä). Alue on toteutunut osittain (noin 21 000 k-m²).

Kuopio/Siilinjärvi, Valtatie 5 itä (Herman/Levänen). Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 15 000 - 30 000 k-m². Alue on toteutunut osittain (noin 80 000 k-m²). Maakuntakaavamerkinnän tarve selvitetään.

Kuopio/Siilinjärvi, Valtatie 5 länsi (Volttikatu). Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 10 000 - 15 000 k-m². Alue on toteutunut osittain (noin 44 000 k-m²). Maakuntakaavamerkinnän tarve selvitetään.

Kuopio/Siilinjärvi, Hiltulanlahti. Päivittäis-tavarakauppaa 0 - 2 000 k-m² ja muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa 0 - 3 000 k-m². Alue sijoittuu maakuntakaavan kehittämis-vyöhykkeelle ja on suunnitteilla.

Kuopio/Siilinjärvi, Pieni Neulamäki. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 15 000 k-m². Alue sijoittuu maakuntakaavan kehittämis-vyöhykkeelle ja on suunnitteilla.

Kuopio/Siilinjärvi, Valtatien 9 ja Ranta-Toivalantien risteysalue. Tilaa vaativaa eri-koiskauppaa 0 - 20 000 k-m². Alue on toteu-tunut osittain (noin 400 k-m²). Maakuntakaavamerkinnän tarve selvitetään.

Kuopio/Siilinjärvi Inkilänmäki. Tilaa vaati-vaa erikoiskauppaa 0 - 5 000 k-m². Osittain toteutunut (noin 9 400 k-m²) asemakaavoit-tettu alue. Maakuntakaavamerkinnän tarve selvitetään.

Rautalampi. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 2 000 - 10 000 k-m². Potentiaalinen kaupan alue on keskustan länsipuolella. Maakunta-kaavan alakeskus (ca-21-merkintä: kuntakes-kus, jonne voidaan sijoittaa seudullisesti mer-kittäviä yli 2 000 k-m²:n suuryksikköjä). Alue on ideavaiheessa.

Kiuruvesi. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 10 000 k-m² taajaman ja radan pohjois-puolelle Tulotien varrelle. Maakuntakaavan alakeskus (ca-11 -merkintä: seudullisesti mer-kittävä keskustatoimintojen alakeskus, jonne voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä yli 2 000 k-m²:n suuryksikköjä). Alue on toteutu-nut osittain (noin 3 900 k-m²).

7.2 Vaikutusten arviointi

7.2.1 Kauppa ja palvelurakenne

Yleistä

Maakuntakaavassa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikut-tavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsot-tuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vai-kutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Maa-kuntakaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voi-daankin rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaami-sen ja maankäytöllisten kehittämisnäkökoh-tien kannalta.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteel-lista, koska monet vaikutuksista riippuvat ku-luttajien käyttäytymisen mahdollisista muu-toksista ja kilpailun aiheuttamista dynami-sista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tär-keintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellyt-tykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminen-kin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpai-lulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuk-sille.

Kaavaratkaisun vaikutus alalle tuloon tarkoit-taa yksinkertaistaen sitä, että jos kaavassa ei ole tarjolla tarkoitukseen soveltuvia sijoittu-mispaikkoja, kilpailu rajoittuu. Sijoittumispaik-kojen runsaus ja monipuolisuus puolestaan luo edellytyksiä kilpailulle. Yhdyskuntaraken-teen kehittämistavoitteet eivät aina ole kai-kilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa.

Kun tämä asia tiedostetaan, kaavaratkaisuja voidaan hakea avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen.

Uusi liikerakentaminen suhteessa kysyntään

Pohjois-Savon päivittäistavarakaupan myymälöiden kerrosala on nykyisin noin 196 000 k-m². Erikoiskaupan liiketilaa on yhteensä noin 831 000 k-m², josta tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 386 000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa noin 445 000 k-m². Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi kaupan hankkeet tulevat. Pohjois-Savon liiketilan laskennallisen lisätarpeen suuruusluokka vuoteen 2020 on noin 140 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on noin 23 000 k-m² ja erikoiskauppaa noin 117 000 k-m². Vuoteen 2030 liiketilatarve on päivittäistavarakaupassa noin 55 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 282 000 k-m² eli yhteensä noin 337 000 k-m².

Kaupan hankkeiden mitoituksen **minimivaihtoehdossa** hankkeiden yhteenlaskettu kerrosala on päivittäistavarakaupassa noin 32 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 255 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 196 000 ja muu erikoiskauppa noin 59 000 k-m²). Kokonaiskerrosala on siten yhteensä noin 287 000 k-m². Vuoteen 2020 laskettuun liiketilan lisätarpeeseen nähden minimivaihtoehdon hankkeiden kerrosala on ylimitoitettu. Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 sen sijaan riittää kattamaan minimivaihtoehdon hankkeiden yhteenlasketun liiketilan lisäyksen koko vähittäiskaupan ja koko maakunnan tasolla. Kaupan toimialoitain ja seuduittain tilanne kuitenkin vaihtelee (taulukko 14).

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve kattaa päivittäistavarakaupan hankkeet koko maakunnan tasolla ja seutukunnissa Varkauden seutua lukuun ottamatta. Hankkeiden lisäksi päivittäistavarakaupan muuhun kehittämiseen jää koko maakunnan tasolla noin

23 000 k-m² ja seutukunnissa 2 000 - 29 000 k-m². Varkauden seudulla hankkeiden aiheuttama liiketilalisäys ylittää liiketilatarpeen noin 19 000 kerrosneliömetrillä. Noin puolet hankkeiden liiketilasta on kuitenkin siirtyvää eli nykyistä toimintaa korvaavaa liiketilaa. Käytännössä ylitys on siten noin puolet edellä mainittua pienempi.

Taulukko 14. Minimivaihtoehdon hankkeiden kerrosalan ja vuodelle 2030 lasketun liiketilan lisätarpeen erotus.

Minimivaihtoehto	Päivittäistavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Hankkeiden kerrosala (k-m ²)					
Koillis-Savon seutu	0	5 000	5 000	0	5 000
Kuopion seutu	10 000	190 000	136 000	54 000	200 000
Sisä-Savon seutu	0	7 000	7 000	0	7 000
Varkauden seutu	22 000	28 000	23 000	5 000	50 000
Ylä-Savon seutu	0	25 000	25 000	0	25 000
Pohjois-Savo	32 000	255 000	196 000	59 000	287 000
Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 (k-m²)	Päivittäistavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000
Liiketilan lisätarpeen ja hankkeiden erotus (k-m²)	Päivittäistavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	17 000	3 000	14 000	21 000
Kuopion seutu	29 000	-14 000	-72 000	58 000	15 000
Sisä-Savon seutu	2 000	6 000	-1 000	7 000	8 000
Varkauden seutu	-19 000	-1 000	-11 000	10 000	-20 000
Ylä-Savon seutu	6 000	18 000	-8 000	26 000	24 000
Pohjois-Savo	23 000	27 000	-89 000	116 000	50 000

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve kattaa hankkeiden mukaisen liiketilarentamisen Koillis-Savon seutukunnassa ja käytännössä myös Sisä-Savon seutukunnassa. Muissa seutukunnissa ylitarjonta on seutukunnasta riippuen 8 000 - 72 000 k-m² ja koko maakunnan tasolla noin 89 000 k-m².

Muussa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve kattaa hankkeiden mukaisen uudisrakentamisen maakuntatasolla ja kaikissa seutukunnissa. Erikoiskaupan muuhun kehittämiseen, esimerkiksi keskustakaupan vahvistamiseen, jää lisäksi noin 116 000 k-m².

Maksimivaihtoehdossa vähittäiskaupan hankkeiden kokonaiskerrosala on yhteensä noin 692 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan kerrosalaa on noin 39 000 k-m² ja erikoiskaupan kerrosalaa noin 653 000 k-m² (tilaa

vaativa erikoiskauppa 545 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 108 000 k-m²).

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 riittää kattamaan hankkeet koko maakunnan tasolla ja kaikissa seutukunnissa Varkauden seutua lukuun ottamatta (taulukko 15). Hankkeiden lisäksi päivittäistavarakaupan muuhun kehittämiseen jää maakuntatasolla noin 16 000 k-m² ja seutukunnissa 2 000 - 27 000 k-m². Varkauden seudulla liiketilaylitys on noin 24 000 kerrosneliometriä, mutta osa siitä on nykyistä toimintaa korvaavaa tilaa samaan tapaan kuin minimivaihtoehdossa.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve ei kata hankkeiden liiketilarakentamista maakuntatasolla eikä yhdessäkään seutukunnassa. Ylitarjonta on koko maakunnassa noin 438 000 k-m² ja seutukunnissa 12 000 - 197 000 k-m².

Muussa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve kattaa uudisrakentamisen maakuntatasolla sekä Koillis-Savon, Kuopion, Sisä-Savon ja Ylä-Savon seutukunnissa. Maakuntatasolla erikoiskaupan muuhun kehittämiseen jää hankkeiden lisäksi noin 67 000 k-m² ja edellä mainituissa seutukunnissa 7 000 - 55 000 k-m². Varkauden seudulla hankkeiden aiheuttama ylitarjonta on noin 36 000 k-m².

Koko vähittäiskaupassa maksimivaihtoehdon hankkeiden yhteenlaskettu kerrosala ylittää Pohjois-Savon liiketilatarpeen lähes 355 000 kerrosneliometrillä. Tämä määrä vastaa yli kolmasosaa maakunnan nykyisten päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöiden kerrosalasta.

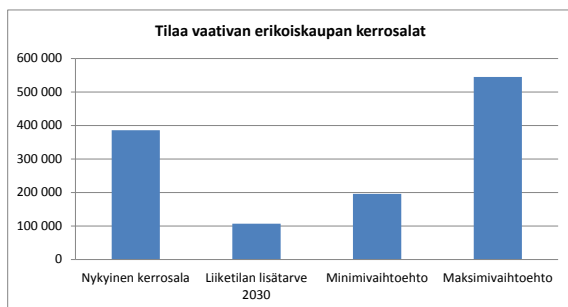
Taulukko 15. Maksimivaihtoehdon hankkeiden kerrosalan ja vuodelle 2030 lasketun liiketilan lisätarpeen erotus.

Maksimivaihtoehto Hankkeiden kerrosala (k-m ²)	Päivittäistavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	0	20 000	20 000	0	20 000
Kuopion seutu	12 000	273 000	216 000	57 000	285 000
Sisä-Savon seutu	0	20 000	20 000	0	20 000
Varkauden seutu	27 000	260 000	209 000	51 000	287 000
Ylä-Savon seutu	0	80 000	80 000	0	80 000
Pohjois-Savo	39 000	653 000	545 000	108 000	692 000
Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 (k-m²)	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000
Liiketilan lisätarpeen ja hankkeiden erotus (k-m²)	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	2 000	-12 000	14 000	6 000
Kuopion seutu	27 000	-97 000	-152 000	55 000	-70 000
Sisä-Savon seutu	2 000	-7 000	-14 000	7 000	-5 000
Varkauden seutu	-24 000	-233 000	-197 000	-36 000	-257 000
Ylä-Savon seutu	6 000	-37 000	-63 000	26 000	-31 000
Pohjois-Savo	16 000	-371 000	-438 000	67 000	-355 000

Yhteenvedona:

- Päivittäistavarakaupassa kummankaan tarkasteluvaihtoehdon hankkeet eivät aiheuta liiketilan ylitarjontaa Varkauden seutua lukuun ottamatta. Liiketilaa jää hankkeiden lisäksi siis myös päivittäistavarakaupan muuhun kehittämiseen.
- Muussa erikoiskaupassa minimivaihtoehdossa ei synny liiketilan ylitarjontaa kummassakaan tarkasteluvaihtoehdossa. Maksimivaihtoehdossa ylitarjontaa aiheutuu ainostaan Varkauden seudulla.
- Tilaa vaativassa erikoiskaupassa syntyy liiketilan ylitarjontaa kummassakin tarkasteluvaihtoehdossa (kuva 27). Maksimivaihtoehdossa Kuopion ja etenkin Varkauden seudulla ylitarjonta on merkittävä suhteessa seutujen nykyiseen tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaan. Varkauden seudulla liiketilan ylitarjonta suurempi kuin Kuopiossa ja noin nelinkertainen nykyiseen kerrosalaan verrattuna.

Kokonaisuutena katsoen minimivaihtoehto tarjoaa maksimivaihtoehtoa realistisemmat ja kaupan rakenteen kannalta toimivimmat lähtökohdat Pohjois-Savon kaupan kehittämiseksi. Maksimivaihtoehdon kerrosala ei todennäköisesti tulisi toteutumaan kokonaisuudessaan - osa hankkeista ei toteudu joko ollenkaan tai suunnitellun mitoituksen mukaisena. Tästä huolimatta kerrosalaa on niin paljon, että toteutuessaan se aiheuttaisi merkittäviä ongelmia nykyisille myymälöille.



Kuva 27. Pohjois-Savon nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala, liiketilän lisätarve vuoteen 2030 sekä tarkasteluvaihtoehtojen kaupan hankkeiden kerrosalat.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusien myymälöiden perustaminen vaikuttaa aina kaupan kilpailutilanteeseen, erityisesti lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen muuttaminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Pohjois-Savon vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolelta. Tällöin uudet kaupan hankkeet nopeuttavat uudistumiskehitystä ja tarjoavat korvaavia sijaintipaikkoja kunkin seutukunnan ja laajemmassa mitakaavassa koko Pohjois-Savon yrityksille.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtämellä. Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastaan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Mikäli kaupan rakenteessa ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia (nollavaihtoehto), kaupan uusiutumisen- ja kehittymismahdollisuudet olisivat rajalliset. Samalla vastaaminen kuluttajien muuttuvaan kysyntään heikkenisi merkittävästi. Pohjois-Savon päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa tarvitaankin uudistuksia, mutta ne eivät saa olla niin suuria tai toteutua niin nopeasti, että ne heikentävät oleellisesti nykyisen palveluverkon toimintaa.

Muussa erikoiskaupassa ostovoiman kasvu ja liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2030 riittävät kattamaan hankkeiden aiheuttaman liiketilälisäyksen sekä minimi- että maksimivaihtoehdossa Varkauden seudun maksimivaihtoehdon hankkeita lukuun ottamatta. Maakuntatasolla ja muilla kuin Varkauden seudulla kerrosalaa jää lisäksi myös muuhun kaupan kehittämiseen eli hankkeiden toteuttamisen myötä ei olisi odotettavissa erityisiä haitallisia vaikutuksia nykyisten erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiin.

Ostovoiman kasvuun, tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeiden kerrosalamäärään ja Pohjois-Savon muun erikoiskaupan kehittymismahdollisuuksiin nähden kummankin tarkasteluvaihtoehdon muun erikoiskaupan kerrosalamäärää (ilman Varkauden maksimivaihtoehtoa) voidaan pitää alhaisena. Muun erikoiskaupan kerrosalaa tarvittaisiin lisää eten-

kin kunta- ja kaupunkikeskustoissa, jotta keskustat säilyisivät jatkossakin houkuttelevina kauppapaikkoina. Maakuntakaavatyön edetessä olisikin hyvä kiinnittää huomiota muun erikoiskaupan toimintaedellytysten parantamiseen ja kerrosalan lisäämiseen keskustoissa.

Keskustojen kehittämisessä on kuitenkin tukeuduttava realistisiin kehittämismahdollisuuksiin. Uuden liiketilan mittava sijoittaminen keskustoihin saattaa olla toiminnallisesti vaikeaa esimerkiksi liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen ja tarkoitukseen soveltuvien tonttien/liiketilojen rajallisuuden vuoksi.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa molemmat tarkasteluvaihtoehdot aiheuttaisivat toteutuessaan mittavan ylimitoituksen. Maksimivaihtoehdon hankkeiden aiheuttama liiketilan ylitarjonta on suurempi kuin maakunnan nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala. Kaikkien hankkeiden toteutuminen kummassa tahansa tarkasteluvaihtoehdossa vaikuttaisi merkittävästi nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin - ja maksimivaihtoehdo ymmärrettävästi enemmän huomattavasti suuremman kerrosalansa vuoksi.

Haitallisia vaikutuksia ehkäisee jonkin verran se, uusien myymälöiden myötä Pohjois-Savon kaupalliset keskittymät houkuttelevat ostovoimaa nykyistä enemmän ja laajemmalla alueella. Haitallisia vaikutuksia voidaan myös ehkäistä mm. pienentämällä mitoituksia, tarkastelemalla hankkeiden toteuttamismahdollisuuksia, toteuttamalla hankkeet vaiheittain tai toteuttamalla hankkeita osin vasta vuoden 2030 jälkeen. Maakuntakaavatyön edetessä pitäisi kiinnittää erityistä huomiota tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitukseen, sijoittumiseen ja toteutuksen ajoittumiseen.

Kuten muun erikoiskaupan, myöskään **päivittäistavarakaupan** hankkeet eivät vie kaikkea liiketilan lisätarvetta, vaan antavat varaa myös muulle päivittäistavarakaupan kehittämiselle Varkauden seutua lukuun ottamatta. Hankkeiden toteuttamisen myötä ei si-

ten olisi odotettavissa erityisen haitallisia vaikutuksia nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin.

Varkauden seudulla ja lähinnä Varkaudessa tilanne on toinen. Jo minimivaihtoehdon hankkeiden kerrosala (noin 22 000 k-m²) on samaa suuruusluokkaa kuin kaupungin kaikkien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden yhteenlaskettu kerrosala. Maksimivaihtoehdon hankkeiden kerrosala puolestaan ylittää noin 5 000 kerrosneliömetrillä nykyisten myymälöiden kerrosalan. Kilpailutilanteessa ei kuitenkaan tapahtuisi niin suurta muutosta kuin em. luvut antavat ymmärtää, sillä minimivaihtoehdossa noin puolet ja maksimivaihtoehdossa hieman alle puolet hankkeiden kerrosalasta on siirtyvää (eli toimipaikkaansa vaihtavaa) toimintaa eikä kokonaan uutta kilpailevaa toimintaa.

Varkauden seudun lievästi vähenevään väestökehitykseen, nykyiseen päivittäistavarakaupan kerrosalaan ja vuodelle 2030 laskettuun liiketilan lisätarpeeseen nähden hankkeiden mitoitusta voidaan pitää suurena. Myös minimi- ja maksimivaihtoehdon välinen 5 000 kerrosneliömetrin ero on merkittävä, sillä se vastaa suuruusluokkatasolla yhden Varkauden nykyisen hypermarketin kerrosalaa ja yli kahta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Yhteenvetona:

- Tilaa vaativan erikoiskaupan kaikkien hankkeiden toteutuminen kummassa tahansa tarkasteluvaihtoehdossa vaikuttaisi merkittävästi nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin.
- Muun erikoiskaupan kerrosalaa tarvittaisiin lisää etenkin kunta- ja kaupunkikeskustoissa.
- Päivittäistavarakaupan hankkeiden toteutuminen ei vaikuta erityisen haitallisesti nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin Varkauden seutua lukuun ottamatta.

Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymällä tarkoitetaan jonkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotusta - se siis kuvaa alueen kaupallista vetovoimaa. Mikäli alueen myynti on suurempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman sisäänvirtausta eli ostovoimaa tulee alueelle sen ulkopuolelta. Mikäli myynti on ostovoimaa pienempi, tapahtuu ostovoiman ulosvirtausta eli alueen asukkaat asioivat oman alueen ohella myös jossakin muualla.

Pohjois-Savon erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan tarjonta seututasolla on ostovoiman siirtymien valossa suhteellisen hyvä - myymälät ovat pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka pitää valtaosan asukkaiden ostoseuroista omalla seudulla ja houkuttelee niille asiakasvirtaa myös muualta. Tämä tilanne on hyvä ottaa tavoitteeksi myös jatkossa. Nollavaihtoehdon mukainen kaupan vähäinen kehitys ei tukisi tätä tavoitetta. Koska kauppa kehittyisi joka tapauksessa etenkin suurimmissa kaupungeissa, niistä tulisi entistä houkuttelevampia asiointikohteita niin päivittäistavarakaupassa kuin erikoiskaupassakin.

Erikoiskaupassa molempien tarkasteluvaihtoehtojen hankkeet kokonaisuutena tukevat edellä mainittua tavoitetta. Erikoiskaupan liiketilojen lisääntyminen kasvattaa maakunnan kaupallisten keskusten ja koko Pohjois-Savon kaupallista vetovoimaa. Suuremman mitoituksensa vuoksi maksimivaihtoehdon mukaisen hankkeiden houkutteleva vaikutus on minimivaihtoehtoa suurempi, mutta vetovoima ei kasva suoraan kerrosalamäärien suhteessa. Yli kaksinkertainen kerrosala ei siis tarkoita yli kahta kertaa enemmän asiakkaita.

Kummassakin tarkasteluvaihtoehdossa yksittäiset hankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti siten, että ne tukevat sijoittumis- ja lähialueellaan jo olevaa erikoiskauppaa. Valtaosa hankkeista sijoittuu myös kuntiin, joissa nykyinen erikoiskaupan ostovoiman siirtymä on positiivinen. Poikkeuksena ovat Leppävirta ja Rautalampi.

Minimivaihtoehdossa Leppävirrälle sijoittuu noin 5 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja maksimivaihtoehdossa noin 10 000 k-m². Rautalammella minimi- ja maksimikerrosalat ovat 2 000 k-m² ja 10 000 k-m². Kummassakin kunnassa uudet myymälät tulisivat vähentämään ulosvirtaavaa ostovoimaa. Leppävirralla tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 4 000 k-m² ja Rautalammella noin 2 000 k-m². Maksimivaihtoehdon mukaisen kerrosalan toteutuessa ostovoiman ulosvirtauksen väheneminen ei siten riittäisi, vaan molempiin kuntiin pitäisi siirtyä merkittävästi ostovoimaa muualta. Etenkin Rautalammella tätä voidaan pitää haastavana tavoitteena.

Päivittäistavarakaupan osalta hankkeet sijoittuvat Varkauteen ja Kuopioon vahvistaen jo nykyään suhteellisen merkittävää positiivista ostovoiman siirtymää ja alueellista palvelutarjontaa. Etenkin Varkaudessa molemmat tarkasteluvaihtoehdot merkittävällä selkeällä vetovoiman kasvua, mutta hankekokonaisuudet ovat ylimitoitettuja.

Varkauden seudun nykyisten päivittäistavarymyymälöiden keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna minimivaihtoehdon hankkeiden myynti vastaisi noin puolta Varkauteen nykyisin muista kunnista tulevasta positiivisesta ostovoiman siirtymästä. Jos tämä euroäärä ohjautuisi vain uusiin myymälöihin, se olisi pois muilta myymälöiltä. Muiden myymälöiden kannalta tilanteen säilyminen ennallaan edellyttäisi ostovoiman siirtymän kaksinkertaistumista.

Päivittäistavarakaupassa tätä voidaan pitää isona haasteena. Mikäli muut myymälät eivät kykenisi vastaamaan tähän haasteeseen, vaarana olisi kaupungin nykyisen myymäläverkon harventuminen ja samalla päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden heikkeneminen kaupungin asukkaiden kannalta katsottuna.

Yhteenvetona:

- Kummankin tarkasteluvaihtoehdon hankkeiden toteutuminen lisäisi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan houkuttelevuutta ja positiivista ostovoiman siirtymää.
- Leppävirralla ja Rautalammella maksimivaihtoehdon mukaisten hankkeiden tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus edellyttäisi merkittävää ostovoiman siirtymää muista kunnista.
- Varkaudessa positiivinen ostovoiman siirtymä kasvaisi, mutta hankkeiden ylimitoitus voisi johtaa myös nykyisen kaupan palveluverkon harvenemiseen.

7.2.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne**Yleistä**

Maakuntakaavatasolla suunnitellaan maakunnallisen ja seudullisen palveluverkon periaatteet sekä seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Oleellista on tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupallisille palveluille soveltuvat alueet. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista tulee pyrkiä ohjaamaan siten, että ne tukevat olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja sen muita kehittämistavoitteita. Suuryksiköt tulee myös pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti muiden keskustatoimintojen yhteyteen joko keskusta-alueille tai kaupunkiseutujen alakeskuksiin.

Sijainti suhteessa maakuntakaavan kaupan sijaintia ohjaaviin merkintöihin

Valtaosa hankkeista sijoittuu Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupan sijaintia ohjaaville alueille (kme, c, ca tai kehittämisvyöhyke). Hankkeita, jotka eivät sijoitu kaupan sijaintia ohjaaville alueille ovat Varkausmäki, valtatie 9 ja Ranta-Toivalantien risteysalue Siilinjärvellä sekä Kuopiossa Automaailma, valtatie 5 itä (Herman/Levänen), valtatie 5 länsi (Volttikatu) ja Inkilänmäki. Minimivaihtoehdossa edellä mainituista hankkeista ovat mukana vain Kuo-

pion hankkeet Inkilänmäkeä lukuun ottamatta, koska muille alueille ei sijoitu uutta liiketilaa.

Kuntien ja kuntakeskusten suhteet

Kuopio on selkeä Pohjois-Savon maakunnan kaupan pääkeskus, joka tarjoaa monipuolisesti vähittäiskaupan palveluja. Kaupan toimipaikkojen lukumäärän lisäksi myös myynnin painopiste on Kuopiossa. Kaupungin rooli korostuu erityisesti erikoiskaupassa. Vahvoja kaupan keskuksia ovat myös Iisalmi ja Varkaus sekä jatkossa entistä enemmän myös Siilinjärvi. Maakunnan muut kaupungit ja kunnat alakeskuksineen muodostavat palveluverkon, jossa kullakin keskuksella on oma alueellinen ja osin seudullinen roolinsa ja merkityksensä.

Sekä minimi- että maksimivaihtoehdot vahvistavat nykyistä aluerakennetta, koska Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden tulisi jatkossakin olla maakunnan tärkeimpiä kaupan keskittymiä, joissa on valtaosa kaupan palveluista. Muiden kaupunki- ja kuntakeskusten kehittäminen täydentää palveluverkkoa. Tämä kaupan palvelujen keskittäminen pääosin nykyisiin keskuksiin ja kaupan alueille tukee Pohjois-Savon nykyistä keskusverkkoa ja samalla parantaa kaupan vetovoimaa ja toimintaedellytyksiä sekä palvelujen saavutettavuutta.

Minimi- ja maksimivaihtoehdon väliset mitoituserot ovat huomattavia sekä kokonaisuutena että lähes kaikissa yksittäisissä hankkeissa. Maakunnan aluerakenteen ja keskusverkon kannalta merkittävin ero on Varkaudessa. Minimivaihtoehdossa Varkauteen sijoittuvan liiketilan määrä on noin 45 000 k-m² ja maksimivaihtoehdossa noin 277 000 k-m². Maksimivaihtoehdon kerrosala on siten lähes yhtä suuri kuin nykyäestöltään noin neljä kertaa suuremmassa ja väestömäärältään kasvavassa Kuopiossa. Maksimivaihtoehdot muuttaisi oleellisesti Varkauden asemaa suhteessa Kuopioon, mutta kerrosalan selkeän ylimitoituksen vuoksi vaihtoehdon toteutumista ei

voida pitää realistisena lähtökohtana kaupan kehittämiseksi.

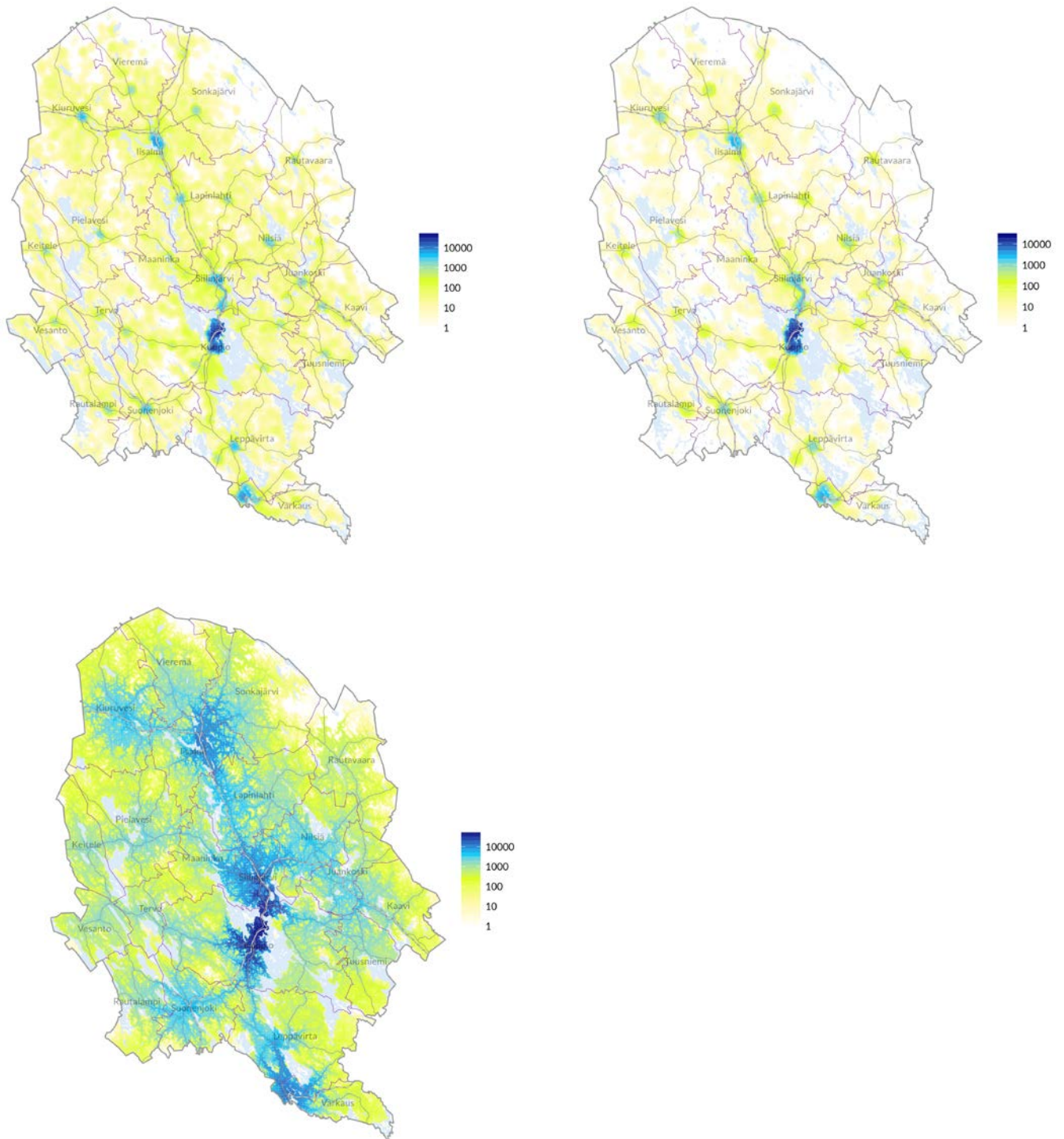
Kaupan sijainti suhteessa muuhun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Molemmissa tarkasteluvaihtoehdoissa kaupan hankkeet sijoittuvat pääosin maakunta-kaavan kaupan sijaintia ohjaaville alueille ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen edellä kuvatun keskusverkkoperiaatteen mukaisesti. Kaupan palveluverkon kehittämisen ei siten voida katsoa hajauttavan alue- ja yhdyskuntarakennetta: kauppa sijoittuu sinne, missä ihmisetkin ovat. Tämä tulee ilmi myös tarkasteltaessa kaupan palvelujen kysyntää (kuva 28), joka arvioitiin paikkatietopohjaisen kysyntäpotentiaalimallin avulla. Kysyntäpotentiaali on niiden asukkaiden lukumäärä, joiden matka-aika liikenneverkolla kustakin 250 * 250 metrin ruudusta on

- kävellen enintään 30 minuuttia (kävelyverkolla 0 - 2 kilometriä)
- joukkoliikenteellä enintään 40 minuuttia
- henkilöautolla enintään 20 minuuttia

Mitä enemmän asukkaita on näillä aikaetäisyysvyöhykkeillä, sitä suurempi on kaupan palvelujen kysyntä. Kävellen ja joukkoliikenteellä asioitaessa kysyntäpotentiaalia on eniten kaupunki- ja kuntakeskuksissa ja niistä vahvimmin Kuopiossa, Siilinjärvellä, Varkaudessa ja Iisalmessa.

Valtaosa Pohjois-Savon nykyisistä ostosmatkoista tehdään henkilöautolla. Henkilöauton osuus ostosmatkoista on päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa 59 % ja tilaa vievässä erikoiskaupassa 86 %. Tämän vuoksi asiointi henkilöautolla tuo myös selkeimmin esiin eri alueiden kysyntäpotentiaalin. Jo edellä mainittujen kaupunkien lisäksi suurimmat kysyntäpotentiaalit ovat Kiuruvedellä, Leppävirralla, Suonenjoella ja Nilsiässä. Tarkasteluvaihtoehtojen kaupan hankkeet sijoittuvat kaikkiin edellä mainittuihin kuntiin Rautalampea lukuun ottamatta.



Kuva 28.

Kaupan palvelujen kysyntäpotentiaali (asukkaiden määrä) eri kulkumuodoilla: ylhäällä vasemmalla kävelen, ylhäällä oikealla joukkoliikenteellä ja alhaalla henkilöautolla.

7.2.3 Kuntatalous ja työllisyys

Kuntataloudelliset vaikutukset muodostavat kokonaisuuden, jossa on mukana euromääräisesti pieniä ja suuria meno- ja tuloeria. Tarkasteluvaihtoehtojen mukaisen kaupan palveluverkon toteuttamiseen liittyvät merkittävimmät tulot tulevat todennäköisesti kertymään kiinteistö- ja yhteisöverotuloista sekä mahdollisista tonttien myynti/vuokratuloista. Merkittävimpiin menoihin kuuluvat puolestaan rakennusten ja kunnallisteknisten rakenteiden (vesihuoltoverkon sekä tie- ja katuverkon) rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat menot.

Kaikki nämä meno- ja tuloerät voivat vaihdella huomattavasti tapauskohtaisesti: vaihteluväli ulottuu nolasta jopa miljooniin euroihin. Kuntataloudelliset vaikutukset ovatkin aina tapauskohtaisia. Vaikutusten syntyyn, kohdentumiseen ja suuruuteen vaikuttavat oleellisesti mm. myymälöiden sijainti, koko ja tyyppi sekä myymälöiden lähiympäristön yhdyskuntatekniset ratkaisut ja niiden hyödyntämismahdollisuudet.

Välittömien vaikutusten lisäksi kuntataloutteen kohdistuu myös välillisiä vaikutuksia. Välilliset vaikutukset liittyvät pääosin kauppojen rakentamis- ja toimintavaiheessa toteutuviin työllisyysvaikutuksiin, jotka heijastuvat kuntatalouteen työntekijöiden palkoista perittävien verojen kautta.

Tämän työn tarkasteluasetelmassa (minimi/maksimi) ei ole mielekäästä vertailla tarkasteluvaihtoehtojen aiheuttamia kuntataloudellisia vaikutuksia keskenään. Suurempi rakentamismäärä merkitsee enemmän kustannuksia, tuloja ja työpaikkoja.

Kaupan investointihankkeiden toteuttamisessa on kuitenkin kyse merkittävistä yksityisen tahon taloudellisista panostuksista ja työllisyysvaikutuksista. Liiketilöiden keskimääräisellä rakentamiskustannuksella 2 000 €/k-m² laskettuna esimerkiksi 100 000 kerrosne-

liömetrin rakentaminen merkitsee 200 miljoonan euron investointia. Tilastokeskuksen panos-tuotos -kertoimien mukaan kyseinen investointi saa aikaan yli tuhannen henkilön välittömän työllisyysvaikutuksen rakennustöinnässä. Nollavaihtoehdon toteutuessa tämä piristysruiske maakunnan työllisyyteen jää toteutumatta.

7.2.4 Liikenne ja liikkuminen

Arviointimenetelmä

Ostosasiointiliikennettä on arvioitu simuloimalla Pohjois-Savon erilaisten talouksien ostosasiointiin liittyviä matkaketjuja ottaen huomioon mm. kaupan tarjonnan määrä ja sijainti, liikenneyhteydet eri kulkutavoilla, talouksien sosioekonomiset taustatiedot (mm. autonkäyttömahdollisuus) ja ostosasiointimatkojen kytkeytyminen muuhun liikkumistarpeeseen, esimerkiksi työssäkäyntiin tai muiden ostosten hankintaan.

Ostosmatkoiksi on laskettu simuloinneissa kaikki matkat kauppoihin ja niistä pois. Esimerkiksi matka työpaikalta kauppaan ja kaupasta kotiin sisältyy ostosmatkoihin. Yksi ostosreissu voi sisältää yhden tai useamman ostoskäynnin.

Kaupan asiointimatkat on simuloinneissa eritelty kolmeen päätarkoitukseen:

- päivittäistavaraostokset
- tilaa vaativan kaupan ostokset
- muun erikoistavaran ostokset

Simuloinnissa kaupan määrä ja sijoittuminen vaikuttaa ostosmatkojen suuntautumiseen, pituuteen ja kulkutapojen käyttöön, mutta ei ostoskäyntien kokonaismäärään. Ostoskäyntien kokonaismäärä puolestaan määräytyy erilaisten ruokakuntien lukumäärän perusteella, joka tarkastelluissa ennustetilanteissa on keskenään sama. Simuloinneissa kaupassakäynnit suuntautuvat sekä olemassa oleviin että kaikkiin tarkasteltuihin uusiin myymälähankkeisiin.

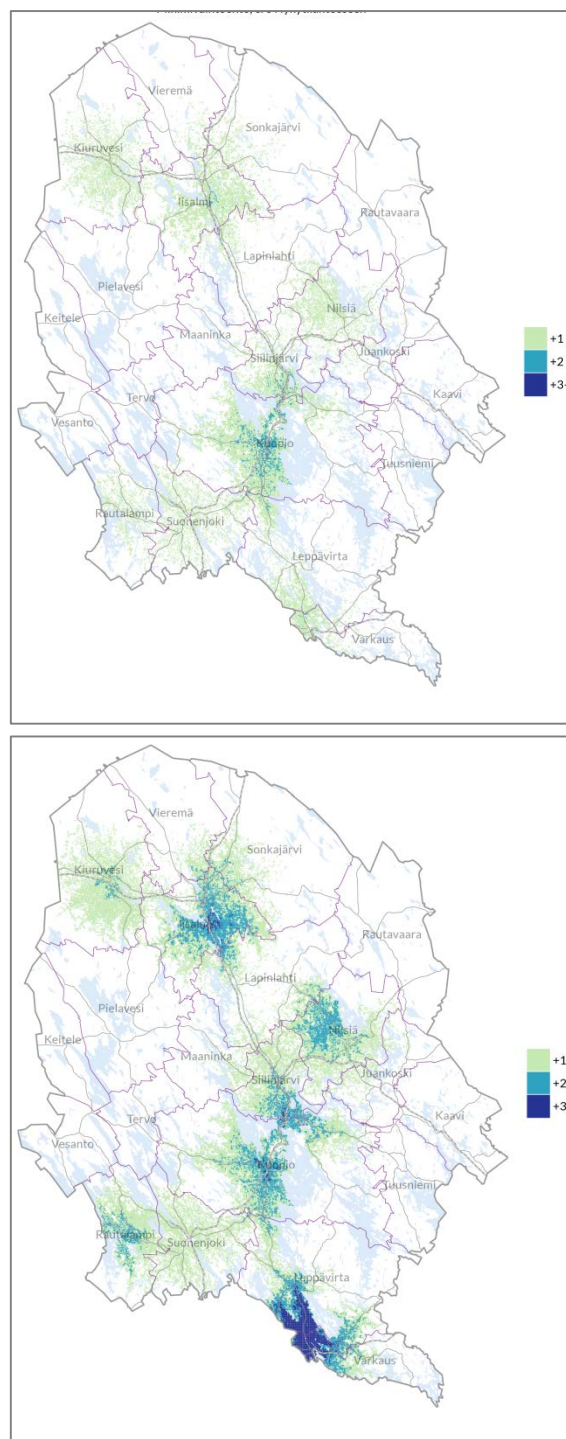
Kaupan palvelujen saavutettavuus henkilöautolla sekä joukko- ja kevytliikenteellä

Kaupan saavutettavuus syntyy liiketilan määrän ja läheisyyden funktiona. Kaupan tarjonnan lisäämisellä on periaatteessa aina asiointisaavutettavuutta parantava vaikutus. Käytännössä uusi tarjonta kuitenkin vaikuttaa myös nykyisten liiketilojen toimintaedellytyksiin, mikä voi johtaa joidenkin kauppojen näivettymiseen tai sulkemiseen, mikä puolestaan voi heikentää tällaisen kaupan lähellä asuvien asiointisaavutettavuutta. Tässä yhteydessä on arvioitu vain kaupan lisäyksen vaikutukset saavutettavuuteen. Myös liikenneyhteyksien parantaminen parantaa saavutettavuutta, mutta tässä tarkastelussa liikenneyhteydet on kuvattu nykyiselleen myös vuoden 2030 ennustetilanteessa.

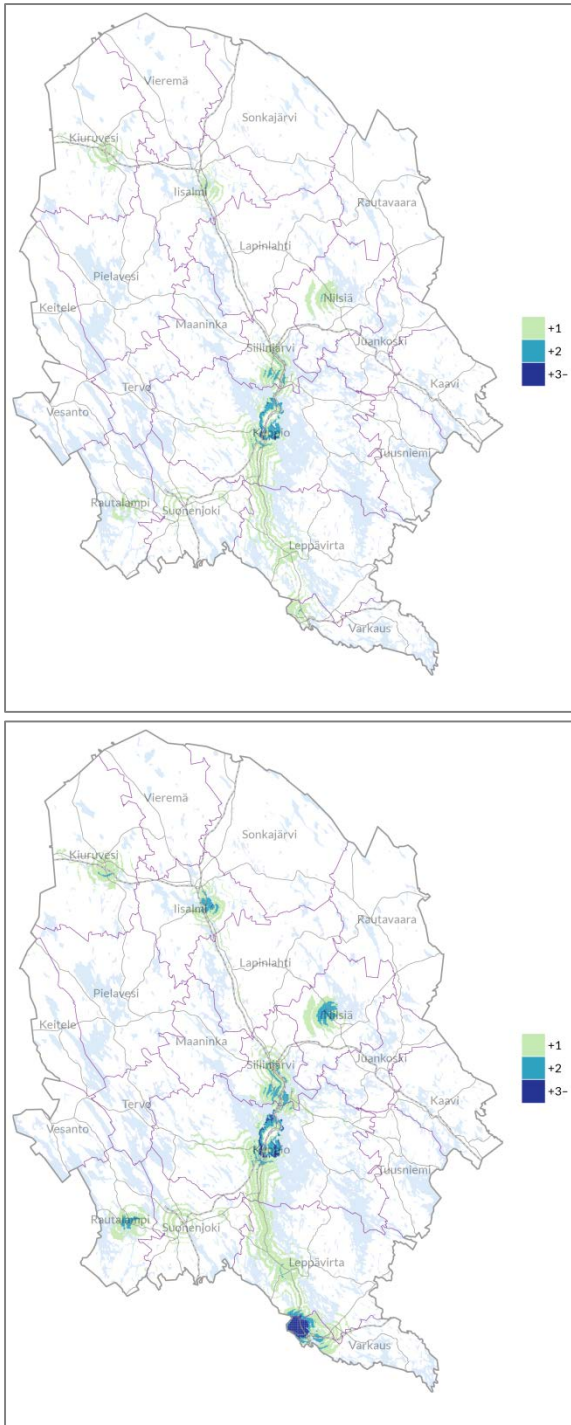
Nollavaihtoehto eli kaupan nykyistä saavutettavuutta asuinaluilta käsin on kuvattu luvussa 7. Kaupan muutokset vaikuttavat lähinnä erikoiskaupan ja erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan saavutettavuuteen. Muutokset päivittäistavarakaupan saavutettavuudessa jäävät varsin pieniksi.

Erikoiskaupan saavutettavuuden muutokset on esitetty kuvissa 29 ja 30. Koska saavutettavuus on abstrakti, suureeton luku, on muutos esitetty luvussa 7 esitettyjen saavutettavuusvyöhykkeiden (1-10) muutoksina arvoilla 1 - 3 (paranee vähiten - paranee eniten).

Minimivaihtoehdossa suurimmat muutokset kohdistuvat Kuopion alueelle, maksimivaihtoehdossa puolestaan Varkauteen. Henkilöautosaavutettavuuden muutos jakautuu melko suurelle alueelle, mutta ilman henkilöautoa saavutettavuus paranee selvimmin kävely- tai pyöräilyetäisyydellä uusista yksiköistä tai niihin johtavien joukkoliikenneyhteyksien varrella.



Kuva 29. Erikoiskaupan saavutettavuusvyöhykemutokset henkilöautolla minimi- ja maksimivaihtoehdoissa.



Kuva 30. Erikoiskaupan saavutettavuusvyöhyke-
muutokset ilman henkilöautoa minimi- ja maksimivaihtoehdoissa.

Vaikutukset ostosmatkojen kulkutapaan, pituuksiin ja liikennesuoritteisiin

Ostosmatkojen suuntautumiseen ja kulkutavan valintaan vaikuttavat sekä erilaisen palvelutarjonnan sijainti että liikenneyhteydet. Usein kävelyetäisyydellä on vain pienehkö lähikauppa ja suurempiin ostospaikkoihin kuljetaan autolla ja lähinnä Kuopiossa myös joukkoliikenteellä. Kaupan liiketilan kasvu kohdistuu tyypillisesti suuriin yksiköihin, jolloin kävelyn ja pyöräilyn suhteellinen houkuttelevuus hieman vähenee ja toisaalta henkilöauton ja joukkoliikenteen houkuttelevuus kasvaa. Toisaalta kaupan verkon täydentyminen ja tihentymien voi lyhentää matkoja, jos uusi yksikkö sijaitsee lähempänä kuin aiemmin käytetty.

Ostosmatkoihin vaikuttaa myös väestönmuutokset. Kuopion ja Siilinjärven asukasmääriin on ennustettu selvää kasvua, kun muiden kuntien osalta muutos on pääosin laskeva. Kuopiossa kävelen tai joukkoliikenteellä tehtävien ostosmatkojen osuus on selvästi koko maakuntaa suurempi, ja toisaalta ostosmatkat ovat myös selvästi lyhyempiä. Ostosmatkojen liikenteen kokonaisuutukseen vaikuttaa siis useita eri mekanismeja, jotka voivat olla keskenään erisuuntaisia.

Maakunnan simuloitujen ostosmatkojen kulkutavat muuttuvat hyvin vähän vuoden 2030 ennustetilanteissa. Henkilöautolla tehtävien ostosmatkojen osuus näyttää kuitenkin hieman kasvavan.

Taulukko 16. Simuloitujen ostosmatkojen kulkutapaosuudet.

	2011	2030 min	2030 max
Kävely	22.2 %	22.2 %	22.1 %
Pyöräily	7.3 %	7.2 %	7.2 %
Joukkol.	10.5 %	10.4 %	10.5 %
HA kulj.	47.4 %	47.5 %	47.6 %
HA matk.	12.7 %	12.7 %	12.6 %

Henkilöautolla tehtävien ostosmatkojen keskipituudet hieman kasvavat, mikä nostaa hieman kaikkien ostosmatkojen keskipituutta. Mikäli väestönkasvu ei painottuisi Kuopioon, keskipituuden kasvu olisi suurempi.

Taulukko 17. Simuloitujen ostosmatkojen keskipituudet (esimerkiksi kodista kauppaan) kulkutavoittain.

	2011	2030 min	2030 max
Kävely	0.9	0.9	0.9
Pyöräily	3.4	3.2	3.3
Joukkol.	20.2	20.0	20.0
HA kulj.	9.1	9.3	9.2
HA matk.	8.3	8.5	8.5
<i>Kaikki</i>	<i>7.9</i>	<i>8.0</i>	<i>8.0</i>

Ostosmatkojen kulkutapakohtaisten liikennesuoritteiden muutokset syntyvät kulkutapaosuuksien ja matkan pituuden muutosten seurauksena. Muutokset lisäävät hieman henkilöautoilun asukaskohtaista kilometrisuoritetta ostosmatkoilla, mutta muutokset ovat varsin pieniä. Ostosmatkojen liikennesuoritteen kokonaismäärä muuttuu pitkälti asukasmäärämuutosten seurauksena.

Taulukko 18. Simuloitujen ostosmatkojen kilometrisuoritteet (km/asukas/vrk) kulkutavoittain.

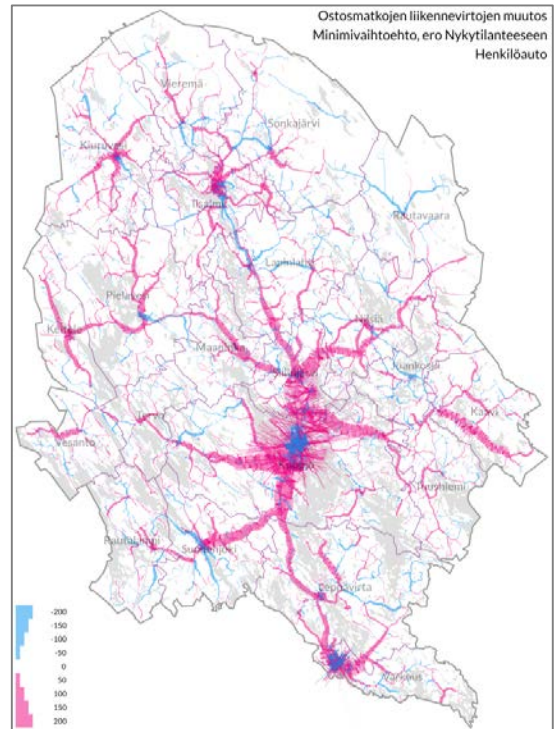
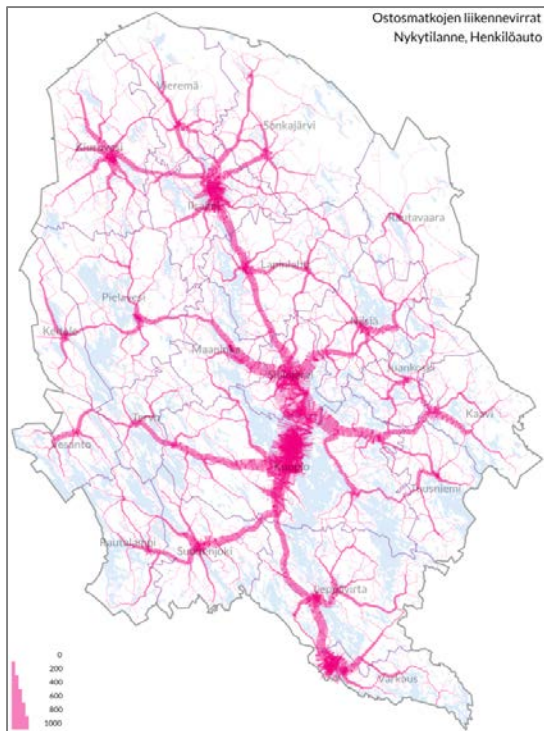
	2011	2030 min	2030 max
Kävely	0.1	0.1	0.1
Pyöräily	0.2	0.2	0.2
Joukkol.	1.5	1.5	1.5
HA kulj.	3.0	3.1	3.1
HA matk.	0.7	0.8	0.8
<i>Yhteensä</i>	<i>5.5</i>	<i>5.6</i>	<i>5.6</i>

Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon kuormitukseen

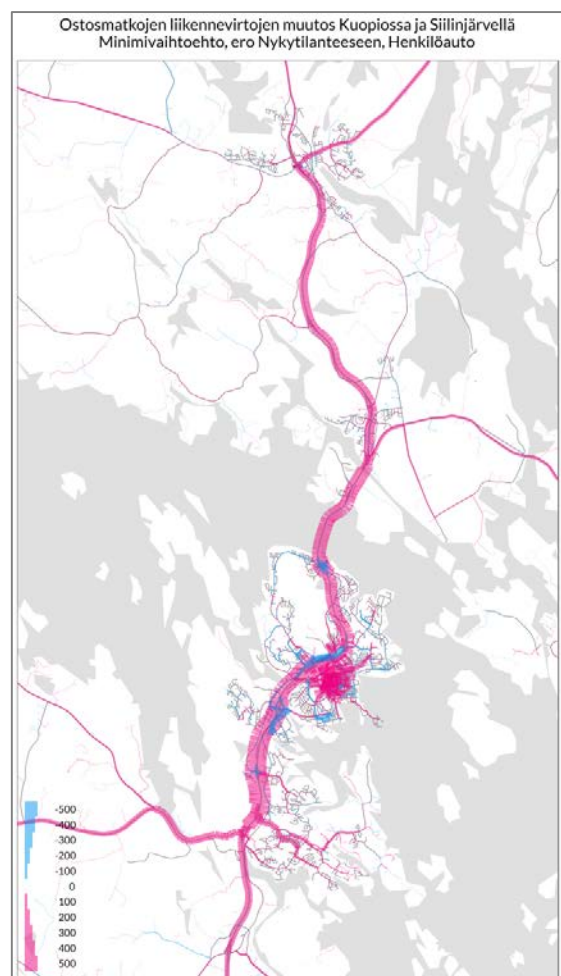
Ostosmatkat tehdään pääosin kotoa lähtöisin, mutta osa matkoista tehdään esimerkiksi työssäkäyntimatkan yhteydessä. Osa ostosmatkoista ketjuttuu myös muiden ostosmatkojen kanssa, kun esimerkiksi erikoiskaupan ostosreissulla käydään myös päivittäistavara-kaupassa.

Kuvassa 31 esitetään henkilöautolla tehtävien ostosmatkojen määrät tieverkolla. Mukana ovat kaikki ne simuloitut henkilöautomatkat, joiden lähtö- tai määränpää on kauppa. Liikennemäärät ovat suurimmat valtatiellä 5 Kuopiossa, jossa asiointiliikennemäärät ylittävät paikoin 5 000 autoa/vrk. Myös keskustoissa asiointiliikennemäärät voivat olla varsin suuria, mutta maakuntatason tarkastelussa yksittäisten katujen tai liittymien liikennemäärien arviointi ei ole mahdollista. Muualla tieverkolla asiointiliikennemäärät ovat tyypillisesti alle 1 000 autoa/vrk.

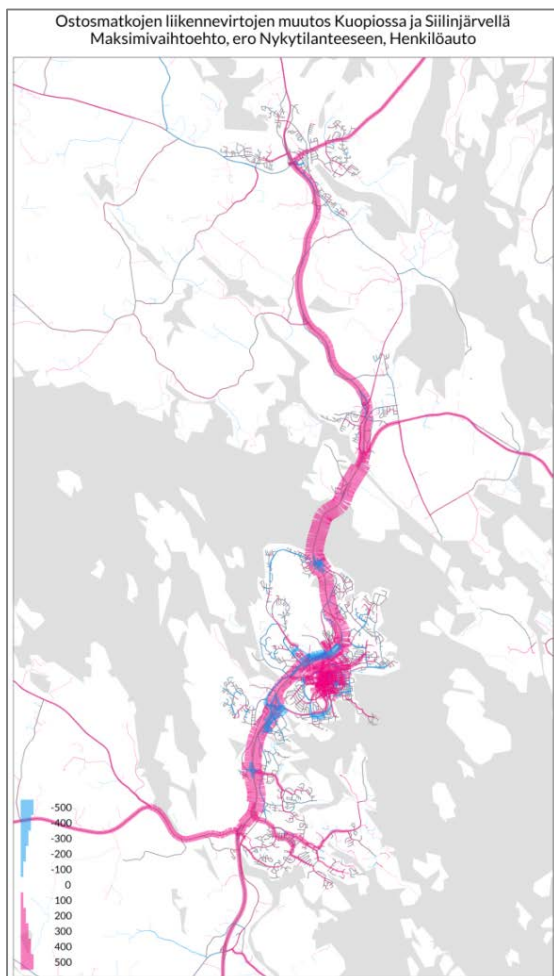
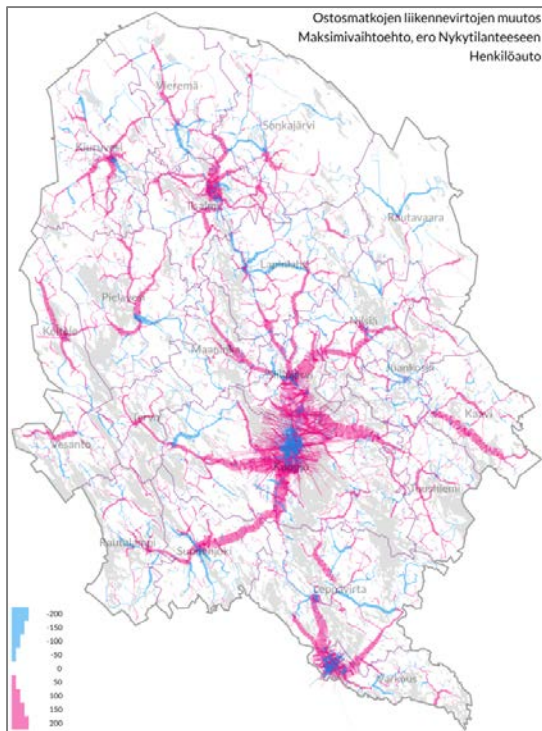
Asiointiliikennemäärät muuttuvat vuoteen 2030 mennessä sekä kaupan tarjontamuutosten että väestömuutosten vaikutuksesta. Eniten liikennemäärät muuttuvat Kuopiossa, jossa valtatie 5 ostosliikennemäärät voivat kasvaa nykyisestä lähes 1 000 autoa/vrk maksimivaihtoehdossa (kuva 32). Minimivaihtoehdossa muutokset jäävät hieman pienemmiksi (kuva 33). Myös keskustojen kohdalla ja uusien suuryksikköjen lähellä liikennemäärämuutokset voivat olla tuntuvia, mutta maakuntatason tarkastelussa tarkkoja arvioita ei ole mahdollista tehdä. Muualla tieverkolla liikennemäärien muutos on pääosin alle 100 autoa/vuorokaudessa, mikä ei vaikuta merkittävästi teiden liikennekäytön tai välityskäytön riittävyyteen.



Kuva 31. Simuloitujen henkilöautolla tehtävien ostosmatkojen määrät (ajoneuvoa/vrk) tieverkolla nykytilanteessa.



Kuva 32. Henkilöautolla tehtävän ostosliikenteen muutokset 2011->2030 minimi.



Kuva 33. Henkilöautolla tehtävän ostosliikenteen muutokset 2011->2030 maksimi.

Vaikutukset liikkumisen ja liikenteen yhteiskuntataloudellisiin kustannuksiin ja päästöihin

Liikenteen kustannuksista on tässä yhteydessä arvioitu joukkoliikenteen hoidon ja henkilöauton käytön kustannukset. Laskelma on tehty karkeasti käyttäen joukkoliikenteen matkustuskilometrille hintaa 0,2 euroa/km ja henkilöauton ajokilometrille 0,15 euroa/km. Erityisesti joukkoliikenteen hinta riippuu huomattavasti liikenteen luonteesta ja muiden matkustajien määrästä, joten laskelmat ovat suuntaa-antavia.

Henkilöauton kilometrisuoritteiden kasvu ostosmatkoilla nostaa hieman myös ostosliikenteen kustannuksia. Muutokset ovat kuitenkin hyvin pieniä. Ilman väestön painopisteen muutoksia vaikutukset olisivat hieman suurempia.

Taulukko 19. Simuloitujen ostosmatkojen kustannukset (euroa/asukas/vuosi).

	2011	2030 min	2030 max
Joukkoliik.	108	106	108
Henkilöauto	219	226	225
Yhteensä	327	333	332

Liikenteen hiilidioksidipäästöt on laskettu henkilöautoliikenteen ja joukkoliikennematkustuksen kilometrisuoritteiden perusteella. Laskelmissa on otettu huomioon moottoritekniikan ja ajoneuvokannan näköpiirissä olevat muutokset, jotka vähentävät yksikköpäästöjä tulevaisuudessa. Kaupan tarjonnan muutosten lisäksi ostosliikenteen päästöihin vaikuttaa väestön painopisteen muutokset. Kehitykseen sisältyy paljon epävarmuutta, joten laskelmat ovat suuntaa antavia.

Taulukko 20. Simuloidun ostosliikenteen CO₂-päästöt (glasukas/vrk).

	2011	2030 min	2030 max
CO ₂ -päästöt	403	263	262

8 MITOITUS- JA SIOIT- TUMISSUOSITUKSET

8.1 Kaupan kokonaismitoitus

Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja kauttakulkevasta liikenteestä pysähtyvän ostovoiman sekä ylimaakunnallisen ostovoiman siirtymän aiheuttama vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve ja nykyinen kerrosala yhteenlaskien Pohjois-Savon vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuoteen 2030 on noin 1,4 miljoonaa kerrosneliometriä (taulukko 21). Päivittäistavarakaupan osuus on noin 0,3 milj. k-m² ja erikoiskaupan noin 1,1 milj. k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 0,5 milj. k-m² ja muu erikoiskauppa 0,6 milj. k-m²). Seuduittain kokonaismitoitus (nykyinen kerrosala ja laskennallinen liiketilan lisätarve) jakautuu seuraavasti:

- Koillis-Savo 75 000 k-m²
- Kuopion seutu 768 000 k-m²
- Sisä-Savo 60 000 k-m²
- Varkauden seutu 174 000 k-m²
- Ylä-Savo 285 000 k-m²

Taulukko 21. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuoteen 2030 Pohjois-Savossa.

	Kokonaismitoitus (nykyinen kerrosala ja liiketilan lisätarve)				
	Päivittäistavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	18 000	57 000	26 000	31 000	75 000
Kuopion seutu	128 000	640 000	281 000	359 000	768 000
Sisä-Savon seutu	11 000	49 000	28 000	21 000	60 000
Varkauden seutu	31 000	143 000	61 000	82 000	174 000
Ylä-Savon seutu	62 000	223 000	97 000	126 000	285 000
Pohjois-Savo	251 000	1 113 000	493 000	620 000	1 364 000
	Nykyinen kerrosala				
	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	14 000	35 000	18 000	17 000	49 000
Kuopion seutu	89 000	464 000	217 000	247 000	553 000
Sisä-Savon seutu	9 000	36 000	22 000	14 000	45 000
Varkauden seutu	28 000	116 000	49 000	67 000	144 000
Ylä-Savon seutu	56 000	180 000	80 000	100 000	236 000
Pohjois-Savo	196 000	831 000	386 000	445 000	1 027 000
	Liiketilarive 2030				
	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000

Kunnittain tarkastellen kokonaismitoitukset koko vähittäiskauppaa koskien ovat suurusluokaltaan 3 000 - 677 000 k-m² (liite 2). Kunnittaiset mitoitukset on esitettävä koko vähittäiskaupan tasolla, koska päivittäistavarakaupan nykyisiä kerrosaloja ei voi esittää kuntatasolla rekisteritietoihin liittyvien tietosuojamääräysten vuoksi.

Pohjois-Savon kuntien vuoden 2030 väestömäärät jakautuvat selkeästi neljään luokkaan. Tämän vuoksi kokonaismitoituksia olisi yksittäisten kuntien sijaan suositeltavaa tarkastella kuntaryhmittäin seuraavasti:

- Kuopio: väestömääräluokka yli 25 000 asukasta
 - o mitoitus enintään 800 000 k-m²
- Iisalmi, Siilinjärvi ja Varkaus: väestömääräluokka 10 000 - 25 000 asukasta
 - o mitoitus kussakin kaupungissa enintään 180 000 k-m²
- Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi ja Suonenjoki: väestömääräluokka 5 000 - 10 000 asukasta
 - o mitoitus kussakin kunnassa enintään 35 000 k-m²
- muut kunnat: väestömääräluokka alle 5 000 asukasta
 - o mitoitus kussakin kunnassa enintään 15 000 k-m²

Mikäli mitoitukset lasketaan kuntaryhmittäin edellä mainituilla enimmäiskerrosaloilla, Pohjois-Savon kaupan kokonaismitoitukseksi tulee yhteensä noin 1,7 miljoonaa kerrosneliometriä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella. Lain perustelujen mukaan enimmäismitoituksen osoittaminen koskee soveltuvin osin myös keskustatoimintojen alueita.

Mitoituksen osoittamisen tapaan vaikuttavat kuntien olosuhteet, esimerkiksi suurten kaupunkien keskustatoimintojen alueille ei ole välttämätöntä osoittaa enimmäismitoitusta kerrosneliömetreinä, jos kaavan vaikutusten arviointi ei sitä edellytä.

Myös keskusta-alueiden mitoituksessa on suositeltavaa jakaa kunnat edellä mainittuihin kuntaryhmiin. Kuopion, Siilinjärven, Varkauden ja Iisalmen keskusta-alueita ei ole tarpeen mitoitaa kerrosaloina. Näiden kaupunkien keskusta-alueet alakeskuksineen muodostavat jo nykyisin monipuolisen ja laajalle ulottuvan ja etenkin Kuopiossa myös toisiinsa kiinteästi kytkeytyvän kaupan palveluverkon, jossa on hyvin vaikeaa hahmottaa yksittäisten keskusten vaikutusalueita ja osoittaa niiden vaikutuksia.

Muissa kunnissa keskusta-alueiden mitoituksena on kaksi kolmasosaa kunkin kunnan kokonaismitoituksesta. Tämä osuus on hieman pienempi kuin kaupan nykyisten kerrosalojen kunnittaiset keskustaosuudet. Osuus vastaa kuitenkin muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan osuutta koko erikoiskaupan kulutusluvusta vuonna 2030 ja ottaa huomioon sen, että maakuntakaavassa keskustoissa mitoitetaan ainoastaan yli 2 000 kerroneliömetrin kaupan yksiköt.

Edellä mainituilla perusteilla väestömääräluokkaan 5 000 - 10 000 asukasta kuuluvissa kunnissa (Kiuruvesi, Lapinlahti, Leppävirta ja Suonenjoki) keskusta-alueiden kokonaismitoituksena on enintään 22 000 k-m² ja väestömääräluokkaan alle 5 000 asukasta kuuluvissa kunnissa (muut kunnat) enintään 10 000 k-m².

Maakuntakaavassa ohjataan ainoastaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Kaupan kokonaismitoitukseen on kuitenkin laskettava mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila - niin nykyinen kerrosala kuin liiketilatarvekin.

Kokonaismitoituksen ja maakuntakaavan ohjauksivaikutuksen kannalta nykyistä liiketilaa oleellisempaa on uusi rakennettava liiketila.

Pohjois-Savon erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta 52 % on muun erikoiskaupan kerrosalaa. Tämä voidaan pääasiallisen keskustasijoittumisensa vuoksi katsoa valtaosaltaan luonteeltaan paikalliseksi, vaikka kokonaisuutena keskustat voivatkin muodostaa seudullisen kokonaisuuden. Keskustakokonaisuudesta ei voi erottaa yksittäisiä yksiköitä merkitykseltään seudullisiksi. Päivittäistavara-kauppa on luonteeltaan pääasiallisesti paikallista. Tilaa vaativa kauppa voi olla paikallista tai seudullista, mutta toiminnallisen luonteensa puolesta se voidaan muuta erikoiskauppaa yksiselitteisemmin tulkita myös seudulliseksi.

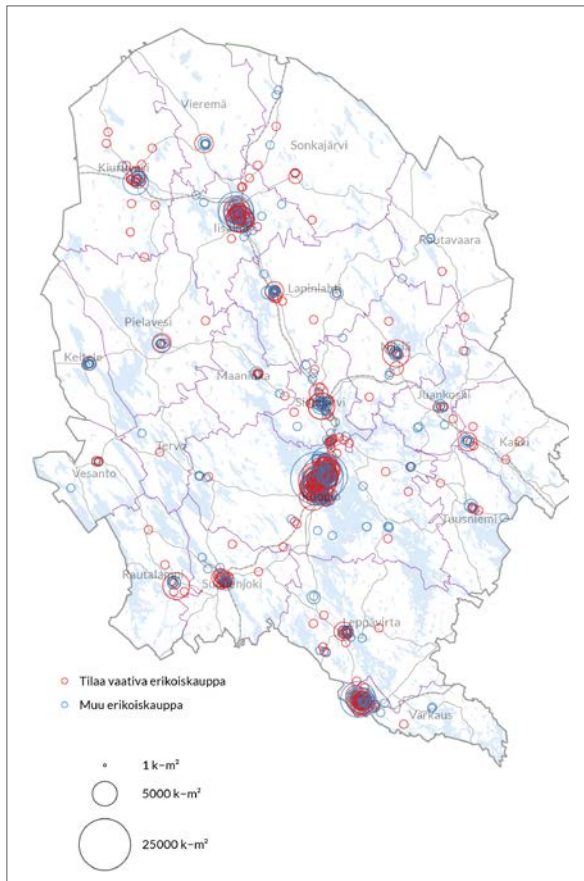
Edellä esitetyn perusteella Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan kokonaismitoituksen lähtökohdaksi voidaan ottaa tilanne, jossa tilaa vaativaa erikoiskauppaa vastaava liiketilatarve (noin kolmasosa kokonaisliiketilat tarpeesta) voi sijoittua seudullisesti merkittäviin kaupan yksiköihin. Kerrosala sijoittuu pääasiassa nykyisille ja uusille maakuntakaavan kaupan suuryksikköjen alueille.

8.2 Merkitykseltään seudullisen suuryksikön alaraja

Maakuntakaavalla ohjataan vain seudullisesti merkittävää kauppaa. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta, jolla on yhtä kuntaa laajempia seudullisia vaikutuksia. Alaraja voi olla erilainen kyseessä olevasta alueesta ja sen olosuhteista sekä kaupan laadusta johtuen. Alaraja voi siten vaihdella maakunnan eri alueilla.

Pohjois-Savon päivittäistavara-kaupan myymälät ovat valtaosaltaan pieniä: vuonna 2011 lähes 70 % myymälöistä oli kooltaan alle 400

neliometriä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi vähittäiskaupan suuryksiköiksi laskettavia päivittäistavaramyymälöitä maakunnassa oli yhteensä 16 (8 % myymälöistä). Suuryksiköt sijaitsivat Iisalmissa, Kiuruvedellä, Kuopiossa, Nilsiässä, Siilinjärvellä ja Varkaudessa. Myös erikoiskaupan myymälät ovat pääosin kooltaan pieniä (kuva 34). Suurimmat myymälät sijoittuvat Kuopioon, Siilinjärvelle, Iisalmeen ja Varkauteen.



Kuva 34. Pohjois-Savon erikoiskaupan myymälät kerrosalan mukaan (Strafica Oy:n kehittämä Ruuti2 -palvelupotentiaalimalli).

Kaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä. Väestömäärältään suurilla alueilla isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta. Etenkin Kuopiossa

suuret myymälät voivat olla luonteeltaan paikallisia, koska lähistöllä asuu myymälän toiminnan kannalta riittävästi asukkaita.

Lähtökohtana Pohjois-Savon maakuntakaavan seudullisen suuryksikön koon alarajan määrittelylle sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö eli pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n myymälä tai myymäläkeskittymä.

Lain ja nykyisen myymäläverkon lisäksi seudullista merkittävyyttä on lähestyttävä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri väestöpohja on erikokoisilla myymälöillä? Suuri ja alueellisesti laaja väestöpohja tuo mukanaan erilaisia, esimerkiksi asiointiliikenteeseen ja-liikkumiseen kohdistuvia vaikutuksia.

Myymäläkoon mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu Pohjois-Savon päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskimääriin myyntitehokkuuksiin sekä Pohjois-Savon kulutuslukuihin. Myyntitehokkuuksien avulla laskettiin myynnit ja kulutuslukujen avulla väestömäärät, joilla myynnit täyttyvät.

Päivittäistavarakaupassa merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajana Pohjois-Savossa on Kuopiota, Iisalmea, Siilinjärveä ja Varkautta lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kuopio on maakuntakeskus ja siellä asuu muuhun maakuntaan verrattuna niin paljon enemmän asukkaita, että alarajana on 4 000 k-m². Kooltaan 4 000 kerrosneliömetrin kokoinen päivittäistavaramyymälä tarvitsee toimiakseen noin 10 000 asukkaan väestöpohjan. Tämä väestömäärä täyttyy useimmilla keskeisen kaupunkialueen suunnittelualuekokonaisuuksilla. Kuopioon sijoittuva päivittäistavarakaupan suuryksikkö saa siis asiakkaansa lähialueeltaan eli on vaikutuksiltaan paikallinen. Sijainnista riippuen myös tätä suurempi yksikkö voi olla vaikutuksiltaan paikallinen.

lisalmessa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alarajana on 3 000 k-m². Tämänkokoisen myymälän väestöpohja on noin 7 000 asukasta, mikä vastaa noin kolmasosaa kaupunkien vuoden 2030 kokonaisväestömäärästä. Asiointia naapurikunnista ei tarvita.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa kooltaan 2 000 kerrosneliömetrin myymälä tarvitsee toimiakseen noin 5 000 asukkaan väestöpohjan. Jos siis esimerkiksi väestömäärältään maakunnan pienimpään kuntaan Tervoon tulee yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälä, kunnan oman väestön lisäksi tarvitaan asiakkaita naapurikunnista.

Toisena ääripäänä on väestömäärältään suurin Kuopio, jossa määrittelyn lähtökohtana voidaan pitää noin neljäsosaa kaupungin vuoden 2030 kokonaisväestömäärästä. Tämä noin 30 000 asukkaan väestöpohja mahdollistaa 12 000 kerrosneliömetrin myymälän toiminnan ilman lisäasiointia naapurikunnista. Maakuntakaavassa lähtökohdaksi olisi hyvä ottaa se, että em. kerrosalarajaa noudatetaan lähinnä Kuopion kaupunki- ja taajama-alueilla. Muilla alueilla kuten Nilsiässä raja voidaan määritellä alemmaksi.

Myöskään Varkauteen, Siilinjärvelle tai lisälmeen sijoittuva noin 7 000 k-m²:n myymälä ei tarvitse asiointia naapurikunnista. Vuoden 2030 väestömääräluokkaan 5 000 - 10 000 asukasta kuuluvissa kunnissa (Kiuruvesi, Lapinlahti, Leppävirta ja Suonenjoki) nykyinen maakuntakaava mahdollistaa kooltaan enintään 5 000 k-m²:n paikallisen suuryksikön Kiuruvettä lukuun ottamatta. Tämä kokoluokka on hyvä ottaa lähtökohdaksi kaikissa neljässä kunnassa myös uudessa maakuntakaavassa, vaikka kyseisen kokoisen myymälän väestöpohja on kuntien väestömääriä suurempi - suuruusluokkatasolla ja vuoteen 2030 saakka ulottuvassa tarkastelussa ero ei ole merkittävä. Muissa kunnissa merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajana on 2 000 k-m².

Muussa erikoiskaupassa yksittäiset suuryksiköt ovat niin Pohjois-Savossa kuin koko maassakin verraten harvinaisia muutamia toimialoja kuten urheiluvälineitä ja muotivaatteita lukuun ottamatta. Väestömäärältään alle 5 000 asukkaan sekä 5 000 - 10 000 asukkaan kunnissa merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajana on 2 000 k-m². Varkaudessa, Siilinjärvellä ja lisalmessa rajana on 3 000 k-m² ja Kuopiossa 5 000 k-m².

Edellä esitetyn ja Pohjois-Savon kuntien väestömäärien perusteella seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksikön alarajat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta, ovat:

	Seudullisen suuryksikön alarajat, k-m ²		
	Päivittäistavarakauppa	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
Kuopio	4 000	12 000	5 000
lisalmi, Siilinjärvi, Varkaus	3 000	7 000	3 000
Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi, Suonenjoki	2 000	5 000	2 000
Muut kunnat	2 000	2 000	2 000

8.3 Tarkasteluvaihtoehdot

Liiketilän lisätarpeen suuruusluokka Pohjois-Savossa on vuoteen 2030 mennessä noin 337 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on noin 55 000 k-m² ja erikoiskauppaa noin 282 000 k-m².

Minimivaihtoehdossa kaikkien kaupan hankkeiden yhteenlaskettu kerrosala on päivittäistavarakaupassa noin 32 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 255 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 196 000 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 59 000 k-m²). Kokonaiskerrosala on siten yhteensä noin 287 000 k-m². Maksimivaihtoehdossa vähittäiskaupan kokonaiskerrosala on 692 000 k-m², mikä on kaksinkertainen vuodelle 2030 arvioituun liiketilatarpeeseen nähden. Vaikutusten arvioinnin pohjalta maakuntakaavoituksen mitoituksen lähtökohdaksi olisi hyvä ottaa minimivaihtoehdon mukainen tilanne.

8.4 Kaupan kehittämishankkeet seuduittain

Koillis-Savon seutu

Seudun ainoa kaupan kehittämishanke on Nilsiässä, jota tässä selvityksessä on tarkasteltu osana Koillis-Savoa. Kyseessä on nykyisen maakuntakaavan kme-alue (tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 20 000 k-m²). Seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarpeeseen (8 000 k-m²) nähden alueen kerrosala on toteutettavissa minimivaihtoehdon mukaisena. Kyseessä on kysyntäpotentiaaliltaan hyvä alue, joka tukee Tahkon kehittämistä. Tiedossa ei kuitenkaan ole varsinaisia kaupan kehittämishankkeita.

Sisä-Savon seutu

Suonenjoki (tilaa vaativaa erikoiskauppaa minimi 5 000 k-m² ja maksimi 10 000 k-m²). Seudulla tarvittavan lisäliiketilän puolesta hanke on toteutettavissa minimivaihtoehdon mukaisena. Kysyntäpotentiaaliltaan suhteellisen hyvä alue, mutta tiedossa ei ole kaupan kehittämishankkeita.

Rautalampi (tilaa vaativaa erikoiskauppaa 2 000 - 10 000 k-m² keskustatoimintojen alueella). Seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarpeen osalta hanke on toteutettavissa minimivaihtoehdon mukaisena. Alueen kysyntäpotentiaali on muita Pohjois-Savon kaupan hankkeita pienempi.

Sisä-Savon seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarve vuoteen 2030 on 6 000 k-m². Mikäli molemmat hankkeet toteutetaan minimivaihtoehdon mukaisina, niiden yhteiskerrosala vastaa suuruusluokkatasolla seudun liiketilän lisätarvetta. Minimivaihtoehdossa Rautalammin hanke ei ole seudullisesti merkittävä.

Ylä-Savon seutu

Iisalmen Marjahaka (tilaa vaativaa erikoiskauppaa 20 000 - 70 000 k-m²). Maksimivaihtoehdo ylittää seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarpeen (17 000 k-m²). Myös

minimivaihtoehdo ylittää liiketilatarpeen, mutta on suuruusluokkatasolla toteutettavissa. Hanke sijoittuu 5-tien molemmin puolin.

Kiuruvesi (tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 - 10 000 k-m²). Sekä minimi- että maksimivaihtoehdo voidaan toteuttaa seudun liiketilän lisätarpeen puitteissa.

Mikäli Kiuruveden hanke toteutuu minimivaihtoehdon mukaisena, se ei ole seudullisesti merkittävä eikä siten edellytä maakuntakaavamerkintää. Tällöin maakuntakaavassa käsiteltävä seudullinen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarve voisi sijoittua Marjahaan. Maakuntakaavaratkaisussa olisi hyvä tarkastella mahdollisuuksia Marjahaan kaupan palvelujen sijoittamisesta 5-tien molemmin puolin.

Varkauden seutu

Varkauden seudulla on neljä kaupan kehittämishanketta:

- Varkauden kehittämisvyöhyke
 - o 20 000 - 217 000 k-m² päivittäistavara-kauppaa, tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
- Varkausmäki
 - o minimivaihtoehdossa alueelle ei sijoitua kaupan liiketilaa
 - o maksimivaihtoehdossa päivittäistavara-kauppaa 2 000 k-m² ja muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa 18 000 k-m²
- Varkauden Joutenlahti
 - o 25 000 - 40 000 k-m² päivittäistavara-kauppaa, tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
- Leppävirta
 - o tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 k-m² - 10 000 k-m²

Varkauden seudun liiketilän lisätarve on päivittäistavara-kaupassa 3 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa 12 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa 15 000 k-m². Tämä merkitsee sitä, että kaikkien hankkeiden toteutumi-

nen ei ole mahdollista liiketilatarpeeseen nähden (kuva 35), eikä kaikilta osin realistista hankkeiden toteutumiseen nähden.

Päivittäistavarakaupan hankkeita on Varkauden kehittämisvyöhykkeellä (minimi 2 000 k-m² ja maksimi 5 000 k-m²), Varkausmäessä (minimivaihtoehdossa ei uutta liiketilaa, maksimivaihtoehdossa 2 000 k-m²) ja Joutenlahdella (kummassakin tarkasteluvaihtoehdossa 20 000 k-m²).

Joutenlahden kerrosala sijoittuu puoliksi kahteen myymälään ja vain puolet siitä on uutta liiketilaa (ks. kohta 7.2.1). Tästä huolimatta päivittäistavarakauppa on ylimitoitettu liiketilatarpeeseen nähden. Myymälöiden kokonaiskerrosalan sijasta päivittäistavarakauppa pitäisi kuitenkin tarkastella kaupan suuryksiköiden toiminnallista sisältöä noudattaen: noin 10 000 kerrosneliömetrin myymälästä noin 3 000 k-m² on päivittäistavaroiden osuutta ja noin 7 000 k-m² muun erikoiskaupan osuutta. Tällöin myymälöiden yhteenlaskettu päivittäistavaroiden kerrosala on noin 6 000 k-m², josta noin puolet on uutta liiketilaa. Tämä vastaisi seudun liiketilatarvetta, mikäli muita hankkeita ei toteutettaisi.

Tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeita on Varkauden kehittämisvyöhykkeellä (minimi 16 000 k-m² ja maksimi 191 000 k-m²), Joutenlahdessa (minimi 2 000 k-m² ja maksimi 8 000 k-m²) ja Leppävirralla (minimi 5 000 k-m² ja maksimi 10 000 k-m²).

Leppävirran hanke on seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarpeen kannalta toteutettavissa sekä minimi- että maksimivaihtoehdon mukaisena, mutta yhdessä Varkauden hankkeiden kanssa muodostuu liiketilantarpeeseen ylitarjontaa. Minimivaihtoehdon mukaisena toteutuessaan hanke ei muodostaisi seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Varkauden kehittämisvyöhykkeellä minimivaihtoehdon tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala ylittää seudun liiketilatarpeen, mutta

on suuruusluokkatasolla toteutettavissa, jos muita tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeita ei toteutettaisi.

Joutenlahden hanke on liiketilantarpeeseen nähden toteutettavissa minimi- ja maksimivaihtoehdon mukaisena, mutta yhdessä muiden tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeiden kanssa muodostuu liiketilantarpeeseen ylitarjontaa.



Kuva 35. Varkauden seudun liiketilantarve vuoteen 2030 sekä tarkasteluvaihtoehtojen hankkeiden kerrosalat.

Muussa erikoiskaupassa hankkeita on kehittämisvyöhykkeellä (minimi 2 000 k-m² ja maksimi 21 000 k-m²), Joutenlahdessa (minimi 3 000 k-m² ja maksimi 11 000 k-m²) ja Varkausmäessä (minimivaihtoehdossa ei uutta liiketilaa, maksimivaihtoehdossa 18 000 k-m²). Mikäli kaikki hankkeet toteutuvat minimivaihtoehdossaan, ne ovat toteutettavissa seudun liiketilan lisätarpeen puitteissa.

Joutenlahdessa muuta erikoiskauppaa sijoituu sekä kahteen suurmyymälään että muulle alueelle. Mikäli suurmyymälöiden kokonaiskerrosala jaetaan kaupan suuryksiköiden toiminnallisen sisällön mukaan kuten päivittäistavarakaupassa (ks. edellä), Joutenlahden edellä esitettyyn muun erikoiskaupan kerrosalaan on lisättävä suurmyymälöiden muun kerrosalan osuus: niissä on yhteensä noin 14 000 k-m² muun erikoiskaupan liiketilaa, josta noin puolet on uutta liiketilaa. Joutenlahden kerrosalaksi minimivaihtoehdossa tulee siten 10 000 k-m² (7 000 + 3 000) ja Varkauden kaikkien hankkeiden kokonaiskerrosalaksi 12 000 k-m² (Joutenlahti 10 000 + Kehittämisvyöhyke 2 000). Tämä mahdollistaisi sen, että Varkausmäen maksimivaihtoehdon kerrosalasta voisi seudun liiketilan lisätarpeen puitteissa toteutua 3 000 k-m² muun erikoiskaupan liiketilaa.

Kuopion seutu

Kuopion/Siilinjärven päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan hankkeet ovat seudun liiketilan lisätarpeen osalta toteutettavissa sekä minimi- että maksimivaihtoehdon mukaisina.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa hankkeet aiheuttavat liiketilan ylitarjontaa minivaihtoehdossa 72 000 k-m² ja maksimivaihtoehdossa 152 000 k-m². Maksimivaihtoehdossa tilaa vaativaa erikoiskauppaa sisältyy kaikkiin hankkeisiin Haapaniemen Citymarkettia ja Hiltulanlahtea lukuun ottamatta. Minimivaihtoehdossa tilaa vaativaa erikoiskauppaa sisältävät hankkeet ovat:

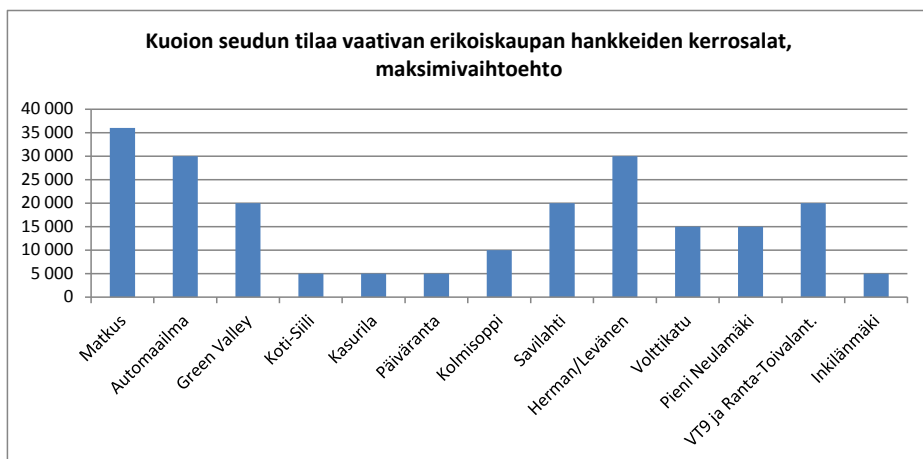
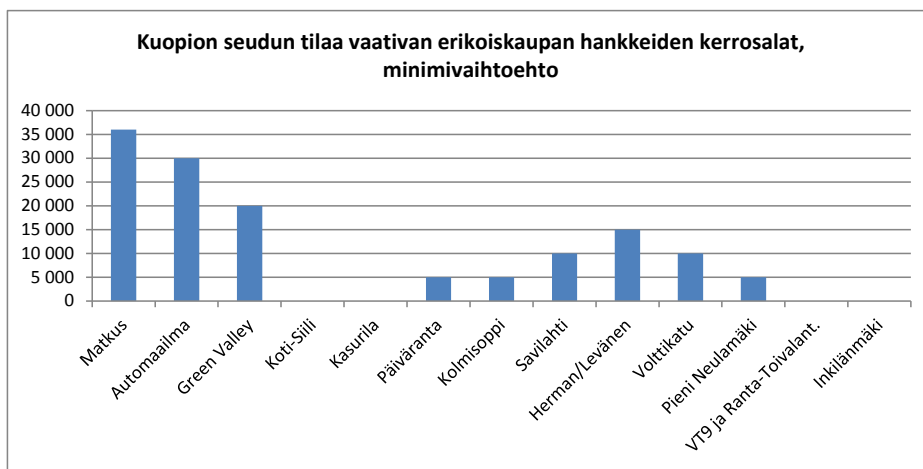
- Matkus
- Automaailma
- Green Valley
- Päiväranta
- Kolmisoppi
- Savilahti
- Valtatie 5 itä (Herman/Levänen)
- Valtatie 5 länsi (Volltikatu)
- Pieni Neulamäki

Kuopion seudun tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeet mitoituksineen esitetään kuvassa 36.

Koska Kuopion seudun tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve ei riitä kattamaan kaikkia hankkeita, on tehtävä valintoja. Ratkaisuja olisi hyvä etsiä yhteistyössä kuntien kanssa, kuten muillakin seuduilla. Ratkaisuja tehtäessä on hyvä ottaa huomioon mm. seuraavia asioita:

- Matkus on vetovoimainen ja kasvava liikekeskus. Kerrosala on sama minimi- ja maksimivaihtoehdossa.
- Automaailma -hankkeen tarkoituksena on ohjata Kuopion ja Siilinjärven autokaupan toimintaa samalle alueelle ja vapauttaa niiltä osin alueita muuhun käyttöön. Alue edellyttää maakuntakaavamerkintää. Kerrosala on sama minimi- ja maksimivaihtoehdossa.
- Green Valleyn alue on asemakaavoitettu ja suunnitella, mutta hanke ei ole lähtenyt toteutumaan. Kerrosala on sama minimi- ja maksimivaihtoehdossa.
- Koti-Siili sijaitsee nykyisen maakuntakaavan kaupan sijoittumista ohjaavan merkinnän alueella, mutta merkintää on tarkistettava. Toteutuminen on kytketty moottoritien uuteen linjaukseen.
- Kasurila sijaitsee nykyisen maakuntakaavan kaupan sijoittumista ohjaavan merkinnän alueella ja on asemakaavoitettu, mutta hanke ei ole lähtenyt toteutumaan.

- Päivärannassa, Kolmisopessa ja Savilahdessa hankkeet täydentävät olemassa olevaa kaupan rakennetta nykyisen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella. Päivärannassa kerrosala on sama minimi- ja maksimivaihtoehdossa.
- Myös Valtatien 5 Herman/Leväsen ja Volttikadun hankkeet ovat luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentäviä, mutta edellyttävät maakuntakaavamerkintää.
- Pieni Neulamäki sijaitsee nykyisen maakuntakaavan kehittämisvyöhykkeellä kaupan palveluiltaan huomattavasti suurempien Matkuksen ja Kolmisopen välissä. Valtatien 9 ja Ranta-Toivalantien risteysalue edellyttää maakuntakaavamerkintää.
- Inkilänmäki täydentää alueen nykyistä kauppaa tilaa vaativan erikoiskaupan palveluilla, mutta edellyttää maakuntakaavamerkintää riippuen liiketilan lisätarpeesta.



Kuva 36. Kuopion seudun tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeiden kerrosalat.

Liite 1. Kaupan kerrosalat v. 2011

	Vähittäiskauppa yhteensä	
	Kokonaisala k-m ²	Keskustaosuus k-m ²
Koillis-Savon seutu	49 000	44 000
Juankoski	9 000	8 000
Kaavi	10 000	9 000
Nilsinä	23 000	21 000
Rautavaara	3 000	2 000
Tuusniemi	5 000	4 000
Kuopion seutu	553 000	415 000
Kuopio	500 000	375 000
Maaninka	4 000	4 000
Siilinjärvi	49 000	37 000
Sisä-Savon seutu	45 000	41 000
Rautalampi	12 000	11 000
Suonenjoki	27 000	25 000
Tervo	1 000	1 000
Vesanto	5 000	5 000
Varkauden seutu	144 000	111 000
Leppävirta	22 000	20 000
Varkaus	122 000	91 000
Ylä-Savon seutu	236 000	189 000
Iisalmi	155 000	117 000
Keitele	7 000	6 000
Kiuruvesi	30 000	27 000
Lapinlahti	19 000	17 000
Pielavesi	12 000	11 000
Sonkajärvi	7 000	6 000
Vieremä	7 000	6 000
Pohjois-Savo	1 027 000	801 000

Liite 2. Kaupan kokonaismitoitus

Vähittäiskauppa yhteensä	Nykyinen liiketila k-m ²	Liiketilän lisätarve k-m ²	Kokonaismitoitus		Mitoitussuositus kuntaryhmittäin k-m ² enintään
			Kokonaisala k-m ²	Keskustaosuus k-m ²	
Juankoski	9 000	3 000	12 000	8 000	15 000
Kaavi	10 000	3 000	13 000	8 000	15 000
<i>Nilsä</i>	<i>23 000</i>	<i>17 000</i>	<i>*)</i>	<i>*)</i>	
Rautavaara	3 000	1 000	4 000	3 000	15 000
Tuusniemi	5 000	3 000	8 000	5 000	15 000
<i>Kuopio</i>	<i>500 000</i>	<i>177 000</i>	<i>*)</i>	<i>*)</i>	<i>800 000</i>
Maaninka	4 000	5 000	9 000	6 000	15 000
Siilinjärvi	49 000	34 000	<i>*)</i>	<i>*)</i>	180 000
Rautalampi	12 000	4 000	16 000	10 000	15 000
Suonenjoki	27 000	8 000	35 000	22 000	35 000
Tervo	1 000	2 000	3 000	2 000	15 000
Vesanto	5 000	2 000	7 000	4 000	15 000
Leppävirta	22 000	9 000	32 000	20 000	35 000
Varkaus	122 000	21 000	<i>*)</i>	<i>*)</i>	180 000
Iisalmi	155 000	24 000	<i>*)</i>	<i>*)</i>	180 000
Keitele	7 000	2 000	8 000	5 000	15 000
Kiuruvesi	30 000	5 000	34 000	22 000	35 000
Lapinlahti	19 000	10 000	28 000	18 000	35 000
Pielavesi	12 000	3 000	16 000	10 000	15 000
Sonkajärvi	7 000	3 000	10 000	6 000	15 000
Vieremä	7 000	4 000	11 000	7 000	15 000
<i>*)</i> Ei mitoiteta	1 027 000	337 000			1 660 000

9 HERKKYYSANALYYSIT LIIKETILAN LISÄTAR- PEESTA

Tehtävänä on tuottaa maakuntakaavatyön tausta-aineistoksi ja perusteluiksi täydentäviä arvioita Pohjois-Savon vähittäiskaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta vuoteen 2030. Valmistuneessa palveluverkkoselvityksessä liiketilan lisätarve arvioitiin kaupan selvityksissä vakiintuneita kulutuksen kasvua, kaavallista ylimitoitusta ja kaupan myyntitehokkuuksia käyttäen. Vakiintuneisiin arvoihin perustuvat laskelmat toimivat hyvänä lähtökohtana maakuntakaavatyössä, mutta niitä halutaan tarkastella myös Pohjois-Savon kaupan erityispiirteisiin perustuen.

Laskelmat tehdään kaikille liiketilan lisätarpeeseen vaikuttaville osatekijöille samaan tapaan kuin palveluverkkoselvityksessä. Mukana ovat siten asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja kauttakulkevasta liikenteestä Pohjois-Savossa pysähtyvän ostovoiman sekä ylimatekunnallisen ostovoiman siirtymän aiheuttama kaupan liiketilan lisätarve. Liiketilan lisätarpeeseen lasketaan palveluverkkoselvityksen tapaan mukaan myös nykyistä pidempi mökilläoloaika ja mahdollisen viisumivapauden vaikutus.

Selvitystä ovat ohjanneet suunnittelujohtaja Paula Qvick ja kaavoituspäällikkö Suvi Jousmäki Pohjois-Savon liitosta. Selvityksestä on vastannut FM Kimmo Koski AIRIX Ympäristö Oy:stä.

10 KULUTUKSEN KASVU- PROSENTIN MUUTOS

Palveluverkkoselvityksessä ostovoimaa ja siihen perustuvaa liiketilan lisätarvetta laskettaessa yksityisen kulutuksen kasvuprosenttina käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Yhden ja kahden prosentin vuosittaiset kasvut kuvaavat maltillisesti kulutuksen pitkän aikavälin kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta poikkeavat kuitenkin toisistaan, paikoin merkittävästikin. Keskimääräistilannetta kuvaavat kulutuksen kasvuprosentit eivät myöskään tuo riittävästi esiin maan eri osien erilaisia väestöön, kulutukseen ja kaupan palveluverkon rakenteeseen liittyviä ominaispiirteitä.

Pitkällä aikavälillä keskimääräisarvoihinkin liittyä ymmärrettävästi epävarmuustekijöitä. Sekä kulutus että väestö voivat kasvaa eri tavalla kuin ennusteissa on oletettu, esimerkiksi taloussuhdanteiden muutosten vuoksi. Vuonna 2012 koko maan vähittäiskaupan liikevaihdon volyymi kasvoi prosentin verran. Kaupan liiton ennusteen mukaan vähittäiskaupan liikevaihdon volyymi pienenee vuonna 2013 ja kääntyy hitaaseen, noin puolen prosentin kasvuun vuonna 2014 (www.kauppa.fi). Kaupan liiton luvuissa ei ole eritelty päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa toisistaan.

Päivittäistavarakauppa ry:n tilastojen mukaan päivittäistavaroiden myynti koko maassa kasvoi tammi-kesäkuussa 2013 noin 3,8 prosenttia vuodentakaisesta. Myynnin kasvu oli voimakkainta isoissa myymälöissä: suurissa supermarketeissa lisäystä kertyi 5,2 prosenttia ja hypermarketeissa 4,9 prosenttia vuotta aiemmasta. Tammi-kesäkuun 2013 kehitys oli kohdallisen reipasta myös pienmyymälöissä,

joissa myynti kohosi lähes neljä prosenttia vertailuajankohdastaan. Sen sijaan valintamyymälöissä ja pienissä supermarketeissa myynnin kasvu oli huomattavasti verkkaisempaa myynnin kasvaessa valintamyymälöissä 1,7 prosenttia ja pienissä supermarketeissa 1,6 prosenttia viime vuoden tammi-kesäkuusta (www.pty.fi).

Vuoteen 2030 ulottuvassa tarkastelussa lähtökohdانا ei kuitenkaan voi olla vain muutama viime vuoden aikana toteutunut/ennustettu kehitys. Tässä työssä yksityisen kulutuksen kasvun sijasta lähtökohdaksi otettiin Pohjois-Savossa vuosina 2006 - 2011 toteutunut päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöiden vuosittainen liikevaihdon kasvu. Tiedot koottiin Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin sisältävästä Toimiala Online-palvelusta. Pohjois-Savossa vuosien 2006 ja 2011 välillä toteutunut keskimääräinen liikevaihdon vuosikasvu oli päivittäistavarakaupassa 2,9 % ja erikoiskaupassa 3,9 %.

Palveluverkkoselvityksessä vähittäiskaupan liikekilan laskennalliseksi lisätarpeeksi vuoteen 2030 arvioitiin koko vähittäiskaupassa noin 337 000 k-m². Kokonaiskerrosalasta noin 55 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja noin 282 000 k-m² erikoiskauppaan. Tilaa

vaativan erikois-kaupan osuus koko erikois-kaupan lisä-tarpeesta on noin 107 000 k-m² ja muun erikoiskaupan osuus noin 175 000 k-m².

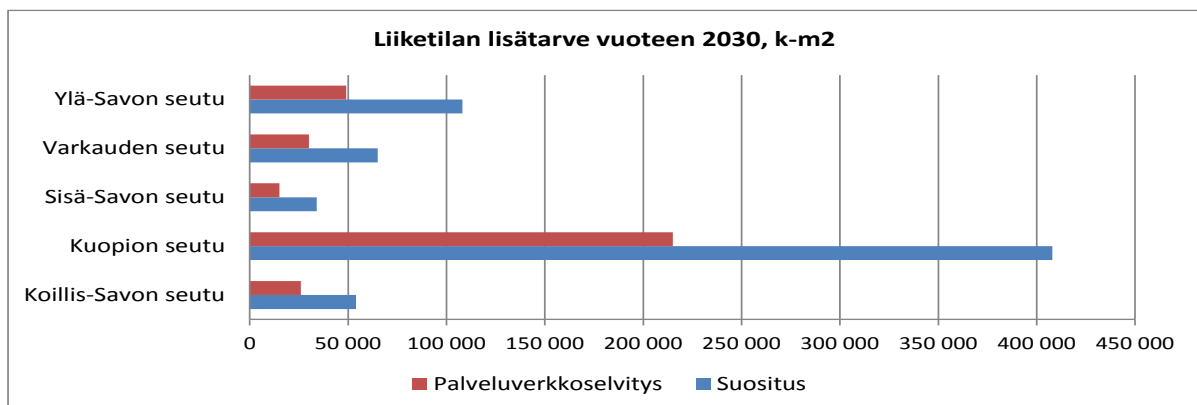
Pohjois-Savossa vuosina 2006 - 2011 toteutuneeseen liikevaihdon kasvuun pohjautuen vähittäiskaupan liikekilan lisätarve vuoteen 2030 on koko vähittäiskaupassa noin 771 000 k-m² (liite 1). Palveluverkkoselvityksen mukaiseen kokonaiskerrosalaan verrattuna liikekilatarve on siten noin 434 000 k-m² suurempi.

Kaupan lajeittain ero on seuraava:

- päivittäistavarakauppa +100 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa +134 000 k-m²
- muu erikoiskauppa +200 000 k-m²

Seutukunnittain vähittäiskaupan kokonaisliikekilan lisätarve vuoteen 2030 on 42 000-442 000 k-m² (kuva 1). Erot palveluverkkoselvityksen mukaiseen liikekilan lisätarpeeseen ovat seuraavat:

- Koillis-Savo +38 000 k-m²
- Kuopion seutu +227 000 k-m²
- Sisä-Savo +27 000 k-m²
- Varkauden seutu +56 000 k-m²
- Ylä-Savo +87 000 k-m²



Kuva 1.

Liikekilan lisätarve vuoteen 2030 seuduittain: palveluverkkoselvityksen mukainen ja kulutuksen kasvuprosentin muutoksella laskettu kerrosala.

Kunnittain tarkastellen koko vähittäiskaupan yhteenlasketut liiketilan lisätarpeet vuoteen 2030 ovat 4 000 - 360 000 k-m² (liite 1). Pienin liiketilarave on Rautavaarassa ja suurin Kuopiossa. Iisalmissa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa liiketilarave on noin 57 000 - 70 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarve on alle 30 000 k-m².

11 MYYNTITEHOKKUUDEN MUUTOS

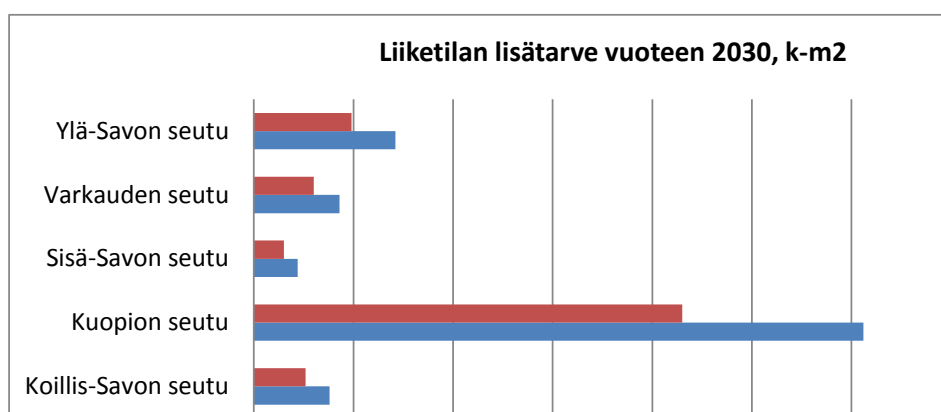
Palveluverkkoselvityksessä liiketilan lisätarvetta laskettaessa myyntitehokkuutena käytettiin päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m² ja erikoiskaupassa 3 000 €/my-m². Käytetyt myyntitehokkuudet ovat kaupan keskimääräisiä tehokkuuslukuja, joita käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Myyntitehokkuus on yksi keskeisistä kaupan tilantarpeeseen vaikuttavista tekijöistä, mutta se voi vaihdella merkittävästi maan eri osissa ja kaupan lajeittain. Erikoiskaupassa myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä).

keita ja mahdollistavat myymälöiden menestyksensä toiminnan uusissakin tiloissa. Pienemmillä markkinoilla ja vanhemmissa tiloissa kaupan yritykset tyytyvät usein heikompaankin myyntitehoon. Samoin paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja ns. halpahalleissa tavoiteltava myyntiteho voi olla selvästi matalampi kuin palveluverkkoselvityksessä käytetty, jolloin ostovoiman kasvu aiheuttaa palveluverkkoselvityksessä esitettyä suuremman liiketilan lisätarpeen.

Tässä työssä kaupan myyntitehokkuudet laskettiin palveluverkkoselvitystä tehtäessä käytössä olleista Pohjois-Savon kaupan rekisteriaineistoista (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus). Ne kuvaavat siten Pohjois-Savon myymälöiden todellisia myyntitehokkuuksia: erikoiskauppa 2 000 €/my-m² (vuonna 2010) ja päivittäistavarakauppa 6 800 €/my-m² (v. 2011).

Pohjois-Savon keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla laskettuna koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 480 000 k-m² (liite 2).



Kuva 2. Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 seuduittain: palveluverkkoselvityksen mukainen ja Pohjois-Savon kaupan myyntitehokkuusluvulla laskettu kerrosala.

Eroa palveluverkkoselvityksen mukaiseen kokonaiskerrosalaan on noin 143 000 k-m².

Kaupan lajeittain ero on seuraava:

- päivittäistavara kauppa +2 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa +54 000 k-m²
- muu erikoiskauppa +87 000 k-m²

Päivittäistavara kaupassa ero ei ole merkittävä, koska palveluverkkoselvityksessä käytetyn ja Pohjois-Savon todellisen myyntitehokkuuden välinen ero on vähäinen. Erikoiskaupassa ero sen sijaan on merkittävä.

Seutukunnittain Pohjois-Savon myyntitehokkuusluvulla laskettu koko vähittäiskaupan liiketilatarve vuoteen 2030 on 22 000- 306 000 k-m² (kuva 2). Erot palveluverkkoselvitykseen ovat seuraavat:

- Koillis-Savo +12 000 k-m²
- Kuopion seutu +91 000 k-m²
- Sisä-Savo +7 000 k-m²
- Varkauden seutu +13 000 k-m²
- Ylä-Savo +22 000 k-m²

Kunnittain koko vähittäiskaupan yhteenlasketut liiketilan lisätarpeet vuoteen 2030 ovat 2 000 - 251 000 k-m² (liite 2). Pienimmillään liiketilan lisätarve on Rautavaarassa ja suurimmillaan Kuopiossa. Iisalmissa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa liiketilan lisätarpeen tarpeen suuruus on noin 30 000- 47 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarpeet ovat alle 15 000 k-m².

12 KAAVALLISEN YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS

Kilpailun toimivuuden varmistamiseksi ja uuden liiketilan toteuttamisen joustavuuden lisäämiseksi kaupan liiketilan kaavallisissa mitoituksissa varaudutaan yleensä normaalia suurempaan liiketilamäärän kasvuun. Esimerkiksi ympäristöministeriön Kaupan suuryksiköiden kaavoitus -oppaan luonnoksessa (10.10.2012) tuodaan esiin kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3. Se on myös arvo, jota

palveluverkkoselvityksessä käytettiin. Kaupan selvityksissä ylimitoituskertoimina käytetään useimmin arvoja 1,3- 1,5.

Kaavallista ylimitoitusta voidaan perustella myös sillä, että kaikki kaavoitettava kaupan kerrosala ei yleensä toteudu. Pohjois-Savossa kaupan kaavat eivät pääsääntöisesti ole toteutuneet suunnitellussa mitoituksessaan. Esimerkiksi Iisalmissa, Siilinjärvellä, Kuopiossa ja Varkaudessa keskimääräinen liiketonttien toteutumisasaste on ollut 56 % eli ylimitoituskertoimen olisi 1,8. Varkaudessa toteutumisasaste on ollut alhaisin. Ennen kuin tilaa vaativa erikoiskauppa tuli mukaan kaupan sääntelyyn, useissa kaavoissa on ollut teollisuudesta tilaa vaativaan erikoiskauppaan mahdollistavia merkintöjä. Näiden suhteen kaupan muuttunut ohjaus aiheuttaa selkeästi muutostarpeen. Kaavojen vajaa toteutumisasaste on ollut seurasta myös mm. suhdannetilanteen heikoudesta (esimerkiksi 1990-luvun alun lama), halusta jättää laajentumismahdollisuutta samalla tontilla ja kaupan laadusta.

Tulevaa kehitystä ajatellen on myös odotettava, että osa Pohjois-Savon uuden maakuntakaavan kauppapaikoista ei tule toteutumaan tai ne toteutuvat väljemmin kuin on suunniteltu. Tämän vuoksi tässä selvityksessä kaavallinen ylimitoitus lasketaan kertoimilla 1,4- 1,6, joiden avulla voidaan varautua todennäköisiin kaupan kuntakaavojen suunniteltua alhaisempiin toteutumisasasteisiin.

Ylimitoituskertoimen 1,4

Kaavallisella ylimitoituskertoimella 1,4 lasketuna koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 364 000 k-m² (liite 3), jolloin eroa palveluverkkoselvityksen mukaiseen kokonaiskerrosalaan kertyy noin 27 000 k-m². Kaupan lajeittain ero on seuraava:

- päivittäistavara kauppa +4 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa +9 000 k-m²
- muu erikoiskauppa +14 000 k-m²

Seutukunnittainen koko vähittäiskaupan liiketilatarve vuoteen 2030 mennessä on noin 17 000 - 233 000 k-m² (kuva 3). Ero palveluverkkoselvitykseen on eri seutukunnissa seuraava:

- Koillis-Savo +2 000 k-m²
- Kuopion seutu +18 000 k-m²
- Sisä-Savo +2 000 k-m²
- Varkauden seutu +3 000 k-m²
- Ylä-Savo +5 000 k-m²

Kunnittaiset koko vähittäiskaupan yhteenlasketut liiketilan lisätarpeet vuoteen 2030 (liite 3) ovat 1 000 - 191 000 k-m² (Rautavaara - Kuopio). Iisalmessa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa lisäliiketilarpeen suuruus on noin 23 000 - 36 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarve on enintään noin 10 000 k-m².

Ylimitoituskerroin 1,5

Kertoimella 1,5 Pohjois-Savon vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 390 000 k-m² (liite 4). Tämä kerrosala on noin 53 000 k-m² suurempi kuin palveluverkkoselvityksessä. Kaupan lajeittain ero on seuraava:

- päivittäistavara-kauppa +8 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa +17 000 k-m²
- muu erikoiskauppa +28 000 k-m²

Seutukunnittaiset liiketilan lisätarpeet vuoteen 2030 ovat noin 17 000 - 250 000 k-m² (kuva 3) ja erot palveluverkkoselvitykseen ovat:

- Koillis-Savo +4 000 k-m²
- Kuopion seutu +35 000 k-m²
- Sisä-Savo +2 000 k-m²
- Varkauden seutu +5 000 k-m²
- Ylä-Savo +8 000 k-m²

Kunnissa vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeet ovat 1 000 - 205 000 k-m² (liite 4). Rautavaarassa liiketilatarve on pienin ja Kuopiossa suurin. Iisalmessa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa liiketilatarpeen suuruus on noin 24 000 - 39 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarve on enimmillään noin 11 000 k-m².

Ylimitoituskerroin 1,6

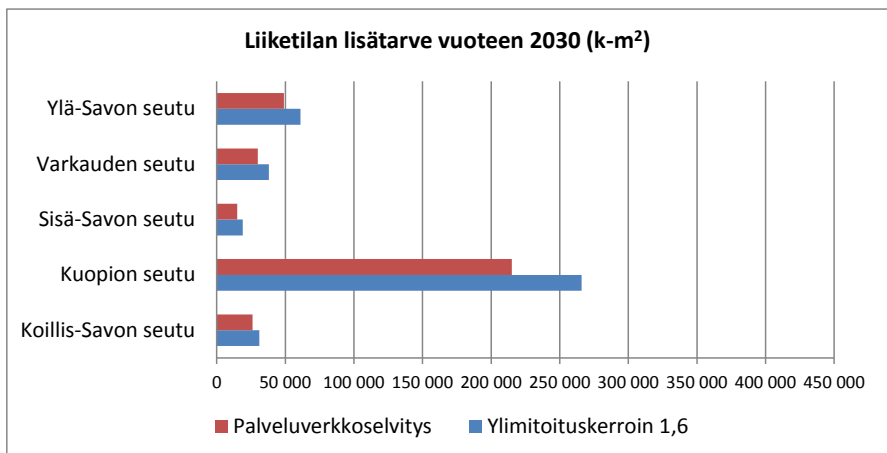
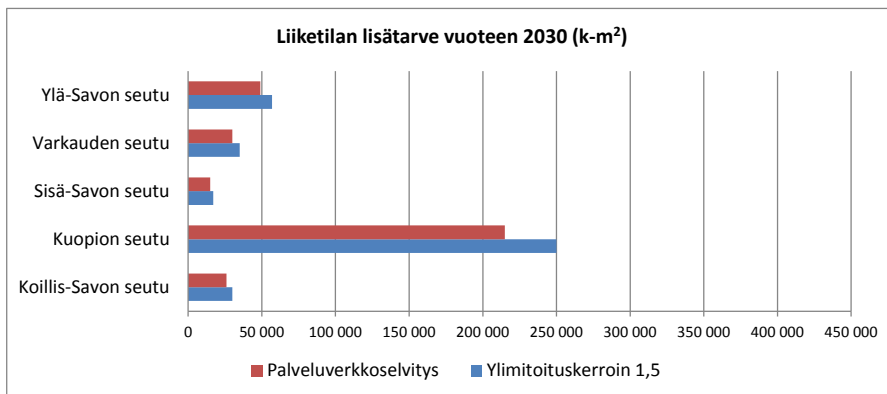
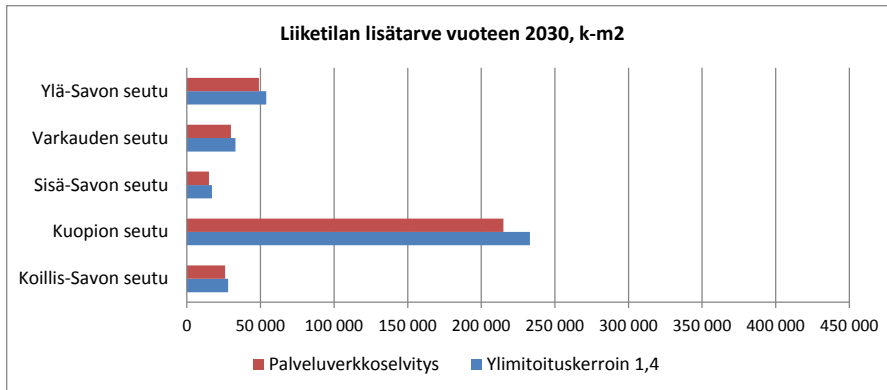
Tällä ylimitoituskertoimella laskettuna Pohjois-Savon vähittäiskaupan liiketilan kokonaislisätarve vuoteen 2030 on noin 416 000 k-m² (liite 5). Ero palveluverkkoselvityksen mukaiseen kerrosalaan on noin 79 000 k-m². Kaupan lajeittain kerrosala on palveluverkkoselvityksen mukaista kerrosalaa suurempi seuraavasti:

- päivittäistavara-kauppa 12 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa 25 000 k-m²
- muu erikoiskauppa 42 000 k-m²

Seutukunnittainen ylimitoituskertoimella 1,6 laskettu vähittäiskaupan liiketilatarve on 19 000 - 266 000 k-m² (kuva 3). Erot palveluverkkoselvitykseen ovat seuraavat:

- Koillis-Savo +5 000 k-m²
- Kuopion seutu +51 000 k-m²
- Sisä-Savo +4 000 k-m²
- Varkauden seutu +8 000 k-m²
- Ylä-Savo +12 000 k-m²

Kunnittain tarkastellen vähittäiskaupan yhteenlaskettu liiketilan lisätarve on Rautavaarassa noin 1 000 k-m² ja Kuopiossa noin 219 000 k-m² (liite 5). Iisalmessa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa liiketilatarpeen suuruus on noin 27 000 - 41 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarve on suurimmillaan noin 12 000 k-m².



Kuva 3.

Liiketilän lisätarve vuoteen 2030 seuduittain: palveluverkkoselvitys ja kaavallisilla ylimitoituskertoimilla 1,4 (ylin kuva), 1,5 (keskikuva) ja 1,6 (alin kuva) lasketut kerrosalat.

13 JOHTOPÄÄTÖKSET

Suurin liiketilan lisätarvetta kasvattava muutos palveluverkkoselvitykseen verrattuna aiheutuu, kun laskennassa käytetään Pohjois-Savossa vuosina 2006 - 2011 toteutunutta keskimääräistä vuosittaista päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan liikevaihdon kasvua (taulukko 1). Liikevaihdon menneeseen kehitykseen perustuvaan tarkasteluun pitää kuitenkin suhtautua varauksella. Pohjois-Savossa 2000 -luvulla toteutunut liikevaihdon kasvu ei tarkoita sitä, että vastaava kehitys jatkuisi myös tulevaisuudessa.

Tästä huolimatta toteutuneeseen liikevaihdon kehitykseen pohjautuva arvio antaa palveluverkkoselvityksessä käytettyihin keskimääräisiin arvoihin pohjautuvaa arviota todenmukaisemman kuvan Pohjois-Savon kaupan liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2030. Vuosina 2012 ja 2013 toteutuneeseen ja vuodelle 2014 tehtyihin kaupan liikevaihdon ennusteisiin nähden tässä työssä käytettyjä liikevaihdon kasvuprosentteja voidaan kuitenkin pitää hieman korkeina.

Päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan myyntitehokkuudet laskettiin Pohjois-Savossa vuosina 2010 (erikoiskauppa) ja 2011 (päivittäistavara-kauppa) toteutuneen mukaisina. Ne ovat palveluverkkoselvityksessä käytettyjä keskimääräisarvoja realistisempia arvoja liiketilan lisätarpeen laskennalle.

Palveluverkkoselvityksessä käytettyä kaavallista ylimitoitusta kertoimella 1,3 voidaan pitää liian alhaisena Pohjois-Savoon, koska kaupan kaavojen toteutumisaste on ollut alhainen ja koska se ei mahdollista varautumista todennäköisiin kaavojen suunniteltua alhaisempiin toteutumisasteisiin.

KULUTUKSEN KASVUPROSENTIN MUUTOS					
2030	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	13 000	51 000	20 000	31 000	64 000
Kuopion seutu	92 000	350 000	130 000	220 000	442 000
Sisä-Savon seutu	8 000	34 000	16 000	18 000	42 000
Varkauden seutu	15 000	71 000	30 000	41 000	86 000
Ylä-Savon seutu	26 000	110 000	45 000	65 000	136 000
Pohjois-Savo	155 000	616 000	241 000	375 000	771 000

MYNTITEHOKKUUDEN MUUTOS					
2030	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	5 000	33 000	12 000	21 000	38 000
Kuopion seutu	41 000	265 000	97 000	168 000	306 000
Sisä-Savon seutu	2 000	20 000	9 000	11 000	22 000
Varkauden seutu	3 000	40 000	17 000	23 000	43 000
Ylä-Savon seutu	6 000	65 000	26 000	39 000	71 000
Pohjois-Savo	57 000	423 000	161 000	262 000	480 000

KAAVALLISEN YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS (1,4)					
2030	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	5 000	23 000	8 000	15 000	28 000
Kuopion seutu	42 000	191 000	70 000	121 000	233 000
Sisä-Savon seutu	2 000	15 000	7 000	8 000	17 000
Varkauden seutu	4 000	29 000	12 000	17 000	33 000
Ylä-Savon seutu	7 000	47 000	19 000	28 000	54 000
Pohjois-Savo	59 000	305 000	116 000	189 000	364 000

KAAVALLISEN YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS (1,5)					
2030	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	5 000	25 000	9 000	16 000	30 000
Kuopion seutu	45 000	205 000	75 000	130 000	250 000
Sisä-Savon seutu	2 000	15 000	7 000	8 000	17 000
Varkauden seutu	4 000	31 000	13 000	18 000	35 000
Ylä-Savon seutu	7 000	50 000	20 000	30 000	57 000
Pohjois-Savo	63 000	327 000	124 000	203 000	390 000

KAAVALLISEN YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS (1,6)					
2030	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	5 000	26 000	9 000	17 000	31 000
Kuopion seutu	48 000	218 000	79 000	139 000	266 000
Sisä-Savon seutu	2 000	17 000	8 000	9 000	19 000
Varkauden seutu	4 000	34 000	14 000	20 000	38 000
Ylä-Savon seutu	8 000	53 000	21 000	32 000	61 000
Pohjois-Savo	67 000	349 000	132 000	217 000	416 000

Taulukko 1. Liiketilan lisätarve erilaisilla muutosarvoilla laskettuna.

Liiketilan lisätarpeen pitkän aikavälin laskennan eri osatekijöihin liittyvien epävarmuuksien vuoksi maakuntakaavan liiketilatarpeen määrittelyssä olisi hyvä lähteä liikkeelle maltillisuutta noudattaen. Lähtökohdaksi voidaan tällöin ottaa seuraavat laskenta-arvot:

- kulutuksen vuosittainen kasvu päivittäistavara-kaupassa 1,5 % ja erikoiskaupassa 2,5 %

- Myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 6 800 €/my-m² ja erikoiskaupassa 2 000 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,4

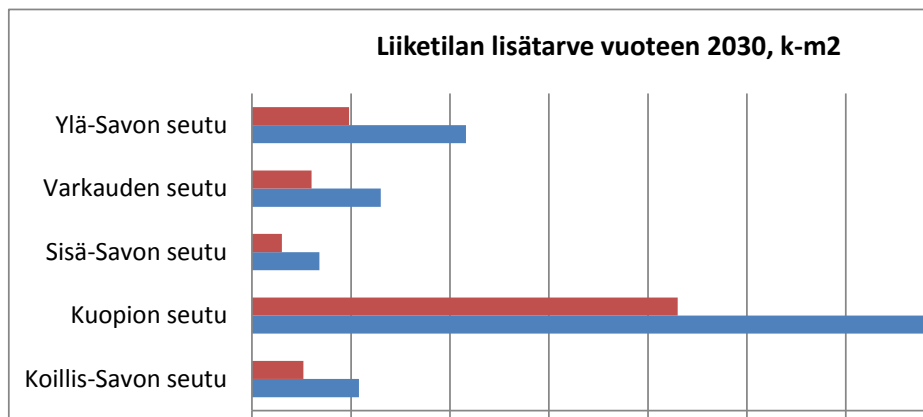
- Koillis-Savo	+28 000 k-m ²
- Kuopion seutu	+193 000 k-m ²
- Sisä-Savo	+19 000 k-m ²
- Varkauden seutu	+35 000 k-m ²
- Ylä-Savo	+59 000 k-m ²

Näillä arvoilla laskettuna koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 668 000 k-m², jolloin eroa palveluverkkoselvityksen mukaiseen kokonaiskerrosalaan kertyy noin 331 000 k-m². Kaupan lajeittain ero on seuraava:

- päivittäistavarakauppa +31 000 k-m²
- tilaa vaativa erikoiskauppa +116 000 k-m²
- muu erikoiskauppa +184 000 k-m²

Kunnittain tarkastellen koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeet vuoteen 2030 ovat 3 000 - 334 000 k-m² (liite 6). Pienin liiketilan lisätarve on Rautavaarassa ja suurin Kuopiossa. Iisalmessa, Siilinjärvellä ja Varkaudessa liiketilan lisätarpeen tarpeen suuruus on noin 44 000-64 000 k-m². Muissa kunnissa liiketilan lisätarpeet ovat alle 21 000 k-m².

Seutukunnittain Pohjois-Savon vähittäiskaupan kokonaisliiketilan lisätarve vuoteen 2030 on 42 000- 442 000 k-m² (kuva 4). Erot palveluverkkoselvityksen mukaiseen liiketilan lisätarpeeseen ovat seuraavat:

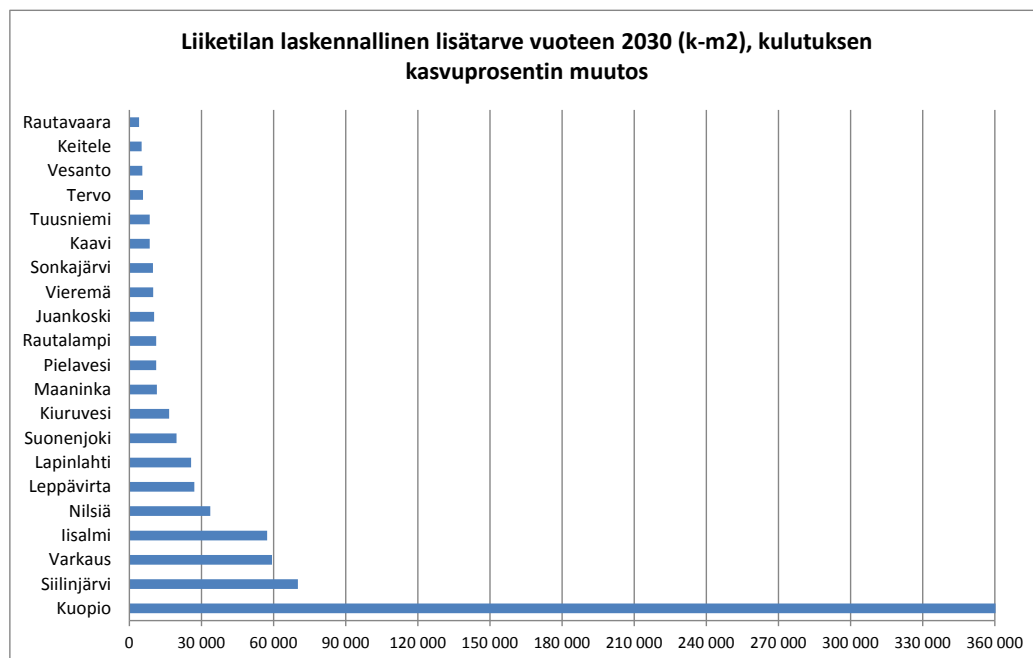
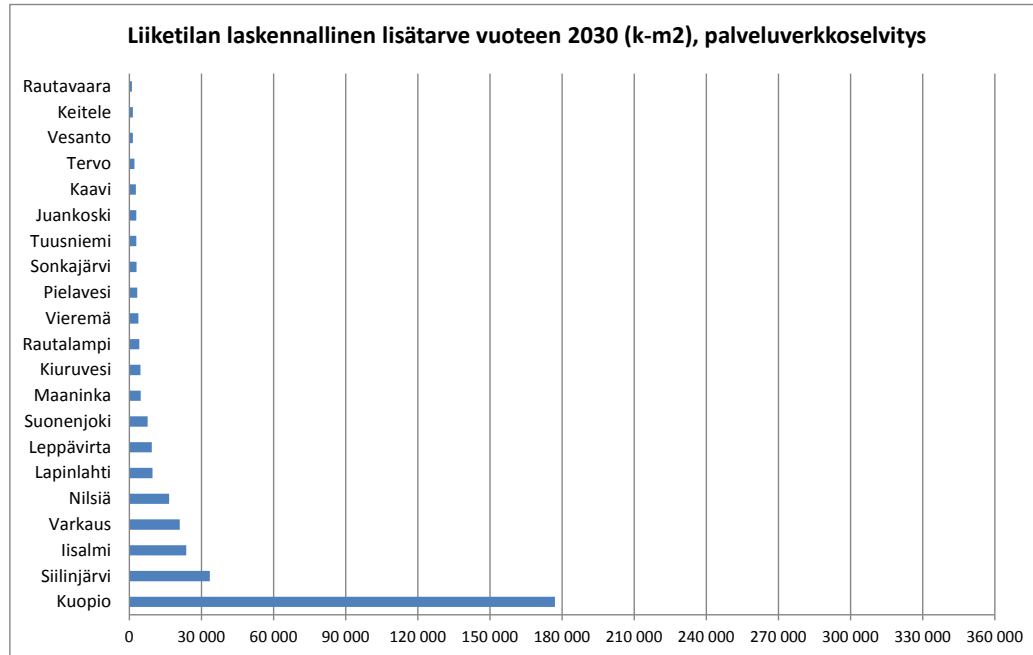


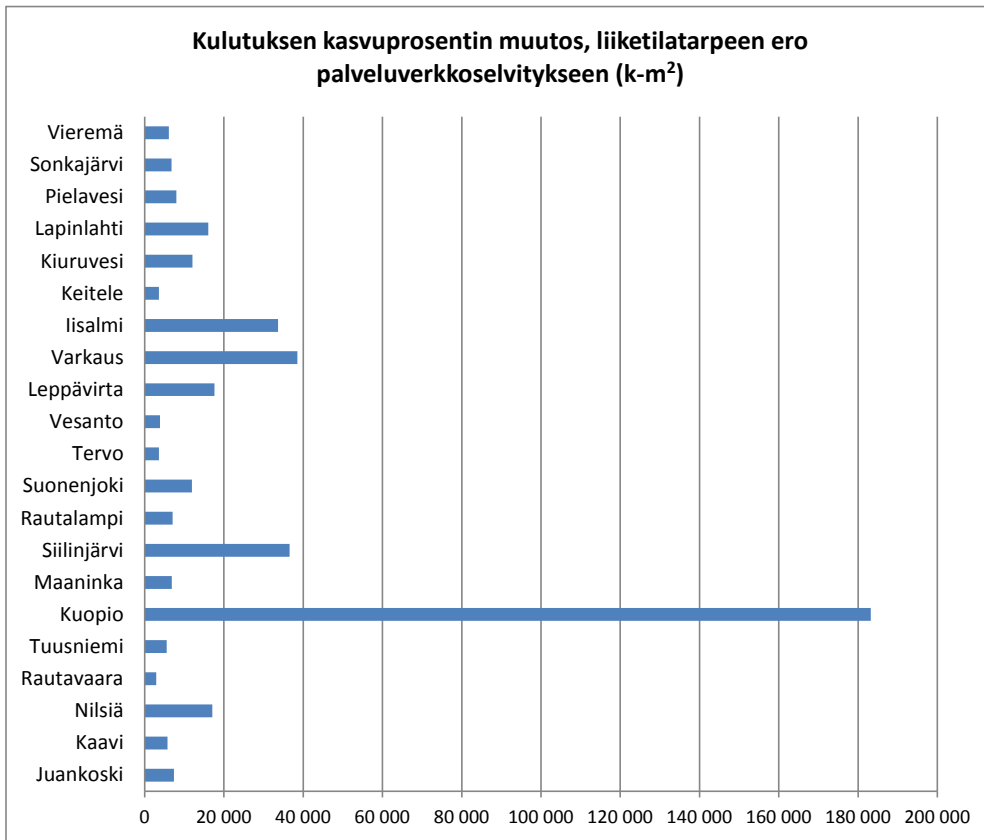
Kuva 4.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 seuduittain: palveluverkkoselvitys ja suosituksen mukaisilla arvoilla lasketut kerrosalat.

Liite 1. Kulutuksen kasvuprosentin muutos

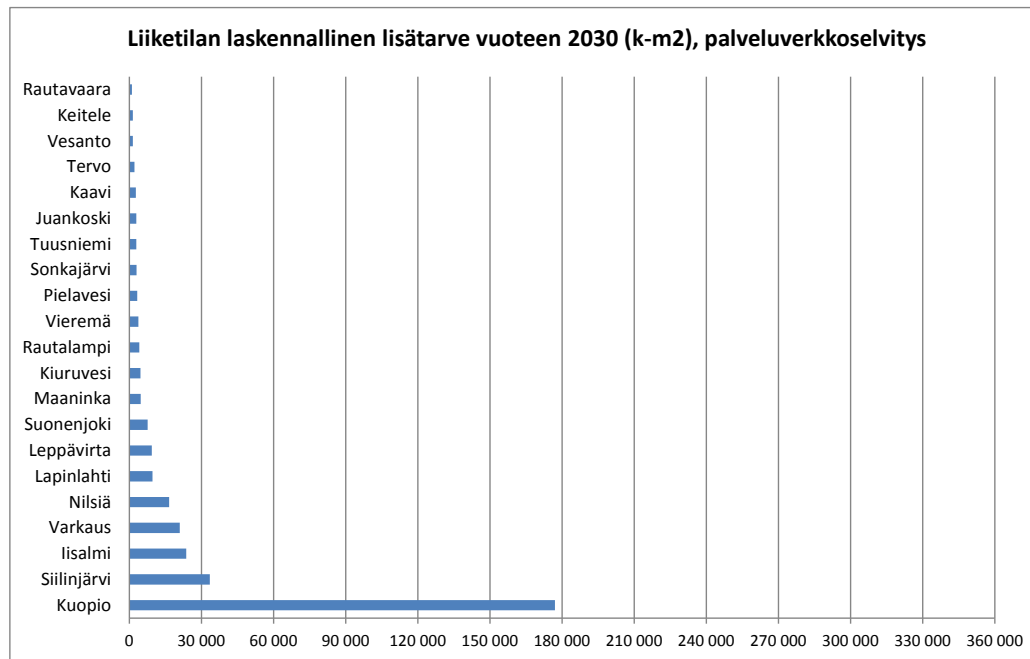
PALVELUVERKKOSelvitys						KULUTUKSEN KASVUPROSENTIN MUUTOS					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	13 000	51 000	20 000	31 000	64 000	9 000	29 000	12 000	17 000	38 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	92 000	350 000	130 000	220 000	442 000	53 000	174 000	66 000	108 000	227 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	8 000	34 000	16 000	18 000	42 000	6 000	21 000	10 000	11 000	27 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	15 000	71 000	30 000	41 000	86 000	12 000	44 000	18 000	26 000	56 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	26 000	110 000	45 000	65 000	136 000	20 000	67 000	28 000	39 000	87 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	155 000	616 000	241 000	375 000	771 000	100 000	334 000	134 000	200 000	434 000

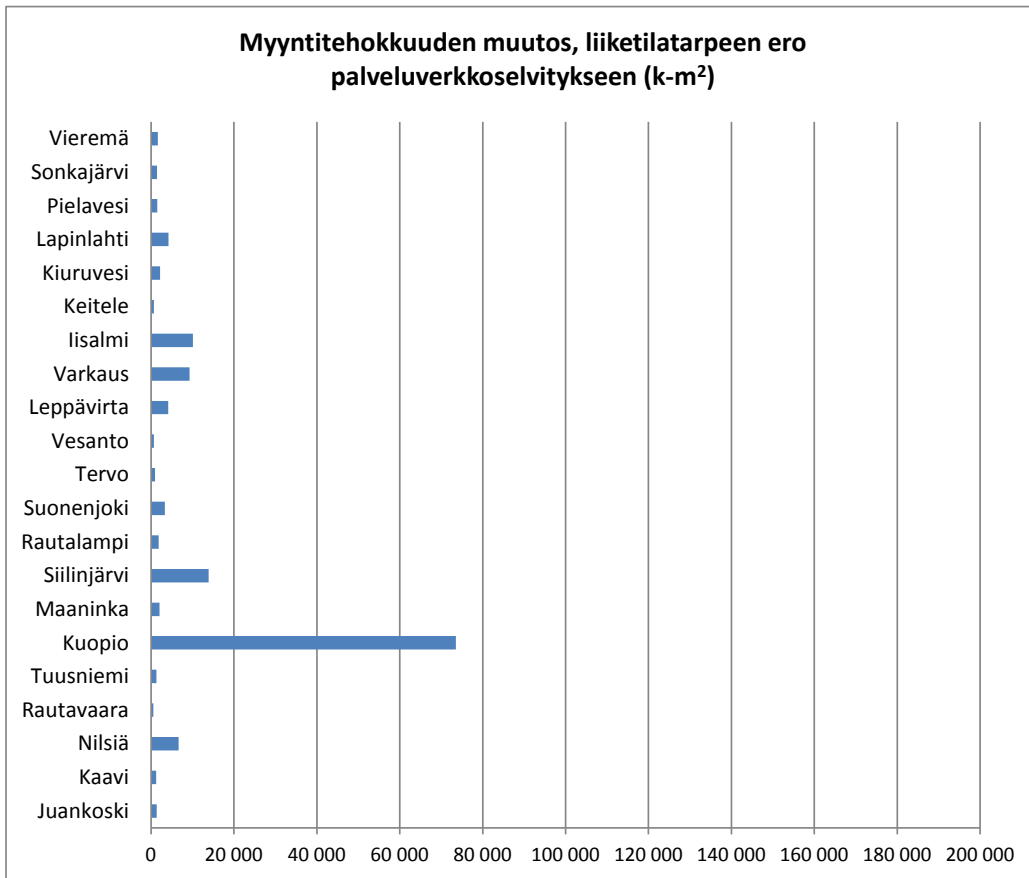




Liite 2. Myyntitehokkuuden muutos

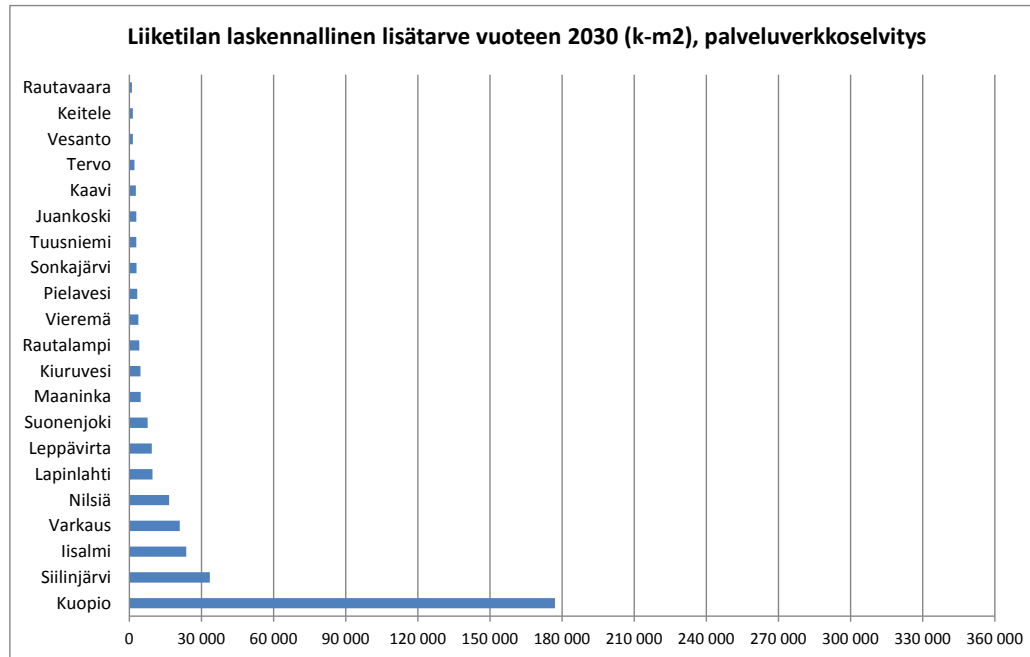
PALVELUVERKKOSERVITUS						MYNTITEHOKKUUDEN MUUTOS					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	5 000	33 000	12 000	21 000	38 000	1 000	11 000	4 000	7 000	12 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	41 000	265 000	97 000	168 000	306 000	2 000	89 000	33 000	56 000	91 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	2 000	20 000	9 000	11 000	22 000	0	7 000	3 000	4 000	7 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	3 000	40 000	17 000	23 000	43 000	0	13 000	5 000	8 000	13 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	6 000	65 000	26 000	39 000	71 000	0	22 000	9 000	13 000	22 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	57 000	423 000	161 000	262 000	480 000	2 000	141 000	54 000	87 000	143 000

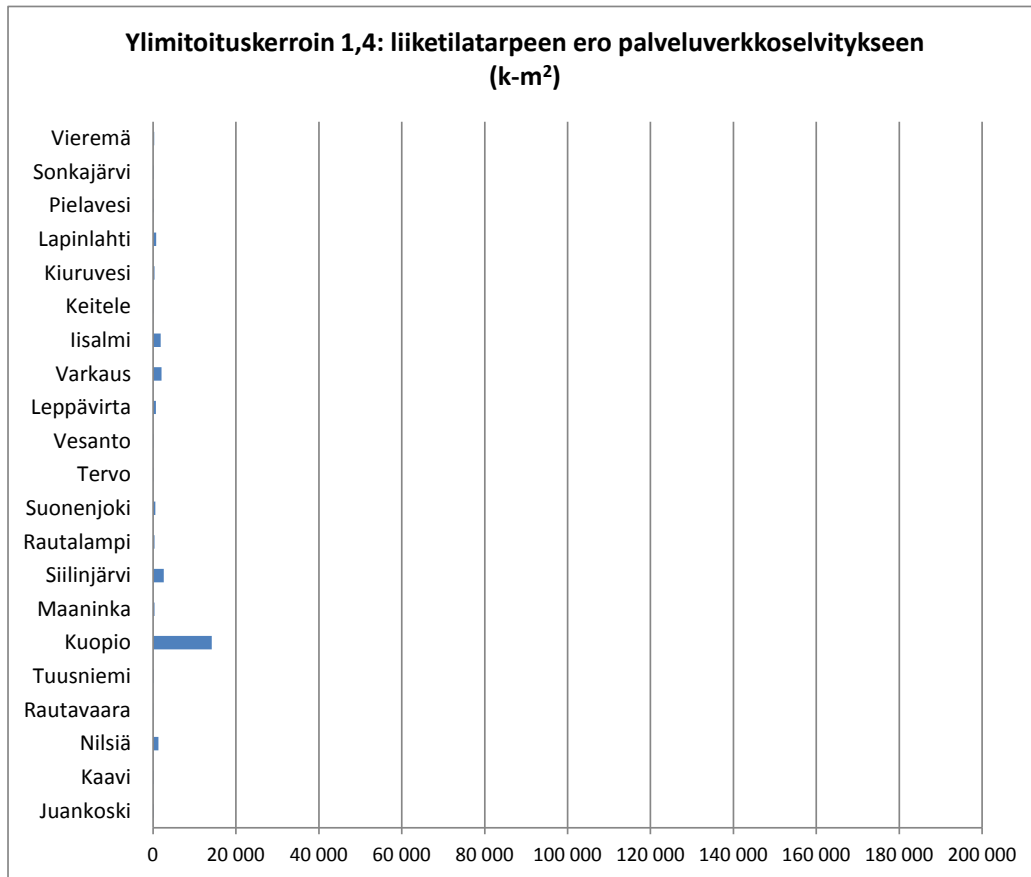




Liite 3. Kaavallisen ylimitoituskertoimen muutos (1,3 > 1,4)

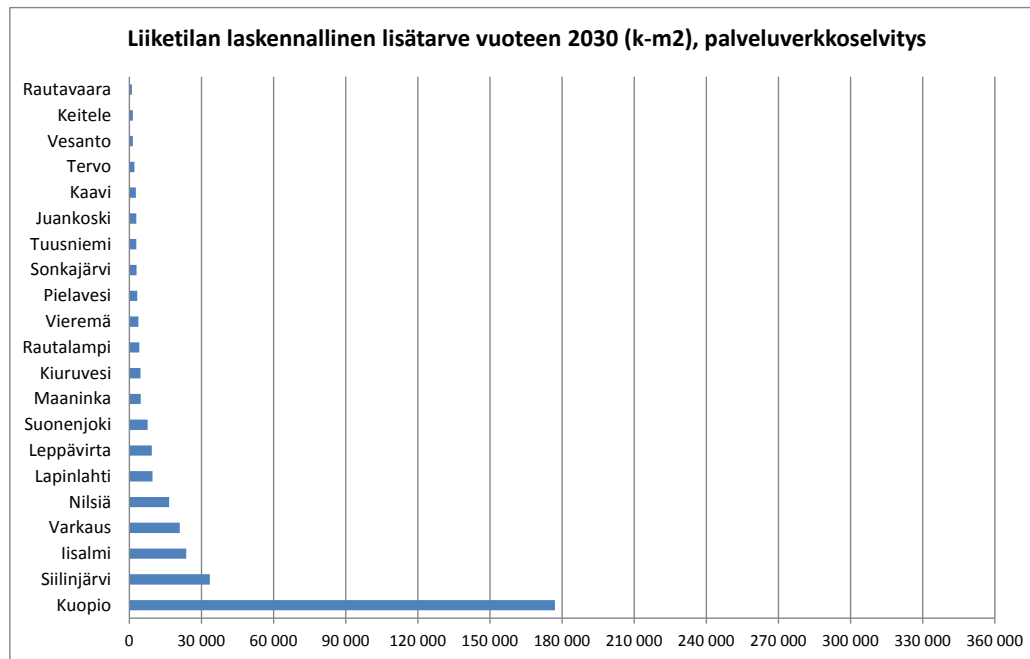
PALVELUVERKKOSERVITUS						YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS (1,3 > 1,4)					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	5 000	23 000	8 000	15 000	28 000	1 000	1 000	0	1 000	2 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	42 000	191 000	70 000	121 000	233 000	3 000	15 000	6 000	9 000	18 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	2 000	15 000	7 000	8 000	17 000	0	2 000	1 000	1 000	2 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	4 000	29 000	12 000	17 000	33 000	1 000	2 000	0	2 000	3 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	7 000	47 000	19 000	28 000	54 000	1 000	4 000	2 000	2 000	5 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	59 000	305 000	116 000	189 000	364 000	4 000	23 000	9 000	14 000	27 000

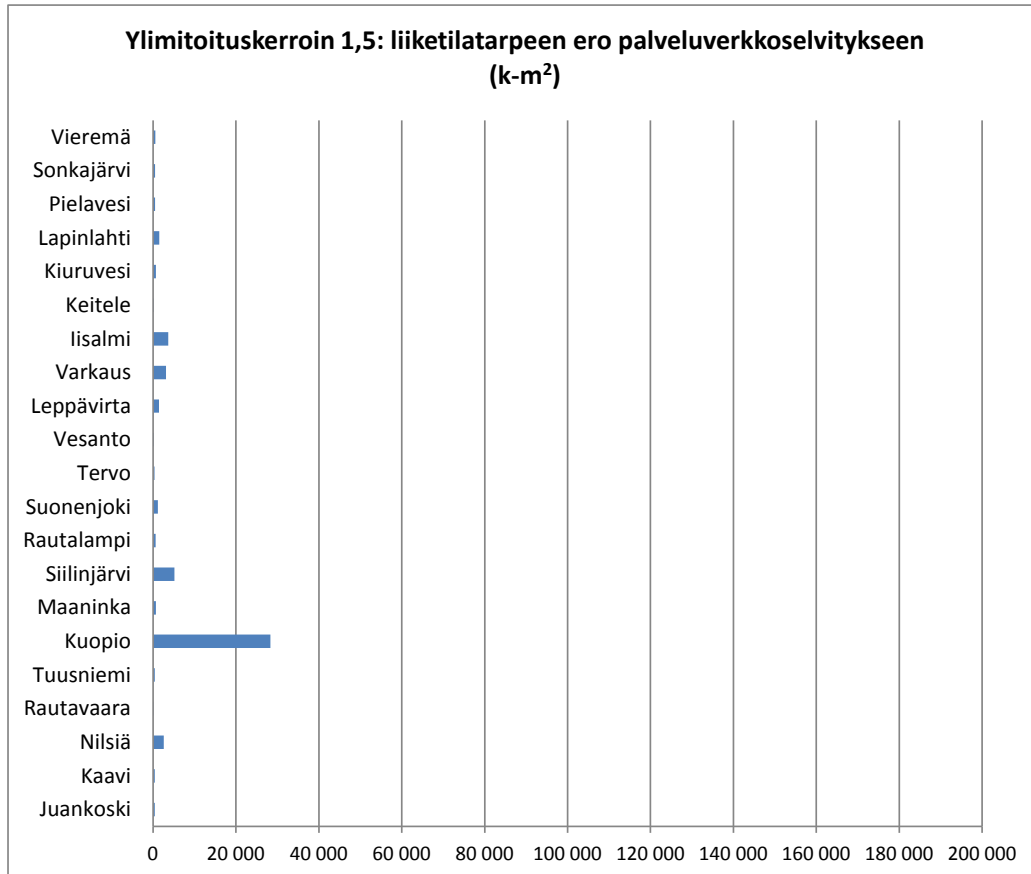




Liite 4. Kaavallisen ylimitoituskertoimen muutos (1,3 > 1,5)

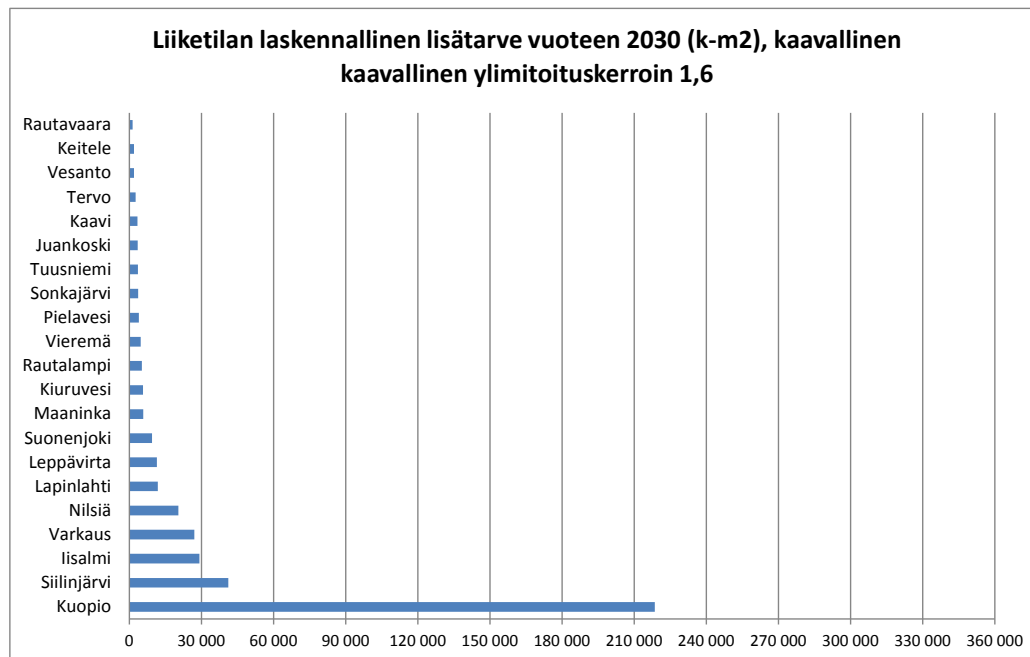
PALVELUVERKKOSERVITUS						YLIMITOITUSKERTOIMEN MUUTOS (1,3 > 1,5)					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	5 000	25 000	9 000	16 000	30 000	1 000	3 000	1 000	2 000	4 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	45 000	205 000	75 000	130 000	250 000	6 000	29 000	11 000	18 000	35 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	2 000	15 000	7 000	8 000	17 000	0	2 000	1 000	1 000	2 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	4 000	31 000	13 000	18 000	35 000	1 000	4 000	1 000	3 000	5 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	7 000	50 000	20 000	30 000	57 000	1 000	7 000	3 000	4 000	8 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	63 000	327 000	124 000	203 000	390 000	8 000	45 000	17 000	28 000	53 000

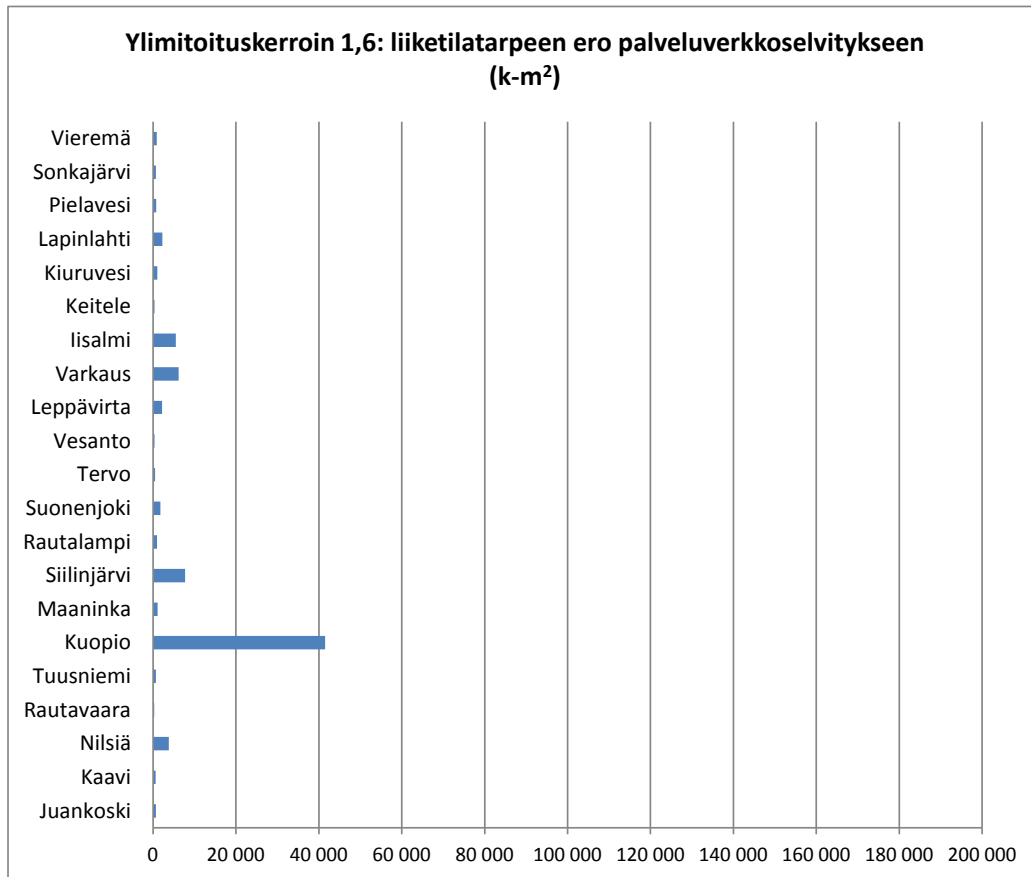




Liite 5. Kaavallisen ylimerkityksen muutos (1,3 > 1,6)

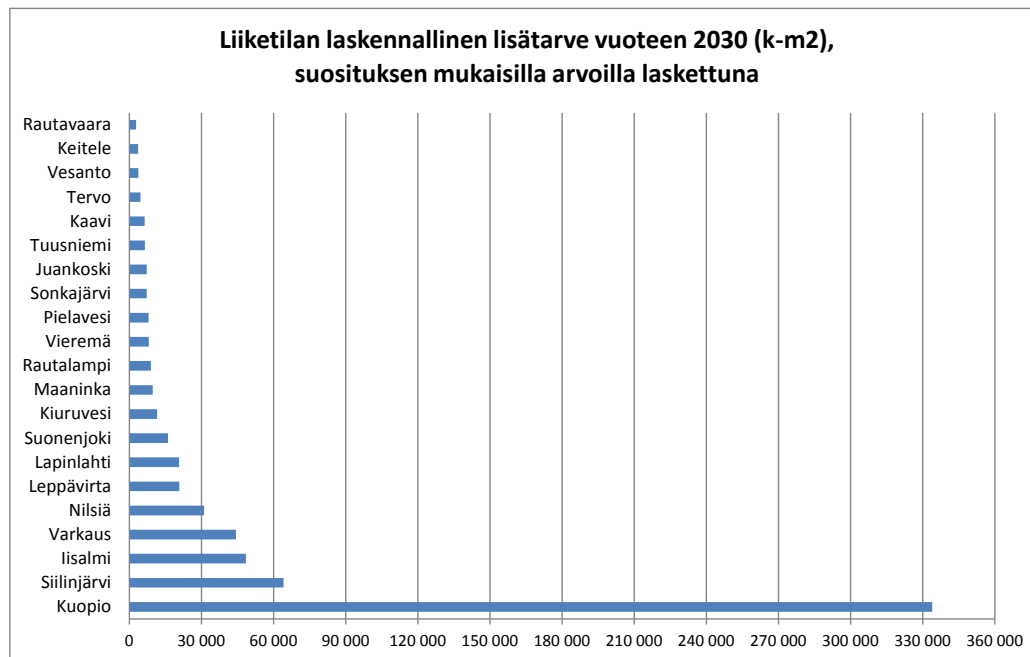
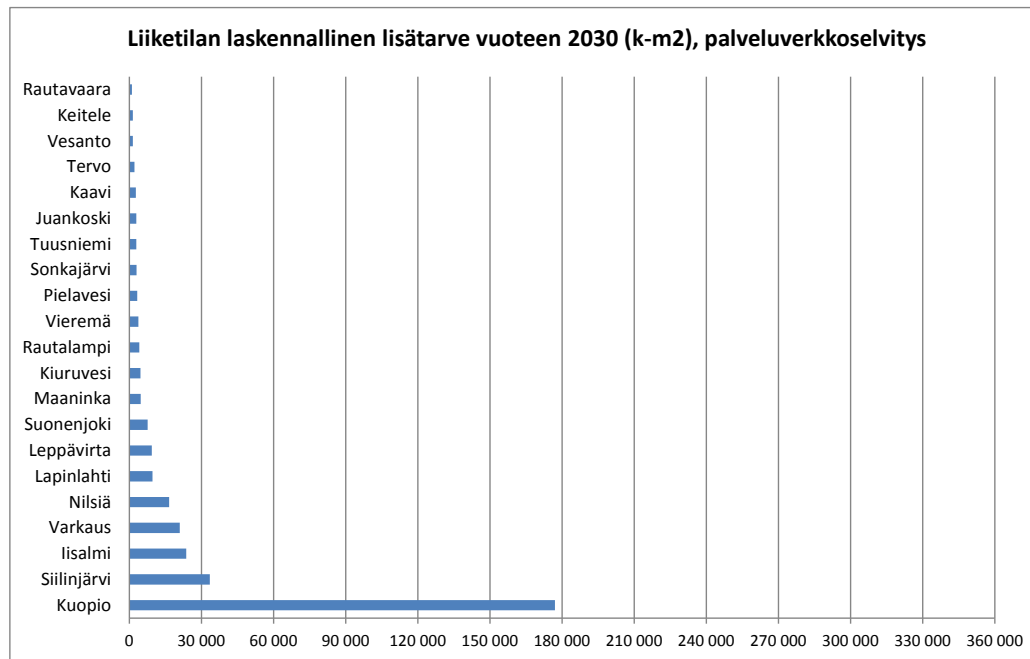
PALVELUVERKKOSERVITUS						YLI-MERKITYKSEN MUUTOS (1,3 > 1,6)					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	5 000	26 000	9 000	17 000	31 000	1 000	4 000	1 000	3 000	5 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	48 000	218 000	79 000	139 000	266 000	9 000	42 000	15 000	27 000	51 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	2 000	17 000	8 000	9 000	19 000	0	4 000	2 000	2 000	4 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	4 000	34 000	14 000	20 000	38 000	1 000	7 000	2 000	5 000	8 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	8 000	53 000	21 000	32 000	61 000	2 000	10 000	4 000	6 000	12 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	67 000	349 000	132 000	217 000	416 000	12 000	67 000	25 000	42 000	79 000

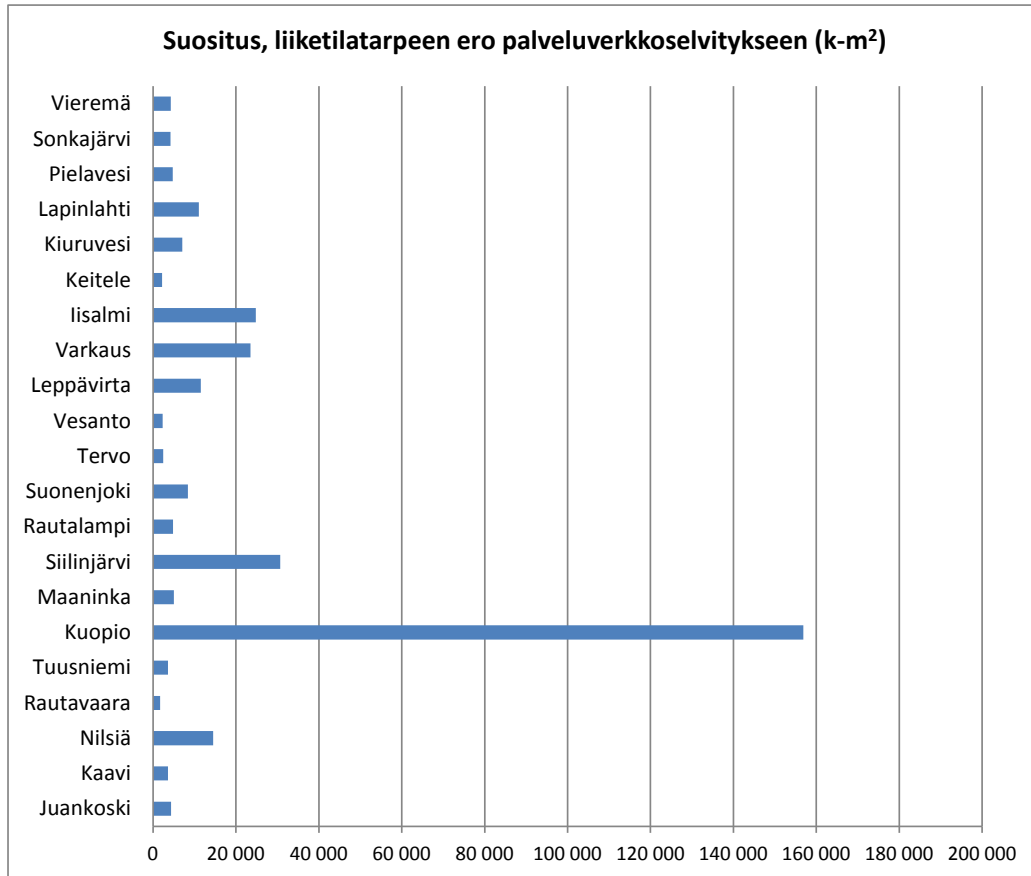




Liite 6. Suosituksen mukaisilla arvoilla laskettu liiketilan lisätarve

PALVELUVERKKOSERVITUS						SUOSITUS					ERO				
2030	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Koillis-Savon seutu	4 000	22 000	8 000	14 000	26 000	7 000	47 000	17 000	30 000	54 000	3 000	25 000	9 000	16 000	28 000
Kuopion seutu	39 000	176 000	64 000	112 000	215 000	56 000	352 000	129 000	223 000	408 000	17 000	176 000	65 000	111 000	193 000
Sisä-Savon seutu	2 000	13 000	6 000	7 000	15 000	4 000	30 000	14 000	16 000	34 000	2 000	17 000	8 000	9 000	19 000
Varkauden seutu	3 000	27 000	12 000	15 000	30 000	6 000	59 000	25 000	34 000	65 000	3 000	32 000	13 000	19 000	35 000
Ylä-Savon seutu	6 000	43 000	17 000	26 000	49 000	12 000	96 000	39 000	57 000	108 000	6 000	53 000	22 000	31 000	59 000
Pohjois-Savo	55 000	282 000	107 000	175 000	337 000	86 000	582 000	223 000	359 000	668 000	31 000	300 000	116 000	184 000	331 000





14 LÄHDELUETTELO

Itä-Suomen yliopisto (2011). Matkailun aluetaloudelliset vaikutukset Savonlinnan seudulla vuonna 2010. Osa I. Matkailijoiden päivittäinen rahankäyttö.

Kaupan liitto (2012). Kaupan vuosi 2011.

Pohjois-Savon liitto (2003). Kuopion seudun maakuntakaava, rakennemallien palveluverkkoselvitys. Valtion teknillinen tutkimuskeskus.

Pohjois-Savon liitto (2005). Kuopion seudun maakuntakaava, yhdistelmärakennemallien vaikutukset. Valtion teknillinen tutkimuskeskus.

Pohjois-Savon liitto (2007a). Pohjois-Savon kaupallinen palveluverkko 2006, maakuntakaavan palveluselvitys. Tuomas Santasalo Ky.

Pohjois-Savon liitto (2007b). Pohjois-Savon kaupallinen palveluverkko 2006, kaupan keskukset ja kehittämismahdollisuudet. Tuomas Santasalo Ky.

Pohjois-Savon liitto (2012). Suuri vaikutusalue tutkimus 2011/Pohjois-Savo. TNS Gallup Oy.

Siilinjärven kunta (2011). Siilinjärven keskuskorttelin asemakaavan muutos, kaupallisten vaikutusten arviointi. Tuomas Santasalo Ky.

Siilinjärven kunta (2012). Päivärinteen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupallisten vaikutusten arviointi. Tuomas Santasalo Ky.

Sisäasiainministeriö (2012). Kasvavan rajaliikenteen hallinta. Sisäasiainministeriön julkaisuja 42/2012.

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

Suomen Kauppakeskusyhdystys ry (2009- 2013). Suomen kauppakeskukset 2009-2013).

TNS Gallup Oy (2012). Suuri vaikutusalue tutkimus 2011/Pohjois-Savo. Pohjois-Savon liitto.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2011). Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa. Rakennustutkimus RTS Oy ja työ- ja elinkeinoministeriö. TEM raportteja 21/2011.

Varkauden kaupunki (2009). Valtatien 5 kehittämisvyöhykkeen kaupallinen selvitys. FCG Oy.

YIT Rakennus Oy (2008). Siilinjärven Vuorelan liikekeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi. Tuomas Santasalo Ky.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115.

