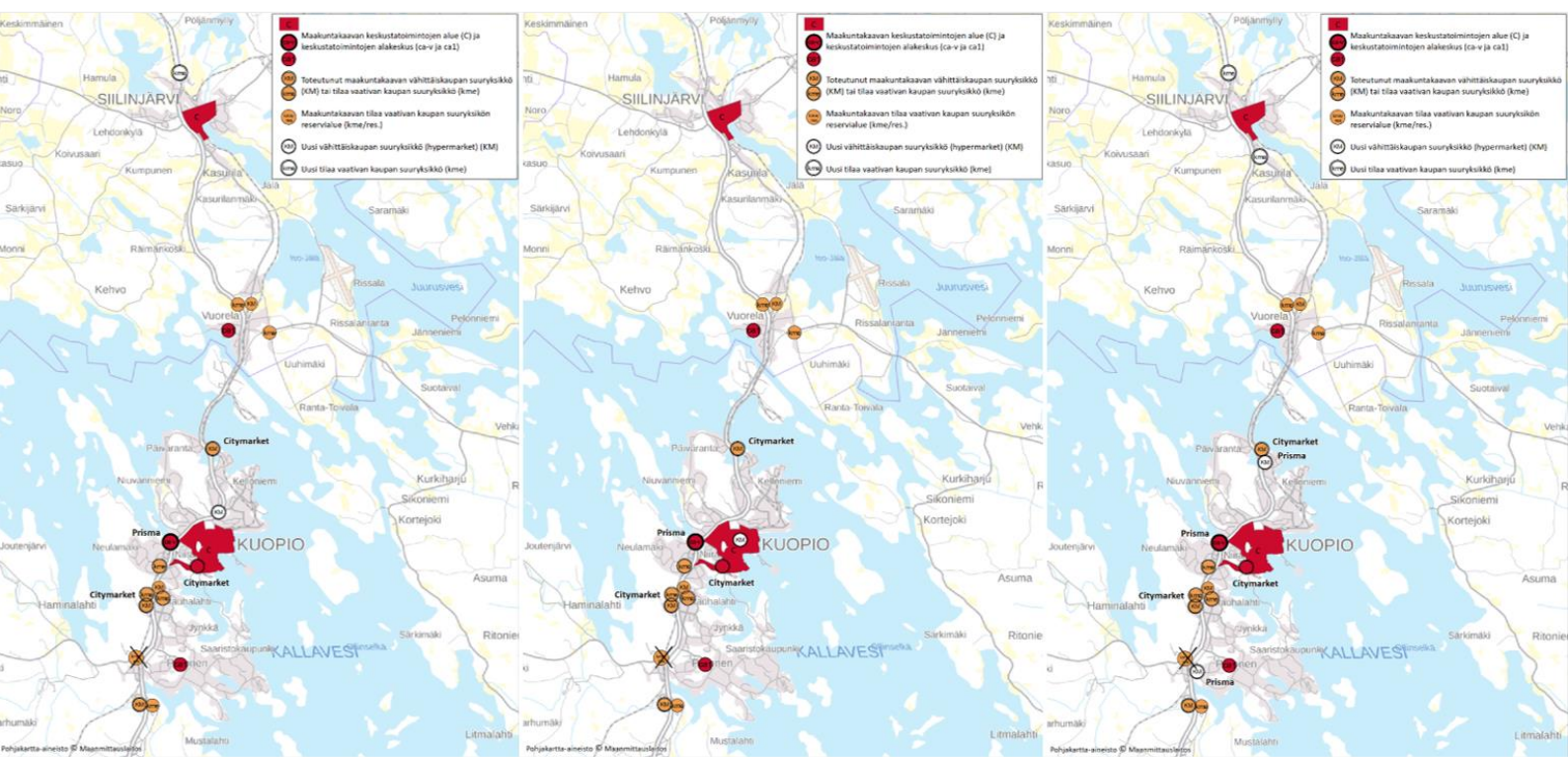


Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys: Kehittämismvaihtoehdot ja vaikutusten arviointi

LOPPURAPORTTI 11.12.2024



Sisältö

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE.....	3
2	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Kaupan ohjaus	4
2.2	Kaupan kehitystrendit	6
2.3	Yhdyskuntarakenteen kehitysnäkymät	7
2.1	Kysynnän ja liiketilatarpeen kehitysarvio	7
2.2	Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät.....	9
2.3	Merkitykseltään seudulliset kaupan alueet maakuntakaavassa	9
2.3.1	Keskustatoimintojen alueet.....	9
2.3.2	Vähittäiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.....	11
2.3.3	Tarkasteltavat uudet kaupan alueet.....	14
3	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT	30
3.1	Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehdot	30
3.1.1	Kehittämisvaihtoehto 1: Nykyinen kehitys jatkuu	30
3.1.2	Kehittämisvaihtoehto 2: Keskustojen kehitystä painotetaan.....	30
3.1.3	Kehittämisvaihtoehto 3: Vireillä olevat hankkeet toteutuvat	30
4	KEHITTÄMISVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	34
4.1	Kaupan alueiden mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen.....	34
4.2	Kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arviointi	35
4.2.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	35
4.2.2	Vaikutukset keskusverkkoon ja keskustatoimintojen alueiden kehitykseen	38
4.2.3	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja kaupan alueiden kehitykseen	40
4.2.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	43
4.2.5	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja kilpailun toimivuuteen	46
4.3	Vaikutukset maakuntatasolla	50
4.4	Yhteenveto – keskeiset vaikutukset	53
5	SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	60
6	LÄHTEET	64

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Pohjois-Savon liitto on käynnistänyt Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen laatimisen vuoden 2023 lopussa. Maakuntakaavan yhtenä teemana on seudullisesti merkittävä kauppa. Voimassa oleva kaupan maakuntakaava 2030 on laadittu vuonna 2016 ja sitä on tarkistettu vuonna 2019 voimaan tullessa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaiheessa. Voimassa olevien maakuntakaavojen kauppaa koskevat merkinnot ja määräykset vastaavat voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys toimii Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen taustaselvityksenä. Kaupallisen selvityksen tavoitteena on tarkastella seudullisesti merkittävän kaupan kehitystä ja muutosmahdollisuuksia, arvioida aiemman palveluverkkoselvityksen ja voimassa olevan maakuntakaavan ajantasaisuutta sekä selvittää seudullisesti merkittävän kaupan mahdollisten muutosten vaikutukset. Tarkastelualueena on Kuopion ja Siilinjärven keskeinen kaupunkiseutu, mutta kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä sekä seudullisesti merkittävän kaupan mahdollisten muutosten vaikutuksia tarkastellaan myös laajemmalla alueella.

Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteritietoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Selvityksen yhteydessä on toteutettu kaupan edustajien sekä Kuopion kaupungin ja Siilinjärven kunnan edustajien haastattelut. Haastatellut tahot ja henkilöt on esitetty lähdeluettelossa (luku 6). Kaupallinen selvitys on raportoitu kahdessa osassa. Tämä raportti sisältää kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen tarkastelun, vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin ja suositukset maakuntakaavassa huomioon otettavista asioista. Toisessa raportissa on kuvattu kaupan palveluverkon nykytila ja kehitysnäkymät sekä arvioitu aiemman palveluverkkoselvityksen ja voimassa olevan maakuntakaavan ajantasaisuutta.

Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys on tehty Pohjois-Savon liiton toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvityksen laatimista on ohjannut liiton nimeämä ohjausryhmä, joka on koontunut työn aikana kuusi kertaa. Ohjausryhmään ovat kuuluneet:

- | | |
|--|----------------------|
| • Annaelina Isola, suunnittelujohtaja | Pohjois-Savon liitto |
| • Patrick Hublin, maakuntainsinööri | Pohjois-Savon liitto |
| • Päivi Silsten, maakuntasuunnittelija | Pohjois-Savon liitto |
| • Mikko Rummukainen, maakuntasuunnittelija | Pohjois-Savon liitto |

Ohjausryhmä on osallistunut selvityksen tekemiseen kommentoimalla selvityksen sisältöä työn eri vaiheissa, arvioimalla kaupan alueiden liikenteellistä saavutettavuutta ja infran kehittämistarpeita sekä laatimalla kehitysvaihtoehtojen karttaesitykset. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä selvityksen ovat tehneet Taina Ollikainen, Pauli Santala, Heidi Lusenius ja Lia Vahtera.

2 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Seuraavassa on esitetty yhteenveto kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdista Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla ja laajemmin Pohjois-Savon maakunnassa. Lähtökohtia on tarkasteltu laajemmin Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys, nykytila, kehitysnäkymät ja päivitystarpeet -raportissa.

2.1 Kaupan ohjaus

Kaupan ohjaus maankäyttö- ja rakennuslaissa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että (**71 b §**):

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

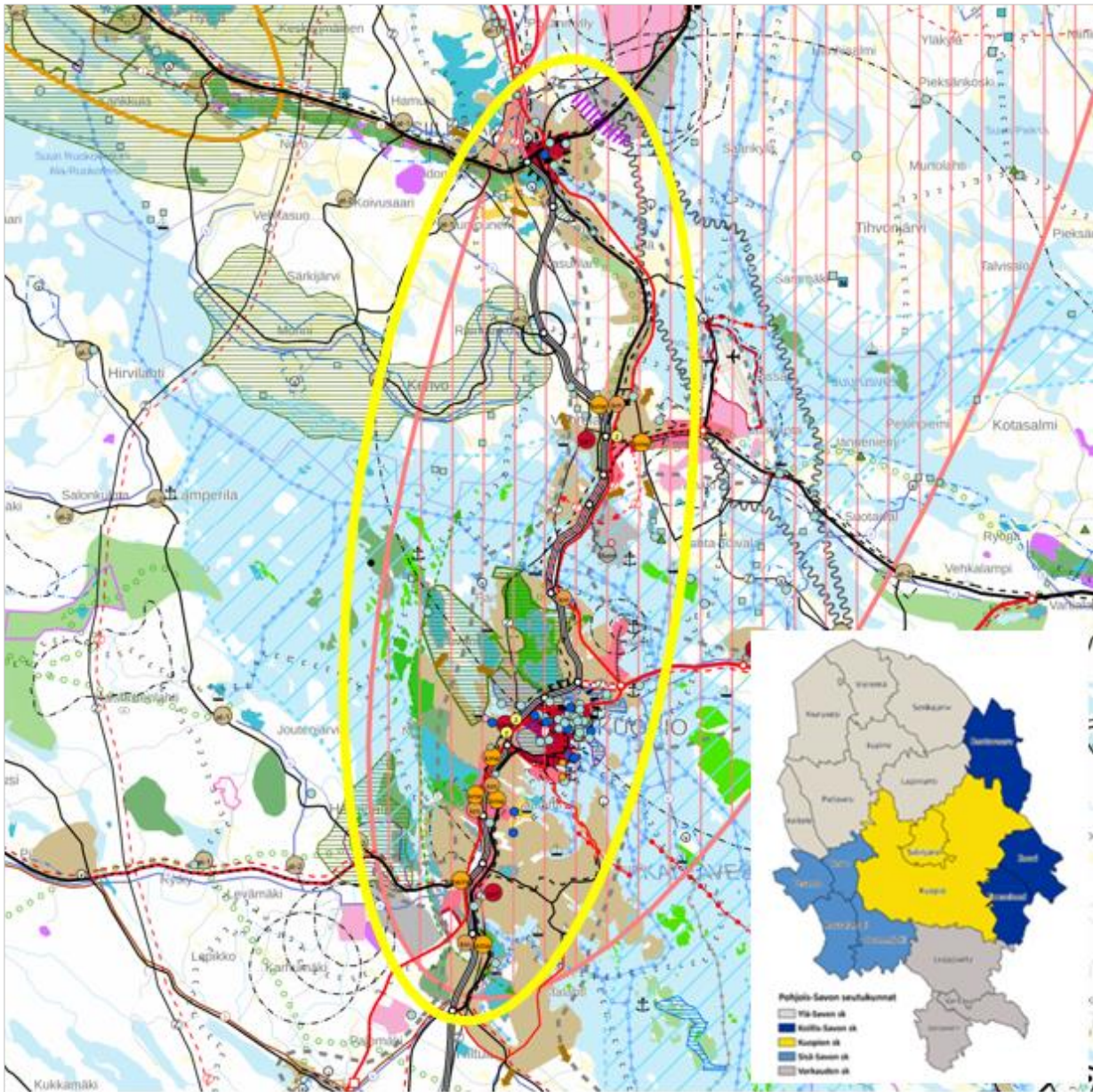
Maakuntakaavassa määritellään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Valmistelussa olevan alueidenkäyttölain tavoitteena on keventää vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyä. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen. Alustavan tiedon mukaan laista poistuisi velvoite esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset (MRL 71 b §) kuitenkin sisältyisivät myös alueidenkäyttölakiin. Mikäli velvoite merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan ohjaukseen poistuu, on maakuntakaavassa tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä.

Kaupan ohjaus Pohjois-Savon maakuntakaavassa

Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupan ratkaisut on määritelty Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa ja Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaiheessa. Kaavaratkaisun mukaan merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua maakuntakaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (C, ca1, ca-v, ca2) sekä niiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) -merkinnällä ja tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme) -merkinnällä osoitetuille alueille, joille on määritelty myös vähittäiskaupan enimmäismitoitus.

Kaupallisen selvityksen tarkastelualueena on Kuopion ja Siilinjärven keskeinen kaupunkiseutu. Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavara-kaupassa koko alueella 4 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa Kuopiossa 12 000 k-m² ja Siilinjärvellä 7 000 k-m² sekä muussa erikoiskaupassa Kuopiossa 5 000 k-m² ja Siilinjärvellä 4 000 k-m². Alueella on osoitettu Kuopion ja Siilinjärven keskustatoimintojen alueet (C), Petosen/Pyörön, Vuorelan ja Savilahden alakeskukset (ca1 ja va-v) sekä viisi vähittäiskaupan suuryksikköä (KM), seitsemän tilaa vaativan kaupan suuryksikköä (kme ja kme/res).



Kuva 1: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä 9/2024 (*Paikkatietoikkuna*). Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty keltaisella ympyrällä.

Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040

Päätavoitteena Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakenteessa on elinvoiman kasvattaminen. Kaupallisissa palveluissa tavoitteena on turvata niin Kuopion ydinkeskustan kuin asuinalueidenkin nykyinen palvelutarjonta ja parantaa sitä alueiden väestöpohjaa kasvattamalla. Tärkeänä kaupunkikehityksen selkärankana toimivat joukkoliikenteen runkolinjat, joiden vaikutusalueet ovat jatkossa ensisijaisia tehokkaan täydennysrakentamisen, maanhankinnan, infran parantamisen ja palveluiden sijoittamisen alueita. Laaja-alaista kehittämispotentiaalia kaupunkirakennesuunnitelman mukaan on esimerkiksi akseleilla Neulamäki-Kelloniemi ja Puijonlaakso-keskusta.

2.2 Kaupan kehitystrendit

Keskustoissa vähittäiskaupan pinta-ala vähenee ja palvelujen lisääntyy

Viimeaikaisen kehityksen valossa erityisesti palvelujen määrä ja pinta-ala lisääntyvät keskustoissa, kun taas vähittäiskaupan pinta-ala on vähenemässä. Koska ihmiset tarvitsevat kuitenkin sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta. Keskusta-alueelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö on parhaiten saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Myös suuret päivittäistavarakaupan yksiköt sijoittuvat entistä useammin keskustoihin, joissa ne ovat lähellä asukkaita ja saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Voidaanko maankuntakaavalla edistää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskustaan?

Myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kohdistuu kysyntää

Kuluttajatrendit painottavat kysynnän kasvua keskusta-alueilla, mutta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää. Osa kaupan toimijoista hakeutuu tulevaisuudessakin keskustojen ulkopuolelle joutuksen muun muassa suuresta tilan tarpeesta ja helppojen pysäköintiratkaisujen hakemisesta. Erityisesti laajan tavaravalikoiman myymälät ovat viime vuosina lisääntyneet pääosin keskustojen ulkopuolella. Vetovoimaisia ja kehittyviä sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.

Väestön väheneminen ja ikääntyminen heijastuu kaupan palveluverkon kehittämistarpeeseen

Kaupan toimintaympäristön muutostrendeistä väestön väheneminen ja ikääntyminen on keskeisin. Väestön ikääntyessä on tärkeää edistää sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jolla varmistetaan kaupallisten palvelujen saavutettavuus myös ikääntyvälle väestölle. Kuopion seutua lukuun ottamatta myös väestön väheneminen on merkittävä kaupan toimintaympäristöön vaikuttava muutostrendi. Maakuntakaavalla tulisi pyrkiä ohjaamaan kaupan sijoittumista niin, että kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille ikäryhmille. Tällöin erityisesti keskustasijainnin ja lähipalvelujen merkitys korostuu.

Verkkokaupan kasvu todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Siitä miten verkkokaupan kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan tilantarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Verkkokauppa todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Maakuntakaavassa on tarpeen pohtia, miten se otetaan yleispiirteisesti huomioon. Kaavoituksella ei kuitenkaan ole syytä ohjata sitä, asioivatko kuluttajat myymälässä vai verkkokaupassa, joten mikäli myymälöille on kysyntää, ei niiden sijoittumista sijainniltaan oikeisiin paikkoihin ole tarpeen estää kaavan mitoitusta keinotekoisesti rajoittamalla. Näin ollen myöskään liiketilatarvelaskelmissa ja kaupan alueiden enimmäismitoituksissa ei ole tarpeen ottaa huomioon verkkokaupan vaikutusta.

Maakuntakaavassa on varauduttava sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään

Osa kaupan trendeistä vaikuttaa lyhyellä ja osa pitkällä tähtäimellä, joten maakuntakaavan kaupan ratkaisun tulee vastata sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään ja kehitystarpeisiin. Tulevaisuudessa mahdollisesti hiipuvien kohteiden mitoitusta ei kannata maakuntakaavassa rajoittaa, mutta toisaalta maakuntakaavassa tulee luoda edellytykset maankäytön muutoksille näillä alueilla.

2.3 Yhdyskuntarakenteen kehitysnäkymät

Kuopion seudun myönteisen väestökehityksen ennakkoidaan jatkuvan

Pohjois-Savossa asui vuoden 2023 lopussa noin 248 190 asukasta, joista 145 311 asukasta (noin 59 %) Kuopion seudulla. Pohjois-Savon väestömäärä on vähentynyt edellisen kaupan selvityksen laadinnan jälkeen vuosina 2011–2023 noin 5 280 asukasta (-2,1 %). Seutukunnittain tarkasteltuna väestömäärä on lisääntynyt Kuopion seudulla ja vähentynyt kaikilla muilla seuduilla. Kuopion seudulla Kuopion kaupungin väestömäärä on kasvanut ja Siilinjärven kunnan väestömäärä pysynyt lähes ennallaan vuosina 2011–2023. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Kuopion seudun myönteinen väestökehitys jatkuu ja vuonna 2040 Kuopion seudulla ennakkoidaan olevan noin 162 500 asukasta.

Väestön ikääntymisen myötä palvelujen saavutettavuuden merkitys korostuu

Pohjois-Savossa kuten muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy merkittävästi tulevina vuosina. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan vuonna 2040 Pohjois-Savossa on yli 75-vuotiaita noin 13 000 asukasta enemmän kuin vuonna 2023. Ennusteen mukaan vuonna 2040 yli 75-vuotiaiden osuus Pohjois-Savon väestöstä on noin 17,7 %, kun osuus vuonna 2023 oli 12,5 %. Seutukunnittain tarkasteltuna yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa kaikissa seutukunnissa. Kuopion seudulla kuitenkin myös työikäisten (25–64-vuotiaat) osuus kasvaa. Lasten ja nuorten (alle 25-vuotiaat) osuus puolestaan vähenee kaikissa seutukunnissa.

Toteutunut väestökehitys ei täysin vastaa kaupan mitoituksen perusteena ollutta väestöarviota

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten kautta voidaan tarkastella Pohjois-Savon maakunta-kaavan kaupan ratkaisujen ajantasaisuutta. Edellisessä kaupan selvityksessä ostovoiman kehitysarvio perustui Pohjois-Savon liiton väestöarvioon (2013). Kuopion seudulla väestömäärä on lisääntynyt vuosina 2011–2023, mutta kuitenkin edellisessä kaupan selvityksessä mitoituksen perusteena käytettyä väestöarviota vähemmän. Muualla maakunnassa väestömäärä on puolestaan vähentynyt väestöarviossa ennakoitua enemmän. Väestöarviosta poikkeava väestökehitys on tarpeen ottaa huomioon maakunta-kaavan kaupan ratkaisujen arvioinnissa.

Vapaa-ajan asukkaat tuovat merkittävän lisän kaupallisten palvelujen kysyntään

Pohjois-Savossa oli vuoden 2023 lopussa 30 999 vapaa-ajan asuntoa, joista 11 337 vapaa-ajan asuntoa (noin 37 %) Kuopion seudulla. Vapaa-ajan asuntojen määrä on vähentynyt vuosina 2010–2023 Pohjois-Savossa noin 1 200 vapaa-ajan asuntoa (-3,7 %). Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Pohjois-Savon ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asunnon omistajien kulutuksen seurauksena. Maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa oli vuoden 2023 lopussa Pohjois-Savossa 13 524 vapaa-ajan asuntoa, joista 4 597 vapaa-ajan asuntoa (noin 34 %) oli Kuopion seudulla.

2.1 Kysynnän ja liiketilatarpeen kehitysarvio

Väestömäärän kasvu lisää kaupan palvelujen kysyntää Kuopion seudulla

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden avulla. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty Tilastokeskuksen lokakuussa 2024 julkaisemaa väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Pohjois-Savon maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja.

Kehitysarvion mukaan vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä kasvaa vuosina 2023–2040 Pohjois-Savossa noin 776 milj.€, Kuopion seudulla noin 713 milj.€, Varkauden seudulla noin 33 milj.€, Ylä-Savon seudulla noin 27 milj.€ ja Sisä-Savon seudulla noin 5 milj.€ ja vähenee Koillis-Savon seudulla noin 2 milj.€. Päivittäistavara-kaupan ostovoima vähenee väestömäärän vähenemisen seurauksena useissa kunnissa ja Ylä-Savossa, Koillis-Savossa ja Sisä-Savossa myös seututasolla. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä

Laskennallinen liiketilarive on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilariveeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Liiketilariveä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Liiketilariveen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kaupapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilan poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Pohjois-Savon oman väestön ostovoiman kehitysarvioon perustuva vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuosina 2023–2040 noin 203 000 k-m². Valtaosa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Kuopion seudulle ja erityisesti Kuopioon. Muualla maakunnassa liiketilan lisätarve on vähäistä. Kuopion seudulla liiketilan lisätarve on noin 184 000 k-m², Varkauden seudulla noin 9 000 k-m², Ylä-Savon seudulla noin 8 000 k-m² ja Sisä-Savon seudulla noin 2 000 k-m². Pohjois-Savon maakunnan ulkopuolelta tuleva kysyntä lisää liiketilariveä noin 37 000 k-m², joten maakunnan oman väestön ostovoiman ja maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve on Pohjois-Savossa vuosina 2023–2040 yhteensä noin 240 000 k-m².

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve on yhteensä noin 218 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 42 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 71 000 k-m², tilaa vaativaan kauppaan noin 55 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 50 000 k-m².

Taulukko 1. Pohjois-Savon väestön ostovoiman ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040.

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2023–2040, k-m ²	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
<i>Kuopio</i>	39 500	66 200	51 500	47 100	204 300
<i>Siilinjärvi</i>	2 300	4 500	3 500	3 400	13 700
KUOPION SEUTUKUNTA	41 800	70 700	55 000	50 500	218 000
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	400	3 600	2 900	2 900	9 800
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	200	0	0	0	200
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	900	3 600	2 900	2 600	10 000
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	300	800	800	500	2 400
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	43 600	78 700	61 600	56 500	240 400

2.2 Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät

Pohjois-Savossa vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt

Pohjois-Savon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 215 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä (2023) ja 1 040 erikoiskaupan myymälästä (2022). Edellisen kaupan selvityksen jälkeen myymälöiden määrä on vähentynyt päivittäistavarakaupassa 40 myymälää ja erikoiskaupassa 97 myymälää. Päivittäistavarakaupassa väheni erityisesti pienten myymälöiden (<400 m²) määrä ja erikoiskaupassa erityisesti muun erikoiskaupan myymälöiden määrä.

Kuopion seudulla vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on lisääntynyt

Kuopion seudun vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 110 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä (2023) ja 576 erikoiskaupan myymälästä (2022). Edellisen kaupan selvityksen jälkeen myymälöiden määrä on lisääntynyt päivittäistavarakaupassa 5 myymälää ja erikoiskaupassa 21 myymälää. Päivittäistavarakaupassa lisääntyivät supermarket kokoluokan myymälät ja erikoiskaupassa muun erikoiskaupan myymälät. Kuopion seudun vähittäiskaupan palveluista suurin osa sijaitsee Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla.

Kuopiossa on rakenteilla yksi hypermarket ja vireillä kaksi hypermarkethanketta

Kuopion ja Siilinjärven keskeiselle kaupunkiseudulle ei ole syntynyt uusia seudullisesti merkittävän kaupan keskittymiä Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan laadinnan jälkeen. Kuopiossa on tällä hetkellä rakenteilla yksi hypermarket (Haapaniemen K-Citymarket) maakuntakaavassa osoitetulla Kuopion keskustatoimintojen alueella. Pitkälahden ja Valkeisen alueilla on suunnitteilla hypermarkethankkeet (Prisma), jotka toteutuakseen edellyttävät vähittäiskaupan suuryksikön merkintää maakuntakaavaan. Lisäksi Kuopiossa on vireillä myös muita vähittäiskaupan suuryksikköhankeita muun muassa Haapaniemen alueella ja Matkuksen alueella, jotka molemmat on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa.

2.3 Merkitykseltään seudulliset kaupan alueet maakuntakaavassa

2.3.1 Keskustatoimintojen alueet

Kuopion keskustatoimintojen alue (C)

Maakuntakaavassa osoitetulle Kuopion keskustatoimintojen alueelle on rakentunut vuoden 2014 jälkeen muutamia kaupan ja kaupallisten palvelujen liiketiloja (mm. Maljalahden ja Haapaniemen päivittäistavaramyymälät sekä Matkakeskuksen liiketilat), jotka sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen reunamille. Erikoiskaupan palveluissa on tapahtunut hiipumista ja ydinkeskustasta on siirtynyt erikoiskaupan palveluja keskustan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin, erityisesti Matkuksen kauppakeskukseen. Kaupan tilalle ydinkeskustaan on tullut palveluita, esim. kauneus- ja terveysalan palveluita. Keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta on melko hyvä, mutta alueelta kuitenkin puuttuu tuotevalikoimaltaan monipuolinen suuri päivittäistavaramyymälä.

Kaupungin tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan asemaa Kuopion tärkeimpänä ja houkuttelevimpana asuintiikoksi ja kaupan sijaintipaikkana. Kuopiossa on valmistunut Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma ja käynnissä mm. keskustan osayleiskaavan päivitys ja Torin länsireunan asemakaavan muutos sekä keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys. Tavoitteena on saada ydinkeskustaan monipuolinen kauppakeskus, joka toimisi Matkuksen kauppakeskuksen vastinparina. Ydinkeskustaan sijoittuva kauppa on parhaiten kestäväillä kulkumuodoilla (joukkoliikenteellä, kävellen, pyöräillen) saavutettavissa. Myös saavutettavuus autoliikenteellä on hyvä.

Maakuntakaavassa osoitetun Kuopion keskustatoimintojen alueen eteläreunalle, Haapaniemen alueelle, on rakenteilla pinta-alaltaan noin 12 000 k-m²:n hypermarket (K-Citymarket). Alueella on vireillä Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutos, joka mahdollistaa kaava-alueelle liike- ja toimitilarakentamista, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella tutkitaan myös uuden pinta-alaltaan noin 12 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuutta. Lisäksi nykyisen Motonetin itäpuolella sijaitsevalla rakentamattomalla tontilla on asemakaavassa rakennusoikeutta 10 500 k-m².

Savilahti, keskustatoimintojen alakeskus (ca-v)

Alueen kaupalliset palvelut tukeutuvat Savilahden ja keskustan välissä sijaitsevaan Prismakeskukseen, joka on uudistettu vuonna 2022. Uudistuksen yhteydessä uudistettiin pysäköinti- ja logistiikkaratkaisut (pysäköintitalo). Liiketila lisääntyi vain vähän, joten kaupan kerrosalassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2014 jälkeen.

Savilahden alueen kehittäminen on Kuopion kaupungin strateginen kärkihanke. Alueella yhdistyvät kolmen koulutusasteen kampus, yritysten, tutkimuslaitosten ja KYS:in muodostama osaamisympäristö sekä viihtyisä asuinalue ja monipuoliset vapaa-ajanvietto- ja virkistysmahdollisuudet. Oppilaitosrakentaminen on lähtenyt liikkeelle, mutta asuinrakentaminen ei vielä. Savilahden alueella on asemakaavassa varaus liiketontille, jolle voi alueen väestömäärän lisääntyessä sijoittua esim. pieni päivittäistavaramyymälä.

Petonen/Pyörö, keskustatoimintojen alakeskus (ca1)

Alueella on monipuolinen palvelutarjonta, joka vastaa pienen itsenäisen kunnan palvelutasoa. Alueella on aloittanut useita etnisiä päivittäistavaramyymälöitä, jotka vetävät asiakkaita laajalta alueelta. Kaupan kerrosalassa ei kuitenkaan ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2014 jälkeen.

Alueella ei ole tiedossa olevia hankkeita. Petosen/Pyörön alueella kauppapaikat ovat toteutuneet ja kaupungin ensisijainen tavoite on turvata Petosen (Pyörö) - Saaristokaupungin alueen lähikauppalpalvelut.

Siilinjärven keskustatoimintojen alue (C)

Vuonna 2014 keskustaan valmistui uusi S-market (5 024 k-m²) ja vanhan myymälän tiloissa aloitti Tokmanni. Syksyllä 2024 alkaa uuden K-supermarketin (4 000 k-m²) rakentaminen torin kulmalle uudelle tontille. Nykyisen K-marketin tila jäänee muuhun kaupan käyttöön. Edellisen selvityksen jälkeen on rakentunut myös Halpahalli (4 221 k-m²) keskustan itäpuolelle. Keskon hanke huomioon ottaen keskustaan on vuoden 2014 jälkeen rakentunut tai rakentumassa uutta kaupan kerrosalaa noin 13 000 k-m².

Siilinjärven kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmassa on tavoitteena sovittaa yhteen Siilinjärven keskusta-alueen palveluiden, kaupan, elinkeinotoiminnan ja asumisen tarpeita sekä luoda suunnitelma elinvoimaisen ja kaupunkimaisen keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma on tarkoitus laatia vuoden 2024 aikana.

Kaupan toimijoilla olisi tarvetta laajennuksille, mutta nykyisillä tonteilla laajentaminen ei ole mahdollista.

Vuorela, keskustatoimintojen alakeskus (ca1)

Vuorelan alueella on monipuolinen palvelutarjonta, joka vastaa pienen itsenäisen kunnan palvelutasoa. Kaupan kerrosalassa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden 2014 jälkeen. Vuorelan keskusta-alueelle on suunnitella uusi päivittäistavaramyymälä (K-supermarket, n. 2 000 k-m²), joka korvaa nykyisen noin 400 k-m²:n myymälän, joten päivittäistavara-kaupan kerrosalan nettolisäys on noin 1 600 k-m². Vuorelan alueelle ei ole suunnitella vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kuopion ja Siilinjärven keskustatoimintojen alueilla rakenteilla ja suunnitteilla olevat suuryksiköt

Kuopion ydinkeskustassa on vireillä useita kehittämishankkeita. Tavoitteena on saada ydinkeskustaan monipuolinen kauppakeskus, joka toimisi Matkuksen kauppakeskuksen vastinparina. Kuopion keskustatoimintojen alueen eteläosassa on rakenteilla ja vireillä yhteensä noin 34 500 k-m² liiketilaa. Siilinjärvellä on rakenteilla pinta-alaltaan noin 4 000 k-m²:n K-supermarket.

- Kuopion keskustatoimintojen alue: uutta liiketilaa yhteensä noin 34 500 k-m².
 - Ydinkeskustan kauppakeskus (pääosin nykyistä liiketilaa korvaavaa),
 - Haapaniemen alueella K-Citymarket noin 12 000 k-m², Motonetin itäpuolella olevan tontin rakennusoikeus asemakaavassa 10 500 k-m² sekä Teollisuuskatu 1:n mahdollinen vähittäiskaupan suuryksikkö arviolta 12 000 k-m².
- Siilinjärven keskustatoimintojen alue:
 - Keskustassa rakenteilla uusi päivittäistavaramyymälä (K-supermarket) noin 4 000 k-m².
- Pyörön ja Vuorelan alakeskukset:
 - ei suunnitteilla vähittäiskaupan suuryksikköjä.

2.3.2 Vähittäiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt

Kuopion keskeisellä kaupunkialueella osoitettujen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden alueilla vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset ovat olleet lähinnä olemassa olevien liikerakennusten uudistamisia ja vähäisiä laajennuksia sekä kaupan toimijoiden vaihdoksia. Kaupan kerrosalassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Vähittäiskaupan suuryksiköt (KM)

Maakuntakaavassa Kuopion keskeiselle kaupunkialueelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on voimassa olevassa maakuntakaavassa yhteensä 153 500 k-m², josta noin 134 000 k-m² on käytetty ja noin 19 500 k-m² käyttämättä.

- Päivärannan KM: alueella sijaitsee vuonna 2008 avattu ja vuonna 2024 uudistettu Päivärannan K-Citymarket. Hypermarketkeskuksen kerrosala on noin 15 000 k-m². Alue on toteutunut sekä kaupparakentamisen että infran osalta. Käyttämätön enimmäismitoitus (5 000 k-m²) mahdollistaa nykyisen liikerakennuksen laajennuksen, mutta ei merkitykseltään seudullisten uusien liikerakennusten sijoittumista. Saavutettavuuden näkökulmasta Päivärannan ramppisillalla on nykyisillä liikennemäärillä erityisesti ruuhka-aikoina sujuvuusongelmia. Hypermarketkeskuksen uudistus valmistui kesällä 2024, joten lähivuosille ei ole tiedossa muutoksia.
- Leväsentien KM: maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus, 14 000 k-m² on kokonaan käytetty. Alueen kerrosalassa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden 2014 jälkeen. Alueen saavutettavuuden parantaminen edellyttää Leväsentien parantamista esim. muuttamalla epämääräiset katuristeykset kiertoliittymiksi.
- Kolmisopen KM: alueella sijaitsee Kolmisopen kauppakeskus, jossa toimii mm. K-Citymarket. Kauppakeskuksen kerrosala on noin 17 500 k-m². Kauppakeskus on uudistettu vuonna 2022. Alue on toteutunut sekä liikerakentamisen että infran osalta. Maakuntakaavan enimmäismitoituksesta on käyttämättä noin 5 000 k-m². Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa nykyisten liikerakennusten laajennuksen, mutta ei merkitykseltään seudullisten uusien liikerakennusten sijoittumista.



- **Matkuksen KM:** alueella sijaitsee Matkus Shopping Center ja Ikean tavaratalo. Kaupan kerrosala on noin 87 500 k-m². Alue on toteutunut infran osalta ja alueen eteläosaa lukuun ottamatta myös kaupparakentamisen osalta. Maakuntakaavan enimmäismitoituksesta on käyttämättä noin 9 500 k-m², joka mahdollistaa uutta liikerakentamista alueen eteläosaan tai nykyisten liikerakennusten laajennuksia. Alueen eteläosassa sijaitsevan tontin rakennusoikeus on asemakaavassa arviolta noin 12 000 k-m². Matkuksen alueelle on alustavasti suunniteltu noin 15 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikköä (laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan kaupan myymälä), joka voisi vaihtoehtoisesti sijoittua myös valtatie itäpuolelle Matkuksen tilaa vaativan kaupan alueelle (kme).

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt (kme)

Kuopion keskeisellä kaupunkialueella maakuntakaavassa osoitetuista tilaa vaativan kaupan suuryksiköistä Pienen Neulamäen reservialueelle on sijoittunut muuta yritystoimintaa, eikä se tule toteutumaan kaupan alueena. Muiden tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on voimassa olevassa maakuntakaavassa 221 500 k-m², josta noin 120 500 k-m² on käytetty ja noin 101 000 k-m² käyttämättä.

- **Volttikadun kme:** alue on toteutunut sekä kaupparakentamisen että infran osalta. Vuoden 2014 jälkeen alueelle ei ole toteutunut uutta kaupan kerrosalaa. Maakuntakaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta on käyttämättä noin 20 000 k-m². Karttatarkastelun perusteella alue näyttää täyteen rakennetulta, joten lisärakentaminen voi olla haastavaa. Alueella on runsaasti muita kuin vähittäiskaupan toimijoita, joten vähittäiskaupan palvelujen lisääminen on mahdollista rakennusten käyttötarkoituksia muuttamalla.
- **Leväsentien kme:** vuoden 2014 jälkeen alueelle on rakentunut kolme uutta rakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 5 000 k-m². Alueen tontit ovat käytössä lukuun ottamatta yhtä Bilteman pohjoispuolella sijaitsevaa tonttia. Maakuntakaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta on käyttämättä 15 000 k-m². Alueen saavutettavuuden parantaminen edellyttää Leväsentien parantamista esim. muuttamalla epämääräiset katuristeykset kiertoliittymiksi.
- **Kolmisopen kme:** alue on toteutunut sekä liikerakentamisen että infran osalta. Maakuntakaavan enimmäismitoituksesta on käyttämättä noin 5 000 k-m². Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa käytännössä vain nykyisten liikerakennusten laajennuksen. Sijoittuuko alueelle kauppaa, jos alueella toimiva Schenker siirtyy Hiltulanlahden logistiikka-alueelle.
- **Matkuksen kme:** alueella ei ole vähittäiskaupan palveluita. Alueella on kaksi muussa kuin vähittäiskaupan käytössä olevaa rakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 20 000 k-m². Maakuntakaavan enimmäismitoitus on 61 000 k-m². Matkuksen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) alueelle on alustavasti suunniteltu noin 15 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikköä (laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan kaupan myymälä), joka voisi vaihtoehtoisesti sijoittua valtatie länsipuolelle Matkuksen vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (KM).
- **Pieni Neulamäen kme:** alue on toteutunut muiden kuin kaupan toimintojen alueena, joten maakuntakaavan tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön merkintä voidaan poistaa.

Siilinjärven vähittäiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt

Siilinjärvellä maakuntakaavassa osoitetut seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueet eivät ole toteutuneet. Alueiden enimmäismitoitus on yhteensä 66 100 k-m², josta 22 200 k-m² on Green Valleyn vähittäiskaupan suuryksikön (KM) alueella, 28 900 k-m² Green Valleyn tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) alueella ja 15 000 k-m² valtatie 9 ja Rantatoivalantien liittymän tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) alueella.

- Green Valleyn alueen asemakaavoitus lähtee liikkeelle, kun hanketoimija on tiedossa. Käyttötarkoituksesta riippumatta alueella tarvitaan vanhalle viitostielle vain tonttiliittymäjärjestelyjä, ei muita infran parantamistoimia.
- Valtatie 9 ja Ranta-Toivalantien liittymän tilaa vaativan kaupan suuryksikön alue ei liene toteutumassa lähivuosina mm. maanomistustilanteen takia. Alueen houkuttelevuus kaupan sijaintipaikkana voi lisääntyä, mikäli valtatie 9 eritasoliittymä toteutuu.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) enimmäismitoitus on yhteensä 441 100 k-m², josta on käyttämättä Siilinjärvellä noin 66 100 k-m² ja Kuopiossa noin 120 500 k-m² eli yhteensä noin 186 600 k-m².

Taulukko 2. Pohjois-Savon maakuntakaavassa Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) enimmäismitoitus sekä arvio nykyisestä kerrosalasta ja käyttämättömästä enimmäismitoituksesta.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Enimmäismitoitus	Kerrosala 2024, k-m ²	Käyttämättä
Siilinjärvi	Green Valley	KM	22 200	0	22 200
		kme	28 900	0	28 900
	VT9:n risteys	kme	15 000	0	15 000
SIILINJÄRVI YHTEENSÄ			66 100	0	66 100
Kuopio	Päiväranta	KM	20 000	15 000	5 000
	Vt5 itä (Leväsentie)	KM	14 000	14 000	0
	Kolmisoppi	KM	22 500	17 500	5 000
	Matkus	KM	97 000	87 500	9 500
	KM yhteensä		153 500	134 000	19 500
	Vt5 länsi (Volltikatu)	kme	60 000	40 000	20 000
	Vt5 itä (Leväsentie)	kme	71 000	56 000	15 000
	Kolmisoppi	kme	29 500	24 500	5 000
	Matkus	kme	61 000	0	61 000
kme yhteensä			221 500	120 500	101 000
KUOPIO YHTEENSÄ			375 000	254 500	120 500
Siilinjärvi ja Kuopio yhteensä			441 100	254 500	186 600

2.3.3 Tarkasteltavat uudet kaupan alueet

Pitkälähti, Prisma-hanke



Kuva 2: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta ([Paikkatietoikkuna](#)) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Hankkeen kuvaus ja mitoitus

Kohteessa sijaitsee saman rakennusmassan sisäpuolella ABC-liikenneasema, S-market ja Prisman Rauta. Hankkeessa ei ole tarkoitus laajentaa rakennusmassaa. Tavoitteena on muuttaa nykyinen liikennemyymäläkokonaisuus Prismaksi ja tehdä rakenteellisia muutoksia olemassa olevan rakennuksen sisäpuolella. (Osuuskauppa Peeässä 2023). Tällöin nykyiset rautakaupan tilat korvautuisivat todennäköisesti Prisman käyttötavaraosastolla ja päivittäistavara-kaupan tilat pysyisivät ennallaan. Rakennuksen kerrosala on noin 12 000 k-m² (mitattu kartalta). Toteutuessaan hanke olisi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Lähialueen maankäyttö

Pitkälähti sijaitsee noin 9 kilometrin etäisyydellä Kuopion ydinkeskustasta etelään. Alue rajautuu lännessä moottoritiehen (valtatie 5), pohjoisessa Karttulantiehen ja idässä Vitostiehen. Moottoritien länsipuolella kulkee rautatie. Moottoritien ja rautatien länsipuolella on teollisuus- ja liikerakennusten alueita. Lähimmät asuinalueet ovat hankealueen itäpuolella Petosen alueella.

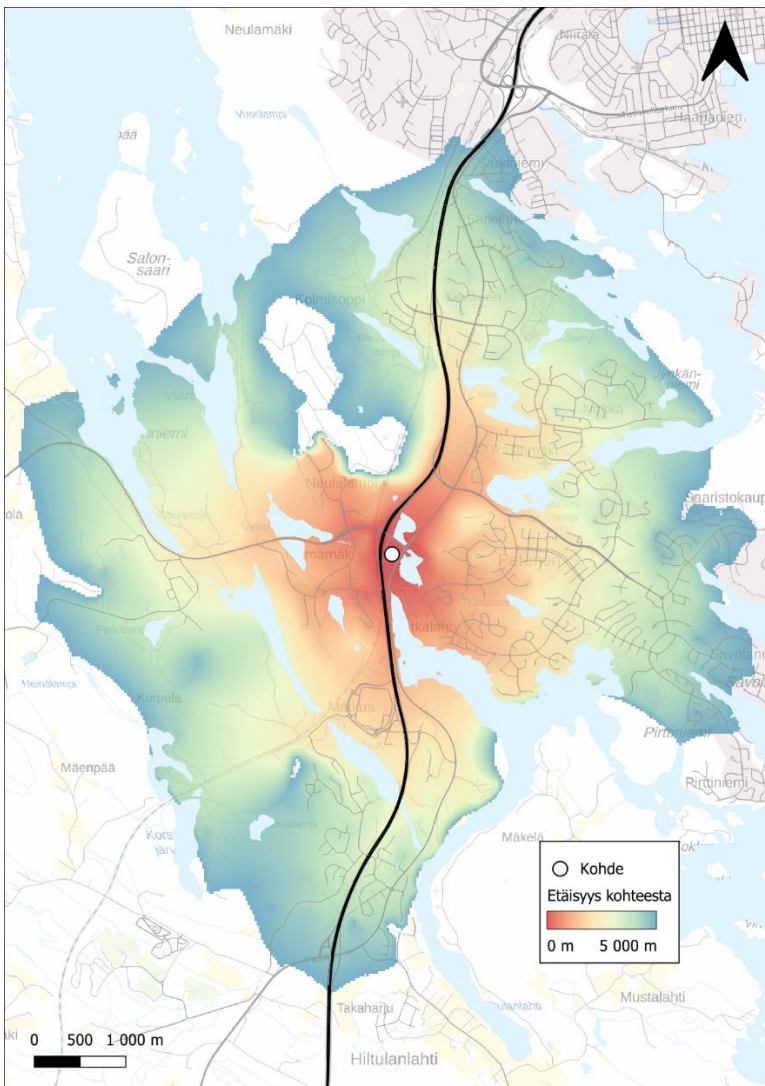
Kohde sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla. Väestömäärä kävelyetäisyydellä (alle 1 km) on pieni. Lähi-asutus sijaitsee pääosin valtatien itäpuolella. Väestömäärää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle yhden kilometrin etäisyydellä asuu noin 740 asukasta, alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 9 660 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 21 820 asukasta. Kuva 3.

Palveluverkko

Hankealuetta lähimmät kaupan keskittymät sijaitsevat tieverkkoa pitkin laskettuna Matkuksen kauppakeskuksessa (yksi päivittäistavaramyymälä, useita erikoisliikkeitä ja Ikea) noin 1,5 kilometrin etäisyydellä, Petosen/Pyörön alakeskuksessa (kolme päivittäistavaramyymälää ja erikoiskauppaa) noin 2,5 kilometrin etäisyydellä ja Kolmisopen alueella (K-Citymarket ja erikoiskauppaa) noin 3 kilometrin etäisyydellä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä toimii myös kolme pienempää päivittäistavaramyymälää.

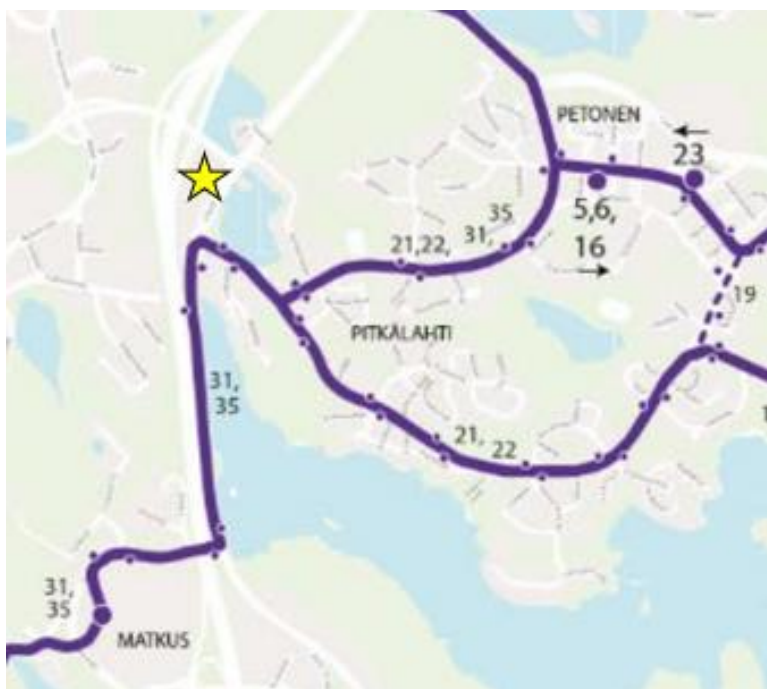
Saavutettavuus

Autolla alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista valtatie 5 ja Vitostietä, lännen suunnasta Karttulantietä ja Kylmämäentietä sekä idän suunnasta Petosen asuinalueelta mm. Hulkontietä ja Pitkälähdentietä. Ajoyhteys alueelle on Vitostieltä. Alueen saavutettavuutta erityisesti ruuhka-aikoina heikentävät liikenteen sujuvuus- ja ruuhkautumisongelmat. Nykyisen liikerakennuksen muuttaminen Prismaksi lisää alueen liikennemääriä ja edellyttää infran parantamistoimenpiteitä, mm. Karttulantien liittymässä ja nykyisen ABC:n tonttiliittymässä. Infran parantamisen kannalta alueen lähiympäristö on kuitenkin haasteellinen, koska vapaata tilaa ei käytännössä ole.



Kuva 3: Pitkälähden Prisma-hankkeen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

Kävelen ja pyöräillen alue on saavutettavissa Vitostien, Karttulantien, Kylmämäentien ja Hulkontien varressa sijaitsevia kävely- ja pyöräilyreittejä pitkin. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat nykytilanteessa Vitostietä ja Hulkontietä ja lähimmät pysäkit ovat Vitostien ja Hulkontien risteuksen tuntumassa muutaman sadan metrin etäisyydellä. Alue ei sijoitu Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa esitettyjen joukkoliikenteen runkolinjojen varteen eikä niiden vaikutusalueelle. Alueella asiointi tulee jatkossakin tapahtumaan pääosin henkilöautolla.



Kuva 4: Joukkoliikenteen linjasto talvikaudella 2022–2023 (Vilkku, Kuopion seudun joukkoliikenne 2023: Kuopion kaupunkiseudun runkolinjaselvitys. WSP Finland Oy). https://vilkku.kuopio.fi/sites/default/files/generic/2023-05/Runkolinjaselvitys_2023.pdf

Suunnittelutilanne

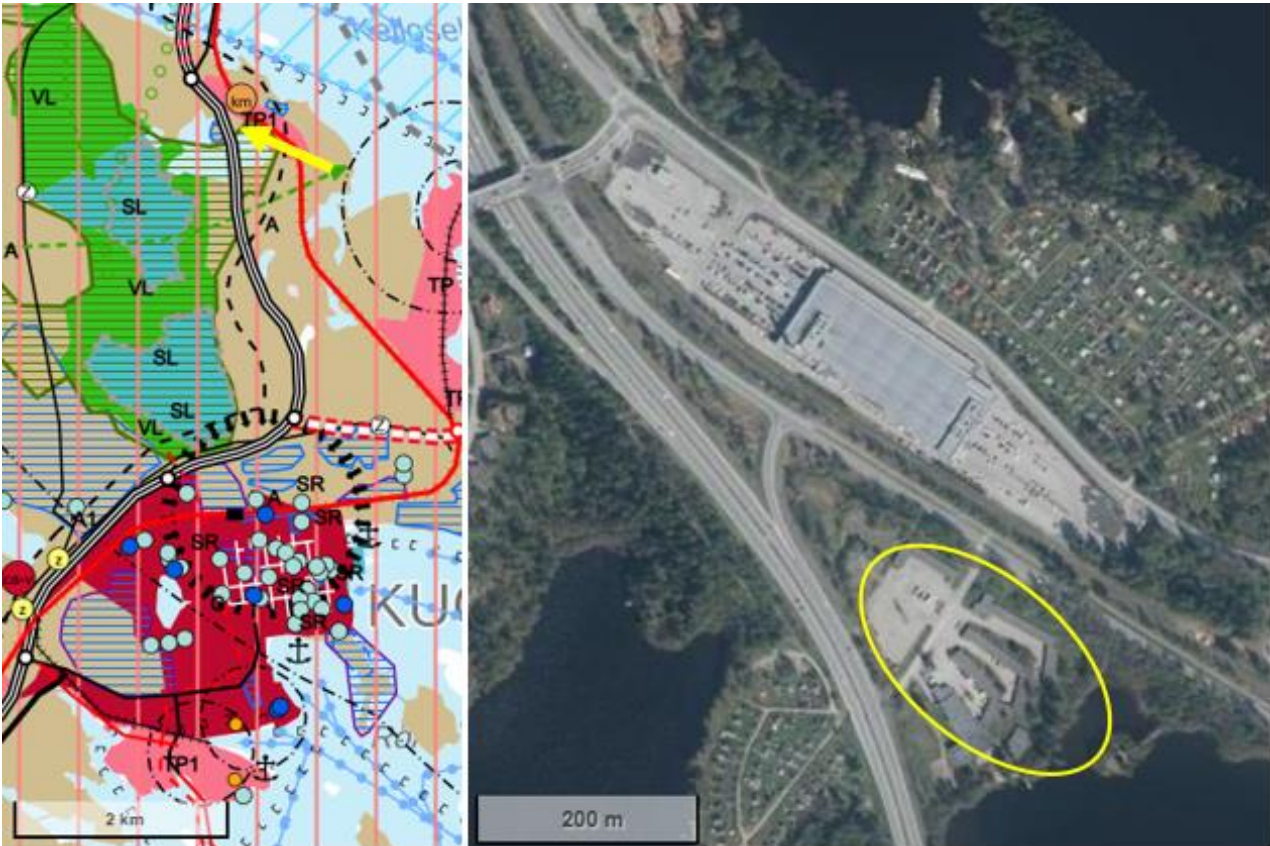
Pohjois-Savon maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP1). Alueella on voimassa yleismääräys, jonka mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativassa erikoiskaupassa 12 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m². Aluetta ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikkönä, joten hankkeen toteutuminen edellyttäisi maakuntakaavan muuttamista.

Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa alue on osoitettu kaupan, hallinnon ja palvelujen alueena (PK).

Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-19). Korttelialueelle saa rakentaa myös matkailupalvelutiloja. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen. Asemakaavan rakennusoikeus on noin 27 700 k-m². Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2001.

Valkeinen, Prisma-hanke



Kuva 5: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta ([Paikkatietoikkuna](#)) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Hankkeen kuvaus ja sijainti

Osuuskauppa PeeÄssä suunnittelee Valkeisen alueelle vähittäiskaupan suuryksikköä (Prisma). Suuryksikön kokonaisala on noin 7 500 k-m². Alueella sijaitsee tällä hetkellä hotelli ja sen pysäköintialue. Hotelli on tarkoitus purkaa hankkeen toteutusvaiheessa. (Osuuskauppa Peeässä 2024). Toteutuessaan hanke olisi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Lähialueen maankäyttö

Alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Kuopion ydinkeskustasta pohjoiseen moottoritien (valtatie 5) varressa. Alue rajautuu lännessä moottoritiehen, idässä/koillisessa Kallantiehen ja rautatiehen. Kallantien ja rautatien itä-/koillispuolella on Päivärannan K-Citymarket ja sen itä-/koillispuolella ryhmäpuutarha-alue. Myös Valkeisen alueen ja moottoritien länsipuolella on ryhmäpuutarha-alue. Aluetta lähimmät asuinalueet ovat Päiväranta, alueen luoteispuolella ja Kettulanlahti alueen kaakkoispuolella.

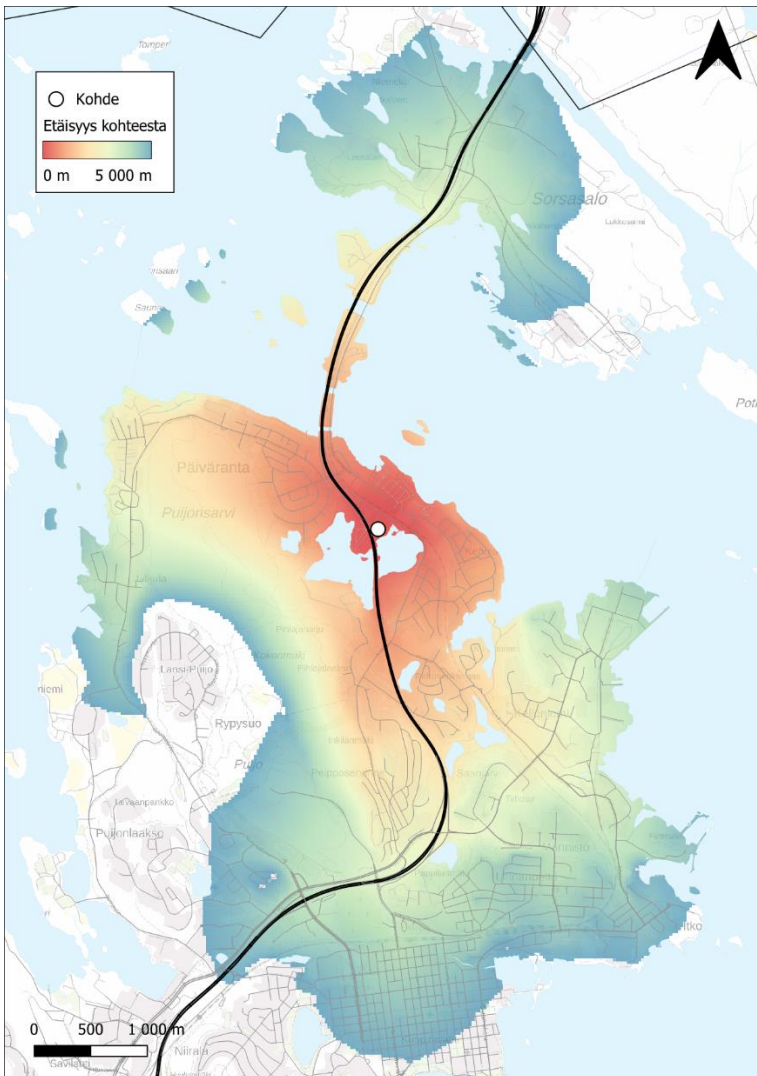
Kohde sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla. Väestömäärä kävelyetäisyydellä (alle 1 km) on kohtalainen. Väestömäärää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle yhden kilometrin etäisyydellä asuu noin 2 080 asukasta, alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 9 320 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 37 810 asukasta. Kuva 6.

Palveluverkko

Aluetta lähimmät vähittäiskaupan palvelut ovat vajaan kilometrin etäisyydellä Päivärannan asuntoalueella sijaitseva Sale sekä alueen pohjoispuolella sijaitseva Päivärannan K-Citymarket. Pihlajalaakson päivittäistavaramyymälä (K-market) on tieverkkoa pitkin laskettuna noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä on päivittäistavaramyymälöitä myös Inkilänmäen, Saarijärven ja Kelloniemen alueilla.

Saavutettavuus

Autoliikenteellä alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista moottoritietä ja Kallantietä pitkin. Ajo-yhteys alueelle on Kallantieltä. Hypermarketin sijoittuminen alueelle ei ole mahdollista nykyinfran varassa ja vaatii mittavia parantamistoimenpiteitä sekä katuverkolla että valtatiellä. Toteutuskelpoisuuden arviointi edellyttää laaja-alaisia liikenteellisiä selvityksiä ja parantamistoimenpiteitä valtatiellä 5 (mm. moottoritien ja ramppien toimivuus, infran lisärakentamistarpeet, liikenneturvallisuus), Päivärannan ramppisillalla ja Kallantiellä Päivärannan sillan ja Kellolahdentien risteyskeskuksen välisellä alueella.

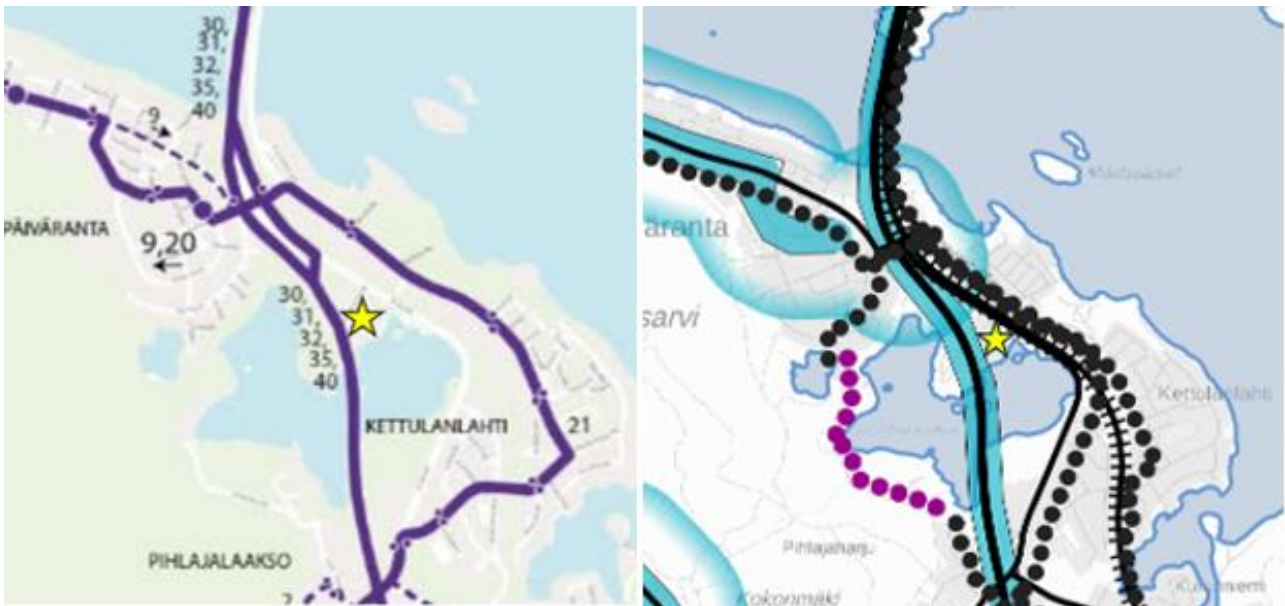


Kuva 6: Valkeisen Prisma-hankkeen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

Kävelen ja pyöräillen alue on saavutettavissa Kallantien varressa sijaitsevia kävely- ja pyöräilyreittejä pitkin. Alueen länsipuolella sijaitsevalla valtatiellä 5 ja itäpuolella sijaitsevalla rautatiellä on merkittävä estevaikutus alueen kävely- ja pyöräilysaavutettavuuteen. Päivärannan asuntoalueelta yhteys on valtatie 5 ylittävää Lakeissuontietä ja Kallantietä pitkin. Kettulanlahden asuntoalueelta ei ole rautatien takia suoraa yhteyttä. Yhteys on joko pohjoisen suunnasta Päivärannantietä, Lakeissuontietä ja Kallantietä pitkin tai etelän suunnasta Kettulahdentietä ja Kallantietä pitkin.

Joukkoliikenteellä alue ei ole käytännössä saavutettavissa, koska Kallantiellä Valkeisen kohdalla ei kulje nykytilanteessa yhtään bussivuoroa. Lähimmät joukkoliikenteen reitit kulkevat valtatieltä 5 ja Päivärannantietä pitkin ja lähimmät pysäkit ovat valtatie 5 rampeissa Lakeissuontien pohjoispuolella sekä Päivärannantiellä K-Citymarketin kohdalla, josta ei ole suoraa kävelyreittiä alueelle. Lähimmät Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa osoitetut joukkoliikenteen runkolinjat ovat toisessa vaiheessa toteutettavaksi suunnitellut Siilinjärvi-Toivala-Vuorela-Kuopio-runkolinja, joka kulkee valtatieltä 5, ja Päiväranta-Julkula-keskusta-Savilahti-Rauhalahti-runkolinja. Suunniteltua Prisman aluetta ei kuitenkaan ole esitetty joukkoliikenteen runkolinjan vaikutusalueena. Alueella asiointi tulisi tapahtumaan lähes yksinomaan henkilöautolla.

Saavutettavuus Päivärannantieltä edellyttäisi rautatien alikulun rakentamista Kallantien ja Päivärannan välille. Alikulun toteuttamiseen liittyvänä haasteena on mm. se, että rautatien molemmin puolin ja erityisesti Kallantien puolella on vain vähän tilaa, ja se että alikulku sijoittuisi Iso Valkeinen -lammen vedenpinnan tason alapuolelle.



Kuva 7: Vasemmalla joukkoliikenteen linjasto talvikaudella 2022–2023 (Vilkku, Kuopion seudun joukkoliikenne 2023: Kuopion kaupunkiseudun runkolinjaselvitys. WSP Finland Oy. https://vilkku.kuopio.fi/sites/default/files/generic/2023-05/Runkolinjaselvitys_2023.pdf) ja oikealla ote Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmasta (Kuopion kaupunki ja Siilinjärven kunta 2024).

Suunnittelutilanne

Pohjois-Savon maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alueella on voimassa yleismääräys, jonka mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativassa erikoiskaupassa 12 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m². Aluetta ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikkönä, joten hankkeen toteutuminen edellyttäisi maakuntakaavan muuttamista.

Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP).

Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (RM). Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi hotelli-, moottorihotelli- tai motellirakennuksia varten (A_{LH}). Alueen asemakaava on vuodelta 1977.

Alueen toteuttaminen edellyttää alueen osoittamista maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä sekä myös yleiskaavan ja asemakaavan muuttamista sekä niitä varten tehtävien riittävän laajalle ulottuvien liikenne- ym. selvitysten tekemistä.

Kuopion keskustatoimintojen alue

Ydinkeskustan kauppakeskus/hypermarket

Kaupungin tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan asemaa Kuopion tärkeimpänä ja houkuttelevimpana asiointikohteena ja kaupan sijaintipaikkana. Tavoitteena on saada ydinkeskustaan monipuolinen kauppakeskus, joka toimisi Matkuksen kauppakeskuksen vastinparina. Ydinkeskustassa on vireillä torin länsireunan asemakaavan muutos, jossa tutkitaan alueen kaupallisten toimintojen kehittämistä ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Kaavamuuotos mahdollistaa mm. H-talon ja Carlsonin kiinteistöjen kehittämisen.

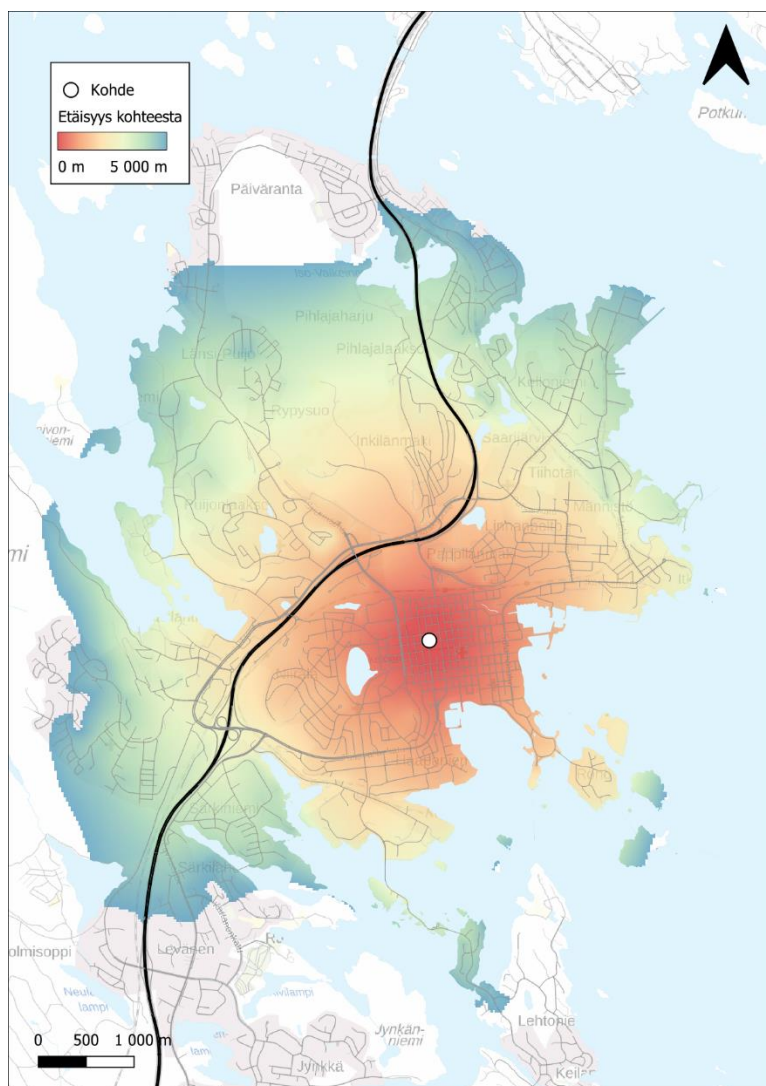


*Kuva 8: Torin länsireunan asemakaavan muutosalueen raja-
aus punaisella katkoviivalla (Kuopion kaupunki
2022. Torin länsireuna, asemakaavan muutoksen selostus 17.2.2022).*

Ydinkeskustan elinvoiman ja kaupallisen vetovoiman vahvistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tutkia myös kauppakeskukseen/ydinkeskustaan sopivalla konseptilla toimivan hypermarketin sijoittumismahdollisuus esim. torin länsireunan asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä.

Ydinkeskustassa vähittäiskaupan suuryksikkö sijaitsisi keskeisesti YKR-taajamarakenteessa ja lähialueen väestömäärä olisi huomattavan suuri. Tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla tarkasteltuna alle yhden kilometrin etäisyydellä Kuopion torin länsireunasta asuu noin 20 460 asukasta ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 42 450 asukasta. Alle viiden kilometrin etäisyydellä asuu noin 59 200 asukasta, joka on lähes puolet (48 %) Kuopion vuoden 2023 väestömäärästä.

Ydinkeskustaan sijoittuva kauppa on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Ydinkeskustassa vähittäiskau-
pan suuryksikkö olisi autoliikenteen ohella hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä ja kävellen/pyöräil-
len, toisin kuin keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvissa hypermarketeissa, joissa asiointi tapahtuu pää-
osin autoilla.



Kuva 9: Kuopion ydinkeskustan etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

Haapaniemen alue



Kuva 10: Haapaniemen alueen nykyiset ja suunnitteilla olevat kaupalliset palvelut.

Kuopion keskustatoimintojen alueen eteläreunalle, Haapaniemen alueelle, on rakenteilla uusi vähittäiskaupan suuryksikkö (K-Citymarket). Rakennuksen koko on noin 12 000 k-m², joka jakautuu K-Citymarketin elintarvike- ja käyttötavaraosastoihin (8 000 m²) sekä viiteen etumyymälätilaan (4 000 k-m²). Uusi myymälä on tarkoitus avata vuonna 2026. (Savon Sanomat 16.10.2024).

Alueella on vireillä Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutos, jossa on osoitettu alueita liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, rakennusoikeus 11 700 k-m²) ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14, rakennusoikeus 14 788 k-m²). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeudesta todennäköisesti merkittävä osa toteutuu liikerakentamisena. Kaavamääräysten mukaan alueelle sijoittuvien liikerakennusten on oltava pinta-alaltaan alle 4 000 k-m², joten kaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Haapaniemen alueella tutkitaan myös pinta-alaltaan noin 12 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuutta. Lisäksi nykyisen Motonetin kaakkoispuolella olevan rakentamattoman tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 10 500 k-m².

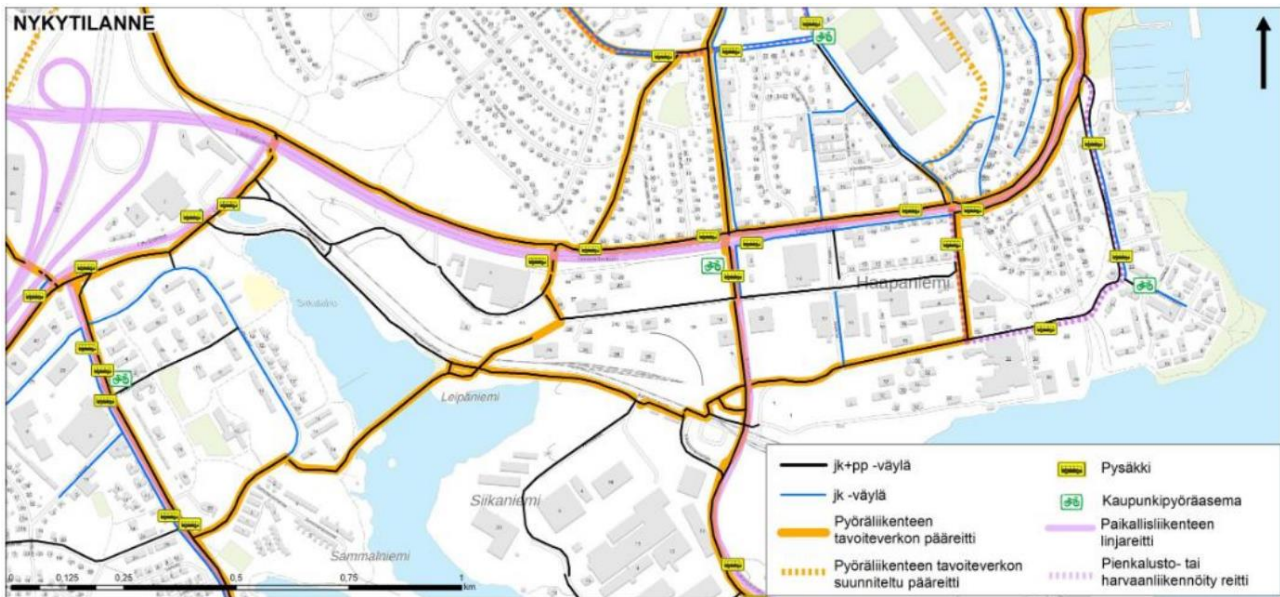
Haapaniemen alueelle rakenteilla olevan hypermarketin, voimassa olevan asemankaan mahdollistaman liikerakentaminen ja selvitettävänä olevan vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala on yhteensä noin 34 500 k-m². Alueen nykyisiä palveluja ovat mm. S-market, Lidl ja Motonet, joiden pinta-ala on yhteensä noin 13 000 k-m². Kuopion ydinkeskustan palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Haapaniemen alueelle on Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita (PK) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueita (TY). Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa alue on osoitettu kaupan, hallinnon ja palvelujen alueena (PK).

Saavutettavuus

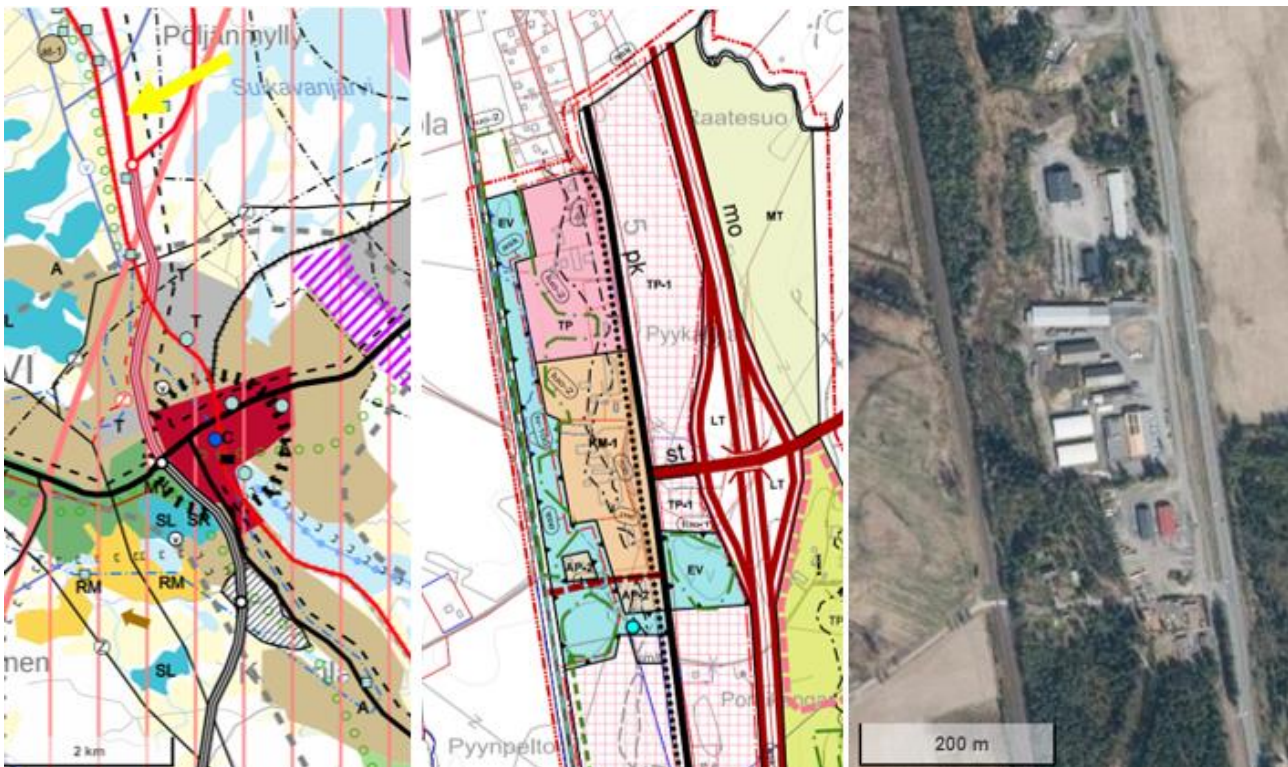
Haapaniemen alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisääntuloväylän, Tasavallankadun, Kumpusaarentien ja Siilokadun/Siilokujan rajaamalla alueella. Alueen itäosassa kulkee Saaristokatu. Alueella kulkee jalankulku- ja pyöräilyreittejä, mm. keskusta-alueen ja Särkiniemen välillä, sekä Tehdaskadun ja Teollisuuskadun varrella. Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väyliä on myös Tasavallankadun, Saaristokadun ja Kumpusaarentien varrella.

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tasavallankatua ja Saaristokatua pitkin. Kummallakin kadulla kulkee useita linjoja. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Tasavallankadun ja Teollisuuskadun risteyksen sekä Tasavallankadun ja Saaristokadun risteyksen tuntumassa. Haapaniemen alue sijaitsee Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa esitettyjen joukkoliikenteen runkolinjojen varressa ja vaikutusalueella.



Kuva 11: Haapaniemen alueen nykyinen liikenneverkko (Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 2020)

Siilinjärvi, Kotisiilin alue



Kuva 12: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta ([Paikkatietoikkuna](#)), keskellä ote Kirkonkylän yleiskaavasta 2035 (Siilinjärven kunta 2016: Kirkonkylän yleiskaava 2035, https://siilinjärvi.asiointi.fi/kaavoitus/749%20005_Kirkonkylän_yleiskaava_Lansiosa.pdf) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

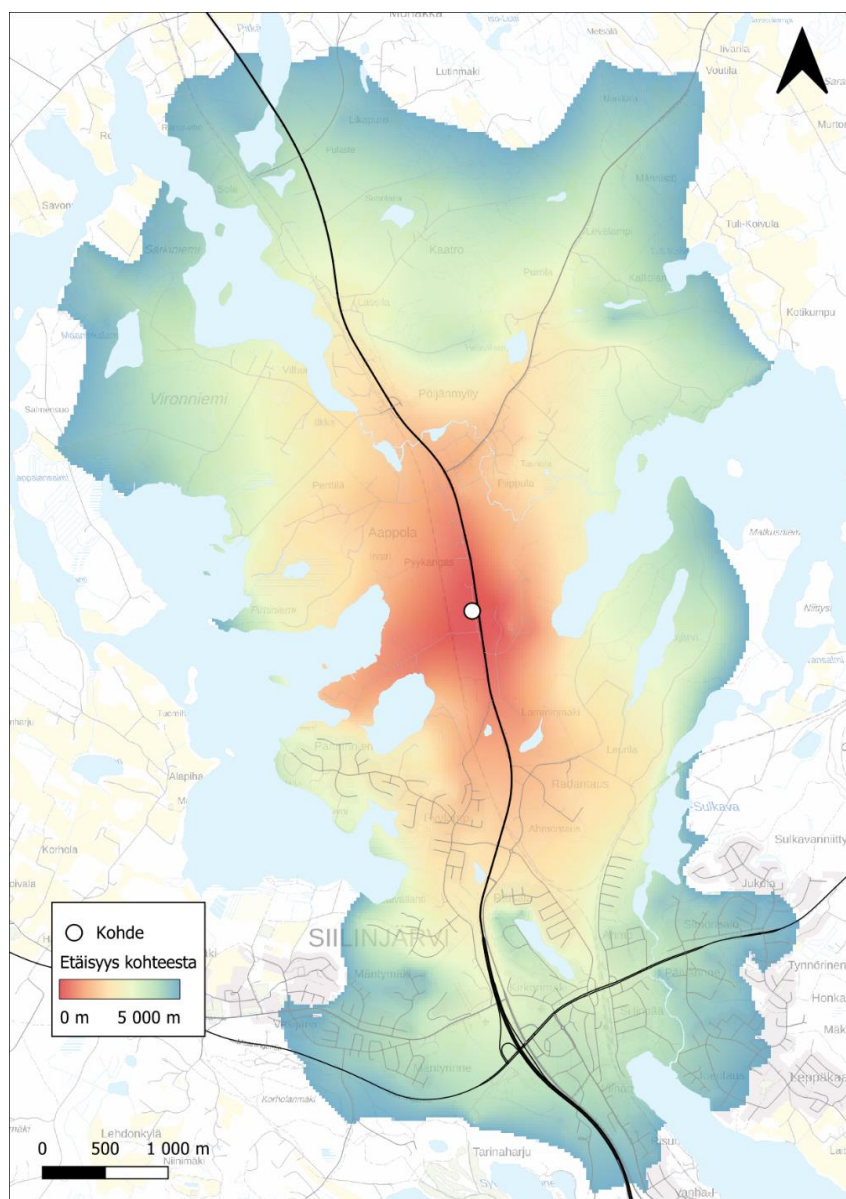
Alueen kuvaus ja sijainti

Siilinjärven kunnan toiveena on seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan alueen osoittaminen maakuntakaavassa kuntakeskuksen pohjoispuolelle ns. Kotisiilin alueelle. Alueen rakennusoikeus on jo lähes kokonaan käytetty. Kunnan toiveena on, että alueen enimmäismitoitus olisi 15 000 k-m². Kotisiilin alueella on olemassa olevaa kauppaa noin 5 600 k-m².

Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Saavutettavuus

Alueen asiointi perustuu autoliikenteeseen. Autoliikenteellä alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista valtatietä 5 sekä Ruuskalantietä ja Pyykankaantietä pitkin. Ajoyhteys alueelle on Pyykankaantieltä. Alueella on tehty nykyistä käyttöä palvelevia liittymien parantamistoimia valtatiellä 5.



Kuva 13: Kotisiilin alueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

Lähialueen maankäyttö

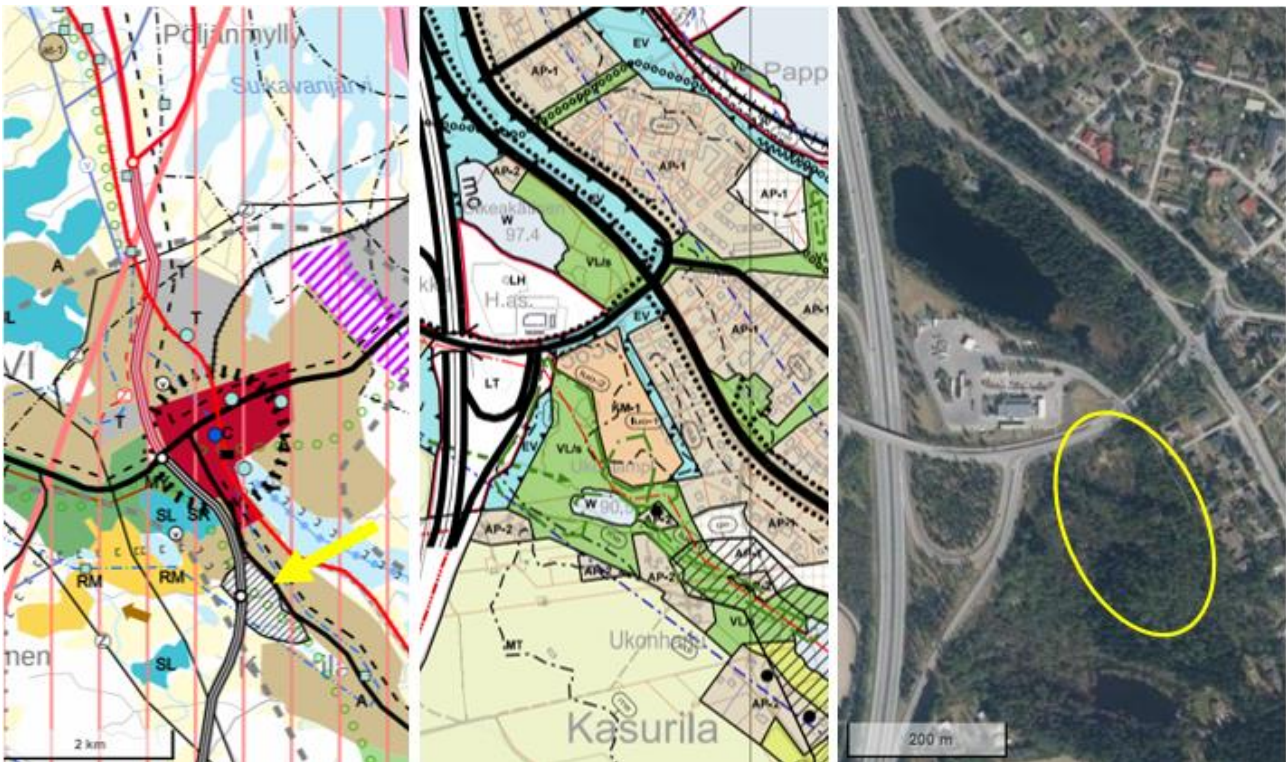
Alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Siilinjärven keskustasta pohjoiseen valtatie 5 varrella. Alue rajautuu idässä valtatiehen 5 ja Pyykankaantiehen, lännessä rataan ja etelässä Ruuskalantiehen. Alue sijaitsee Siilinjärven keskustaajaman alueella. Lähimmät asuinalueet ovat Pyylampi ja Panninniemi alueen eteläpuolella ja Pöljänmylly alueen pohjoispuolella. Lähimmät palvelut sijaitsevat Siilinjärven keskustassa.

Kohde sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähialueen väestömäärä on pieni. Väestömäärää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle yhden kilometrin etäisyydellä asuu noin 120 asukasta, alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 1 810 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 7 390 asukasta. Kuva 13.

Suunnittelutilanne

Alue on Siilinjärven yleiskaava 2035:ssä osoitettu kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikön (KM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan osoittaa enintään 7 000 k-m²:n rakennusoikeus, mikä vastaa maakuntakaavassa määriteltyä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa. Alueen pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alue (TP). Yleiskaavassa on osoitettu myös valtatie 5 uusi linjaus ja eritasoliittymä. Alueella ei ole asemakaavaa.

Siilinjärvi, Oikeakätisen alue



Kuva 14: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta ([Paikkatietoikkuna](#)), keskellä ote Kirkonkylän yleiskaavasta 2035 (Siilinjärven kunta 2016: Kirkonkylän yleiskaava 2035, https://siilinjärvi.asiointi.fi/kaavoitus/749%20005_Kirkonkylän_yleiskaava_Lansiosa.pdf) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

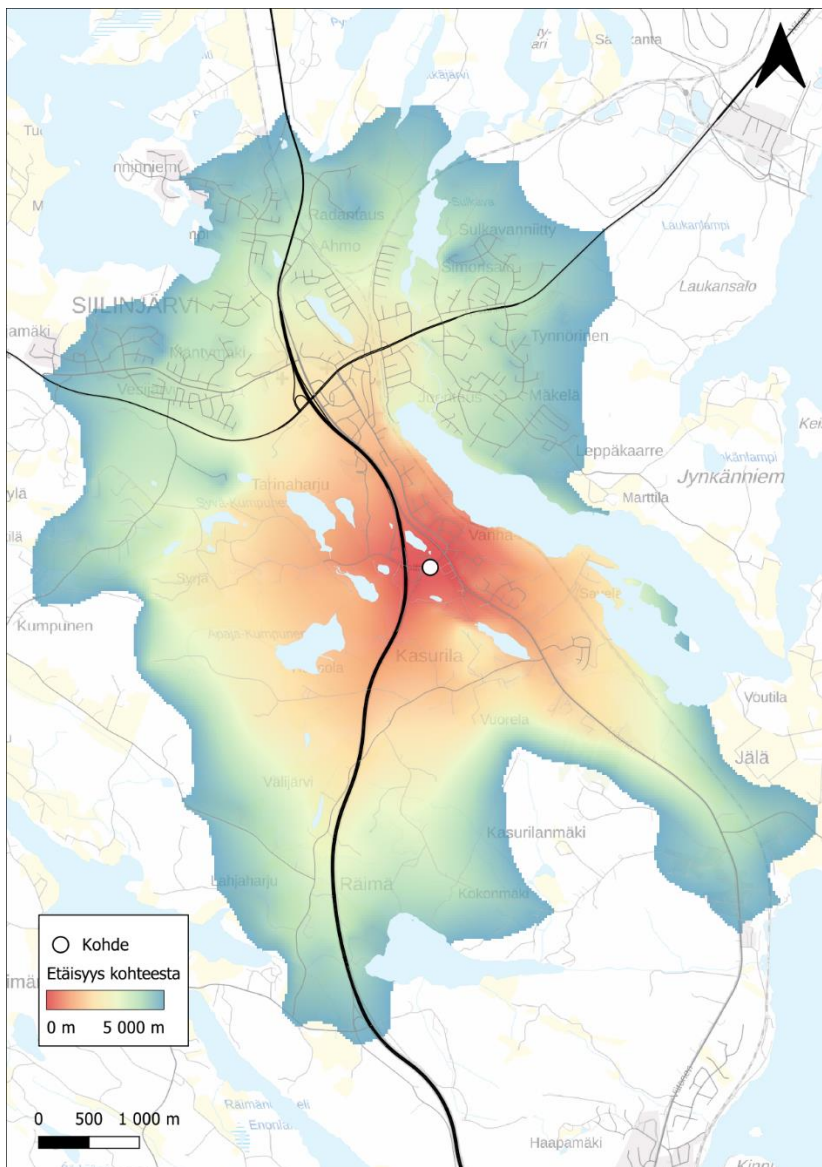
Alueen kuvaus ja sijainti

Siilinjärven kunnan toiveena on seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan alueen osoittaminen maakuntakaavassa kuntakeskuksen eteläpuolelle Oikeakätisen alueelle. Kunnan toiveena on, että alueen enimmäismitoitus olisi 15 000 k-m².

Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Saavutettavuus

Autoliikenteellä alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista valtatietä 5, Vitonen tietä ja Kasurilan-tietä sekä Golf tietä pitkin. Ajoyhteys alueelle on Golf tieltä. Alueella asiointi perustuu autoliikenteeseen.



Kuva 15: Oikeakätisen alueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

Kävelen ja pyöräillen alue on saavutettavissa Golftien ja Vitonen tien varressa sijaitsevia kävely- ja pyöräilyreittejä pitkin. Joukkoliikenteellä alue on huonosti saavutettavissa. Nykyiset joukkoliikenteen reitit kulkevat moottoritietä (valtatie 5), Golftietä, Vitonen tietä ja Kasurilantietä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit Vitonen tien ja Kasurilantien varrella.



Kuva 16: Joukkoliikenteen linjasto talvikaudella 2022–2023 (Vilkku, Kuopion seudun joukkoliikenne 2023: Kuopion kaupunkiseudun runkolinjaselvitys. WSP Finland Oy). https://vilkku.kuopio.fi/sites/default/files/generic/2023-05/Runkolinjaselvitys_2023.pdf

Lähialueen maankäyttö

Alue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Siilinjärven keskustasta etelään valtatie 5 varressa tien itäpuolella. Alue rajautuu idässä asuinalueeseen, lännessä valtatiehen 5 ja pohjoisessa Golftiehen. Alue sijaitsee Siilinjärven keskustaajaman alueella. Lähimmät asuinalueet ovat Vitonen – tienvarressa alueen itäpuolella.

Kohde sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähialueen väestömäärä on pieni. Väestömäärää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle yhden kilometrin etäisyydellä asuu noin 970 asukasta, alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 3 730 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 10 300 asukasta. Kuva 15.

Palveluverkko

Alueen ja Golftien pohjoispuolella sijaitsee Shell-huoltoasema. Siilinjärven keskustan kaupalliset palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä. Alueen länsipuolella sijaitsee Tarinagolf noin 1,5 kilometrin etäisyydellä ja eteläpuolella Kasurilan hiihtokeskus noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelutilanne

Alue on Siilinjärven yleiskaava 2035:ssä osoitettu kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikön (KM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa enintään 7 000 k-m²:n rakennusoikeus, mikä vastaa maakuntakaavassa määriteltyä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL-19) ja alueen rakennusoikeus on 12 000 k-m².

Kuopio, Hiltulanlahden rampin ympäristö

Hiltulanlahden rampin ympäristössä on käynnistynyt asemakaavan laadinta. Asemakaavatyöllä tutkitaan kaupallisen ja muun yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Hiltulanlahden Valtatie 5:n liittymäalueen ympäristöön. Kaava on aloitusvaiheessa. Alustavasti on suunniteltu päivittäistavarakaupan sallimista Vitostien ja Puutossalmentien kulmaukseen ja erikoiskaupan sallimista valtatie 5 varteen tien itäpuolelle. Kaupan rakennusoikeus tulee olemaan pieni (6 000–7 000 k-m²) eikä alueelle muodostu merkitykseltään seudullista kaupan aluetta.

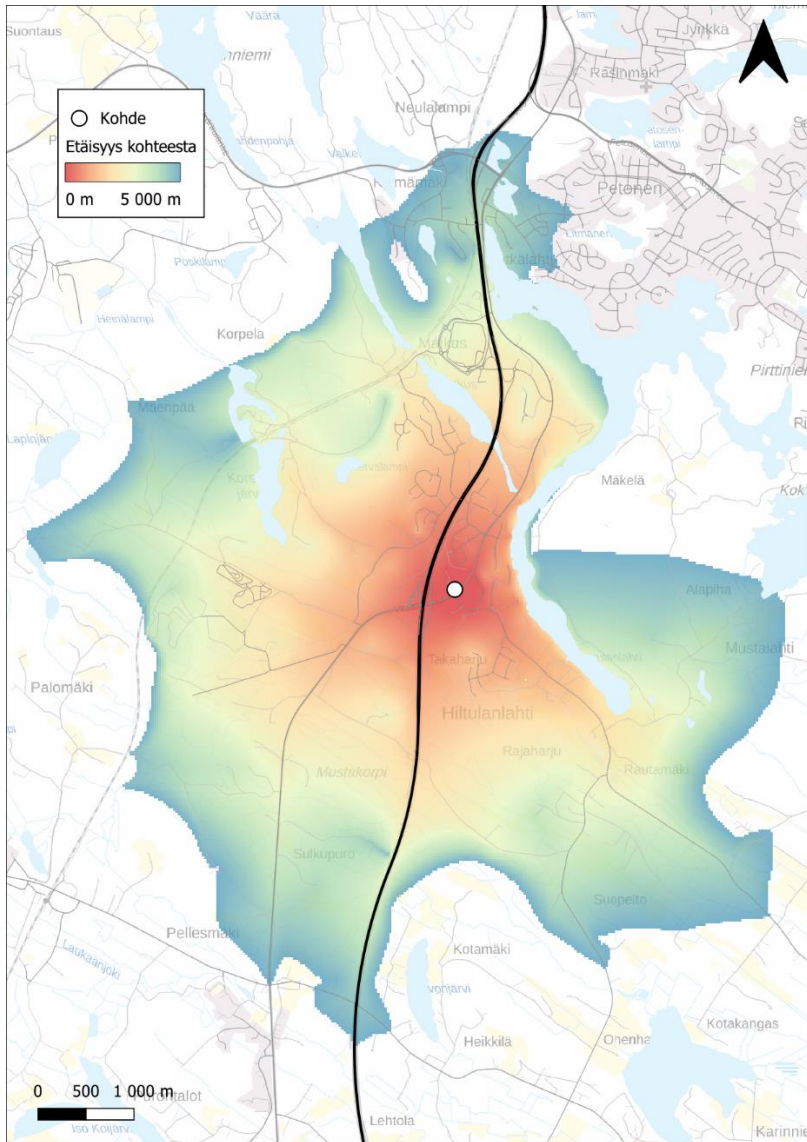
Alue on Kuopion seudun maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tai kaupallisten palvelujen alueeksi (P, TY, KM). Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa alue on osoitettu kaupan, hallinnon ja palvelujen alueena (PK).



Kuva 17: Asemakaava-alueen likimääräinen raja (Kuopion kaupunki 2024: Hiltulanlahden rampin ympäristön asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.9.2024).

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Matkusen kauppakeskuksessa noin kolmen kilometrin etäisyydellä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä ei sijaitse muita päivittäistavarakaupan palveluita.

Kohde sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähialueen väestömäärä on pieni. Väestömäärää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle yhden kilometrin etäisyydellä asuu noin 960 asukasta, alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 2 100 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 3 340 asukasta. Kuva 18.



Kuva 18: Hiltulanlahden rampin etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

3 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

3.1 Kaupan palveluverkon kehittämismvaihtoehdot

3.1.1 Kehittämismvaihtoehto 1: Nykyinen kehitys jatkuu

Vaihtoehto 1: Nykyinen kehitys jatkuu – palvelutarjontaa vahvistetaan Kuopion keskustan pohjoispuolella

- Nykyiset maakuntakaavan merkinnät säilyvät, Pieni Neulamäen kme/res poistuu (mitoitus 20 000 k-m²)
- Uutena rakenteilla oleva Haapaniemen Citymarket (12 000 k-m²), asemakaavan mahdollistama suuryksikkö (10 500 k-m²) ja selvitetävänä oleva suuryksikkö (12 000 k-m²) Kuopion C-alueella
- Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolelle (Valkeinen tai joku muu sijainti, 7 500 k-m²)
- Uusi merkintä Siilinjärvellä: Kotisiilin tilaa vaativan kaupan alue (mitoitus 15 000 k-m², nykyinen 6 000 k-m², nettolisäys n. 9 000 k-m²)
- Vaihtoehdon mukainen merkitykseltään seudullinen kaupan palveluverkko on esitetty **kuvassa 19**

3.1.2 Kehittämismvaihtoehto 2: Keskustojen kehitystä painotetaan

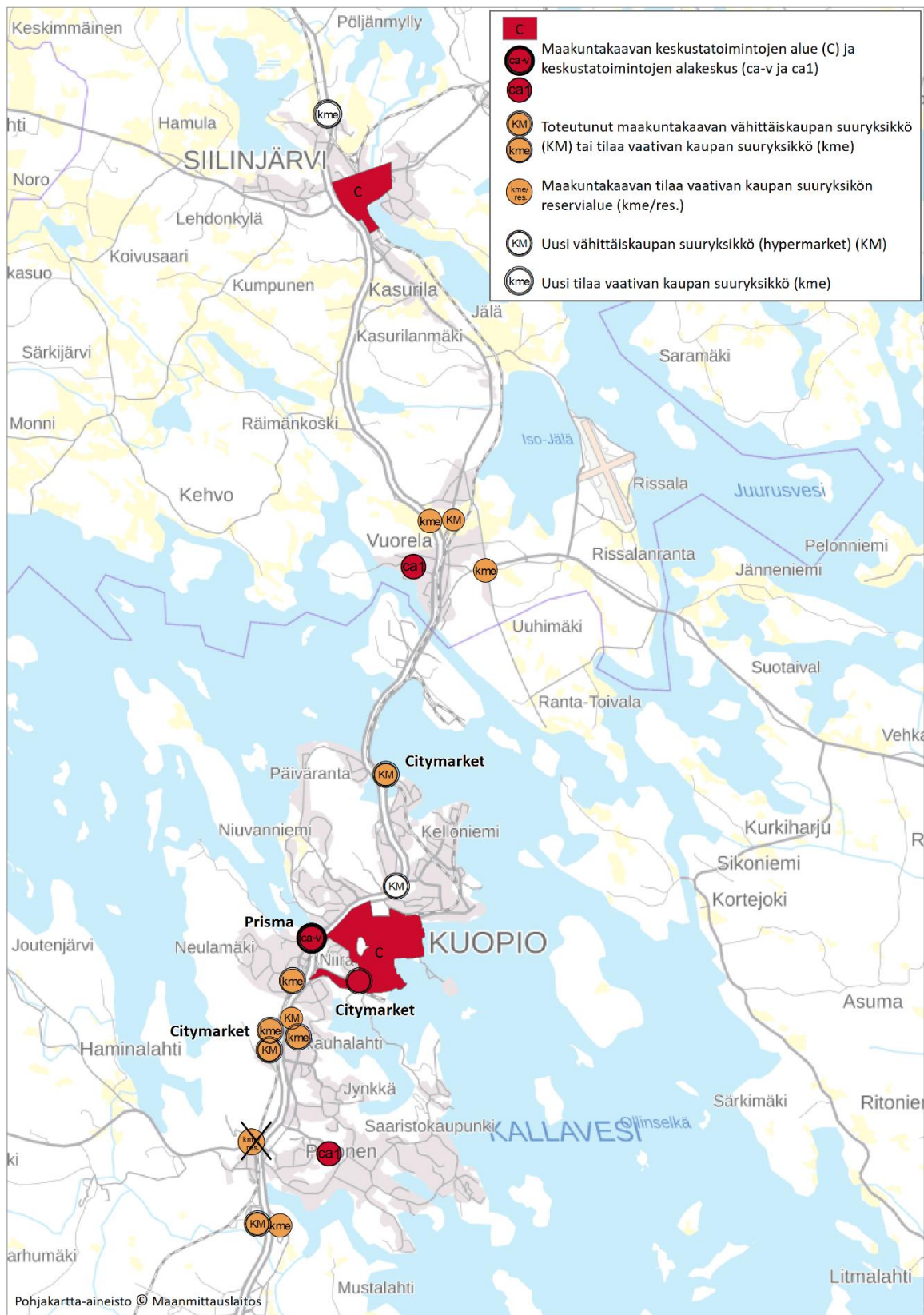
Vaihtoehto 2: Kuopion ja Siilinjärven keskustojen kehitystä painotetaan

- Nykyiset maakuntakaavan merkinnät säilyvät, Pieni Neulamäen kme poistuu (mitoitus 20 000 k-m²)
- Uutena rakenteilla oleva Haapaniemen Citymarket (12 000 k-m²), asemakaavan mahdollistama suuryksikkö (10 500 k-m²) ja selvitetävänä oleva suuryksikkö (12 000 k-m²) Kuopion C-alueella
- Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei osoiteta uusia suuryksiköitä
- Kuopion ydinkeskustaan uusi iso kauppakeskus, jossa myös hypermarketti (7 500 k-m²)
- Vaihtoehdon mukainen merkitykseltään seudullinen kaupan palveluverkko on esitetty **kuvassa 20**

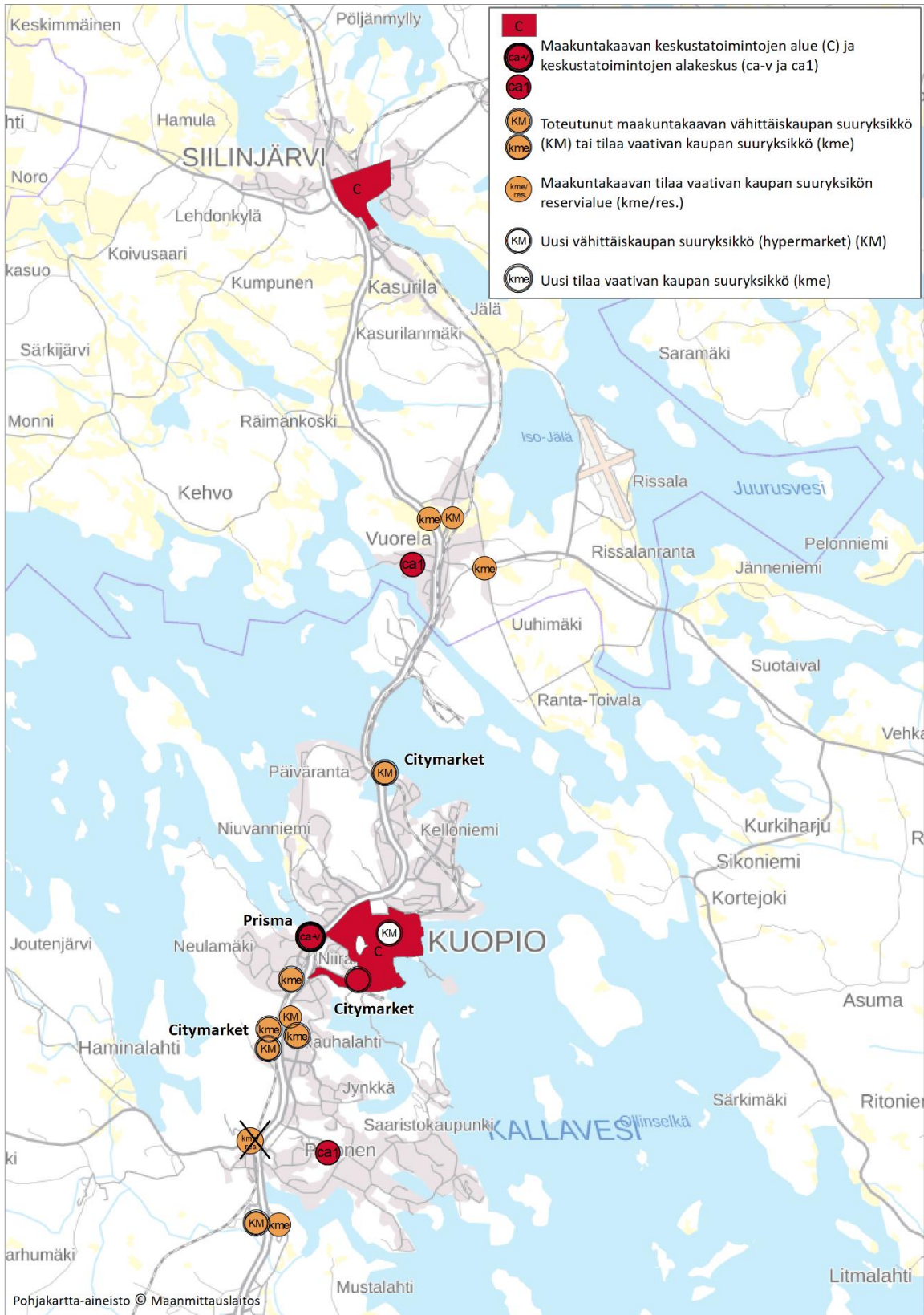
3.1.3 Kehittämismvaihtoehto 3: Vireillä olevat hankkeet toteutuvat

Vaihtoehto 3: Kaikki vireillä olevat hankkeet ja toiveet toteutuvat

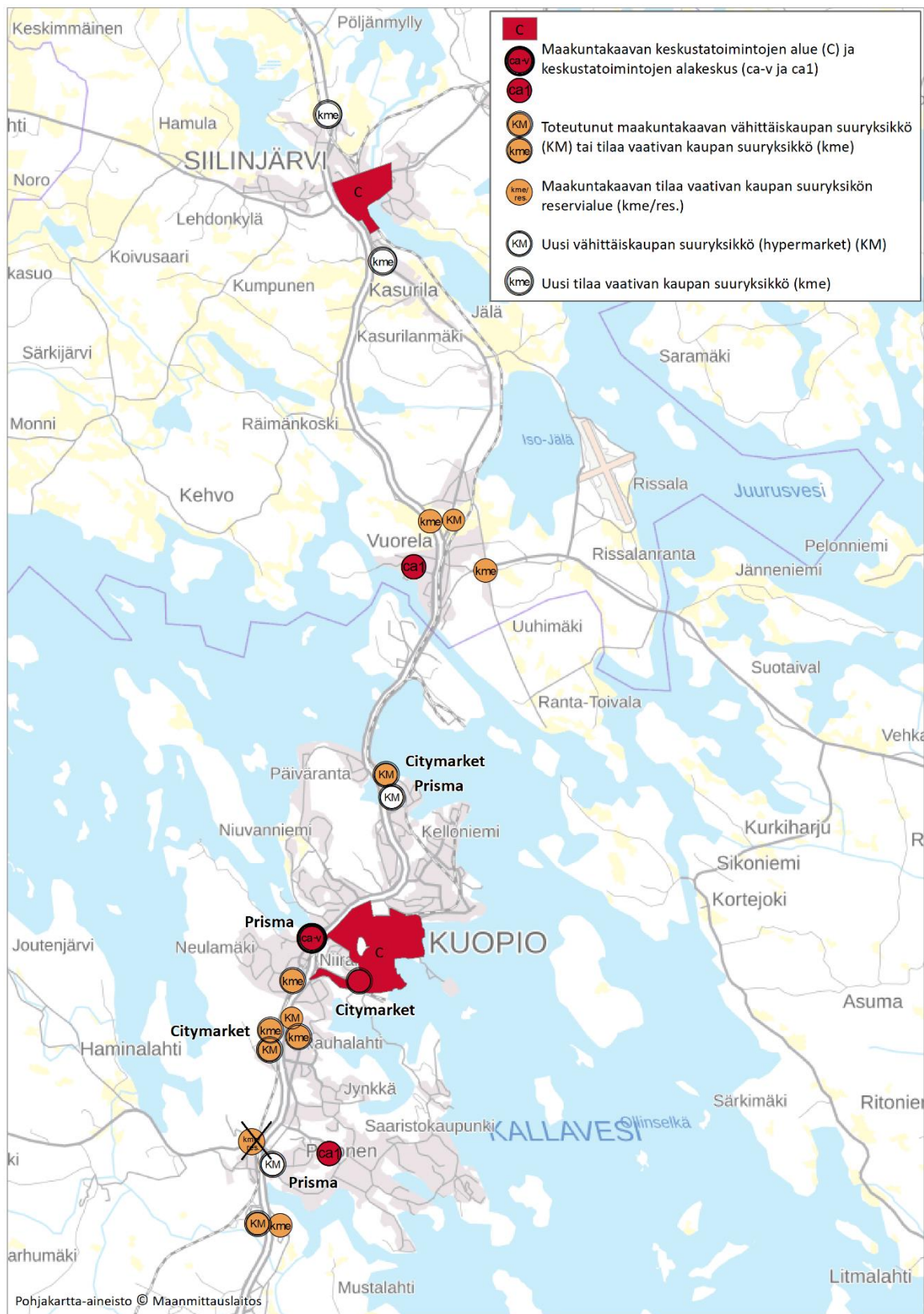
- Nykyiset maakuntakaavan merkinnät säilyvät, Pieni Neulamäen kme poistuu (mitoitus 20 000 k-m²), suunnitteilla oleva suuryksikkö Matkuksen alueelle (15 000 k-m² sisältyy enimmäismitoitukseen)
- Uutena rakenteilla oleva Haapaniemen Citymarket (12 000 k-m²), asemakaavan mahdollistama suuryksikkö (10 500 k-m²) ja selvitetävänä oleva suuryksikkö (12 000 k-m²) Kuopion C-alueella
- Uudet merkinnät Kuopiossa: Pitkälahti Prisma (mitoitus 12 000 k-m², nykyinen n. 4 500 k-m², nettolisäys n. 7 500 k-m²) ja Valkeinen Prisma (7 500 k-m²)
- Uudet merkinnät Siilinjärvellä: Kotisiilin tilaa vaativan kaupan alue (mitoitus 15 000 k-m², nykyinen 6 000 k-m², nettolisäys n. 9 000 k-m²) ja Oikeakätinen (15 000 k-m²)
- Vaihtoehdon mukainen merkitykseltään seudullinen kaupan palveluverkko on esitetty **kuvassa 21**



Kuva 19: Olemassa olevat ja uudet merkitykseltään seudulliset kaupan alueet vaihtoehdossa 1.



Kuva 20: Olemassa olevat ja uudet merkitykseltään seudulliset kaupan alueet vaihtoehdossa 2.



Kuva 21: Olemassa olevat ja uudet merkitykseltään seudulliset kaupan alueet vaihtoehdossa 3.

4 KEHITTÄMISVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Seuraavassa on esitetty kehittämisvaihtoehtojen mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen (kohta 4.1), kehittämisvaihtoehtojen vaikutukset vaikutuskokonaisuuksittain ja osin myös kohteittain uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta (kohta 4.2), vaikutukset vaikutuskokonaisuuksittain maakuntatasolla (kohta 4.3) sekä yhteenveto keskeisistä vaikutuksista taulukkomuodossa (kohta 4.4).

4.1 Kaupan alueiden mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Pohjois-Savon maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden jäljellä oleva enimmäismitoitus sekä uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala on Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla kehittämisvaihtoehdossa 1 yhteensä noin 237 600 k-m², kehittämisvaihtoehdossa 2 noin 228 600 k-m² ja kehittämisvaihtoehdossa 3 noin 260 100 k-m².

Taulukko 3. Pohjois-Savon maakuntakaavassa Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden jäljellä oleva enimmäismitoitus ja arvio uusien hankkeiden mitoituksesta eri kehittämisvaihtoehdoissa.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Vaihtoehto 1: Uusi kerrosala	Vaihtoehto 2: Uusi kerrosala	Vaihtoehto 3: Uusi kerrosala
Siilinjärvi	Green Valley	KM	22 200	22 200	22 200
		kme	28 900	28 900	28 900
	VT9:n risteys	kme	15 000	15 000	15 000
	Kotisiilin alue	(kme)	9 000*		9 000*
	Oikeakätisen alue	(kme)			15 000
SIILINJÄRVI YHTEENSÄ			75 100	66 100	90 100
Kuopio	Päiväranta	KM	5 000	5 000	5 000
	Vt5 itä (Leväsentie)	KM	0	0	0
	Kolmisoppi	KM	5 000	5 000	5 000
	Matkus	KM	9 500	9 500	9 500
	Prisma, keskustan pohjoispuolella	(KM)	7 500		
	Prisma, Pitkälahti	(KM)			7 500*
	Prisma, Valkeinen	(KM)			7 500
	Prisma ydinkeskustassa	C		7 500	
	K-Citymarket, Haapaniemi	C	12 000	12 000	12 000
	Voimassa oleva AK, Haapaniemi	C	10 500	10 500	10 500
	Teollisuuskatu 1, Haapaniemi	C	12 000	12 000	12 000
	KM + C yhteensä		61 500	61 500	69 000
	Vt5 länsi (Volttikatu)	kme	20 000	20 000	20 000
	Vt5 itä (Leväsentie)	kme	15 000	15 000	15 000
	Kolmisoppi	kme	5 000	5 000	5 000
	Matkus	kme	61 000	61 000	61 000
kme yhteensä			101 000	101 000	101 000
KUOPIO YHTEENSÄ			162 500	162 500	170 000
Siilinjärvi ja Kuopio yhteensä			237 600	228 600	260 100
	Vähittäiskaupan suuryksiköt	KM(+C)	83 700	83 700	91 200
	Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt	kme	153 900	144 900	168 900

* Nettolisäys

Kuopion seudun väestön ja seudun ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitykseen perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve on vuoteen 2040 mennessä noin 218 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan noin 112 500 k-m² sekä tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan noin 105 500 k-m².

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM+C) uuden kerrosalan. Liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalveluiden kaupan kehittämiseen vaihtoehtoisissa 1 ja 2 noin 28 800 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 21 300 k-m².

Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden (kme) uusi kerrosala ylittää Kuopion seudun väestön ja seudun ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitykseen perustuvan tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallisen lisätarpeen vaihtoehdossa 1 noin 48 400 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 39 400 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 63 400 k-m².

4.2 Kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arviointi

4.2.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Keskeiset vaikutukset:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat suurimmat vaihtoehdossa 3, jossa osoitetaan kaksi uutta vähittäiskaupan suuryksikköä ja kaksi uutta tilaa vaativan kaupan suuryksikköä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaikkien alueiden lähialueella on kuitenkin jo nykytilanteessa kaupallisia palveluja ja muuta yritystoimintaa, joten uusien suuryksiköiden osoittaminen ei merkittävästi aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista, mutta ei myöskään edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Uudet vähittäiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt sijaitsevat YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähiasutuksen määrä on Valkeisen ja Pitkälähdän alueilla kohtalainen, mutta Kotisiilin ja Oikeakätisen alueilla varsin vähäinen. Kaikki alueet sijaitsevat valtatie 5 varrella. Uusien hypermarkettien sijoittuminen Valkeisen ja Pitkälähdän alueille edellyttää infran parantamistoimenpiteitä katuverkolla ja Valkeisen alueella myös valtatiellä.

Parhaiten alue- ja yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehitystä edistää kehittämisvaihtoehto 2, jossa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä ei osoiteta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Vaihtoehdossa 2 uusi hypermarketti sijoittuu Kuopion ydinkeskustaan keskeisesti suhteessa väestö- ja työpaikkakeskittymiin, mikä edistää yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa korostuvat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset maakunta- ja yleiskaavoille, joihin sisältyy tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen edistämisestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa korostuu maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi alueidenkäytöllä tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Kehittämisvaihtoehdon 1 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiilin alueella. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Kuopioon osoitettavan uuden hypermarketin vaikutukset ovat riippuvaiset sijainnista. Lähellä keskustaa suuryksikkö sijaitsee olemassa olevassa taajamarakenteessa, eikä sillä ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Mikäli hypermarket sijoittuisi Valkeisen alueelle, se sijaitsisi YKR-taajamarakenteen reunalla, mutta toisaalta olemassa olevan hypermarketin vieressä. Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö on olemassa oleva kaupan alue, joten sen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat vähäiset.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja suhteessa asumiseen

Valkeisen alueelle sijoituessaan uusi hypermarket sijaitsisi YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähiasutuksen määrä on kohtalainen. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 2 080 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) noin 9 320 asukasta. Lähiasutuksen kohtalaisen suuresta määrästä huolimatta Valkeisen alue on huomosti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen, koska valtatie ja radan estevaikutus on suuri. Mikäli suuryksikkö sijoittuisi lähemmäs Kuopion keskustaa, sen sijainti yhdyskuntarakenteessa olisi keskeisempi ja lähialueen väestömäärä suurempi kuin Valkeisen alueella.

Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö sijaitsee Siilinjärven keskustaajaman alueella, YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähialueen väestömäärä on pieni. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 120 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) noin 1 810 asukasta.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden liikenteellinen sijainti ja liikenneverkon muutostarpeet

Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella sijaitsisi joko Valkeisen alueella valtatie 5 varressa tai jollain lähempänä keskustaa olevalla alueella valtatie 5 varressa tai valtatie läheisyydessä. Hypermarketin sijoittuminen Valkeisen alueelle ei ole mahdollista ilman mittavia parannustoimenpiteitä valtatiellä 5 (mm. moottoritien ja ramppien toimivuus, infran lisärakentamistarpeet, liikenneturvallisuus), Päivärannan ramppisillalla sekä Kallantiellä Päivärannan sillan ja Kellolahdentien risteyksen välisellä alueella.

Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö sijaitsee valtatie 5 varressa. Valtatiellä 5 on tehty alueen nykykäyttöä palvelevia liittymien parantamistoimenpiteitä. Nykyiselle valtatielle ei todennäköisesti ole tarvetta tehdä merkittäviä parannustoimenpiteitä valtatie siirtyessä kauemmas alueesta. Valtatie uusi linjaus vaiuttaa alueen liikenteelliseen sijaintiin.

Kehittämisvaihtoehdon 2 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kehittämisvaihtoehdossa 2 ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu ydinkeskustaan soveltuvalla konseptilla toimiva hypermarket. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Kuopion ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket tukee keskustan kehitystä vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana ja edistää yhdyskuntarakenteen tiivistymistä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityismääräysten tavoitteiden mukaisesti.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja suhteessa asumiseen

Kuopion ydinkeskustan hypermarketin sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa asukas- ja työpaikkakeskittymiin on keskeinen. Lähialueen väestömäärä on huomattavan suuri. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 20 460 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) noin 42 450 asukasta.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden liikenteellinen sijainti ja liikenneverkon muutostarpeet

Ydinkeskustassa sijaitseva kauppakeskus/hypermarket on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvä saavutettavuus kävellen ja pyöräillen, joukkoliikenteellä ja autoliikenteellä edellyttää jatkuvaa arviointia ja tarvittaessa myös parantamista.

Kehittämismuutoksen 3 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kehittämismuutoksessa 3 osoitetaan Kuopiossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) Valkeisen ja Pitkälähdän alueille sekä Siilinjärvellä uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Kotisiin ja Oikeakätisen alueille. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) ja mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een sekä Matkuksen alueelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Pitkälähdän ja Valkeisen hypermarkettien läheisyydessä on nykytilanteessa kaupallisia palveluja ja muuta yritystoimintaa, joten hypermarkettien sijoittuminen ei merkittävästi aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista, mutta ei myöskään edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Kotisiin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö on olemassa oleva kaupan alue, joten sen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat vähäiset. Oikeakätisen alueelle muodostuu uusi kaupan alue. Alueen läheisyydessä on kuitenkin jo nykytilanteessa kaupallisia palveluja (Shell liikenneasema), joten kaupan alueen laajeneminen ei merkittävästi aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista, mutta ei myöskään edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja suhteessa asumiseen

Pitkälähdän ja Valkeisen hypermarketit sijaitsevat YKR-taajamarakenteen reunalla. Valkeisen lähiasutuksen määrä on kohtalainen ja Pitkälähdän pieni. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) Pitkälähdän alueesta asuu noin 780 asukasta ja Valkeisen alueesta noin 2 080 asukasta sekä pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) Pitkälähdän alueesta noin 9 660 asukasta ja Valkeisen alueesta noin 9 320 asukasta.

Kotisiin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksiköt sijaitsevat YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähiasutuksen määrä on varsin pieni. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) Kotisiin alueesta asuu noin 120 asukasta ja Oikeakätisen alueesta noin 970 asukasta sekä pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) Kotisiin alueesta noin 1 810 asukasta ja Oikeakätisen alueesta noin 3 730 asukasta.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden liikenteellinen sijainti ja liikenneverkon muutostarpeet

Valkeisen hypermarket sijaitsee valtatie 5 varressa, valtatie ja radan välissä. Hypermarketin sijoittuminen alueelle ei ole mahdollista ilman mittavia parannustoimenpiteitä valtatiellä 5 (mm. moottoritien ja ramppien toimivuus, infran lisärakentamistarpeet, liikenneturvallisuus), Päivärannan ramppisillalla sekä Kallantiellä Päivärannan sillan ja Kellolahdentien risteyksen välisellä alueella.

Pitkälahden hypermarket sijaitsee valtatie 5 varressa. Erityisesti ruuhka-aikoina alueella on liikenteen sujuvuus-, ruuhkautumis- ym. ongelmia jo nykytilanteessa. Nykyisen liikerakennuksen muuttaminen Prismaksi lisää alueen liikennemääriä ja edellyttää infran parantamistoimenpiteitä (mm. Karttulantien liittymän ja nykyisen ABC:n tonttiliittymän parantaminen). Infran parantamisen kannalta alueen lähiympäristö on kuitenkin haasteellinen, koska vapaata tilaa ei käytännössä ole.

Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö sijaitsee valtatie 5 varressa. Valtatiellä 5 on tehty alueen nykykäyttöä palvelevia liittymien parantamistoimenpiteitä. Nykyiselle valtatielle ei todennäköisesti ole tarvetta tehdä merkittäviä parannustoimenpiteitä valtatie siirtyessä kauemmas alueesta. Valtatie uusi linjaus vaiuttaa alueen liikenteelliseen sijaintiin.

Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksikkö sijaitsee valtatie 5 ja Golftien rampin läheisyydessä. Liikenneverkon muutostarpeet ovat riippuvaisia mm. alueelle sijoittuvan toiminnan laadusta.

4.2.2 Vaikutukset keskusverkkoon ja keskustatoimintojen alueiden kehitykseen

Keskeiset vaikutukset:

Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen vetovoima vahvistuu kaikissa vaihtoehtoissa palvelutarjonnan lisääntyessä. Seutu- ja kuntatasolla Kuopion ydinkeskustan asema vahvistuu vaihtoehdossa 2, jossa uusi hypermarket sijoittuu ydinkeskustaan. Vaihtoehdossa 3 Kuopion ydinkeskustan kaupallinen vetovoima heikkenee merkittävästi, kun kaksi uutta hypermarkettia sijoittuvat keskustan ulkopuolelle ja lisäksi Haapaniemen ja Matkuksen palvelutarjonta lisääntyy. Vaihtoehdossa 3 asiointien hajaantuessa nykyistä laajemmalle alueelle keskustan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin ydinkeskustan asiakasmäärät vähenevät, mikä heikentää ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Siilinjärvellä puolestaan uudet tilaa vaativan kaupan alueet mahdollistavat keskustaan huonosti soveltuvien kaupan toimintojen sijoittumisen keskustan ulkopuolelle, mikä voi jopa parantaa keskustan kehittämismahdollisuuksia päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan alueena.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin säännöksiin sisältyy myös tavoite keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta.

Kehittämisvaihtoehdon 1 vaikutukset keskustatoimintojen alueiden kehitykseen

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiilin alueella. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Keskusverkko sekä keskusta-alueiden ja alakeskusten kehitys

Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen vetovoima suhteessa muihin seutukeskuksiin säilyy tai vahvistuu.

Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella voi heikentää Kuopion ydinkeskustan vetovoimaa, mikäli keskustan kehittämishankkeet eivät toteudu. Hypermarketin toteutuminen ennen keskustan kehittämishankkeiden toteutumista, todennäköisesti hidastaa niiden toteutumista. Sijainnista riippuen hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolisten alakeskusten vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana.

Olemassa olevan Kotisiilin kaupan alueen osoittaminen tilaa vaativan kaupan suuryksikkönä ei vaikuta merkittävästi Siilinjärven keskustan tai alakeskusten kehitykseen.

Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Asiointien hajaantuessa useampiin kaupan keskittyisiin keskustan asiakasmäärät vähenevät, mikä heikentää keskustan nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä sekä kaupan kehittämishankkeiden toteutumismahdollisuuksia. Uusi hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolella olevien alakeskusten ja asuinalueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Vaikutukset voivat heijastua myös Vuorelan alakeskuksen kauppaan ja Green Valleyn kaupan alueiden toteutumiseen.

Kotisiilin alue on olemassa oleva kaupan alue, joten sen osoittamisella tilaa vaativan kaupan suuryksikkönä ei ole vaikutusta Siilinjärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Toisaalta Siilinjärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset voivat jopa parantua, jos keskustaan huonosti sopivia tilaa vaativan kaupan toimintoja siirtyy keskustan pohjoispuolelle osoitettavalle tilaa vaativan kaupan alueelle.

Kehittämisvaihtoehdon 2 vaikutukset keskustatoimintojen alueiden kehitykseen

Kehittämisvaihtoehdossa 2 ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu ydinkeskustaan soveltuvalla konseptillä toimiva hypermarket. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Keskusverkko sekä keskusta-alueiden ja alakeskusten kehitys

Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskusalueen kaupallinen kokonaisvetovoima suhteessa muihin seutukeskuksiin säilyy tai vahvistuu. Seutu- ja kuntatasolla Kuopion ydinkeskustan vetovoima asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana vahvistuu.

Keskustaan sijoittuva uusi hypermarket ja ydinkeskustan palvelutarjonnan paraneminen edistävät myös keskustan muuta kehitystä. Siilinjärven keskustan sekä Kuopion ja Siilinjärven alakeskusten kehitykseen vaihtoehdolla ei ole vaikutuksia.

Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kuopion ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket lisää keskustan asiakasmääriä, mikä parantaa myös keskustan muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Siilinjärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ennallaan.

Kehittämismallivaihtoehdon 3 vaikutukset keskustatoimintojen alueiden kehitykseen

Kehittämismallivaihtoehdossa 3 osoitetaan Kuopiossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) Valkeisen ja Pitkälähden alueille sekä Siilinjärvellä uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) ja mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een sekä Matkuksen alueelle.

Keskusverkko sekä keskusta-alueiden ja alakeskusten kehitys

Maakuntatasolla seudullisesti merkittävän kaupan lisääntyessä Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen kokonaisvetovoima suhteessa muihin seutukeskuksiin vahvistuu.

Uudet hypermarketit Pitkälähden ja Valkeisen alueilla, kuten myös Haapaniemen ja Matkuksen alueiden palvelutarjonnan lisääntyminen heikentävät Kuopion ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa ja voivat heikentää myös keskustassa vireillä olevien kehittämishankkeiden toteutusmahdollisuuksia.

Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Asiointien hajaantuessa nykyistä laajemmalle uusiin hypermarketteihin keskustan ulkopuolelle Kuopion keskustan asiakasmäärät vähenevät, mikä heikentää keskustan nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kielteisiä vaikutuksia voi kohdistua myös Kuopion alakeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Pitkälähden vaikutukset kohdistuvat erityisesti Petosen/Pyörön alakeskukseen. Valkeisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset voivat heijastua Vuorelan alakeskuksen kaupan toimintaan.

Siilinjärven keskustassa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset voivat parantua, mikäli keskustaan huonosti sopivia tilaa vaativan kaupan toimintoja siirtyy keskustan ulkopuolisille tilaa vaativan kaupan alueille.

4.2.3 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja kaupan alueiden kehitykseen

Keskeiset vaikutukset:

Kuopion keskustan pohjoispuolelle sijoittuva hypermarket ja erityisesti Kuopion ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket edistävät alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä. Keskustan ulkopuolelle sijoittuvat hypermarketit voivat kuitenkin heikentää läheisten alakeskusten ja asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Pitkälähden hypermarketin mahdolliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti Petosen/Pyörön alakeskuksen ja Saaristokaupungin asuinalueiden lähipalveluihin. Valkeisen hypermarket voi heikentää Kuopion pohjoispuolisten alakeskusten ja asuinalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja vaikutuksia voi heijastua myös Vuorelan alakeskukseen. Lisäksi Valkeisen hypermarket voi heikentää myös Siilinjärven Green Valleyn vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja hidastaa alueen toteutumista.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Arvioitaessa vaikutuksia kaupan palveluverkkoon lähtökohtana ovat erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset. Niiden mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Tavoitteena on alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko.

Kehittämisvaihtoehdon 1 vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja kaupan alueiden kehitykseen

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiilin alueella. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun palvelutarjonta painottuu tällä hetkellä Kuopion keskustan eteläpuolelle. Uusi hypermarket lisää palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella ja edistää osaltaan alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

Kotisiilin alue on olemassa oleva kaupan alue, joten sen osoittaminen tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueena ei vaikuta kaupan palveluverkkoon. Alueen osoittaminen merkitykseltään seudullisena tilaa vaativan kaupan alueena turvaa alueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kehitys

Kuopion keskustan pohjoispuolelle sijoittuva hypermarket kilpailee pääosin nykyisen Päivärannan hypermarketin (K-Citymarket) kanssa. Molemmille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ovat vähäiset. Uusi hypermarket voi heikentää Siilinjärven Green Valleyn vähittäiskaupan suuryksikön vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja alueen toteutumismahdollisuuksia.

Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan laajentamisen ja/tai uusien tilaa vaativan kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle. Merkinnän osoittamisella ei ole vaikutuksia maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kehitykseen eikä toteutumismahdollisuuksiin.

Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusi hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolisten alakeskusten ja asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Vaikutuksia voi heijastua myös Vuorelan alakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kehittämisvaihtoehdon 2 vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja kaupan alueiden kehitykseen

Kehittämisvaihtoehdossa 2 ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu ydinkeskustaan soveltuvalla konseptilla toimiva hypermarket. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten tavoitteiden mukaisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kehitys

Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket kilpailee pääosin rakenteilla olevan Haapaniemen hypermarketin (K-Citymarket) kanssa. Kahdelle uudelle hypermarketille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ovat vähäiset. Maakuntakaavassa osoitettujen tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ydinkeskustan hypermarketilla ei ole vaikutusta.

Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ennallaan. Lähipalvelut toimivat oman lähivaikutusalueensa kysyntään perustuen.

Kehittämisvaihtoehdon 3 vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja kaupan alueiden kehitykseen

Kehittämisvaihtoehdossa 3 osoitetaan Kuopiossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) Valkeisen ja Pitkälähdän alueille sekä Siilinjärvellä uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) ja mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een sekä Matkuksen alueelle.

Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Kaksi uutta keskustan ulkopuolista hypermarkettia hajauttavat Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun palvelurakennetta. Toisaalta Pitkälähdän alueella on jo nykyisellään lähes hypermarketin tarjontaa vastaavat palvelut ja Valkeisen hypermarketin vieressä on jo toiminnassa oleva hypermarket, joten vaikutukset merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkkoon eivät ole merkittäviä. Pitkälähdän hypermarketin sekä Haapaniemen ja Matkuksen alueiden palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Kuopion keskustan eteläpuolisten alueiden palvelutarjontaa entisestään, mikä heikentää alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitysmahdollisuuksia. Mikäli alakeskusten ja asuntoalueiden lähipalvelut vähenevät uusien hypermarkettien myötä, vaikutukset alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitykseen ovat kielteiset.

Kotisiilin alue on olemassa oleva kaupan alue ja alueen osoittaminen tilaa vaativan kaupan alueen turvaa alueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Oikeakätisen alueen osoittaminen tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueena mahdollistaa uuden merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan alueen kehittymisen. Alueet mahdollistavat tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonnan lisääntymisen Siilinjärven keskustan tuntumassa ja edistävät alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä seututasolla.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kehitys

Valkeisen alueelle sijoittuva hypermarket kilpailee pääosin olemassa olevan Päivärannan hypermarketin kanssa. Valkeisen hypermarket voi heikentää Siilinjärven Green Valleyn vähittäiskaupan suuryksikön vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja alueen toteutumismahdollisuuksia. Pitkälahden hypermarket kilpailee pääosin Kolmisopen kauppakeskuksen, Matkuksen kauppakeskuksen sekä Petosen alakeskuksen kaupan kanssa. Kaikille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ovat eivät ole merkittäviä.

Siilinjärven uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt mahdollistavat nykyisen toiminnan laajentamisen ja/tai uusien tilaa vaativan kaupan toimijoiden sijoittumisen alueille. Merkintöjen osoittamisella ei ole vaikutuksia maakuntakaavassa osoitettujen suuryksiköiden toteutumismahdollisuuksiin.

Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Valkeisen hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolisten alakeskusten ja asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Vaikutuksia voi heijastua myös Vuorelan alakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Pitkälahden hypermarket voi heikentää Petosen/Pyörön alakeskuksen ja Saaristokaupungin asuinalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Kotisiin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksiköillä ei ole vaikutuksia lähipalveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, mikäli alueille sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa eikä päivittäistavarakauppaa.

4.2.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Keskeiset vaikutukset:

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Parhaat mahdollisuudet alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle on vaihtoehdossa 2, jossa Kuopion ydinkeskustaan sijoittuisi hypermarket. Myös vaihtoehto 1 luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle lisäten palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella. Keskustan hypermarket olisi parhaiten saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja kaikille väestöryhmille. Keskustojen ulkopuolelle sijoituvilla alueilla asiointi painottuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen ja saavutettavuus autottomille ja liikuntarajoitteisille on huono.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Arvioitaessa vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten säännösten mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Kehittämisvaihtoehdon 1 vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiin alueella. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet

Uuden hypermarketin myötä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta lisääntyy Kuopion keskustan pohjoispuolella. Tämä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä, jolloin asiointimatkat pysyvät kohtuullisina.

Mikäli Kotisiin alueelle sijoittuu uusia tilaa vaativan erikoiskaupan palveluita, palvelutarjonta paranee ja sen myötä asiointimatkat voivat lyhentyä, mikäli esim. Kuopion kaupan alueiden sijaan voidaan asioida lähempänä olevissa palveluissa.

Palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta

Uuden hypermarketin ja Kotisiin tilaa vaativan kaupan alueen palvelut ovat autottomille ja liikuntarajoitteisille huonosti saavutettavissa. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto alueilla asioitaessa. Kävelen ja pyöräillen alueet ovat läheisiltä asuinalueilta saavutettavissa, mutta lähiasutuksen pieni määrä ja huonot yhteydet rajoittavat kävelen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia.

Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Keskustan pohjoispuolelle sijoittuvassa hypermarketissa ja Siilinjärven Kotisiin tilaa vaativan kaupan alueella asiointi perustuu lähes yksinomaan henkilöautoliikenteeseen.

Kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet

Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat kummallakin alueella huonot.

Kehittämisvaihtoehdon 2 vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kehittämisvaihtoehdossa 2 ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu ydinkeskustaan soveltuvalla konseptillä toimiva hypermarket. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet

Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket ja sen myötä ydinkeskustan lisääntyvä palvelutarjonta mahdollistavat palvelujen hyvän saavutettavuuden. Keskeinen sijainti ydinkeskustassa turvaa myös kohtuullisen asiointimatkan suurelle osalle seudun asukkaista.

Palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta

Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille, myös autottomille ja liikuntarajoitteisille.

Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Ydinkeskustassa hypermarket on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähialueella asuville kävellen ja pyöräillen sekä kauempaa tuleville autoillen ja joukkoliikenteellä.

Kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet

Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat hyvät.

Kehittämisvaihtoehdon 3 vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kehittämisvaihtoehdossa 3 osoitetaan Kuopiossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) Valkeisen ja Pitkälähden alueille sekä Siilinjärvellä uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) ja mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een sekä Matkuksen alueelle.

Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet

Uudet Valkeisen ja Pitkälähden hypermarketit lisäävät päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjontaa ja asiointivaihtoehtoja, mikä parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla. Mikäli lähipalveluverkosto harvenee uusien hypermarkettien seurauksena, asiointimatkat kuitenkin pitenevät.

Mikäli Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille sijoittuu uusia tilaa vaativan erikoiskaupan palveluita, palvelutarjonta paranee ja sen myötä asiointimatkat voivat lyhentyä, mikäli esim. Kuopion kaupan alueiden sijaan voidaan asioida lähempänä olevissa palveluissa.

Palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta

Valkeisen ja Pitkälähden hypermarkettien sekä Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen alueilla palvelut ovat autottomille ja liikuntarajoitteisille huonosti saavutettavissa.

Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Valkeisen ja Pitkälähden hypermarketeissa ja Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan alueilla asiointi perustuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto. Kävellen ja pyöräillen alueet ovat läheisiltä asuinalueilta periaatteessa saavutettavissa, mutta käytännössä lähiasutuksen pieni määrä ja Pitkälähden ja Valkeisen alueilla myös valtatie 5 ja radan estevaikutus rajoittaa kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia. Pitkälähden alueen länsipuolella väestömäärä on pieni, joten valtatie 5 ja radan estevaikutus ei ole yhtä merkittävä kuin Valkeisen alueella.

Kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet

Kuopion Pitkälähden ja Valkeisen vähittäiskaupan suuryksikköjen alueille ja Siilinjärven Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen alueille sijoittuvat palvelut ovat kestävillä kulkumuodoilla huonosti saavutettavissa.

4.2.5 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja kilpailun toimivuuteen

Keskeiset vaikutukset:

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitysarvioon perustuva päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve on vuosina 2023–2040 noin 112 500 k-m². Mikäli KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta lisätilan tarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen vaihtoehdoissa 1 ja 2 noin 28 800 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 21 300 k-m². Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima mahdollistaa uuden liiketilan toteuttamisen, joten uusien hankkeiden toteuttamisella ei periaatteessa ole haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusien hankkeiden lähialueella kilpailutilanne kuitenkin kiristyy erityisesti lyhyellä tähtäimellä ja erityisesti vaihtoehdossa 3.

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitysarvioon perustuva tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallinen lisätarve on vuosina 2023–2040 noin 105 500 k-m². Mikäli kme-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, uusi kerrosala ylittää laskennallisen liiketilan lisätarpeen vaihtoehdossa 1 noin 48 400 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 39 400 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 63 400 k-m². Tällöin tilaa vaativan kaupan ja autokaupan kysyntä ei riitä paikallisesti merkittävien kaupan alueiden kehittämiseen.

Vaihtoehdossa 3 keskustan ulkopuoliset hypermarketit yhdessä Haapaniemen rakenteilla olevan hypermarketin kanssa voivat heikentää Kuopion keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä sekä kehittämishankkeiden toteutumismahdollisuuksia. Vaikutuksia kohdistuu myös nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Valkeisen alueelle sijoittuva hypermarket voi vaikuttaa Siilinjärven Green Valleyn vetovoimaan ja toteutumismahdollisuuksiin.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin säännöksiin sisältyy tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista. Keskeisenä tavoitteena on myös edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen sisältyy myös maakuntakaavan sisältövaatimuksiin. Maakuntakaavassa on oleellista osoittaa seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävän yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen.

Kehittämisvaihtoehdon 1 vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiin alueella. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve (noin 112 500 k-m²) mahdollistaa vaihtoehdon mukaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) uuden liiketilan (83 700 k-m²) toteutuksen. Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta lisätilan tarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 28 800 k-m².

Vaihtoehdon mukaisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) uusi liiketila (153 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallisen liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²). Mikäli vaihtoehdon mukainen uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, liiketilan lisätarve ylittyy 48 400 k-m²:llä. Tällöin tilaa vaativan kaupan ja autokaupan kysyntä ei riitä paikallisesti merkittävien kaupan alueiden kehittämiseen.

Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät

Uusi hypermarket Kuopion keskustatoimintojen alueen pohjoispuolella kilpailee pääosin Päivärannan olemassa olevan hypermarketin kanssa. Uusi hypermarket vetää asiakkaita erityisesti Kuopion pohjoisosista, Siilinjärveltä ja Joensuuntien suunnalta.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailun toimivuus

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitysarvioon perustuva päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa uuden hypermarketin toteuttamisen, joten hypermarketilla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarketin lähialueella kilpailutilanne voi kuitenkin kiristyä erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Kuopion keskustan pohjoispuolelle sijoittuva hypermarket voi vaikuttaa myös Siilinjärven Green Valleyn kaupan alueiden kehitykseen ja toteutumismahdollisuuksiin.

Maakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla on uusille vähittäiskaupan suuryksiköille vain vähän sijoittumismahdollisuuksia. Uuden vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen mahdollistaa uuden hypermarketin sijoittumisen, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille on sijoittumismahdollisuuksia Kuopiossa ja erityisesti Siilinjärvellä maakuntakaavassa osoitetuilla tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla sekä uuden Kotisiilin tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella. Useat vaihtoehtoiset sijaintipaikat edistävät toimivan kilpailun toteutumista.

Kehittämisvaihtoehdon 2 vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kehittämisvaihtoehdossa 2 ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu ydinkeskustaan soveltuvalla konseptilla toimiva hypermarket. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) sekä mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een.

Mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve (noin 112 500 k-m²) mahdollistaa vaihtoehdon mukaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) uuden liiketilan (83 700 k-m²) toteutuksen. Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta lisätilan tarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 28 800 k-m².

Vaihtoehdon mukaisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) uusi liiketila (144 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallisen liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²). Mikäli vaihtoehdon mukainen uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, liiketilan lisätarve ylittyy 39 400 k-m²:llä. Tällöin tilaa vaativan kaupan ja autokaupan kysyntä ei riitä paikallisesti merkittävien kaupan alueiden kehittämiseen.

Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät

Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, joten vaihtoehdo ei mahdollista uusien hypermarkettien sijoittumista Pitkälähden ja Valkeisen alueille. Tämä vahvistaa osaltaan olemassa olevien hypermarkettien kilpailuasemaa.

Vaihtoehdossa hypermarket sijoittuu Kuopion ydinkeskustaan, mikä vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa suhteessa keskustan ulkopuolisiin Kolmisopen ja Matkuksen kauppakeskuksiin sekä Pitkälähden hypermarketkeskukseen sekä rakenteilla olevaan Haapaniemen hypermarkettiin. Keskustan hypermarket todennäköisesti lisää ydinkeskustan kiinnostavuutta myös muun kaupan sijaintipaikkana ja lisää ydinkeskustaan suuntautuvia asiointeja.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailun toimivuus

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitysarvioon perustuva päivittäistavara-kaupan laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa uuden hypermarketin toteuttamisen, joten hyper-marketilla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarketin lähialueella kilpailutilanne voi kuitenkin kiristyä erityisesti lyhyellä tähtäimellä.

Maakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla on uusille vähittäiskaupan suuryksiköille vain vähän sijoittumismahdollisuuksia. Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, joten vaihtoehdo ei edistä toimivan kilpailun toteutumista. Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, mutta maakuntakaavassa osoite-tuilla tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla on Kuopiossa ja erityisesti Siilinjärvellä runsaasti sijoittumismahdollisuuksia. Useat vaihtoehdoiset sijaintipaikat edistävät toimivan kilpailun toteutumista.

Kehittämisvaihtoehdon 3 vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kehittämisvaihtoehdossa 3 osoitetaan Kuopiossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) Valkeisen ja Pitkälähden alueille sekä Siilinjärvellä uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille. Lisäksi toteutuu Haapaniemen alueelle uusi hypermarket (K-Citymarket) ja mahdolliset vähittäiskaupan suuryksiköt voimassa olevan asemakaavan alueelle ja Teollisuuskatu 1:een sekä Matkuksen alueelle.

Mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Kuopion seudun päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve (noin 112 500 k-m²) mahdollistaa vaihtoehdon mukaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) uuden liiketilan (91 200 k-m²) toteutuksen. Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta lisätilan tarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 21 300 k-m².

Vaihtoehdon mukaisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) uusi liiketila (168 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallisen liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²). Mikäli vaihtoehdon mukainen uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, liiketilan lisätarve ylittyy 63 400 k-m²:llä. Tällöin tilaa vaativan kaupan ja autokaupan kysyntä ei riitä paikallisesti merkittävien kaupan alueiden kehittämiseen.

Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät

Uudet Valkeisen ja Pitkälahden hypermarketit kilpailevat pääosin olemassa ja rakenteilla olevien hypermarkettien kanssa, mutta ne myös heikentävät Kuopion ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa suhteessa keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin ja vähentävät keskustaan suuntautuvia asiointeja. Uudet hypermarketit vahvistavat S-ryhmän markkinaosuutta päivittäistavarakaupassa merkittävästi.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailun toimivuus

Kuopion seudun väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman kehitysarvioon perustuva päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa uusien hypermarkettien toteuttamisen, joten hypermarketeilla ei periaatteessa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarkettien lähialueella kilpailutilanne kuitenkin kiristyy erityisesti lyhyellä tähtämellä. Valkeisen hypermarket voi heikentää Päivärannan olemassa olevan hypermarketin lisäksi myös Kuopion keskustan pohjoispuolisten asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Vaikutuksia voi heijastua myös Vuorelan alakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Valkeisen hypermarket voi heikentää myös Siilinjärven Green Valleyn vetovoimaa ja toteutumismahdollisuuksia. Pitkälahden hypermarket voi heikentää Petosen/Pyörön alakeskuksen ja Saaristokaupungin asuinalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Yhdessä uudet hypermarketit ja Haapaniemen rakenteilla oleva hypermarket voivat heikentää Kuopion ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä sekä keskustan kehittämishankkeiden toteutumismahdollisuuksia.

Maakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla on uusille vähittäiskaupan suuryksiköille vain vähän sijoittumismahdollisuuksia. Vaihtoehto mahdollistaa hypermarkettien ja niiden yhteyteen sijoittuvien erikoisliikkeiden sijoittumisen Valkeisen ja Pitkälahden alueille, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille on runsaasti sijoittumismahdollisuuksia Kuopiossa ja erityisesti Siilinjärvellä maakuntakaavassa osoitetuilla tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla sekä uusilla Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella. Useat vaihtoehtoiset sijaintipaikat edistävät toimivan kilpailun toteutumista.

4.3 Vaikutukset maakuntatasolla

Keskeiset vaikutukset:

Kuopion seudun väestön päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) käyttämättömän enimmäismitoituksen ja uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan, joten päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset muualla maakunnassa säilyvät ennallaan ja perustuvat seutujen oman väestön kysyntään.

Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun nykyisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) käyttämätön enimmäismitoitus ja uusien tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kerrosala ylittää kaikissa vaihtoehdoissa Kuopion seudun ja myös koko maakunnan tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallisen lisätarpeen. Mikäli uusi kerrosala toteutuisi kokonaisuudessaan, tarvittaisiin huomattavan paljon tilaa vaativan kaupan ja autokaupan ostovoimaa muualta maakunnasta, mikä voi heikentää tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä Kuopion seudun ulkopuolella.

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Parhaat mahdollisuudet alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle on vaihtoehdossa 2, jossa Kuopion ydinkeskustaan sijoittuu uusi hypermarket. Myös vaihtoehto 1 luo edellytykset alueellisesti tapapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle lisäten palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella. Keskustan hypermarket sijoittuu keskeisesti suhteessa asutukseen ja työpaikoihin ja on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja kaikille väestöryhmille. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvilla alueilla kauempaa asioivien liikkuminen painottuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen ja saavutettavuus autottomille ja liikuntarajoitteisille on huono.

Mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve kattaa kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) alueiden käyttämättömän enimmäismitoituksen ja uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan. Liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalveluiden kaupan kehittämiseen vaihtoehdoissa 1 ja 2 noin 28 800 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 21 300 k-m². Koska Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden kerrosalan, kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset muualla maakunnassa säilyvät ennallaan ja perustuvat seutujen oman väestön kysyntään.

Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun nykyisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) käyttämätön enimmäismitoitus ja uusien tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kerrosala ylittää kaikissa vaihtoehdoissa Kuopion seudun ja myös koko maakunnan tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallisen lisätarpeen. Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallinen lisätarve ylittyy vaihtoehdossa 1 noin 48 400 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 39 400 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 63 400 k-m². Mikäli tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden uusi kerrosala toteutuisi kokonaan, edellyttäisi se kysyntää myös Kuopion seudun ulkopuolelta, jolloin tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toiminta- ja kehitysedellytykset muualla maakunnassa heikkenisivät.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Kehittämisvaihtoehdossa 1 osoitetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö Kuopion keskustan pohjoispuolelle ja uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle Kotisiilin alueelle. Molemmilla alueilla ja niiden läheisyydessä on jo nykytilanteessa kaupallisia palveluja, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen seututasolla ovat vähäiset. Maakuntatasolla vaihtoehto vahvistaa Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun asemaa.

Kehittämisvaihtoehdossa 2 uusi vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu Kuopion ydinkeskustaan, mikä vahvistaa Kuopion ydinkeskustan asemaa maakunnan kaupan pääkeskuksena. Muilta osin tilanne säilyy ennallaan, koska vaihtoehdossa 2 ei osoiteta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Keskustaan sijoittuva kauppa sijoittuu keskeisesti suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Keskustaan sijoittuva kauppa on myös hyvin saavutettavissa eri puolilta maakuntaa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä.

Kehittämisvaihtoehdossa 3 uudet vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma) sijoittuvat Valkeisen ja Pitkälähden alueille ja uudet tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Siilinjärvellä Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat suuryksiköt eivät edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja niissä asiointi tapahtuu pääosin henkilöautolla. Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun asema maakunnan kaupan keskuksena vahvistuu. Uusien Siilinjärven tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden osoittamisella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteen kehitykseen maakuntatasolla.

Keskusverkko ja keskusta-alueiden kehitys

Uusien hypermarkettien myötä Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun asema suhteessa muiden seutujen keskuksiin vahvistuu maakuntatasolla kaikissa vaihtoehdoissa. Väestön ostovoimaan perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve mahdollistaa kuitenkin myös muiden seutukeskusten kaupan kehityksen. Kuopion ydinkeskustan asema maakunnan kaupan pääkeskuksena säilyy ennallaan kehittämisvaihtoehdossa 1, jossa keskustan pohjoispuolelle sijoittuu yksi uusi hypermarket ja vahvistuu kehittämisvaihtoehdossa 2, jossa ydinkeskustaan sijoittuu uusi hypermarket. Kehittämisvaihtoehdossa 3, jossa toteutuu uudet hypermarketit Valkeisen ja Pitkälähden alueille, Kuopion ydinkeskustan asema voi heikentyä, mikäli samaan aikaan ei toteuteta ydinkeskustan elinvoimaa vahvistavia kehittämistoimia.

Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve mahdollistaa uusien hypermarkettien kerrosalan, joten niiden toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia maakunnan muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lyhyellä tähtäimellä kilpailutilanteen kiristyminen voi vaihtoehdossa 3 lisätä Kuopioon suuntautuvaa asiointi ja heikentää muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Muista seutukeskuksista asioidaan kuitenkin jo tälläkin hetkellä Kuopiossa, joten vaikutukset jäävät todennäköisesti vähäisiksi.

Kaupan palveluverkko ja kaupan alueiden kehitys

Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat kaikissa vaihtoehdoissa. Kuopion seudun oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve mahdollistaa vaihtoehtojen mukaiset uudet vähittäiskaupan suuryksiköt. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ja perustuvat niiden oman vaikutusalueen kysyntään. Seutujen oman väestön kysyntään perustuva kauppa turvaa alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen koko maakunnan alueella.



Uudet hypermarketit kilpailevat pääosin Kuopion olemassa olevien kauppakeskusten ja hypermarkettien kanssa, joten niillä ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Pohjois-Savon muiden seutujen päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kehittämisvaihtoehdossa 1 Kuopion pohjoispuolelle sijoittuu uusi vähittäiskaupan suuryksikkö ja Siilinjärven keskustan pohjoispuolelle uusi tilaa vaativan kaupan suuryksikkö, jotka palvelevat pääosin Kuopion ja Siilinjärven pohjoisosien sekä Kuopion ja Siilinjärven pohjoispuolella sijaitsevien kuntien asukkaita. Vaihtoehdossa 2 nykyinen kaupan palveluverkko säilyy, kun uusi hypermarket sijoittuu Kuopion ydinkeskustaan. Vaihtoehdossa 3 Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupan palveluverkko täydentyy Valkeisen ja Pitkälähdän prismakeskuksilla sekä Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksiköillä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko mahdollistaa kaupan palvelujen saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Palvelutarjonnan lisääntyminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla parantaa palvelujen saavutettavuutta ja valintamahdollisuuksia Kuopion seudulla, mutta myös koko maakunnan alueella. Kehittämisvaihtoehto 2 edistää parhaiten alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä. Vaihtoehdossa 2 uusi vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu Kuopion ydinkeskustaan, jossa palvelut ovat kauempaa tuleville saavutettavissa autoliikenteen lisäksi myös joukkoliikenteellä. Vaihtoehdossa 3 uudet hypermarketit sijoittuvat keskustan ulkopuolelle, jolloin ne ovat kauempaa tuleville saavutettavissa vain henkilöautolla. Joukkoliikenne ei ole tällä hetkellä kilpailukykyinen vaihtoehto henkilöautoilulle. Uudet hypermarketit eivät sijoitu Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa osoitettujen joukkoliikenteen runkolinjojen varteen, joten jatkossakin alueiden saavutettavuus joukkoliikenteellä on huono.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailun toimivuus

Kuopion seudun päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve kattaa kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) käyttämättömän enimmäismitoituksen ja uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan. Näin ollen uusilla vähittäiskaupan suuryksiköillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Koillis-Savon, Sisä-Savon, Varkauden ja Ylä-Savon seutujen päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uudet hypermarketit voivat kuitenkin erityisesti toiminnan alkuvaiheessa lisätä asiointia Kuopioon, mutta nykytilanteeseen verrattuna vaikutukset jäävät todennäköisesti vähäisiksi, koska asiointia suuntautuu Kuopion kauppakeskuksiin jo nykytilanteessakin.

Kuopion seudun nykyisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) käyttämätön enimmäismitoitus ja uusien tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kerrosala ylittää Kuopion seudun ja myös koko maakunnan tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan laskennallisen lisätarpeen. Mikäli nykyisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden käyttämätön enimmäismitoitus ja uusien tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden kerrosala toteutuisi kokonaisuudessaan, tarvittaisiin huomattavan paljon tilaa vaativan kaupan ja autokaupan ostovoimaa muualta maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta, mikä voi heikentää tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä muualla maakunnassa.

4.4 Yhteenveto – keskeiset vaikutukset

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen			
Suuryksiköiden jäljellä oleva enimmäismitoitus ja uusien alueiden kerrosala	Yhteensä: 237 600 k-m² - Kuopio: 162 500 k-m² - Siilinjärvi: 75 100 k-m² - KM: 83 700 k-m² - kme: 153 900 k-m²	Yhteensä: 228 600 k-m² - Kuopio: 162 500 k-m² - Siilinjärvi: 66 100 k-m² - KM: 83 700 k-m² - kme: 144 900 k-m²	Yhteensä: 260 100 k-m² - Kuopio: 170 000 k-m² - Siilinjärvi: 90 100 k-m² - KM: 91 200 k-m² - kme: 168 900 k-m²
Mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen	Kuopiossa liiketilan lisätarve (n. 204 000 k-m²) riittää kattamaan mitoituksen. Siilinjärvellä mitoitus ylittää liiketilan lisätarpeen (n. 14 000 k-m²). Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (83 700 k-m²). Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) mitoitus (153 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 500 k-m²).	Kuopiossa liiketilan lisätarve (n. 204 000 k-m²) riittää kattamaan mitoituksen. Siilinjärvellä mitoitus ylittää liiketilan lisätarpeen (n. 14 000 k-m²). Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (83 700 k-m²). Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) mitoitus (144 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 500 k-m²).	Kuopiossa liiketilan lisätarve (n. 204 000 k-m²) riittää kattamaan mitoituksen. Siilinjärvellä mitoitus ylittää liiketilan lisätarpeen (n. 14 000 k-m²). Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (91 200 k-m²). Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) mitoitus (168 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 500 k-m²).
Alue- ja yhdyskuntarakenne			
Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja suhteessa asutukseen	Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, jolloin lähiasutuksen määrä on suuri. Kotisiilin olemassa oleva tilaa vaativan kaupan alue sijaitsee YKR-taajamarakenteen reunalla ja lähi-asutuksen määrä on pieni.	Ydinkeskustan hypermarketin sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa asuin- ja työpaikkakesittymiin on keskeinen. Lähialueen väestömäärä on huomattavan suuri.	Pitkälahden ja Valkeisen hypermarketit sekä Kotisiilin ja Oikeakätisen tiva-alueet sijaitsevat YKR-taajamarakenteen reunalla. Lähiasutuksen (<1 km) määrä on Pitkälahdessa pieni, Valkeisen alueella kohtalainen ja Kotisiilin ja Oikeakätisen alueilla pieni.
Lähiasutus: alle 1 km – alle 3 km	Hypermarket keskustan pohjoispuolella: yli 2500 – yli 9500 as. Kotisiili: 120–1810 as.	Hypermarket ydinkeskustassa: 10460–42450 as.	Pitkälähti: 780–9660 as. Valkeinen: 2080–9320 as. Kotisiili: 120–1810 as. Oikeakätinen: 970–3730 as.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Liikenteellinen sijainti ja liikenneverkon muutostarpeet	Uusi hypermarket valtatie 5 varressa tai läheisyydessä. Infran parantamistarpeet riippuvat sijainnista. Kotisiili valtatie 5 varressa. Uusi tielinjaus kauempana alueesta, joten nykyisellä valtiella ei merkittäviä muutostarpeita.	Sijainti ydinkeskustassa on keskeinen ja alue hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvän saavutavuuden turvaaminen edellyttää jatkuvaa arviointia.	Pitkälahden ja Valkeisen hypermarketit sijaitsevat valtatie 5 varressa. Molemmilla alueilla on jo nykytilanteessa liikenteen sujuvuusongelmia, joten hypermarketin sijoittuminen edellyttää molemmilla alueilla mitattavia infran parantamistoimia.
Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys	Uuden hypermarketin sijoittuminen Kuopion keskustan pohjoispuolelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja olemassa olevan Kotisiilin kaupan alueen osoittaminen tilaa vaativan kaupan suuryksikkönä eivät merkittävästi vaikuta yhdyskuntarakenteen kehitykseen.	Uuden hypermarketin sijoittuminen Kuopion ydinkeskustaan edistää MRL:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityissännösten toteutumista ja edistää yhdyskuntarakennetien tiivistymistä.	Uusien keskustan ulkopuolelle sijoittuvien Valkeisen ja Pitkälahden hypermarkettien sekä Siilinjärven Kotisiilin ja Oikeakätisen alueiden lähialueilla on jo nykytilanteessa kaupallisia palveluja, joten uusien suuryksiköiden osoittaminen ei merkittävästi aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista, mutta ei myöskään edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.
Keskusverkko ja keskustatoimintojen alueiden kehitys			
Seudullinen keskusverkko, vaikutukset ydinkeskustan ja alakeskusten kehitykseen	Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen vetovoima säilyy ennallaan. Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella voi heikentää ydinkeskustan vetovoimaa, mikäli keskustan kehittämishankkeet eivät samanaikaisesti toteudu. Olemassa olevan Kotisiilin osoittaminen tilaa vaativan kaupan alueena ei vaikuta Siilinjärven keskustan kehitykseen.	Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen vetovoima säilyy ennallaan. Seutu- ja kuntatasolla Kuopion ydinkeskustan vetovoima asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana vahvistuu. Uusi hypermarket houkuttelee keskustaan lisää asiakkaita, mikä edistää myös keskustan muuta kehitystä.	Maakuntatasolla Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun kaupallinen vetovoima vahvistuu. Seutu- ja kuntatasolla uudet hypermarketit keskustan ulkopuolella voivat heikentää Kuopion ydinkeskustan vetovoimaa ja hidastaa keskustan kehittämishankkeiden toteutusta. Kotisiilin ja oikeakätisen osoittaminen tilaa vaativan kaupan alueena ei vaikuta Siilinjärven keskustan kehitykseen.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella voi heikentää keskustan nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Siilinjärven keskustassa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset voivat parantua, mikäli keskustaan huonosti soveltuvia kaupan toimintoja siirtyy keskustan ulkopuolelle.	Hypermarketin sijoittuminen Kuopion ydinkeskustaan lisää keskustan asiakasmääriä, mikä parantaa myös keskustan muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Siilinjärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ennallaan.	Asiointien hajaantuessa useisiin kaupan keskittymiin keskustan ulkopuolella ydinkeskustan asiakasmäärät vähenevät, mikä heikentää Kuopion ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kielteisiä vaikutuksia voi kohdistua myös alakeskuksiin, Pitkälahden osalta erityisesti Peto- sen/Pyörön alakeskukseen ja Valkeisen osalta Vuorelan alakeskukseen. Siilinjärven keskustassa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset voivat parantua, mikäli keskustaan huonosti soveltuvia kaupan toimintoja siirtyy keskustan ulkopuolille alueille.
Kaupan palveluverkko ja kaupan alueiden kehitys			
Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys	Uusi hypermarket lisää palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella, mikä tasapainottaa tällä hetkellä pääosin Kuopion keskustan eteläpuolelle painottuvaa palvelutarjontaa. Kotisiilin alue on olemassa oleva kaupan alue, joten sillä ei ole vaikutuksia kaupan palveluverkkoon.	Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.	Kaksi uutta keskustan ulkopuolista hypermarkettia hajauttavat Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun palvelurakennetta. Molemmilla alueilla on jo nyt kaupallista toimintaa, joten vaikutukset seudullisesti merkittävän kaupan palveluverkkoon eivät ole merkittäviä. Epätasapaino Kuopion eteläpuolisten ja pohjoispuolisten alueiden palvelutarjonnassa säilyy. Kotisiilin ja Oikeakätisen alueet mahdollistavat tilaa vaativan kaupan palvelutarjonnan lisääntymisen Siilinjärven keskustan tuntumassa ja edistävät alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä seututasolla.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Seudullisesti merkittävien kaupan alueiden kehitys	Uusi hypermarket kilpailee pääosin nykyisen Päivärannan hypermarketin kanssa. Molemmille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ovat vähäiset. Uusi hypermarket voi heikentää Siilinjärven Green Valleyn vetovoimaa ja toteutumismahdollisuuksia.	Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket kilpailee pääosin Haapaniemen alueella rakenteilla olevan hypermarketin kanssa. Molemmille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen ovat vähäiset.	Valkeisen hypermarket kilpailee pääosin nykyisen Päivärannan hypermarketin kanssa ja Pitkälähden hypermarket pääosin Kolmisopen kauppakeskuksen ja Matkusken kauppakeskuksen kanssa. Kaikille riittää kuitenkin kysyntää, joten vaikutukset nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden kehitykseen eivät ole merkittäviä. Valkeisen hypermarket voi heikentää Siilinjärven Green Valleyn vetovoimaa ja toteutumismahdollisuuksia.
Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset	Uusi hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolisten asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä toimii kolme päivittäistavaramyymälää. Kotisiin tilaa vaativan kaupan suuryksiköllä ei ole vaikutuksia lähipalveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.	Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ennallaan. Lähipalvelujen toiminta perustuu oman lähivaikutusalueensa kysyntään.	Valkeisen hypermarket voi heikentää Kuopion keskustan pohjoispuolisten asuntoalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä toimii kolme päivittäistavaramyymälää. Vaikutuksia voi heijastua myös Vuorelan alakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Pitkälähden hypermarket voi heikentää Petosen/Pyörön alakeskuksen ja Saaris- tokaungin asuinalueiden lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä on päivittäistavaramyymälöitä Inkilänmäen, Saarijärven ja Kelloniemen alueilla. Kotisiin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan suuryksiköllä ei ole vaikutuksia lähipalveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Kaupan palvelujen saavutettavuus			
Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet	Uusi hypermarket lisää päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella. Tämä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä, jolloin asiointimatkat pysyvät kohtuullisina. Mikäli Kotisiilin alueelle sijoittuu uusia tilaa vaativan kaupan palveluja, palvelutarjonta paranee ja sen myötä asiointimatkat voivat lyhentyä, kun Kuopion kaupan alueiden sijaan voidaan asioida lähempänä.	Uusi hypermarket ydinkeskustassa edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja turvaa kohtuullisen asiointimatkan suurelle osalle asukkaita.	Uudet Valkeisen ja Pitkälähden hypermarketit lisäävät päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjontaa ja asiointivaihtoehtoja, mikä parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla. Mikäli lähipalveluverkosto harvenee uusien hypermarkettien seurauksena, asiointimatkat pitenevät. Mikäli Kotisiilin ja Oikeakätisen alueille sijoittuu uusia tilaa vaativan kaupan palveluja, palvelutarjonta paranee ja sen myötä asiointimatkat voivat lyhentyä, kun Kuopion kaupan alueiden sijaan voidaan asioida lähempänä.
Palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta	Uuden hypermarketin ja Kotisiilin tilaa vaativan kaupan alueen palvelut ovat autottomille ja liikuntarajoitteisille huonosti saavutettavissa.	Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket on hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille, myös autottomille ja liikuntarajoitteisille.	Valkeisen ja Pitkälähden hypermarkettien sekä Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan alueiden palvelut ovat autottomille ja liikuntarajoitteisille huonosti saavutettavissa.
Saavutettavuus eri kulkumuodoilla	Uudessa hypermarketissa ja Kotisiilin tilaa vaativan kaupan alueella asiointi perustuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto. Lähiasutuksen pieni määrä rajoittaa kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia.	Ydinkeskustassa uusi hypermarket on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähiasukkaille kävellen ja pyöräillen sekä kauempaa tuleville joukkoliikenteellä ja autoillen.	Valkeisen ja Pitkälähden hypermarketeissa sekä Kotisiilin ja Oikeakätisen tilaa vaativan kaupan alueilla asiointi perustuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto. Kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia rajoittaa valtatie 5 estevaikutus ja Valkeisen alueella myös radan estevaikutus.
Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet	Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat kaikilla uusilla alueilla huonot.	Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat hyvät.	Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat kaikilla uusilla alueilla huonot.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailun toimivuus			
Vähittäiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden mitoitussuhteessa liiketilan lisätarpeeseen	Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (83 700 k-m²). Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 28 800 k-m². Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) uusi kerrosala (159 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²) noin 48 400 k-m²:llä.	Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (83 700 k-m²). Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 28 800 k-m². Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) mitoitus (144 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²) noin 39 400 k-m²:llä.	Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve (112 500 k-m²) riittää kattamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) enimmäismitoituksen (95 700 k-m²). Mikäli vaihtoehdon KM-alueiden uusi kerrosala toteutuu kokonaisuudessaan, laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta jää keskusta-alueiden ja alakeskusten, paikallisesti merkittävien kaupan alueiden sekä asuntoalueiden lähipalvelujen kehittämiseen noin 21 300 k-m². Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) mitoitus (168 900 k-m²) ylittää Kuopion seudun tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeen (105 400 k-m²) 63 400 k-m²:llä.
Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät	Uusi hypermarket Kuopion keskustan pohjoispuolella kilpailee pääosin Päivärannan K-Citymarketin kanssa. Uusi hypermarket vetää asiakkaita erityisesti Kuopion pohjoisosista, Siilinjärveltä ja Joensuun tien suunnalta.	Ydinkeskustaan sijoittuva hypermarket vahvistaa keskustan vetovoimaa suhteessa keskustan ulkopuolisiin Kolmisopen ja Matkukusen kauppakeskuksiin sekä Pitkärannan hypermarket-keskukseen. Uusi hypermarket todennäköisesti lisää ydinkeskustan kiinnostavuutta myös muun kaupan sijaintipaikkana ja lisää ydinkeskustaan suuntautuvaa asiointia.	Uudet Valkeisen ja Pitkälähden hypermarketit kilpailevat pääosin olemassa ja rakenteilla olevien hypermarkettien kanssa, mutta yhdessä ne myös heikentävät Kuopion ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa suhteessa keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin ja vähentävät keskustaan suuntautuvia asiointeja. Uudet hypermarketit vahvistavat S-ryhmän markkinaosuutta suhteessa kilpailijoihin.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	Kuopion seudun väestön päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa uuden hypermarketin toteuttamisen, joten hypermarketilla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarketin lähivaikutusalueella kilpailutilanne voi kuitenkin kiristyä erityisesti lyhyellä tähtämellä.	Kuopion seudun väestön päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa hypermarketin toteuttamisen, joten sillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarketin lähivaikutusalueella kilpailutilanne voi kuitenkin kiristyä erityisesti lyhyellä tähtämellä.	Kuopion seudun väestön päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa uusien hypermarkettien toteuttamisen, joten niillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarkettien lähivaikutusalueella kilpailutilanne voi kuitenkin kiristyä erityisesti lyhyellä tähtämellä. Haitalliset vaikutukset kohdistuvat etenkin Kuopion ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
Kilpailun toimivuus	Nykyisillä maakuntakavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ei ole sijoittumismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille. Vaihtoehto mahdollistaa uuden hypermarketin sijoittumisen Kuopion keskustan pohjoispuolelle, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille on vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia Kuopion ja Siilinjärven nykyisillä tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla sekä uudella Kotisiilin alueella.	Nykyisillä maakuntakavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ei ole sijoittumismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille. Vaihtoehto mahdollistaa uuden hypermarketin sijoittumisen Kuopion ydinkeskustaan, mutta ei uusien hypermarkettien sijoittumista keskustan ulkopuolelle, joten vaihtoehto ei edistä toimivan kilpailun toteutumista. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille on vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia Kuopion ja erityisesti Siilinjärven nykyisillä tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla.	Nykyisillä maakuntakavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ei ole sijoittumismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen mahdollistaa kahden uuden hypermarketin sijoittumisen, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille on vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia Kuopion ja Siilinjärven nykyisillä tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla. Kotisiilin ja Oikeakätisen alueiden osoittaminen lisää vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, ja edistää siten toimivan kilpailun toteutumista.

5 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Kaupan ohjaus Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla

Pohjois-Savon voimassa oleva maakuntakaava muodostaa hyvän lähtökohdan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämiseksi ja kaupan ohjaukselle myös Pohjois-Savon maakunta- ja yleiskaavan 2040, 3. vaiheessa. Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Kuopion ja Siilinjärven keskustatoimintojen alueille (C) ja Petosen/Pyörön, Savilahden ja Vuorelan alakeskusten alueille (ca1, ca-v) sekä keskustojen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) alueille. Voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettuja keskustatoimintojen alueiden ja alakeskusten sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden merkintöjä ei ole tarvetta muuttaa.

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakuntakaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät. Tämän takia on tarkoituksenmukaista säilyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden merkinnät edelleen erillisinä. Erillisillä merkinnöillä voidaan parhaiten ohjata kaupan sijoittumista niin, että keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden haitalliset vaikutukset keskusta-alueiden kaupan toimintaan ja kehittämiseen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuteen jäävät vähäisiksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköt

Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) merkintöjen ja enimmäismitoitusten osalta ei ole tullut esille muutostarpeita. Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ei ole edellisen kaupan selvityksen jälkeen tapahtunut suuria muutoksia: kaupan toimijat ovat osittain vaihtuneet, mutta kaupan kerrosala on pysynyt lähes ennallaan. Maakuntakaavassa osoitetut enimmäismitoitukset mahdollistavat edelleen lisärakentamisen ja/tai nykyisten myymälöiden laajennukset kaikilla alueilla. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset mahdollistavat uutta liikerakentamista Kuopiossa noin 19 500 k-m² ja Siilinjärvellä noin 22 200 k-m².

Pohjois-Savon maakunta- ja yleiskaavan 2040, 3. vaiheessa tulee ratkaista, osoitetaanko uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä, minne mahdolliset uudet suuryksiköt sijoittuvat ja mikä on niiden enimmäismitoitus. Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu sijaintipaikkoina Valkeisen ja Pitkälähdän alueita, jotka ovat kaupan toimijan esittämiä sijaintipaikkoja, sekä lisäksi Kuopion ydinkeskustaa ja Kuopion keskustan pohjoispuolella olevaa aluetta, joka olisi lähempänä keskustaa kuin Valkeisen alue.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustan ulkopuolelle on varmistettava, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen, että vähittäiskaupan suuryksikön alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen, ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Uuden vähittäiskaupan suuryksikön tarkastelluista sijaintivaihtoehdoista Kuopion ydinkeskusta ja keskustan pohjoispuolinen sijainti tukevat parhaiten maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten tavoitteita. Ne eivät kuitenkaan vastaa kaupan toimijan toiveita.

Valkeisen hypermarket parantaa palvelutarjontaa Kuopion keskustan pohjoispuolella, mikä edistää osaltaan tällä hetkellä keskustan eteläpuolelle painottuvan kaupan palveluverkon kehitystä alueellisesti tasapainoisemmaksi. Hypermarketin sijoittuminen alueelle ei kuitenkaan ole mahdollista ilman mittavia infran parantamistoimia sekä katuverkolla että päätieverkolla. Valkeisen alueella asiointi perustuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen on huono valtatie 5 ja radan estevaikutuksen takia. Joukkoliikenteellä alue ei ole tällä hetkellä saavutettavissa, eikä alue sijoitu myöskään Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelmassa osoitetun joukkoliikenteen runkolinjan vaikutusalueelle. Valkeisen hypermarketilla voi olla vaikutuksia Kuopion keskustan pohjoispuolisten alueiden lähipalveluiden toimintaan ja kehitysedellytyksiin sekä myös Siilinjärven Green Valleyn toteutumismahdollisuuksiin. Jatkossa olisi tarkoituksenmukaista selvittää yhdessä kaupan toimijan kanssa olisiko hypermarketille löydettävissä saavutettavuudeltaan parempi paikka lähempänä Kuopion keskustaa (tai Siilinjärvellä). Hypermarketin suunniteltu koko on 7 500 k-m², mutta maakuntakaavassa enimmäismitoitus voi olla esim. 10 000 k-m², jolloin se mahdollistaa hypermarketin laajennuksen ja uudistamisen pitkällä tähtäimellä.

Pitkälahden hypermarketin toteuttaminen tarkoittaa käytännössä olemassa olevan kaupan yksikön uudistamista hypermarketiksi. Päivittäistavarakaupan kerrosalaan ei ole suunnitteilla muutoksia, joten suurin muutos tulisi olemaan käyttötavaroiden (erikoiskaupan) tarjonnan lisääntyminen. Myös Pitkälahden hypermarketin toteuttaminen edellyttää infran parantamistoimenpiteitä, mm. Karttulantien liittymässä ja nykyisen ABC:n tonttiliittymässä. Infran parantamisen kannalta alueen lähiympäristö on kuitenkin haasteellinen, koska vapaata tilaa ei käytännössä ole. Pitkälahden alueella asiointi perustuu lähes yksinomaan autoliikenteeseen. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen on huono erityisesti valtatie 5 ja radan länsipuolisilta alueilta, joiden asukasmäärä on kuitenkin pieni. Läheisen sijainnin vuoksi Pitkälahden hypermarketilla voi olla vaikutuksia esim. Pyörön alakeskuksen ja Saaristokaupungin lähipalveluiden toimintaan ja kehitysedellytyksiin. Toisaalta kyse on olemassa olevasta kaupan yksiköstä, joten vaikutukset päivittäistavarakaupan osalta eivät välttämättä ole merkittävät. Mikäli alue osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkönä, alueen enimmäismitoitus maakuntakaavassa voi olla nykyisen rakennuksen kerrosala, 12 000 k-m².

Kuopion seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kysyntä mahdollistaa kahden uuden hypermarketin toteutuksen. Valkeisen ja Pitkälahden alueet hypermarketin sijaintipaikkana eivät kuitenkaan edistä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien sisältövaatimusten toteutumista. Lisäksi hankkeet voivat vaikuttaa haitallisesti Kuopion keskustan kehitykseen ja lähipalveluiden toimintaan ja kehitysedellytyksiin. Maakuntakaavassa tulee pohdittavaksi, painotetaanko kaupan ratkaisussa esimerkiksi palvelujen saavutettavuuden, keskustojen kehityksen ja yhdyskuntarakenteen tasapainoisen kehityksen näkökulmaa vai esimerkiksi elinkeinojen kehittämisen ja kilpailun toimivuuden näkökulmasta.

Matkuksen alueelle on alustavasti suunniteltu noin 15 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikköä (laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan kaupan myymälä). Matkuksen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) enimmäismitoituksesta on käyttämättä noin 9 500 k-m², joten enimmäismitoitus ylittyisi, jos suuryksikkö sijoittuisi kyseiselle alueelle valtatie 5:n länsipuolelle. Valtatie 5:n itäpuolen tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) enimmäismitoitus (61 000 k-m²) mahdollistaa uutta liikerakentamista. Toisaalta, jos suuryksikkö on laajan tavaravalikoiman kauppaa, se ei maakuntakaavamääräyksen mukaan voisi sijoittua tilaa vaativan kaupan alueelle. Maakunta-kaavamerkintöjen enimmäismitoitus ja kaupan laatu on kuitenkin tulkittava suuntaa antavina, joten näin tarkka tulkinta ei ehkä ole tarpeen.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt

Nykyisessä maakuntakaavassa osoitetuista tilaa vaativan kaupan suuryksiköistä poistuu Pieni Neulamäki (kme/res). Alue on toteutunut muun yritystoiminnan alueena eikä kaupan sijoittuminen alueelle ole enää todennäköistä. Maakuntakaavassa voidaan kuitenkin arvioida, onko tarkoituksen mukaista siirtää kme/res-merkintä valtatie 5 itäpuolelle / Pitkälahden pohjoispuolelle. Merkintä mahdollistaisi esimerkiksi rautakaupan tai muun tilaa vaativan kaupan sijoittumisen. Alueen louhimisella olisi mahdollista saada käyttöön suurempi alue, mikä mahdollistaisi myös erikoiskuljetusreitin parantamisen.

Muilta osin Kuopion keskeisellä kaupunkialueella maakuntakaavassa osoitetut tilaa vaativan kaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus on tarkoituksenmukaista säilyttää ennallaan.

Kehittämismahdollisuuksissa ja vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu uusina tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden paikkoina Kotisiin ja Oikeakätisen alueita Siilinjärvellä. Vaikutusten arvioinnissa ei ole tullut esille merkittäviä kielteisiä vaikutuksia, joiden perusteella alueita ei voisi maakuntakaavassa osoittaa. Vaikutusten arvioinnissa alueiden enimmäismitoituksena on ollut 15 000 k-m². Maakuntakaavassa on syytä harkita, riittäisikö enimmäismitoitukseksi esim. 10 000 k-m².

Siilinjärven nykyiset tilaa vaativan kaupan suuryksiköt Green Valleyn ja valtatie 9 risteyksen alueilla eivät ole toteutuneet ja erityisesti valtatie 9 risteyksen alueen toteutuminen ennen vuotta 2040 on epätodennäköistä. Maakuntakaavassa on syytä harkita valtatie 9 ja Ranta-Toivalantien risteyksen tilaa vaativan kaupan suuryksikön osoittamista reservialueena (kme/res) ja alueen toteutuksen sitomista valtatie 9 suunnitellun eritasoliittymän valmistumiseen. Eritasoliittymän toteutus todennäköisesti lisää alueen vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana.

Pohjois-Savon maakuntakaavassa huomioon otettavaa

Selvityksen esityksiä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkosta voidaan pitää lähtökohtana maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitus koskeville kaavaratkaisuille. Lopulliset ratkaisut määritellään maakuntakaavan laadinnan yhteydessä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheessa tulee varautua valmistelussa olevaan alueidenkäyttölakiin tuleviin muutoksiin. Kaupan osalta lain tavoitteena on keventää vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyä. Lakiluonnoksen mukaan maakuntakaavassa osoitettaisiin merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta niiden mitoittamista laki ei edellyttäisi. Tällöin maakuntakaavassa on tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä. Maakunnallisesti merkittävää on sellainen vähittäiskauppa, jolla voidaan arvioida olevan yhtä maakuntaa laajempia vaikutuksia. Maakunnallisesti merkittävässä vähittäiskaupan suuryksikössä / kaupan keskittymässä asioidaan merkittävässä määrin oman sijaintimaakunnan ulkopuolelta tai saman maakunnan muista keskuksista. Alustavasti arvioituna Kuopion seudulla maakunnallisesti merkittäviä ovat Kuopion ydinkeskusta, Matkuksen kauppakeskus ja Kolmisopen kauppakeskus.

Maakuntakaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä siitä, miten sen avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista vuosikymmenten päähän. Pitkän aikavälin suunnittelussa kaupan palveluverkon seurannan merkitys korostuu. Kauppaa koskevien palveluverkkoselvitysten ja maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten ajanmukaisuutta tulee seurata säännöllisin väliajoin. Seurannassa korostuu maakuntaliiton, kuntien ja kaupan edustajien yhteistyön merkitys.



Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on nykyisessä maakuntakaavassa määritelty varsin suuriksi, millä edistetään muun muassa toimivan kilpailun toteutumista ja kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista pitkällä tähtäimellä. Kilpailun toimivuuden näkökulmasta myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osittaminen on perusteltua. Menneen kehityksen perusteella voidaan arvioida, ettei enimmäismitoitusten mahdollistama liikerakentaminen todennäköisesti tule toteutumaan kokonaisuudessaan ennen vuotta 2040.

Maakuntakaavan pitkän aikajänteen takia tavoitteena voidaan pitää ns. mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan merkitykseltään seudulliselle kaupalle yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla riittävästi kauppapaikkoja erityyppisissä sijainneissa. Lähtökohtana tulee myös olla maakuntakaavan määräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa.



6 LÄHTEET

- Elinvoimalaskennan tulokset - Kuopion keskusta 2024. Voittajakaupungit – Winnig Cities Oy Ltd, 22.4.2024. Hallituksen esitys eduskunnalle. Uusi alueidenkäyttölaki, työryhmän luonnos 30.9.2024.
- Kuopion kaupunki (2024). Keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys, raporttiluonnos. Sitowise Oy.
- Kuopion kaupunki ja Siilinjärven kunta (2024). Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle.
- Kuopion kaupunki (2024). Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2024. <https://issuu.com/kuopio/docs/kuopio-suunnittelee-ja-rakentaa-2024>
- Kuopion kaupunki (2017). Kaupallinen selvitys. YK 2017:4.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki.
- Osuuskauppa Peeässä (2024). Kaupallisten vaikutusten arviointi – Valkeisen vähittäiskaupan suuryksikkö. Sweco Finland Oy.
- Osuuskauppa Peeässä (2023). Kaupallisten vaikutusten arviointi – Pitkälahden vähittäiskaupan suuryksikkö. Sweco Finland Oy.
- Pohjois-Savon liitto (2023). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3. vaihe, vety, aurinko ja kauppa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tavoitteet.
- Pohjois-Savon liitto (2018). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040. Maakuntakaavan tarkistamisen 1. vaihe. Pohjois-Savon liiton julkaisu A:84.
- Pohjois-Savon liitto (2015). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030. Pohjois-Savon liiton julkaisu A:82.
- Pohjois-Savon liitto (2013). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030. Palveluverkkoselvitys herkkyyssanalyysiin. Pohjois-Savon liiton julkaisu A:77.
- Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki. Savon Sanomat 16.10.2024. Haapaniemen Citymarketin peruskivi muurattiin.
- Siilinjärven kunta (2024). Kaavoituskatsaus 2024.
- Siilinjärven kunta (2022). Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutos. <https://siilinjärvi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/voimassa-olevat-kaavat/yleiskaavat/>
- Siilinjärven kunta (2016). Kirkonkylän yleiskaava 2035. <https://siilinjärvi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/voimassa-olevat-kaavat/yleiskaavat/>
- Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.
- Suomen Kauppakeskusyhdistys ry. Finnish Shopping Centers Kauppakeskukset
- Vilkku, Kuopion seudun joukkoliikenne 2023: Kuopion kaupunkiseudun runkolinjaselvitys. WSP Finland Oy. https://vilku.kuopio.fi/sites/default/files/generic/2023-05/Runkolinjaselvitys_2023.pdf
- Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Haastattelut

- Kuopion kaupunki: Ilkka Laine, Katri Hiltunen, Annika Korhonen ja Juho Palviainen, 2.10.2024
- Kuopion kaupunki: Anu Häiväläinen, 3.10.2024
- Siilinjärven kunta: Timo Nenonen ja Pekka Turunen, 24.9.2024
- Kesko, Itä- ja Keski-Suomi: Jesse Kohonen, 25.9.2024
- Osuuskauppa Peeässä: Mikko Junttila, Jouni Ruotsalainen ja Tiina Tolvanen, 27.9.2024
- Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry: Tilla Martikainen, 1.10.2024. Lisäksi Tilla Martikaisen välityksellä on saatu näkemykset kahdeksalta keskustassa toimivalta taholta.

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- NielsenIQ: myymälärekisteri 2023
- Päivittäistavarakauppa ry: päivittäistavarakaupan tilastot
- Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2010–2022
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot ym.
- Tilastokeskus: YKR 2023