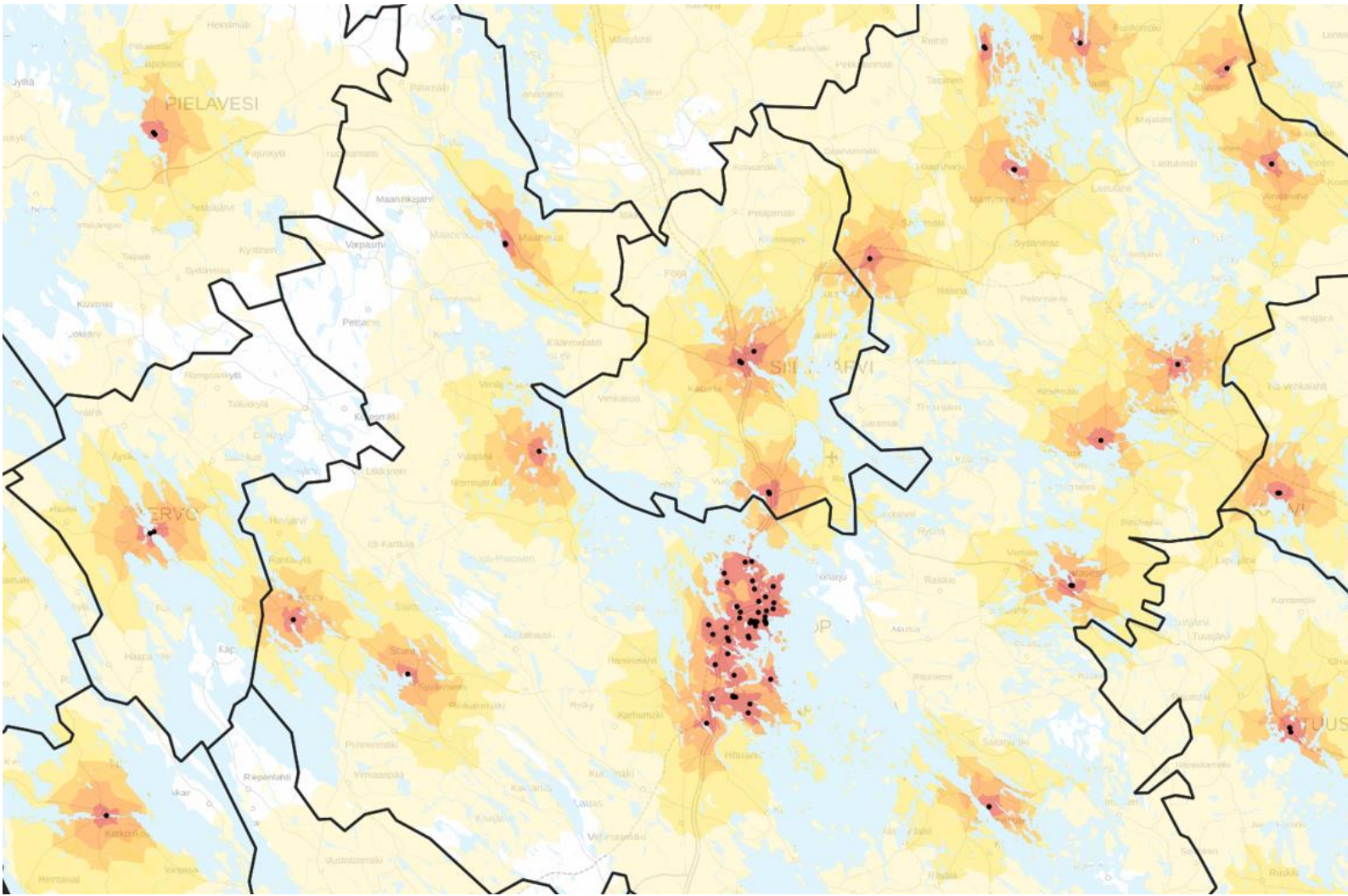
Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys: Nykytila, kehitysnäkymät ja päivitystarpeet

LOPPURAPORTTI 11.12.2024



Sisältö

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE ... 3
2 SUUNNITTELUALUE ... 4
3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT ... 5
3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskeva ohjeistus ... 5
3.2 Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 kaupan ohjaus ... 7
3.3 Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040 ... 11
3.4 Kaupan ja matkailun kehitystrendit ... 12
3.4.1 Kaupan ja kaupan toimintaympäristön kehitystrendit ... 12
3.4.2 Matkailun kehitystrendit ... 15
4 YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET: NYKYTILA JA KEHITYS ... 17
4.1 Väestö ja asuminen ... 17
4.2 Vapaa-ajan asuntojen määrä ja sijoittuminen ... 21
4.3 Pohjois-Savon matkailu ... 23
4.4 Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen ... 25
5 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILANNE JA KEHITYS ... 27
5.1 Vähittäiskaupan palveluverkko ... 27
5.1.1 Päivittäistavarakaupan palveluverkko ... 27
5.1.2 Erikoiskaupan palveluverkko ... 30
5.1.3 Merkitykseltään seudulliset kaupan alueet ... 33
5.1.4 Vireillä olevat kaupan hankkeet ... 47
5.1.5 Muut hankkeet ja alueet ... 50
5.2 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus ... 51
5.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne ... 53
6 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS ... 56
6.1 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Pohjois-Savossa ... 56
6.2 Arvio kysynnän kehityksestä Pohjois-Savossa vuoteen 2040 ... 57
6.2.1 Pohjois-Savon oman väestön kysynnän kehitys ... 57
6.2.2 Arvio Pohjois-Savon vapaa-ajan asukkaiden kysynnän kehityksestä ... 59
6.3 Pohjois-Savon laskennallinen liiketilatarve ja sen kehitys vuoteen 2040 ... 61
7 KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYKSEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI ... 65
8 LÄHTEET ... 68
9 LIITTEET ... 70
Liite 1: Pohjois-Savon maakunnan väestö, työpaikat ja vapaa-ajan asunnot ... 70
Liite 2: Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä ... 75
Liite 3: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät ... 77

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Pohjois-Savon liitto on käynnistänyt Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen laatimisen vuoden 2023 lopussa. Maakuntakaavan yhtensä teemana on seudullisesti merkittävä kauppa. Voimassa oleva kaupan maakuntakaava 2030 on laadittu vuonna 2016 ja sitä on tarkistettu vuonna 2019 voimaan tulleessa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaiheessa. Voimassa olevien maakuntakaavojen kauppaa koskevat merkinnät 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 paikkatietoanalyyseihin perustuen. Selvityksen yhteydessä on toteutettu kaupan edustajien sekä Kuopion kaupungin ja Siilinjärven kunnan edustajien haastattelut. Haastatellut tahot ja henkilöt on esitetty lähdeluettelossa (luku 8). Kaupallinen selvitys on raportoitu kahdessa osassa. Tässä raportissa on kuvattu kaupan palveluverkon nykytila ja kehitysnäkymät sekä arvioitu aiemman palveluverkkoselvityksen ja voimassa olevan maakuntakaavan ajantasaisuutta. Toinen raportti sisältää kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen tarkastelun, vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin ja suositukset maakuntakaavassa huomioon otettavista asioista.

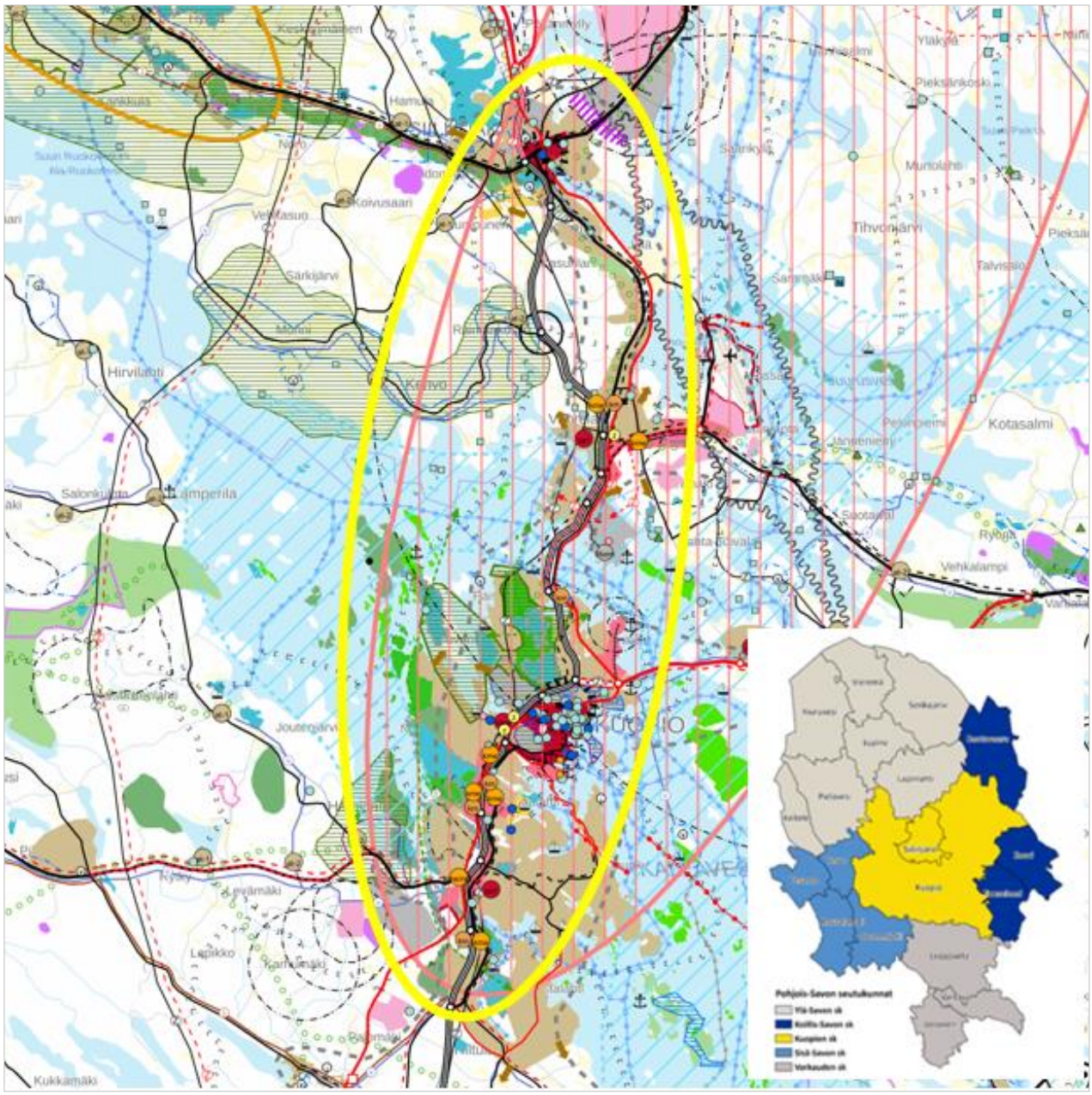
Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys on tehty Pohjois-Savon liiton toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvityksen laatimista on ohjannut liiton nimeämä ohjausryhmä, joka on kokoontunut työn aikana kuusi kertaa. Ohjausryhmään ovat kuuluneet:

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

Suunnittelualueena on Kuopion ja Siilinjärven keskeinen kaupunkiseutu, mutta kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä sekä seudullisesti merkittävän kaupan mahdollisten muutosten vaikutuksia tarkastellaan myös laajemmalla alueella.



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

3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavojen laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa laadittaessa on kaavojen sisältövaatimusten lisäksi otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a).

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaiheessa kauppaa koskevat merkinnät on päivitetty vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alueidenkäyttölaki) vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskeva ohjeistus

Maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa

- *Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. 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, jolloin laista poistuisi velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Maakuntakaavassa on tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä.*

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä (**71 a §**). Kaavajärjestelmän mukaisesti merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa. Kuntakaavoissa eli yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tarkennetaan maakuntakaavan määräyksiä ja osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille

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

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

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. (**71 b §**).

Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (**71 c §**). Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Kaupan laatu

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä.

Kaupan ohjaukseen suunnitteilla olevia muutoksia

Valmistelussa olevan alueidenkäyttölain luonnos on tarkoitus saada lausuntokierrokselle syksyllä 2024 ja hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntokaudella 2025. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyy pääosin ennallaan: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, aurinkovoimaloihin, vähittäiskauppaa koskevaan sääntelyyn, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoituksen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.

Kaupan osalta tavoitteena on keventää vähittäiskaupan suuryksikköjen sääntelyä:

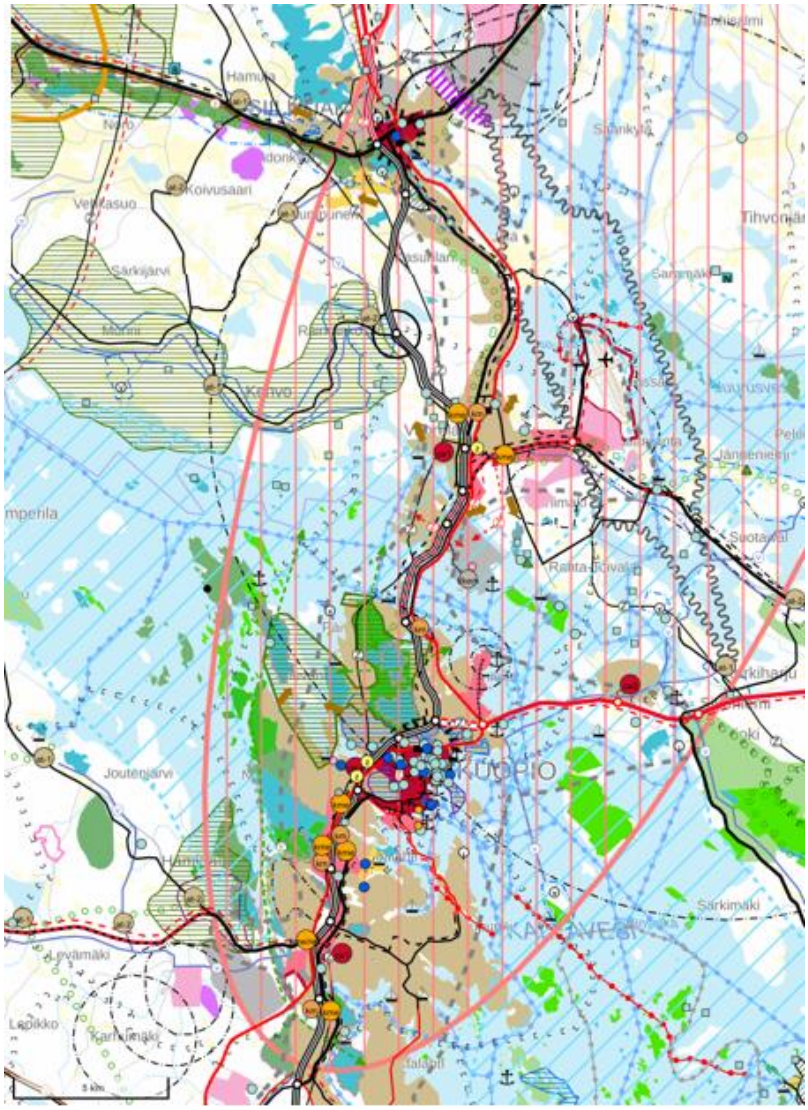
- Laista poistettaisiin säännös, jonka mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.
- Laista poistuisi velvoite esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Samalla myöskään vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella ei maakuntakaavassa tarvitsisi enää esittää. Mikäli velvoite seudullisen vähittäiskaupan ohjaamiseen poistuu, on Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3. vaiheessa tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä.
- Pykäläluonnosten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt olisi edelleen osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin kuitenkin osoittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että:
    - suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
    - alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen;
    - suunniteltu alueidenkäyttö ei estä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

3.2 Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 kaupan ohjaus

Kaupan ratkaisut on määritelty kaupan maakuntakaavassa ja maakuntakaava 2040 1. vaiheessa

- *Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Pohjois-Savon 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 maakuntakaavassa määritelty myös vähittäiskaupan enimmäismitoitus.*

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa on ratkaistu Pohjois-Savon kaupallinen palveluverkko: keskustatoimintojen alueet ja seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Keskustatoimintojen alueisiin, keskustan ulkopuolella sijaitseviin vähittäiskaupan suuryksiköihin sekä taajamatoimintojen alueisiin liittyviä suunnittelumääräyksiä on tarkistettu Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa vastaamaan vuonna 2017 voimaan tulleita maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä. Kaavamerkinnät säilyivät tarkistuksen yhteydessä kaupan maakuntakaavan mukaisina.



Kuva 2: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä 9/2024 (Paikkatietoikkuna).

Yleiset suunnittelumääräykset

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Taulukko 1. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat (Pohjois-Savon liitto 2019).

Alue	Päivittäis-tavarakauppa	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
Kuopio (pl. Nilsiä, Maaninka, Juankoski)	4 000 k-m^2	12 000 k-m^2	5 000 k-m^2
Iisalmi, Siilinjärvi, Varkaus	4 000 k-m^2	7 000 k-m^2	4 000 k-m^2
Lapinlahti, Leppävirta, Kiuruvesi, Suonenjoki	4 000 k-m^2	5 000 k-m^2	4 000 k-m^2
Muut alueet	4 000 k-m^2	4 000 k-m^2	4 000 k-m^2

Kaupan sijoittumista ohjaavat merkinnät

Keskustatoimintojen alue (C)

Merkinnällä osoitetaan Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden keskustojen ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa tulee muun muassa luoda edellytykset monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle.

Keskustatoimintojen alakeskus (ca1)

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä, vahvoja keskustatoimintojen alakeskuksia, joihin sijoittuu seudullisia palveluita sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kuopiossa merkinnällä on osoitettu Petonen ja Nilsiä sekä Siilinjärvellä Vuorela. Muualla maakunnassa merkinnällä on osoitettu Kiuruveden, Lapinlahden, Suonenjoen ja Leppävirran kuntakeskukset.

Keskustatoimintojen alakeskus, Savilahti (ca-v)

Merkinnällä osoitetaan keskustoimintojen alakeskus, johon sijoittuu kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueita. Alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa tulee muun muassa huolehtia vaihtoehtoisista kaupan suuryksikköjen paikoista.

Keskustatoimintojen alakeskus (ca2)

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alakeskuksia, joihin sijoittuu seudullisia palveluita sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kuopiossa merkinnällä on osoitettu Juankoski. Muualla maakunnassa merkinnällä on osoitettu Keiteleen, Pielaveden, Sonkajärven, Vieremän, Rautalammin, Tervon, Vesannon, Kaavin, Rautavaaran ja Tuusniemen kuntakeskukset.

Vähittäiskaupan suuryksikkö (KM)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelumääräysten mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on suunniteltava siten, ettei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin. Kuopion ja Siilinjärven keskeisen kaupunkiseudun KM-merkinnällä osoitetut alueet (5 kpl) on esitetty taulukossa 2.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin, sujuvat henkilöauto- ja joukkoliikenteen edellytykset erityisesti Kuopion Leväsentiellä ja Volttikadulla sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin. Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla kme-merkinnällä osoitetut alueet (6 kpl) on esitetty taulukossa 2.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön reservialue (kme/res.)

Merkinnällä osoitetaan tilaa vaativan kaupan suuryksikön reservialue Kuopion Pieneen Neulamäkeen. Merkinnällä mahdollistetaan seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan sijoittuminen Pienen Neulamäen yrityspuistoon tulevaisuudessa. Suunnittelumääräyksen mukaan alue voidaan ottaa käyttöön muiden seudullisesti merkittävien kaupan sijaintipaikkojen täytyttyä.

Enimmäismitoitukset

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa määritellyt vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on esitetty seuraavassa taulukossa. Taulukossa esitetty kaupan laadun määrittely on tarkoitettu ainoastaan ohjeellisena tulkittavaksi ja vain enimmäismitoitus on sitova. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan nykyinen ja uusi kerrosala ja myös pinta-alaltaan alle 4 000 k-m^2:n myymälät. Kokonaismitoituksen puitteissa alueilla voi toteuttaa muuta erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa paikallisesti merkittävänä. Paikallisesti merkittävän kaupan sijoittumisedellytykset tutkitaan ja ratkaistaan kuntakaavoituksella.

Taulukko 2. Keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla (Pohjois-Savon liitto 2019: Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1.vaihe).

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Kerrosala/ enimmäis-mitoitus	Yhteensä, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa
Siilinjärvi	Green Valley	KM	2024	0	0	0	0
			Uusi	22 200	900	21 300	0
			Mitoitus	22 200	900	21 300	0
		kme	2024	0	0	0	0
			Uusi	28 900	0	0	28 900
			Mitoitus	28 900	0	0	28 900
	VT9:n risteys	kme	2024	0	0	0	0
			Uusi	15 000	0	0	15 000
			Mitoitus	15 000	0	0	15 000
	SIILINJÄRVI YHTEENSÄ		**2024**	**0**	**0**	**0**	**0**
			Uusi	**66 100**	**900**	**21 300**	**43 900**
			Mitoitus	**66 100**	**900**	**21 300**	**43 900**

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Kerrosala/ enimmäis-mitoitus	Yhteensä, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa
Kuopio	Päiväranta	KM	2014	15 000	15 000	0	0
			Uusi	5 000	5 000	0	0
			Mitoitus	20 000	20 000	0	0
	Vt 5 itä (Leväsentie)	KM	2014	14 000	0	14 000	0
			Uusi	0	0	0	0
			Mitoitus	14 000	0	14 000	0
		kme	2014	51 000	0	0	51 000
			Uusi	20 000	0	0	20 000
			Mitoitus	71 000	0	0	71 000
	Kolmisoppi	KM	2014	17 500	14 000	3 500	0
			Uusi	5 000	0	5 000	0
			Mitoitus	22 500	14 000	8 500	0
		kme	2014	24 500	0	0	24 500
			Uusi	5 000	0	0	5 000
			Mitoitus	29 500	0	0	29 500
	Matkus	KM	2014	87 500	3 300	84 200	0
			Uusi	9 500	0	9 500	0
			Mitoitus	97 000	3 300	93 700	0
		kme	2014	0	0	0	0
			Uusi	61 000	0	0	61 000
			Mitoitus	61 000	0	0	61 000
	Vt5 länsi (Volttikatu)	kme	2014	40 000	500	0	39 500
			Uusi	20 000	0	0	20 000
			Mitoitus	60 000	500	0	59 500
	Pieni Neulamäki	kme/res	2014	0	0	0	0
			Uusi	20 000	0	0	20 000
			Mitoitus	20 000	0	0	20 000
	KUOPIO YHTEENSÄ		**2014**	**249 500**	**32 800**	**101 700**	**115 000**
			Uusi	**145 500**	**5 000**	**14 500**	**126 000**
			Mitoitus	**395 000**	**37 800**	**116 200**	**241 000**
	MUU MAAKUNTA YHTEENSÄ	KM ja kme	2014	43 300	500	3 500	39 300
			Uusi	96 000	4 000	10 000	82 000
			Mitoitus	139 300	4 500	13 500	121 300
	KOKO MAAKUNTA YHTEENSÄ	KM ja kme	**2014**	**292 800**	**33 300**	**105 200**	**154 300**
			Uusi	**307 600**	**9 900**	**45 800**	**251 900**
			Mitoitus	**600 400**	**43 200**	**151 000**	**406 200**

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla Kuopiossa yhteensä 395 000 k-m² ja Siilinjärvellä 66 100 k-m². Siilinjärvellä enimmäismitoitus oli vuonna 2014 kuten myös vuonna 2024 kokonaan käyttämättä. Kuopiossa enimmäismitoituksesta oli toteutunut vuonna 2014 noin 249 500 k-m² (63 %) ja käyttämättä oli noin 145 500 k-m² (37 %). Kaupan kerrosala ei ole merkittävästi muuttunut Kuopion kaupan alueilla vuoden 2014 jälkeen.

3.3 Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040

Kaupunkirakennesuunnitelmassa visioidaan maankäyttöä ja liikennettä 2040-luvulle

- *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 vaikutusalueita priorisoidaan jatkossa tehokkaan täydennysrakentamisen, maanhankinnan, infran parantamisen ja palveluiden sijoittamisen alueina. Laaja-alaista kehittämispotentiaalia on esimerkiksi akseleilla Neulamäki-Kelloniemi ja Puijonlaakso-keskusta.*

Päätavoitteena Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakenteessa on elinvoiman kasvattaminen. Elinvoima koostuu kilpailukykyisistä elinkeinotoiminnan mahdollisuuksista, houkuttelevasta asuntotarjonnasta, toimivasta liikennejärjestelmästä, vireästä ydinkeskustasta ja kaupunkielämästä sekä hyvinvointia tukevasta, kestävästä kaupunkirakenteesta. Elinkeinotoiminnan mahdollisuuksien ja asuntotarjonnan tukemiseksi on tärkeää varata riittävästi alueita työpaikka- ja asuinalueille. Kestävyyttä tavoitellaan mm. viherverkostoa vahvistamalla, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä parantamalla sekä nykyisen palveluverkoston hyödyntämisellä.

Kaupallisissa palveluissa tavoitteena on turvata niin Kuopion ydinkeskustan kuin asuinalueidenkin nykyinen palvelutarjonta ja parantaa sitä alueiden väestöpohjaa kasvattamalla. Lähipalveluiden tulisi olla hyvin asukkaiden saavutettavissa jalan tai pyörällä, kun taas suurempiin kauppakeskuksiin sijoittuneet palvelut sijaitsevat kauempana asutuksesta. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on osoitettu suurimpien nykyisten ja mahdollisten uusien kauppakeskusten ja kaupan keskittymien sijainnit, Kaupan sijoittumista on ohjattu käyttötarkoitusmerkinnällä (PK). Tavoitteena on, että uudet vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat asuinalueiden läheisyyteen.

Tärkeänä täydennysrakentamisen ja muun kaupunkikehityksen selkärankana toimivat jatkossa joukkoliikenteen runkolinjat, joista ensimmäiset aloittavat liikennöinnin 2026. Runkolinjat tulevat jatkossa olemaan kaupunkirakenteen merkittävimpiä kehityskäytäviä. Runkolinjojen vaikutusalueita (300–400 metriä) priorisoidaan Kuopiossa ja Siilinjärvellä ainakin tehokkaan täydennysrakentamisen, maanhankinnan, infran parantamisen ja palveluiden sijoittamisen alueina.

Ensimmäisessä vaiheessa on suunniteltu perustettavan runkolinjat

- Kelloniemi-keskusta-Savilahti-Neulamäki
- Puijonlaakso-keskusta-Lehtoniemi-Rautaniemi-Pyörö
- Puijonlaakso-keskusta-Lehtoniemi-Pirtti-Pyörö

Myöhemmin perustettaviksi on suunniteltu runkolinjat

- Rypysuo-keskusta-Savilahti-Jynkkä-Pyörö
- Päiväranta-Julkula-keskusta-Savilahti-Rauhalahti
- poikittainen yhteys Itkonniemi-keskusta-Savilahti-Neulaniemi
- Siilinjärvi-Toivala-Vuorela-Kuopio

3.4 Kaupan ja matkailun kehitystrendit

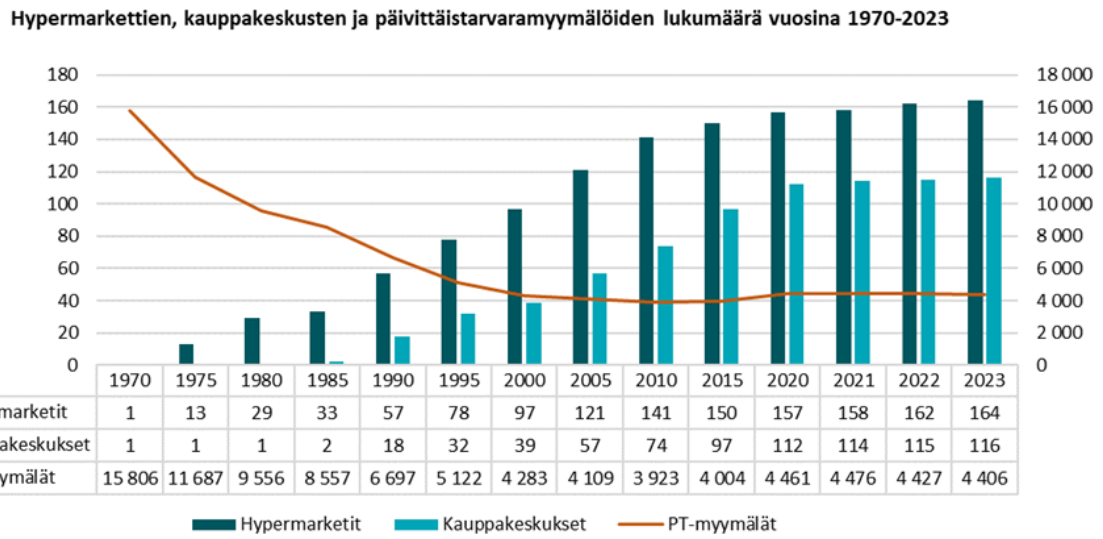
Keskusta-alueiden suosio asiointi- ja kauppapaikkoina vahvistuu

- *Päivittäistavarakaupassa viime vuosikymmenien aikana vallalla ollut myymälärakenteen muutostrendi, jossa pienten myymälöiden määrä vähenee ja suurten määrä lisääntyy, tulee todennäköisesti jatkumaan. Suuret päivittäistavarakaupan yksiköt sijoittuvat entistä useammin myös keskustoihin. Kuluttajatrendit painottavat kysynnän kasvua keskusta-alueilla, mutta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee jatkossakin olemaan kysyntää.*
- *Verkkokauppa tulee lisääntymään sekä päivittäis- että erikoiskaupassa. Verkkokaupan kasvun vaikutuksesta liiketilatarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Verkkokauppa todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Yleispiirteisessä kaavoituksessa on tarpeen pohtia, miten verkkokauppa otetaan huomioon.*
- *Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen kuluttamisessa, asiointikäyttäytymisessä, kaupan toiminnassa sekä matkailussa.*

3.4.1 Kaupan ja kaupan toimintaympäristön kehitystrendit

Myymälöiden lukumäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut. Suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2000-luvulla tasoittunut. Kauppakeskusten ja perinteisten hypermarkettien määrä ei enää kasva eikä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähene samalla tavalla kuin aiemmin. Keskeinen muutostrendi on kaupan myymälärakenteen muutos, jonka mukaan erityisesti monipuolista päivittäistavaravalikoimaa myyvien supermarket-kokoluokan myymälöiden määrä ja merkitys tulevat kasvamaan.



	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Hypermarketit	1	13	29	33	57	78	97	121	141	150	157	158	162	164
Kauppakeskukset	1	1	1	2	18	32	39	57	74	97	112	114	115	116
PT-myymälät	15 806	11 687	9 556	8 557	6 697	5 122	4 283	4 109	3 923	4 004	4 461	4 476	4 427	4 406

Kuva 3: Hypermarkettien, kauppakeskusten ja päivittäistavaramyymälöiden lukumäärän kehitys Suomessa vuosina 1970–2023. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, NielsenIQ ja Päivittäistavarakauppa ry)

Päivittäistavarakaupan myymälärakenteessa on nähtävissä muutostrendi, jonka mukaan pienten myymälöiden määrä on vähentynyt ja suurten määrä lisääntynyt. Kehitykseen on osaltaan vaikuttanut vähittäiskaupan aukioloaikoja koskevien rajoitusten poistuminen vuonna 2016, jonka jälkeen alle 400 m^2:n myymälöiden kilpailuetuna ollut vapaa aukiolo koski kaiken kokoisia myymälöitä. Kaupan näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan myymälärakenteen kehitys kohti suurempia myymälöitä jatkuu myös tulevina vuosina. Tähän vaikuttaa osaltaan vuonna 2030 voimaan tuleva kaasudirektiivi, joka vaatii investointeja myymälöiden kylmälaitteisiin. Erityisesti pienten ja vanhanaikaisissa tiloissa toimivien myymälöiden osalta tulee harkittavaksi, ovatko investoinnit taloudellisesti kannattavia.

Keskustojen kehitysnäkymät

Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja. Erikoiskauppa sijoittuu keskustan ydinkortteleiden kivijalkaan ja/tai monipuolisiin kauppakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan trendinä keskustoissa on monipuoliseen valikoimaan, laatuun ja palveluun keskittyvä tarjonta.

Viimeaikaisen kehityksen valossa vähittäiskaupan sijaan erityisesti palvelujen määrä on keskustoissa kasvamassa. Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Koska ihmiset tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa.

Uuden liiketilan rakentaminen keskustaan on usein pitkä ja haastava prosessi ja edellyttää kaupungin, kaupan, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden yhteistyötä. Onnistumiseen tarvitaan myös kaupalta ja kiinteistönomistajilta asennemuutosta.

Keskustojen ulkopuoliset kaupan keskittymät

Kuluttajatrendit painottavat kysynnän kasvua keskusta-alueilla, mutta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää. Osa kaupan toimijoista hakeutuu tulevaisuudessakin keskustojen ulkopuolelle johtuen 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.

Hypermarkettien ja kauppakeskusten kehitysnäkymät

Hypermarkettien määrä ei enää merkittävästi kasva. Hypermarket -verkkoa kehitetään pääosin nykyisiä hypermarketteja uudistamalla ja täydennetään uusilla hypermarketeilla lähinnä kasvavilla kaupunkiseuduilla. Uudet hypermarketit ovat pääosin nykyistä pienempiä. Kaupparyhmien välinen kilpailu ja halu sijoittua lähemmäs asukkaita paikkoihin, joihin pääsee henkilöauton lisäksi myös kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä lisää kaupan toimijoiden halukkuutta rakentaa hypermarketteja myös keskustoihin.

Kauppakeskusten suosio säilyy ja ne kehittyvät yhä enemmän hybridikeskuksiksi, joiden pinta-alasta entistä suurempi osa on muuta kuin vähittäiskauppaa. Kauppakeskuksiin sijoittuu ravintoloita, kaupallisia ja julkisia palveluita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä myös asumista. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevissa kohteissa.

Kulutuskäyttäytymisen kehityssuunnat

Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Yksilöllisyys kasvaa ja suuri massa kutistuu. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.

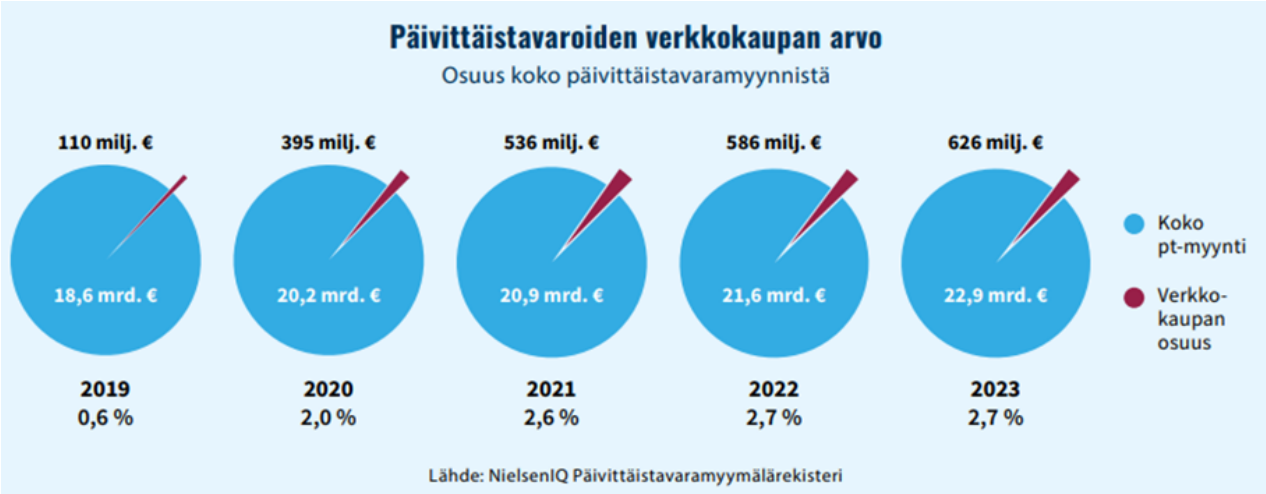
Kuluttajien asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimpiä ovat asioinnin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla esim. palvelun hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävellen ja pyöräillen, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kierto- ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan. Käytettyjen tavaroiden kysynnän kasvu näkyy sekä fyysisten myymälöiden että verkkokaupan lisääntymisenä.

Verkkokaupan kehitys

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Erityisesti pandemia kasvatti nopeasti aktiivisten digiostajien määrää. Verkkokaupan kasvun vaikutuksesta **liiketilatarpeeseen** pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Verkkokauppa todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Yleispiirteisessä kaavoituksessa on tarpeen pohtia, miten verkkokauppa otetaan huomioon. Kaavoituksella ei kuitenkaan ole syytä ohjata sitä, asioivatko asiakkaat myymälässä vai verkkokaupassa, joten mikäli myymälöille on kysyntää, ei niiden sijoittumista sijainniltaan oikeisiin paikkoihin ole tarpeen estää kaavan mitoitusta keinotekoisesti rajoittamalla.

Päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä verkkokaupan osuus on vielä vähäistä (2,7 % vuonna 2023), mutta se kasvaa nopeasti. Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna, eikä tähän ole odotettavissa muutosta ainakaan lähivuosina. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Päivittäistavaramyymälöiden pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toisaalta myös myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja pääosa asiakkaista haluaa asioida myymälöissä. Noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä ja kuljetuspalveluja kehitetään ja testataan.



Kuva 4: Päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo Suomessa 2019–2023 (Päivittäistavarakauppa ry 2024)

Erikoiskaupassa verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissa. Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, joten fyysisiä myymälöitä tullaan tarvitsemaan myös tulevaisuudessa ja uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Erikoiskaupan liiketilantarve kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten lähettipalveluiden tilantarve kasvaa. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopalvelupisteet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin saavutettaviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

Väestön väheneminen ja ikääntyminen

Väestön väheneminen ja ikääntyminen on yksi merkittävimmistä kaupan toimintaympäristön muutostrendeistä. Pohjois-Savossa kuten muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy merkittävästi tulevina vuosina. Vuonna 2023 yli 75-vuotiaiden osuus Pohjois-Savon väestöstä oli 12,5 %, kun se Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan vuonna 2040 on 17,7 %. Pohjois-Savossa on yli 75-vuotiaita noin 13 000 asukasta enemmän vuonna 2040 kuin vuonna 2023. 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 Pohjois-Savossa merkittävä kaupan toimintaympäristöön vaikuttava muutostrendi.

3.4.2 Matkailun kehitystrendit

Suomen matkailustrategiassa 2022–2028 (TEM, 2022:51) on kuvattu joitakin matkailun tulevaisuuteen vaikuttavia trendejä. Yleisesti ottaen odotukset Suomen matkailun tulevaisuudelle ovat positiiviset. Keskeisiä trendejä ovat kestävä kehitys ja vastuullinen matkailu sekä edelleen kasvava digitalisaatio. Seuraavassa on kuvattu joitakin trendejä ja niiden vaikutuksia.

Ilmastonäkökohdat vaikuttavat yksilöiden matkustusvalintoihin. Matkustaminen on suuri päästölähde ja esim. matkustustavan valinnalla on suuri merkitys. Paikallisten tuotteiden käyttämisellä voidaan vaikuttaa esim. ravintoloiden hiilijalanjälkeen.

Yksilölliset aineettomat elämykset, omasta hyvinvoinnista huolehtiminen, kulttuurit ja au-tenttisuus sekä digitaalisuus ovat trendejä, jotka muokkaavat matkailijan käyttäytymistä.

Jakamis- ja alustatalouden nopea yleistyminen on luonut uusia palveluntarjoajia myös matkailualalle. Matkailussa jakamistaloutta harjoitetaan majoituksessa, kuljetuksessa, ruokailussa ja oheispalveluissa.

Ikääntyvän asiakaskunnan merkitys kasvaa. Ikääntyvä väestö on vaurasta ja keskiluokasta on tulossa globaalisti suurin yhteiskuntaluokka. Globaalin vaurauden lisääntyessä kysyntä luksustasoista matkailua kohtaan kasvaa. Ylellisyyden merkitys muuttuu: aineellisen omaisuuden ja sosiaalisen aseman ohella sillä tarkoitetaan yhä useammin aineettomia kokemuksia, jotka ovat aitoja, eksklusiivisia ja räätälöityjä.

Yhä tiedostavammat ja vastuullisemmat kuluttajat haluavat vaalia sekä ympäristön että sosiaalista hyvinvointia matkustaessaan ja suosivat vastuullisesti toimivia yrityksiä. Kestävän matkailun kehittämisessä korostuvat vähähiilinen ja resurssitehokas talous esimerkiksi ruoan tuotannon, veden käytön ja jätteiden minimoinnin suhteen.

Päästöjen rajoittaminen ja polttoaineiden hintojen nousu nostavat matkustamisen hintaa ja siten todennäköisesti laskevat kysyntää kauempana ja erityisesti lentomatkan päässä oleviin kohteisiin. Lähimatkailun arvioidaan kasvavan.

Osaavan työvoiman heikko saatavuus rajoittaa matkailuelinkeinon palautumista koronaa edeltävälle tasolla. Matkailun kasvu edellyttää osaava työvoimaa.

Digitalisaatio mahdollistaa paikkariippumattoman työn tekemisen, minkä odotetaan näkyvän muun muassa työmatkustuksen vähenemisenä ja toisaalta yleistyvänä työ- ja vapaa-ajan matkailun yhdistämisenä sekä viipymän pidentymisenä.

4 YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET: NYKYTILA JA KEHITYS

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten kautta voidaan tarkastella Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupan ratkaisujen ajantasaisuutta. Esimerkiksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa ennakoidusta poikkeava väestökehitys tai jonkin kaupan alueen kehitys voi edellyttää kaupan kaavaratkaisujen tarkistamista ja muuttamista.

4.1 Väestö ja asuminen

Kuopion myönteinen väestökehitys lisää kaupallisten palvelujen kysyntää:

- *Edellisen kaupan selvityksen jälkeen vuosina 2011–2023 Kuopion seudun väestömäärä on lisääntynyt n. 11 080 asukasta (8,3 %). Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan myönteinen väestökehitys jatkuu ja vuonna 2040 Kuopion seudulla ennakoidaan olevan n. 162 490 asukasta.*
- *Edellisessä kaupan selvityksen ostovoiman kehitysarvio perustui Pohjois-Savon liiton väestöarvioon (2013). Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla väestömäärä on lisääntynyt vuosina 2011–2023, mutta edellisessä kaupan selvityksessä käytettyä väestöarviota vähemmän. Muualla maakunnassa väestömäärä on vähentynyt väestöarviota enemmän. Väestöarviosta poikkeava väestökehitys on tarpeen ottaa huomioon maakuntakaavan kaupan ratkaisujen arvioinnissa.*

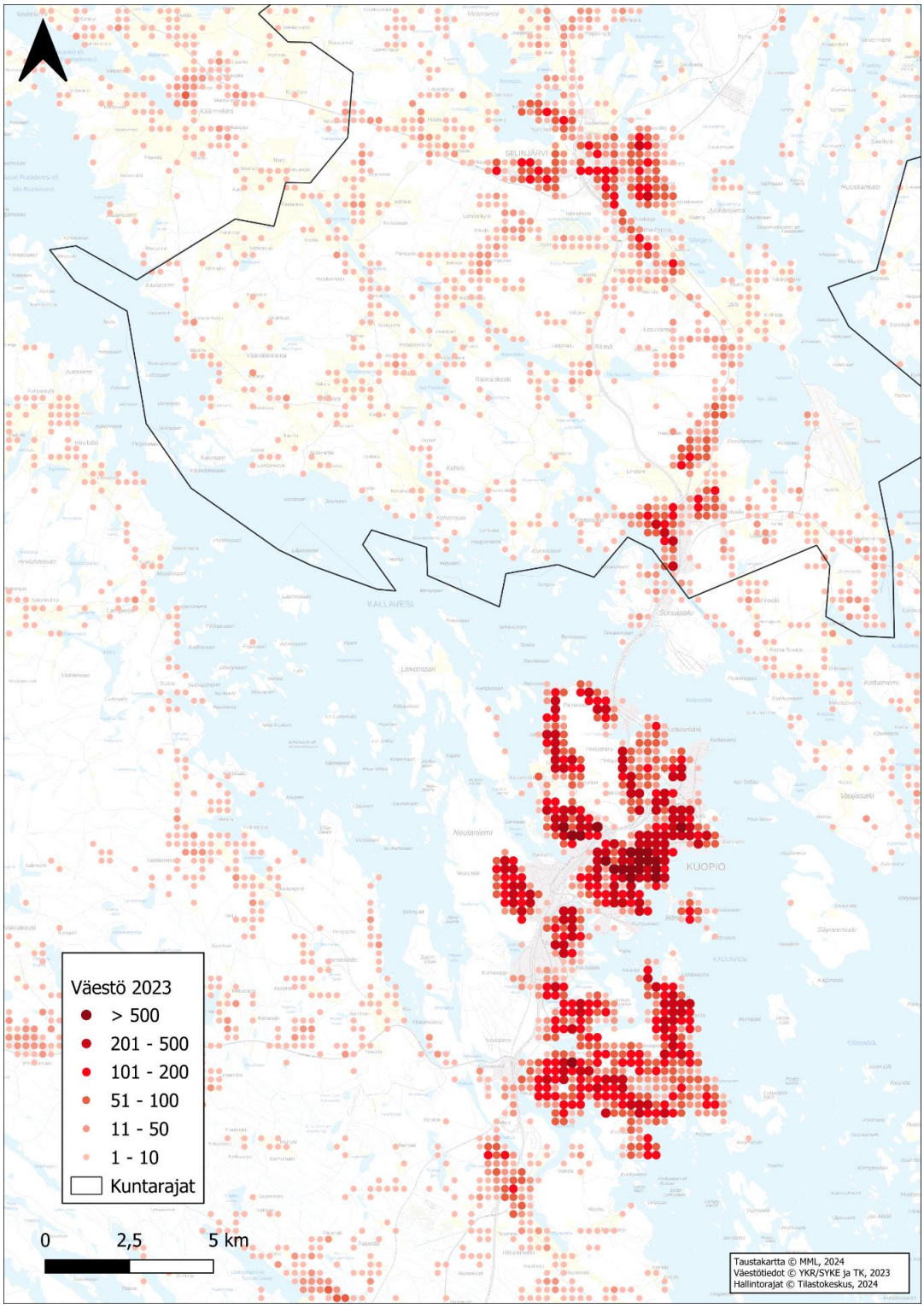
Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Pohjois-Savossa asui vuoden 2023 lopussa noin 248 190 asukasta. 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.

Taulukko 3. Pohjois-Savon väestömäärä seutukunnittain vuosina 2011 ja 2023 (Tilastokeskus).

Väestömäärä 31.12.	2011	2023	Muutos 2011–23	Muutos %
Kuopio	112 919	124 021	11 102	9,8 %
Siilinjärvi	21 311	21 290	-21	-0,1 %
KUOPION SEUTUKUNTA	**134 230**	**145 311**	**11 081**	**8,3 %**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	57 688	50 200	-7 488	-13,0 %
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	8 053	6 365	-1 688	-21,0 %
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	38 353	33 366	-4 987	-13,0 %
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	15 148	12 948	-2 200	-14,5 %
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**253 472**	**248 190**	**-5 282**	**-2,1 %**

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla. **Siilinjärvellä** asuminen ja myös tuleva asuntorakentaminen keskittyy kuntakeskukseen ja sen lähiympäristöön, Etelä-Siilinjärvelle sekä niiden väliselle alueelle Viitosen varteen. Vireillä olevia/alkavia asemakaavahankkeita on kuntakeskuksessa muun muassa Vesijärven ja Harjamäki-Taivallahden alueilla sekä Etelä-Siilinjärvellä Mustikkamäen ja Konttihovin alueet (Siilinjärven kunta 2024). **Kuopiossa** asuminen painottuu keskustaajaman alueelle. Tulevina vuosina kerrostalovaltainen täydennysrakentaminen painottuu keskusta-alueen ja sen lähialueiden nykyisen kaupunkirakenteen täydentämiseen sekä Saaristokaupunkiin. Suunnitteilla olevia asuntoalueita ovat muun muassa Savilahti, Itkonniemi ja Rauhalahti sekä pitkällä tähtäimellä Neulaniemi ja Vanuvuori. (Kuopion kaupunki 2024).



Kuva 5: Väestön sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla vuonna 2023.

Kuva väestön sijoittumisesta Pohjois-Savon maakunnan alueella on liitteessä 1.

Väestöennuste

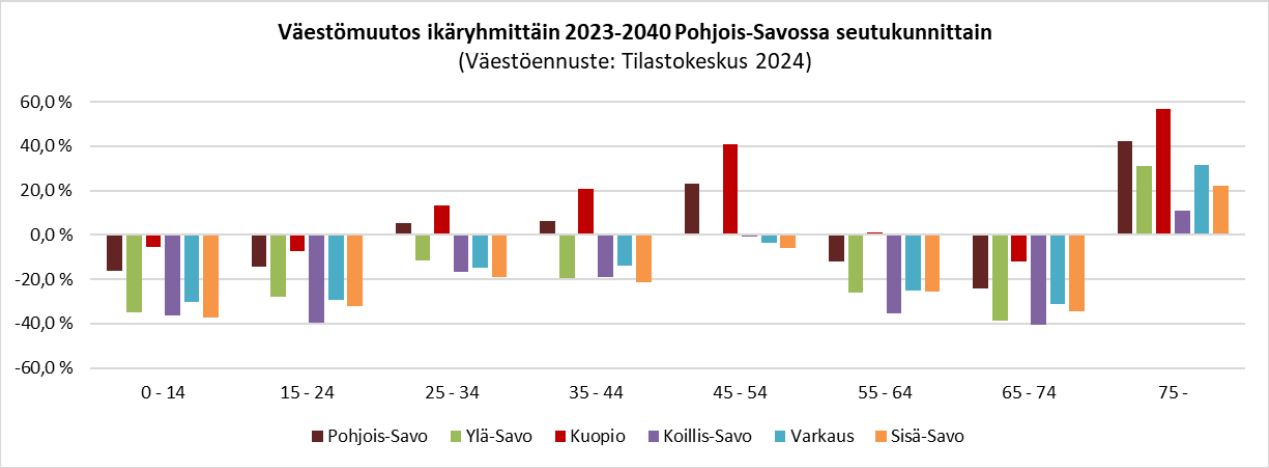
Tilastokeskuksen väestöennusteen (10/2024) mukaan Pohjois-Savon väestömäärä on vuonna 2030 noin 248 640 asukasta ja vuonna 2040 noin 248 800 asukasta. Ennusteen mukaan maakunnan väestömäärä lisääntyy vuosina 2023–2040 noin 610 asukasta (+0,2 %). Kuopion seutukunnan väestömäärä on väestöennusteen mukaan vuonna 2030 noin 154 380 asukasta ja vuonna 2040 noin 162 490 asukasta. Väestöennusteen mukaan Kuopion seutukunnan väestömäärä lisääntyy vuosina 2023–2040 noin 17 180 asukasta (+11,8 %). Muissa seutukunnissa väestömäärä vähenee.

Taulukko 4. Pohjois-Savon väestöennuste seutukunnittain vuosille 2030 ja 2040 (Tilastokeskus 2024).

Väestömäärä 31.12.	2023	2030	2040	Muutos 2023–40	Muutos %
Kuopio	124 021	133 517	142 108	18 087	14,6 %
Siilinjärvi	21 290	20 865	20 385	-905	-4,3 %
KUOPION SEUTUKUNTA	**145 311**	**154 382**	**162 493**	**17 182**	**11,8 %**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	50 200	45 984	41 856	-8 344	-16,6 %
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	6 365	5 554	4 958	-1 407	-22,1 %
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	33 366	30 965	28 811	-4 555	-13,7 %
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	12 948	11 752	10 684	-2 264	-17,5 %
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**248 190**	**248 637**	**248 802**	**612**	**0,2 %**

Väestön ikärakenteen kehitys

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 myös työikäisten (25–64-vuotiaat) osuus kasvaa. Lasten ja nuorten (alle 25-vuotiaat) osuus puolestaan vähenee kaikissa seutukunnissa.

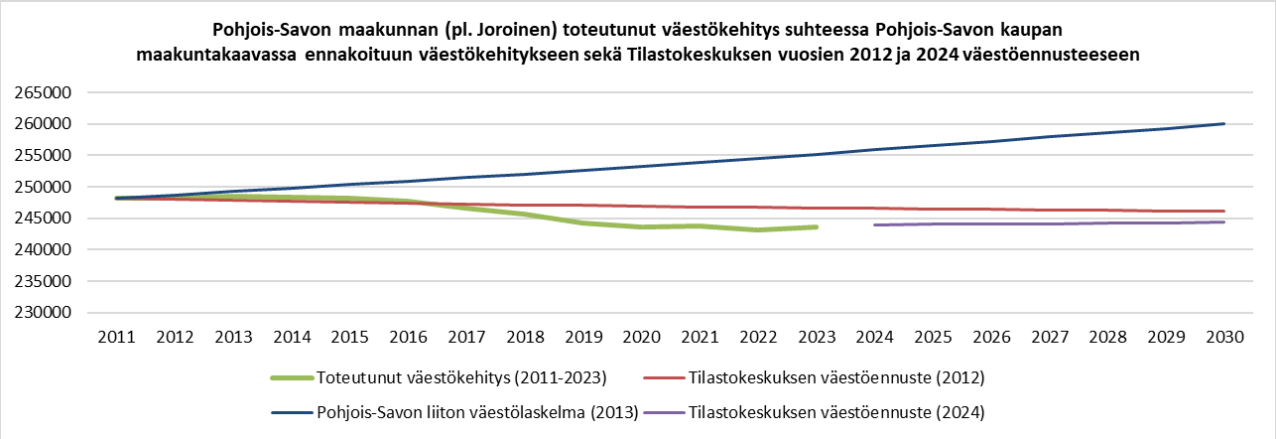


Kuva 6: Väestömuutos (%) ikäryhmittäin Pohjois-Savossa 2023–2040 (Tilastokeskus).

Väestökehitys suhteessa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa ennakoituun väestökehitykseen

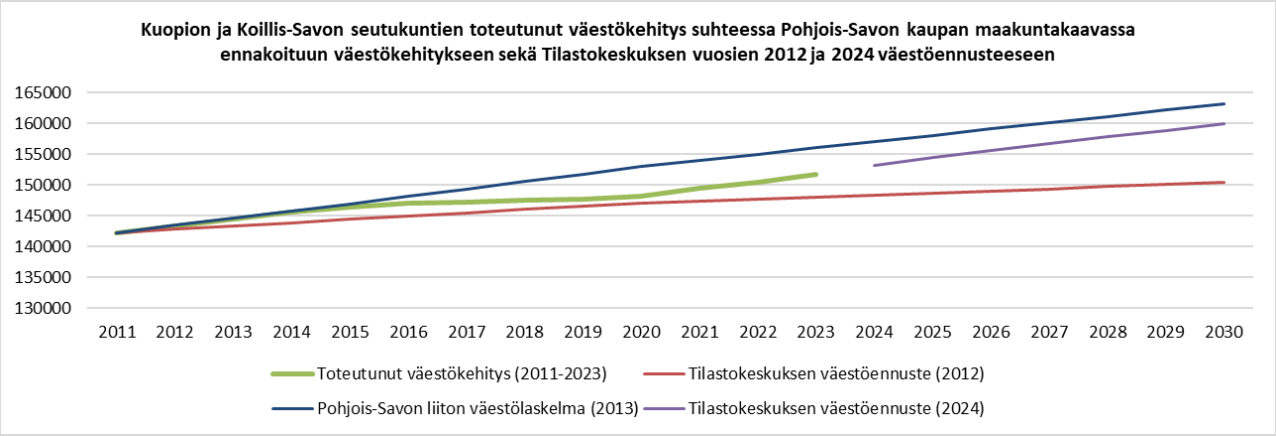
Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan yhteydessä tehdyssä kaupan selvityksessä ostovoiman kehitysarvion lähtökohtana oli Pohjois-Savon liiton väestölaskelma vuosille 2020 ja 2030 (2013).

Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2013) mukainen väestömäärä oli vuonna 2020 noin 253 160 asukasta ja vuonna 2030 noin 260 000 asukasta. Vuonna 2020 Pohjois-Savossa (ilman vuoden 2021 alussa Etelä-Savosta Pohjois-Savoon liittynyttä Joroista) asui noin 243 580 asukasta, mikä on noin 9 580 asukasta vähemmän kuin Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2013) mukainen väestömäärä samana vuonna. Pohjois-Savon väestökehitys on ollut vuoden 2011 jälkeen vähenevä. Toteutunut väestökehitys ei vastaa Pohjois-Savon liiton väestölaskelmassa (2013) ennakoitua kehitystä, jonka mukaan maakunnan väestömäärän ennakoitiin lisääntyvän.



Kuva 7: Pohjois-Savon toteutuneen väestökehityksen sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen (2012) ja Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2013) vertailu.

Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2013) mukaan Kuopion ja Koillis-Savon seutukuntien väestömäärä oli vuonna 2020 noin 153 050 asukasta ja vuonna 2030 noin 163 270 asukasta. Vuonna 2020 Kuopion ja Koillis-Savon seuduilla asui noin 148 260 asukasta, mikä on noin 4 790 asukasta vähemmän kuin Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2013) mukainen väestömäärä. Kuopion ja Koillis-Savon seutukuntia on tarkasteltu yhdessä, koska Kuopioon liittyneiden kuntien Pohjois-Savon liiton väestölaskelman mukaisesta väestömäärästä ei ollut tietoja käytettävissä. Kuopion ja Koillis-Savon seutukuntien väestömäärä on kasvanut, mutta Pohjois-Savon liiton väestölaskelmassa (2013) ennakoitua hitaammin. Kuopion seutukunnan väestökehityksen voidaan olettaa vastaavan varsin hyvin ennakoitua väestökehitystä. Sen sijaan Koillis-Savossa kuten muissakin seutukunnissa väestökehitys on ollut laskeva ja väestömäärä vähentynyt ennakoitua enemmän.



Kuva 8: Kuopion ja Koillis-Savon seutukuntien toteutuneen väestökehityksen sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen (2012) ja Pohjois-Savon liiton väestölaskelman (2014) vertailu.

4.2 Vapaa-ajan asuntojen määrä ja sijoittuminen

Vapaa-ajan asukkaat tuovat kaupallisille palveluille lisäkysyntää:

- *Edellisen kaupan selvityksen jälkeen vuosina 2010–2023 kesämökkien määrä on vähentynyt Kuopion seudulla n. 260 kpl (-2,3 %) ja koko maakunnassa n. 1 210 kpl (-3,7 %).*
- *Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Pohjois-Savon ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asukkaiden kulutuksen seurauksena. Pohjois-Savon vapaa-ajan asunnoista noin 27 % oli ulkomaakuntalaisten omistuksessa.*

Pohjois-Savossa oli vuoden 2023 lopussa noin 31 000 vapaa-ajan asuntoa, joista noin 37 % oli Kuopion seudulla, 2 % Ylä-Savon seudulla, 18 % Varkauden seudulla, 14 % Sisä-Savon seudulla ja 10 % Koillis-Savon seudulla. Vapaa-ajan asuntojen määrä on vähentynyt vuosina 2010–2023 Pohjois-Savossa noin 1 200 vapaa-ajan asuntoa (-3,7 %). Tilastokeskuksen kesämökkitilastossa ovat mukana yksityisten omistamat kesämökit. Tilastoon ei sisälly ulkomaalaisten, perikuntien ja yhteisöjen omistamat mökit eikä mökkivuokrausyritysten mökit.

Taulukko 5. Pohjois-Savon kesämökkien määrä vuosina 2010 ja 2023 (Tilastokeskus).

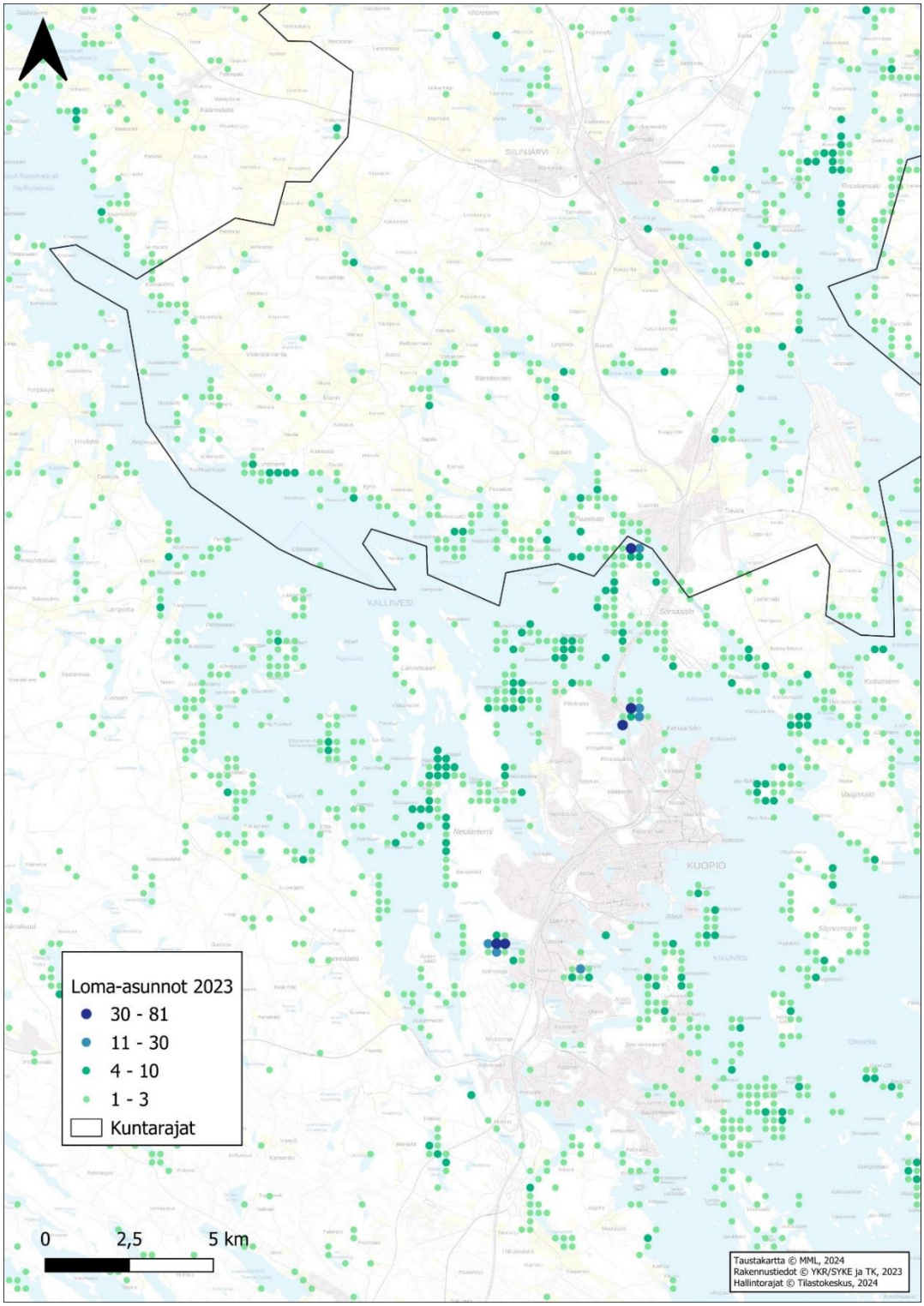
Loma-asunnot 31.12.	2010	2023	Muutos 2010–23	Muutos %
Kuopio	10 618	10 414	-204	-1,9 %
Siilinjärvi	983	923	-60	-6,1 %
KUOPION SEUTUKUNTA	**11 601**	**11 337**	**-264**	**-2,3 %**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	7 294	6 747	-547	-7,5 %
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	3 171	2 983	-188	-5,9 %
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	5 645	5 708	63	1,1 %
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	4 495	4 224	-271	-6,0 %
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**32 206**	**30 999**	**-1 207**	**-3,7 %**

Pohjois-Savon vapaa-ajan asunnoista oli vuoden 2023 lopussa 17 475 vapaa-ajan asuntoa (56 %) Pohjois-Savossa asuvien omistuksessa ja 13 524 vapaa-ajan asuntoa (44 %) muiden kuin Pohjois-Savossa asuvien omistuksessa. Maakunnan ulkopuolisista vapaa-ajan asunnon omistajista lähes puolet (47 %) oli Uudeltamaalta. Muiden maakuntien osuudet olivat 10 % tai alle. Kesämökkibarometrin (Voutilainen ym. 2021) mukaan yhtä vapaa-ajan asuntoa käyttää keskimäärin neljä henkilöä, joten maakunnan ulkopuolisten loma-asukkaiden määrä olisi vuonna 2023 noin 54 000 asukasta.

Taulukko 6. Ulkomaakuntalaisten omistamien kesämökkien määrä ja osuus Pohjois-Savon kaikista kesämökeistä (Tilastokeskus) sekä arvio loma-asukkaiden määrästä 2023.

Ulkomaakuntalaisten omistamat loma-asunnot 31.12.2023	Maakunnan ulkopuolella asuvat	Omistajan asuinpaikka ei tiedossa	Yhteensä	Osuus kaikista %	Arvio loma-asukkaiden määrästä 2023
Kuopio	2 092	2 248	4 340	42 %	17 360
Siilinjärvi	146	111	257	28 %	1 030
KUOPION SEUTUKUNTA	**2 238**	**2 359**	**4 597**	**41 %**	**18 390**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	1 744	998	2 742	41 %	10 970
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	889	420	1 309	44 %	5 240
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	1 761	727	2 488	44 %	9 950
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	1 748	640	2 388	57 %	9 550
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**8 380**	**5 144**	**13 524**	**44 %**	**54 100**

Seuraavassa kuvassa on esitetty loma-asuntojen sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla vuonna 2023. Kuva loma-asuntojen sijoittumisesta Pohjois-Savon maakunnan alueella on liitteessä 1.



Kuva 9: Kesämökkien sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla 2023.

Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Pohjois-Savon ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asunnon omistajien kulutuksen seurauksena. Maakunnan oman väestön omistuksessa olevista vapaa-ajan asunnoista osa on sellaisia, että vapaa-ajan asunnon omistaja ja vapaa-ajan asunto ovat Pohjois-Savossa, mutta eri kunnassa. Näiden vapaa-ajan asunnon omistajien kysyntä ei lisää Pohjois-Savon maakunnan kokonaisostovoimaa, mutta kuntatasolla kysynnällä voi kuitenkin olla suuri merkitys.

4.3 Pohjois-Savon matkailu

Matkailijat tuovat Pohjois-Savoon lisäkysyntää:

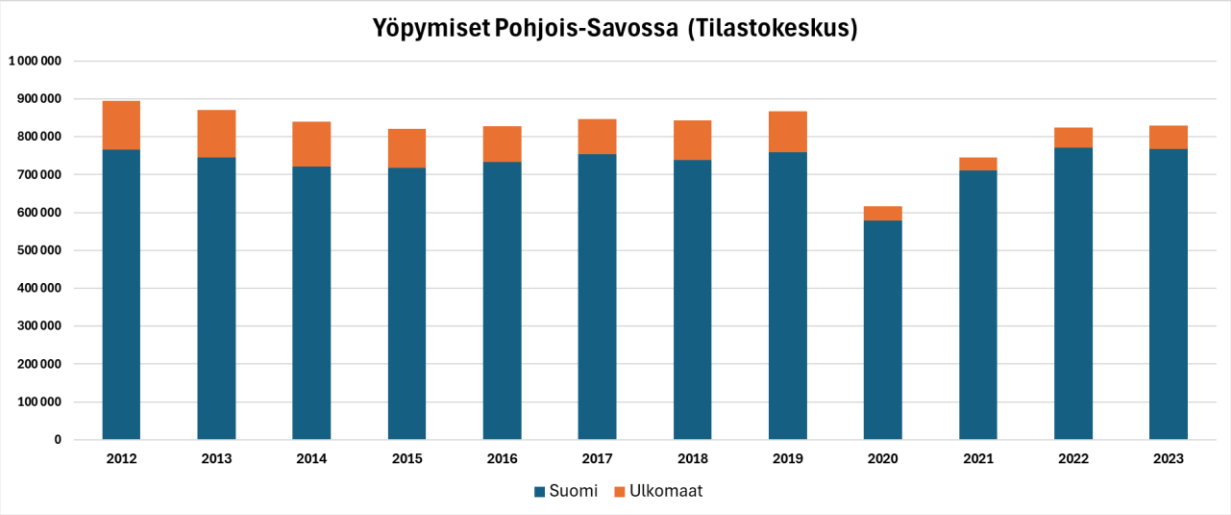
- *Edellisen kaupan selvityksen jälkeen vuosina 2012–2023 rekisteröityjen yöpymisten määrä on vähentynyt noin 64 400 yöpymistä (-7,2 %). Vähennys johtuu ulkomaisten yöpymisten vähenemisestä. Kotimaisten yöpymisten määrä on hieman lisääntynyt, mutta ulkomaisten yöpymisten määrä on vähentynyt noin -52 %.*

Rekisteröidyt yöpymiset

Pohjois-Savossa oli vuonna 2023 yhteensä noin 830 000 yöpymistä, joista noin 93 % oli kotimaisia ja noin 7 % ulkomaisia yöpymisiä. Vuoteen 2022 verrattuna ulkomaalaisten yöpymisten määrä on kasvanut 17 %. Vuosina 2020–2022 koronapandemia ja vuonna 2022 lisäksi Venäjän Ukrainassa aloittama sota ovat vähentäneet merkittävästi ulkomaisten ja erityisesti venäläisten yöpymisten määrää Pohjois-Savossa. Kotimaisten yöpymisten määrä ylitti koronaa ja Ukrainan sotaa edeltävän tason jo vuonna 2022. Myös ulkomaisten yöpymisten määrä on lisääntynyt, mutta määrä oli vuonna 2022 edelleen pieni verrattuna koronaa ja sotaa edeltävään tasoon. Tilastoissa on huomioitu yöpymiset kaikissa virallisissa majoitusliikkeissä.

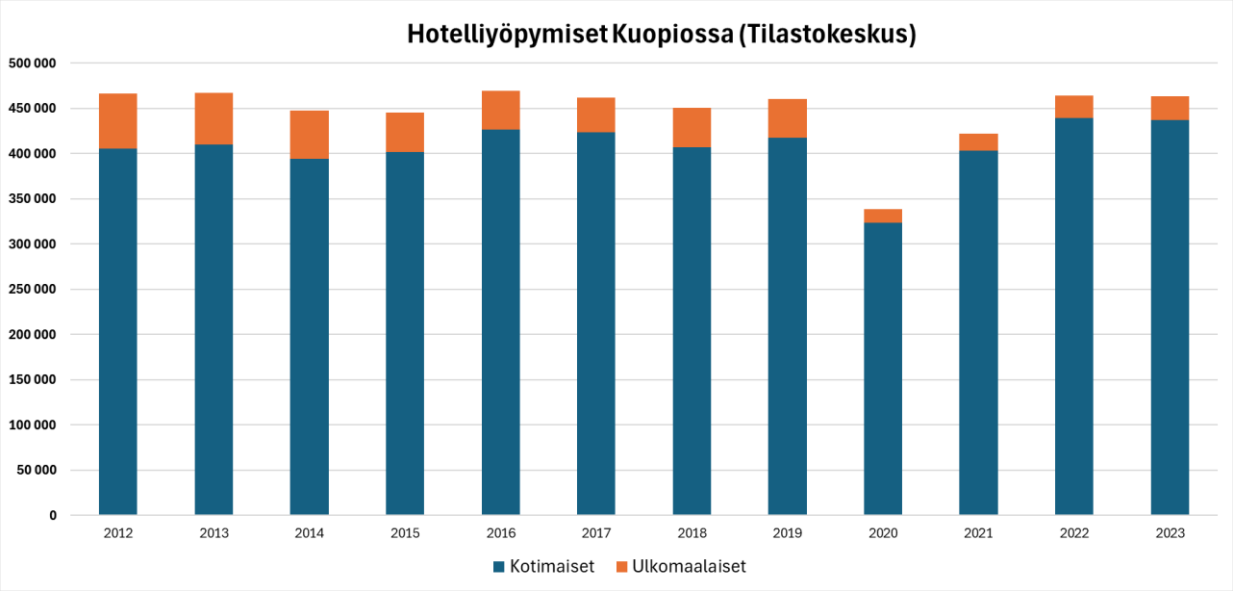
Erilaisten kansainvälisten alustojen kautta varattiin Pohjois-Savoon 155 600 yöpymistä (esim. Air bnb). Pohjois-Savon vuokramökkikapasiteetti vuoden 2023 lopussa oli 1021 mökkiä.

Pohjois-Savon matkailutuloksi vuonna 2023 arvioitiin 51,5 milj. euroa, josta kotimainen matkailutulo oli 47,7 milj. euroa ja ulkomaalainen 3,8 milj. euroa.



Kuva 10: Pohjois-Savon rekisteröityjen yöpymisten määrä vuosina 2012–2023 (Tilastokeskus 2024).

Kuopion osalta hotellien yöpymismäärien kehitys vastaa koko maakunnan kehitystä. Kotimaisten yöpymisten osalta koronaa edeltävä taso on jo saavutettu, mutta ulkomaalaisten yöpymisten osalta ollaan vielä jäljessä. Kuopiolaisissa hotelleissa yöpymisiä vuonna 2023 kertyi yhteensä noin 436 600 kpl, joista kotimaisia 94 %.



Kuva 11: Kuopion rekisteröityjen hotelliyöpymisten määrä vuosina 2012–2023 (Tilastokeskus 2024).

Suomessa matkailijoiden rahankäyttöä koskevaa tietoa on kerätty alueellisissa matkailututkimuksissa. Valtakunnallista tietoa on koottu Visit Finlandin Rudolf-tietokantaan.

Taulukko 7. Matkailijoiden rahankäyttö Suomessa vuonna 2023 (Rudolf-tietokanta).

Rahankäytön kohteet	Rahankäyttö €/ matka	Rahankäyttö € /vrk	Jakauma
Majoitus	367,25	35,00	37,7 %
Ravintolat ja kahvilat	195,25	18,50	19,9 %
Polttoaine	28,00	2,75	3,0 %
Liikkuminen Suomessa	77,50	7,50	8,1 %
Kulttuuri, liikunta ja virkistys	74,75	7,50	8,1 %
Muu (sis. vähittäiskauppa)	228,25	21,75	23,5 %
YHTEENSÄ	**971,25**	**92,75**	**100 %**

Vuorokautta kohden matkailijat kuluttavat keskimäärin lähes 93 euroa. Menoerä ”Muu” sisältää rahankäytön pääasiassa vähittäiskaupan palveluihin. Matkailijat käyttävät kaupan palveluita keskimäärin lähes 22 eurolla vuorokautta kohden.

Suomen matkailustrategiassa 2022–2028 (TEM, 2022:51) tavoitellaan voimakasta matkailumäärien ja -kysynnän kasvua. Tavoitteena on, että yöpymisvuorokausia vuonna 2028 olisi yhteensä 26 miljoonaa, joista 10 miljoonaa ulkomaista ja 16 miljoonaa kotimaista. Vastaavat luvut vuonna 2021 olivat 17,5 miljoonaa sekä 2,1 miljoonaa ja 15,4 miljoonaa. Matkailukysynnän tavoitellaan kasvavan vuoden 2021 11,2 miljardista eurosta 20 miljardiin euroon vuoteen 2028 mennessä.

4.4 Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen

Työpaikkamäärän ennakoidaan lisääntyvän:

- *Edellisen kaupan selvityksen jälkeen vuosina 2011–2022 Pohjois-Savon työpaikkamäärä säilyi lähes ennallaan. Työpaikkojen määrä lisääntyi Kuopion seutukunnassa ja väheni muissa seutukunnissa.*
- *Pohjois-Savon liiton tavoitteen mukaan työpaikkamäärä lisääntyy vuoteen 2040 mennessä koko maakunnan alueella noin 5 660 työpaikkaa. Määrällisesti eniten työpaikat lisääntyvät Kuopion seudulla.*

Työpaikkamäärän kehitys ja työpaikkojen sijoittuminen

Pohjois-Savossa oli vuoden 2022 lopussa lähes 100 000 työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on vähentynyt jonkin verran (-0,6 %) edellisen kaupan selvityksen laadinnan jälkeen vuosina 2011–2022. Seutukunnittain tarkasteltuna työpaikkojen määrä on lisääntynyt Kuopion seudulla ja vähentynyt kaikilla muilla seuduilla. Kuopion seudulla työpaikkamäärä on kasvanut sekä Kuopiossa että Siilinjärvellä.

Taulukko 8. Pohjois-Savon työpaikkamäärä seutukunnittain vuosina 2011 ja 2022 (Tilastokeskus).

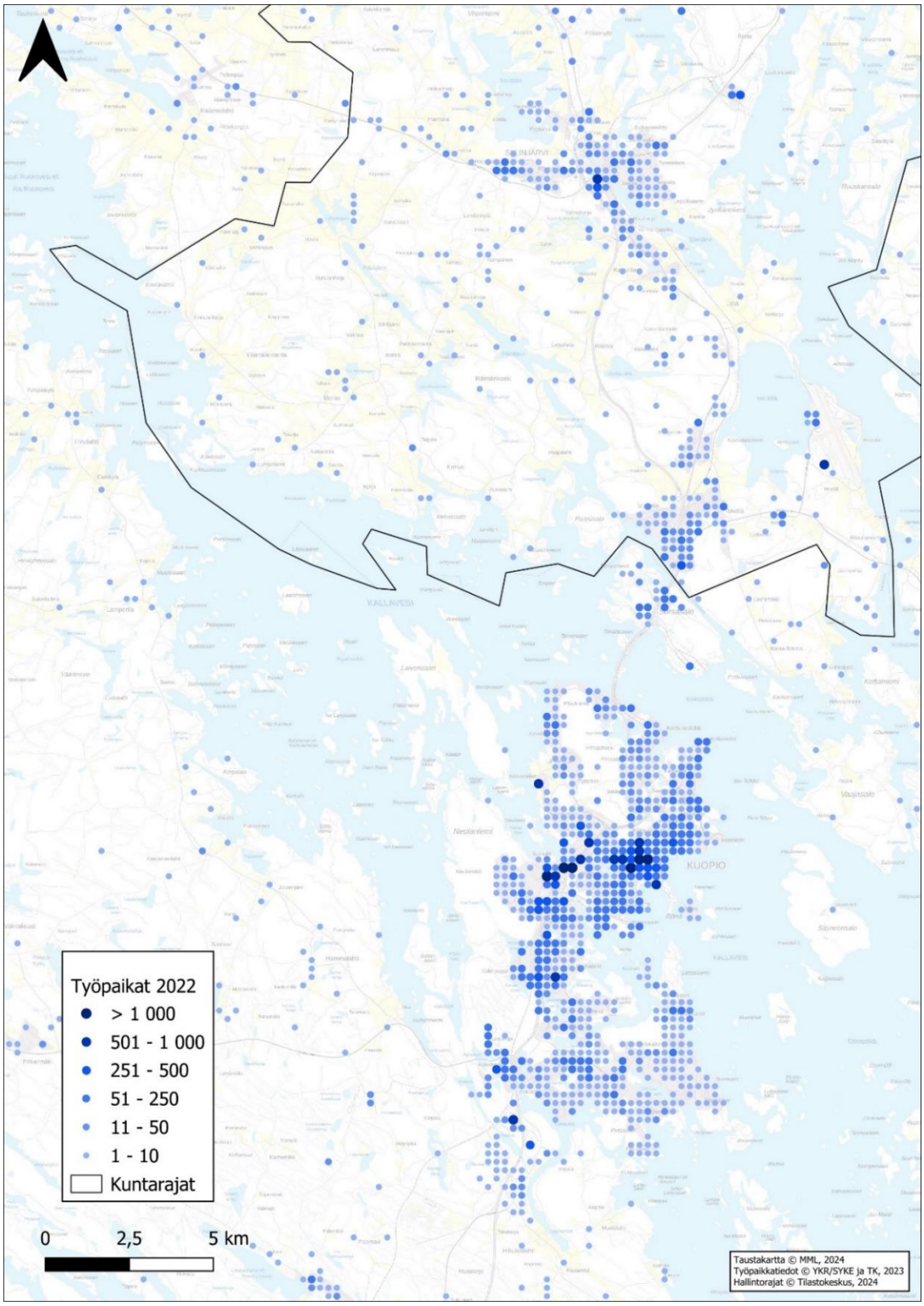
Työpaikkamäärä 31.12.	2011	2022	Muutos 2011–22	Muutos %
Kuopio	51 253	55 401	4 148	8,1 %
Siilinjärvi	6 771	7 227	456	6,7 %
KUOPION SEUTUKUNTA	**58 024**	**62 628**	**4 604**	**8,3 %**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	21 699	19 160	-2 539	-11,7 %
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	2 331	1 812	-519	-22,3 %
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	13 627	12 196	-1 431	-10,5 %
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	4 759	4 040	-719	-15,1 %
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**100 440**	**99 836**	**-604**	**-0,6 %**

Pohjois-Savon liiton tavoitteen mukaan Pohjois-Savon työpaikkamäärä on vuonna 2030 noin 101 400 työpaikkaa ja vuonna 2040 noin 105 500 työpaikkaa. Tavoitteen mukaan maakunnan työpaikkamäärä lisääntyy vuosina 2022–2040 noin 5 660 työpaikkaa (+5,7 %). Kuopion seutukunnan työpaikkamäärä on tavoitteen mukaan vuonna 2030 noin 65 500 työpaikkaa ja vuonna 2040 noin 71 000 työpaikkaa. Tavoitteen mukaan Kuopion seutukunnan työpaikkamäärä lisääntyy vuosina 2022–2040 noin 8 370 työpaikkaa (+13,4 %).

Taulukko 9. Pohjois-Savon liiton työpaikkatavoite seutukunnittain vuosille 2030 ja 2040 (Tilastokeskus).

Väestömäärä 31.12.	2022	2030	2040	Muutos 2022–40	Muutos %
KUOPION SEUTUKUNTA	**62 628**	**65 500**	**71 000**	**8 372**	**13,4 %**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	19 160	16 500	16 000	-3 160	-16,5 %
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	1 812	1 600	1 500	-312	-17,2 %
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	12 196	11 700	11 000	-1 196	-9,8 %
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	4 040	6 100	6 000	1 960	48,5 %
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**99 836**	**101 400**	**105 500**	**5 664**	**5,7 %**

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla. Työpaikat keskittyvät väestön tapaan Siilinjärvellä kuntakeskukseen ja Etelä-Siilinjärvelle sekä niiden väliselle alueelle sekä Kuopiossa keskustaajaman alueelle. Kuopiossa uusia työpaikka-alueita on suunnitteilla ja selvitettävänä muun muassa Sorsasalon, Kelloniemen, Pieni-Neulamäen, Hepomäen ja Vanuvuoren alueille.



Kuva 12: Työpaikkojen sijoittuminen Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla 2022.

Kuva työpaikkojen sijoittumisesta Pohjois-Savon maakunnan alueella on liitteessä 1.

5 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILANNE JA KEHITYS

Myymälöiden lukumäärää ja sijaintia koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta Nielsenin myymälärekisterin tietoihin ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen kunnittaiseen toimipaikkatilastoon. Nielsenin myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät on esitetty liitteessä 3.

Kaupan palveluverkon keskeiset kehityspiirteet:

- *Pohjois-Savon vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 215 päivittäistavaroita myyvästä 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 m^2) määrä ja erikoiskaupassa erityisesti muun erikoiskaupan myymälöiden määrä.*
- *Vähittäiskaupan palveluista suurin osa sijaitsee Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla. Kuopion seudun vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 110 päivittäistavaroita myyvästä 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 ja Siilinjärven keskeiselle kaupunkiseudulle ei ole syntynyt uusia seudullisesti merkittäviä kaupan keskittymiä Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan laadinnan jälkeen. Kuopiossa on rakenteilla yksi hypermarket maakuntakaavassa osoitetulla Kuopion keskustatoimintojen alueella. Valkeisen ja Pitkälahden alueilla on vireillä hypermarkethankkeet, jotka toteutuakseen edellyttävät vähittäiskaupan suuryksikön merkintää maakuntakaavaan. Lisäksi Kuopiossa on vireillä vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita muun muassa Haapaniemen ja Matkuksen alueilla.*

5.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

5.1.1 Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Pohjois-Savon päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2024 lopussa **215 päivittäistavaramyymälästä**. Myymälöistä 131 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 84 myymälää sellaisia, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (tavaratalot, erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Pohjois-Savossa toimi vuoden 2023 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (34), isoja supermarketteja (32) ja pieniä supermarketteja (32).

Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä valtaosa (51 %) sijaitsee Kuopion seutukunnassa (110 kpl). Hypermarketit sijaitsevat Kuopion seutukunnassa (Kuopiossa 3), Ylä-Savon seutukunnassa (Iisalmessa 2) ja Varkauden seutukunnassa (Varkaudessa 2). Myös isoista valintamyymälöistä ja halpahintamyymälöistä valtaosa sijaitsee Kuopion seutukunnan alueella. Päivittäistavaramyymälöitä sijaitsee Kuopion seutukunnassa 110 kpl, Ylä-Savon seutukunnassa 46 kpl, Koillis-Savon seutukunnassa 10 kpl, Varkauden seutukunnassa 355 kpl ja Sisä-Savon seutukunnassa 14 kpl.

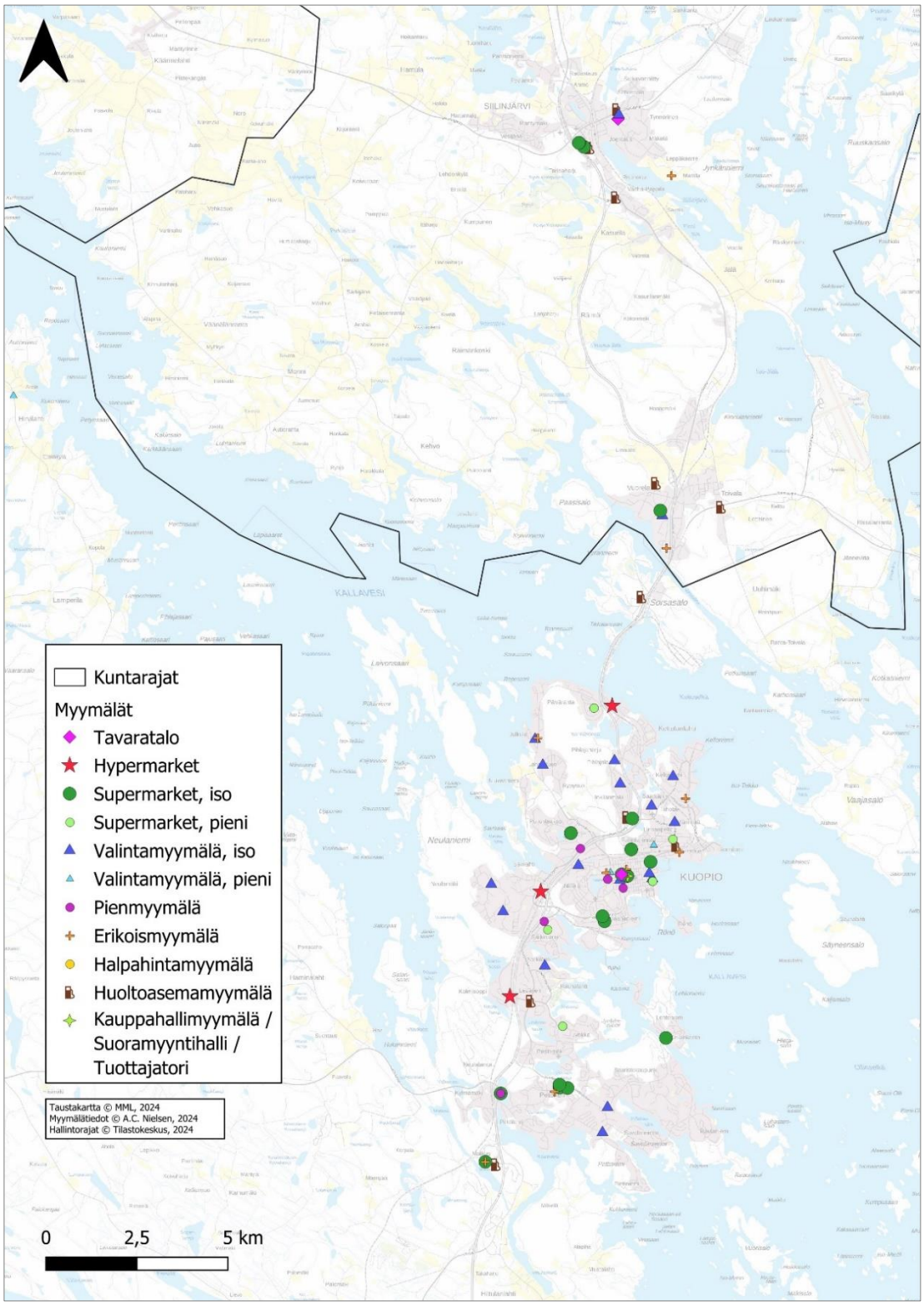
Taulukko 10. Päivittäistavarakaupan myymälämäärä vuoden 2023 lopussa Pohjois-Savossa seutukunnittain (NielsenIQ, myymälärekisteri 2023).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Kuopio	Siilinjärvi	Kuopion seutukunta	Pohjois-Savo yhteensä
Hypermarket (>2500 m^2)	3		3	7
Tavaratalo (>1000 m^2)	1	1	2	6
Supermarket, iso (>1000 m^2)	18	4	22	32
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	9		9	32
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	21	2	23	34
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	6		6	13
Pienmyymälä	7		7	13
Erikoismyymälä ym.	15	2	17	28
Halpahintamyymälä	9	1	10	19
Huoltoasemamyymälä	5	6	11	31
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	**94**	**16**	**110**	**215**

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Ylä-Savon seutukunta	Koillis-Savon seutukunta	Varkauden seutukunta	Sisä-Savon seutukunta
Hypermarket (>2500 m^2)	2		2	
Tavaratalo (>1000 m^2)	3		1	
Supermarket, iso (>1000 m^2)	5		4	1
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	10	5	4	4
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	5		4	2
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	3		2	2
Pienmyymälä	2	1	3	
Erikoismyymälä ym.	3	1	6	1
Halpahintamyymälä	3		5	1
Huoltoasemamyymälä	10	3	4	3
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	**46**	**10**	**35**	**14**

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla vuoden 2023 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2023).

Siilinjärven suuret (iso supermarket -kokoluokka) päivittäistavaramyymälät sijaitsevat kuntakeskuksessa (3) ja Vuorelassa (1). Kuopiossa toimii kolme hypermarkettia, jotka sijaitsevat Pitkälahdessa, Kolmisopessa sekä Keskustan ja Savilahden välisellä alueella. Iso supermarket -kokoluokan myymälöitä on keskustaajaman alueella Kuopion ydinkeskustassa ja sen tuntumassa (4), Matkuksen kauppakeskuksessa (1), Pitkälahdessa (1), Petosen alueella (3), Lehtoniemen alueella (1), Haapaniemen alueella (2), Puijonlaakson alueella (2), Inkilänmäen alueella (1) sekä lisäksi Nilsiässä (2) ja Juankoskella (1). Asuntoalueiden pienet myymälät täydentävät varsin kattavasti hypermarkettien ja supermarkettien myymäläverkostoa. Maakuntakaavassa osoitetulla Kuopion keskustatoimintojen alueella on yhteensä 19 päivittäistavaroita myyvää myymälää.



Kuva 13: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla vuoden 2023 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2023).

Kuva päivittäistavaramyymälöiden sijoittumisesta Pohjois-Savon maakunnan alueella on liitteessä 1.

Pohjois-Savon alueella toimi vuoden 2011 lopussa 205 päivittäistavaramyymälää ja vuoden 2023 lopussa 165 päivittäistavaramyymälää, joten myymälöiden määrä väheni 40 myymälällä. Isojen ja pienten valintamyymälöiden ja pienmyymälöiden määrä väheni yhteensä 44 myymälällä, kun taas isojen ja pienten supermarkettien määrä lisääntyi 12 myymälällä. Pienten päivittäistavaramyymälöiden vähenemiseen ja suurten lisääntymiseen on osaltaan vaikuttanut vähittäiskaupan aukioloaikoja koskevien rajoitusten poistuminen vuonna 2016, jonka jälkeen alle 400 m^2:n myymälöiden kilpailuetuna ollut vapaa aukiolo koski kaiken kokoisia myymälöitä.

Taulukko 11. Pohjois-Savon maakunnan päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2011–2023 (vuoden 2011 tiedot: Pohjois-Savon liitto 2013 ja vuoden 2023 tiedot: NielsenIQ: myymälärekisteri).

Pohjois-Savon päivittäistavaroita myyvät myymälät	2011	2023	Muutos 2011–23
Hypermarket (>2500 m^2)	7	7	0
Tavaratalo (>1000 m^2)	6	6	0
Supermarket, iso (>1000 m^2)	30	32	2
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	22	32	10
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	49	34	-15
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	26	13	-13
Pienmyymälä	29	13	-16
Erikoismyymälä ym.	36	28	-8
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	**205**	**165**	**-40**

Vuoden 2011 lopussa Kuopion seutukunnassa toimi 84 päivittäistavaramyymälää ja vuoden 2023 lopussa 89 päivittäistavaramyymälää. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä kasvoi viidellä (5) myymälällä. Hypermarkettien määrä pysyi ennallaan ja supermarkettien (isot ja pienet) määrä lisääntyi 12 myymälällä. Pinta-alaltaan alle 400 m^2:n myymälöiden määrä väheni neljällä (4) myymälällä.

Taulukko 12. Kuopion seutukunnan päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2011–2023 (vuoden 2011 tiedot: Pohjois-Savon liitto 2013 ja vuoden 2023 tiedot: NielsenIQ: myymälärekisteri).

Kuopion seutukunnan päivittäistavaroita myyvät myymälät	2011	2023	Muutos 2011–23
Hypermarket (>2500 m^2)	3	3	0
Tavaratalo (>1000 m^2)	2	2	0
Supermarket, iso (>1000 m^2)	12	22	10
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	7	9	2
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	25	23	-2
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	4	6	2
Pienmyymälä	11	7	-4
Erikoismyymälä ym.	20	17	-3
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	**84**	**89**	**5**

5.1.2 Erikoiskaupan palveluverkko

Pohjois-Savon erikoiskaupan myymäläverkko muodostui Tilastokeskuksen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2024) mukaan vuoden 2022 lopussa **1 040 erikoiskaupan myymälästä.** Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa erikoiskauppa), toimi yhteensä 167 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot ja apteekit ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 595 myymälää. Autokaupassa ja huoltamoissa toimi yhteensä 278 myymälää.

Taulukko 13. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä vuoden 2022 lopussa Pohjois-Savossa seutukunnittain (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto).

Erikoiskaupan toimipaikat	Kuopio	Siilinjärvi	Kuopion seutukunta	Pohjois-Savo yhteensä
Muu erikoiskauppa	**317**	**36**	**353**	**595**
Alkot ja apteekit	56	8	64	110
Muotikauppa	59	4	63	101
Tietotekninen kauppa	24	3	27	37
Muu erikoiskauppa	178	21	199	347
Tilaa vaativa erikoiskauppa	**73**	**8**	**81**	**167**
Rautakauppa	40	4	44	95
Kodinkonekauppa	7	0	7	18
Huonekalukauppa	17	2	19	33
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	9	2	11	21
Autokauppa ja huoltamot	**115**	**27**	**142**	**278**
Autokauppa	94	17	111	211
Huoltamot	21	10	31	67
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	**505**	**71**	**576**	**1 040**

Erikoiskaupan toimipaikat	Ylä-Savon seutukunta	Koillis-Savon seutukunta	Varkauden seutukunta	Sisä-Savon seutukunta
Muu erikoiskauppa	**100**	**14**	**91**	**37**
Alkot ja apteekit	19	6	14	7
Muotikauppa	17	3	11	7
Tietotekninen kauppa	5	0	3	2
Muu erikoiskauppa	59	5	63	21
Tilaa vaativa erikoiskauppa	**44**	**6**	**24**	**12**
Rautakauppa	27	6	12	6
Kodinkonekauppa	5	0	2	4
Huonekalukauppa	8	0	5	1
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	4	0	5	1
Autokauppa ja huoltamot	**64**	**9**	**40**	**23**
Autokauppa	48	7	29	16
Huoltamot	16	2	11	7
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	**208**	**29**	**155**	**72**

Pohjois-Savossa oli vuoden 2010 lopussa 859 erikoiskaupan toimipaikkaa ja vuoden 2022 lopussa 762 toimipaikkaa, joten erikoiskaupan toimipaikat vähenivät yhteensä 97 toimipaikalla vuosina 2010–2022.

Suurin muutos oli muussa erikoiskaupassa, jossa toimipaikat vähenivät kaikissa toimialaryhmissä, yhteensä 71 toimipaikalla. Toimipaikkamäärä väheni alkot ja apteekit -toimialaryhmässä 5 toimipaikalla, muotikaupassa 14 toimipaikalla, tietoteknisessä kaupassa 18 toimipaikkaa ja muussa erikoiskaupassa 34 toimipaikkaa. Muun erikoiskaupan toimipaikkojen määrän väheneminen on ollut kehityssuunta myös koko maan tasolla ja johtunee ainakin osittain verkkokaupan lisääntymisestä.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa toimipaikkojen määrä väheni yhteensä 26 toimipaikalla. Ainoa, jossa tapahtui kasvua, oli muu tilaa vaativa erikoiskauppa, jossa toimipaikkojen määrä lisääntyi neljällä. Eniten vähenivät rautakaupan toimipaikat, 21 kpl.

Taulukko 14. Pohjois-Savon maakunnan erikoiskaupan toimipaikkamäärän kehitys vuosina 2010–2022 (vuoden 2010 tiedot: Pohjois-Savon liitto 2013 ja vuoden 2022 tiedot: Tilastokeskus, kunnittainen toimipaikkatilasto 2022).

Pohjois-Savon erikoiskaupan toimipaikat	2010	2022	Muutos 2010–22
Muu erikoiskauppa	**666**	**595**	**-71**
Alkot ja apteekit	115	110	**-5**
Muotikauppa	115	101	**-14**
Tietotekninen kauppa	55	37	**-18**
Muu erikoiskauppa	381	347	**-34**
Tilaa vaativa erikoiskauppa	**193**	**167**	**-26**
Rautakauppa	116	95	**-21**
Kodinkonekauppa	21	18	**-3**
Huonekalukauppa	39	33	**-6**
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	17	21	**4**
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	**859**	**762**	**-97**

Kuopion seutukunnassa oli vuoden 2010 lopussa 413 erikoiskaupan toimipaikkaa ja vuoden 2022 lopussa 434 toimipaikkaa, joten toimipaikkojen määrä lisääntyi kokonaisuudessaan 21 toimipaikalla vuosina 2010–2022. Toimipaikkojen määrä kasvoi muussa erikoiskaupassa 24 toimipaikalla ja väheni tilaa vaativassa erikoiskaupassa 3 toimipaikalla.

Muun erikoiskaupan toimialoilla toimipaikkamäärä kasvoi eniten alkot ja apteekit -toimialaryhmässä (+10 kpl) ja muussa erikoiskaupassa (+10 kpl). Myös muotikaupan toimipaikkamäärä kasvoi (+8 kpl). Tietoteknisen kaupan toimipaikkamäärä puolestaan väheni 4 toimipaikalla. Muun erikoiskaupan toimipaikkamäärän väheneminen on ollut kehityssuunta koko maan tasolla ja koko maakunnan alueella, mutta Kuopion seudulla vastaavaa kehityssuuntaa ei ole havaittavissa sillä muun erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on lisääntynyt.

Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Kuopion seutukunnan toimipaikkamäärä väheni 3 toimipaikalla. Suurin muutos oli rautakaupassa, jossa toimipaikat vähenivät 12 toimipaikalla.

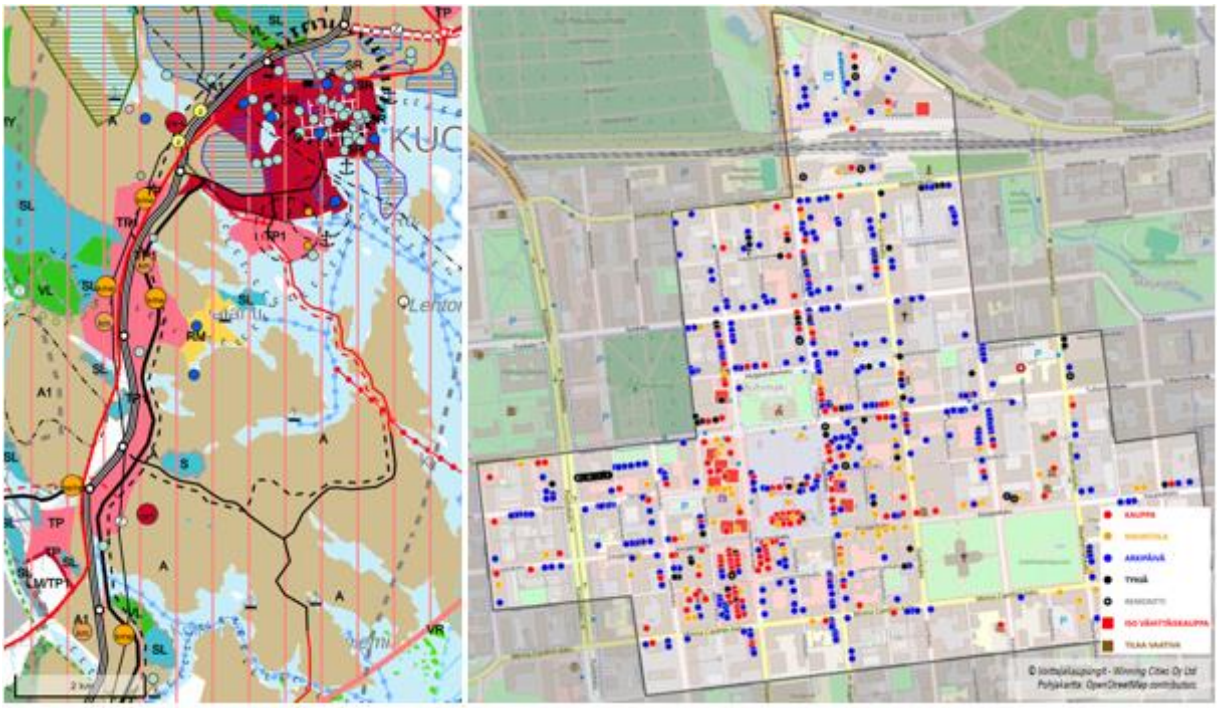
Taulukko 15. Kuopion seutukunnan erikoiskaupan toimipaikkamäärän kehitys vuosina 2010–2022 (vuoden 2010 tiedot: Pohjois-Savon liitto 2013 ja vuoden 2022 tiedot: Tilastokeskus, kunnittainen toimipaikkatilasto 2022).

Kuopion seutukunnan erikoiskaupan toimipaikat	2010	2022	Muutos 2010–22
Muu erikoiskauppa	**329**	**353**	**24**
Alkot ja apteekit	54	64	**10**
Muotikauppa	55	63	**8**
Tietotekninen kauppa	31	27	**-4**
Muu erikoiskauppa	189	199	**10**
Tilaa vaativa erikoiskauppa	**84**	**81**	**-3**
Rautakauppa	56	44	**-12**
Kodinkonekauppa	5	7	**2**
Huonekalukauppa	15	19	**4**
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	8	11	**3**
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	**413**	**434**	**21**

5.1.3 Merkitykseltään seudulliset kaupan alueet

Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaiheen mukaan Kuopion ja Siilinjärven keskustatoimintojen alueille (C), Petosen ja Vuorelan seudullisesti merkittävien keskustatoimintojen alakeskusten alueille (ca1), Savilahden valtakunnallisesti merkittävän keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca-v) sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (KM) ja merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueille (kme).

Kuopion keskustatoimintojen alue (C)



Kuva 14: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla liiketilojen sijoittuminen Kuopion keskustan alueella (https://www.ilovekuopio.fi/fi/ajankohtaista/elinvoimalaskenta2024)

Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Kuopion keskustan alueella oli keväällä 2024 yhteensä 155 vähittäiskaupan toimipaikkaa ja 405 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa/liiketilaa. Keskustan alueella on monipuolinen tarjonta erityisesti muotikaupassa ja vapaa-ajan tavaroiden kaupassa. Vuoteen 2021 verrattuna kaupan toimialojen toimipaikat ovat vähentyneet, mikä on ollut yleinen kehityssuunta kaupunkikeskustoissa. Kuopion keskustassa ovat vähentyneet etenkin sisustamisen ja kodintarvikkeiden toimipaikat, sen sijaan päivittäistavarakaupan tarjonta on lisääntynyt. Kaupallisissa palveluissa suurin palvelutarjonta on kauneus- ja hyvinvointipalveluissa, joiden määrä on lisääntynyt vuoteen 2021 verrattuna. Myös viihde- ja vapaa-ajan palvelut ovat lisääntyneet. Kahvila- ja ravintolapalveluiden ja muiden kaupallisten palvelujen määrä on vähentynyt. Kaupat ja ravintolat keskittyvät pääosin toria ja kävelykatua ympäröiviin ydinkortteleihin ja niiden kauppa- ja liikekeskuskiinteistöihin. Tyhjien liiketilojen osuus oli Kuopion keskustassa 8,5 %, joka oli laskennassa mukana olleista suurista kaupungeista (Helsinki, Tampere, Oulu, Turku) pienin. (Kuopion elinvoimalaskennan tulokset 2024).

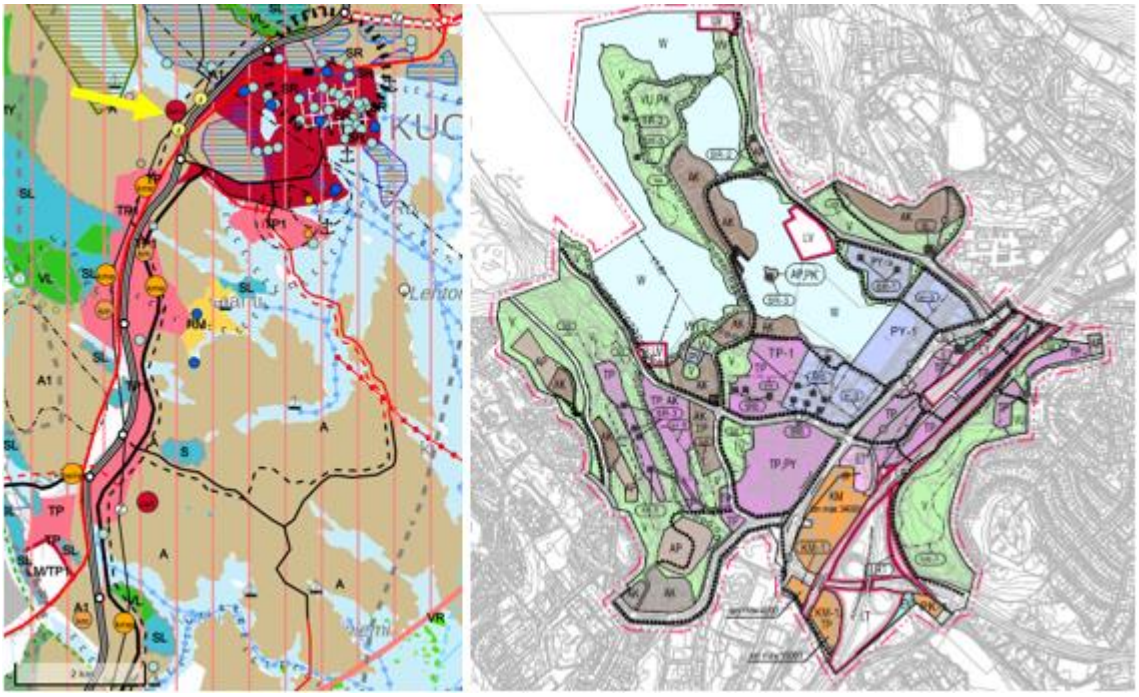
Maakuntakaavassa osoitetulla Kuopion keskustatoimintojen alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on melko hyvä. Alueella on yhteensä 19 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista 12 on koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (NielsenIQ). Vuoden 2014 jälkeen toteutuneita ovat mm. Maljalahden ja Haapaniemen uudet päivittäistavaramyymälät sekä Matkakeskuksen liiketilat. Ydinkeskustan alueelta puuttuu tuotevalikoimaltaan monipuolinen suuri päivittäistavaramyymälä. Erikoiskaupan palveluissa on tapahtunut hiipumista ja palveluja on siirtynyt Kuopion ydinkeskustasta keskustan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin, erityisesti Matkuksen kauppakeskukseen. Kaupan tilalle ydinkeskustaan on tullut palveluita, esim. kauneus- ja terveysalan palveluita.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Kaupungin tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan asemaa Kuopion tärkeimpänä ja houkuttelevimpana asiointikohteena ja kaupan sijaintipaikkana. Kuopiossa on valmistunut keskeisen kaupunkialueen kaupunkirakennesuunnitelma ja käynnissä mm. keskustan osayleiskaavan päivitys ja Torin länsireunan asemakaavan muutos. Tavoitteena on saada ydinkeskustaan monipuolinen kauppakeskus, joka toimisi Matkuksen kauppakeskuksen vastinparina.

Maakuntakaavassa osoitetun Kuopion keskustatoimintojen alueen eteläreunalle, Haapaniemen alueelle, on rakenteilla uusi hypermarket (K-Citymarket). Rakennuksen koko on noin 12 000 k-m^2, joka jakautuu K-Citymarketin elintarvike- ja käyttötavaraosastoihin (8 000 m^2) sekä viiteen etumyymälätilaan (4 000 k-m^2). Uusi myymälä on tarkoitus avata vuonna 2026. Lisäksi alueella on vireillä Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutos, joka mahdollistaa alueelle liike- ja toimitilarakentamista, mutta ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella tutkitaan myös uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuutta. Lisäksi Motonetin itäpuolella sijaitsevan rakentamattoman tontin asemakaavassa on rakennusoikeutta 10 500 k-m^2.

Savilahti, keskustatoimintojen alakeskus (ca-v)



Kuva 15: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla Savilahden osayleiskaavasta (Kuopion kaupunki 2017).

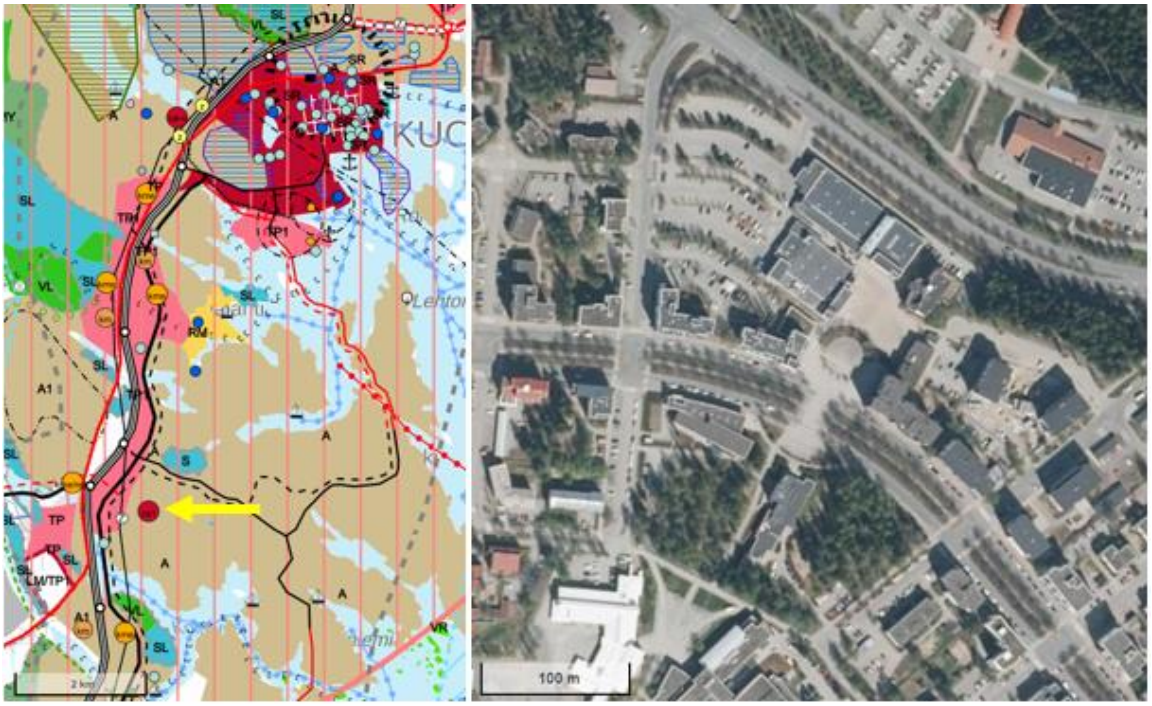
Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

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.

Tiedossa olevat suunnitelmat

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)



Kuva 16: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

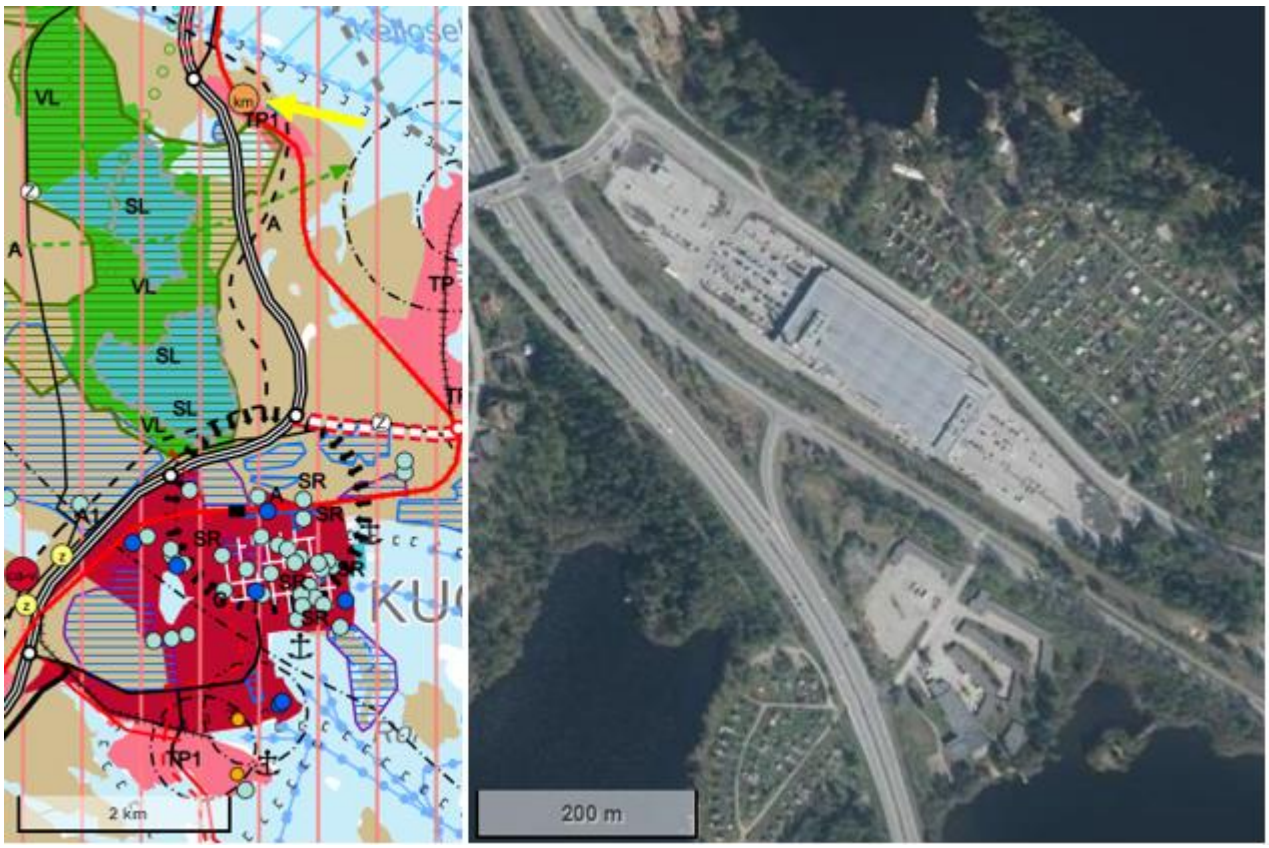
Alueen nykyiset palvelut

Alueella on monipuolinen palvelutarjonta, joka vastaa pienen itsenäisen kunnan palvelutasoa. Alueella sijaitsee asukkaiden peruspalvelut, ala- ja yläkoulut, useita päiväkoteja, sosiaali- ja terveyspalveluja, kirjasto, uimahalli ja jäähalli sekä monipuoliset päivittäistavarakaupan palvelut (mm. kolme ”iso supermarket” -kokoluokan myymälää), joitakin erikoiskaupan palveluja ja muita yksityisiä palveluja. Alueella on aloittanut useita etnisiä päivittäistavaramyymälöitä, jotka vetävät asiakkaita laajalta alueelta.

Tiedossa olevat suunnitelmat ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

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

Päiväranta, vähittäiskaupan suuryksikkö (KM)



Kuva 17: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Päivärannan vähittäiskaupan suuryksikön (KM) enimmäismitoitus on 20 000 k-m^2, josta on toteutunut noin 15 000 k-m^2. Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m^2.

Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

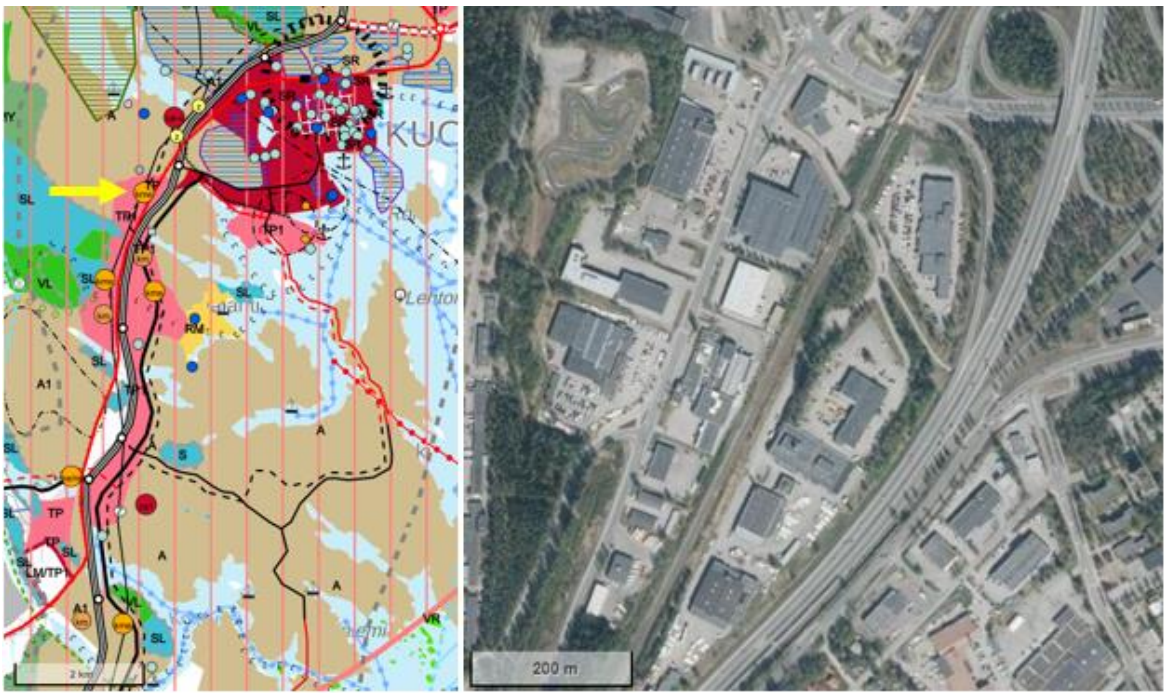
Alueella sijaitsee vuonna 2008 avattu ja vuonna 2024 uudistettu Päivärannan hypermarketkeskus. Keskus sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä Kuopion keskustasta pohjoisen suuntaan. Keskuksen kokonaiskerrosala on noin 15 000 k-m^2. Keskuksessa toimii K-Citymarket sekä lisäksi erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja, mm. Alko, Musti ja Mirri, apteekki, Subway, Kotipizza ja Hesburger.

Alue on toteutunut sekä kaupparakentamisen että infran osalta. Saavutettavuuden näkökulmasta Päivärannan ramppisillalla on nykyisillä liikennemäärillä erityisesti ruuhka-aikoina sujuvuusongelmia.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Hypermarketkeskuksen uudistus valmistui kesällä 2024, joten lähivuosille ei ole tiedossa muutoksia.

Vt5 länsi (Volttikatu), tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)



Kuva 18: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Alueen enimmäismitoitus on 60 000 k-m^2. Alueella on kaupan kerrosalaa noin 40 000 k-m^2, joten enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle noin 20 000 k-m^2 uuttaa liikerakentamista.

Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Alueelle ei ole vuoden 2014 jälkeen rakennettu uutta kaupan kerrosalaa, joten kerrosalaa on yhteensä noin 40 000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa noin 500 k-m^2 ja tilaa vaativaa kauppaa noin 39 500 k-m^2. Alueella sijaitsee muun muassa Tokmanni, Gigantti, Power, Carlson-rautakauppa, Euronics, autoliikkeitä, rengasliike, rakennustarvikeliike sekä katsastus- ja autokorjaamopalveluita.

Alue on toteutunut sekä kaupparakentamisen että infran osalta. Karttatarkastelun perusteella alue näyttää täyteen rakennetulta, joten lisärakentaminen voi olla haastavaa. Alueella on runsaasti muita kuin vähittäiskaupan toimijoita, joten vähittäiskaupan palvelujen määrä voi lisääntyä alueella rakennusten käyttötarkoituksia muuttamalla.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole tiedossa olevia hankkeita.

VT5 itä (Leväsentie), vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksikö (kme)

Kuva 19: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Leväsentien vähittäiskaupan suuryksikön (KM) enimmäismitoitus on yhteensä 14 000 k-m^2, joka on kokonaan toteutunut. Leväsentien tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) enimmäismitoitus on yhteensä 71 000 k-m^2, josta on toteutunut noin 56 000 k-m^2. Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta tilaa vaativan kaupan kerrosalaa noin 15 000 k-m^2.

Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

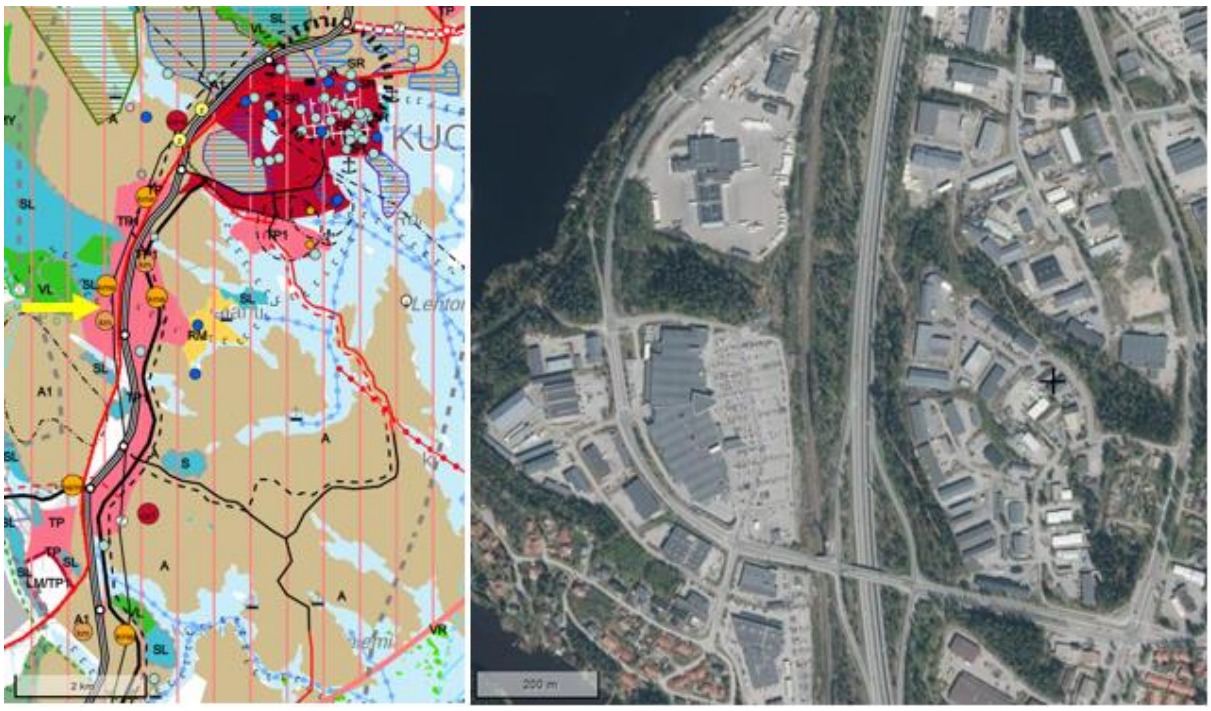
Vähittäiskaupan suuryksikön alueella sijaitsee Kauppapaikka Herman, jossa toimii mm. K-rauta, Rusta, Ruoto metsästys- ja kalastuskauppa, Fixus, Yamaha Center, Stadium Outlet, SPR Kontti, keittiöalan yrityksiä ja showroomeja sekä kahvila- ja ravintolapalveluja ja kauneus- ja hyvinvointipalveluja. Alueen kokonaiskerrosalassa ei ole tapahtunut muutoksia.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella sijaitsee mm. autoliikkeitä, autonhuoltoon liittyviä palveluita, kuljetuspalveluita, rakennustarvikeliikkeitä sekä Puuilo ja IKH. Vuonna 2014 alueella oli tilaa vaativan kaupan kerrosalaa yhteensä noin 51 000 k-m^2. Vuoden 2014 jälkeen alueelle on karttatarkastelun perusteella rakentunut kolme uutta rakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 5 000 k-m^2 (laskettu kartalta) ja joissa toimii mm. autotarvikeliike ja rakennusalan yrityksiä. Alueen tontit ovat käytössä lukuun ottamatta yhtä Bilteman pohjoispuolella sijaitsevaa tonttia.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole tiedossa olevia hankkeita. Alueen saavutettavuuden parantaminen edellyttää Leväsentien parantamista esim. muuttamalla epämääräiset katuristeykset kiertoliittymiksi.

Kolmisoppi, vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)



Kuva 20: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Kolmisopen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) enimmäismitoitus on yhteensä 22 500 k-m^2, josta on toteutunut noin 17 500 k-m^2. Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta muun erikoiskaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m^2.

Kolmisopen tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) enimmäismitoitus on yhteensä 29 500 k-m^2, josta on toteutunut noin 24 500 k-m^2. Käyttämätön enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta tilaa vaativan kaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m^2.

Alueiden nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

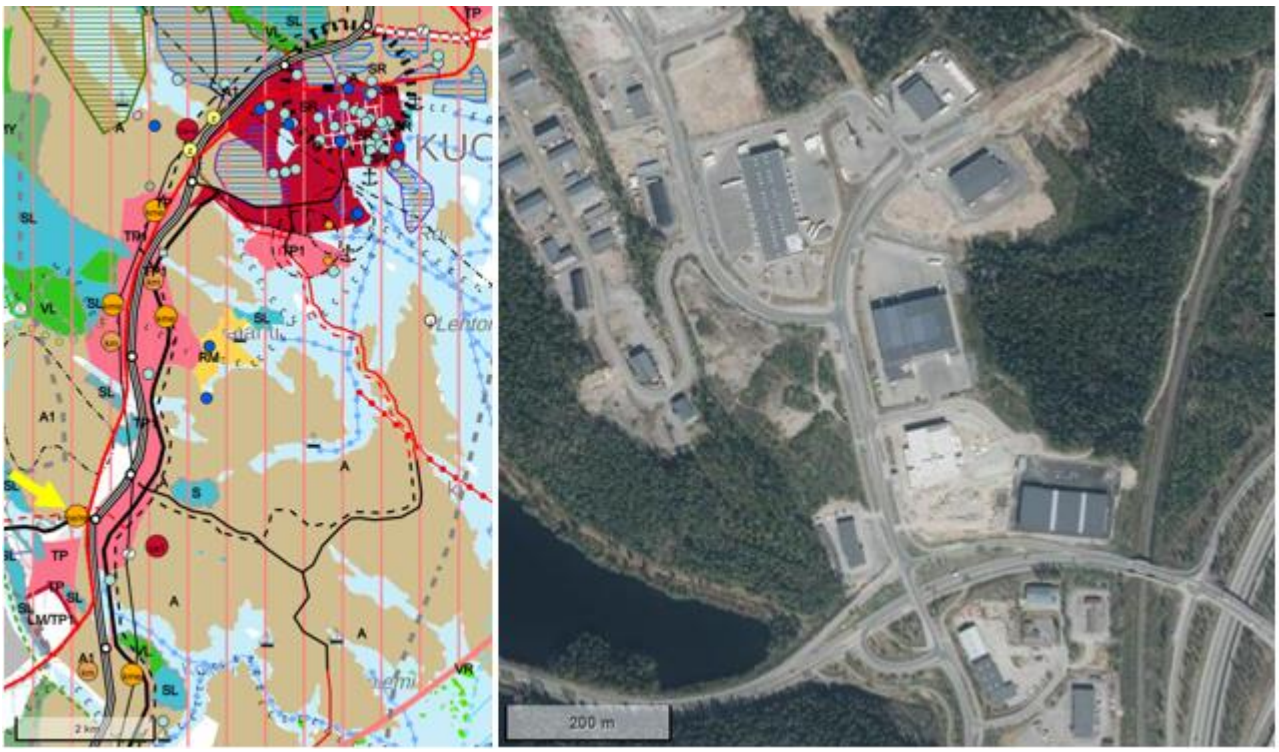
Vähittäiskaupan suuryksikön alueella oli vuonna 2014 kaupan kerrosalaa yhteensä noin 17 500 k-m^2, josta oli päivittäistavarakauppaa noin 14 000 k-m2 ja muuta erikoiskauppaa noin 3 500 k-m^2. Alueella sijaitsee Kolmisopen kauppakeskus, jossa toimii noin 20 myymälää ja kaupallista palvelua, mm. K-Citymarket, Alko, Tokmanni, Asko, Sotka, Unikulma, optikkoliike ja kelloliike sekä kahvila- ja ravintolapalveluja ja terveyspalveluja. Kauppakeskus on uudistettu vuonna 2022. Alue on toteutunut sekä liikerakentamisen että infran osalta.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella oli vuonna 2014 kaupan kerrosalaa yhteensä noin 24 500 k-m^2, joka oli kokonaan tilaa vaativaa kauppaa. Alueella sijaitsee mm. Stark, rengasliikkeitä, autoliikkeitä ja työvaateliike. Alue on toteutunut sekä liikerakentamisen että infran osalta.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole tiedossa olevia hankkeita.

Pieni Neulamäki, tilaa vaativan kaupan reservialue (kme/res)



Kuva 21: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Alueen enimmäismitoitus on 20 000 k-m^2, joka oli vuonna 2014 kokonaan toteutumatta.

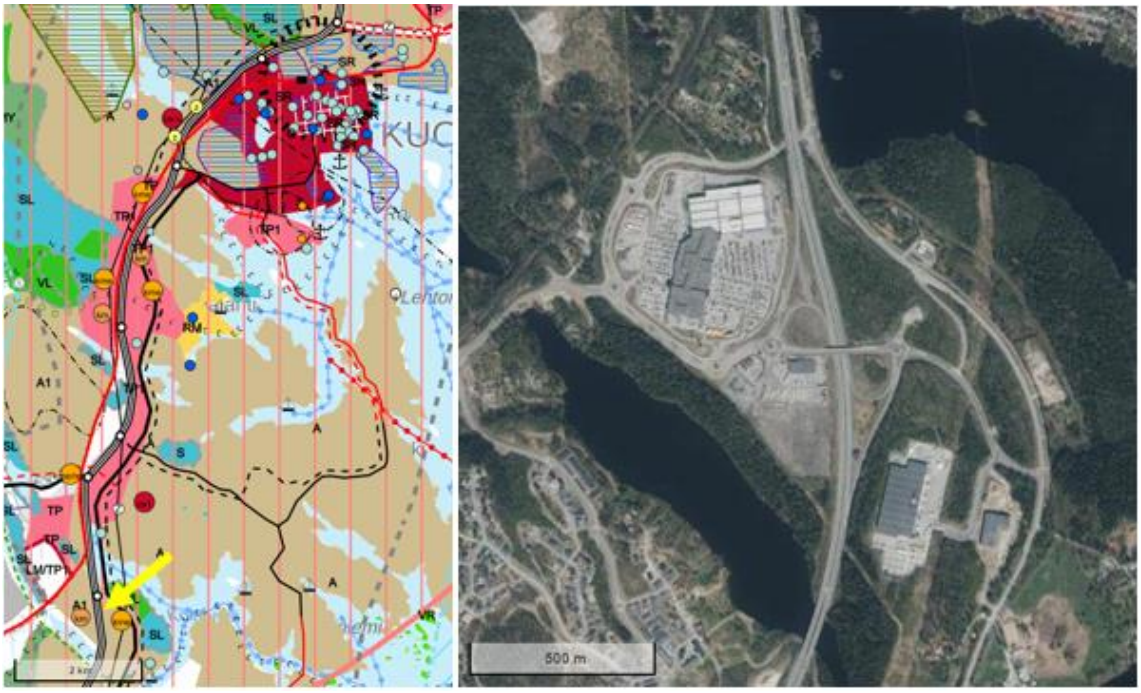
Alueeen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Alue on toteutunut muiden kuin kaupan toimintojen alueena, mm. rakennusurakointi, pesulapalvelu, kylmälaitteiden korjauspalvelu sekä kuljetus- ja logistiikkapalveluita.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alue ei toteudu kaupan alueena, joten maakuntakaavan tilaa vaativan kaupan merkintä voidaan poistaa.

Matkus, vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)



Kuva 22: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Matkuksen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on yhteensä 97 000 k-m^2. Vuonna 2014 enimmäismitoituksesta oli käyttämättä noin 9 500 k-m^2, joka mahdollistaa uutta liikerakentamista alueen eteläosaan tai nykyisten liikerakennusten laajennuksia.

Matkuksen tilaa vaativan kaupan suuryksikön enimmäismitoitus on yhteensä 61 000 k-m^2. Vuonna 2014 enimmäismitoitus oli kokonaan käyttämättä, joten alueelle on mahdollistaa toteuttaa uutta tilaa vaativan kaupan kerrosalaa 61 000 k-m^2.

Alueiden nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

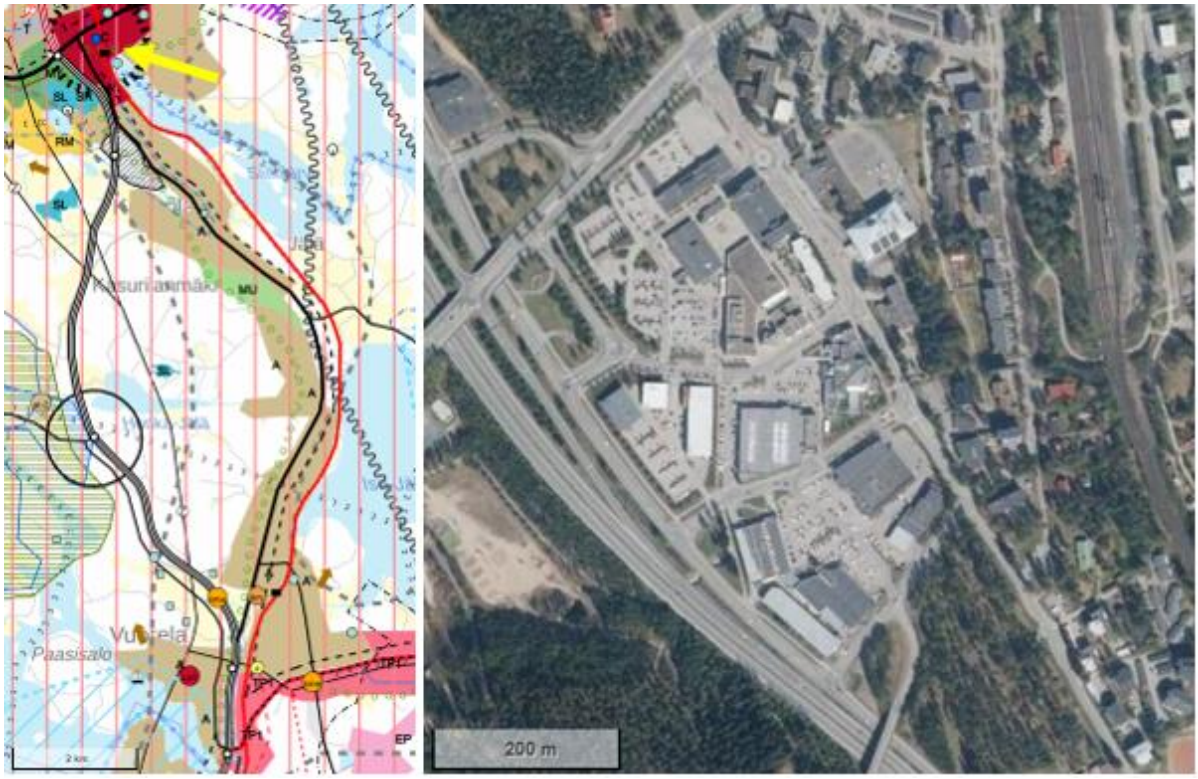
Vähittäiskaupan suuryksikön alueella on kaupan kerrosalaa yhteensä noin 87 500 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa noin 3 300 k-m^2 ja muuta erikoiskauppaa noin 84 200 k-m^2. Matkus Shopping Center on avattu vuonna 2012. Kauppakeskus sijaitsee Kuopion keskustaajamarakenteen tuntumassa, valtatie 5:n länsipuolella. Kuopion keskustaan on matkaa noin 11 kilometriä. Kauppakeskus toimii samassa rakennuksessa Ikean kanssa. Kauppakeskuksessa on noin 30 000 m² vuokrattavaa liiketilaa, joissa toimii yli 70 liikettä pääasiassa keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kahvila- ja ravintolapalveluiden toimialoilta. Keskuksessa toimii myös ”iso supermarket” -kokoluokan päivittäistavaramyymälä. Kauppakeskuksen vieressä on pikaruokaravintola sekä liikenneasema. Alueen kerrosalassa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden 2014 jälkeen. Alue on toteutunut infran osalta ja alueen eteläosaa lukuun ottamatta myös kaupparakentamisen osalta. Alueen eteläosassa sijaitsevan tontin rakennusoikeus on asemakaavassa arviolta noin 12 000 k-m^2.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella ei ollut vuonna 2014 kaupan kerrosalaa. Karttatarkastelun perusteella alueella on tällä hetkellä kaksi rakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 20 000 k-m^2 (kartalta mitattuna). Toisessa rakennuksessa toimii Postin logistiikkakeskus.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella on vireillä vähittäiskaupan suuryksikköhanke, jonka mitoitus on noin 15 000 k-m^2. Hanketta on alustavasti suunniteltu Matkuksen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) alueelle, mutta hanke voisi vaihtoehtoisesti sijoittua myös Matkuksen tilaa vaativan kaupan alueelle (kme) valtatien itäpuolelle. Valtatien liittymän tuntumassa voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat hankkeen sijoittumisen ainakin valtatien itäpuolella.

Siilinjärven keskustatoimintojen alue (C)



Kuva 23: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

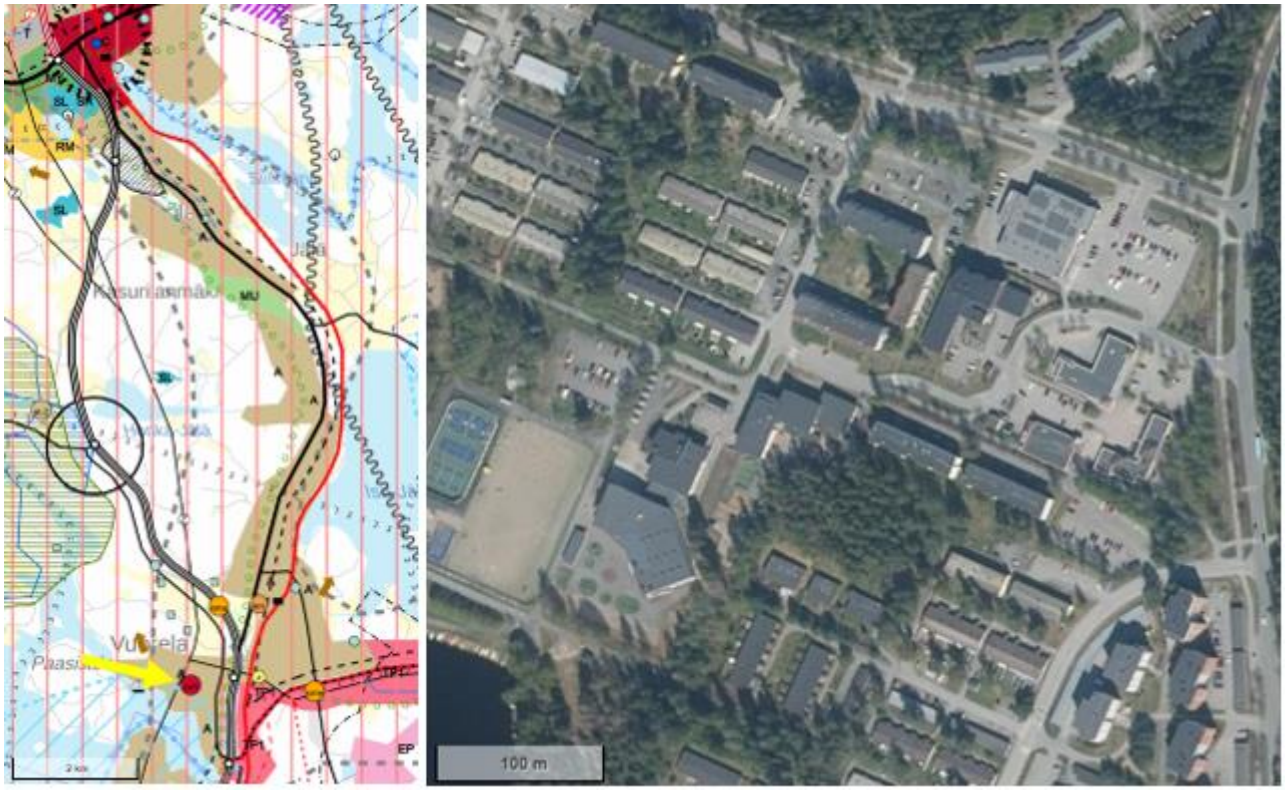
Edellisen kaupan selvityksen mukaan Siilinjärven keskustassa oli vuonna 2011 vähittäiskaupan kerrosalaa noin 37 000 k-m^2. Vuonna 2014 keskustaan valmistui uusi S-market (5 024 k-m^2) ja vanhan myymälän tiloissa aloitti Tokmanni. Syksyllä 2024 alkaa uuden K-supermarketin (4 000 k-m^2) rakentaminen torin kulmalle uudelle tontille. Nykyisen K-marketin tila jäänee muuhun kaupan käyttöön. Edellisen selvityksen jälkeen on rakentunut myös Halpahalli (4 221 k-m^2) keskustan itäpuolelle. Keskon hanke huomioon ottaen keskustaan on vuoden 2014 jälkeen rakentunut tai rakentumassa uutta kaupan kerrosalaa noin 13 000 k-m^2.

Tiedossa olevat suunnitelmat

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)



Kuva 24: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

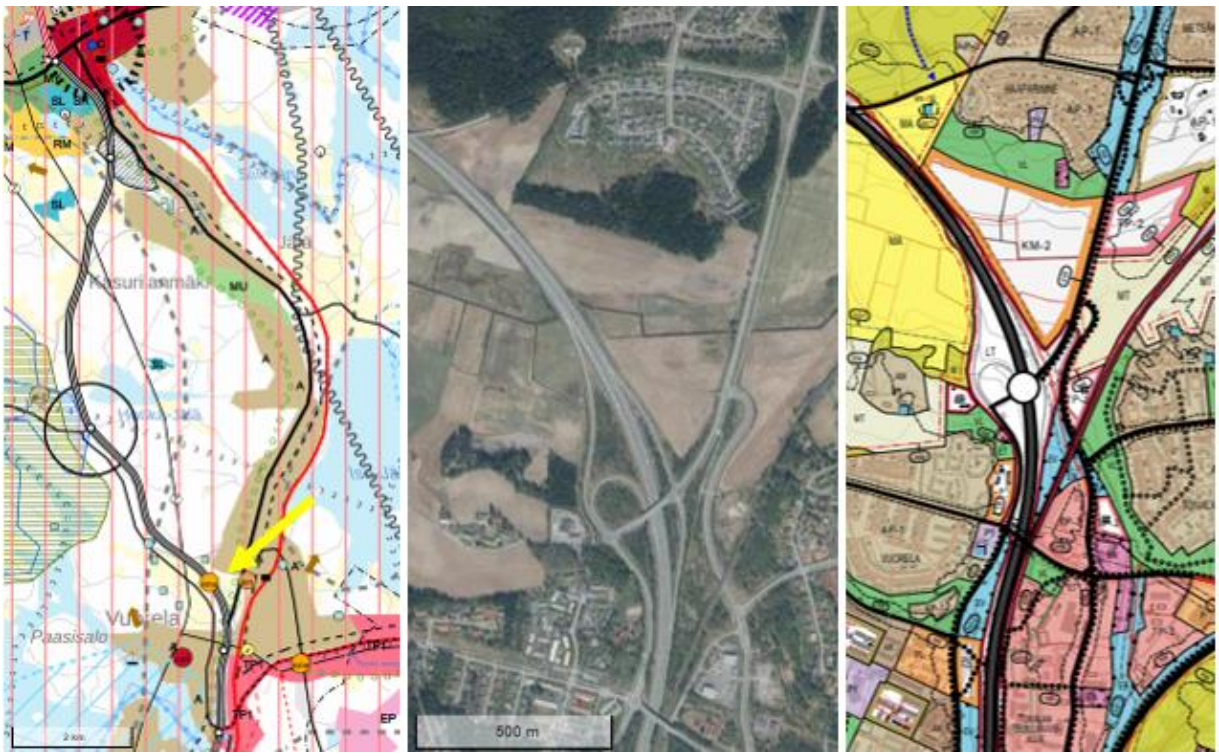
Alueen nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Vuorelan alueella on monipuolinen palvelutarjonta. Alueella sijaitsee asukkaiden peruspalvelut, muun muassa ala- ja yläkoulut, useita päiväkoteja, sosiaali- ja terveyspalveluja ja kirjasto sekä päivittäistavarakaupan palvelut (mm. iso supermarket ja iso valintamyymälä -kokoluokan myymälät), joitakin erikoiskaupan palveluja ja muita yksityisiä palveluja. Kaupan kerrosalassa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden 2014 jälkeen.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Vuorelan keskusta-alueelle on suunnitteilla uusi päivittäistavaramyymälä (K-supermarket, n. 2 000 k-m^2), joka korvaa nykyisen noin 400 k-m^2:n myymälän, joten päivittäistavarakaupan kerrosalan nettolisäys on noin 1 600 k-m^2.

Green Valley, vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)



Kuva 25: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna), keskellä ilmakuva alueelta (MML 2024) ja oikealla ote Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutoksesta (https://siilinjarvi.asiointi.fi/kaavoitus/749%20008_Etela-Siilinjarven_yleiskaava.pdf).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

Green Valleyn vähittäiskaupan suuryksikön (KM) enimmäismitoitus on yhteensä 22 200 k-m^2 ja Green Valleyn tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) enimmäismitoitus yhteensä 28 900 k-m^2.

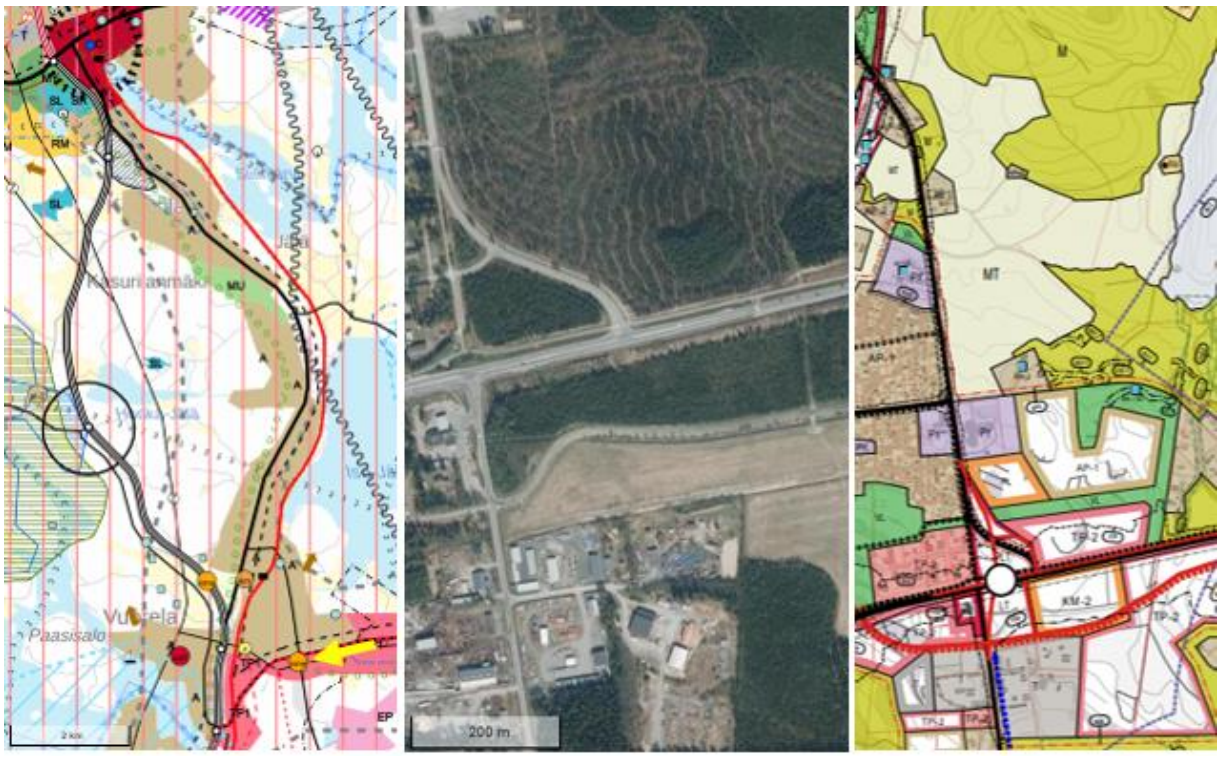
Alueiden nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Kummallekaan alueelle ei ole toteutunut kaupan palveluja.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä kaupan hankkeita. Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 2007. Uuden asemakaavan laadinta on alkamassa, mutta hankkeeseen haetaan kumppania/veturia. Alue on osoitettu Etelä-Siilinjärven yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueena (KM-2) ja on tarpeen säilyttää maakuntakaavassa. Alueen rakentuessa alueella tarvitaan käyttötarkoituksesta riippumatta vain vanhalle viitostielle tonttiliittymäjärjestelyjä, ei muita infran parantamistoimia.

VT9:n ja Ranta-Toivalantien risteys, tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme)



Kuva 26: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna), keskellä ilmakuva alueelta (MML 2024) ja oikealla ote Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutoksesta (https://siilinjarvi.asiointi.fi/kaavoitus/749%20008_Etela-Siilinjarven_yleiskaava.pdf).

Pohjois-Savon maakuntakaavan enimmäismitoitus

VT9 risteyksen tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) enimmäismitoitus on yhteensä 15 000 k-m^2.

Alueiden nykyiset palvelut ja vuoden 2014 jälkeen tapahtuneet muutokset

Alueelle ei ole toteutunut kaupan palveluja.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä kaupan hankkeita. Alue on yksityisessä omistuksessa ja maanhankinta on kesken. Alue on osoitettu Etelä-Siilinjärven yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueena (KM-2) ja on tarpeen säilyttää maakuntakaavassa. Alue ei liene toteutumassa lähivuosina mm. maanomistustilanteen takia. Alueen houkuttelevuus kaupan sijaintipaikkana voi lisääntyä, mikäli valtatien 9 eritasoliittymä toteutuu.

Kaupan alueiden kehitys suhteessa Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupan mitoitukseen

Vuoden 2014 jälkeen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden pinta-ala on Kuopiossa lisääntynyt ainoastaan Leväsentien tilaa vaativan kaupan suuryksikön alueella. Matkuksen ja Pieni Neulamäen tilaa vaativan kaupan alueiden uudet rakennukset ovat muussa kuin vähittäiskaupan käytössä. Leväsentien alueen uudesta pinta-alasta vain osa on vähittäiskauppaa. Siilinjärvellä mikään maakuntakaavassa osoitetuista alueista ei ole toteutunut, mutta Siilinjärven kuntakeskuksessa kaupan kerrosala on lisääntynyt.

Taulukko 16. Pohjois-Savon maakuntakaavassa Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja arvio nykyisestä kerrosalasta.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Enimmäis-mitoitus	Kerrosala 2014, k-m²	Kerrosala 2024, k-m²	Muutos 2014–24, k-m²	Käyttä-mättä
Siilinjärvi	Green Valley	KM	22 200	0	0	0	22 200
		kme	28 900	0	0	0	28 900
	VT9:n risteys	kme	15 000	0	0	0	15 000
	YHTEENSÄ		**66 100**	**0**	**0**	**0**	**66 100**
Kuopio	Päiväranta	KM	20 000	15 000	15 000	0	5 000
	Vt5 itä (Leväsentie)	KM	14 000	14 000	14 000	0	0
		kme	71 000	51 000	56 000	5 000	15 000
	Kolmisoppi	KM	22 500	17 500	17 500	0	5 000
		kme	29 500	24 500	24 500	0	5 000
	Matkus	KM	97 000	87 500	87 500	0	9 500
		kme	61 000	0	0	0	61 000
	Vt5 länsi (Volttikatu)	kme	60 000	40 000	40 000	0	20 000
	Pieni Neulamäki	kme/res	20 000	0	0	0	20 000
	YHTEENSÄ		**395 000**	**249 500**	**254 500**	**5 000**	**140 500**
Siilinjärvi ja	**Kuopio yhteensä**		**421 100**	**249 500**	**254 500**	**5 000**	**206 600**

5.1.4 Vireillä olevat kaupan hankkeet

Kuopion keskustatoimintojen alue

Haapaniemen alue

Kuva 27: Haapaniemen alueen nykyiset ja suunnitteilla olevan kaupalliset palvelut.

Kuopion keskustatoimintojen alueen eteläreunalle, Haapaniemen alueelle, on rakenteilla uusi vähittäiskaupan suuryksikkö. Rakennuksen koko on noin 12 000 k-m^2, joka jakautuu K-Citymarketin elintarvike- ja käyttötavaraosastoihin (8 000 m^2) sekä viiteen etumyymälätilaan (4 000 k-m^2). Uusi myymälä on tarkoitus avata vuonna 2026.

Haapaniemen alueella on vireillä Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutos, jossa on osoitettu alueita liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, rakennusoikeus 11 700 k-m^2) ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14, rakennusoikeus 14 788 k-m^2). Kaavamääräysten mukaan alueelle sijoittuvien liikerakennusten pitää olla pinta-alaltaan alle 4 000 k-m^2, joten kaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Alueella tutkitaan myös pinta-alaltaan noin 12 000 k-m^2:n vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuutta. Lisäksi Motonetin kaakkoispuolella olevan rakentamattoman tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 10 500 k-m^2.

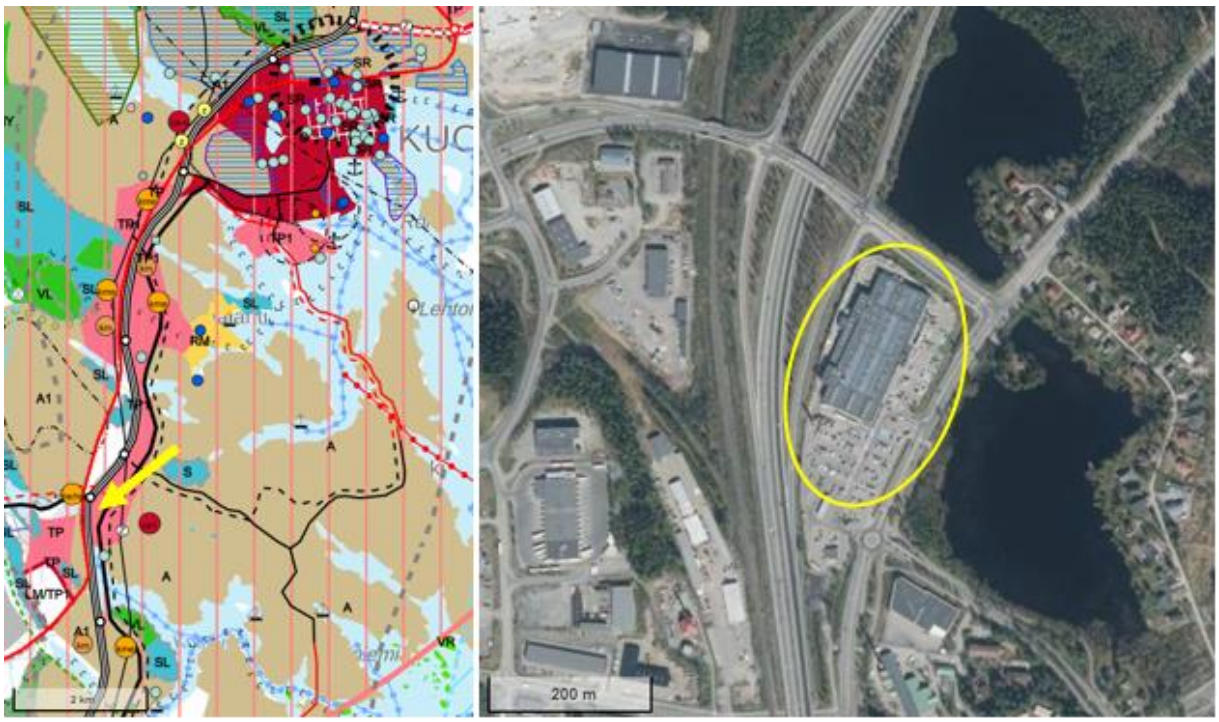
Haapaniemen alueelle rakenteilla olevan K-Citymarketin, voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman liikerakentamisen ja selvitettävänä olevan vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala on yhteensä noin 34 500 k-m^2. Alueen nykyisiä palveluja ovat mm. S-market, Lidl ja Motonet, joiden pinta-ala on yhteensä noin 13 000 k-m^2. 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).

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. Kaavamuutos mahdollistaa mm. H-talon ja Carlsonin kiinteistöjen kehittämisen. Ydinkeskustan elinvoiman ja kaupallisen vetovoiman vahvistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tutkia myös kauppakeskukseen/ydinkeskustaan sopivalla konseptilla toimivan hypermarketin sijoittumismahdollisuus esim. torin länsireunan asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä.

Pitkälahti, Prisma-hanke



Kuva 28: Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Paikkatietoikkuna) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML 2024).

Hankkeen kuvaus ja sijainti

Pitkälahti sijaitsee Kuopion keskustan lounaispuolella, noin yhdeksän kilometrin etäisyydellä keskustasta valtatien 5 itäpuolella. Kohde sijoittuu moottoritien (valtatie 5), Karttulantien ja seututien 533 (Vitostie) rajaamaan kolmioon. Kohteessa sijaitsee tällä hetkellä, 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). Rakennuksen kerrosala on noin 12 000 k-m^2 (mitattu kartalta). Toteutuessaan hanke olisi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Suunnittelutilanne

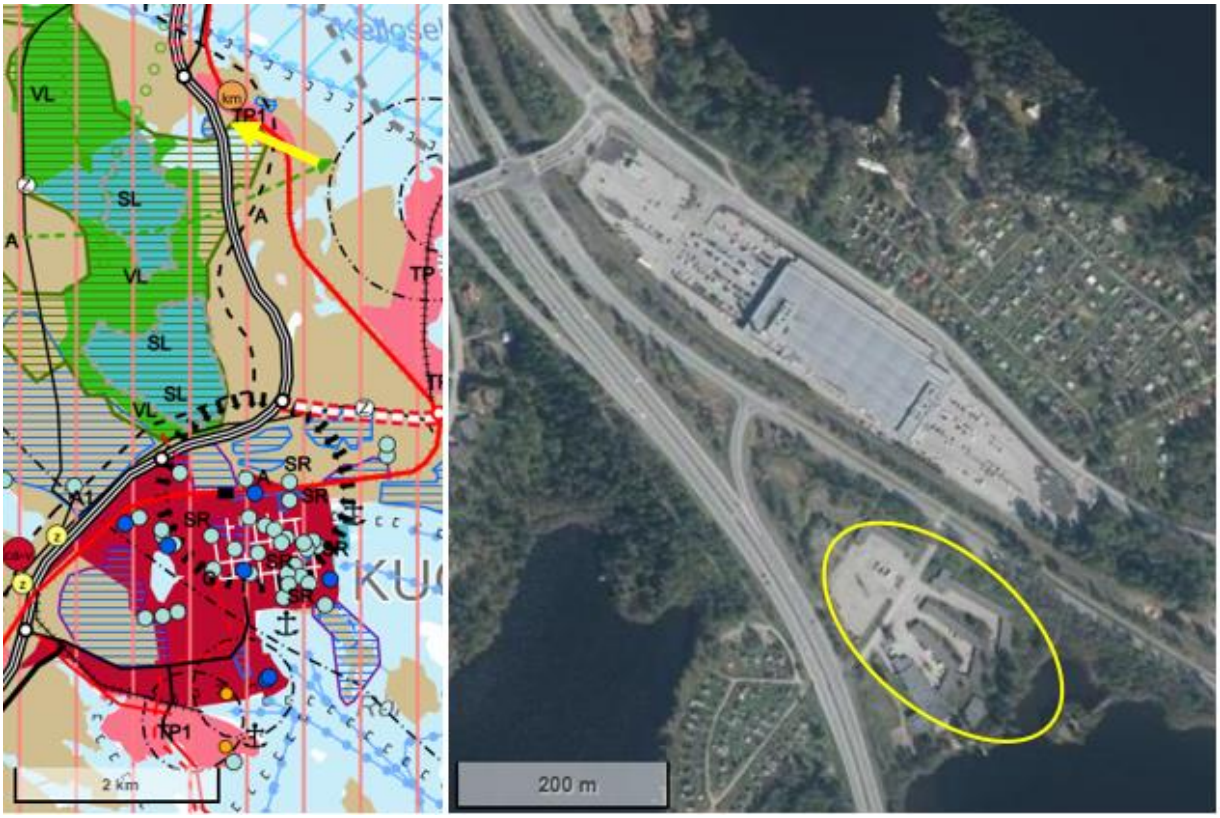
Pohjois-Savon maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP1). Alueella on voimassa yleismääräys, jonka mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativassa erikoiskaupassa 12 000 k-m^2, muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m^2 ja päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m^2. 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. Asemakaavan rakennusoikeus on noin 27 000 k-m^2 (arvioitu pinta-alan ja tehokkuusluvun avulla). Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2001.

Valkeinen, Prisma-hanke



Kuva 29: 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-m^2. Alueella sijaitsee tällä hetkellä hotelli ja sen pysäköintialue. Hotelli on tarkoitus purkaa hankkeen toteutusvaiheessa. Alue sijaitsee Kuopion keskustan pohjoispuolella, noin neljän kilometrin etäisyydellä keskustasta. Alue sijaitsee valtatie 5:n itäpuolella valtatien ja Kallantien / radan välissä. (Osuuskauppa Peeässä 2024). Toteutuessaan hanke olisi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

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-m^2, muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m^2 ja päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m^2. 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.

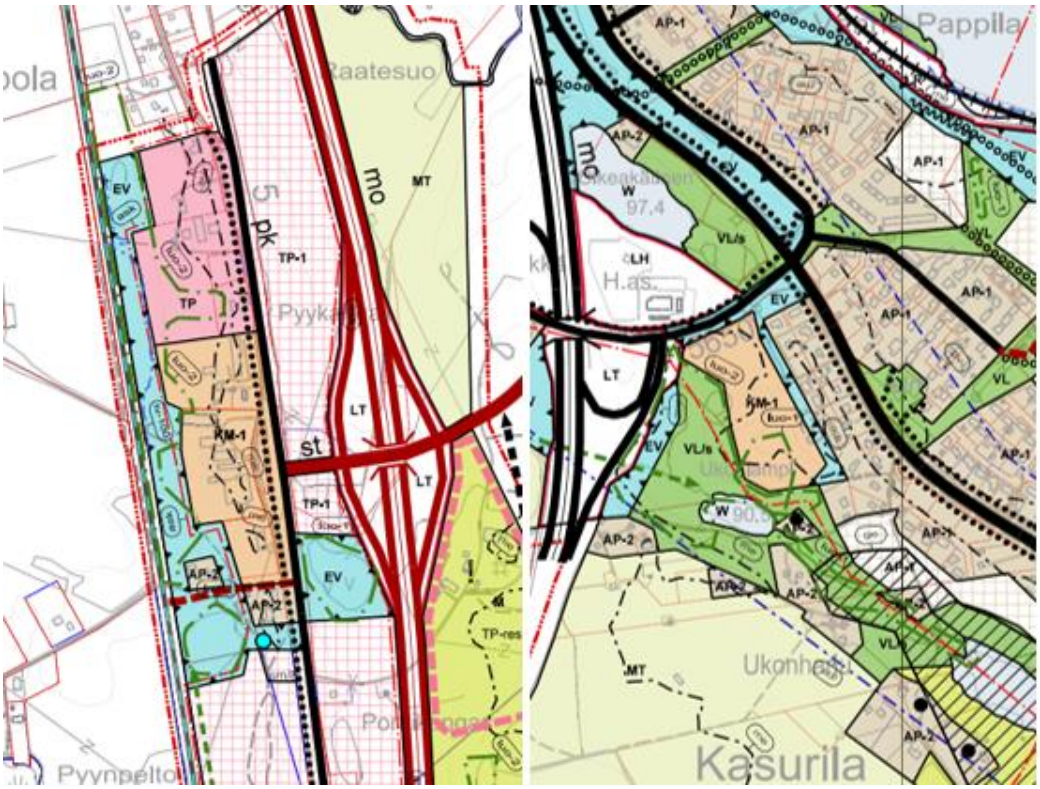
Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi hotelli-, moottorihotelli- tai motellirakennuksia varten (A_{LH}). Alueen asemakaava on vuodelta 1977.

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.

5.1.5 Muut hankkeet ja alueet

Kotisiilin ja Oikeakätisen alueet

Siilinjärven kunnan toiveena on kahden seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan suuryksikön osoittaminen maakuntakaavassa, toinen kuntakeskuksen pohjoispuolelle ns. Kotisiilin alueelle ja toinen kuntakeskuksen eteläpuolelle Oikeakätisen alueelle. Kumpikin alue on Siilinjärven yleiskaava 2035:ssä osoitettu kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikön (KM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueille voidaan asemakaavassa osoittaa enintään 7 000 k-m^2:n rakennusoikeus, mikä vastaa maakuntakaavassa määriteltyä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa. Kotisiilin alueella rakennusoikeus on jo lähes kokonaan käytetty. Kunnan toiveena on, että alueiden enimmäismitoitus olisi 15 000 k-m^2. Kotisiilin alueella on olemassa olevaa kauppaa noin 5 600 k-m^2.



Kuva 30: Otteet Kirkonkylän yleiskaava 2035:stä. (https://siilinjarvi.asiointi.fi/kaavoitus/749%20005_Kirkonkylan_yleiskaava_Lansiosa.pdf). Vasemmalla Kotisiilin alue ja oikealla Oikeakätisen alue.

Hiltulanlahden rampin asemakaava

Hiltulanlahden rampin ympäristössä on käynnistynyt asemakaavan laadinta. Asemakaavatyöllä tutkitaan kaupallisen ja muun yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Hiltulanlahden Valtatie 5:n liittymäalueen ympäristöön. Kaupallisten palvelujen sijoittumista tutkitaan Vitostien ja Valtatie 5:n liittymän koillisneljännekseen. Alue on Kuopion seudun maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tai kaupallisten palvelujen alueeksi (P, TY, KM). Alueelle ei ole tarkoitus mahdollistaa vähittäiskaupan tai tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.

Kuva 31: Asemakaava-alueen likimääräinen rajaus (Kuopion kaupunki 2024: Hiltulanlahden rampin ympäristön asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.9.2024).

5.2 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

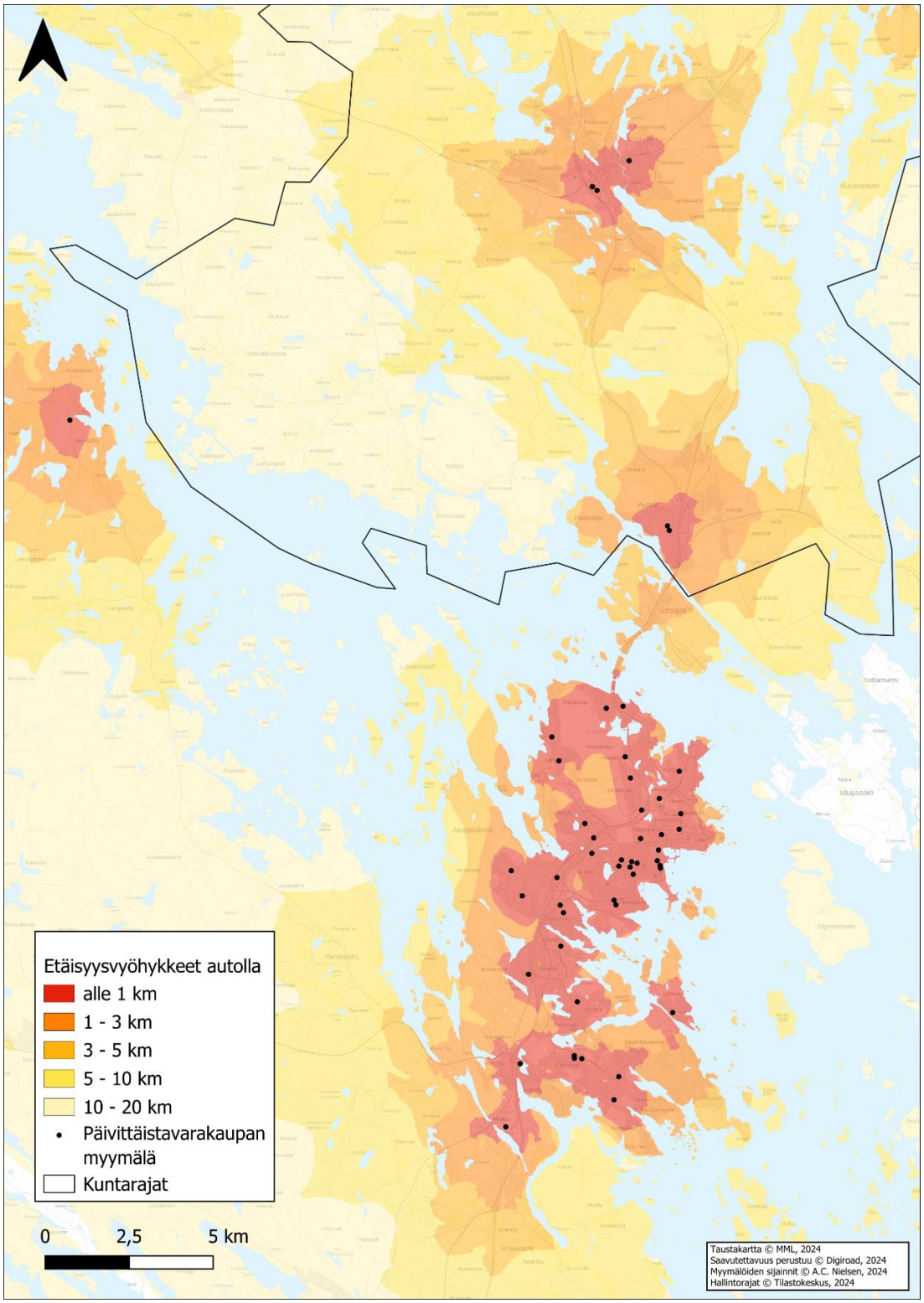
Päivittäistavarakaupan saavutettavuus on hyvä:

- *Yli puolet (56 %) maakunnan väestöstä asuu alle kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä. Kaikissa kunnissa on vähintään kolme päivittäistavaramyymälää.*

Päivittäistavarakaupan saavutettavuutta on tarkasteltu nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden avulla. Päivittäistavarakaupan myymäläverkko on erityisesti Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla kattava. Myös muualla maakunnassa kaikissa kunnissa on vähintään kolme päivittäistavaramyymälää. Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2023 Pohjois-Savossa keskimäärin 11,5 kilometriä. Yli puolet (56 %) Pohjois-Savon väestöstä asui alle yhden kilometrin etäisyydellä ja 74 % väestöstä alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä vuoden 2023 lopussa.

Taulukko 17. Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät Pohjois-Savossa 2023.

Etäisyys tieverkkoa pitkin	Asukasmäärä 2023	Osuus maakunnan väestöstä 2023
alle 1 000 metriä	n. 140 300	56 %
alle 3 000 metriä	n. 183 300	74 %
alle 5 000 metriä	n. 195 500	79 %
alle 10 000 metriä	n. 216 200	87 %
Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään:		n. 11,5 km



Kuva 32: Päivittäistavaramyymälöiden saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla.

Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeet Pohjois-Savon maakunnan alueella on liitteessä 1.

5.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

Kuopion kaupalliset palvelut vetävät asiakkaita laajalta alueelta:

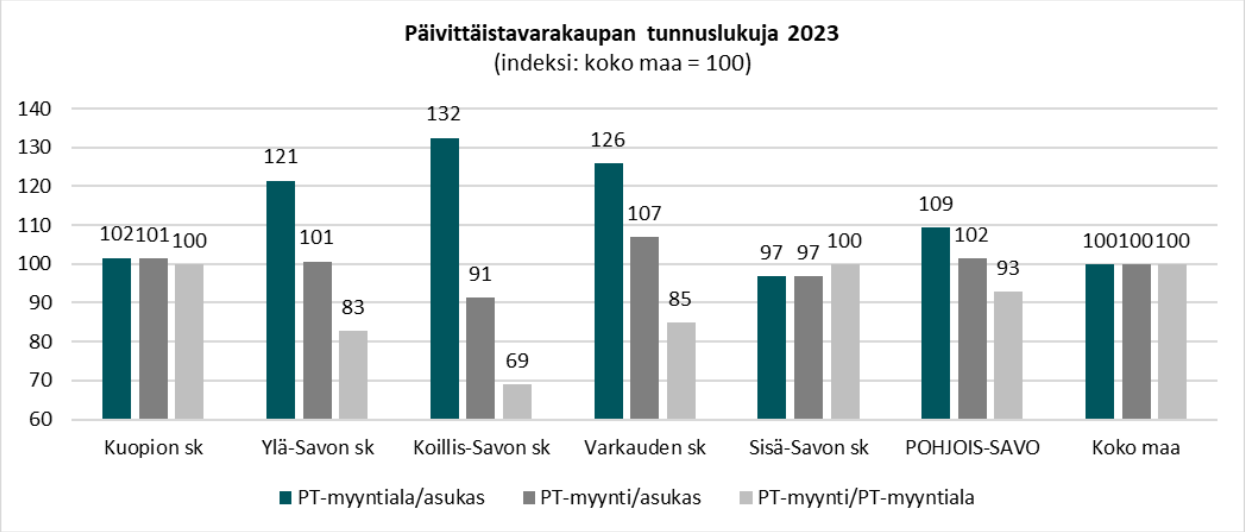
- *Kuopion kaupalliset palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät asiakkaita laajalta alueelta kaupungin ulkopuolelta, koko maakunnasta ja erityisesti erikoiskaupassa myös maakunnan ulkopuolelta. Päivittäistavarakaupan osalta vetovoimaisia ovat myös Iisalmi ja Varkaus, joissa kummassakin toimii kaksi hypermarkettia.*

Päivittäistavarakaupan tunnusluvut

Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2023 lopussa Pohjois-Savossa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 109) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Pohjois-Savossa jonkin verran suurempi (indeksi 102) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m2/vuosi) oli Pohjois-Savossa alhaisempi (indeksi 93) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Seutukunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti oli eniten Koillis-Savon seudulla (indeksi 132) ja vähiten Sisä-Savon seudulla (indeksi 97). Päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntiä asukasta kohti oli eniten Varkauden seudulla (indeksi 107) ja vähiten Koillis-Savon seudulla (indeksi 91). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m2/vuosi) oli korkein Kuopion seudulla ja Sisä-Savon seudulla, joissa molemmissa myyntitehokkuus oli samalla tasolla kuin koko maassa (indeksi 100). Alhaisin myyntitehokkuus oli Koillis-Savon seudulla (indeksi 69).

Alhainen myyntitehokkuus kertoo yleensä kireästi kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa on paljon suhteessa kysyntään. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa on vähän suhteessa kysyntään, ja että kilpailua on vähän. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä luo edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.



Kuva 33: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2023 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2023).

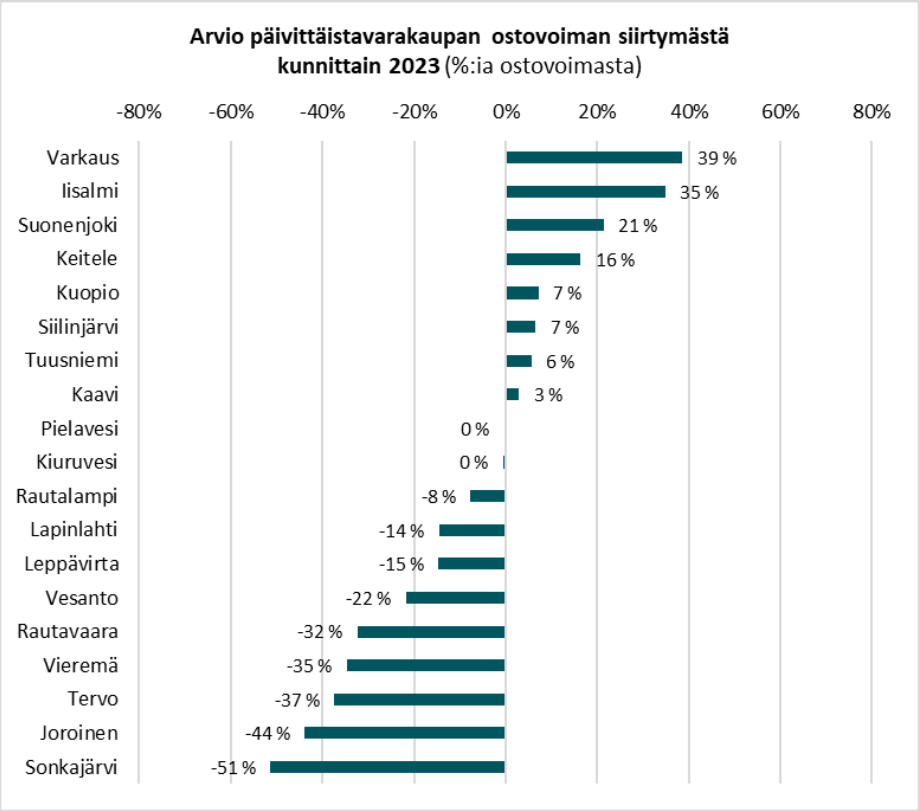
Ostovoiman nettosiirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Päivittäistavarakaupassa ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2023 koko maakunnan tasolla positiivinen kuten myös Varkauden, Kuopion, Ylä-Savon ja Sisä-Savon seutukunnissa. Koillis-Savon seutukunnassa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen.

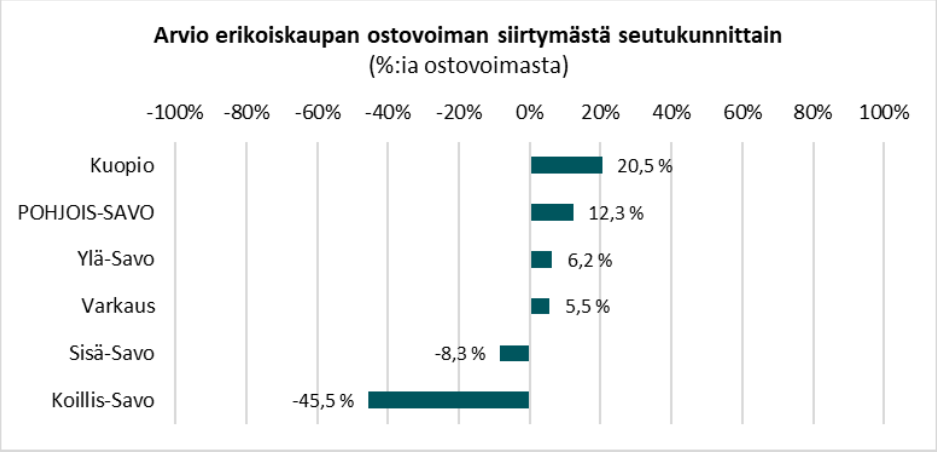
Kuva 34: Arvio päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymästä Pohjois-Savossa seutukunnittain vuonna 2023 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

Kunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2023 positiivinen Varkaudessa, Iisalmella, Suonenjoella, Keiteleessä, Kuopiossa, Siilinjärvellä, Tuusniemellä ja Kaavissa. Euromääräisesti suurimmat ostovoiman siirtymät olivat Kuopiossa, Varkaudessa ja Iisalmella. Niissä kaikissa toimi hypermarketteja (Kuopiossa 3, Varkaudessa 2 ja Iisalmella 2), jotka tyypillisesti vetävät asiakkaita laajalta alueelta. Pielavedellä ja Kiuruvedellä päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa (ostovoiman nettosiirtymä 0). Muissa kunnissa ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen eli päivittäistavarakaupan tarjonta ei vastaa kysyntää, jolloin ostovoimaa valuu kunnan ulkopuolelle.



Kuva 35: Arvio päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymästä Pohjois-Savossa kunnittain vuonna 2023 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

Erikoiskaupassa ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2022 koko maakunnan tasolla positiivinen kuten myös Kuopion, Ylä-Savon ja Varkauden seutukunnissa. Sisä-Savon ja Koillis-Savon seutukunnissa erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen.



Kuva 36: Arvio erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymästä Pohjois-Savossa seutukunnittain vuonna 2022 (Tilastokeskus).

6 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS

6.1 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Pohjois-Savossa

Vähittäiskaupan kasvu on hidastunut:

- *Koko maan tasolla vähittäiskaupan myynnin pitemmän aikavälin keskimääräinen kehitys on vielä pääosin positiivinen, mutta vuosina 2022 ja 2023 vähittäiskaupan myynnin vuosimuutos on ollut useimmilla toimialoilla negatiivinen.*
- *Pohjois-Savon vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut jonkin verran hitaammin kuin koko maassa keskimäärin. Seutukunnittain tarkasteltuna vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi eniten Kuopion seudulla.*

Vähittäiskaupan myynnin kehitys Suomessa 2016–2023

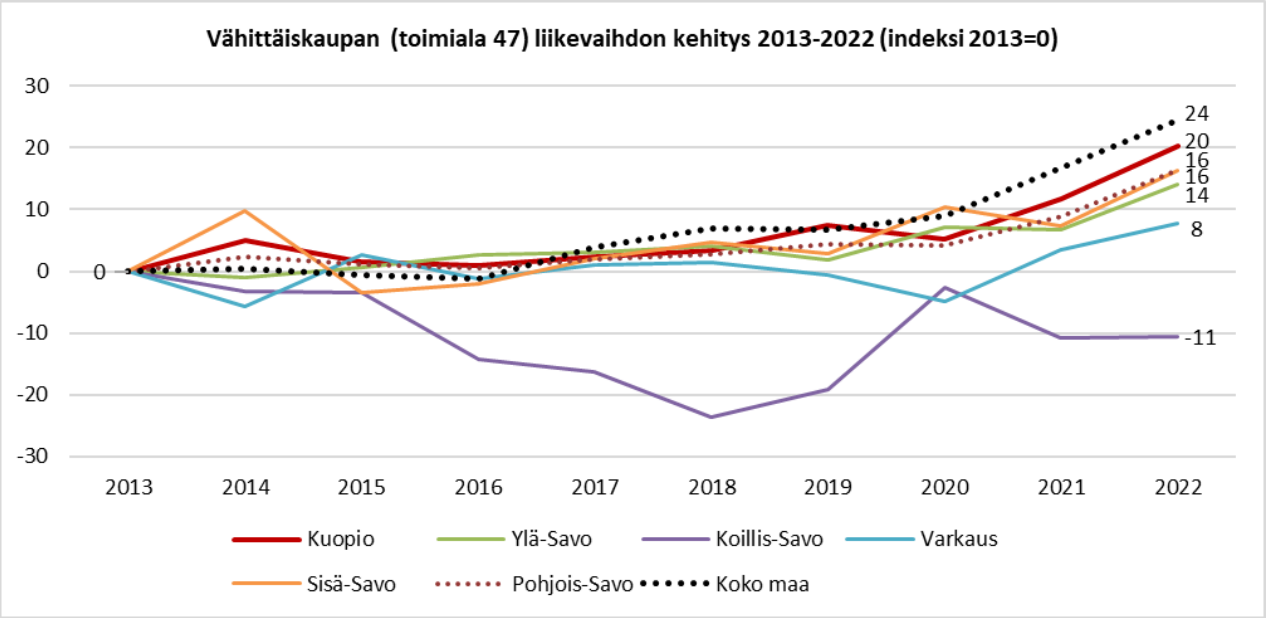
Vähittäiskaupan myynnin määrä kasvoi vuosina 2016–2023 keskimäärin 1,2 % vuodessa. Päivittäistavarakaupassa kasvu oli keskimäärin 0,9 %, erikoiskaupassa keskimäärin 1,6 %, moottoriajoneuvojen kaupassa ja korjauksessa keskimäärin 3,1 % ja ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskaupassa keskimäärin -2,0 % vuodessa. Toimialojen välillä on suuria eroja. Vuonna 2023 vuosimuutos oli negatiivinen useimmilla toimialoilla.

Taulukko 18. Vähittäiskaupan myynnin vuosimuutos (%) Suomessa 2016–2023 (Tilastokeskus: vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ka
G Koko kauppa	3,1	3,1	1,2	0,7	1,1	2,8	-3,7	-3,9	**0,6**
45 Moottoriajoneuvojen kauppa ja korjaus	8,5	3,8	3,2	1,9	-3,0	10,4	-5,6	5,8	**3,1**
46 Tukkukauppa	2,6	3,3	0,3	-0,6	0,2	0,5	-3,4	-6,5	**-0,5**
47 Vähittäiskauppa	2,0	2,6	1,8	2,4	4,4	3,4	-3,4	-4,0	**1,2**
Vähittäiskauppa erikoistumattomissa myymälöissä (471)	**1,6**	**2,0**	**1,8**	**1,3**	**5,7**	**2,0**	**-3,8**	**-3,2**	**0,9**
Elintarvikkeiden, juomien ja tupakan erikoistumaton vähittäiskauppa (4711)	1,0	1,4	0,9	0,3	5,9	0,6	-4,5	-2,5	**0,4**
Tavaratalokauppa (4719)	2,8	1,1	0,8	2,6	2,6	5,5	-3,3	-2,7	**1,2**
Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa (473)	1,4	0,6	0,4	-2,7	-9,7	0,6	-7,5	0,6	**-2,0**
Erikoiskauppa yhteensä (474-477)	**3,3**	**4,4**	**3,4**	**4,3**	**3,0**	**4,5**	**-3,1**	**-7,3**	**1,6**
474 Tieto- ja viestintäteknisten laitteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	13,4	20,4	12,2	16,5	17,2	4,6	-7,8	-8,9	**8,5**
475 Muiden kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	0,8	2,2	1,4	1,5	6,7	1,2	-8,6	-12,4	**-0,9**
476 Kulttuuri- ja vapaa-ajan tuotteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	3,2	0,4	5,8	2,7	2,7	10,2	-6,0	-9,3	**1,2**
477 Muiden tavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	3,2	4,8	4,9	6,9	-1,9	8,7	5,5	1,5	**4,2**

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Pohjois-Savossa 2013–2022

Vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi vuosina 2013–2022 Pohjois-Savossa vähemmän kuin koko maassa keskimäärin. Seutukunnittain tarkasteltuna liikevaihto kasvoi eniten Kuopion seutukunnassa, jossa liikevaihto kasvoi enemmän kuin koko maakunnassa, mutta vähemmän kuin koko maassa keskimäärin. Vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi vuosina 2013–2022 Kuopion seutukunnassa keskimäärin 2,1 % vuodessa ja Pohjois-Savossa keskimäärin 1,7 % vuodessa, kun koko maassa kasvu on ollut keskimäärin 2,5 % vuodessa.



Kuva 37: Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Pohjois-Savossa 2013-2022, indeksi 2013=0 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto).

6.2 Arvio kysynnän kehityksestä Pohjois-Savossa vuoteen 2040

Asukasmäärän kasvu lisää kaupan palvelujen kysyntää:

- *Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Kysynnän kehitys on arvioitu seutukunnittain Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) ja yksityisen kulutuksen kehitysarvion perusteella.*
- *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.€. Päivittäistavarakaupan ostovoima vähenee useissa kunnissa ja Ylä-Savossa, Koillis-Savossa ja Sisä-Savossa myös seututasolla väestömäärän vähenemisen seurauksena.*
- *Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat alueelle lisäkysyntää.*

6.2.1 Pohjois-Savon oman väestön kysynnän kehitys

Arviointiperusteet

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 vuoden 2021 keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi), jotka on muutettu vähittäiskaupan myynnin vuosimuutosten perusteella vuoden 2023 tasoon.

Laskelmassa yksityisen kulutuksen kehitysarvio perustuu koko maan vuosien 2016–2023 keskimääräiseen kehitykseen (taulukko 18). Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi, erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 1,5 %/vuosi. Koska arvio perustuu vähittäiskaupan toteutuneeseen kehitykseen pitkällä aikavälillä, voidaan arviota pitää varsin realistisena. Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy kuitenkin huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liiketilatarpeeseen. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Ostovoiman kehitysarvioissa käytetyt kulutusluvut on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 19. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2023 rahassa)	2023	2040	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 147	4 912	1,0 %
Muu erikoiskauppa	3 106	4 001	1,5 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 608	2 071	1,5 %
Autokauppa ja huoltamot	3 343	4 306	1,5 %
KAUPPA YHTEENSÄ	**12 204**	**15 289**	

Arvio kysynnän kehityksestä

Pohjois-Savon väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2023 **noin 3 028 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 1 028 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 771 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 399 milj.€ sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 830 milj.€. Vuonna 2040 Pohjois-Savon vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on **noin 3 804 milj.€**, joten ostovoima kasvaa vuosina 2023–2040 **noin 776 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 194 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 225 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 116 milj.€ sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 241 milj.€.

Kuopion seutukunnan väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2023 **noin 1 772 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 602 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 451 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 233 milj.€ sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 486 milj.€. Vuonna 2040 Kuopion seutukunnan väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on **noin 2 485 milj.€**, joten ostovoima kasvaa Kuopion seudulla vuosina 2023–2040 **noin 713 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 196 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 200 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 103 milj.€ sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 214 milj.€. Kuopion seutukunnan ostovoiman kasvusta kohdistuu Kuopioon noin 660 milj.€ ja Siilinjärvelle noin 53 milj.€.

Muissa seutukunnissa vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2023–2040 Varkauden seutukunnassa noin 33 milj.€, Ylä-Savon seutukunnassa noin 27 milj.€ ja Sisä-Savon seutukunnassa noin 5 milj.€. Koillis-Savon seutukunnassa vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima vähenee noin 2 milj.€. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys ja muutokset yksityisessä kulutuksessa. Väestömäärän väheneminen aiheuttaa sen, että kulutuksen kasvuarviosta huolimatta päivittäistavarakaupan ostovoima vähenee useissa kunnissa ja Ylä-Savossa, Koillis-Savossa ja Sisä-Savossa myös seututasolla.

Taulukko 20. Arvio Pohjois-Savon asukkaiden ostovoimasta vuonna 2023.

Arvio ostovoimasta 2023, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*514*	*385*	*199*	*415*	***1 513***
Siilinjärvi	*88*	*66*	*34*	*71*	***259***
KUOPION SEUTUKUNTA	**602**	**451**	**233**	**486**	**1 772**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	208	156	81	168	**613**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	26	20	10	21	**77**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	138	104	54	112	**408**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	54	40	21	43	**158**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**1 028**	**771**	**399**	**830**	**3 028**

Taulukko 21. Arvio Pohjois-Savon asukkaiden ostovoimasta vuonna 2040.

Arvio ostovoimasta 2040, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*698*	*569*	*294*	*612*	***2 173***
Siilinjärvi	*100*	*82*	*42*	*88*	***312***
KUOPION SEUTUKUNTA	798	651	336	700	**2 485**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	206	167	87	180	**640**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	24	20	10	21	**75**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	142	115	60	124	**441**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	52	43	22	46	**163**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**1 222**	**996**	**515**	**1 071**	**3 804**

Taulukko 22. Arvio Pohjois-Savon asukkaiden ostovoiman muutoksesta vuosina 2023–2040.

Arvio ostovoiman muutoksesta 2023–2040, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*184*	*184*	*95*	*197*	***660***
Siilinjärvi	*12*	*16*	*8*	*17*	***53***
KUOPION SEUTUKUNTA	**196**	**200**	**103**	**214**	**713**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	-2	11	6	12	**27**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	-2	0	0	0	**-2**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	4	11	6	12	**33**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	-2	3	1	3	**5**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**194**	**225**	**116**	**241**	**776**

6.2.2 Arvio Pohjois-Savon vapaa-ajan asukkaiden kysynnän kehityksestä

Pohjois-Savon maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy maakunnan ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asunnon omistajien kulutuksen seurauksena. Pohjois-Savossa oli vuoden 2023 lopussa yhteensä noin 31 000 vapaa-ajan asuntoa, joista noin 8 280 vapaa-ajan asuntoa (27 %) oli Pohjois-Savon maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa (taulukot 6 ja 7).

Kesämökkibarometrin (Voutilainen ym. 2021) mukaan loma-asukkaat viettävät aikaa vapaa-ajan asunnollaan keskimäärin 104 vuorokautta vuodessa. Kesämökkibarometrin mukaan vapaa-ajan asukkaat käyttävät vuodessa päivittäistavaraostoksiin keskimäärin noin 3 120 €, muihin tavaroihin keskimäärin noin 660 € ja rakennustarvikkeisiin keskimäärin noin 800 € taloutta/vapaa-ajan asuntoa kohden.

Pohjois-Savon ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali oli vuonna 2023 **noin 63,4 milj.€**, josta kohdistui päivittäistavarakauppaa noin 43,0 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 9,2 milj.€ ja tilaa vaativaan kauppaan noin 11,1 milj.€. Kuopion seudun osuus koko maakunnan ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta oli 34.

Ennusteita vapaa-ajan asuntojen määrän ja ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asunnon omistajien määrän kehityksestä ei ollut käytettävissä. Ostovoiman kehitystä arvioitaessa oletettiin, että ulkomaakuntalaisten omistamien vapaa-ajan asuntojen määrä pysyy vuoden 2023 tasolla ja että kulutus kehittyy maakunnan oman väestön kulutusta vastaavalla tavalla vuosina 2023–2040. Vuonna 2040 ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali on arviolta **noin 77,2 milj.€**, joten ostovoimapotentiaali kasvaa **noin 13,8 milj.€**. Ostovoimapotentiaalin kasvusta suurin osa kohdistuu päivittäistavarakauppaan.

Taulukko 23. Arvio Pohjois-Savon vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2023.

Arvio vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2023, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
KUOPION SEUTUKUNTA	**14,6**	**3,1**	**3,8**	**21,5**
Kuopio	*13,8*	*3,0*	*3,6*	***20,3***
Siilinjärvi	*0,8*	*0,2*	*0,2*	***1,2***
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	8,7	1,9	2,3	**12,9**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	4,2	0,9	1,1	**6,1**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	7,9	1,7	2,1	**11,7**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	7,6	1,6	2,0	**11,2**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**43,0**	**9,2**	**11,1**	**63,4**

Taulukko 24. Arvio Pohjois-Savon vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2040.

Arvio vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2040, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
KUOPION SEUTUKUNTA	**17,3**	**4,0**	**4,9**	**26,2**
Kuopio	*16,4*	*3,8*	*4,6*	***24,8***
Siilinjärvi	*1,0*	*0,2*	*0,3*	***1,5***
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	10,3	2,4	2,9	**15,6**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	4,9	1,1	1,4	**7,5**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	9,4	2,2	2,6	**14,2**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	9,0	2,1	2,5	**13,6**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**51,0**	**11,8**	**14,4**	**77,2**

Taulukko 25. Arvio Pohjois-Savon vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman muutoksesta 2023–2040.

Arvio vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2023, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
KUOPION SEUTUKUNTA	**2,7**	**0,9**	**1,1**	**4,7**
Kuopio	*2,5*	*0,8*	*1,0*	***4,4***
Siilinjärvi	*0,2*	*0,1*	*0,1*	***0,3***
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	1,6	0,5	0,7	**2,8**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	0,8	0,3	0,3	**1,3**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	1,5	0,5	0,6	**2,5**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	1,4	0,5	0,6	**2,4**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**7,9**	**2,6**	**3,2**	**13,8**

Maakunnan vapaa-ajan asunnoista yli puolet (56 %) oli Pohjois-Savossa asuvien omistuksessa. Osa Pohjois-Savossa asuvista vapaa-ajan asunnon omistajista asuu Pohjois-Savossa eri kunnassa kuin missä vapaa-ajan asunto sijaitsee. Näiden vapaa-ajan asunnon omistajien kysyntä ei lisää Pohjois-Savon maakunnan kokonais-ostovoimaa, mutta seutu- ja kuntatasolla kysynnällä voi olla suuri merkitys.

6.3 Pohjois-Savon laskennallinen liiketilatarve ja sen kehitys vuoteen 2040

Laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä:

- *Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2/vuosi) avulla.*
- *Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuosina 2023–2040 Pohjois-Savossa noin 203 000 k-m^2. Valtaosa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Kuopion seudulle ja erityisesti Kuopioon. Muualla maakunnassa liiketilan lisätarve on vähäistä. Kuopion seudulla liiketilan lisätarve on noin 184 000 k-m^2, Varkauden seudulla noin 9 000 k-m^2, Ylä-Savon seudulla noin 8 000 k-m^2 ja Sisä-Savon seudulla noin 2 000 k-m^2.*
- *Pohjois-Savon maakunnan ulkopuolelta tuleva kysyntä lisää liiketilatarvetta noin 37 000 k-m^2, joten asukkaiden ostovoiman ja maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve on vuosina 2023–2040 yhteensä noin 240 000 k-m^2.*

Arviointiperusteet

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 500 €/k-m^2
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 500 €/k-m^2
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 k-m^2
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 6 500 €/k-m^2
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilatarpeen 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 kauppapaikoista 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 ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Pohjois-Savon väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2023 **noin 767 300 k-m²**. Liiketilatarpeesta yli puolet (noin 59 %) kohdistui Kuopion seudulle. Ostovoiman kehitysarvioon perustuva laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040 on **noin 969 500 k-m²**, joten liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2023–2040 on **noin 203 200 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 39 700 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 64 900 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 50 500 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 48 100 k-m². Liiketilan lisätarpeesta valtaosa (noin 90 %) kohdistuu Kuopion seudulle.

Kuopion seutukunnan väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve oli **noin 449 300 k-m²** vuonna 2023. Ostovoiman kehitysarvioon perustuva laskennallinen liiketilatarve on **noin 633 200 k-m²** vuonna 2040, joten liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040 on **noin 183 900 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 39 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 57 400 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 44 600 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 42 900 k-m². Kuopion seudun liiketilan lisätarpeesta valtaosa (noin 93 %) kohdistuu Kuopioon.

Väestömäärän ja ostovoiman kehitys heijastuu liiketilatarpeeseen. Ylä-Savon, Koillis-Savon ja Sisä-Savon seutukunnissa päivittäistavarakaupassa ei ole liiketilan lisätarvetta, ja erikoiskaupassakin liiketilan lisätarve on pientä. Vaikka liiketilan lisätarve on laskennallisesti vähäistä, edellyttää palvelutarjonnan ylläpitäminen ja kehittäminen myös näillä seuduilla uusien liiketilojen rakentamista joko laajentamaan tai uudistamaan vanhoja tiloja.

Taulukko 26. Pohjois-Savon laskennallinen liiketilatarve 2023.

Laskennallinen liiketilatarve 2023, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*102 900*	*111 300*	*86 400*	*82 900*	***383 500***
Siilinjärvi	*17 700*	*19 100*	*14 800*	*14 200*	***65 800***
KUOPION SEUTUKUNTA	**120 600**	**130 400**	**101 200**	**97 100**	**449 300**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	41 600	45 000	35 000	33 600	**155 200**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	5 300	5 700	4 400	4 300	**19 700**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	27 700	29 900	23 200	22 300	**103 100**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	10 700	11 600	9 000	8 700	**40 000**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**205 900**	**222 600**	**172 800**	**166 000**	**767 300**

Taulukko 27. Pohjois-Savon laskennallinen liiketilatarve 2040.

Laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*139 600*	*164 200*	*127 500*	*122 400*	***553 700***
Siilinjärvi	*20 000*	*23 600*	*18 300*	*17 600*	***79 500***
KUOPION SEUTUKUNTA	**159 600**	**187 800**	**145 800**	**140 000**	**633 200**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	41 100	48 400	37 600	36 000	**163 100**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	4 900	5 700	4 400	4 300	**19 300**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	28 300	33 300	25 900	24 800	**112 300**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	10 500	12 300	9 600	9 200	**41 600**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**244 400**	**287 500**	**223 300**	**214 300**	**969 500**

Taulukko 28. Pohjois-Savon laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040.

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2023–2040, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Kuopio	*36 700*	*52 900*	*41 100*	*39 500*	***170 200***
Siilinjärvi	*2 300*	*4 500*	*3 500*	*3 400*	***13 700***
KUOPION SEUTUKUNTA	**39 000**	**57 400**	**44 600**	**42 900**	**183 900**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	(-500)	3 400	2 600	2 400	**8 400**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	(-400)	0	0	0	**0**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	600	3 400	2 700	2 500	**9 200**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	(-200)	700	600	500	**1 800**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**39 600**	**64 900**	**50 500**	**48 300**	**203 300**

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilan lisätarpeeseen

Edellä esitetty liiketilatarvelaskelma perustuu Pohjois-Savon oman väestön ostovoiman kehitykseen. Laskelma kertoo liiketilatarpeen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata maakunta-, seutu- tai kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu alueelta toiselle.

Ostovoiman siirtymä sisältää alueen ulkopuolelta tulevan (loma-asukkaat, vierailijat ja matkailijat) ostovoiman. Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu suurimpien kaupunkien liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa aluetta laajemmalta alueelta. Maakunnan sisällä eritasoisten keskusten välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös pienempien keskusten kaupalle jää riittävästi kehityspotentiaalia.

Pohjois-Savon ostovoiman siirtymä oli vuonna 2023 päivittäistavarakaupassa noin +7,1 %, erikoiskaupassa noin +12,3 % ja autokaupassa noin +11,5 %. Kuopion seudulla ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa noin +7,1 %, erikoiskaupassa noin +20,5 % ja autokaupassa noin +15,4 %. Tavoitteena voidaan pitää kaupallisten palvelujen vetovoiman säilyttämistä vähintään vuoden 2023 tasolla.

Maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve on vuosina 2023–2040 Pohjois-Savossa **noin 37 000 k-m²**, josta kohdistuu Kuopion seudulle/Kuopioon **noin 34 000 k-m²**. Arviossa on huomioitu ostovoiman siirtymä ja loma-asukkaiden kysyntä.

Taulukko 29. Ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040.

Ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve 2023–2040, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
KUOPION SEUTUKUNTA	**2 800**	**13 300**	**10 300**	**7 600**	**34 000**
YLÄ-SAVON SEUTUKUNTA	400	200	300	500	**1 400**
KOILLIS-SAVON SEUTUKUNTA	200	0	0	0	**200**
VARKAUDEN SEUTUKUNTA	300	200	200	100	**800**
SISÄ-SAVON SEUTUKUNTA	300	100	200	0	**600**
POHJOIS-SAVO YHTEENSÄ	**4 000**	**13 800**	**11 000**	**8 200**	**37 000**

Yhteenveto liiketilan lisätarpeesta

Pohjois-Savon väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on yhteensä noin 240 000 k-m^2. Valtaosa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu erikoiskauppaan ja Kuopion seudulle.

Taulukko 30. Pohjois-Savon väestön ostovoiman ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040.

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2023–2040, k-m^2	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huoltamot	Vähittäiskauppa yhteensä
Kuopio	*39 500*	*66 200*	*51 500*	*47 100*	***204 300***
Siilinjärvi	*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**

7 KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYKSEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI

Kaupan ratkaisussa huomioon otettavia asioita:

- *Maakunnallisesti merkittävän kaupan määrittely: mikäli velvoite seudullisen vähittäiskaupan ohjaamiseen poistuu uuden alueiden käyttölain myötä, on maakuntakaavassa tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä.*
- *Kaupan laadun huomioon ottaminen: osoitetaanko vähittäiskaupan suuryksiköt ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt yhtenäisellä kaavamerkinnällä vai säilytetäänkö erilliset merkinnät (KM ja kme)? Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §) säilynevät myös uudessa alueidenkäyttölaissa, joten erillisten merkintöjen säilyttäminen on perusteltua. Erillisillä merkinnöillä voidaan parhaiten turvata vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten toteutuminen.*
- *Nykyisten kaupan merkintöjen arviointi: Pieni Neulamäen tilaa vaativan kaupan reservialue ei toteudu kaupan alueena, joten merkinnän voi poistaa. Siilinjärven VT9:n ja Ranta-Toivalantien risteyksen tilaa vaativan kaupan suuryksikön (kme) toteutuminen lähivuosina on epätodennäköistä, joten merkinnän muuttamista reservialueeksi voidaan harkita.*
- *Uusien kaupan alueiden osoittaminen: Kuopiossa vireillä olevien vähittäiskaupan suuryksikköhankkeiden ja Siilinjärven kahden uuden tilaa vaativan kaupan suuryksikön merkinnän tarpeellisuutta on tarpeen arvioida vaikutusten arviointiin perustuen.*
- *Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset mahdollistavat yhteensä noin 186 600 k-m^2 uutta liikerakentamista. Kuopion seudun laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2023–2040 on noin 218 000 k-m^2, joten enimmäismitoitusten mahdollistama uusi liikerakentaminen käyttää suuren osan Kuopion seudun liiketilan lisätarpeesta.*
- *Kaupan toimintaympäristön muutokset ja kehitystrendit: osa trendeistä vaikuttaa lyhyellä ja osa pitkällä tähtäimellä, joten maakuntakaavan kaupan ratkaisun tulee vastata sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään ja kehitystarpeisiin. Maakuntakaavassa on tarpeen pohtia, miten verkkokaupan kasvu otetaan yleispiirteisesti huomioon. Kaupan mitoitusta ei pidä kuitenkaan keinotekoisesti rajoittaa verkkokaupan kasvuun perustuen.*
- *Miten yhteensovitetaan merkintöjen ja määräysten joustavuus ja toisaalta riittävä ohjaavuus? Miten turvataan kilpailun toimivuus?*

Kaupan ohjaus valmisteilla olevassa alueidenkäyttölaissa

- Alustavien suunnitelmien mukaan laista poistuisi velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Mikäli velvoite seudullisen vähittäiskaupan ohjaamiseen poistuu, on tarpeen arvioida vähittäiskaupan maakunnallista merkittävyyttä.
- Maakunnallista merkittävyyttä voidaan arvioida vastaavilla periaatteilla kuin seudullista merkittävyyttä (Ympäristöministeriö 2013). 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 arvioiden ainakin Kuopion keskusta ja Matkuksen alue ovat maakunnallisesti merkittäviä.

Kaupan laadun huomioon ottaminen

- Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, kuten vaikutus keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä asiointimatkojen pituuteen, täyttyvät. Tämä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä edelleen.
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1 vaiheen kaavaratkaisussa on luovuttu kaupan yksityiskohtaisesta laatuluokituksesta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden merkinnät on kuitenkin säilytetty erillisinä, ja ne toimivat ohjeena yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.
- Maakuntakaavan tarkistuksen yhteydessä on syytä pohtia, onko tarkoituksenmukaista osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt (KM) ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköt (kme) erillisillä merkinnöillä. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (71 b §) säilyvät todennäköisesti myös valmisteilla olevassa alueidenkäyttölaissa. Erillisillä merkinnöillä voidaan parhaiten ohjata kaupan sijoittumista niin, että vaikutukset keskusta-alueiden kaupan toimintaan ja kehitykseen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuteen jäävät vähäisiksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

- Pohjois-Savon vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040 on arvioitu maakunnan oman väestön kysynnän kehitysarvioon perustuen seutukunnittain. Lisäksi mitoituksessa on otettu huomioon maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima. Väestömäärän ja kysynnän kasvun myötä vähittäiskaupan liiketilatarve kasvaa Kuopion seudulla, jossa liiketilatarve kohdistuu keskeiselle kaupunkiseudulle. Muualla maakunnassa väestömäärän arvioidaan vähenevän, joten uuden liiketilan tarve on vähäistä ja liikerakentaminen tulee olemaan lähinnä nykyisten tilojen uudistamista tai korvaamista uusilla tiloilla. Liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on Pohjois-Savossa **noin 240 000 k-m^2** ja Kuopion seudulla **noin 218 000 k-m^2** (taulukko 30).
- Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan 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. Kuopiossa enimmäismitoitukset mahdollistavat yhteensä **noin 140 500 k-m^2** lisärakentamista, josta vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla noin 19 500 k-m^2 ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla noin 121 000 k-m^2. Siilinjärvellä enimmäismitoitukset mahdollistavat **61 100 k-m^2** lisärakentamista, josta vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella 22 200 k-m^2 ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla 43 900 k-m^2. Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla enimmäismitoitukset mahdollistavat yhteensä **206 600 k-m^2** liikerakentamista (taulukko 16). Enimmäismitoitusten osalta ei ole tullut esille muutostarpeita.

Mahdolliset uudet ja poistuvat merkinnät

- Pieni Neulamäen tilaa vaativan kaupan reservialueelle on rakentunut toimitilaa muille kuin kaupan toiminnoille, eikä alue tule toteutumaan kaupan alueena, joten merkintä voidaan poistaa maakuntakaavan tarkistamisen yhteydessä. Alueen poistaminen vähentää enimmäismitoitusten kokonaismäärää 20 000 k-m^2, jolloin enimmäismitoitusten Kuopion ja Siilinjärven keskeisellä kaupunkiseudulla mahdollistama uusi liikerakentaminen on **186 600 k-m^2**.

- Osuuskauppa Peeässä suunnittelee Pitkälahden ja Valkeisen alueille vähittäiskaupan suuryksikköä. Suuryksiköiden suunniteltu kerrosala on yhteensä **19 500 k-m²**. Siilinjärven kunnan toiveena on kaksi seudullisesti merkittävää tilaa vaativan kaupan suuryksikköä, joiden mitoitus olisi yhteensä **30 000 k-m²**. Uusien alueiden osoittamista tulee arvioida maakuntakaavan tarkistamisen yhteydessä vaikutusten arviointiin perustuen.
- Nykyisten vähittäiskaupan suuryksikköjen ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia ei ole tarpeen muuttaa. Pieni Neulamäen tilaa vaativan kaupan reservialueen merkintä voidaan poistaa, koska alueelle on sijoittunut muuta yritystoimintaa. Nykyisten rakentamattomien alueiden (Siilinjärvellä Green Valleyn KM ja kme ja VT9:n risteys sekä Kuopiossa Matkuksen kme) sekä mahdollisten uusien merkintöjen (Siilinjärvellä Kotisiilin ja Oikeakätisen alueet sekä Kuopiossa Prisma-hankkeet) osalta on syytä arvioida, ovatko ne oikeissa paikoissa ja voidaanko osa esim. Siilinjärven VT9:n ja Ranta-Toivalantien risteyksen tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme) muuttaa reservialueiksi.

Toimintaympäristön muutokset ja kaupan trendit

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta. Keskustoissa kaupan sijaan kasvaa kuitenkin enemmän palvelujen määrä ja pinta-ala, kun taas vähittäiskaupan pinta-ala on vähenemässä. Keskusta-alueelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö olisi kuitenkin parhaiten saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Voidaanko maankuntakaavalla edistää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskustaan?
- Keskusta-alueiden ulkopuolelle kohdistuu kysyntää myös pitkällä tähtäimellä, sillä esimerkiksi paljon tilaa tarvitsevat ja helppoja pysäköintiratkaisuja hakevat sekä laajan tavaravalikoiman myymälät hakeutuvat usein keskustojen ulkopuolelle. Vetovoimaisia paikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella tai risteyskohdissa.
- Kaupan toimintaympäristön muutostrendeistä väestön väheneminen ja ikääntyminen on keskeisin. Maakuntakaavalla tulisi pyrkiä ohjaamaan kaupan sijoittumista niin, että kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille. Tällöin erityisesti keskustasijainnin merkitys korostuu.
- 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.
- Siitä miten verkkokaupan kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan tilantarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Maakuntakaavassa on kuitenkin tarpeen pohtia, miten se otetaan yleispiirteisesti huomioon. Toisaalta maakuntakaavalla ei ohjata sitä, asioivatko kuluttajat myymälässä vai verkkokaupassa, joten vähittäiskaupan mitoitusta ei pidä keinotekoisesti rajoittaa verkkokaupan kasvuun perustuen.

Muuta huomioitavaa

- Maakuntakaavan pitkän aikajänteen takia tavoitteena voidaan pitää ns. mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan kaupalle riittävästi kauppapaikkoja yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla. Lähtökohtana tulee myös olla maakuntakaavan määräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus, jolloin merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan yleis- ja asemakaavoissa. Riittävä kauppapaikkojen tarjonta ja merkintöjen ja määräysten joustavuus edistävät osaltaan kilpailun toimivuutta.

8 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 herkkyysanalyyseineen. 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://siilinjarvi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/voimassa-olevat-kaavat/yleiskaavat/

Siilinjärven kunta (2016). Kirkonkylän yleiskaava 2035. https://siilinjarvi.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://vilkku.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 kehittämisyhdistys ry: Tilla Martikainen, 1.10.2024. Lisäksi Tilla Martikaisen kautta on saatu näkemykset kahdeksalta keskustassa toimivalta taholta (yrittäjiä, kiinteistönomistajia).

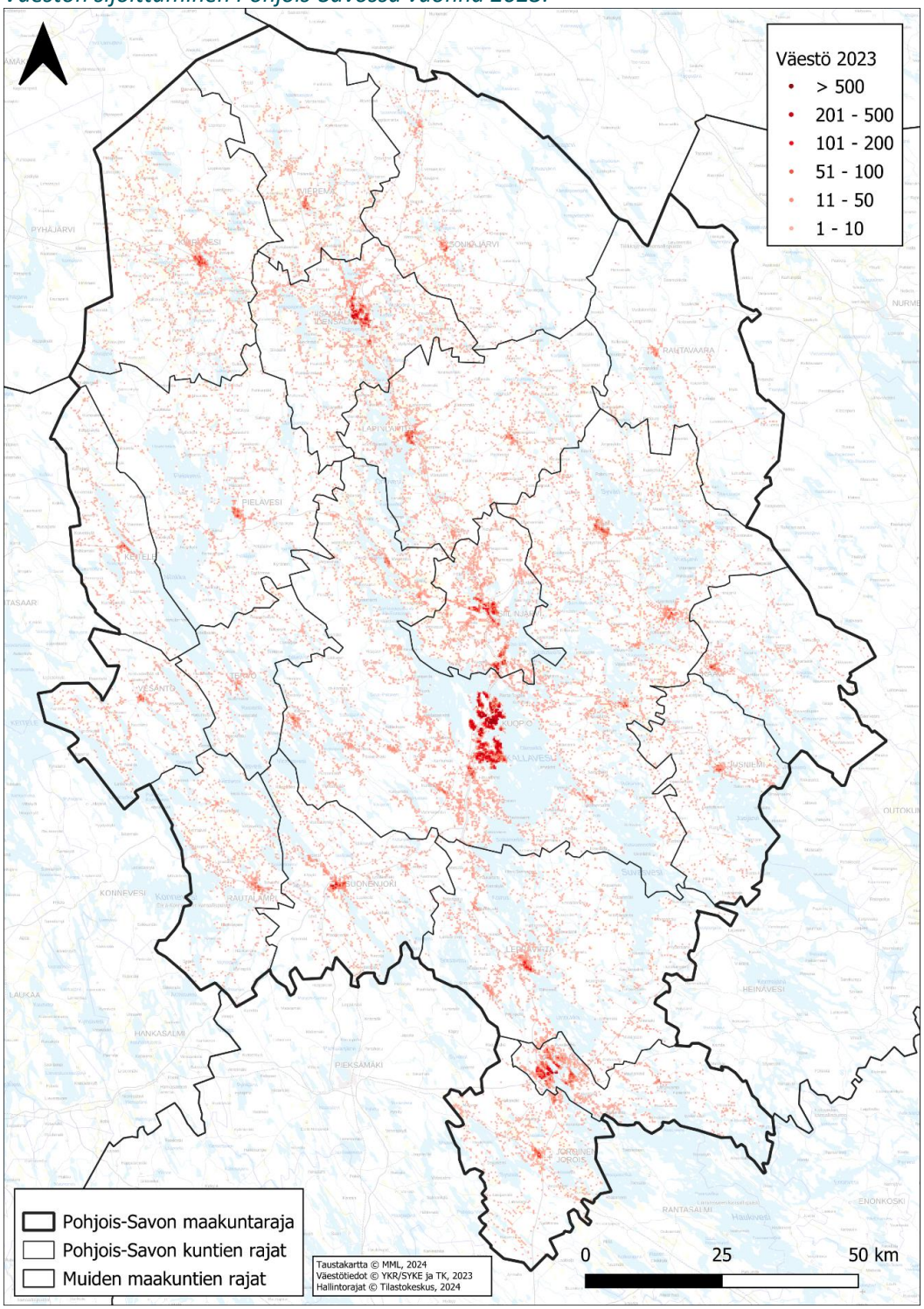
Tilastot ja kartta-aineistot

- 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

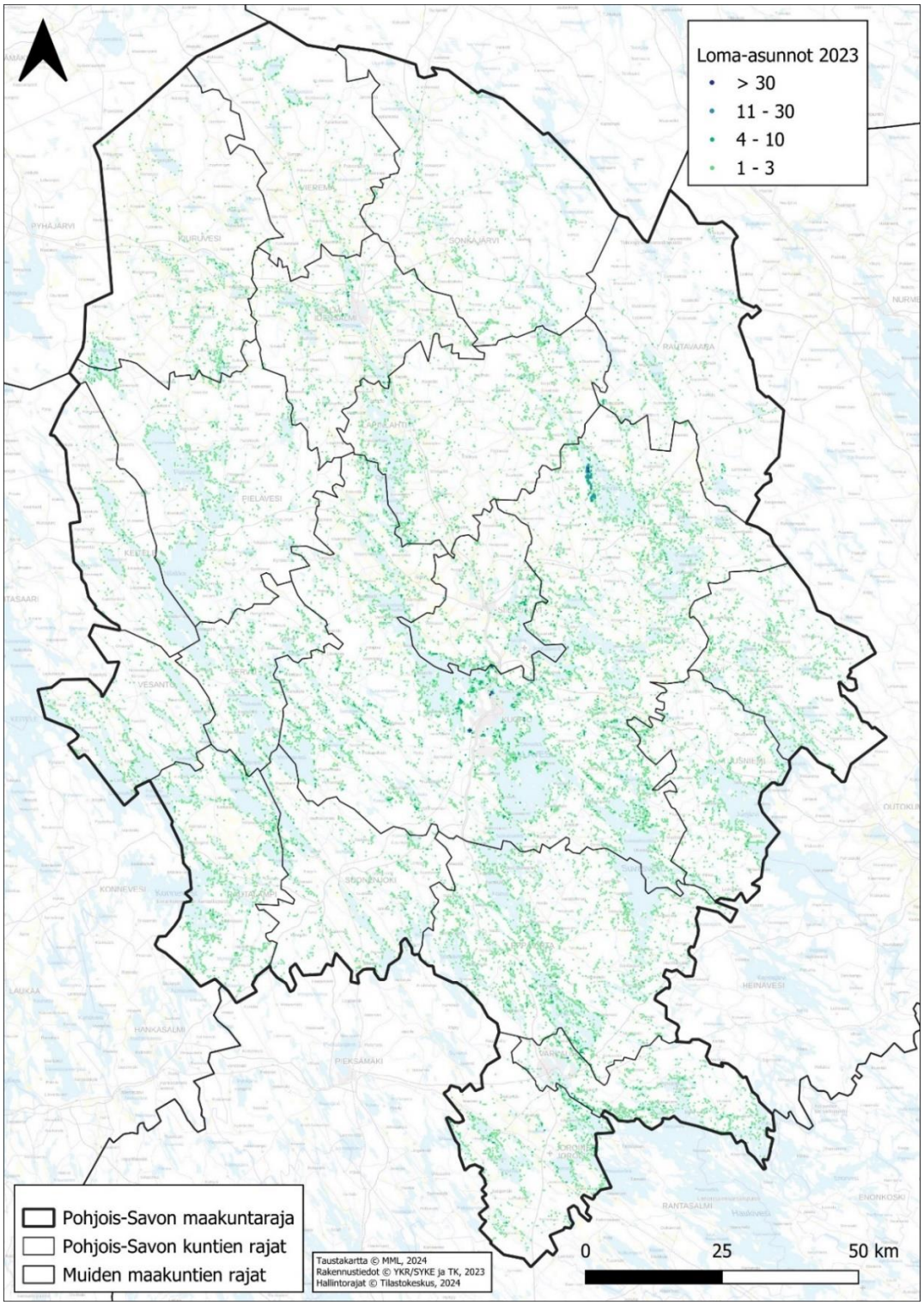
9 LIITTEET

Liite 1: Pohjois-Savon maakunnan väestö, työpaikat ja vapaa-ajan asunnot

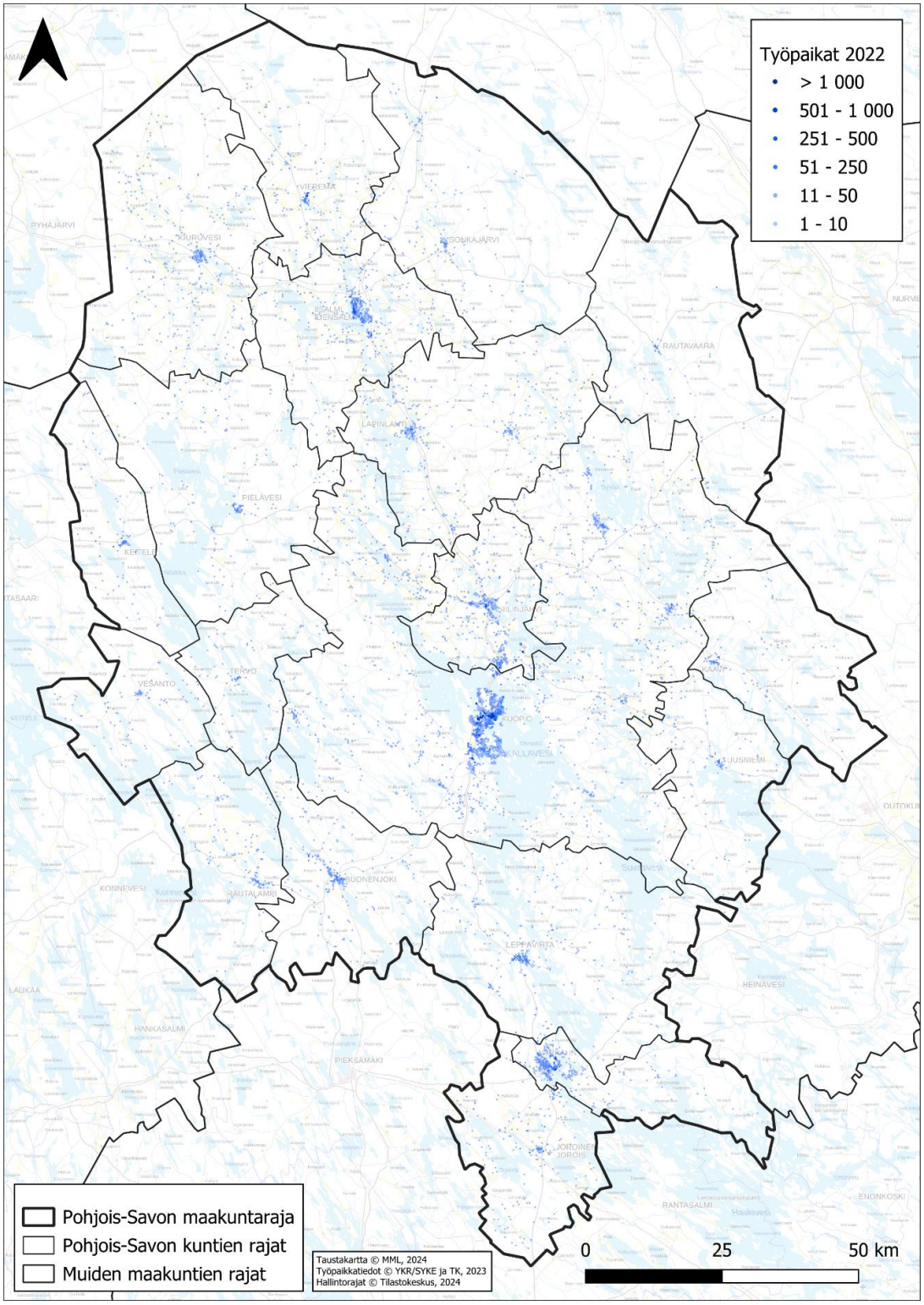
Väestön sijoittuminen Pohjois-Savossa vuonna 2023.



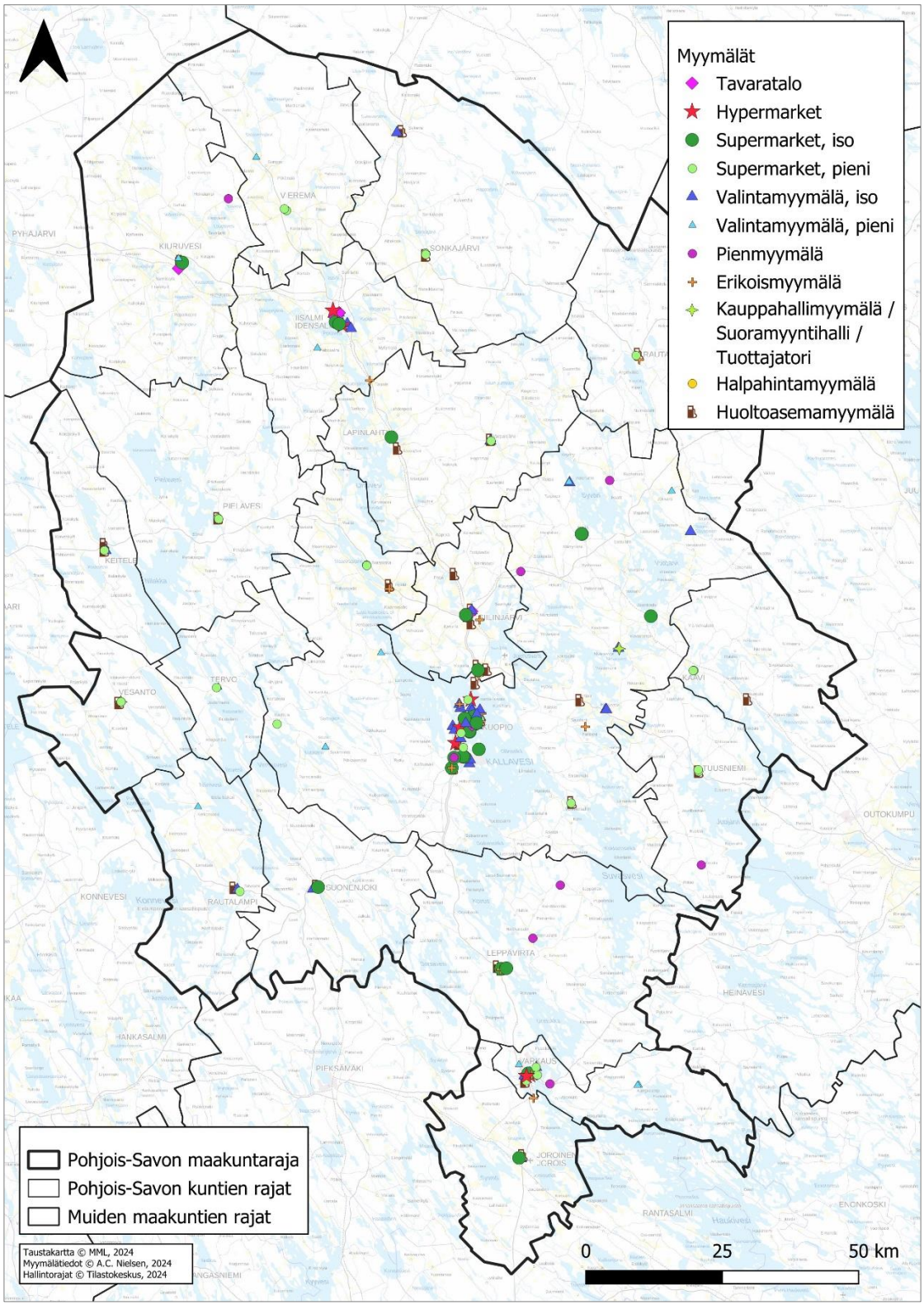
Kesämökkien sijoittuminen Pohjois-Savossa 2023.



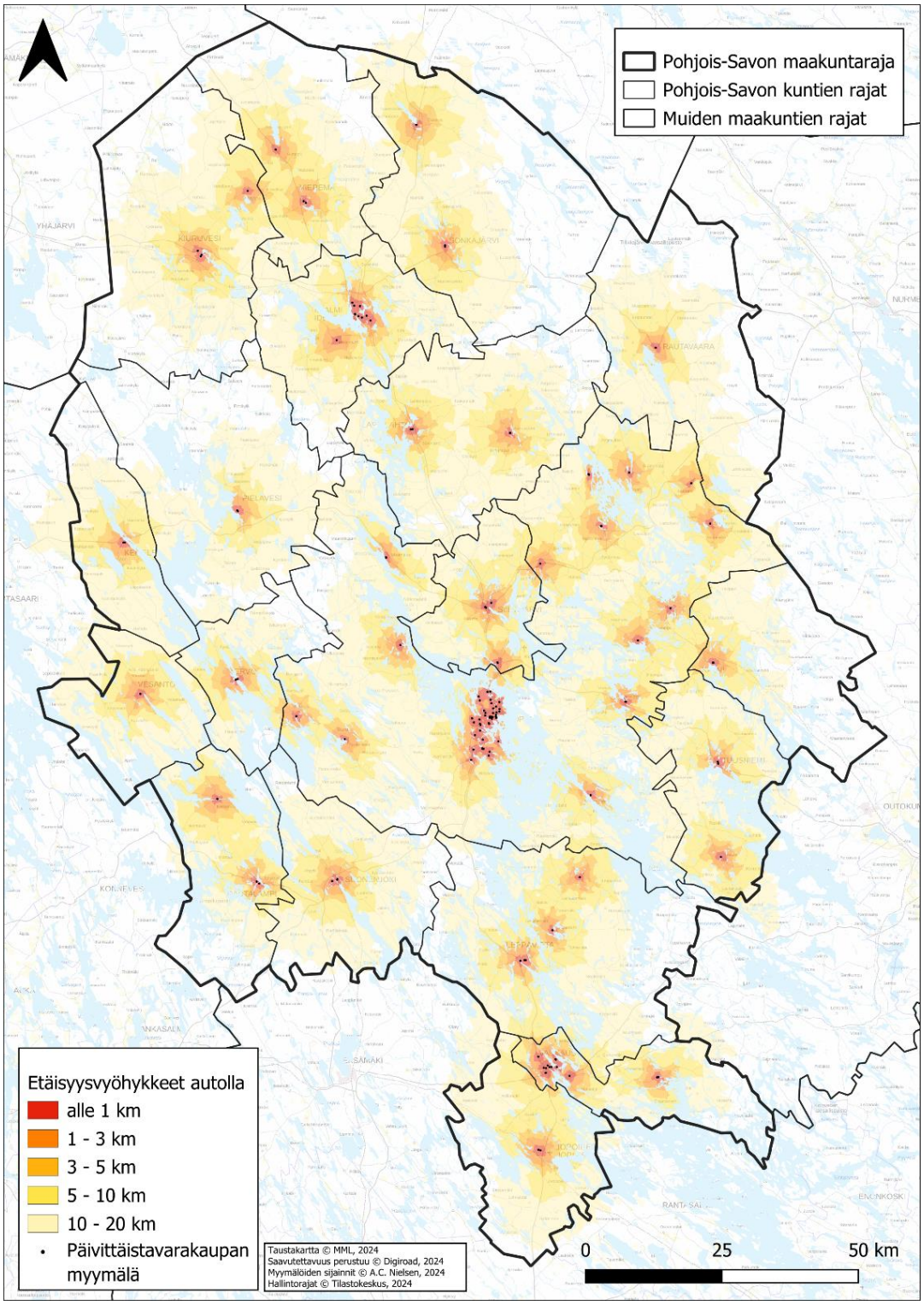
Työpaikkojen sijoittuminen Pohjois-Savossa 2022.



Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Pohjois-Savossa vuoden 2023 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2023).



Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin Pohjois-Savossa.



Liite 2: Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä

Lähteitä: Ympäristöministeriö, Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013), Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaupan selvitykset muualla Suomessa.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalalla tarkoitetaan rakennusten ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettua kerrosten yhteenlaskettua pinta-alaa. Kerrosalaan lasketaan yleensä kaikki rakennuksen tilat lukuun ottamatta ullakolla tai kellarissa sijaitsevia muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala vastaa rakennuksen kerrosalaa, jolloin kerrosalaan lasketaan mukaan vähittäiskaupan tilojen lisäksi myös esim. ravintolatilat ja muut palvelutilat.

Keskusta-alue

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi monipuolisesti myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla.

Keskustatoimintojen alue

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue – kaavamerkinnällä, joka voi olla joko alue- tai kohdemerkintä. Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä eivät sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä.

Kulutus / ostovoima

Kulutus koostuu tavaroista ja palveluista, joita kotitaloudet, niitä palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt sekä julkisyhteisöt hankkivat henkilökohtaisten tai kollektiivisten inhimillisten tarpeiden välitöntä tyydyttämistä varten. Alueen vähittäiskaupan kulutus / ostovoima lasketaan kaavasuunnittelussa väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Kulutuksen / ostovoiman kehitys muodostuu siten kulutuksen ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena.

Kulutuksen / ostovoiman siirtymä

Kulutuksen siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja kulutuksen erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle alueelle ulkopuolista kulutusta. Kulutuksen siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin. Päivittäistavarakaupassa kulutuksen siirtymä on selvästi vähäisempää kuin erikoiskaupassa. Erikoiskaupassa kulutuksen siirtymä muista kunnista seutu- ja maakuntakeskuksiin saattaa olla huomattavan suuri.

Seudullinen merkittävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi siten vaihdella maan eri osissa ja yksittäisen maakunnan alueella. Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on suuntaa antava ja sitä voidaan tarvittaessa tarkentaa yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä vaikutusten arviointiin perustuen. Maakuntakaavassa määritellyn seudullisuuden alarajan perusteella ratkaistaan, mitkä keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään seudullisia ja on siten tarpeen osoittaa maakuntakaavassa.

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin suuruinen myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan 2 600–3 000 neliömetrin myymälää. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan toimialat

Päivittäistavarakauppa

Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. Päivittäistavaramyymälällä tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa myymälää.

Erikoiskauppa

Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituksessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka hakeutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa erikoiskauppa. Erikoiskaupalle on tyypillistä myös hakeutuminen lähelle toisiaan, sillä tiiviit palvelukeskittymät ovat asiakkaille vetovoimaisia ostosympäristöjä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle ei ole virallista määritelmää, mutta ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisutus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Erikoiskaupan viimeaikaiset muutokset näkyvät tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa tuotevalikoimien laajentumisena (toimialaliukuma). Osassa liikkeistä on tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tuotteiden lisäksi enenevässä määrin myös muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan tuotteita. Tämän vuoksi yksittäisen myymälän kohdalla rajan vetäminen siihen, onko kyseessä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälä, on hankalaa.

Vähittäiskaupan toimialaryhmät

Tässä selvityksessä vähittäiskauppaa tarkastellaan jaoteltuna päivittäistavarakauppaan, muuhun erikoiskauppaan, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan.

Liite 3: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät

Päivittäistavarakaupan myymälätyypit (Nielsen)

Hypermarket: myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
Tavaratalo: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
Supermarket, iso: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
Supermarket, pieni: myyntipinta-ala 400–999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
Valintamyymälä, iso: myyntipinta-ala 200–399 m²
Valintamyymälä, pieni: myyntipinta-ala 100–199 m²
Pienmyymälä
Erikoismyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa
Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli, osa päivittäistavaravalikoimaa
Halpahintamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa
Huoltoasemamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa

Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat (TOL2008)

Alkot ja apteekit
47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
47730 Apteekit
47740 Terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa
47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa
47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa
47511 Kankaiden vähittäiskauppa
47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531 Mattojen vähittäiskauppa
47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet

47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa
47610 Kirjojen vähittäiskauppa
47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47761 Kukkien vähittäiskauppa
47762 Kukkakioskit
47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781 Taideliikkeet
47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783 Optisen alan vähittäiskauppa
47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791 Antiikkiliikkeet
47792 Antikvariaattikauppa
47793 Huutokauppakamarit
47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

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

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

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

Autokauppa ja huoltamot

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