

Varkauden kaupunki

VALTATIE 5 KEHITTÄMISVYÖHYKKEEN KAUPALLINEN SELVITYS

23.12.2009



ALKUSANAT

Tehtävänä oli selvittää valtatie 5 lähialueiden kehittämisen ja maankäytön tehostamisen mahdollisuudet Varkaudessa. Mitä uusia toimintoja Varkauksen olisi mahdollista sijoittaa ja mitä näistä toiminnoista voitaisiin sijoittaa valtatie 5 lähialueille ilman, että suunnitelman toteuttaminen heikentää merkittävästi Varkaudessa jo toimivien liike- ja palveluyritysten toimintaa?

Selvityksessä keskityttiin kaavassa liikerakentamiseen varatuille rakentamattomille alueille sekä eteläisen ja pohjoisen porttien alueille, mutta tutkittiin myös muiden alueiden kehittämismahdollisuudet. Selvitys toimii pohjana asemakaavoitukselle ja palvelee myös maakuntakaavatyötä.

Selvitys tehtiin Varkauden kaupungin toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilöinä toimivat tekninen johtaja Arto Lehtonen, elinkeinojohtaja Pekka Soinen ja vs. kaupunginarkkitehti Satu Reisko. Työn ohjausryhmään kuului myös maakuntasuunnittelija Marko Tanntu Pohjois-Savon liitosta. Selvityksestä ovat vastanneet Kimmo Koski, Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

Valtatien 5 kehittämisvyöhykkeen kaupallinen selvitys

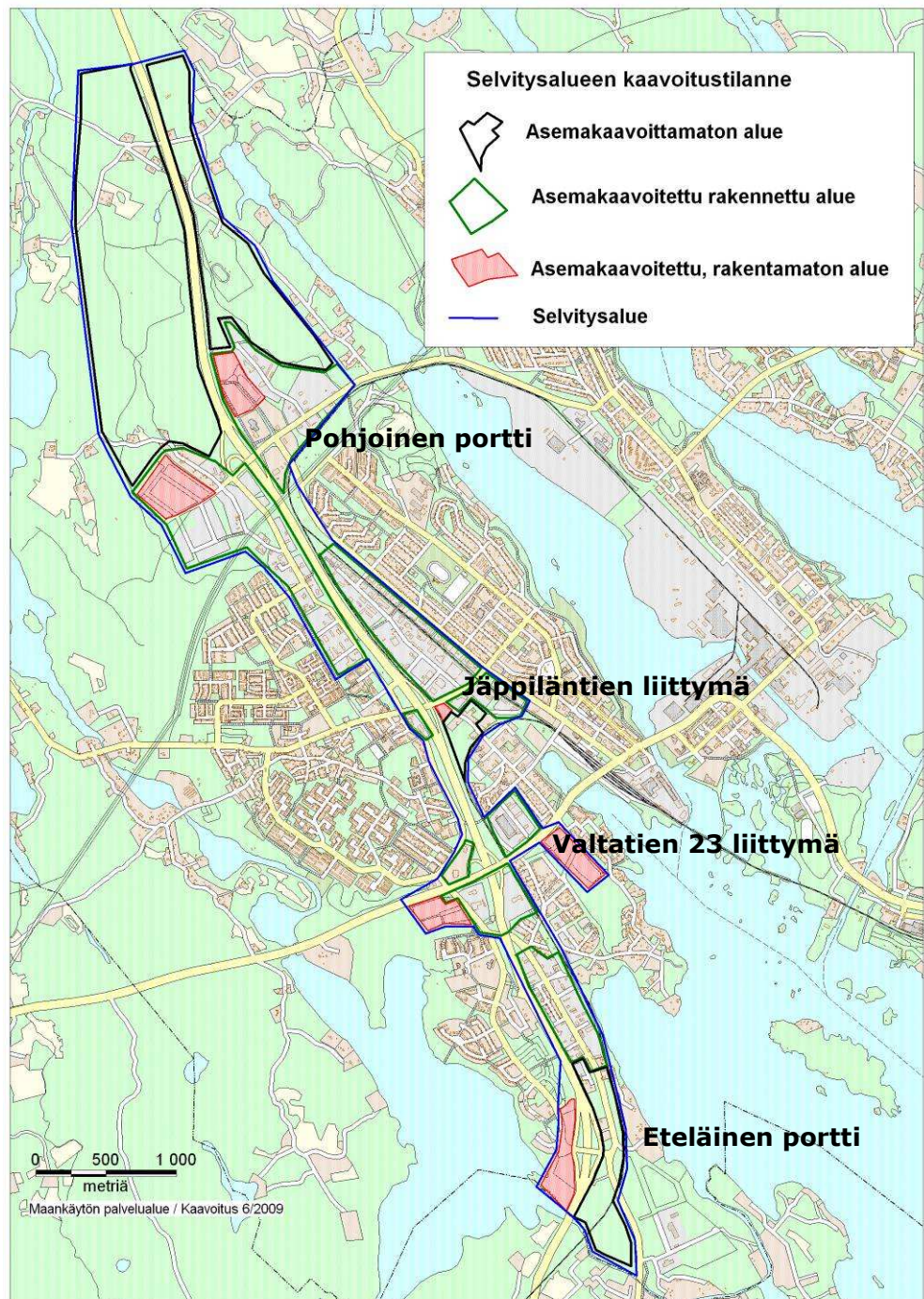
Alkusanat	1
1 Valtatien 5 kehittämisvyöhyke	3
1.1 Kehittämisvyöhykkeen kuvaus	3
1.2 Kehittämisvyöhykkeen osa-alueet	4
1.3 Olemassa olevat kaupan alueet.....	5
2 Tarkastelualueen yhdyskuntarakenne	6
2.1 Väestömäärä ja väestöennuste	6
2.2 Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen.....	7
2.3 Varkauden kehittämis- ja tiivistämisalueet	8
2.4 Liikenne	8
2.5 Kauppa Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksessa	10
3 Tarkastelualueen palveluverkon nykytila	13
3.1 Päivittäistavarakauppa	13
3.2 Erikoiskauppa	15
3.3 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät.....	19
4 Vähittäiskaupan kehitysnäkymät	24
4.1 Kaupan kehitystrendit.....	24
4.2 Kaupan investointihankkeet.....	26
4.2.1 Myymäläverkon suunnittelu vähittäiskaupassa.....	26
4.2.2 Kaupan hankkeita ja suunnitelmia.....	27
4.3 Ostovoiman kehitys	28
4.4 Kaupan laskennallinen liiketilantarve	29
5 Varkauden palvelujen kehittämistarpeita	31
5.1 Elinkeinostrategia.....	31
5.2 Näkemyksiä kehittämistarpeista.....	31
6 Kehittämisvyöhykkeen kaupan tavoitetila	34
6.1 Lähtökohdat	34
6.2 Kehittämisaalueet	36
6.3 Kehittämisaalueiden toiminnallinen vertailu	41
6.3.1 Päivittäistavarakaupan sijoittuminen	41
6.3.2 Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen	45
6.4 Kehittämisvyöhykkeen tavoitteellinen tila	48
6.5 Varkauden keskusta	50
6.6 Kaavoituksessa pohdittavaksi	51
7 Lähdeluettelo	53
Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat	54
Liite 2. Haastatellut henkilöt	56

1 VALTATIENT 5 KEHITTÄMISVYÖHYKE

1.1 Kehittämisvyöhykkeen kuvaus

Kehittämisvyöhyke sijoittuu valtatie 5 varrelle pohjois-etelä -suunnassa Varkauden kohdalla (kuva 1). Kehittämisvyöhykkeellä on neljä eritasoliittymää:

- Häyirilän liittymä, joka muodostaa Varkauden eteläisen portin
- Valtatien 23 liittymä, joka yhdistää valtatiet 23 ja 5 toisiinsa
- Jäppiläntien liittymä, joka on kaupungin keskustan pääliittymä
- Kiertotien liittymä, joka muodostaa Varkauden pohjoisen portin



Kuva 1. Kehittämisvyöhyke ja sen kaavoitustilanne.

1.2 Kehittämisvyöhykkeen osa-alueet

Varkauden eteläinen portti

Varkauden eteläisen portin alueella tarkoitetaan valtatie 5 ja Häyrylän eritasoliittymän ympäristöä noin kolme kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Liittymän länsipuolella on Häyrylän asuinalue ja itäpuolella Lehtoniemen ja Kuvansinjoen teollisuusalueet. Kaupungin rajalle on matkaa noin 500 metriä etelään ja noin kahdeksan kilometriä pohjoiseen. Valtatie 23 liittymään on matkaa noin kaksi kilometriä. Häyrylän asuinalueen länsipuolella on Natura 2000 -verkostoon kuuluva Mula.

Liikennevirrat suuntautuvat eritasoliittymän kautta valtatielle ja lisäksi Harjulantielle ja Kuvansintielle. Yhteys liittymästä Harjulantielle on vielä rakenteilla. Sen valmistuttua paikallislinja-auton reitti tulee kulkemaan liittymän kautta Häyrylään.

Eritasoliittymän ympäristössä on muutamia rakentamattomia liikerakennusten korttelialueita Häyrylän puolella. Liittymän itäpuolella on aluetta, jolla ei ole asemakaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

Valtatien 23 liittymä

Eritasoliittymä yhdistää kaksi valtakunnallisesti merkittävää liikenneväylää. Liittymän länsipuolella on tilaa vaativan erikoiskaupan aluetta ja liikenneasemia. Itäpuolella on teollisuusaluetta ja asuinalueita. Liittymä toimii kaupungin pääasiallisena sisääntuloväylänä etelästä ja lännestä tulevalle ajoneuvoliikenteelle.

Eritasoliittymän ympäristö on asemakaavoitettua aluetta, jonka liikennevirrat suuntautuvat pääasiassa valtateille. Jonkin verran länsipuolen liikenteestä suuntautuu kokoojaväylille Käpykankaantielle ja Harjulantielle, jotka toimivat myös valtatie 5 rinnakkaistienä. Harjulantien varressa on muutamia rakentamattomia liikerakennusten tontteja.

Jäppiläntien liittymä

Jäppiläntien eritasoliittymä toimii pääasiallisena sisääntuloväylänä Varkauden kaupalliseen keskustaan. Liittymän ympäristö on asemakaavoitettua aluetta lukuun ottamatta noin kahdeksan hehtaarin aluetta liittymän itäpuolella. Itäpuoli on pääasiassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Liittymän länsipuolella on muutamia liikerakennusten korttelialueita ja asuinalueita.

Liittymän lähiympäristön liikenne suuntautuu valtatielle 5 ja Jäppiläntielle. Osa liikenteestä suuntautuu Käpylankaantielle ja Hasintielle, jotka toimivat valtatie 5 rinnakkaistienä.

Liittymän itäpuolella on Käsityökadun ja Relanderinkadun muodostama alue, joka on aikaisemmin ollut pienteollisuusaluetta. Käsityökadun alueesta Jäppiläntien puoleinen pää on liikerakennusten aluetta, jossa on vähittäiskaupan suuryksikkö ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Relanderinkatu on pääasiassa liikerakennusten aluetta.

Varkauden pohjoinen portti

Pohjoisen portin alueella tarkoitetaan valtatie 5 ja Kiertotien eritasoliittymän ympäristöä noin kolme kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Liittymän länsipuolella on Hasinmäen alue ja itäpuolella Kiertotien työpaikka-alue. Kaupungin rajalle on matkaa pohjoiseen noin kolme kilometriä ja etelään noin kuusi kilometriä. Valtatie 23 liittymään on matkaa noin kolme kilometriä. Hasinmäen länsipuolella on Natura 2000 -verkostoon kuuluva Ruokojärvi.

Pääosa alueen liikennevirroista suuntautuu eritasoliittymän kautta valtatielle. Liikennettä suuntautuu myös kaupungin itäosiin johtavalle Kiertotielle ja suurimmille kokoojaväylille Kaura-ahossa ja Kuoppakankaalla. Eritasoliittymään on lähimmiltä paikallislinja-auton reiteiltä matkaa noin 600 metriä (Kuoppakangas) ja kilometri (Kaura-aho). Liittymän alueella on myös kaukoliikenteen pysäkit.

Eritasoliittymän ympäristöön on kehittynyt monipuolinen työpaikka-alue, jossa on kaupallista ja teollista liiketoimintaa. Alueen läheisyydessä on jonkin verran asutusta ja osayleiskaavoituksessa on varauduttu taajamarakenteen laajentumiseen pohjoiseen eritasoliittymän itäpuolella. Liittymän länsipuolelle on osayleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettu rakentamista noin kilometri liittymästä länteen. Länsipuolella liittymästä pohjoiseen on laaja rakentamaton metsäalue, jolle ei ole kaavoissa osoitettu rakentamista.

Savo-Karjalan tiepiiri suunnittelee valtatie 5 muuttamista keskikaiteelliseksi tieksi Varkaudesta pohjoiseen. Suunnitelman mukaan valtatielle tehtäisiin uusi eritasoliittymä Sorsakoskentien risteykseen noin kaksi kilometriä Kiertotien liittymästä pohjoiseen. Tämä edellyttää myös rinnakkaistien toteuttamista ja yhtenä vaihtoehtona on esitetty Hasinmäen aluetta. Rinnakkais tien toteuttaminen tukee alueen maankäytön tehostamista. Pohjoisen portin alueen kehittäminen ja työpaikka-alueen laajentaminen pohjoiseen tukevat olemassa olevia toimintoja ja taajamarakenteen leviämistä.

1.3 Olemassa olevat kaupan alueet

Kehittämisvyöhykkeellä on asemakaavassa liikerakentamiseen varattuja korttelialueita eteläisen portin, valtatie 23 eritasoliittymän ja pohjoisen portin osa-alueilla. Rakennusoikeutta alueilla on yhteensä noin 130 000 kerrosneliömetriä, josta yksityisen omistuksessa on noin 30 %. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus sallii liiketoimintaa, toimistotiloja, huoltoasemarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta. Korttelialueille ei ole mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Kehittämisvyöhykkeeseen kuuluu rakennettuja asemakaavoitettuja alueita, joiden rakennusoikeudesta on käytetty alle 50 %. Useimmilla tonteista ei ole mahdollisuutta täydennysrakentamiseen ilman olemassa olevien rakennusten purkamista. Alueen rakennuskanta on nuorta ja hyväkuntoista, eikä rakennusten ikään tai kuntoon liittyvää uusiutumista ole odotettavissa.

2 TARKASTELUALUEEN YHDYSKUNTARAKENNE

2.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Vuoden 2008 lopussa tarkastelualueen kunnissa (Heinävesi, Joroinen, Leppävirta, Pieksämäki, Rantasalmi ja Varkaus) asui yhteensä noin 67 900 asukasta (taulukko 1). Asukasmäärä oli suurin Varkaudessa, jossa asui 34 % koko tarkastelualueen väestöstä. Pieksämäen osuus tarkastelualueen väestömäärästä oli 30 % ja muiden kuntien osuudet 6 - 16 %.

Alle 16-vuotiaiden osuus tarkastelualueen kokonaisväestöstä oli 14 - 17 %, pienimmillään osuus oli Heinävedellä ja suurimmillaan Joroisissa. Iältään 16-64-vuotiaiden osuus oli 58 - 63 %. Työikäisen väestön osuus oli pienin Heinävedellä ja suurin Varkaudessa. Yli 64-vuotiaita asukkaita oli kunnasta riippuen 20 - 28 % kokonaisväestöstä, pienin osuus oli Joroisissa ja suurin Heinävedellä. Varkaudessa eri ikäryhmien osuudet olivat 16 %, 63 % ja 21 %.

Taulukko 1. Väestö 31.12.2008 (Tilastokeskus).

	Väestön ikärakenne 31.1.2008			Yhteensä
	0 - 15	16 - 64	65 -	
Heinävesi	562	2 370	1 133	4 065
Joroinen	944	3 430	1 102	5 476
Leppävirta	1 790	6 594	2 376	10 760
Pieksämäki	2 985	12 624	4 695	20 304
Rantasalmi	608	2 478	1 059	4 145
Varkaus	3 703	14 717	4 762	23 182
Yhteensä	10 592	42 213	15 127	67 932

Vuoteen 2030 mennessä tarkastelualueen väestömäärä vähenee Tilastokeskuksen uusimman (2009) ennusteen mukaan noin 8 000 asukkaalla eli noin 12 prosentilla (taulukko 2). Vähennys kohdistuu kaikkiin kuntiin, lukumääräisesti suurin muutos tapahtuu Varkaudessa (noin 3 300) ja pienin Joroisissa (noin 330). Suhteellinen muutos on puolestaan suurin Heinävedellä (-17 %) ja pienin Leppävirralla (-5 %). Varkaudessa väestömäärän ennustetaan vähenevän 14 prosentilla.

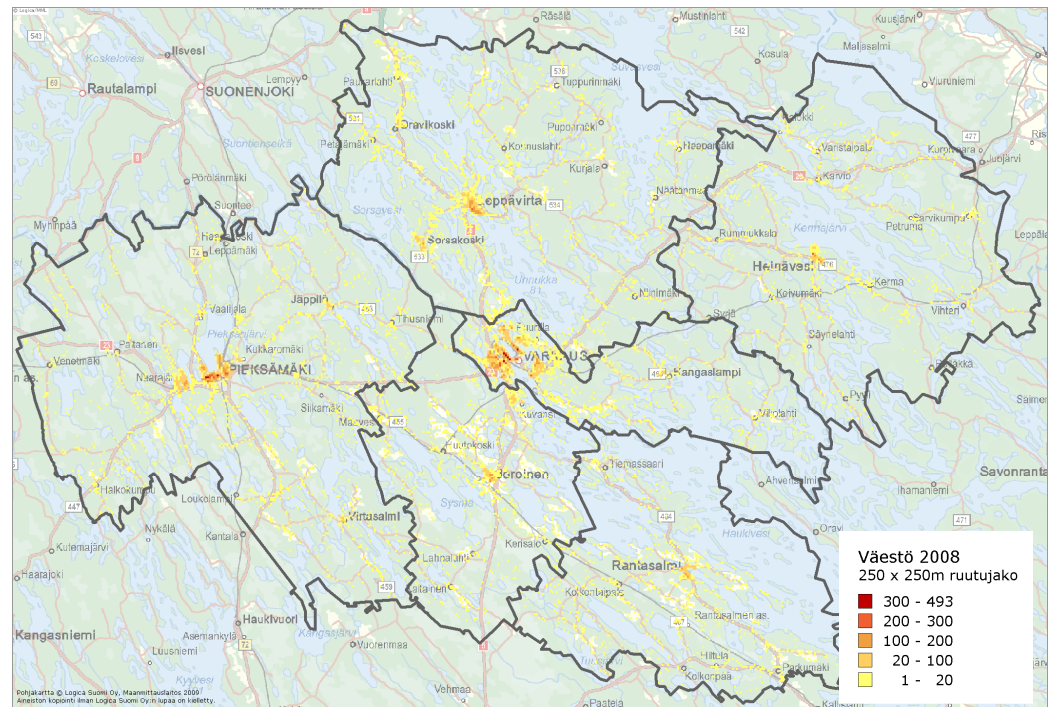
Väestön ikärakenne kehittyä samaan suuntaan kuin koko maassa keskimäärin eli nuorempien ikäluokkien suhteellinen osuus kokonaisväestöstä vähenee ja vanhempien ikäluokkien osuus kasvaa. Vuoteen 2030 mennessä tarkastelualueen alle 16-vuotiaiden osuus väestöstä vähenee kunnasta riippuen 0 - 3 % ja 16 - 64 -vuotiaiden osuus 12 - 15 %. Yli 65 -vuotiaiden osuus puolestaan kasvaa kunnasta riippuen 12 - 17 %. Varkaudessa eri ikäryhmien muutosprosentit ovat -3 %, -13 % ja 16 %.

Taulukko 2. Väestö vuonna 2030 (Tilastokeskus 2009).

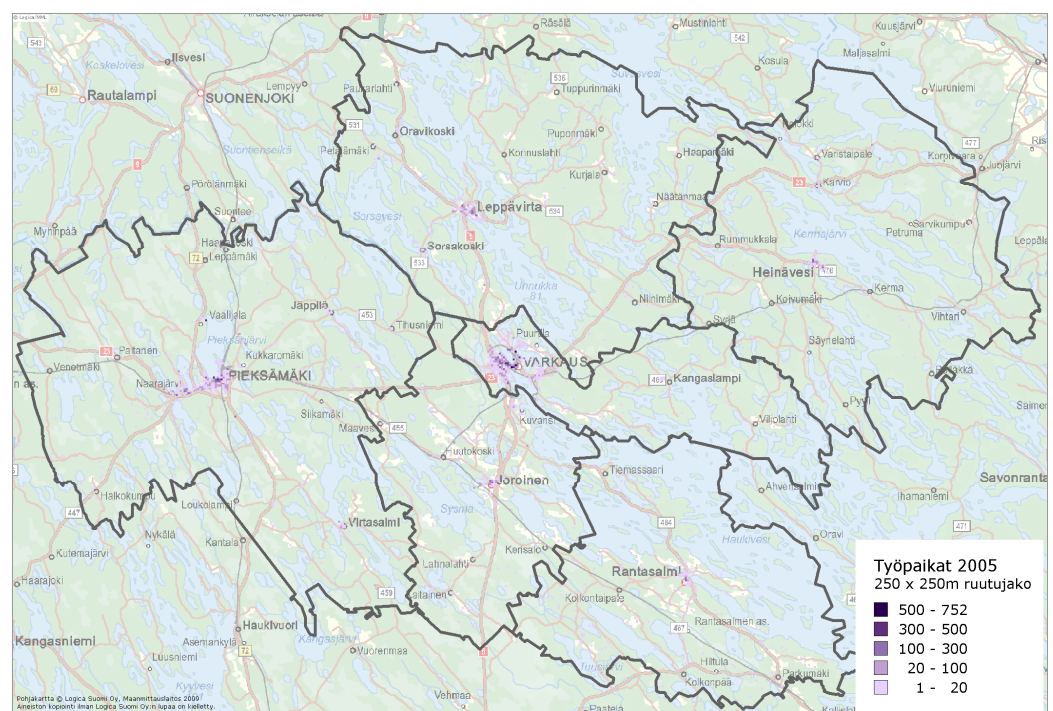
	Väestön ikärakenne 2030			Yhteensä
	0 - 15	16 - 64	65 -	
Heinävesi	438	1 537	1 388	3 363
Joroinen	908	2 586	1 651	5 145
Leppävirta	1 650	5 040	3 582	10 272
Pieksämäki	2 386	8 385	6 977	17 748
Rantasalmi	441	1 580	1 477	3 498
Varkaus	2 662	10 013	7 241	19 916
Yhteensä	8 485	29 141	22 316	59 942

2.2 Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen

Tarkastelualueen tiheimmät väestökeskittymät sijoittuvat kuntakeskusten tuntumaan (kuva 2). Taajamoitumisessa on kuitenkin kunnittaisia eroja: taajama-aste vuonna 2005 oli esimerkiksi Varkaudessa 91 % ja Leppävirralla 57 % (Pohjois-Savon liitto 2008). Työpaikat keskittyivät selkeämmin kuntakeskusten tuntumaan ja teiden varsille (kuva 3).



Kuva 2. Tarkastelualueen väestö 250 metrin ruuduittain vuonna 2008 (Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus).

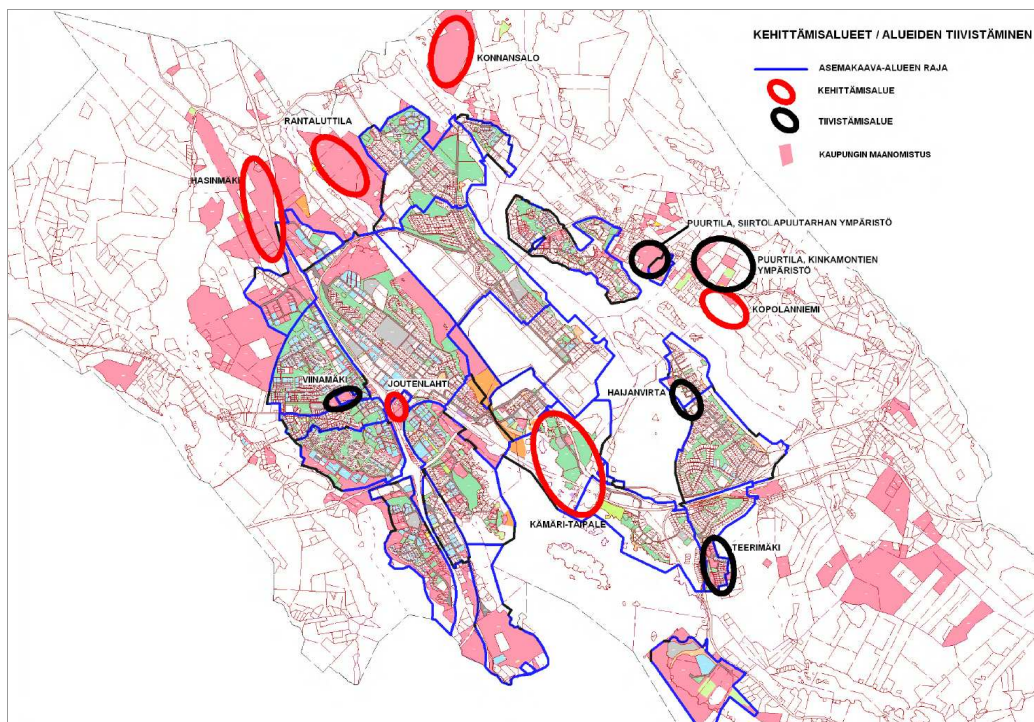


Kuva 3. Tarkastelualueen työpaikat 250 metrin ruuduittain vuonna 2005 (Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus).

2.3 Varkauden kehittämis- ja tiivistämisalueet

Varkauteen on suunnitteilla uusia kehittämis- ja tiivistämisalueita (kuva 4), mutta niille ei vielä ole tehty tarkempia suunnitelmia asukkaiden, työpaikkojen tai rakentamisen määrästä. Rannan läheisille asuinalueille on tehty alustava aikataulu, jonka mukaan asuintontit olisivat myynnissä Rantaluttilassa vuonna 2012, Konnasalossa vuonna 2013, Kopolanniemessä vuonna 2014 ja Puurtilanlahti-Murhilahdessa vuonna 2015. Alustava aikataulu voi vielä muuttua.

Muita uusia mahdollisia asuinalueita ovat Puurtilan siirtolapuutarhan ja Kinkamonniemen ympäristöt. Kaavamuutoksella kehitettäviä asuinalueita ovat puolestaan Teerimäki ja Haijanvirta (Pitkälänniemi). Joutenlahti ja Hasinmäki ovat kehitettäviä kaupan tai työpaikkojen alueita. Viinamäki on kaavoittamaton alue, jonka tuleva käyttö on vielä ratkaisematta. Kämäri-Taipale-alueella on meneillään ideakilpailu, jonka pohjalta aluetta pyritään kehittämään matkailu- ja virkistysalueena.

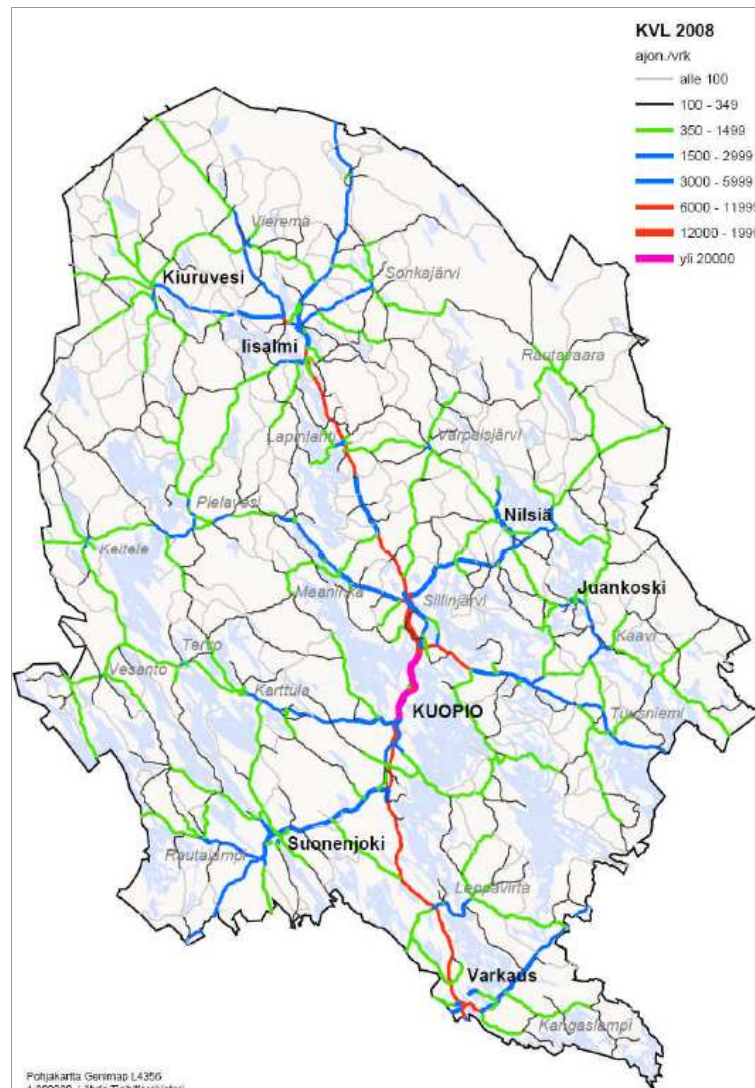


Kuva 4. Varkauden kehittämis- ja tiivistämisalueet (Varkauden kaupunki 2009).

2.4 Liikenne

Pohjois-Savon tärkeimmät pääliikennesuunnat ovat valtatie viiden, Savonradan ja Saimaan syväväylän muodostama pohjoiseteläsuuntainen käytävä sekä Joensuun, Kuopion, Jyväskylän, Tampereen ja Turun muodostama vyöhyke. Valtatien 5 ja Savonradan merkitys kasvavat tulevaisuudessa Pietarin talousalueen kehittyessä. Liikennesuorite maakunnan tieverkolla on kasvanut vuosina 2002 - 2006 lähes kahdeksalla prosentilla. Eniten liikenne on lisääntynyt päätieverkolla (Pohjois-Savon liitto 2009). Ajoneuvoliikenteen määrät Pohjois-Savon tieverkolla vuonna 2008 esitetään kuvassa 5.

Valtatien 5 keskimääräinen vuorokausiliikenne Varkauden kohdalla oli noin 7 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennusteen mukaan liikenne kasvaa vuoteen 2030 mennessä 16 % ja vuoteen 2040 mennessä 18 %. Vuonna 2030 keskimääräinen vuorokausiliikenne olisi siten noin 8 300 ajoneuvoa ja vuonna 2040 noin 8 500 ajoneuvoa (Tiehallinto 2008).



Kuva 5. Pohjois-Savon liikennemäärät vuonna 2008 (Pohjois-Savon liitto 2009).

Savo-Karjalan tiepiiri suunnittelee valtatielle 5 keskikaidetta välille Varkaus-Leppävirta. Suunnitelman toteuttaminen on jaettu kahteen vaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa kaikki nykyiset ohituskaistat varustetaan keskikaideteella. Toisessa vaiheessa koko tiejakso varustetaan keskikaideteella ja liittyvät järjestetään siten, että päätielle ei jää vasemmalle kääntymisiä. Valtatien 5 kehittämisvyöhykkeellä keskikaidetta rakennetaan Varkauden kohdan nelikaistaisen osuuden jatkeeksi Varkauden Portin ja Huruslahden liittymän välisuudelle 1+1 -kaistaisena keskikaidetienä noin kahden kilometrin matkalle. Näin Varkauden eteläpuolelta alkava keskikaideteellinen osuus saadaan jatkettua yhtenäisesti Pöijinpeltoon saakka. Lisäksi Huruslahden nelikaistaliittymä esitetään porrastettavaksi kahdeksi kolmihaaraliittymäksi (Tiehallinto 2008).

Valtatiellä 23 keskimääräinen vuorokausiliikenne Varkaudessa oli keskustaa lukuun ottamatta 3 000 - 6000 ajoneuvoa vuonna 2008. Liikennemäärät ovat kasvaneet selvästi 2000-luvulla. Kasvuun on vaikuttanut mm. Joensuu seudulta etelään suuntautuvan henkilö- ja tavaraliikenteen siirtyminen käyttämään entistä enemmän valtatieä 5 valtatie 6 sijasta. Lisäksi junaliikenteen vuorojen väheneminen on osaltaan siirtänyt liikennettä maanteille. Vuoteen 2030 mennessä valtatie 23 liikennemäärän ennustetaan kasvavan keskimäärin 25 % (Tiehallinto 2007).

Valtatielle 23 Varkauden ja Viinijärven välille on suunnitteilla merkittäviä parannustoimia, jotka toteutetaan kolmessa vaiheessa vuoteen 2035 mennessä. Suunnitellut toimenpiteet eivät kohdistu valtatie 5 kehittämisvyöhykkeelle. Ne parantavat kuitenkin osaltaan Varkauden palvelujen saatavuutta ja vaikuttavat siten positiivisesti yritysten toimintaedellytysten kehittymiseen.

2.5 Kauppa Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksessa

Suunnitteluperiaatteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei voi rakentaa maakuntakaavassa tai yleiskaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa varattu tätä tarkoitusta varten. Lisäksi maakuntakaavassa voidaan osoittaa keskustatoimintojen ulkopuolelle sijoittuvat seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Tämä ei kuitenkaan koske tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Maakuntakaavassa seudullisesti merkittäväksi vähittäiskaupan suuryksiköksi katsotaan Iisalmessa, Juankoskella, Kiuruvedellä, Kuopiossa, Lapinlahdella, Leppävirralla, Nilsissä, Siilinjärvellä, Suonenjoella ja Varkaudessa yli 5 000 kerrosneliömetrin kokoinen yksikkö. Muissa kaava-alueen kunnissa seudullisesti merkittäväksi suuryksiköksi katsotaan yli 2 000 k-m² yksikkö. Suuryksiköiden tarkempi sijainti ja koko määritellään kuntakaavoituksella.

Maakuntakaavan palvelu- ja keskusverkon suunnittelun lähtökohtana on, että maakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset muodostavat palvelutarjonnan runkoverkon, mutta tarvetta muun muassa paljon tilaa vaativien erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle on myös keskusta-alueiden ulkopuolella. Vastaavia sijoittumispyrkimyksiä on myös osalla muutakin erikoiskauppaa. Maakuntakaavalla mahdollistetaan ei-keskustahakuisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen muutamalle työpaikka-alueelle, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kiinni nykyisessä yhdyskuntarakenteessa.

Aluevaraukset

Maakuntakaavassa ei osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköitä km-merkinnöin. Km-merkinnöin osoitettavat vähittäiskaupan suuryksiköt on käsitelty Kuopion seudun maakuntakaavan yhteydessä. Maakuntakaavassa mahdollistetaan seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen kolmelle työpaikka-alueelle. Näissä suuryksiköissä ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakauppaa. Maakuntakaavassa osoitetaan neljä tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymää. Keskittymät sijaitsevat Iisalmessa, Leppävirralla, Varkaudessa ja Nilsissä.

Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset

Tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymän merkinnällä (kme) osoitetaan tilaa vaativan erikoiskaupan alueet. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jonka sijainti ja koko määritellään tarkemmin kuntakaavoituksessa. Silloin, kun merkintä mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittamiselle useamman kuin yhden vaihtoehdon suhteessa liikenneväylään tai liikenneväylien risteykseen, on sijainnin ratkaisemiseksi alueelle laadittava yksityiskohtaisempi kaava. Yksityiskohtaisemmassa kaavassa on käsiteltävä kokonaisuutena alueen maankäyttöratkaisu.

- Leppävirran TIVA-alue: tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen edellytyksenä alueelle on valtatie 5 uuden linjauksen ja siihen liittyvien liittymäjärjestelyjen toteutuminen
- Varkauden TIVA-alue: tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen edellytyksenä alueelle on valtatie 5 liittymäjärjestelyjen toteutuminen sekä yhdyskuntarakenteen laajentuminen alueelle siten, että tilaa vaativa erikoiskauppa kytkeytyy osaksi yhdyskuntarakennetta

Keskustatoimintojen alueen merkinnällä (C) osoitetaan Iisalmen ja Varkauden keskustojen ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä yli 5 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköjä ja tilaa vaativaa kauppaa.

Alakeskuksen merkinnällä (ca1) osoitetaan seudullisesti merkittäviä keskustointojen alakeskuksia, joihin sijoittuu seudullisia yksityisiä ja julkisia palveluita. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä yli 5 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköjä. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa taajamaan.

Alakeskuksen merkinnällä (ca2) osoitetaan kuntakeskukset, joihin sijoittuu kaupan ja hallinnon palveluita. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä yli 2 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköjä. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa taajamaan.

Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksen keskusverkko ja kaupan merkinnot esitetään kuvassa 6.

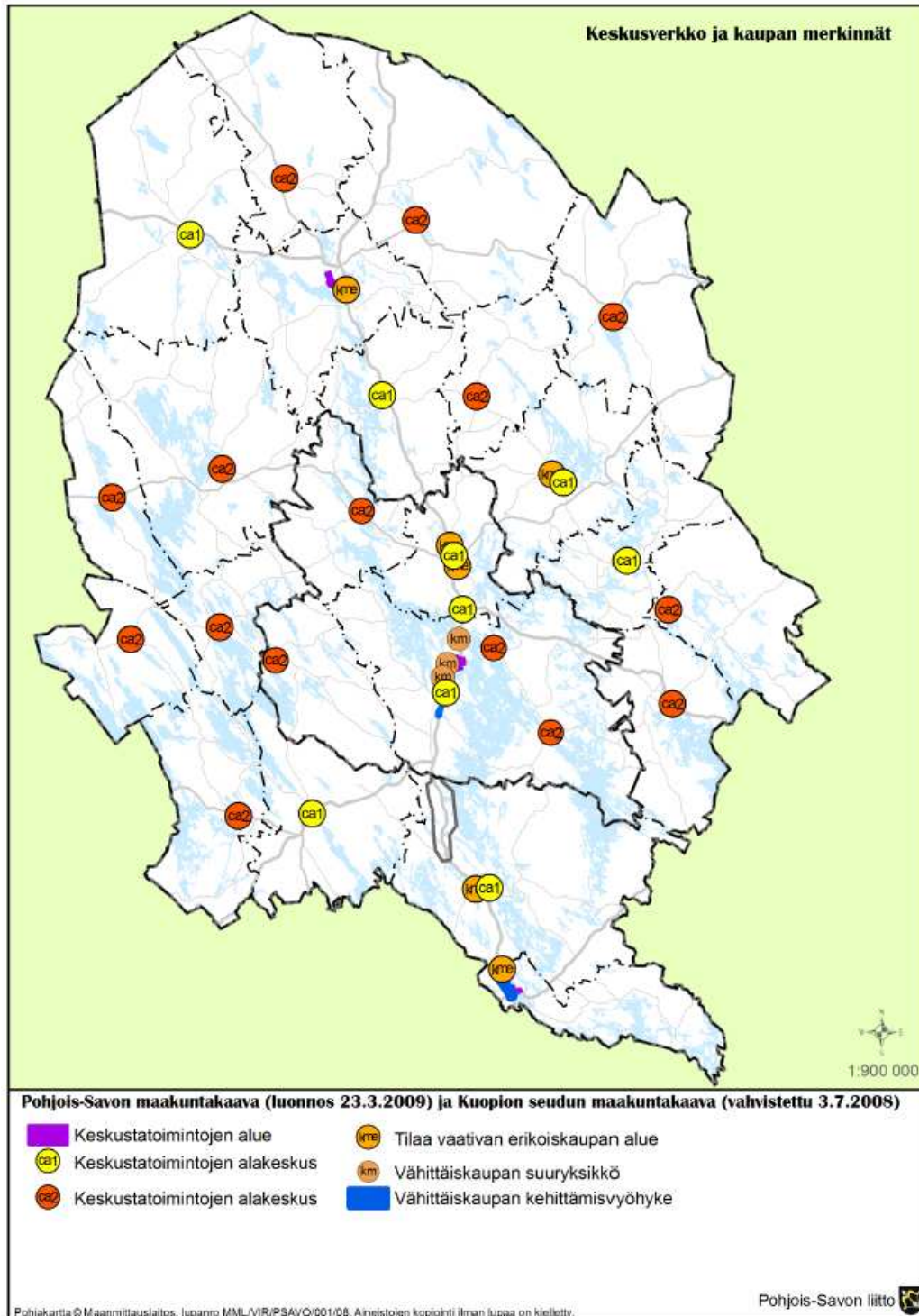
Kehittämisperiaatemerkinnot

Kehittämisperiaatteita koskevilla merkinnöillä ja niihin liittyvillä määräyksillä osoitetaan alueita, jotka ovat merkittäviä maakunnan tavoitellun kehityksen kannalta ja joihin tästä syystä kohdistuu muussa suunnittelussa ja aluekehittämisessä huomioon otettavia alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeita.

Vähittäiskaupan kehittämisvyöhyke -merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämisen alue. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä, joiden sijainti ja koko määritellään tarkemmin kuntakaavoituksessa. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vievää erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kaavassa on käsiteltävä kokonaisuutena alueen maankäyttöratkaisu ja vähittäiskaupan yksiköiden sijoittuminen alueelle sekä selvitettävä ratkaisun vaikutukset riittävässä laajuudessa.

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumisessa on otettava huomioon myös seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittä-

täminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palveluiden saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia eikä merkittävästi heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla.



Kuva 6. Pohjois-Savon keskusverkko ja kaupan merkinnät (Pohjois-Savon liitto 2009).

3 TARKASTELUALUEEN PALVELUVERKON NYKYTILA

3.1 Päivittäistavarakauppa

Vuoden 2008 lopussa tarkastelualueen kuudessa kunnassa toimi yhteensä 64 päivittäistavaramyymälää (taulukko 3 ja kuva 7), joista 10 oli päivittäistavaran erikoismyymälöitä kuten kotileipomoita, lihamyymälöitä ja luontais-tuote- ja terveyskauppoja. Vuoden 2008 aikana toimintansa lopetti yksi pienmyymälää Leppävirralla. Kunnittain tarkasteltuna eniten päivittäistavaramyymälöitä sijoittui Varkauteen (24) ja Pieksämäelle (17), joissa toimi yhteensä 64 % koko tarkastelualueen myymälöistä. Leppävirralla toimi vuoden 2008 lopulla yhdeksän päivittäistavaramyymälää, Heinävedellä ja Joroisissa kuusi myymälää ja Rantasalmella kaksi myymälää (A.C.Nielsen Finland Oy 2008). Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät sijoittuvat pääosin kuntien keskustoihin, alakeskuksiin ja kyliin. Myynneiltään suurimmat myymälät toimivat pääasiassa kuntien keskustoissa.

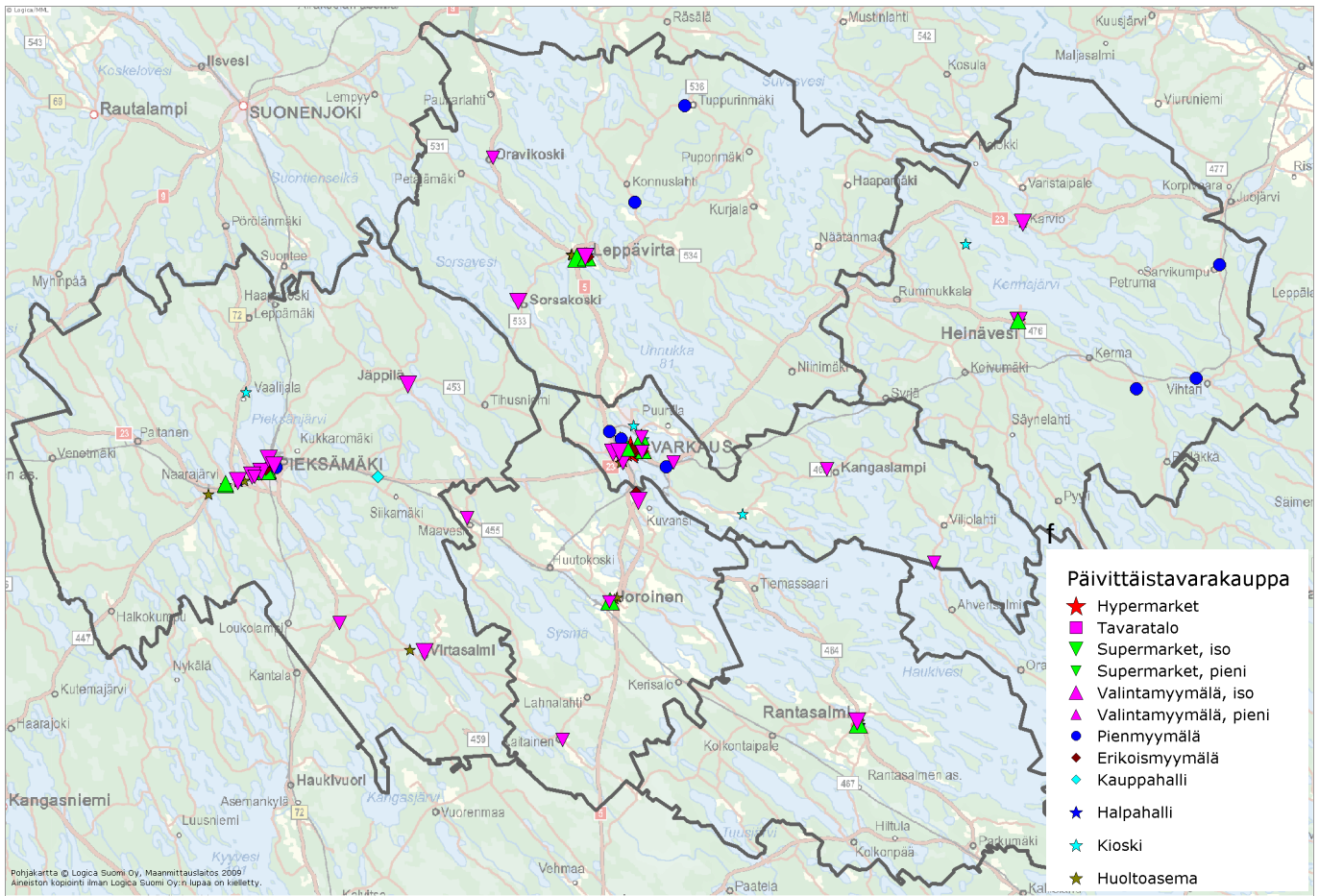
Taulukko 3. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät vuoden 2008 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

	Hyper-market	Tavara-talo	Supermarket		Valintamyymälä		Pien-myymälä	Erikois-myymälä	Yhteensä
			Iso (>1000 m ²)	Pieni (400-999 m ²)	Iso (200-399 m ²)	Pieni (100-199 m ²)			
Heinävesi	0	0	0	1	2	0	3	0	6
Joroinen	0	0	1	0	1	3	0	1	6
Leppävirta	0	0	3	0	2	1	2	1	9
Pieksämäki	1	0	2	2	7	2	1	2	17
Rantasalmi	0	0	1	0	1	0	0	0	2
Varkaus	3	1	1	2	3	5	3	6	24
Yhteensä	4	1	8	5	16	11	9	10	64

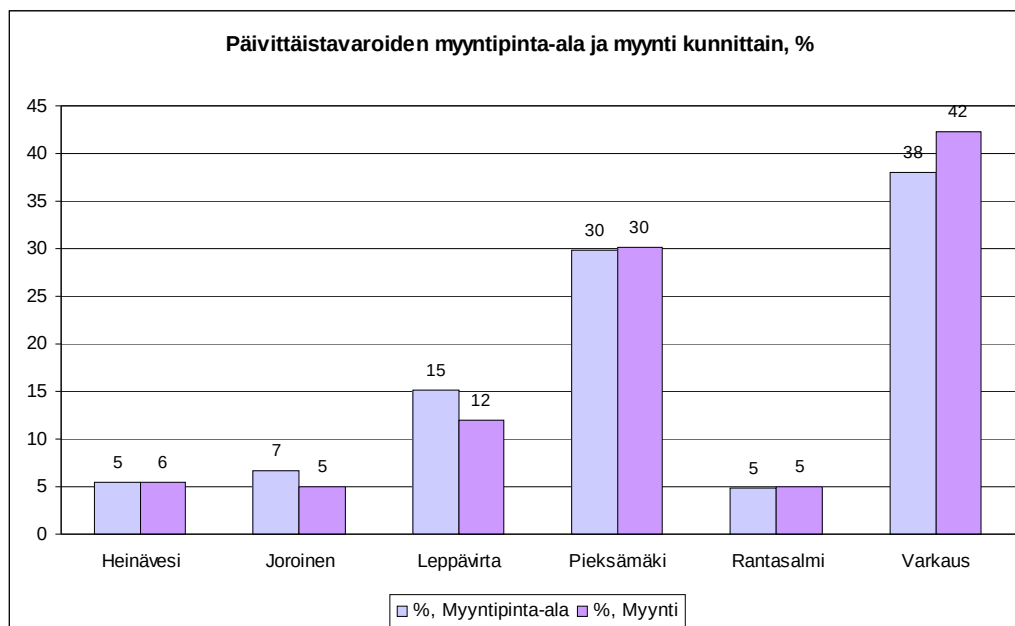
Myymälätyypeittäin tarkasteltuna alueella oli eniten isoja valintamyymälöitä (25 % myymälöistä), joita toimi kaikissa kunnissa. Seuraavaksi eniten oli pieniä valintamyymälöitä (17 %) ja pienmyymälöitä (14 %). Noin 70 % alueen päivittäistavaramyymälöistä oli pieniä myymälöitä eli pinta-alaltaan alle 400 m²:n myymälöitä ja erikoismyymälöitä. Isoja supermarketteja oli kaikissa alueen kunnissa Heinävedellä lukuun ottamatta. Hypermarketteja tarkastelualueella oli neljä (6 % myymälöistä): kolme Varkaudessa ja yksi Pieksämäellä.

Päivittäistavaroiden myyntipinta-alasta 38 % sijoittui Varkauteen, 30 % Pieksämäelle, 15 % Leppävirralla, 7 % Joroisiin, 5 % Heinävedelle ja 5 % Rantasalmelle (kuva 8). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna (kuva 9) päivittäistavaroiden myyntipinta-alaa oli eniten isoissa supermarketeissa (33 %) ja hypermarketeissa (25 %). Alle 400 m²:n myymälöiden ja erikoismyymälöiden osuus päivittäistavaroiden myyntipinta-alasta oli 29 % (A.C.Nielsen Finland Oy).

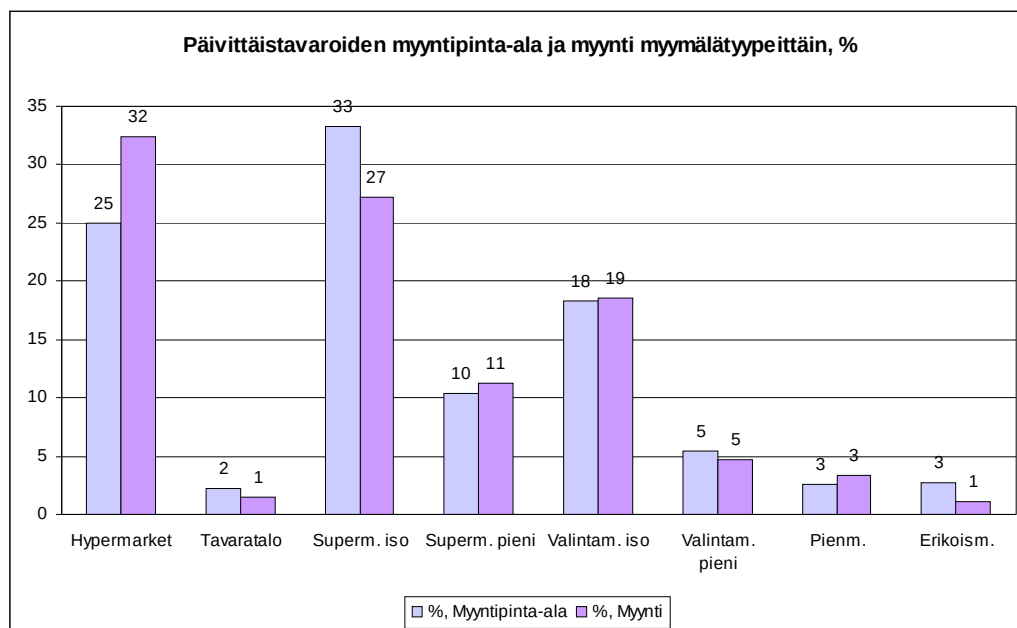
Tarkastelualueen päivittäistavaroiden vuoden 2008 myynnistä 42 % toteutui Varkaudessa, 30 % Pieksämäellä, 12 % Leppävirralla, 6 % Heinävedellä, 5 % Joroisissa ja 5 % Rantasalmella. Myymälätyypeittäin tarkasteluna myyntiä oli eniten hypermarketeissa (32 % tarkastelualueen päivittäistavaramyynnistä) ja isoissa supermarketeissa (27 %). Alle 400 neliöisten myymälöiden ja erikoismyymälöiden osuus päivittäistavaramyynnistä oli 28 %. Valtaosa pienimpien myymälätyyppien myynnistä kertyi isoista valintamyymälöistä (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 7. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät sekä päivittäistavaraa myyvät laajan tavaravalikoiman myymälät, kioskit ja huoltoasemat vuoden 2008 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 8. Päivittäistavaroiden myyntipinta-ala ja myynti kunnittain vuonna 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 9. Päivittäistavaroiden myyntipinta-ala ja myynti myymälätyypeittäin vuonna 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myytiin laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpahalleissa), kioskeissa ja huoltoasemilla. Vuoden 2008 lopussa tarkastelualueella toimi yhteensä 7 laajan tavaravalikoiman myymälää, 21 kioskia ja 21 huoltoasemaa, joissa myytiin päivittäistavaroita (taulukko 4). Laajan tavaravalikoiman myymälöiden, kioskien ja huoltoasemien yhteenlaskettu osuus tarkastelualueen päivittäistavaramyyntistä oli 6,8 %.

Taulukko 4. Tarkastelualueen laajan tavaravalikoiman myymälät, kioskit ja huoltoasemat vuoden 2008 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

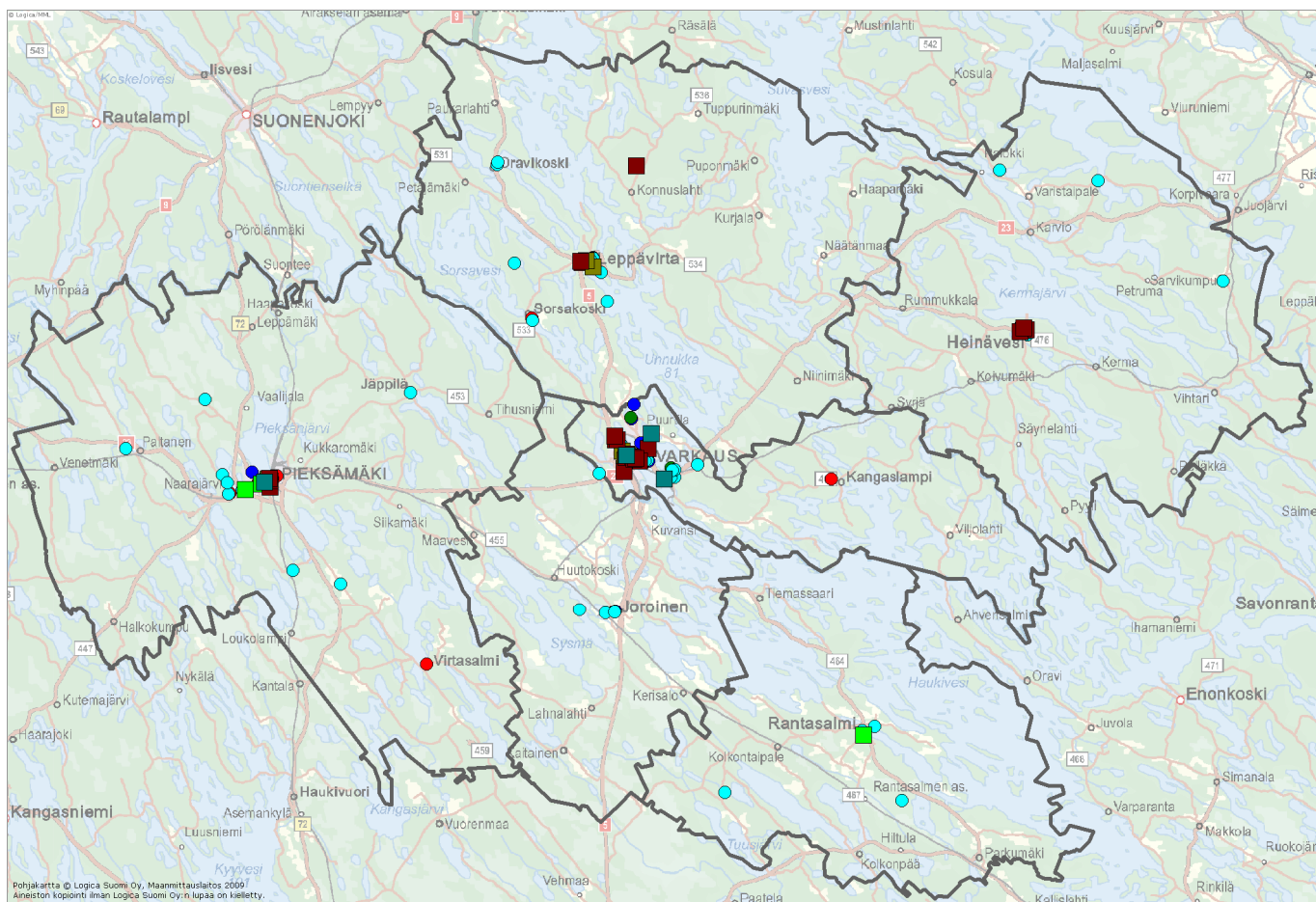
	Laajan tavaravalikoiman myymälä	Kioski	Huoltoasema
Heinävesi	1	2	2
Joroinen	0	1	2
Leppävirta	1	1	3
Pieksämäki	3	7	7
Rantasalmi	1	1	2
Varkaus	1	9	5
Yhteensä	7	21	21

3.2 Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan tarkastelualueella toimi yhteensä 253 erikoiskaupan myymälää vuonna 2007 (taulukko 5 ja kuva 10). Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi yhteensä 49 myymälää. Muun erikoiskaupan alalla toimi 204 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, tietotekniikan erikoiskaupat sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Tarkastelussa eivät ole mukana kaupalliset palvelut (kampaamot, kahvilat jne.) eivätkä autokaupat.

Taulukko 5. Tarkastelualueen erikoiskaupan myymälät vuonna 2007 (Tilastokeskus).

	TOIMIALAT, JOTKA SISÄLTÄVÄT PÄÄOSIN TILAA VAATIVAN ERIKOISKAUPAN MYYMÄLÖITÄ				MUU ERIKOISKAUPPA				Yhteensä
	Huonekalu- kauppa	Kodin- tekniikka- kauppa	Rauta- kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa	Alkot, apteekit ym.	Muoti- kauppa	Tietotekninen erikois- kauppa	Muu erikois- kauppa	
Heinävesi	1	0	3	0	2	2	1	4	13
Joroinen	0	0	0	0	2	1	0	6	9
Leppävirta	2	0	5	0	4	3	0	19	33
Pieksämäki	2	3	4	1	10	9	5	38	72
Rantasalmi	0	1	0	0	2	1	0	6	10
Varkaus	7	3	14	3	8	17	10	54	116
Yhteensä	12	7	26	4	28	33	16	127	253

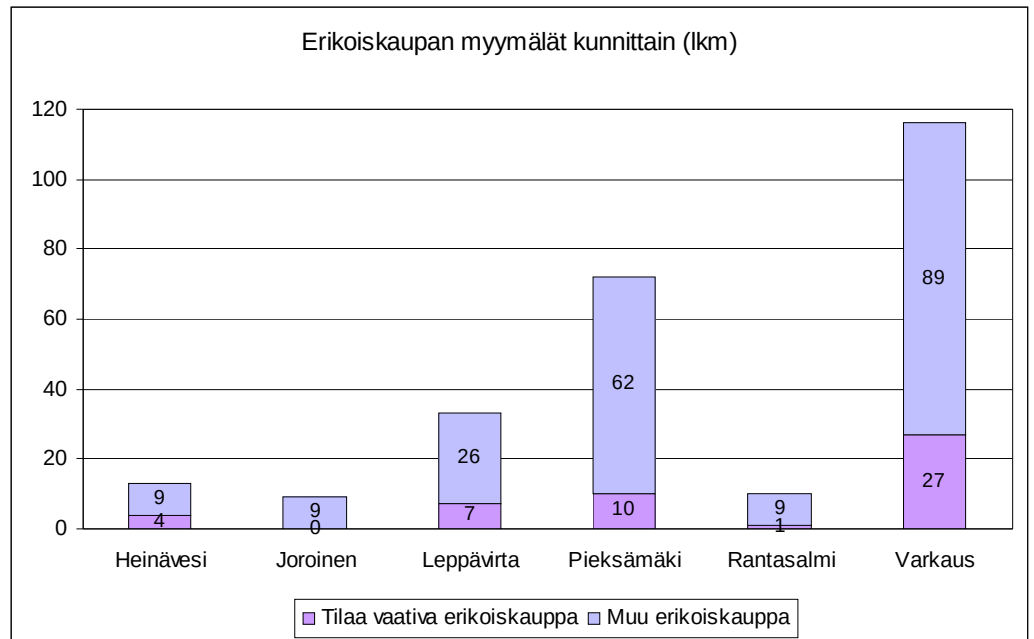


Kuva 10. Tarkastelualueen erikoiskaupan myymälät vuonna 2007 (Tilastokeskus).

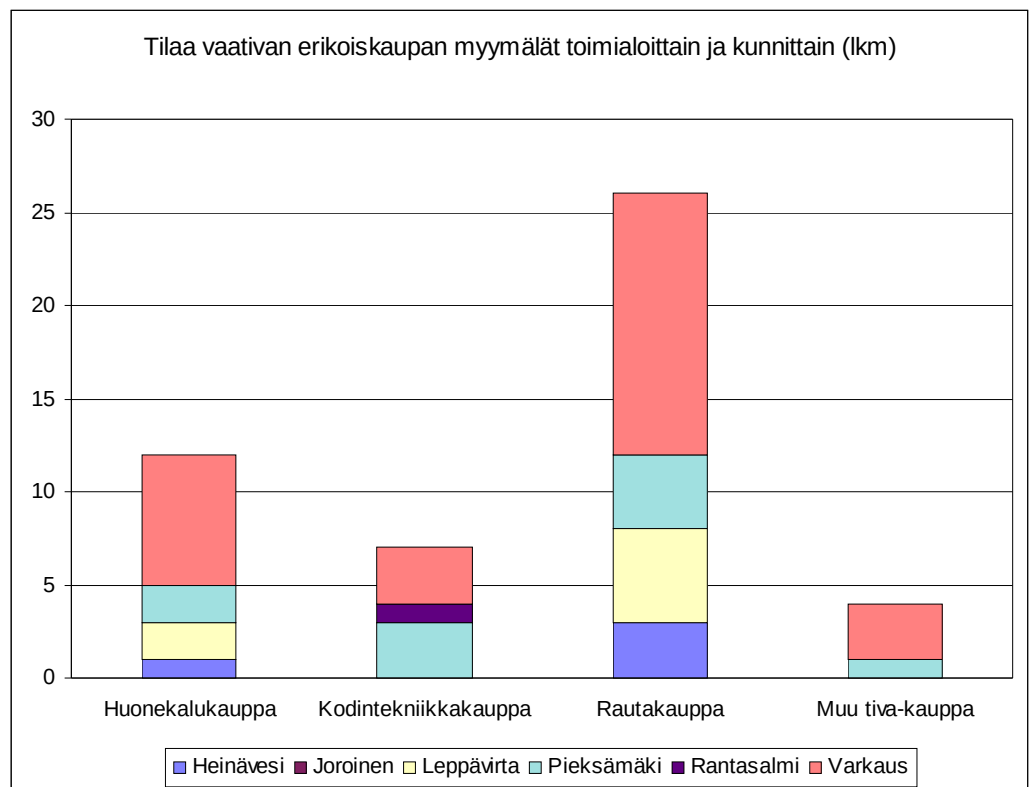
Kunnittain tarkasteltuna eniten erikoiskaupan myymälöitä oli Varkaudessa (116) ja Pieksämäellä (72), joissa toimi 74 % koko tarkastelualueen erikoiskaupan myymälöistä. Leppävirralla toimi 33, Heinävedellä 13, Rantasalmella 10 ja Joroissa 9 erikoiskaupan myymälää. Sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että muun erikoiskaupan myymälöitä oli eniten Varkaudessa.

Huonekalukaupan myymälöitä oli Heinävedellä, Leppävirralla, Pieksämäellä ja Varkaudessa yhteensä 12. Eniten myymälöitä oli Varkaudessa, jossa toimi seitsemän myymälää. Kodintekniikkakaupan myymälöitä alueella oli yhteensä 7, joista 3 toimi Varkaudessa, 3 Pieksämäellä ja 1 Rantasalmella. Rautakaupan alaan kuuluvia myymälöitä alueella oli yhteensä 26, eniten Varkau-

nessa (14). Rautakaupan alan myymälöiden määrä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden kokonaismäärässä korostuu, sillä Tilastokeskuksen luokituksen mukaan toimialaan kuuluu myös pieniä myymälöitä kuten lukkoseppä- ja avainliikkeitä. Kaikki rautakaupat eivät siten ole varsinaisia tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä. Muun tilaa vaativan kaupan myymälöitä tarkastelualueella oli neljä, joista kolme toimi Varkaudessa ja yksi Pieksä-
mäellä.

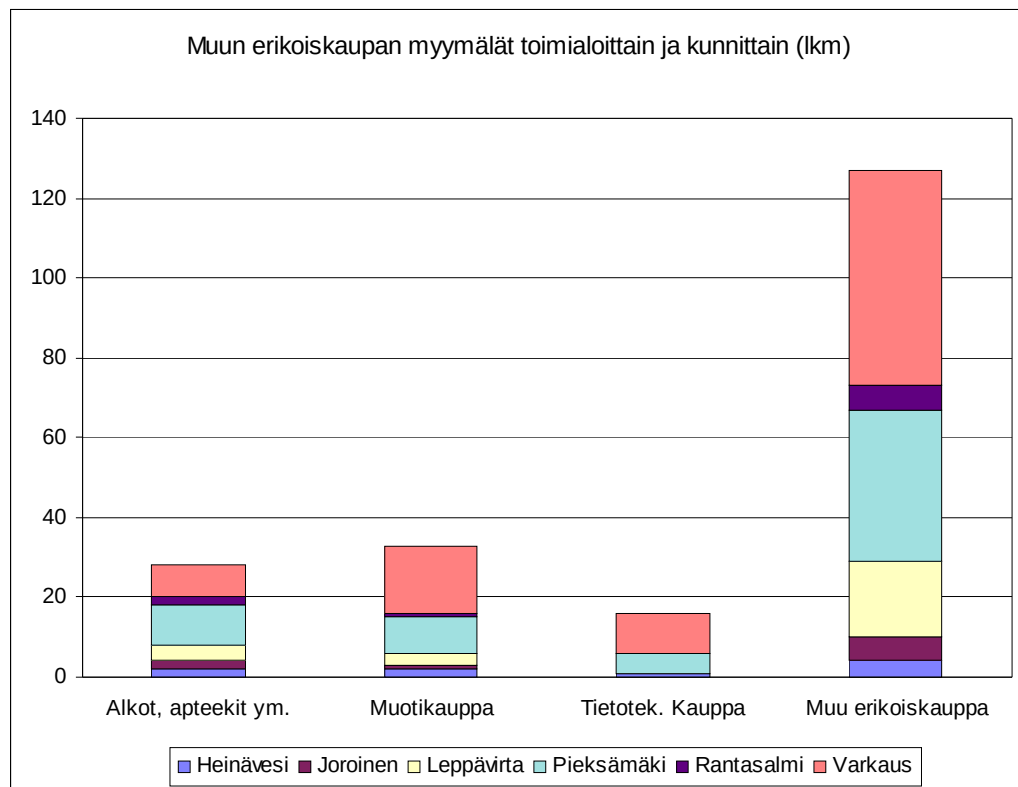


Kuva 11. Erikoiskaupan myymälät vuonna 2007 (Tilastokeskus).



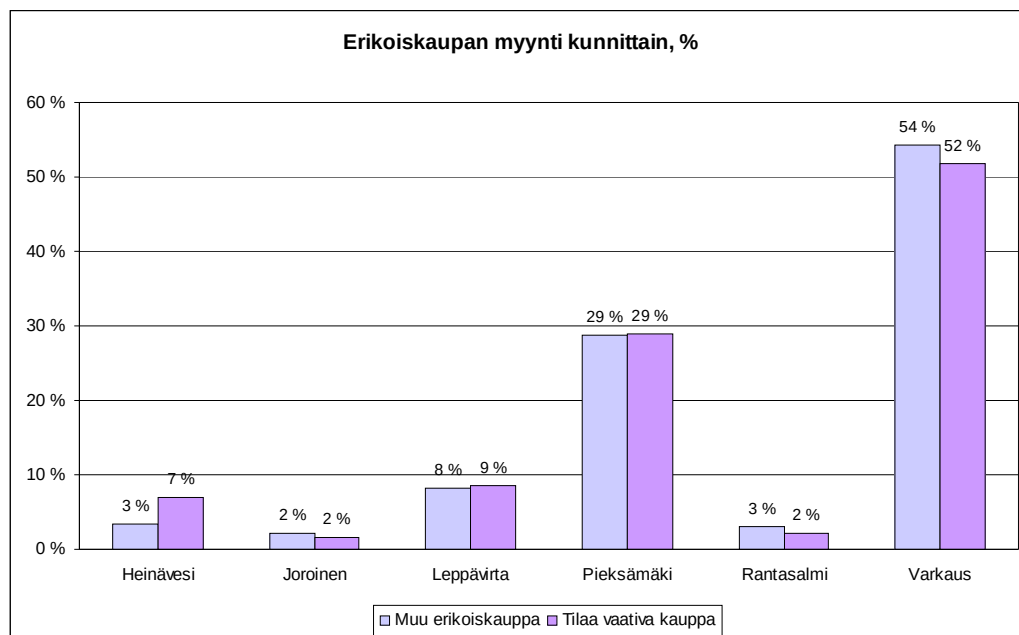
Kuva 12. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät toimialoittain ja kunnittain vuonna 2007 (Tilastokeskus).

Alkoja, apteekkeja, kosmetiikkamyymälöitä ym. oli koko tarkastelualueella yhteensä 28, muotikaupan myymälöitä 33 ja tietoteknisen erikoiskaupan myymälöitä 16. Näiden alojen myymälät ovat keskittyneet pääasiassa Varkauteen ja Pieksämäelle. Lukumääräisesti eniten erikoiskaupan myymälöitä oli muun erikoiskaupan (ns. pienten erikois kauppojen) toimialaryhmässä, yhteensä 127 myymälää. Muun erikoiskaupan myymälöitä oli Varkaudessa 54, Pieksämäellä 38 ja Leppävirralla 19. Muissa kunnissa myymälämäärä oli 4 - 6.



Kuva 13. Muun erikoiskaupan myymälät toimialoittain ja kunnittain vuonna 2007 (Tilastokeskus).

Tarkastelualueen erikoiskaupan vuoden 2008 myynnistä 53 % toteutui Varkaudessa, 29 % Pieksämäellä, 8 % Leppävirralla, 5 % Heinävedellä ja 3 % Rantasalmella ja 2 % Joroisissa. Erikoiskaupan myynnistä noin 30 % oli tilaa vaativan erikoiskaupan myyntiä ja noin 70 % muun erikoiskaupan myyntiä (Tilastokeskus 2008). Varkauden osuus tarkastelualueen tilaa vaativan erikoiskaupan myynnistä oli 54 % ja muun erikoiskaupan myynnistä 52 % (kuva 14). Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat Pieksämäellä, jossa toteutui 29 % sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että muun erikoiskaupan myynnistä. Muiden kuntien osuudet tarkastelualueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan myynnistä olivat alle kymmenen prosenttia.



Kuva 14. Erikoiskaupan myynti kunnittain vuonna 2008 (Tilastokeskus).

3.3 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima arvioitiin vuoden 2008 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas) perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Vähittäiskauppa Suomessa 2008 -selvityksessä (Santasalo 2008) esitettyjä Pohjois-Savon keskimääräisiä lukuja.

Tarkastelualueen vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna oli vuonna 2008 yhteensä noin 365 miljoonaa euroa, josta noin 170 miljoonaa euroa kohdistui päivittäistavarakauppaan ja noin 195 miljoonaa euroa erikoiskauppaan (taulukko 6). Kuntien osuudet koko tarkastelualueen vähittäiskaupan ostovoimasta olivat seuraavat: Varkaus 34 %, Pieksämäki 30 %, Leppävirta 16 %, Joroinen 8 %, Heinävesi 6 % ja Rantasalmi 6 %. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostopotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

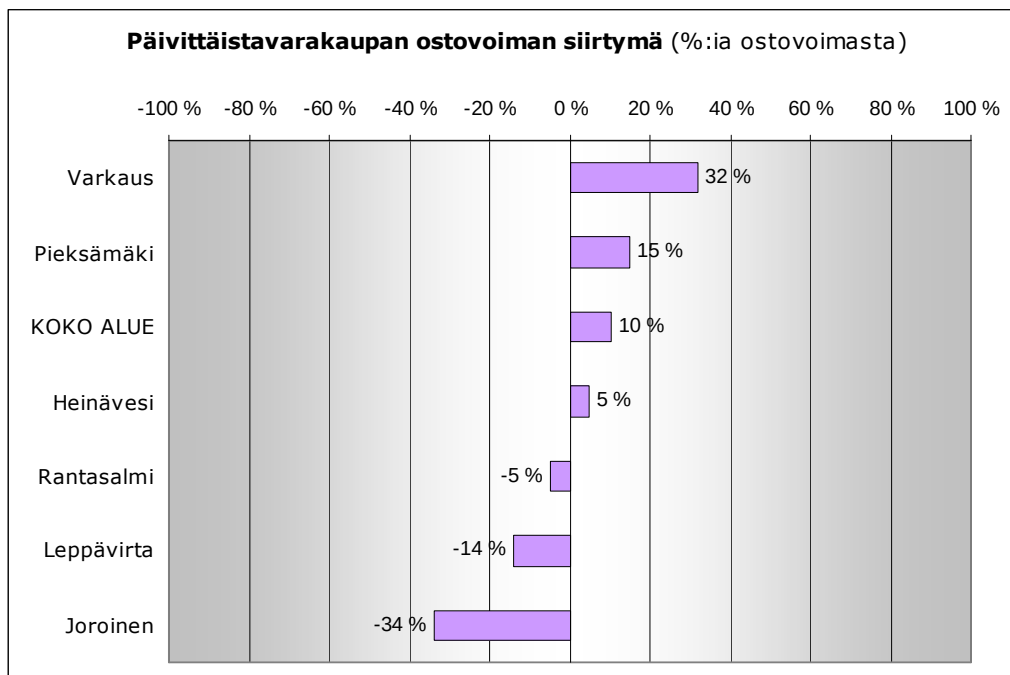
Taulukko 6. Tarkastelualueen ostovoima vuonna 2008 (milj.€).

	Ostovoima vuonna 2008, milj.€			
	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Yhteensä
Heinävesi	10,1	3,8	7,9	21,8
Joroinen	13,7	5,1	10,7	29,4
Leppävirta	26,9	10,0	21,0	57,8
Pieksämäki	50,7	18,8	39,6	109,1
Rantasalmi	10,3	3,8	8,1	22,3
Varkaus	57,9	21,5	45,2	124,6
Yhteensä	169,5	63,1	132,4	365,0

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuo-

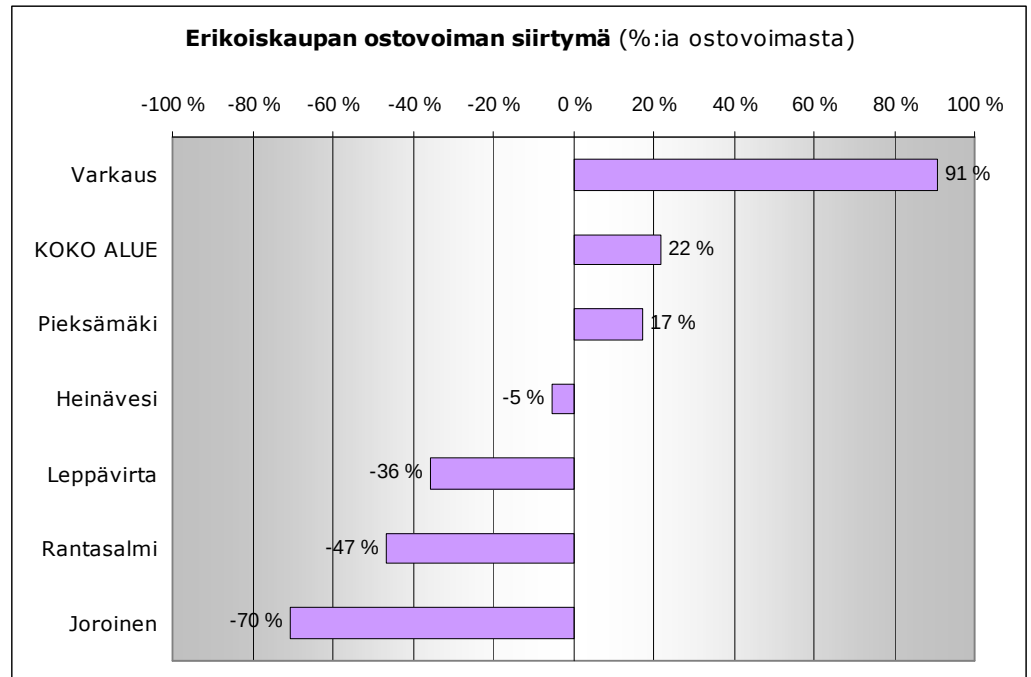
lelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli koko tarkastelualueella positiivinen vuonna 2008: siirtymän osuus koko alueen ostovoimasta oli noin 10 % (kuva 15). Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät oman alueensa päivittäistavaramyymälöitä, minkä lisäksi alueen ulkopuoliset asiakkaat toivat alueen päivittäistavaramyymälöihin ostoseuroja. Päivittäistavaramyyntiin on laskettu mukaan varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden myynnin lisäksi myös kioskien, huoltoasemien ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden päivittäistavaramyynti. Kunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2008 positiivinen Varkaudessa (+32 % ostovoimasta), Pieksämäellä (+15 %) ja Heinävedellä (+5 %). Muissa kunnissa ostovoiman siirtymä oli negatiivinen: Rantasalmella -5 %, Leppävirralla -14 % ja Joroisissa -34 %.



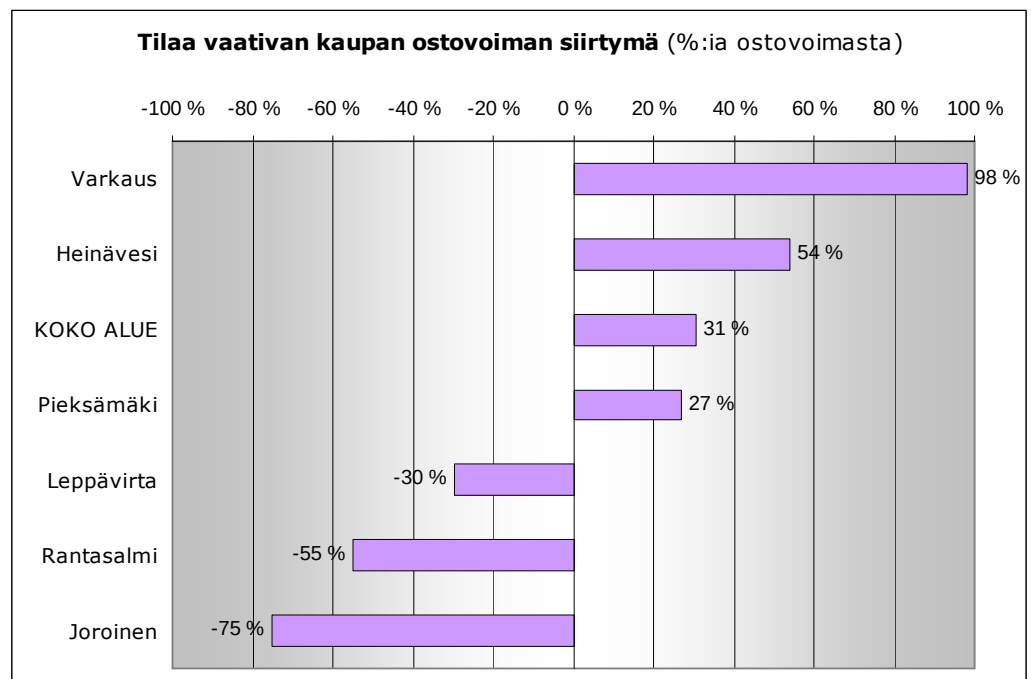
Kuva 15. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008.

Erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä oli koko tarkastelualueella positiivinen: siirtymän osuus alueen ostovoimasta oli noin 22 % (kuva 16). Koko alueen positiivinen siirtymä oli käytännössä seurausta Varkauden ja Pieksämäen erikoiskaupan tarjonnasta, sillä vain niissä siirtymä oli positiivinen: Varkaudessa 91 % ja Pieksämäellä 17 %. Muissa kunnissa erikoiskaupan siirtymä oli negatiivinen. Erikoiskaupan ostovoimasta siirtyi oman kunnan ulkopuolelle Heinävedellä 5 %, Leppävirralla 36 %, Rantasalmella 47 % ja Joroisissa 70 %.



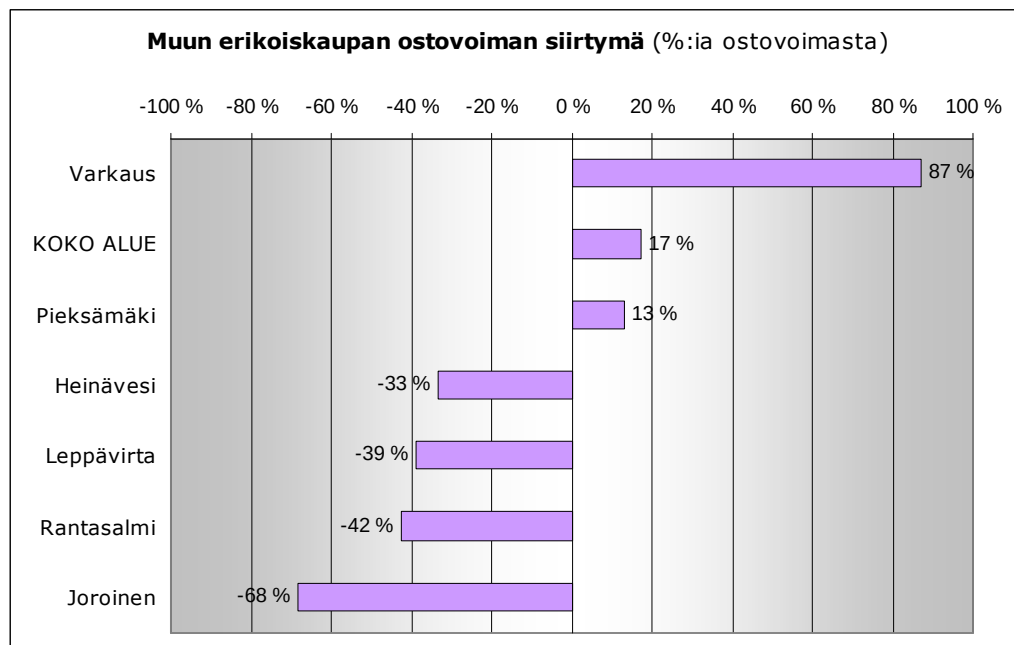
Kuva 16. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008.

Koko erikoiskaupan tapaan myös tilaa vaativan erikoiskaupan (huonekalukaupan, kodintekniikkakaupan, rautakaupan ja muun tilaa vaativan kaupan) ostovoiman siirtymä oli koko tarkastelualueella positiivinen, noin 31 % ostovoimasta (kuva 17). Kunnittain tarkasteltuna tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen Varkaudessa (98 %), Heinävedellä (54 %) ja Pieksämäellä (27 %) ja negatiivinen Leppävirralla (-30 %), Rantasalmella (-55 %) ja Joroisissa (-75 %).



Kuva 17. Tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008.

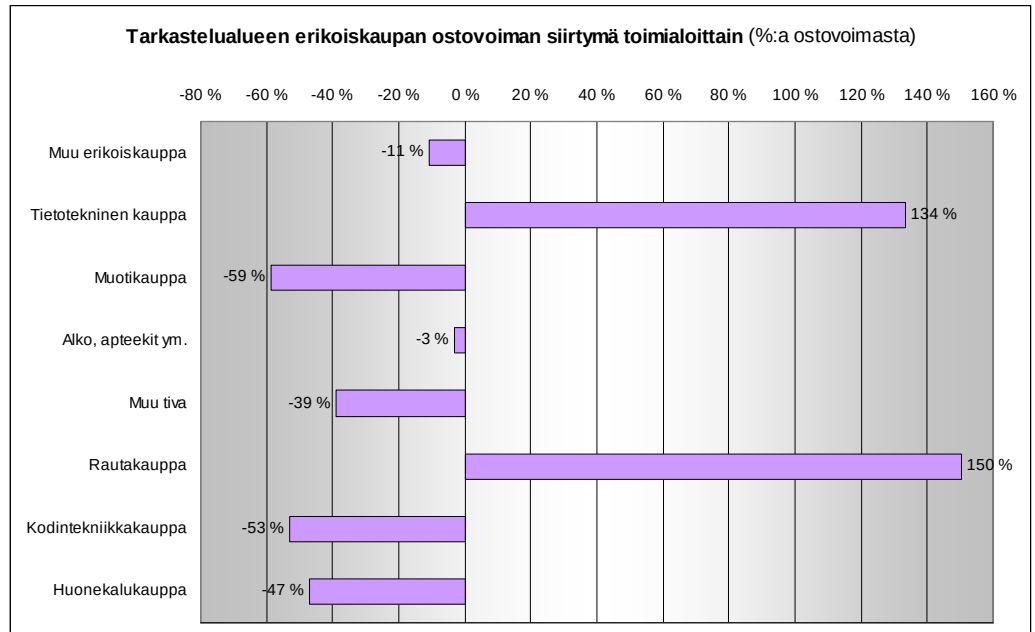
Myös muun erikoiskaupan (Alko, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, kukkakaupat, kirjakaupat jne.) ostovoiman siirtymä oli koko tarkastelualueella positiivinen, noin 17 % alueen ostovoimasta (kuva 18). Kunnittain tarkasteltuna muun erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen Varkaudessa (87 %) ja Pieksämäellä (13). Muissa kunnissa ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (33 - 68 %).



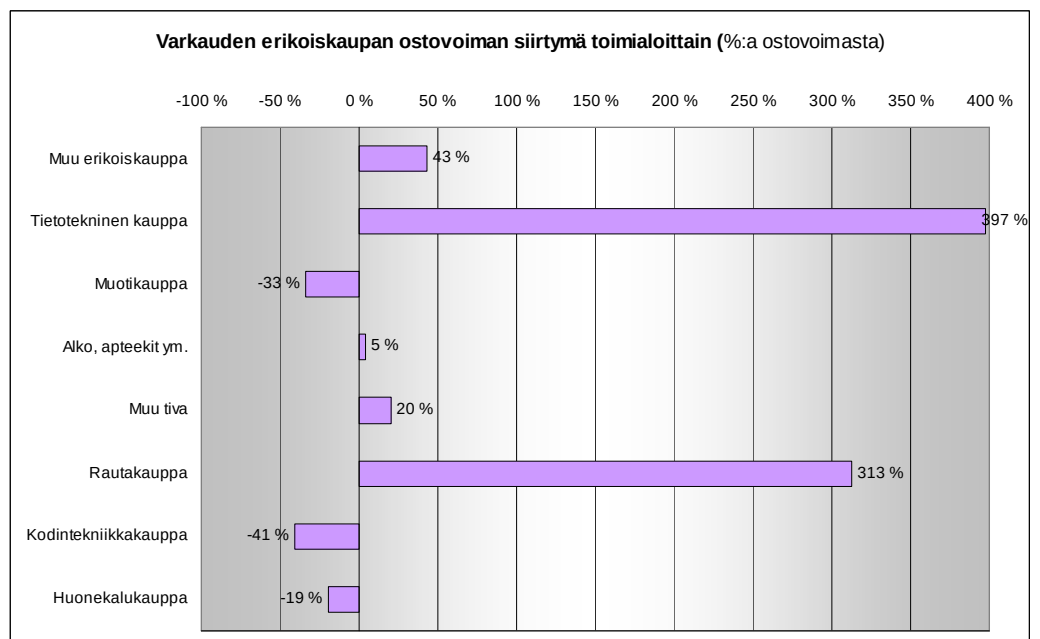
Kuva 18. Muun erikoiskaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008.

Toimialoittain tarkasteltuna (kuva 19) erikoiskaupan ostovoiman siirtymä koko tarkastelualueella vuonna 2008 oli positiivinen tietoteknisessä kaupassa (134 %) ja rautakaupassa (150 %). Muilla toimialoilla ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Suhteellisesti eniten ostovoimaa siirtyi alueen ulkopuolelle muotikaupassa (-59 %) ja kodintekniikkakaupassa (-53 %).

Varkaudessa toimialoittainen ostovoiman siirtymä (kuva 20) oli positiivinen tietoteknisessä kaupassa (397 %), rautakaupassa (313 %), muussa erikoiskaupassa (43 %), muussa tilaa vaativassa erikoiskaupassa (20 %) ja Alkoissa, apteekeissa ym. (5 %). Negatiivisena siirtymä toteutui kodintekniikkakaupassa (-41 %), muotikaupassa (-33 %) ja huonekalukaupassa (-19 %).



Kuva 19. Tarkastelualueen erikoiskaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008 toimialoittain.



Kuva 20. Varkauden erikoiskaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2008 toimialoittain.

4 VÄHITTÄISKAUPAN KEHITYSNÄKYMÄT

4.1 Kaupan kehitystrendit

Kuopio muodostaa selkeän Pohjois-Savon maakunnan kaupan pääkeskukseen, joka tarjoaa monipuolisesti vähittäiskaupan palveluja. Koko maakunnan toimipaikoista 37 % toimii Kuopiossa, mutta kaupungin rooli korostuu erityisesti erikoiskaupassa. Myös vähittäiskaupan myynnin painopiste on selkeästi Kuopiossa, jonka osuus koko maakunnan vähittäiskaupasta on 44 %. Vaikka Iisalmi ja Varkaus ovat kaupan tarjonnaltaan monipuolisia keskuksia, on niiden yhteenlaskettu markkinaosuus vain 23 %:a koko maakunnan vähittäiskaupan myynnistä. Pienissä kunnissa vähittäiskaupan myynti on suhteellisen vähäistä, viidessä kunnassa koko vähittäiskaupan myynti on alle 10 miljoonaa euroa (Pohjois-Savon liitto 2009).

Kuopio säilyttää vahvan asemansa myös tulevaisuudessa, esimerkiksi Matkus-alueen rakentuminen tukee tätä kehitystä. Tarkastelualueen kaupungit ja kunnat alakeskuksineen muodostavat palveluverkon, jossa kullakin keskuksella on oma alueellinen ja osin seudullinen roolinsa ja merkityksensä.

Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima on kasvamassa ja erikoiskauppaa lisäämällä etenkin kuntien keskukset ja alakeskukset voivat lisätä kaupallista painoarvoaan ja vetovoimaansa. Keskusten mahdollisuudet perustuvat etenkin erikoistumiseen tiettyihin kaupan toimintoihin, koska kaupan voimakas keskittyminen Kuopioon vaikuttaa erikoiskaupan kehitysedellytyksiin tarkastelualueella ja koko maakunnassa. Voimakkaimmin kasvavia aloja ovat todennäköisesti erikoiskaupan keskukset, tilaa vaativa erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman myymälät (halpahintamyymälät).

Päivittäistavarakaupassa hypermarkettien ja isojen supermarkettien merkitys kasvaa edelleen lähitulevaisuudessa. Hypermarkettien koko ei enää kasva oleellisesti ja markkinoille tulee myös aiempaa pienempiä hypermarketteja. Päivittäistavarakaupassa viime vuosien kehityspiirteisiin on kuulunut myös se, että on alettu perustaa uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla. Laadukkaiden pienmyymälöiden merkitys on ollut kasvussa ja kasvaa edelleen tulevaisuudessa. Suurten ja pienten myymälöiden merkityksen kasvaessa keskikokoisten päivittäistavaramyymälöiden asema heikkenee. Kehityksessä on kuitenkin alueellisia eroja.

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

Alle 400 m²:n myymälöiden toimintaedellytyksiä parantaa osaltaan mm. vapaa sunnuntaiaukiolo. Tämä etu saattaa kuitenkin tasoittua, mikäli aukiololaki muuttuu kaikkien päivittäistavarakauppojen sunnuntaiaukiolon sallivaan suuntaan. Myymäläverkon kehittymiseen tulevat vaikuttamaan myös pinta-alaltaan alle sadan neliön pienmyymälät, joiden suosio on ollut kasvussa viime aikoina. Näiden myymälöiden etuna ovat vapaat aukioloajat, jotka sallivat myymälän toiminnan kellon ympäri.

Nettikaupan merkitys tulee pitkällä ajanjaksolla kasvattamaan merkitystään myös päivittäistavarakaupassa. Edellytyksenä kuitenkin on, että kuljetuspalvelut saadaan logistisesti ja taloudellisesti kannattavaksi ja että myös tavaroiden vastaanottopää kehittyy. Tämä tarkoittaa sitä, että taloissa on riittä-

vät ja tarkoitukseen soveltuvat tavaroiden vastaanottotilat. Esimerkiksi Espoon Suurpeltoon rakentuvalla uudella asuinalueella osa kerrostaloista tullaan varustamaan tuotteiden vastaanottotiloilla, ns. palveluteisillä.

Erikoiskaupassa nettikauppa vahvistuu nopeammin ja selkeämmin kuin päivittäistavarakaupassa, vaikka eri toimialojen välillä onkin eroja. Etenkin kansainvälinen nettikauppa kasvaa. Suomeen saattaa myös tulla nettikaupan näytemyymälöitä (esim. "tavarataloja", joissa on vain vaatteiden sovituskappaleet ja tuotteet tilataan netin välityksellä). Tällaisia näytemyymälöitä on jo esimerkiksi Saksassa.

Erikoiskaupassa myymälöiden valikoimat monipuolistuvat ja kasvavat. Tämä merkitsee mm. sitä, että myymäläkokoo kasvaa ja kauppakeskukset vahvistuvat. Samalla erikoistuminen, niin yksittäisten myymälöiden kuin pienten kauppakeskustenkin, lisääntyy. Myös hybridikaupat lisääntyvät ja "avaimet käteen -periaate" yleistyy. Nähtävissä on myös, että Suomeen tulee muutama suuri Outlet -keskus ja että hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluihin sekä elämyksellisyyteen liittyvä kauppa lisääntyy.

Pohjois-Savossa on koko maan tapaan kaupan yleisenä kehitystrendinä ollut kaupan keskittyminen ja palveluyksiköiden koon kasvu. Lisäksi pääteiden varsiin on syntynyt ja syntymässä uutta palvelutarjontaa ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kaupallisten keskittymien merkitys koko maassa onkin kasvanut ja kasvaa edelleen samalla kun irrallaan olevien myymälöiden asema heikkenee. Etenkin kaupunkirakenteeseen liittyvät kauppakeskukset ja kaupan keskittymät menestyvät. Päivittäistavarakauppojen sijoittuminen keskusten yhteyteen parantaa niiden toimintaedellytyksiä.

Kaupan palvelujen liikenteellinen saavutettavuus on yksi menestyvän kaupapaikan avaintekijöistä. Viime aikoina on alettu yhä enemmän kiinnittää huomiota henkilöautolla saavutettavuuden lisäksi myös hyvään saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen/pyöräillen. Tämä tukee kaupunkirakenteeseen liittyvien kaupapaikkojen menestymismahdollisuuksia.

Tilaa vaativa erikoiskauppa on tällä hetkellä ja tulevaisuudessakin erittäin voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala. Tilaa vaativan kaupan alalle tulee jatkuvasti uutta tarjontaa ja uusia toimialakeskittymiä rakennetaan. Myös Pohjois-Savossa tilaa vaativaan erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima on voimakkaassa kasvussa.

Ostovoiman kasvun vuoksi kaupan ja erityisesti erikoiskaupan liiketilan tarve kasvaa. Tilantarpeen lisäys voidaan ratkaista sekä nykyisiä tiloja laajentamalla että uusia yksiköitä ja kaupan keskittymiä rakentamalla. Kaupan uusiutumissykli on muuta rakentamisen sykliä nopeampaa, noin 15 vuotta. Tämän vuoksi yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevan suurmyymälän ympärille syntyvä muu rakentaminen saattaa jäädä "isännättömäksi" (uusiokäyttö hankalaa) kun suuryksikön elinkaari päättyy ja se kenties siirretään muualle. Nykyiseen rakenteeseen liittyvät suurinvestoinnit ovat tässä mielessä "turvallisempia".

4.2 Kaupan investointihankkeet

4.2.1 Myymäläverkon suunnittelu vähittäiskaupassa

Myymäläverkon suunnittelu päivittäistavarakaupassa

Päivittäistavarakaupan myymäläverkon suunnittelu jakautuu pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnitteluun ja lyhyen tähtäyksen toteuttavaan kauppapaikkasuunnitteluun. Pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu ulottuu 6 - 8 vuotta eteenpäin ja suunnittelun kohteena on koko myymäläverkko. Suunnittelujänne ei voi olla pitempi toimintaympäristön nopeiden muutosten vuoksi. Lyhyen tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu koskee yksittäistä kauppapaikkaa ja suunnittelujänteen pituus on 1 - 3 vuotta. Oleelliset seikat pitkän tähtäyksen myymäläverkon suunnittelussa ovat (ympäristöministeriö 2004):

- vastaaminen toimintaympäristön muutoksiin,
- vastaaminen kuluttajien ostokäyttäytymisen muutoksiin (erilaisten myymäläkonseptien muodostama monipuolinen verkosto, joka vastaa erilaisten kuluttajien vuoden aikojen ja viikon päivien mukaan muuttuviin tarpeisiin),
- olemassa olevan myymäläverkon hyödyntäminen,
- liiketoiminnan jatkuva kehittäminen (kyky vastata muutoksiin) sekä
- palvelukokonaisuudet (muutkin kuin kaupalliset palvelut).

Kaupan ryhmät suunnittelevat myymäläverkkoaan koko maassa aluejaolla seutukunta, kunta ja kaupunkiseuduilla kaupunginosa. Suunnittelu tapahtuu rullaavasti vuosittain niin, että kaupan toimintaympäristön muutokset voidaan ottaa välittömästi huomioon. Pitkän tähtäyksen myymäläverkon suunnittelu tehdään kaupan ryhmissä, koska yleensä yksittäinen kauppias ei suunnittele tulevaisuuttaan muutamaa vuotta pitemmälle. Kaikki kaupan ryhmät tekevät pitkän tähtäyksen strategista myymäläverkon suunnittelua omista lähtökohdistaan käsin. Tämä suunnittelu katsotaan liikesalaisuudeksi siihen asti, kunnes asiaa koskevia tietoja voidaan julkistaa.

Kunkin kaupparyhmän lyhyen tähtäyksen toteuttava kauppapaikkasuunnittelu perustuu aina pitkän tähtäyksen myymäläverkkosuunnitelmaan: se on kivijalka yksittäisille investointipäätöksille. Toteuttavassa kauppapaikkasuunnittelussa uuden kauppapaikan pitää täyttää samanaikaisesti seuraavat neljä perusehtoa:

- riittävä väestöpohja myymälän vaikutusalueella,
- markkina-aukon olemassaolo kilpailutilanteessa,
- hyvä liikenteellinen sijainti ja
- kohtuullinen investointitaso.

Kauppa kehittää ja uudistaa olemassa olevia myymälöitään aina kun se on mahdollista, koska näin investoinnit pysyvät pienempinä kuin uutta rakennettaessa. Toimivia myymälöitä uudistetaan tai laajennetaan myös niiden palvelutason parantamiseksi. Tyhjiä kiinteistöjä pyritään hyödyntämään aina, kun se on mahdollista. Lisäksi kauppa innovoi jatkuvasti uusia myymälätyyppejä ja uusia kaupankäyntimuotoja, jotka tulisi pyrkiä ottamaan huomioon kaavoituksessa. Yhdyskuntasuunnittelulla ja kaavoituksella ohjataan kaupan sijoittumista, mitoittamista ja ajoittumista, mutta sillä ei voida taata kaupan palvelujen toteutumista eikä turvata kaupan kannattavuutta. Yhteistyö ja vuoropuhelu kuntien ja kaupan kesken on tämän vuoksi suositeltavaa myymäläverkkoa suunniteltaessa.

Kaavoituksella voidaan tukea päivittäistavarakaupan toimintaympäristön vaatimuksia siten, että uudet asuinalueet kaavoitetaan väestömäärältään

riittävän suuriksi. Vähimmäisväestömäärä uudelle kaupalle on toimijasta ja myymälätyypistä riippuen 2 000 - 3 000. Muita keinoja ovat esimerkiksi liiketontin kaavoittaminen keskeiselle paikalle tai asuntoalueen sisääntuloväylän suulle ja se, että kaavoituksella ei lisätä kaupan rakentamiskustannuksia. Kaupan palveluja sisältävässä kaavassa tulisi olla joustavuutta, esimerkiksi nykyiseen tarpeeseen nähden lievän ylimitoituksen avulla kauppa voi sopeutua paremmin toimintaympäristön muutoksiin.

Myymäöverkon suunnittelu erikoiskaupassa

Toimialojen sisäisten hyötyjen vuoksi ketjuuntuminen on yleistynyt erikoiskaupassa viime vuosina. Ketjuuntumisen myötä suunnitelmallisuus liikepaikkojen suhteen on lisääntynyt. Ketjuiliikkeet hakevat myymälähuoneistoja keskeisiltä liikepaikoilta ja ketjuilta tulee vaatimuksia liiketilojen ulkoiseen ilmeeseen ja sisäiseen rakenteeseen. Ketjumyymälät hakevat yleensä myös selvästi suurempia liiketiloja, koska ne pyrkivät myynnissään keskimääräistä suurempaan myyntiin (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoiskaupassa keskustojen tavoitteellinen kehittäminen on oleellisin asia sekä usean vuoden aikajänteen suunnittelussa että toteuttavassa kauppa- paikkasuunnittelussa. Merkittävimmät uusien kauppapaikkojen kriteerit keskustakaupassa ovat liikepaikan toimivuus, muiden toimintojen läheisyys, kävelykadut sekä muut asiointia parantavat kaupunkielementit. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvien teknisen erikoiskaupan (mm. auto-, rakennustarvike- ja kodintekniikkakauppa) ja sisustamisen erikoiskaupan myymälöiden osalta vastaavat kriteerit ovat saavutettavuus ja riittävä perusasiaspohja lähialueella. Oleellista on myös toimintojen sijoittuminen lähelle toisiaan. Monialaisuutensa vuoksi erikoiskauppa ei suurimpia toimijoita lukuun ottamatta voi suunnitella myymäläverkkoa päivittäistavarakaupan tapaan vaan se on riippuvainen tarjolla olevista vapaista liikepaikoista.

4.2.2 Kaupan hankkeita ja suunnitelmia

Varkaudessa on suunnitteilla kaupan hankkeita, jotka tähtäävät myymälöiden toimintaedellytysten parantamiseen - kyse on sekä myymälöiden tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta että uudenaikaisten myymälätilojen tarpeesta. Mahdolliset hankkeet eivät vielä ole kaavoitusprosessissa. Kämärin alueella on meneillään suunnittelukilpailu matkailu-, asumis-, ulkoilu- ja virkistyspalvelujen kehittämiseen liittyen. Alueelle saattaa tulevaisuudessa tulla myös kaupallisia palveluja.

Tarkastelualueen merkittävin jo kaavoitusvaiheessa oleva kaupan hanke on Pieksämäen Ideapark, joka sijoittuu kaupungin keskustan tuntumaan sen etelälaidalle. Liikekeskuksen koko on asemakaavan mukaan 130 000 kerrosneliömetriä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2010 aikana (www.pieksamaki.fi). Asemakaava on valitusten vuoksi oikeuskäsittelyssä.

Joroisissa valtatien 5 risteysalueelle laaditaan asekaavaa, jonka tavoitteena on sijoittaa alueelle liikennettä, asukkaita ja yrityksiä palvelevia kauppa- ja huoltamotoimintoja. Asemakaava mahdollistaa kahden liikenneaseman (noin 4 400 ja 2 400 k-m²) rakentamisen. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös tilaa vaativan erikoiskaupan palveluja. Vähittäiskaupan pinta-ala on rajattu 2 000 kerrosneliömetriin. Valtatien risteysalueelle on vireillä myös muita kaupan toimintoja mahdollistavia asemakaavoja (FCG Planeko Oy 2009a). Mahdollisista rakentamishankkeista ei vielä ole saatavissa tietoa.

Joroisten keskustan läheisyyteen laadittavana olevassa Golf-alueen asema-kaavassa mahdollistetaan alueen matkailu- ja virkistyspalveluiden toteuttaminen sekä golfkentän kehittäminen ja laajentaminen. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle saa rakentaa majoitus-, liike-, ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita (FCG Planeko Oy 2009b).

Rantasalmelle on rakenteilla uusi supermarket. Leppävirralla on tekeillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on selvittää Leppävirran 5-tien risteysalueella tilaa vaativan erikoiskaupan ja/tai vähittäiskaupan suuryksikön kortteleiden sijoittamismahdollisuudet.

Varkauden kaupan palvelujen tulevaa kehittämistä suunniteltaessa on tarkastelualueen ulkopuolelta otettava huomioon Kuopioon rakentumassa oleva Matkuksen kauppakeskus- ja yritysalue. Vuonna 2007 hyväksytyssä asema-kaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 250 000 k-m², josta kaupan toimijoille 170 000 k-m². Alue sijaitsee Hiltulanlahdessa Savon radan ja vanhan viitostien välisellä alueella noin 11 kilometriä Kuopion keskustasta etelään. Matkukseen on tulossa mm. Ikea, jonka kanssa kaupunki on tehnyt mittavan tonttikaupan. Kaupan kohde muodostuu 27 hehtaarin alueesta, joka sisältää liikerakennusoikeutta noin 116 000 k-m² (www.kuopio.fi).

4.3 Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitys arvioitiin Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (Tilastokeskus 30.9.2009) ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa keskimäärin 2 %/vuosi. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt keskimääräiset kulutusluvut esitetään taulukossa 7.

Taulukko 7. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas (vuoden 2008 rahassa ja veroprosenteilla).

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio %/vuosi
	2008	2020	2030	
Päivittäistavarakauppa	2 496	2 812	3 106	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	928	1 177	1 435	2,0 %
Muu erikoiskauppa	1 949	2 472	3 013	2,0 %

Tarkastelualueen vähittäiskaupan ostovoima vuonna 2008 oli noin 365 miljoonaa euroa (taulukko 8). Vuoteen 2030 mennessä vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan noin 88 miljoonalla eurolla (+24 %). Päivittäistavarakaupan osuus ostovoiman kasvusta on noin 17 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 71 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa 23 milj. € ja muu erikoiskauppa 48 milj. €).

Kunnittain tarkastellen päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa kunnasta riippuen 0,3 - 5,1 miljoonaa euroa. Pienintä kasvu on Heinävedellä ja suurinta Leppävirralla. Varkaudessa kasvu on 4,0 miljoonaa euroa. Koko erikoiskaupassa ostovoiman kasvu kunnittain on 3,3 - 21,9 miljoonaa euroa (Heinävesi - Varkaus). Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta ostovoiman kasvu on kunnasta riippuen 1,1 - 7,1 miljoonaa euroa ja muun erikoiskaupan osalta 2,2 - 14,8 miljoonaa euroa. Kasvu on pienintä Heinävedellä ja suurinta Varkaudessa.

Taulukko 8. Vähittäiskaupan ostovoima 2008 ja arvio ostovoiman kehityksestä 2008 - 2030, milj.€ (vuoden 2008 rahassa).

Päivittäistavarakauppa

	Ostovoima, milj. €			Muutos 2008-30
	2008	2020	2030	
Heinävesi	10,1	10,0	10,4	0,3
Joroinen	13,7	14,7	16,0	2,3
Leppävirta	26,9	29,4	31,9	5,1
Pieksämäki	50,7	52,0	55,1	4,5
Rantasalmi	10,3	10,3	10,9	0,5
Varkaus	57,9	58,9	61,9	4,0
Yhteensä	169,5	175,4	186,2	16,7

Erikoiskauppa yhteensä

	Ostovoima, milj. €			Muutos 2008-30
	2008	2020	2030	
Heinävesi	11,7	13,0	15,0	3,3
Joroinen	15,8	19,1	22,9	7,1
Leppävirta	31,0	38,1	45,7	14,7
Pieksämäki	58,4	67,5	79,0	20,5
Rantasalmi	11,9	13,4	15,6	3,6
Varkaus	66,7	76,5	88,6	21,9
Yhteensä	195,5	227,6	266,6	71,2

Tilaa vaativa erikoiskauppa

	Ostovoima, milj. €			Muutos 2008-30
	2008	2020	2030	
Heinävesi	3,8	4,2	4,8	1,1
Joroinen	5,1	6,2	7,4	2,3
Leppävirta	10,0	12,3	14,7	4,8
Pieksämäki	18,8	21,8	25,5	6,6
Rantasalmi	3,8	4,3	5,0	1,2
Varkaus	21,5	24,7	28,6	7,1
Yhteensä	63,1	73,4	86,0	23,0

Muu erikoiskauppa

	Ostovoima, milj. €			Muutos 2008-30
	2008	2020	2030	
Heinävesi	7,9	8,8	10,1	2,2
Joroinen	10,7	12,9	15,5	4,8
Leppävirta	21,0	25,8	31,0	10,0
Pieksämäki	39,6	45,7	53,5	13,9
Rantasalmi	8,1	9,1	10,5	2,5
Varkaus	45,2	51,8	60,0	14,8
Yhteensä	132,4	154,2	180,6	48,2

4.4 Kaupan laskennallinen liiketilantarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin ostovoiman kasvun perusteella. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan.

Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myyntin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeit-

täin ja on korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

Liiketilän laskennallinen lisätarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m²
- myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
- liiketilän poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylirajoitus kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2008 - 2030 on ostovoiman kasvun ja edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaan arvioituna koko tarkastelualueella yhteensä suuruusluokaltaan 42 000 k-m² (taulukko 9). Tämä vastaa noin neljän hypermarketin keskimääräistä pinta-alaa. Päivittäistavarakaupassa liiketilän lisätarpeen suuruusluokka on 4 000 k-m² ja erikoiskaupassa 38 000 k-m². Erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta kohdistuu tilaa vaatimaan erikois kauppaan noin 12 000 k-m² ja muuhun erikois kauppaan noin 26 000 k-m². Varkaudessa kaupungin oman ostovoiman kasvuun perustuva liiketilän lisätarve on päivittäistavarakaupassa suuruusluokaltaan 1 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa 4 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa 8 000 k-m².

On syytä muistaa, että liiketilatarve on laskennallinen ja perustuu tarkastelualueen oman väestön ostovoiman kasvuun. Siinä ei ole otettu huomioon alueen ulkopuolelta tulevia ostovoiman siirtymiä (alueella muualta työssäkäyvät, matkailijat ja loma-asukkaat). Tilantarvelaskelmassa ei ole huomioitu myöskään mahdollisia myymäläpoistumia, joten todellinen liiketilän tarve on edellä esitettyä suurempi.

Taulukko 9. Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilän lisätarve 2008 - 2030.

	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Yhteensä
Heinävesi	100	500	1 000	1 600
Joroinen	500	1 000	2 500	4 000
Leppävirta	1 000	2 500	5 500	9 000
Pieksämäki	1 000	3 500	7 500	12 000
Rantasalmi	100	500	1 500	2 100
Varkaus	1 000	4 000	8 000	13 000
Yhteensä	3 700	12 000	26 000	41 700

Etenkin erikoiskaupan laskennallista lisätilantarvetta tarkasteltaessa on muistettava, että ostovoima kuvaa tietyllä alueella asuvien kuluttajien ostopotentiaalia. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Tarkastelualueen osalta tämä merkitsee sitä, että tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan lisätilantarve kohdistuu huomattavalta osaltaan Varkauteen ja Pieksämäelle.

Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta on huomioitava, että kauppahankkeet ovat yleensä luonteeltaan seudulliseen asiointiin perustuvia, jolloin yhden kunnan väestönkasvulla ei ole merkittävää roolia hankkeista päätettäessä. Tarkastelualueen "todellista" tilantarvetta on hyvin vaikea arvioida, koska yksittäinen hanke voi olla kooltaan muutama tuhat kerrosneliometriä tai muutama kymmenen tuhatta kerrosneliometriä. On kuitenkin todennäköistä, että tilantarve on edellä esitettyä laskennallista tarvetta suurempi.

5 VARKAUDEN PALVELUJEN KEHITTÄMISTARPEITA

5.1 Elinkeinostrategia

Varkauden kaupungin elinkeinostrategian (Varkauden kaupunki 2008) mukaan Varkauden elinkeinojen kehittämisen painopisteet ovat

- energia- ja ympäristöteknologia ja siihen liittyvä tuotannollinen metalli- ja teknologiateollisuus sekä metsäteollisuus
- kauppa ja palveluelinkeinot

Varkauden seutu on profiloitunut metsäteollisuus-, puunjalostus-, metalli-, energia- ja prosessiautomaation osaamiskeskittymänä. Metsäteollisuuden markkinat ja kilpailuedut ovat kovassa murroksessa kautta maailman. Itä-Suomen energiateollisuus muodostuu Varkauden seudun energiateknologian osaamis- ja valmistuskeskittymästä, Joensuun seudun metsäteknologian keskittymästä sekä Iisalmen seudun metsäteknologian yrityksistä.

Tavoitteena on, että Varkaus muodostaa toiminta- ja innovaatioympäristön, missä yritykset menestyvät kansainvälisesti kilpailukykyisinä energiatekniikan (poltto- ja kattilatekniikat, korkean hyötysuhteen voimalaitostekniikat, painelaiteosaaminen, lämmönsiirto- ja materiaalitekniikat, laitosautomaatio), bioenergian (biopolttoaineiden tuotanto ja jalostus, biopolttoaineiden korjuu- ja tuotantoteknologiat, bioenergian ympäristö- ja terveysvaikutukset) ja metsäteollisuuden (energiatuotteet) toimialoilla.

Kaupan toimiala elää Suomessa kasvun, kansainvälistymisen ja kilpailun kiristymisen kautta. Varkauden alueen erinomainen liikenteellinen asema tarjoaa hyvät toimintaedellytykset kaupan kehittymiselle. Palvelusektori työllistää Suomessa eniten. Uusista yrityksistä kolme neljäsosaa syntyy palvelualalle ja osuus kasvaa edelleen. Nopeimmin kasvavat yrityspalveluiden (laki-, neuvonta-, tilintarkastus, rahoitus- koulutus- yms. palvelut) ja hoivapalveluiden osuudet.

Matkailun viimeaikainen kehitys on Suomessa ollut positiivista. Matkailu tarjoaa vapaa-ajan ja ostovoiman kasvaessa lisääntyviä mahdollisuuksia kannattavaan yritystoimintaan myös Varkauden seudulla. Mitattavasti kasvava matkailutulo edellyttää kuitenkin uusia rohkeita liikeideoita ja asiakasryhmiä. Tavoitteena on, että kaupan, palvelujen ja matkailun aloille syntyy merkittävästi uusia työpaikkoja ja investointeja hyödyntämällä Varkauden talousalueen erinomaista liikenteellistä sijaintia

5.2 Näkemyksiä kehittämistarpeista

Tässä luvussa esitettävät näkemykset perustuvat selvityksen yhteydessä tehtyihin haastatteluihin. Haastatellut tahot ja henkilöt esitetään liitteessä 2.

Varkauden päivittäistavarakaupan myymäläverkko on rakenteeltaan kohtuullisen hyvä. Myynnin osalta se koetaan kuitenkin suurmyymäläpainotteiseksi, mikä on heikentänyt osaltaan pienmyymälöiden toimintaedellytyksiä. Kaikki nykyiset myymälät eivät myöskään sijaitse parhaalla mahdollisella paikalla toiminnan kehittämistä ajatellen ja myymäläkanta on osin vanhanaikainen. Kulutuskysynnän perusteella kaupunkiin ei välttämättä tarvita uusia myymälöitä, mutta myymälöiden ajanmukaistaminen olisi paikoin tarpeen. Myös valtatien 5 asiakasvirtojen tehokkaampi houkuttelevuus edellyttäisi päivittäistavarakauppaverkoston kehittämistä.

Myös keskustahakuisen erikoiskaupan osalta myymälärakenne on suhteellisen hyvä ja vastaa muita asukasmäärältään samankokoisia kaupunkeja. Selkeitä ongelmia tai puutteita ei ole, tosin myymälöiden valikoimat koetaan paikoin suhteellisen suppeiksi ja myymälärakennuskanta on osin vanhaa tämän päivän kaupan tarpeisiin. Keskustan pääliikCADun kehittäminen nähdään tärkeänä asiana. Tulevaa kehitystä ajatellen ongelmaksi saattaa muodostua keskustan jakautuminen kahteen alueeseen - kaupungissa ei ole yhtä selkeää kaupallista keskustaa. Jo nyt olisi hyvä suunnitella, miten keskustan kehittämistä painotetaan pitkällä aikavälillä.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa kaivattaisiin nykyistä ajanmukaisempia ja monipuolisempia myymälöitä. Uusia ratkaisuja tarvittaisiin esimerkiksi puutarha-alan kaupassa, huonekalukaupassa ja rautakaupassa, koska osalla myymälöistä ei ole mahdollisuuksia kehittyä nykyisillä paikoillaan. Keskeisimpänä kehittämistarpeena nähdään tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden keskittäminen toistensa läheisyyteen.

Tilaa vaativalle erikoiskaupalle tarvittaisiin sijoittumispaikkoja ydinkeskustan tuntumasta ja/tai sen ulkopuolelta. Tämä koskee sekä Varkaudessa jo toimivia myymälöitä että mahdollisia uusia toimijoita. Luontevin paikka tilaa vaativalle erikoiskaupalle on valtatie 5 kehittämisvyöhyke. Alueen kehittämismahdollisuudet paransivat oleellisesti, mikäli sinne sijoittuisi yksi tai useampia veturiyrityksiä, esimerkiksi vetovoimainen rautakauppa tai monipuolinen päivittäistavarakauppa. Vyöhykkeen toimintaa kehitettäessä on kuitenkin syytä pitää mielessä se, että ei vaaranneta keskustan palveluja. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kehittämisvyöhykkeelle sijoittuu vain maltillisesti keskustahakuista erikoiskauppaa.

Valtatien 5 kehittämisvyöhyke on alueellisesti laaja kokonaisuus, jonka kehittämistä pitäisi suunnitella osa-alue kerrallaan ja vaiheittain. Tämä mahdollistaa kaupan toimintojen keskittämisen ja kaupallisen toiminnan kehittymisen yhdessä muun maankäytön kehittymisen kanssa. Valtatie 5 kehittämisvyöhykkeen tulevia toimintoja suunniteltaessa lähtökohtana tilojen koolle voisi pitää 1 000 - 2 000 kerrosneliometriä. Pohjoisen portin alueella voisi olla myös isompia, jopa 5 000 kerrosneliometrin tiloja.

Valtatien 5 vartta kehitettäessä olisi hyvä katsoa asiaa myös laajemmasta alueellisesta näkökulmasta maakunnallisesti ja ylimaakunnallisesti. Miten kehittämisvyöhyke palvelisi parhaalla tavalla Etelä- ja Pohjois-Savon aluerakenteen kehittymistä? Erityisen tärkeää olisi ottaa huomioon Pieksämäki-Varkaus -väli, jonka logistinen asema on hyvä (valtatie, rautatie, syväväylä ja lentokenttä). Pieksämäen ja Varkauden pitäisi vahvistaa ja tukea toisiaan aluerakennemittakaavassa myös kaupan palvelujen osalta.

Muun kuin kaupan alan toiminnot ja sijoittuminen

Tuotannollisen toiminnan osalta potentiaalisimmiksi kehittyviksi tulevaisuuden aloiksi nähdään energiateollisuus (etenkin akkuteollisuus), elektroniikkateollisuus ja metalliteollisuus. Tuotannollisen toiminnan sijoittumispaikoiksi soveltuvat parhaiten eteläinen portti sekä Hasinmäen ja Kuvansinjoen teollisuusalueet. Toimistokäytön alueena kehittyvät etenkin keskusta ja Päiviönsaari, mutta myös mahdollisesti vapautuvat tehdastilat tarjoavat uudenlaisia sijoittumismahdollisuuksia. Entiset tehdastilat soveltuvat hyvin myös luovien alojen yritysten (esimerkiksi muotoilijoiden, tietokoneohjelmien tuottajien, käsityöammattilaisten ym.) sijoittumispaikoiksi.

Vanhat tehdas- ja teollisuusalueet ja -tilat antavat osaltaan mahdollisuuden vastata elinkeinoelämän rakennemuutokseen, kun alueiden käyttötarkoitukset

ta muutetaan - erityisen tärkeää olisi muodostaa "luovaa rosoisuutta" eli tiloja erilaisille luoville pienyrityksille ja yrittäjille. Esimerkkeinä voidaan mainita mm. Karhulan Ahlströmin alue, jossa entiseen teollisuuskiinteistöön on tullut kymmeniä uusia ja keskenään verkostossa toimivia luovien alojen yrityksiä muodostaen "uuden osaamisen alueen" sekä Haminan Summan tehdas, joka muutetaan vastaamaan Googlen tarpeita. Luovan toiminnan yritykset sijoittuvat mielellään myös keskustaympäristöön ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin tiloihin (FCG Planeko 2009c).

Matkailu on yksi Varkauden kaupungin elinkeinostrategian painopisteistä, mutta matkailun kehittäminen olisi voinut edetä nopeammin kuin tähän mennessä on tapahtunut. Varkauden luonnonympäristö, merkittävä teollisuusperintö ja -arkkitehtuuri, kulttuuriympäristö, mekaanisen musiikin museo ja tapahtumat (mm. Vekara-Varkaus ja höyrylaivaristeilyt) ym. ovat vahvuuksia, joille matkailutoimintaa voidaan kehittää. Luonto- ja elämysmatkailua voitaisiin kehittää mm. rannoilla ja Kämärissä (kasviharvinaisuuDET), mutta mahdollisesti myös keskustassa (esimerkiksi lohenkalastus). Matkailun kehittämistoimina haastatteluissa tuotiin esiin myös sammen kasvatus sekä se, että tarjottaisiin nykyään laitakaupungilla toimiville käsityöläisille tiloja pohjoisen portin alueelta. Näin käsityö- ja taidetuotteiden tarjonta voisi tukea alueen kaupallista ja matkailullista kehittymistä.

Meneillään olevan Kämärin alueen matkailullisen kehittämisen ideakilpailu sekä käynnistymässä oleva Vanha-Varkaus projekti tukevat Varkauden matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittymistä. Kokonaisvaltaisen näkemyksen muodostamiseksi Varkauteen olisi kuitekin hyvä laatia matkailun kehittämissuunnitelma eli matkailun master plan.

6 KEHITTÄMISVYÖHYKKEEN KAUPAN TAVOITETILA

6.1 Lähtökohdat

Valtatien 5 kehittämisvyöhykkeen ja sen eri osa-alueiden kaupalliseen muotoutumiseen vaikuttavat monet asiat. Tärkeitä tekijöitä ovat mm. kaupan palvelujen saavutettavuus, ostovoiman siirtymät, keskustan palvelutarjonta ja sen kehittymisedellytykset, etäisyys kilpaileviin kaupan keskittymiin sekä näiden keskittymien palvelutarjonta. Kaupallinen tilanne myös elää koko ajan, sillä kilpailevat keskukset ja keskittymät tarkastelualueella sekä etenkin erikoiskaupan osalta myös Kuopiossa, Savonlinnassa ja Mikkelissä vahvistavat koko ajan kaupallista tarjontaansa.

Varkauden kaupallinen asema on ostovoimien siirtyminen valossa suhteellisen vahva. Sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan ostovoimaa virtaa kaupunkiin etenkin Joroisista, Leppävirralta ja Rantasalmelta, mutta myös Heinävedeltä ja jonkin verran Pieksämäeltä. Jatkossa Varkauden kaupallista houkuttelevuutta pitäisi pystyä lisäämään, jotta kaupungin asema voisi edelleen vahventua.

Merkittävimmät Varkauden kanssa kilpailevat kehityshankkeet ovat Pieksämäen Ideapark ja Kuopion Matkus -alue. Matkus on toteutumassa, mutta Idaparkin tilanne on vielä avoin. Ideaparkin toteutuminen tai toteutumatta jääminen tulee vaikuttamaan Varkauden kaupan palvelujen kehitysmahdollisuuksiin. Ideapark ei kuitenkaan toteutuessaankaan estä Varkauden palvelujen kehittymistä, mutta haaste kasvaa merkittävästi ja kaupan kehittämisessä joudutaan tukeutumaan enemmän paikallisiin markkinoihin. Tämä voi vaikuttaa tilaa vaativan erikoiskaupan uudishankkeiden kokoon ja toimialaan.

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Koko tarkastelualueella (Heinävesi, Joroinen, Leppävirta, Pieksämäki, Rantasalmi ja Varkaus) vähittäiskaupan ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 88 miljoonalla eurolla (+24 %), josta päivittäistavarakaupan osuutta on noin 17 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuutta noin 71 miljoonaa euroa. Varkaudessa ostovoiman kasvu on noin 26 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 4 milj. € ja erikoiskauppa noin 22 milj. €).

Ostovoiman kasvuun perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2008 - 2030 on koko tarkastelualueella suuruusluokkaa 42 000 kerrosneliometriä. Päivittäistavarakaupassa lisätarve on noin 4 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 38 000 k-m². Varkaudessa kaupungin oman ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa noin 1 000 k-m² ja erikoiskaupassa 12 000 k-m².

Varkaus on luonteeltaan seudullinen kaupan keskittymä, minkä vuoksi liiketilan lisätarvetta on syytä tarkastella suhteessa Varkautta laajemman alueen ostovoimaan. Koko tarkastelualueen liiketilan lisätarvetta ei kuitenkaan ole perusteltua "sijoittaa" Varkauteen. Mikäli Heinäveden, Joroisten, Leppävirran ja Rantasalmen nykyiset negatiiviset ostovoiman siirtymät lasketaan Varkauden hyväksi, laskennallinen liiketilan lisätarve Varkaudessa on päivittäistavarakaupassa noin 1 500 k-m² ja erikoiskaupassa noin 18 500 k-m². Valtaosa erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Varkauden kaupan nykyinen luonne ja kehittämistarpeet huomioiden tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Todellisuudessa lisätarve on edellä esitettyä suurempi, sillä ostovoimalaskelmissa ei ole mukana loma-asukkaiden ostovoimaa.

Vähittäiskaupan liiketilan lisäys Varkaudessa voi toteutua monin eri tavoin erityyppisinä myymälöinä, sekä uusina yksiköinä että nykyisten myymälöiden laajennuksina. Päivittäistavarakaupan suurmyymälöiden osalta lähtökohtana on se, että Varkauteen ei tule Citymarketin, Euromarketin ja Prismän lisäksi neljättä myymälää. Toimintaedellytystensä parantamiseksi nämä myymälät voivat laajentua tai sijoittua uuteen paikkaan (mahdollisesti siirtyvää kerrosalaa on suurmyymälästä riippuen noin 2 500 - 7 000 k-m²). Erikoiskaupassa liiketilan lisäys jakautuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan uusi kerrosala sijoittuu valtatie 5 kehittämisvyöhykkeelle, muun erikoiskaupan kerrosala pääosin keskustaan.

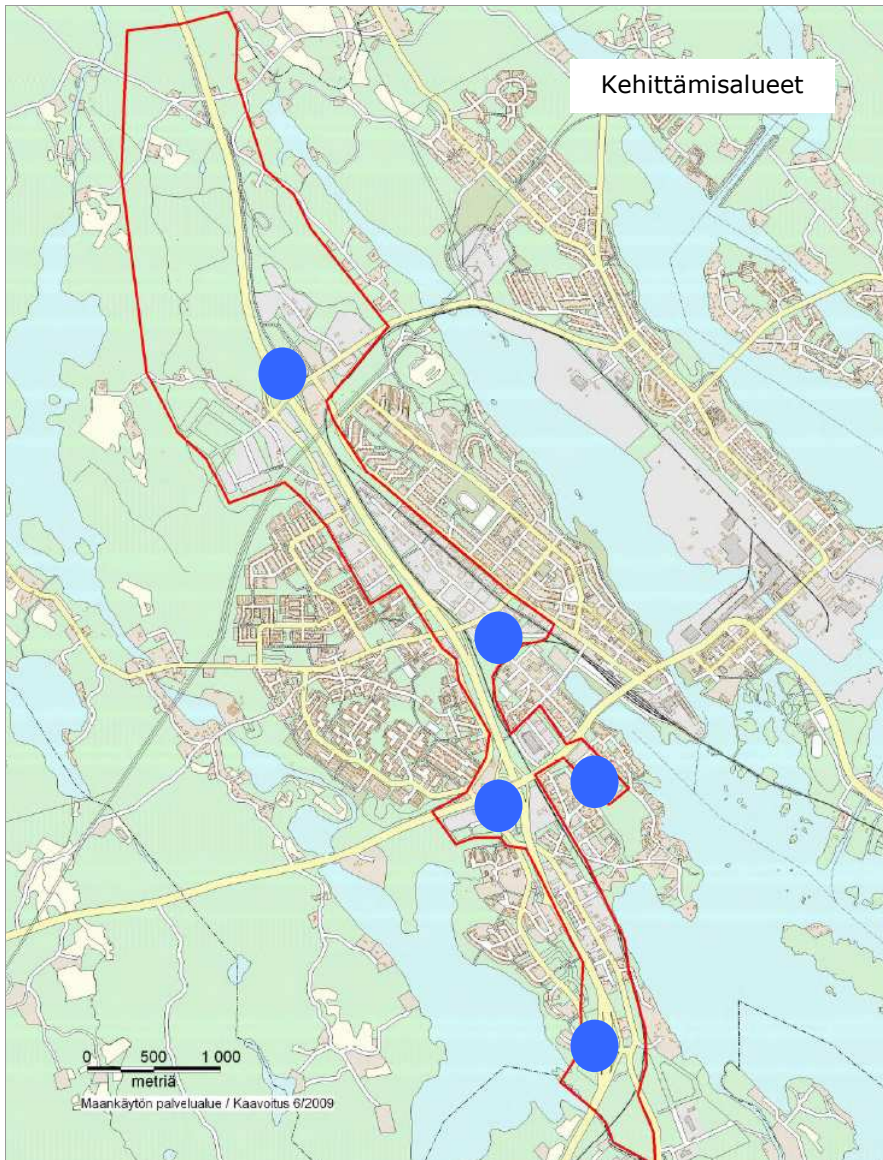
Varkauden tavoitteena on houkutella entistä enemmän asiakkaita eli ostovoimaa kaupungin ohi kulkevasta liikennevirrasta. Vuonna 2008 valtatie 5 keskimääräinen vuorokausiliikenne Varkauden kohdalla oli noin 7 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja vuoteen 2030 mennessä liikenteen ennustetaan kasvavan 16 %. Valtatiellä 23 keskimääräinen vuorokausiliikenne oli keskustaa lukuun ottamatta 3 000 - 6 000 ajoneuvoa ja kasvuennuste vuoteen 2030 mennessä on 25 %.

Ohikulkuliikenteen ostovoimaa arvioitaessa on erotettava toisistaan ns. pitkämatkaisen liikenteen ostovoima ja paikallisen/seudullisen liikenteen ostovoima, joka sisältyy edellä kohdassa 3.3 esitettyyn väestön ostovoima-arvioon. Pitkämatkaisen liikenteen osuudeksi voidaan arvioida noin 10 % kokonaisliikenteestä.

Muulla tehtyjen matkailuliikenneselvitysten mukaisilla keskimääräisillä kysyntäluvuilla arvioituna Varkauden ohi nykyisin kulkevan pitkämatkaisen liikenteen ostovoima on suuruusluokaltaan kuusi miljoonaa euroa. Suurin kysyntä kohdistuu huoltoasemapalveluihin, majoituspalveluihin, kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä päivittäistavarakaupan palveluihin. Liikennemääräen kasvun myötä myös ohikulkevan liikenteen ostovoima kasvaa. Ohikulkevan liikenteen ostovoimapotentiaalin aiempaa tehokkaampi hyödyntäminen edellyttää, että Varkaudessa on houkuttelevia kauppapaikkoja autoilijoiden pysäyttämiseksi.

6.2 Kehittämisaalueet

Kehittämisvyöhykkeellä on viisi kehittämisaluetta (kuva 21): pohjoinen portti, Joutenlahti, valtatie 23 liittymä, Käärmeniemi ja eteläinen portti.



Kuva 21. Kehittämisaalueet.

Pohjoinen portti

Pohjoinen portti sijoittuu valtatie 5 ja Kiertotien eritasoliittymän itä- ja länsipuolelle noin kolme kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen (kuvat 22 ja 23). Liittymään on lähimmiltä paikallislinja-auton reiteiltä matkaa 600-1 000 metriä. Liittymän alueella on myös kaukoliikenteen pysäkit. Alueen läheisyydessä on jonkin verran asutusta ja osayleiskaavoituksessa on varauduttu taajamarakenteen laajentumiseen pohjoiseen eritasoliittymän itäpuolella.

Pohjoisen portin itäpuolen asemakaavoitetuilla alueilla on vapaita liiketontteja, joissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 32 100 kerrosneliömetriä (kau-

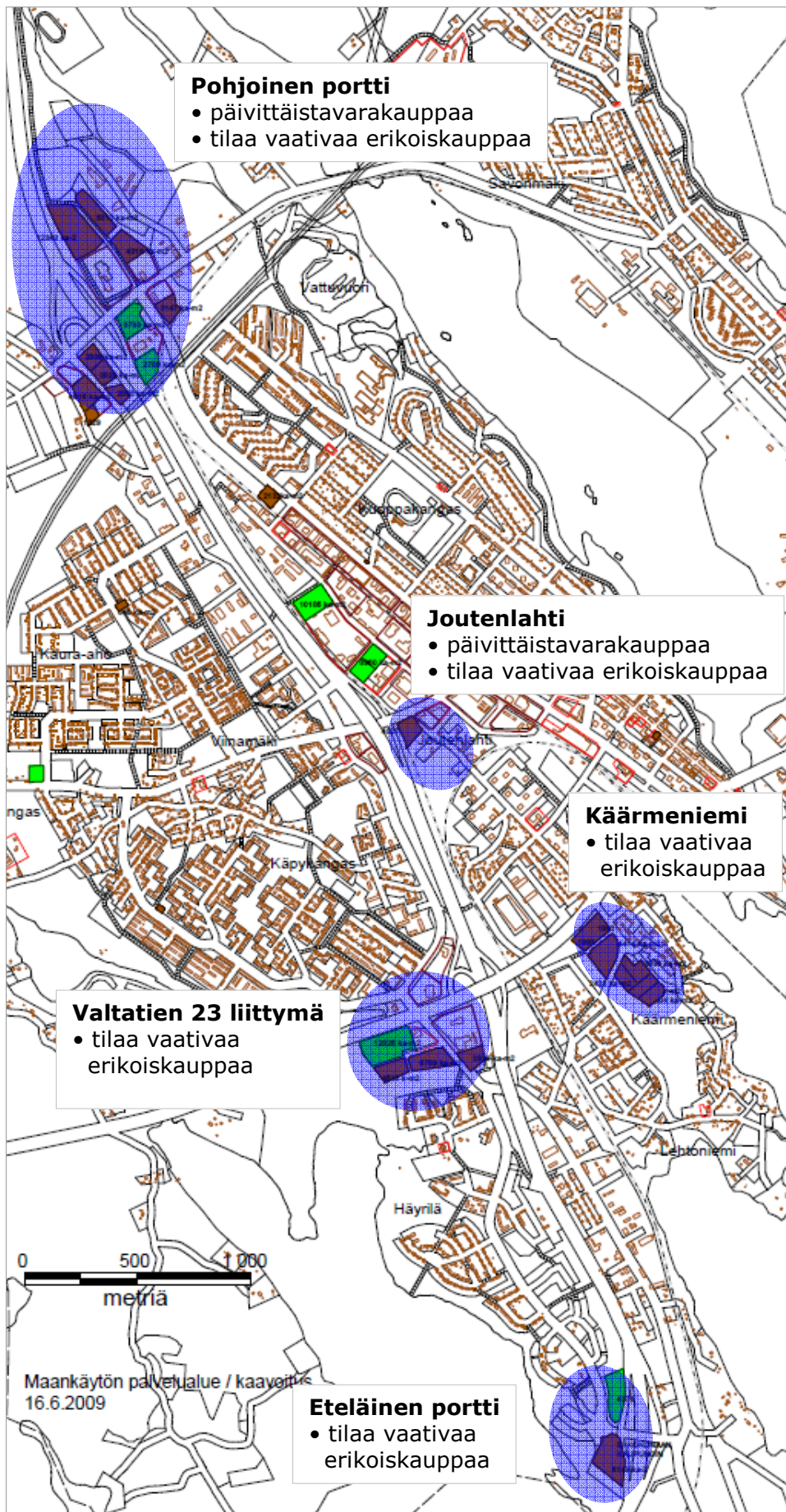
punkki noin 25 600 k-m² ja yksityiset noin 6 500 k-m²). Alueella on lisäksi neljä osittain rakennettua liikekorttelia. Eritasoliittymän länsipuolella on Hsinmäen teollisuusalue ja länsipuolelle on osayleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettu rakentamista noin kilometri liittymästä länteen. Myös länsipuoli on asemakaavoitettua aluetta ja siellä on vapaana kaupungin liiketontteja (noin 13 600 k-m²) sekä kolme osittain rakennettua liikekorttelia.

Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksessa pohjoisen portin alue on vähittäiskaupan kehittämisvyöhykettä, jonne saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden sijainti ja koko määritellään tarkemmin kuntakaavoituksessa. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vievää erikoiskauppaa.

Pohjoisen portin alue soveltuu päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisalueeksi. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta kyseen tulevat lähinnä muut toimialat kuin autokaupat, jotka ovat jo pääosin sijoittuneet valtatie 23 liittymäalueelle.



Kuva 22. Näkymä pohjoisen portin alueelta (Lentokuva Vallas Oy).



Kuva 23. Kehittämisaalueet.

Joutenlahti

Joutenlahden alue sijoittuu valtatie 5, Jäppilänselän, Käsityöselän ja junaradan rajaamalle alueelle aivan nykyisten kaupan palvelujen (mm. Carlson, Prisma ja Tokmanni) tuntumaan. Jäppilänselän eritasoliittymä toimii pääasiallisena sisääntuloväylänä Varkauden kaupalliseen keskustaan. Alueella on vapaa kaupungin liiketontti (noin 4 000 k-m²) ja osin rakennettu liikekortteli, mutta muilta osin alueen toteuttaminen edellyttäisi asemakaavan laatimista. Asemakaavoittamattoman alueen koko on noin kahdeksan hehtaaria. Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksessa Joutenlahti on osittain keskustatoimintojen ja osittain taajamatoimintojen aluetta.

Joutenlahden alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa vuoksi hyvin sekä päivittäistavarakaupan että tilaa vaativan erikoiskaupan, mutta myös muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisalueeksi. Pohjoisen portin tapaan tilaa vaativan erikoiskaupan osalta kyseeseen tulevat lähinnä muut toimialat kuin autokaupat.



Kuva 24. Näkymä Joutenlahden alueelta (Lentokuva Vallas Oy).

Valtatien 23 liittymä

Valtatien 23 liittymän alueella tarkoitetaan valtateiden 5 ja 23 eritasoliittymän länsipuolista aluetta, jossa on nykyisin mm. autoliikkeitä, rautakaupan alan myymälä ja liikenneasemia. Liittymä toimii kaupungin pääasiallisena sisääntuloväylänä etelästä ja lännestä tulevalle ajoneuvoliikenteelle. Alue on asemakaavoitettu ja siellä on vapaana sekä kaupungin liiketontteja (noin 15 200 k-m²) että yksityisten liiketontteja (noin 12 800 k-m²). Alueella on lisäksi osin rakennettuja liikekortteleita.

Valtatien 23 liittymän alue soveltuu hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan ja alueen nykyisen toiminnallisen luonteen vuoksi erityisesti autokaupan ja autokauppaa tukevien toimintojen alueeksi.



Kuva 25. Näkymä valtatien 23 liittymäalueelta ja Käärmeniemestä (Lento-kuva Vallas Oy).

Käärmeniemen alue

Käärmeniemen alue sijoittuu valtatien 23 eteläpuolelle Lehtoniementien ja Lapinluhdantien rajaamalle alueelle. Alueen itä- ja länsipuolella on pääasias-
sa asutusta, eteläpuolella rakentamatonta ja kaavoittamatonta aluetta. Val-
tatien 23 tuntumassa on asemakaavoitettua aluetta, jossa on vapaana kau-
pungin liiketontteja. Rakennusoikeutta näillä tonteilla on yhteensä noin
19 000 k-m². Käärmeniemessä ei ole tällä hetkellä kaupallista toimintaa.

Käärmeniemen alue soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan (pl. autokauppa)
alueeksi. Käärmeniemeen mahtuisi sijoittumaan mittaviakin yksiköitä kau-
pallisen toiminnan kannalta katsottuna uudelle alueelle.

Eteläisen portin alue

Eteläinen portti sijoittuu valtatien 5 ja Häyriälän eritasoliittymän länsipuolelle
noin kolme kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Kaupungin rajalle on
matkaa noin 500 metriä etelään ja noin kahdeksan kilometriä pohjoiseen.
Kun tieyhteys liittymästä Harjulantielle valmistuu, paikallislinja-auton reitti
tulee kulkemaan liittymän kautta Häyriälään. Eteläisen portin alueella on va-
paita asemakaavoitettuja liiketontteja, joissa on rakennusoikeutta yhteensä
noin 10 500 k-m². Noin puolet rakennusoikeudesta sijoittuu kaupungin ton-
teille. Alueella ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakaupan eikä erikoiskaupan
myymälöitä.

Eteläinen portti soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi autokauppaa
lukuun ottamatta. Liittymän itäpuolella on tuotannollista toimintaa (Lehto-
niemen ja Kuvansinjoen teollisuusalueet, uusi akkutehdas) ja kyseinen alue
olisi hyvä jättää teollisuuden ja mahdollisesti myös logististen toimintojen
kehittyviin tarpeisiin.



Kuva 26. Näkymä eteläisen portin alueelta (Lentokuva Vallas Oy).

6.3 Kehittämisaalueiden toiminnallinen vertailu

6.3.1 Päivittäistavarakaupan sijoittuminen

Päivittäistavarakaupan mahdollisina sijoittumispaikkoina ovat pohjoinen portti ja Joutenlahti. Vertailukohtana on tilanne, jossa alueille sijoittuu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama vähittäiskaupan suuryksikkö (yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä). Varkauden markkinatilanne ja ostovoima huomioon ottaen lähtökohtana on se, että kyseessä ei ole kaupungin neljäs suurmyymälä vaan jokin nykyisistä myymälöistä ajanmukaisesti uudessa paikassa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Joutenlahti tarjoaa nykyisessä yhdyskuntarakenteessa pohjoista porttia edullisemman sijoittumispaikan suurelle päivittäistavaramyymälälle - alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen, käytännössä keskustaan ja jo olemassa olevien kaupan palvelujen viereen. Sijoittuminen Joutenlahteen tukee myös Varkauden keskustan kaupan palvelujen kehittymistä ja ajanmukaisen myymälän myötä vahvistaa keskustan kaupallista vetovoimaa.

Pohjoisen portin alue tarjoaa potentiaalisen päivittäistavarakaupan sijoittumispaikan yhdyskuntarakenteen tulevaa kehittymistä ajatellen. Alueen läheisyydessä on jonkin verran asutusta ja kaupan palveluja (mm. rautakaupan alan myymälöitä) ja osayleiskaavoituksessa on varauduttu kaupungin taajamarakenteen laajentumiseen pohjoiseen eritasoliittymän itäpuolella. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että maankäytön suunnittelussa mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen myös pitkällä tähtäimellä.

Kehittämisalueiden välillä ei ole käytännössä eroa vaikutuksessa olemassa olevan päivittäistavarakaupan myymäläverkon alueelliseen rakenteeseen. Suurmyymälän sijoittumisella ei ole ratkaisevaa vaikutusta muiden myymälöiden toimintaedellytysten kehittymiseen, koska kyseessä ei ole uusi myymälä, joka lisää kilpailua ja jakaa markkinoita uudelleen. Asiakkaat ovat jo tottuneet asioimaan nykyisissä suurmyymälöissä, uuden sijoittumispaikan myötä asiointi vain suuntautuu toisin kuin nykyään. Mikäli myymälöiden toiminnan lopettamisista tapahtuisi, uudistettua suurmyymälää merkittävämpanä tekijänä olisi kaupan yleinen rakennemuutos.

Kumpikin sijoittumisalue vahvistaa Varkauden kaupallista vetovoimaa: monipuolistuva palvelutarjonta houkuttelee nykyistä enemmän uusia asiakkaita Varkauden ulkopuolelta. Aluerakennetasolla tarkastellen muutos ei kuitenkaan ole niin suuri, että se muuttaisi oleellisesti päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä tarkastelualueen muissa kunnissa.

Kauppa ja palvelurakenne

Päivittäistavarakaupan suurmyymälän sijoittuminen kehittämisalueille muuttaa Varkauden kaupan kilpailutilannetta mm. muuttamalla asiointivirtojen suuntautumista ja myymälätarjontaa. Päivittäistavarakaupan kilpailutilanteen kannalta sijoittumisen rinnalla vaikuttaa vahvasti se, että suurmyymälä on uusi ja ajanmukaisempi ja siten ainakin aluksi ja osalle asiakkaista nykyisiä myymälöitä houkuttelevampi. Tässä mielessä kehittämisalueilla ei ole oleellista eroa keskenään. Uudistetulla suurmyymälällä, sijainnista riippumatta, on vaikutusta muiden myymälöiden toimintaan. Myymälöiden toiminnan lopettamiset uudistetun suurmyymälän vuoksi eivät kuitenkaan ole todennäköisiä. Se ei ole täysin uusi kilpailija, joka ottaa uuden osan osto-voimasta ja muuttaa asiakkaiden asiointikäyttäytymistä oleellisesti.

Erikoiskauppaan asiointivirtojen suuntautumisella on suurempi merkitys. Suuryksikön sijoittuminen pohjoiseen porttiin tukee Joutenlahtea vähemmän Varkauden nykyisten, pääasiassa keskustaan sijoittuvien erikoiskauppojen toimintaa. Toisaalta tulevaisuudessa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuessa pohjoiseen porttiin uusi päivittäistavarakaupan suurmyymälä voi toimia alueen kaupallista vetovoimaa lisäävänä veturina.

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Varkauden koko vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa etsitään uusia ja nykyistä tehokkaampia toimintakonsepteja ja erikoiskaupassa tarvitaan uutta liiketilaa kuluttajien muuttuviin tarpeisiin vastaamiseksi. Erityisesti tilaa vaativa erikoiskauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään hyviä sijaintipaikkoja keskustojen ulkopuolelta.

Liikenne

Varkauden päivittäistavaramyymälät sijoittuvat pääasiassa keskustaan, jossa toimivat myös kaikki kolme nykyistä hypermarkettia. Päivittäistavarakaupan suurmyymälän sijoittaminen Joutenlahteen ei lisää liikennettä oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna - keskustassa käydään päivittäistavaraostoksilla jo nyt. Keskustasijainnista on lisäksi se etu, että asiointi on mahdollista henkilöauton lisäksi myös kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä, mikä tukee henkilöautoliikenteen vähentämistavoitteita.

Suurmyymälän sijoittuminen pohjoiseen porttiin lisää henkilöautoliikennettä Joutenlahti -sijoittumiseen verrattuna, koska asiointi suuntautuu keskustan sijasta noin kolme kilometriä sen ulkopuolelle. Eron suuruuteen vaikuttaa se, mistä pohjoiseen porttiin tullaan asioimaan. Pohjoisen suunnasta (Varkauden pohjoisosasta ja Leppävirralta) tultaessa asiointimatka lyhenee, mutta etelän, idän ja lännen suunnalta pääliikenneverkkoa pitkin tultaessa matka pitenee.

Pohjoisessa portissa on mahdollista asioida myös linja-autolla, mutta nykyisiltä pysäkeiltä kävelymatkaa kertyy yhteen suuntaan vajaan kilometrin verran. Yhdyskuntarakenteen ja kaupan palvelujen saavutettavuuden kannalta tulevaan kehitykseen vaikuttaisi myönteisesti se, että alueelle järjestettäisiin nykyistä toimivammat linja-autoliikenteen yhteydet: riittävän tiheät vuorovälit ja pysäkit pohjoisen portin alueelle. Kävelen tai pyöräillen tapahtuvalle asioinnille pohjoinen portti on liian kaukana valtaosalle nykyisistä varkautealaisista. Jatkossa pohjoisen portin lähialueen asutuksen lisääntyessä kulku kevyellä liikenteellä on vaihtoehto yhä useammille. Tällöin maankäytön suunnittelussa olisi syytä kiinnittää huomiota siihen, että kevyen liikenteen yhteydet kaupan palvelujen alueelle ovat kunnossa.

Kuluttajat

Kuluttajien kannalta keskeisiä kysymyksiä ovat, miten suurmyymälä muuttaa kaupallisten palvelujen saavutettavuutta ja päivittäistavaroiden hintatasoa. Myymälän sijoittuminen ei vaikuta oleellisesti hintatasoon eli kehittämisalueiden välillä ei ole käytännössä eroa. Sen sijaan uudistetulla suurmyymälällä itsessään on sijoittumisesta riippumatta vaikutusta, sillä sen myötä myymälöiden välinen kilpailu saattaa kiristyä ja samalla hintataso alentua. Uudistetun suurmyymälän toiminnan alkuvaiheen tarjouskampanjan jälkeen vaikutus jäänee kuitenkin suhteellisen vähäiseksi.

Se, kuinka paljon kuluttajat lopulta säästävät, riippuu asiointipaikan vaihtamisesta: säästöä syntyy siltä osin kuin kuluttajat ryhtyvät asioimaan uudistetussa suurmyymälässä pienempien päivittäistavaramyymälöiden sijaan. Syynä on suurmyymälöiden muita myymälätyyppejä edullisempi hintataso. On kuitenkin todennäköistä, että huomattava osa varkautealaisista asioi jo nykyisin suurmyymälöissä. Tämä huomioon ottaen hintatasoa oleellisempi kuluttajiin kohdistuva vaikutus on palvelujen saavutettavuudessa tapahtuva muutos.

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

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat (mukaan lukien mm. kotiäidit, joilla ei ole päivisin käytössään autoa). Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä fyysisenä ilmiönä (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997 sekä Pulkkinen ja Spåre 1999). Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Suomen kaupunkiseuduista lyhin keskimääräinen matka lähimpään päivittäistavarakauppaan, reilut 500 metriä, oli vuonna 2008 Helsingin, Kuopion ja Savonlinnan seuduilla. Pisin keskimääräinen matka, yli 900 metriä, oli Kemi-Tornion, Salon ja Seinäjoen kaupunkiseuduilla. Varkauden kaupunkiseudulla keskimääräinen matka lähimpään kauppaan oli noin 800 metriä vuonna 2008. Myymälärakenteessa tapahtunutta muutosta ja sen vaikutusta kuvaa se, että vuonna 2000 lähin päivittäistavaramyymälä löytyi keskimäärin yli 100 metriä lähempää. Kaikista Suomen kaupunkiseuduista keskimääräinen etäisyys on pidentynyt yhtä paljon vain Valkeakosken, Rauman, Kokkolan, Kouvolan ja Lohjan kaupunkiseuduilla (ympäristöministeriö 2009). Varkauden väestön painopisteen ja nykyisten myymälöiden sijoittumisen vuoksi suurmyymälän sijoittuminen Joutenlahteen tai pohjoiseen porttiin ei pidennä keskimääräistä etäisyyttä lähimpään päivittäistavaramyymälään.

Suurmyymälän sijoittuminen Joutenlahteen ei käytännössä muuta päivittäistavarakaupan palvelujen fyysistä eikä koettua saavutettavuutta - kauppatien pituus ei muutu ja keskustassa voidaan asioida entiseen tapaan henkilöautolla, linja-autolla tai kävellen/pyöräillen. Suurmyymälän sijoittuminen pohjoiseen porttiin perustuu Joutenlahtea enemmän henkilöauton käyttöön ja kauppatie on pidempi, mutta valtaosalle väestöstä koettu saavutettavuus ei todennäköisesti muutu oleellisesti. Varkaudessa on totuttu asioimaan henkilöautolla.

Pohjoisessa portissa asiointi on mahdollista myös linja-autolla, mutta saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuisista: reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan myös pohjoisessa portissa asiointia. Lähialueella asuville pohjoisen portin suurmyymälä tulee toimivan lähikauppana, jossa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Valtaosalle varkautelaisista asiointietäisyydet ovat kuitenkin liian pitkiä säännölliselle kävellen/pyöräillen tapahtuvalle asioinnille.

Sekä fyysiseen että koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa osaltaan myös se, mitä tapahtuu koko päivittäistavaramyymäläverkossa. Koska kehittämisalueille sijoittuva suurmyymälä ei ole uusi, myymälämäärässä ei ole odotettavissa muutoksia kuten jo edellä on todettu. Uudistetun suurmyymälän sijoittumisesta riippumatta päivittäistavarakaupan palvelutarjonta monipuolistuu, mikä sinällään parantaa koettua saavutettavuutta sekä varkautelaisten että kauempaa henkilöautolla asioivien näkökulmasta.

Kuntatalous

Suurmyymälän aiheuttamat merkittävimmät kuntataloudelliset tulot tulevat kertymään kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöveroista sekä mahdollisista tontin myynti/vuokratuloista. Verotulojen kannalta suurmyymälän sijoittumisella Joutenlahteen tai pohjoiseen porttiin ei ole käytännössä eroa - sama toiminnallinen ratkaisu vain sijoittuu eri tavoin. Mahdollisista tonttien myynti- tai vuokratuloista ei vielä ole mahdollista tehdä arvioita.

Merkittävimpiin kuntataloudellisiin menoihin kuuluvat kunnallisteknisten rakenteiden, lähinnä vesihuolto-, tie- ja katuverkon rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Sekä Joutenlahdessa että pohjoisen portin alueella tarvitaan liikennejärjestelyjä, mutta kustannuksia voidaan arvioida vasta mahdollisessa hankesuunnitteluvaiheessa. Vesihuoltoverkon osalta Joutenlahti muodostunee edullisemmaksi vaihtoehdoksi, koska siellä voidaan todennäköisesti hyödyntää paremmin olemassa olevia rakenteita ja kytkentäverkkoa tarvitaan vähemmän kuin pohjoisessa portissa.

6.3.2 Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen

Tilaa vaativan erikoiskaupan mahdollisina sijoittumispaikkoina ovat pohjoinen portti, Joutenlahti, Käärmeniemi, valtatie 23 liittymä ja eteläinen portti. Ostovoiman kasvuun ja naapurikunnista tulevaan ostovoiman siirtymään perustuva erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve Varkaudessa on suuruusluokaltaan 18 500 k-m². Valtaosa erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Varkauden erikoiskaupan nykyinen luonne ja kehittämis- tarpeet huomioiden tilaa vaativaan erikoiskauppaan.

Erikoiskaupan sijoittumista koskevassa tarkastelussa vertailukohtana on tilanne, jossa kehittämisalueille sijoittuu tilaa vaativan erikoiskaupan myymäläkerrosalaa enintään 15 000 k-m². Tämä kerrosala mahtuu hyvin sijoittumaan pohjoisen portin, Käärmeniemen ja valtatie 23 liittymän alueilla oleville vapaille liiketonteille. Joutenlahden vapailla liiketonteilla on rakennusoikeutta 4 000 k-m² ja alueen kehittäminen edellyttää asemakaavoitusta. Eteläisen portin vapaiden liiketonttien rakennusoikeus on 10 500 k-m².

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Varkauden erikoiskaupan myymälät ovat päivittäistavarakaupan tapaan keskittyneet nykyään lähes kokonaan keskustaan ja sen tuntumaan, mutta myös pohjoisen portin alueella toimii useampia erikoiskaupan myymälöitä.

Joutenlahti on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta edullinen sijoittumispaikka tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Syyt ovat samat kuin jo edellä päivittäistavarakaupan sijoittumista koskevassa tarkastelussa tuotiin esille. Ongelmaksi Joutenlahdessa saattaa muodostua se, saadaanko alueelle kaa- voitettua riittävästi tilaa sekä uudistuvalla päivittäistavarakaupan suurmyymälälle että tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöille. Tulevassa maankäytön suunnittelussa olisi joka tapauksessa hyvä pyrkiä mahdollisimman tehokkaaseen ja kaupan toimintaedellytysten kannalta toimivaan maankäyttöön.

Pohjoinen portti sijoittuu kaupungin nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkoreunalle. Yhdyskuntarakenteen kehittymisen, tilaa vaativan erikoiskaupan toimintaedellytysten, alueella olevan rakennusoikeuden määrän ja vapaina olevien liiketonttien käyttöönoton kannalta pohjoinen portti on kuitenkin potentiaalinen tulevaisuuden sijoittumispaikka tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöille. Valtatie 23 liittymän alue ja Käärmeniemi ovat yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta verrattavissa Joutenlahteen. Eteläinen portti sijoittuu suhteellisen kauaksi keskustasta ja asutuksen painopisteestä ja on yhdyskuntarakenteellisesti epäedullisin sijoittumispaikka tilaa vaativalle erikoiskaupalle.

Kokonaisuutena katsoen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittyminen, sijoittumisesta riippumatta, vahvistaa Varkauden kaupallista vetovoimaa sekä ase-

maa Pohjois- ja Etelä-Savon keskusverkossa. Varkauden tilaa vaativan erikoiskaupan mittavakaan kehittyminen ei kuitenkaan estä erikoiskaupan hankkeita tarkastelualueen muissa kunnissa, mutta saattaa vaikuttaa niiden toimialarakenteeseen ja ajoittumiseen. Esimerkiksi Pieksämäen Ideaparkin vaikutus lähikuntien tilaa vaativan erikoiskaupan kehittymiseen saattaa, myymäläkokoonpanosta riippuen, olla suurempi.

Kauppa ja palvelurakenne

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä ajatellen tärkeitä asioita ovat mm. myymälöiden keskittymismahdollisuus, hyvä liikenteellinen sijainti ja näkyvyys sekä riittävän isot tontit. Nämä edellytykset täyttyvät parhaiten pohjoisessa portissa, Joutenlahdessa (tulevista kaavaratkaisuista riippuen) ja valtatie 23 liittymän alueella. Myymälöiden keskittämisen kannalta katsottuna tärkeää olisi ensinnäkin se, että maankäytön suunnittelussa toimintaa ei hajautettaisi kaikille viidelle kehittämisalueelle. Lisäksi olisi hyvä pyrkiä mahdollistamaan pääasiassa samantyyppiseen ja toisiaan tukevaan toimintaan keskittyviä alueita. Tiukasti ”korvamerkittyihin” alueisiin ei kuitenkaan ole syytä pyrkiä.

Käärmeniemessä tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen kannalta ongelmaksi ovat lähinnä liikenteellinen sijoittuminen ja näkyvyys. Käärmeniemi ei sijaitse valtatie 5 varrella ja jää valtatieltä katsottuna asutuksen taakse. Valtatie 23 läheisyys ei tähän mennessä (kun tarjolla on ollut muitakin sijoittumispaikkoja) ole riittänyt alueen kaupalliseksi kehittämiseksi - alueella on ollut vapaita liiketontteja jo pitkään, mutta kauppa ei ole hakeutunut Käärmeniemeen.

Eteläisen portin alue soveltuu periaatteessa tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Käytännössä alueen kaupalliseen kehittämiseen vaikuttavat suhteellisen kaukainen sijainti nykyisistä kaupan palveluista ja asutuksen painopisteestä, yhdyskuntarakenteen pohjoispainotteinen kehityssuunta sekä muita kehittämisalueita pienempi vapaiden liiketonttien määrä.

Tilaa vaativan erikoiskaupan lisääntyvä ja monipuolistuva tarjonta kehittämisalueilla muuttaa erikoiskaupan kilpailutilannetta. Useamman alueen toteutuessa ne kilpailevat keskenään, mutta oleellisempaa on kehittämisalueiden suhde ja vaikutus keskustan erikoiskaupan palveluihin. Etenkin Joutenlahti, mutta myös valtatie 23 liittymä ja Käärmeniemen alue tukevat keskustakauppaa. Pohjoisen ja eteläisen portin vaikutus on selvästi pienempi, mutta ne eivät myöskään vaikeuta keskustakauppaa olettaen, että alueille ei sijoitu merkittävästi keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä. Mikäli näin tapahtuisi, tilanne johtaisi kiristyvään kilpailuun keskustan kanssa.

Liikenne

Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen Joutenlahteen, valtatie 23 liittymäalueelle tai Käärmeniemeen ei käytännössä lisää asiointiliikennettä nykytilanteeseen verrattuna, koska asiointi suuntautuu jo nyt pääasiassa keskustaan. Pohjoisen portin osalta tilanne on sama kuin päivittäistavara-kaupan sijoittuessa alueelle (ks. kohta 6.3.1), mutta liikennemäärät ovat selvästi pienemmät ostostenteon harvemman rytmin vuoksi. Myös eteläinen portti lisää henkilöautoliikennettä nykytilanteeseen verrattuna, koska asiointi suuntautuu keskustan sijasta noin kolme kilometriä sen ulkopuolelle. Eron suuruus riippuu asioinnin suuntautumisesta: etelän suunnasta eli lähinnä Jorosisista ja Rantasalmelta tullessa asiointimatka lyhenee, muista ilman suunnista pääliikenneverkkoa pitkin tullessa matka pitenee.

Kuluttajat

Kuluttajien kannalta katsottuna oleellisia kysymyksiä ovat, miten tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta ja palvelujen saavutettavuus muuttuvat. On selvää, että tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden lisääntyessä ja/tai uudistuessa tavara- ja palveluvalikoima kasvaa. Kehittämisalueiden välillä ei kuitenkaan tässä mielessä ole ratkaisevaa eroa, sillä niille kaikille mahtuu sijoittumaan merkittävä määrä uutta kerrosalaa - siis uutta tavara- ja palveluvalikoimaa. Joutenlahdessa tämä tosin edellyttää kaavoitustoimenpiteitä ja eteläisessä portissa on muita alueita vähemmän kaavoitettua rakennusoikeutta.

Tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonnan monipuolistuminen merkitsee kokonaisuutena kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden parantumista, koska valinnanvara kasvaa. Kehittämisalueiden välillä on kuitenkin eroja, sillä myös myymälöiden sijoittuminen vaikuttaa koettuun saavutettavuuteen. Erot eivät kuitenkaan ole merkittäviä - etäisyyserot suhteessa keskustaan ovat melko pienet ja tilaa vaativa erikoiskauppa on luonteeltaan sellaista, että asiointi perustuu lähes pelkästään auton käyttöön. Kaikki kehittämisalueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa ja sijoittuvat työmatkaliikenneväylien varteen. Liikenteen sujuvuudessa ja pysäköinnissä saattaa olla alueiden välisiä eroja, mutta ne ovat ratkaistavissa liikenne- ja pysäköintijärjestelyin.

Laajemmasta alueellisesta näkökulmasta katsottuna tilaa vaativan erikoiskaupan palvelujen koettu ja fyysinen saavutettavuus paranee siltä osin kuin varkautelaiset voivat tehdä ostoksensa oman kaupungin liikkeissä muihin kuntiin suuntautuvan asioinnin sijasta. Tämä merkitsee asiointimatkojen lyhentymistä ja samalla myös liikenteen ja siitä aiheutuvien ympäristöhaittojen vähentymistä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus voidaan kokea eri tavoin eri kuluttaja- ja ikäryhmissä. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla ei kuitenkaan ole päivittäistavaroihin verrattavissa olevaa vaikutusta ihmisten jokapäiväiseen elämään, koska tuotteita ostetaan suhteellisen harvoin. Tässä mielessä kysymys kehittämisalueiden välisistä eroista palvelujen saavutettavuudesta eri ryhmissä on tärkeä, mutta vaikutuskokonaisuuden kannalta vähemmän oleellinen asia.

Kuntatalous

Kehittämisalueiden välillä ei ole käytännössä eroa kaupallisesta toiminnasta aiheutuissa merkittävimmissä kuntataloudellisissa tuloissa eli kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöveroissa. Kun kyseessä on samankaltainen toiminnallinen ratkaisu (suunnilleen yhtä paljon myymälöitä, kerrosalaa ja työntekijöitä), sijoittuminen ei vaikuta verojen määräytymisperusteisiin. Mahdollisista tonttien myynti- tai vuokratuloista ei vielä ole mahdollista tehdä arvioita. Tämä koskee myös liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä Varkauden kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Vesihuoltoverkon kustannukset muodostuvat sitä suuremmiksi mitä kauempana kehittämisalueet ovat olemassa ja hyödynnettävissä olevista rakenteista.

6.4 Kehittämisvyöhykkeen tavoitteellinen tila

Kehittämisvyöhykkeen maankäytön suunnittelu osa-aluekohtaisesti ja vaiheittain mahdollistaa yhdyskuntarakenteellisesti tasapainoisen kehittämisen sekä toisiaan ja nykyisiä palveluja tukevien palvelukeskittymien muodostumisen. Kaupan palvelujen keskittyminen on tärkeää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja sitä kautta koko Varkauden kaupallisen vetovoiman kannalta. Keskitetty kauppa pystyy parhaiten tarjoamaan monipuolisesti palveluitaan kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan kaupunkilaisille laadukkaat palvelut.

Keskittymien työnjaolla voidaan vähentää niiden välistä kilpailua ja sitä kautta haitallisia vaikutuksia. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää myös se, että kaupan uudistumisen myötä Varkauden kaupallinen tarjonta ja vetovoima kasvavat. Tämä sekä lisää kaupunkiin muista kunnista tulevaa ostovoimaa että vähentää varkautelaisten ostovoiman vuotoa muihin kuntiin.

Kehittäminen käyntiin Joutenlahdesta

Joutenlahden alue tarjoaa yhdyskuntarakenteen, kaupan ja asukkaiden kannalta parhaan lähtökohdan Varkauden kaupan kehittämiselle:

- alue sijoittuu kiinteästi keskustarakenteeseen ja olemassa olevien kaupan palvelujen tuntumaan
- perusasiakaskunta on lähellä ja tottunut asioimaan keskustassa
- palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla
- asiointi Joutenlahdessa ei lisää henkilöautoliikennettä
- Joutenlahden kehittäminen tukee Taulumäen nykyisiä palveluja
- alue on toimiva kauppapaikka, joka sijoittuu näkyvälle paikalle valtatie 5 varteen
- kaavoituksen myötä alueelle on mahdollista muodostaa kaupan keskittymä

Tavoitetilassa Joutenlahteen sijoittuu päivittäistavarakaupan suurmyymälä ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä kuten rauta-, huonekalu- ja sisustuskaupan myymälöitä. Yhdyskuntarakenteellisesti hyvän sijaintinsa vuoksi alueelle voi sijoittua myös keskustahakuisen erikoiskaupan palveluita sekä kaupallisia palveluja kuten kahviloita ja videovuokraamoja. Alueen toteuttamisessa olisi hyvä pyrkiä laadukkaaseen ulkoasuun ja hyvään kaupunkikuvaan, sillä Joutenlahti tulee muodostamaan uuden ”ikkunan” Varkauteen.

Pohjoinen portti on tulevaisuuden suunta

Pohjoisen portin alue on kaupan potentiaalinen sijoittumispaikka yhdyskuntarakenteen tulevan kehittymisen kannalta katsottuna. Kaupungin kannalta katsottuna merkittävää on myös se, että asemakaavoitetut liiketontit saadaan käyttöön. Kaupan kannalta katsottuna pohjoisen portin kehittämistä kaupan keskittymänä tukee se, että alue tarjoaa näkyvän ja henkilöautolla hyvin saavutettavissa olevan liikepaikan sekä mahdollisuuden monipuolisten ja tarvittaessa mittavienkin myymälöiden sijoittumiselle. Varkauden yhdyskuntarakenne etenee pohjoiseen pääosin valtatie 5 itäpuolella, joten myös alueen kaupallinen kehittäminen on luontevaa aloittaa itäpuolelta.

Pohjois-Savon maakuntakaavaluonnoksessa pohjoinen portti kuuluu vähittäiskaupan kehittämisvyöhykkeeseen, jonne saa sijoittaa seudullisesti mer-

kittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä, myös päivittäistavarakaupan suuryksikköjä. Tämä onkin tärkeää, sillä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytykset paranevat veturina toimivan päivittäistavarakaupan myötä.

Tavoitetilassa pohjoisen portin alueelle on mahdollista sijoittua päivittäistavarakaupan suurmyymälä sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pohjoiseen porttiin soveltuvia toimialoja ovat esimerkiksi rauta-, huonekalu- ja puutarha-alan kauppa. Kaupalliseen toimintaan tukeutuen ja sitä täydentäen alueelle voisi sijoittua myös matkailua ja ohikulkevaa liikennettä palvelevaa toimintaa. Asiaa olisi hyvä selvittää Kämärin alueen ideakilpailun ratkettua, esimerkiksi mahdollisesti myöhemmin laadittavan matkailun kokonaisvaltaisen kehittämissuunnitelman yhteydessä. Keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittumista alueelle on syytä harkita tarkkaan - mittava sijoittuminen joltai kilpailuun keskustan erikoiskaupan kanssa.

Pohjoisen portin sijainti kauppapaikkana perustuu hyvään saavutettavuuteen henkilöautolla, mutta asiointi on mahdollista myös linja-autolla. Joukkoliikenteen tulevia ratkaisuja tehtäessä reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan myös pohjoisessa portissa asiointia. Pohjoisen portin lähialueen asukasmäärän lisääntyessä olisi tärkeää myös se, että kauppa-alueelle olisi sujuvat kevyen liikenteen yhteydet.

Autokauppa sijoittuu valtatie 23 liittymäalueelle

Valtatien 23 liittymän alue on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta verrattavissa Joutenlahteen ja siellä toteutuu tilaa vaativan erikoiskaupan ominaispiirteet ja toiminnalliset vaatimukset kuten hyvä liikenteellinen sijainti, näkyvyys valtaväylälle ja riittävä tonttien koko. Alue on jo muotoutunut Varkauden autokaupan keskittymäksi, minkä vuoksi liittymäaluetta olisi luontevaa kehittää jatkossakin tämän tyyppisen toiminnan keskittymänä.

Tavoitetilassa valtatie 23 liittymäalue toimiikin autokaupan sekä sitä tukevien toimintojen kuten varaosaliikkeiden, liikenneasemien ja mahdollisesti myös laajan tavaravalikoiman myymälöiden (ns. halpahalien) sijoittumisalueena. Valtatie 23 liittymän aluetta voidaan kehittää ja markkinoida samaan aikaan Joutenlahden alueen suunnittelun ja toteuttamisen kanssa.

Käärmeniemeä kehitetään muuna kuin kaupan alueena...

Käärmeniemessä ei tällä hetkellä ole päivittäistavarakaupan eikä erikoiskaupan toimintaa - alueella on ollut tarjolla vapaita liiketontteja, mutta kauppa ei ole hakeutunut Käärmeniemeen. Alueen kaupallista kehittämistä ajatellen ongelmana on ollut ja on jatkossakin mm. alueen syrjäinen sijainti keskustaan nähden ja jääminen näkymättömiin asutuksen taakse valtatieltä 5 katsottuna. Kun toimivampia ja tarkoitukseen paremmin soveltuvia kauppapaikkoja on tarjolla, Käärmeniemen kehittämistä olisi hyvä miettiä muuna kuin kaupan alueena.

Tämä ratkaisu tukisi kaupungin muiden kaupan keskittymien toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. Kaikkia periaatteessa mahdollisia kaupan sijoittumipaikkoja ei Varkauden nykyisessä markkinatilanteessa ole syytä lähteä kehittämään kaupan alueina. Kaupan toimintojen hajauttamisen sijasta Varkaudessa voitaisiin keskittyä keskustan, Joutenlahden, valtatie 23 liittymäalueen ja pohjoisen portin kehittämiseen. Tämä kauppapaikkanelikko riittää pitkälle tulevaisuuteen.

... samoin eteläistä porttia

Eteläinen portti soveltuu periaatteessa tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi samaan tapaan kuin Käärmeniemiin. Ja samasta syystä myös eteläisen portin kehittämistä olisi hyvä suunnitella muuna kuin tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Sijainti valtatie 5 varrella antaa kuitenkin, ainakin pitkällä aikataululla, mahdollisuuden kehittää eteläistä porttia liikennettä palvelevaan toiminnan alueena. Alueelle saattaisi soveltua myös matkailua palvelevaa toimintaa, siellä voisi sijaita esimerkiksi Varkauden palvelu- ja matkailufon sijoittumispaikka etelästä tuleville.

6.5 Varkauden keskusta

Varkauden nykyinen kaupan palveluverkko muodostuu 24 päivittäistavaramyymälästä ja 116 erikoiskaupan myymälästä, joista valtaosa sijoittuu kaupungin keskustaan ja sen tuntumaan. Myös jatkossa keskusta palvelee päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja osaltaan myös tilaa vaativan erikoiskaupan keskuksena. Keskustan asema vahvana kauppapaikkana tulee turvata - sen roolina nyt ja tulevaisuudessa on olla kaupungin kaupallinen pääkeskus, jossa on monipuolinen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarjonta.

Kehittämisen tavoitteeksi voidaan asettaa keskustan tiivistäminen, keskustatoimintojen lisääminen ja keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen. Myös tilaa vaativalle erikoiskaupalle pyritään osoittamaan sijaintipaikkoja keskustasta ja sen tuntumasta. Kaupan palvelujen kehittäminen voi tarkoittaa nykyisten toimitilojen muutoksia ja laajennuksia sekä tarpeen mukaan toteutettavaa uusien toimitilojen rakentamista. Näin voidaan parhaiten hyödyntää olemassa olevia rakenteita (rakennukset, kunnallistekniikka jne.) sekä erilaisten palvelujen lähekkäisestä sijainnista syntyvää synergiaa (asiakkaat voivat hoitaa useita asioita yhdellä asiointikerralla).

Joutenlahden, valtatie 23 liittymäalueen ja pohjoisen portin kaupallinen kehittäminen muuttaa keskustan myymälöiden kilpailutilannetta. Vaikutus kohdistuu todennäköisesti eniten sellaisiin pieniin erikoiskaupan myymälöihin, joiden on vaikea vastata uuteen ”määrä- ja hintakilpailuun”. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Keskeinen tekijä kilpailuasetelman kannalta on erikoiskaupan kehitys Varkauden keskustassa. Tilanne olisi paras, jos kehittämisalueiden ja keskustan erikoiskaupan palvelutarjonta täydentäisivät mahdollisimman paljon toisiaan. Tällöin ne voisivat yhdessä muodostaa entistä vetovoimaisemman vaihtoehdon Varkauden ulkopuolelle suuntautuvalla asiointilla. Keskustan erikoiskaupan sisällön ja toiminnan tulevassa kehittämisessä olisi tämän vuoksi tärkeää pyrkiä huomioimaan toisaalta kehittämisalueiden palvelutarjonta ja toisaalta niiden tarjoamat mahdollisuudet muun yritystoiminnan vetureina.

Keskustan kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavat oleellisesti päivittäistavara- ja erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuus. On kuitenkin syytä muistaa, että kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

Keskustan palvelujen kehittämistä voidaan edistää monin eri tavoin kaavoitussellisista toimenpiteistä eri tahojen kanssa tehtävään yhteistyöhön. Kes-

kustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman kannalta keskeisiä kehittämissuunnitelmia ovat:

- väestöpohjan vahvistaminen kaavoituksella ja kysyntää vastaavalla lisärakentamisella
- uusien toimitilatonttien kaavoittaminen ja/tai olemassa olevien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen kysynnän mukaan
- nykyisten liiketilojen uudistamistarpeen selvittäminen ja uudistamisen mahdollistaminen kaavamuutoksilla
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen myymälöiden toimintaa tukevasti (liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys)
- kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen
- opastuksen parantaminen, mainostaulut valtatien varressa
- ympäristön viihtyisyyden parantaminen ja keskustan kehittäminen kokonaisuutena (kävely- ja autopainotteiset alueet, puistot, istutukset, katuvalaistus, liikkeen mainoskyltit ja -valot, yleisten alueiden kunnossapito jne.)
- uusien liiketilojen sijoittaminen liikenteellisesti hyvin toimiviin paikkoihin, ei ”pussin perälle”
- jatkuvan vuoropuhelun ylläpitäminen kauppiaiden, yrittäjien sekä kiinteistönomistajien ja -sijoittajien kanssa
- kaupallisten ja julkisten palvelujen sijoittaminen toistensa läheisyyteen
- tapahtumien järjestäminen ja kehittäminen asiointien lisäämiseksi

Viime aikoina kaupallisten ja julkisten palvelujen kehittämisessä ovat nousseet yhä enemmän esiin eri toimijoiden välisen konkreettisen yhteistyön tarjoamat mahdollisuudet. Varkauden keskustan palvelujen kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi voitaisiin harkita sitä, että muodostetaan eri toimijoista koostuva kumppanuusverkosto, jonka tavoitteena olisi kehittää ja tuottaa toisiaan tukevia lähipalveluja. Kumppanuusverkostossa voisivat olla toimijoina esimerkiksi kaupunki, alueellinen kehittämisyritys, asukasyhdistys, kauppa, rakennusliike, ”kolmannen sektorin toimija” jne. Tällaisesta toiminnasta on kokemusta ja sitä ollaan kehittämässä edelleen mm. Oulussa.

Keskustasijainnin merkitys tulee entisestään kasvamaan ilmastomuutokseen varautumisen ja liikenteen vähentämistavoitteiden myötä. Keskustoissa kaupan palvelut ovat mahdollisimman monelle saavutettavissa myös kävelen/pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Keskustan kehittämisperiaatteena voidaan pitää sitä, että päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut, muut kaupalliset palvelut sekä soveltuvin osin myös julkiset palvelut sijoittuisivat mahdollisimman lähelle toisiaan.

6.6 Kaavoituksessa pohdittavaksi

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Kaavoituksen tehtävä on hallita yhdyskuntarakenteellista kokonaisuutta ja luoda kaupalle mahdollisimman hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset. Mikäli kaavat ja tonttitarjonta antavat mahdollisuuden, tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät pyrkivät yleensä sijoittumaan keskustan reuna-alueille hyvien liikenneyhteyksien varten. Avainasioita ovat riittävän suuret tontit sekä hyvä saavutettavuus ja näkyvyys.

Muu erikoiskauppa sijoittuu pääsääntöisesti keskustaan. Erikois kaupassa kuluttajille tärkeitä asioita ovat monipuoliset valikoimat, vertailumahdollisuudet ja mahdollisuus asioida useassa liikkeessä yhdellä asiointikerralla. Riittävän monipuolisen valikoiman ylläpitäminen onnistuu parhaiten keskus-

toissa. Keskustasijainnin merkitys tulee entisestään kasvamaan ilmastomuutokseen varautumisen ja liikenteen vähentämistavoitteiden myötä.

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan kilpailuun. Kaavaratkaisuilla voidaan rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä rajoittamaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäytöllisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajan käyttäytymisen mahdollisesta muutoksesta ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Kaavaratkaisujen vaikutus alalle tuloon tarkoittaa yksinkertaistaen sitä, että jos kaavoissa ei ole tarjolla tarkoitukseen soveltuvia sijoittumispaikkoja, kilpailu rajoittuu. Sijoittumispaikkojen runsaus puolestaan luo edellytyksiä kilpailulle. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät kuitenkaan aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Kun tämä tosiasia tiedostetaan, voidaan palveluverkon kehittämisen kannalta optimaalisia kaavaratkaisuja hakea avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen.

Tulevien maakunta- ja kuntatason kaavaratkaisujen olisi hyvä mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumismahdollisuus sekä Joutenlahteen että pohjoiseen porttiin. Näin voitaisiin parhaiten ottaa huomioon yhdyskuntarakenteen kehittämissuunnat, kaupan toimintaedellytysten turvaaminen ja kilpailun toimivuus. Kaavamääräyksillä voidaan tarvittaessa ajoittaa ja vaiheistaa sijoittumista suhteessa yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Uusien sijoittumispaikkamahdollisuuksien tarjoamisen rinnalla maankäytön suunnittelussa olisi tärkeää myös pyrkiä mahdollistamaan myymälöiden laajentuminen ja toiminnan kehittäminen nykyisillä sijoittumispaikoilla.

Joutenlahden tulevassa maankäytön suunnittelussa olisi hyvä pyrkiä mahdollisimman tehokkaaseen ja kaupan toimintaedellytysten kannalta toimivaan ratkaisuun. Maakuntakaavaa laadittaessa olisi tämän vuoksi hyvä harkita Varkauden keskustatoimintojen alueen laajentamista kattamaan kokonaan myös Joutenlahden alue.

Maakuntakaavaluonnoksen vähittäiskaupan kehittämisvyöhyke -kehittämisperiaatemerkintä mahdollistaa kaupan toimintaedellytysten alueellisesti ja ajallisesti joustavamman kehittymisen suuryksikkömerkintään verrattuna (km-merkintä, jota kaavaluonnoksessa ei ole). Pelkästään pohjoisen portin kannalta katsottuna suuryksikkömerkintä voisi olla toimiva ratkaisu, etenkin jos Varkauden keskustatoimintojen aluetta laajennetaan. Tällöin voisi kuitenkin olla vaikeaa perustella kehittämisvyöhykemerkin käyttöä. Jos kehittämisvyöhykemerkin käyttöä käytetään, maakuntakaavan hyväksymismenettelyä ajatellen saattaisi olla hyvä harkita myymälöiden määrää tai kokonaiskerrosalaa koskevia rajoituksia tai sitomista muun yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Mahdolliset rajoitukset olisi syytä tehdä harkiten siten, että ne eivät estäisi kilpailua ja kaupan kehittymismahdollisuuksia pitkällä tähtäimellä.

7 LÄHDELUETTELO

A.C. Nielsen Finland Oy (2008). Myymälä-, huoltoasema- kioski- ja halpa-hallirekisteri 2008.

FCG Planeko Oy (2009a). Joroisten valtatie risteysalueen asemakaava, kaavaselostus. Joroisten kunta ja FCG Planeko Oy.

FCG Planeko Oy (2009b). Golf-alueen asemakaava, kaavaselostus. Joroisten kunta ja FCG Planeko Oy.

FCG Planeko Oy (2009c). Etelä-Kymenlaakson työpaikka-alueiden selvitys. Cursor Oy, Kymenlaakson liitto ja FCG Planeko Oy.

Pohjois-Savon liitto (2009). Pohjois-Savon maakuntakaava, luonnos.

Pohjois-Savon liitto (2008a). Taajamatoimintojen alueet, keskusverkko ja vähittäiskaupan suuryksiköt sekä at1-kyläverkko. Pohjois-Savon maakuntakaavan selvityksiä.

Pulkkinen, Matti ja Harri Spåre (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

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

Tiehallinto (2008). Valtatie 5 välillä Varkaus-Leppävirta, keskikaidesuunnitelma. Tiehallinto, Savo-Karjalan tiepiiri.

Tiehallinto (2007). Valtatie 23 Varkaus-Viinijärvi, tarveselvityksen päivitys. Tiehallinto, Savo-Karjalan tiepiiri.

Tilastokeskus (2008). Toimipaikkarekisteri.

Varkauden kaupunki (2008). Elinkeinostrategia 2008 - 2013.

Ympäristöministeriö (2009). Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21/2009.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

(Tilastokeskuksen toimialaluokitus TOL 2008)

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

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

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47599 Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- 47599 Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden väh.k.kauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47641 Urheilualan vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47764 Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden väh.k.kauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa

47522 Maalien vähittäiskauppa

47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa

47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet

47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

Liite 2. Haastatellut henkilöt

Etelä-Savon liitto, suunnittelujohtaja Jarmo Vauhkonen

Etelä-Savon ympäristökeskus, arkkitehti Satu Karjalainen

Keski-Savon kehittämisyritys, yritysasiainmies Matti Lönnroos

Kesko Oyj Itä-Suomi, aluejohtaja Pertti Rusanen

Kuopion kauppakamari, toimitusjohtaja Matti Niiranen

Osuuskauppa PeeÄssä, vähittäiskaupan toimialajohtaja Juha Riikola

Pohjois-Savon liitto, suunnittelujohtaja Paula Qvick ja maakuntasuunnittelija Marko Tanntu

Pohjois-Savon ympäristökeskus, ylitarkastaja Heli Ek

Suomen lähikauppa, Seppo Hämäläinen

Varkauden kaupunki, elinkeinojohtaja Pekka Soininen

Varkauden Yrittäjät ry, puheenjohtaja Riitta Asikainen