



# Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2040

20.4.2023

## Sisältö

TIIVISTELMÄ.....	4
1 JOHDANTO.....	5
1.1 Selvityksen tausta ja tavoite.....	5
1.2 Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä.....	6
1.3 Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait.....	8
1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
1.3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset.....	9
1.4 Kaupan ohjaus Etelä-Karjalan maakuntakaavassa.....	10
2 ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET.....	13
2.1 Väestö ja asuminen.....	13
2.2 Vapaa-ajan asuntojen määrä ja sijoittuminen.....	17
2.3 Etelä-Karjalan matkailu.....	19
2.4 Työpaikat ja työssäkäynti.....	20
3 ETELÄ-KARJALAN KAUPAN NYKYTILANNE.....	23
3.1 Vähittäiskaupan palveluverkko.....	23
3.1.1 Päivittäistavarakauppa.....	23
3.1.2 Erikoiskauppa.....	26
3.1.3 Kaupalliset palvelut.....	27
3.1.4 Keskustat ja kaupan alueet.....	28
3.2 Arvio vähittäiskaupan kerrosalasta.....	44
3.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne.....	45
4 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS.....	48
4.1 Kaupan yleiset kehitysnäkymät.....	48
4.2 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Etelä-Karjalassa.....	51
4.3 Kysynnän kehitys.....	53
4.3.1 Etelä-Karjalan oman väestön ostovoiman kehitys.....	53
4.3.2 Loma-asukkaiden ostovoiman kehitys.....	55
4.3.3 Venäläisten rahankäyttö Etelä-Karjalassa.....	56
4.3.4 Yhteenveto vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta.....	57
4.4 Laskennallinen liiketilatarve ja sen kehitys vuoteen 2040.....	58

---

5	KAUPAN PALVELUVERKKO 2040.....	61
5.1	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja .....	61
5.2	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus .....	61
5.2.1	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus alueittain ja toimialaryhmittäin .....	61
5.2.2	Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistuminen keskusta-alueille .....	63
5.3	Kaupan sijainti ja mitoitus Etelä-Karjalassa .....	63
5.3.1	Merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet .....	64
5.3.2	Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet .....	64
5.3.3	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko .....	66
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	68
6.1	Vaikutukset kaupan palvelurakenteeseen .....	68
6.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	70
6.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	71
7	YHTEENVETO JA SUOSITUKSET .....	73
8	LÄHTEET .....	79
9	LIITTEET .....	81
	Liite 1: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät .....	81

## TIIVISTELMÄ

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Etelä-Karjalan 1. vaihe-maakuntakaavan vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkentamiselle Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040. Selvityksessä on kuvattu Etelä-Karjalan vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät ja kaupan palveluverkon kokonaisuus. Vähittäiskaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on esitetty Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus, suositukset kauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkentamisesta sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko 2040 ja sen vaikutukset yleispiirteisesti. Selvityksen lähtötietoina on käytetty Etelä-Karjalan 1. vaihe-maakuntakaavaa varten laaditun kaupan selvityksen ja muiden olemassa olevien selvitysten ja suunnitelmien tietoja, uusimpia käytössä olleita tilasto- ja rekisteriaineistoja sekä selvityksen yhteydessä tehtyjen kuntien kaavoittajien, kaupan ja muiden tahojen haastattelujen tuloksia.

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2021 lopussa 119 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä ja 428 erikoiskaupan myymälästä. Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä 72 myymälää toimi Lappeenrannan seudulla ja 47 myymälää Imatran seudulla. Erikoiskaupan myymälöistä 290 myymälää toimi Lappeenrannan seudulla ja 138 myymälää Imatran seudulla. Vuosina 2011-2021 päivittäistavaramyymälöiden määrä väheni koko maakunnassa 18 myymälää. Erikoiskaupan myymälöiden määrä väheni 182 myymälää vuosina 2010-2021. Eniten myymälöiden määrä väheni ns. keskustahakuisessa erikoiskaupassa. Etelä-Karjalan kaupan palveluverkko on tällä hetkellä kuitenkin varsin kattava. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt ja erikoiskauppa keskittyvät Lappeenrantaan ja Imatralle, mutta päivittäistavarakaupan ja myös erikoiskaupan palveluja löytyy myös väestöpohjaltaan pienemmistä kunnista.

Selvityksen laadinnan aikaan tilanne Etelä-Karjalassa oli poikkeuksellinen. Koronapandemian ja Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena Etelä-Karjalan kaupalle tärkeä venäläisten ostosmatkailu on loppunut lähes kokonaan eikä tilanteen palautumisesta ennalleen ole tietoa. Samaan aikaan Etelä-Karjalan oman väestön määrä on vähenemässä. Selvityksessä esitetty Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on arvioitu maakunnan väestön, ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden sekä venäläisten matkailijoiden ostovoiman kehityksen pohjalta. Venäläisten matkailijoiden ostovoiman kehitysarvio perustuu oletukseen, että raja avautuisi vuonna 2030 ja että sen jälkeen venäläisten ostomatkailu kasvaisi viime vuosia maltillisemmin. Venäläisten matkailijoiden ja ostovoiman kehityksen arviointi on kuitenkin haasteellista, koska matkailijamäärän kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät.

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2040 arviolta noin 833 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 501 000 k-m<sup>2</sup>, joten liiketilän lisätarve on noin 332 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 16 000 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 163 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan ja 153 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan. Monista epävarmuustekijöistä johtuen kokonaismitoitus on vain laskennallinen arvio tarvittavasta kerrosalasta, ei suoraan kaavallinen mitoitus. Maakuntakaavassa mitoituksen tulee olla laskennallista kokonaismitoitusta joustavampi ja väljempi, jotta kauppa pystyy maakunnassa kehittymään todellisen kysynnän mukaisesti. Joustava mitoitus voi johtaa kaupan epätasapainoiseen kasvuun. Kauppa kuitenkin tekee tarkat laskelmat siitä, mihin sillä on liiketaloudelliset mahdollisuudet sijoittua. Kauppa pyrkii sijoittumaan lähelle asiakkaitaan, joten mikäli asiakasvirta on liian pieni, ei kauppa sijoitu alueelle, vaikka siihen olisikin kaavallisia mahdollisuuksia. Kaupan viimevuosien kehitys on tästä osoituksena, sillä 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille vähittäiskaupan suuryksikköalueille ei ole toteutunut liikerakentamista laajassa mitassa, vaikka enimmäismitoitukset sen sallisivat.

Etelä-Karjalan maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittumaan keskustoihin ja keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksikköalueille. Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kerrosalasta noin 71 % on tällä hetkellä sijoittunut 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistavat keskustatoimintojen alueet on tarkoituksenmukaista säilyttää Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina. Keskustojen ulkopuolelle osoitetuille merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuu pääosin paljon tilaa vaativaa kauppaa ja matkailijoita palvelevaa kauppaa, joka ei heikennä keskustakaupan toimintaa ja kehitysedellytyksiä. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntaan nähden ei ole tarpeen osoittaa uusia keskustojen ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksikköalueita.

Selvityksessä esitetyllä palveluverkolla ja sen mitoituksella tavoitellaan sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Palveluverkkoa kehitetään sekä asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden että matkailijoiden kysynnän pohjalta. Kokonaisuudessaan palveluverkko palvelee hyvin asukkaita heidän lähialueillaan sekä matkailijoita heidän hyvin saavutettavissa olevissa paikoissa. Nämä eivät ole tosiaan poissulkevia, eikä matkailua palvelevalla kaupalla ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia maakunnan asukkaiden kannalta optimaaliseen palveluverkkoon.

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Selvityksen tausta ja tavoite

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijainti ja mitoitus vuonna 2013 laaditun kaupan selvityksen perusteella. Tämän selvityksen tavoitteena on ollut päivittää vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä tehty kaupan selvitys. Selvitys on laadittu niin, että se vastaa voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maakuntakaavan selvitystarvetta. Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Etelä-Karjalan maakuntakaavassa tehtäville kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille.

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvityksessä esitetään:

- kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat (yleiset lähtökohdat, alue- ja yhdyskuntarakenteen keskeiset piirteet, vähittäiskaupan nykytila ja kehitysnäkymät)
- lähtökohdat ja perusteet Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistamisesta laadittavana olevassa uudessa maakuntakaavassa

Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteritietoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Selvityksen yhteydessä on toteutettu Etelä-Karjalan kuntien kaavoittajien sekä kaupan ja muiden tahojen edustajien haastattelut.

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvityksen laatimista on ohjannut Etelä-Karjalan liiton ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Topi Suomalainen, aluesuunnittelupäällikkö  | Etelä-Karjalan liitto |
| • Maria Peuhkuri, aluesuunnitteluasiantuntija | Etelä-Karjalan liitto |
| • Susanna Mäntykoski, paikkatietoasiantuntija | Etelä-Karjalan liitto |
| • Jami Holtari, elinvoimajohtaja              | Etelä-Karjalan liitto |

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvityksen laatimisesta on vastannut FCG Finnish Consulting Group Oy, jossa selvityksen ovat tehneet FM Taina Ollikainen, M.Sc Jan Tvrdý ja LuK Lia Vahtera.

## 1.2 Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä

Lähteet: Ympäristöministeriö, Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) sekä Maankäyttö- ja rakennuslaki.

### **Kaupan toimialat**

#### ***Päivittäistavarakauppa***

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

#### ***Erikoiskauppa***

Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asi-  
antuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituk-  
sessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka ha-  
keutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa erikoiskauppa. Erikois-  
kaupalle on tyypillistä myös hakeutuminen lähelle toisiaan, sillä tiiviit palvelukeskittymät ovat asiakkaille ve-  
tovoimaisia ostosympäristöjä.

#### ***Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa***

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

#### ***Vähittäiskaupan toimialaryhmät***

Tässä selvityksessä vähittäiskauppaa tarkastellaan jaoteltuna päivittäistavarakauppaan, muuhun erikois-  
kauppaan, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan. Päivit-  
täistavarakaupassa käytetään Nielsenin myymälätyyppien luokittelua (liite 1). Erikoiskaupan luokitukset pe-  
rustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkatilastoon, jossa on käytetty vuoden 2008 toimialaluokitusta (TOL  
2008). Erikoiskaupan toimialaryhmät ja niihin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

### **Kerrosala**

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

## Keskusta-alue

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

## Keskustatoimintojen alue

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue – kaavamerkinnällä, joka voi olla joko alue- tai kohdemerkintä. Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisien palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä eivät sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

## Kulutus / ostovoima

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

## Kulutuksen / ostovoiman siirtyminen

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

## Seudullinen merkittävyys

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

## Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

## Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

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

### 1.3 Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavan laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset.

Maakuntakaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat maakunnan tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen, alueiden käytön ekologisen kestävyuden, ympäristön ja talouden kannalta kestävien liikenteen järjestelyjen sekä maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Maakuntakaavassa määritellään kaupan palveluverkon kehittämisen periaatteet, osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt, esitetään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Keskeisiä kaupan palveluverkon suunnittelun lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017), maankäyttö- ja rakennuslain maakuntakaavan sisältövaatimukset (MRL 28 §) ja vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset (MRL, 9a luku), vähittäiskaupan ohjausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) sekä maankäyttö- ja rakennuslain kilpailun toimivuuden edistämistä koskeva lakimuutos (Maankäyttö- ja rakennuslain muutos 204/2015).

#### 1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017) ohjaavat kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Kaupan palveluverkon suunnittelun näkökulmasta keskeisiä ovat erityisesti toimivia yhdyskuntia ja kestävää liikkumista koskevat tavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.



### 1.3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta tuli voimaan 1.5.2017. Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 9 a.

#### ***Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä***

Kaikki yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta. Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaisen myyntiin käytettävän osan kerrosala sekä myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat. Kaavajärjestelmän mukaisesti merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakunta-kaavoissa. Kuntakaavoissa eli yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tarkennetaan maakuntakaavan määräyksiä ja osoitetaan vaikutuksiltaan paikalliset suuryksiköt.

#### ***Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja***

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja kaupan laadusta. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voi vaikutusarviointien perusteella olla korkeampi kuin laissa määritelty 4 000 k-m<sup>2</sup>:n suuryksikön kokoraja.

#### ***Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus***

Maakuntakaavassa on osoitettava keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Lisäksi mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen ei koske keskustatoimintojen alueita.

#### ***Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen***

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maakunta- ja yleiskaavoja koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitettaessa on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

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

## 1.4 Kaupan ohjaus Etelä-Karjalan maakuntakaavassa

Etelä-Karjalassa on voimassa kaksi maakuntakaavaa: vuonna 2011 vahvistettu kokonaismaakuntakaava ja vuonna 2015 vahvistettu 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne). Lisäksi valmistelussa on 2. vaihemaakuntakaava, jonka tavoitteena on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueelle. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitusta ohjaa Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava.

### *Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat*

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat erikseen päivittäistavarakaupalle, kaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle sekä muulle erikoistavaran kaupalle. Merkitykseltään seudullisella kaupalla tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan yksikköä tai niiden muodostamaa aluetta, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat seuraavat:

- päivittäistavarakauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 5 000 k-m<sup>2</sup>, Parikkalassa ja Luumäellä 3 000 k-m<sup>2</sup> ja Savitaipaleella, Lemillä, Rautjärvellä, Ruokolahdella ja Taipalsaaressa 2 000 k-m<sup>2</sup>.
- keskustaan soveltumaton kauppa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous-, vene- tai muu vastaava kauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 4 000 k-m<sup>2</sup> ja Parikkalassa, Luumäellä 2 000 k-m<sup>2</sup>, Savitaipaleella, Lemillä, Rautjärvellä, Ruokolahdella ja Taipalsaaressa 2 000 k-m<sup>2</sup>.
- muu erikoistavaran kauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 7 000 k-m<sup>2</sup>, Parikkalassa ja Luumäellä 5 000 k-m<sup>2</sup> ja Savitaipaleella, Lemillä, Rautjärvellä, Ruokolahdella ja Taipalsaaressa 3 000 k-m<sup>2</sup>.

### *Kaupan sijoittumista ohjaavat merkinnät*

**C**

#### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on vaurauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen. Aluemerkinällä osoitetuille alueille ei ole määritelty kaupan enimmäismitoitusta.

Keskustatoimintojen aluemerkinällä on osoitettu

- Lappeenrannan maakuntakeskusta-alue,
- Joutsenon keskusta,
- Imatrankoski-Mansikkalan keskusta ja
- Vuoksenniskan keskusta.



### LAATUKÄYTVÄÄN KUULUVA ALUEKESKUS

Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän alueelle sijoittuvien kunta/aluekeskusten yleispiirteinen sijainti (suluissa kaupan enimmäismitoitus):

- Sammonlahti (8 000 k-m<sup>2</sup>)
- Lauritsala (9 000 k-m<sup>2</sup>)
- Taipalsaari/Saimaanharju (6 000 k-m<sup>2</sup>)
- Korvenkylä (10 000 k-m<sup>2</sup>)
- Ruokolahden Rasila (9 000 k-m<sup>2</sup>)



### KUNTAKESKUS/ALUEKESKUS

Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten yleispiirteinen sijainti (suluissa kaupan enimmäismitoitus):

- Savitaipale (12 000 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäki (12 000 k-m<sup>2</sup>)
- Parikkala (23 000 k-m<sup>2</sup>)

sekä kunta/aluekeskusten yleispiirteinen sijainti (suluissa kaupan enimmäismitoitus):

- Lemi (5 000 k-m<sup>2</sup>)
- Rautjärvi (19 000 k-m<sup>2</sup>)

Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä lähikauppojen säilymiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen. Kuntakeskusten ja aluekeskusten alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutukseltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita.

### KM-1

### MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖALUE

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien yleispiirteistä sijaintia keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa, mitoituksessa ja kaupan toiminnan luonteen määrittelyssä on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen ja Venäjältä suuntautuvaan ostovoimaan ja muuhun matkailuun vastaaminen niin, etteivät tehtävät toimenpiteet merkittävästi heikennä palvelujen saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa.

Merkinnällä on osoitettu (suluissa enimmäismitoitus):

- Lappeenrannassa Nuijamaantien liittymä (128 500 k-m<sup>2</sup>) ja Korvenkanta (8 700 k-m<sup>2</sup>)
- Imatralla Korvenkanta (123 200 k-m<sup>2</sup>)

## KM-2

**MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN PALJON TILAA VAATIVA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ-  
ALUE**

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vievien vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien yleispiirteistä sijaintia keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka asiointitiheys on pieni sekä sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tonttitilarpeen vuoksi vaikeaa. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, vene- ja maatalouskauppa. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Merkinnällä on osoitettu (suluissa kaupan enimmäismitoitus):

- Lappeenrannassa Selkäharju (45 000 k-m<sup>2</sup>) ja Viipurinportti (15 800 k-m<sup>2</sup>)
- Imatralla Sotkulampi (49 800 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäellä Taavetin puukylä (5 000 k-m<sup>2</sup>)
- Parikkalassa Koirniemi (62 000 k-m<sup>2</sup>)
- Savitaipaleella ABC:n alue (5 300 k-m<sup>2</sup>)

## KM-3

**MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN MATKAILUA PALVELEVA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ-  
ALUE**

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien yleispiirteistä sijaintia keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu, liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Merkinnällä on osoitettu (suluissa enimmäismitoitus):

- Luumäellä Rantsilanmäki (35 300 k-m<sup>2</sup>)
- Rautjärvellä Änkilä (44 300 k-m<sup>2</sup>)
- Ruokolahdella Oritlampi (5 000 k-m<sup>2</sup>)

## KM-4

**MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖALUE, JOTA KEHITETÄÄN  
LIIKEKESKUSTAMAISENA ALUEENA**

Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään Lappeenrannan keskustaan liittyvänä kaupallisten palveluiden alueena. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä yleisen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen.

Merkinnällä on osoitettu (suluissa enimmäismitoitus):

- Lappeenrannassa Myllymäki (179 500 k-m<sup>2</sup>)

## KM-r MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN RAJAKAUPAN SUURYSIKKÖ

Merkinällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jolla on rajakaupan ominaispiirteitä. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen puolesta sekä liikennetarvetta vähentäen soveltuu rajan vaikutusalueelle.

Merkinällä on osoitettu (suluissa enimmäismitoitus):

- Lappeenrannassa Mustolan alue (47 400 k-m<sup>2</sup>) ja Nuijamaa (45 800 k-m<sup>2</sup>)
- Imatralla Teppanala (25 000 k-m<sup>2</sup>)

## KM/res VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖN RESERVIALUE, JOKA TOTEUTETAAN PIDEMMÄLLÄ AIKAVÄLILLÄ

Merkinällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavia vähittäiskaupan suuryksikköalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan reservialuetta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin reservialueeseen liittyvä km -alue on pääosin toteutettu.

Merkinällä on osoitettu (suluissa enimmäismitoitus):

- Lappeenrannassa Selkäharju (25 000 k-m<sup>2</sup>) ja Korvenkanta (4 300 k-m<sup>2</sup>)
- Imatralla Korvenkanta (40 000 k-m<sup>2</sup>) ja Sotkulampi (10 000 k-m<sup>2</sup>)

## 2 ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET

### 2.1 Väestö ja asuminen

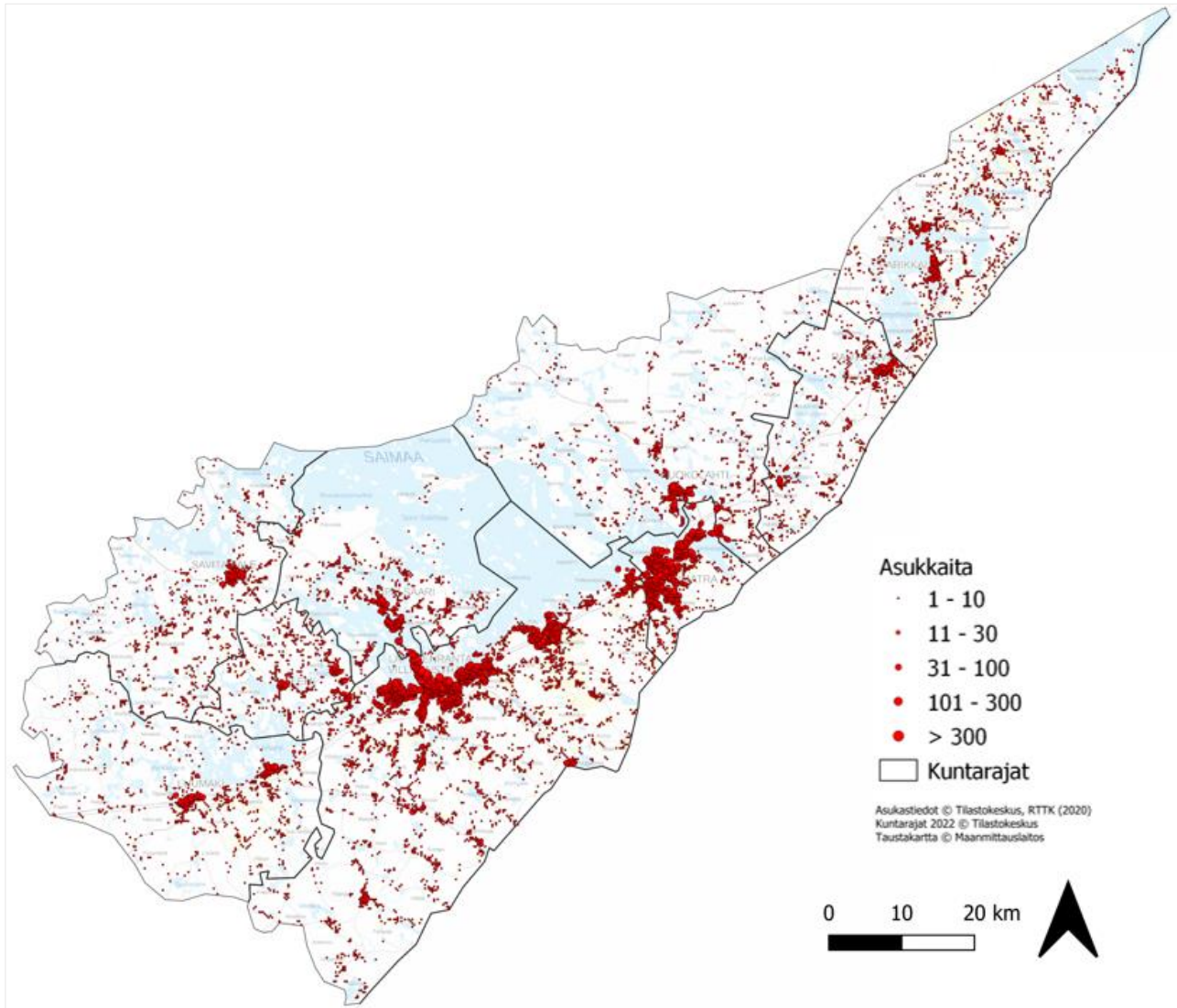
#### Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Etelä-Karjalan maakunnan alueella asui vuoden 2021 lopussa 126 107 asukasta, josta noin 30 % asui Imatran seutukunnassa ja noin 70 % Lappeenrannan seutukunnassa. Kunnittain tarkasteltuna väestömäärältään suurimmat ovat seutukaupungit Imatra ja Lappeenranta. Muut kunnat ovat väestömäärältään alle 5 000 asukkaan kuntia. Etelä-Karjalan väestökehitys on ollut Lappeenrantaan lukuun ottamatta vähenevä. Koko maakunnassa väestömäärä väheni vuosina 2011-2021 noin 6 420 asukasta (-5 %).

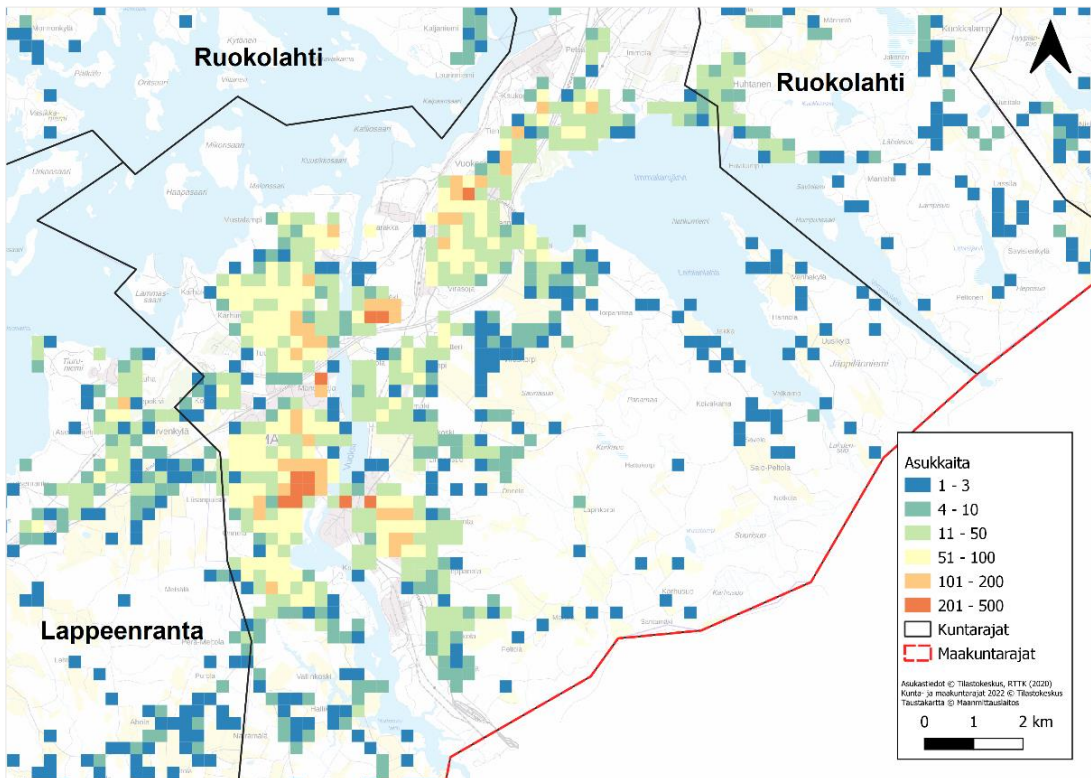
Taulukko 1. Etelä-Karjalan väestömäärä vuosina 2011 ja 2021 kunnittain (Tilastokeskus 2022).

Väestömäärä 31.12.	2011	2021	Muutos 2011-21	%
Imatra	28 472	25 655	-2 817	-10 %
Lappeenranta	72 133	72 634	501	1 %
Lemi	3 068	2 917	-151	-5 %
Luumäki	5 119	4 473	-646	-13 %
Parikkala	5 664	4 567	-1 097	-19 %
Rautjärvi	3 832	3 092	-740	-19 %
Ruokolahti	5 595	4 913	-682	-12 %
Savitaipale	3 789	3 261	-528	-14 %
Taipalsaari	4 855	4 595	-260	-5 %
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>43 563</b>	<b>38 227</b>	<b>-5 336</b>	<b>-12 %</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>88 964</b>	<b>87 880</b>	<b>-1 084</b>	<b>-1 %</b>
<b>ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ</b>	<b>132 527</b>	<b>126 107</b>	<b>-6 420</b>	<b>-5 %</b>

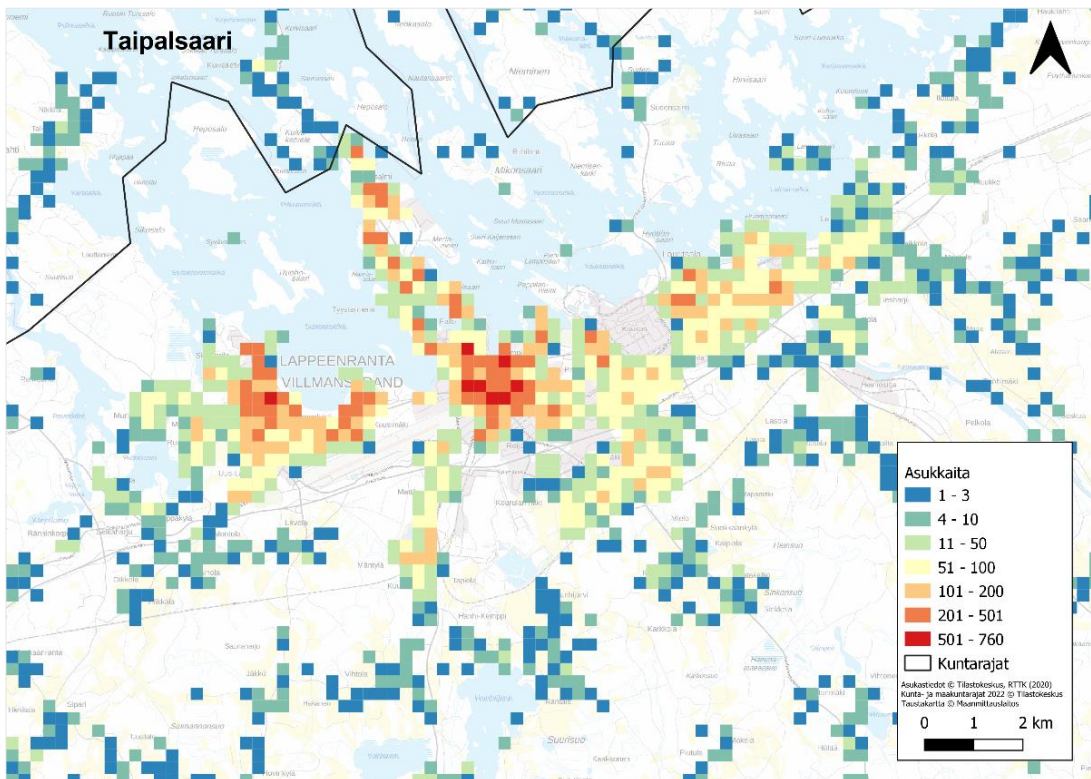
Kuvassa 1 on esitetty väestön sijoittuminen Etelä-Karjalassa, kuvassa 2 Imatran keskeisellä alueella ja kuvassa 3 Lappeenrannan keskeisellä alueella. Valtaosa maakunnan väestöstä asuu Imatran, Joutsenon ja Lappeenrannan muodostamalla vyöhykkeellä. Imatralla tiheimmin asuttuja ovat Imatrankosken, Mansikkalan ja Vuoksenniskan alueet (kuva 2) ja Lappeenrannassa keskustan, Sammonlahden, Skinnarilan, Lauritsalan ja Joutsenon alueet. Muissa kunnissa väestö on keskittynyt pääosin kuntakeskuksiin ja niiden läheisyyteen.



Kuva 1: Väestön sijoittuminen Etelä-Karjalassa vuoden 2019 lopussa.



Kuva 2: Väestön sijoittuminen Imatran keskeisellä alueella vuoden 2019 lopussa.



Kuva 3: Väestön sijoittuminen Lappeenrannan keskeisellä alueella vuoden 2019 lopussa.

## Väestöennuste

Tilastokeskuksen vuonna 2021 julkaiseman väestöennusteen mukaan Etelä-Karjalan väestömäärä on vuonna 2040 noin 113 100 asukasta. Ennusteen mukaan Etelä-Karjalan väestömäärän väheneminen jatkuu niin, että vuonna 2040 on noin 13 000 asukasta (-10 %) vähemmän kuin vuonna 2021. Väestömäärä vähenee ennusteen mukaan kaikissa kunnissa.

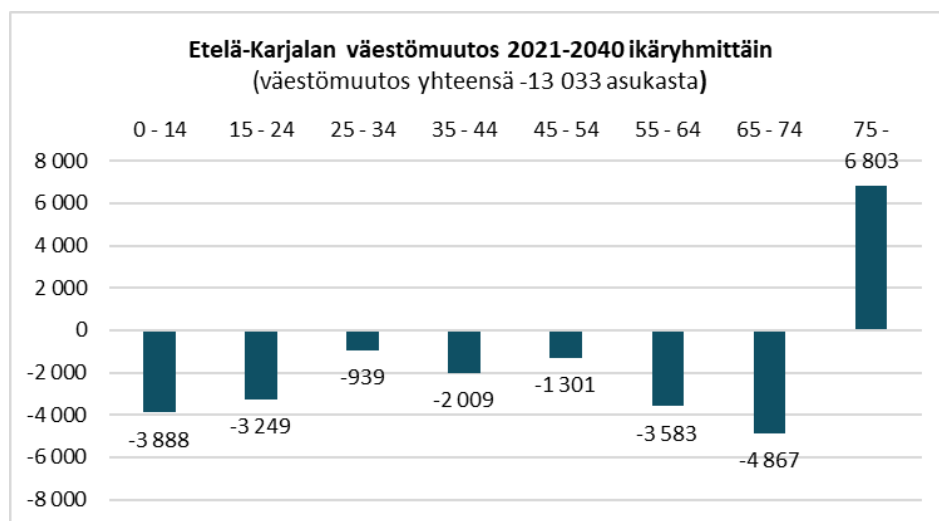
*Taulukko 2. Etelä-Karjalan väestöennuste 2030 ja 2040 kunnittain (Tilastokeskus 2021).*

Väestöennuste	2021	2030	2040	Muutos 2021-40	%
Imatra	25 655	22 939	20 624	-5 031	-20 %
Lappeenranta	72 634	72 013	70 102	-2 532	-3 %
Lemi	2 917	2 753	2 574	-343	-12 %
Luumäki	4 473	4 017	3 709	-764	-17 %
Parikkala	4 567	3 870	3 347	-1 220	-27 %
Rautjärvi	3 092	2 548	2 200	-892	-29 %
Ruokolahti	4 913	4 277	3 875	-1 038	-21 %
Savitaipale	3 261	2 858	2 573	-688	-21 %
Taipalsaari	4 595	4 316	4 070	-525	-11 %
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>38 227</b>	<b>33 634</b>	<b>30 046</b>	<b>-8 181</b>	<b>-21 %</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>87 880</b>	<b>85 957</b>	<b>83 028</b>	<b>-4 852</b>	<b>-6 %</b>
<b>ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ</b>	<b>126 107</b>	<b>119 591</b>	<b>113 074</b>	<b>-13 033</b>	<b>-10 %</b>

## Ikärakenteen muutos

Väestön ikääntyminen on yksi niistä yhteiskunnan muutostrendeistä, joihin tulee varautua kaupan palveluverkon kehittämisessä myös Etelä-Karjalassa. Etelä-Karjalassa kuten muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy ja työikäisten määrä vähenee merkittävästi tulevina vuosina. Yli 75-vuotiaiden osuus maakunnan väestöstä oli 13 % vuonna 2021, kun se Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan on 21 % vuonna 2040.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Etelä-Karjalan vuosien 2021-2040 väestömuutoksen jakautuminen ikäryhmittäin Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteen mukaan.



*Kuva 4: Etelä-Karjalan väestömuutos (henkilöä) vuosina 2021-2040 ikäryhmittäin (Tilastokeskus).*



## 2.2 Vapaa-ajan asuntojen määrä ja sijoittuminen

Etelä-Karjalassa oli vuoden 2021 lopussa lähes 21 000 vapaa-ajan asuntoa, joista noin oli 33 % Imatran seudulla ja noin 67 % Lappeenrannan seudulla. Vapaa-ajan asuntojen määrä on lisääntynyt vuosina 2011-2021 Etelä-Karjalassa noin 800 vapaa-ajan asuntoa (+4 %). Vuosien 2030 ja 2040 vapaa-ajan asuntojen määrä on arvioitu olettaen, että kehitys jatkuu vuosien 2011-2021 mukaisena. Arvion mukaan Etelä-Karjalassa olisi vuonna 2030 noin 21 520 vapaa-ajan asuntoa ja vuonna 2040 noin 22 460 vapaa-ajan asuntoa.

*Taulukko 3. Kesämökkien määrä vuosina 2010 ja 2021 (Tilastokeskus 2022) ja arvio vuosille 2030 ja 2040.*

Loma-asunnot 31.12.	2011	2021	Muutos 2011-21	%	Arvio 2030	Arvio 2040	Muutos 2021-40	%
Imatra	194	223	29	15 %	250	284	61	27 %
Lappeenranta	3 071	3 085	14	0 %	3 097	3 109	24	1 %
Lemi	1 342	1 377	35	3 %	1 406	1 440	63	5 %
Luumäki	3 026	3 272	246	8 %	3 488	3 745	473	14 %
Parikkala	1 814	1 689	-125	-7 %	1 593	1 493	-196	-12 %
Rautjärvi	1 301	1 242	-59	-5 %	1 196	1 146	-96	-8 %
Ruokolahti	3 177	3 649	472	15 %	4 087	4 635	986	27 %
Savitaipale	2 702	2 747	45	2 %	2 784	2 826	79	3 %
Taipalsaari	3 305	3 473	168	5 %	3 617	3 784	311	9 %
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>6 486</b>	<b>6 803</b>	<b>317</b>	<b>5 %</b>	<b>7 126</b>	<b>7 558</b>	<b>755</b>	<b>11 %</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>13 446</b>	<b>13 954</b>	<b>508</b>	<b>4 %</b>	<b>14 392</b>	<b>14 904</b>	<b>950</b>	<b>7 %</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>19 932</b>	<b>20 757</b>	<b>825</b>	<b>4 %</b>	<b>21 518</b>	<b>22 462</b>	<b>1 705</b>	<b>8 %</b>

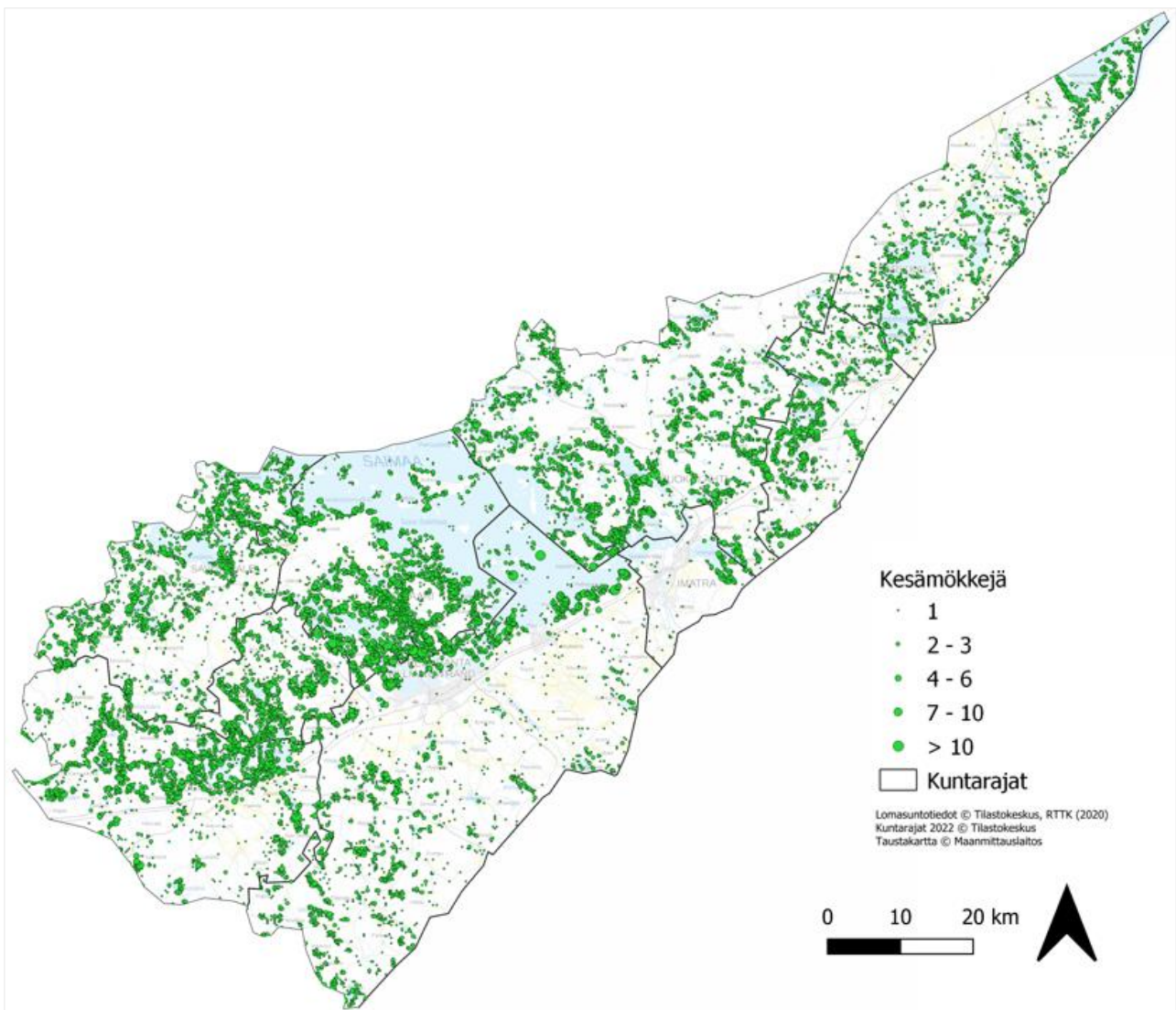
Etelä-Karjalan vapaa-ajan asunnoista oli vuoden 2021 lopussa noin 7 200 vapaa-ajan asuntoa (35 %) Etelä-Karjalan maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa. Maakunnan ulkopuolisista vapaa-ajan asunnon omistajista 56 % oli Uudeltamaalta ja 23 % Kymenlaaksosta. Muiden maakuntien osuus oli maakunnasta riippuen 1-5 %. Ulkomaakuntalaisten omistamien vapaa-ajan asuntojen määrä vuonna 2040 on arvioitu olettaen, että niiden osuus kaikista vapaa-ajan asunnoista säilyy vuoden 2021 tasolla. Kesämökkibarometrin (Voutilainen ym. 2021) mukaan yhtä vapaa-ajan asuntoa käyttää keskimäärin neljä henkilöä, joten maakunnan ulkopuolisten loma-asukkaiden määrä olisi vuonna 2021 noin 28 800 ja vuonna 2040 noin 31 000.

*Taulukko 4. Etelä-Karjalan maakunnan ulkopuolisten asukkaiden omistamien kesämökkien määrä vuosina 2010 ja 2021 (Tilastokeskus 2022) ja arvio vuodelle 2040.*

Ulkomaakuntalaisten loma-asunnot 31.12.	Loma-asunnot 2011	Loma-asunnot 2021	Loma-asukkaat 2021	Loma-asunnot 2040	Loma-asukkaat 2040
Imatra	40	36	140	40	180
Lappeenranta	770	819	3 280	830	3 300
Lemi	390	441	1 760	460	1 840
Luumäki	1 780	1 864	7 460	2 130	8 540
Parikkala	750	688	2 750	610	2 430
Rautjärvi	290	279	1 120	260	1 030
Ruokolahti	660	881	3 520	1 120	4 480
Savitaipale	1 140	1 218	4 870	1 250	5 010
Taipalsaari	790	966	3 860	1 050	4 210
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>1 740</b>	<b>1 884</b>	<b>7 530</b>	<b>2 030</b>	<b>8 120</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>4 870</b>	<b>5 308</b>	<b>21 230</b>	<b>5 720</b>	<b>22 900</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>6 610</b>	<b>7 192</b>	<b>28 760</b>	<b>7 750</b>	<b>31 020</b>

Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Etelä-Karjalan ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asunnon omistajien kulutuksen seurauksena. Maakunnan oman väestön omistuksessa olevista vapaa-ajan asunnoista osa on sellaisia, että vapaa-ajan asunnon omistaja ja vapaa-ajan asunto sijaitsevat Etelä-Karjalassa eri kunnassa. Näiden vapaa-ajan asunnon omistajien kysyntä ei lisää Etelä-Karjalan maakunnan kokonaisostovoimaa, mutta kuntatasolla kysynnällä voi kuitenkin olla suuri merkitys. Maakunnan ulkopuolisilla vapaa-ajan asukkailla on suuri merkitys erityisesti Luumäellä ja Savitaipaleella, joissa vapaa-ajan asukkaita on arvion mukaan enemmän kuin vakituisia asukkaita. Myös Taipalsaarella, Ruokolahdella, Lemillä ja Parikkalassa on runsaasti vapaa-ajan asukkaita suhteessa vakituisiin asukkaisiin.

Seuraavassa kuvassa on esitetty vapaa-ajan asuinrakennusten sijoittuminen Etelä-Karjalassa vuoden 2019 lopussa. Tilastokeskuksen kesämökkitalastossa ovat mukana yksityisten omistamat kesämökit. Tilastoon ei sisälly ulkomaalaisten, perikuntien ja yhteisöjen omistamat mökit eikä mökkivuokrausyritysten mökit.

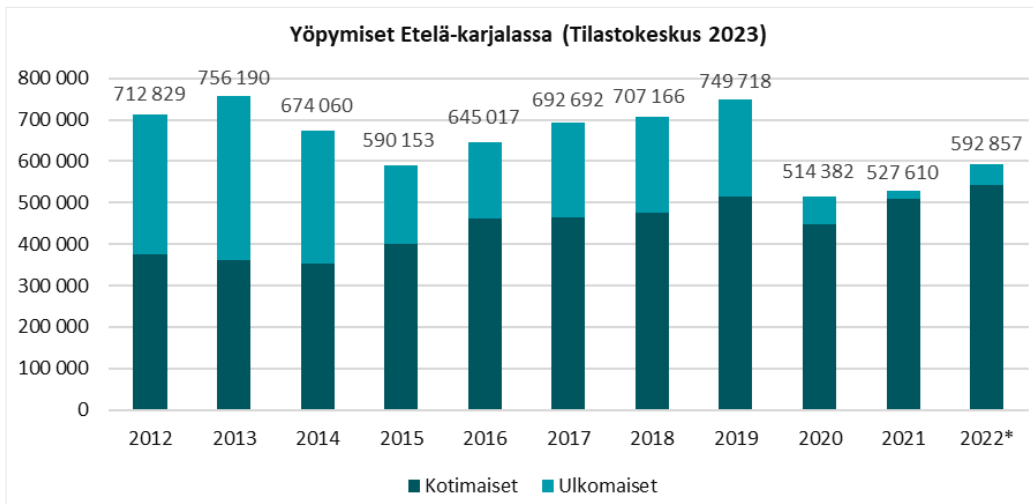


Kuva 5: Vapaa-ajan rakennusten sijoittuminen Etelä-Karjalassa vuoden 2019 lopussa.

## 2.3 Etelä-Karjalan matkailu

### Rekisteröidyt yöpymiset

Etelä-Karjalassa oli vuonna 2019 yhteensä noin 750 000 yöpymistä, joista noin 69 % oli kotimaisia ja noin 31 % ulkomaisia yöpymisiä. Vuosina 2020-2022 koronapandemia ja vuonna 2022 lisäksi Venäjän Ukrainassa aloittama sota ovat vähentäneet merkittävästi ulkomaisten ja erityisesti venäläisten yöpymisten määrää. Kotimaisten yöpymisten määrä ylitti koronaa ja Ukrainan sotaa edeltävän tason vuonna 2022. Myös ulkomaisten yöpymisten määrä on lisääntynyt, mutta määrä oli vuonna 2022 edelleen pieni verrattuna koronaa ja sotaa edeltävään tasoon.



Kuva 6: Etelä-Karjalan rekisteröityjen yöpymisten määrä vuosina 2012-2022 (Tilastokeskus 2023).

Venäläisten rekisteröityjen yöpymisten määrä Etelä-Karjalassa oli viimeisen kymmenen vuoden aikana suurimmillaan vuonna 2013, jolloin venäläisten yöpymisiä oli noin 352 400 (Lappeenrannan seudulla 52 % ja Imatran seudulla 48 %). Vuonna 2019 venäläisten yöpymisiä oli Etelä-Karjalassa noin 178 300, joista Lappeenrannan seudulla 48 % ja Imatran seudulla 52 %.



Kuva 7: Venäläisten rekisteröidyt yöpymiset Etelä-Karjalassa 2012-2022 (Tilastokeskus 2023).

## Venäläisten matkat Etelä-Karjalaan

TAK Oy:n laatiman ”Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät” - selvityksen (Etelä-Karjalan liitto 2022) mukaan Ukrainan sota on tukahduttanut venäläisten matkailun Suomeen, mikä vaikuttaa merkittävästi myös Etelä-Karjalaan suuntautuvaan venäläisten ostosmatkailuun. Selvityksessä venäläisten ostosmatkailua tarkasteltiin kolmen skenaarion avulla: 1) Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2023 ja ostosmatkailu kehittyy ennen korona-aikaa olleen kehityksen mukaisesti, 2) Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2030 ja ostosmatkailu on tämän jälkeen maltillista ja rajoitettua ja 3) Itäraja pysyy kokonaan kiinni venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuoteen 2040 asti.

Skenaarion 1 mukaan matkojen määrä tulee nousemaan niin, että Suomeen venäläiset tekisivät vuonna 2040 hieman enemmän matkoja kuin aiempina huippuvuonna 2013. Tämä edellyttäisi kuitenkin sodan ja sanktioiden nopeaa loppumista. Skenaarion 2 mukaisessa tilanteessa Venäjän talous kärsisi merkittävästi ja raja avautuisi vasta vuonna 2030, jolloin myös sanktiot poistuisivat tai olisivat huomattavasti nykyistä lievempiä. Tällöin matkojen määrä olisi vuonna 2040 hieman pienempi kuin vuonna 2019.

*Taulukko 5. Venäläisten matkat Etelä-Karjalaan vuonna 2019 ja arvio matkojen määrästä vuonna 2040 eri skenaarioissa (Etelä-Karjalan liitto ja Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy 2022).*

Venäläisten matkat	2019	Skenaario1: 2040	Skenaario1, muutos: 2019-40	Skenaario2: 2040	Skenaario2, muutos: 2019-40	Skenaario3: 2040	Skenaario3, muutos: 2019-40
Imatran seutukunta	457 712	714 552	256 840	425 000	-32 712	0	-457 712
Lappeenrannan seutukunta	1 351 044	2 109 171	758 127	1 255 000	-96 044	0	-1 351 044
<b>ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ</b>	<b>1 801 000</b>	<b>2 811 615</b>	<b>1 010 615</b>	<b>1 672 000</b>	<b>-129 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 801 000</b>

## 2.4 Työpaikat ja työssäkäynti

### Työpaikkamäärän kehitys

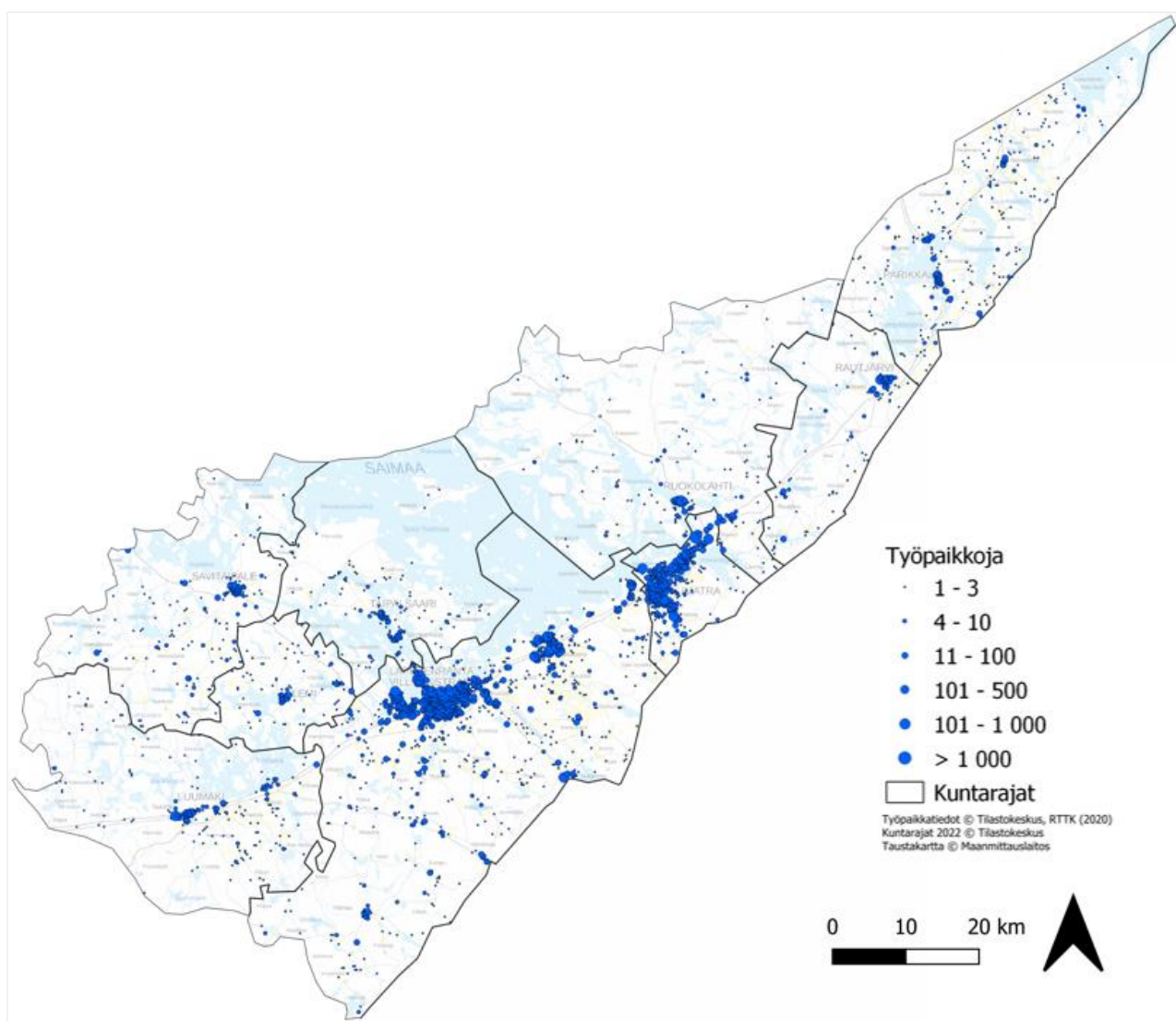
Etelä-Karjalassa oli vuoden 2021 lopussa noin 47 300 työpaikkaa, joista noin 26 % Imatran seutukunnassa ja noin 74 % Lappeenrannan seutukunnassa. Kunnittain tarkasteltuna työpaikkamäärältään suurin oli Lappeenranta, jossa oli noin 67 % maakunnan työpaikoista. Etelä-Karjalan työpaikkamäärä väheni vuosina 2011-2021 yhteensä noin 5 000 työpaikkaa (-10 %).

*Taulukko 6. Etelä-Karjalan työpaikkamäärä vuosina 2011 ja 2021 kunnittain (Tilastokeskus 2022).*

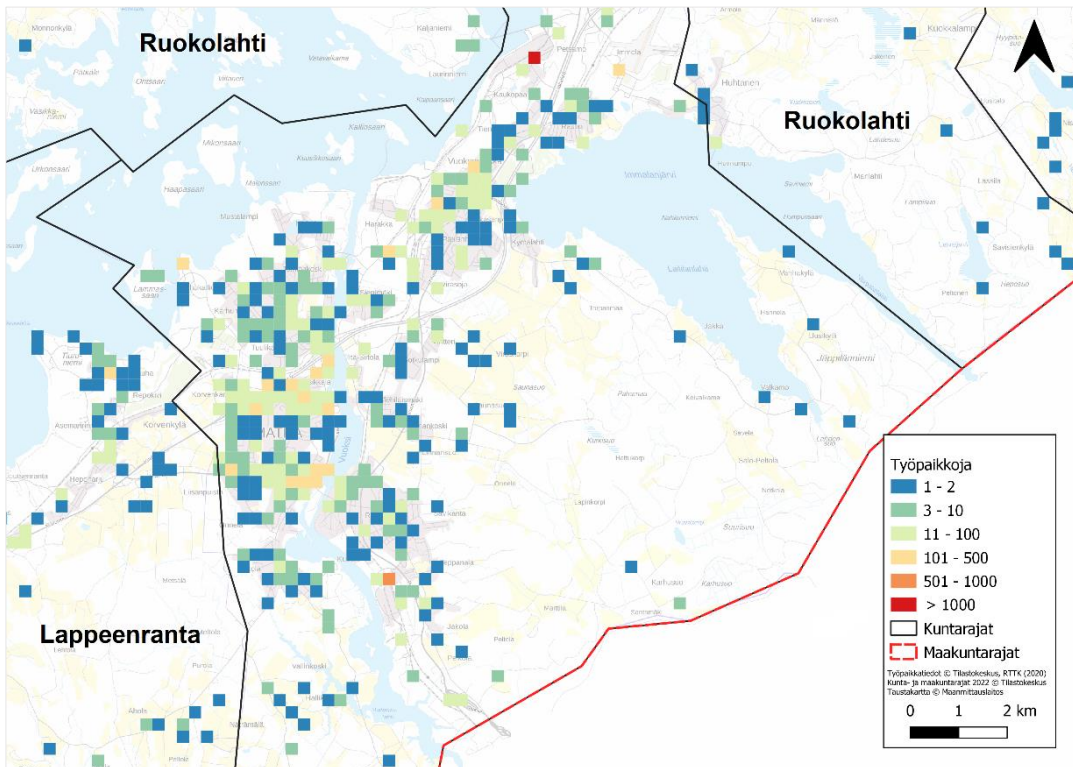
Työpaikkamäärä 31.12.	2011	2021	Muutos 2011-21	%
Imatra	11 387	9 200	-2 187	-19 %
Lappeenranta	32 692	31 532	-1 160	-4 %
Lemi	589	493	-96	-16 %
Luumäki	1 600	1 198	-402	-25 %
Parikkala	1 649	1 222	-427	-26 %
Rautjärvi	1 084	894	-190	-18 %
Ruokolhti	1 128	1 006	-122	-11 %
Savitaipale	1 124	940	-184	-16 %
Taipalsaari	1 127	809	-318	-28 %
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>15 248</b>	<b>12 322</b>	<b>-2 926</b>	<b>-19 %</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>37 132</b>	<b>34 972</b>	<b>-2 160</b>	<b>-6 %</b>
<b>ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ</b>	<b>52 380</b>	<b>47 294</b>	<b>-5 086</b>	<b>-10 %</b>

Myös tukku- ja vähittäiskaupan (toimiala G) työpaikat vähenivät Etelä-Karjalassa. Vuonna 2011 kaupan alan työpaikkoja oli noin 5 850 työpaikkaa ja vuonna 2021 noin 4 740 työpaikkaa, joten työpaikkojen määrä väheni noin 1 100 työpaikkaa (-19 %).

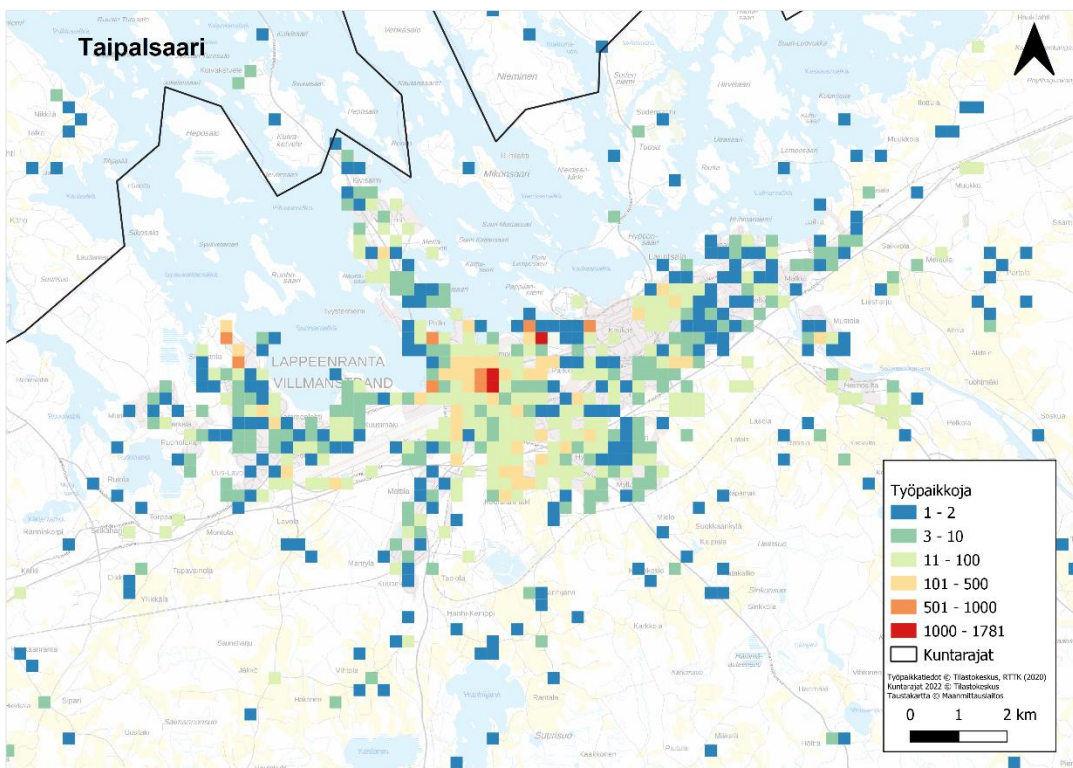
Kuvassa 8 on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Etelä-Karjalassa, kuvassa 9 Imatran keskeisellä alueella ja kuvassa 10 Lappeenrannan keskeisellä alueella. Väestön tapaan Etelä-Karjalan suurimmat työpaikkakeskittymät ovat Imatran ja Lappeenrannan keskustat lähiympäristöineen. Imatralla työpaikkamäärältään suurimmat alueet ovat Imatrankosken ja Mansikkalan alueet ja yksittäisinä kohteina Stora Enson ja Ovakon tehdasalueet (kuva 9). Lappeenrannassa työpaikat keskittyvät keskustan alueelle sekä muun muassa Yliopiston kampukselle, Etelä-Karjalan keskussairaalan alueelle sekä UPM:n tehdasalueelle (kuva 10). Muissa kunnissa työpaikat ovat keskittyneet pääosin kuntakeskuksiin ja niiden läheisyyteen.



Kuva 8: Työpaikkojen sijoittuminen Etelä-Karjalassa vuoden 2018 lopussa.



Kuva 9: Työpaikkojen sijoittuminen Imatran keskeisellä alueella vuoden 2018 lopussa.



Kuva 10: Työpaikkojen sijoittuminen Lappeenrannan keskeisellä alueella vuoden 2018 lopussa.

### 3 ETELÄ-KARJALAN KAUPAN NYKYTILANNE

#### 3.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Myymlöiden lukumäärää ja sijaintia koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta Nielsenin myymälärekisterin tietoihin ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen kunnittaiseen toimipaikkatilastoon.

##### 3.1.1 Päivittäistavarakauppa

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Etelä-Karjalassa toimi vuoden 2021 lopussa yhteensä 119 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Myymälöistä 76 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 43 myymälää, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyyppittäin tarkasteltuna Etelä-Karjalassa toimi vuoden 2021 lopussa eniten isoja supermarketteja (26 kpl) ja isoja valintamyymälöitä (19 kpl). Hypermarketteja oli neljä, kaksi Lappeenrannassa ja kaksi Imatralla. Nielsenin myymälätyyppien luokittelu on esitetty liitteessä 1.

*Taulukko 7. Päivittäistavaroita myyvien myymälöiden lukumäärä vuoden 2021 lopussa Etelä-Karjalassa (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021).*

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Lappeenranta	Lemi	Luumäki	Savi-taipale	Taipalsaari	Lappeenrannan seutu
Hypermarket (>2500 m <sup>2</sup> )	2					2
Supermarket, iso (>1000 m <sup>2</sup> )	14		1	1	2	18
Supermarket, pieni (400-1000 m <sup>2</sup> )	4	1		1		6
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	8	1	2	1		12
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	3					3
Pienmyymälä	4	1			1	6
Erikoismyymälä ym.	11		1			12
Halpahintamyymälä	10					10
Huoltoasemamyymälä	2			1		3
<b>PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>72</b>

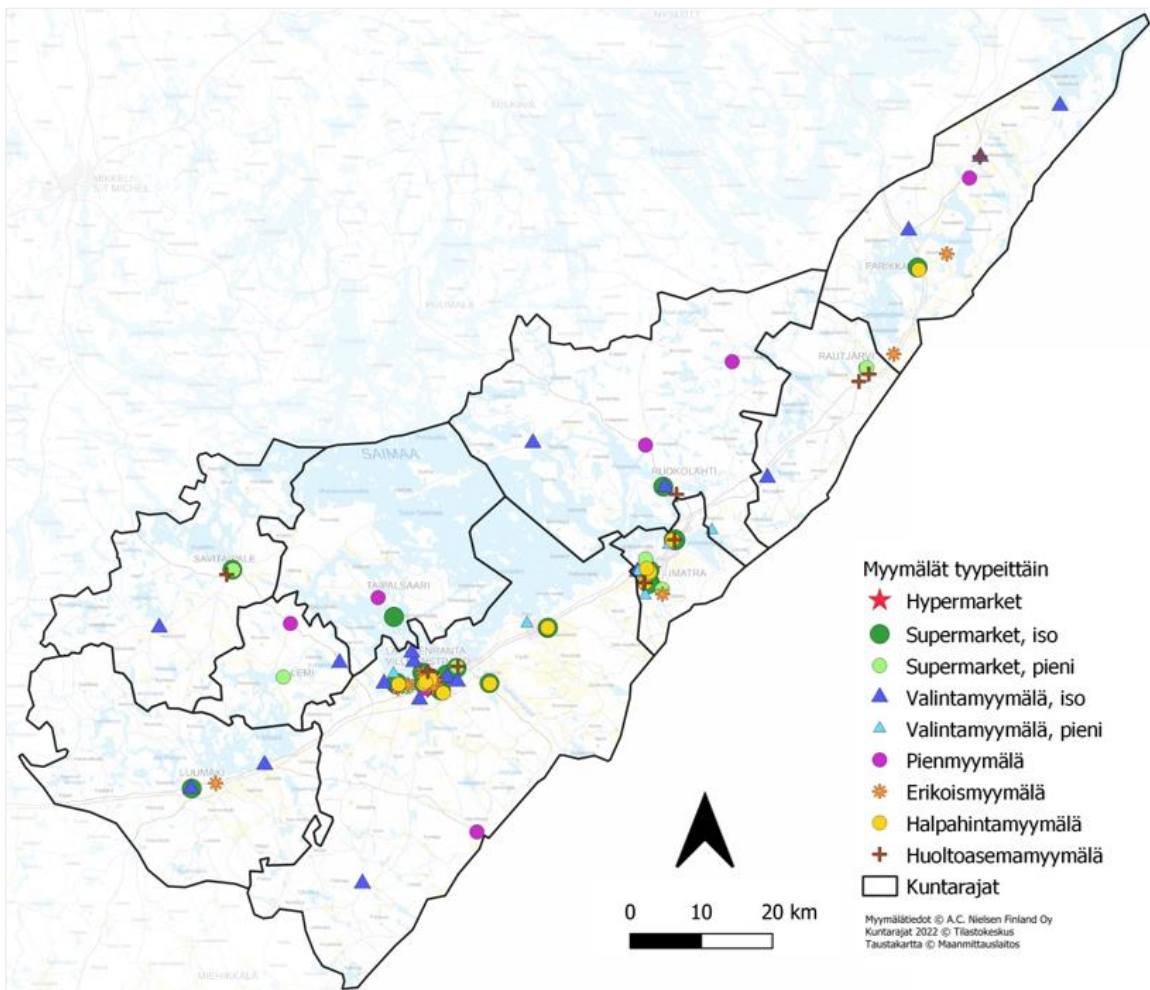
Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	Ruokolahti	Imatran seutu	ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ
Hypermarket (>2500 m <sup>2</sup> )	2				2	4
Supermarket, iso (>1000 m <sup>2</sup> )	6	1		1	8	26
Supermarket, pieni (400-1000 m <sup>2</sup> )	3		2		5	11
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	1	3	1	2	7	19
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	4				4	7
Pienmyymälä		1		2	3	9
Erikoismyymälä ym.	3	2			5	17
Halpahintamyymälä	5	1			6	16
Huoltoasemamyymälä	3	1	2	1	7	10
<b>PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>47</b>	<b>119</b>

Vuonna 2011 Etelä-Karjalassa toimi 94 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää, joten myymälöiden määrä on vähentynyt 18 myymälää. Myymälöiden määrä on lisääntynyt Lemillä ja Taipalsaarella ja pysynyt ennallaan Ruokolahdella. Muissa kunnissa myymälöiden määrä on vähentynyt.

Taulukko 8. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä 2011 ja 2021 Etelä-Karjalassa (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021 ja Etelä-Karjalan liitto 2013).

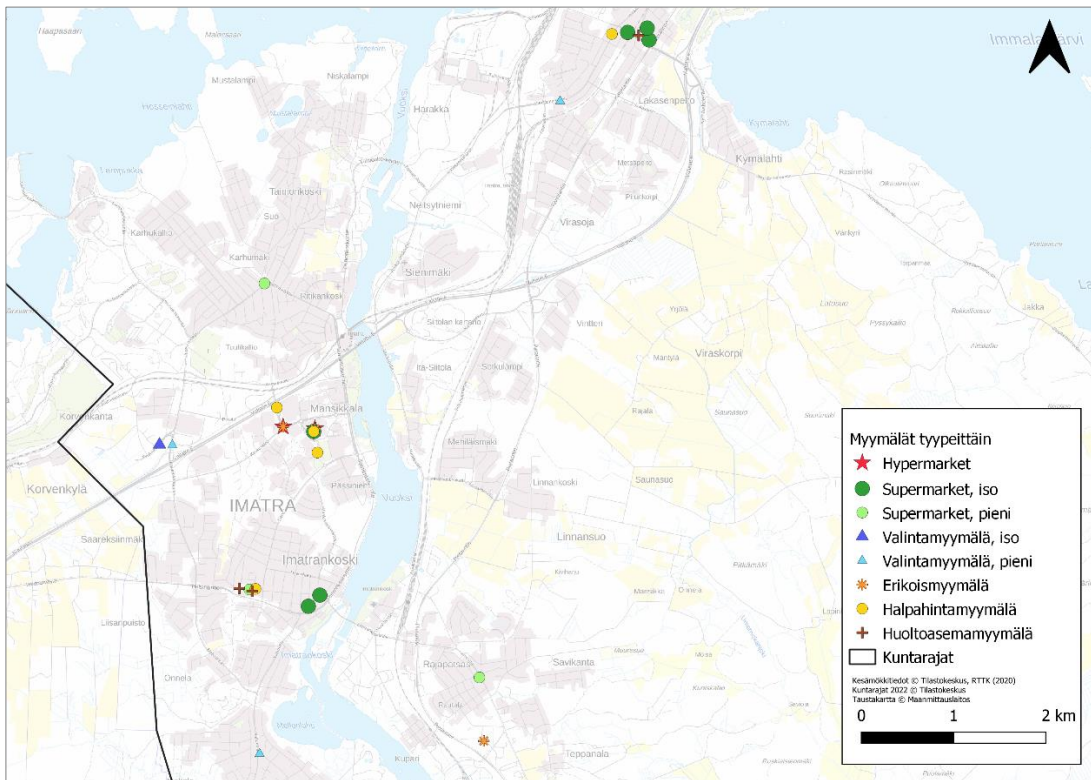
Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät myymälät	2011	2021	Muutos 2011-21
Imatra	24	16	-8
Lappeenranta	40	35	-5
Lemi	2	3	+1
Luumäki	4	3	-1
Parikkala	8	5	-3
Rautjärvi	4	3	-1
Ruokolahti	5	5	0
Savitaipale	5	3	-2
Taipalsaari	2	3	+1
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>-12</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>-6</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>94</b>	<b>76</b>	<b>-18</b>

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Etelä-Karjalassa. Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä 72 myymälää toimi Lappeenrannan seudulla ja 47 myymälää Imatran seudulla.

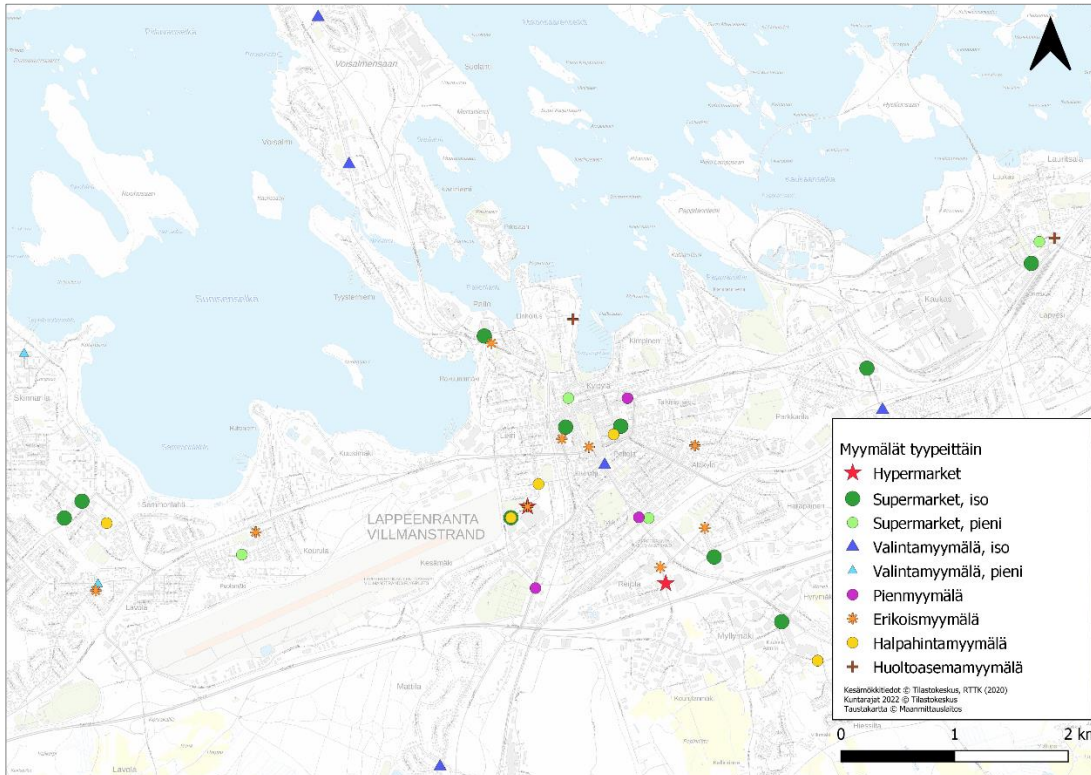


Kuva 11: Etelä-Karjalan päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2021 lopussa.





Kuva 12: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2021 Imatran keskeisellä alueella.



Kuva 13: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2021 Lappeenrannan keskeisellä alueella.

### 3.1.2 Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan Etelä-Karjalassa toimi vuoden 2021 lopussa **yhteensä 428 erikoiskaupan myymälää**. Erikoiskaupan myymälöistä 290 toimi Lappeenrannan seudulla ja 138 Imatran seudulla. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa erikoiskauppa), toimi yhteensä 62 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot ja apteekit ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 266 myymälää. Autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä toimi yhteensä 100 myymälää. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja niihin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

*Taulukko 9. Erikoiskaupan toimipaikkojen lukumäärä vuoden 2021 lopussa Etelä-Karjalassa (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2021).*

Erikoiskaupan toimipaikat 2021	Lappeenranta	Lemi	Luumäki	Savi-taipale	Taipalsaari	Lappeenrannan seutu
<b>Muu erikoiskauppa</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>184</b>
Alkot ja apteekit	28	1	3	2	1	35
Muotikauppa	30	0	1	0	0	31
Tietotekninen kauppa	14	0	1	0	1	16
Muu erikoiskauppa	93	2	2	3	2	102
<b>Tilaa vaativa erikoiskauppa</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
Rautakauppa	23	1	0	2	0	26
Kodinkonekauppa	3	0	0	0	0	3
Huonekalukauppa	7	0	0	0	0	7
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	3	0	0	0	0	3
<b>Autokauppa ja huoltamot</b>	<b>59</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>67</b>
Autokauppa	49	2	1	0	4	56
Huoltamot	10	0	0	1	0	11
<b>ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>260</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>290</b>

Erikoiskaupan toimipaikat 2021	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	Ruokolahti	Imatran seutu	ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ
<b>Muu erikoiskauppa</b>	<b>66</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>82</b>	<b>266</b>
Alkot ja apteekit	7	3	1	1	12	47
Muotikauppa	12	3	0	1	16	47
Tietotekninen kauppa	4	0	1	0	5	21
Muu erikoiskauppa	43	4	1	1	49	151
<b>Tilaa vaativa erikoiskauppa</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>62</b>
Rautakauppa	7	4	0	2	13	39
Kodinkonekauppa	4	0	0	0	4	7
Huonekalukauppa	3	0	0	0	3	10
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	2	0	1	0	3	6
<b>Autokauppa ja huoltamot</b>	<b>24</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>100</b>
Autokauppa	20	3	0	0	23	79
Huoltamot	4	4	1	1	10	21
<b>ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>106</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>138</b>	<b>428</b>

Vuoteen 2020 verrattuna toimipaikkojen määrä lisääntyi autokaupan toimialoilla ja väheni muilla toimialoilla. Kokonaisuutena erikoiskaupan toimipaikkoja oli 15 toimipaikkaa vähemmän vuonna 2021 kuin vuonna 2020.

Vuonna 2010 Etelä-Karjalassa oli yhteensä 610 erikoiskaupan toimipaikkaa, joten toimipaikkojen määrä väheni 182 toimipaikkaa vuosina 2010-2021. Toimipaikkojen määrä väheni tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla 17 toimipaikkaa, muun erikoiskaupan toimialoilla 138 toimipaikkaa, autokaupan toimialoilla 9 toimipaikkaa ja polttoaineen vähittäismyynnissä 18 toimipaikkaa vuosina 2010-2021.

*Taulukko 10. Erikoiskaupan toimipaikkojen lukumäärä 2010, 2020 ja 2021 Etelä-Karjalassa (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2010, 2020 ja 2021).*

Erikoiskaupan toimipaikat	2010	2020	2021	Muutos 2010-21
Imatra	153	108	106	-47
Lappeenranta	371	267	260	-111
Lemi	7	7	6	-1
Luumäki	12	7	8	-4
Parikkala	28	24	21	-7
Rautjärvi	9	5	5	-4
Ruokolahti	8	7	6	-2
Savitaipale	15	9	8	-7
Taipalsaari	7	9	8	1
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>198</b>	<b>144</b>	<b>138</b>	<b>-60</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>412</b>	<b>299</b>	<b>290</b>	<b>-122</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>610</b>	<b>443</b>	<b>428</b>	<b>-182</b>

### 3.1.3 Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan Etelä-Karjalassa toimi vuoden 2021 lopussa **yhteensä 928 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**. Kaupallisten palvelujen toimipaikoista 631 toimi Lappeenrannan seudulla ja 397 Imatran seudulla.

*Taulukko 11. Kaupallisten palvelujen toimipaikkojen lukumäärä vuoden 2021 lopussa Etelä-Karjalassa (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2021).*

Kaupallisten palvelujen toimipaikat	Lappeenranta	Lemi	Luumäki	Savitaipale	Taipalsaari	Lappeenrannan seutu
Majoitustoiminta (tol 55)	33	1	3	3	5	<b>45</b>
Ravitsemistoiminta (tol 56)	183	5	11	5	7	<b>211</b>
Kulttuuri-, urheilu-, virkistys (tol R)	74	1	3	2	5	<b>85</b>
Muu palvelutoiminta (tol S)	251	5	14	9	11	<b>290</b>
<b>PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>541</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>631</b>

Kaupallisten palvelujen toimipaikat	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	Ruokolahti	Imatran seutu	<b>ETELÄ-KARJALA YHTEENSÄ</b>
Majoitustoiminta (tol 55)	22	6	1	4	<b>33</b>	<b>78</b>
Ravitsemistoiminta (tol 56)	65	5	9	9	<b>88</b>	<b>299</b>
Kulttuuri-, urheilu-, virkistys (tol R)	24	5	2	1	<b>32</b>	<b>117</b>
Muu palvelutoiminta (tol S)	108	14	11	11	<b>144</b>	<b>434</b>
<b>PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>219</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>297</b>	<b>928</b>

Vuoteen 2020 verrattuna kaupallisten palvelujen toimipaikkojen määrä lisääntyi Luumäellä, Parikkalassa ja Taipalsaarella ja väheni muissa kunnissa. Kokonaisuutena kaupallisten palvelujen toimipaikkoja oli vuonna 2021 edellisvuoteen verrattuna 29 toimipaikkaa vähemmän.

Vuonna 2010 Etelä-Karjalassa oli 929 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa, joten toimipaikkojen määrä on lisääntynyt 2 toimipaikkaa. Toimipaikkojen määrä on vähentynyt ravitsemistoiminnassa 36 toimipaikkaa ja muussa palvelutoiminnassa 16 toimipaikkaa ja lisääntynyt majoitustoiminnassa 23 toimipaikkaa ja taide-, viihde- ja virkistyspalveluissa 31 toimipaikkaa.

*Taulukko 12. Kaupallisten palvelujen toimipaikkojen lukumäärä 2010, 2020 ja 2021 Etelä-Karjalassa (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2010, 2020 ja 2021).*

Kaupallisten palvelujen toimipaikat	2010	2020	2021	Muutos 2010-21
Imatra	232	230	219	-13
Lappeenranta	514	550	541	27
Lemi	10	15	12	2
Luumäki	41	30	31	-10
Parikkala	39	29	30	-9
Rautjärvi	24	25	23	-1
Ruokolahti	27	29	25	-2
Savitaipale	22	22	19	-3
Taipalsaari	17	27	28	11
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>322</b>	<b>313</b>	<b>297</b>	<b>-25</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>604</b>	<b>644</b>	<b>631</b>	<b>27</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>926</b>	<b>957</b>	<b>928</b>	<b>2</b>

### 3.1.4 Keskustat ja kaupan alueet

Seuraavassa esitetyt tiedot perustuvat tilasto- ja rekisteriaineistoihin, karttatarkasteluihin, olemassa oleviin kaupan selvityksiin, maastokäyntiin (3/2023) sekä kuntahaastatteluissa (2-3/2023) esille tulleisiin asioihin. Esitetyt kerrosalat ovat suuruusluokka-arvioita.

#### Imatra

Imatralla oli vuoden 2021 lopussa 27 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Suurissa päivittäistavaroita myyvissä myymälöissä (hypermarketit ja laajan tavaravalikoiman myymälät) myydään päivittäistavaroiden lisäksi myös käyttö- ja erikoistavaroita. Varsinaisia erikoiskaupan myymälöitä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 106 myymälää, joista 66 toimi ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla, 16 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 24 autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla.

Kauppa on Imatralla sijoittunut pääosin kolmeen keskuksen: Imatrankoskelle, Mansikkalaan ja Vuoksenniskalle. Imatrankoski on keskustahakuisen erikoiskaupan keskus. Mansikkalan alueella sijaitsee isot päivittäistavarakaupan myymälät (hypermarketit), laajan tavaravalikoiman myymälät sekä paljon tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Vuonna 2015 Mansikkalaan avatun Prismän yhteydessä on huomattava määrä myös keskustahakuista erikoiskauppaa. Vuoksenniska on luonteeltaan ala- tai paikalliskeskus, jossa on sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan tarjontaa. Imatralla on vähittäiskaupan kerrosalaa noin 149 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 105 000 k-m<sup>2</sup> (70 %) on keskustatoimintojen alueilla ja noin 21 000 k-m<sup>2</sup> (14 %) vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja noin 23 000 k-m<sup>2</sup> (15 %) muilla alueilla.

Imatrankosken, Mansikkalan ja Vuoksenniskan keskusta-alueet on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueina. Näiden lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-1 ja KM/res), Sotkulammen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2 ja KM/res) sekä Teppanalan rajakaupan suuryksikköalue (KM-r).

### **Imatrankoski-Mansikkalan keskustatoimintojen alue (C)**

Imatrankosken keskustatoimintojen alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 55 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 32 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Kerrosala on pääosin päivittäistavara-kauppaa, ns. keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja (mm. kahvila- ja ravintolapalvelut, parturikampaamot). Palvelut sijoittuvat pääosin Helsingintien ja Heikinkadun väliselle alueelle. Keskustan länsiosassa on myös laajan tavaravalikoiman myymälä (Tavaratalo Mainio) sekä joitakin autokaupan myymälöitä ja niihin liittyviä palveluja. Imatrankosken erikoiskaupan palvelut ovat vähentyneet viime vuosina ja alueella on varsin paljon tyhjää liiketilaa.

Mansikkalan keskustatoimintojen alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 63 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 54 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan laadinnan jälkeen alueelle on rakentunut kaksi uutta liikerakennusta (Prisma-keskus ja Tokmanni/Jysk). Alueella on päivittäistavara-kaupan suuret yksiköt (Prisma ja Citymarket) sekä lisäksi Lidl ja kolme laajan tavaravalikoiman myymälää (Raja-market, Tokmanni ja Puuilo). Hypermarkettien yhteydessä toimii myös useita erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa ovat muun muassa huonekaluliike Jysk Tokmannin kanssa samassa rakennuksessa, autoliike ja rakennustarvikeliike. Mansikkalassa on myös Kauppakeskus Mansikkapaikka, jossa toimii mm. optikkoliike, huonekaluliike, kahvila- ja ravintolapalveluja, kampaamo ja suurimpana toimijana Kuntokeskus Liikku. Uusien liikerakennusten myötä Mansikkalan kaupallinen vetovoima on vahvistunut viime vuosina merkittävästi, myös vetovoima suhteessa Imatrankoskeen on vahvistunut. Kaupallisten palvelujen lisäksi Mansikkalassa on myös koulutuspalveluja, liikuntapalveluja, hallinnollisia palveluja (mm. Imatran kaupungintalo) ja kulttuuripalveluja (mm. Imatran kulttuuritalo ja kirjasto).



*Kuva 14: Mansikkalan keskustatoimintojen alueella vuonna 2015 avatun Prisman yhteydessä on paljon myös erikoiskaupan tarjontaa.*

### **Vuoksenniskan keskustatoimintojen alue (C)**

Vuoksenniskan keskustatoimintojen alueella on kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 35 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä on noin 19 000 k-m<sup>2</sup>. Alueella on kolme päivittäistavaramyymälää (K-market, S-market ja Lidl), jotka sijoittuvat keskusta-alueen koillisosaan. Vuoksenniskan alueella on myös yksi laajan tavaravalikoiman myymälä (Kauppakeskus Mainio) sekä ns. keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä ja kaupallisia palveluja. Erikoiskaupan ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Vuoksenniskantien varteen. Paljon tilaa vaativan kaupan myymälöitä on Karjalantien varressa tien molemmin puolin.

### ***Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-1 ja KM/res)***

Korvenkannan alue on maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköalueena (KM-1). Alueella on valtatie 6 pohjoispuolella kaksi liikenneasemaa (Neste ja ABC), joiden molempien yhteydessä toimii päivittäistavaramyymälä ja kahvila- ja ravintolapalveluja. Valtatie eteläpuolella on joitakin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (mm. rengasliike ja rakennustarvikeliike), tukkukauppaa sekä rouheampia kaupallisia palveluja (mm. autojen korjaamo- ja pesupalveluita ja autokatsastus). Korvenkannan alueella on liiketilaa noin 7 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 4 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu Korvenkannan vähittäiskaupan reservialue on rakentamaton. Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue ja vähittäiskaupan suuryksiköiden reservialue on osoitettu Imatran yleiskaavassa 2040 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina.



*Kuva 15: Korvenkannan alueella toimii valtatie 6 pohjoispuolella kaksi liikenneasemaa (ABC ja Neste) sekä valtatie eteläpuolella muutama tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä (Pohjakartta: MML 2023).*

### ***Sotkulammen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2 ja KM/res)***

Sotkulammen alue on maakuntakaavassa osoitettu paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueena merkinnällä (KM-2). Alueella toimii K-Rauta ja alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m<sup>2</sup>. Suuryksikköalue ulottuu valtatie 6 pohjoispuolelle. Suuryksikköalueen eteläpuolella on vähittäiskaupan suuryksikön reservialue. Valtatie 6 pohjoispuolella ja reservialueella ei ole tällä hetkellä kaupan toimintoja. Sotkulammen vähittäiskaupan suuryksikköalue ja vähittäiskaupan suuryksiköiden reservialue on osoitettu Imatran yleiskaavassa 2040 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina.



*Kuva 16: Sotkulammen alueella toimii tällä hetkellä K-Rauta. Valtatien 6 pohjoispuolella olevalla paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköalueella ja eteläpuolella olevalla vähittäiskaupan suuryksikön reservialueella ei ole kaupan toimintoja. (Pohjakartta: MML 2023).*

#### **Teppanalan rajakaupan suuryksikköalue (KM-r)**

Teppanalan alue on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu rajakaupan suuryksikköalueen merkinnällä (KM-r). Vaihemaakuntakaavan laadinnan jälkeen alueelle on rakennettu kolme liikerakennusta, joissa toimi Laplandia-market, Skandinavian market ja Disa's Fish. Skandinavian Market ja Disa's Fish ovat suljettuna ja Laplandia-market on lopettanut toimintansa aiemmin. Liikerakennusten kerrosala on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>.



*Kuva 17: Teppanalan rajakaupan suuryksikköalueella on kolme liikerakennusta (Pohjakartta: MML 2023).*

#### **Muut alueet**

Muulla Imatralla on yksittäisiä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluita sekä kaupallisia palveluja muun muassa Rajapatsaan, Meltolan ja Karhunmäen alueilla.

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Imatralla**

Imatran yleiskaava 2040:n laadinta on luonnosvaiheessa. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet (KM1 ja KM-2), vähittäiskaupan suuryksikköjen reservialueet (KM/res) ja rajakaupan suuryksikkö (KM-r) on osoitettu myös Imatran yleiskaavassa. Kaupungin mukaan, vaikka kysyntää alueille ei tällä hetkellä ole, niin tulevaisuutta varten alueet olisi hyvä osoittaa myös maakuntakaavassa 2040. Keskustatoimintojen alueen rajaus tulisi kaupungin mukaan tarkistaa niin, että se on yhtenevä maakuntakaavassa ja yleiskaavassa.

### **Lappeenranta**

Lappeenrannassa oli vuoden 2021 lopussa 58 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista 35 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää, 11 päivittäistavaroita myyvää erikoismyymälää, 10 halpahintamyymälää ja 2 huoltoasemamyymälää. Suurissa päivittäistavaroita myyvissä myymälöissä (hypermarketit ja laajan tavaravalikoiman myymälät) myydään päivittäistavaroiden lisäksi myös käyttö- ja erikoistavaroita. Varsinaisia erikoiskaupan myymälöitä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 260 myymälää, joista 165 toimi ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla, 36 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 59 autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla.

Kauppa on Lappeenrannassa sijoittunut pääosin keskustaan ja keskustan reuna-alueille (Leiri, Reijola ja Myllymäki). Pienempiä kaupan keskittymiä ovat Joutsenon, Sammonlahden ja Lauritsalan aluekeskukset. Vuonna 2022 Lappeenrannassa oli vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa yhteensä noin 394 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 302 000 k-m<sup>2</sup> oli vähittäiskaupan käytössä. Vähittäiskaupan liiketilasta noin 71 % oli keskustatoimintojen alueilla, noin 26 % vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja noin 3 % muilla alueilla. Tyhjillään tai muussa kuin kaupallisten palvelujen käytössä oli noin 60 000 k-m<sup>2</sup>. (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022). Suurin osa Lappeenrannan liiketiloista on samassa kaupallisessa käytössä kuin vuonna 2019. Vuoden 2019 jälkeen suurimmat muutokset ovat tapahtuneet Lappeenrannan keskustassa ja Myllymäen alueella.

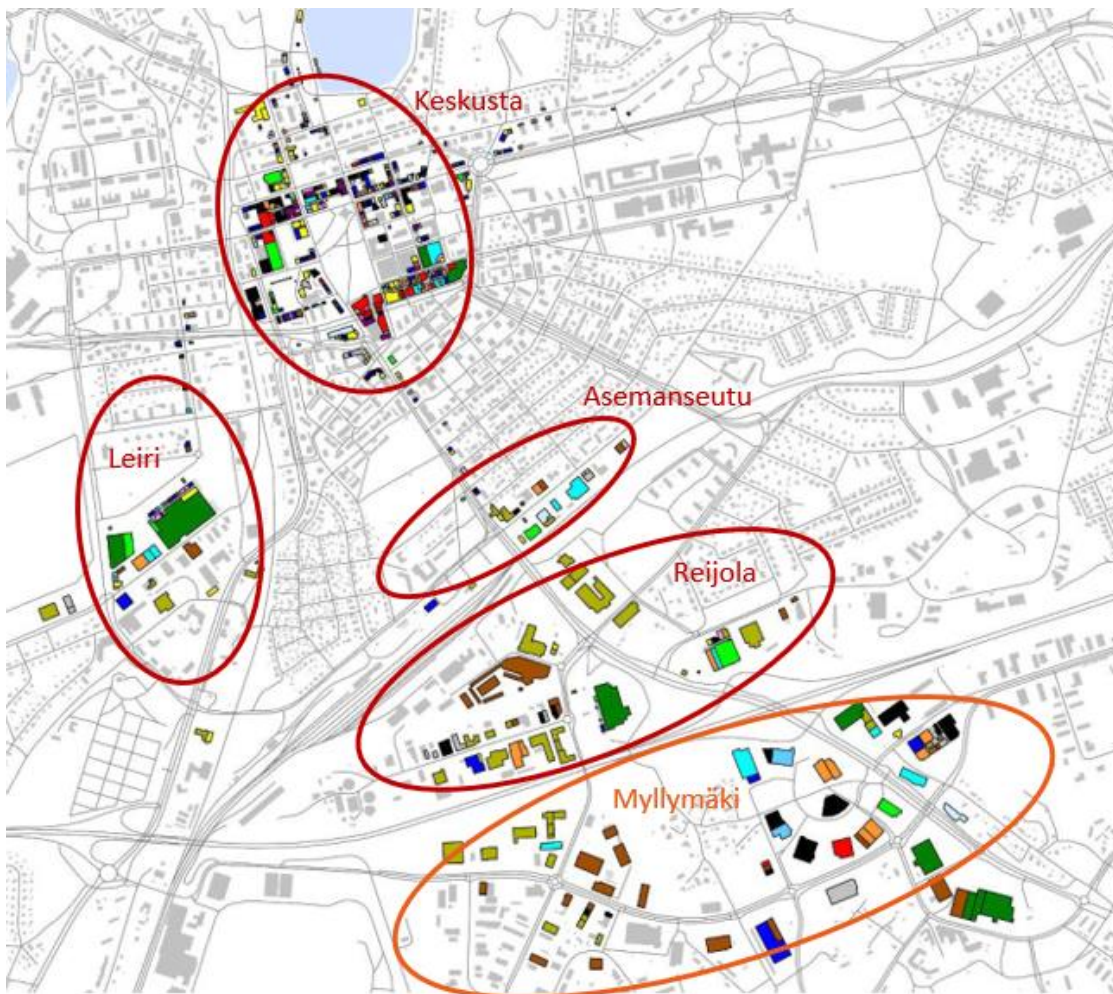
### **Lappeenrannan keskustatoimintojen alue: Keskusta, Leiri, Asemanseutu ja Reijola (C)**

Pääosa Lappeenrannan keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöistä ja kaupallisista palveluista sijaitsee Lappeenrannan keskustassa. Keskustan kaupallinen vetovoima perustuu ennen kaikkea monipuoliseen erikoiskaupan (mm. muotikauppa ja lifestyle) sekä kahvila- ja ravintolapalvelujen tarjontaan. Liiketilat sijaitsevat pääosin katutasossa, mutta keskeisissä kortteleissa ja kauppakeskuksissa kaupallista toimintaa on myös ylemmissä kerroksissa. Viime vuosina liiketilaa on jonkin verran purettu ja jäänyt tyhjilleen erityisesti keskustan länsiosassa, mutta toisaalta tyhjää liiketilaa on myös otettu käyttöön. Ydinkeskustan rooli on muuttumassa nykyistä enemmän viihde- ja huvittelualueeksi. Kivijalka pyritään kaavoituksenkin keinoin pitämään elävänä. (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022).

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden, Leirin, asemanseudun ja Reijolan, kaupallinen tarjonta painottuu hypermarket-kauppaan, rautakauppaan, huonekalukauppaan ja autokauppaan. Alueet eivät ole viime vuosina merkittävästi kasvaneet. Leirin alueelle on toteutettu Prisman laajennus, mutta samalla alueelta on poistunut vanhoja liikerakennuksia Prisman pysäköintialueeksi. Leirin alueen yleis- ja asemakaavaa ollaan uudistamassa. Asumisen lisäksi alueelle tulee uutta liiketilaa, jonka mitoitus tarkentuu suunnittelun edetessä. Reijolan alueen kauppa nojautuu autokauppaan ja rakentamisen kauppaan sekä marketkauppaan (Citymarket ja S-market). Muutokset Reijolan ja asemanseudun alueilla ovat olleet pieniä. (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022).

Lappeenrannan keskustatoimintojen alueella oli vuonna 2022 liiketilaa noin 245 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 190 000 k-m<sup>2</sup> oli vähittäiskaupan käytössä. Vuodesta 2019 liiketila on jonkin verran vähentynyt keskustan ja Reijolan alueilla.





Kuva 18: Lappeenrannan keskustan ja keskustan reuna-alueiden kaupalliset palvelut 2022 (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022).

### **Joutsenon keskustatoimintojen alue (C)**

Joutsenon keskustatoimintojen alueen kaupallinen tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin. Alueella oli vuonna 2022 liiketilaa noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä oli noin 10 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Aluekeskukset: Lauritsala, Sammonlahti ja Korvenkylä (c)**

Aluekeskusten kaupallinen tarjonta rakentuu päivittäistavarakaupasta ja kaupallisista palveluista sekä jossain määrin erikoiskaupasta. Sammonlahden ja Lauritsalan palvelutarjonta ei ole viime vuosina merkittävästi muuttunut. Sammonlahdessa on hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta ja joitakin erikoiskaupan ja hyvinvointipalveluja sekä kirjasto. Liiketilaa on yhteensä noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Lauritsalan keskusta on säilynyt suhteellisen vireänä ja palvelee hyvin lähialueensa asukkaita. Kehittämiseksi on kuitenkin rajalliset mahdollisuudet. Lauritsalan keskusta ei ole liiketoiminnoiltaan olennaisesti muuttunut viime vuosina. Liiketilaa on yhteensä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 5 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022). Korvenkylän alueella toimineet päivittäistavaramyymälät ovat lopettaneet toimintansa vuoden 2021 aikana.

### ***Myllymäki, liikekeskusmaisena kehitettävä vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-4)***

Myllymäen kaupan alueella on monipuolinen palvelutarjonta, joka nojautuu yksittäisiin suuriin tavarataloihin ja erikoiskaupan laatikkomyymälöihin. Tarjonnan painopisteet ovat tavaratalo-, huonekalu- ja kodintekniikkakaupassa. Alueella on myös yksi uusi muotikaupan ruotsalainen ketjuliike. Alue on liikepinta-alaltaan Lappeenrannan suurin kaupallinen alue, mutta myymälämäärällä alue ei kilpaile keskustan kanssa. Myllymäen alueella on liiketilaa noin 124 000 k-m<sup>2</sup>, josta valtaosa on vähittäiskaupan käytössä. Viime vuosina Myllymäen alueella liiketiloja on jäänyt tyhjilleen mm. Plantagenin lopettaessa. Lisäksi Grande Orcidéen palvelutarjonta on muuttunut muotikaupasta sisustuskauppaan. Toisaalta myös aiemmin tyhjänä olleisiin liiketiloihin on tullut uusia toimijoita. (Lappeenrannan kaupunki ja WSP Finland Oy 2022).



*Kuva 19: Myllymäen alueella toimii useita ns. laajan tavaravalikoiman myymälöitä.*

### ***Nuijamaantien liittymän vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-1)***

Alueella ei ole tällä hetkellä kaupallista toimintaa. Alue on yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena (KM-7). Nuijamaantien koillispuolinen ns. Ikean alue on myös asemakaavoitettu ja mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen. Nuijamaantien lounaispuolinen alue on asemakaavoittamaton.



*Kuva 20: Nuijamaantien liittymän vähittäiskaupan suuryksikköalue on tällä hetkellä rakentamaton (Pohjakaartta: MML 2023).*

### **Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-1 ja KM/res)**

Alue on rakentamaton eikä alueella ole myöskään konkreettisia kaupan hankkeita vireillä. Enimmäismitoitus on pieni. Alue on potentiaalinen työpaikka-alue, mikäli se ei toteudu kaupan alueena. Alue jatkuu Imatran puolella vähittäiskaupan suuryksikköalueena.



*Kuva 21: Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue on tällä hetkellä rakentamaton (Pohjakartta: MML 2023).*

### **Selkäharjun paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2 ja KM/res)**

Alueella sijaitsee tuotannollista toimintaa harjoittava Kaskein Marja Oy. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskauppaa eikä kaupallisia palveluja. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue liittymän koillisneljänneksessä on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM-1) myös yleiskaavassa. Päivitetyssä asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastotoiminnan korttelialueeksi (TK-2). Vaihemaakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön reservialue on myös yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden reservialueena. Reservialuetta ei ole asemakaavoitettu. Kaupungilla ei ole suunnitelmissa avata uutta kaupan keskittymää keskustan länsipuolelle.



*Kuva 22: Selkäharjun paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueella toimii Kaskein Marja Oy (Pohjakartta: MML 2023).*

### ***Viipurinportin paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2)***

Eteläkadun länsipuolella toimii ABC-liikenneasema, jonka yhteydessä on pieni päivittäistavaramyymälä, kahvila- ja ravintolapalveluja sekä erikoiskauppaa (vaateliike). Rakennuksen kerrosala on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>, josta noin 1 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Eteläkadun itäpuoli on kehittynyt ja kehitty edelleen tuotannon ja kiertotalouden alueena. Yleiskaavassa ABC:n alue on osoitettu vähittäiskaupan alueena (KM-6), muuten alue on osoitettu toimitilarakennusten alueena.



*Kuva 23: Viipurinportin paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueella toimii ABC-liikenneasema (Pohjakartta: MML 2023).*

### ***Mustolan ja Nuijamaan rajakaupan suuryksikköalueet (KM-r)***

Mustolan alueella toimii Lidl, Rajamarket ja Disa's Fish. Liiketilaa oli vuonna 2019 yhteensä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, joka oli kokonaisuudessaan vähittäiskaupan käytössä. Alue on yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena (KM-8). Olemassa olevien myymälöiden alueet on osoitettu asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden korttelialueina (KM-r). Asemakaava on pääosin jo toteutunut. Muilta osin alueet on asemakaavoissa osoitettu pääosin teollisuustoimintojen korttelialueina. Alueella ei ole vireillä asemakaavahankkeita liiketilojen laajennuksille.



*Kuva 24: Mustolan rajakaupan suuryksikköalueella toimii Lidl, Rajamarket ja Disa's Fish (Pohjakartta: MML 2023).*

Nuijamaan alueella toimii tällä hetkellä Laplandia-market. Alue on yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM-9). Liiketilaa oli vuonna 2019 yhteensä noin 5 000 k-m<sup>2</sup>, joka oli kokonaisuudessaan vähittäiskaupan käytössä.



Kuva 25: Nuijamaan rajakaupan suuryksikköalueella toimii Laplandia-market (Pohjakartta: MML 2023).

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Lappeenrannassa**

Uusille kaupan merkinnöille ei ole tarvetta. Keskustatoimintojen alueet ja aluekeskukset tulisi säilyttää Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina. Vähittäiskaupan suuryksikköalueista Myllymäen liikekeskumaisena kehitettävän vähittäiskaupan suuryksikköalueen (KM-4), Nuijamaantien liittymän vähittäiskaupan suuryksikköalueen (KM-1) sekä Mustolan ja Nuijamaan rajakaupan suuryksiköiden (KM-r) merkinnät, määräykset ja enimmäismitoitukset tulisi säilyttää Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina.

Korvenkannan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-1) ja vähittäiskaupan suuryksikön reservialue (KM/res) ovat rakentamattomia eikä alueilla ole myöskään vireillä tai tiedossa olevia kaupan hankkeita. Alueet ovat potentiaalisia työpaikka-alueita, mikäli niille ei sijoitu kauppaa. Vähittäiskaupan suuryksikköalueen merkinnän muuttamista vähittäiskaupan suuryksikön reservialueeksi (KM/res) tulisi harkita.

Selkähärjun paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueella (KM-2) on tällä hetkellä tuotannollista toimintaa ja vähittäiskaupan suuryksikön reservialue (KM/res) on rakentamaton. Kaupungilla ei ole suunnitelmassa avata uutta kaupan keskittymää keskustan länsipuolelle, joten paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueen merkinnän muuttamista vähittäiskaupan reservialueeksi (KM/res) tulisi harkita.

Viipurinportin paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueella (KM-2) kaupan rooli on pieni ja perustuu ABC:n palveluihin. Muilta osin alue on kehittynyt ja kehitty edelleen tuotannon ja kiertotalouden alueena. Merkinnän muuttamista vähittäiskaupan suuryksikön reservialueeksi (KM/res) tulisi harkita.

Mikäli Korvenkannan, Selkähärjun ja Viipurinportin vähittäiskaupan suuryksikköalueiden merkintöjä (KM-1, KM-2 ja KM-3) muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön reservialueiksi (KM/res) tulee varmistaa, että merkintä mahdollistaa alueen kehittämisen joustavasti joko kaupan alueena tai työpaikka-alueena. Kaiken kaikkiaan tavoitteena tulisi olla joustava ja mahdollistava maakuntakaava, jonka merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan kuntakaavoituksella.

## Lemi

Lemillä oli vuoden 2021 lopussa kolme päivittäistavaramyymälää ja kuusi erikoiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan kerrosala on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä on noin 1 000 k-m<sup>2</sup>. Lemin kaupalliset palvelut keskittyvät kuntakeskuksen alueelle, jossa toimii yksi päivittäistavaramyymälä, muutama erikoisliike ja kaupallisia palveluja. Lemin kuntakeskus on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu kuntakeskuksena (c). Lemillä ei ole tällä hetkellä eikä myöskään suunnitteilla vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten tarvetta maakuntakaavan merkintöjen muutokselle ei ole. Väestömäärän ja ikärakenteen kehityksestä johtuen kunnan tavoitteena ja haasteena on nykyisen palveluverkon säilyttäminen.

## Luumäki

Luumäellä oli vuoden 2021 lopussa kolme päivittäistavaramyymälää ja kahdeksan erikoiskaupan myymälää. Päivittäistavaramyymälöistä kaksi toimi Taavetissa ja yksi Jurvalassa. Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet pääosin kuntakeskukseen. Kuntakeskuksen lisäksi kaupan palveluja on myös Jurvalan taa-jamassa, jossa palvelutarjonta on viime vuosina lisääntynyt. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä on noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Luumäen kuntakeskus, Taavetti, on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu seutukeskuksena (c). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Taavetin puukylä paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueena (KM-2) ja Rantsilanmäki matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikköalueena (KM-3).

### ***Luumäen seutukeskus (c)***

Taavetin palvelutarjonta on väestöpohjaan nähden varsin hyvä. Alueella on kahden päivittäistavaramyymälän lisäksi erikoiskaupan ja kaupallisia palveluja. Kaupallisessa rakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Joitakin liiketiloja on tyhjänä, mutta joitakin tyhjillään olleita tiloja on otettu käyttöön. Liiketilaa noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 6 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä.

### ***Taavetin puukylä: paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-2)***

Taavetin puukylän alueella ei ole kaupallista toimintaa. Savitaipaleentien länsipuolella on kalustetehdas ja sen yhteydessä tehtaanmyymälä. Alue on kuitenkin potentiaalinen paljon tilaa vaativan kaupan alue, joten alueen enimmäismitoitusta voisi kunnan mukaan nostaa. Alueesta on ollut kiinnostunut toimija, jolla on myös päivittäistavaramyyntiä, joten kaavamerkinnän muuttamista päivittäistavarakaupan sallivaksi olisi tarpeen arvioida.



Kuva 26: Taavetin puukylän alueella toimii tällä hetkellä puutavaran käsittelyyn liittyviä yrityksiä (Pohjakartta: MML 2023)

**Rantsilanmäki: matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-3)**

Alueella toimii Nesteen huoltoasema ja Teboilin kylmäasema. Valtatien 6 eteläpuolella on St1 kylmäasema sekä leipomo, jonka yhteydessä on myymälä ja kahvila. Ns. Pitkä Shell on purettu valtatie 6 pohjoispuolella, mutta valtatie 6 eteläpuolella oleva leipomo-myymäälä-kahvila on laajentanut toimintaansa. Alueella on asemakaava, joka sallii liikerakentamista 17 000 k-m<sup>2</sup>. Alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin puolet on vähittäiskaupan käytössä. Alueen enimmäismitoitus on suuri, mutta sitä ei pitäisi kuitenkaan vähentää.



*Kuva 27: Rantsilanmäen alueella toimii tällä hetkellä valtatie 6 pohjoispuolella huoltoasema ja kylmäasema sekä valtatie 6 eteläpuolella kylmäasema ja leipomo-kahvila (Pohjakartta: MML 2023)*

**Maakuntakaavan muutostarpeet Luumäellä**

Luumäellä ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaavassa osoitettu Taavetin puukylän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue mahdollistaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan liikerakentamista 5 000 k-m<sup>2</sup>. Kunnan mukaan enimmäismitoitusta voisi nostaa ja sallia myös päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Rantsilanmäen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue mahdollistaa liikerakentamista 35 300 k-m<sup>2</sup>. Alueella voi lähteä kaupan hankkeita liikkeelle, kun tiejärjestelyt selkeytyvät. Enimmäismitoitus tulisi kunnan mukaan säilyttää.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen kaupan alueiden lisäksi kunnan mukaan tulisi harkita Jurvalan osoittamista keskustatoimintojen alueena ja Somerharjun osoittamista kaupan alueena. Jurvala-Risulahden alueella on päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluja sekä kaupallisia palveluja (mm. majointus- ja ravintolapalveluja, kahvilapalveluja, liikenneasema). Kaupalliset palvelut ovat viime vuosina kehittyneet ja alueelle on mm. avattu makeistehtaan myymälä entisiin K-kaupan tiloihin. Alue on potentiaalista kasvualuetta ja keskustatoimintojen alueen osoittaminen mahdollistaisi alueen kehittämisen. Somerharjun alueella on suljettu liikenneasema (noin 1 700 k-m<sup>2</sup>) ja asemakaavassa mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen (KM-1, 5 000 k-m<sup>2</sup>). Liikennevirran siirtyminen valtatielle 26 on vähentänyt ohikulkuliikennettä ja kaupan toimintaedellytyksiä alueella.

## Parikkala

Parikkalassa oli vuoden 2021 lopussa viisi päivittäistavaramyymälää, joista yksi toimi kuntakeskuksessa. Lisäksi päivittäistavaramyymälöitä oli Uukuniemellä, Särkisalmella, Saarella ja Kirjavalassa. Erikoiskaupan myymälöitä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 21. Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin kuntakeskuksessa ja Särkisalmella sekä niiden välissä olevalla Koirniemen alueella. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa on noin 22 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Parikkalan kuntakeskus on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu seutukeskuksena (c). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Koirniemen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2).

### **Parikkalan seutukeskus (c)**

Parikkalan kuntakeskuksessa on yksi päivittäistavaramyymälä sekä useita erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Palvelut sijaitsevat pääosin Parikkalantien varressa. Uusi S-market on aloittanut toimintansa 2013. Muita merkittäviä muutoksia keskustan palvelurakenteessa ei ole tapahtunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kuntakeskuksessa on liiketilaa noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 9 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä.

### **Koirniemi, paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2)**

Koirniemen alue sijaitsee valtatie 6 varressa. Alueella toimii paljon tilaa vaativaa kauppaa (rengasliike) ja autokorjaamopalveluja. Vähittäiskaupan kerrosalaa on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Koirniemen osayleiskaavassa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueena, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (KM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa enintään 62 000 k-m<sup>2</sup> kaupallisia palveluja, josta enintään 20 000 k-m<sup>2</sup> voi olla matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa ja enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavaraa.



Kuva 28: Koirniemen alueella toimii tällä hetkellä mm. rengasliike (Pohjakartta: MML 2023)

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Parikkalassa**

Parikkalassa ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaavassa osoitettu Koirniemen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue mahdollistaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan liikerakentamista 62 000 k-m<sup>2</sup>. Kunnan mukaan tarvetta vaihemaakuntakaavan kaavamerkinnän muuttamiselle ei ole.



## Rautjärvi

Rautjärvellä oli vuoden 2021 lopussa kolme päivittäistavaramyymälää, joista kaksi toimii kuntakeskuksen alueella. Lisäksi Rautjärven asemansseudulla toimii päivittäistavaramyymälä, jonka yhteydessä on myös ravintola ja vieressä majoituspalveluja tarjoava yritys. Erikoiskaupan myymälöitä oli yhteensä viisi. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan käytössä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>. Simpele on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu kuntakeskuksena (c). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Änkilän matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-3).

### **Simpeleen kuntakeskus (c)**

Rautjärven päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sekä kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Simpeleelle ja sijaitsevat pääosin Simpeleentien ja Roihankadun varressa. Keskustan palvelurakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Liiketilaa on poistunut tai siirtynyt muuhun käyttöön noin 900 k-m<sup>2</sup>. Kuntakeskuksessa on liiketilaa noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 5 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä ja noin 4 000 k-m<sup>2</sup> kaupallisten palvelujen käytössä.

### **Änkilä, matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-3)**

Alueella toimii Teboil liikenneasema ja sen yhteydessä pieni päivittäistavaramyymälä ja kahvila-ravintola. Lisäksi alueella on puutavaran myyntiä ja auton huoltopalveluja. Simpele-Änkilän osayleiskaavassa alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja kaupan sekä hallinnonalueena (PK). Asemakaavassa Mäkiänkiläntien molemmin puolin on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM). Kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavan aluetta pohjoisen suuntaan ja kehittää Mäkiänkiläntien pohjoispuolista aluetta paljon tilaa vaativan kaupan alueena.



*Kuva 29: Änkilän alueella toimii tällä hetkellä liikenneasema, jonka yhteydessä on päivittäistavaramyymälä ja kahvila- ja ravintolapalveluja (Pohjakartta: MML 2023)*

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Rautjärvellä**

Rautjärvellä ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaavassa osoitettu Änkilän matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue mahdollistaa matkailua palvelevan vähittäiskaupan liikerakentamista 44 300 k-m<sup>2</sup>. Kunnan tavoitteena on kehittää aluetta paljon tilaa vaativan kaupan alueena. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu kaupan alue ja alueen enimmäismitoitus on tarpeen säilyttää, mutta kaavamerkinnän muuttamista on tarpeen arvioida.

## Ruokolahti

Ruokolahdella oli vuoden 2021 lopussa viisi päivittäistavaramyymälää, joista kaksi toimii kuntakeskuksen alueella. Lisäksi kunnan alueella on kolme kyläkauppaa. Erikoiskaupan myymälöitä on yhteensä kuusi. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosala on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 4 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä. Rasila on maakuntakaavassa osoitettu kuntakeskuksena (c). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Oritlammin matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-3).

### **Rasilan kuntakeskus (c)**

Rasilassa toimii kaksi päivittäistavaramyymälää ja yksi huoltoasemamyymälä. Päivittäistavaramyymälät, erikoisliikkeet ja valtaosa kaupallisista palveluista sijaitsee Rasilan kuntakeskuksessa ja pääosin Rasilantien varressa. Keskustan palvelurakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Liiketilaa on yhteensä noin 6 500 k-m<sup>2</sup>, josta noin 3 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä ja 3 300 k-m<sup>2</sup> kaupallisten palvelujen käytössä.

### **Oritlampi, matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-3)**

Oritlammin alueella toimii Lohelan kahvio ja kalasavustamo. Alueella ei ole tiedossa olevia hankkeita uusien kaupallisten palvelujen rakentamiseksi. Alueen lounaispuolella on asemakaavassa teollisuusalueeksi (T) osoitettu alue, jolla on konepajatoimintaa ja rakennusurakointiyritys.



Kuva 30: Oritlammin alueella toimii tällä kahvila ja kalasavustamo (Pohjakartta: MML 2023).

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Ruokolahdella**

Ruokolahdella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaavassa osoitettu Oritlammin matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue mahdollistaa matkailua palvelevan vähittäiskaupan liikerakentamista 5 000 k-m<sup>2</sup>. Kunnan mukaan merkintä on tarpeen säilyttää myös uudessa maakuntakaavassa, joten tarvetta Etelä-karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten muuttamiselle ei ole.

## Savitaipale

Savitaipaleella oli vuoden 2021 lopussa kolme päivittäistavaramyymälää ja kahdeksan erikoiskaupan myymälää sekä kaupallisia palveluja (Nielsen ja Tilastokeskus). Kauppa ja palvelut keskittyvät kirkonkylään ja sen lähialueelle. Lisäksi Heitulassa on yksi kyläkauppa. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosala on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, josta on vähittäiskaupan käytössä noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Savitaipaleen kirkonkylä on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu seutukeskuksena (c). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu ABC:n tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (KM-2).

### **Savitaipaleen seutukeskus (c)**

Savitaipaleen kaupalliset palvelut keskittyvät kirkonkylälle. Kirkonkylällä toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (S-market ja K-market), erikoiskaupan palveluja sekä kaupallisia palveluja. Palvelutarjonnassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen 10 vuoden aikana. Keskustan alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä.

### **ABC:n tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalue (km-2)**

Alueella toimii ABC liikenneasema ja sen yhteydessä pieni päivittäistavaramyymälä ja kahvila-ravintola. Rakennuksen kerrosala on noin 700 k-m<sup>2</sup>, josta noin 300 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavara- ja noin 400 k-m<sup>2</sup> kahvila-ravintolan ja huoltoasemapaalvelujen tiloja. Alueelle on juuri laadittu asemakaava, joka mahdollistaa liikerakentamista 5 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi sijoittua paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta ei päivittäistavara- ja myymälätiloja.



Kuva 31: Savitaipaleen ABC:n tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueella toimii ABC-liikenneasema (Pohjakartta: MML 2023).

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Savitaipaleella**

Savitaipaleella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). ABC:n alueelle laadittu asemakaava mahdollistaa liikerakentamista noin 5 300 k-m<sup>2</sup>. Kunnan tavoitteena on kehittää aluetta paljon tilaa vaativan kaupan alueena. Asemakaavan merkinnät ja määräykset ovat yhtenevät Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoituksen kanssa. Tarvetta Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten muuttamiselle ei ole.

## Taipalsaari

Taipalsaarella oli vuoden 2021 lopussa kolme päivittäistavaramyymälää ja kahdeksan erikoiskaupan myymälää sekä kaupallisia palveluja (Nielsenin ja Tilastokeskus). Taipalsaari on taajamarakenteeltaan kaksinaapainen. Kauppa ja palvelut sijaitsevat Saimaanharjun ja Kirkonkylän taajamissa. Taajamista Saimaanharju on palvelutarjonnaltaan monipuolisempi. Kirkonkylä on kunnan hallinnollinen keskus. Taipalsaaren ja Saimaanharjun taajamat on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu kuntakeskuksena (c).

### **Taipalsaaren/Saimaanharjun kuntakeskus (c)**

Saimaanharjun alueella toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (K-market ja S-market), joista S-market on aloittanut vuoden 2012 jälkeen. Saimaanharjun alueella on myös joitakin erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Taipalsaaren kirkonkylä on kunnan hallinnollinen keskus. Hallinnollisten palvelujen lisäksi kirkonkylässä on yksi kyläkauppa sekä joitakin kaupallisia palveluja. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosala on noin 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 5 000 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan käytössä.

### **Maakuntakaavan muutostarpeet Taipalsaarella**

Taipalsaarella ei ole tällä hetkellä eikä myöskään suunnitteilla vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Kunnassa on käynnissä Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet Kirkonkylälle ja Saimaanharjulle, erillisiä kaupan varauksia ei ole osoitettu. Tarvetta Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten muuttamiseen ei ole.

## 3.2 Arvio vähittäiskaupan kerrosalasta

Etelä-Karjalassa on vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilaa karkeasti arvioiden noin **696 000 k-m<sup>2</sup>**, josta noin **501 000 k-m<sup>2</sup>** on vähittäiskaupan käytössä ja 195 000 k-m<sup>2</sup> kaupallisten palveluiden ja muun toiminnan käytössä.

*Taulukko 13. Arvio vähittäiskaupan kerrosalasta Etelä-Karjalassa 2021/2022.*

*(Luvut pyöristetty lähimpään tuhanteen)*

Liiketilat 2021/22, k-m <sup>2</sup>	Vähittäis- kauppa	Palvelut ja muut liiketilat	YHTEENSÄ
Imatra	149 000	71 000	<b>220 000</b>
Lappeenranta	302 000	92 000	<b>394 000</b>
Lemi	1 000	2 000	<b>3 000</b>
Luumäki	8 000	12 000	<b>20 000</b>
Parikkala	15 000	7 000	<b>22 000</b>
Rautjärvi	9 000	6 000	<b>15 000</b>
Ruokolahti	4 000	3 000	<b>7 000</b>
Savitaipale	8 000	4 000	<b>12 000</b>
Taipalsaari	5 000	1 000	<b>6 000</b>
<b>Imatran seutu</b>	<b>176 000</b>	<b>86 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>325 000</b>	<b>109 000</b>	<b>434 000</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>501 000</b>	<b>195 000</b>	<b>696 000</b>

Vähittäiskaupan liiketilasta on noin **356 000 k-m<sup>2</sup>** (71 %) Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla ja noin **108 000 k-m<sup>2</sup>** (22 %) vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja noin **37 000 k-m<sup>2</sup>** (7 %) muilla alueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia pinta-alaltaan yli 4 000 k-m<sup>2</sup>:n vähittäiskaupan suuryksiköitä on Imatralla ja Lappeenrannassa. Muissa kunnissa yksittäisten myymälärakennusten koko on alle 4 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 14. Arvio vähittäiskaupan kerrosalasta Etelä-Karjalassa 2021/2022.*

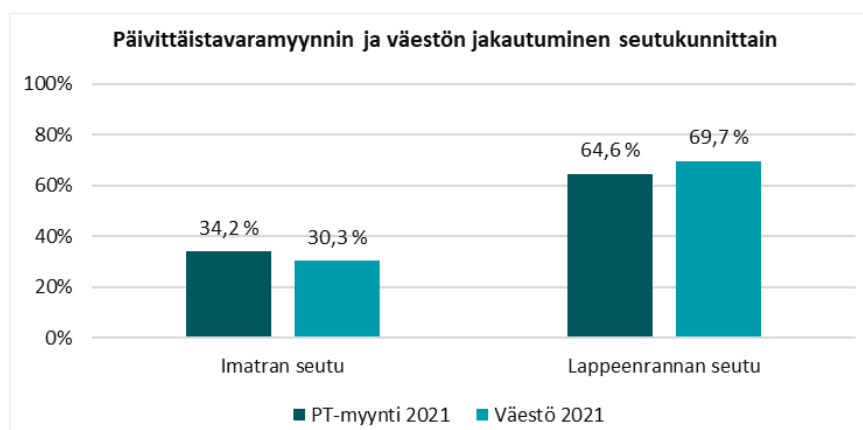
*(Luvut pyöristetty lähimpään tuhanteen)*

Liiketilat 2021/22, k-m <sup>2</sup>	Vähittäiskauppa yhteensä	Keskusta-alueilla	Vähittäiskaupan suuryksikkö-alueilla	Muilla alueilla
Imatra	149 000	105 000	21 000	23 000
Lappeenranta	302 000	214 000	80 000	8 000
Lemi	1 000	1 000	0	0
Luumäki	8 000	6 000	1 000	1 000
Parikkala	15 000	9 000	2 000	4 000
Rautjärvi	9 000	5 000	4 000	0
Ruokolahti	4 000	3 000	0	0
Savitaipale	8 000	8 000	0	0
Taipalsaari	5 000	5 000	0	0
<b>Imatran seutu</b>	<b>176 000</b>	<b>123 000</b>	<b>26 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>325 000</b>	<b>233 000</b>	<b>82 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>501 000</b>	<b>356 000</b>	<b>108 000</b>	<b>37 000</b>

### 3.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

#### Päivittäistavarakauppa

Etelä-Karjalan vuoden 2021 päivittäistavaramyynnistä toteutui Imatran seudulla noin 34 % ja Lappeenrannan seudulla noin 66 % (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021). Päivittäistavaramyynnin osuus maakunnan myynnistä on Imatran seudulla suurempi ja Lappeenrannan seudulla pienempi kuin seudun väestön osuus maakunnan väestöstä.

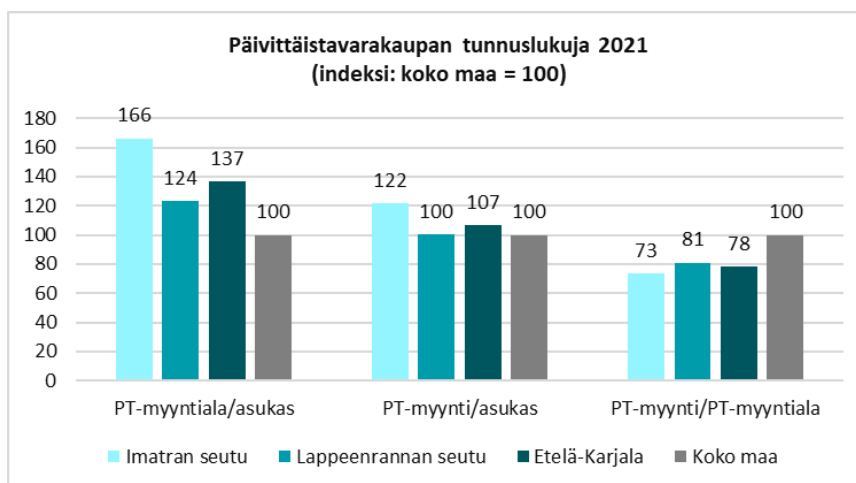


*Kuva 32: Etelä-Karjalan päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen vuonna 2021 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021 ja Tilastokeskus 2023).*

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Etelä-Karjalassa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 137) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Seutukunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti oli Imatran seudulla enemmän (indeksi 166) kuin Lappeenrannan seudulla (indeksi 124). Kunnittain tarkasteltuna eniten myyntialaa asukasta kohti oli Imatralla (indeksi 192), Parikkalassa (indeksi 159) ja Savitaipaleella (indeksi 153).

Päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Etelä-Karjalassa jonkin verran suurempi (indeksi 107) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Lappeenrannan seudulla päivittäistavaramyynti asukasta kohti oli yhtä suuri kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Imatran seudulla päivittäistavaramyynti asukasta kohti oli suurempi (indeksi 122) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten päivittäistavaramyyntiä asukasta kohti oli Imatralla (indeksi 142) ja Savitaipaleella (indeksi 118).

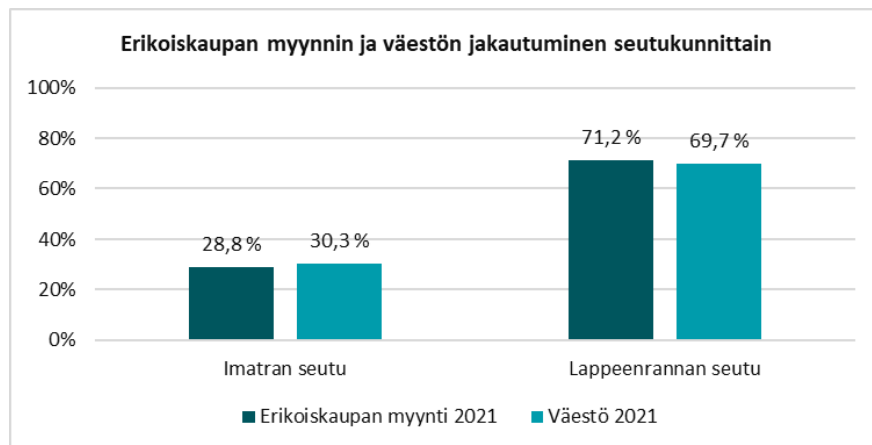
Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) on Etelä-Karjalassa selvästi alhaisempi (indeksi 78) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Lappeenrannan seudulla myyntitehokkuus oli korkeampi (indeksi 81) kuin Imatran seudulla (indeksi 73). Kunnittain tarkasteltuna korkein myyntitehokkuus oli Luumäellä (indeksi 86) ja Lappeenrannassa (indeksi 83). Alhainen myyntitehokkuus on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja/tai kireästä kilpailutilanteesta. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole tai sitä on vähän. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.



Kuva 33: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2021 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021).

## Erikoiskaupan myynti

Etelä-Karjalan vuoden 2021 erikoiskaupan myynnistä toteutui Imatran seudulla noin 29 % ja Lappeenrannan seudulla noin 71 % (Tilastokeskus). Erikoiskaupan myynnin osuus maakunnan myynnistä on Imatran seudulla pienempi ja Lappeenrannan seudulla suurempi kuin seudun väestön osuus maakunnan väestöstä.

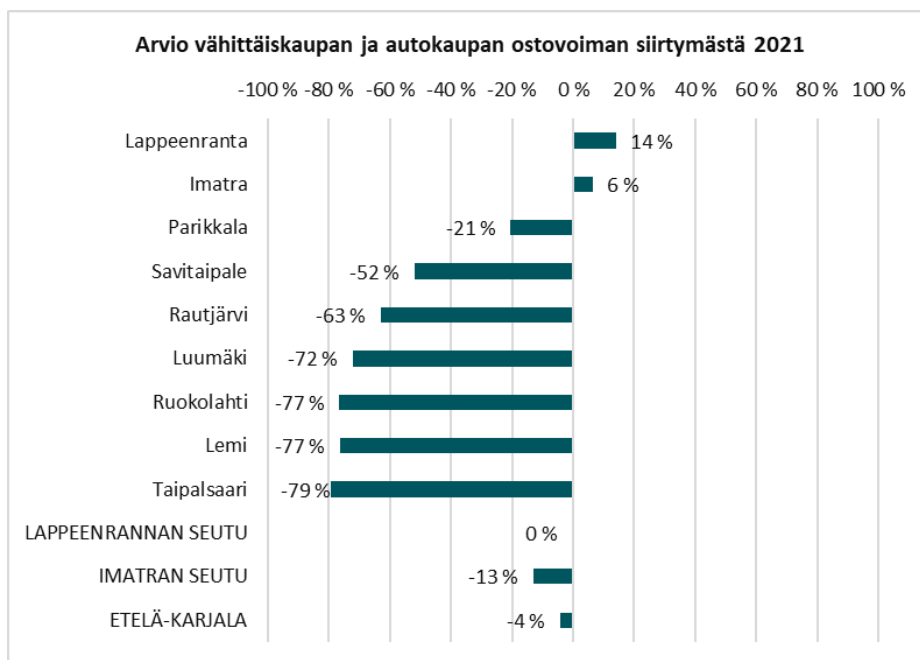


Kuva 34: Erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen vuonna 2020 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2021).

## Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

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

Seuraavassa kuvassa on esitetty vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) ja autokaupan ostovoiman siirtymä kunnittain ja seutukunnittain sekä koko maakunnan osalta Tilastokeskuksen toimipaikkatilaston tietojen pohjalta. Ostovoiman siirtymä on positiivinen Imatralla ja Lappeenrannassa. Niihin molempiin suuntautuu ostovoimaa oman seutunsa muista kunnista sekä myös maakunnan ulkopuolelta. Koko maakunnan tasolla ostovoiman siirtymä on hieman negatiivinen (-4 %). Vuonna 2010 Etelä-Karjalan vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen (6 %).



Kuva 35: Arvio vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) ja autokaupan ostovoiman siirtymästä 2021 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2021).

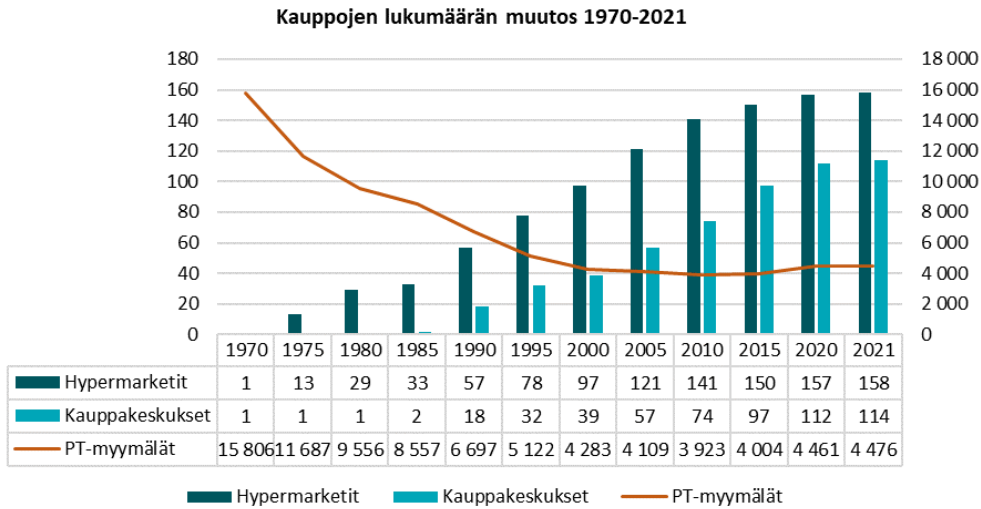
## 4 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

### 4.1 Kaupan yleiset kehitysnäkymät

#### Myymlöiden lukumäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut. Suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2000-luvulla tasoittunut. Kauppakeskusten ja hypermarkettien määrä ei enää kasva eikä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähene samalla tavalla kuin aiemmin. Erityisesti monipuolisen päivittäistavaravalikoiman supermarkettien, sekä myös pienten lähipalveluiden (esim. lähituotteet, liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot) määrä ja merkitys on kasvanut.

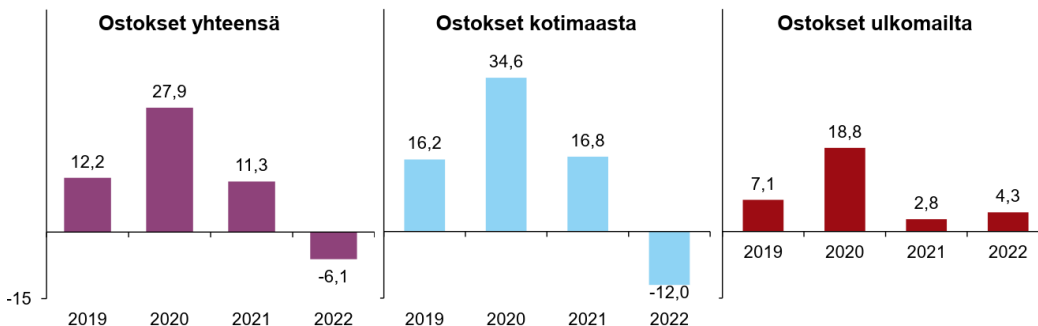




Kuva 36: Kauppojen lukumäärän kehitys 1970-2021.

## Verkkokaupan kehitys

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Erityisesti pandemia kasvatti nopeasti aktiivisten digiostajien määrää. Kaupan liiton tutkimuksen mukaan edellisen kolmen kuukauden aikana digiostoksia tehneiden osuus 18-79-vuotiaista netin käyttäjistä oli 65 % vuonna 2019, kun se vuonna 2021 ja 2022 oli noin 74 %. Digiostaminen yleistyi varsinkin vanhemmissa ikäryhmissä. Vuonna 2022 netistä ostettiin vähittäiskaupan tuotteita noin 5 450 miljoonalla eurolla. Digiostosten arvo kuitenkin väheni ensimmäistä kertaa koko 2000-luvun aikana.



Kuva 37: Arvio vähittäiskaupan digiostamisen vuosimuutoksesta (%) 2019-2022 (Kurjenoja 2023).

Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa integroituu vahvasti myymälöihin, eikä tähän ole näkyvissä muutosta ainakaan lähitulevaisuudessa. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Erikoiskaupassa verkkokauppa voi vähentää myymälämäärää, pienentää myymäläkokoja ja vähentää myymälämyyntiä. Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tullaan myymälöitä ja palveluita tarvitsemaan myös tulevaisuudessa. Myös verkkokauppa tarvitsee myymälöitä muun muassa brändinsä rakentamiseen ja tavaroiden jakeluun. Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopaikat sijoittuvat sinne, missä asiakkaat liikkuvat, muiden palvelujen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

## Kulutuskäyttäytyminen

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

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

Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kierotalouden ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan.

## Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus

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

Myös kivijalkakaupat muuttuvat yhä enemmän hybrideiksi: palvelujen ja tuotannon (esim. leipomo, pienviljely) integroituminen kauppaan tulee lisääntymään. Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa. Tämä edellyttää liiketiloilta joustavuutta. Tulevaisuudessa perinteiset kivijalkakaupat perustavat verkkokauppoja ja alkavat kilpailla menestyksellisesti globaalien verkkokauppojen kanssa. Toisaalta myös globaalit verkkokaupat perustavat omia kivijalkakauppoja tai noutopisteitä sekä pakettiautomaatteja Suomeen. Pakettiautomaatit tulevat sinne missä ihmisetkin ovat, esim. liikenneasemille, kauppakeskuksiin ja myös tavallisiin kauppoihin sekä kerrostaloihin.

## Keskustojen tulevaisuus

Kauppa on olennainen osa yhdyskuntaa ja kaupan yhteyteen hakeutuu myös muita palveluita niin kaupallisia kuin julkisiakin. Kaupunkien keskustat vahvistavat asemaansa, mutta myös lähipalvelujen merkitys lisääntyy. Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja. Erikoiskauppa sijoittuu keskustan ydinkorttelien kivijalkaan ja/tai monipuolisiin kauppakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan trendinä keskustoissa on monipuoliseen valikoimaan, laatuun ja palveluun keskittyvä tarjonta.

Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Koska ihmiset tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa.

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

## 4.2 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Etelä-Karjalassa

### Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Suomessa 2011-2022

Vähittäiskaupan myynnin määrä on kasvanut vuosina 2011-2022 keskimäärin 1,3 % vuodessa. Päivittäistavara-kaupassa kasvu on ollut keskimäärin 0,3 %, erikoiskaupassa keskimäärin 2,4 % ja moottoriajoneuvojen kaupassa keskimäärin 2,9 % vuodessa. Vuonna 2022 vuosimuutos oli negatiivinen useimmilla toimialoilla.

*Taulukko 15. Vähittäiskaupan liikevaihdon vuosimuutos (%) Suomessa 2011-2022 (Tilastokeskus: vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja)*

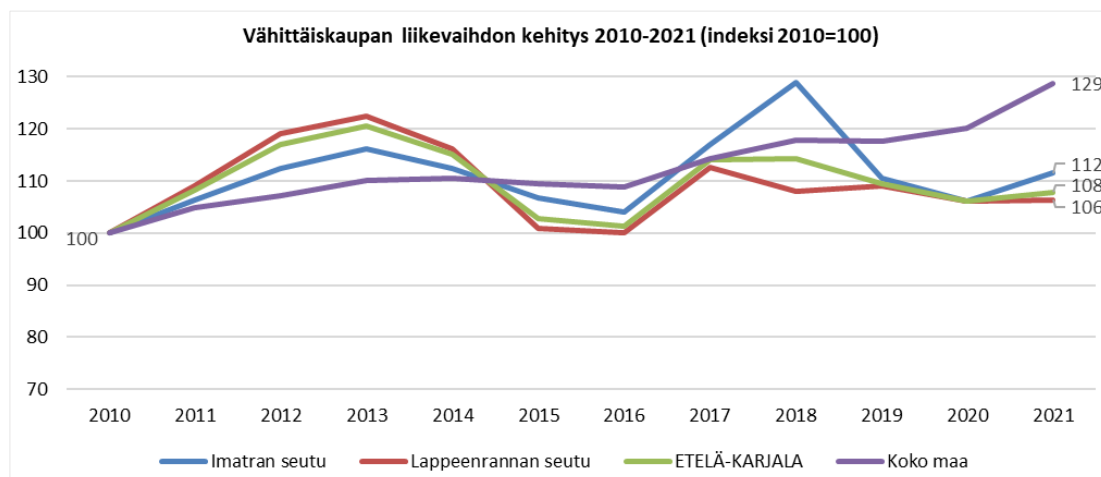
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	ka
Päivittäistavara-kauppa	1,9	-0,2	-1,2	-0,5	-0,7	1,0	1,5	0,3	0,2	5,5	0,4	-4,9	0,3
Erikoiskauppa yhteensä	4,9	3,2	-0,6	-1,2	2,7	3,3	4,4	3,4	4,3	3,0	4,5	-3,1	2,4
Vähittäiskauppa yhteensä	2,7	1,1	-1,0	-1,2	0,5	2,0	2,6	1,8	2,4	4,4	3,4	-3,5	1,3
Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa	9,5	-2,2	-3,3	3,5	3,3	7,9	4,8	3,9	1,3	1,4	10,7	-5,7	2,9

### Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Etelä-Karjalassa 2010-2021

Vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut vuosina 2010-2021 Etelä-Karjalassa hitaammin kuin koko maassa keskimäärin. Vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut Etelä-Karjalassa keskimäärin 0,6 % vuodessa, kun koko maassa kasvu on ollut keskimäärin 2,1 % vuodessa. Imatran seudulla vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut jonkin verran Lappeenrannan seutua nopeammin.

*Taulukko 16. Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Etelä-Karjalassa kunnittain ja seutukunnittain 2010-2021 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto)*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Vuosi- muutos
Imatra	100	107	115	117	113	110	108	122	137	119	111	114	1,1 %
Lappeenranta	100	109	120	121	116	101	101	113	109	111	107	108	0,7 %
Lemi	100	99	103	106	108	101	97	105	94	96	167	127	2,0 %
Luumäki	100	114	104	116	110	105	95	99	86	75	59	69	-3,1 %
Parikkala	100	106	108	130	121	97	102	111	92	93	89	117	1,3 %
Rautjärvi	100	99	95	76	78	81	48	54	50	49	77	78	-2,0 %
Ruokolampi	100	104	108	118	125	100	108	129	168	82	93	89	-0,9 %
Savitaipale	100	101	109	137	118	76	66	92	98	75	98	79	-2,0 %
Taipalsaari	100	106	108	196	157	158	147	146	135	115	112	121	1,6 %
<b>Imatran seutu</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>112</b>	<b>116</b>	<b>112</b>	<b>107</b>	<b>104</b>	<b>117</b>	<b>129</b>	<b>110</b>	<b>106</b>	<b>112</b>	<b>0,9 %</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>122</b>	<b>116</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>113</b>	<b>108</b>	<b>109</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>0,5 %</b>
<b>ETELÄ-KARJALA</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>117</b>	<b>121</b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>0,6 %</b>
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>105</i>	<i>107</i>	<i>110</i>	<i>111</i>	<i>110</i>	<i>109</i>	<i>114</i>	<i>118</i>	<i>118</i>	<i>120</i>	<i>129</i>	<i>2,1 %</i>



Kuva 38: Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Etelä-Karjalassa 2010-2021, indeksi 2010=100 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto).

## Liikerakennusten kerrosalan kehitys

Tilastokeskuksen rakennustilaston mukaan Etelä-Karjalassa oli vuoden 2021 lopussa liikerakennusten kerrosalaa noin 1 025 400 k-m<sup>2</sup>, josta noin 324 300 k-m<sup>2</sup> oli Imatran seudulla ja noin 701 100 k-m<sup>2</sup> Lappeenrannan seudulla. Kerrosalasta valtaosa (81 %) on rakennettu ennen vuotta 2010. Vuosina 2020-2021 liikerakentaminen on ollut vähäistä ja uutta liiketilaa on rakennettu vain noin 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 17. Liikerakennukset Etelä-Karjalassa 2021.

Liikerakennukset 2021, k-m <sup>2</sup>	Rakennusvuosi - 2009	Rakennusvuosi 2010-2019	Rakennusvuosi 2020 - 2021	YHTEENSÄ
Imatra	198 300	54 900	1 200	<b>254 400</b>
Lappeenranta	515 500	126 000	300	<b>641 800</b>
Lemi	6 000	500	0	<b>6 500</b>
Luumäki	20 700	300	0	<b>21 000</b>
Parikkala	32 600	5 400	0	<b>38 000</b>
Rautjärvi	17 500	100	0	<b>17 600</b>
Ruokolahti	12 900	1 400	0	<b>14 300</b>
Savitaipale	17 000	0	0	<b>17 000</b>
Taipalsaari	10 400	4 400	0	<b>14 800</b>
<b>Imatran seutu</b>	<b>261 300</b>	<b>61 800</b>	<b>1 200</b>	<b>324 300</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>569 600</b>	<b>131 200</b>	<b>300</b>	<b>701 100</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>830 900</b>	<b>193 000</b>	<b>1 500</b>	<b>1 025 400</b>

## Rajakaupan merkitys

Asukkaiden ja loma-asukkaiden ohella tärkeä tekijä Kaakkois-Suomessa ja Etelä-Karjalassa ovat venäläiset matkailijat. Vuonna 2011 venäläiset matkailijat käyttivät Etelä-Karjalassa rahaa vähittäiskauppaan lähes 200 miljoonaa euroa, mikä vastaa asukkaiden ostovoimasta noin 20 %. Vuonna 2019 venäläiset käyttivät vähittäiskauppaan Etelä-Karjalassa noin 268 miljoonaa euroa. Koronapandemia ja Ukrainan sota ovat tukahduttaneet venäläisten matkailun Suomeen lähes kokonaan, mikä vaikuttaa merkittävästi myös Etelä-Karjalaan suuntautuvaan venäläisten ostosmatkailuun. (Etelä-Karjalan liitto 2013 ja Etelä-Karjalan liitto 2022).

## 4.3 Kysynnän kehitys

### 4.3.1 Etelä-Karjalan oman väestön ostovoiman kehitys

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Karjalan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja ([www.tuomassanta-salo.fi](http://www.tuomassanta-salo.fi)).

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Vuosina 2011-2022 vähittäiskaupan myynti on koko maan tasolla kasvanut päivittäistavarakaupassa keskimäärin 0,3 %/vuosi, tavaratalokaupassa keskimäärin 1,2 %/vuosi, erikoiskaupassa keskimäärin 2,4 %/vuosi ja moottoriajoneuvojen vähittäiskaupassa keskimäärin 2,9 %/vuosi (Tilastokeskus 2023). Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi, joita voidaan pitkällä tähtäimellä pitää varsin realistisinä arvioina.

*Taulukko 18. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)*

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2021 rahassa)	2021	2030	2040	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 940	4 309	4 760	1 %
Muu erikoiskauppa	3 852	4 603	5 611	2 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	2 074	2 478	3 021	2 %
Autokauppa ja huoltamot	2 833	3 385	4 126	2 %
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>12 698</b>	<b>14 775</b>	<b>17 518</b>	

**Etelä-Karjalan oman väestön** vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 **noin 1 601 milj.€**, josta noin 485 milj.€ oli Imatran seudun väestön ostovoimaa ja 1 116 milj.€ Lappeenrannan seudun väestön ostovoimaa.

Etelä-Karjalan oman väestön ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 380 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 41 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 149 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 80 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 109 milj.€.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa. Päivittäistavarakaupassa väestömäärän väheneminen aiheuttaa sen, että kulutuksen kasvuarviosta huolimatta ostovoima vähenee useissa kunnissa.

Taulukko 19. Arvio Etelä-Karjalan väestön ostovoimasta 2021.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2021, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	101	99	53	73	326
Lappeenranta	286	280	151	206	922
Lemi	11	11	6	8	37
Luumäki	18	17	9	13	57
Parikkala	18	18	9	13	58
Rautjärvi	12	12	6	9	39
Ruokolahti	19	19	10	14	62
Savitaipale	13	13	7	9	41
Taipalsaari	18	18	10	13	58
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>151</b>	<b>147</b>	<b>79</b>	<b>108</b>	<b>485</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>346</b>	<b>338</b>	<b>182</b>	<b>249</b>	<b>1 116</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>497</b>	<b>486</b>	<b>262</b>	<b>357</b>	<b>1 601</b>

Taulukko 20. Arvio Etelä-Karjalan väestön ostovoimasta 2040.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	98	116	62	85	361
Lappeenranta	334	393	212	289	1 228
Lemi	12	14	8	11	45
Luumäki	18	21	11	15	65
Parikkala	16	19	10	14	59
Rautjärvi	10	12	7	9	39
Ruokolahti	18	22	12	16	68
Savitaipale	12	14	8	11	45
Taipalsaari	19	23	12	17	71
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>143</b>	<b>169</b>	<b>91</b>	<b>124</b>	<b>526</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>395</b>	<b>466</b>	<b>251</b>	<b>343</b>	<b>1 455</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>538</b>	<b>634</b>	<b>342</b>	<b>467</b>	<b>1 981</b>

Taulukko 21. Etelä-Karjalan väestön ostovoiman kehitys 2021-2040.

Ostovoiman kehitys 2021- 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	-2,9	16,9	9,1	12,4	35,5
Lappeenranta	47,5	113,6	61,2	83,5	305,8
Lemi	0,8	3,2	1,7	2,4	8,1
Luumäki	0,0	3,6	1,9	2,6	8,2
Parikkala	-2,1	1,2	0,6	0,9	0,6
Rautjärvi	-1,7	0,4	0,2	0,3	-0,7
Ruokolahti	-0,9	2,8	1,5	2,1	5,5
Savitaipale	-0,6	1,9	1,0	1,4	3,7
Taipalsaari	1,3	5,1	2,8	3,8	13,0
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>-7,6</b>	<b>21,4</b>	<b>11,5</b>	<b>15,7</b>	<b>41,0</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>49,0</b>	<b>127,4</b>	<b>68,6</b>	<b>93,7</b>	<b>338,6</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>41,4</b>	<b>148,7</b>	<b>80,1</b>	<b>109,4</b>	<b>379,6</b>

#### 4.3.2 Loma-asukkaiden ostovoiman kehitys

Etelä-Karjalan oman väestön lisäksi maakunnan kokonaisostovoimaa lisäävät vapaa-ajan asukkaat. Kesämök-kibarometrin (Voutilainen ym. 2021) mukaan loma-asukkaat viettävät aikaa vapaa-ajan asunnolla keskimäärin 104 vuorokautta vuodessa. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät vuodessa päivittäistavaraostoksiin keskimäärin noin 3 120 €, muihin tavaroihin keskimäärin noin 660 € ja rakennustarvikkeisiin keskimäärin noin 800 € taloutta/vapaa-ajan asuntoa kohden.

Etelä-Karjalan ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali oli vuonna 2021 **noin 33,4 milj.€**, josta kohdistui päivittäistavara-kauppaan noin 22,7 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 4,9 milj.€ ja tilaa vaativaan kauppaan noin 5,9 milj.€.

Etelä-Karjalan ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2040 yhteensä **noin 13 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 6,9 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 2,8 milj.€ ja tilaa vaativaan kauppaan noin 3,4 milj.€.

*Taulukko 22. Arvio Etelä-Karjalan vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2021.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2021, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	0,1	0,0	0,0	0,2
Lappeenranta	2,6	0,6	0,7	3,8
Lemi	1,4	0,3	0,4	2,0
Luumäki	5,9	1,3	1,5	8,7
Parikkala	2,2	0,5	0,6	3,2
Rautjärvi	0,9	0,2	0,2	1,3
Ruokolahti	2,8	0,6	0,7	4,1
Savitaipale	3,8	0,8	1,0	5,7
Taipalsaari	3,0	0,7	0,8	4,5
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>16,7</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>24,6</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>5,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>8,7</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>22,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,9</b>	<b>33,4</b>

*Taulukko 23. Arvio Etelä-Karjalan vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta 2040.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	0,2	0,0	0,1	0,3
Lappeenranta	3,1	0,8	1,0	4,9
Lemi	1,8	0,5	0,5	2,8
Luumäki	8,1	2,1	2,5	12,8
Parikkala	2,3	0,6	0,7	3,6
Rautjärvi	1,0	0,3	0,3	1,5
Ruokolahti	4,3	1,1	1,3	6,7
Savitaipale	4,8	1,2	1,5	7,5
Taipalsaari	4,0	1,0	1,3	6,3
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>21,8</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>34,2</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>7,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>12,1</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>29,5</b>	<b>7,6</b>	<b>9,2</b>	<b>46,4</b>

Taulukko 24. Etelä-Karjalan vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kehitys 2021-2040.

Ostovoiman kehitys 2021- 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	0,1	0,0	0,0	0,1
Lappeenranta	0,6	0,3	0,3	1,1
Lemi	0,4	0,2	0,2	0,7
Luumäki	2,2	0,8	1,0	4,1
Parikkala	0,1	0,1	0,2	0,4
Rautjärvi	0,1	0,1	0,1	0,2
Ruokolahti	1,5	0,5	0,6	2,6
Savitaipale	0,9	0,4	0,5	1,8
Taipalsaari	1,0	0,4	0,5	1,8
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>5,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>9,6</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>3,4</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>6,9</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>13,0</b>

#### 4.3.3 Venäläisten rahankäyttö Etelä-Karjalassa

Etelä-Karjalan vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden lisäksi merkittävä lisä ostovoimapotentiaaliin on aiempina vuosina tullut venäläisiltä matkailijoilta. Venäjän Ukrainassa vuonna 2022 aloittama sota on käytännössä tukahduttanut venäläisten matkailun Suomeen, eikä sodan lopputulos ja kesto ole tällä hetkellä tiedossa. Venäläisten rahankäytön kehitystä on seuraavassa arvioitu Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy:n laatiman selvityksen pohjalta.

Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy:n laatimassa ”Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät” – selvityksessä (Etelä-Karjalan liitto 2022) on arvioitu venäläisten matkailijoiden määrän ja rahankäytön kehitystä kolmen skenaarion avulla:

- 1) Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2023 ja ostosmatkailu kehittyä ennen korona-aikaa olleen kehityksen mukaisesti,
- 2) Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2030 ja ostosmatkailu on tämän jälkeen maltillista ja rajoitettua ja
- 3) Itäraja pysyy kokonaan kiinni venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuoteen 2040 asti.

Arvio rahankäytöstä perustuu oletukseen, että venäläisten matkailijoiden rahankäyttö matkailijaa kohti ja jakautuminen eri tuoteryhmiin säilyy vuoden 2018 tasolla.

Skenaariossa 1 venäläisten matkailijoiden ostovoima Etelä-karjalassa on vuonna 2040 arvion mukaan **noin 410 milj.€**, josta noin 113 milj.€ kohdistuu Imatran seudulle ja noin 297 milj.€ Lappeenrannan seudulle. Ostovoiman lisäys vuoteen 2018 verrattuna on **noin 148 milj.€**, josta noin 41 milj.€ kohdistuu Imatran seudulle ja noin 107 milj.€ Lappeenrannan seudulle. Suurin osa ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan.

Skenaariossa 2 venäläisten matkailijoiden ostovoima Etelä-karjalassa on vuonna 2040 arvion mukaan **noin 243 milj.€**, josta noin 67 milj.€ kohdistuu Imatran seudulle ja noin 176 milj.€ Lappeenrannan seudulle. Vuoteen 2018 verrattuna ostovoima **vähenee noin 19 milj.€**.

Skenaariossa 3 Etelä-Karjalaan ei tule venäläisten matkailijoiden ostovoimaa rajan ollessa kiinni, joten vuoteen 2018 verrattuna ostovoima **vähenee noin 262 milj.€**.



*Taulukko 25. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta venäläisten matkailijoiden ostovoimasta Etelä-Karjalassa vuonna 2040 kolmessa skenaariossa (Etelä-Karjalan liitto 2022).*

Rahankäyttö 2040, milj.€	Skenaario1 Imatran seutu	Skenaario1 Lappeenrannan seutu	Skenaario1 ETELÄ-KARJALA	Skenaario2 Imatran seutu	Skenaario2 Lappeenrannan seutu	Skenaario2 ETELÄ-KARJALA	Skenaario3 Imatran seutu	Skenaario3 Lappeenrannan seutu	Skenaario3 ETELÄ-KARJALA
Päivittäistavarakauppa	99	261	<b>360</b>	58	155	<b>213</b>	0	0	<b>0</b>
Erikoiskauppa	14	36	<b>50</b>	9	21	<b>30</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>113</b>	<b>297</b>	<b>410</b>	<b>67</b>	<b>176</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Taulukko 26. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan venäläisten matkailijoiden ostovoiman muutoksesta Etelä-Karjalassa vuosina 2018-2040 kolmessa skenaariossa (Etelä-Karjalan liitto 2022).*

Rahankäytön muutos 2018-2040, milj.€	Skenaario1 Imatran seutu	Skenaario1 Lappeenrannan seutu	Skenaario1 ETELÄ-KARJALA	Skenaario2 Imatran seutu	Skenaario2 Lappeenrannan seutu	Skenaario2 ETELÄ-KARJALA	Skenaario3 Imatran seutu	Skenaario3 Lappeenrannan seutu	Skenaario3 ETELÄ-KARJALA
Päivittäistavarakauppa	36	94	<b>130</b>	-5	-12	<b>-17</b>	-63	-167	<b>-230</b>
Erikoiskauppa	5	13	<b>18</b>	0	-2	<b>-2</b>	-9	-23	<b>-32</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>107</b>	<b>148</b>	<b>-5</b>	<b>-14</b>	<b>-19</b>	<b>-72</b>	<b>-190</b>	<b>-262</b>

#### 4.3.4 Yhteenveto vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on arvion mukaan vuonna 2040 Etelä-Karjalassa venäläisten matkailijoiden määrän kehitysarviosta riippuen **noin 2 028 - 2 438 milj.€**. Ostovoima lisääntyy vuoteen 2040 mennessä **noin 130-541 milj.€**.

*Taulukko 27. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta Etelä-Karjalassa 2040.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Maakunnan oma väestö	Vapaa-ajan asukkaat	Venäläiset matkailijat (Skenaario1)	Venäläiset matkailijat (Skenaario2)	Venäläiset matkailijat (Skenaario3)	YHTEENSÄ Skenaario1/2/3
Päivittäistavarakauppa	538	30	360	213	0	<b>928/781/568</b>
Muu erikoiskauppa	634	8	50*	30*	0*	<b>692/672/642</b>
Tilaa vaativa kauppa	342	9				<b>351</b>
Autokauppa ja huoltamot	467					<b>467</b>
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>1 981</b>	<b>47</b>	<b>410</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>2438/2271/2028</b>

\* erikoiskauppa yhteensä

*Taulukko 28. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä vuoteen 2040 mennessä.*

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman muutosvuoteen 2040, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	Maakunnan oma väestö	Vapaa-ajan asukkaat	Venäläiset matkailijat (Skenaario1)	Venäläiset matkailijat (Skenaario2)	Venäläiset matkailijat (Skenaario3)	YHTEENSÄ Skenaario1/2/3
Päivittäistavarakauppa	41	7	130	-17	-230	<b>178/31/-182</b>
Muu erikoiskauppa	149	3	18*	-2*	-32*	<b>170/150/120</b>
Tilaa vaativa kauppa	80	3				<b>83</b>
Autokauppa ja huoltamot	109					<b>109</b>
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>380</b>	<b>13</b>	<b>148</b>	<b>-19</b>	<b>-262</b>	<b>541/374/130</b>

\* erikoiskauppa yhteensä

## 4.4 Laskennallinen liiketilatarve ja sen kehitys vuoteen 2040

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin, joita on käytetty myös edellisessä palveluverkkoselvityksessä:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 800 €/my-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 700 my-m<sup>2</sup>
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 9 000 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

### Etelä-Karjalan oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Etelä-Karjalan oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 yhteensä **noin 677 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 124 900 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 266 100 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 201 800 k-m<sup>2</sup> ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 84 200 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 29. Etelä-Karjalan oman väestön laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	22 800	48 500	36 800	15 400	<b>123 500</b>
Lappeenranta	77 500	164 900	125 100	52 200	<b>419 700</b>
Lemi	2 800	6 100	4 600	1 900	<b>15 400</b>
Luumäki	4 100	8 700	6 600	2 800	<b>22 200</b>
Parikkala	3 700	7 900	6 000	2 500	<b>20 100</b>
Rautjärvi	2 400	5 200	3 900	1 600	<b>13 100</b>
Ruokolahti	4 300	9 100	6 900	2 900	<b>23 200</b>
Savitaipale	2 800	6 100	4 600	1 900	<b>15 400</b>
Taipalsaari	4 500	9 600	7 300	3 000	<b>24 400</b>
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>33 200</b>	<b>70 700</b>	<b>53 600</b>	<b>22 400</b>	<b>179 900</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>91 700</b>	<b>195 400</b>	<b>148 200</b>	<b>61 800</b>	<b>497 100</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>124 900</b>	<b>266 100</b>	<b>201 800</b>	<b>84 200</b>	<b>677 000</b>

### Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman vaikutus liiketilatarpeeseen

Vapaa-ajan asukkaiden vaikutus liiketilatarpeeseen on varsin pieni. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman aikaansaama liiketilatarve on laskettu samoilla laskentaperiaatteilla kuin vakituisten asukkaiden liiketilan lisätarve. Ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 15 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 700 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 3 200 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 5 400 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 30. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman mahdollistama liiketilatarve 2040.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatra	0	0	0	<b>0</b>
Lappeenranta	700	300	600	<b>1 600</b>
Lemi	400	200	300	<b>900</b>
Luumäki	1 900	900	1 500	<b>4 300</b>
Parikkala	500	300	400	<b>1 200</b>
Rautjärvi	200	100	200	<b>500</b>
Ruokolahti	1 000	500	800	<b>2 300</b>
Savitaipale	1 100	500	900	<b>2 500</b>
Taipalsaari	900	400	700	<b>2 000</b>
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>5 000</b>	<b>2 300</b>	<b>4 000</b>	<b>11 300</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>1 700</b>	<b>900</b>	<b>1 400</b>	<b>4 000</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>6 700</b>	<b>3 200</b>	<b>5 400</b>	<b>15 300</b>

### Venäläisten matkailijoiden ostovoiman vaikutus liiketilatarpeeseen

Venäläisten matkailijoiden ostovoiman vaikutus liiketilatarpeeseen on arvioitu skenaarion 2 mukaan. Skenaariossa 2 on oletuksena, että Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2030 ja ostosmatkailu on tämän jälkeen maltillista ja rajoitettua.

Venäläisten ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 noin **62 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 49 500 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaan noin 12 500 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 31. Venäläisten matkailijoiden ostovoiman mahdollistama liiketilatarve vuonna 2040 (skenaario2).

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa	KAUPPA YHTEENSÄ
Imatran seutukunta	13 500	3 700	17 200
Lappeenrannan seutukunta	36 000	8 800	44 800
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>49 500</b>	<b>12 500</b>	<b>62 000</b>

## Yhteenveto liiketilatarpeesta vuonna 2040

Etelä-Karjalan vakituisen väestön, vapaa-ajan asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoiman perusteella arvioitu vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 on **noin 756 000 k-m<sup>2</sup>**. Venäläisten ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilatarve on kohdistettu kokonaan Imatralle ja Lappeenrantaan.

*Taulukko 32. Etelä-Karjalan oman väestön, ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden (skenaario 2) ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040 (luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
Imatra	36 000	52 000	38 000	15 000	141 000
Lappeenranta	114 000	174 000	126 000	52 000	466 000
Lemi	3 000	6 000	5 000	2 000	16 000
Luumäki	6 000	10 000	8 000	3 000	27 000
Parikkala	4 000	8 000	6 000	3 000	21 000
Rautjärvi	3 000	5 000	4 000	2 000	14 000
Ruokolahti	5 000	10 000	8 000	3 000	26 000
Savitaipale	4 000	7 000	6 000	2 000	19 000
Taipalsaari	5 000	10 000	8 000	3 000	26 000
<b>Imatran seutu</b>	<b>48 000</b>	<b>75 000</b>	<b>56 000</b>	<b>23 000</b>	<b>202 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>132 000</b>	<b>207 000</b>	<b>153 000</b>	<b>62 000</b>	<b>554 000</b>
<b>Etelä-Karjala</b>	<b>180 000</b>	<b>282 000</b>	<b>209 000</b>	<b>85 000</b>	<b>756 000</b>

Vähentämällä laskennallisesta liiketilatarpeesta nykyinen vähittäiskaupan kerrosala (taulukko 13), saadaan arvio liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2040 mennessä. Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve Etelä-Karjalassa vuoteen 2040 mennessä on yhteensä **noin 255 000 k-m<sup>2</sup>**.

*Taulukko 33. Etelä-Karjalan oman väestön, ulkomaakuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden (skenaario 2) ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2040 mennessä.*

Vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve 2021-2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa ml. autokauppa	Kauppa yhteensä
Imatra	-3 000	-3 000	-2 000	-8 000
Lappeenranta	-5 000	89 000	80 000	164 000
Lemi	2 000	6 000	7 000	15 000
Luumäki	1 000	9 000	9 000	19 000
Parikkala	0	4 000	2 000	6 000
Rautjärvi	0	4 000	1 000	5 000
Ruokolahti	2 000	10 000	10 000	22 000
Savitaipale	-1 000	6 000	6 000	11 000
Taipalsaari	0	10 000	11 000	21 000
<b>Imatran seutu</b>	<b>-1 000</b>	<b>15 000</b>	<b>11 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>-3 000</b>	<b>120 000</b>	<b>113 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Etelä-Karjala</b>	<b>-4 000</b>	<b>135 000</b>	<b>124 000</b>	<b>255 000</b>

## 5 KAUPAN PALVELUVERKKO 2040

### 5.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat erikseen päivittäistavarakaupalle, kaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle sekä muulle erikoistavaran kaupalle. Alarajan määrittelyssä on huomioitu kaupan laatu ja siihen liittyvä myyntitehokkuus sekä kaupan koon edellyttämä väestöpohja kohtuullisella asiointietäisyydellä. Vaihemaakuntakaavan laatimisen jälkeen seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, mutta vuoden 2017 maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja koskeva määräys on tarpeen muuttaa vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutoksen osalta. Lisäksi väestöpohjan vähenemisestä johtuen Parikkalan ja Luumäen muun erikoistavaran kaupan seudullisuuden alaraja olisi tarkoituksenmukaista muuttaa 5 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Esitys merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajojen tarkistamiseksi:

- päivittäistavarakauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.
- keskustaan soveltumaton kauppa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous-, vene- tai muu vastaava kauppa: kaikissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.
- muu erikoistavaran kauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 7 000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Määritellyt seudullisuuden alarajat ovat suuntaa antavia ja voimassa, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei.

### 5.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

#### 5.2.1 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus alueittain ja toimialaryhmittäin

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

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on esitetty kohdassa 4.4. Liiketilarave on määritelty maakunnan vakituisen väestön, vapaa-ajan asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoiman kehitysarvion perusteella. Venäläisten matkailijoiden ostovoiman kehitys on arvioitu skenaarion 2 mukaan. Skenaariossa 2 on oletuksena, että Itäraja avautuu venäläisten ostosmatkailijoiden osalta vuonna 2030 ja ostosmatkailu kehittyy sen jälkeen maltillisesti. Venäläisten ostovoiman on laskelmassa arvioitu kohdistuvan kokonaan Imatralla ja Lappeenrantaan. Etelä-Karjalan vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 on noin 756 000 k-m<sup>2</sup> (taulukko 32).

Kokonaismoitoksessa on otettu huomioon myös ostovoiman siirtymä niissä kunnissa, joissa siirtymä vuonna 2021 oli positiivinen eli Imatralla ja Lappeenrannassa. Mitoituksen lähtökohtana on, että kysyntä ja tarjonta ovat kaikissa kunnissa vähintään tasapainossa (ostovoiman siirtymä 0 %) ja että positiivisen ostovoiman siirtymän kunnissa ostovoiman siirtymä säilyy vuoden 2021 tasolla. Näin määritelty kokonaismoitus luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle ja sille, että kaikissa kunnissa on mahdollista kehittää kauppaa vähintään oman väestön kysyntää vastaavasti. Käytännössä kuitenkin erityisesti erikoiskaupan palvelut tulevat keskittymään suurimpiin keskuksiin.

Mikäli tavoitteena on Imatralla ja Lappeenrannassa ostovoiman positiivisen siirtymän säilyttäminen vuoden 2021 tasolla ja muissa kunnissa kysynnän ja tarjonnan tasapaino, on Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismoitus vuonna 2040 on **noin 833 000 k-m<sup>2</sup>**. Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 501 000 k-m<sup>2</sup>, joten liiketilan lisätarve on noin **332 000 k-m<sup>2</sup>**, josta noin 16 000 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 163 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan ja 153 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan erikoistavarakauppaan ja autokauppaan.

*Taulukko 34. Vähittäiskaupan kokonaismoitus 2040 (luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen).*

Vähittäiskaupan kokonaismoitus 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa ml. autokauppa	Kauppa yhteensä
Imatra	39 000	56 000	57 000	<b>152 000</b>
Lappeenranta	130 000	198 000	203 000	<b>531 000</b>
Lemi	3 000	6 000	7 000	<b>16 000</b>
Luumäki	6 000	10 000	11 000	<b>27 000</b>
Parikkala	4 000	8 000	9 000	<b>21 000</b>
Rautjärvi	3 000	5 000	6 000	<b>14 000</b>
Ruokolahti	5 000	10 000	11 000	<b>26 000</b>
Savitaipale	5 000	7 000	8 000	<b>20 000</b>
Taipalsaari	5 000	10 000	11 000	<b>26 000</b>
<b>Imatran seutu</b>	<b>51 000</b>	<b>79 000</b>	<b>83 000</b>	<b>213 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>149 000</b>	<b>231 000</b>	<b>240 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Etelä-Karjala</b>	<b>200 000</b>	<b>310 000</b>	<b>323 000</b>	<b>833 000</b>

*Taulukko 35. Liiketilan lisätarve 2021-2040 (liiketilan lisätarve = kokonaismoitus - nykyinen kerrosala).*

Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve 2021- 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa ml. autokauppa	Kauppa yhteensä
Imatra	0	1 000	2 000	<b>3 000</b>
Lappeenranta	11 000	113 000	105 000	<b>229 000</b>
Lemi	2 000	6 000	7 000	<b>15 000</b>
Luumäki	1 000	9 000	9 000	<b>19 000</b>
Parikkala	0	4 000	2 000	<b>6 000</b>
Rautjärvi	0	4 000	1 000	<b>5 000</b>
Ruokolahti	2 000	10 000	10 000	<b>22 000</b>
Savitaipale	0	6 000	6 000	<b>12 000</b>
Taipalsaari	0	10 000	11 000	<b>21 000</b>
<b>Imatran seutu</b>	<b>2 000</b>	<b>19 000</b>	<b>15 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Lappeenrannan seutu</b>	<b>14 000</b>	<b>144 000</b>	<b>138 000</b>	<b>296 000</b>
<b>Etelä-Karjala</b>	<b>16 000</b>	<b>163 000</b>	<b>153 000</b>	<b>332 000</b>

### 5.2.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistuminen keskusta-alueille

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan nykyisestä liiketilasta sijaitsee noin 356 000 k-m<sup>2</sup> (71 %) Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisilla keskustatoimintojen alueilla, noin 108 000 k-m<sup>2</sup> (22 %) vaihemaakuntakaavan mukaisilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja noin 37 000 k-m<sup>2</sup> (7 %) muilla alueilla. Kaupan kehitystrendien valossa keskustojen merkitys kaupan sijaintipaikkana vahvistuu tulevaisuudessa.

Mikäli keskustakaupan osuus haluttaisiin säilyttää vuonna 2040 samalla tasolla kuin nykytilanteessa (71 %), olisi keskusta-alueiden kokonaismitoitus vuonna 2040 laskennallisesti **noin 592 000 k-m<sup>2</sup>**. Tällöin keskusta-alueiden vähittäiskaupan kerrosala lisääntyisi vuoteen 2040 mennessä **noin 236 000 k-m<sup>2</sup>**. On kuitenkin syytä muistaa, että useimmissa kunnissa keskusta-alueet ovat tiiviisti rakennettuja, jolloin uuden liiketilan ja varsinkin uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen keskusta-alueille on haastavaa ellei jopa mahdotonta.

### 5.3 Kaupan sijainti ja mitoitus Etelä-Karjalassa

Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun edistäminen, elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä kaupan erilaisten liiketoimintamallien mahdollistaminen.

Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maakunta- ja yleiskaavoja koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitettaessa on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja mitoitusta koskevissa kaavaratkaisuissa kaupan laatu on otettu huomioon määrittelemällä tilaa vievälle kaupalle, matkailua palvelevalle kaupalle, rajakaupalle ja muulle kaupalle omat kaavamerkinnot.

Lisäksi kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevissa ratkaisuissa on syytä ottaa huomioon vuonna 2015 maankäyttö- ja rakennuslakiin tullut muutos, jonka myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen maakuntakaavassa merkitsee sitä, että kaupalle tulee osoittaa riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Seuraavassa on esitys Etelä-Karjalan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnista ja mitoituksesta 2040. Esitys perustuu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kaavaratkaisuihin, maakunnan väestön, loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kehitysarvioon ja sen pohjalta arvioituun vähittäiskaupan kokonaismoitukseen sekä kuntahaastattelussa esille tullessiin muutostarpeisiin.

### 5.3.1 Merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen mahdollistavat alueet on osoitettu:

- keskustatoimintojen alueina (C) **Lappeenrannan maakuntakeskustan alueelle** sekä **Joutsenon, Imatrankoski-Mansikkalan ja Vuoksenniskan keskustoihin**,
- laatuikäytävään kuuluvina aluekeskuksina (ci) **Sammonlahden, Lauritsalan, Taipalsaaren/Saimaanharjun, Korvenkylän ja Rasilan keskuksiin**,
- seutukeskuksina (c) **Savitaipaleen, Luumäen ja Parikkalan keskuksiin**,
- kunta-/aluekeskuksina (c) **Lemin ja Rautjärven keskuksiin**.

Kaupan näkökulmasta Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ovat tarkoituksenmukaisia ja niiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen myös tulevaisuudessa. Uusien keskustatoimintojen alueiden osoittamiselle ole tarvetta.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla on tällä hetkellä vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden **noin 356 000 k-m<sup>2</sup>**, joka on noin 71 % maakunnan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty keskustatoimintojen alueiden enimmäismoitukset. Velvoite osoittaa enimmäismoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen myötä, joten Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040 ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismoitusta keskustatoimintojen alueille.

### 5.3.2 Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet

Kaupan sijainninhjauksen näkökulmasta maakuntakaavassa tulee osoittaa sellaiset keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät, joissa toimii tällä hetkellä tai joiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa tulevaisuudessa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän sijoittumisen. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköalueita Imatralla, Lappeenrannassa, Luumäellä, Parikkalassa, Rautjärvellä, Ruokolahdella ja Savitaipaleella. Lemillä ja Taipalsaareissa ei ole maakuntakaavassa osoitettuja merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköalueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikköalueina (KM-1), paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueina (KM-2 ja km-2), matkailua palvelevina vähittäiskaupan suuryksikköalueina (KM-3 ja km-3), vähittäiskaupan suuryksikköalueena, jota kehitetään liikekeskusmaisena alueena (KM-4), rajakaupan suuryksikköinä (KM-r) sekä vähittäiskaupan suuryksikön reservialueina, jotka toteutetaan pidemmällä aikavälillä (KM/res).



Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty vähittäiskaupan suuryksikköalueiden vähittäiskaupan enimmäismitoitukset. Kerrosalana esitetty enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken vähittäiskaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt sekä uuden kerrosalan lisäksi myös olemassa olevan kerrosalan.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla on tällä hetkellä vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden **noin 108 000 k-m<sup>2</sup>**, joka on noin 22 % maakunnan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu suuryksikköalueiden enimmäismitoitus on yhteensä **noin 905 000 k-m<sup>2</sup>**, joka mahdollistaa uutta liikerakentamista **noin 797 000 k-m<sup>2</sup>**.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet, arvio niiden nykyisestä vähittäiskaupan kerrosalasta sekä alueelle vaihemaakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus. Lisäksi on esitetty muutosehdotukset vaihemaakuntakaavan merkintöjen ja määräysten tarkistamiseksi.

*Taulukko 36. Etelä-Karjalan vähittäiskaupan suuryksikköalueet ja niiden enimmäismitoitukset sekä esitys merkintöjen ja mitoitusten tarkistamisesta (nykyisen kerrosalan luvut pyöristetty lähimpään tuhanteen).*

Suuryksikköalue	Nykyinen vähittäiskaupan kerrosala (arvio)	1.VMK: kaava-merkintä	1.VMK: enimmäismitoitus	Muuttuva kaava-merkintä	Enimmäismitoitus 2040	Enimmäismitoitus, joka toteutuu 2040 jälkeen
<b>Imatra</b>	<b>21 000</b>		<b>248 000</b>		<b>198 000</b>	<b>50 000</b>
Korvenranta	4 000	KM-1	123 200		123 200	
Sotkulampi	5 000	KM-2	49 800		49 800	
Teppanala	12 000	KM-r	25 000		25 000	
Korvenkanta	0	KM/res	40 000			40 000
Sotkulampi	0	KM/res	10 000			10 000
<b>Lappeenranta</b>	<b>80 000</b>		<b>500 000</b>		<b>407 000</b>	<b>93 000</b>
Nuijamaantien liittymä	0	KM-1	128 500		128 500	
Korvenkanta	0	KM-1	8 700	KM/res		8 700
Selkäharju	0	KM-2	45 000	KM/res		45 000
Viipurinportti, ABC	1 000	KM-2	15 800	KM-3	5 800	
Viipurinportti, muu	0			KM/res		10 000
Myllymäki	65 000	KM-4	179 500		179 500	
Mustola	9 000	KM-r	47 400		47 400	
Nuijamaa	5 000	KM-r	45 800		45 800	
Korvenkanta	0	KM/res	4 300			4 300
Selkäharju	0	KM/res	25 000			25 000
<b>Luumäki</b>	<b>1 000</b>		<b>40 300</b>		<b>40 300</b>	
Taavetin puukylä	0	km-2	5 000		5 000	
Rantsilanmäki	1 000	KM-3	35 300		35 300	
<b>Parikkala: Koirniemi</b>	<b>2 000</b>	KM-2	<b>62 000</b>		<b>62 000</b>	
<b>Rautjärvi: Änkilä</b>	<b>4 000</b>	km-3	<b>44 300</b>	km-2	<b>44 300</b>	
<b>Ruokolahti: Oritlampi</b>	<b>0</b>	km-3	<b>5 000</b>		<b>5 000</b>	
<b>Savitaipale: ABC:n alue</b>	<b>alle 500</b>	km-2	<b>5 300</b>		<b>5 300</b>	
<b>ETELÄ-KARJALA</b>	<b>108 000</b>		<b>904 900</b>		<b>761 900</b>	<b>143 000</b>

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet on pääosin säilytetty ennallaan. Merkintöihin ehdotetut muutokset ja tarkistukset:

- Lappeenrannassa Korvenkannan KM-1 alue ja Selkäharjun KM-2 alue ehdotetaan muutettavaksi KM/res alueiksi. Alueita on mahdollista kehittää tuotantotoiminnan ja palveluiden alueina, mikäli niille ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Lappeenrannassa Viipurinportin KM-2 alueen merkintä ehdotetaan muutettavaksi ABC:n alueen osalta matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM-3) ja muilta osin KM/res alueeksi, joka mahdollistaa alueen kehittämisen joko kaupan alueena tai tuotantotoiminnan ja palveluiden alueena.
- Rautjärvellä Änkilän km-3 alueen merkintä ehdotetaan muutettavaksi paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueeksi (km-2). Enimmäismitoitus säilyy ennallaan.

Ehdotettujen tarkistusten jälkeen vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitus olisi noin **762 000 k-m<sup>2</sup>**. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden reservialueilla on mitoitusta noin 143 000 k-m<sup>2</sup>, jonka arvioidaan toteutuvan aikaisintaan maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen. Enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liikerakentamista **noin 654 000 k-m<sup>2</sup>**.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitusten tulkinnaissa on otettava huomioon, että kaavoissa vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa. Lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittyymiä. Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti.

Esitetyt tarkistukset ovat ehdotuksia. Lopulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kaavamerkinnot ja enimmäismitoitukset määritellään Etelä-Karjalan maakuntakaavan 2040 laadinnan yhteydessä.

### 5.3.3 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko

#### *Keskustatoimintojen alueet*

Keskustatoimintojen alueet, joissa on tai joiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja niihin vaikutuksiltaan rinnastettavien myymäläkeskittyymien sijoittumisen:

- **Lappeenranta** (keskustatoimintojen alue C)
- **Imatrankoski-Mansikkala** (keskustatoimintojen alue C)
- **Joutseno ja Vuoksenniska** (keskustatoimintojen alue C)
- **Sammonlahti, Lauritsala, Taipalsaari/Saimaanharju, Korvenkylä ja Rasila** (laatukäytävään kuuluva aluekeskus cl)
- **Savitaipale, Luumäki ja Parikkala** (seutukeskus c)
- **Lemi ja Rautjärvi** (kunta-/aluekeskus c)

Lappeenrannan ja Imatrankoski-Mansikkalan keskustat kehittyvät seutujensa kaupan pääkeskuksina ja Lappeenranta myös maakunnan kaupan pääkeskuksena. Molemmissa keskustoissa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut.

Muut keskustatoimintojen alueet (Joutseno ja Vuoksenniska), laatukäytävään kuuluvat aluekeskukset (Sammonlahti, Lauritsala, Taipalsaari/Saimaanharju, Korvekylä ja Rasila), seutukeskukset (Savitaipale, Luumäki ja Parikkala) sekä kunta- ja aluekeskukset (Lemi ja Rautjärvi) kehittyvät vähittäiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina ja omien vaikutusalueidensa kaupan keskuksina.

Vähittäiskaupan näkökulmasta Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ovat tarkoituksenmukaisia ja niiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen myös tulevaisuudessa. Näin ollen keskustatoimintojen alueiden merkintöjen muuttamiselle tai uusien keskustatoimintojen alueiden osoittamiselle ei ole tarvetta Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettavilla keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Liikerakentamisen osalta on kuitenkin hyvä pitää mielessä vähittäiskaupan kokonaismitoitus.

### ***Vähittäiskaupan suuryksikköalueet***

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettavat seuraavat merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet (muutokset Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettuihin alueisiin on esitetty kohdassa 5.3.2.):

#### **KM-1: Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue (suluissa enimmäismitoitus)**

- Imatra: Korvenkanta (123 200 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Nuijamaantien liittymä (128 500 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-2 / km-2: Merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativa vähittäiskaupan suuryksikköalue**

- Imatra: Sotkulampi (49 800 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäki: Taavetin puukylä (5 000 k-m<sup>2</sup>)
- Parikkala: Koirniemi (62 000 k-m<sup>2</sup>)
- Rautjärvi: Änkilä (44 300 k-m<sup>2</sup>)
- Savitaipale: ABC:n alue (5 300 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-3 / km-3: Merkitykseltään seudullinen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue**

- Lappeenranta: Viipurinportti, ABC:n alue (5 800 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäki: Rantsilanmäki (35 300 k-m<sup>2</sup>)
- Ruokolahti: Oritlampi (5 000 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-4: Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena**

- Lappeenranta: Myllymäki (179 500 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-r: Merkitykseltään seudullinen rajakaupan suuryksikkö**

- Lappeenranta: Mustolan alue (47 400 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Nuijamaa (45 800 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Teppanala (25 000 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM/res: Vähittäiskaupan suuryksikön reservialue, joka toteutetaan pidemmällä aikavälillä**

- Lappeenranta: Korvenkanta (8 700 k-m<sup>2</sup> ja 4 300 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Selkäharju (45 000 k-m<sup>2</sup> ja 25 000 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Viipurinportti, muu alue (10 000 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Korvenkanta (40 000 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Sotkulampi (10 000 k-m<sup>2</sup>)

## 6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 6.1 Vaikutukset kaupan palvelurakenteeseen

*Maakuntakaavan sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa maakuntakaavan kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen vaikutuksia kaupan palvelurakenteeseen.*

*Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen lainmukaisuutta ja vaikutuksia arvioitaessa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL luku 9 a), joihin sisältyy tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.*

*Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen sisältyy maakuntakaavan sisältövaatimuksiin. Maakuntakaavassa on oleellista osoittaa seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävän yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on sijaintipaikkojen riittävyys ja kaavaratkaisujen joustavuus.*

*Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040 vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollistettu keskustatoimintojen alueiden ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikköalueiden merkintöjen avulla. Maakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitus.*

#### **Kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys**

Etelä-Karjalan maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut antavat hyvän lähtökohdan alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksikköalueet luovat edellytykset olemassa olevan kaupan toiminnalle ja kehitykselle, uuden kaupan sijoittumiselle ja kehitykselle sekä Etelä-Karjalan kaupallisen vetovoiman turvaamiselle ja vahvistumiselle. Maakuntakaavan merkitykseltään seudullinen kaupan palveluverkko tukeutuu maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Maakuntakaavassa ei ole määritelty keskustatoimintojen alueille vähittäiskaupan enimmäismitoitusta, mikä luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille aiempaa joustavammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitus on merkintöjen tarkennusehdotusten jälkeen **noin 762 000 k-m<sup>2</sup>**, joka mahdollistaa uutta liikerakentamista **noin 654 000 k-m<sup>2</sup>**. Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden tarjoamat vaihtoehdot sijaintipaikat ja niiden riittävä enimmäismitoitus turvaavat elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja toimivan kilpailun maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaavan enimmäismitoitusten tulkinnessa on otettava huomioon, että kaavoissa kaupallisille toimintoille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa. Lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittymiä. Laskeutuvan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti uusien vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille osoitettaessa.

### **Keskusta-alueiden kaupan kehitys**

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (9a luku) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saatavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen myötä poistui velvoite osoittaa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus. Enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille aiempaa joustavammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Vaikka keskustatoimintojen alueille ei enää tarvitsikaan osoittaa enimmäismitoitusta, on alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen turvaamiseksi syytä arvioida vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja kuinka suuri osa siitä voi kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueilla.

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan laskennallinen kokonaismitoitus on vuonna 2040 noin 833 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan lisätarve vuosina 2021-2040 noin 332 000 k-m<sup>2</sup>. Mikäli keskustatoimintojen alueille ja vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuvan kaupan osuudet säilyisivät vuoden 2021 tasolla, olisi keskustakaupan osuus vuoden 2040 kokonaismitoituksesta noin 592 000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaisi noin 236 000 k-m<sup>2</sup> lisärakentamista keskustatoimintojen alueille. On kuitenkin syytä muistaa, että useissa kunnissa keskusta-alueet ovat tiiviisti rakennettuja, jolloin uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen keskusta-alueille ja toimivien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen turvaaminen voivat olla haastavia. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen edellyttää, että kaupan toimijoille on sijaintipaikkoja myös keskustojen ulkopuolella.

Tehtyjen kaupan selvitysten mukaan keskustakaupan osuus on monissa maakunnissa noin 50-60 % maakunnan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta, mitä voidaan pitää Etelä-Karjalassakin lähtökohtana. Tällöin keskustakaupan osuus olisi vuoden 2040 kokonaismitoituksesta noin 416 000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaisi noin 60 000 k-m<sup>2</sup> uutta liikerakentamista keskustatoimintojen alueille.

*Taulukko 37. Vähittäiskaupan kerrosala keskustatoimintojen alueilla, vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja muilla alueilla 2021/22 ja 2040 (luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen).*

	Nykyinen kerrosala	Kerrosala 2040	Lisätarve 2021-2040
Keskustatoimintojen alueet (50 %)	356 000	416 000	60 000
Vähittäiskaupan suuryksikköalueet (45 %)	108 000	375 000	267 000
Muut alueet (5 %)	37 000	42 000	5 000
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>501 000</b>	<b>833 000</b>	<b>332 000</b>

Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle on maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (9a luku) mukaan kuitenkin katsottava, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Etelä-Karjalan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat pääosin olemassa olevia kaupan alueita tai sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi alueille sijoittuva kauppa on pääosin paljon tilaa vaativaa kauppa sekä ohikulkuliikennettä ja matkailijoita palvelevaa kauppa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa. Näin ollen vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ei voida olettaa olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan.

### **Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset**

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luovat mahdollisuuksia kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen seurauksena merkittävien vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Lappeenrannassa, mutta maakuntakaavan keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksikköalueet mahdollistavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös muualla maakunnassa.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan kauppaa koskevat ratkaisut vahvistavat maakunnan valtakunnallista asemaa, mutta luovat edellytykset myös maakunta-, seutu-, kunta- ja aluekeskusten kaupallisen aseman vahvistamiselle maakunnan sisällä. Vaihtoehtoiset sijaintipaikat ja riittävä enimmäismitoitus luovat edellytykset vähittäiskaupan toiminnalle ja kehitykselle koko maakunnassa.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa esitettävät kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut tarkentuvat kuntakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuntakaavoituksella ratkaistaan myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan sijainti ja mitoitus.

### **Toimivan kilpailun edellytykset**

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivan kilpailun edistämiseksi keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikköalueet tarjoavat kaupalle uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoitus mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

## **6.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

*Vaihemaakuntakaavan vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen arvioitaessa korostuu maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta.*

*Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on vähäinen. Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle. Edelleen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.*

*Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL luku 9 a), joissa korostuvat tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.*

*Etelä-Karjalan maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollistettu keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksikköalueiden merkintöjen avulla.*

### **Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys**

Etelä-Karjalan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueet muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskusten kehittämistä. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin nähden. Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa on osoitettu merkinnöin.

Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnät osoittavat merkitykseltään seudullisille kaupan toiminnoille riittävästi kehittämisen- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa sekä parantaa keskusten elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen perustultua. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun edistäminen ja kaupan erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista alueina tai kohdemerkinnöillä osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla. Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida yksittäisten kaupan hankkeiden sijoittumisen vaikutukset sekä liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

## **6.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus**

*Arvioitaessa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitettavan merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen ja liikkumiseen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta, valtakunnalliset alueidenkäyttötaavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset.*

*Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen ja että vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.*

*Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL luku 9 a), joiden mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.*

### **Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden saavutettavuus**

Liikenteen toimivuus ja palveluiden helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava ja vetovoimainen. Erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä.

Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja valintamahdollisuudet. Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kuluttaja kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, jos se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Etelä-karjalan maakuntakaavan kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen mahdollistama merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan palveluverkko luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle, mikä puolestaan turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden eri osissa maakuntaa. Kaupan sijoittuminen ja riittävä mitoitus keskusta-alueilla sekä keskusta-alueiden ulkopuolelle, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet mahdollistavat kaupan palvelutarjonnan kehittämisen. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen parantavat palvelujen koettua saavutettavuutta.

### **Kevyen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet**

Keskusta-alueille sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköalueiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Etelä-Karjalan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten niiden läheisyydessä asuu varsin paljon väestöä ja siten potentiaalisia kävellen ja pyöräillen liikkuvia asiakkaita.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitetut merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Muuta kuin henkilöautoa asiointinsa käyttäville asukkaille kävelyetäisyydellä sijaitsevien myymälöiden merkitys on suuri. Asiointi kauempaa on mahdollinen joukkoliikenteellä, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana turvaa kaupan palvelujen



mahdollisimman hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Toisaalta vaikka keskustojen saavutettavuus on hyvä ilman henkilöautoa, tulee huolehtia keskustoihin pääsystä myös henkilöautolla.

### ***Keskustatoimintojen alueiden saavutettavuus***

Keskustatoimintojen alueille sijoittuu niiden luonteesta johtuen vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen lisäksi myös muita yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista. Alueille on tyypillisesti hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri kulkumuodoin. Etelä-Karjalan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueet muodostavat maakunnan keskusverkon. Asiointiheydeltään ja kaupan laadultaan eniten liikennetuotosta aiheuttavat päivittäistavarakaupan toiminnot sijoittuvat pääosin keskustatoimintojen alueille. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti ympäröiviin taajamatoimintojen alueisiin nähden ja ovat myös väestön painopisteitä. Keskusta-alueet ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteen palvelutaso vaihtelee maakunnan sisällä ja on päivittäiseen asiointiin riittävä vain Lappeenrannan ja Imatran alueilla. Muualla maakunnassa joukkoliikenteen palvelut soveltuvat huonosti päivittäisen asioinnin tarpeisiin.

## **7 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET**

### **Tausta ja lähtökohdat**

Selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkentamiselle Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040. Selvityksessä on kuvattu Etelä-Karjalan vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät ja kaupan palveluverkon kokonaisuus. Vähittäiskaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on esitetty Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus, suositukset kauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkentamisesta sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko 2040 ja sen vaikutukset yleispiirteisesti.

Selvitys perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämistavoitteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupan palveluverkon kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoi-matarkasteluihin. Selvityksen yleisiä lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja maakuntakaavan sisältövaatimukset) ja vähittäiskaupan sijainninhajausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus.

### **Vähittäiskaupan nykyinen palveluverkko**

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Etelä-Karjalassa toimi vuoden 2021 lopussa **yhteensä 119 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joista 76 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät). Vuonna 2011 Etelä-Karjalassa toimi 94 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää, joten myymälöiden määrä on vähentynyt 18 myymälää. Myymälöiden määrä on lisääntynyt Lemillä ja Taipalsaarella ja pysynyt ennallaan Ruokolahdella. Muissa kunnissa myymälöiden määrä on vähentynyt.

Taulukko 38. Etelä-Karjalan päivittäistavaramyymälät 2011 ja 2021 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2021 ja Etelä-Karjalan liitto 2013).

Koko päivittäistavara- valikoima myyvät myymälät	2011	2021	Muutos 2011-21
Imatra	24	16	-8
Lappeenranta	40	35	-5
Lemi	2	3	+1
Luumäki	4	3	-1
Parikkala	8	5	-3
Rautjärvi	4	3	-1
Ruokolahti	5	5	0
Savitaipale	5	3	-2
Taipalsaari	2	3	+1
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>-12</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>-6</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>94</b>	<b>76</b>	<b>-18</b>

Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan Etelä-Karjalassa oli vuoden 2021 lopussa **yhteensä 428 erikoiskaupan toimipaikkaa**. Vuonna 2010 Etelä-Karjalassa oli yhteensä 610 erikoiskaupan toimipaikkaa, joten toimipaikkojen määrä väheni 182 toimipaikkaa vuosina 2010-2021. Eniten toimipaikkamäärä väheni ns. keskustahakuisessa erikoiskaupassa.

Taulukko 39. Etelä-Karjalan erikoiskaupan toimipaikat 2010, 2020 ja 2021 (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2010, 2020 ja 2021).

Erikoiskaupan toimipaikat	2010	2020	2021	Muutos 2010-21
Imatra	153	108	106	-47
Lappeenranta	371	267	260	-111
Lemi	7	7	6	-1
Luumäki	12	7	8	-4
Parikkala	28	24	21	-7
Rautjärvi	9	5	5	-4
Ruokolahti	8	7	6	-2
Savitaipale	15	9	8	-7
Taipalsaari	7	9	8	1
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>198</b>	<b>144</b>	<b>138</b>	<b>-60</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>412</b>	<b>299</b>	<b>290</b>	<b>-122</b>
<b>Etelä-Karjala yhteensä</b>	<b>610</b>	<b>443</b>	<b>428</b>	<b>-182</b>

Varsinaisten erikoiskaupan toimipaikkojen lisäksi erikoistavaroita myydään hypermarketeissa, tavarataloissa, laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja suurimmissa päivittäistavaramyymälöissä.

### Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Etelä-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2040 **noin 833 000 k-m<sup>2</sup>**. Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden **noin 501 000 k-m<sup>2</sup>**, joten uuden liiketilan tarve on noin **332 000 k-m<sup>2</sup>**, josta noin 16 000 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavara-kauppaan, 163 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan ja 153 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan.

Taulukko 40. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040 (luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen).

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa ml. autokauppa	Kauppa yhteensä
Imatra	39 000	56 000	57 000	<b>152 000</b>
Lappeenranta	130 000	198 000	203 000	<b>531 000</b>
Lemi	3 000	6 000	7 000	<b>16 000</b>
Luumäki	6 000	10 000	11 000	<b>27 000</b>
Parikkala	4 000	8 000	9 000	<b>21 000</b>
Rautjärvi	3 000	5 000	6 000	<b>14 000</b>
Ruokolahti	5 000	10 000	11 000	<b>26 000</b>
Savitaipale	5 000	7 000	8 000	<b>20 000</b>
Taipalsaari	5 000	10 000	11 000	<b>26 000</b>
<b>Imatran seutukunta</b>	<b>51 000</b>	<b>79 000</b>	<b>83 000</b>	<b>213 000</b>
<b>Lappeenrannan seutukunta</b>	<b>149 000</b>	<b>231 000</b>	<b>240 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Etelä-Karjala</b>	<b>200 000</b>	<b>310 000</b>	<b>323 000</b>	<b>833 000</b>

### Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat erikseen päivittäistavara-kaupalle, kaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle sekä muulle erikoistavaran kaupalle. Alarajan määrittelyssä on huomioitu kaupan laatu ja siihen liittyvä myyntitehokkuus sekä kaupan koon edellyttämä väestöpohja kohtuullisella asiantietäisyydellä. Vaihemaakuntakaavan laatimisen jälkeen seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, mutta vuoden 2017 maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja koskeva määräys on tarpeen muuttaa vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutoksen osalta. Lisäksi väestöpohjan vähenemisestä johtuen Parikkalan ja Luumäen muun erikoistavaran kaupan seudullisuuden alaraja olisi tarkoituksenmukaista muuttaa 5 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Esitys merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajojen tarkistamiseksi:

- päivittäistavara-kauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.
- keskustaan soveltumaton kauppa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous-, vene- tai muu vastaava kauppa: kaikissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.
- muu erikoistavaran kauppa: Imatralla ja Lappeenrannassa 7 000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Määritellyt seudullisuuden alarajat ovat suuntaa antavia ja voimassa, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei.

### Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitukset

Ehdotettujen tarkistusten jälkeen vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitus on **noin 762 000 k-m<sup>2</sup>**. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden reservialueilla on mitoitusta noin 143 000 k-m<sup>2</sup>, jonka arvioidaan toteutuvan aikaisintaan maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen. Enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liikerakentamista **noin 654 000 k-m<sup>2</sup>**. Enimmäismitoituksen mahdollistama uusi liikerakentaminen ylittää vuosien 2021-2040 liiketilan lisätarpeen (noin 332 000 k-m<sup>2</sup>) **noin 322 000 k-m<sup>2</sup>:llä**.

Taulukko 41. Etelä-Karjalan vähittäiskaupan suuryksikköalueet ja niiden enimmäismitoitukset sekä esitys merkintöjen ja mitoitusten tarkistamisesta (nykyisen kerrosalan luvut pyöristetty lähimpään tuhanteen).

Suuryksikköalue	Nykyinen vähittäiskaupan kerrosala (arvio)	1.VMK: kaava-merkintä	1.VMK: enimmäismitoitus	Muuttuva kaava-merkintä	Enimmäismitoitus 2040	Enimmäismitoitus, joka toteutuu 2040 jälkeen
<b>Imatra</b>	<b>21 000</b>		<b>248 000</b>		<b>198 000</b>	<b>50 000</b>
Korvenranta	4 000	KM-1	123 200		123 200	
Sotkulampi	5 000	KM-2	49 800		49 800	
Teppanala	12 000	KM-r	25 000		25 000	
Korvenkanta	0	KM/res	40 000			40 000
Sotkulampi	0	KM/res	10 000			10 000
<b>Lappeenranta</b>	<b>80 000</b>		<b>500 000</b>		<b>407 000</b>	<b>93 000</b>
Nuijamaantien liittymä	0	KM-1	128 500		128 500	
Korvenkanta	0	KM-1	8 700	KM/res		8 700
Selkäharju	0	KM-2	45 000	KM/res		45 000
Viipurinportti, ABC	1 000	KM-2	15 800	KM-3	5 800	
Viipurinportti, muu	0			KM/res		10 000
Myllymäki	65 000	KM-4	179 500		179 500	
Mustola	9 000	KM-r	47 400		47 400	
Nuijamaa	5 000	KM-r	45 800		45 800	
Korvenkanta	0	KM/res	4 300			4 300
Selkäharju	0	KM/res	25 000			25 000
<b>Luumäki</b>	<b>1 000</b>		<b>40 300</b>		<b>40 300</b>	
Taavetin puukylä	0	km-2	5 000		5 000	
Rantsilanmäki	1 000	KM-3	35 300		35 300	
<b>Parikkala: Koirniemi</b>	<b>2 000</b>	KM-2	<b>62 000</b>		<b>62 000</b>	
<b>Rautjärvi: Änkilä</b>	<b>4 000</b>	km-3	<b>44 300</b>	km-2	<b>44 300</b>	
<b>Ruokolahti: Oritlampi</b>	<b>0</b>	km-3	<b>5 000</b>		<b>5 000</b>	
<b>Savitaipale: ABC:n alue</b>	<b>alle 500</b>	km-2	<b>5 300</b>		<b>5 300</b>	
<b>ETELÄ-KARJALA</b>	<b>108 000</b>		<b>904 900</b>		<b>761 900</b>	<b>143 000</b>

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet on pääosin säilytetty ennallaan. Merkintöihin ehdotetut muutokset ja tarkistukset:

- Lappeenrannassa Korvenkannan KM-1 alue ja Selkäharjun KM-2 alue ehdotetaan muutettavaksi KM/res alueiksi. Alueita on mahdollista kehittää tuotantotoiminnan ja palveluiden alueina, mikäli niille ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Lappeenrannassa Viipurinportin KM-2 alueen merkintä ehdotetaan muutettavaksi ABC:n alueen osalta matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM-3) ja muilta osin KM/res alueeksi, joka mahdollistaa alueen kehittämisen joko kaupan alueena tai tuotantotoiminnan ja palveluiden alueena.
- Rautjärvellä Änkilän km-3 alueen merkintä ehdotetaan muutettavaksi paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueeksi (km-2). Enimmäismitoitus säilyy ennallaan.

## Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko 2040

### *Keskustatoimintojen alueet*

Vähittäiskaupan näkökulmasta Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ovat tarkoituksenmukaisia ja niiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen myös tulevaisuudessa. Näin ollen keskustatoimintojen alueiden merkintöjen muuttamiselle tai uusien keskustatoimintojen alueiden osoittamiselle ei ole tarvetta Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan Etelä-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettavilla keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

- Lappeenranta (keskustatoimintojen alue C)
- Imatrankoski-Mansikkala (keskustatoimintojen alue C)
- Joutseno ja Vuoksenniska (keskustatoimintojen alue C)
- Sammonlahti, Lauritsala, Taipalsaari/Saimaanharju, Korvenkylä ja Rasila (laatukäytävään kuuluva aluekeskus cl)
- Savitaipale, Luumäki ja Parikkala (seutukeskus c)
- Lemi ja Rautjärvi (kunta-/aluekeskus c)

Lappeenrannan ja Imatrankoski-Mansikkalan keskustat kehittyvät seutujensa kaupan pääkeskuksina ja Lappeenranta myös maakunnan kaupan pääkeskuksena. Molemmissa keskustoissa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut.

Muut keskustatoimintojen alueet (Joutseno ja Vuoksenniska), laatukäytävään kuuluvat aluekeskukset (Sammonlahti, Lauritsala, Taipalsaari/Saimaanharju, Korvenkylä ja Rasila), seutukeskukset (Savitaipale, Luumäki ja Parikkala) sekä kunta- ja aluekeskukset (Lemi ja Rautjärvi) kehittyvät vähittäiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina ja omien vaikutusalueidensa kaupan keskuksina.

### *Vähittäiskaupan suuryksikköalueet*

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet (muutokset Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettuihin alueisiin on esitetty kohdassa 5.3.2.):

#### **KM-1: Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue (suluissa enimmäismitoitus)**

- Imatra: Korvenkanta (123 200 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Nuijamaantien liittymä (128 500 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-2 / km-2: Merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativa vähittäiskaupan suuryksikköalue**

- Imatra: Sotkulampi (49 800 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäki: Taavetin puukylä (5 000 k-m<sup>2</sup>)
- Parikkala: Koirniemi (62 000 k-m<sup>2</sup>)
- Rautjärvi: Änkilä (44 300 k-m<sup>2</sup>)
- Savitaipale: ABC:n alue (5 300 k-m<sup>2</sup>)

#### **KM-3 / km-3: Merkitykseltään seudullinen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikköalue**

- Lappeenranta: Viipurinportti, ABC:n alue (5 800 k-m<sup>2</sup>)
- Luumäki: Rantsilanmäki (35 300 k-m<sup>2</sup>)
- Ruokolahti: Oritlampi (5 000 k-m<sup>2</sup>)

**KM-4: Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena**

- Lappeenranta: Myllymäki (179 500 k-m<sup>2</sup>)

**KM-r: Merkitykseltään seudullinen rajakaupan suuryksikkö**

- Lappeenranta: Mustolan alue (47 400 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Nuijamaa (45 800 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Teppanala (25 000 k-m<sup>2</sup>)

**KM/res: Vähittäiskaupan suuryksikön reservialue, joka toteutetaan pidemmällä aikavälillä**

- Lappeenranta: Korvenkanta (8 700 k-m<sup>2</sup> ja 4 300 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Selkäharju (45 000 k-m<sup>2</sup> ja 25 000 k-m<sup>2</sup>)
- Lappeenranta: Viipurinportti, muu alue (10 000 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Korvenkanta (40 000 k-m<sup>2</sup>)
- Imatra: Sotkulampi (10 000 k-m<sup>2</sup>)

**Etelä-Karjalan maakuntakaavassa huomioon otettavaa**

Selvityksen esityksiä Etelä-Karjalan maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkosta voidaan pitää lähtökohtana maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Lopulliset ratkaisut määritellään Etelä-Karjalan maakuntakaavan laadinnan yhteydessä.

Kuntahaastatteluissa tuli esille joitakin tarkennustarpeita keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksikköalueiden merkintöihin ja määräyksiin. Imatralla tuli esille Imatrankoski-Mansikkalan keskustatoimintojen alueen rajauksen tarkentaminen Imatran yleiskaavan mukaiseksi. Tarkennuksia vähittäiskaupan suuryksikköalueisiin tuli esille Lappeenrannassa (Korvenkanta, Selkäharju ja Viipurinportti), Luumäellä (Taa-  
vetin puukylä) ja Rautjärvellä (Änkilä). Myös vaikutusten arviointi on tarpeen tarkentaa sen jälkeen, kun maakuntakaavan kauppaa koskevat kaavaratkaisut on määritetty.

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

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitukset on määritetty varsin suuriksi, millä edistetään muun muassa toimivan kilpailun toteutumista ja kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista pitkällä tähtäimellä. Menneen kehityksen perusteella voidaan arvioida, ettei enimmäismitoitusten mahdollistama liikerakentaminen todennäköisesti tule toteutumaan ennen vuotta 2040. Toisaalta esimerkiksi venäläisten matkojen kehitys on arvioitu hyvin maltilliseksi, joten se voi lisääntyä myös arvioitua enemmän ja aiemmin.

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

## 8 LÄHTEET

Etelä-Karjalan liitto (2022). Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät. Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy.

Etelä-Karjalan liitto (2022). Etelä-Karjalan pendelöintiraportti 2022.

Etelä-Karjalan liitto (2014). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuuston hyväksymä 24.2.2014 ja Ympäristöministeriön vahvistama 19.10.2015.

Etelä-Karjalan liitto (2013). Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025. Etelä-Karjalan liitto ja Tuomas Santasalo Ky 10.9.2013.

Imatran kaupunki (2022). Imatran yleiskaava 2040, kaavaluonnos 8.2.2022.

Imatran kaupunki (2012). Imatrankoski – kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Ramboll Finland Oy ja Helsinki Zurich Office Oy.

Kurjenoja Jaana (2023): Digiostaja ja digitaalinen ostaminen 2022. Esitys Kaupan digiaamupäivä – webinaarissa 22.3.2023.

Lappeenrannan kaupunki (2022). Lappeenrannan kauppa ja palvelut 2022. WSP Finland Oy 15.12.2022.

Lappeenrannan kaupunki (2019). Lappeenrannan keskustan kaupallinen selvitys. WSP Finland Oy 27.8.2019.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Parikkalan kunta (2016). Koirniemen osayleiskaava.

Rautjärven kunta (2020). Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos ja laajennus 2020.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Savitaipaleen kunta (2023). Tuohikotintien risteysalueen asemakaavan muutos.

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

Suomen Kauppakeskusyhdistys (2022): Finnish Shopping Centers 2022 Kauppakeskukset

Taipalsaaren kunta (2023). Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava, kaavaluonnos, FCG.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

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

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- NielsenIQ: myymälärekisteri 2021
- Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2010-2021
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot, kesämökkitilastot, majoitustilastot ym.
- Tilastokeskus: RTTK 2020

#### Kuntahaastattelut

- Imatra 7.3.2023: Sami Tynkkynen ja Päivi Ala-Vannesluoma
- Lappeenranta 23.3.2023: Maarit Pimiä, Annamari Kauhanen ja Matti Veijovuori
- Lemi 21.2.2023: Kati Rekola
- Luumäki 27.2.2023: Erik Forstén ja Risto Alaheikka
- Parikkala 8.3.2023: Janne Tanskanen
- Rautjärvi 28.2.2023: Harri Anttila
- Ruokolahti 15.3.2023: Jari Leppänen
- Savitaipale ja Taipalsaari 22.2.2023: Antti Hirvikallio

#### Kaupan edustajien ja muiden tahojen haastattelut:

- Kesko 27.2.2023: Jere Penttilä
- Osuuskauppa 7.3.2023: Juha Riikola
- Kauppakamari 7.3.2023: Mika Peltonen
- Imatran Kaupunkikeskusta ry / Imitsi 23.3.2023: Mervi Leinonen
- Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry 23.3.2023: Johanna Ruotsi



## 9 LIITTEET

### Liite 1: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät

#### *Päivittäistavarakaupan myymälätyypit (Nielsen)*

##### Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

##### Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

##### Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

##### Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

##### Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m<sup>2</sup>

##### Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m<sup>2</sup>

##### Pienmyymälä

##### Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

##### Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

##### Halpahintamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

##### Huoltoasemamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

#### *Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat (TOL2008)*

##### **Alkot ja apteekit ym.**

47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa

47730 Apteekit

47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa

47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

##### **Muotikauppa**

47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa

47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa

47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa

47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa

47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa

47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa

47721 Jalkineiden vähittäiskauppa

47722 Laukkujen vähittäiskauppa

**Tietotekninen erikoiskauppa**

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

**Muu erikoiskauppa**

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

**Rautakauppa**

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

**Kodintekniikkakauppa**

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

**Huonekalukauppa**

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

**Muu tilaa vaativa kauppa**

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

**Autokauppa ja huoltamot**

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista