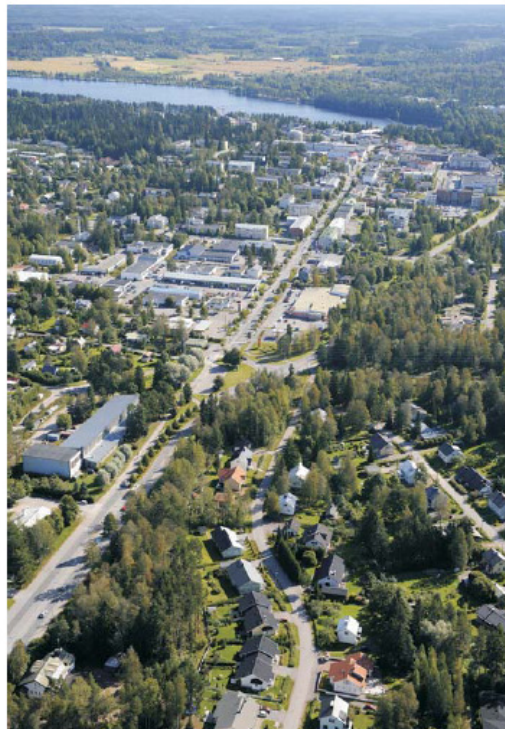
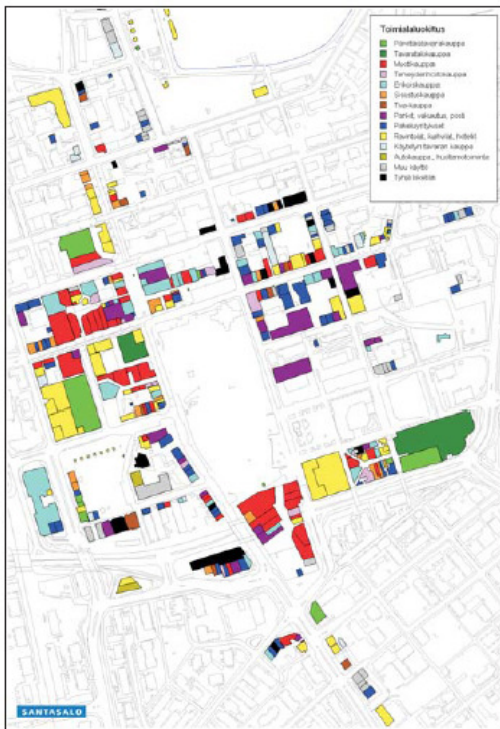


TIIVISTELMÄ

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025



Etelä-Karjalan liitto

10.9.2013

SANTASALO

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO.....	3
1.1	Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait ja siirtymäsäännökset.....	3
2	KAUPAN NYKYTILAN KUVAUS.....	4
2.1	Päivittäistavarakaupan verkko	4
2.2	Päivittäistavarakaupan myynti, pinta-ala ja myyntiteho.....	5
2.3	Kaupan pinta-ala Etelä-Karjalan kaupan keskuksissa	5
2.4	Kaupan rakenne keskustoissa ja muilla kaupan alueilla.....	6
2.5	Etelä-Karjalan kaupallinen palveluverkko	6
2.6	Vähittäiskaupan suuryksiköt maakunnassa.....	6
2.9	Muutokset palveluverkossa.....	7
3	KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS.....	7
3.1	Kaupan liikevaihdon kehitys Suomessa ja Etelä-Karjalassa.....	7
3.2	Etelä-Karjalan ostovoiman kehitys	8
3.3	Venäläisten rahankäytön kasvu Etelä-Karjalassa	9
4	LIIKETILAN LASKENNALLINEN LISÄTARVE ETELÄ-KARJALASSA.....	11
4.1	Liiketilän lisätarve vuoteen 2025.....	12
4.2	Loma-asukkaiden merkitys liiketilatarpeeseen	12
4.3	Venäläisten matkailijoiden merkitys liiketilatarpeeseen	13
4.4	Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskustatyypisille alueille ja muille alueille	16
5	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMÄT	18
5.1	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja seudullisuuden alarajat	18
5.2	Keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus Etelä-Karjalassa	19
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	20
6.1	Laskennallinen liiketilän lisätarve.....	20
6.2	Kaupan mitoituksen vertailua laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen.....	22
6.3	Vaikutukset keskustoihin.....	24
6.4	Vaikutukset palveluverkkoon	25
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	26

Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2011. Ympäristöministeriö jätti kaavasta vahvistamatta maakunnan elinkeinoelämän kannalta keskeisiä merkintöjä. Samaan aikaan maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin kaavojen kaupallisten palveluiden määrittämisen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa, että vähittäiskaupan mitoitus on määritettävä maakuntakaavassa.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti käynnistää Etelä-Karjalan ensimmäisen vaihekaavan laadinnan. Kaava tulee käsittelemään kauppaa, matkailua, elinkeinoelämää ja liikennettä. Kaupan rakenne ja mitoitus -selvityksen on Santasalo Ky:ltä tilannut Etelä-Karjalan liitto. Selvitystä on käsitelty ohjausryhmässä, johon ovat kuuluneet edustajat maakunnan kunnista, kaupan ryhmistä, kauppakamarista, elinkeinoyhtiöistä ja kaupunkikeskustayhdistyksistä.

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus -selvityksessä tarkastellaan nykyistä kaupan palveluverkkoa ja sen kehitysnäkymiä. Selvityksessä lasketaan liiketilan lisätarpeet ostovoiman kasvun ja venäläisten matkailijamäärän kasvun pohjalta. Laskennallisen liiketilatarpeen ja kuntien tavoitteiden pohjalta liitto on laatinut 1. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisun ja mitoituksen. Tätä ratkaisua ja mitoitusta arvioidaan selvityksessä.

1.1 Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait ja siirtymäsäännökset

Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Lakiin on keväällä 2011 tullut voimaan vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä. Yhteenvedona voidaan todeta, että maakuntakaavoituksessa uudet säännökset tarkoittavat mm. seuraavaa:

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskustatoimintoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, jos se on erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.
- Maakuntakaavaan on merkittävä kaikki keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt, myös tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.
- Sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä ei voida sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jolla on haitallisia vaikutuksia keskustan palveluihin.
- Maakuntakaavassa tulee määritellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja.
- Maakuntakaavassa tulee esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus vähittäiskaupan suuryksikköalueilla sekä tarpeen mukaan myös keskustoissa.

- Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida sisältövaatimukset, jotka koskevat keskustan ensisijaisuutta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana, palveluiden saavuttamista joukko- ja kevytliikenteellä sekä liikenteen haittavaikutusten minimointia.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sanovat suurmyymälöistä seuraavasti: ” Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueiden käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.”

2 KAUPAN NYKYTILAN KUVAUS

Etelä-Karjalan kaupan nykytilaa kuvataan tässä kaupan tilastojen sekä kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti. Myynnin ja ostovoiman avulla voidaan laskea ostovoiman siirtymät. Kartoituksen pohjalta analysoidaan kaupan sijoittumista maakunnassa. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-aloista. Päivittäistavarakaupan sijoittumista ja tarjontaa analysoidaan A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin pohjalta.

Etelä-Karjalassa oli vuonna 2010 yhteensä 624 vähittäiskaupan toimipaikkaa ja näillä myyntiä yli miljardi euroa. Kaupan tarjonta on monipuolisinta Lappeenrannassa ja Imatralla. Muut kunnat maakunnassa ovat kaupan palveluiltaan kohtalaisen suppeita. Pienissä kunnissa myynti painottuu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskaupan tarjontaa on vähän. Kokonaisuudessaan Lappeenrannan seutu on Imatran seutua suurempi niin väestön kuin kaupankin suhteen.

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa maakunnan asukkailla on lähes miljardi euroa. Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuva ostovoimaa on asukkailla yhteensä 1,5 miljardia euroa. Kaupan toimintaedellytyksiin vaikuttaa lisäksi loma-asukkaiden sekä matkailijoiden ostovoima.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asioinnit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään herkemmin lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan tätäkin kauempaa. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää pt-siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Tilaa vaativa kauppa keskittyy suuriin taajamiin ja niiden laitamille. Kuitenkin yksittäisiä vetovoimaisia, tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskittymistä. Autokauppa keskittyy myös omille alueilleen ja autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen.

Kun verrataan vähittäiskaupan myyntiä maakunnan asukkaiden ostovoimaan, ovat ostovoiman siirtymät positiiviset Etelä-Karjalassa sekä Lappeenrannassa että Imatralla. Lappeenrantaan ja Imatralle suuntautuu ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta, sekä seudun muista kunnista että myös matkailijoilta.

2.1 Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakauppa painottuu pitkälti väestön tavoin Lappeenrantaan ja Imatralle. Hypermarketteja on vain Imatralla ja Lappeenrannassa. Suuria supermarketteja (yli 1000 m²) on näiden lisäksi myös Ruokolahdella, Luumäellä, Savitaipaleella ja Taipalsaarella. Lemillä, Parikkalassa ja Rautjärvellä on pieniä supermarketteja (400-1000 m²). Niissä kunnissa, joissa on isoja myymälöitä, myynti myös painottuu pitkälti niihin.

Päivittäistavarakaupan rakenne Etelä-Karjalassa on samantyyppinen kuin Suomessa muutoinkin. Kolmannes myynnistä kulkee suurten yksiköiden eli hypermarkettien ja tavaratalojen kautta, noin kolmannes suurten supermarkettien ja kolmannes tätä pienempien myymälöiden kautta. Etelä-Karjalassa suurten supermarket-kaupan myyntiosuus on hieman suurempi ja vastaavasti pienempien myymälöiden myyntiosuus hieman pienempi kuin keskimäärin Suomessa.

2.2 Päivittäistavarakaupan myynti, pinta-ala ja myyntiteho

Päivittäistavarakauppoja on Etelä-Karjalassa yhteensä 97, joista 41 on Imatran seudulla ja 56 Lappeenrannan seudulla. Asukasmäärään suhteutettuna Imatran seudulla on kuitenkin enemmän päivittäistavarakaupan myynti-alaa, samoin myynti on asukasmäärään suhteutettuna Imatran seudulla suurempi. Myyntiteho on Lappeenrannan seudulla vastaavasti kuitenkin hieman korkeampi kuin Imatran seudulla. Kunnittain tarkasteltuna myyntiteho on suurin Suomenniemellä, Parikkalassa ja Lemillä. Myös Lappeenrannassa myyntiteho on keskimääräistä suurempi.

Yleisesti päivittäistavarakaupan ostokset tehdään lähellä. Maakunnassa on kuitenkin keskuksia, joissa ptarjonta ei ole riittävä, ja asiointia siirtyy monipuolisempiin keskuksiin.

2.3 Kaupan pinta-ala Etelä-Karjalan kaupan keskuksissa

Etelä-Karjalassa on kaupallisten palveluiden liiketilaa keskustoissa ja muilla kaupan alueilla yhteensä noin 650.000 kerrosneliometriä, josta vähittäiskauppaa on autokauppa mukaan lukien noin 450.000 kerrosneliometriä. Lappeenrannan seudulla liikepinta-alaa on noin 430.000 ja Imatran seudulla 230.000 kerrosneliometriä. Pinta-alaltaan suurimmat kaupan keskittymät ovat Imatran seudulla Imatrankoski ja Mansikkala ja Lappeenrannan seudulla Lappeenrannan keskusta ja Myllymäki.

Etelä-Karjalassa kaupan pinta-alasta suurin osa (71 %) on sijoittunut keskustatoimintojen alueille ja muille keskusta-alueille ja vastaavasti pienempi osa (29 %) on sijoittunut vähittäis- kaupan suuryksikköalueille ja muille kaupan alueille. Päivittäistavarakaupasta 90 % on sijoittunut keskustoihin, erikoiskaupasta yli 80 % ja palveluista 80 %. Tilaa vaativasta kaupasta on keskustoihin sijoittunut puolet. Keskusta-alueet ovat Etelä-Karjalassa laajoja, minkä vuoksi keskusta-alueille mahtuu merkittävä määrä kauppaa. Kaupan sijoittuminen keskustatyyppisille alueille on hieman suurempaa Imatran seudulla kuin Lappeenrannan seudulla.

2.4 Kaupan rakenne keskustoissa ja muilla kaupan alueilla

Merkittäviä erikoiskaupan keskuksia Etelä-Karjalassa ovat Lappeenrannan keskusta sekä Imatrankoski, jotka ovat myös kaupan pinta-alaltaan suurimpia keskustoja maakunnassa. Suurten keskustojen lisäksi erikoiskauppaa on myös jonkin verran Vuoksenniskalla. Lisäksi erikoiskauppaa on Leirin alueella ja Mansikkalassa. Näiden alueiden painopiste on kuitenkin tavaratalokaupassa (hypermarketit). Muut keskustat Etelä-Karjalassa ovat pinta-alaltaan pieniä ja kaupan rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin.

Keskusta-alueilla on jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Näitä on sekä suurissa perinteissä keskustoissa (Imatrankoski ja Lappeenranta) että myös pienemmissä keskustoissa. Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet vaihtelevat pinta-alaltaan suuresti. Suurin osa tilaa vaativan kaupan alueista on hyvin pieniä.

Kun maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, voidaan sanoa että liiketilakanta jakautuu toimialoittain kohtalaisen tasaisesti. Alueilla on sekä päivittäistavarakauppaa, tiva että erikoiskauppaa ja palveluita. Seudut eivät eroa c- alueiden rakenteeltaan toisistaan.

Maakuntakaavan nykyisille vähittäiskaupan suuryksikköalueille on sijoittunut kauppaa vielä hyvin vähän. Alueita ollaan parhaillaan kuitenkin kehittämässä. Korvenkantaan on Imatran kaupunki tehnyt aiesopimuksen YIT:n kanssa liike- ja kauppakeskuksen rakentamisesta. Kaavatyö käynnistyy kevään aikana. Alueelle rakentuu myös ABC-liikenneasema. Nuijamaantien risteykseen (Mälkiä) on tulossa Ikea ja Ikanon kauppa-keskus. Myös Luumäen Rantsilanmäkeen on tehty alustavia sopimuksia.

2.5 Etelä-Karjalan kaupallinen palveluverkko

Etelä-Karjalan kaupan palveluverkko muodostuu monentasoisista keskuksista. Kaupallisia pääkeskuksia on kaksi Lappeenranta ja Imatra. Pääkeskuksen luokittelussa merkittävä tekijä ovat keskustapalvelut. Pääkeskusten läheisyyteen on keskittynyt market- ja tilaa vaativan kaupan alueita. Etelä-Karjalassa on lukuisia kuntakeskuksia. Monipuolisia alakeskuksia on lähinnä Imatralla ja Lappeenrannassa. Molemmissa kaupungeissa on lisäksi kaupallisilta palveluiltaan suppeampia alakeskuksia, joiden tarjonta painottuu lähipalveluihin. Alakeskuksia on myös mm. Luumäellä. Kuntakeskusten läheisyydessä on tilaa vaativan kaupan alueita, joista useimmat ovat tarjonnaltaan vielä vähäisiä. Varsinaisten kaupan keskittymien lisäksi maakunnassa on muita kaupan alueita tai liikennepalveluasema-alueita, jotka palvelevat ohiajavia ja matkailijoita.

2.6 Vähittäiskaupan suuryksiköt maakunnassa

Maakuntakaavan kannalta seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt ovat tärkeitä tarkastelun kohteita palveluverkossa. Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt ovat sijoittuneet maakunnassa pääosin keskustoihin tai maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueille. Vähittäiskaupan suuryksikköjä on lähes jokaisessa keskustassa pienimpiä keskustoja lukuun ottamatta. Vähittäiskaupan suuryksi-

köt ovat yleensä hypermarketteja, tavarataloja tai muita laajan tavaravalikoiman kauppia tai suuria supermarketteja.

Maankäyttö- ja rakennuslain uusien säännösten mukaan vähittäiskaupan suuryksiöitä ovat myös tilaa vaativan kaupan suuryksiköt. Tilaa vaativan kaupan suuryksiöitä on Etelä-Karjalassa pääosin keskusta-alueilla. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt palvelevat yleensä laajaa asiakaskuntaa ja ovat täten usein seudullisesti merkittäviä. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt ovat joko rautakauppoja tai huonekalukauppoja, joista rautakaupat yleensä ovat suurempia. Lisäksi maakunnassa on myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan ylittäviä autokauppoja.

2.9 Muutokset palveluverkossa

Kokonaisuudessaan Imatralla ja Lappeenrantaan on tullut lisää kauppaa ja palveluita noin 50.000 kerrosneliömetriä muutaman viime vuoden aikana. Imatralla kaupallisten palveluiden määrä on kasvanut 20.000 kerrosneliömetrillä ja Lappeenrannassa lähes 30.000 kerrosneliömetrillä.

3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Kaupan markkinat muuttuvat jatkuvasti kulutuksen muutoksen myötä. Markkinoiden kehitystä kuvataan tässä kysyntäpotentiaalin eli ostovoiman suhteen sekä toteutuneen kysynnän eli myynnin suhteen. Markkina-alueena on Etelä-Karjala. Lisäksi alueen ostovoimaan vaikuttavat merkittävästi venäläiset matkailijat. Myös loma-asukkaat tuovat oman lisänsä alueen markkinapotentiaaliin.

Etelä-Karjalassa uusia liiketoimintamuotoja ja kaupan konsepteja syntyy matkailun lähtökohdista. Venäläiset asiakkaat ovat merkittävä asiakasryhmä jo nyt ja uusia kauppatyyppejä ja kauppakeskuksia kehitetään heitä palvelemaan. Lappeenrannan seudulla laajan valikoiman kalakauppa on esimerkki venäläisiä palvelevasta kaupasta.

3.1 Kaupan liikevaihdon kehitys Suomessa ja Etelä-Karjalassa

Vähittäiskaupan myynti on Etelä-Karjalassa kasvanut 2000-luvulla lähes samalla vauhdilla kuin Suomessa keskimäärin. Maakunnan vähittäiskaupan ja autokaupan liikevaihto on kasvanut keskimäärin noin 3,8 %:n vuosivauhdilla ja Suomessa toimialan kehitys on ollut keskimäärin 3,7 % vuositasolla. Seutukohtaisesti tarkasteltuna Lappeenrannan seudulla on vähittäiskauppa kasvanut hieman Imatran seutua nopeammin. Kunnittain tarkasteltuna suurin kaupan kasvu on tapahtunut Lappeenrannan kaupungissa. Vähittäiskaupan liikevaihto (pl. autokauppa) on kehittynyt Etelä-Karjalassa hieman nopeammin kuin Suomessa keskimäärin.

Kauppa on kehittynyt Lappeenrannassa keskimääräistä positiivisemmin, vaikka asukasmäärä maakunnassa on laskenut. Kun tarkastellaan vähittäiskaupan liikevaihdon kehitystä asukasluku huomioon ottaen (eli liikevaihto/asukas), on kehitys Etelä-Karjalassa hyvin positiivista. Etelä-Karjalassa kasvuun ovat vaikuttaneet venäläiset matkailijat.

Vähittäiskaupan liikevaihdon taso asukasta kohden laskettuna on Etelä-Karjalassa korkeampi kuin keskimäärin Suomessa. Etelä-Karjalassa vastaavasti liikevaihdon tasoa selittävät siirtymät venäläisiltä matkailijoilta.

2000-luvulla rakennettuja liikerakennuksia on koko Suomen kannassa 23 % ja Etelä-Karjalassa 26 %. Tämä kertoo siitä, että Etelä-Karjalassa liikerakentaminen on 2000-luvulla ollut keskimääräistä suurempaa. Etelä-Karjalassa kaupan rakentamisen suureen määrään on vaikuttanut venäläisten matkailijoiden suuri kasvu. Lappeenrannassa kasvu on ollut erityistä voimakasta.

3.2 Etelä-Karjalan ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikois kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavara-kaupan. Erityisesti tilaa vaativa kauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala. Ostovoima maakunnassa on kasvussa. Lisäksi Etelä-Karjalan ostovoiman kehitykseen vaikuttaa merkittävästi Venäjältä tulevan ostovoiman kehitys.

Vuonna 2025 Etelä-Karjalassa arvioidaan maakunnan asukkailla olevan vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 1,2 miljardia euroa ja autokauppa ja ravintolatoiminta mukaan lukien noin 1,9 miljardia euroa. Ostovoimasta noin 70 % on Lappeenrannan seudulla ja 30 % Imatran seudulla. Maakunnan asukkaiden ostovoimaan nähden loma-asukkaiden ostovoima on noin neljä prosenttia. Pienissä kunnissa loma-asukkaiden merkitys on kuitenkin suuri. Merkitys on suurin päivittäistavarakaupassa. Vuonna 2025 Etelä-Karjalassa arvioidaan olevan vähittäiskauppaan kohdistuvaa loma-asukkaiden ostovoimaa noin 31 miljoonaa euroa. Tähän tuovat oman lisänsä tilapäiset loma-asukkaat.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Etelä-Karjalassa 2025

milj. euroa	Lappeen- ranta	Lemi	Luumäki	Savi- taipale	Suomen- niemi	Taipa- saari	Lappeen- rannan seutu
Päivittäistavarakauppa ja Alko	275	10	18	12	3	17	335
Tilaa vaativa kauppa	149	6	9	6	2	9	181
Muu erikois kauppa	254	9	16	11	3	16	308
Erikois kauppa yhteensä	402	15	25	17	5	25	490
Vähittäiskauppa yhteensä	678	25	43	29	8	42	824
Autokauppa ja huoltamot	348	13	22	15	4	22	423
Ravintolat	58	2	3	2	1	4	70
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 084	40	68	46	13	68	1 318

milj. euroa	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	Ruoko- lahti	Imatran seutu	Etelä- Karjala
Päivittäistavarakauppa ja Alko	100	19	12	18	149	484
Tilaa vaativa kauppa	54	10	6	10	79	260
Muu erikois kauppa	91	17	11	16	135	443
Erikois kauppa yhteensä	145	26	17	26	214	703
Vähittäiskauppa yhteensä	245	45	29	44	363	1 187
Autokauppa ja huoltamot	124	22	15	22	183	607
Ravintolat	20	3	2	3	29	99
Kauppa ja palvelut yhteensä	389	70	46	69	575	1 893

Lähde: Santasalo Ky

3.3 Venäläisten rahankäytön kasvu Etelä-Karjalassa

Rahankäytön kasvu Tak Oy:n arvioissa

TAK Oy:n selvityksen mukaan vuonna 2011 venäläiset matkailijat käyttivät Etelä-Karjalassa rahaa vähittäiskauppaan lähes 200 miljoonaa euroa ja autokauppa ja ravintolat mukaan lukien 240 miljoonaa euroa. Tämä vastaa maakunnan asukkaiden ostovoimasta 16 %, Lappeenrannan seudulla merkitys on suurempi kuin Imatran seudulla. Etelä-Karjalassa venäläisten merkitys on vastaavasti suurempi kuin Kymenlaaksossa. Ostovoima vuodelle 2025 on laskettu skenaarion 3 (vuosikasvu 12 %) ja skenaarion 2 (vuosikasvu 15 %) mukaiselle matkailijamäärille. Vuonna 2025 Etelä-Karjalaan suuntautuisi venäläisten ostovoimaa lähes 1,3 - 1,8 miljardia euroa. Määrä vastaa eteläkarjalaisten asukkaiden vuoden 2025 ostovoiman tasosta eri skenaarioissa 67 - 97 %.

Tax-free -kaupan kehitys

Tax-free -kauppa on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut Lappeenrannassa yli 700 % ja Imatralla 1200 %. Viimeisten vuosien aikana tax-free -kaupan vuosikasvu on ollut noin 30 - 60 %. Tax-free -kaupan kasvu on siten ollut merkittävästi suurempaa kuin mitä TAK Oy ennustaa venäläisten rahankäytön kasvuksi.

Rahankäytön kasvu TAK Oy:n ennusteiden mukaan on Etelä-Karjalassa suurta, mutta jos sitä vertaa toteutuneeseen tax-free -kaupan kasvuun alueella, on ennustettu kasvu jopa varovaista. TAK Oy:n ennusteen mukaan venäläisten rahankäyttö Etelä-Karjalassa kasvaa neljäntoista seuraavan vuoden aikana noin 400 prosenttia. Vuosikasvuna tämä tarkoittaa noin 13 prosenttia, mikä on siis selvästi vähemmän kuin viime vuosina toteutunut kasvu eli 23-63 prosenttia.

Etelä-Karjalan liiton kokoaman matkailijamäärien ennustetaulukon pohjalta arvioitu rahankäytön kasvu

Sisäasianministeriön rajanylitysten määrän pohjalta tehdyn ennusteen mukaan matkailijamäärä tulee Etelä-Karjalassa kasvamaan selvästi enemmän kuin, mitä TAK Oy on ennustanut (ks. luku 3.5). Näin ollen venäläisten rahankäyttöä Etelä-Karjalassa on myös arvioitu Etelä-Karjalan liiton kokoamien matkailijamäärien skenaarioiden pohjalta, jotka siis pohjautuvat sisäasiainministeriön selvitykseen sekä tullin tilastoihin (ks luku 3.5). Myös taxfree -kaupan voimakas kasvu puoltaa vaihtoehtoista kasvuarvioita matkailijoiden rahankäytön kehityksestä.

Venäläisten rahankäyttöä on laskettu edellä esitetyn mallin mukaisesti neljälle Etelä-Karjalan liiton kokoamalle matkustajamäärien skenaarioille, joissa kaikista matkustajamääristä 30 prosenttia suuntautuu Imatralla ja 60 % Lappeenrantaan. Tämän arvion mukaan vuonna 2025 venäläiset käyttävät rahaa Etelä-Karjalassa matkustajamääristä riippuen 2 - 4 miljardia euroa. Arvio edellyttää ennustettua matkailijamäärien kasvua, mutta myös kaupan tarjonnan kasvua maakunnassa.

Ostovoimalaskelma on tehty myös vaihtoehdolle, että matkustajista 35 % käy Imatralla ja 55% Lappeenrannassa. Kokonaisostovoima säilyy lähes edellisen vaihtoehdon tasolla. Suuntautuminen seuduille on vain hieman erisuuruista. Tätä pidetään todennäköisempänä vaihtoehtona, koska Imatran rajanylityspaikan

kehittäminen sujuvoittaa liikennettä merkittävästi ja matkailupalveluiden kehitys on Imatran seudulla suurta. Myös Parikkalan rajanylityspaikan avaamisella on oma vaikutuksensa koko Imatran seudulle.

Ennusteiden mukaan matkailijamäärät kasvavat Etelä-Karjalassa niin paljon, että venäläisten ostovoima maakunnassa ylittäisi vuonna 2025 samalle tasolle maakunnan asukkaiden ostovoiman kanssa. Suurimmissa skenaarioissa matkailijoiden ostovoiman taso olisi kaksinkertainen maakunnan asukkaiden ostovoimaan nähden. Tällä on merkittävää vaikutusta tulevaan liiketilatarpeeseen.

Vähittäiskauppaan kohdistuva venäläisten ostovoima Kaakkois-Suomessa 2011

milj. euroa	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala	Kotkan-Haminan seutu	Kouvola seutu	Kymenlaakso
Päivittäistavara- ja Alko-tilaa vaativa kauppa	8	50	58	9	3	12
Muu erikoiskauppa	4	20	24	3	0	3
Muu erikoiskauppa	19	97	116	14	8	22
Erikoiskauppa yhteensä	23	117	140	17	8	26
Vähittäiskauppa yhteensä	30	167	198	27	11	38
Autokauppa ja huoltamot	2	20	22	4	1	4
Ravintolat	13	9	22	2	1	4
Kauppa ja palvelut yhteensä	46	196	241	33	13	46

Lähde: TAK Oy/Santasalo Ky

Venäläisten rahankäyttö suhteessa maakuntien asukkaiden ostovoimaan 2011

milj. euroa	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala	Kotkan-Haminan seutu	Kouvola seutu	Kymenlaakso
Päivittäistavara- ja Alko-tilaa vaativa kauppa	5 %	17 %	13 %	3 %	1 %	2 %
Muu erikoiskauppa	6 %	15 %	12 %	2 %	0 %	1 %
Muu erikoiskauppa	17 %	42 %	34 %	6 %	3 %	5 %
Erikoiskauppa yhteensä	13 %	32 %	26 %	5 %	2 %	3 %
Vähittäiskauppa yhteensä	10 %	25 %	20 %	4 %	2 %	3 %
Autokauppa ja huoltamot	2 %	6 %	5 %	1 %	0 %	1 %
Ravintolat	45 %	14 %	24 %	4 %	2 %	3 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	9 %	19 %	16 %	3 %	1 %	2 %

Vähittäiskauppaan kohdistuva venäläisten ostovoima Etelä-Karjalassa 2025

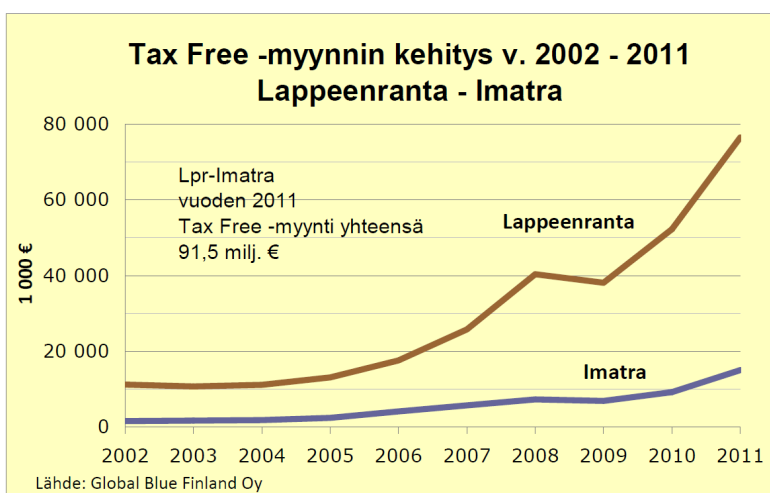
milj. euroa	Venäläiset matkailijat sk 3			Venäläiset matkailijat sk 2		
	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavara- ja Alko-tilaa vaativa kauppa	20	150	170	29	218	246
Muu erikoiskauppa	13	78	91	19	112	131
Muu erikoiskauppa	119	687	806	173	996	1 169
Erikoiskauppa yhteensä	132	764	897	192	1 108	1 300
Vähittäiskauppa yhteensä	152	914	1 067	221	1 326	1 547
Autokauppa ja huoltamot	8	75	83	11	109	120
Ravintolat	67	48	115	97	70	167
Kauppa ja palvelut yhteensä	227	1 038	1 264	329	1 505	1 833

Lähde: TAK Oy/Santasalo Ky

Suhde maakunnan asukkaiden ostovoimaan 2025

milj. euroa	Venäläiset matkailijat sk 3			Venäläiset matkailijat sk 2		
	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeenrannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavara kauppa ja Alko	13 %	45 %	35 %	19 %	65 %	51 %
Tilaa vaativa kauppa	17 %	43 %	35 %	24 %	62 %	51 %
Muu erikoiskauppa	88 %	223 %	182 %	128 %	323 %	264 %
Erikoiskauppa yhteensä	62 %	156 %	127 %	90 %	226 %	185 %
Vähittäiskauppa yhteensä	42 %	111 %	90 %	61 %	161 %	130 %
Autokauppa ja huoltamot	4 %	18 %	14 %	6 %	26 %	20 %
Ravintolat	231 %	69 %	116 %	335 %	100 %	168 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	39 %	79 %	67 %	57 %	114 %	97 %

Lähde: TAK Oy/Santasalo Ky



4 LIIKETILAN LASKENNALLINEN LISÄTARVE ETELÄ-KARJALASSA

Laskettu liiketilarave kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin ne-
liöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tätä ei laskel-
massa ole otettu huomioon. Myöskään ei ole huomioitu verkkokaupan vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen.

Kun verrataan vaihemaakuntakaavan luonnoksen mitoitusta laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen kaaval-
linen väljyys (+ 30%) huomioiden, niin maakunnan kokonaismitoitus on hieman suurempi kuin skenaarion
+15 % mukainen liiketilan lisätarve. Vaihemaakuntakaavan luonnoksen kokonaismitoitus on selvästi alhai-
sempi kuin liiketilan lisätarve voimakkaimpien kasvujen skenaarioissa.

Käytetty myyntitehokkuus
Kerrosala = 1,25 * Myyntiala

	€/ k-m2	€/ my-m2
Päivittäistavarakauppa	5 600	7 000
Tilaa vaativa kauppa	2 200	2 700
Muu erikoiskauppa	3 100	3 800
Autokauppa ja huoltamot	7 200	9 000
Ravintolat	2 700	3 400

4.1 Liiketilän lisätarve vuoteen 2025

Maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilän lisätarve vuoteen 2025 mennessä on Etelä-Karjalassa noin 100.000 kerrosneliometriä. Lappeenrannan seudulla tarve on noin 82.000 ja Imatran seudulla noin 22.000 kerrosneliometriä. Tämä on laskennallinen liiketilän lisätarve, ei suoraan kaavallinen mitoitus.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Maakunnan asukkaat

k-m ²	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Kaupalliset palvelut	Yhteensä
Imatra	1 100	6 800	5 400	13 300	2 300	15 600
Parikkala	200	1 200	1 000	2 400	400	2 800
Rautjärvi	0	500	500	1 000	200	1 200
Ruokolahti	200	1 200	900	2 300	400	2 700
Imatran seutu	1 500	9 700	7 800	19 000	3 300	22 300
Lappeenranta	6 800	29 300	21 600	57 700	11 400	69 100
Lemi	200	900	600	1 700	300	2 000
Luumäki	300	1 400	1 100	2 800	500	3 300
Savitaipale	200	900	700	1 800	300	2 100
Suomenniemi	0	200	100	300	0	300
Taipalsaari	500	2 100	1 500	4 100	800	4 900
Lappeenrannan seutu	8 000	34 800	25 600	68 400	13 300	81 700
Etelä-Karjala	9 500	44 500	33 400	87 400	16 600	104 000

Lähde: Santasalo Kv

4.2 Loma-asukkaiden merkitys liiketilatarpeeseen

Loma-asukkaiden ostovoima kasvaa varsin maltillisesti, joten loma-asukkaiden merkitys liiketilän lisätarpeeseen on varsin pieni. Kokonaisuudessaan loma-asukkaiden ostovoiman kasvu aiheuttaa noin 2200 kerrosneliömetrin vähittäiskaupan lisätarpeen maakunnassa vuoteen 2025 mennessä. Palvelut mukaan lukien liiketilän lisätarve on noin 2800 k-m2.

Liiketilän lisätarve 2011 - 2025
Ulkomaakuntalaiset loma-asukkaat

k-m ²	Lappeen- ranta	Lemi	Luumäki	Savi- taipale	Suomen- niemi	Taipal- saari	Lappeen- rannan seutu
Päivittäistavarakauppa	100	0	200	200	200	100	800
Tilaa vaativa kauppa	100	0	200	200	200	100	700
Muu erikoiskauppa	0	0	100	100	100	0	300
Yhteensä	200	100	500	400	400	200	1 800

k-m ²	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	Ruoko- lahti	Imatran seutu	Etelä- Karjala
Päivittäistavarakauppa	0	100	0	100	200	1 000
Tilaa vaativa kauppa	0	100	0	100	200	900
Muu erikoiskauppa	0	0	0	0	100	300
Yhteensä	0	200	100	200	400	2 200

Luvut pyöristetty 100 neliön tarkkuudella, joten summat eivät täsmää

4.3 Venäläisten matkailijoiden merkitys liiketilatarpeeseen

Matkailijoista merkittävin ryhmä ovat venäläiset matkailijat. Imatra-Nuijamaan rajaliikenne kasvaa kovaa vauhtia, ja trendi on huomattavasti jyrkempi kuin Vaalimaalla. Myös Vaalimaan kautta tulevien venäläisten ostosmatkailijoiden määrä tulee lisääntymään. Entistä nopeampi tieyhteys tulee johtamaan siihen, että merkittävä osa matkailijoista suuntautuu Helsinkiin. Tämä johtuu Helsingin seudun laajemmasta ja monipuolisemmasta palvelutarjonnasta. Suuntautumista voi tulla myös Etelä-Karjalaan alueen monipuolisen palvelutarjonnan mm. Ikea ja Ikano sekä muiden merkittävien matkailupalvelujen vuoksi.

Venäläisten matkailijoiden määrä ja rahankäyttö tulee voimakkaasti kasvamaan Etelä- Karjalassa. Liiketilän lisätarve on ensimmäiseksi laskettu TAK Oy:n skenaarioiden 3 ja 2 mukaisille matkustajamäärille. Laskel-
massa on käytetty samoja myyntitehokkuuslukuja kuin maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketussa liiketilatarvelaskelmassa.

Skenaarion 3 mukaisilla matkustajamäärillä arvioituna liiketilän lisätarve vuoteen 2025 mennessä on Etelä- Karjalassa yli 500.000 kerrosneliömetriä. Skenaario 2 ennustaa alueelle skenaariota 3 enemmän matkailijoi-
ta, ja tämän pohjalta laskennallinen liiketilän lisätarve Etelä-Karjalassa on lähes 800.000 kerrosneliömetriä.

Skenaario 3:n mukaiset kokonaismatkustajamäärät ovat TAK Oy:n mukaan todennäköisimpiä, jos viisumi-
käytännössä tai taloudessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia lähitulevaisuudessa. Skenaarioissa ei siis ole
otettu huomioon viisumivapauden mahdollista vaikutusta.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Tak Oy:n skenaarion 3 mukaan, jossa ei viisumivapautta otettu huomioon

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen- rannan seutu	Etelä- Karjala
Päivittäistavarakauppa	2 200	17 800	20 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	7 300	43 000	50 300
Muu erikoiskauppa	44 300	289 600	333 900
Vähittäiskauppa yhteensä	53 800	350 400	404 200
Kaupalliset palvelut	30 500	81 700	112 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	84 300	432 100	516 400
Alueellinen jakautuminen	16 %	84 %	100 %

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Tak Oy:n skenaarion 2 mukaan, jossa ei viisumivapautta otettu huomioon

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen- rannan seutu	Etelä- Karjala
Päivittäistavarakauppa	3 800	29 900	33 700
Tilaa vaativa ja autokauppa	12 100	69 300	81 400
Muu erikoiskauppa	68 100	441 400	509 500
Vähittäiskauppa yhteensä	84 000	540 600	624 600
Kaupalliset palvelut	47 500	126 000	173 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	131 500	666 600	798 100
Alueellinen jakautuminen	16 %	84 %	100 %

Lähde: Santasalo Ky

Liiketilän lisätarve vuoteen 2025 mennessä on laskettu neljälle eri skenaariolle ja kahdelle suuntautumisvaihtoehdolle (Imatra/Lpr 30/60 % tai 35/55 %). Näistä vaihtoehdoista pidetään todennäköisempänä sitä, missä Imatran painopiste on suurempi. Tässä vaihtoehdossa on huomioitu Imatran parantuva tarjonta sekä rajanylitysten parannukset Imatran seudulla. Tämän mukaan riippuen matkailijamäärien kasvusta liiketilän laskennallinen lisätarve Imatran seudulla on 170.000 - 380.000 kerrosneliömetriä ja Lappeenrannan seudulla 520.000- 1.170.000 kerrosneliömetriä. Eri kasvuennusteet ja kasvun mahdollisuudet, myös suurin vaihtoehto, tulee ottaa huomioon maakuntakaavan kaupan mitoituksessa.

Etelä-Karjalan liiton sisäasianministeriön ennusteista laatiman skenaarion Imatra 35 % / Lpr 55 % mukaan Imatran seudulle kohdistuu liiketilän lisätarpeesta 25 % ja Lappeenrannan seudulle 75 %. Koska TAK Oy:n ennusteissa ei ole otettu huomioon Imatran alueella tapahtuvaa matkailun kasvua eikä myöskään Rauhan alueen vaikutusta Imatralla, pidetään skenarioita Imatra 35 % / Lpr 55 % todennäköisempänä kuin TAK Oy:n alueellista kävijämääräennustetta (30 %/60 %). Kokonaisuudessaan venäläisten merkitys maakunnan liiketilatarpeessa on huomattava. Asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on kohtalaisen pieni.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Skenaario +15%

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavarakauppa	5 200	22 900	28 100	5 500	33 000	38 500
Tilaa vaativa ja autokauppa	16 200	53 400	69 600	16 200	71 900	88 100
Muu erikoiskauppa	87 900	342 500	430 400	81 900	415 700	497 600
Vähittäiskauppa yhteensä	109 300	418 800	528 100	103 600	520 600	624 200
Kaupalliset palvelut	61 800	97 700	159 500	58 600	121 100	179 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	171 100	516 500	687 600	162 200	641 700	803 900
Matkailijat milj.	8,7	13,7	17,4	7,5	14,9	17,4
Osuus kaikista matkailijoista	35 %	55 %	70 %	30 %	60 %	70 %

Skenaario +20%

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavarakauppa	7 100	31 800	38 900	7 100	43 000	50 100
Tilaa vaativa ja autokauppa	21 900	72 700	94 600	21 000	93 700	114 700
Muu erikoiskauppa	116 300	454 100	570 400	106 000	541 200	647 200
Vähittäiskauppa yhteensä	145 300	558 600	703 900	134 100	677 900	812 000
Kaupalliset palvelut	82 200	130 200	212 300	75 600	157 800	233 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	227 500	688 800	916 200	209 700	835 700	1 045 400
Matkailijat	11,3	17,7	22,6	9,7	19,4	22,6
Osuus kaikista matkailijoista	35 %	55 %	70 %	30 %	60 %	70 %

Skenaario +25%

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavarakauppa	9 400	43 100	52 500	9 000	55 000	64 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	28 800	97 300	126 100	26 900	119 700	146 600
Muu erikoiskauppa	151 300	596 400	747 700	135 400	691 900	827 300
Vähittäiskauppa yhteensä	189 500	736 800	926 300	171 300	866 600	1 037 900
Kaupalliset palvelut	107 100	171 600	278 700	96 800	201 700	298 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	296 600	908 400	1 205 000	268 100	1 068 300	1 336 400
Matkailijat	14,5	22,8	29,0	12,4	24,8	29,0
Osuus kaikista matkailijoista	35 %	55 %	70 %	30 %	60 %	70 %

Skenaario +30%

k-m ²	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala
Päivittäistavarakauppa	12 300	56 600	68 900	11 500	69 800	81 300
Tilaa vaativa ja autokauppa	37 200	126 700	163 900	34 300	152 000	186 300
Muu erikoiskauppa	193 900	766 600	960 500	172 600	878 800	1 051 400
Vähittäiskauppa yhteensä	243 400	949 900	1 193 300	218 400	1 100 600	1 319 000
Kaupalliset palvelut	137 600	221 200	358 700	123 300	256 200	379 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	381 000	1 171 100	1 552 000	341 700	1 356 800	1 698 500
Matkailijat	18,4	28,9	36,8	15,8	31,5	36,8
Osuus kaikista matkailijoista	35 %	55 %	70 %	30 %	60 %	70 %

Liiketilän lisätarve, lähde: Santasalo Ky

Matkailijoiden määrä, lähde: Etelä-Karjalan liitto / Sisäasiainministeriö: Kasvavan rajaliikenteen hallinta

Liiketilän lisätarpeen alueellinen jakautuminen

	Imatran seutu	Lappeen-rannan seutu	Etelä-Karjala
Tak Oy:n skennariot	16 %	84 %	100 %
Liitto Imatra 35 % / Lpr 55 %	25 %	75 %	100 %
Liitto Imatra 30 % / Lpr 60 %	20 %	80 %	100 %
Nykyinen liiketila	35 %	65 %	100 %
Vähittäiskaupan myynti	30 %	70 %	100 %

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Asukkaat, matkailijat eri skenaariossa (Imatra 35 %, Lpr 55 %)

k-m ²	Asukkaat	Matkailijat	Imatran seutu
Skenaario +15 %	22 300	171 100	193 400
Skenaario +20 %	22 300	227 500	249 800
Skenaario +25 %	22 300	296 600	318 900
Skenaario +30 %	22 300	381 000	403 300

k-m ²	Asukkaat	Matkailijat	Lappeenrannan seutu
Skenaario +15 %	81 700	516 500	598 200
Skenaario +20 %	81 700	688 800	770 500
Skenaario +25 %	81 700	908 400	990 100
Skenaario +30 %	81 700	1 171 100	1 252 800

k-m ²	Asukkaat	Matkailijat	Etelä-Karjala
Skenaario +15 %	104 000	687 600	791 600
Skenaario +20 %	104 000	916 300	1 020 300
Skenaario +25 %	104 000	1 205 000	1 309 000
Skenaario +30 %	104 000	1 552 100	1 656 100

4.4 Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskustatyyppisille alueille ja muille alueille

Oheisessa taulussa on toimialoittain esitetty, kuinka suuri osa liiketilatarpeesta suuntautuu keskusta-alueille ja muille alueille. Lisäksi on esitetty, miten nykyliiketila jakautuu keskusta-alueille ja muille alueille Etelä-Karjalassa.

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen

	Liiketilatarve		Nykytila	
	Keskusta-tyyppiset alueet	Muut alueet	Keskusta-tyyppiset alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	90 %	10 %	90 %	10 %
Tiva ja autokauppa	5 %	95 %	45 %	55 %
Muu erikoiskauppa	80 %	20 %	82 %	18 %
Palvelut	75 %	25 %	67 %	33 %
Kaikki liiketilat asukkaat	48 %	52 %	73 %	27 %
Kaikki liiketilat matkailijat	70 %	30 %		
Keskustatyyppiset alueet:	Maakuntakaavan keskustat, muut kuntien alakeskustat, lähiöt, kylät			
Muut alueet:	KM-alueet, tiva-alueet, liikenneasema-alueet muut kaupan alueet, jotka eivät ole asuinalueiden keskuksia			

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

maakunnan asukkaiden tarve

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Yhteensä
Imatran seutu	10 600	11 800	22 400
Lappeenrannan set	39 400	42 300	81 700
Etelä-Karjala	50 000	54 100	104 100

Lähde: Santasalo Ky

Edellä esitellyllä suuntaamisjaolla keskustoihin suuntautuu seudun asukkaiden liiketilatarpeesta noin 50.000 k-m² ja muille alueille 54.000 k-m². Muille alueille suuntautuu kerrosalaa hieman enemmän, mutta toiminnot näillä alueilla ovat myös tehottomia, eli myyntiä pinta-alaa kohden on vähemmän kuin keskustoissa.

Venäläisten rahankäyttö painottuu keskustahakuiseen kauppaan eli muotikauppaan, sisustuskauppaan ja päivittäistavarakauppaan. Näin ollen venäläisten rahankäytön kasvun pohjalta laskettu liiketilatarve painottuu keskusta-alueille. Matkailijoiden pohjalta lasketusta liiketilan lisätarpeesta keskusta-alueille suuntautuu skenaariosta riippuen 490.000-1.100.000 k-m² ja muille alueille 190.000-440.000 k-m².

Kokonaisuudessaan liiketilan lisätarve painottuu matkailuun painottuvaan kauppaan keskustoissa mutta myös keskustojen ulkopuolella. Tarve vaihtelee eri skenaarioissa suuresti. Lasketut tarpeet ovat mahdollisuuksia, mutta eivät välttämättä toteudu kokonaisuudessaan. Jotta maakuntaan saadaan ennusteiden mukainen määrä matkailijoita, alueelle tulee myös rakentaa riittävän nopeasti riittävä määrä uutta liiketilaa. Liiketilan merkittävä ja nopea rakentaminen ja liikenteen hallinta voi olla keskustassa vaikeampaa.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Matkailijat eri skenaariossa (Imatra 35 %, Lpr 55 %)

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Imatran seutu
Skenaario +15 %	122 200	49 000	171 100
Skenaario +20 %	162 200	65 400	227 500
Skenaario +25 %	211 200	85 400	296 600
Skenaario +30 %	271 300	109 700	381 000

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Lappeenrannan seutu
Skenaario +15 %	370 600	145 900	516 500
Skenaario +20 %	493 200	195 700	688 800
Skenaario +25 %	649 500	258 900	908 400
Skenaario +30 %	836 400	334 700	1 171 100

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Etelä-Karjala
Skenaario +15 %	492 800	194 900	687 600
Skenaario +20 %	655 400	261 100	916 300
Skenaario +25 %	860 700	344 300	1 205 000
Skenaario +30 %	1 107 700	444 400	1 552 100

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskaupan lisätilantarve Etelä-Karjalassa 2025

Asukkaat, matkailijat eri skenaariossa (Imatra 35 %, Lpr 55 %)

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Imatran seutu
Skenaario +15 %	132 800	60 800	193 600
Skenaario +20 %	172 800	77 200	250 000
Skenaario +25 %	221 800	97 200	319 000
Skenaario +30 %	281 900	121 500	403 400

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Lappeenrannan seutu
Skenaario +15 %	410 000	188 200	598 200
Skenaario +20 %	532 600	238 000	770 600
Skenaario +25 %	688 900	301 200	990 100
Skenaario +30 %	875 800	377 000	1 252 800

k-m ²	Keskusta-alueet	Muut alueet	Etelä-Karjala
Skenaario +15 %	542 800	249 000	791 800
Skenaario +20 %	705 400	315 200	1 020 600
Skenaario +25 %	910 700	398 400	1 309 100
Skenaario +30 %	1 157 700	498 500	1 656 200

Lähde: Santasalo Ky

Etelä-Karjalan kaupan palveluverkon kehitysnäkymiä tarkastellaan tässä nykyisen palveluverkon, kaupan hankkeiden sekä kuntien tavoitteiden pohjalta. Kehitysnäkymiin vaikuttaa myös asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kehityksen pohjalta laskettu liiketilan lisätarve. Luvussa keskitytään seudulliseen kaupan palveluverkkoon, jota maakuntakaava ohjaa. Kaupan palveluverkon kehittämistä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana on keskusta, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi maakunta- ja yleiskaavoissa tulee soveltaa vähittäiskauppaa koskevia erityisiä sisältövaatimuksia, jotka ovat:

- Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä.
- Palvelut saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukko- ja kevytliikenteellä.
- Edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Selvityksen taustaksi on maakunnan liitto kerännyt kuntien näkemyksiä palveluverkon kehittämisestä ja mitoituksista. Kuntien tavoitteena on kaavoittaa uusia kaupan alueita riittävän paljon, jotta kasvavaan kysyntään voidaan vastata. Tavoitteena maakunnassa on palvella asukkaiden sekä loma-asukkaiden ohella siis myös venäläisiä asiakkaita ja matkailijoita.

5.1 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja seudullisuuden alarajat

Maakuntakaavassa tulee esittää seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Määrittelemällä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voidaan maakuntakaavassa keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhajaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitusta ohjataan kuntakaavoilla.

Lappeenrannassa ja Imatralla erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman seudullisesti merkittävän suurmyymälän alarajana voidaan pitää noin 7000 kerrosneliömetriä. Tämän suuruusluokan myymälöille riittää laskennallisesti ostovoimaa lähialueelta, eikä yhdellä yksiköllä ole merkittäviä vaikutuksia palveluverkkoon. Seutukeskusten kehittämisvyöhykkeillä Parikkalassa ja Luumäellä rajana voidaan pitää 5000 kerrosneliömetriä. Maakunnan pienemmissä kunnissa alarajana on 2000 kerrosneliömetriä. Päivittäistavaran sekä tilaa vaativan kaupan osalta rajat ovat Lappeenrannassa ja Imatralla 4000 ja muissa kunnissa 2000 kerrosneliömetriä.

Seudullisen yksikön alaraja, ellei selvityksin toisin osoiteta
Päivittäistavarakaupassa

	K-m ²
Imatra, Lappeenranta	3 000
Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Lemi, Luumäki, Savitaipale, Taipalsaari	2 000

Erikoiskaupassa ja laajantavaravalikoiman kaupassa

	K-m ²
Imatra, Lappeenranta	7 000
Parikkala, Luumäki	5 000
Rautjärvi, Ruokolahti, Lemi, Savitaipale, Taipalsaari	2 000

Tilaa vaativassa kaupassa

	K-m ²
Imatra, Lappeenranta	4 000
Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Lemi, Luumäki, Savitaipale, Taipalsaari	2 000

5.2 Keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus Etelä-Karjalassa

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksen mitoituksen taustalla ovat laskennallinen liiketilan lisä-tarve sekä kuntien suunnitelmat ja tavoitteet kaupan alueiden kehittämiseksi. Merkittävä lähtökohta kau-pan kehittämiseen on venäläisten matkailijoiden voimakas kasvu maakunnassa. Alustavassa mitoituksessa ei ole mukana nykyisiä liiketiloja.

Etelä-Karjala Vaihemaakuntakaava I Luonnos
Mitoitus keskuksissa

k-m ²		Yhteensä	Km-1	Km-2
Imatra	Imatrankoski-Mansikkala	66 000	49 000	17 000
	Vuoksenniska	2 000		2 000
	Vuoksenniskan laajennus	5 000		5 000
Parikkala		8 000	8 000	
Rautjärvi	Simpele	3 000	3 000	
Ruokolahti	Rasila	5 000	5 000	
Imatran seutu		89 000		
Lappeenranta	Ydin, Leiri, Reijola	403 000		
	Myllymäki	26 000		
	Lauritsala	3 000	3 000	
	Sammonlahti	3 000	3 000	
	Joutseno	8 000	8 000	
	Korvenkylä	3 000	3 000	
Lemi		3 000	3 000	
Luumäki	Taavetti	5 000	5 000	
Savitaipale		3 000	3 000	
Suomenniemi		2 000	2 000	
Taipalsaari	kk - Saimaanharju	3 000	3 000	
Lappeenrannan seutu		462 000		
Etelä-Karjala		551 000		

Vähittäiskaupan suuryksikköjä on vaihemaakuntakaava luonnoksessa kolmenlaisia. Km-1 mitoitus on osoitettu vähittäiskaupalle, km-2 tilaa vaativalle kaupalle ja km-3 matkailua palvelevaa kaupalle. Valtaosalla vähittäiskaupan suuryksiköistä sallitaan ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa ja/tai matkailua palvelevaa kauppaa.

Etelä-Karjala Vaihemaakuntakaava I Luonnos
Mitoitus vähittäiskaupan suuryksiköissä

k-m ²		Yhteensä	Km-1	Km-2	Km-3
Imarta	Korvenkanta	161 500	106 500	55 000	
	Sotkulampi	60 000		60 000	
	Teppanala	17 000			17 000
Parikkala	Koironiemi	60 000		40 000	20 000
Rautjärvi	Änkilä	30 000			30 000
Ruokolahti	Simpele	10 000		10 000	
	Oritlampi	3 000			3 000
	Myllyntausta	3 000			3 000
	Virmutjoki	3 000			3 000
Imatran seutu		347 500	106 500	165 000	76 000
Lappeenranta	Nuijamaantien risteys	127 000	72 000	55 000	
	Viipurinportti	13 000		7 000	6 000
	Mustola	13 000		6 000	7 000
	Lavola	7 000	4 000	3 000	
	Selkäharju	10 000		4 500	5 500
	Nuijamaa	16 000		7 500	8 500
	Korvenkanta	13 000	7 000	6 000	
	Kaukas	3 000	3 000		
	Joutseno Annukka	3 000			3 000
	Rantsilanmäki	34 000		17 000	17 000
Luumäki	Puukylä	10 000		5 000	5 000
	Somerharju	5 000			5 000
Savitaipale	ABC-alue	5 000		5 000	
Lappeenrannan seutu		259 000	86 000	116 000	57 000
Etelä-Karjala		606 500	192 500	281 000	133 000

Alustava mitoitus vähittäiskaupan suuryksiköissä koskee kaikkea liiketilaa vähittäiskaupan suuryksiköiden ohella, siis myös pieniä yksiköitä. Alustava mitoitus on osoitettu vain uudelle liiketilalle. Nykyisiä liiketiloja ei siis alustavassa mitoituksessa ole otettu huomioon.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään luvussa 5 esitetyn 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksen mukaisen keskusta-vähittäiskaupan suuryksikkö -verkon vaikutuksia keskustoihin ja niiden kehittämiseen sekä muuhun palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia asiointiliikenteeseen. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

6.1 Laskennallinen liiketilan lisätarve

Selvityksessä on laskettu laskennallinen liiketilan lisätarve, joka perustuu asukkaiden ostovoiman kasvuun sekä venäläisten rahankäytön kasvuun maakunnassa. Laskennallinen tarve on vain teoreettinen arvio tulevaisuudessa tarvittavasta liiketilan lisätarpeesta. Tulokseen vaikuttaa usea muuttuja ja laskennassa on mu-

kana paljon epävarmuustekijöitä. Näitä ovat mm. venäläisten matkailijoiden määrän ja rahankäytön kasvu, väestön kasvu, väestön sijoittuminen, ostovoiman kasvu ja myyntitehokkuus.

Asukkaiden osuus koko laskennallisessa liiketilan lisätarpeessa on pieni. Tässäkin arviossa on kuitenkin epävarmuustekijöitä. Väestöennusteen pohjana on käytetty Tilastokeskuksen ennustetta. Ennuste pohjautuu menneeseen trendiin eikä ota huomioon mm. yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen. Etelä-Karjalan alueelliselle kehitykselle on olemassa positiivisia näkymiä ja mahdollisia uusia työpaikkoja syntyy alueelle huomattavia määriä kasvavan venäjän matkailun vuoksi. Mikäli venäläisten matkailijoiden määrä kasvaa alueella ennustetulla tavalla, syntyy alueelle uusia kaupan ja palvelun työpaikkoja. Näitä työpaikkoja ei pystytä täyttämään paikallisväestön voimin, vaan alueelle tarvitaan uusia asukkaita.

Venäläisten matkailijoiden rahankäytön kasvusta johtuvaan liiketilan lisätarpeeseen vaikuttavat mm. venäläisten määrä ja rahankäyttö matkaa kohden sekä alueellinen jakautuminen. Lisäksi liiketilan lisätarpeeseen vaikuttaa myös laskelmissa käytetty myyntiteho. Eri ennusteiden pohjalta laskettu liiketilan lisätarve vaihtelee 500.000-1.700.000 kerrosneliömetrin välillä.

Etelä-Karjalan liiton kokoaman venäläisten matkailijamäärien ennustetaulukon pohjalta tehdyssä laskelmassa myyntitehokkuuden on arvioitu olevan 20 % asukaslaskelmaa korkeampi.

Laskennallinen liiketilan lisätarve on pohjana maakuntakaavan mitoitukselle. Se ei kuitenkaan ole suoraan maakuntakaavan mitoitus. Laskennassa on sen verran epävarmuustekijöitä, että laskelmaan on syytä tuoda väljyyttä, ettei maakuntakaavalla rajoiteta liikaa kaupan kehitystä ja kilpailua. Maakuntakaavan mitoituksessa on siten syytä ottaa huomioon jousto- vara. Kaavallinen mitoitus tuo kaavoitukseen joustavuutta ja maakuntakaavassa tarvitaan vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Kaavat eivät yleensä toteudu täysmääräisinä eikä lasketussa tarpeessa ole otettu huomioon myymäläpoistumaa, joka lisää mitoitusta.

Maakuntakaavassa mitoitus tulee osoittaa riittävän suurena suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Maakuntakaavan pitää olla mahdollistava, jolloin mitoituksessa lähtökohdaksi tulisi ottaa suurimmat ennusteet.

Mikäli kysyntää ei olekaan, ei liikerakentaminenkaan toteudu. Näin ollen maakuntakaavaan vain jäisi toteutumattomia kauppapaikkoja ja kerrosalavaroja. Todettakoon, että lähes kaikkiin uusiin vähittäiskaupan suuryksikön alueisiin liittyy jo olevaa kaupallista palvelua. Maakuntakaavalla tulee mahdollistaa kaupan kehittyminen sekä yritysten välinen kilpailu toimialalla. Lisäksi tulee luoda edellytyksiä uusien toimijoiden tulolle markkinoille.

Maakuntakaavan mitoituksessa tulee siis olla väljyyttä, ettei maakuntakaavalla rajoiteta kaupan kehitystä ja kilpailua. Kaikki kaavoitetut kauppaneliöt eivät tule toteutumaan. Yleensäkin kaavat toteutuvat vain osittain ja toteutumatta jäävä osa jää tulevaisuuden varaukseksi. Vaihtoehtoiset kauppapaikat luovat riittävästi edellytyksiä kilpailulle.

6.2 Kaupan mitoituksen vertailua laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksen mitoituksen taustalla ovat laskennallinen liiketilan lisätarve sekä kuntien suunnitelmat ja tavoitteet kaupan alueiden kehittämiseksi. Alustavan luonnoksen mitoitusta koskee uutta liiketilaa. Tätä maakuntakaavan mahdollistamaa uutta liiketilaa on verrattu laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Vertailuun on otettu kolme suurimman kasvun vaihtoehtoa.

Etelä-Karjala Vaihemaakuntakaava I Luonnos
Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt

k-m ²	Keskustat	Km-alueet	Yhteensä
Imatran seutu	89 000	347 500	436 500
Lappeenrannan seutu	462 000	259 000	721 000
Etelä-Karjala	551 000	606 500	1 157 500

k-m ²	Km-1	Km-2	Km-3	Yhteensä
Imatran seutu	171 500	189 000	76 000	436 500
Lappeenrannan seutu	548 000	116 000	57 000	721 000
Etelä-Karjala	719 500	305 000	133 000	1 157 500

k-m ²	Keskusta- kauppa*	Muut liiketilat**	Yhteensä
Imatran seutu	247 500	189 000	436 500
Lappeenrannan seutu	605 000	116 000	721 000
Etelä-Karjala	852 500	305 000	1 157 500

* K-m1 ja k-m3

** K-m2

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa liiketilan kokonaismitoitus on 1,16 miljoonaa kerrosneliometriä. Luonnoksessa keskustoihin on suunnattu uutta liiketilaa yhteensä noin 550.000 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksikköalueille noin 600.000 k-m². Keskustoihin on suunnattu pääosin perinteistä vähittäiskauppaa, mutta joiltakin osin mitoitusta on osoitettu myös tilaa vaativalle kaupalle. Vähittäiskaupan suuryksikköalueille on osoitettu vähittäiskauppaa, tilaa vaativaa kauppa ja matkailua palvelevaa kauppa.

Luonnoksessa vähittäiskauppaa (keskustakauppaa, km-1) on osoitettu kaavaan yhteensä 719.500 k-m². Tilaa vaativan kaupan suuryksiköille (km-2) on osoitettu liiketilaa yhteensä 305.000 k-m². Matkailua palvelevaa kauppa on kaavaan osoitettu yhteensä 133.000 k-m². Luvut pitävät sisällään myös pienet kaupan yksiköt.

Sekä km-1 että km-2 -alueille rakentuva kauppa palvelee asutuksen lisäksi myös matkailijoita. Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän km-3 -mukainen matkailua palveleva kauppa on suunnattu pääosin matkailijoille. Alueen palvelut ovat laadultaan sellaisia, etteivät ne suuressa määrin kiinnosta paikallisia asukkaita. Vastaavaa matkailua palvelevaa kauppa on jo jonkin verran maakunnassa. Km-3 alueelle sijoittuva kauppa on pääosin keskustahakuista kauppa, mutta alueelle voi sijoittua myös matkailua palvelevaa tilaa vaativaa kauppa.

Kun verrataan vaihemaakuntakaavan luonnoksen mitoitusta laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen kaavallinen väljyys (+ 30 %) huomioiden, niin maakunnan kokonaismitoitus on hieman suurempi kuin skenaarion +15 % mukainen liiketilan lisätarve. Vaihemaakuntakaavan luonnoksen kokonaismitoitus on selvästi alhaisempi kuin liiketilan lisätarve voimakkaimpien kasvujen skenaarioissa.

Liiketilän laskennallinen lisätarve Etelä-Karjalassa vuoteen 2025
kaavallinen mitoitus (+30 %) huomioon ottaen

Asukkaat ja venäläiset skenaario +15%

k-m ²	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
Imatran seutu	172 600	79 000	251 600
Lappeenrannan seutu	533 000	244 700	777 700
Etelä-Karjala	705 600	323 700	1 029 300

Asukkaat ja venäläiset skenaario +20%

k-m ²	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
Imatran seutu	224 600	100 400	325 000
Lappeenrannan seutu	692 400	309 400	1 001 800
Etelä-Karjala	917 000	409 800	1 326 800

Asukkaat ja venäläiset skenaario +25 %

k-m ²	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
Imatran seutu	288 300	126 400	414 700
Lappeenrannan seutu	895 600	391 600	1 287 200
Etelä-Karjala	1 183 900	518 000	1 701 900

Asukkaat ja venäläiset skenaario +30 %

k-m ²	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
Imatran seutu	366 500	158 000	524 500
Lappeenrannan seutu	1 138 500	490 100	1 628 600
Etelä-Karjala	1 505 000	648 100	2 153 100

Etelä-Karjala Vaihemaakuntakaava I Luonnos

Mitoitus vs. laskennallinen liiketilän lisätarve (+30 % kaavallinen mitoitus)

Asukkaat ja venäläiset skenaario +15 %

	Keskusta- kauppa*	Muut liiketilät**	Yhteensä
Imatran seutu	143 %	239 %	173 %
Lappeenrannan seutu	114 %	47 %	93 %
Etelä-Karjala	121 %	94 %	112 %

Asukkaat ja venäläiset skenaario +20 %

	Keskusta- kauppa*	Muut liiketilät**	Yhteensä
Imatran seutu	110 %	188 %	134 %
Lappeenrannan seutu	87 %	37 %	72 %
Etelä-Karjala	93 %	74 %	87 %

Asukkaat ja venäläiset skenaario +25 %

	Keskusta- kauppa*	Muut liiketilät**	Yhteensä
Imatran seutu	86 %	150 %	105 %
Lappeenrannan seutu	68 %	30 %	56 %
Etelä-Karjala	72 %	59 %	68 %

Asukkaat ja venäläiset skenaario +30 %

	Keskusta- kauppa*	Muut liiketilät**	Yhteensä
Imatran seutu	68 %	120 %	83 %
Lappeenrannan seutu	53 %	24 %	44 %
Etelä-Karjala	57 %	47 %	54 %

* K-m1 ja k-m3 / keskusta-alueet

** K-m2 / Muut alueet

Imatran osalta mitoitus on lähellä kasvultaan toiseksi suurinta skenaariota (sk +25 %), kun taas Lappeenrannassa lähimpänä alhaisimman kasvun skenaariota (sk +15 %). Kokonaisuudessaan laskennallinen tarve Lappeenrannassa on suurimmissa skenaariossa niin suuri, ettei sitä ehdittäne toteuttamaan maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä. Imatralla todennäköisesti kasvu on lähempänä suurinta ennustetta kasvavan matkailutarjonnan sekä parantuvien raja-asemapalveluiden takia.

Keskustakauppaa on vaihemaakuntakaavan alustavassa luonnoksessa osoitettu molemmille seuduille kohtalaisen tasainen määrä suhteessa laskennalliseen tarpeeseen. Imatran seudulla tilaa vaativan kaupanmitoitus on suurempi kuin laskennallinen liiketilan lisätarve. Vastaavasti Lappeenrannan seudulla tilaa vaativan kaupan mitoitus on pienempi kuin laskennallinen tarve.

6.3 Vaikutukset keskustoihin

Keskustojen mitoitus perustuu kunnan/kunnan osa-alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun. Lisäksi suurimmissa keskuksissa lisämitoitusta saadaan venäläisiltä asiakkailta. Keskustoihin on vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu lähes yhtä paljon uutta liiketilaa kuin vähittäiskaupan suuryksikköalueille.

Venäläisille suunnattua keskustakauppaa ei kaikilta osin on järkevää suunnata varsinaisille keskusta-alueille. Keskustakaupan tarve on niin suuri, ettei sitä ehditä kokonaisuudessaan sijoittamaan keskusta-alueille maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä. Tärkeää on että asukkaita palveleva keskustakauppa sijoittuu pääosin keskustoihin. Mikäli sitä sijoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalueille, se ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueita tai niiden kehittämistä. Pääkeskuksiin eli Imatran ja Lappeenrannan keskustoihin on keskustakaupasta osoitettu suurin osa. Pääkeskusten potentiaali on suurempi kuin kuntalaisten ostovoima johtuen venäläisistä asiakkaista. Pääkeskusten kehittämisellä ei ole haitallisia vaikutuksia pienempien keskusten kehittämiseen. Pääkeskuksiin sijoittuva kaupan kasvu ei ole pienistä keskuksista pois, vaan sillä vastaan pikemmin venäläisten kasvavaan kysyntään. Pienillä keskuksilla on kehittymisedellytyksiä pienimuotoisemmin ja oman lähialueen väestön pohjalta.

Lappeenrannan ja Vuoksenniskan keskusten alueita on vaihemaakuntakaavan alustavassa luonnoksessa laajennettu liikekeskusta-merkinnällä. Laajennus koskee Vuoksenniskalla pääosin tilaa vaativaa kauppaa, jolla ei ole vaikutuksia muuhun keskusverkkoon. Myllymäessä keskustakaupan määrä on sen verran pieni nykyiseen Lappeenrannan keskustan tarjontaan nähden, ettei sillä ole merkitystä nykyiseen keskustaan tai sen kehittämiseen. Lisäksi keskustalla on riittävästi omaa potentiaalia kehittyä. Molemmat näistä liikekeskusta-alueista voitaisiin maakuntakaavassa osoittaa vaihtoehtoisesti myös vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Pienempien keskustojen mitoitus pohjautuu kunnan asukkaiden ja loma-asukkaiden ostovoiman kasvuun. Keskustojen mitoitus on näin ollen suhteutettu lähialueen asukasmäärään, eikä mitoituksella siten ole vaikutusta palveluverkkoon.

Pienemmissä keskuksissa mitoitus tarkoittaa käytännössä yhtä vähittäiskaupan suuryksikköä, johon sijoittuu yksi supermarket ja muutamia pienliiketilajoja lähinnä palveluille. Mitoituksen ollessa 5000 (tai 8000) kerrosneliömetriä suuryksikköä voi rakentua 1-2, joihin mahtuu 1-2 supermarketia ja pienliiketilajoja palveluille ja erikoiskaupalle. Kokonaisuudessaan esitetyllä keskustamitoituksella ei ole vaikutuksia maakunnan keskusverkkoon eikä muuhun palveluverkkoon. Pääkeskukset säilyvät pääkeskuksina ja näitä pienemmät keskukset oman tasoisina keskuksina.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksessa tärkeää on alueelle suunnatun toiminnan laatu. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. On tiettyjä kaupan toimialoja ja liiketyyppejä, joiden luonteva sijaintipaikka ei ole keskusta-alue. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille

suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on erityyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikkö-alueille sijoittuva kauppa kilpaile keskustakaupan kanssa.

Etelä-Karjalassa vähittäiskaupan suuryksiköihin osoitettu kauppa on yleensä tilaa vaativaa kauppaa tai matkailua palvelevaa kauppaa. Matkailua palvelevaa kauppaa voi sijoittua keskustoihin, mutta osa matkailukaupasta on sen tyyppistä että sen luontainen sijaintipaikka on matkailijoille hyvin saavutettavissa oleva paikka. Matkailua palvelevaa kauppaa on maakunnassa osoitettu usealle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle. Matkailua palveleva kauppa on lähinnä venäläisille matkailijoille suunnattua kauppaa. Kaupan konsepti, tarjonta ja palvelut ovat sen tyyppisiä, etteivät ne merkittävästi kilpaile asukasta palvelevan keskustakaupan kanssa.

Viidelle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle on vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu vähittäiskauppaa eli vähittäiskaupan suuryksikköön voidaan sijoittaa perinteistä keskustakauppaa. Imatran Korvenkannan alue on voimassa olevassa maakunta kaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Sille voidaan vaihekaavaluonnoksen mukaan sijoittaa 106.500 kerrosneliometriä keskustakauppaa. Vaihemaakuntakaavan mitoitus Korvenkannassa on vähittäiskaupan (km-1) osalta samansuuruinen kuin mitä tällä hetkellä Imatrankoskella ja Mansikkalassa on liiketilaa yhteensä kaupallisten palveluiden käytössä. Lisäksi alueelle on mitoituksessa osoitettu km-2 –kauppaa eli tilaa vaativaa kauppaa.

Kaupan laadulla on merkitystä siihen, onko Korvenkannan alueen kaupalla vaikutuksia keskustoihin. Alue on Imatralla ainoa, jonne voi sijoittaa laajamittaisesti uutta kaupan toimintaa suuressa yksikkökoossa. Maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa myös Imatrankosken-Mansikkalan keskustan riittävän kehittymisen.

Korvenkannan alueelle ei suositella suunnattavan massiivisesti sellaista kaupan toimintaa, joka kuuluisi sijoittaa keskustaan. Alue soveltuu tyypiltään sellaiselle kaupalle ja palveluille, joihin suurin osa asiakaskuntaa tulee kaukaa ja jota ei keskustoihin voida sijoittaa.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on Lappeenrannassa Nuijamaantien risteykseen osoitettu 72.000 kerrosneliometriä vähittäiskauppaa. Alue on voimassa olevassa maakunta kaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Lappeenrannan keskusta on jo tällä hetkellä niin monipuolinen ja vetovoimainen kauppapaikka, että Nuijamaantien risteyksellä ei ole merkittävää haitallista vaikutusta keskustaan. Lappeenrannan kaupungin puolella Korvenkannassa on myös mitoituksessa osoitettu pieni määrä vähittäiskauppaa. Alueen rakentuminen tukeutuu Imatran puoleiseen Korvenkannan alueeseen.

6.4 Vaikutukset palveluverkkoon

Keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus pohjautuu asukkaiden ostovoimaan sekä venäläisten rahankäytön kasvuun. Pääkeskustoihin on osoitettu suuri osa paikallisten asukkaiden samoin kuin venäläisten keskustakaupan liiketilatarpeesta. Pienempiin keskuksiin on kuitenkin jätetty mahdollisuuksia kasvaa lähialueen oman ostovoiman kasvun pohjalta. Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoitukseseen vaikuttavat suuresti venäläiset ostosmatkailijat. Tilaa vaativan kaupan osalta myös asukkaiden ostovoima vaikuttaa alueiden mitoitukseseen. Palveluverkko ja mitoitukset on pyritty suuntaamaan niin, että ratkaisulla olisi mahdollisimman vähän haitallisia vaikutuksia nykyiseen palveluverkkoon ja kuitenkin niin, että maakunnan kaupalla on mahdollisuuksia riittävässä määrin kehittyä.

Vaihemaakuntaratkaisussa on keskustojen ohella kaksi kauppapaikkaa, jonne voi sijoittaa merkittävästi keskustakauppaa Korvenkanta Imatralla ja Nuijamaantien risteys Lappeenrannassa. Imatralla isoja uusia tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoja voi vaihemaakuntakaavan luonnoksen mukaan rakentua Sotkulammen alueelle. Imatran Teppanalan alueelle syntyy uusi matkailua palveleva kauppapaikka. Alue on vaihtoehtoinen kauppapaikka matkailua palvelevalle kaupalle. Imatran seudulla muita uusia tilaa vaativan kaupan keskittymiä ovat Parikkalan Koirniemi sekä Rautjärven Simpele, vähittäiskaupan suuryksikköalue keskustan tuntumassa. Rautjärven Simpeleen alue palvelee paikallisia tilaa vaativalla kaupalla. Parikkalan raja-aseman toiminnan laajentaminen ja kansainvälisen rajaliikenteen kehittäminen luovat edellytyksiä Parikkalan Koirniemen rakentumiselle. Koirniemen lisäksi Imatran seudulla on toinen suuri matkailua palveleva kauppapaikka, Rautjärven Änkilä. Ruokolahden alueelle on vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu kolme pienimuotoista matkailua palvelevaa kauppapaikkaa olevien palvelujen yhteyteen. Lappeenrannassa on vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu muutamia uusia tilaa vaativan kaupan ja matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksiköjä. Luumäellä on vaihemaakuntakaavaan merkitty kolme osin paikallisia, osin matkailijoita palvelevaa kauppapaikkaa. Savitaipaleen ABC:n alueelle on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu vähittäis- kaupan suuryksikkö.

Kokonaisuudessaan vaihemaakuntakaavan alustavassa luonnoksessa on lukuisia uusia kauppapaikkoja. Suurin osa näitä kauppapaikoista tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Alueet ovat siten jo olemassa olevia kauppapaikkoja, joita ollaan kehittämässä.

Vaihemaakuntakaavan tavoitevuosi on vuosi 2025. Todennäköisesti kaikki kaavaan merkityt kauppapaikat eivät tule toteutumaan tavoitevuoteen mennessä. On kuitenkin hyvä, että maakuntakaavassa on riittävästi paikkoja kaupan kehittämiseksi, jotta venäläisten kasvavaan kysyntään pystytään vastaamaan ja kiirettä uuden vaihekaavan laatimiselle ei tuolloin tulisi.

Kokonaisuudessaan kauppapaikkojen toteutuminen Etelä-Karjalassa on hyvin pitkälle riippuvaista matkailun kasvusta. Mikäli matkailu ei kasvakaan odotetulla tavalla, kauppapaikat jäävät osin toteutumatta. Mahdollisella ylimitoituksella ja joustovaralla ei sinänsä ole haittaa, koska matkailua palvelevalla kauppapaikkaverkolla ei arvioida olevan merkittävästi haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan. Lisäksi uudet paikat sijoittuvat pääosin olevien kaupallisten palveluiden yhteyteen, joten mahdollisesta toteutumattomuudesta ei ole merkittävää haittaa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ostovoima on Etelä-Karjalassa kasvamassa ja se luo mahdollisuuksia myös kaupan kasvulle. Venäläisten matkailijoiden määrä ja rahankäyttö kasvavat alueella hyvin merkittävästi. Maakunnan palveluverkko on hyvässä kunnossa Lappeenranta-Imatra -akselilla keskustoissa ja keskeisillä taajama-alueilla sekä muissa kuntakeskuksissa. Erikoiskaupan verkko ei ole niin kattava kuin päivittäistavarakaupan verkko. Päivittäistavarakaupan verkko on kohtalaisen kattava. Pienten keskusten tarjonta painottuu lähipalveluihin. Maaseudulta ja kaupunkien taajamien reunoilta kaupalliset palvelut ovat lähestulkoon kadonneet.

Keskustahakuinen kauppa suunnataan maakunnassa yleisesti keskustoihin. Keskustoissa uutta liiketilaa rakennetaan yleensä joko kauppakeskuksiin, kauppakeskusmaisesti korttelikeskuksiin tai liikerakennuksiin, johon sijoittuu yleensä myös päivittäistavarakauppaa tai laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tämän yhteyteen mahdollisesti muita pienempiä liiketiloja.

Venäläisten asiointi suuntautuu pääosin keskustakauppaan ja tästä johtuen keskustakaupan lisätarve on niin huomattava, että se ei kokonaisuudessaan ole toteutettavissa keskustoissa. Vaihtoehtona on, ettei venäläisten kysyntään voida täysmittaisesti vastata tai että keskusta- kauppaa voidaan suunnata jonkin verran myös muille alueille. Mikäli venäläisten kauppapalveluiden kysyntään ei voida täysmittaisesti vastata, ei maakunnan matkailijamäärä voi kasvaa arvioidulla tavalla ja alueelta jää saamatta matkailutuloja. Matkailua palvelevaa keskustakauppaa on siten suunnattu myös vähittäiskaupan suuryksiköihin. Erikoiskaupan pääkeskukset maakunnassa ovat Lappeenrannan keskusta ja Imatran keskusta. Selvityksessä esitetty palveluverkko ja sen mitoitus tähtäävät siihen, että nämä keskukset pysyvät jatkossakin maakunnan pääkauppa- paikkoina.

Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla kaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskusta- ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustoihin. Matkailua palvelevaa kauppaa on suunnattu vähittäiskaupan suuryksikköalueille, koska suuren kysynnän takia kaikkea kauppaa ei ole mahdollista sijoittaa maakuntakaavan keskustoihin tavoitevuoteen mennessä. Etelä-Karjalan vähittäiskaupan suuryksiköt tukeutuvat pääosin hyvin alueen keskusverkkoon eli sijoittuvat yleensä samalle taajama-alueelle läheisimmän keskustan kanssa. Ne ovat pääosin Etelä-Karjalan laatuikäytävän vt-6:n alueella, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Osa kauppapaikoista sijoittuu seutukeskusten kehittämisvyöhykkeille, joiden kautta Etelä-Karjalan pääliikenneväylät vt-6 ja vt-13 kulkevat.

Tässä selvityksessä esitetyn palveluverkon ja sen mitoituksen lähtökohtana on, ettei suunniteltu maankäyttö haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja. Lisäksi tavoitteena on, että kaupan palveluverkko on kokonaisuudessaan tasapainoinen, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Selvityksessä esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvun sekä venäläisten matkailijoiden kasvun pohjalta. Tämä on lähtökohta maakuntakaavan mitoitukselle. Liiketilan lisätarve pohjautuu useaan muuttujaan, joiden kehitystä tässä on arvioitu. Laskelma sisältää lukuisia epävarmuustekijöitä, joten liiketilan lisätarve on vain arvio tarvittavasta uudesta pinta-alasta. Maakuntakaavan mitoitus pohjautuu siihen, että venäläisten matkailijoiden määrä maakunnassa tulee kasvamaan hyvin merkittävästi.

Maakuntakaavassa kaupan mitoitus tulee tehdä joustavaksi ja niin että elinkeinoilla on maakunnassa mahdollista kehittyä. Mikäli venäläisten matkailu ei kasvakaan niin paljon kuin liiketilan laskennallisessa mitoituksessa on arvioitu, ei myöskään kauppa alueella kasva niin paljon. Joustava mitoitus voi johtaa siihen, että kauppa kasvaa alueella epätasapainoisesti ja ylimitoitettusti. Kauppa kuitenkin tekee viime kädessä laskelmansa siitä, mihin sillä on liiketaloudelliset mahdollisuudet sijoittua. Kauppa pyrkii myös sijoittumaan lähelle asiakkaitaan. Selvityksessä esitetyllä palveluverkolla ja sen mitoituksella tavoitellaan sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.