

Kaupallisten vaikutusten analyysi ja nykytilanteen kuvaus



Johdanto

”Kilpailun edistäminen ei sellaisenaan sisälly maankäyttö- ja rakennuslakiin. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen kuitenkin sisältyy alueiden käytön suunnittelua koskeviin tavoitteisiin. Maankäytön suunnittelulla sovitetaan yhteen toimivan kilpailun edellytysten ja kestävän yhdyskuntakehityksen turvaamisen tavoitteet osoittamalla kaupalle riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kaupan palveluverkon kokonaisuuden kannalta hyville paikoille”, todetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevassa oppaassa (YM 2013). Kaupan sijoittumista koskeviin Maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin tehtiin muutoksia vuonna 2017.

Tämä aineisto on koottu virkamiestyönä Iisalmen kaupungin kaavoitusyksikössä. Aineistona hyödynnetään vuonna 2013 valmistunutta Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 kaupan palveluverkkoselvitystä herkkyyssanalyysineen. Iisalmen kaupallisten palveluiden kehityksestä 2010-luvulla on saatu tietoa kaupungin paikkatieto- sekä tilastokeskuksen aineistoista. Näiden tietojen perusteella voidaan todeta, etteivät kaupan liiketilan pinta-alan muutokset ole olleet suuruusluokaltaan merkittäviä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Myös Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1.vaiheen kaavaselostuksessa (2019) todetaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskien, että ”väestömäärän kehityksessä ja kaupan toimintaympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joiden vuoksi seudullisuuden alarajaa tarvitsisi lähteä uudelleen tarkastelemaan selvityksin”. Taustaksi voidaan todeta, että maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtiin vuonna 2017 muutoksia kaupan ohjausta koskeviin pykäliin.

Sisällysluettelo:

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 palveluverkkoselvityksen aineisto	4
Maankäyttö ja rakennuslaki, vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset	7
Pohjois-Savon maakuntakaava	7
Vuosien 2011-2020 välillä tapahtunut kehitys Iisalmessa, kaupalliset palvelut	8
Liikerakentamisen määrä (uudisrakentaminen).....	8
Vähittäiskaupan toimipaikat ja liikevaihto Iisalmessa	8
Kaupan sijoittuminen Iisalmessa	9
Väestömäärän kehitys	9
Asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen alueellinen sijoittuminen	10
Lähteet:.....	14

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 palveluverkkoselvityksen aineisto

Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen (2013) mukaan ostovoiman kasvuun perustuva kaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2030 on Pohjois-Savossa koko vähittäiskaupassa noin 337 000 k-m², josta noin 55 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja noin 282 000 k-m² erikoiskauppaan. Liiketilan lisätarve on arvioitu kaupan selvityksissä vakiintuneita kulutuksen kasvua, kaavallista ylimitoitusta, kaupan myyntitehokkuuksia ym. arvoja käyttäen. Liiketilan laskennallinen lisätarve ja nykyinen kerrosala yhteenlaskien maakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuoteen 2030 on noin 1,4 miljoonaa kerrosneliometriä. Selvityksen mukaan kokonaismitoituksia olisi yksittäisten kuntien sijaan suositeltavaa tarkastella kuntaryhmittäin seuraavasti: lisalmi, Siilinjärvi ja Varkaus: kokonaismitoitus kussakin kaupungissa enintään 180 000 km². (Kuva 1, Lähde: Pohjois-Savon palveluverkkoselvitys 2030, s.5). Vähittäiskaupan kokonaisala (k-m²) lisalmessa vuonna 2011 on saman selvityksen mukaan ollut 155 000 k-m², josta keskustaosuus 117 000 k-m². (kuva 2).

Liite 2. Kaupan kokonaismitoitus

Vähittäiskauppa yhteensä	Nykyinen liiketila k-m ²	Liiketilan lisätarve k-m ²	Kokonaismitoitus		Mitoitussuositus kuntaryhmittäin k-m ² enintään
			Kokonaisala k-m ²	Keskustaosuus k-m ²	
Juankoski	9 000	3 000	12 000	8 000	15 000
Kaavi	10 000	3 000	13 000	8 000	15 000
Nilsia	23 000	17 000	*)	*)	
Rautavaara	3 000	1 000	4 000	3 000	15 000
Tuusniemi	5 000	3 000	8 000	5 000	15 000
Kuopio	500 000	177 000	*)	*)	800 000
Maaninka	4 000	5 000	9 000	6 000	15 000
Siilinjärvi	49 000	34 000	*)	*)	180 000
Rautalampi	12 000	4 000	16 000	10 000	15 000
Suonenjoki	27 000	8 000	35 000	22 000	35 000
Tervo	1 000	2 000	3 000	2 000	15 000
Vesanto	5 000	2 000	7 000	4 000	15 000
Leppävirta	22 000	9 000	32 000	20 000	35 000
Varkaus	122 000	21 000	*)	*)	180 000
lialmi	155 000	24 000	*)	*)	180 000
Keitele	7 000	2 000	8 000	5 000	15 000
Kiuruvesi	30 000	5 000	34 000	22 000	35 000
Lapinlahti	19 000	10 000	28 000	18 000	35 000
Pielavesi	12 000	3 000	16 000	10 000	15 000
Sonkajärvi	7 000	3 000	10 000	6 000	15 000
Vieremä	7 000	4 000	11 000	7 000	15 000
*) Ei mitoiteta	1 027 000	337 000			1 660 000

Kuva 1 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksestä s.67

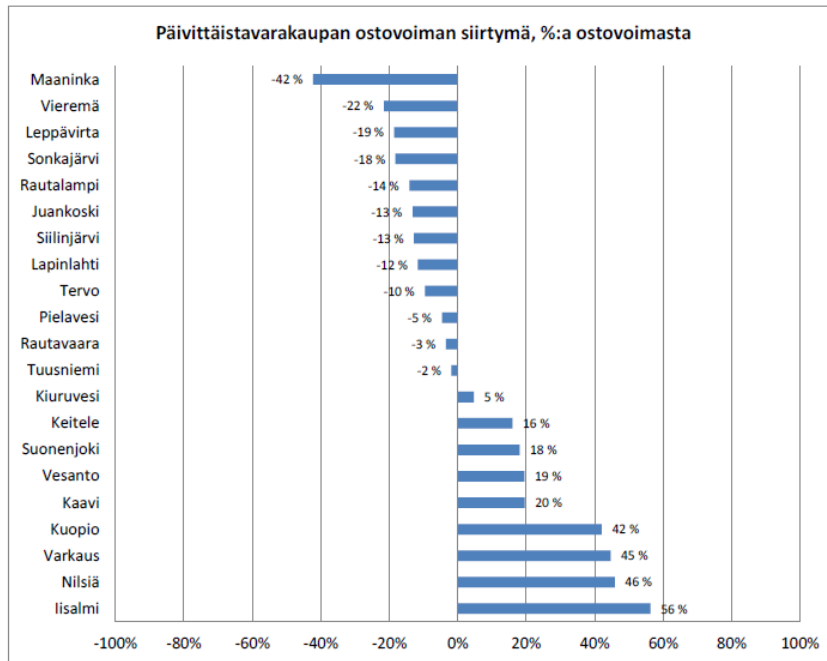
Liite 1. Kaupan kerrosalat v. 2011

	Vähittäiskauppa yhteensä	
	Kokonaisala k-m ²	Keskustaosuus k-m ²
Koillis-Savon seutu	49 000	44 000
Juankoski	9 000	8 000
Kaavi	10 000	9 000
Niilsä	23 000	21 000
Rautavaara	3 000	2 000
Tuusniemi	5 000	4 000
Kuopion seutu	553 000	415 000
Kuopio	500 000	375 000
Maaninka	4 000	4 000
Siilinjärvi	49 000	37 000
Sisä-Savon seutu	45 000	41 000
Rautalampi	12 000	11 000
Suonenjoki	27 000	25 000
Tervo	1 000	1 000
Vesanto	5 000	5 000
Varkauden seutu	144 000	111 000
Leppävirta	22 000	20 000
Varkaus	122 000	91 000
Ylä-Savon seutu	236 000	189 000
Iisalmi	155 000	117 000
Keitele	7 000	6 000
Kiuruvesi	30 000	27 000
Lapinlahti	19 000	17 000
Pielavesi	12 000	11 000
Sonkajärvi	7 000	6 000
Vieremä	7 000	6 000
Pohjois-Savo	1 027 000	801 000

Kuva 2 Kaupan kerrosalat, Ote Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksestä s.67

Ostovoiman siirtymä

Ostovoima ja ostovoiman kehitys muodostavat perustan kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen 2030 mukaan päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä on ollut Iisalmessa positiivinen. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja kunnan ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Ostovoiman siirtymä on laskettu Pohjois-Savon väestön vuoden 2011 ostovoiman sekä maakunnassa vuonna 2011 toimineiden päivittäistavaramyymälöiden ja vuonna 2010 toimineiden erikoiskauppojen myynnin perusteella (Lähde: Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 palveluverkkoselvitys, sivu 33.)



Kuva 2 Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksestä s.34

Maankäyttö ja rakennuslaki, vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtiin 1.5.2017 uudistus, joka toi muutoksia seudullisesti merkittävän kaupan ohjaukseen. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (251/2016) tuodaan ilmi, että muutoksen tavoitteena on mm. edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (71 a §).
- Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:
 - 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
 - 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
 - 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. (71 b §)
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (71 c §).

Pohjois-Savon maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavan mukainen keskustatoimintojen alue (C) on osoitettu kuvassa 3. Alue kattaa nauhamaisen alueen ydinkeskustan etelä- ja pohjoispuolilla ulottuen Pohjolankadun/Eteläisen Pohjolankadun vartta pohjoisessa Parkatintien liittymään ja etelässä Eteläntien liittymään. Alueeseen sisältyy myös osia Kivirannan, Parkatin ja Kirkonsalmen alueista.

Keskustatoimintojen alue - merkinnällä maakuntakaavassa osoitetaan lisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden keskustoimintojen ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alueella ei ole kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1.vaiheessa (lainvoimainen 1.2.2019) kumottiin kaupan maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä esitetyt yksityiskohtaiset kaupan laatua ja koon alarajoja koskevat taulukot. Maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella (C) ei ole kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Maakuntakaavan mukaisen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon raja taajamatoimintojen (A), teollisuuden (T) ja työpaikkatoimintojen (TP) alueilla on 7000 k-m². Muilla kuin aiemmin mainituilla alueilla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon raja on 4000 k-m².

Vuosien 2011-2020 välillä tapahtunut kehitys lisalmessa, kaupalliset palvelut

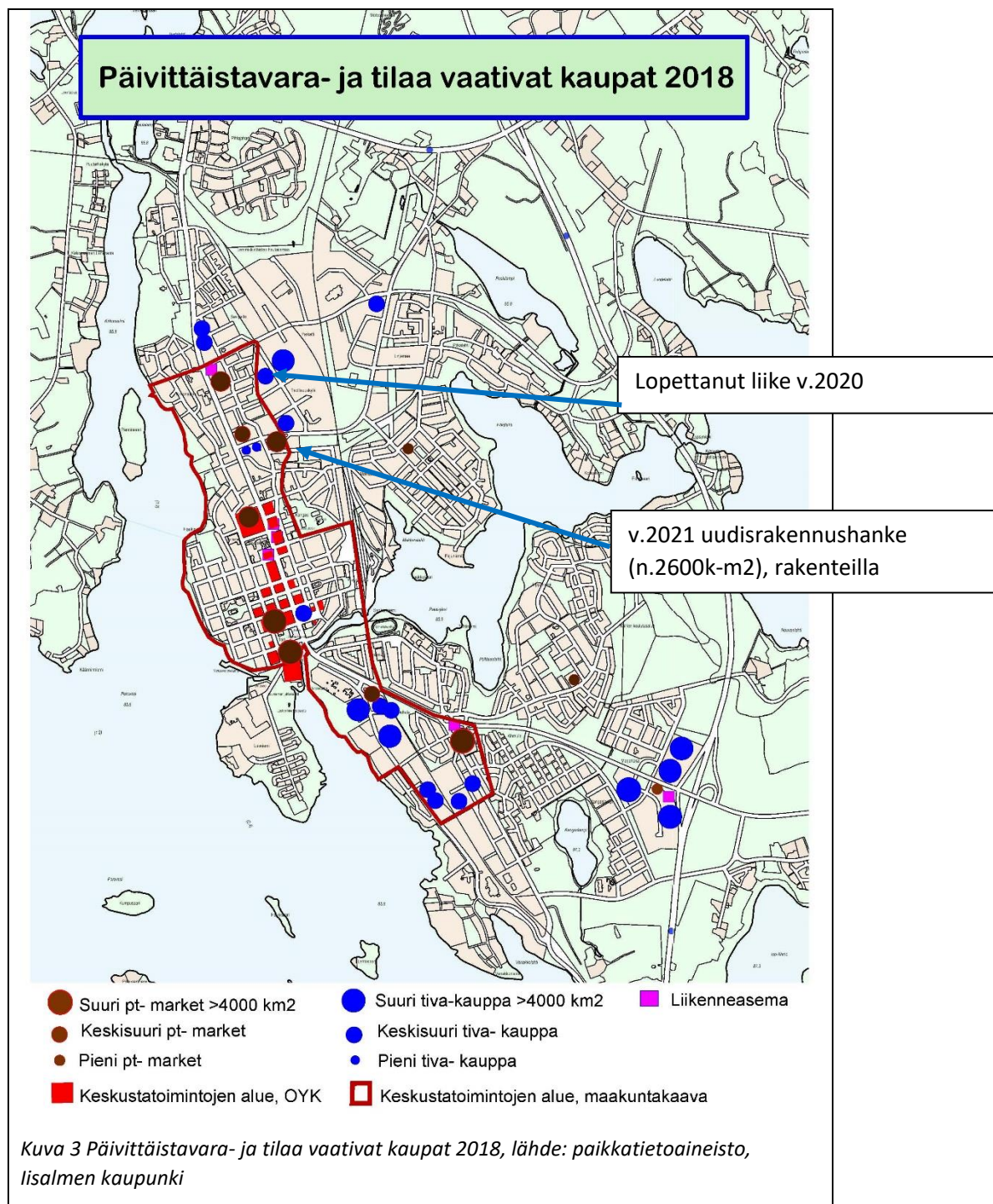
Liikerakentamisen määrä (uudisrakentaminen)

<i>käyttötarkoitus</i>	<i>sijainti</i>	<i>k-m2</i>
muut myymälärakennukset	Kilpivirrantie 2	839
muut myymälärakennukset	Marjahaankierto 4	3905
liike- ja tavaratalot	Parkatintie 2	n. 3800 (Prisman laajennus)
	Kilpivirrantie 8	n. 2650 (rakenteilla)
	yhteensä	n. 11 200 k-m2
<i>Lähde: lisalmen kaupungin rakennusrekisteri, 14.8.2020, Trimble Locus</i>		

Vähittäiskaupan toimipaikat ja liikevaihto lisalmessa

Vuosi	Vähittäiskaupan toimipaikat (lkm)	Vähittäiskaupan toimipaikkojen liikevaihto (1000 euroa)
2013	153	239919
2018	137	253904
<i>Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus</i> <i>Päivitetty viimeksi: Vähittäiskaupan toimipaikat (lkm): 20191223 08:00, Vähittäiskaupan toimipaikkojen liikevaihto (1000 euroa): 20191223 08:00</i>		

Kaupan sijoittuminen Iisalmissa

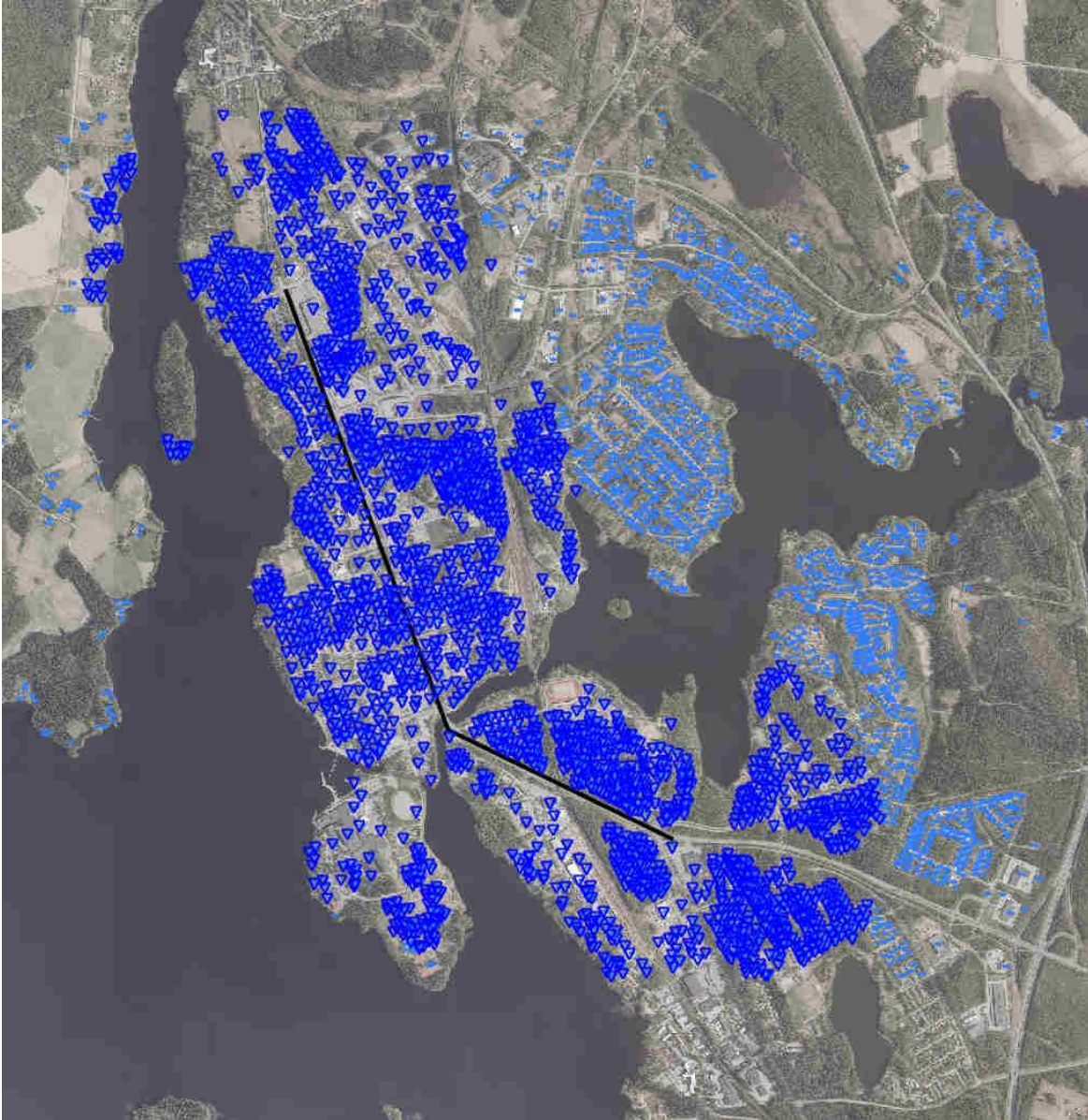


Väestömäärän kehitys

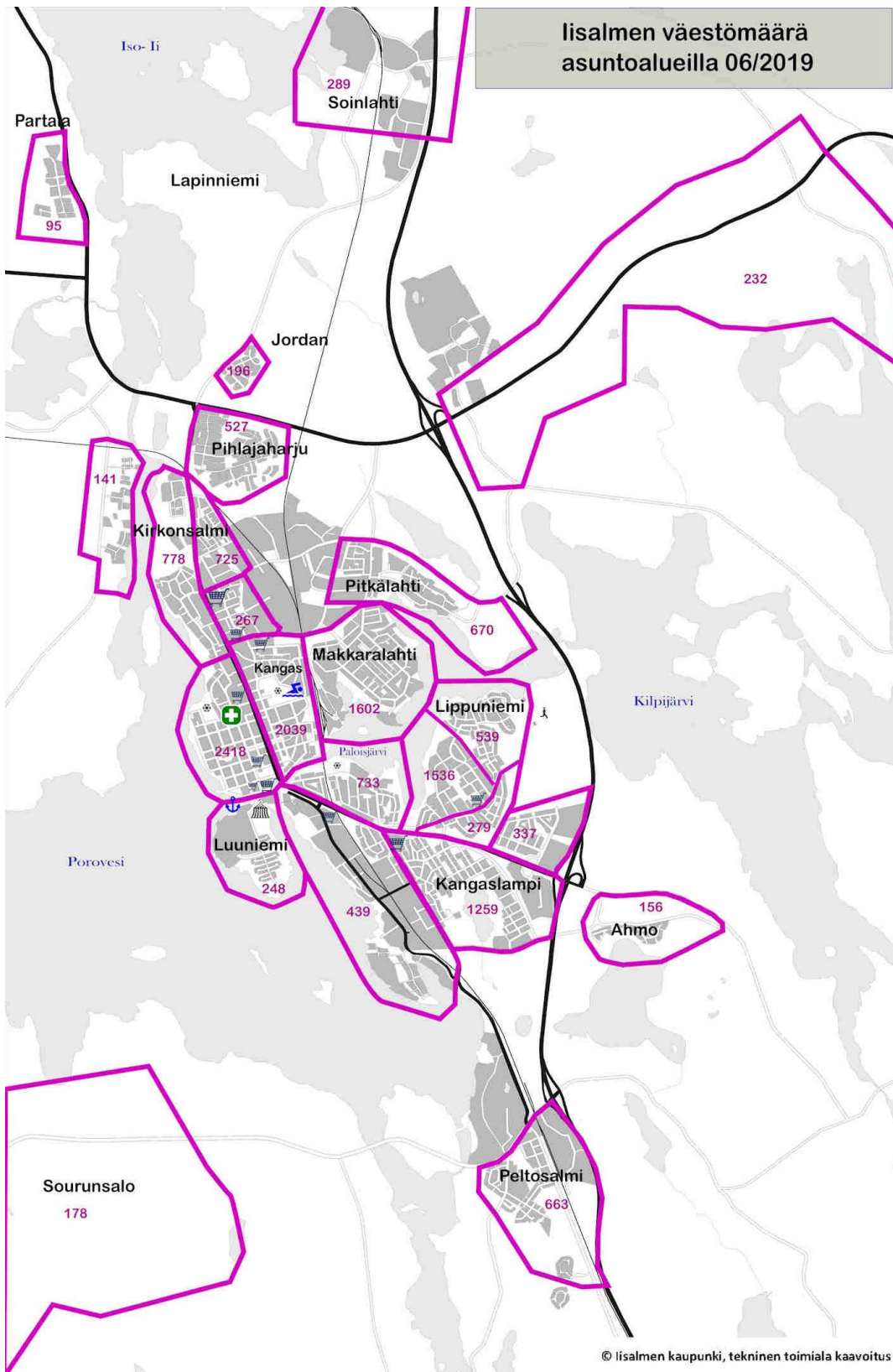
Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukaan suuri osa Suomen kunnista on väestöltään väheneviä. Iisalmen väkiluku on vuonna 2018 ollut 21 472 asukasta ja väestöennusteen mukaan vuonna 2030 se on 19 444 asukasta. (Lähde: Tilastokeskus, haettu 12.8.2020 <https://foresavo.fi/tulevaisuuskuva-2/vaestoennusteet/>). Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 palveluverkkoselvityksessä on huomioitu väestökehitystä alueella vuoden 2011 tietojen pohjalta.

Asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen alueellinen sijoittuminen

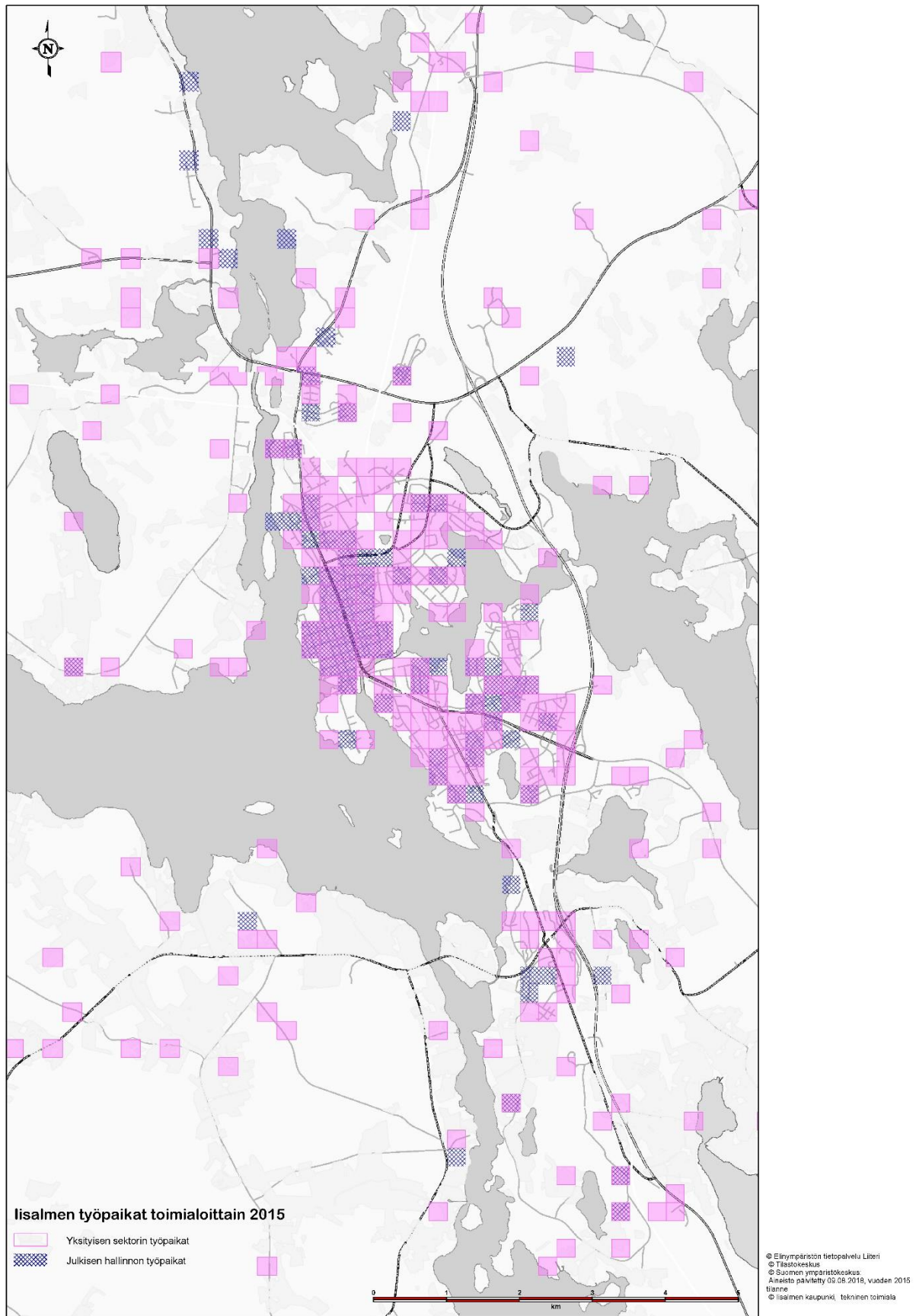
Iisalmen väestömäärästä 9412 henkilöä asuu 1 km säteellä Pohjolankatu/Eteläinen Pohjolankatu akselista välillä Parkatintie-Eteläntie (kuva 4). Määrä on 44% kaupungin väestömäärästä. Asemakaava-alueella asuu 17 538 asukasta eli noin 82 % koko väestöstä.



Kuva 4 Paikkatietopohjainen tarkastelu, väestön sijoittuminen 1 km etäisyydellä Pohjolankadusta/ Eteläisestä Pohjolankadusta on osoitettu kartalla sinisillä kolmioilla.



Kuva 5 Väestömäärä asuntoalueittain.



Kuva 6 Työpaikkojen sijoittuminen



Kuva 7 Palveluiden sijoittuminen (kirjastot, poliisi, rautatieasema, liikuntatilat, opetus, kulttuuripalvelut, majoitus, museot, ostospaikat, ravintolat ja kahvilat, sairaalat ja hoitolaitokset, virastot ja laitokset. Lähde: Iisalmen kaupunki, paikkatieto 11.8.2020)

Lähteet:

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, kaavaselostus

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, Palveluverkkoselvitys 2030

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1.vaihe

Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus (tieto on salassapitosäännön alainen)

Iisalmen kaupunki, (Iisalmen kaupungin rakennusrekisteri, Trimble Locus, 14.8.2020

Tilastokeskus, haettu 12.8.2020 <https://foresavo.fi/tulevaisuuskuva-2/vaestoennusteet/>)

Maankäyttö- ja rakennuslaki