

4.10.2022

lisalmen alueen kaupallinen selvitys 2022

Kauppa ja palvelut



4.10.2022

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila lisäalassa	4
2.1. Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilat	4
2.2. Lisäalmen nykyinen kaupan palveluverkko	8
2.3. Keskustan kaupallinen rakenne	11
2.4. Kankaan kaupallinen rakenne	12
2.5. Parkatin kaupallinen rakenne	13
2.6. Kivirannan ja Leimunmutkan kaupallinen rakenne	14
2.7. Marjahaan kaupallinen rakenne	15
2.8. Päivittäistavara-kaupan verkko	16
2.9. Palveluiden saavutettavuus ja asiointi	17
3. Kaupan ja palveluiden kehittämisen lähtökohdat lisäalassa	22
3.1. Toimijoiden näkemykset lisäalmen kaupan kehityksestä	22
3.2. Maakuntakaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi	23
3.3. Lisäalmen strateginen yleiskaava	25
3.4. Asemakaavat kaupan alueilla	27
3.5. Kaupan ja palveluiden trendit	28
4. Kaupan markkinoiden kehitys lisäalassa	32
4.1. Lisäalmen markkina-alue	32
4.2. Väestön kehitys	34
4.3. Vapaa-ajan asukkaat	36
4.4. Kauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima	37
4.5. Liiketilän lisätarve lisäalassa	39
5. Kaupan palveluverkon kehittäminen lisäalassa	42
5.1. Keskustan kehittäminen	43
5.2. Keskustan pohjoispuolisten kaupan alueiden kehittäminen	45
5.3. Keskustan eteläpuolisten kaupan alueiden kehittäminen	47
6. Vaikutusten arviointi	50
7. Johtopäätökset	51
Liitteet	53

4.10.2022

1. Johdanto

Iisalmen kaupungin keskusta on säilynyt tärkeänä kauppapaikkana samalla kun sen ympärille on rakentunut itsenäisiä kauppapaikkoja niin pohjois- kuin eteläpuolelle keskustaa. Kaupan suurten erikoiskaupan liiketonttien kysyntä on ollut viime vuosina vilkasta. Kysyntä on kohdistunut suurelta osin keskustan ulkopuolisille kaupan alueille, joissa liikepaikkojen käyttö ratkaistaan kaavoituksella.

Kaupunki haluaa vahvistaa myös keskusta-alueen kauppaa ja siksi kaupunki on tehnyt keväällä 2022 keskustan elinvoimaselvityksen, jossa on ideoitu keskustan elinvoimaa vahvistavia toimenpiteitä. Ydinkeskustassa liiketilojen käytössä on ollut muutoksia viime vuosina, kun liiketiloja on tyhjentynyt osin koronapandemian seurauksena.

Edellinen kaupallinen selvitys Iisalmen keskusta-alueelle on tehty vuonna 2006 ja sen pohjana oli Pohjos-Savon maakuntakaavaa varten tehdyt kaupalliset tarkastelut. Tämä on ollut hyvä lähtökohta Iisalmen kaupan ja palveluiden verkon kehittämiseksi.

Kaupan ja palveluiden rakennemuutos on viime vuosina ollut voimakasta ja siihen on vaikuttanut myös jo kaksi vuotta jatkunut koronapandemia sekä sen myötä verkkokaupan kasvu kuluttajakaupassa. Jotta kaavoituksessa ja kauppapaikkojen kehittämisessä voitaisiin varautua oikeisiin ratkaisuihin, on tarve laatia Iisalmen kaupungin kaupan ja palveluiden selvitys nykyhetkeen, jotta se palvelee laadittavaa yleiskaavaa. Selvitys toimii myös pohjana asemakaavan muutoksille, joissa tavoitellaan uusia kaupan käyttötarkoituksia uusille alueille.

Iisalmen alueen kaupallisen selvityksen on tilannut Iisalmen kaupungin kaavoitusyksikkö. Työn ohjausryhmässä ovat olleet kaupungilta Sari Niemi, Hannele Kelavuori, Niklas Pappinen, Jyrki Könttä ja Terho Savolainen. Selvitystyöstä vastaa projektin vetäjänä Tuomas Santasalo ja työhön osallistuivat Katja Koskela, Alex Oljemark ja Krista Pihlava WSP Kaupunkiarkkitehdit yksiköstä.

4.10.2022

2. Kaupan nykytila lisalmessa

lisalmen kaupan nykytilaa analysoidaan kesäkuussa tehdyn kenttäkartoituksen pohjalta. Sen pohjalta on laadittu tilastoaineisto vähittäiskaupan liikepaikoista, liiketilojen sijainnista ja liikepinta-aloista. Kartoituksen avulla saadaan analysoitua lisalmen kaupan ja palveluiden nykytila sekä liiketoimintojen painopistettä keskustan eri osissa. Vastaavat analyysit Lappeenrannassa ja Raumalla antavat lisätietoa siitä mitä erityispiirteitä lisalmen kaupan rakenteessa ja toimintamuodoissa on verrokkikaupunkeihin nähden.

2.1. Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilat

Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikkoja on tarkasteltu lisalmen keskustassa ja keskustan reunoilta kartoitetuilta alueilta vuosina 2022. Lisalmella on nyt yli 300 liikepaikkaa, joista 128 on kaupan ja 120 palveluyritysten käytössä. Tyhjänä tai muussa käytössä olevia liikepaikkoja on noin 60 liikepaikkaa.

toimiala	Lukumäärä	Pinta-ala k-m ²	Liiketilankeskikoko k-m ²	Pinta-ala %	Pinta-ala k-m ² /100 asukas
Päivittäistavarakauppa	11	9 300	800	5 %	44
Tavaratalokauppa	5	27 600	5 500	16 %	132
Muotikauppa	8	2 500	310	1 %	12
Terveyskauppa	10	2 100	210	1 %	10
Tekninen kauppa	5	2 900	580	2 %	14
Erikoiskauppa	15	4 500	300	3 %	21
Sisustuskauppa	15	13 400	890	8 %	64
Rauta ja rakentaminen	19	29 100	1 530	17 %	139
Kiertotalouskauppa	2	1 000	500	1 %	5
Autokauppa ja huoltamot	38	31 500	830	18 %	150
KAUPPA	128	123 900	970	72 %	591
Pankki ja vakuutus	10	2 900	290	2 %	14
Palveluyritykset	59	10 700	180	6 %	51
Ravintolat ja kahvilat	51	13 600	270	8 %	65
PALVELUT	120	27 200	230	16 %	130
Kauppa ja palvelut yht.	248	151 100	610	88 %	721
Muu käyttö	30	13 100	440	8 %	63
Tyhjät liiketilat	34	7 300	210	4 %	35
Liiketilat yhteensä 2022	312	171 500	550	100 %	818

lisalmen keskustan liiketilat toimialoittain ja niiden pinta-ala 2022

Lähde: WSP kartoitukset 2022

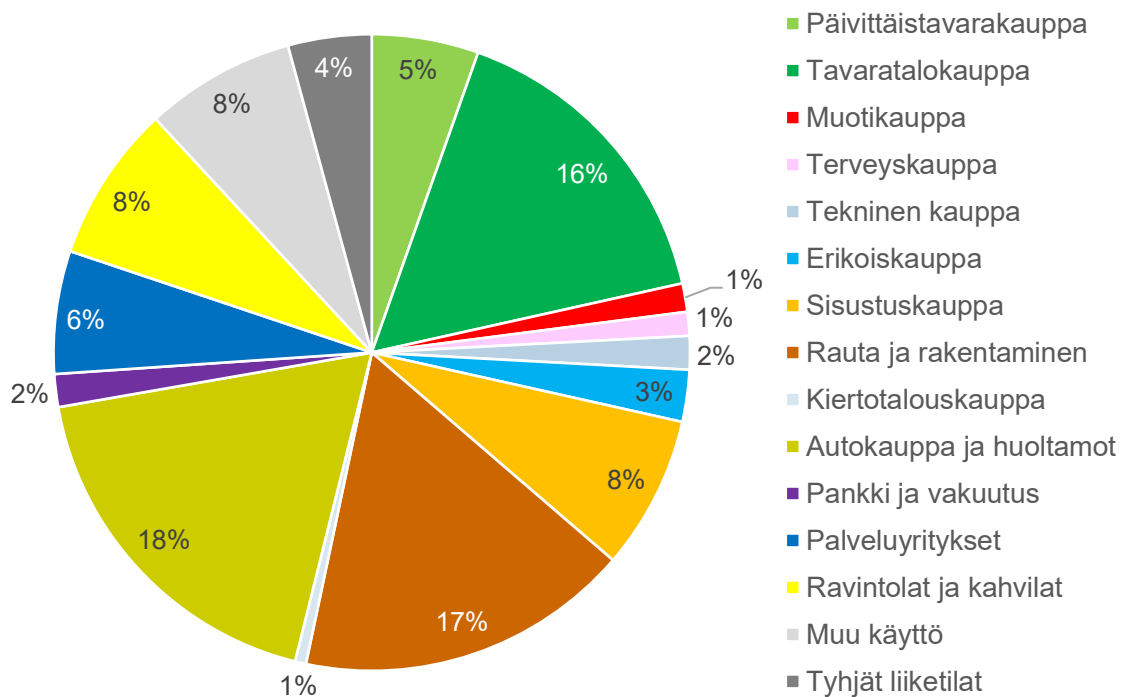
Kaupan liikepaikkoja on eniten autokaupassa. Päivittäistavarakauppoja on yksitoista ja niiden lisäksi päivittäistavaraa myyvät myös viisi tavarataloa. Keskustahakuisia erikoiskauppoja on noin 55 myymälää, kun sisustuskaupat lasketaan mukaan. Palveluyrityksiä on lähes yhtä paljon kuin on vähittäiskauppoja ja ne suurelta osin sijoittuvat keskustaan. Palveluyrityksistä 51 on ravintoloita ja kahviloita.

4.10.2022

Tyhjiä liiketiloja lisäalassa oli kartoitushetkellä 34 liiketilaa ja niissä on 4,6 % koko liiketilojen pinta-alasta. Pinta-alana mitattuna tyhjien tilojen määrä ei ole suuri, mutta kaupungin kokoon nähden lukumäärä on liian suuri ja viestii liiketilojen heikosta käyttöasteesta.

Liikkeiden käytössä oleva pinta-ala on laskettu kartoituksessa piirretyistä liikepinta-aloista. Lisäalalla on kaupallisten palveluiden liiketilaa 170.000 k-m² ja siitä 72 % on kaupan toimialan käytössä. Yksittäisistä toimialoista eniten liikepinta-alaa oli tavaratalokaupalla ja toiseksi eniten autokaupalla. Kun tavarataloja on vain viisi, niin niillä on suurimmat yksittäiset myymälät. Kartalle merkityt kulttuurikeskus ja liikuntahallit (mm. uimahalli ja jäähalli) eivät ole mukana kaupan pinta-alatarkastelussa.

lisälmen kaupan ja palveluiden pinta-ala toimialoittain 2022



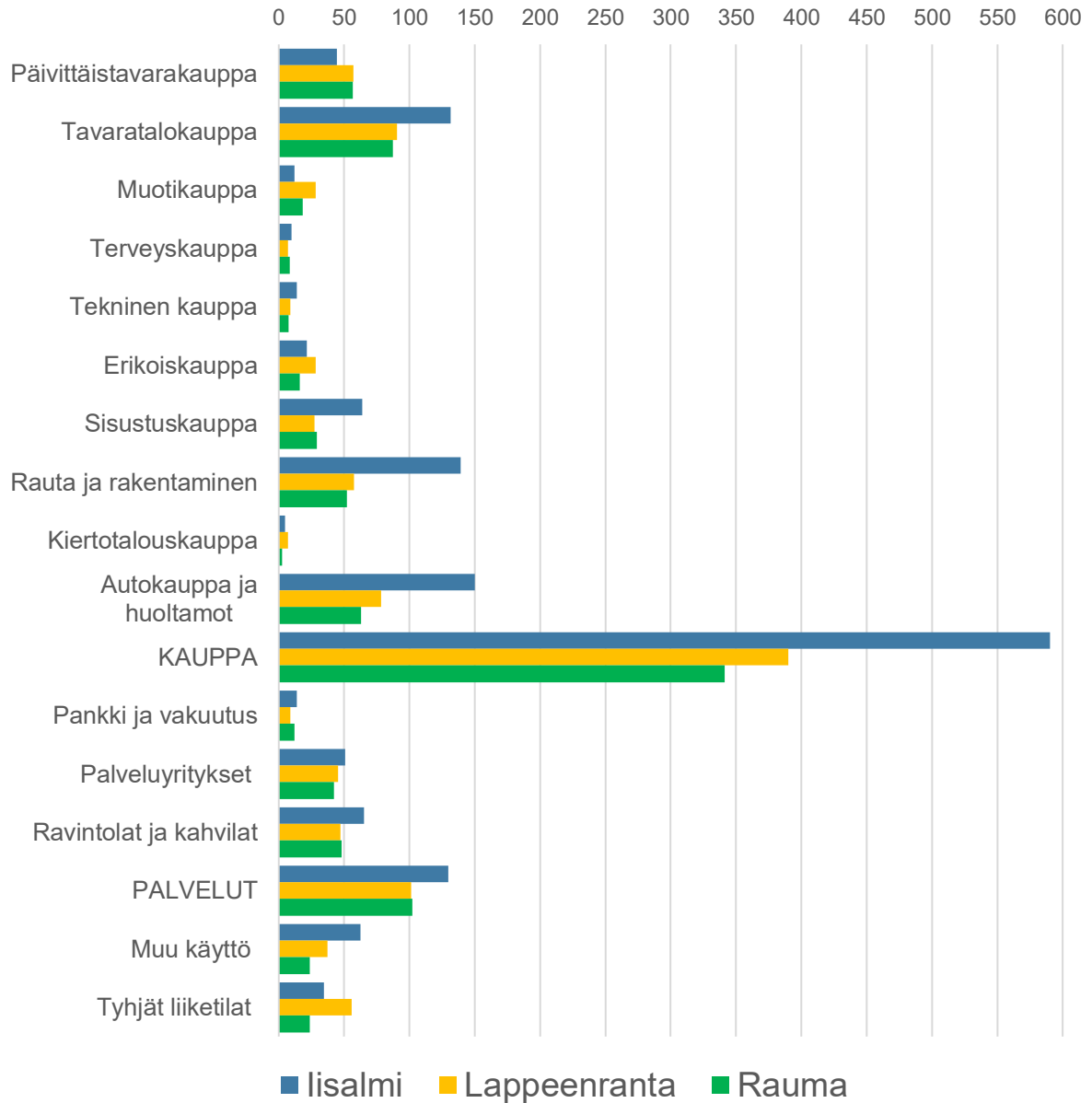
lisälmen liiketilojen pinta-alaosuudet toimialoittain 2022

Lähde: WSP kartoitus 2022

Kaupan käytössä oleva pinta-alajakauma kertoo hyvin tarjonnan kokonaistilanteen. Kaupan osuus liiketiloista on 72 % eli kauppa tarvitsee eniten liiketilaa hoitaakseen palvelutarjonnan. Palveluyritysten osuus käytössä olevasta liiketilasta on vain 16 %, mutta toimipisteistä yli 40 % eli palveluyritykset toimivat selkeästi pienemmissä liiketiloissa. Muissa kaupungeissa palveluiden osuus tilankäytöstä on ollut selvästi suurempi, joten on oletettavaa, että lisäalassakin palveluiden osuus tilankäytöstä tulee kasvamaan lähivuosina. Erityisesti ravintoloiden ja kahviloiden tilankäyttö on ollut vahvassa kasvussa, joskin koronapandemia- vuodet ovat hidastaneet nykyistä kehitystä.

4.10.2022

Liiketilän pinta-ala asukasta kohden lisalmella, Lappeenrannassa ja Raumalla 2022
k-m² / 100 asukasta



lisalmen ja vertailukaupunkien liiketilaneliöt asukasta kohden suhteessa väestöpohjaan 2022
Lähde: WSP kartoitukset 2022

Kaupan ja palveluiden tarjonnan tasoa voidaan vertailla eri kaupungeissa laskemalla, kuinka paljon kullakin toimialalla on liikepinta-alaa asukasta kohden. Kaupan ja palveluiden liiketilamäärä on sidoksissa siihen, paljonko alueiden asukkailla on ostokykyä, mutta liiketilamäärään vaikuttavat myös kaupan liiketoiminnalliset ratkaisut. Esimerkiksi kaupan konsepti määrittelee myymälän koon. Kaupan ryhmittymillä on omat myymäläkonseptinsä, joissa toimintaa harjoitetaan tietyn kokoisissa myymälöissä. Kun konseptimyymälöitä sijo-

4.10.2022

tetaan pieniin kaupunkeihin, niin niistä tulee suhteessa suurempia kuin asukasohja edellyttäisi. Myymäläkoko määräytyy enemmänkin tarjolla olevan valikoiman ja lajitelman mukaan kuin kuluttajien kysynnän.

Vertailukaupungeista Lappeenranta on väestöpohjaltaan suurempi kaupunki, mutta sen kauppaverkko on rakennettu palvelemaan suurta joukkoa ostosmatkailijoita eli lähtökohteisesti siellä on enemmän liiketilaa kuin oma väestöpohja edellyttää. Rauma on väestöltään hivenen suurempi kuin Iisalmi, mutta sen kauppaverkko palvelee pääosin vain omaa väestöä.

Kun Iisalmi on vertailukaupunkejaan väestöpohjaltaan pienempi kaupunki, niin kaupan neliöitä asukasta kohden on enemmän kuin vertailukaupungeissa. Tarjonta on siis lähtökohteisesti hyvä, mutta se johtuu osin siitä, että suurten myymälöiden kohdalla neliöt ovat määrättyneet konseptien mukaan. Sen takia tavaratalokaupassa, sisustuskaupassa, rauta- ja rakentamisen kaupassa sekä autokaupassa on selvästi enemmän neliöitä asukasta kohden kuin vertailukaupungeissa. Muilla kaupan aloilla neliömäärät ovat lähempänä vertailukaupunkien tasoa. Päivittäistavarakaupassa Iisalmen kohdalla näkyy se, että päivittäistavaran myynti kulkee enemmän hypermarkettien ja muiden tavaratalojen kautta kuin päivittäistavaramarkettien kautta.

Muotikaupan osalta kaupan neliöitä on selvästi vähemmän Iisalmessa kuin vertailukaupungeissa. Tämä selittyy sillä, että Iisalmesta on poistunut useampi muotikaupan myymälä viime vuosina. Eli muotikaupan kohdalla voidaan todeta, että tarjonta on nyt liian pientä. Jos tarjonta jää alhaiseksi, niin kuluttajat lähtevät etsimään laajempaa valikoimaa kauempaa. Tällainen kierre pitäisi pysäyttää tarjontaa lisäämällä, sillä muutoin tilanne heikentää olemassa olevan tarjonnan kehittymistä.

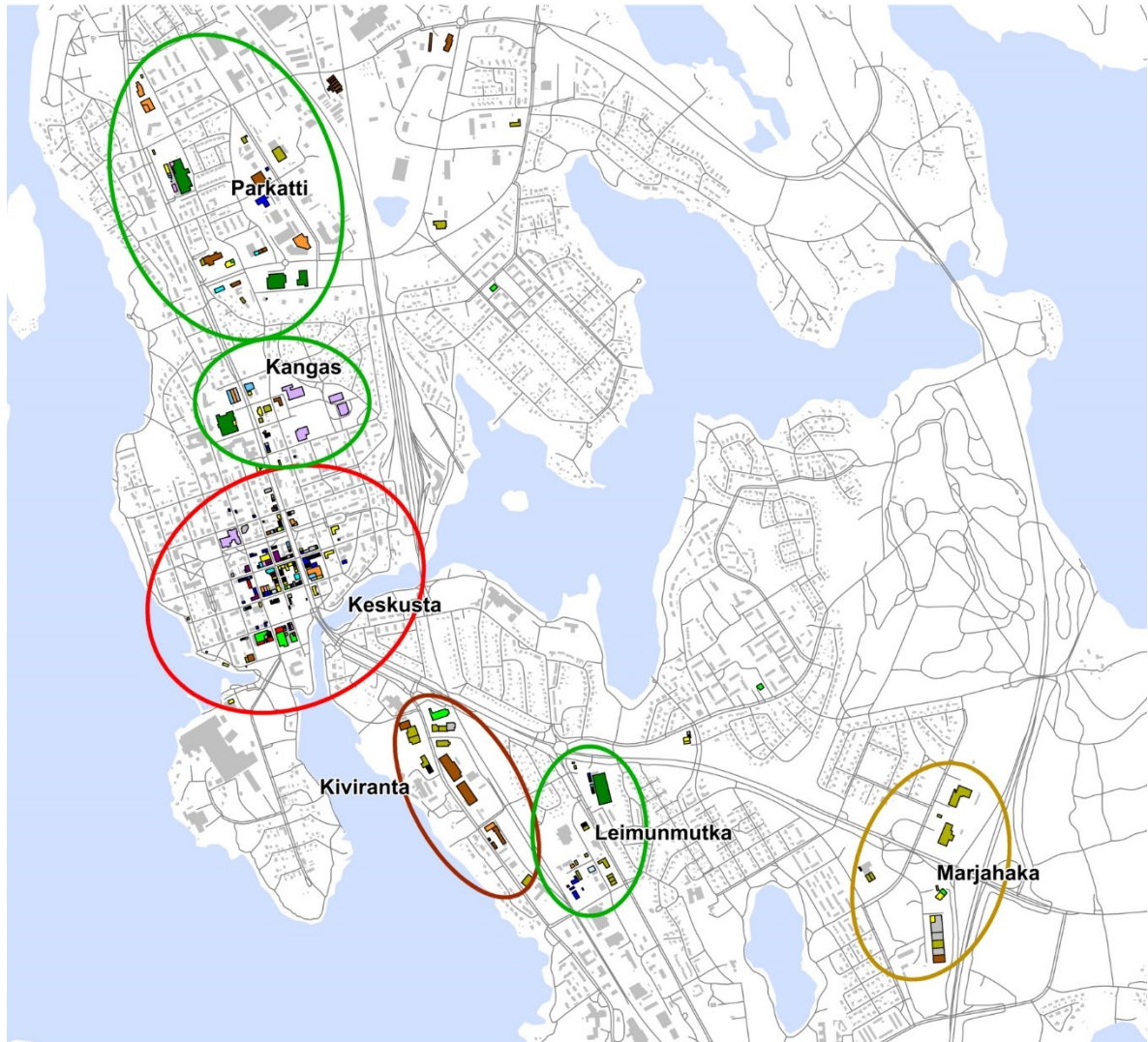
Palveluyritysten kohdalla liiketilaneliöitä on lähes saman verran kuin vertailukaupungeissa. Ravintoloiden ja kahviloiden kohdalla Iisalmessa on neliöitä tarjolla enemmän kuin vertailukaupungeissa.

Kokonaisuutena Iisalmen kaupan ja palveluiden tarjonta on melko hyvin tasapainossa väestöpohjaan nähden. Liiketilaa on riittävästi tarjolla lähes kaikilla toimialoilla, mutta erityisen hyvin sitä on tavarataloilla ja muilla suuremmilla myymälöillä.

4.10.2022

2.2. Iisalmen nykyinen kaupan palveluverkko

Iisalmen alueen kaupallista toimintaa tarkastellaan tässä tutkimuksessa ydinkeskustan ja viiden kaupallisen toiminnallisesti yhtenäisen alueen näkökulmasta. Ydinkeskusta muodostuu kaupungin ytimen ruutukaava-alueesta, jossa kaupalliset palvelut muodostavat melko tiiviin kokonaisuuden. Muut kaupan alueet ovat rakentuneet yhtenäisinä kaupan ja palveluiden toiminnallisina keskittyminä keskustan pohjois- ja eteläpuolelle.

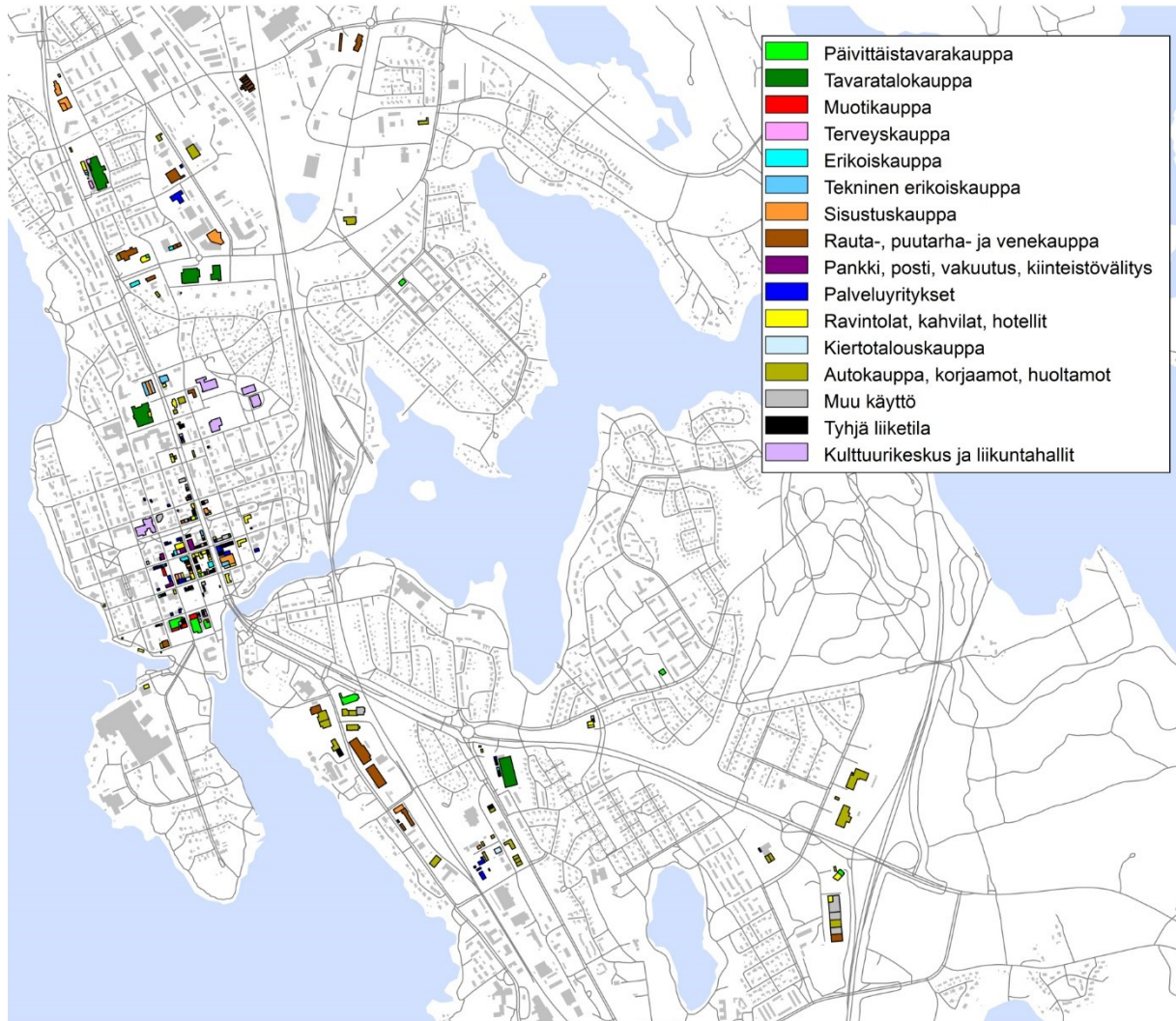


Selvityksessä tarkasteltava Iisalmen palveluverkko ja sen osakeskukset nimettynä
Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

Iisalmen kaupallisen rakenteen nykytila on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitus tehtiin kesäkuussa 2022 ja siinä analysoitiin kaikki liikepaikat keskustasta ja reuna-alueilta. Kartoituksen kattavuus on yli 90 %, koska kaikkia pieniä palveluita, jotka eivät ole olleet katukuvassa näkyvillä ei ole saatu kartoitetuksi. Kartoituksesta laadittiin paikkatietoaineisto, johon kirjattiin liikepaikkojen sijainnit ja nykyinen toiminta toimialoittain. Paikkatietoaineistosta saadaan jokaiselle liiketilalle laskettua liiketilan kerrosala. Liikkeiden pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja ne pitävät sisällään myymälätilan lisäksi mm. ta-

4.10.2022

katilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty vain ensimmäinen kerros. Pinta-alat eivät ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.



lissalmen kaupallisten palveluiden liiketilat toimialoittain 2022

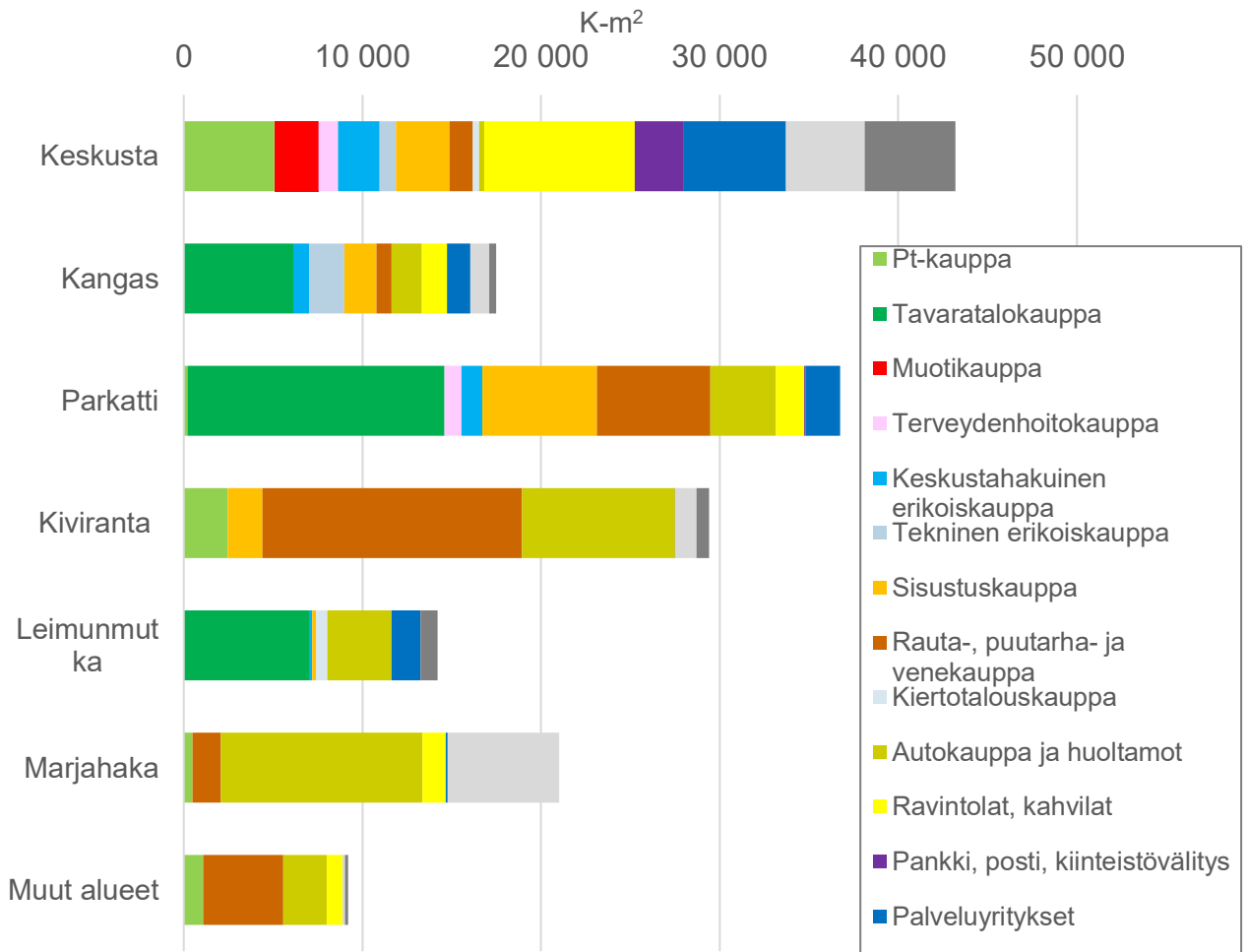
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

lissalmen kaupan verkko on alkuaan rakentunut torin ympärille, mutta sieltä se on laajentunut suurten kaupan yksiköiden myötä niin pohjoiseen kuin etelään. Nykyinen kaupan verkko muodostuu nauhamaisena rakenteena kaakkoiskulmasta keskustan kautta pohjoisoseen.

lissalmen kaupan ja palveluiden tarjonnan painopiste on keskustassa. Keskustassa on yli 60 % kaikista liikepaikoista eli keskustan kaupallinen tarjonta on monipuolisin. Muissa kaupan keskittymissä on paljon vähemmän liikepaikkoja, mutta niihin on sijoittunut enemmän suuria kaupan yksiköitä ja niissä toiminta on painottunut tiettyihin kaupan toimialoihin. Palveluyrityksiä keskustan ulkopuolisissa kaupan keskittymissä on selvästi vähemmän..

4.10.2022



Kaupallisten palveluiden pinta-ala (k-m²) toimialoittain lisälmen osa-alueilla
Lähde: WSP kartoitus 2022

Kun tarkastellaan kaupan rakennetta käytössä olevien liiketilaneliöiden avulla keskustassa ja muilla kaupan alueilla, niin niiden kaupan rakenne on keskustan monipuolinen rakenne. Keskustassa palvelurakenne on monipuolinen ja tarjonnan painopiste on keskustahakuissa erikoiskaupassa sekä ravitsemistoiminnassa. Lisäksi keskustassa on eniten tyhjiä liiketiloja, mikä heijastaa keskustan moniulotteista rakennetta.

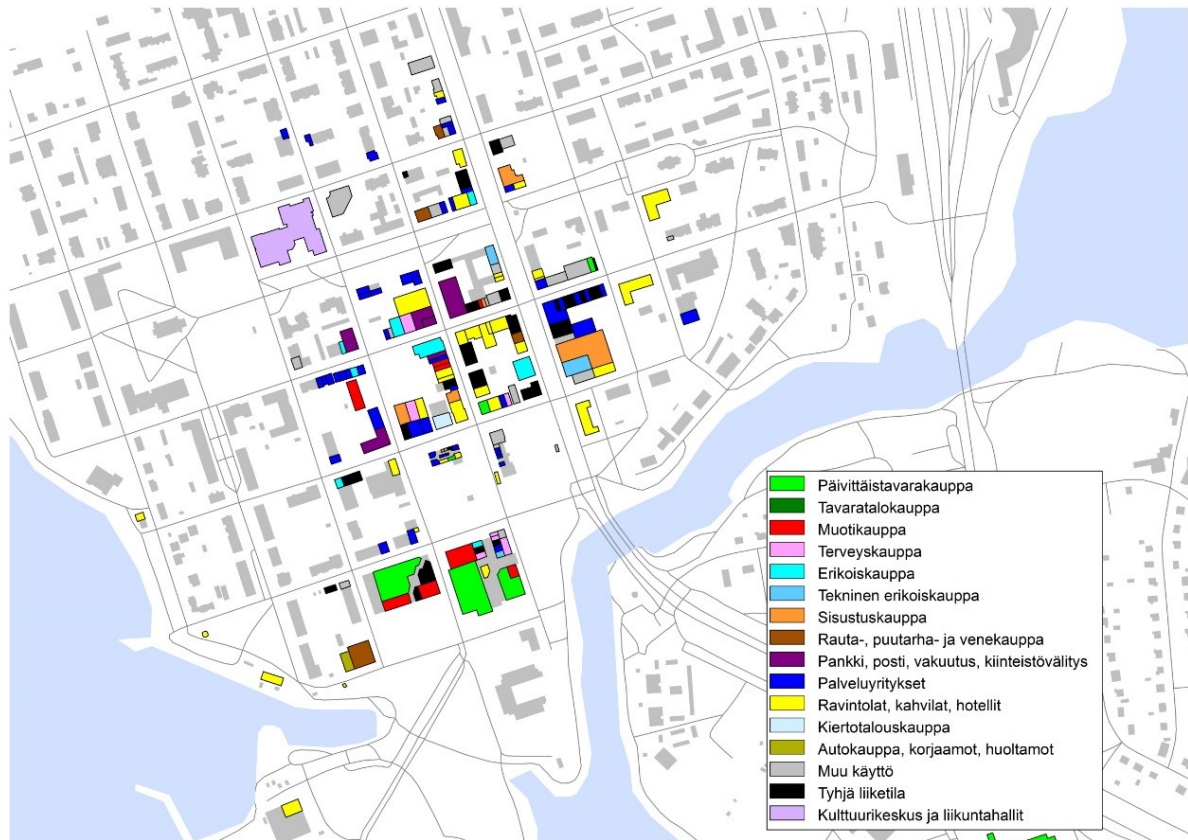
Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla kaupallisen rakenteen painopiste on päivittäistavarakaupassa ja tavaratalokaupassa tai autokaupassa ja rakentamisen kaupassa. Keskustahakuinen erikoiskauppa on keskittynyt keskustaan, koska lisälmissä ei ole keskustan ulkopuolella olevia kauppakeskuksia.

Ravintola- ja kahvilapalvelut ovat tasaisesti levittäytyneet keskustaan sekä keskustan pohjoispuolelle Kankaan alueelle. Ravintolapalveluita on vain vähän keskustan ulkopuolella.

4.10.2022

2.3. Keskustan kaupallinen rakenne

Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet keskusta ruutukaavan kortteleihin suhteellisen tiiviinä kokonaisuutena. Torikortteli ja linja-autoaseman kortteli jakavat keskustan liikekorttelit eteläisiin ja pohjoisiin kortteleihin. Torin eteläpuolella ovat keskustan koko korttelin muodostavat kauppakeskukset ja suuremmat yksittäiset liiketilat. Torin pohjoispuolella on suurin osa keskustan liiketiloista tiiviissä korttelirakenteessa.



Keskustan kaupallinen rakenne 2022

Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

Keskustan kaupallinen rakenne painottuu keskustahakuiseen erikoiskauppaan, ravintola- ja kahvilapalveluihin, pankkipalveluihin ja muihin kaupallisiin palveluihin. Keskustassa päivittäistavara-kauppa on sijoittunut eteläisiin kortteleihin, joissa on myös suurimmat keskustan muotikauppojen myymälät.

Keskustan kaupoista ja palveluista suurin osa sijoittuu torin pohjoispuoleisiin kortteleihin. Niissä on myös keskustan ravintoloiden ja kahviloiden suurin keskittymä. Tiivis korttelirakenne mahdollistaa palveluiden hyvän saavutettavuuden.

Keskustan elinvoimalaskenta kuvaa viimeaikaista kehitystä keskustassa. Kauppojen lukumäärä on pudonnut 30 % neljässä vuodessa ja ravintoloiden määrä noin 20 % (TJP Salokorpi Oy, 2022). Tämä on tarkottanut kaupan painopisteen siirtymistä keskustan ulkopuolisiin suuryksiköihin ja tavarataloihin. Tämän suuntaista rakenteellista muutosta on tapahtunut koko Suomessa. Ravintoloiden ja kahviloiden vähentyminen on ollut pandemian aiheuttamaa toimialan alasajoa. Nyt on jo nähtävissä, että ravintoloiden ja kahviloiden

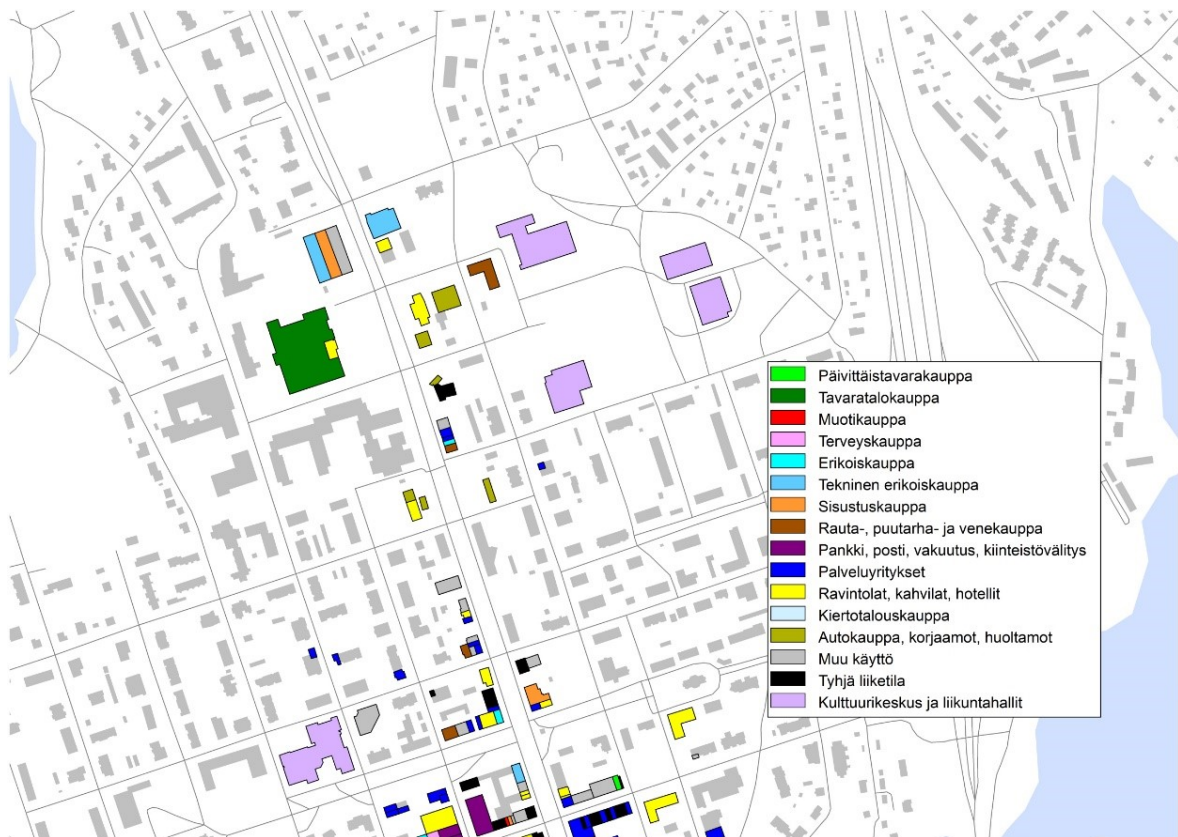
4.10.2022

määrä on lähtenyt uudelleen kasvuun, mutta kasuva viivyyttää työvoimapula ja yritysten varovaisuus investoida uusiin liikepaikkoihin.

Keskustassa tapahtuva kaupallisten palveluiden rakenteen muutos on johtamassa siihen, että keskustasta tulee enemmän ravintoloiden ja muiden palveluiden keskittymä. Tällöin myös matkailun merkitys keskustassa kasvaa. Kaupan merkitys keskustassa heikkenee, mutta jäljelle jäävät kaupat ovat pieniä pitkälle erikoistuneita myymälöitä. Päivittäistavarakaupan vahva läsnäolo keskustassa on yhteinen etu, mitä ylläpitää Alkon ja apteekkien säilyminen keskustassa. Näiden peruspalveluiden säilyminen keskustassa vahvistaa keskustan asemaa myös muun kaupan keskuksena.

2.4. Kankaan kaupallinen rakenne

Keskustan pohjoispuolelle Kankaan alueelle on rakentunut suurten myymälöiden keskittymä. Alue voisi olla osa keskustaa, mutta sen kaupallisesti tiivis yhteys katkeaa Pohjolan kadulla ennen keskustakortteleita. Sen vuoksi sitä käsitellään tässä omana kaupan alueena.



Kankaan alueen kaupallinen rakenne 2022

Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

Kankaan alueen kaupallinen rakenne painottuu tavaratalokauppaan ja tekniseen erikoiskauppaan sekä sisustuskauppaan. Alue on rakentunut Tokmannin tavaratalon ympärille ja sen vieraan on rakennettu Pohjolanportin liikerakennus, jossa on kahdessa kerroksessa liiketiloja.

4.10.2022

Kankaan alueelle sijoittuu myös liikuntapalveluiden keskittymä Kankaan monttuun. Alueelle ovat keskittyneet suuret liikuntahallit lisälnessä, jäähalli, uimahalli ja liikuntakeskus. Liikuntapalvelut eivät ole mukana kaupallisten palveluiden pinta-alatarkastelussa.

2.5. Parkatin kaupallinen rakenne

Keskustan pohjoispuolelle on rakentunut toinenkin kaupallinen alue Parkatin kaupunginosaan. Siellä toimii Prisman hypermarket etumyymälöineen ja Prisman eteläpuolella on suurten myymälöiden keskittymä, jossa ovat Motonetin ja Halpahallin tavaratalot sekä IHK, rauta- ja rakentamisen kaupan suurmyymälä. Näitä täydentävät alueella sisustusalan liikkeet Asko, Sotka ja M-Kaluste. Muut alueen liiketoiminnot ovat enemmän kokonaisuutta täydentäviä palveluita. Teollisuuskadulle sijoittuu jonkin verran yritystoimintaa palvelevaa kauppaa.



Parkatin alueen kaupallinen rakenne 2022

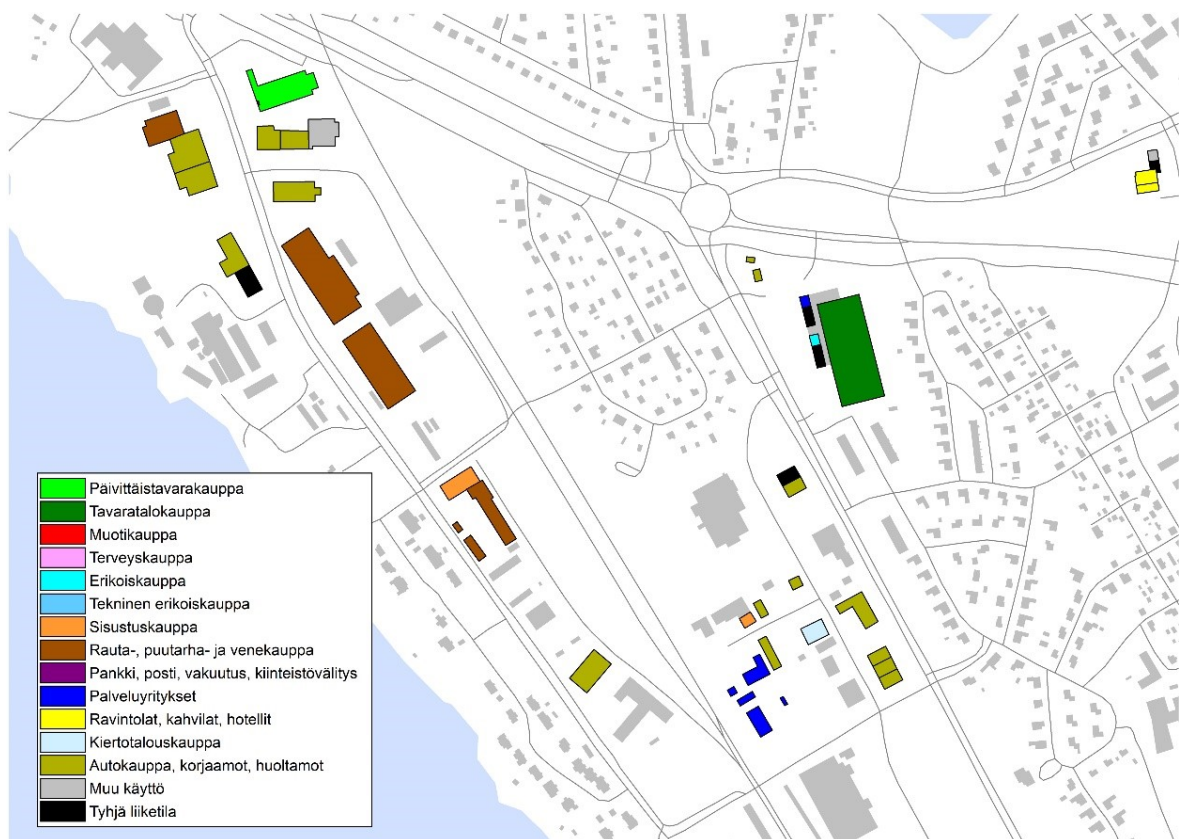
Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

Parkatin kaupan keskittymä on hieman hajallaan, kun Prisman ja tavaratalojen välillä on asutusta. Huonekaluliikkeiden ja Prisman välissä on päiväkotia. Alue on kuitenkin helposti autolla saavutettavissa ja kohtuullisen hyvin hahmoteltavissa oleva kokonaisuus.

4.10.2022

2.6. Kivirannan ja Leimunmutkan kaupallinen rakenne

Keskustan eteläpuolelle Kivirannan alueelle on rakentunut suurten myymälöiden alue, jossa tarjonnan painopiste on päivittäistavarakaupan lisäksi enemmän autokaupassa ja rakentamisessa. Kaupallisen keskittymän rakenne on vahvasti autokaupassa, joten päivittäistavarakaupan tarjonta ei välttämättä juurikaan tue tarjontakokonaisuutta. Pt-kaupan toiminta enemmän nojautuu kilpailemaan lähellä olevan Citymarketin kanssa kuin olemaan alueen kaupallinen veturi. Kivirannan päivittäistavarakauppa palvelee ensisijaisesti keskustan, Sankarniemen ja Lippuniemen asuinalueita.



Kivirannan alueen kaupallinen rakenne junaradan länsipuolella ja Leimunmutkan kaupallinen rakenne junaradan itäpuolella 2022

Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

Leimunmutkan alue muodostaa hajanaisen kaupallisen keskittymän keskustan eteläpuolelle. Suurin alueen toimija on Citymarketin hypermarket. Se toimii alueella varsin yksin, sillä kaikki muut alueen toimijat ovat pieniä eikä niillä ole suurta vetovoimaa. Citymarketin etumyymälöitä on vain muutamia ja osa liiketiloista on tyhjänä. Citymarket selvästi kaipaasi muita suurempia toimijoita rinnalleen ollakseen selvä vastapaino Parkatin liiketoimintakokonaisuudelle.

Citymarketin eteläpuolella on jonkin verran pieniä autoalan kauppaan liittyviä palveluyrityksiä, mutta ne eivät vahvista Citymarketin vetovoimaa. Lippuniemen asuinalueella on muutamia liikerakennuksia, mutta ne ovat irrallaan Leimunmutkan palvelukokonaisuudesta.

4.10.2022

2.7. Marjahaan kaupallinen rakenne

Eteläisin keskustan kaupallinen alue Marjahaka on selkeästi painottunut autoalan kauppaan ja palveluihin. Alue toimii etäällä muista kaupan alueista ja sille on hyvin luonteenomaista, että sen palvelurakenne nojautuu vahvasti autokauppaan ja sitä palveleviin toimintoihin. Lisäksi alueella on tukkukaupan toimintoja.

Marjahaka sijaitsee valtatie viiden liittymäalueella ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden takia siellä on myös ABC:n liikenneasema.



Marjahaan alueen kaupallinen rakenne 2022

Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 05/2022

4.10.2022

2.8. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupat tarjoavat kuluttajille arjen peruspalveluita ja sen vuoksi ne sijoittuvat lähelle kuluttajien asuinpaikkoja. Päivittäistavarakaupan markkinoita hallitsevat kolme kaupan ryhmittymää sekä pieni joukko yksittäisiä toimijoita. Tämä näkyy myös Iisalmen päivittäistavarakaupan palveluverkossa. Keskustassa on Lidl ja K-Supermarket. Keskustan tuntumassa Kivirannassa on S-Market ja pohjoispuolella Tokmannin tavaratalo, joka myy myös päivittäistavaroita. Parkatissa ja Leimunmutkassa ovat hypermarketit ja muut suuret myymälät. Asuinalueilla on vain kaksi pientä lähikauppaa.



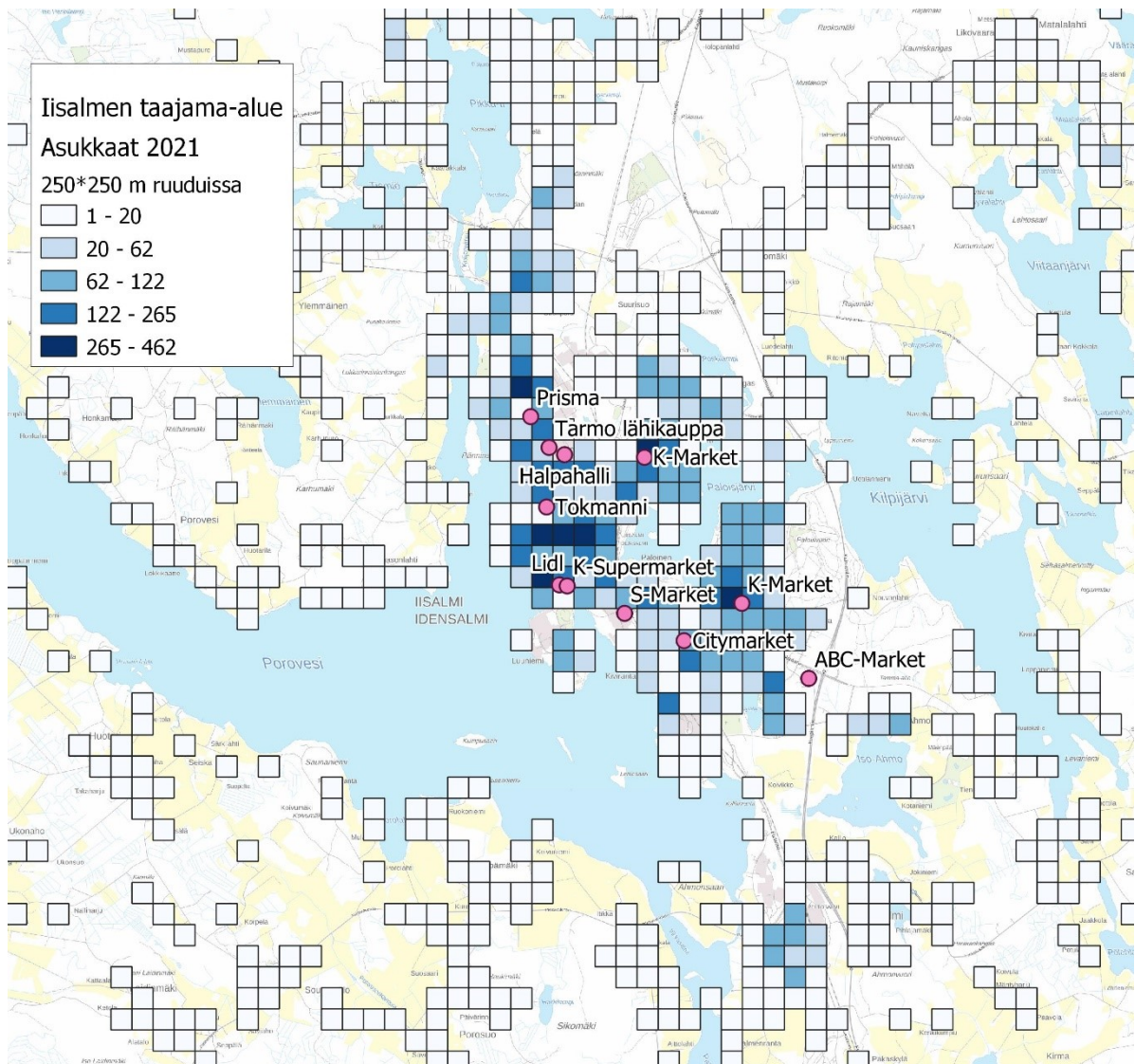
Päivittäistavarakaupan verkko 2022

Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maamittauslaitos 2022

4.10.2022

2.9. Palveluiden saavutettavuus ja asiointi

Lähtökohtaisesti kaupungin keskusta on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tarkemmin tarkastellaan arkipalveluiden saavutettavuutta päivittäistavara-asiointin kautta. Päivittäistavarakaupassa asiointi on usein toistuvaa, jolloin asiointipaikan merkitys korostuu. Hyvään saavutettavuuteen pyrkivät niin asiakkaat kuin kauppakin. Väestötiheyskartasta näkyy selkeästi, että päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet lähelle alueita, joissa asukastiheys on suurta. Kauppa sijainnillaan optimoi asiakkaiden helppoa saavutettavuutta.



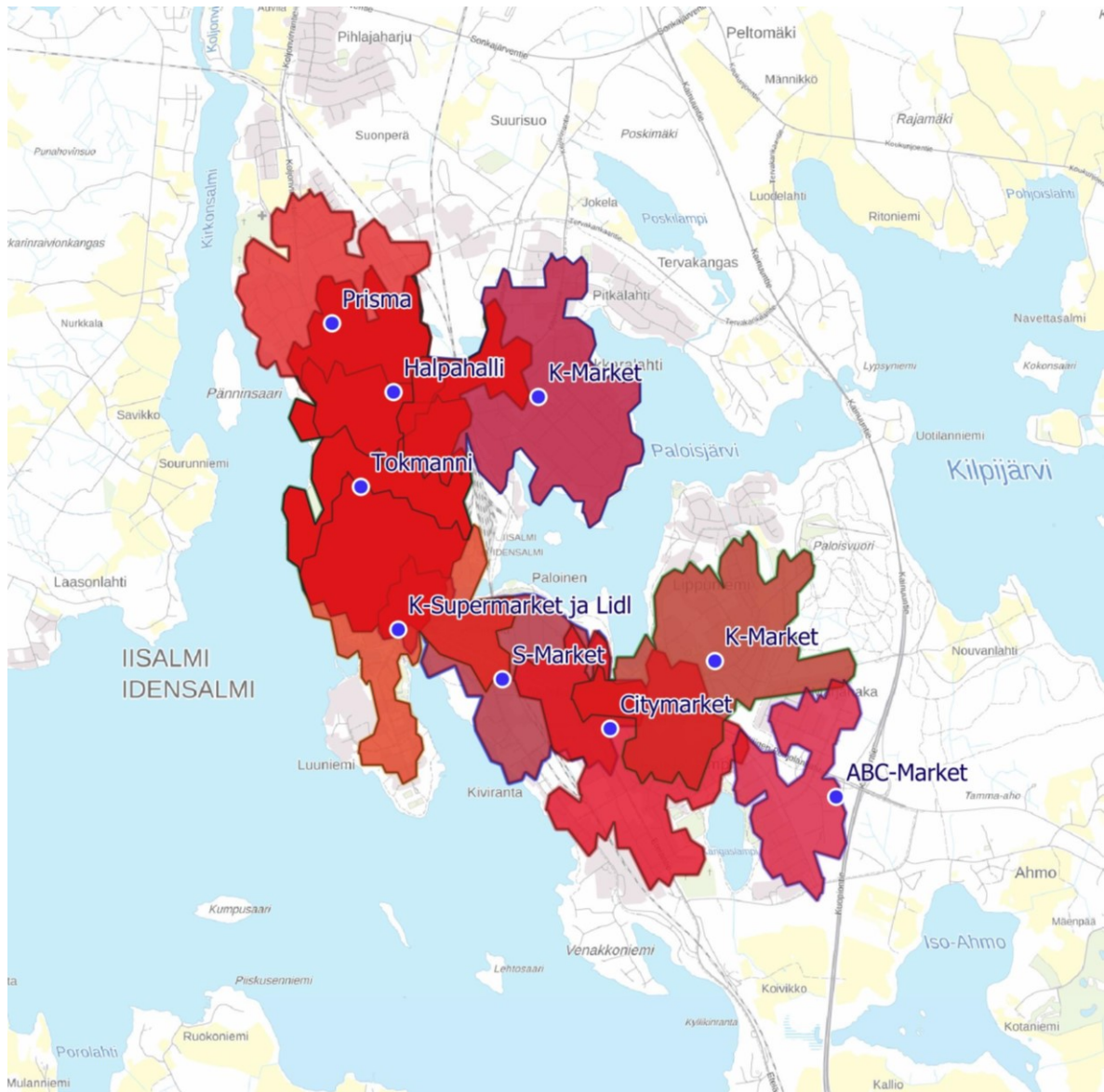
Päivittäistavarakaupat ja asukastiheys

Lähde: WSP kartoitus ja YKR väestö 2021, Pohjakartta: Maamittauslaitos 2022

Iisalmissa päivittäistavarakaupan markkinat painottuvat suuriin myymälöihin. Siksi päivittäistavarakauppa on pääosin siirtynyt keskustan ulkopuolelle, mutta kuitenkin lähelle tiiviitä asuinalueita.

4.10.2022

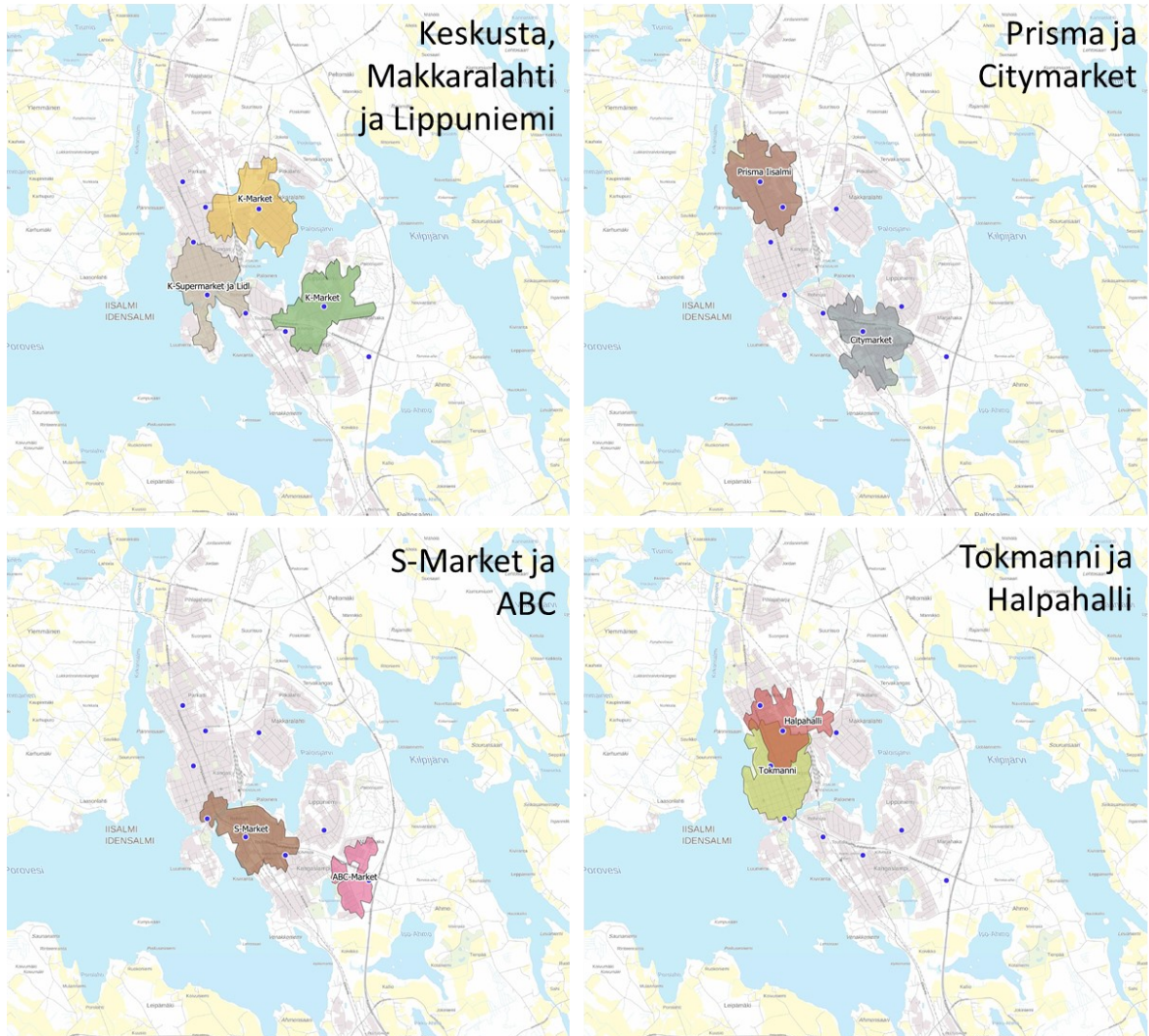
Saavutettavuutta kuvaa paremmin etäisyysvyöhykkeet, joissa mitataan kauppapalveluiden saavutettavuus kävellen, pyörällä tai autolla katuverkkoa pitkin. Kun muodostetaan 1 km:n saavutettavuusvyöhyke kunkin päivittäistavarakaupan ympärille, niin vyöhykkeet kattavat koko Iisalmen keskustan tiheimmät asutusalueet. Palvelupisteet ovat riittävän lähellä toisiinsa niin vyöhykkeiden väliin ei jää aukkoja, osin vyöhykkeet menevät jo päällekkäinkin.



Saavutettavuusvyöhykkeet myymälöittäin 1 km:n vyöhykkeellä. Lähisaavutettavuus on hyvä tiiviillä keskustan asumisen alueilla.

Lähde: YKR väestö 2021, Pohjakartta: Maamittauslaitos 2022

4.10.2022



Saavutettavuusvyöhykkeet myymälöittäin 1 km:n vyöhykkeellä. Kullakin myymälällä on oma lähi-vyöhykkeensä, vaikkakin joidenkin vyöhykkeet menevät päällekkäin.
Lähde: YKR väestö 2021, Pohjakartta: Maamittauslaitos 2022

4.10.2022

3 kilometrin saavutettavuusvyöhykkeitä on tarkasteltu suurten markettien näkökulmasta, koska pienillä lähikaupoilla lähivaikutusalue jää tätä pienemmäksi. Markettien lisäksi mukana on ABC-liikenneaseman myymälä, koska se palvelee autoilijoita laajemmaltakin alueelta. Kun tarkastellaan 3 km:n saavutettavuusvyöhykkeitä, vyöhykkeet menevät pitkälti päällekkäin ja kaikki vyöhykkeet yhdessä kattavat jo koko lisalmen keskustaajaman asuinalueet. Kaupan yritysten näkökulmasta 3 km vyöhykkeillä saavutetaan jo kaikkien kilpailevien yritysten saavutettavuusvyöhykkeet.

Saavutettavuusvyöhykkeille on laskettu myös asukasmäärä väestön ruututietoineistosta (YKR). Saavutettavuusvyöhykkeitä tarkasteltaessa nähdään, että Kankaan alue on asukasmäärän suhteen paras lähisaavutettavuudeltaan, ja keskusta on vasta toiseksi paras. Myös Lippuniemen lähikaupalla on paljon lähiasukkaita. Makkaralahdella hieman vähemmän, mutta kuitenkin hyvä määrä. Näiden lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa merkittävästi tämä lähiasutuksen määrä. Ne pysyvät elinvoimaisina niin kauan kuin lähiasukasmäärä säilyy riittävällä tasolla.

Kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeillä ei ole merkittävää eroa keskustan ja Kankaan tai Touhulan välillä. Myös Parkatin marketeilla ja Citymarketilla saavutettavuusvyöhykkeen asukasmäärä on korkea, pohjoisessa kuitenkin hieman korkeampi kuin etelässä, mikä selittää Parkatin vetovoimaa päivittäistavarakaupan näkökulmasta. ABC:n saavutettavuusalueella asukasmäärä jää alhaiseksi. Se palveleekin lähinnä liikenneasemalla asioivia, ei niinkään perinteisenä lähikauppana.

Päivittäistavarakaupan lähisaavutettavuus

Asukasmäärä saavutettavuusvyöhykkeellä

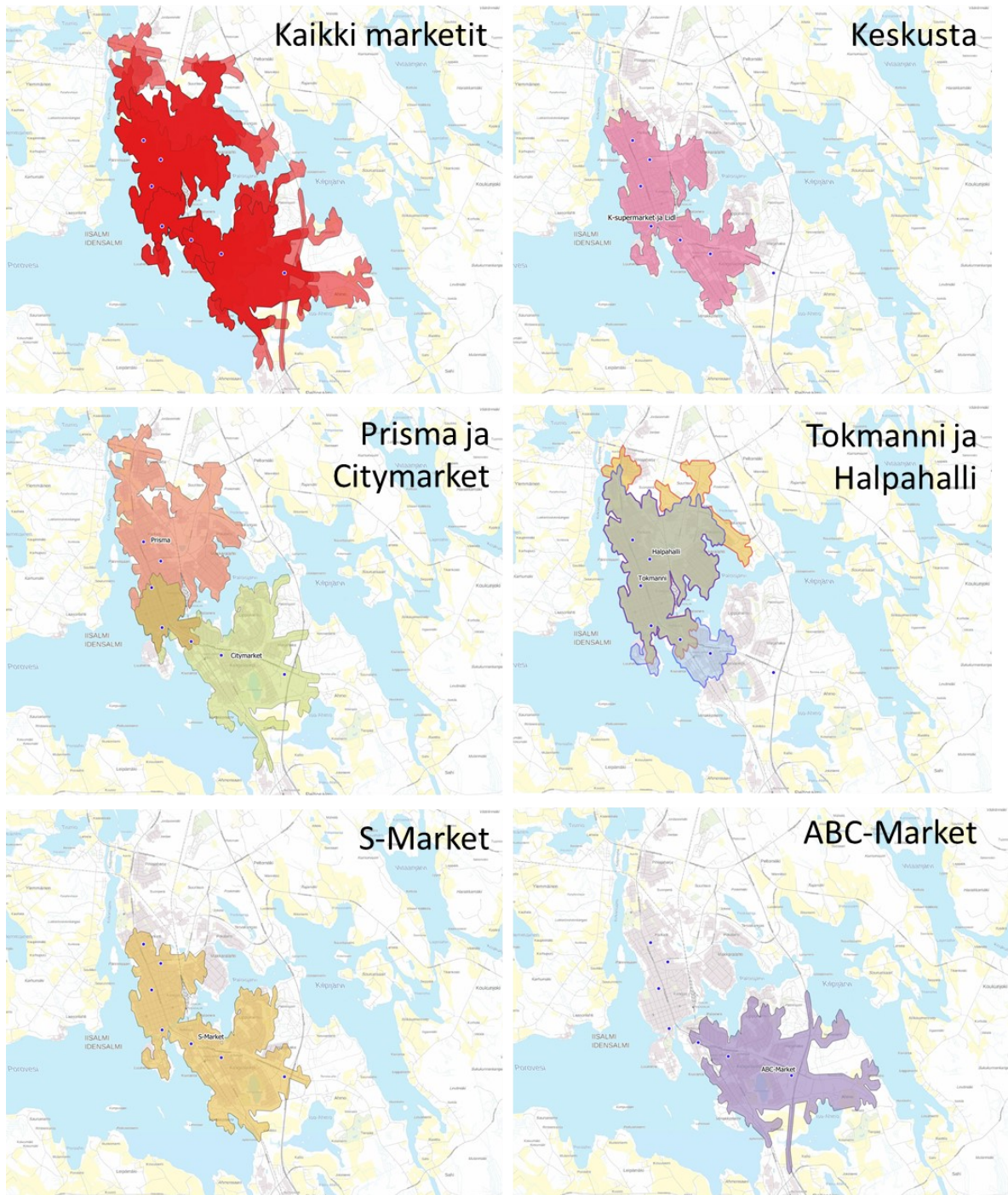
Myymälä	1 km	3 km
K-Supermarket ja Lidl keskusta	3 200	10 000
Prisma, Parkatti	1 900	9 000
Halpahalli, Parkatti	1 300	9 100
Tokmanni, Kangas	4 300	10 000
S-Market, Touhula	1 300	10 700
Citymarket, Kiviranta	1 300	8 200
ABC-Market, Marjahaka	500	4 300
K-Market, Makkaralahti	1 900	
K-Market, Lippuniemi	2 300	
Kaikki pt-kaupat*	11 400	14 100
Osuus asukkaista	54 %	67 %

* yhdistetty alue: 1 km kaikki pt-kaupat;

3 km: suuret marketit + ABC

Lähde: YKR, väestöruutu 2021

4.10.2022



Saavutettavuusvyöhykkeet myymälöittäin 3 km:n vyöhykkeellä
Lähde: YKR 2021 väestö, Pohjakartta: Maamittauslaitos 2022

4.10.2022

3. Kaupan ja palveluiden kehittämisen lähtökohdat Iisalmissa

Kaupan ja palveluiden kehittäminen on kiinni monesta tekijästä. Tämän työn lähtökohdista tärkeimmät tekijät ovat kaavalliset lähtökohdat, mutta vähintään yhtä tärkeitä ovat yritystoiminnan näkökulmat, jotka myös toteuttavat kaavan antamia puitteita. Eri kaavatasot ohjaavat kaupungissa kaupan rakentamista ja kaupungin kaupan palveluverkon kehitystä.

3.1. Toimijoiden näkemykset Iisalmen kaupan kehityksestä

Tähän selvitykseen sisältyivät myös keskeisten kiinteistönomistajien ja toimijoiden haastattelut. Niissä käsiteltiin Iisalmen nykyistä palveluverkkoa, sen toimivuutta ja tulevaisuuskuva. Iisalmen nauhamaista palveluverkkoa pidetään hyvänä. Kun pääosa asioinnista toteutuu yksityisautoilla, palvelut saavutetaan varsin hyvin.

Haastattelut

Jouko Kuosmanen, Joonas Kuosmanen / Iisalmen Liikekeskus Oy

Mervi Narinen, Jukka Ryhänen / Iiden ry

Ismo Partanen / Timosaurus Oy

Harri Piipponen / Citymarket, Iisalmi

Heli Wilska / Prisma, Ok PeeÄssä

Keskustaa pidetään tärkeänä kauppapaikkana ja vahvana identiteettitekijänä kaupungissa. Kaikki tuntuvat kantavan huolta keskustan vetovoimasta ja tyhjistä liiketiloista. Ydin-kortteleissa on kuitenkin pari tyhjää tilaa, joissa kehittämissuunnitelmat on jo toteutuksessa.

Liiketilojen vuokratasot herättivät keskustelua ja niiden katsottiin hidastavan liiketilojen täyttymistä. Keskustan liiketilojen kysyntä on viime aikoina ollut vähäistä ja kiinteistönomistajia huolettaa uusien vuokralaisten saaminen. Varsinkin suurimpien tilojen vuokraus on vaikeaa. Keskustan asiointiympäristön laadun kehittämistä pidetään tärkeänä ja siinä kaupungin toimenpiteillä on suuri merkitys. Elinvoimaselvityksen kehityssuunnitelmia pidetään hyvinä ja niiden toivotaan toteutuvan. Linja-autoaseman kortteli nousi esiin keskusteluissa ja sen kehittämisen toivotaan edistyvän. Kiinteistökehittämisen ongelmana keskustassa ovat kiinteistöjen vakuusarvot, rahoituksen saatavuus ja kiinteistösijoittajien saaminen Iisalmeen.

Kankaan alueen kehittämiseen haastateltavilla ei juuri ollut ajatuksia. Alue on jo nyt varsin tiiviisti rakennettu ja alueen kaupat hyvin vakaasti pysyneet paikallaan. Haastateltavilla ei ole alueella kehityssuunnitelmia.

Parkatti koetaan hyvänä ja houkuttelevana liikepaikkana, joskin alue on hieman epäyhtenäinen. Kaupallisten toimintojen väliin on kaavoitettu muita toimintoja (mm. päiväkotia), jotka katkaisevat asiointialueen yhtenäisyyden. Parkatin eteläosa on kaavoitettu väljäksi ja siellä tiivistäminen vahvistaisi alueen toimivuutta ja vetovoimaa. Liiketoimintojen lisääminen alueella vahvistaa Parkatin toimivuutta kaupan alueena. Lidlin siirtymistä Parkattiin

4.10.2022

pidetään hyvänä, mutta toisaalta kannetaan huolta siitä, että keskustasta poistuu päivittäistavarakauppa.

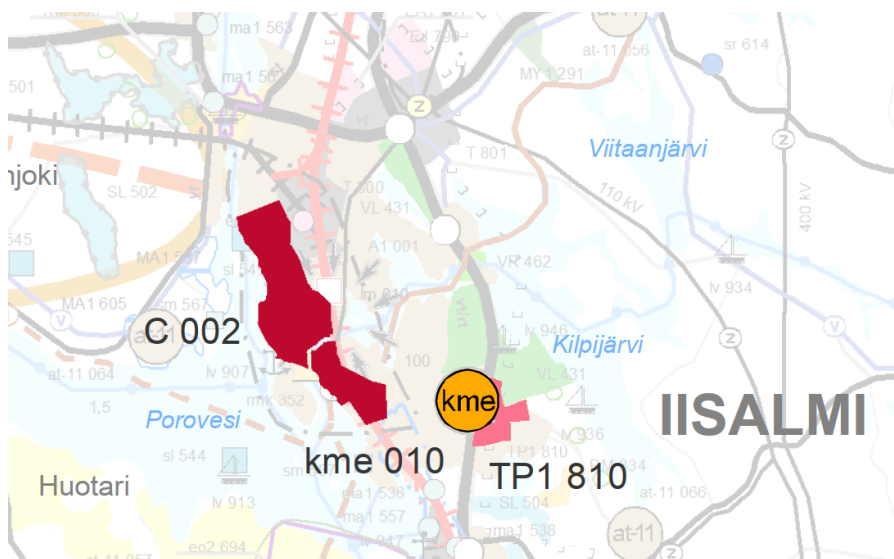
Kivirannan kaupan alue koetaan toimivaksi ja tarjonnaltaan sopivan monipuoliseksi.

Leimunmutkassa Citymarketin koetaan jääneen vähän yksin eikä alueelle ole muodostunut suurten myymälöiden keskittymää kuten Parkattiin. Citymarketin etumyymälät ovat olleet pitkään vajassa käytössä, eikä liiketilojen kysyntää ole ollut. Leimunmutkan vetovoimaa saataisiin vahvistettua, jos sinne saataisiin toinen suurmyymälä.

Marjahakaa pidettiin hyvänä autokaupan keskittymänä, mutta muun kuluttajakaupan sijoittuminen alueelle ei herätä suurta kiinnostusta.

3.2. Maakuntakaavan lähtökohdat kaupan kehittämiselle

Maakuntakaavassa kauppaa ohjaavat merkinnät on osoitettu Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavaan 2030. Liitossa on vireillä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaihe, jonka luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 11.1.–14.3.2022. Iisalmen osalta ei kauppaa koskeviin merkintöihin ole tässä vaihemaakuntakaavassa tullut muutoksia muuta kuin vähittäiskaupan suuryksikön alarajan noston myötä koskien merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ote Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavasta 2030

Iisalmen keskustaan on osoitettu **keskustatoimintojen alue, C**. Merkinnällä osoitetaan Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden keskustojen ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue kattaa Iisalmissa ydinkeskustan laajennusalueet, Kankaan, Parkatin, Kivirannan ja Leimunmutkan alueet. Kuopiossa, Iisalmissa ja Varkaudessa keskustatoimintojen alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta maakuntakaavalla.

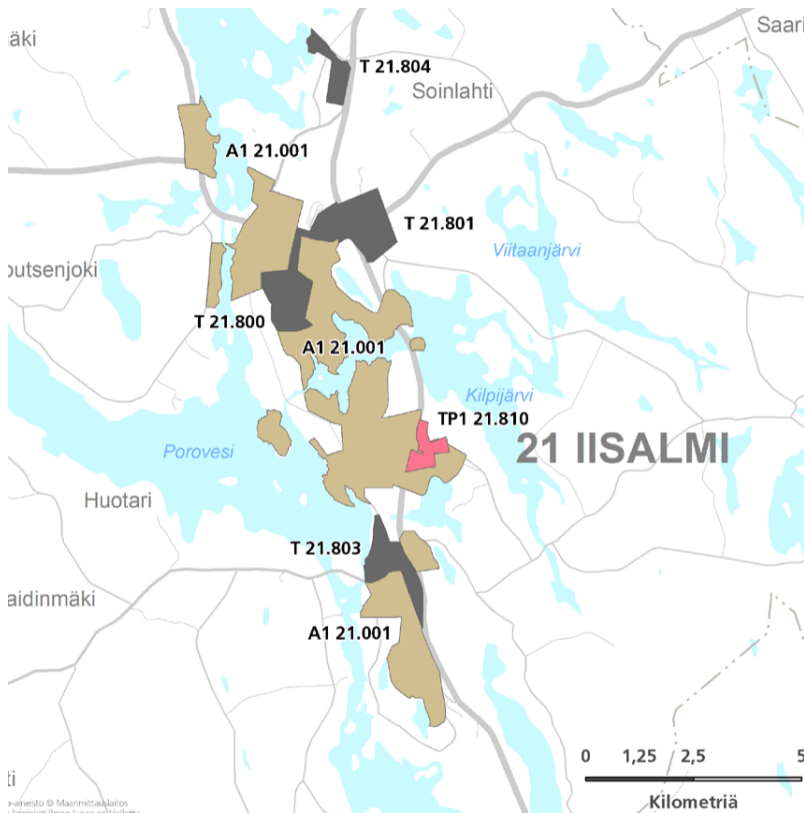
4.10.2022

Valtatien risteykseen Marjahakaan on osoitettu **tilaa vaativan kaupan suuryksikkö, kme**. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä, sekä sujuvan henkilöautoliikenteen edellytyksiin erityisesti Kuopion Leväsenttiellä ja Volttikadulla.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on Marjahaassa 42.800, josta 22.800 k-m² on nykyistä pinta-alaa (2014) ja 20.000 k-m² uutta kaupan pinta-alaa. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös vähittäiskaupan suuryksikköko-koa alittavat myymälät sekä otetaan huomioon olemassa oleva ja uusi kerrosala. Kaupan selvityksen mukaan Marjahaan nykyinen liiketilan pinta-ala vuonna 2022 on noin 21.000 k-m². Näin ollen uutta kaupan pinta-alaa voisi alueelle sijoittaa 21.800 k-m².

Marjahakaan on myös osoitettu työpaikka-alue, TP1. Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön.



Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan alueet Iisalmessa. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ei ole voimassa keskustatoimintojen alueella.

Lähde: Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030

4.10.2022

Maakuntakaavalla ohjataan **merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä**. Maakuntakaavan voimaantulon jälkeen on vähittäiskaupan suuryksikkökoko kasvanut 2000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriin, joten myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat ovat kasvaneet. Tämä on otettu huomioon Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaiheessa (kaavaluonnos).

lisalmissa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa 4000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 7000 k-m² oheisen kartan osoittamalla alueella. Muilla aluilla vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m². Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ei ole voimassa keskustatoimintojen alueella.

Maakuntakaavan lähtökohdat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle

Keskusta (ydinkeskusta, Kangas, Parkatti, Kiviranta ja Leimunmutka): Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen ei rajoituksia.

Marjahaka: Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä, kaupan enimmäismitoitus yhteensä 42.800 k-m². Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa (pt- ja erikoiskauppa) enintään 4000 k-m².

Muut oheiselle kartalle merkityt alueet: Alueille voi sijoittaa merkitykseltään paikallisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä (kooltaan alle 7000 k-m²).

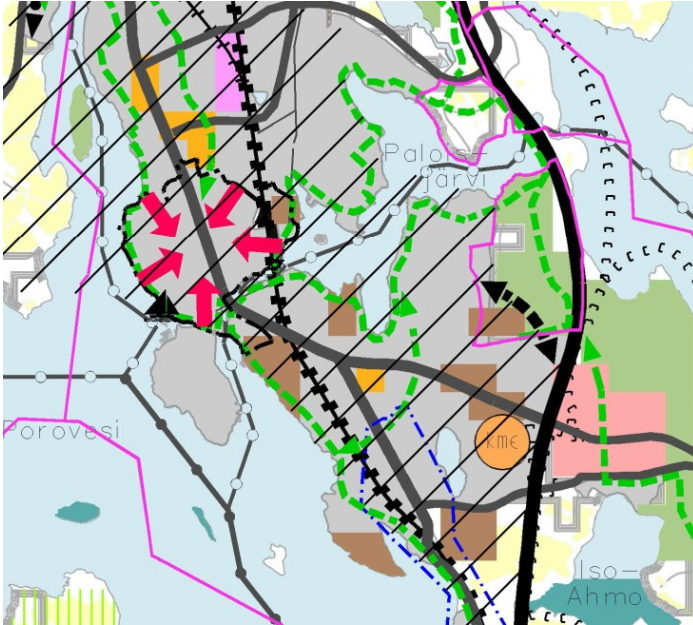
Muille alueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.3. lisalmen strateginen yleiskaava

lisalmissa on vireillä yleiskaava. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siihen on kerätty palautetta kevään 2022 aikana. Kaavaehdotus tulee nähtäville vuoden 2022 aikana.

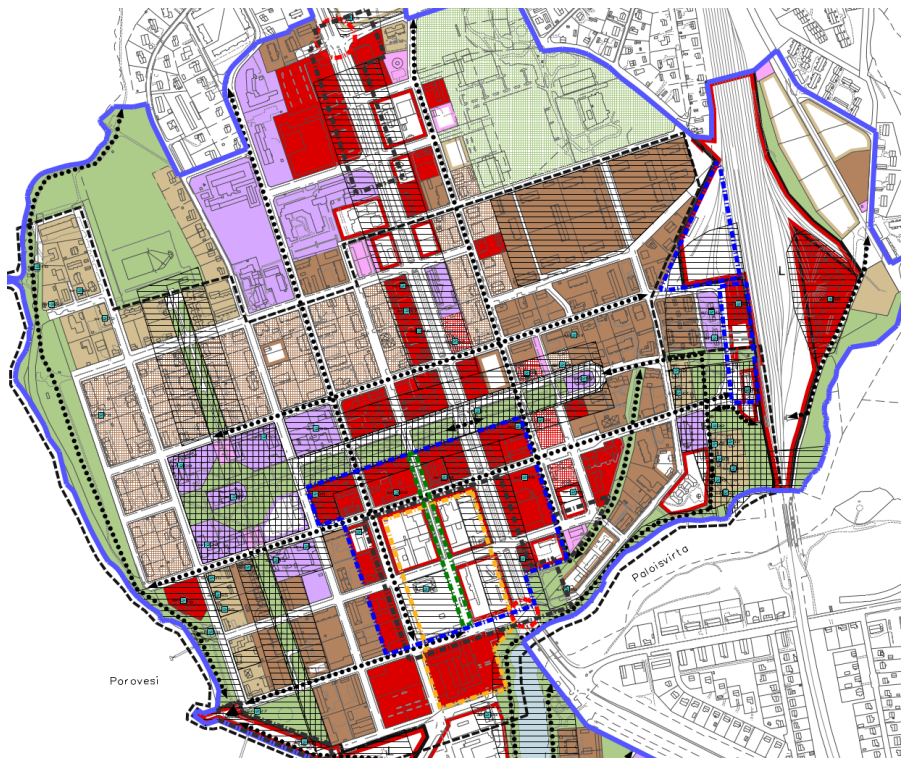
Keskeinen palvelujen alue kaavaratkaisussa on keskusta-alue, joka on merkitty koko kunnan kaavakartalle symbolilla yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Uudet ja kehittyvät vähittäiskaupan suuryksiköt on myös merkitty kaavakartalle. Ne voivat sijoittua keskusta-alueelle tai nykyisten yksikköjen ympäristöön. Marjahakaa on osoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikkö. Kaavassa ei sallita yksikköjen sijoittumista taajama-alueen ulkopuolelle.

4.10.2022



Ote yleiskaavaluonnoksesta, koko kunta

Keskustassa (ulottunut Kankaan alueelle) on tarkemmin kortteleittain osoitettu alueet mm. keskustatoiminnoille, julkisten palvelujen ja hallinnon alueille sekä autopaikkojenkorttelialueille. Keskeisimmälle keskusta-alueelle on osoitettu kaupallisten kehittämisen alue, jota tulee kehittää seudullisen palvelujen keskuksena. Alueen asemakaavoituksessa tulee tarkemmin tutkia edellytykset kaupan lisärakentamiseen.

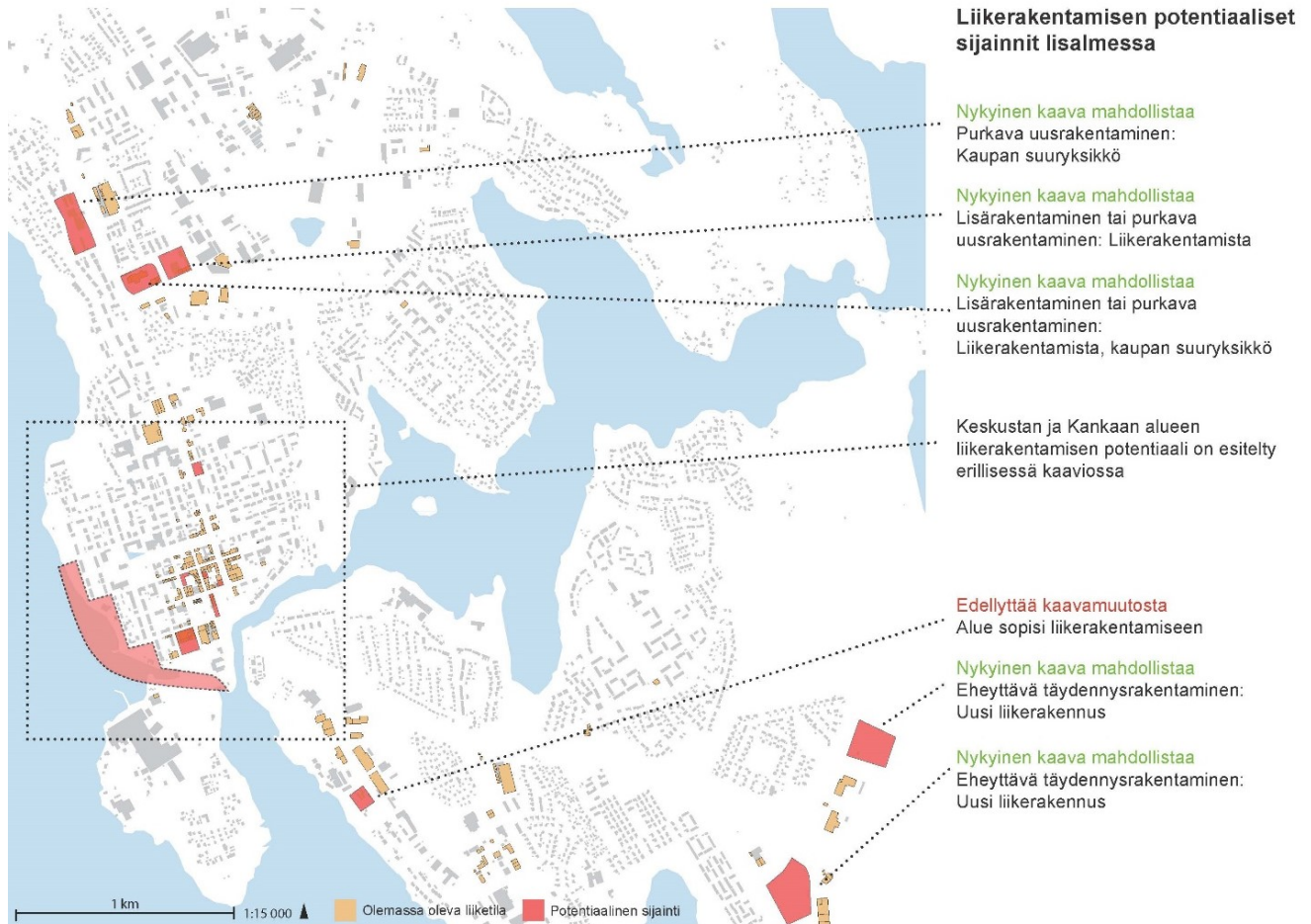


Ote yleiskaavaluonnoksesta, keskusta-alue

4.10.2022

3.4. Asemakaavat kaupan alueilla

Asemaakaavoista tutkittiin, millaisia potentiaalisia tontteja on liikerakentamiselle nykyisissä kaavoissa. Tarkoitus oli etsiä keskustasta ja kaupan alueilta suhteellisen nopeasti toteutettavia liikepaikkoja, joilla voidaan vahvistaa tarjontaa.



Liikerakentamisen kannalta potentiaaliset paikat lissalmen alueella

Lähde: lissalmen asemakaavat

Parkatin alueelta löytyy yksi tontti, jolle ollaan nyt rakentamassa uutta liiketilaa. Kaksi tontti on sellaisia, että niihin voidaan tehdä laajennuksia tai purkavaa saneerausta, jos tontin omistajat niin haluavat. Kankaan alueelta löytyy liiketontti, johon voidaan rakentaa uutta liiketilaa. Muutoin Kankaan alueella on hyvin vähän uuden rakentamisen mahdollisuuksia ilman kaavamuutoksi.

Keskustan eteläpuolella Kivirannassa on yksi liiketontiksi sopiva tontti, mutta se edellyttää kaavamuutosta. Leimunmutkassa ei ole nykyisessä kaavassa valmiita tontteja liikerakentamiselle. Marjahaassa on kaksi suurta tonttia, mutta siellä tonttien käyttö on rajattu kaavoissa tilaa vaativalle kaupalle.

4.10.2022



Liikerakentamisen kannalta potentiaaliset paikat lisalmen keskustassa
Lähde: lisalmen asemakaavat

Keskustakortteleista löytyy useita kaavojen mahdollistamaa kehityskohdetta. Louhenkadulla ja Kauppakadulla on tontit, joissa on jo suunnitelmat uudisrakentamiselle. Savonkadun ja Riistakadun kulmassa on pysäköintikenttä, johon kaava mahdollistaa täydennysrakentamista, mutta toteutus on kiinni tontinomistajasta. Kauppakeskus lisan takapiha on nykyisin pysäköintikenttänä, mutta kaava mahdollistaa täydennysrakentamista tai koko tontin uudelleen rakentamista. Linja-autoaseman tontilla voidaan nykyisen rakennuksen käyttötarkoitusta muuttaa tai toteuttaa purkavaa saneerausta. Tontti on kaupungin omistuksessa, joten sen kehittäminen on kaupungin käsissä. Keskustan ranta-alueille on keskustan elinvoimatutkimuksessa selvitetty alueen rakentamismahdollisuuksia.

lisalmen keskustasta ja kaupan alueilta siis löytyy valmiita kiinteistökehityskohteita, joiden kanssa voidaan edetä nopeasti. Lisäksi alueilla on löydettävissä kaavamuutoksilla pidempiaikaisia kehityskohteita.

3.5. Kaupan ja palveluiden trendit

Kauppapalveluiden kehittämisen taustalla on kaupassa tapahtuva yleiset kehitystrendit. Seuraavassa lyhyt tarkastelu suomalaisen kaupan ja palveluyritysten kehityksestä. Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen. Urbaanit kaupunginosat mahdollistavat kaupan ja palveluiden kestävä kasvun siellä,

4.10.2022

missä kysyntä on voimakkaasti kasvussa ja lähisaavutettavuus mahdollistuu. Urbaani kaupunkirakenne mahdollistaa monipuolisemman palvelutarjonnan ja avoimen kilpailun markkinoilla. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja myymäläkonseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, vaikka myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin.

Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kehittyvillä kaupunkiseuduilla kuitenkin pysähtynyt. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla entistä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikaupat ja etniset päivittäistavarakaupat ovat vahvassa kasvussa.



Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan

Uusia hypermarketteja rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat myös tyypillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Uudistettaessa vanhoja hypermarketteja pienennetään usein niiden käyttötavaraosastoa ja tilaa jaetaan joko päivittäistavarakaupan laajennukselle tai yhteistyöyritysten käyttöön. Hypermarkettien vetovoimaa pyritään myös kasvattamaan laajentamalla niitä kauppakeskusmaisiksi kokonaisuuksiksi etu-myymlöitä lisäämällä.

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa edelleen. Sen sijaan muoti- ja kirjakauppa ovat olleet murroksessa viime vuosina. Vanhatkin toimijat ovat vähentäneet myymäläverkkoaan tai lopettaneet ja markkinat ovat pienentyneet. Kodintekniikkakauppa ja viihde-elektroniikkakauppa sekä urheilu-kauppa kasvavat suuriin ketjuihin keskittymällä, mutta nekin ovat hakeneet uusia konsepti-myymlöiden paikkoja keskustoista. Huonekalu- ja sisustuskaupassa ei juurikaan ole tapahtunut kasvua moneen vuoteen, mutta viime vuonna myymäläverkon kasvu on kuitenkin piristynyt ja kohdistunut kodin kunnostamiseen.

4.10.2022



Kauppakeskuksiin ja hypermarkettien etumyymälöihin sijoittuu lähinnä ketjumyymälöitä

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee uusia ulkomaisia ketjujyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin. Jo Suomeen levittäytyneet ulkomaiset ketjut eivät välttämättä enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan optimoivat myymäläverkkoaan niin, että nykyisellä verkolla tavoitetaan laajempikin asiakaskunta.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus myymäläkannasta on pienentynyt ja ne hakeutuvat entistä useammin kaupunkien keskustoihin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu tai pääse kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustaraken-teeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin olen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutaso liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Suuret erikoiskaupan myymälät (puutarhakauppa, huonekalukauppa, rautakauppa, auto-kauppa, venekauppa) ovat sijoittuneet keskustojen reunoille suuriin myymäläkeskittymiin. Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen kasvu on kuitenkin pysähtynyt ja alueiden veto-voimaa pyritään kasvattamaan monipuolisemmalla tarjonnalla. Suuret erikoiskaupan myymälät ovat lähteneet hakemaan kasvua myös avaamalla pieniä myymälöitä kaupunkien keskustoissa suppeammalla tuotevalikoimalla. Rautakauppa, kodintekniikkakauppa, huonekalukauppa ja puutarhakauppa ovat tulleet viime vuosina keskustoihin pienemmillä city- tai popup-myyvälöillä.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja veto-voimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita, eikä niissä ole suurta kysyntää erikois-kaupoille.

Kauppakeskukset tarjoavat hyvän kauppapaikan vähittäiskaupoille ja palveluille ja trendi näyttää jatkuvan. Kauppakeskukset rakentuvat yhä monipuolisempina keskuksina, joissa kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi on myös julkisia palveluita sekä viihde-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit, kirjastot ja kylpylät ovat löytäneet paikkansa suurista kauppakeskuksista, jotka ovatkin yhä enemmän viihdekeskuksia. Kauppakeskukset tarjoavat tilaa myös yksityisille ja julkisille terveyspalveluille. Uusia kauppakeskuksia rakennetaan pääosin vain kaupunkikeskuksiin ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin.

4.10.2022



Ravintoloiden ja kahviloiden määrä kaupunkien keskustoissa on lähtenyt taas kasvuun

Kauppakeskuksissa kuten myös muussa keskustarakenteessa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvua. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Kaupunkeihin rakennetaan uuden tyyppisiä palvelukeskuksia, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi ja keskukseen yhdistyy myös julkisia palveluita.

Kaupan trendeissä vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on aktiivisesti kehitetty, ja se kasvoi erityisesti pandemian siivittämänä. Verkkokauppaa kehitetään kuitenkin pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä pt-kaupan verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska pääosa myynnistä tulee myymälöistä. Myymälät myös toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina.



Verkkokaupan noutopaikat ovat tyypillisesti myymälöiden yhteydessä

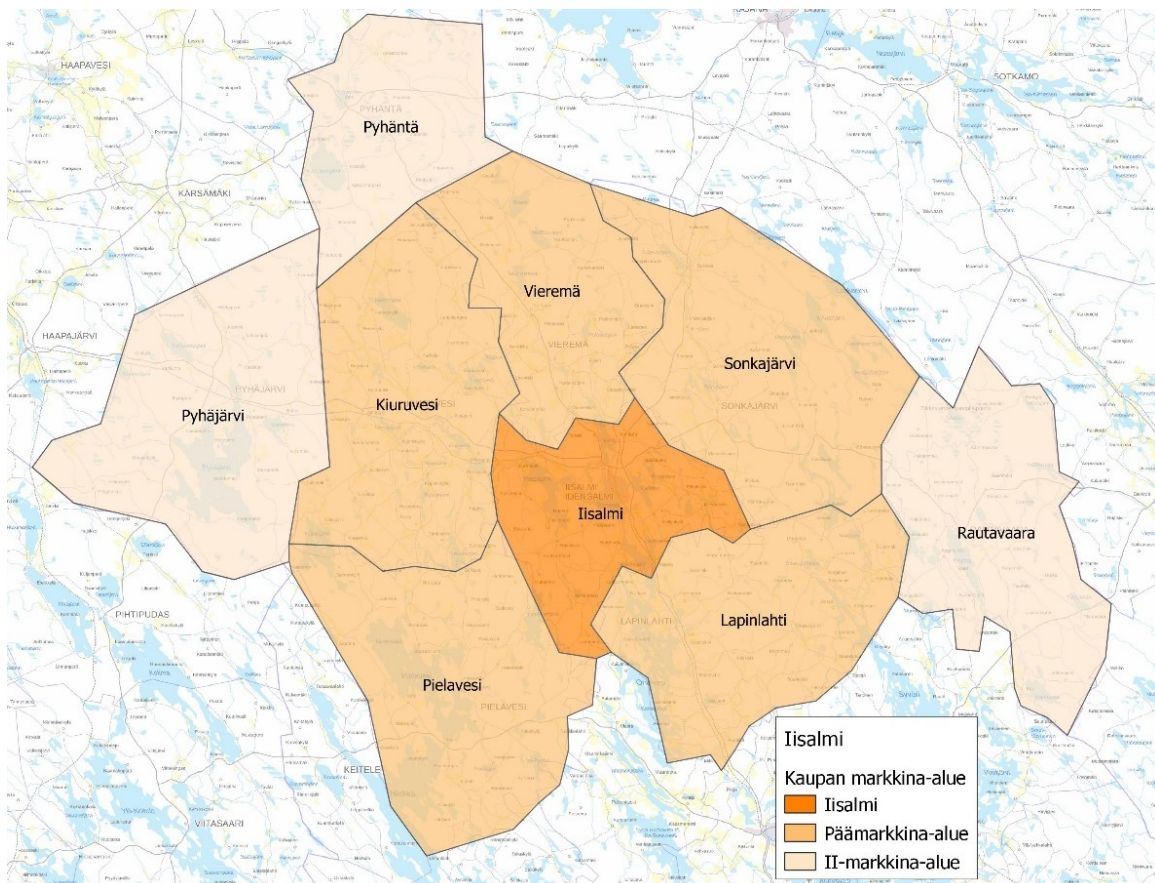
4.10.2022

4. Kaupan markkinoiden kehitys lissalmessa

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan ja palveluiden markkinoita kaupan sijainnin ja kaupan tarjonnan näkökulmasta. Seuraavassa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän ja siihen vaikuttavien muuttujien kautta. Kaupan ja palveluiden kysyntää lissalmen markkina-alueella kuvataan alueella kauppaan kohdistuvalla ostovoimalla. Ostovoima on hyvin riippuvainen alueen väestörakenteesta, -kehityksestä ja kulutusrakenteesta. Oman lisänsä alueen ostovoimaan tuovat myös vapaa-ajan asukkaat, joita lissalmen markkina-alueella on merkittävä määrä suhteessa kantaväestöön.

4.1. lissalmen markkina-alue

lissalmi Pohjois-Savon maakunnan pohjoisempaan keskuksena palvelee varsin laajaa aluetta. lissalmen lähimarkkina-alueeseen kuuluvat Kiuruvesi, Lapinlahti, Pielavesi, Sonkajärvi ja Vieremä. Lisäksi laajempaan markkina-alueeseen luetaan myös Pyhäjärvi, Pyhäntä ja Rautavaara. Näiden kuntien alueelta ostovoimaa suuntautuu osin lissalmeen, kun oman kunnan palvelut eivät pysty vastaamaan kysyntään. Kuopion markkina-alue tosin on niin lähellä, että Lapinlahden, Pielaveden ja Rautavaaran ostovoimasta merkittävä osa kohdistuu Kuopioon.

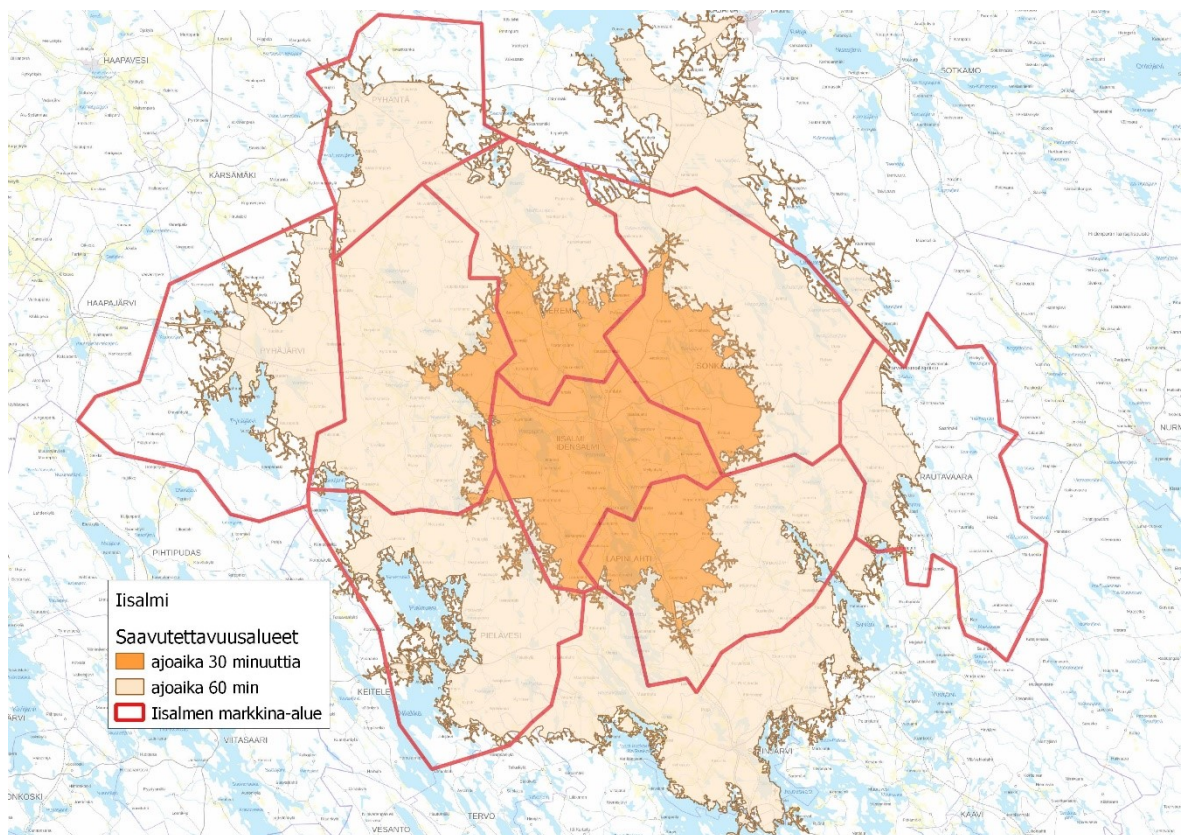


lissalmen kaupan markkina-alue
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

4.10.2022

Iisalmen markkina-alueen vahvuutena on, että Iisalmi on tarpeeksi iso kaupunki pitääkseen monipuolista kaupan ja palveluiden tarjontaa yllä. Kuopion kaupungin tarjonta on tunnin ajomatkan päässä, joten Kuopio ei pysty kilpailemaan arjen palveluiden tarjonnalla Iisalmen kanssa.

Markkina-alueen muille kunnille Iisalmen palvelut on sopivan lähellä. Lähimmät kunnat ovat noin puolen tunnin ajomatkan päässä ja koko markkina-alue kattaa noin tunnin ajomatka-vyöhykkeen. 30–60 minuutin ajomatka on vielä hyvin tyypillinen erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiointimatka seudulla, jossa monipuolisia kaupan palveluita on vain harvoissa keskuksissa. Markkina-alueen muista kunnista asioidaan Iisalmessa lähinnä erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan ostoksilla, kun taas päivittäistavara-kaupan tarjontaa löytyy hyvin myös pienemmistä kunnista.

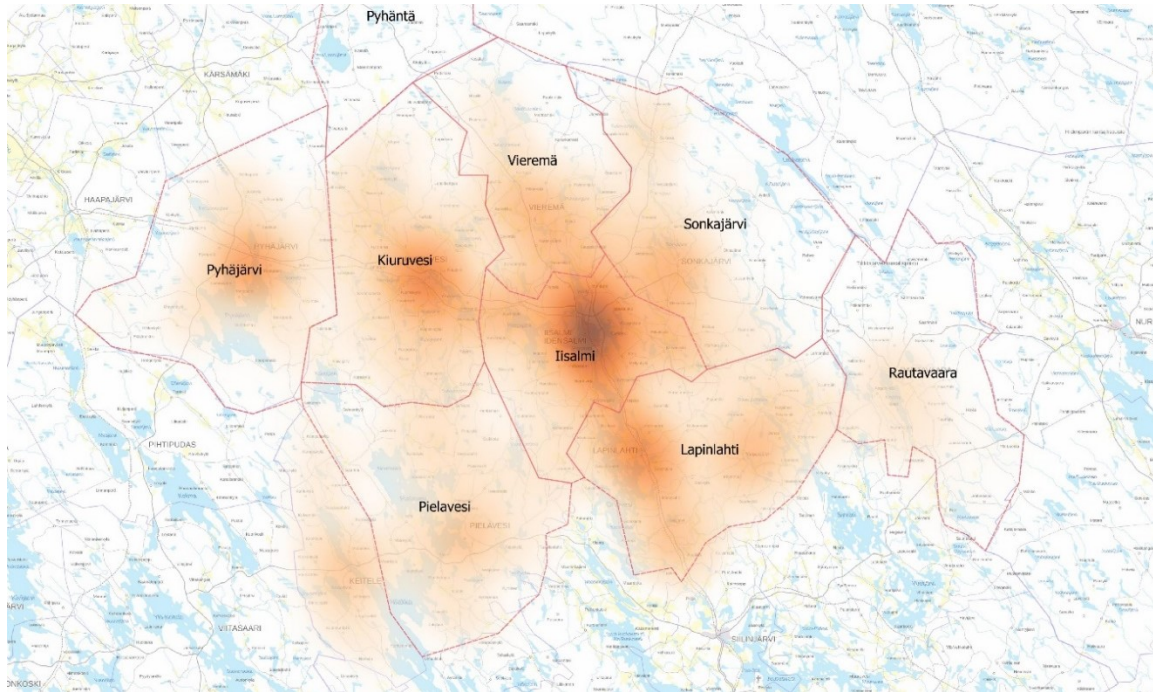


Iisalmen markkina-alue ja saavutettavuusalueet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

4.10.2022

4.2. Väestön kehitys

Iisalmen kaupunki on suurin väestökeskittymä markkina-alueellaan, mutta muiden kuntien keskukset ovat myös tärkeitä väestökeskittymiä.



Iisalmen markkina-alueen väestökeskittymät (heatmap) Ylä-Savossa.
Lähde: YKR, Väestö 2021 Ylä-Savossa, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Väestön kehitys Iisalmissa

	2021	2025	2030	2035	2040	Muutos 2021– 40	Vuosi- muutos 2021– 40
Iisalmi	20 958	20 296	19 508	18 730	18 013	-2 945	-0,8 %
Kiuruvesi	7 759	7 215	6 695	6 253	5 868	-1 891	-1,5 %
Lapinlahti	9 247	8 840	8 388	8 023	7 726	-1 521	-0,9 %
Pielavesi	4 269	3 943	3 633	3 403	3 220	-1 049	-1,5 %
Sonkajärvi	3 777	3 497	3 248	3 050	2 882	-895	-1,4 %
Vieremä	3 490	3 309	3 130	2 973	2 856	-634	-1,0 %
Muut kunnat yht.	28 542	26 804	25 094	23 702	22 552	-5 990	-1,2 %
Päämarkkina-alue	49 500	47 100	44 602	42 432	40 565	-8 935	-1,0 %
Pyhäntä	1 631	1 599	1 595	1 583	1 563	-68	-0,2 %
Pyhäjärvi	4 964	4 619	4 261	3 953	3 706	-1 258	-1,5 %
Rautavaara	1 513	1 408	1 287	1 202	1 137	-376	-1,5 %
II-markkina-alue	8 108	7 626	7 143	6 738	6 406	-1 702	-1,2 %
Markkina-alue yht.	57 608	54 726	51 745	49 170	46 971	-10 637	-1,1 %

Lähde: Tilastokeskus

4.10.2022

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä on lissalmessa ja sen markkina-alueella laskussa. Tilastokeskuksen ennuste on trendiennuste, joka pohjautuu menneeseen kehitykseen. Se ei ota huomioon mm. kunnan elinvoimahankkeita, joilla pyritään saamaan väestön kehitys ennustettua positiivisemmaksi.

Kunnassa on laadittu erilaisia skenaarioita väestönkehityksestä. Skenaario 1 toteuttaa maltillista supistumista ja skenaario 2 merkittävää kasvua. Kaupan selvitykseen on valittu skenaario 2 mukainen väestön kehitys, koska kaavoissa on parempi luoda mahdollisuuksia, kuin mitoitaa kaupan potentiaalia liian alhaiseksi, jolloin kaupan kehitys voi kaupungissa hidastua turhaan.

Markkina-aluetta tarkasteltaessa lissalmen kaupungin väestönkehitys on se potentiaali, johon kaupan kehitys voi pohjautua. Muun markkina-alueen väestön kehitys on sen verran negatiivinen, ettei sen arvioida juurikaan tuovan potentiaalia lissalmen kaupan markkinoiden kehitykseen.

Väestön kehitys lissalmessa eri skenaarioissa

Ennuste	2021	2025	2030	2035	2040	Muutos 2021–40	Vuosi- muutos 2021–40
Tilastokeskus	20 958	20 296	19 508	18 730	18 013	-2 945	-0,8 %
Skenaario 1	20 958	20 862	20 743	20 624	20 506	-452	-0,1 %
Skenaario 2	20 958	21 372	21 902	22 444	23 000	2 042	0,5 %

Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste 2021 sekä

lissalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot, MDI, 2020

Skenaario 1, Maltillinen supistuminen

Skenaario 2, Merkittävä kasvu

Väestön kehitys markkina-alueella, lissalmen skenaarion 2 mukaan

	2021	2025	2030	2035	2040	Muutos 2021–40	Vuosi- muutos 2021–40
lissalmi, sk 2	20 958	21 372	21 902	22 444	23 000	2 042	0,5 %
Muut kunnat yht.	28 542	26 804	25 094	23 702	22 552	-5 990	-1,2 %
Päämarkkina-alue	49 500	48 176	46 996	46 146	45 552	-3 948	-0,4 %
II-markkina-alue	8 108	7 626	7 143	6 738	6 406	-1 702	-1,2 %
Markkina-alue yht.	57 608	55 802	54 139	52 884	51 958	-5 650	-0,5 %

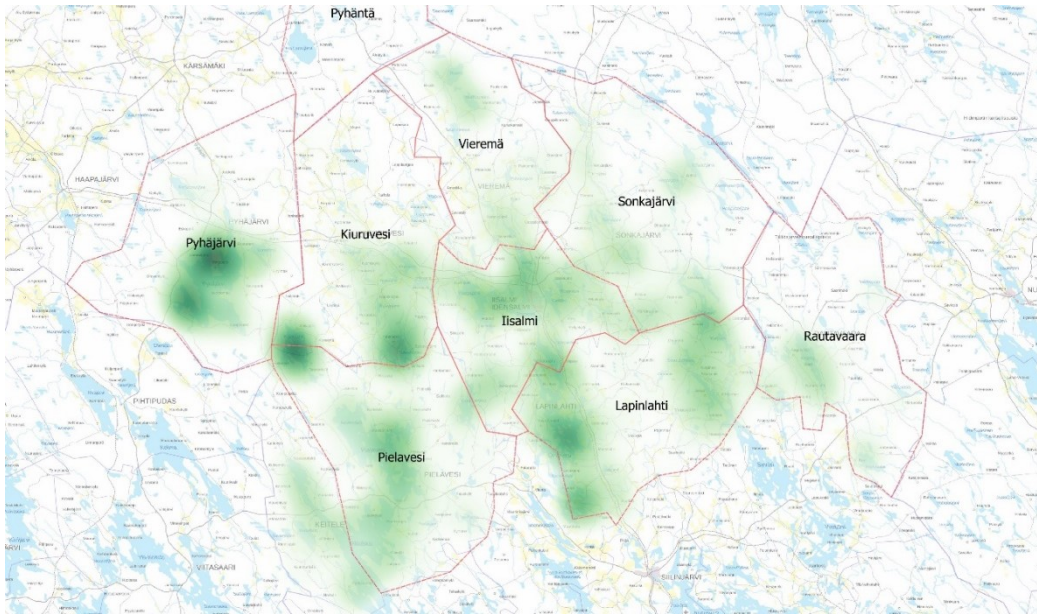
Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste 2021 sekä

lissalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot, MDI, 2020

4.10.2022

4.3. Vapaa-ajan asukkaat

lisalmen alue kuuluu Järvi-Suomen alueeseen, joka tarjoaa hyvät edellytykset vapaa-ajan asumiselle. Vapaa-ajan asukkaat ovat myös osa-aikaisia asukkaita seudulla ja tuovat oman ostovoiman alueelle osan aikaa vuodesta. Ne vapaa-ajan asukkaat, jotka eivät asu lisalmen seudulla, tuovat ostovoimansa alueelle ja siten vahvistavat lisalmen kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä.



lisalmen markkina-alueen loma-asuntokeskittymät (heatmap) Ylä-Savossa.

Lähde: YKR, Vapaa-ajan asunnot 2021 Ylä-Savossa, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Loma-asuntojen lukumäärä ja loma-asukkaat

	2000	2005	2010	2015	2021	Loma- asuk- kaat 2021	Loma- asuk- kaat/ asukkaat
lialmi	1 210	1 206	1 228	1 180	1 082	2 900	14 %
Kiuruvesi	1 014	1 037	1 092	1 148	975	2 600	34 %
Lapinlahti	1 536	1 558	1 620	1 660	1 570	4 200	45 %
Pielavesi	1 413	1 473	1 521	1 504	1 368	3 600	84 %
Sonkajärvi	734	822	873	905	852	2 300	61 %
Vieremä	484	499	527	549	502	1 300	37 %
Muut kunnat yht.	5 181	5 389	5 633	5 766	5 267	14 000	49 %
Päämarkkina-alue	6 391	6 595	6 861	6 946	6 349	16 900	34 %
Pyhäntä	299	327	340	360	356	900	55 %
Pyhäjärvi	968	1 030	1 055	1 058	1 054	2 800	56 %
Rautavaara	516	560	580	595	544	1 500	99 %
II-markkina-alue	1 783	1 917	1 975	2 013	1 954	5 200	64 %
Markkina-alue yht.	8 174	8 512	8 836	8 959	8 303	22 100	38 %

Lähde: Tilastokeskus, Kesämökki

4.10.2022

lisalmella on vapaa-ajan asuntoja noin 1000 ja päämarkkina-alueella 6300 mökkiä. Niissä lasketaan vuoden aikana asuvan lisalmella 2600 ulkokuntalaista vapaa-ajan asukasta ja päämarkkina-alueella yhteensä 16.900 ulkokuntalaista. Keskimäärin he viettävät ajastaan noin 100 päivää vuodessa.

4.4. Kauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima

Kauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima on kuvaa alueen asukkaiden ostopotentiaalia eli kuinka paljon rahaa he käyttävät tavaroiden ja palveluiden ostamiseen. Tällä voidaan määrittellä kaupungin tai kunnan asukkaiden kaupan ja palveluiden markkina-arvo.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset yksityisessä kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektroniikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja sisustuskaupan myynnit ovat olleet laskussa. Viime vuosina on suurta kasvua ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa.

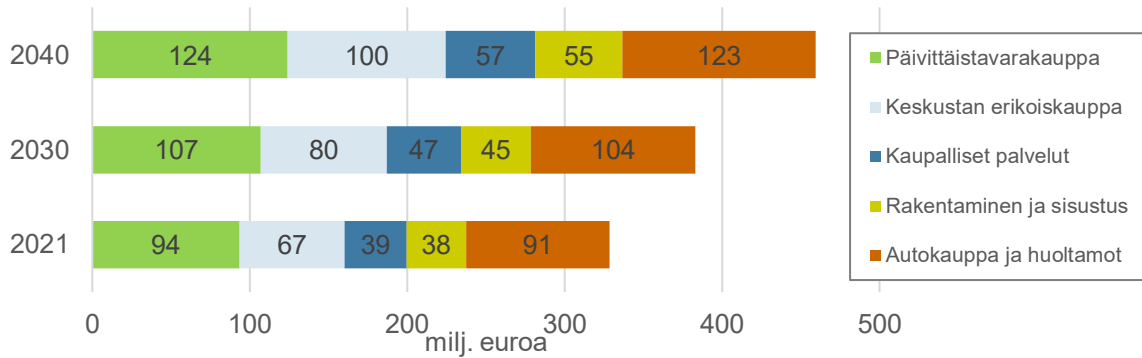
Koska ostovoiman kehityksennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa lähes prosentin, erikoiskaupassa, tilaa vaativassa kaupassa sekä ravintoloissa ja kaupallisissa palveluissa noin puolitoista prosenttia vuodessa. Mitä pidemmälle ennusteessa mennään, sen epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

Kaupallisiin palveluihin sisältyvät ostovoimalaskelmassa kuntosalit ja muut liikuntapalvelut, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut. Kaupallisille palveluille ei kattavasti pysty laskemaan ostovoimaa, koska esim. pankki-, vakuutus-, kiinteistövälityspalveluiden myynti ei ole samalla tavalla laskettavissa kuin tuotemyynti ja paikalla toteutettujen palvelujen myynti.

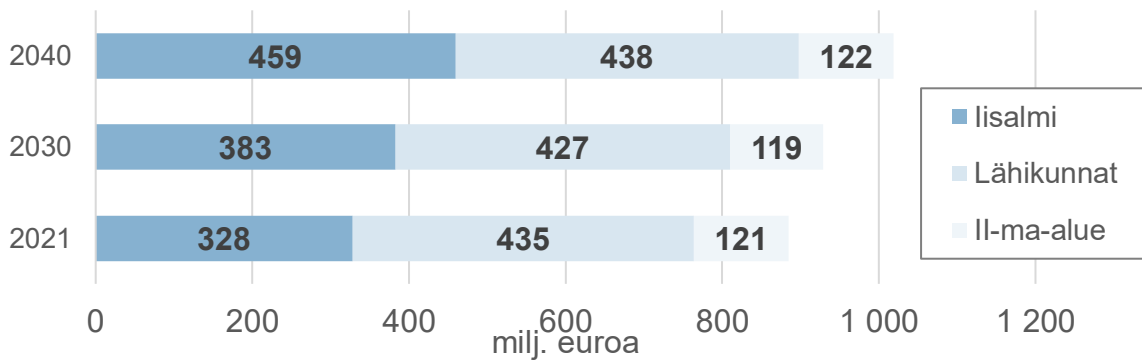
Käytetty ostovoiman kasvu per asukas

	2021–40
Päivittäistavarakauppa	1,0 %
Keskustan erikoiskauppa	1,7 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %
Rakentaminen ja sisustus	1,5 %
Autokauppa	1,1 %

4.10.2022



Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys lisäalassa 2021–2040
Lähde: Santasalo Ky, ostovoima



Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoiman kehitys lisälmen koko markkina-alueella 2021–2040
Lähde: Santasalo Ky, ostovoima

Ostovoiman kehitys alueella pohjautuu kulutuksen kasvuun koska väestön ei juurikaan enusteta kasvavan. Se näkyy lähikuntien ja II-markkina-alueen ostovoimassa, jonka ei arvioida juurikaan kasvavan.

4.10.2022

4.5. Liiketilän lisätarve lisäalnessa

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu markkina-alueen laskennallinen liiketilän lisätarve vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus
kerrosala = 1,25*myyntiala

Toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	5 600	7 300
Keskustan erikoiskauppa	3 600	4 700
Rakentaminen ja sisustus	2 400	3 100
Ravintolat	2 700	3 500
Autokauppa	6 300	8 200

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti noin 25 % kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteosojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilän lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätalaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa tutkittavan alueen sekä koko seudun kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu lisälmeen ja osa ostovoiman siirtyminä alueen ulkopuolelle mm. Kuopioon keskustaan ja verkkokauppaan.

Liiketilän lisätarpeessa on otettu huomioon ainoastaan lisälmen kaupungissa tapahtuva ostovoiman kasvu. Lisälmelaiset ovat lähin ja merkittävin potentiaali lisälmen kaupan palveluiden kehitykselle, kun muualla markkina-alueella väestönkehitys ei tuota ostovoiman kasvua. Lisäksi laskelmassa on otettu huomioon loma-asukkaiden ja matkailijoiden merkitys suuntaa antavasti 10 % lisäyksellä kaupan mitoitukseen ja 25 % lisäyksellä ravintoloiden mitoitukseen.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerron 1,3. Mitoituskerron parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta lisätalantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppa hoidetaan tyypillisesti myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla.

4.10.2022

**Skenaarion 2 väestönkehityksen mukainen
liiketilän laskennallinen lisätarve lisäalassa 2030 mennessä (k-m²)**
Kaavallinen joustovara mukaan lukien

Toimiala	lisäalmi	Loma- asukkaat ja matkai- lijat*	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 100	300	3 400
Keskustan erikoiskauppa	4 900	500	5 400
Ravintolat	1 700	400	2 100
Muut kaupalliset palvelut	2 900	300	3 200
Keskustahakuinen kauppa	12 600	1 300	13 900
Rauta, huonekalut ja kodintekniikka	3 600	400	4 000
Autokauppa ja huoltamot	2 700	300	3 000
Suuryksikkökauppa yhteensä	6 300	600	6 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	18 900	1 900	20 800

**Skenaarion 2 väestönkehityksen mukainen
liiketilän laskennallinen lisätarve lisäalassa 2040 mennessä (k-m²)**
Kaavallinen joustovara mukaan lukien

Toimiala	lisäalmi	Loma- asukkaat ja matkai- lijat*	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 000	700	7 700
Keskustan erikoiskauppa	12 100	1 200	13 300
Ravintolat	3 900	1 000	4 900
Muut kaupalliset palvelut	6 900	700	7 600
Keskustahakuinen kauppa	29 900	3 000	32 900
Rauta, huonekalut ja kodintekniikka	8 700	900	9 600
Autokauppa ja huoltamot	6 500	700	7 200
Suuryksikkökauppa yhteensä	15 200	1 500	16 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	45 100	4 500	49 600

Esitetty kaupan ja palveluiden liiketilän lisätarve on suuntaa antava, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Se ei ota huomioon kaupan laatekijöitä eikä kilpailutekijöitä eli sitä, että toimintaedellytyksiä pitää luoda useammalle kuin yhdelle toimijalle, mikä edellyttää joustavuutta kaavojen mitoittamiseen. Kaavoissa kaupan mitoittamiseen tulee sisällyttää väljyyttä myös sen takia, ettei kaikki kaavoitettu pinta-ala aina toteudu täysmääräisesti kaupan tilana.

4.10.2022

Liiketilarpeen toteutumista lisalmessa on havainnollisesti nykytilassa, eli on verrattu laskennallista liiketilatarvetta 2021 markkina-alueella nykyiseen liiketilakantaan lisalmessa. Tarkastelussa nähdään, että lisalmessa on huomattavan paljon liiketilaa verrattuna oman kunnan ostovoimaan. Se kertoo siitä, että lisalmi palvelee koko seutua. Osaltaan se kertoo myös siitä, että liiketilakysyntää voi alueella on laskettua enemmän, koska kaupan kehitys pohjautuu tietyn kokosiin konsepteihin, jotka ovat suunnilleen samankokoisia kaupungin koosta riippumatta.

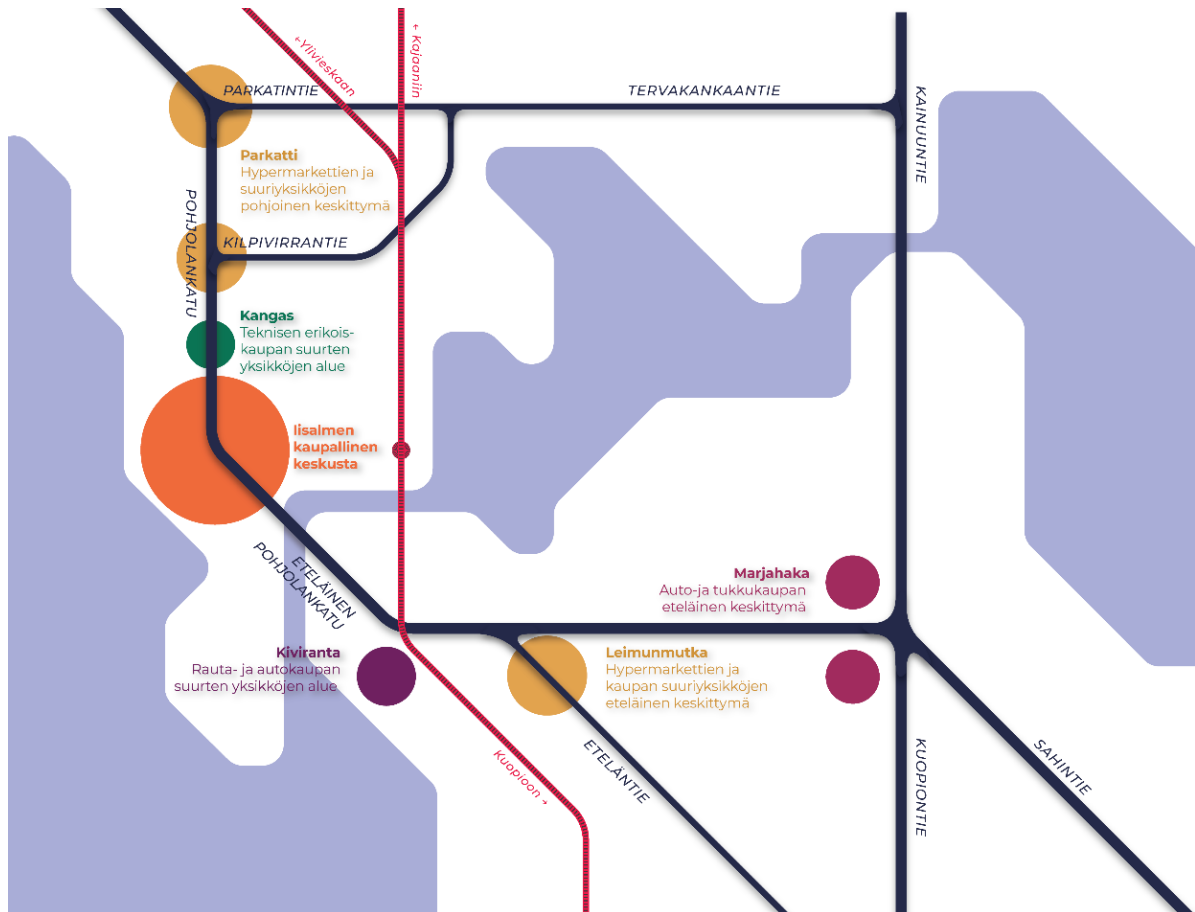


Laskennallinen liiketilatarve markkina-alueella 2021 verrattuna nykyiseen kaupan pinta-alaan lisalmessa, (päämarkkina-alue=lisalmi ja lähikunnat)

4.10.2022

5. Kaupan palveluverkon kehittäminen lisalmessa

lisalmen kaupan ja palveluiden verkko on muodostunut kaupungin kaupallisesta keskustasta ja sitä ympäröivistä kaupan alueista. Nykyinen kaupan palveluverkko on rakentunut nauhamaiseksi kokonaisuudeksi, jonka keskellä on ydinkeskusta monipuolisine palveluineen. Muut kaupan keskittymät ovat selkeästi erilaistuneet ja tarjoavat omanlaistaan palvelukokonaisuutta.



Iisalmen kaupan palveluverkko kaaviona, jossa verkon osia yhdistävät ja erottavat liikenneverkot. Vahvan ydinkeskustan ympärillä on toimintoiltaan erilaistuneet kaupan keskittymät.

Nykyisen palveluverkon kehittämistarpeet liittyvät siihen, että keskustan kehittämisen myötä ylläpidetään Iisalmen kaupallista vetovoimaa. Keskustan ulkopuolisten kaupan keskittymien vahvistamisella turvataan koko kaupungin asemaa yhtenä Pohjois-Savon tärkeistä kauppapaikoista. Palveluverkon nauhamainen rakenne on ollut toimiva ja antaa hyvät mahdollisuudet tarjota kauppapalveluita markkina-alueen eri osista tuleville kuluttajille.

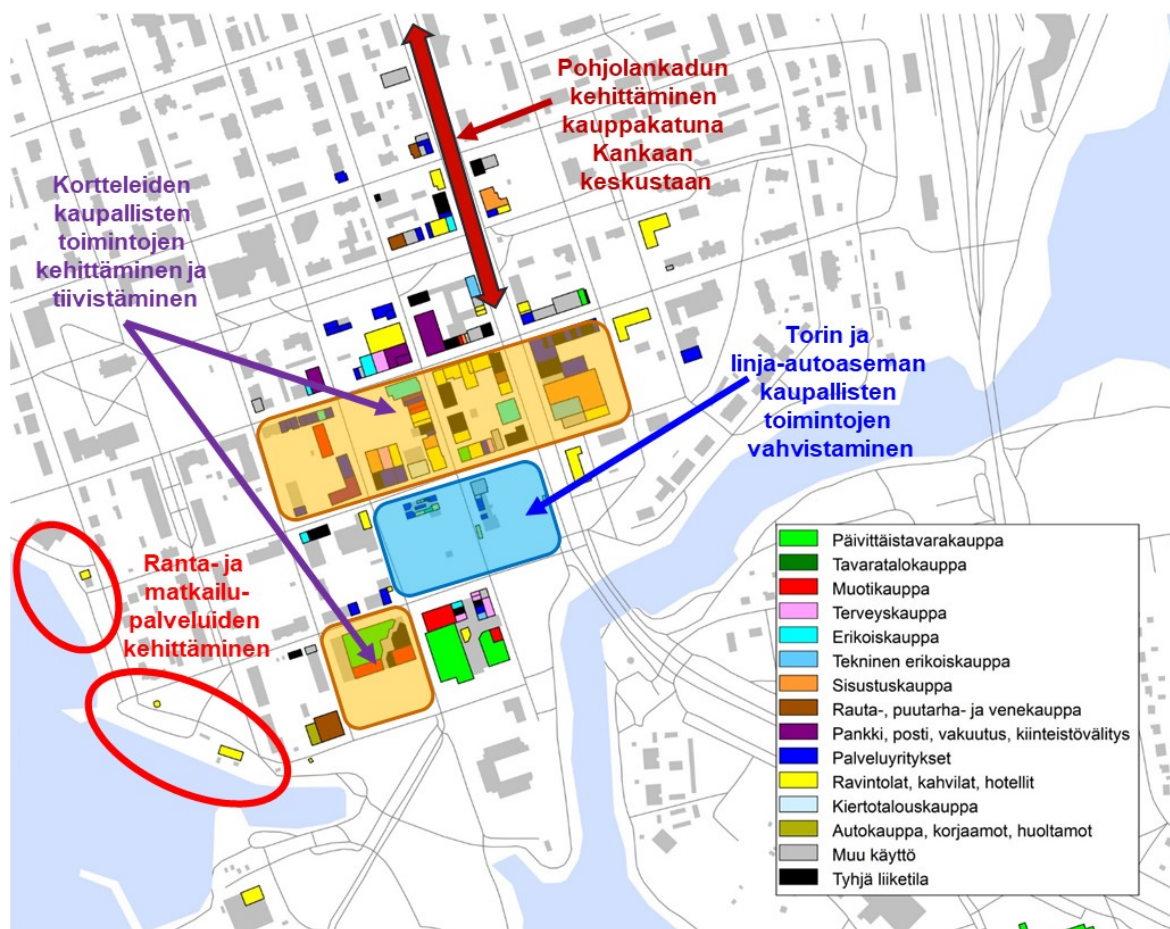
Kun Iisalmen palveluverkon osat ovat kaupalliselta rakenteeltaan hyvin erilaisia niin palveluiden kuin toimijoiden osalta, niin niiden kehittämistä on aiheellista tarkastella keskuksittain. Keskustasta kehittämisen ideointia on tehty "Iisalmen keskustan elinvoimaselvityksessä", joten tässä tarkastelemme keskustan kehittämistä niitä toimenpiteitä, joilla vahvistetaan kaupan ja palvelualan yritysten toimintaedellytyksiä ja hakeutumista keskustaan.

4.10.2022

Kehittämisen ideoinnissa keskitymme keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämiseen. Niissä kaavoituksen asema liikepaikkojen valmistelussa ja markkinoinnissa korostuvat. Yritysten sijoittuminen kaupunkiin nopeutuu ja tarjonta paranee, jos kaupungilla on osoittaa toimivia valmiiksi kaavoitettua liikepaikkoja alueeltaan.

5.1. Keskustan kehittäminen

lisalmen keskustan elinvoiman kehittämisessä keskeistä on saada keskustan kaupan ja palveluiden toimintaympäristö uudistumaan ja kehittymään. Keskustassa liikepaikat syntyvät vanhoja rakenteita uudistamalla ja tiivistämällä kortteleiden liiketilatarjontaa. Keskustassa myös asiantuntijaympäristön laatutason nostamisella on suuri merkitys keskustan toimivuuteen ja vetovoimaisuuteen sekä yritysten kiinnostukseen hakeutua keskustaan.



Iisalmen keskustan kehittämisessä haetaan pienten kehityskohteiden kautta suurempia kokonaisuuksia. Tavoitteena on lisätä ihmisten kiinnostusta ja viihtyisyyttä keskustassa.

Keskustassa torin pohjoispuolella olevat keskeiset korttelit ovat tärkein jatkuvan kehittämisen kohde. Kun kehitys tapahtuu kiinteistöittäin ja kortteleittain, kehittämisestä tulee jatkuva prosessi. Keskustan kortteleissa on paljon mahdollisuuksia uudistaa, täydentää rakennuskantaa ja saneerata liiketiloja. Kortteleiden liiketilat ovat suurelta osin vanhoja ja kaipaavat kunnostusta, jotta ne olisivat kiinnostaisi uusia yrityksii.

4.10.2022

Torin ja linja-autoaseman korttelit ovat kaupallisen keskustan ydin, mutta niissä pitäisi lisätä kaupallista toimintaa uudistamalla tai täydennysrakentamalla niissä olevia rakennuksia. Mitä enemmän toriympäristössä on kiinteitä liikepaikkoja niin sitä paremmin se toimii ympärivuotisesti. Jos linja-autoaseman kortteliin saadaan uusia liikepaikkoja, vahvistaisi se myös torin elinvoimaa ja kytkisi paremmin torin ympärillä olevat korttelit toisiinsa. Torin ja linja-autoaseman kortteleiden kehittäminen tukee muiden kortteleiden kaupallista kehittämistä ja investointihalukkuutta.

Torin eteläpuolisten kortteleiden toimivuutta vahvistaisi Kauppakeskus lisan uudistuminen. Liiketilojen täyttyminen ja mahdollinen laajentaminen vahvistaisivat kauppakeskuksen uskottavuutta. Tyhjät liiketilat ovat myös muidenkin kortteleiden ongelma. Tyhjät liiketilat ja huonokuntoiset kiinteistöt eivät houkuttele yrityksiä ja heikentää mielikuvaa keskustan toimivuudesta.

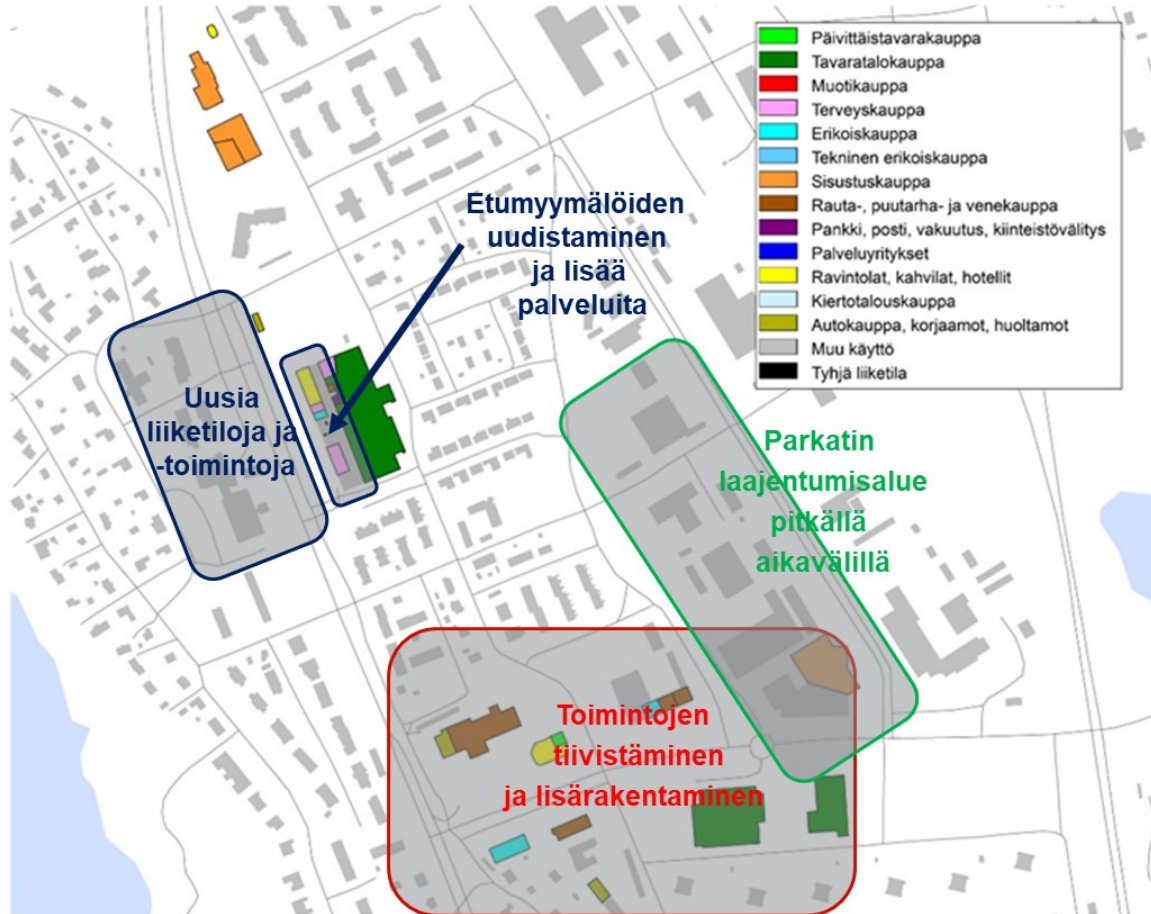
Ranta-alueen kehittäminen vahvistaa keskustan viihtyisyyttä ja matkailupalveluiden toimivuutta. Se houkuttelisi niin kaupunkilaisia kuin matkailijoita keskustaan.

Keskustan tiiviimpi yhteys Kankaan alueeseen toteutuisi, jos Pohjolankadun kauppakadun luonnetta saataisiin palautettua. Nyt huonokuntoiset tilat ja tyhjät liikehuoneistot eivät muodosta yhtenäistä asiointiketjua Pohjolankadulle. Rakennuskannan uudistuessa uusien rakennusten katutasen tilat tulee varata liiketoiminnoille.

4.10.2022

5.2. Keskustan pohjoispuolisten kaupan alueiden kehittäminen

Parkatin kaupan alue on keskustan ulkopuolisista alueista suurin ja monipuolisin kaupan keskittymä. Yrityksillä on ollut suuri kiinnostus sijoittua alueelle ja KoljonvIRRantien länsipuolelle on nyt jo rakentumassa uusia liiketiloja isoille kaupan yksiköille.



Parkatin alue kiinnostaa kaupan toimijoita ja asiakkaatkin tavoittavat hyvin alueen palvelut. Alueen toimintojen tiivistäminen parantaisi alueen lähisaavutettavuutta.

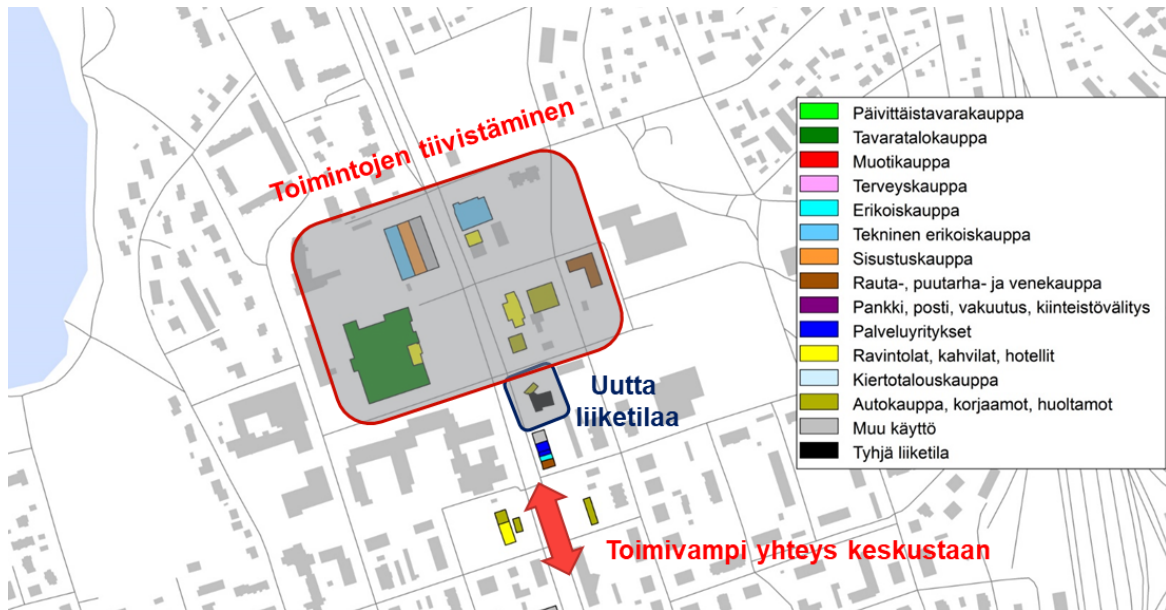
Parkatin alueella on lähinnä suuria vähittäiskaupan yksiköitä ja alue soveltuu hyvin suurten myymälöiden keskittymäksi. Kun alueen asiointi perustuu pääosin autolla asiointiin, myymälät tarvitsevat runsaasti pysäköintipaikkoja eli isoja parkkikenttiä. Pysäköintiä keskittämällä voitaisiin tiivistää aluetta ja helpottaa palveluiden lähisaavutettavuutta.

Parkatin alueella on asemakaavoissa kaupalle soveltuvia tontteja, joten uusia toimintoja on jo nyt tulossa alueelle. Ne tulevat vahvistamaan alueen palveluita ja lisäävät vetovoimaa. Suuret kaupan ketjut ovat edelleen laajentamassa toimintojaan Suomessa, joten lisäaluesakin täytyy varautua siihen, että uudet toimijat hakevat myymäläkonseptinsa mukaisia liikepaikkoja alueelta. Parkatissakin tulisi olla valmiutta sijoittaa uusia suurmyymälöitä, sillä ketjutoimijat hakeutuvat ensisijaisesti paikkoihin, joissa on jo muita suuria myymälöitä.

4.10.2022

Parkatin alueella on pitkällä aikavälillä potentiaalia laajentua nykyisestä. Siksi on tarpeen tutkia mihin vähittäiskaupan myymälät voivat laajentua, kun tiivistämisestä saadut laajentumismahdollisuudet ovat käytetty. Parkatin kaupan alue voisi esimerkiksi laajentua Teollisuuskadun yritysalueelle Teollisuuskadun länsipuolelle.

Kankaan alue on toinen keskustan pohjoispuolisista kaupan alueista. Se on rakenteeltaan tiiviimpi ja lähempänä keskustaa, mutta toiminnallisesti se on kuitenkin irti tiiviistä keskustan kaupallisesta liiketoiminta-alueesta.



Kankaan alue on melko tiivis suurten ja keskisuurten myymälöiden keskittymä. Alue on melko täyteen rakennettu, mutta tiivistämällä sitä on mahdollista täydentää.

Kankaan alue on suhteellisen pieni, mutta sitä on mahdollista kehittää pitkällä aikavälillä täydennysrakentamalla ja tiivistämällä. Pysäköintikentät vievät alueelta paljon tilaa, mutta pysäköinnin yhteiskäytöllä voitaisiin pärjätä pienemmillä pysäköintikentillä ja tiivistää liikerakentamista. Nopeammalla aikavälillä uutta liiketilaa Kankaaseen saadaan Teboilin tontilta, johon kaava mahdollistaa liikerakentamista. Tämä tontti toimisi hyvin avauksena sille, että Pohjolankatua saataisiin kauppakadun oloiseksi ja luonteva yhteys keskustaan paraisi.

4.10.2022

5.3. Keskustan eteläpuolisten kaupan alueiden kehittäminen

Kivirannan kaupan alue on keskustan eteläpuolella pitkä ja kapea Kivirannantien halkoma kaupan alue. Se on pohjoisosaltaan tiiviisti rakentunut ja toiminnoiltaan profiloitunut rauta- ja rakentamisen kauppaan sekä autokauppaan. Peruskulutuksen veturina pohjoiskärjessä toimii S-Market. Junarata erottaa Kivirannan alueen fyysisesti ja toiminnallisesti Leimunmutkan kaupan alueesta. Alueen kehittämispotentiaali on junaradan länsipuolella.



Kivirannan alue on melko tiivis suurten ja keskisuurten myymälöiden keskittymä. Alue pohjoisosa on hyvin rakentunut, mutta kehittämispotentiaalia on alueen keski- ja eteläosissa.

Kivirannan kaupallisten toimintojen laajentamismahdollisuuksia löytyy alueen eteläosissa ja yksi tontti Kivirannantien länsipuolelta jätevesipuhdistamon vierestä. Se voitaisiin kaavamutoksella ottaa käyttöön liiketonttina. Pitkällä aikavälillä Kevelin puutavaraterminaali on mahdollinen laajentumisalue kaupallisille toiminnoille. Jos alue laajenee etelään pitkänä ja kapeana myymälöiden sarjana, palvelujen lähisaavutettavuus heikkenee. Nykyinen tarjonta ei kuitenkaan ole kovinkaan riippuvainen lähisaavutettavuudesta.

4.10.2022

Leimunmutkan kaupan alue aikanaan syntynyt keskustan eteläiseksi hypermarket keskittymäksi, kun sinne rakennettiin Citymarket. Alueelle ei ole tullut muita suuria kaupan yksiköitä, jolloin sen vetovoima on jäänyt yksin Citymarketin varaan. Leimunmutka ei saavuta fyysistä ja toiminnallista yhteyttä Kivirannan kaupan alueeseen, kun junarata alueen länsireunassa katkaisee yhteydet.



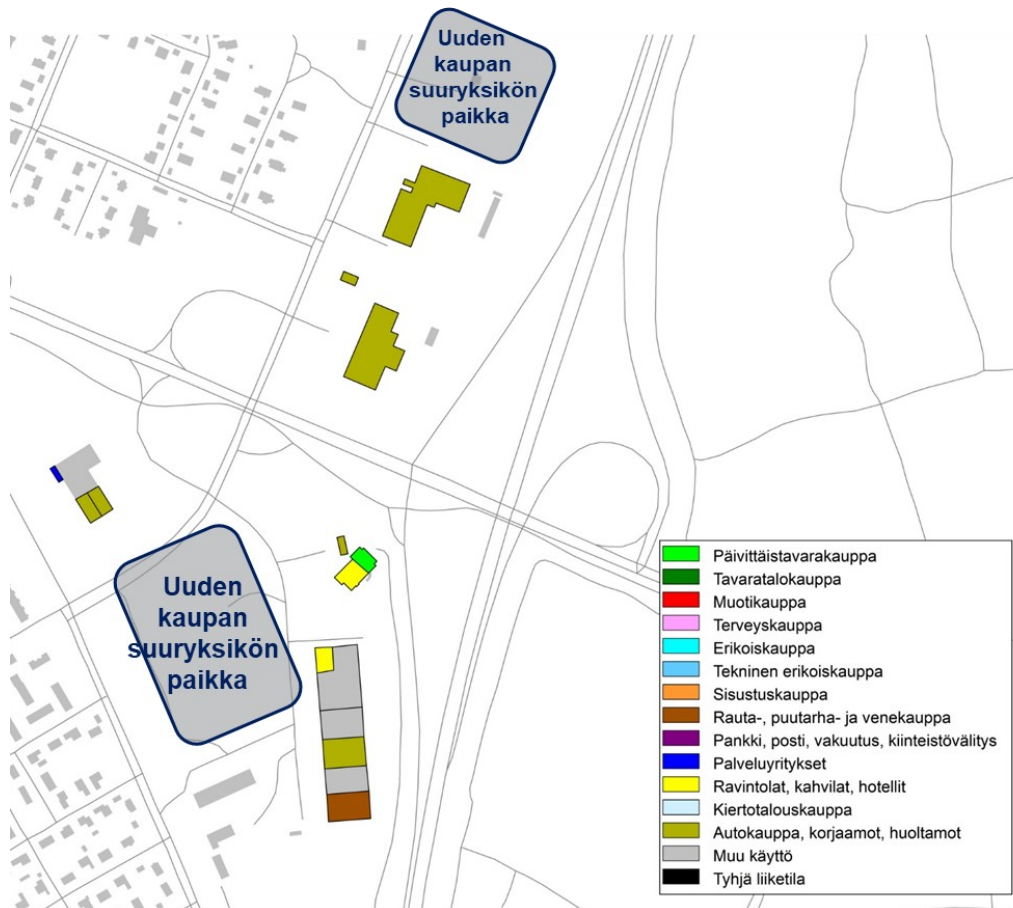
Leimunmutkan alue on eteläinen hypermarketkeskittymä. Muut toimijat alueella ovat pieniä autoalan palveluyrityksiä.

Leimunmutkan alueen vetovoiman kasvattamiseksi sinne pitäisi saada toinen kaupan suuryksikkö vahvistamaan vetovoimaa. Alueen kehittämiseksi pitäisi tutkia, millaisia kaavallisia mahdollisuuksia olisi kehittää alueelle kaupan suuryksikön paikka. Alueella ei nyt ole kaavoissa tällaista varausta, mutta Yrittäjäkadun liiketonttien käytön uudistuessa, kaavamuuksilla tällaiselle saattaisi löytyä tilaa. Kannattaa kuitenkin tutkia muitakin vaihtoehtoja, koska Yrittäjäkadun tonttien vapautuminen voi olla hyvinkin pitkään kestävä prosessi.

Alueen vetovoiman lisääminen toteutuu nopeammin Citymarketin etumyymälöiden uudistamisella ja laajentamisella, mikä voisi auttaa toimijoiden saamisessa tiloihin. Yrittäjäkadun liiketoimintojen uudistaminen voi lyhyellä aikavälillä jonkin verran vahvistaa alueen vetovoimaa, mutta se ei ratkaise suuren kaupan yksikön saamista alueelle.

4.10.2022

Marjahaan kaupan alue on ainoa lisalmen keskustan ulkopuolinen kaupan alue. Sinne on kaavoissa määritelty tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden paikka. Alueella on jo suuria autokaupan myymälöitä, jotka vastaavat kaavamerkintää. Liikennejärjestelyt alueella eivät parhaalla mahdollisella tavalla tue alueen saavutettavuutta, mutta muutoin alue näyttää toimivan nykyisten toimijoiden kannalta.



Marjahaan alueella on lähinnä autokauppaa ja siihen liittyviä palveluita sekä tukkukauppaa.

Marjahaan kaupan alueen kehittämiseen on hyvät lähtökohdat, kun alueella on vapaita tontteja ja kaava mahdollistaa suurten toimijoiden tulemisen. Alueen vahva autokaupan painotus lisää toimialan yritysten kiinnostusta alueesta. Marjahaan kaupallisen toiminnan kasvu todennäköisesti toteutuu pitkällä aikavälillä, koska autokaupan alalla ei ole nyt vahvaa kasvutrendiä Suomessa. Kasuvat kaupan alat hakevat selvästi keskustaa läheisempää sijaintia ja saman alan toimijoiden läheisyyttä.

4.10.2022

6. Vaikutusten arviointi

lisalmen alueen kaupan ja palveluiden rakenne sekä keskittymien muodostama palveluverkko toimii nyt hyvin. Kun sitä kehitetään ja painopisteet tarjonnassa muuttuvat, tällä on vaikutusta niin keskustaan kuin muidenkin keskusten toimivuuteen.

Keskustan ulkopuolisten alueiden kehittämisellä tulee olemaan merkittävä asema palveluverkon eri osien vahvistamisessa. Kauppapalveluiden monipuolistuminen vahvistaa lisalmen alueen vetovoimaa ja merkitystä keskeisenä kauppapaikkana. Tällöin yritysten toimintaedellytykset kehittyvät positiivisesti ja tarjonta pystytään turvaamaan alueen asukkaille.

Kaupan tarjonnan sijoituessa keskustaan ja kaupan alueisiin keskustan ulkopuolella mahdollistavat hyvän saavutettavuuden, koska kaikki kaupan alueet sijaitsevat lähellä keskustaa ja tiiviimpiä asuinalueita. Palveluiden kehittäminen näillä alueilla ei aiheuta saavutettavuudessa ongelmaa.

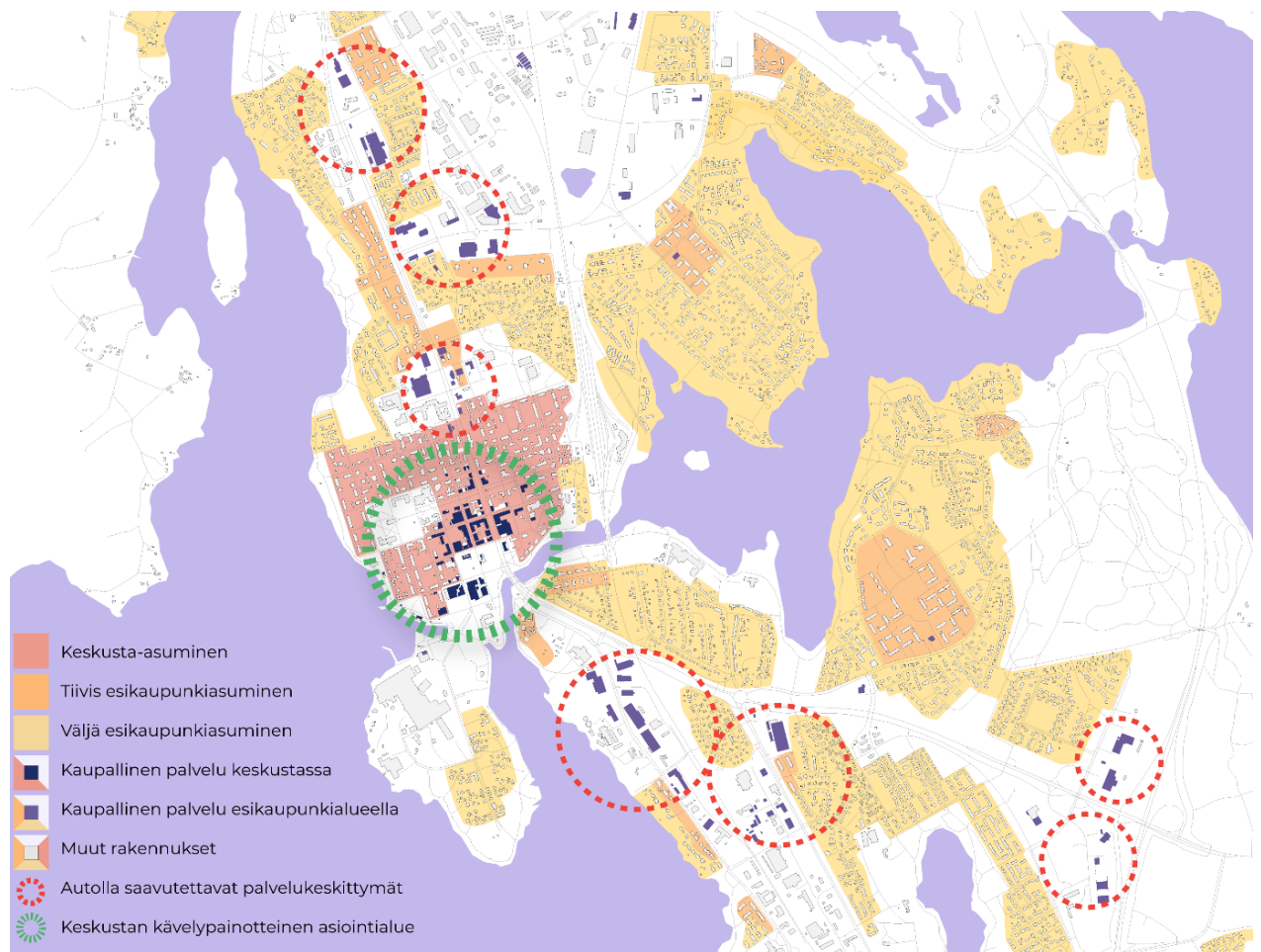
Kaupan alueiden vahva kehitys ja kaupan suurten tavarataloyksiköiden sijoittuminen niihin vaikuttavat erityisesti keskustan erikoistuneen erikoiskaupan markkinoihin ja toimintaedellytyksiin. Kyse on kuitenkin kaupanalan normaalista kilpailutilanteesta, johon kauppapaikkojen sijainnin ohjauksella ei tule puuttua.

Vaikka kaupan alueiden kehittäminen osin heikentää keskustan vähittäiskauppojen toimintaedellytyksiä, keskustoissa erityisesti palvelualojen kasvu on vahvaa. Tämän seurauksena keskustojen palvelurakenne muuttuu palvelupainotteiseksi. Palveluliiketoiminnan keskittyminen keskustaan vahvistaa keskustan elävyyttä ja kuluttajien kiinnostusta keskustaan. Palveluiden kulutus myös lisää kuluttajien viipymää keskustoissa, mikä tukee myös keskustassa toimivia kaupan alan yrityksiä.

4.10.2022

7. Johtopäätökset

lisalmen palveluverkko on kehittynyt keskustan pohjois- ja eteläpuolelle nauhamaiseksi asiointikeskittymäksi. Ydinkeskusta on säilyttänyt asemansa monipuolisena palveluiden keskuksena, mutta kaupan painopiste on siirtynyt keskustasta keskustan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin. Kehitys on vahvistanut keskustan merkitystä palvelualojen keskittymänä, vaikka se on menettänyt kaupan taloudellista merkitystä ja monipuolista tarjontaansa. Kaupan toimintojen väheneminen näkyy myös päivittäisissä asiakasvirroissa.



Kokonaiskuva lissalmen kaupallisista palveluista, asukkaista asumismuodoittain ja erilaista asiointikeskittymistä. Keskustan ulkopuolella keskittymät ovat helpoiten autolla saavutettavia.

Kun keskustassa ei ole tarjolla riittävän suuria liiketiloja suurille kaupan yksiköille, niin ne ovat hakeutuneet kaupan alueille keskustan ulkopuolelle. Kaupan alueilla tavaratalot ovat vahvistaneet asemaansa kaupan palveluverkossa samalla, kun ne ovat syöneet pienten erikoiskauppojen toimintaedellytyksiä keskustassa. Tämän suuntainen kehitys näyttää jatkuvan, mikä vahvistaa keskustan ulkopuolisia kaupan alueita ja kuluttajien asiointin suuntautumista niihin. Vastaavaa kehitystä on nähtävissä muuallakin Suomessa.

Kaupallisessa selvityksessä tarkasteltiin keskustan ja kaupan alueiden kehittämispotentiaaleja ja keskuksittain tarkasteltiin, millaisia edellytyksiä kaupan alueilla on kehittyä ja vah-

4.10.2022

vistaa tarjontaa. Yritykset omalla toiminnallaan muokkaavat keskusten tarjonnan rakennetta, mutta kaavoituksella ohjataan kaupan ja palveluyritysten sijoittumista kaupunkirakenteessa. Palveluverkon eri osien kehittäminen näiden alueiden omien vahvuuksien kautta on tuloksellisinta.

Keskustan kehittämisessä kaupunki on koonnut ideoita keskustan elinvoimaselvityksessä, joilla keskustan elävyyttä vahvistetaan. Kaupan ja palveluyritysten toiminnan kehittäminen keskustassa on kiinni siitä, millaisen toimintaympäristön keskusta yrityksille tarjoaa. Tärkeää on säilyttää tiivis korttelirakenne ja huolehtia keskustan asiointiympäristön laadusta. Ydinkortteleiden jatkuva kehittäminen, liiketilojen uudistaminen sekä kaupunkiympäristön korkean laadun ylläpito vahvistavat keskustan vetovoimaa ja yritysten kiinnostusta sijoittua sinne.

Torin ja linja-autoaseman kehittäminen ja kaupallisen liiketoiminnan lisääminen kortteleissa vahvistaa keskustan toimivuutta. Kortteleiden toiminnallinen kytkeytyminen toisiinsa perustuu katkeamattomiin liiketilarajoihin torilla ja sen ympärillä olevissa kortteleissa. Yrityksillä ja kiinteistöillä on oma vastuu kaupan ja palveluiden tarjonnan sisällöstä ja laadusta, mikä heijastuu keskustan vetovoimaisuutena. Elävä ja toimiva keskusta vahvistaa myös muiden kaupan alueiden toimivuutta ja elinvoimaa.

lisalmen pohjoisilla kaupan alueilla tarjonnan kehitys on vahvaa ja erityisesti Parkatin alueella tarjonta kehittyy edelleen. Kankaan alue on kehittynyt hyvin, mutta alueen täydentäminen on rajallista. Kivirannan alueen laajentamiseen on jo edellytyksiä, mutta alueiden kehittäminen edellyttää kaavamuutoksia. Leimunmutkan kaupan tarjonnan vahvistaminen suuremmilla kaupan yksiköillä parantaisi paikan vetovoimaisuutta. Alueella pitäisi tutkia suurten kaupan yksiköiden sijoittumismahdollisuuksia. Marjahaka on ainoa keskusta-alueen ulkopuolinen kaupan alue ja sen kehittäminen on täysin mahdollista nykyisten kaavojen määräysten rajoissa.

lialmella on kaikki edellytykset säilyttää asemansa markkina-alueensa kaupallisena keskuksena. Tärkeää on jatkuvasti kehittää niin keskustaa kuin kaupan alueita vetovoimaisina ja laadukkaina kauppapaikkoina. Keskustan ulkopuolella kaavoituksen asema liikepaikkojen valmistelussa ja markkinoinnissa korostuu.

4.10.2022

Liitteet

Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa ja Alko

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot
kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat, etniset,
Alkot

Tavaratalokauppa

Tavaratalot
Hypermarketit
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

Terveydenhoitokauppa

Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muotikauppa

Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukkukauppa

Erikoiskauppa

Kirjakauppa
Paperi- ja taidetarvikekauppa
Urheilukauppa, Retkeilykauppa
Peli- ja lelu-kauppa
Kukkakauppa- ja kukkakioski
Eläinkauppa
Kulta- ja kellokauppa

Sisustuskauppa

Kangaskauppa
Mattokauppa
Huonekalukauppa
Sähkö- ja valaisinkauppa
Kumi- ja muovitavaroiden kauppa
Kodinsisustuskaupat ja lahjatavarakauppa
Kaihdinliikkeet
Taideliikkeet

4.10.2022

Tekninen erikoiskauppa

Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa
Soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa
Viihde-elektroniikkakauppa
Kodintekniikkakauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

Rauta- ja puutarhakauppa

Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Maalikauppa
Keittiö- ja kylpyhuonekalusteikauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarhakauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavarankauppa

Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavarankaupat

Muut palveluyritykset

Parturi-kampaamot
Kauneudenhoitopalvelut
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola
Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset
Pesulat
Autokoulut

Autokauppa ja huoltamot

Autokaupat
Autotarvikekaupat
Huoltamot
Autokorjaamot ja katsastus
Autopesulat

4.10.2022

Liite 2 Iisalmen kaupan ja palveluiden toimipaikat ja kerrosalat 2022

Kaupallisten palveluiden liikepaikat toimialoittain Iisalmen keskustassa ja kaupan alueilla

	Kes- kusta	Kangas	Parkatti	Kivi- ranta	Lei- mun- mutka	Marja- haka	Muut alu- eet	Iisalmi 2022
Päivittäistavara- kauppa	6	0	1	1	0	1	2	11
Tavaratalokauppa	0	1	3	0	1	0	0	5
Muotikauppa	8	0	0	0	0	0	0	8
Terveyskauppa	7	0	3	0	0	0	0	10
Tekninen kauppa	3	2	0	0	0	0	0	5
Keskustan erikois- kauppa	9	2	3	0	1	0	0	15
Sisustuskauppa	6	2	4	2	1	0	0	15
Rauta ja rakentami- nen	4	2	6	4	0	1	2	19
Kiertotalouskauppa	1	0	0	0	1	0	0	2
Autokauppa, huolta- mot	1	6	5	7	10	7	2	38
KAUPPA	45	15	25	14	14	9	6	128
Pankki ja vakuutus	6	0	3	1	0	0	0	10
Palveluyritykset	47	6	3	0	2	1	0	59
Ravintolat ja kahvilat	37	4	4	0	0	2	4	51
PALVELUT	90	10	10	1	2	3	4	120
Kauppa ja palvelut	135	25	35	15	16	12	10	248
Muu käyttö	23	2	0	1	0	3	1	30
Tyhjät liiketilat	26	1	0	1	5	0	1	34
Liiketilat yhteensä	184	28	35	17	21	15	12	312
Osuus toimipaikoista	59 %	9 %	11 %	5 %	7 %	5 %	4 %	100 %

Lähde: WSP kartoitus 2022

4.10.2022

Kaupallisten palveluiden kerrosalat toimialoittain Iisalmen keskustassa ja kaupan alueilla

	Keskusta	Kangas	Parkatti	Kiviranta	Leimun- mutka	Marja- haka	Muut alueet	Iisalmi 2022
Päivittäistavara- kauppa	5 100	0	200	2 500	0	500	1 100	9 400
Tavaratalokauppa	0	6 100	14 400	0	7 000	0	0	27 500
Muotikauppa	2 500	0	0	0	0	0	0	2 500
Terveyskauppa	1 100	0	1 000	0	0	0	0	2 100
Tekninen kauppa	900	2 000	0	0	0	0	0	2 900
Keskustan erikois- kauppa	2 300	900	1 200	0	200	0	0	4 600
Sisustuskauppa	3 000	1 800	6 400	1 900	200	0	0	13 300
Rauta ja rakentami- nen	1 300	800	6 400	14 500	0	1 600	4 500	29 100
Kiertotalouskauppa	300	0	0	0	600	0	0	900
Autokauppa, huolta- mot	300	1 700	3 700	8 600	3 600	11 300	2 400	31 600
KAUPPA	16 800	13 300	33 300	27 500	11 600	13 400	8 000	123 900
Pankki ja vakuutus	2 800	0	100	0	0	0	0	2 900
Palveluyritykset	5 700	1 300	1 900	0	1 600	100	0	10 600
Ravintolat ja kahvilat	8 400	1 400	1 600	0	0	1 300	900	13 600
PALVELUT	16 900	2 700	3 600	0	1 600	1 400	900	27 100
Kauppa ja palvelut	33 700	16 000	36 900	27 500	13 200	14 800	8 900	151 000
Muu käyttö	4 400	1 000	0	1 200	0	6 200	200	13 000
Tyhjät liiketilat	5 100	400	0	700	1 000	0	100	7 300
Liiketilat yhteensä	43 200	17 400	36 900	29 400	14 200	21 000	9 200	171 300
Osuus liiketilaneli- öistä	25 %	10 %	22 %	17 %	8 %	12 %	5 %	100 %

Lähde: WSP kartoitus 2022

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 hyvillä paikoilla”, 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 herkkyyksianalyysineen. 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 kaavaselvityksessä (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 Iisalmissa, kaupalliset palvelut	8
Liikerakentamisen määrä (uudisrakentaminen).....	8
Vähittäiskaupan toimipaikat ja liikevaihto Iisalmissa	8
Kaupan sijoittuminen Iisalmissa	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: Iisalmi, Siilinjärvi ja Varkaus: kokonaismitoitus kussakin kaupungissa enintään 180 000 km². (Kuva 1, Lähde: Pohjois-Savon palveluverkkoselvitys 2030, s.5). Vähittäiskaupan kokonaisala (k-m²) Iisalmessa 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
<i>Nilsjä</i>	<i>23 000</i>	<i>17 000</i>	<i>*)</i>	<i>*)</i>	
Rautavaara	3 000	1 000	4 000	3 000	15 000
Tuusniemi	5 000	3 000	8 000	5 000	15 000
<i>Kuopio</i>	<i>500 000</i>	<i>177 000</i>	<i>*)</i>	<i>*)</i>	<i>800 000</i>
Maaninka	4 000	5 000	9 000	6 000	15 000
Siilinjärvi	49 000	34 000	<i>*)</i>	<i>*)</i>	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	<i>*)</i>	<i>*)</i>	180 000
Iisalmi	155 000	24 000	<i>*)</i>	<i>*)</i>	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
<i>*) Ei mitoiteta</i>	<i>1 027 000</i>	<i>337 000</i>			<i>1 660 000</i>

Kuva 1 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavan palveluverkkoselvityksestä s.67

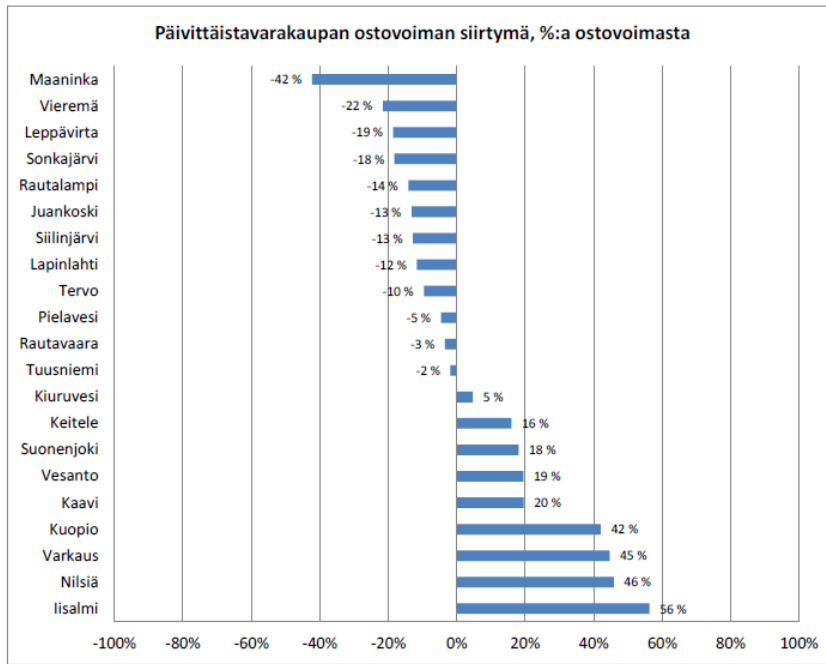
Liite 1. Kaupan kerrosalat v. 2011

	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
Nilsjä	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 Iisalmissa 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

Lähde: lisalmen kaupungin rakennusrekisteri, 14.8.2020, Trimble Locus

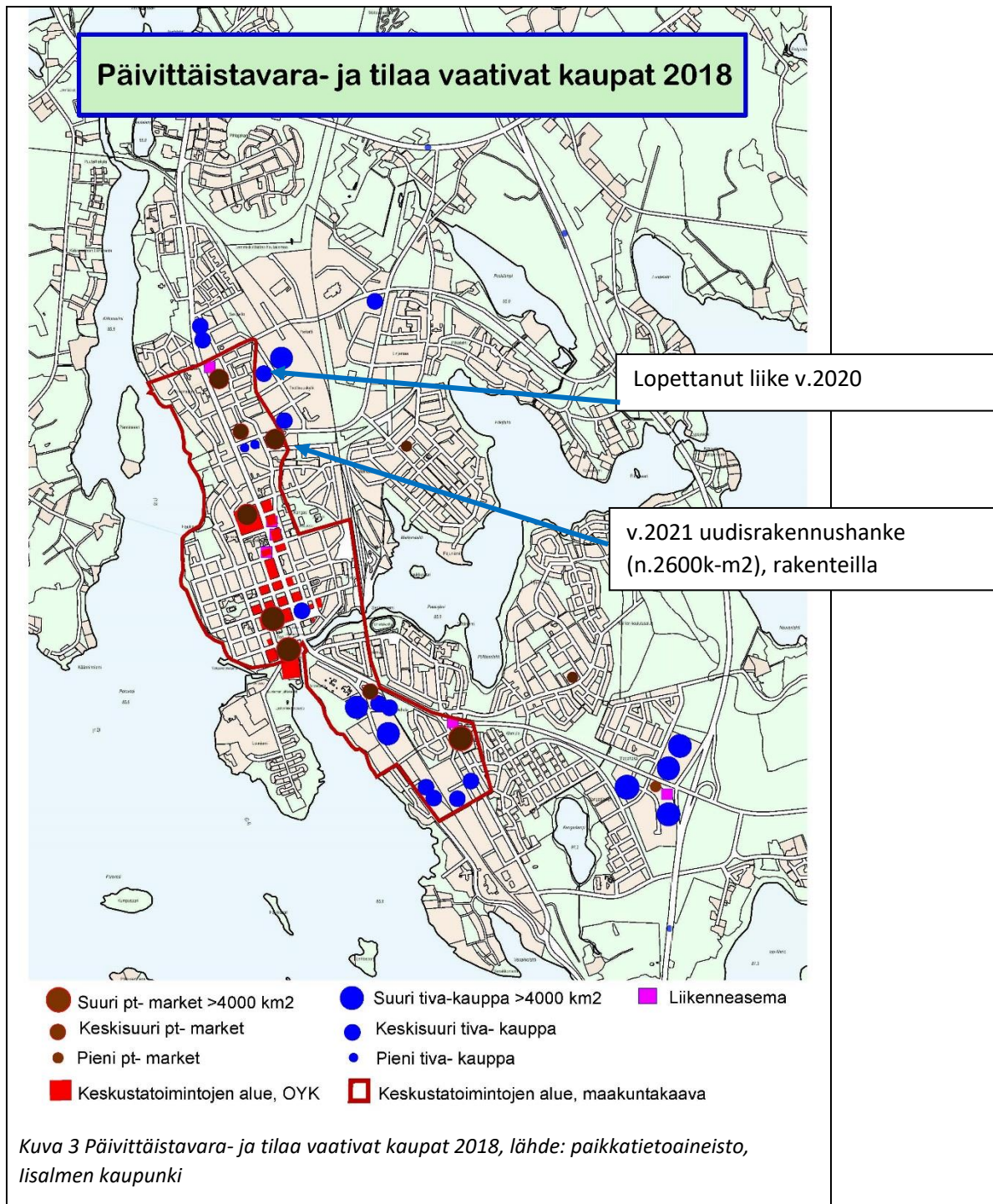
Vähittäiskaupan toimipaikat ja liikevaihto lisalmessa

Vuosi	Vähittäiskaupan toimipaikat (lkm)	Vähittäiskaupan toimipaikkojen liikevaihto (1000 euroa)
2013	153	239919
2018	137	253904

Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus

Päivitetty viimeksi: Vähittäiskaupan toimipaikat (lkm): 20191223 08:00, Vähittäiskaupan toimipaikkojen liikevaihto (1000 euroa): 20191223 08:00

Kaupan sijoittuminen Iisalmissa

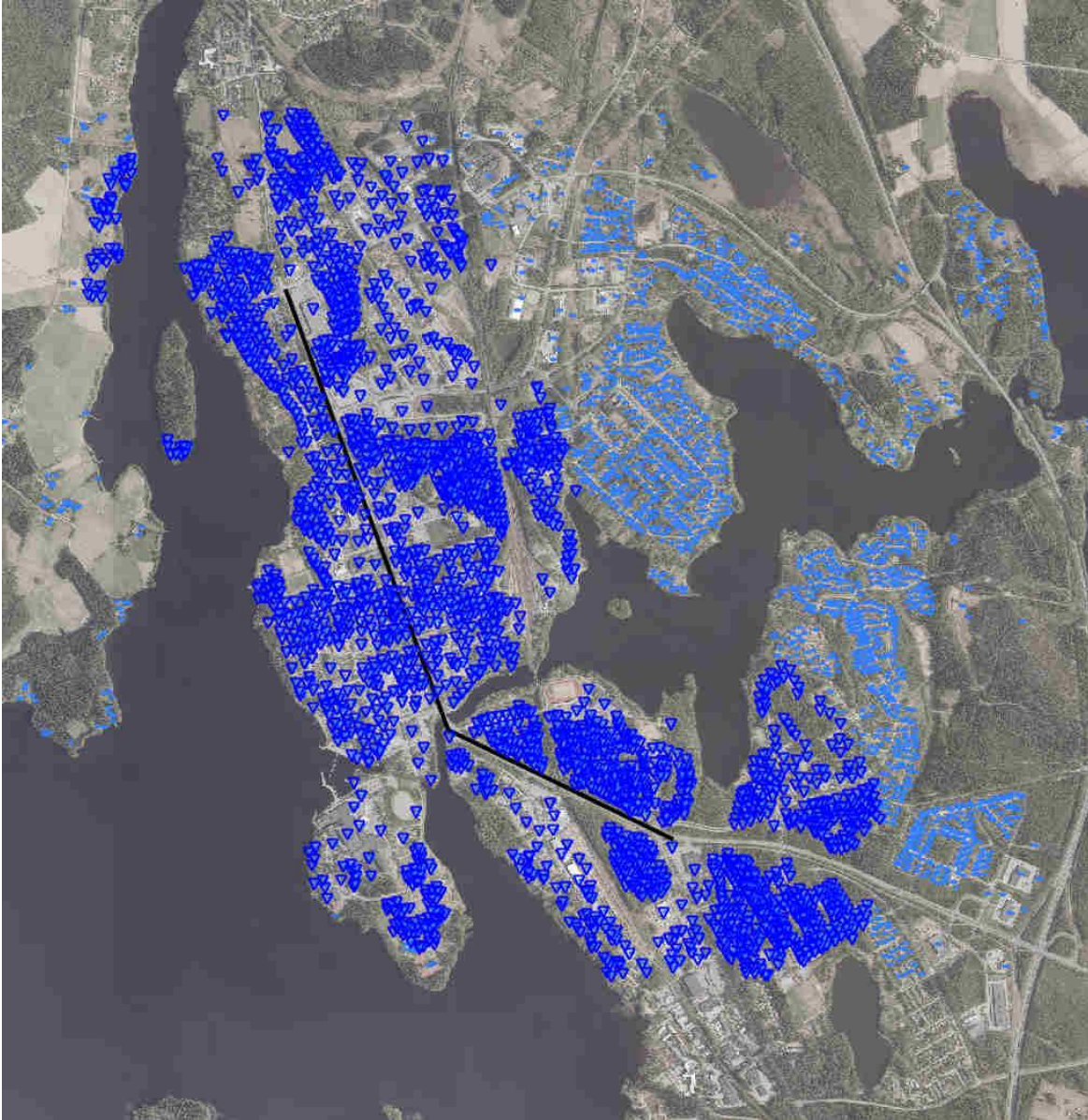


Väestömäärän kehitys

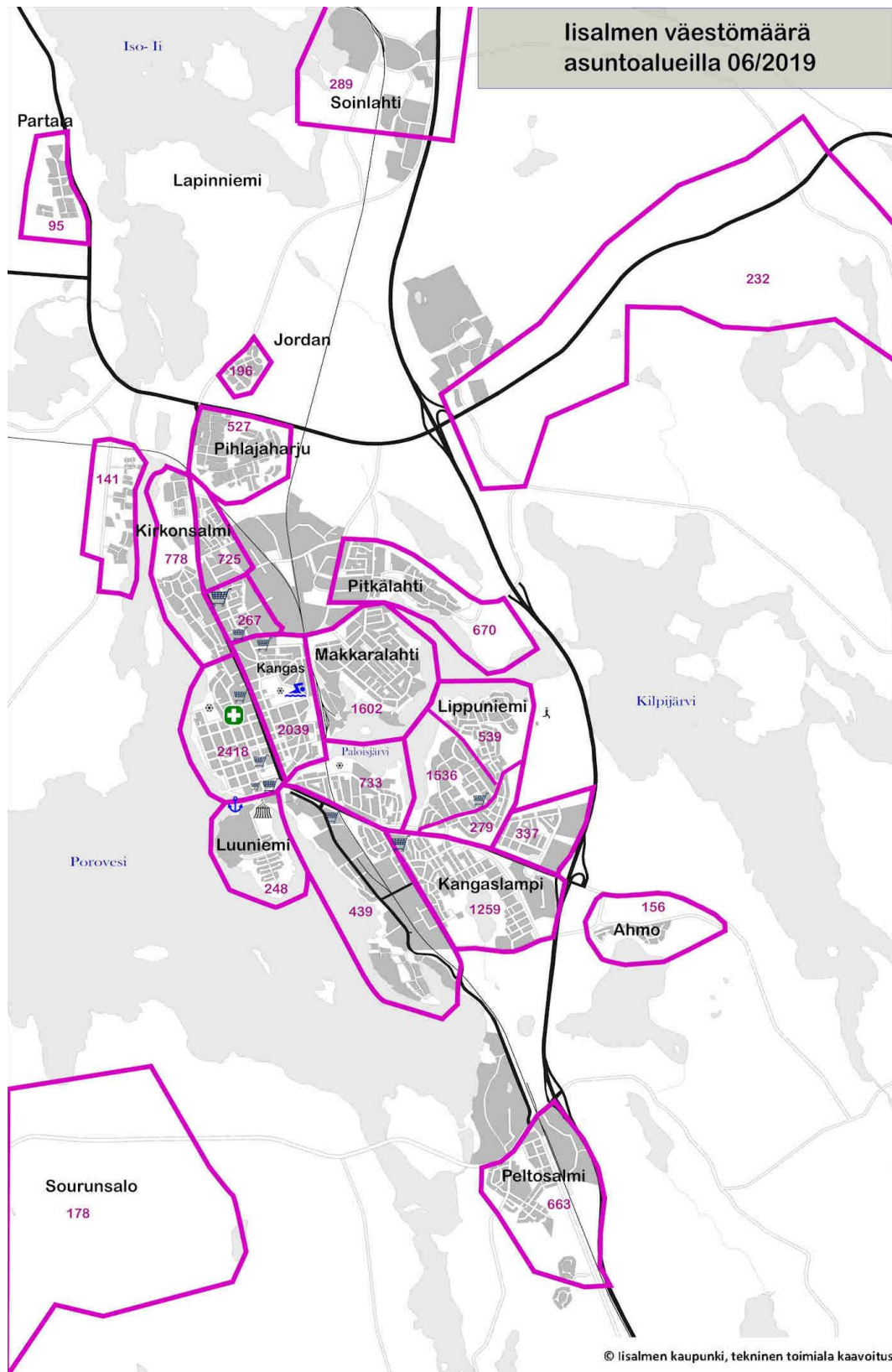
Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukaan suuri osa Suomen kunnista on väestöltään väheneviä. Iisalmen väkiluku on vuonna 2018 ollut 21 472 asukasta ja väestöennusteen mukaan vuonna 2030 se on 19 444 asukasta. (Lähde: Tilastokeskus, haettu 12.8.2020 <https://foresavo.fi/tulevaisuuskuva-2/vaestoennusteet/>).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

Asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen alueellinen sijoittuminen

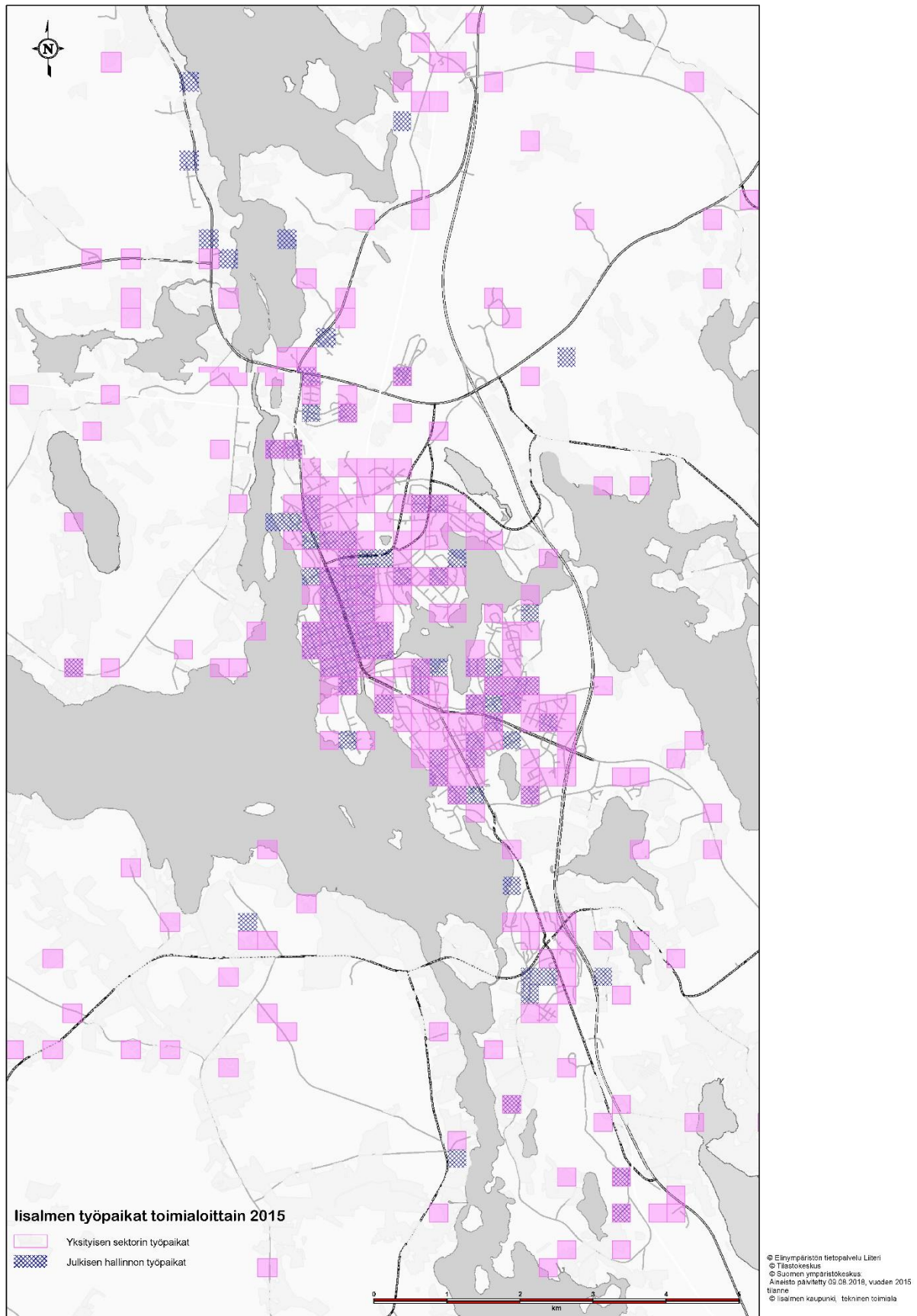
Iisalmen väestömäärästä 9412 henkilöä asuu 1 km säteellä Pohjolankatu/Eteläinen Pohjolankatu akselista välillä Parkatintie-Eteläntie (kuva 4). Määrä on 44% kaupungin väestömäärästä. Asemakaava-alueella asuu 17 538 asukasta eli noin 82 % koko väestöstä.



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