



KAUPALLINEN SELVITYS

9.11.2017

SISÄLLYS

ESIPUHE	2
TIIVISTELMÄ	3
1. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
1.1 Työn lähtökohdat ja arvioinnin kohde	6
1.1.1 Kuopion keskusta	7
1.1.2 Päivärannan K-Citymarket	8
1.1.3 Matkuksen kauppakeskus	9
2. KAUPAN YLEISET MUUTOSTRENDIT	10
2.1 Kysynnän trendit	12
2.2 Tarjonnan trendit	13
3. KAUPAN KYSYNNÄN KEHITYS KUOPIOSSA	16
3.1 Väestön määrä ja sijoittuminen	16
3.2 Tulotaso	19
3.3 Työpaikat	20
3.4 Liikenne	22
4. KAUPAN TARJONNAN KEHITYS KUOPIOSSA	24
4.1 Kuopion kaupallinen palveluverkko ja siinä tapahtuneet muutokset	24
4.1.1 Päivittäistavarakauppa	26
4.1.2 Erikoistavarakauppa	28
4.2 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus	30
4.3 Vähittäiskaupan liikevaihto	32
4.4 Toimitilamarkkinoiden kehitys	36
5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA OSTOVOIMAN VIRTAUS	38
5.1 Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys	38
5.2 Ostovoiman virtaus	38
6. TOTEUTUNEET VAIKUTUKSET SUHTEESSA VAIKUTUSTEN ARVIOINTIEN TULOSSIIN	41
6.1 Kuopion hankkeista toteutetut kaupallisten vaikutusten arvioinnit	41
6.1.1 Päivärannan vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusten arviointi	41
6.1.2 Matkuksen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arviointi	42
6.2 Arvioidut vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen	43
6.2.1 Ostovoiman siirtymä	43
6.2.2 Vähittäiskaupan alueellinen verkosto	44
6.2.3 Yhdyskuntarakenne	45
6.2.4 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus	46
6.2.5 Liikenne	47
6.2.6 Muut vaikutukset	47
7. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET	49
7.1 Yhteenveto	49
7.2 Suositukset ja kehitysehdotukset	53
8. LÄHTEET	56

ESIPUHE

Kaupallinen selvitys on toteutettu vuonna 2017 Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen toimeksiannosta. Työtä on ohjannut kaupungin puolelta asetettu ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen (pj.), kaupunkisuunnittelija Jussi Niilahti ja asuntotoimenjohtaja Katri Hiltunen. Työstä ovat Ramboll Finland Oy:ssä vastanneet Eero Salminen, Kimmo Koski ja Jaana von Denffer.

TIIVISTELMÄ

Selvityksessä on käsitelty Kuopion vähittäiskaupan palvelutarjonnan kehittymistä vuodesta 2007 eteenpäin. Keskeisenä tavoitteena on ollut tarkastella kaupallisen tarjonnan volyymissä ja sijoittumisessa tapahtuneita muutoksia sekä arvioida, [miten uudet kaupan hankkeet Päivärannassa ja Matkuksessa ovat vaikuttaneet Kuopion kaupalliseen tarjontaan kokonaisuudessaan](#). Yksi työn tarkastelukulma on ollut, [miten toteutuneet vaikutukset on pystytty maankäytön selvityksissä ja kaupallisten vaikutusten arvioinneissa ennakoimaan](#).

Matkuksen kauppakeskus on avautuessaan vuoden 2012 lopulla tuonut markkinoille noin 65 000 m² uutta vuokrattavaa vähittäiskaupan pinta-alaa. Yhteensä koko keskuksen kerrosala on yli 78 000 m² (Ikea 33 000 k-m² ja Ikano 45 000 m²). Vuonna 2008 avatun Päivärannan K-Citymarketin myyntiala puolestaan on noin 8 000 m². Koko Päivärannan hypermarketkeskuksen kerrosala on hieman alle 15 000 k-m².

[Päivittäistavarakaupan osalta selvityksessä tarkasteltavat, Päivärantaan sekä Matkukseen toteutetut kaupan hankkeet ovat selkeästi olleet monella tavalla Kuopion kaupallista tarjontaa ja palveluverkkoa kehittäviä hankkeita, joilla on ollut positiivinen vaikutus Kuopioon](#). Tarkasteltavana olleiden päivittäistavarakaupan hankkeiden toteutumisen ohella myös päivittäistavarakaupan lähimyymläverkosto on koko Kuopion keskeisellä kaupunkialueella kehittynyt positiiviseen suuntaan. [Tarkasteltavien hankkeiden ja muun päivittäistavarakaupan verkoston kehittymisen myötä päivittäistavarakaupan ostovoiman virtaus alueelle on kasvanut, myymälämäärä ja myynti ovat lisääntyneet sekä päivittäistavarakaupan saavutettavuus parantunut](#). Erityisen merkittävä kehitys on ollut päivittäistavarakaupan koetun saavutettavuuden näkökulmasta; yhä useammalle kuopiolaiselle on entistä laajempi päivittäistavarakaupan valikoima helpommin saavutettavissa. Tällä on huomattavia positiivisia vaikutuksia sekä asukkaiden arjen sujuvuuteen kuin päivittäistavarakaupasta aiheutuviin liikennemääriin.

Erikoistavarakaupassa uusien hankkeiden, ennen kaikkea Matkuksen kauppakeskuksen, aiheuttamat vaikutukset ovat kaksijakoisia. Toisaalta [Matkus on synnyttänyt Kuopioon täysin uudenlaista tarjontaa ja nykyaikaiset vaatimukset täyttävää liiketilaa, johon uusien kaupan ketjujen on ollut helppo sijoittua](#). Toisaalta Matkuksen kauppakeskus on houkuttellut joitakin toimijoita Kuopion keskustasta, siirtäen kaupallista painipistettä Kuopion keskustasta etelämmäksi. Tästä kertoo monen ketjun sijoittumispäätökset, joissa Kuopion kaupunkiseudulta ainoaksi myymäläsjainniksi on valittu Matkus.

Matkuksen ja Kuopion keskustan kaupallisen tarjonnan kehittymisellä on selkeästi keskinäisiä vaikutuksia, mutta suoria yhtäläisyysmerkkejä Matkuksen kehittymiselle ja keskustan taantumiselle ei voida vetää. Erikoistavarakaupassa kaupan palveluverkkoon ja esimerkiksi vähittäiskaupan ketjutoimijoiden sijaintipäätöksiin vaikuttavat entistä vahvemmin myös ulkoiset kaupan kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat muutosvoimat. Yhä useampi erikoistavarakaupan ketju on keskittänyt myymälänsä vain suurimpiin kauppakeskuksiin tai ainoastaan verkkoon. Taloudellinen taantuma on puolestaan vaikuttanut ostovoiman kehittymiseen viimeisen vuosikymmenen aikana. Kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneet muutokset ovat ohjanneet kulutusta entistä enemmän pois erikoiskaupasta ja palveluiden kysyntä on lisääntynyt. Nämä kaikki tekijät ovat vaikuttaneet vähittäiskaupan myymälämääriin ja -rakenteeseen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. [Monessa suuremmassakin suomalaisessa kaupunkikeskustassa on kohdattu sama ongelma kuin Kuopiossa; kaupat ovat siirtyneet entistä laajemmin kauppakeskuksiin ja keskustojen roolia on pitänyt miettiä uudesta näkökulmasta](#). Myös kauppakeskusten toimialajakautumassa on entistä enemmän ollut nähtävillä kulutuksen siirtyminen kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä muihin elämyksellisiin vapaa-ajanpalveluihin. Matkuksen kohdalla keskeinen kysymys onkin se, olisiko Kuopio voinut kehittyä kaupallisesti ilman uutta merkittävää kaupallista keskittymää?

Erityisesti Matkuksen kaupallisen tarjonnan vaikutuksia arvioitaessa ei voida sivuuttaa sitä seikkaa, minkälainen merkitys Ikealla ja kauppakeskuksella on ollut koko Kuopion kaupunkiseudun ja maakunnan näkökulmasta. Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on selkeästi hidastunut vuodesta 2008 alkaen johtuen taloudessa ja kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneista muutoksista. [Kuopios-](#)

sa vähittäiskaupan kasvu on kuitenkin jatkunut tasaisena ja kaupungin asukaskohtainen vähittäiskaupan liikevaihto on selkeästi koko maan tasoa korkeampi; Kuopio on maakunnallisesti ja valtakunnallisestikin merkittävä vähittäiskaupan keskittymä. Onkin mahdollista sanoa, miten Kuopion kaupallinen tarjonta ja asema suhteessa kilpaileviin maakuntakeskuksiin olisi kehittynyt, jos Matkuksen kauppakeskusta ei oltaisiin rakennettu. Varmasti osa keskustasta Matkukseen siirtyneistä myymälöistä sijaitsisi edelleen keskustassa, mutta osa keskustan liikkeiden sulkeutumisista on ollut seurausta kaupan toimialalla tapahtuneista muutoksista. Ilman Matkuksen kauppakeskusta Kuopion vähittäiskaupan tarjonta ei kuitenkaan olisi nykyään yhtä laajaa ja mitavaa eikä kaupungin kaupallinen vetovoima niin merkittävä kuin mitä se tällä hetkellä on. Matkukseen on sijoittunut useita kansainvälisiä ketjuja, jotka eivät Kuopioon olisi muutoin tulleet.

Päivärannan ja Matkuksen ohella myös Kuopion keskustaa on aktiivisesti pyritty kehittämään 2010-luvulla. Keskustan saavutettavuutta on parannettu toriparkin laajennuksen myötä. Toriparkkiprojektin yhteydessä keskustan kävelyolosuhteita ja kaupunkikuvaa on myös kehitetty ns. Alatorihankkeen myötä, jonka yhteydessä osa Kauppakadusta on suljettu liikenteeltä ja torin alle on muodostettu ympäristön kiinteistöjä yhdistävä kaupakäytävä, kauppakeskus Apaja. Myös yhdyskuntarakenteellisesti Kuopion keskustan kehittymiselle on luotu edellytyksiä tiivistämällä kaupunkirakennetta ja kehittämällä keskustan tuntuman työpaikka-alueita.

Selvityksessä yhtenä tavoitteena on ollut arvioida, miten Päivärannan ja Matkuksen hankkeiden taustaksi laadituissa vaikutusten arvioinneissa on pystytty ennakoimaan palveluverkossa tapahtuneet muutokset. Kaupallisissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa keskeisenä haasteena on toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten ennakoiminen ja niiden merkityksen tunnistaminen. Selvitysten tekijöillä on käytettävissään tietty menetelmien kirjo, jonka avulla voidaan arvioida, miten kaupallisten toimintojen kaavallinen mahdollistaminen vaikuttaa muuhun palveluverkkoon, kaupan saavutettavuuteen, asukkaiden arjen sujuvuuteen, liikenteeseen ja liikkumiseen sekä esimerkiksi alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Päivittäistavarakaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnit ovat tarkasteluasteissa onnistuneet melko hyvin tunnistamaan muuhun palveluverkkoon ja saavutettavuuteen kohdistuvat vaikutukset. Päivärannan yksikön kohdalla myös esim. ostovoiman virtauksissa tapahtuvat muutokset ennakoitiin kohtalaisen hyvin. Matkuksen päivittäistavarakaupan kohdalla hankkeiden merkitys arvioitiin toteutuneeseen nähden hieman liiankin suureksi. Syynä tälle on erityisesti se, ettei alueelle ole mahdollistettu päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista. Päivittäistavarakauppa ei näin ollen itsessään vedä Matkukseen asiointeja, vaan alueen päivittäistavarakaupan yksiköt ennemminkin tukevat erikoiskaupan keskittymän kaupallista tarjontaa ja toisaalta luovat lähiasiointipaikkoja Kuopion eteläosan asukkaille.

Matkuksen osalta merkittävimmät sijainti- ja mitoitusratkaisut oli tehty jo selvitysajankohtana voimassa olleissa asemakaavoissa sekä Pohjois-Savon maakunta-kaavassa, jossa alue oli osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkösijaintina. Nyt tarkastellussa vaikutusten arvioinnissa keskityttiinkin erityisesti arvioimaan kaavamuutosta, jossa päivittäistavarakaupan osuutta kokonaismitoituksesta kasvatettaisiin. Erikoistavarakaupan tarjonnan laajenemisen vaikutukset niin Kuopiolle kuin Kuopion keskustallekin nähtiin vaikutusten arvioinnissa pääosin positiivisina johtuen alueelle virtaavan ostovoiman kasvusta. Matkuksen hanke onkin houkutelut asiointeja laajasti koko maakunnasta ja sen ulkopuoleltakin, mutta asiointeja ei toistaiseksi ole pystytty täysmääräisesti ohjaamaan keskustaa hyödyttävällä tavalla. Keskustan ja Matkuksen välinen yhteistyö onkin tulevaisuudessa merkittävä kehityskohde niin, että kaupallisesta vetovoimasta hyöttyy koko Kuopion kaupunki.

Seuraavan sivun kuvalla on tiivistetty selvityksen keskeisimpiä tunnuslukuja sekä tarkasteluajan jaksolla tapahtuneita muutoksia Kuopion kaupan tarjonnassa.

KEHITYSHANKKEIDEN AJOITTUMINEN



KESKEISIMMÄT MUUTOKSET

+ 13 kpl päivittäistavaramyymälää 2007-2016**
(kasvua 25 %)

+ 9 700 my-m² uutta päivittäistavarapinta-
alaa 2007-2016** (kasvua 28 %)

+ 81 milj € päivittäistavarakaupan myynnin
kasvu 2007-2016** (kasvua 35 %)

82 % kuopiolaisista** asuu alle
1 km:n etäisyydellä lähimmästä pt-kaupasta

+ 150 milj. € vähittäiskaupan liikevaihdon
kasvu 2007-2015* (kasvua 22 %)

- 25 milj. € vähittäiskaupan liikevaihto
keskustassa 2011-2015* (-13 %)

PT + 14 milj. €** ET +34 milj. € *
Kuopioon suuntautuvan ostovoiman virtauksen
kasvu

* Kuopio kuntaraja 2017

** Kuopio kuntaraja 2007

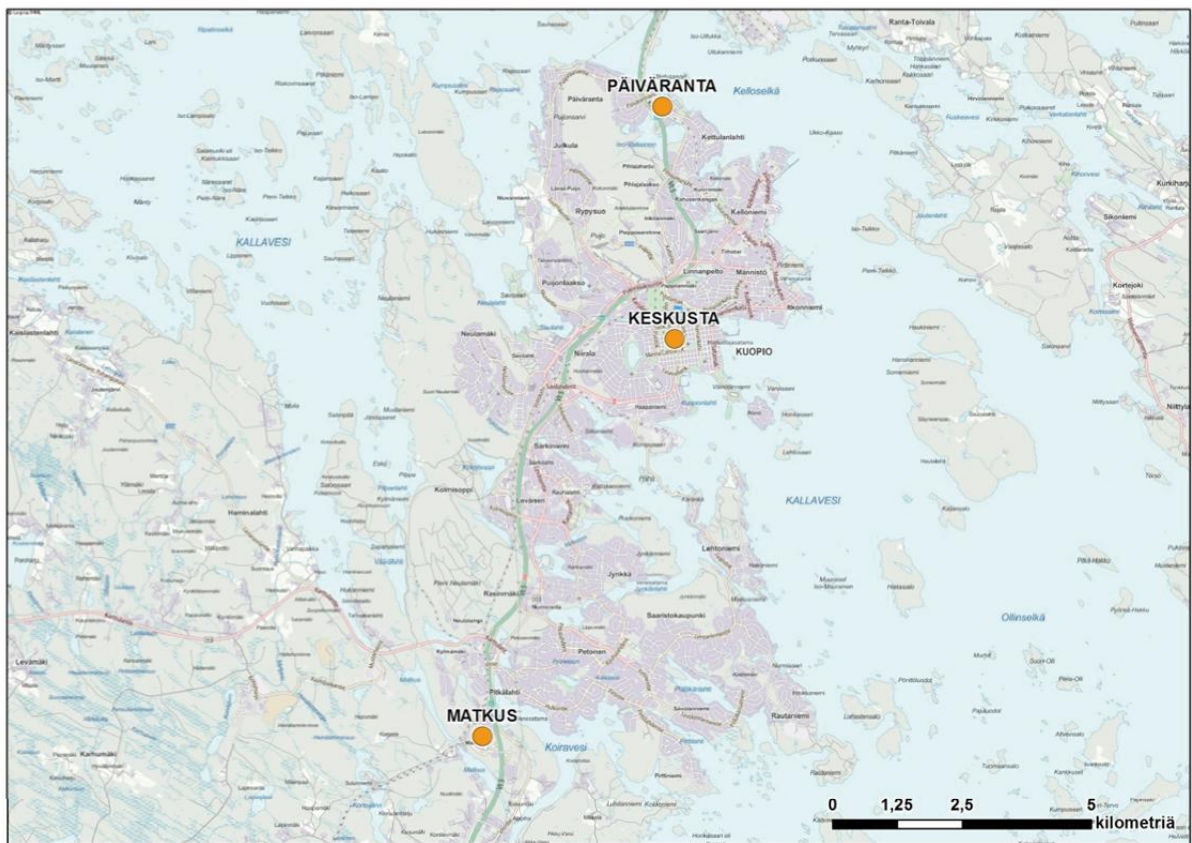
1. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

1.1 Työn lähtökohdat ja arvioinnin kohde

Selvitystyö käsittelee Kauppakeskus Matkuksen ja Päivärannan Keskon kauppakeskuksen vaikutuksia Kuopion keskeisen kaupunkialueen ja erityisesti kaupunkikeskustan kaupallisiin palveluihin sekä niiden kaupalliseen vetovoimaan. Selvitystyössä vertaillaan nykytilaa kauppakeskusten maankäytön suunnittelun yhteydessä laadittuihin kaupallisiin selvityksiin ja vaikutusarvioihin.

Tässä selvityksessä on tavoitteena arvioida, kuinka Kauppakeskus Matkuksen ja Päivärannan hankkeet ovat vaikuttaneet Kuopion keskeisen kaupunkialueen ja erityisesti kaupunkikeskustan kaupallisiin palveluihin sekä niiden kaupalliseen vetovoimaan. Lisäksi selvityksessä arvioidaan, ovatko Matkuksen kauppakeskuksen ja Päivärannan hypermarketkeskuksen vaikutukset olleet maankäytön selvityksissä ja vaikutusarvioissa ennakoitun kaltaisia.

Seuraavalla kartalla on kuvattuna tarkasteltavien kohteiden sijainti Kuopiossa. Kyseisten keskus-ten lisäksi selvityksessä arvioidaan vaikutuksia myös esimerkiksi lähipalveluiden toimintaedelly-tyksiin Kuopiossa.



Kuva 1 Tarkasteltavien kohteiden sijainnit

Työssä on erilaisia alueellisia tarkastelutasoja, jotka määräytyvät erityisesti käytettävien tilastoaineistojen myötä. Päivittäistavarakaupan tarkastelut tehdään pääsääntöisesti hyödyntäen A.C. Nielsenin myymälärekisteriä, jossa lähtökohtatietona on vuoden 2007 tilanne ja kuntaraja. Tähän kuntarajaan viitataan tekstissä tarkastelualueena. Lisäksi hyödynnetään esimerkiksi postinumeroaluekohtaista tietoa, erityisesti keskustan postinumeroalueiden 70100 ja 70110 osalta. Muissa tilastotarkasteluissa pyritään tuomaan esiin, minkä tarkasteluvuoden kuntarajoja ko. tilasto esittää.

1.1.1 Kuopion keskusta

Kuopion keskusta on Pohjois-Savon hallinnollinen keskus ja merkittävä kulttuurin, vapaa-ajan ja kaupan keskittymä. Keskustassa ja sen tuntumassa satamassa järjestetään Kuopion suurimmat tapahtumat, mm. Kuopio Tanssii ja Soi, Kuopio Ice Marathon, RockCock, Kuopio Triathlon ja Viinijuhlat. Keskustan ääreltä löytyvät kaikki merkittävät kulttuuri- ja liikuntapalvelut, joista huomattavimpia ovat musiikkikeskus, kaupunginteatteri, lukuisat museot ja elokuvateatterit sekä jäähalli, uimahalli ja keilahalli.

Kuopion keskustassa sijaitsee useita kauppakeskuksia (Aapeli, Minna, IsoCee, H-Talo) sekä virkeä toriympäristö kauppahalleineen. Keskustasta on siirtynyt useita pieniä liikkeitä erityisesti Matkukseen, mikä on kasvattanut tyhjän liiketilan määrää keskustassa. Viime aikoina on kuitenkin myös tehty uusia avauksia ja esimerkiksi Tokmanni avasi uuden myymälä torin laidalle entisiin Anttilan tiloihin. Lisäksi vuonna 2013 avattu toriparkki (1 280 autopaikkaa) mahdollistaa keskustan entistä paremman saavutettavuuden erityisesti henkilöautolla. Toriparkin yhteydessä toteutettiin myös torin alle kauppakeskus Apaja -kauppakäytävä, joka yhdistää toriparkin ympäröiviin kiinteistöihin. Tulevista hankkeista voidaan mainita erityisesti Kuopion portin rakentaminen aseman lähettävälle. Uuteen keskukseen on tulossa toimisto-, liike- ja asuintilaa. Seuraavalla kartalla on havainnollistettu Kuopion keskustan erilaisia toimintoja ja rooleja.



Kuva 2 Kuopion keskusta

Matkukseen kaupan hankkeen valmistuttua vuonna 2012 Kuopion keskustasta on siirtynyt useita kaupan toimijoita, erityisesti muotikauppaa, uuteen kauppakeskukseen. Matkukseen kehittymisen ohella myös jotkin toimijat ovat lopettaneet kokonaan liiketoimintansa (esim. Anttilan konkurssi) ja pienemmillä kaupan yrityksillä lopettamisista on tullut eläköitymisen johdosta. Monella Matkukseen toimivista ketjuliikkeistä on kuitenkin edelleen myymälä myös keskustassa. Matkukseen kehittymisen rinnalla keskusta oli myllerryksessä johtuen esim. toriparkin laajennustöistä sekä kävelykadun kehittämisestä. Näillä tekijöillä yhdessä on ollut suuri vaikutus siihen, miten Kuopion keskustan kaupallinen asema on ollut hetkellisesti taantumassa. Viime aikoina liiketilojen käyttöasteet ovat kuitenkin olleet kasvussa ja asiakkaat ovat jälleen löytämässä keskustan tarjonnan¹. Tämä on havaittavissa esimerkiksi toriparkin kasvaneissa käyttäjämäärissä: vuonna 2014 toriparkkiin pysäköitiin noin 464 000 ajoneuvoa ja luku oli vuoteen 2016 mennessä kasvanut jo 623 000 ajoneuvon (+34 %)².

¹ Savon Sanomat <http://www.savonsanomat.fi/kotimaa/Kauppa-piristyy-Kuopion-keskustassa/864463>

² Kuopion Pysäköinti Oy

1.1.2 Päivärannan K-Citymarket

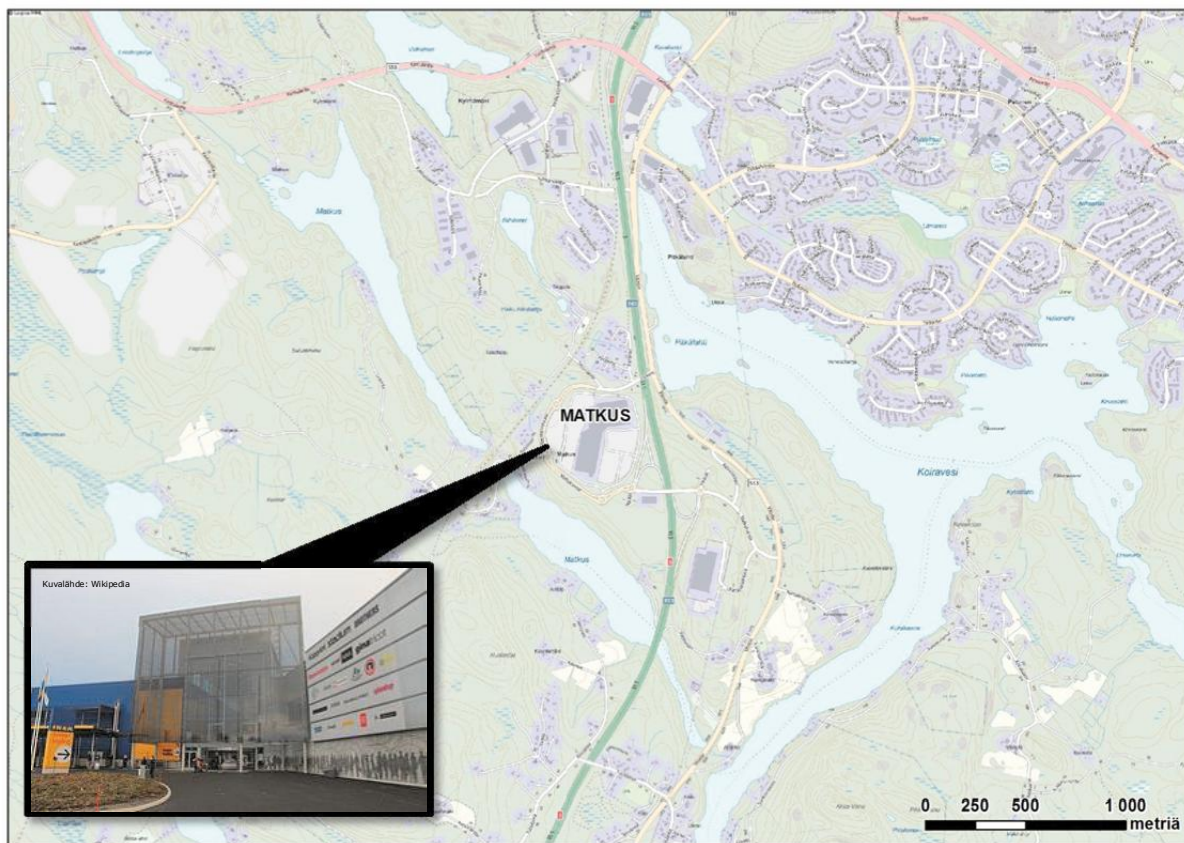
Vuonna 2008 avattu Päivärannan hypermarketkeskus sijaitsee hieman yli viiden kilometrin etäisyydellä Kuopion keskustasta. Keskukseen kokonaiskerrosala on noin 15 000 m². Ankkuriliikkeenä toimivan hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälän (K-Citymarket) kokonaismyyntiala on noin 8 000 m², josta noin 4 600 m² on päivittäistavarakaupan myyntialaa ja loput käyttö- ja erikoistavaraa. Hypermarketin lisäksi keskuksessa sijaitsee toistakymmentä etumyymälää, jotka sisältävät erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Keskeisimpiä hypermarketin yhteydessä sijaitsevia toimijoita ovat Alko, Musti ja Mirri, Plantagen, Baiks, Apteekki, Kotipizza ja Hesburger. Päivärannan alueella sijaitsee lisäksi esim. Hotelli IsoValkeinen, Sale sekä autokauppa- ja liikenneasematoimintoja.



Kuva 3 Päivärannan sijainti Kuopion keskustaajaman pohjoisosassa

1.1.3 Matkuksen kauppakeskus

Matkus Shopping Center avattiin vuoden 2012 joulumyyntiin. Kauppakeskus sijaitsee Kuopion keskustaajamarakenteen tuntumassa, valtatie 5:n länsipuolella. Matkuksesta on noin 11 kilometriä Kuopion keskustaan. Kauppakeskus toimii saman katon alla Ikean kanssa. Kauppakeskuksessa on noin 65 000 m² vuokrattavaa kaupan pinta-alaa sekä noin 80 liikettä pääasiassa keskustahakuisen ja tilaa vievän erikoistavarakaupan sekä kahvila- ja ravintolapalveluiden toimialoilta. Vuonna 2016 keskuksessa vieraili noin 3 miljoonaa asiakasta ja myynti oli 84 miljoonaa euroa (pl. Ikea). Matkukseen on marraskuussa 2017 avattu Halpa-Hallin tilalle päivittäistavaroita myyvä K-Supermarket ja XXL-urheiluvälinetavaratalo³. Alueella sijaitsee lisäksi McDonald's-pikaruokaravintola ja valtatie itäpuolella Postin logistiikkakeskus.



Kuva 4 Matkuksen sijainti Kuopion keskustaajaman eteläosassa

³ Savon Sanomat <http://www.savonsanomat.fi/talous/Urheiluv%C3%A4linej%C3%A4tti-XXL-ja-K-Supermarket-tulevat-Kuopion-Matkukseen/936188>

2. KAUPAN YLEISET MUUTOSTRENDIT

Vähittäiskaupan toimintaympäristön yleisten muutosten ja muutostrendien ymmärtäminen on keskeistä tarkasteltaessa esimerkiksi Kuopiossa tapahtuneita tarjonnan muutoksia. Osa Kuopiossa tapahtuneista muutoksista ovat seurausta yleisemmistä muutostekijöistä, osan taustalla puolestaan on esimerkiksi Matkuksen tulo markkina-alueelle uutena vetovoimaisena vähittäiskaupan paikkana, joka on houkuttanut kaupakeskukseen niin asiakkaita kuin kaupan toimijoitakin.

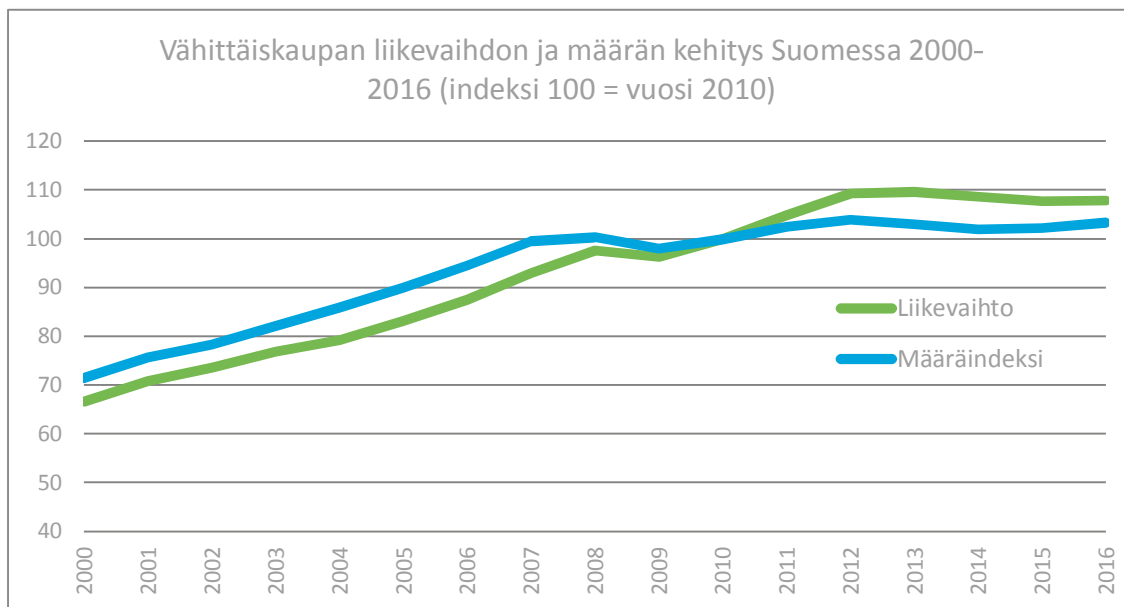
Vuonna 2015 vähittäiskaupan toimialalla (TOL 47) oli yhteensä noin 27 900 toimipaikkaa ja ala työllisti lähes 125 000 työntekijää. Vähittäiskaupan myymälämäärät ovat vähentyneet erityisesti päivittäistavarakaupassa, jossa vielä vuonna 1990 oli yli 6 400 myymälää ja vuoteen 2015 mennessä myymälämäärä oli pienentynyt noin 4 000 kappaleeseen. Kaupan rakenne on muuttunut ja painottunut entistä enemmän suurempiin yksiköihin, mikä on päivittäistavarakaupassa tarkoittanut esimerkiksi hypermarket-kokoluokan myymälämäärän merkittävää kasvua; vuonna vuodesta 2000 hypermarkettien määrä on kasvanut yli 50 kappaleella (+55 %). Myös kauppakeskusten määrän kasvu on ollut huomattava; vuonna 2000 suomessa oli vielä alle 40 kauppakeskusta kun vuoteen 2015 mennessä kauppakeskusten määrä oli kasvanut lähes sataan (kasvu +149 %).

Taulukko 1 Myymälämäärän kehitys Suomessa 1970-2015 (Lähde: PTY Ry, Kauppakeskusyhdistys Ry)

Vuosi	PT- myymälät	Hyper- marketit	Kauppa- keskukset
1970	15 806	1	1
1975	11 687	13	1
1980	9 559	29	1
1985	8 195	33	2
1990	6 415	57	18
1995	5 122	78	32
2000	4 283	97	39
2005	4 109	121	57
2010	3 923	141	74
2015	4 004	150	97

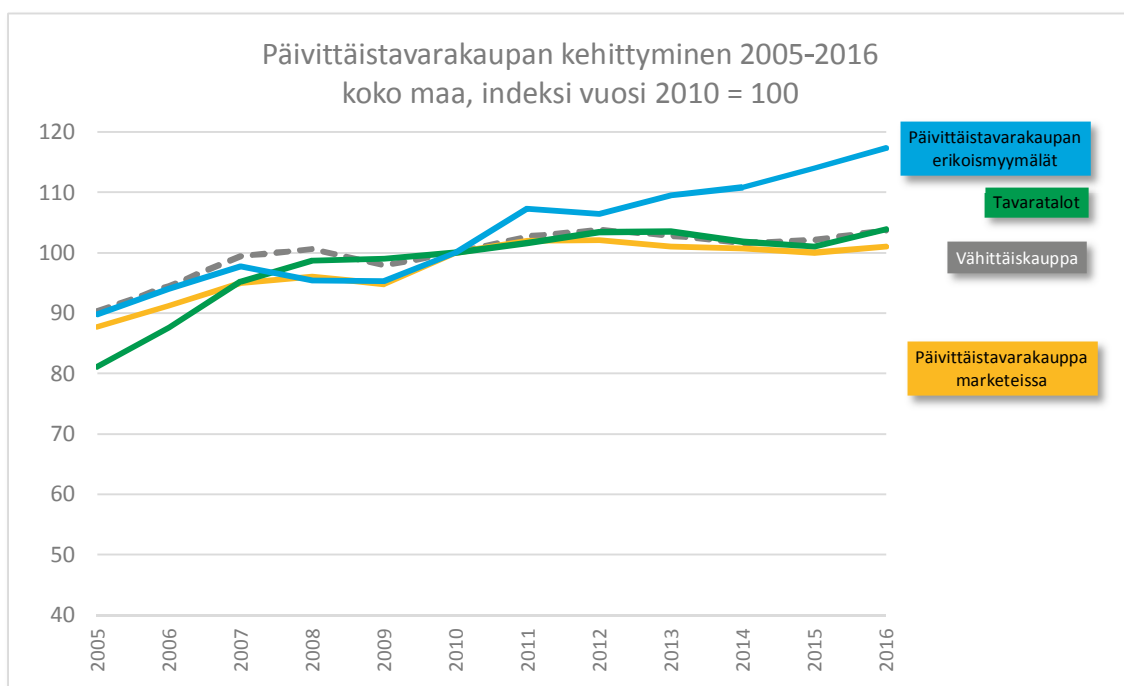
Vuonna 2016 Suomen vähittäiskaupan liikevaihto oli yhteensä noin 38 miljardia euroa. Oheisessa kaaviossa (Kuva 5) on havainnollistettu vähittäiskaupan kehitystä liikevaihto- ja määräindeksin avulla. Kaaviossa indeksiluku 100 kuvaa vuoden 2010 tilannetta. Vähittäiskaupan liikevaihto on vuodesta 2010 kasvanut jonkin verran: vuonna 2016 indeksi oli noin 108. Kun tarkastelusta poistetaan hintojen muutoksen vaikutus, on kaupan kasvu jäänyt määräindeksillä mitattuna lähes olemattomaksi: vuonna 2016 indeksi oli 103. Määräindeksistä havaitaan, että vähittäiskauppa ei ole käytännössä lainkaan kasvanut vuoden 2007 (indeksi 99,4) jälkeen, kun taas kasvu tätä edeltävällä ajanjaksolla on ollut hyvin nopeaa. Keskeisenä syynä vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän heikkoon kehitykseen on vuodesta 2008 jatkunut taantuma, joka on heikentänyt niin kansantaloutta kuin asukkaiden ostovoimaakin. Taustalla on kuitenkin myös esim. kulutustottumuksissa tapahtuneet muutokset sekä ulkomaisen verkkokaupan entistä suurempi merkitys. Liikevaihdon heikon kehityksen lisäksi merkittävä muutos on kauppakeskusten entistä suurempi markkinaosuus; vuonna 2008 kauppakeskusten markkinaosuus oli 13 %:a ja vuoteen 2016 mennessä osuus on kasvanut yli 16 %:iin⁴.

⁴ Kauppakeskusyhdistys Ry, vuosijulkaisut 2010 ja 2017



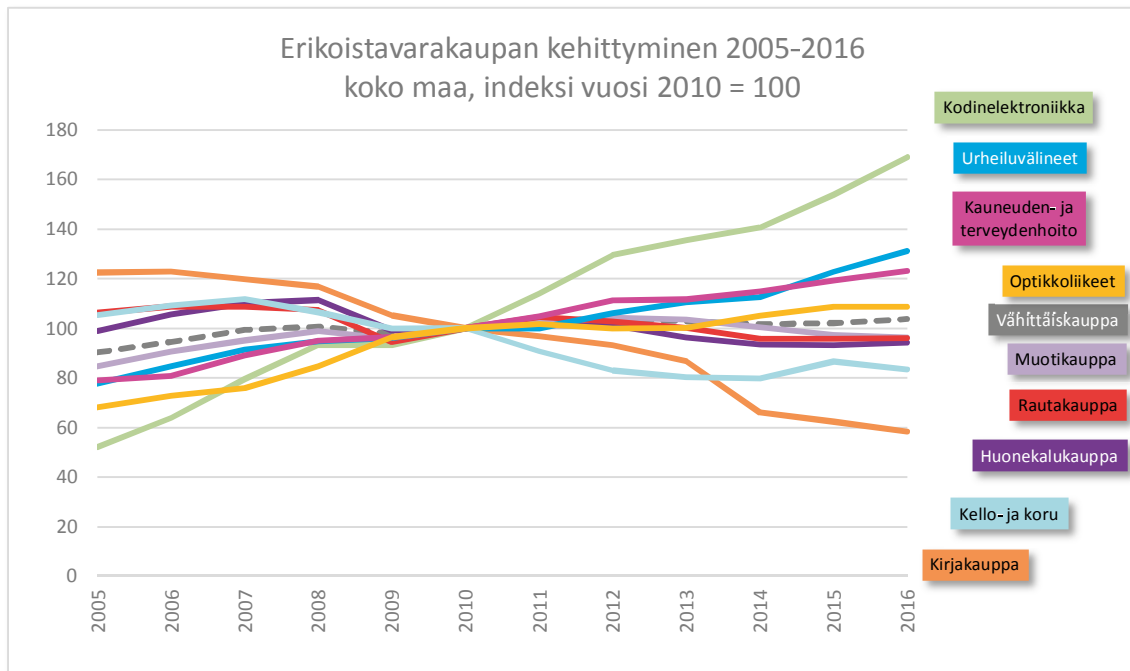
Kuva 5 Vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän kehitys Suomessa 2000-2016 (Lähde: Tilastokeskus, kaupan liikevaihtokuvaaja)

Vähittäiskaupassa toimialakohtaiset muutokset ovat olleet myös merkittäviä. Esimerkiksi päivittäistavarakaupassa määräindeksillä mitattuna kasvua on tapahtunut lähes ainoastaan päivittäistavarakaupan erikoismyymälöiden kohdalla, jossa kasvua vuoteen 2010 nähden on tapahtunut yli 17 %. Marketeissa ja muissa erikoistumattomissa myymälöissä tapahtunut myynti oli vuonna 2016 lähes samalla tasolla kuin vuonna 2010.



Kuva 6 Päivittäistavarakaupan määräindeksi 2005-2016, vuosi 2010=100 (Lähde: Tilastokeskus, kaupan liikevaihtokuvaaja)

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu erikoistavarakaupan toimialojen määräindeksissä tapahtunutta kehitystä vuosina 2005-2016. Kaaviosta voidaan havaita, että erityisesti kodinelektronikan (ml. mobiililaitteet), urheiluvälineiden sekä kauneus- ja terveydenhoitotuotteiden vähittäiskaupassa on tapahtunut kasvua. Vuoteen 2010 nähden määräindeksillä mitattuna liikevaihto on pienentynyt erityisesti kirjakaupassa sekä kello- ja korukaupassa. Myös esim. huonekalukaluja ja rautakaupan sekä muotikaupan liikevaihto määräindeksillä mitattuna on ollut vuoden 2010 tasoa matalammalla.



Kuva 7 Erikoistavarakaupan toimialojen määräindeksi 2005-2016, vuosi 2010=100 (Lähde: Tilastokeskus, kaupan liikevaihtokuvaaja)

2.1 Kysynnän trendit

Kaupan palveluiden kysyntään vaikuttavat erilaiset asiakkaiden kyvyissä, tarpeissa, arvoissa, elämäntilanteissa ja kiinnostuksen kohteissa tapahtuvat muutokset. Osa muutoksista on mitattavia, kuten väestön demografiassa tapahtuvat muutokset tai asukkaiden tulotason kehittyminen.

Kuten edellä on jo todettu, kaupan kysyntään vaikuttaa merkittävästi kuluttajien ostovoiman kehitys ja myös se, missä määrin ostovoima jatkossa suuntautuu kulutukseen ylipäänsä ja erityisesti vähittäiskaupan palveluihin. Ostovoiman kehityksen taustalla on yleinen taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät, mitkä vaikuttavat esimerkiksi ihmisten palkkakehitykseen sekä työllisyyteen. Asukkaiden ostovoimasta kilpailevat vähittäiskaupan lisäksi myös monet muut kulutuskohteet, kuten viihde ja vapaa-ajanpalvelut (esim. matkailu, harrastukset ja kulttuuri). Lisäksi kulutuksen määrään vaikuttavat muissa merkittävässä kulutuskohteissa, kuten asumis- ja liikkumiskustannuksissa, tapahtuvat muutokset.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen muutosten lisäksi ostovoimaan vaikuttavat väestön määrässä tapahtuvat muutokset. Makrotasolla Suomessa väestön muuttoliike kohti suurimpia asutuskeskuksia on edelleen voimakkaasti jatkuva ilmiö. Paikallisemmalla mikrotasolla erityisesti suuremmilla kaupunkiseuduilla on ollut havaittavissa yhdyskuntarakenteen hajautumista, mikä on seurausta muuttuneista asumispreferensseistä; asumiseen on haluttu lisää väljyyttä, luonnonläheisyyttä ja rauhaa. Toisaalta liikkumismahdollisuudet ovat kasvaneet ja ihmisillä on ollut jatkuvasti yhä enemmän rahaa käytettävissään, mikä on mahdollistanut keskustojen ulkopuolelle muuttamisen ja taajamien laajentumisen. Viime vuosina kehitys on kuitenkin käänntynyt jälleen enemmän keskusta-alueita suosivaksi. Osa tästä kehityksestä on kuluttajien asumismieltyymisen muutoksia, esimerkiksi seniorit muuttavat lähellä palveluita, osa taas seurausta taloudellisesta taantumasta. Asumisväljyyttä ei ole mahdollista välttämättä kasvattaa taantumassa. Asumismieltyymykset myös muuttuvat ns. urbaanin elämäntyylin arvostuksen noustessa. Keskustat eivät ole ainoastaan työssäkäynnin ja kulutuksen alueita, vaan niistä haetaan sosiaalisia kohtaamisia, kulttuurielämyksiä ja esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalveluita.

Merkittävimpiä sosiodemografisia ilmiöitä ovat väestön ikääntyminen, perheeseen pienentyminen ja yksinasuvien määrän kasvu. Väestön ikääntyminen ja suurten ikäluokkien eläköityminen vaikuttavat vähittäiskaupassa lyhyellä aikavälillä siihen, että entistä suuremmalla osalla väestöstä on entistä enemmän vapaa-aikaa, jota voidaan käyttää esimerkiksi viihteeseen, kulttuuriin ja harrastuksiin. Eläkkeellä työpaikan sijainti ei enää määrittele asuinpaikkaa, mikä voi mahdollistaa

paluumuuttoa pienempiin keskuksiin tai ainakin lisätä merkittävästi vapaa-ajan asunnolla vietettävää aikaa. Pidemmällä aikavälillä väestön ikääntyminen vaikuttaa tarpeeseen turvata kauppalveluiden saavutettavuus ja esteettömyys.

Yksinasumisen lisääntyminen vaikuttaa esimerkiksi kestokulutushyödykkeiden kulutukseen. Ennistä merkittävämpänä ilmiönä näkyy maahanmuutto ja sen tuoma monikulttuurisuus, millä on pitkällä tähtäimellä vaikutuksia esimerkiksi kaupan valikoimiin. Yhtä kaikki, kulutustottumukset eriytyvät toisaalta kuluttajien ja kulutustottumusten erilaistuessa, toisaalta kulutusmahdollisuuksien monipuolistumisen ja kaupan sekä palveluiden tarjontaan syntyvien erilaisten konseptien myötä.

Kaupalta odotetaan yhä enenevässä määrin perustarpeiden täyttämisen lisäksi elämyksiä vapaa-aikaan. Kauppa toimii sosiaalisten kohtaamisten näyttämönä ja shoppailusta haetaan yhä enemmän yhdessäoloa, nautintoa ja mukavaa ajanvietettä. Tämä on heijastunut palveluiden yhä merkittävämpään rooliin kauppojen yhteydessä; ostosten teon lisäksi voidaan esimerkiksi mennä ravintolaan, käydä elokuvissa tai yöpyä hotellissa. Erityisesti erikoistavarakaupan ostoksia tehdäänkin enenevässä määrin muun vapaa-ajan vieton yhteydessä. Lisäksi myös myymälöiden sisälle tuodaan palveluita ja trendi näyttäisi tulevaisuudessa vahvistuvan. Kaupan tavoitteena on saada asiakas viihtymään ja viettämään mahdollisimman paljon aikaa myymälässä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi päivittäistavarakaupassa sijaitsevaa ravintolaa, vaatekaupan alakerrassa sijaitsevaa baaria tai keittiötarvikeliikkeen järjestämää kokkauskurssia. Esimerkiksi kirjakaupat ovat yhä enemmän ajanviettopaikkoja kahviloineen ja lukunurkkauksineen. Tällöin kaupan tavoitteena ei olekaan pitää koko valikoimaa esillä vaan ainoastaan valikoitu osa – loput voidaan tilata lähetettäväksi asiakkaan kotiin keskusvarastolta.

Ihmisten arvoissa tapahtuvat muutokset näkyvät myös kaupan kehityksessä. Kulutusta ei nähdä vain positiivisena tarpeiden tyydyttämisenä ja mielihyvän tuottajana, vaan yhä useammin siihen suhtaudutaan kriittisesti. Erilaiset yhteisölliset lainaus- ja kierrätyspalvelut ja myös kuluttajien välinen kauppa ovat varsinkin nuorempien sukupolvien suosiossa, vaikka toiminnan volyymi on toistaiseksi vielä pientä verrattuna vähittäiskaupan volyymiin. Vanhemmissa ikäluokissa tavaroiden kulutukseen suhtaudutaan usein jo vanhastaan epäilevämmiin. Palveluiden kuluttaminen sen sijaan on nousussa. Varsinkin hyvinvointipalveluiden kysyntä kasvaa jatkuvasti. Ympäristötietoisuuden nousu taas voi vaikuttaa esimerkiksi henkilöauton käyttötottumuksiin ja kertakäyttöisten tai lyhytikäisten tuotteiden ostamisen vähentymiseen. Auton omistusta tai ajokorttia ei pidetä nykyään samanlaisina statussymboleina kuin ennen ja auton omistus onkin laskenut huomattavasti nuorten perheiden keskuudessa esimerkiksi Saksassa ja Ruotsissa.

2.2 Tarjonnan trendit

Tarjonnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sekä kaupan sijaintiin että valikoimiin liittyviä kysymyksiä. Tarjontaa muokkaamalla ja laajentamalla kauppa pyrkii vastaamaan liiketoiminnassaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toisaalta tarjonnassa tapahtuvat muutokset ovat myös seurausta kaupan pyrkimyksistä tehostaa toimintaansa ja hakea kilpailuetua suhteessa muihin toimijoihin. Myös teknologinen kehitys luo mahdollisuuksia uusille konsepteille ja edellytyksiä toimia uusia tai useita tarjontakanavia pitkin. Muutosten taustalla saattaa myös olla muita ulkoisia muutosvoimia kuten poliittisen sääntelyn vaikutukset kaupan sijaintilogiikkaan tai tarjontaan.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, kuntarakenteen muutoksilla ja julkisen palveluverkon tehostamisella on vaikutuksensa myös kaupan palveluverkkoon. Kaupan painopiste siirtyy tehostustoimenpiteiden seurauksena tiivistyville ja kilpailukykyisimmille alueille jättäen reuna-alueet vähäisemmille investoinneille. Pienemmistä keskuksista katoavat julkiset palvelut saattavat aiheuttaa kaupallekin paineita lopettaa toimintansa, koska alueelle asiointivirtoja tuovat muut palvelut katoavat.

Muita kaupan sääntelyyn liittyviä poliittisia ja lainsäädännöllisiä tekijöitä ovat kaupan aukioloaikoihin sekä alkoholin myyntiin liittyvät rajoitukset. Kaupan aukioloajat vapautettiin 1.1.2016 alkaen, minkä seurauksena kaikilla kauppoilla on mahdollisuus itse määritellä aukioloaikansa. Au-

kioloaikojen vapautumisen myötä aikaisemmin pienemmillä kaupoilla (alle 400 m²) ollut kilpailuetu on aukioloaikojen suhteen poistunut.

Vähittäiskaupan yritysten kansainvälistyminen ja ketjuuntuminen on ollut erityisen näkyvä ilmiö 2000-luvulla. Ketjuuntumisen myötä yritykset voivat hakea kilpailu- ja synergiaetuja mm. tehokkaamman toiminnan ja yhteisen markkinoinnin kautta. Vähittäiskauppa on jo voimakkaasti ketjuuntunut. Palvelujen osalta sama kehitys on kiihtymässä. Erityisesti nähtävillä on ollut globaalien ketjujen esiinmarssi ja kaupunkikuvaa ilmentävätkin monien kansainvälisten suuryritysten logot. Toisaalta globaalin rinnalle on tullut yhä enenevässä määrin lokaalisuus, paikallisuuden, luomun ja lähituotannon korostaminen. Lähi- ja luomuruoka on kansainvälisesti jo merkittävässä roolissa ja erilaisia pieniä maatiloja ja luomupuoteja on viime vuosina näkynyt suomalaisissakin kaupungeissa. Lähi- ja luomutuotanto tulee näkymään yksittäisten liikkeiden lisäksi yhä enenevässä määrin myös suurempien ketjujen valikoimissa.

Taloudellisista muutostrendeistä merkittävin on kansan- ja maailmantalouden kehitysnäkymät. Vuosien 2008–2013 välillä talous on ollut maailmanlaajuisesti taantumassa ja vasta viime aikoina kansantalous on lähtenyt taantumanjälkeiseen kasvuun Suomessa. Taloudellisen tilanteen ja kiristyvän kilpailun myötä vähittäiskaupassa korostuu myyntitehokkuus (€/m²) entistä tärkeämpänä mittarina. Myymäläverkoston rakenteessa tämä tarkoittaa enemmän pienen mittakaavan konsepteja, joiden investoinnit ja sitä myötä myös riskit ovat pienempiä. Samalla tämä tarkoittaa parempia edellytyksiä optimoida myymäläverkon tiheyttä, niin että voidaan sijoittua lähemmäksi kuluttajaa ja reagoida nopeammin väestön rakenteessa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan myymäläkoko on kasvanut pitkään samalla, kun myymäläverkosto on harventunut, mutta kehitys on nyt kääntynyt päinvastaiseen suuntaan ja esimerkiksi suuret kaupan keskusliikkeet panostavat lähikaupakonseptien kehittämiseen. Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on myös laajemmin ottaen tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys – tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esim. pop up -kulttuurin levittäessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen; erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Taloustilanteen ohella merkittävin kaupan toiminta- ja sijaintilogiikkaa muokkaavista trendeistä on verkkokaupan kasvu. Verkkokauppa on ollut esillä jo 90-luvulta saakka, mutta vasta viime vuosina on konkreettisesti ollut havaittavissa nopeaa kasvua. Vuosina 2010–2014 verkkokaupasta tehdyt ostokset ovat kokonaisuudessaan kasvaneet noin yhdeksästä miljardista eurosta lähes 10,5 miljardiin euroon (+17 %). Vuonna 2014 noin 4,7 miljardia euroa (45 %) verkkokaupassa tehtävistä ostoksista kohdistui tavarihin ja 5,7 miljardia euroa (54 %) vastaavasti palveluihin. Tavaroiden osto on vuosina 2010–2014 kasvanut yhteensä noin 34 %, mikä on erityisen merkittävää siihen nähden, että koko vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on samana ajanjaksona ollut varsin maltillista. Verkkokaupan kasvu onkin pääsääntöisesti tapahtunut ja tulee tapahtumaan kivijalkakaupan kustannuksella. Merkittävimpiä verkkokaupasta ostettavia tuoteryhmiä vuonna 2014 olivat elektroniikka ja tietotekniikka (1,1 miljardia euroa), pukeutuminen (790 miljoonaa euroa) sekä moottoriajoneuvot ja tarvikkeet (688 miljoonaa euroa).⁵ Vuonna 2015 koko vaatekaupan arvo laski 5,5 %, mutta eurooppalaisiin verkkokauppoihin kohdistuneet ostot kasvoivat 14 %. Vuonna 2015 vaate- ja jalkinekaupasta noin 5 % kohdistui eurooppalaisiin verkkokauppoihin.⁶ Myös ruuan verkkokauppa näyttää nyt lähteneen vakavammin käyntiin, myös suuret ruoka-kaupat kokeilevat erilaisia tilaus- ja toimituspalveluita (esim. Kauppakassi, Citymarket.fi).

Verkkokauppa on näkynyt erityisesti erikoistavarakaupassa, jossa kulutus on siirtynyt voimakkaasti verkkoon esimerkiksi vaatteiden, elektroniikan, kirjojen, musiikin ja videoiden kohdalla. Joissain tuotteissa nopeutuneet verkkoyhteydet ovat mahdollistaneet tuotteiden virtuaalikulutuksen. Esimerkiksi musiikin ja videoiden suoratoistopalvelut sekä nettijakelu ovat vähentäneet tarvetta ostaa fyysinen tuote kaupasta. Verkkokauppa muokkaa myös palveluiden tuottamista; esi-

⁵ TNS Gallup Oy / Kaupan liitto (2015) Verkkokauppatilasto 2014.

⁶ Päivittäistavarakauppa Ry (2017) Päivittäistavarakauppa Suomessa 2015.

merkiksi matkatoimistot, pankit ja vakuutusyhtiöt ovat supistaneet toimipisteverkostoaan ja vie-
neet toimintojaan nettiin. Verkko on myös luonut entistä parempia mahdollisuuksia kuluttajien
väliseen (C2C) kaupantekoon esimerkiksi nettihuutokaupoissa.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketoimil-
tilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään
asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä
palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdolli-
suuksia; tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja
ja monipuolinen tarjonta. Erilaisia kokeiluita jakelujärjestelmien kehittämisestä onkin käynnissä,
esimerkiksi Posti on kokeillut robottikopterien käyttöä tavaroiden kuljetuksessa ja ruokaostosten
toimitukseen suunniteltuja postilaatikoita haja-asutusalueilla.

3. KAUPAN KYSYNNÄN KEHITYS KUOPIOSSA

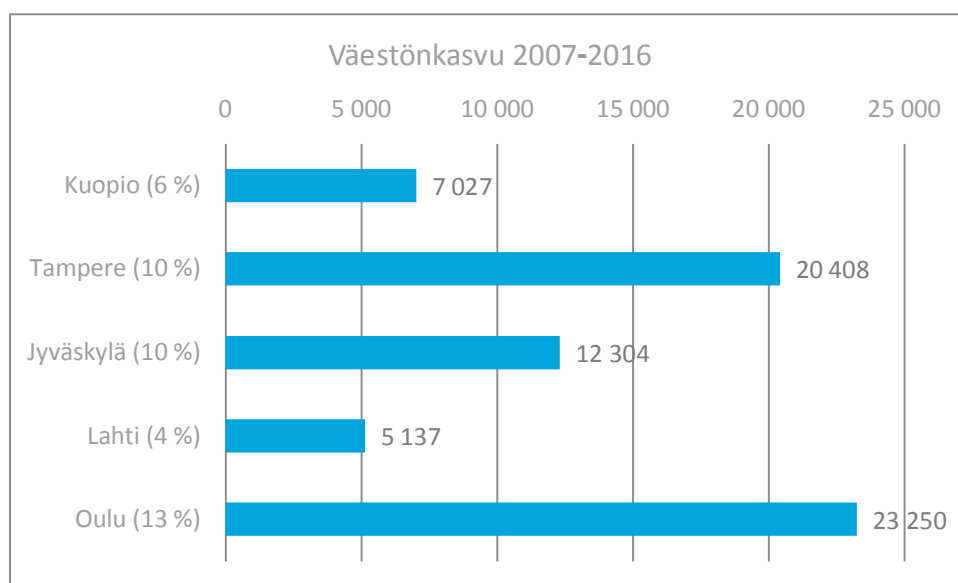
3.1 Väestön määrä ja sijoittuminen

Kuopio on väestömäärältään Suomen yhdeksänneksi suurin kaupunki ja Pohjois-Savon maakunnan keskus. Vuoden 2016 lopulla Kuopiossa asui lähes 118 000 asukasta. Koko maakunnan asukasmäärä vastaavana ajankohtana oli noin 248 000. Kuopion ja Siilinjärven muodostamalla Kuopion seutukunnalla asui vastaavasti lähes 140 000 asukasta, mikä on yli 56 %:a koko maakunnan väestöstä. Vuosina 2007-2016 Kuopion väestömäärä on kasvanut yli 7 000 asukkaalla (+6,3 %), kun vastaavasti koko maakunnan asukasluku on Pienentynyt lähes 1 100 asukkaalla. Kuopio ja Siilinjärvi ovatkin maakunnan ainoat kunnat, joissa väestömäärä kasvaa.

Taulukko 2 Väestömäärää ja väestönkasvua tarkemmin kunta- ja seutukuntatasolla.

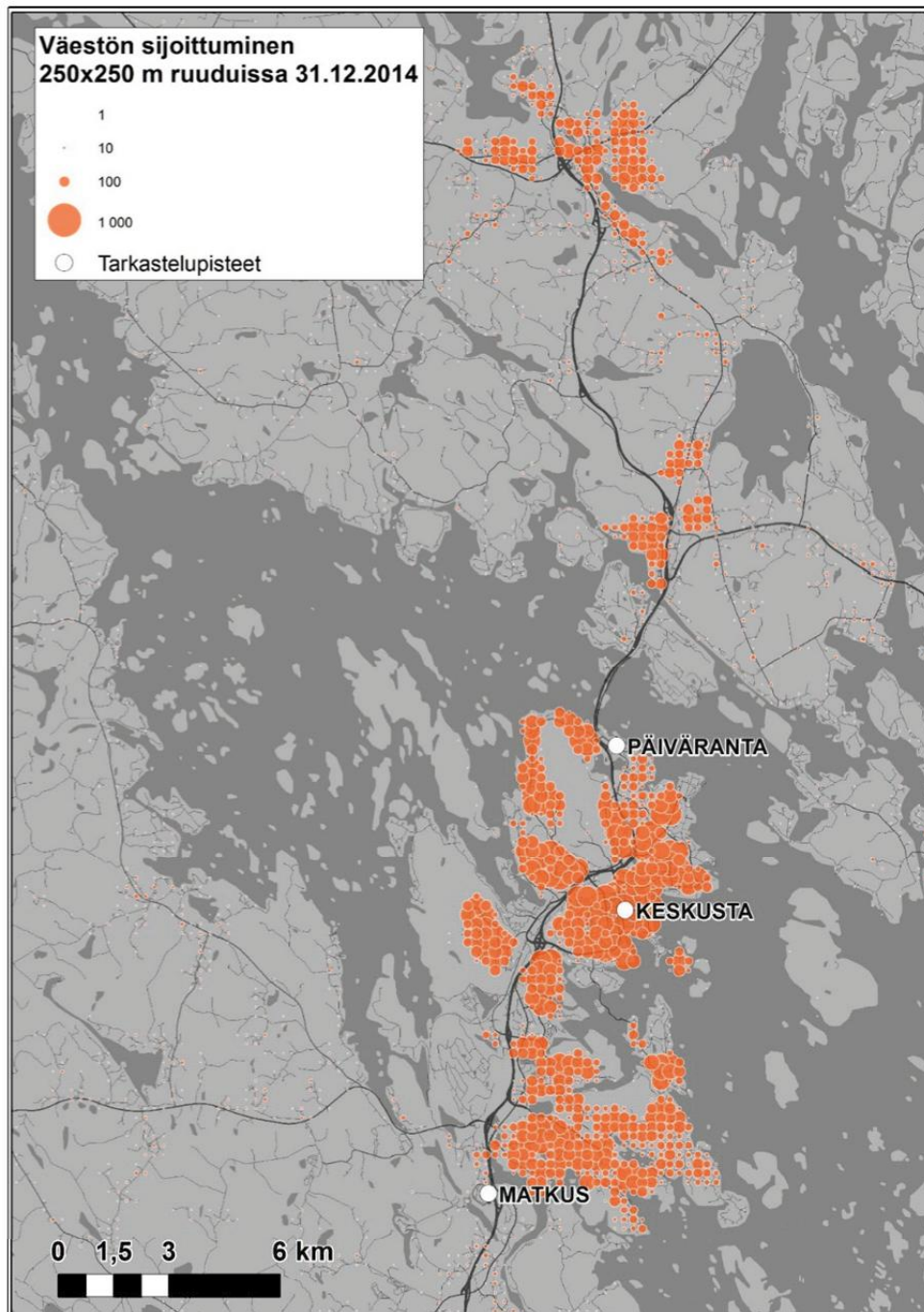
	Väestö		Kasvu 2007-16	
	2007	2016	Hlö	%
Kuopio	110 713	117 740	7 027	6,3 %
Siilinjärvi	20 750	21 768	1 018	4,9 %
Kuopion seutukunta	131 463	139 508	8 045	6,1 %
Koillis-Savon seutukunta	8 412	7 520	-892	-10,6 %
Sisä-Savon seutukunta	15 539	14 359	-1 180	-7,6 %
Varkauden seutukunta	34 290	31 333	-2 957	-8,6 %
Ylä-Savon seutukunta	59 168	55 056	-4 112	-6,9 %
Pohjois-Savon maakunta	248 872	247 776	-1 096	-0,4 %

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu väestönkasvua Kuopiossa ja muutamissa suomalaisissa vertailukunnissa vuosina 2007-2016. Kaaviossa esitetyt luvut ovat vuoden 2017 kuntarajojen mukaiset ja niistä on poistettu kuntaliitosten vaikutus. Lahdessa kasvu jäi Kuopiota matalammalle tasolle niin absoluuttisesti (5 100) kuin suhteellisesti (+4 %). Jyväskylässä ja Tampereella väestönkasvu oli yli 10 % ja Oulussa peräti 13 %. Huomioitavaa on myös se, että Kuopiossa väestönkasvu on ollut erityisen nopeaa vasta vuodesta 2012 alkaen, jolloin vuosittainen väestönkasvu (2012-2014) on parhaimmillaan ollut noin +1 100-1 200 asukasta/vuosi. Vuosina 2015-2016 vuosittainen väestönkasvu Kuopiossa on ollut noin +830-900 as./vuosi.



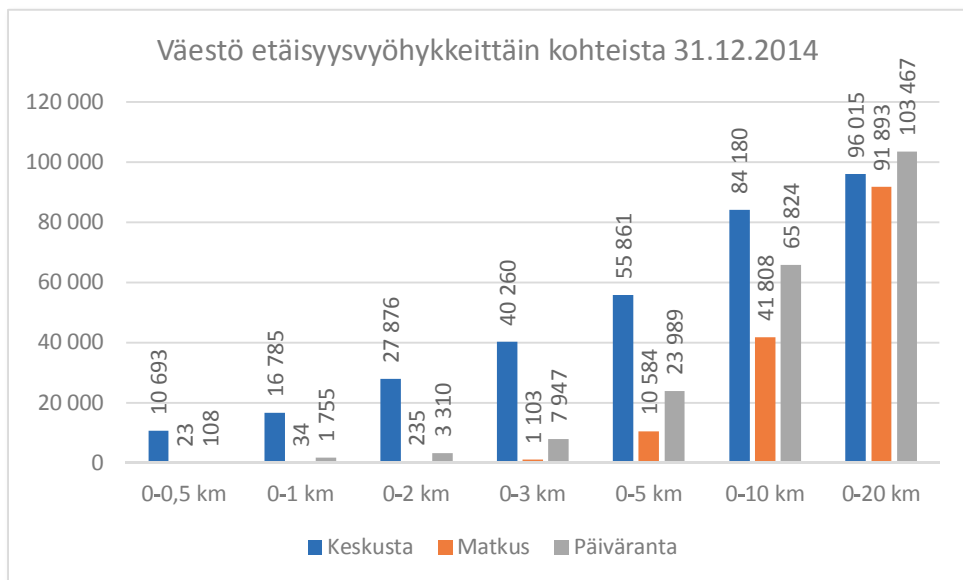
Kuva 8 Väestönkasvu vertailukaupungeissa 2007-2016 (Lähde: Tilastokeskus)

Väestön alueellista sijoittumista Kuopion ja Siilinjärven keskustan muodostamalla alueella havainnollistetaan seuraavalla kartalla. Väestö on keskittynyt valtaosin Kuopion keskustan alueelle valtatie 5 myötäisesti Päivärannan ja Matkuksen välille. Muita keskeisiä asutuskeskittymiä ovat Siilinjärven puolella sijaitseva Vuorelan taajama sekä Siilinjärven keskusta. Vuoden 2014 lopulla Kuopion väestöstä noin 73 % sijaitsi Kuopion keskustan ympäristössä.



Kuva 9 Väestön sijoittuminen 250 x 250 m ruuduissa 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, ruutu-
tietokanta)

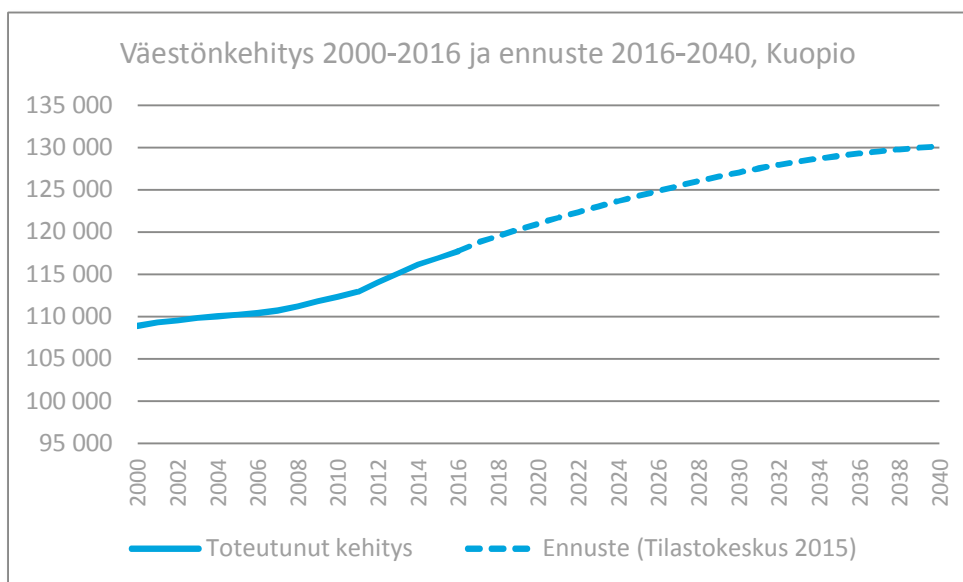
Seuraavassa kaaviossa havainnollistetaan väestömäärää etäisyysvyöhykkeittäin selvityksen tarkastelukohteista (keskusta, Päiväranta ja Matkus). Väestömäärä keskustan ympärillä on selkeästi vertailualueita suurempi; kahden kilometrin säteellä keskustasta sijaitsee lähes 28 000 asukasta, kun vastaavasti Matkuksen ympärillä asukkaita on vain muutamia satoja ja Päivärannassakin hieman yli 3 300. Kymmenen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeelläkin keskusta on vielä selkeästi parhaiten saavutettavissa 84 000 asukkaallaan, kun vastaavasti Matkuksen ympärillä asukkaita vastaavalla vyöhykkeellä oli 41 800 ja Päivärannan 65 800.



Kuva 10 Väestö etäisyysvyöhykkeittäin tarkastelukohteista 31.12.2014

Vastaavilla etäisyysvyöhykkeillä tapahtunutta väestömäärän muutosta vuosina 2007-2014 on tarkasteltu Tilastokeskuksen ruututietokannan tietojen perusteella. Saavutettavuusvyöhykkeellä 0-5 km keskustasta väestömäärä on vuosina 2007-2014 kasvanut yli 1 500 asukkaalla ja Matkuksesta lähes 500 asukkaalla. Päivärannan tuntumasta 0-5 kilometrin säteellä asukasmäärä on pienentynyt noin 200 asukkaalla.

Oheisessa kaaviossa on esitetty Kuopion (kuntaraja 2017) mukainen väestönkasvu 2000-2016 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestöennuste vuoteen 2040. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Kuopiossa arvioidaan asuvan noin 130 100 asukasta vuonna 2040, mikä on noin 12 300 asukasta (+ 10 %) enemmän kuin vuonna 2016.



Kuva 11 Väestökehitys vuosina 2000-2040 (Lähde: Tilastokeskus)

Kuopion kaupungin vuonna 2015 toteuttamassa omassa väestöennusteessa kaupungin väkiluvun ennakoitaan kasvavan hieman Tilastokeskuksen ennustetta nopeammin. Kaupungin arvion mukaan 130 000 asukkaan raja rikkoutuisi jo vuoteen 2030 mennessä. Ero Tilastokeskuksen ennusteeseen ei kuitenkaan ole merkittävä; kummassakin ennusteessa väestön arvioidaan kasvavan noin 800-1 000 henkilöllä vuosittain.

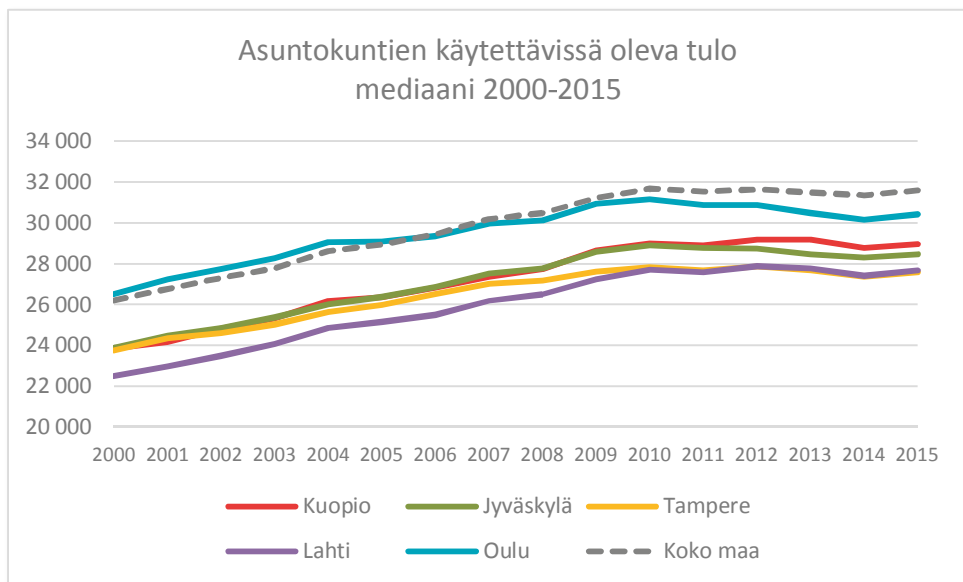
Seuraavassa taulukossa on esitetty Kuopion väestöennusteen mukainen kasvu alueittain vuosina 2015-2025. Kasvuksi arvioidaan yhteensä yli 10 000 asukasta ja se jakautuu alueittain suhteellisen tasaisesti. Suurinta kasvun arvioidaan olevan eteläisellä kaupunkialueella (+2 340 asukasta), johon kuuluvat Litmanen, Pitkälähti, Pirtti, Rautaniemi ja Lehtoniemi. Keskustaan ja sen lähialueille kasvusta arvioidaan suuntautuvan noin 1 840 henkilöä, mikä on noin 18 % koko Kuopion arvioidusta väestönkasvusta.

Taulukko 3 Kuopion väestöennuste alueittain 2015-2025 (Lähde: Kuopion kaupunki)

	Väestö 1.1.2015	Väestönkasvu 2015-2025
Keskusta ja sen lähialueet <i>Keskusta, Niirala, Haapaniemi, Rönö</i>	21 660	1 840
Läntinen Puijo <i>Puijonlaakso, Julkula, Niuva-Länsipuijo-Rypysuo</i>	11 430	1 270
Koillinen alue <i>mm. Puijonsarvi, Inkiänmäki, Pihlajalaakso, Linnanp., Kettulanlahti, Kelloniemi</i>	18 100	1 500
Savilahti-Neulamäki-Särkiniemi-Jynkkä	13 770	1 130
Eteläinen kaupunkialue <i>Litmanen, Pitkälähti, Pirtti, Rautaniemi, Lehtoniemi</i>	21 360	2 340
Hiltulanlahti	550	1 750
Entiset kuntakeskukset ja maaseutualueet	23 280	420

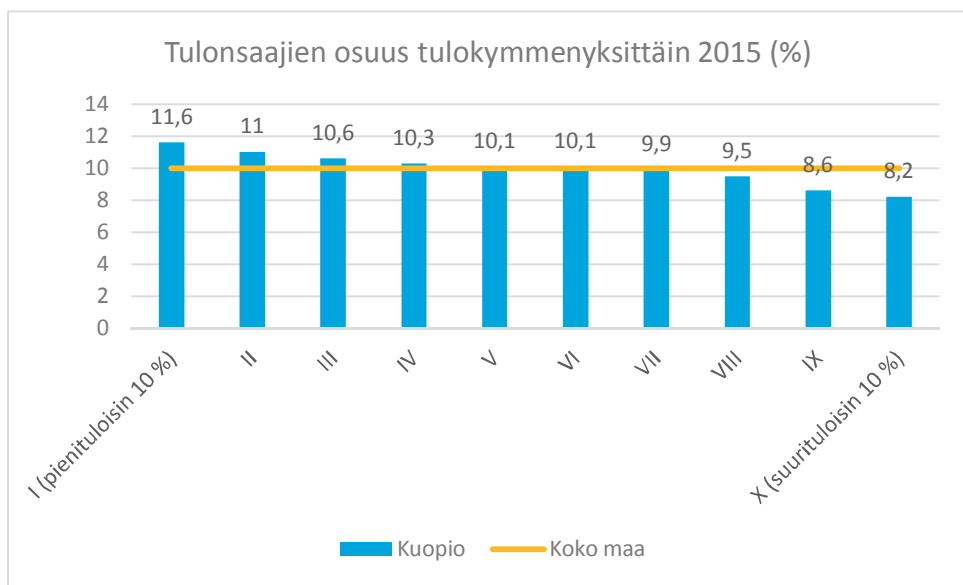
3.2 Tulotaso

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kannalta keskeinen merkitys on sekä väestömäärän kehityksellä että asukkaiden tulotasolla. Seuraavassa kuviossa havainnollistaa asuntokuntien käytettävissä olevan tulon (ostovoima) kehittymistä. Koko maassa, Kuopiossa ja muissa vertailukunnissa (Jyväskylä, Lahti, Oulu ja Tampere) asuntokuntien käytettävissä olevat tulot (€) ovat vuoden 2007 jälkeen kasvaneet, mutta kehitys on ollut taantumaa edeltävää aikaa hitaampaa. Kuopiossa asuntokuntien käytettävissä oleva tulo oli vuonna 2007 noin 27 350 euroa ja vuonna 2015 vastaavasti 28 460 euroa. Kasvua on näin ollen ollut noin +6 %. Asuntokuntien käytettävissä olevien tulojen kehitys on ollut nopeampaa kuin koko maassa keskimäärin (+4 %). Huomioitavaa kuitenkin on, että Kuopiossa asukkaiden käteen jäävän tulon mediaani ei ole kasvanut lainkaan vuosina 2010-2015.



Kuva 12 Asuntokuntien käytettävissä olevat tulot, mediaani 2000-2015

Seuraavassa kaaviossa havainnollistetaan tulonsaajien osuutta tulokymmenyksittäin Kuopiossa verrattuna koko maahan. Kuopiossa tulonsaajat ovat painottuneet selkeästi pienituloisimpiin kuin koko maassa keskimäärin. Tuloluokissa I-VI kuopiolaisten osuus on suurempi kuin koko maassa keskimäärin ja vastaavasti korkeammissa tuloluokissa kuopiolaisten osuus on pienempi.



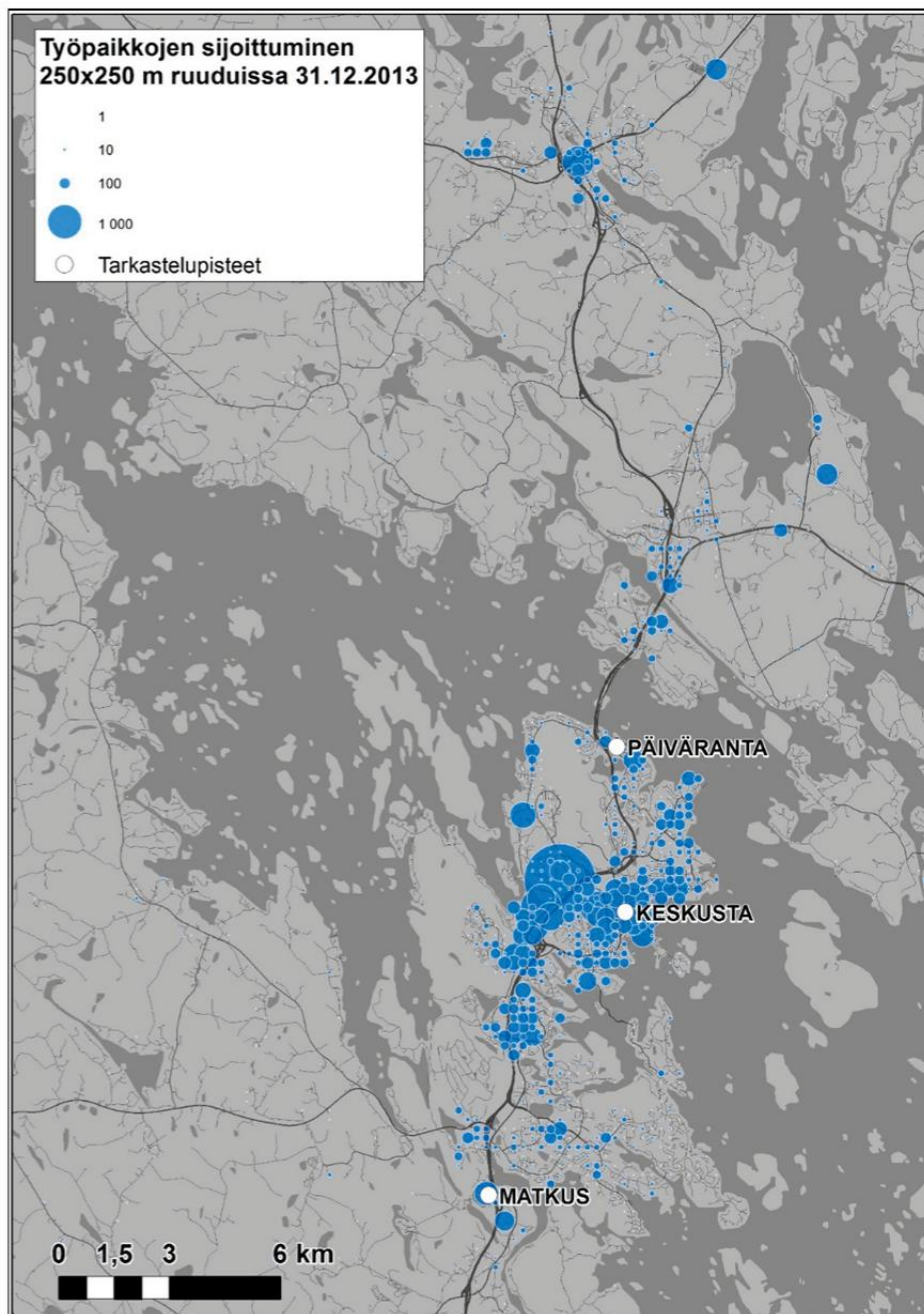
Kuva 13 Tulonsaajien osuus tulokymmenyksittäin 2015

3.3 Työpaikat

Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen tukee myös vähittäiskaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä alueella. Työpaikat luovat kysyntää esimerkiksi kaupan lähipalveluille sekä lounasravintoloille. Kaupunkikeskustan kannalta työpaikkamäärän kehityksellä on erityisen keskeinen merkitys, koska ne tuovat alueelle kysyntäpotentiaalia ja toisaalta totuttavat alueella kävijöitä hyödyntämään myös keskustan palveluita.

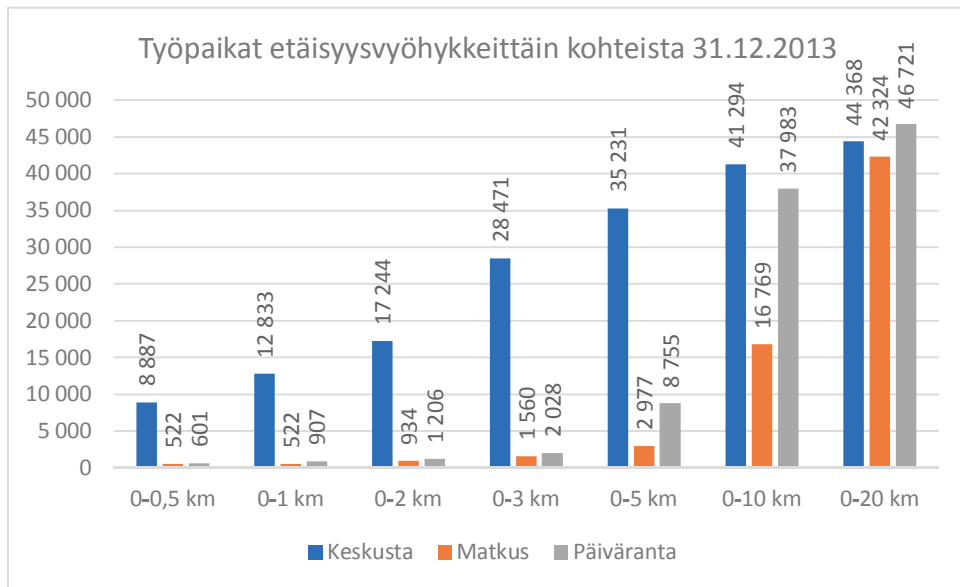
Kuopiossa sijaitti Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2015 yli 50 000 työpaikkaa, joista noin 83 % sijaitti Kuopion keskustaaajamassa. Seuraava karttakuva havainnollistaa työpaikkojen sijoittumista alueella. Työpaikat ovat keskittyneet vahvasti Kuopion ydinkeskustan alueelle sekä Puijonlaakson-Savilahden alueelle valtatie 5:n länsipuolelle, jossa sijaitsevat mm. Kuopion yliopistollinen keskussairaala, yliopisto ja ammattikorkeakoulu sekä vähittäiskaupan työpaikkoja. Myös Mat-

kuksen ja Päivärannan alueet erottuvat kartalta työpaikkakeskittyminä erityisesti vähittäiskaupan työpaikkojen ansiosta.



Kuva 14 Työpaikkojen sijoittuminen 250x250 m ruuduissa vuoden 2013 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta)

Seuraavassa taulukossa on tarkasteltu työpaikkamääriä etäisyysvyöhykkeittäin tarkastelukohteista. Kuopion keskustan merkitys työpaikka-alueena korostuu, sillä kolmen kilometrin säteellä keskustasta sijaitsevat noin 28 500 työpaikkaa. Vastaavasti kolmen kilometrin säteellä Matkuksesta ja Päivärannasta työpaikkamäärät jäivät noin 1 500-2 000 kappaleeseen. Keskustan yhtenä vahvuutena onkin sen läheisyydessä sijaitsevien työpaikkojen määrä, mikä tuo alueelle potentiaalisia asiakkaita ja palveluiden käyttäjiä.



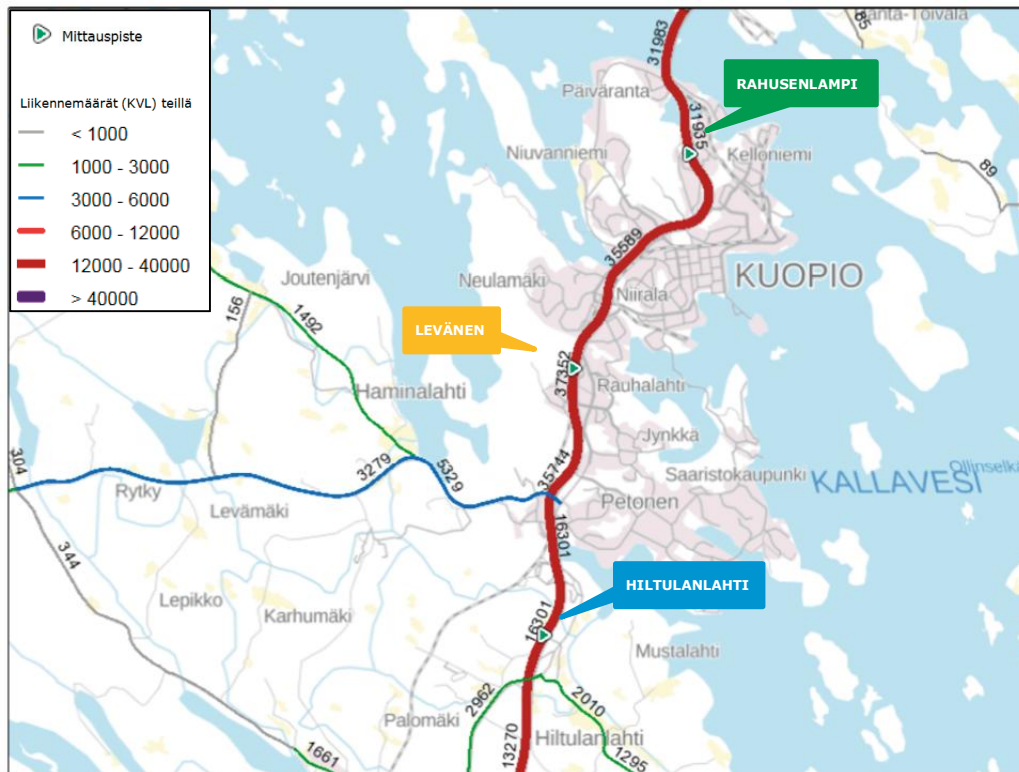
Kuva 15 Työpaikkojen määrä etäisyysvyöhykkeittäin tarkastelukohteista 31.12.2013

Väestömäärän kaltaisesti myös työpaikkamäärät eri keskusten lähisaavutettavuusvyöhykkeellä ovat kasvaneet. Vuosina 2006-2013 keskustasta 0-5 kilometrin etäisyydellä työpaikkojen määrä on kasvanut noin 3 250, Matkuksesta 1 700 ja Päivärannasta 870 kappaleella.

3.4 Liikenne

Kuopion kaupalliset keskittymät sijaitsevat valtatie 5:n varrella tai sen välittömässä läheisyydessä. Hyvät liikenneyhteydet, ohikulkevat liikennemäärät ja näkyvyys vilkkaimmille teille on keskeinen vähittäiskaupan sijoittumiseen vaikuttava tekijä. Kauppa on kuitenkin myös merkittävä liikennetuotosta aiheuttava toiminto. Esimerkiksi Matkuksen kauppakeskuksen kävijämäärä vuonna 2016 oli noin 3 miljoonaa, mikä tarkoittaa keskimäärin 8 000 – 9 000 kävijää jokaisena aukiolopäivänä. Ruuhkaisimpina aikoina, viikonloppuisin ja ennen joulua kävijöitä kauppakeskuksessa saattaa olla vielä huomattavastikin enemmän. Valtaosa Matkuksessa käyvistä saapuu keskustaan henkilöautolla. Myös keskimääräinen hypermarketmyymälä aiheuttaa merkittävän liikennetuotoksen; Ympäristöministeriön vuonna 2008 julkaiseman *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -oppaan mukaan 8 000 myynti-m²:n kokoinen hypermarketmyymälä aiheuttaa keskimäärin yli 7 000 käyntiä vuorokaudessa. Näin ollen myös Päivärannan myymälän aiheuttama vaikutus ympäristön liikennemääriin on ollut merkittävä.

Seuraava kuva osoittaa viimeisimmät liikennemäärälaskelmat sekä mittauspisteet valtatie 5:n varrella Kuopiossa. Vuonna 2016 keskimääräinen arkiliikenne vilkkaimmalla tieosuudella (valtatie 5) oli Päivärannan alueella noin 31 900, keskustan kohdalla noin 35 600 ja Matkuksen pohjoispuolella noin 35 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Matkuksen / seututie 551:n risteuksen eteläpuolella liikennemäärät pienenevät merkittävästi, noin 16 300 ajoneuvoon vuorokaudessa.

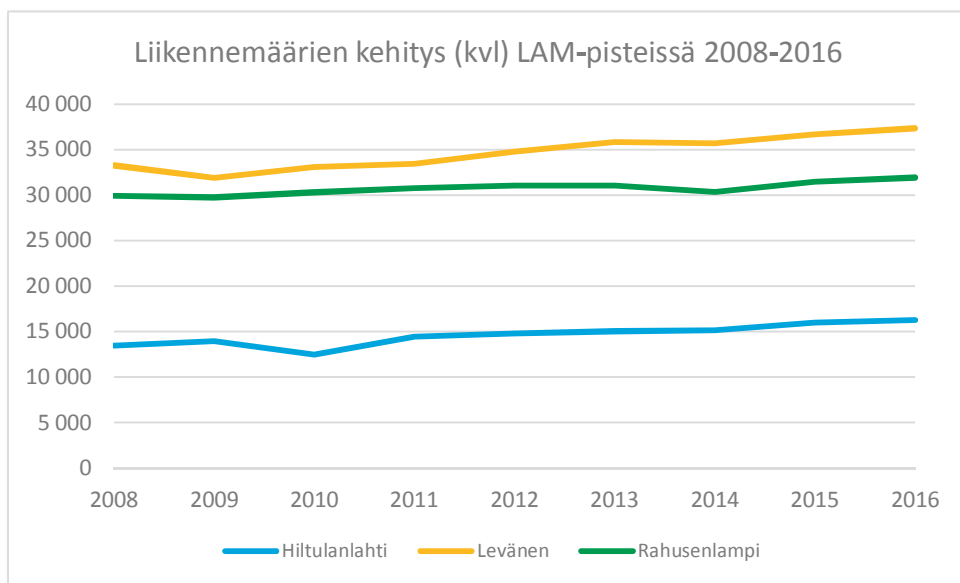


Kuva 16 Liikennemäärät 2016 ja LAM-mittauspisteet tarkastelualueella (Lähde: Liikennevirasto)

Alla oleva diagrammikuva havainnollistaa liikennemäärien kehitystä vuosien 2008-2016 välillä liikenteen automaattisissa mittauspisteissä (LAM) valtatie 5:n varrella. Kyseisissä tarkastelupisteissä liikennemäärät ovat vuosina 2008-2016 kasvaneet:

- Hiltulanlahti: +2 800 (+21 %)
- Levänen: +4 100 (+12 %)
- Rahusenlampi: +2 000 (+7 %)

Suhteellisesti merkittävintä kasvu on ollut Hiltulanlahden alueella, Matkuksen eteläpuolella. Liikennemäärän kasvu selittyy osin yleisellä liikennetuotoksen kasvulla, mutta myös Matkuksen kauppakeskuksen avautumisella. Noin puolet (+1 300 ajoneuvoa) Hiltulanlahden mittauspisteen kasvusta on tapahtunut Matkuksen kauppakeskuksen avautumisen jälkeen (2013-2016).



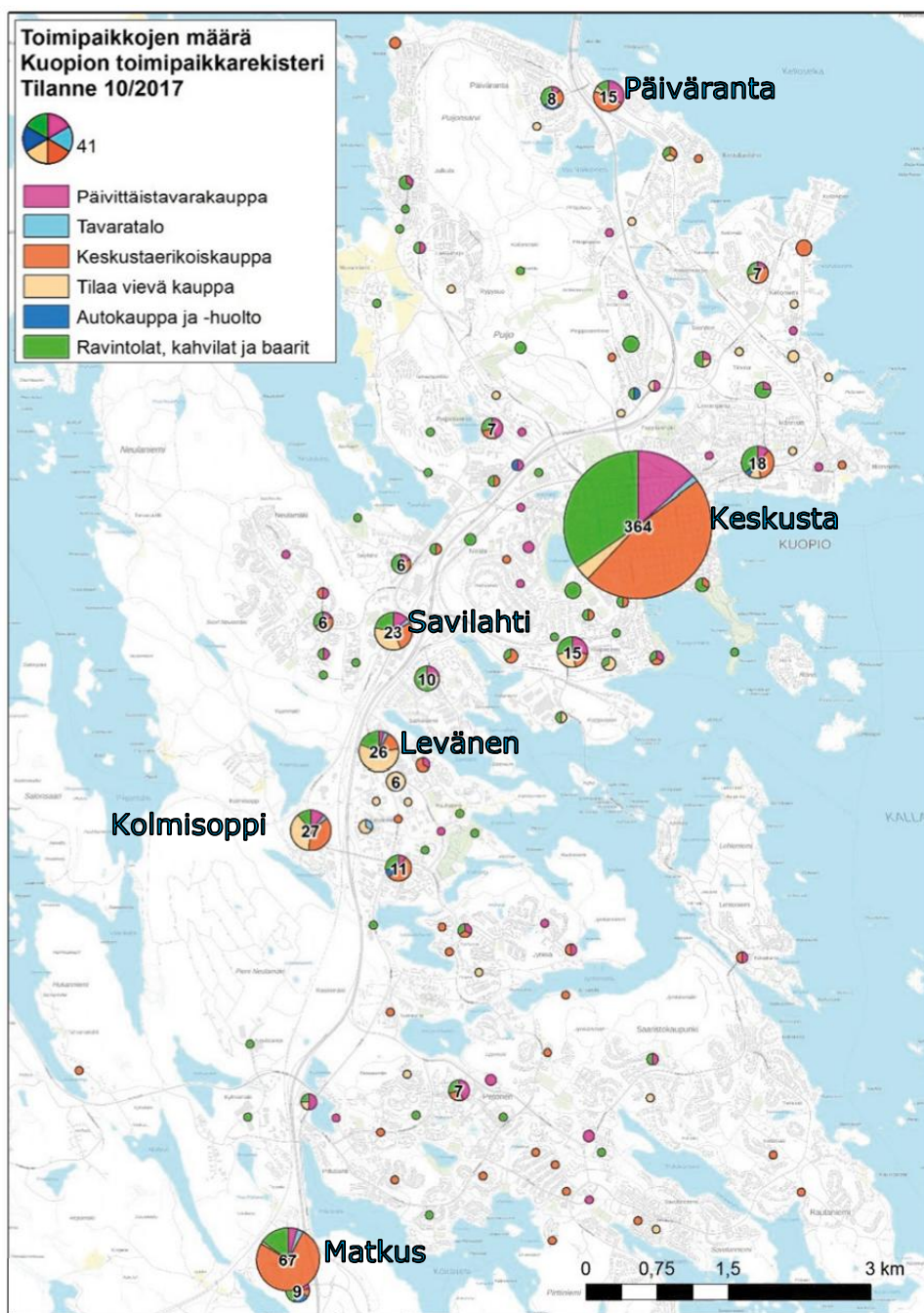
Kuva 17 Liikennemäärien kehitys mittauspisteillä (Lähde: Liikennevirasto, LAM)

4. KAUPAN TARJONNAN KEHITYS KUOPIOSSA

4.1 Kuopion kaupallinen palveluverkko ja siinä tapahtuneet muutokset

Selvityksen tässä luvussa käsitellään Kuopion kaupallisessa palveluverkossa tapahtuneita muutoksia tarkasteluajanjaksolla 2007-2016. Tiedot perustuvat pääasiassa Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin, Kuopion yritys- ja toimipaikkarekisterin sekä A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin tietoihin.

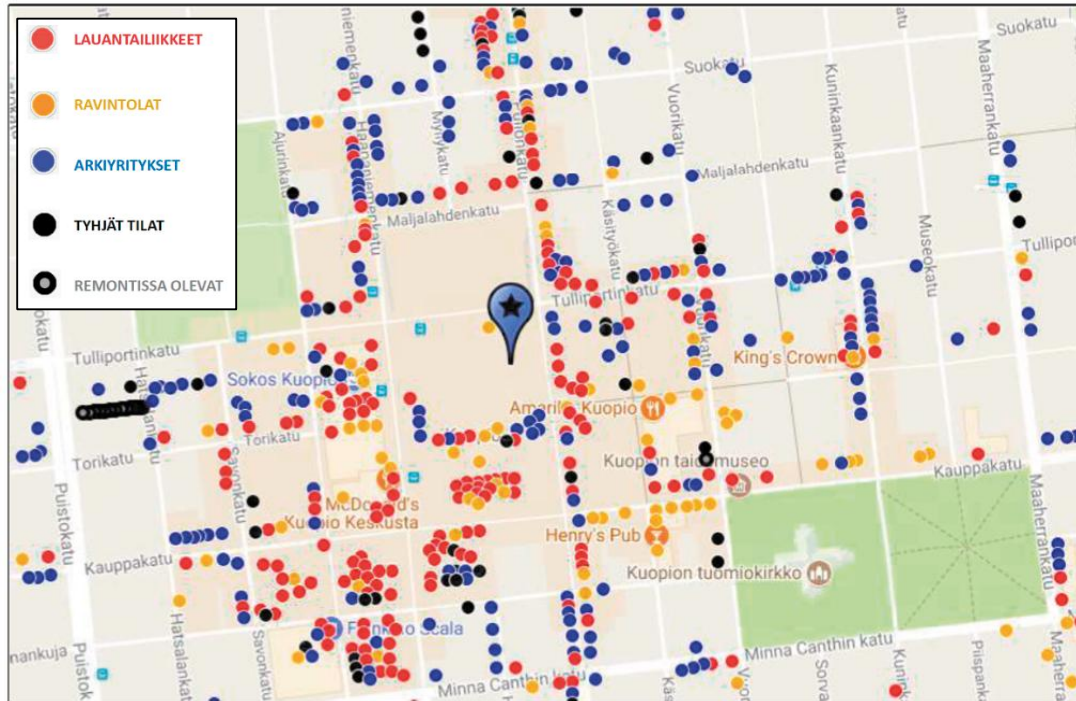
Vähittäiskaupan ja ravitsemuspalveluiden sijoittumista Kuopion keskustaajaman alueella on havainnollistettu seuraavalla kartalla. Toimipaikkojen tiedot on kerätty Kuopion yritys- ja toimipaikkarekisteristä lokakuussa 2017 ja paikannettu osoitteen perusteella kartalle. Toimipaikat on klusteroitu läheisyyden perusteella suuremmiksi aluekokonaisuuksiksi niin, että kaikki alle 100 metrin etäisyydellä toisistaan sijaitsevat toimipaikat on koottu yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka volyyymi esitetään kartalla.



Kuva 18

Vähittäiskaupan ja ravitsemuspalveluiden sijoittuminen Kuopion keskustaajaman alueella (Lähde: Kuopion yritys- ja toimipaikkarekisteri, 10/2017)

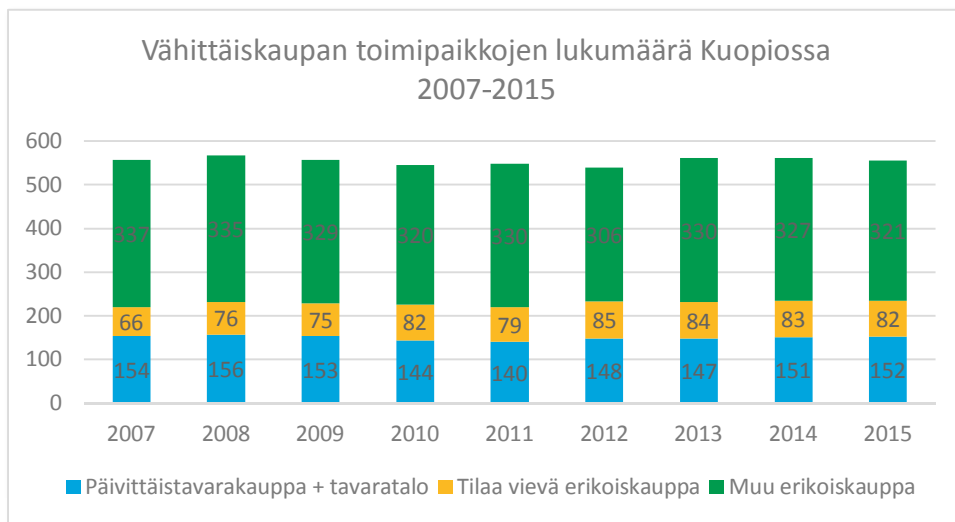
Seuraavassa kuvassa on esitetty Kuopion keskustassa kesällä 2017 tehdyn AllIn-elinvoimalaskelman ja liiketilakartoituksen tulos. Kartalla on esitetty ydinkeskustan liiketilat sekä niiden käyttö ja aukiolo lauantaisin. Kuopion keskustan liiketilten maantieteellinen painopiste on torilla. Liiketilat ovat painottuneet toria ympäröiviin kortteleihin sekä niissä sijaitseviin kauppakeskuksiin. AllIn-tutkimuksessa määritellyt ”kuumat korttelit” jatkuvat ydinalueelta sakaroina Kauppakatuja itään ja Puijonkatua pohjoiseen. Kuopion torin käyttöä tukee lisäksi siellä sijaitseva kauppahalli sekä torin alla sijaitseva kauppakeskus Apaja.⁷



Kuva 19 Kuopion keskustan liiketilat ja niiden käyttö (AllIn -elinvoimalaskenta 2017)

Seuraava kaavio kuvaa myymälämäärien kehitystä toimialoittain (päivittäistavarakauppa, tilaa vievä kauppa sekä muu erikoistavarakauppa) vuosina 2007-2015. Myymälöiden lukumäärässä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta tarkasteluajanjaksolla; koko vähittäiskaupan myymälämäärä on pysynyt noin 550-560 kpl:n haarukassa. Myymälämäärässä on kuitenkin ollut pienenevä trendi vuosina 2007-2012, minkä jälkeen esim. Matkukseen kauppakeskuksen avautumisen myötä myymälämäärä on jälleen noussut aikaisemmalle tasolle. Erikoistavarakaupassa tilaa vievän kaupan toimijoiden määrä on hieman kasvanut ja vastaavasti muun erikoistavarakaupan toimijoiden lukumäärä on hieman vähentynyt.

⁷ AllIn -Kuopion elinvoimalaskelman tulokset. Martti Wilhelms 6.7.2017.



Kuva 20 Myymälämäärät toimialoittain Kuopiossa 2007-2015 (Lähde: Toimipaikkarekisteri)

Tilastokeskuksen toimipaikkalaskurista postinumeroalueittain saatujen tietojen perusteella voidaan arvioida vähittäiskaupan myymälämäärien kehitystä vuosina 2011-2017. Vuonna 2011 Kuopion keskustan postinumeroalueilla (70100 ja 70110) sijaitsi yhteensä 227 vähittäiskaupan (TOL 47) toimipaikkaa ja vuoteen 2017 mennessä toimipaikkojen määrä oli laskenut 183:een. Toimipaikkojen määrä oli näin ollen keskusta-alueella pienentynyt 44 kappaleella (-19 %). Keskusta on kuitenkin edelleen myymälämäärillä mitattuna Kuopion vilkkain kaupan alue.

4.1.1 Päivittäistavarakauppa

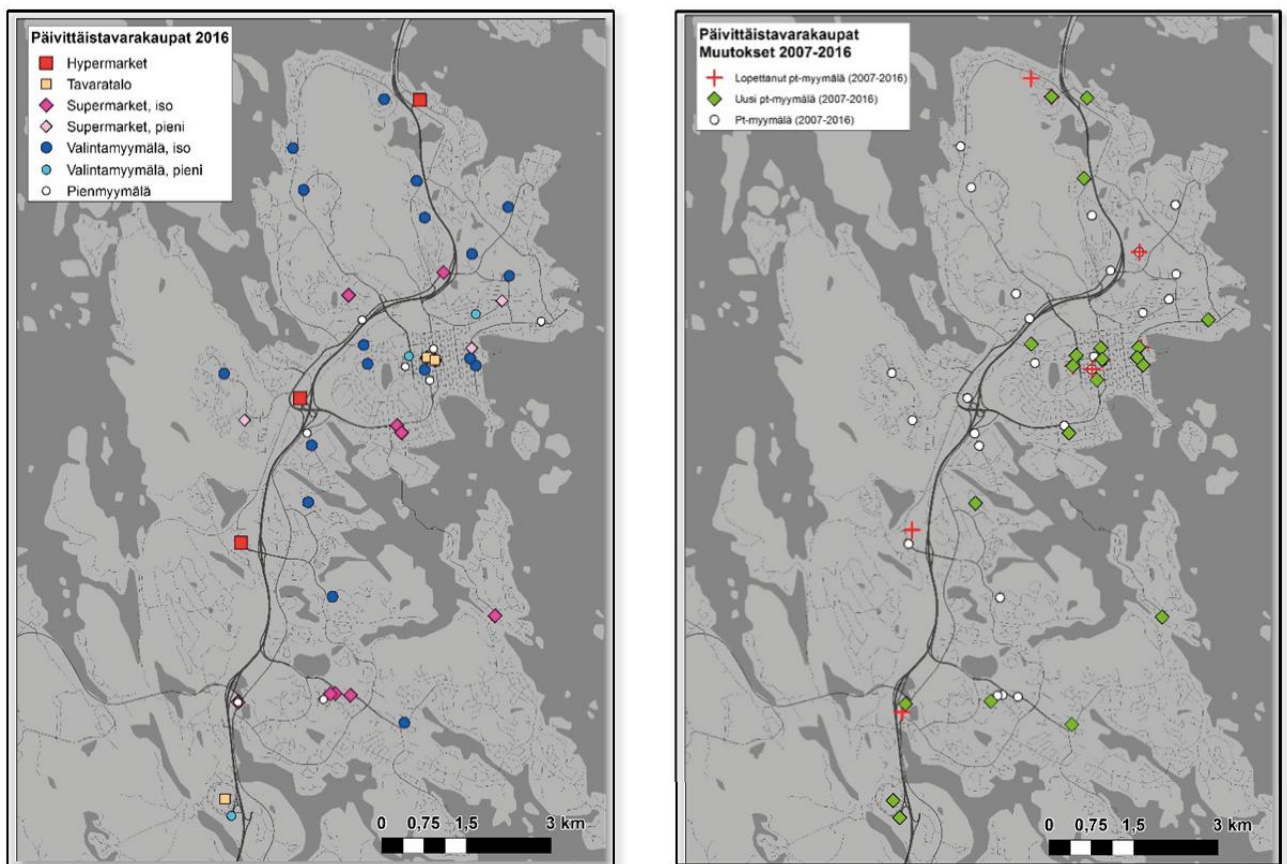
Vuoden 2016 lopussa Kuopiossa oli yhteensä 71 päivittäistavarakaupan myymälää (pl. päivittäistavarakaupan erikoismyymälät). Näistä 64 kpl sijaitsi tarkastelualueella, eli vuoden 2007 mukaisen Kuopion rajojen sisällä. Vuosina 2007-2016 tarkastelualueella myymälöiden lukumäärä kasvoi 51:stä 64:ään (+25 %). Eniten kasvoi isojen valintamyymälöiden määrä (+7 kpl). Huomioitavaa on myös se, että myymälätyyppien sisällä on tapahtunut muutoksia, vaikka myymälöiden lukumäärä on pysynyt samana; esimerkiksi hypermarkettien kokoryhmässä Euromarket on sulkeutunut 2007-2011 ja samalla ajanjaksolla on auennut Päivärannan K-Citymarket.

Taulukko 4 Päivittäistavarakaupan myymälämäärät myymälätyypeittäin Kuopiossa (vuoden 2007 kuntaraja) 2007-2016 (Lähde: A.C. Nielsen)

	2007	2011	2016	Muutos 2007-16
Hypermarket	3	3	3	0
Tavaratalo	2	2	3	1
Supermarket, iso	10	9	11	1
Supermarket, pieni	5	5	5	0
Valintamyymälä, iso	17	19	24	7
Valintamyymälä, pieni	4	2	5	1
Pienmyymälä	10	9	13	3
Kaikki yhteensä	51	49	64	13

Seuraavalla kartalla (vasen) havainnollistetaan päivittäistavarakaupan sijainnin nykytilanne Kuopion keskustaaajama-alueella. Kuvasta voidaan havaita, että päivittäistavarakaupan suurimmat, hypermarket-kokoluokan myymälät ovat sijoittuneet valtatie 5:n varteen, Kuopion keskustaaajamarakenteen sisään. Keskustasta katsoen lähin hypermarket on Savilahden Prisma, jonne etäisyyttä kertyy yli kolme kilometriä. Kuopion keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta koostuu pääosin tavaratalokaupasta sekä valinta- ja pienmyymälä -kokoluokan yksioista. Keskusta-alueen ulkopuolella päivittäistavarakaupan verkosto koostuu pääosin väestökeskittymien välittömässä läheisyydessä sijaitsevista valinta- ja pienmyymälä -kokoluokan kaupoista. Nykyisen Kuopion alueella supermarket-kokoluokan myymälöitä sijaitsee erityisesti entisissä kuntakeskuksissa (Maaninka, Nilsiä, Juankoski ja Karttula).

Oikeanpuoleisessa kartassa on puolestaan havainnollistettu päivittäistavarakaupan yksiköissä tapahtuneita muutoksia keskustaajama-alueella vuosina 2007-2016. Keskustaajaman pohjoisosaan sijoittunut Päivärannan hypermarket on täydentänyt päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa alueella. Päivärannan K-Citymarketin välittömässä läheisyydessä on tapahtunut muutamia myymäläverkkoon kohdistuneita muutoksia; alueelta ovat lopettaneet K-Market ja Siwa, mutta alueelle on K-Citymarketin lisäksi perustettu myös Sale. Päivärannassa on näin ollen säilynyt myös edellytykset lähimyymlöille. Tyypillisesti päivittäistavarakaupan lähipalvelut ja suuremmat yksiköt täydentävätkin toistensa tarjontaa mahdollistaen erilaiset asiointit; pienemmistä lähimyymlöistä haetaan nopeita täydennysostoksia ja laajemmista yksiköistä tehdään puolestaan arjen suuremmat ostokset. Matkukseen alueella päivittäistavarakaupan verkosto on täydentynyt vuosien varrella, mikä on parantanut verkoston kattavuutta ja saavutettavuutta. Uusina myymälöinä Matkukseen ja Pitkälähdän alueelle tulivat Halpa-Halli, S-Market Pitkälähti ja M-Market, joista vuoden 2017 aikana ovat poistuneet Halpa-Halli ja M-Market. Halpa-Hallin tilalle on avautunut marraskuun 2017 alussa K-Supermarket Matkus.



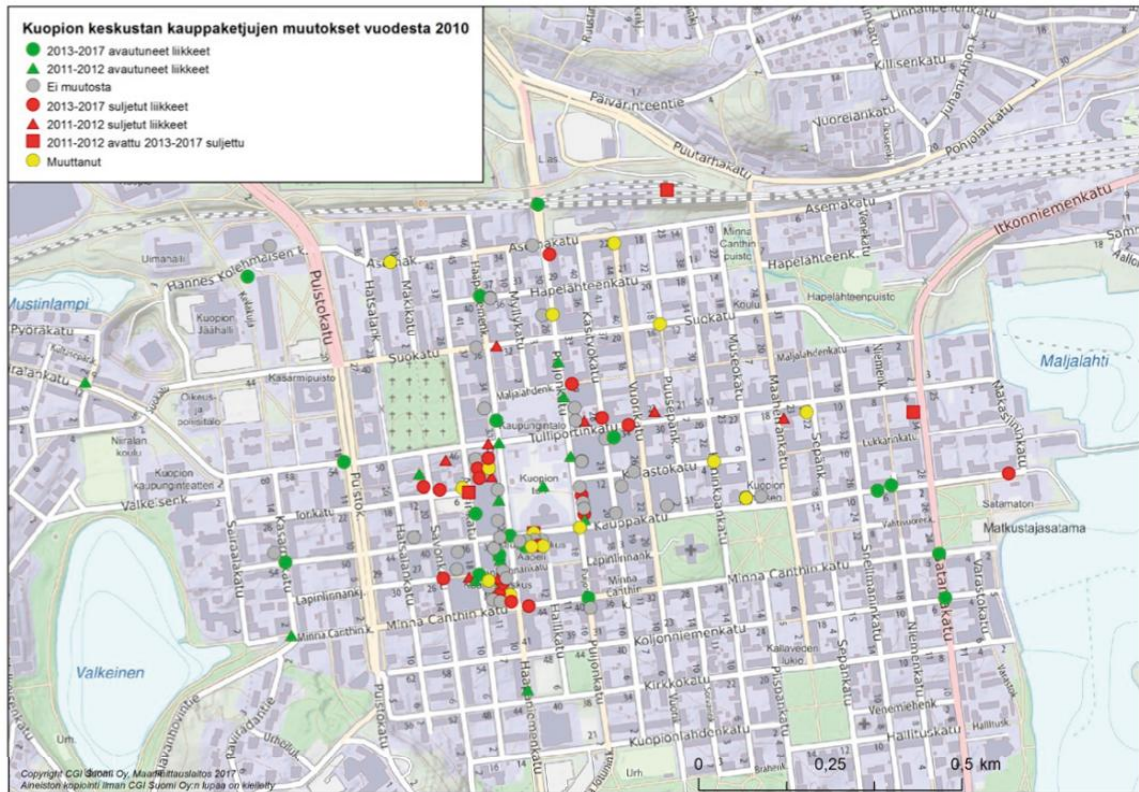
Kuva 21 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko Kuopiossa 2016 ja muutokset 2007-2016 (A.C. Nielsen)

Päivittäistavarakaupan myyntiala on Kuopiossa (2007 kuntaraja) kasvanut vuosina 2007-2016 noin 9 700 m² (28 %). Myyntiala on kasvanut erityisesti hypermarketeissa (+ 30 %), isoissa valintamyymälöissä (+48 %) ja isoissa supermarketeissa (+ 15 %). Myös erityisesti Matkukseen alueelle tarkasteluajanjaksolla avautunut Halpa-Halli on lisännyt tavaratalokaupassa tapahtuvan päivittäistavaramyynnin pinta-alaa merkittävästi, mutta Halpa-Halli on sulkeutunut vuonna 2017 ja tavaratalon tilalle on avattu uusi K-Supermarket Matkus marraskuussa 2017. Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohden oli vuonna 2007 alueella 0,38 m² ja 2016 vastaavasti noin 0,46 m². Suomessa vastaava luku vuonna 2016 oli 0,41 m².

⁸ PTY 2017 http://www.pty.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Julkaisut/Vuosijulkaisut/FI_2017_vuosijulkaisu.pdf

4.1.2 Erikoistavarakauppa

Erikoistavarakaupan osalta toimintojen sijoittumisessa tapahtuneista muutoksista ei ole saatavilla vastaavaa rekisteriaineistoa kuin päivittäistavarakaupasta. Rambollin keräämästä vähittäiskaupan ketjutietokannasta on kuitenkin mahdollista tehdä johtopäätöksiä kaupan sijoittumisesta tapahtuneista muutoksista. Ketjutietokantaa on kerätty vuosina 2010, 2012 ja Kuopion osalta kesällä 2017. Ketjutietokannassa on tieto yli 350 vähittäiskaupan ja palveluiden ketjun sijoittumisesta koko maassa (yli 12 000 myymälää). Seuraavalla kartalla on havainnollistettu Kuopion keskusta-alueella tapahtuneita muutoksia. Vuoden 2010 jälkeen suljetut ketjumyymälät on osoitettu punaisella värillä ja uudet myymälät vihreällä. Ketjumyymälöitä on poistunut ennen kaikkea Sokoksen ja kauppakeskus Minnan ympäristöstä sekä Tulliportinkadun varrelta.



Kuva 22 Erikoiskaupan ketjuissa tapahtuneet muutokset Kuopion keskustassa

Seuraavassa taulukossa on tarkasteltu Kuopion keskustasta vuoden 2010 jälkeen lähteneitä ketjumyymälöitä. Keskustasta on lopettanut useampikin muotikaupan ketju (esim. VeroModa, Jack & Jones ja KooKenkä), joiden ainoa Kuopion myymälä nykyisin sijaitsee nykyisin Matkuksen kauppakeskuksessa. Keskustassa lopettaneiden myymälöiden tilannetta on tarkasteltu kuitenkin laajemmin, jolloin voidaan havaita monen ketjun lopettaneen kokonaan liiketoimintansa, supistaneen myymäläverkkoaan merkittävästi tai siirtyneen kokonaan verkkokauppaan. Useilla erikoiskaupan ketjuilla sijaintistrategia on painottunut entistä selkeämmin suurimpiin ja kävijämääriltään vilkkaimpiin kauppakeskuksiin. Kuopion keskustan myymälärakenteessa tapahtuneet muutokset ovat osin johtuneet Matkuksen kauppakeskuksen tulosta markkina-alueelle, mutta taustalla on myös laajempi vähittäiskaupan tarjonnan ja kysynnän murros, joka on vaikuttanut useimpiin suomalaisiin kaupunkikeskustoihin. Lisäksi on huomioitava, että Matkuksen kauppakeskus on tarjonnut sijaintipaikan useille ketjuliikkeille, jotka eivät muutoin olisi sijoittuneet Kuopion seudulle.

Taulukko 5 Kuopion keskustasta poistuneita erikoiskaupan ja palveluiden toimijoita (Lähde: Ramboll, ketjutietokanta)

Ketju	Osoite keskustassa	Selite
Arnold's Donuts	Kauppakatu 27	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa kahvila Matkuksessa.
Aleksi 13	Puijonkatu 23	Toiminut keskustassa, lopettanut Kuopiossa. Supistanut myymäläverkkoaan koko maanlaajuisesti ja toimii ainoastaan pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.
Anttila	Puijonkatu 19	Toiminut keskustassa, tavarataloketju ajautunut konkurssiin ja toiminnot loppuneet koko maasta.
Benetton	Kauppakatu 28	Lopettanut Kuopiossa. Koko maassa enää kolme myymäläsijaintia.
Din Sko	Kauppakatu 32	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa. Supistanut myymäläverkkoaan merkittävästi ja toimii Kuopion lisäksi ainoastaan pääkaupunkiseudulla, Tampereen ja Turun seuduilla sekä Oulussa.
Esprit	Haapaniemenkatu 28	Lopettanut Kuopiossa (tuotemyyntiä Sokoksella). Oma myymäläverkko supistunut ja toimii pääasiassa vain kauppakeskuksissa.
Ecco Shop	Kauppakatu 28	Lopettanut oman myymälän Kuopiossa, myymäläverkko edelleen suhteellisen laaja muualla maassa.
Jack & Jones	Kauppakatu 28	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa.
Jim & Jill	Torikatu 5	Lopettanut Kuopiossa. Myymäläverkosto supistunut maanlaajuisesti ja toimii enää kolmella paikkakunnalla (Kajaani, Kokkola ja Varkaus).
KappAhl	Kauppakatu 28	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa. Laaja myymäläverkosto Suomessa ja usealla paikkakunnalla monia myymälöitä.
KooKenkä	Haapaniemenkatu 18	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa. Pääosa myymälöistä kauppakeskuksissa.
Makuuni	Savonkatu 17	Lopettanut Kuopiossa. Parikymmentä myymälää Suomessa. Videovuokraamotoimialan murroksen johtuen liiketoiminta loppunut useilta paikkakunnilta.
Musti ja Mirri	Tulliportinkatu 25	Lopettanut keskustassa, myymälät Matkuksessa, Kolmisopissa, Savilahdessa ja Päivärannassa. Sijoittuu pääasiassa kauppakeskuksiin ja hypermarkettien yhteyteen.
NP Collection	Haapaniemenkatu 11	Lopettanut Kuopiossa. Toimii enää kuudella paikkakunnalla eikä esim. Tampereella, Turussa tai Oulussa.
Only	Kauppakatu 28	Lopettanut Kuopiossa. Ei omia myymälöitä Suomessa, verkkokauppatoimintaa ja Stockmann-tavaratalojen yhteydessä.
Polarn O. Pyret	Torikatu 5	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa.
Punnitse & Säästä	Torikatu 5	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa.
Seppälä	Vuorikatu 30	Ketju ajautunut konkurssiin, ei myymälätoimintoja Suomessa.
Sportia	Puijonkatu 29	Lopettanut Kuopiossa. Toimintaa hieman yli 20 paikkakunnalla, pääasiassa pienemmissä kaupungeissa.
Stockmann Beauty	Kauppakatu 28	Ketjun toiminta loppunut.
Tiimari	Haapaniemenkatu 28 Päivärannantie 18	Toiminut keskustassa ja Päivärannassa. Ketju ajautunut konkurssiin ja toiminnot loppuneet koko maasta.
Top Sport	Haapaniemenkatu 18	Toiminut keskustassa, ei myymälöitä Kuopiossa. Maanlaajuisesti melko kattava myymäläverkosto ja toimii Kuopiota pienemmilläkin paikkakunnilla.
VeroModa	Kauppakatu 28	Lopettanut keskustassa, Kuopion ainoa myymälä Matkuksessa.
Yves Rocher	Haapaniemenkatu 28	Lopettanut myymälätoiminnan Suomessa, ainoastaan verkkokauppa.
Sinooperi	Haapaniemenkatu 18	Lopettanut Kuopiossa, koko maassa noin kymmenen myymälää.

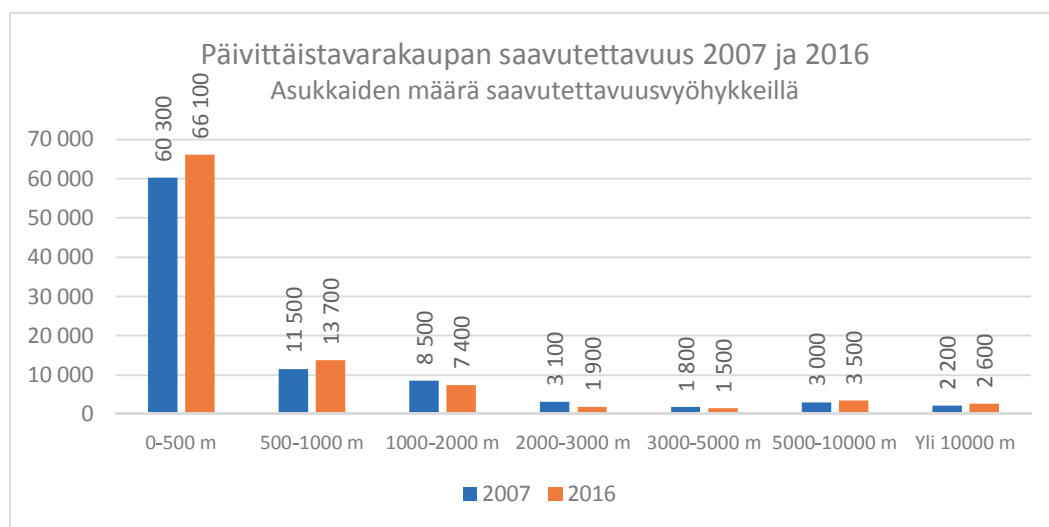
4.2 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

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

Erilaiset asukkaat kokevat saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Sama matka myymälään voi tuntua erilaiselta riippuen esimerkiksi kohdehenkilön fyysisestä kunnosta, iästä, liikuntakyvystä tai esimerkiksi autonomistuksesta. Saavutettavuudessa voi olla kysymys myös muista subjektiivisista asiointimahdollisuuksista ja asukkaan tarpeista kuten siitä, miten kaupan palvelujen laatu ja monipuolisuus vastaavat tarpeisiin, mikä on myymälöiden hintataso ja mikä on asukkaan tulo-taso.

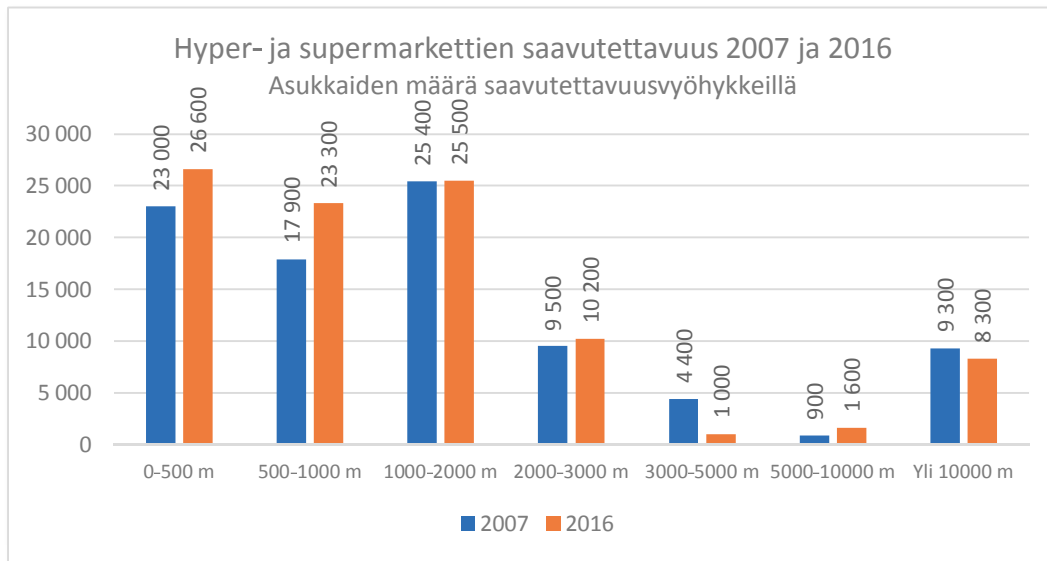
Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli kolme ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain. Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu, miten päivittäistavarakaupan saavutettavuus on kehittynyt Kuopiossa (2007 kuntaraja) vuosina 2007-2016. Etäisyys lähimpään päivittäistavaramyymälään on laskettu tilastoruutujen keskipisteestä tieverkkoa pitkin. Ruututietokannan tiedot ovat vuosilta 2007 ja 2014. Vuonna 2007 noin 80 %:a kuopiolaisista asui alle kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavaramyymälästä. Vuoden 2016 pt-myymäläverkolla laskettuna (asukkaat 31.12.2014) alle kilometrin etäisyydellä asuvien osuus oli kasvanut noin 82 %:iin. Samalla ajanjaksolla myös koko alueen asukasluku on kasvanut, joten päivittäistavarakaupan saavutettavuus ja myymäläverkon kattavuus on parantunut tarkasteluajavälillä.



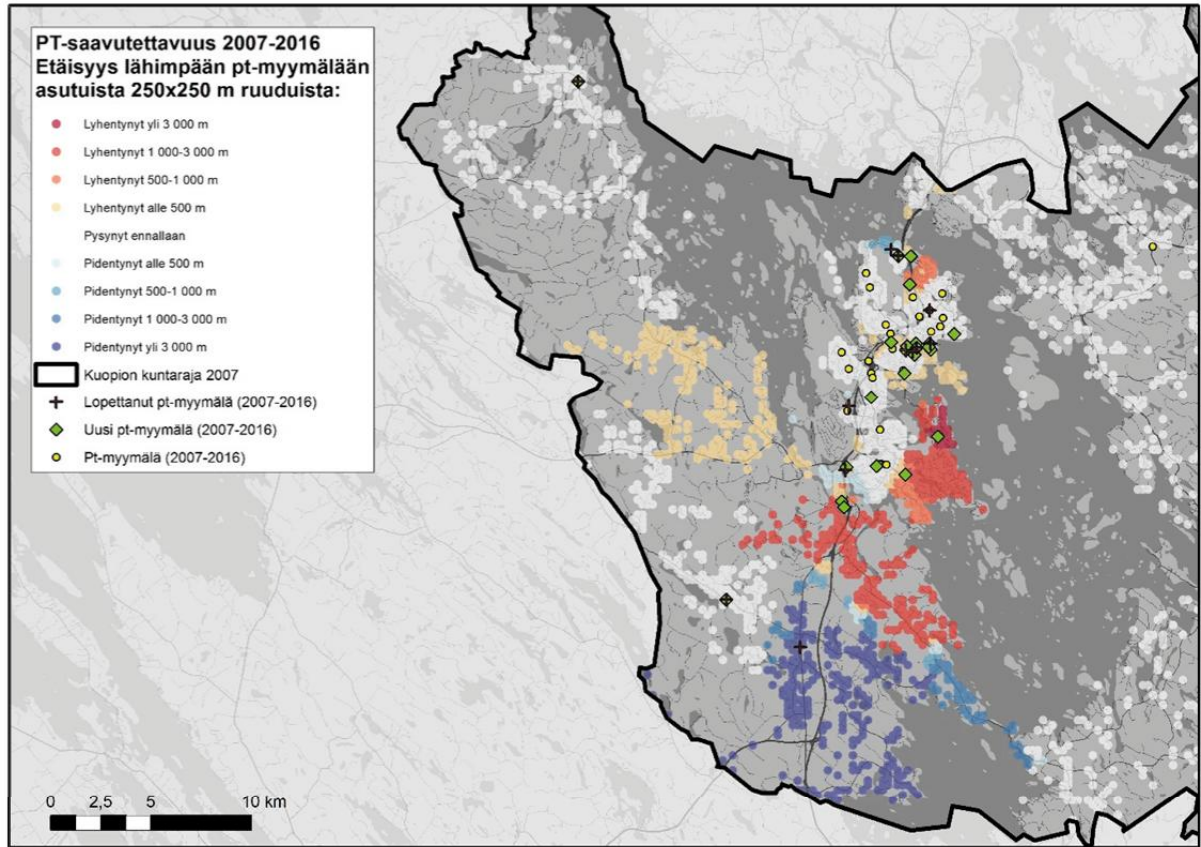
Kuva 23 Asukkaiden määrä etäisyysvyöhykkeittäin lähimmästä päivittäistavarakaupasta 2007 ja 2016 (asukkaat 2007 ja 2014)

Koetun saavutettavuuden näkökulmasta merkitystä on myös myymälän tarjonnan laajuudella. Päivittäistavarakaupan markkinaosuudet ovat painottuneet suurempiin myymälätyyppeihin. Suuremmat myymälät pystyvät laajemmalla valikoimallaan vastaamaan paremmin kuluttajien tarpeisiin. Tämän vuoksi saavutettavuuden näkökulmasta keskeistä on arvioida myös asukkaiden määrää suhteessa sijoittumiseen. Seuraavassa kaaviossa on kuvattu kuopiolaisten (2007 kuntaraja) määrää etäisyysvyöhykkeittäin lähimmästä suuremmasta kaupasta (hypermarket, tavaratalo tai iso supermarket [yli 1 000 m²]). Vuonna 2007 noin 45 % kuopiolaista asui alle kilometrin ja 73 % alle kahden kilometrin etäisyydellä suuremmasta myymälästä. Vuonna 2016 vastaavasti 52 % asui alle kilometrin ja 78 % alle kahden kilometrin etäisyydellä. Suurempien kaupan yksikköjen saavutettavuus on näin ollen myös parantunut, millä on vaikutuksia koetun saavutettavuuden kohentumiseen päivittäistavarakaupassa. Vastaavasti tämä on todennäköisesti pienentänyt päivittäistavarakaupan asioinneista aiheutuvaa liikennesuoritetta alueella.



Kuva 24 Asukkaiden määrä etäisyysvyöhykkeittäin lähimmästä hypermarketista, tavaratalosta tai isosta supermarketista 2007 ja 2016 (asukkaat 2007 ja 2014)

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu päivittäistavarakaupan verkostossa tapahtuneiden muutosten vaikutusta siihen, miten etäisyys lähimpään päivittäistavaramyymälään on muuttunut vuosina 2007-2016. Kartalla on kuvattu asuttujen 250x250 metrin ruutujen perusteella, miten paljon etäisyys lähimpään pt-myymälään on muuttunut. Pääsääntöisesti etäisyys lähimpään myymälään on joko lyhentynyt tai pysynyt samana. Kuopion eteläosissa, Hiltulanlahden alueella päivittäistavarakaupan saavutettavuus on heikentynyt lopettaneen Mastovalinnan seurauksena. Mastovalinnan tarjonta oli kuitenkin hyvin suppea (myymäläpinta-ala alle 100 m²), minkä seurauksena pääosa alueen päivittäistavara-asioinneista suuntautui joka tapauksessa muualla sijaitseviin laajemman valikoiman myymälöihin. Kaiken kaikkiaan nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko on selkeästi paremmin saavutettavissa kuin vuoden 2007 myymäläverkosto. Mikäli asiaa tarkastellaan vuoden 2014 ruutuväestöllä niin, että ainoana muuttuvana tekijänä on päivittäistavarakaupan palveluverkko (2007 ja 2016), on 23 000 nykykuopiolaista (2007 kuntarajan sisäpuolella asuvat) etäisyys lähimpään päivittäistavaramyymälään lyhentynyt ja vastaavasti noin 6 100 asukkaalla etäisyys on pidentynyt.



Kuva 25 Päivittäistavarakaupan saavutettavuuden muutos 2007-2016 asuttujen 250x250 m tilatoruutujen perusteella osoitettuna

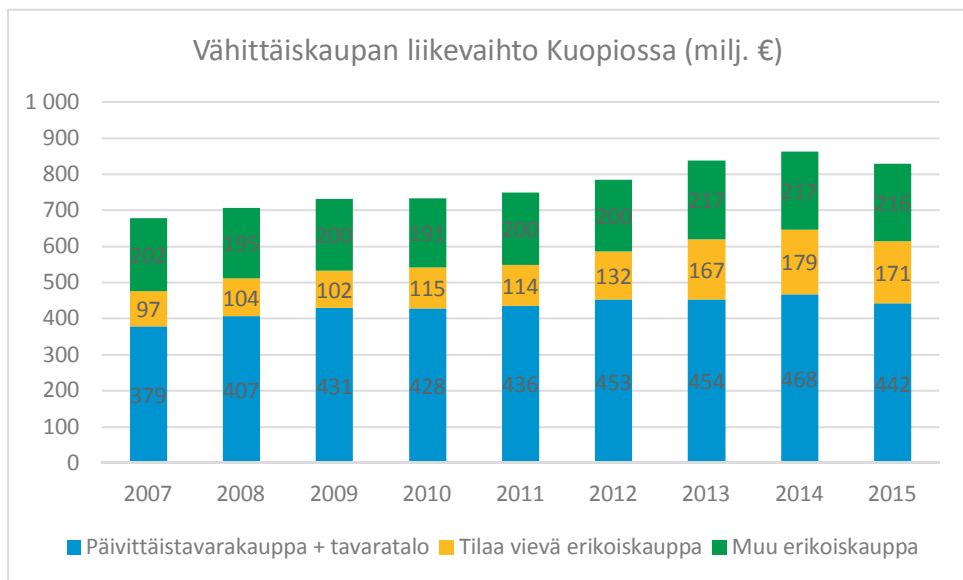
Matkus on saavutettavissa joukkoliikenteellä Kuopion keskustasta linjoilla 31 ja 35. Matkuksen läheisyyteen liikennöivät myös Kuopion eteläiselle maaseutualueelle menevät joukkoliikenteen vuorot 74 ja 75. Matka-aika keskustasta Matkukseen on noin puoli tuntia. Myös Päivärannan K-Citymarket on saavutettavissa joukkoliikenteellä keskustasta sekä ympäröiviltä alueilta.

4.3 Vähittäiskaupan liikevaihto

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitystä Kuopiossa on kuvattu päätoimialoittain Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietojen perusteella. Vähittäiskaupan liikevaihdosta on vähennetty polttoainien vähittäiskauppa sekä kauppa muualla kuin myymälöissä. Vähittäiskaupan kehitystä kuvaava aikasarja antaa hyvän suuntaa-antavan kuvan kaupan volyymin muutoksista alueella.

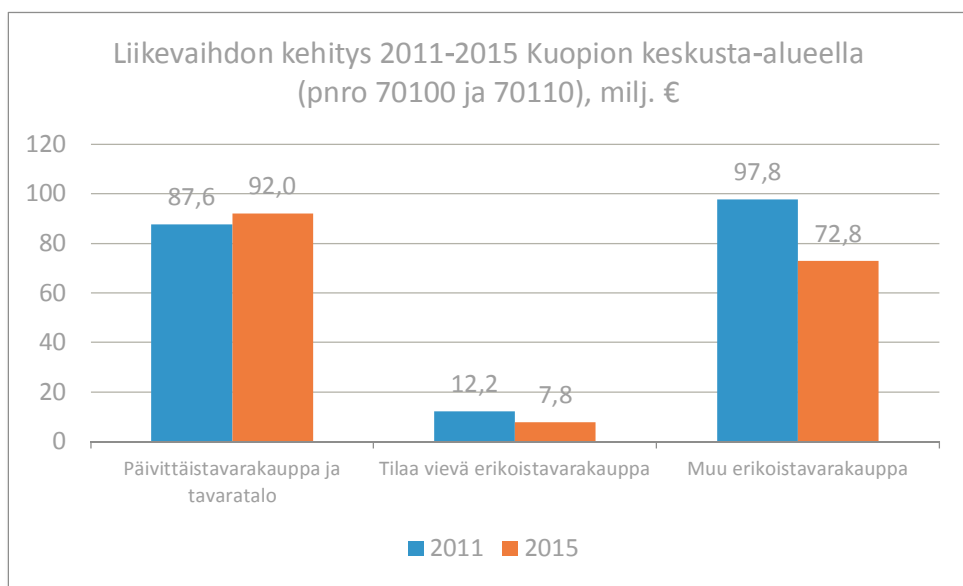
Seuraavassa kaaviossa on kuvattu liikevaihdon toimialoittaista kehitystä vuosina 2007-2015. Liikevaihtotiedoissa on huomioitu alueen kuntaliitokset ko. aikavälillä. Vähittäiskaupan liikevaihto Kuopiossa oli vuonna 2015 yhteensä noin 830 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta yli 422 miljoonaa euroa (53 %) tuli päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialalta, yli 171 miljoonaa euroa (21 %) tilaa vievästä kaupasta ja noin 215 miljoonaa euroa (26 %) muun (keskustahakuisen) erikoiskaupan toimialalta. Lisäksi vuonna 2015 Kuopiossa autokaupan liikevaihtoa oli hieman yli 323 miljoonaa euroa sekä ravitsemustoiminnan (ravintolat, kahvilat, baarit) noin 95 miljoonaa euroa.

Vuoden 2007 tasosta (679 milj. €) liikevaihto on kasvanut vuoteen 2015 mennessä yli 150 miljoonalla eurolla (+22 %). Toimialoittain tarkasteltuna eniten on kasvanut tilaa vaativa erikoiskauppa noin 75 miljoonalla eurolla (+77 %). Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialaryhmän liikevaihto on kasvanut noin 63 miljoonalla eurolla (+17 %), kun taas muun erikoistavarakaupan liikevaihto on kasvanut vain noin 13 miljoonaa euroa (+6 %).



Kuva 26 Liikevaihdon kehitys 2007-2015 toimialoittain Kuopiossa, milj. € (Lähde, Tilastokeskus)

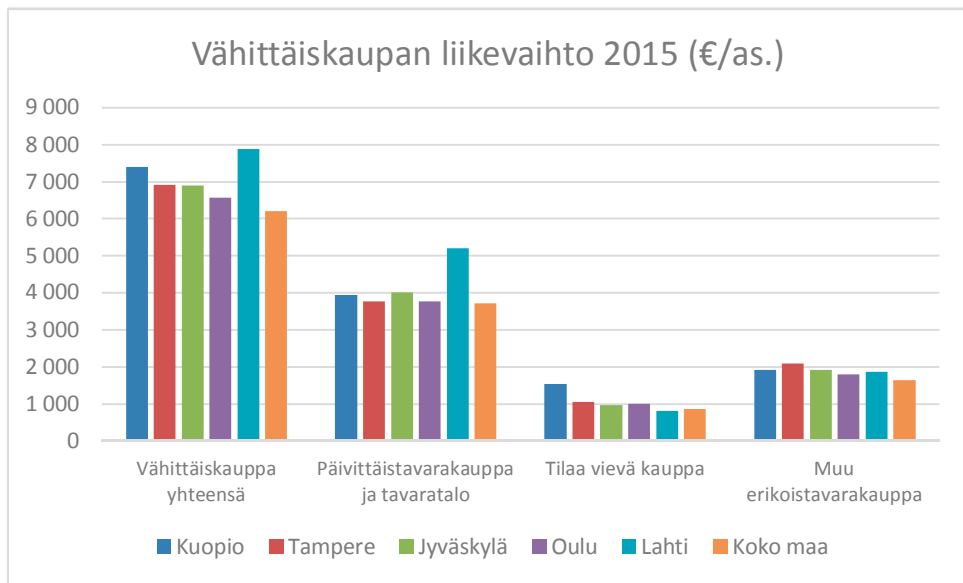
Seuraavassa kaaviossa on tarkasteltu vähittäiskaupan liikevaihdon muutoksia Kuopion keskusta-alueen postinumeroalueilla (70100 ja 70110) vuosina 2011 ja 2015. Vuonna 2011 keskusta-alueen liikevaihto oli yhteensä 198 miljoonaa euroa, eli noin 26 % koko Kuopion vähittäiskaupan liikevaihdosta. Vuoteen 2015 mennessä keskusta-alueen liikevaihto on laskenut 173 miljoonaan euroon (-13 %). Vuonna 2015 Kuopion keskustan osuus koko kaupungin vähittäiskaupan liikevaihdosta oli laskenut näin ollen noin 21 %:iin. Keskusta-alueella erityisesti muun (keskustahakuisen) erikoistavara-kaupan liikevaihto on ollut laskusuuntainen (-25 milj. € / -26 %).



Kuva 27 Vähittäiskaupan liikevaihto Kuopion keskusta-alueella vuosina 2011 ja 2015 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

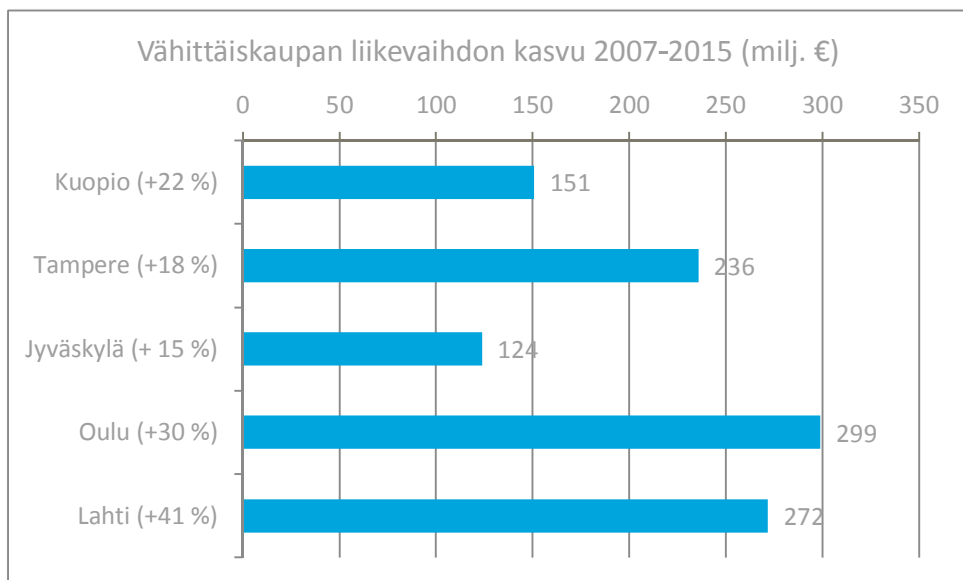
Asukaslukuun suhteutettu vähittäiskaupan liikevaihto kuvaa alueen kaupallisen tarjonnan laajuutta alueella. Vuonna 2015 Kuopion asukaslukuun suhteutettu liikevaihto oli n. 7 400 €/as, kun koko maassa vastaava luku oli 6 200 €/asukas. Tästä voidaan päätellä, että vähittäiskaupan ostovoimaa virtaa Kuopioon muista ympäröivistä kunnista ja koko Pohjois-Savon maakunnasta. Vähittäiskaupan asukaslukuun suhteutettu liikevaihto oli vuonna 2015 huomattavan korkea myös verrattaessa muihin vastaaviin kaupunkeihin (Tampere, Jyväskylä, Oulu ja Lahti); ainoastaan Lahden asukaslukuun suhteutettu liikevaihto oli Kuopiota korkeampi. Erityisen vahva Kuopion

asema on tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialalla, jossa liikevaihto oli lähes kaksinkertainen koko maan tasoon nähden.



Kuva 28 Vähittäiskaupan liikevaihto 2015 (€/as)

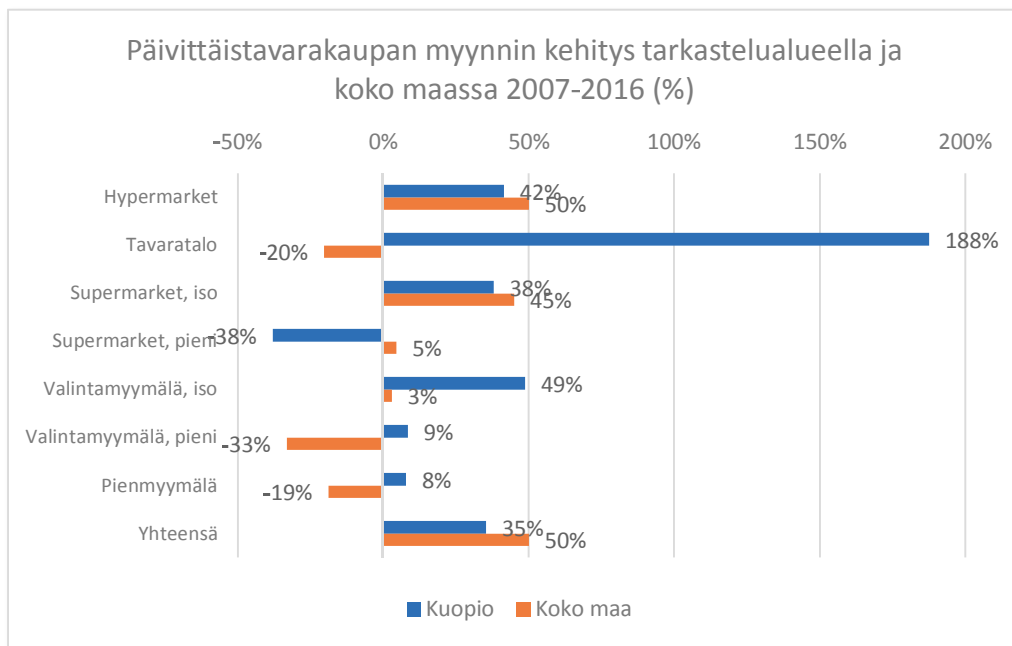
Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan liikevaihdon kasvua Kuopiossa ja vertailukaupungeissa vuosina 2007-2015. Kuopiossa liikevaihto on kasvanut yhteensä 151 miljoonaa euroa (+22 %). Suhteellisesti mitattuna liikevaihdon kasvu on ollut Kuopiota nopeampaa Oulussa (+30 %) ja Lahdessa (+ 41 %). Vastaavalla ajanjaksolla Kuopion asukasluku on kasvanut 6 %, joten vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on ollut selkeästi asukasluvun kasvua nopeampaa. Tämä kertoo sekä Kuopion kaupallisen aseman vahvistumisesta, että asukkaiden ostovoiman parantumisesta.



Kuva 29 Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu 2007-2015 (milj. €)

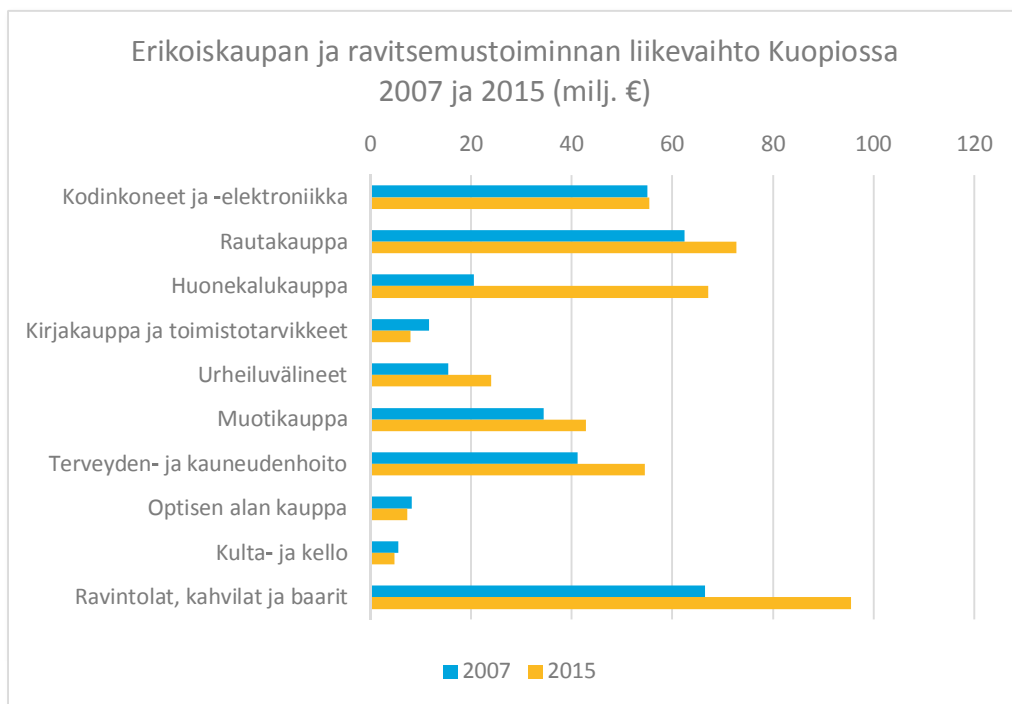
A.C. Nielsenin myymälärekisterin tietojen perusteella tarkastelualueella päivittäistavarakaupan myynti on kasvanut yhteensä noin 81 miljoonaa euroa (+35 %) vuosina 2007-2016. Suhteellisesti myynnin kasvu on ollut hieman hitaampaa kuin koko maassa keskimäärin (+50 %). Tarkastelualueella myynnin kasvu on ollut absoluuttisesti suurinta hypermarket- ja supermarket -kokoluokan myymälöissä. Kuopion keskusta-alueella (postinumerot 70100 ja 70110) päivittäistavarakaupan myynti on kasvanut yhteensä noin 19 miljoonaa euroa (+4 %).

Oheisessa kaaviossa on vertailtu myymälätyyppikohtaista kasvua koko maan vastaaviin lukemiin. Suhteessa suurinta kasvu on Kuopiossa ollut tavaratalojen toimialaryhmässä. Pieniä supermarketteja lukuun ottamatta kaikkien myymälätyyppien myynti on kasvanut tarkastelualueella.



Kuva 30 Päivittäistavarakaupan myynnin kehitys tarkastelualueella ja koko maassa 2007-2016 (A.C. Nielsen)

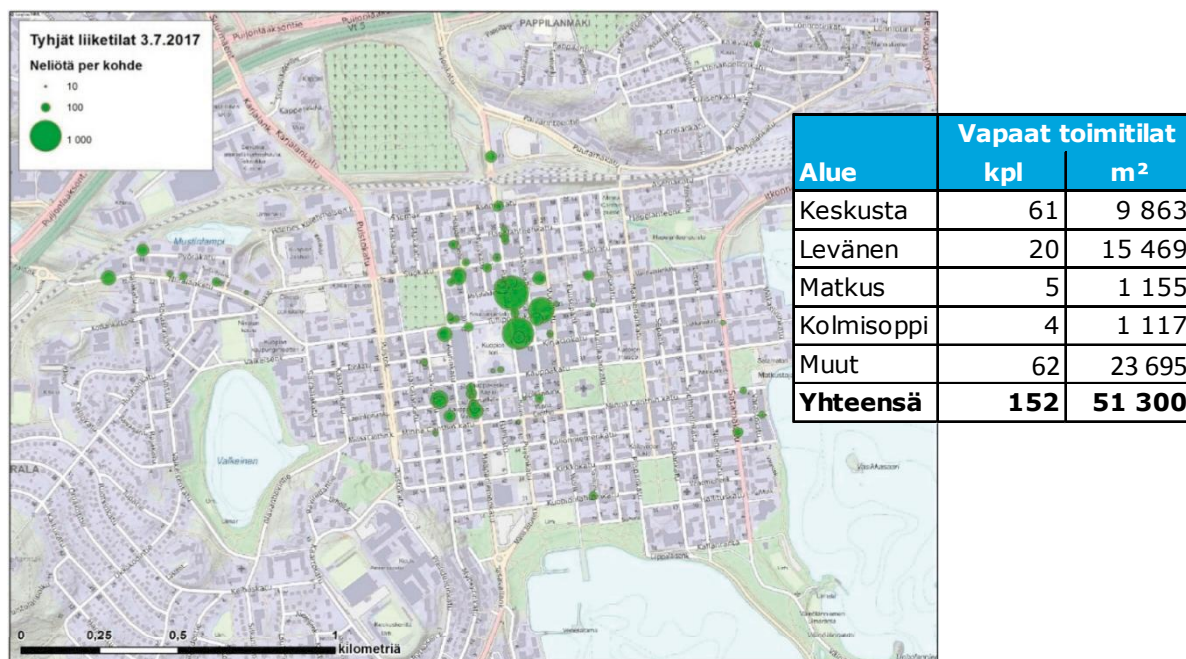
Erikoiskaupan ja ravitsemustoiminnan (ravintolat, kahvilat ja baarit) liikevaihdon kehitystä toimialoittain Kuopiossa on tarkasteltu seuraavassa kaaviossa. Erikoiskaupassa kasvua on tapahtunut erityisesti huonekalukaupassa (+46 milj. €). Noin kymmenen miljoonan euron liikevaihdon kasvu on ollut rautakaupan, urheiluvälinekaupan, muotikaupan sekä terveyden- ja kauneudenhoitokaupan aloilla. Liikevaihto on puolestaan pienentynyt kirjakaupassa, optisen alan kaupassa sekä kulta- ja kellokaupassa. Ravintoloiden, kahviloiden ja baarien liikevaihto on puolestaan kasvanut lähes 30 miljoonaa euroa.



Kuva 31 Erikoiskaupan ja ravitsemustoiminnan liikevaihto toimialoittain Kuopiossa 2007 ja 2015 (Lähde: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

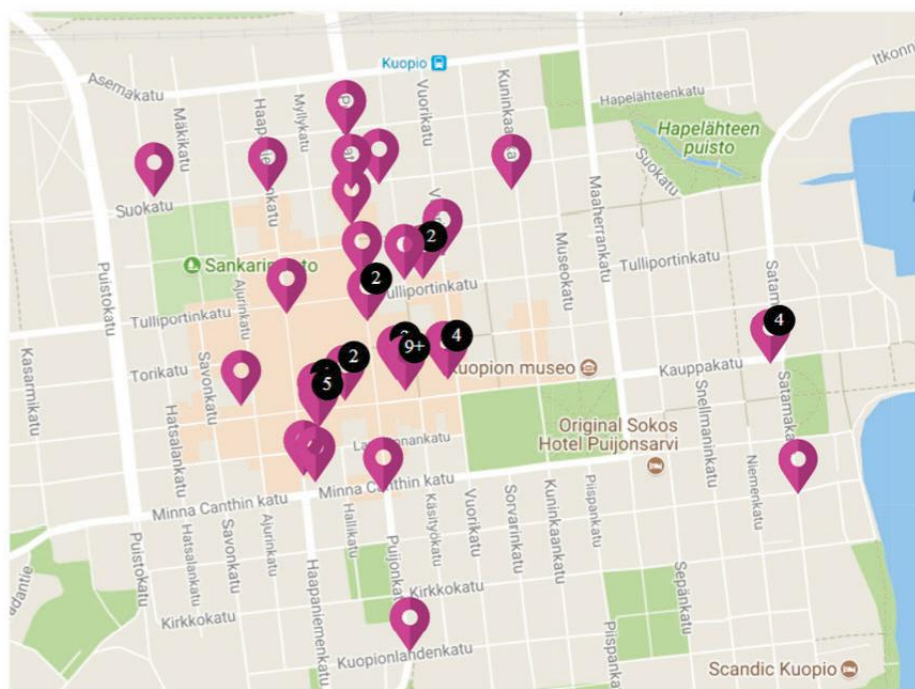
4.4 Toimitilamarkkinoiden kehitys

Kuopion toimitilapalvelun mukaan keskustassa oli heinäkuussa 2017 noin 60 vapaata liiketilaa, joiden yhteispinta-ala on lähes 10 000 m². Suurimmat vapaat liiketilat olivat osoitteissa Puijonkatu 23 (Sektorin, 1 015 m²) ja Puijonkatu 29 (1 200 m²). Yhteensä Kuopiossa vapaita liiketiloja oli 152 kpl ja näiden pinta-ala noin 51 000 m². Merkittävää tyhjien liiketilojen ongelmaa verrattuna aikaisempaan tilanteeseen keskustassa ei kuitenkaan nykyään voida sanoa olevan. Merkittävien poistuneiden myymälöidenkin tilalle on saatu uusia toimijoita, mistä esimerkkinä on Anttilan entisissä tiloissa avautunut Tokmanni-tavaratalo. Keskustan lisäksi tyhjiä liiketiloja on merkittävästi Leväsen alueella (20 kpl / 15 500 m²). Vapaita toimitiloja on myös Juankoskella, yhteensä noin 8 100 m². Vapaiden toimitilojen sijoittumista on havainnollistettu oheisella kartalla ja taulukossa.



Kuva 32 Vapaat toimitilat Kuopion keskusta-alueella (Lähde: Kuopion toimitilapalvelu)

Seuraavalla kartalla on osoitettu vuokrattavana olevat liiketilat Kuopion ydinkeskustan alueelta lokakuussa 2017 Oikotie.fi-sivuston mukaan. Vuokrattavia liiketiloja oli erityisesti torin eteläpuolella kauppakeskus Apelissa sekä Kauppakadun varrella torin itäpuolella. Myös torin koillispuolella oli useita vuokrattavia liiketiloja.



Kuva 33 Vuokrattavat liiketilat Kuopion keskustassa 10/2017 (Lähde: Oikotie.fi)

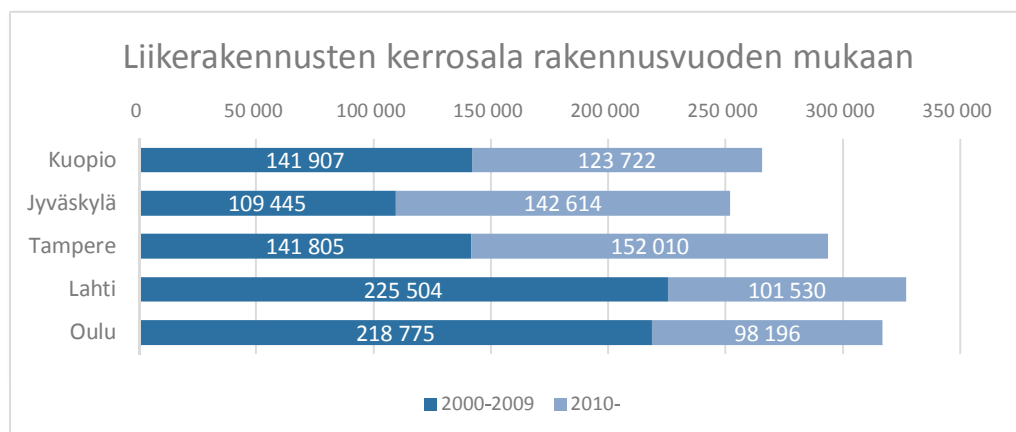
Seuraavassa taulukossa on esitetty Kuopion keskustan vuokrattavien liiketilojen vuokrapyyntö, pinta-alat ja neliövuokrat sellaisista kohteista, joista oli saatavissa hintatieto Oikotie.fi-palvelusta. Liiketilojen neliövuokran vaihteluväli oli 9-33 €/m²/kk keski- ja mediaanivuokran asettuessa 16-17 euroon. Vuokrapyyntö on linjassa suomalaisten ydinkeskustojen vuokratason kanssa aset-tuen vertailukaupunkien hintahaarukan alapäähän. Catellan kevään 2017 markkinakatsauksen mukaan keskustoissa sijaitsevien liiketilojen neliövuokrat olivat seuraavia:

- Tampereen ydinkeskusta: 35-75 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 11-35 €/m²/kk)
- Turun ydinkeskusta: 40-80 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 10-30 €/m²/kk)
- Oulun ydinkeskusta: 35-80 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 10-18 €/m²/kk)
- Lahden ydinkeskusta: 20-50 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 7-12 €/m²/kk)
- Jyväskylän ydinkeskusta 21-52 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 9-16 €/m²/kk)
- Vaasan ydinkeskusta 20-55 €/m²/kk (ydinkeskustan reunavyöhyke 8-18 €/m²/kk)

Taulukko 6 Vuokrattavien liiketilojen hinnat ja pinta-alat Kuopion keskustassa 10/2017 (Lähde: Oikotie.fi)

	Vuokra €/kk	m ²	€/m ²
Kauppakatu 49	2 300	69	33
Puijonkatu 27	2 100	75	28
Puijonkatu 33	1 150	46	25
Haapaniemenkatu 11	2 760	120	23
Vuorikatu 25	870	49	18
Puijonkatu 22	1 500	90	17
Satamakatu 13	2 352	147	16
Suokatu 24	900	58	16
Puijonkatu 37	1 200	94	13
Puijonkatu 12	515	46	11
Puijonkatu 37	1 200	111	11
Suokatu 47	1 110	111	10
Haapaniemenkatu 36	2 850	285	10
Kuninkaankatu 30	1 254	145	9

Liiketilojen tarjonnan kehittymisellä on merkittävä vaikutus myös liiketilojen kysyntään. Vähittäiskaupan toimijoille keskeistä on, että liiketilat ovat oikeassa sijainnissa, vastaavat heidän tarpeisiinsa ja ovat houkuttelevia sekä toimivia. Uusille kaupan konsepteille tarvitaan myös uusia liiketiloja, jotta kaupungissa pystytään vastaamaan näihin tarpeisiin. Seuraavassa kaaviossa on kuvattu 2000-luvulla rakennettujen liikerakennusten kerrosalaa rakennusvuoden (2000-2009 ja 2010-) mukaisesti jaoteltuna Kuopiossa ja vertailukaupungeissa. Tällä vuosituhanella rakennettujen liikerakennusten kerrosala Kuopiossa on yhteensä 256 600 m². Tämä on hieman enemmän kuin Jyväskylässä (252 000 m²) ja vähemmän kuin esimerkiksi Lahdessa, jossa vastaava luku on peräti 327 000 m². Tilastoa tarkasteltaessa on huomioitava, että liikerakennusten luokkaan kuuluvat kaupan toimitilojen lisäksi mm. majoitusliikkeet, asuntolarakennukset sekä ravintolat.



Kuva 34 Liikerakennusten kerrosala rakennusvuoden mukaan (Lähde: Tilastokeskus)

5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA OSTOVOIMAN VIRTAAUS

5.1 Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys

Vähittäiskaupan ostovoima kuvaa alueen asukkaiden kauppaan kohdistuvaa kulutuspotentiaalia. Ostovoima arvioidaan väestömäärän sekä toimialakohtaisen keskimääräisen kulutuksen perusteella (€/asukas). Asukkaiden lisäksi muita alueen vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa tuottavia tekijöitä ovat esim. vapaa-ajanasukkaat, matkailijat, ohikulkuliikenne sekä alueella työssäkäyvät. Tässä selvityksessä on kuitenkin arvioitu ainoastaan vakituisten asukkaiden muodostamaa ostovoimaa. Ostovoiman laskemisessa on huomioitu Kuopion väestömäärä 2007 ja 2015 huomioiden kuntaliitokset (2017 kuntajako). Keskimääräisinä kulutuslukuina on käytetty Santasalo Oy:n vähittäiskaupan kulutuslukuja Pohjois-Savoon 2007 ja 2015. Kulutusluvuissa on ollut kasvu keskimäärin noin 3 % / vuosi sekä päivittäistavarakaupan, että erikoistavarakaupan osalta.

Vähittäiskaupan arvioitu ostovoima on päivittäistavarakaupan osalta Kuopiossa kasvanut noin 100 miljoonaa euroa (37 %) ja erikoistavarakaupassa myös vastaavasti noin 100 miljoonaa euroa (32 %). Ostovoiman kasvuun ovat vaikuttaneet Kuopion väestönkasvu (n. 6 %) sekä arvioitu ko. toimialoihin kohdistuva kulutuksen kasvu.

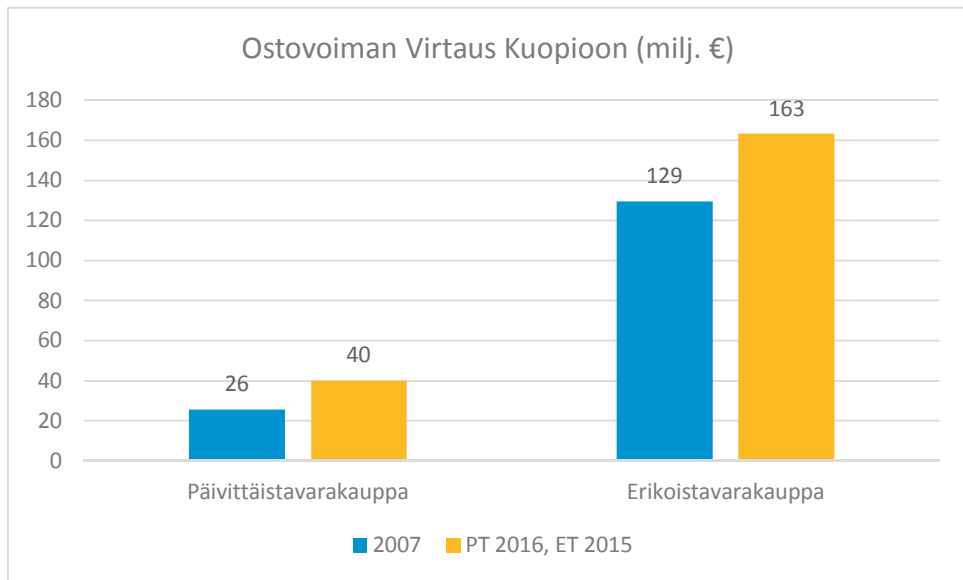
Taulukko 7 Vähittäiskauppaan kohdistuva Kuopion vakituisten asukkaiden ostovoima 2007 ja 2015

	Ostovoima (milj. €)		Kasvu 2007-2015	
	2007	2015	Milj. €	%
Päivittäistavara	274	374	100	37 %
Erikoistavara	312	413	101	32 %

5.2 Ostovoiman virtaus

Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus kuvaa toteutuneen vähittäiskaupan myynnin (liikevaihto+alv) ja asukkaiden ostovoiman erotusta. Mikäli kaupungissa toteutunut vähittäiskaupan myynti on suurempi kuin asukkaiden ostovoima, virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa alueelle. Vastaavasti mikäli myynti jää ostovoimaa pienemmäksi, tapahtuu kunnasta ostovoiman ulosvirtausta. Kuopion ostovoiman virtaus on laskettu erikseen päivittäistavarakaupalle A.C. Nielsenin myymälärekisterin myyntitietojen (2007 ja 2016) perusteella sekä erikoistavarakaupalle Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtotietojen perusteella. Erikoistavarakaupassa liikevaihtoon on lisätty 24 %:n arvonlisävero. Vertailtavuuden vuoksi päivittäistavarakaupan ostovoiman virtaus on huomioitu vuoden 2007 mukaisella kuntajajolla ja erikoistavarakaupan osalta on käytetty tilastoteknisistä syistä vuoden 2017 kuntajakoa. Ostovoiman virtausarvioon liittyy epävarmuustekijöitä (esim. tavaratalokaupan jakaminen päivittäis- ja erikoistavarakaupan kesken ja näiden erilainen alv-%), minkä seurauksena virtausta tulee pitää suuntaa-antavana.

Oheisessa kaaviossa on esitetty Kuopioon suuntautuva ostovoima päivittäis- ja erikoistavarakaupalle. Arvion perusteella päivittäistavarakaupan ostovoiman virtaus Kuopioon (2007 kuntaraja) on kasvanut 26 miljoonasta eurosta 40 miljoonaan euroon. Vuonna 2007 Kuopion päivittäistavarakaupan myynti oli noin 12 %:a suurempi kuin asukkaiden ostovoima ja vuonna 2016 vastaavasti noin 14 %:a suurempi. Kuopion suhteellinen asema päivittäistavarakaupassa on näin ollen hieman parantunut vuosina 2007-2014. Vastaavasti erikoistavarakaupassa Kuopioon (2017 kuntaraja) kohdistuva ostovoiman virtaus on kasvanut noin 130 miljoonasta eurosta yli 160 miljoonaan euroon. Erikoistavarakaupassa myynti oli sekä 2007 että 2015 noin 40 % suurempi kuin asukkaiden muodostama ostovoima. Erikoistavarakaupassa Kuopion suhteellinen asema on näin ollen pysynyt lähes ennallaan.

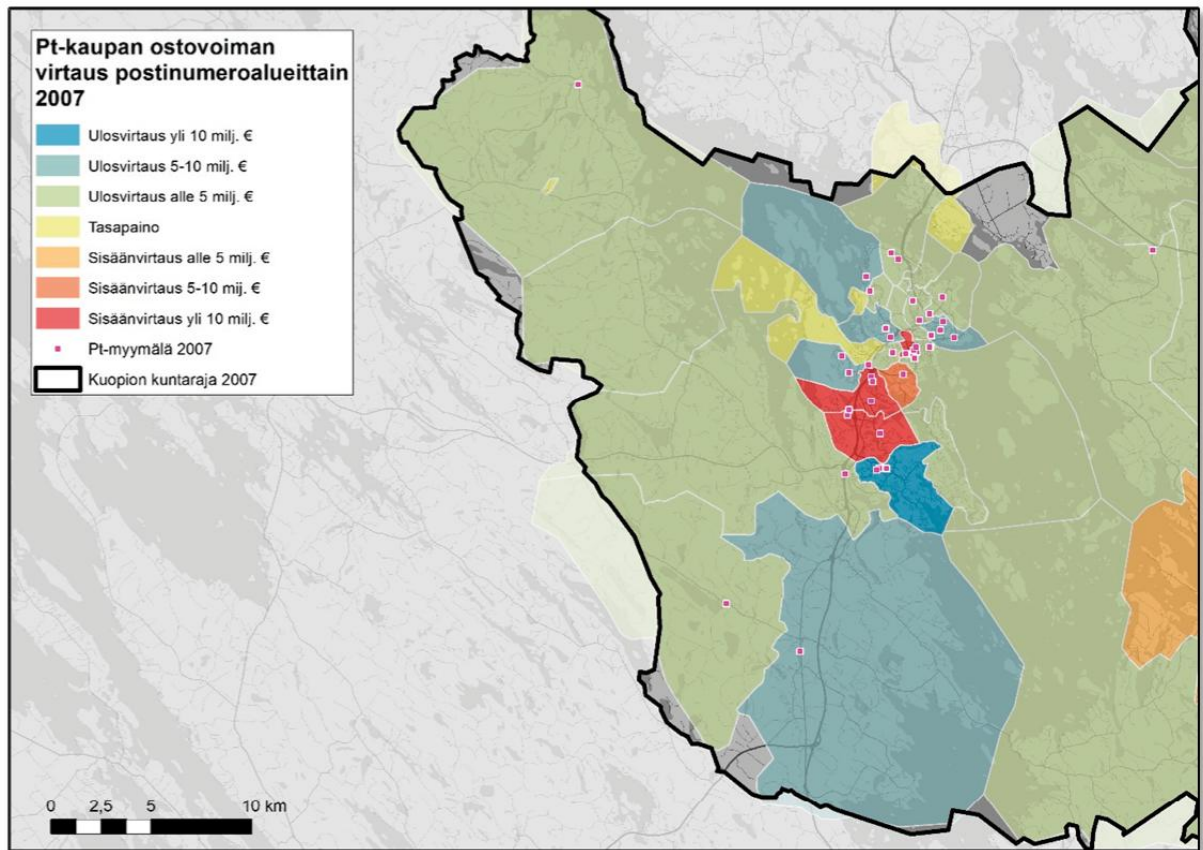


Kuva 35 Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus Kuopioon (milj. €)

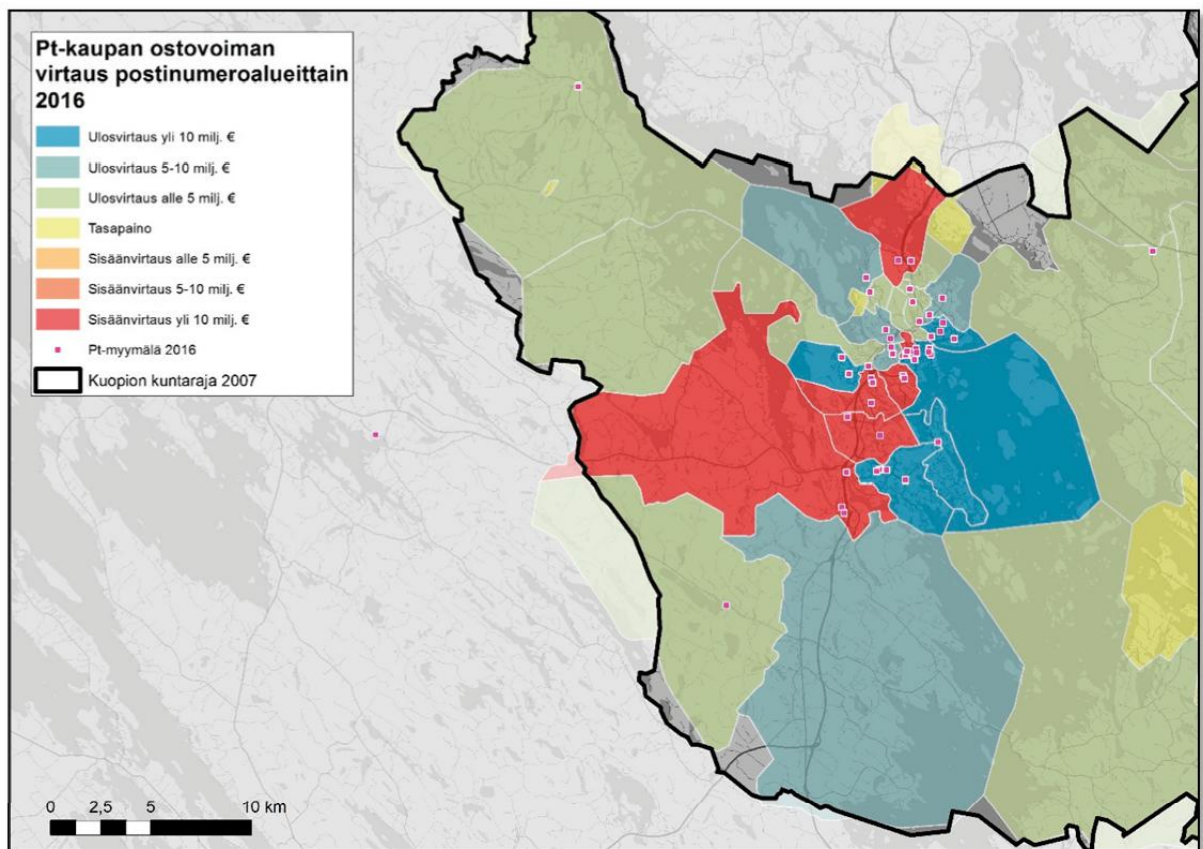
Seuraavilla kartoilla on tarkemmin havainnollistettu päivittäistavarakaupan ostovoiman virtausta 2007 ja 2016 Kuopion keskustaajaman ympäristön postinumeroalueilla. Kartalla punaiset sävyt kuvaavat postinumeroalueita, joihin virtaa päivittäistavarakaupan ostovoimaa. Kartoista voidaan havaita päivittäistavarakaupan ostovoiman virtauksen kohdistuneen 2007 pääasiassa Kuopion keskustaan (+12 milj. €) sekä Kolmisopen-Savilahden alueelle. Vuoteen 2016 mennessä uusina päivittäistavarakaupan ostovoiman virtausta vastaanottavina alueina ovat nousseet esiin Päivärannan alue sekä Matkus. Kuopion keskustaan kohdistuva ostovoiman sisäänvirtaus on pienentynyt noin +2 miljoonaan euroon.

Kuopion keskustan pohjoispuolella, Päivärannan välittömässä läheisyydessä olevilla postinumeroalueilla (Päiväranta, Kettulanlahti, Inkilänmäki, Saarijärvi, Linnanpelto, Länsi-Puijo, Julkula ja Vuorela) päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus oli vuonna 2007 noin 25 miljoonaa euroa ja vuoteen 2016 mennessä ulosvirtaus oli pienentynyt noin 5 miljoonaan euroon. Aikaisemmin ostovoima on virrannut ennen kaikkea Kuopion muihin päivittäistavarakaupan suuryksikköihin sekä keskustaan. Erityisesti Päivärannan hypermarket-kokoluokan myymälän ansiosta alueen palvelutarjonta on kuitenkin laajentunut ja keskustaajaman pohjoisosien asukkaiden ostovoimasta entistä suurempi osa toteutuu kulutuksena lähialueen myymälöissä. Päivärannan suuryksikkömyymälästä huolimatta edelleen osa alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta virtaa muualle.

Matkuksen etelä- ja itäpuolen postinumeroalueilta (Pitkälähti, Hiltulanlahti, Kurkimäki, Litmanen ja Jynkänmäki) päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus oli vuonna 2007 noin 22 miljoonaa euroa ja vuoteen 2016 mennessä ulosvirtaus oli kasvanut 28 miljoonaan euroon. Matkuksen päivittäistavarakaupan kehittymisen ansiosta Pitkälähteen kohdistuu ostovoiman sisäänvirtausta, mutta pääsääntöisesti Kuopion eteläosien postinumeroalueilta päivittäistavarakaupan ostovoima virtaa erityisesti Kolmisopen ja Savilahden suuryksikköihin. Alueen väestömäärä on kuitenkin kasvanut yli 5 000 asukkaalla, mikä on lisännyt alueen ostovoimaa; koska palvelutarjonta alueella ei kuitenkaan ole juurikaan kasvanut, virtaa yhä suurempi osa ostovoimasta alueen ulkopuolelle.



Kuva 36 Päivittäistavara-kaupan ostovoiman virtaus postinumeroalueittain 2007



Kuva 37 Päivittäistavara-kaupan ostovoiman virtaus postinumeroalueittain 2016

6. TOTEUTUNEET VAIKUTUKSET SUHTEESSA VAIKUTUSTEN ARVIOINTIEN TULOKSIIN

Raportin tässä luvussa kuvataan Päivärannan ja Matkuksen kaupan hankkeiden taustaksi tehdyt kaupallisten vaikutusten arvioinnit sekä niissä tunnistetut keskeisimmät hankkeiden aiheuttamat vaikutukset ostovoiman siirtymään, kaupan verkostoon, päivittäistavarakaupan saavutettavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen. Luvussa 6.1. kuvataan selvitysten lähtökohdat ja luvussa 6.2. arvioidut vaikutukset suhteessa nykytilaan.

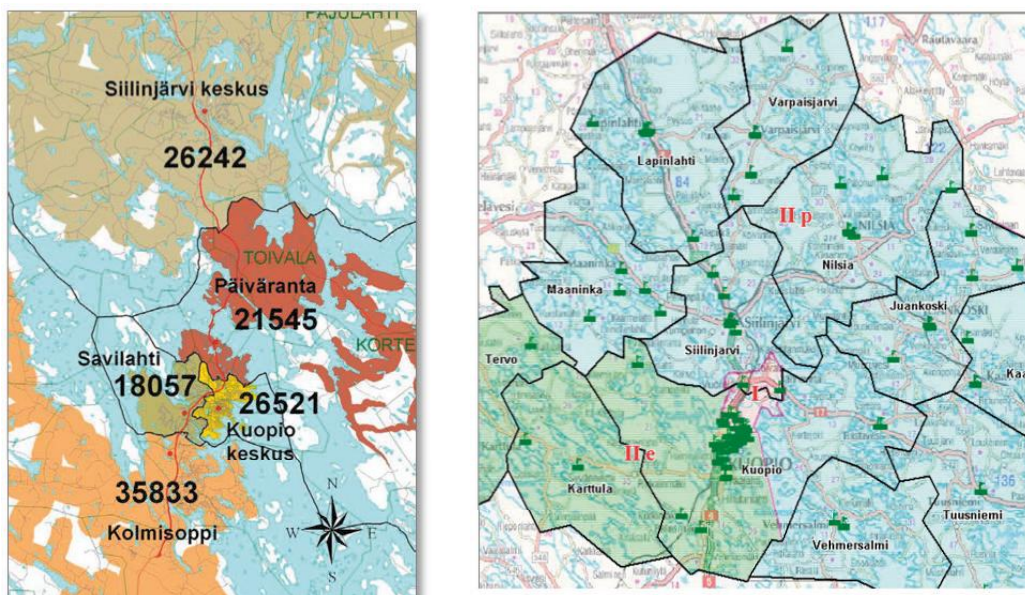
6.1 Kuopion hankkeista toteutetut kaupallisten vaikutusten arvioinnit

6.1.1 Päivärannan vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusten arviointi

Vähittäiskaupan selvitys laadittiin vuonna 2003 asemakaavoituksen tueksi. Selvityksen lähtökohdaksi oli, että alueen rakennuksista noin 7 000 k-m² tultaisiin saneeraamaan kaupan käyttöön. Olemassa olleiden rakennusten yhteyteen tultaisiin toteuttamaan noin 7 000–8 000 k-m² kaupallista kerrosalaa ja hankkeen kokonaiskerrosalaksi muodostui täten noin 15 000 k-m². Citymarketin pinta-alaksi määriteltiin noin 14 000 k-m², josta elintarvikemyynnin pinta-alaa olisi noin 3 500 k-m².

Päivärannan K-Citymarket myymälä avautui 14.8.2008, noin viisi vuotta selvityksen valmistumisen jälkeen. Hypermarketkeskuksessa toimi avautumishetkellä K-Citymarketin lisäksi ravintola ja 13 etumyymälää.⁹ Nykyisin K-Citymarketin yhteydessä toimii mm. Plantagen-puutarhamyymälä, Baiks-pyöräkauppa, Musti ja Mirri -elintarvikemyymälä sekä muita pienempiä kauppoja ja palveluita.

Selvityksessä määriteltiin hankkeen kaupallinen vaikutusalue. Suurimpien vaikutusten arvioitiin kohdistuvan ensisijaiselle vaikutusalueelle Kuopion pohjoisiin ja Siilinjärven eteläisiin osiin. Muut alueet kuuluisivat toissijaiseen vaikutusalueeseen, joka jaettiin kahteen osaan: Päivärantaan pohjoisten Kallansiltojen kautta tieverkollisesti liittyviin alueisiin ja etelästä Kuopion ydinalueiden kautta liittyviin alueisiin.



Kuva 38 Vasen kuva: Päivärannan hypermarketin ensisijainen vaikutusalue ja kilpailevien vähittäiskaupan yksiköiden vaikutusalueet väestömäärineen. Oikea kuva: hankkeen vaikutusalue (I, II pohjoinen, II etelä), hankkeen sijainti sekä päivittäistavaramyymälät selvitysajankohtana.

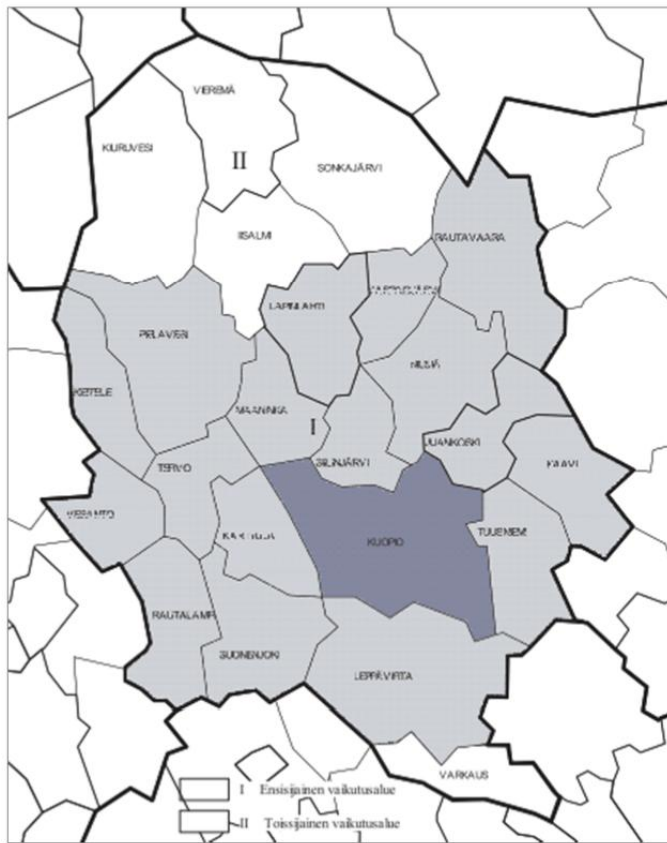
⁹ Kesko Oyj (2008) [https://www.kesko.fi/media/uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/arkisto/ita-suomi1/2008/Uusi-K-citymarket-Paivaranta-Kuopio-avautuu/](https://www.kesko.fi/media/ uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/arkisto/ita-suomi1/2008/Uusi-K-citymarket-Paivaranta-Kuopio-avautuu/)

6.1.2 Matkuksen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arviointi

Matkuksen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusarviointi laadittiin vuonna 2010. Selvityksen lähtökohtana oli merkittävä kaupallisen tarjonnan lisääntyminen Matkuksen alueella, moottoritien molemmin puolin. Moottoritien länsipuoli sisältäisi selvityksen mukaan sekä keskustahakuista erikoistavara kauppaa että tilaa vaativaa kauppaa painopisteen ollessa jälkimmäisessä. Itäpuolella painopiste olisi selvemmin tilaa vaativassa kaupassa. Päivittäistavara kaupan myyntipinta-ala oli tarkoitus nostaa selvitysajankohdan noin 900 my-m²:stä noin 2 900 my-m²:iin.

Matkuksen kauppakeskus avattiin marraskuussa 2012, kaksi vuotta selvityksen valmistumisen jälkeen. Vuonna 2016 Matkuksessa oli yhteensä 79 myymälää ja noin 65 000 k-m² vuokrattavaa liiketilaa. Merkittävä osa Matkuksen toimijoista on keskustahakuista erikoistavara kauppaa ja kaupallisia palveluita. Kauppakeskuksessa sijaitsee esim. 34 pukeutumiseen liittyvää myymälää sekä 11 kahvilaa ja ravintolaa.¹⁰

Matkuksen kaupallisen keskittymän ensisijaiseksi kaupalliseksi vaikutusalueeksi oli selvityksessä määritelty Kuopion seutu, Sisä-Savo, Koillis-Savo ja osa Ylä-Savosta ja Leppävirta. Toissijaiseen vaikutusalueeseen kuului loppuosa Pohjois-Savosta.



Kuva 39 Matkuksen kaupallinen vaikutusalue.

Selvityksen pääasiallinen tarkoitus oli arvioida päivittäistavara kaupan mitoituksen kasvattamista alueella ja sen vaikutuksia. Selvitysajankohtana jo voimassa ollut asemakaava mahdollisti vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle. Voimassa olleen asemakaavan vähittäiskaupan mitoitus oli 154 984 k-m². Varsinainen ratkaisu suuryksikön mahdollistamisesta oli näin ollen tehty jo aikaisemmassa asemakaavavaiheessa sekä alkujaan Pohjois-Savon vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa, jossa Matkus oli osoitettu suuryksikön sijaintipaikkana. Lisäksi selvitys oli laadittu ennen kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa oli otettu tilaa vievä erikoistavara kauppa kaupan sijainninhjauksen piiriin.

¹⁰ Kauppakeskushdistys Ry (2017) Kauppakeskukset 2017.

6.2 Arvioidut vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Seuraavissa alaluvuissa on referoitu kaupan hankkeiden vaikutusten arvioinneissa todetut keskeisimmät kaupalliset vaikutukset sekä kuvattu, miten ko. tarkasteluosa-alue on todellisuudessa Kuopiossa muuttunut. Kaikkien muutosten ja toteutuneiden kaupan hankkeiden välille ei voida kuitenkaan vetää suoraa syy-seuraussuhdetta, vaan taustalla vaikuttavat mekanismit ovat moniulotteisia. Hankkeiden myötä toteutuneiden uusien kaupan kohteiden lisäksi kaupan rakentamiseen, sijoittumiseen sekä muihin tarkasteltaviin tekijöihin ovat vaikuttaneet esim. taloudellinen taantuma, teknologinen kehitys ja verkkokaupan kasvu, kaupan toimintalogiikassa sekä kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneet muutokset sekä esim. poliittiset päätökset koskien kaupan sijainnin ohjausta ja kaupan aukioloaikoja.

6.2.1 Ostovoiman siirtymä

Päivärannan arviointi (2003)

Päivärannan suuryksikön arvioitiin kasvattavan ensisijaisen vaikutusalueen kaupallista vetovoimaa ja vähentävän merkittävästi ostovoiman siirtymää alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupassa suuryksikön ensisijaiselta vaikutusalueeltaan keräämän ostovoiman arvioitiin olevan 3-7 miljoonaa euroa. Lisäksi muista Kuopion vähittäiskaupan suuryksiköistä arvioitiin siirtyvän Päivärannan suuryksikköön 10-20 miljoonaa euroa ja toissijaiselta vaikutusalueelta Kuopioon tulevasta ostovoimasta 3-6 miljoonaa euroa. Erikoiskaupassa siirtymä ensisijaiselta vaikutusalueelta Päivärantaan on tehdyn arvion mukaan 4-10 miljoonaa euroa ja toissijaiselta vaikutusalueelta 5-10 miljoonaa euroa.

Alueellisesti tarkastellen Päivärannan suuryksikön myötä seudun ostovoiman siirtymien muualle todettiin vähenevän Vuorelaa lukuun ottamatta. Naapurikuntien keskustoihin suuryksiköllä ei nähty olevan oleellista vaikutusta. Päivärannan suuryksikön myynnin todettiin olevan pois lähinnä Kuopion muilta suurmyymälöiltä (Savilahti, Kuopion keskusta ja Kolmisoppi), mutta suuryksiköstä huolimatta ostosmatkat Kuopion keskustaan ja muihin aluekeskuksiin jatkuivat. Selvityksessä todettiin edelleenkin Kuopion keskustan tarjoavan paremmat ja monipuolisemmat palvelut. Kuitenkin erityisesti Savilahti ja Kolmisoppi joutuisivat selvityksen mukaan sopeutumaan kovenevaan kilpailuun.

Matkuksen arviointi (2010)

Matkuksen arvioinnissa kaupan hankkeen arvioitiin lisäävän ostovoiman siirtymää sekä vaikutusalueelta että sen ulkopuolelta Kuopioon. Samalla sen todettiin lisäävän kilpailua tilaa vaativassa ja muussa erikoiskaupassa ja aiheuttavan ostovoiman siirtymistä selvitysajankohtana toimineista kaupan yksiköistä. Hankkeen arvioitiin lisäävän myös suurten päivittäistavarakaupan yksiköiden välistä kilpailua Kuopiossa. Välillisesti tämän nähtiin mahdollisesti vaikuttavan myös pienempien yksiköiden kehittymisedellytyksiin. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Matkukseen lisäisi selvityksen mukaan ostovoiman siirtymistä Kuopioon laajalta alueelta ja erityisesti Kuopion eteläpuolelle sijoittuvista kunnista. Tämän ei kuitenkaan todettu heikentävän merkittävästi kuntakeskusten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä.

Toteutuneet vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa sekä Päivärannan suuryksikön että Matkuksen alueen nähtiin lisäävän vähittäiskaupan ostovoiman siirtymää Kuopioon. Vuonna 2007 ostovoiman siirtymä Kuopiossa oli päivittäistavarakaupassa +26 milj. € (Kuopion kuntaraja 2007) ja erikoistavarakaupassa +129 milj. € (Kuopion kuntaraja 2017). Vuoteen 2016 mennessä päivittäistavarakaupassa Kuopioon kohdistuva ostovoiman virtaus kasvoi 14 miljoonaa euroa ja erikoistavarakaupassa vuoteen 2015 mennessä noin 34 miljoonaa euroa. Huomioiden ostovoiman kasvu, virtaus Kuopioon on suhteellisesti himan kasvanut päivittäistavarakaupassa, mutta pysynyt ennallaan erikoistavarakaupassa. Ostovoiman virtauslaskelmien perusteella ei voida kuitenkaan päätellä, mistä ostovoimaa virtaa Kuopioon ja millä volyymin. Kuopio on maakunnan kaupallinen keskus, minkä seurauksena kaupungin kaupalliset keskittymät ja niiden tarjonta houkuttelevat asiointeja kaikkialta maakunnasta ja jopa kauempaakin.

Alueellisella tasolla olemassa olevalla aineistolla on mahdollista arvioida ainoastaan päivittäistavarakaupan ostovoiman virtauksissa tapahtuneita muutoksia. Päivärannan hypermarket on pienentänyt keskustaajaman pohjoisosista tapahtuvaa päivittäistavarakaupan ulosvirtausta. Alueelta kuitenkin virtaa edelleen ostovoimaa Kuopion muihin päivittäistavarakaupan myymälöihin. Päivärannan yksiköstä tehty vaikutusten arviointi ennustikin asian suhteellisen täsmällisesti. Matkuk- sen osalta päivittäistavarakaupan sisäänvirtaus on kasvanut erityisesti Pitkälähdän alueelle, jo- hon Matkuk- sen kaupallinen keskittymä kuuluu. Ostovoiman ulosvirtaus kokonaisuudessaan eteläisen Kuopion alueelta on kuitenkin lisääntynyt huomioiden Pitkälähdän alue. Päivittäistava- rakaupan ostovoima kohdistuu entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin, eikä alueelle tullut uusi kaupan tarjonta ole pystynyt vastaamaan alueen väestönkasvuun. Matkuk- sen pääasiallinen vai- kutus ostovoiman virtauksissa onkin kohdistunut erikoistavarakauppaan. Matkuk- sen vaikutusten arvioinnissa onkin esitetty päivittäistavarakaupan vaikutuksia hieman ylikorostuneesti toteutunei- siin vaikutuksiin nähden. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että alueelle ei ole kaavallisesti mah- dollistettu vetovoimaisen päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumista, vaan tarjontaa on kasvatettu enemmän paikalliseen kysyntään vastaavilla supermarket- ja valintamyymäläkokoluo- kan kaupoilla.

6.2.2 Vähittäiskaupan alueellinen verkosto

Päivärannan arviointi (2003)

Päivärannan selvityksessä lähimyymälöiden toimintaedellytyksien arvioitiin heikkenevän uuden hankkeen myötä, mutta millään alueella lähimyymälöiden ei arvioida poistuvan hankkeen suora- na seurauksena. Päivittäistavarakaupassa suurimman vaikutuksen nähtiin kohdistuvan itse Päivä- rannan alueeseen, mutta alueelle jäljelle jäävän lähimyymälän (Siwa Päiväranta) toimintaedelly- tysten arvioitiin säilyvän riittävinä. Päivittäistavarakaupan lähikauppojen toimintaedellytysten arvioitiin heikkenevän myös Siilinjärven keskustassa, Vuorelassa, Saarijärvellä sekä muilla ensisi- jaisen vaikutusalueen lähikaupoilla. Päivärannan vaikutukset alueen muiden kuntakeskusten päi- vittäistavarakauppaan kuitenkin oletettiin hyvin pieniksi, eikä Kuopion keskustan, ulkopuolisten kuntakeskusten ja olemassa olevien alakeskusten myymälämäärän arvioitu vähenevän.

Matkuk- sen arviointi (2010)

Matkuk- sen päivittäistavaramyymälän ei arvioitu vaarantavan naapurikuntien kuntakeskusten päivittäistavaramyymälöiden toiminnan jatkumista. Hankkeen ei nähty vaarantavan myöskään Kuopion keskustan kaupallista kehittymistä, sillä keskustan erikoiskaupan todettiin muodostuvan pienistä yksiköistä ja Matkuk- sen alueella tulisi olemaan tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Matkus saattaisi kaupallisen selvityksen mukaan sen sijaan välillisesti jopa edesauttaa Kuopion keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä, koska se parantaisi Kuopion kaupallista vetovoimaa ja toisi Kuopion alueelle uutta ostovoimaa nykyisen markkina-alueen ulkopuolelta.

Toteutuneet vaikutukset

Koko vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan myymälämäärät Kuopiossa ovat pysyneet lähes ennallaan vuosina 2007-2015. Muussa (keskustahakuisessa) erikoiskaupassa myymälämäärä on vähentynyt ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa kasvanut jonkin verran. Huomioitavaa myymälä- määrän kehityksessä on alueellisen tasapainon muuttuminen; koska Matkuk- sen kauppakeskuk- seen on tullut noin 80 uutta, pääosin erikoistavarakauppaan keskittynyttä myymälää ja vähittäis- kaupan myymälämäärä on muutoin pysynyt vuoden 2007 tasolla, on muualla Kuopiossa erikois- tavarakaupan toimipaikkojen määrä vääjäämättä vähentynyt. Esimerkiksi keskustan postinume- roalueilla 70100 ja 70110 vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on pienentynyt 44 kappaleella vuosina 2011-2017.

Kaupallisten vaikutusten arvioinneissa Päivärannan suuryksikön ja Matkuk- sen kauppakeskittymän arvioitiin lisäävän tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjontaa vaarantamatta päivittäistavara- kaupan ja muun erikoiskaupan kehittämis- ja toimintaedellytyksiä. Päivittäistavarakaupassa pal- veluverkkoon kohdistuneet muutokset eivät olekaan olleet merkittäviä. Päivärannan alueella ar- vioinnissa esitetyn mukaisesti myös lähimyymälöiden toimintaedellytykset ovat säilyneet hyper- marketyksikön avauduttua. Vuosina 2007-2011 Päivärannan alueelta lopetti Siwa-myymäliä, mut- ta vastaavana ajanjaksona alueelle avautui uutena myymälänä Sale. Päivittäistavarakaupassa

vaikutusten arviointien tuloksia tukee myös myyntialan toteutunut kehitys; Kuopion päivittäistavaravaran myyntiala on kasvanut noin 10 000 neliometriä vuodesta 2007 vuoteen 2016. Päivärannan suuryksikön nykyinen päivittäistavaroiden myyntiala on alle puolet tästä. Matkuksen ja Pitkälähden alueen osalta päivittäistavarakaupan tarjonta on vuoteen 2007 verrattuna kasvanut merkittävästi; alueella on avautunut S-market, Halpa-Halli, M-market sekä ABC-liikenneasema. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole tapahtunut merkittäviä päivittäistavarakaupan verkoston muutoksia, joten uudet pt-myyvälät ovat täydentäneet myymäläverkkoa. Kummallekaan tarkastelualueelle toteutuneilla päivittäistavarakaupan hankkeilla ei voida nähdä olleen merkittäviä vaikutuksia Kuopion keskustan tai lähimyyvälöiden kehittymisedellytyksiin. Myöskään Siilinjärven kaupan rakenteeseen tai sijoittumiseen Päivärannan hankkeella ei ole ollut merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Vuorelan alueella on avautunut kaksi vuotta sitten uusi S-market -myymälä ja alueella on myös toinen kaupan hanke vireillä. Päivärantaan ja muihin Kuopion kaupallisiin keskittymiin suuntautuu siilinjärveläisten asiointeja, mutta myös lähipalveluiden kehittymiselle on jäänyt hyvät edellytykset.

Erikoistavarakaupassa arviointi ei ole yhtä suoraviivaista. Päivittäistavarakaupassa korostuu asiointikertojen useus ja myymäläverkon saavutettavuuden tärkeys. Erikoistavarakaupassa puolestaan asioidaan harvemmin ja keskeisempään rooliin nousevat ns. agglomeraatio- tai kasautumisedut. Erikoiskaupan toimijat hyötyvät kilpailijoiden sekä asiointeja tukevien toimintojen läheisyydestä. Matkus on tarjonnut erikoiskaupalle (tiva ja keskustahakuinen) uuden houkuttelevan sijoittumispaikan Kuopiosta ja tällä on ollut selkeitä vaikutuksia niin keskustan kaupalliseen tarjontaan ja vetovoimaan kuin muidenkin Kuopion kaupallisten keskittymien kehittymiseen. Keskustassa myymälämäärä on vähentynyt ja moni keskustahakuisen erikoistavarakaupan ketju on valinnut Kuopion ainoaksi myymäläsijainnikseen Matkuksen kauppakeskuksen. Matkukseen on lähtenyt myös useampi toimija Kuopion keskustasta, mikä on tyhjentänyt liiketiloja ja jossain määrin heikentänyt alueen kaupallista tarjontaa. Matkuksen kaupallisen arvioinnin toteamus keskustan mahdollisesti parantuvasta kaupallisesta asemasta ei näin ollen ole toteutunut. Matkuksen kaupallisen tarjonnan kehittymisellä on ollut myös todennäköisesti vaikutuksia Leväsen alueella sijaitsevan kauppakeskus Hermannin vaikeuksiin asemoida itsensä Kuopion kaupan palveluverkossa.¹¹ Siilinjärven puolella Vuorelassa sijaitseva Green Valley -hanke (50 000 k-m²) ei myöskään ole lähtenyt toteutumaan Matkuksen markkinoille tulon jälkeen.

Vähittäiskaupan alueellista kokonaisuutta tarkasteltaessa Matkuksen uusi kaupallinen keskittymä on kuitenkin tuonut Kuopioon ja koko maakuntaan sellaista kaupallista tarjontaa, joka ei ilman uutta vetovoimaista kauppakeskusta olisi alueelle sijoittunut. Alueellisella tasolla tämä on erityisen merkittävää suhteessa kilpailuun maakuntien ja maakuntakeskusten välillä. Mikäli Ikea olisi valinnut sijaintipaikakseen esimerkiksi Jyväskylän, olisi Kuopion kaupallinen asema alueellisessa verkossa nykyisin merkittävästi heikompi.

6.2.3 Yhdyskuntarakenne

Päivärannan arviointi (2003)

Lähivaikutusalueen todettiin saavan kokonaan uutta erikoistavarakaupan tarjontaa ja päivittäistavarakaupan tarjonnan monipuolistuvan. Lähikauppojen toimintaedellytysten arvioitiin heikkenevän. Kuopion muiden suuryksiköiden aseman nähtiin heikkenevän lyhyellä tähtämellä, mutta palautuvan ostovoiman kasvaessa. Vaikutuksia naapurikuntien kuntakeskuksiin pidettiin vähäisinä. Päivärannan asema alakeskuksena todettiin vahvistuvan ja lähivaikutusalueen erikoiskaupan tarjonnan paranevan. Vuorelan aseman arvioitiin heikkenevän päivittäistavarakaupan tarjonnan osalta.

Matkuksen arviointi (2010)

Matkuksen todettiin tuovan uusia kaupan palveluja alueelle, jossa niitä ei ennestään ollut. Hankkeen vaikutukset Kuopion päivittäistavarakaupan lähimyyväläverkostoon arvioitiin vähäisiksi. Vaikutusten todettiin mahdollisesti näkyvän lähinnä suuryksiköiden kasvavan markkinaosuuskilpailun kautta ja vaikutuksen jakautuvan siten koko kaupunkialueelle. Kuopion olemassa olevien

¹¹ <https://yle.fi/uutiset/3-7101048>

kaupan suuryksiköiden ja etenkin läheisen Kolmisopen kauppakesittymän välistä kilpailua hanke tulisi lisäämään. Kilpailun lisäksi hankkeen vuoksi osa selvityksessä mainituista, selvityshetkellä suunnitteilla olleista kaupan hankkeista saattaa jäädä toteutumatta:

- Haapaniemi (uusi hypermarket ja supermarketin laajennus hypermarketiksi)
- Carlssonin ja Anttilan tavaratalojen laajennukset sekä Alatori -hanke
- Levänen (tilaa vaativaa ja muuta erikoiskauppaa)
- Pitkälähti (tilaa vaativaa erikoiskauppaa)

Toteutuneet vaikutukset

Matkuksen alueen ja Päivärannan suuryksikön vaikutusten arvioinneissa yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia on käsitelty lähinnä vain päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittymisen kannalta katsottuna. Arvioinneissa päädyttiin siihen, että Matkuksen ja Päivärannan kaupallisen aseman vahvistuminen ei heikennä Kuopion keskustan, Kolmisopen, Savilahden, eikä alakeskusten (entisten kuntakeskusten) asemaa palveluverkossa. Päivittäistavarakaupan nykyinen palveluverkko ei poikkea oleellisesti tästä arviosta. Matkuksen alueen vaikutusten arvioinnissa tuotiin esiin, että kauppakesittymän toteuttamisen vuoksi osa suunnitteilla olleista muista kaupan hankkeista saattaa jäädä toteutumatta. Tämä arvio pätee selkeimmin Haapaniemessä, jonne ei suunnitelmista poiketen ole tullut uusia hypermarketteja. Matkuksen hankkeella on lisäksi ollut selvityksessä ennakoituja vaikutuksia merkittävämpi vaikutus Kuopion keskustan kaupan palveluiden kehittymiseen.

Yhdyskuntarakenteeseen liittyen nyt tutkituilla kaupan hankkeilla ei voida nähdä olleen erityistä negatiivista tai hajauttavaa vaikutusta. Päivittäistavarakaupan palveluverkon tihentyminen ja toisaalta kaupan palveluiden parempi fyysinen ja koettu saavutettavuus ovat edesauttaneet lyhyempien asiointimatkojen toteutumista Kuopiossa. Matkuksen ja Päivärannan hankkeet sijoittuvat Kuopion etelä-pohjoissuunnassa valtatie 5:n suuntaisesti etenevän tiiviin asutusvyöhykkeen etelä- ja pohjoisreunoihin tukien olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

6.2.4 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Päivärannan arviointi (2003)

Päivärannan selvitysajankohtana noin 45 % Päivärannan ja Kettulahden alueen väestöstä asui kävelyetäisyydellä (alle 500 m) ja noin 55 % kävelyetäisyyden ulkopuolella (yli 500 m) lähimmästä päivittäistavaramyymälästä. Päivärannan kaupan myötä keskimääräinen saavutettavuus henkilöautolla paranisi selvityksen mukaan huomattavasti. Suuryksikön todettiin olevan varsin hyvin saavutettaessa myös joukkoliikenteellä Kuopion keskustasta ja läheisiltä asuinalueilta.

Matkuksen arviointi (2010)

Aihetta ei käsitelty Matkuksen vaikutusten arviointiraportissa.

Toteutuneet vaikutukset

Päivittäistavarakaupan saavutettavuutta on tarkasteltu vain Päivärannan suuryksikön vaikutusten arvioinnissa. Vuosina 2007-2016 Kuopion (kuntaraja 2007) asukkaiden keskimääräinen tieverkkoa pitkin mitattu etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan on lyhentynyt huomattavasti. Vuonna 2007 lähin päivittäistavarakauppa oli alle kilometrin säteellä noin 80 % kuopiolaisista, kun vastaavasti vuonna 2016 lähimmästä päivittäistavarakaupasta kilometrin säteellä asui jo 82 % asukkaista. Päivittäistavarakaupan palveluverkon saavutettavuus on näin ollen Kuopiossa parantunut tarkasteluajanjaksolla.

Fyysinen etäisyys lähimpään päivittäistavaramyymälään kuvaa vain toista saavutettavuuden ulottuvuutta. Koettuun saavutettavuuteen puolestaan vaikuttavat esim. liikenne- ja kulkuyhteydet, tarjonnan monipuolisuus, hintataso sekä subjektiiviset saavutettavuuteen vaikuttavat tekijät kuten tulotaso tai liikuntakyky. Koettua saavutettavuutta voidaan kuvata kuitenkin esimerkiksi sen kautta, miten helposti monipuolinen kaupan tarjonta on saavutettavissa. Tässä selvityksessä on arvioitu, miten suurten supermarkettien (yli 1 000 m²), hypermarkettien ja tavaratalojen saavutettavuus on muuttunut vuosina 2007-2016. Vuonna 2007 alle kilometrin etäisyydellä lähimmästä vähintään supermarket-kokoluokan myymälästä asui noin 45 % kuopiolaisista. Vuonna

2016 vastaava osuus oli 52 %. Päivittäistavarakaupan uusien, laajemman valikoiman myymälöiden sijoittuminen esimerkiksi Matkuksen alueelle sekä Päivärantaan on näin ollen edistänyt kaupan koetun saavutettavuuden positiivista kehitystä alueella.

6.2.5 Liikenne

Päivärannan arviointi (2003)

Liikenteellisten vaikutusten taustalla olivat selvitysajankohtana olleet Päivärannan eritasoliittymän puutteet, jotka yhdessä kaupan hankkeen kanssa lisääisivät Päivärannantien järjestelytarpeita. Merkittävin liikennemäärien kasvu (yli 4 000 ajoneuvoa/vrk) tapahtuisi selvityksen mukaan Päivärannantien pohjoispäässä, jota kaupan suuryksikköön tuleva asiointiliikenne käyttää. Suuryksikön asiointiliikenteen nähtiin kuormittavan Päivärannan eritasoliittymää selvästi selvitysajankohtaa enemmän. Samalla myös valtatie länsipuolinen ramppiliittymä kuormittuisi ja sen toimivuus edellyttäisi jatkossa sekä liittymän selkeyttämistä että sen välityskyvyn lisäämistä. Kaupan suuryksikön vaikutuksesta valtatie ylittävän kevyen liikenteen määrän nähtiin kasvavan merkittävästi. Suuryksikön toteuttamisen todettiin edellyttävän liikennejärjestelyjen toimivuuden parantamistoimenpiteitä.

Matkuksen arviointi (2010)

Matkuksen alueen liikenneverkko oli mitoitettu aikaisemman kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn Etelä-Kuopion liikenne-ennusteen 2040 mukaan hyvin väljäksi. Tämän vuoksi Matkuksen aikaansaama liikennemäärien kasvu ei selvityksen mukaan aiheuttaisi tarvetta päivittää liikenneselvitystä. Liikenteellisiä kokonaisvaikutuksia pidettiin lisäksi vähäisinä siitä huolimatta, että hanke tulisi lisäämään henkilöautoliikennettä. Toisaalta päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle nähtiin mahdollisesti myös vähentävän liikkumistarvetta muihin päivittäistavarakaupan suuryksiköihin. Matkuksen ostosmatkojen kulkutapana yleisimmäksi arvioitiin henkilöauto. Uusi toiminta parantaisi selvityksen mukaan kuitenkin myös mahdollisuuksia kehittää alueen joukkoliikennettä.

Toteutuneet vaikutukset

Matkuksen ja Päivärannan kaupalliset hankkeet ovat lisänneet lähialueidensa liikennemääriä yhdessä yleisen autoliikenteen kasvun kanssa. Päivärannassa valtatie 5:n liittymäaluetta parannettiin Päiväranta-Vuorela -tieyhteyden parantamisen yhteydessä (valmistunut 2014), mikä on osaltaan parantanut alueen liikennejärjestelyjä. Kuopion kadut ja liikenne -toimialueen suunnittelu-päällikön haastattelun mukaan merkittäviä liikenteellisiä ongelmia kummassakaan kohteessa ei ole, eikä esim. Kuopion kaupungin palautepalvelun kautta ole tullut liikenteen ruuhkautumista koskevia palautteita. Matkuksen osalta liikennejärjestelyjen selkeys ja opastaminen on koettu kuitenkin osin epäselvänä ja siihen tulisi jatkossa tehdä kehittämistoimenpiteitä.

Liikennetuotoksen kannalta keskeinen merkitys on sillä, miten vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat suhteessa asutukseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Päivittäistavarakaupan osalta sekä Matkuksen että Päivärannan myymälät täydentävät palveluverkkoa ja parantavat näin ollen saavutettavuutta pienentäen liikennetarvetta päivittäistavarakaupassa, jossa asiointitiheys on suuri. Erikoistavarakaupassa asiointeja tehdään harvemmin, mutta ne suuntautuvat pääsääntöisesti alueille, joissa tarjonta on monipuolista ja laajaa. Yhdyskuntarakenteellisesti Matkuksen kauppakeskus sijaitsee Kuopion kaupunkiseututasolla heikommin saavutettavalla alueella kuin Kuopion keskusta, millä on vaikutuksia mm. asiointimatkojen pituuksiin. Matkus on myös joukkoliikenteellä heikommin saavutettavissa kuin Kuopion keskusta. Arviointiin tuo epävarmuutta kuitenkin vaihtoehtoinen skenaario, jossa Matkuksen kauppakeskusta ja sen tarjontaa ei olisi Kuopion seudulle tullut; tehtäisiinkö silloin paremman tarjonnan perässä nykyistä enemmän asiointimatkoja esimerkiksi Jyväskylään tai Joensuuhun – tai jopa vieläkin kauemmaksi?

6.2.6 Muut vaikutukset

Päivärannan arviointi (2003)

Selvityksen muissa vaikutuksissa arvioitiin mm. työllisyys-, ympäristö-, kaupunkikuva- ym. vaikutuksia. Hankkeen rakentamisvaiheella arvioitiin olevan merkittävä työllistävä vaikutus ja toimintavaiheessakin Päivärantaan tulisi arvioiden mukaan noin 100 työpaikkaa. Hankkeella ei olisi

merkittäviä ympäristövaikutuksia, sillä se aiheuttaa pääosin paikallisia lieviä tai jossain määrin merkittäviä vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan. Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset olisivat vähäisiä. Suuryksikön myötä Päivärannan alueen vetovoiman arvioitiin kasvavan ja alueen kaupunkikuvassa olisi näin ollen mahdollisuus merkittävään positiiviseen kehitykseen. Tämän vuoksi välillisenä vaikutuksena on mahdollista, että alueen imago paranisi ja arvo kasvaisi asuin- ja työpaikka-alueena.

Matkuksen arviointi (2010)

Hankkeella arvioitiin selvityksessä olevan merkittäviä työllisyysvaikutuksia sekä rakentamisvaiheessa että toimintavaiheessa. Lähialueen asukkaiden arkielämään kohdistuvien vaikutusten oletettiin olevan vähäisiä. Kaupunkikuvaan hankkeella ei olisi oleellista haitallista vaikutusta, eikä käsitellyllä suunnittelualueella ei ole kasvillisuuden kannalta arvokkaita kohteita tai alueita, joihin hankkeella olisi merkittäviä vaikutuksia.

Toteutuneet vaikutukset

Tehdyissä vaikutusten arvioinneissa Matkuksen ja Päivärannan hankkeilla ei todettu olevan oleellisia haitallisia vaikutuksia asukkaiden arkielämän sujumiseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, eikä luonnonympäristöön. Tämä tilanne ei ole muuttunut nykypäivään tultaessa. Vaikka hankkeet ovat kooltaan suuria, liikerakentaminen sijoittuu valtateiden suurimittakaavaisiin risteysympäristöihin, joissa on totuttu näkemään kaupan keskittymiä ja muita rakennuksia niin Kuopiossa kuin valtakunnallisestikin. Muutosten vastapainona voidaan positiivisena vaikutuksena lisäksi ajatella, että liikerakentaminen on vahvistanut Kuopion kaupallista asemaa ja ilmettä.

Hankkeiden rakentamisen ja toiminnan aikaiset työllisyysvaikutukset arvioitiin merkittäviksi etenkin Matkuksen, mutta myös Päivärannan osalta. Koska hankkeet ovat toteutuneet, ne ovat vaikuttaneet positiivisesti työllisyyteen. Päivärannan hypermarketkeskukseen sijoittui valmistuttuaan noin 200 työpaikkaa¹² ja Päivärannan alueella työpaikkakehitys on muutoinkin ollut positiivista; Tilastokeskuksen ruututietokannan tietojen perusteella 0-1 km:n etäisyydellä Päivärannan hypermarketista työpaikkojen määrä on kasvanut 300 kappaleella vuosina 2006-2013. Vastavasti ruututietokannan perusteella kilometrin etäisyydellä Matkuksen kauppakeskuksesta työpaikkojen määrä on samalla ajanjaksolla kasvanut yli 500 kappaleella.

¹² <https://www.kesko.fi/media/uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/arkisto/ita-suomi1/2008/Uusi-K-citymarket-Paivaranta-Kuopio-avautuu/>

7. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

7.1 Yhteenveto

Selvityksessä on käsitelty Kuopion vähittäiskaupan palvelutarjonnan kehittymistä vuodesta 2007 eteenpäin. Keskeisenä tavoitteena on ollut tarkastella kaupallisen tarjonnan volyymissä ja sijoittumisessa tapahtuneita muutoksia sekä arvioida, miten uudet kaupan hankkeet Päivärannassa ja Matkuksessa ovat vaikuttaneet Kuopion kaupalliseen tarjontaan kokonaisuudessaan. Yksi työn tarkastelukulma on ollut, miten toteutuneet vaikutukset on pystytty maankäytön selvityksissä ja kaupallisten vaikutusten arvioinneissa ennakoimaan.

Työssä on tehty tilasto- ja paikkatietotarkasteluja sekä asiantuntija-arvioita. Tilastojen perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä muutoksen suunnasta ja voimakkuudesta, mutta suoria syy-seuraussuhteita tiettyjen asioiden välille ei voida vetää. Vähittäiskaupan toiminta on dynaamista ja sijoittuspäätösten taustalla on monia tekijöitä, jotka perustuvat sekä kaupan sisäiseen toimintalogiikkaan että ulkoiseen toimintaympäristöön. Seuraavissa tekstikappaleissa on tehty yhteenveto selvityksen tuloksista alussa esitettyjen tutkimuskysymysten kautta.

Miten kauppakeskus Matkuksen ja Päivärannan hankkeet ovat vaikuttaneet Kuopion keskeisen kaupunkialueen ja erityisesti kaupunkikeskustan kaupallisiin palveluihin sekä niiden kaupalliseen vetovoimaan?

Matkuksen kauppakeskus on avautuessaan vuoden 2012 lopulla tuonut markkinoille noin 65 000 m² uutta vuokrattavaa vähittäiskaupan pinta-alaa. Yhteensä koko keskuksen kerrosala on yli 78 000 m² (Ikea 33 000 k-m² ja Ikano 45 000 m²). Vuonna 2008 avatun Päivärannan K-Citymarketin myyntiala puolestaan on noin 8 000 m². Koko Päivärannan hypermarketkeskuksen kerrosala on noin 15 000 k-m².

Kuopion keskustassa sijaitsee useampia kauppakeskuksia ja tavarataloja. Merkittävimpiä toimijoita ovat kauppakeskukset Aapeli, Minna, H-talo, Apaja, Sektori sekä viihdepalveluihin keskittynyt IsoCee. Lisäksi Kuopion keskustassa sijaitsevat Sokoksen ja Carlsonin tavaratalot sekä kaupahalli ja kivijaloissa sijaitsevia kaupan ja palveluiden liiketiloja. Viime vuosina useita merkittäviä erikoiskaupan ketjuja on lähtenyt Kuopion keskustasta; moni on perustanut Kuopion ainoan myymälänsä Matkukseen tai lopettanut kokonaan toimintansa. Keskustassa onkin arviolta noin 9 000 m² tyhjää liiketilaa¹³. Useissa puheenvuoroissa keskustan liiketilojen vajaakäyttöä koskien syyttävä sormi on kohdistettu Matkuksen kauppakeskukseen, mutta tyhjiä liiketiloja keskustassa on ollut jo ennen Matkustakin. Liiketilojen käytössä on jatkuvia muutoksia toimijoiden muuttaessa sijaintistrategiaansa, kaupallista konseptiaan tai ajautuessa konkurssiin. Vastaavasti lähteneiden liikkeiden tilalle tulee uusia toimijoita ja konsepteja. Keskustan lisäksi vaikeuksia ovat kohdanneet myös muut kaupalliset alueet. Esimerkiksi Leväsen alueelle vuonna 2013 rakennettu kauppapaikka Herman ei ole lähtenyt käyntiin odotetulla tavalla eivätkä asiakkaat ole löytäneet alueelle¹⁴. Vuoden 2017 aikana avattu Stadium Outlet on kuitenkin lisännyt myös Leväsen alueelle kohdistuvia asiointivirtoja ja piristänyt alueen vähittäiskauppaa.

Päivittäistavarakaupan osalta selvityksessä tarkasteltavat, Päivärantaan sekä Matkukseen toteutetut kaupan hankkeet ovat selkeästi olleet monella tavalla Kuopion kaupallista tarjontaa ja palveluverkkoa kehittäviä hankkeita, joilla on ollut positiivinen vaikutus Kuopioon. Tarkasteltavana olleiden päivittäistavarakaupan hankkeiden toteutumisen ohella myös päivittäistavarakaupan lähimymäläverkosto on koko Kuopion keskeisellä kaupunkialueella kehittynyt positiiviseen suuntaan. Tarkasteltavien hankkeiden ja muun päivittäistavarakaupan verkoston kehittymisen myötä päivittäistavarakaupan ostovoiman virtaus alueelle on kasvanut, myymälämäärä ja myynti ovat lisääntyneet sekä päivittäistavarakaupan saavutettavuus parantunut. Erityisen merkittävä kehitys on ollut päivittäistavarakaupan koetun saavutettavuuden näkökulmasta; yhä useammalle kuopiolaiselle on entistä laajempi päivittäistavarakaupan valikoima helpommin saavutettavissa. Tällä on

¹³ Savon sanomat 23.7.2016 <http://www.savonsanomat.fi/talous/Kuopion-keskustassa-on-l%C3%A4hes-9-000-neli%C3%B6t%C3%A4-tyhj%C3%A4-liiketilaa/804781>

¹⁴ Yle 21.2.2014 <https://yle.fi/uutiset/3-7101048>

huomattavia positiivisia vaikutuksia sekä asukkaiden arjen sujuvuuteen kuin päivittäistavarakaupasta aiheutuviin liikennemääriin.

Erikoistavarakaupassa uusien hankkeiden, ennen kaikkea Matkuksen kauppakeskuksen, aiheuttamat vaikutukset ovat kaksijakoisia. Toisaalta Matkus on synnyttänyt Kuopioon täysin uudenlaista tarjontaa ja nykyaikaisetkin vaatimukset täyttävää liiketilaa, johon kaupan ketjujen on helppo sijoittua. Toisaalta Matkuksen kauppakeskus on houkuttellut joitakin toimijoita Kuopion keskustasta ja muodostunut imagollisestikin kaupan ykkössijainniksi Kuopiossa. Samalla alueen kaupallinen painiste on siirtynyt Kuopion keskustasta etelämmäksi. Tästä kertoo monen ketjun sijoittumispäätökset, joissa Kuopion kaupunkiseudulta ainoaksi myymäläsijainniksi on valittu Matkus.

Matkuksen ja Kuopion keskustan kaupallisen tarjonnan kehittymisellä on selkeästi keskinäisiä vaikutuksia, mutta suoria yhtäläisyysmerkkejä Matkuksen kehittymiselle ja keskustan taantumiselle ei voida vetää. Erikoistavarakaupassa kaupan palveluverkkoon ja esimerkiksi vähittäiskaupan ketjutoimijoiden sijaintipäätöksiin vaikuttavat entistä vahvemmin myös ulkoiset kaupan kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat muutosvoimat. Yhä useampi erikoistavarakaupan ketju on keskittänyt myymälänsä vain suurimpiin kauppakeskuksiin tai ainoastaan verkkoon. Taloudellinen taantuma on puolestaan vaikuttanut ostovoiman kehittymiseen viimeisen vuosikymmenen aikana. Kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneet muutokset ovat ohjanneet kulutusta entistä enemmän pois erikoiskaupasta ja palveluiden kysyntä on lisääntynyt. Nämä kaikki tekijät ovat vaikuttaneet vähittäiskaupan myymälämääriin ja -rakenteeseen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Monessa suuremmassakin suomalaisessa kaupunkikeskustassa on kohdattu sama ongelma kuin Kuopiossa; kaupat ovat siirtyneet entistä laajemmin keskustan ulkopuolella sijaitseviin kauppakeskuksiin ja keskustojen roolia on pitänyt miettiä uudesta näkökulmasta. Myös kauppakeskusten toimialajakaukassa on entistä enemmän ollut nähtävillä kulutuksen siirtyminen kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä muihin elämyksellisiin vapaa-ajanpalveluihin.

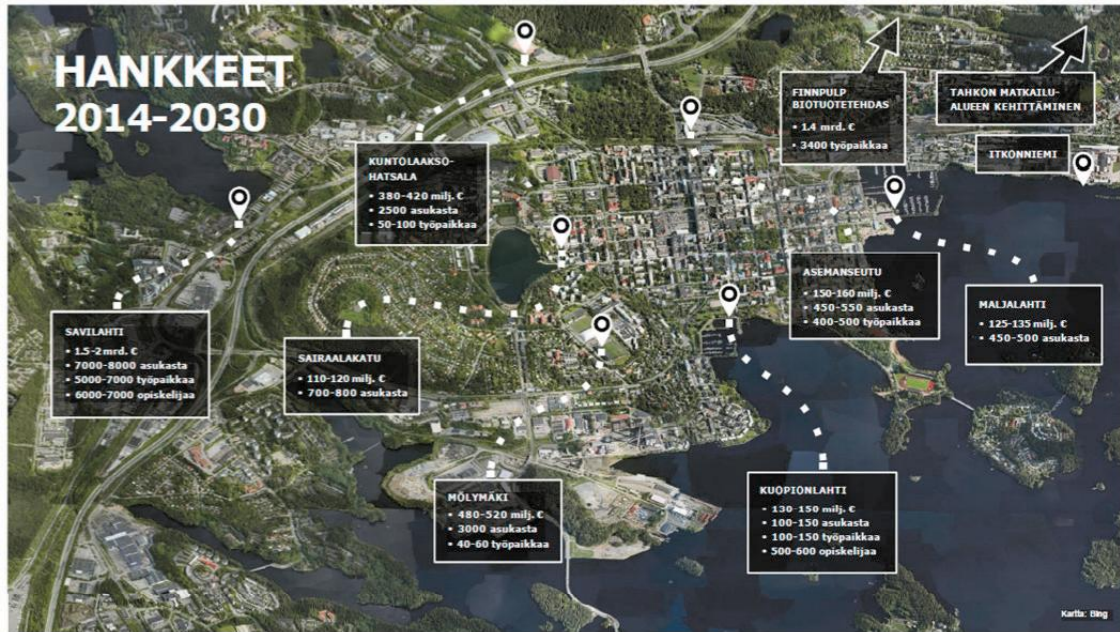
Erikoiskaupan sijoittumisen kannalta keskeisiä ovat ns. kasautumis- tai agglomeraatioedut, joiden kautta kaupan toimijat hyötyvät toisten toimijoiden läheisyydestä. Kaupallisten keskittymien tarjonta tuo alueelle asiointivirtoja, joista hyötyvät kaikki toimijat. Tämän vuoksi kauppakeskukset ovat erittäin houkuttelevia sijainteja kaupalle. Kaupunkikeskustoissa puolestaan ongelmaksi muodostuu usein toimintojen sirpaleisuus; liiketiloja ja eri alueiden rooleja ei voida miettiä käyttäjälähtöisesti samassa mittakaavassa kuin kaupallisia keskittymiä suunniteltaessa.

Erityisesti Matkuksen kaupallisen tarjonnan vaikutuksia arvioitaessa ei voida sivuuttaa sitä seikkaa, minkälainen merkitys Ikealla ja kauppakeskuksella on ollut koko Kuopion kaupunkiseudun ja maakunnan näkökulmasta. Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on selkeästi hidastunut vuodesta 2008 alkaen johtuen taloudessa ja kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneista muutoksista. Kuopiossa vähittäiskaupan kasvu on kuitenkin jatkunut tasaisena ja kaupungin asukaskohtainen vähittäiskaupan liikevaihto on selkeästi koko maan tasoa korkeampi; Kuopio on maakunnallisesti ja valtakunnallisestikin merkittävä vähittäiskaupan keskittymä. Onkin mahdotonta sanoa, miten Kuopion kaupallinen tarjonta ja asema suhteessa kilpaileviin maakuntakeskuksiin olisi kehittynyt, jos Matkuksen kauppakeskusta ei oltaisiin rakennettu. Varmasti osa keskustasta Matkukseen siirtyneistä myymälöistä sijaitisi edelleen keskustassa, mutta osa muutoksista ja sulkeutumisista on ollut seurausta kaupan toimialalla tapahtuneista muutoksista. Kokonaisuudessaan Kuopion vähittäiskaupan tarjonta ei kuitenkaan olisi nykyään yhtä laajaa ja mittavaa ja kaupungin kaupallinen vetovoima niin merkittävä kuin mitä se tällä hetkellä on.

Päivärannan ja Matkuksen ohella myös Kuopion keskustaa on aktiivisesti pyritty kehittämään 2010-luvulla. Keskustan saavutettavuutta on parannettu toriparkin laajennuksen myötä. Toriparkkiprojektin yhteydessä keskustan kävelyolosuhteita ja kaupunkikuvaa on myös kehitetty ns. Alatorihankkeen myötä, jonka yhteydessä osa Kauppakadusta on suljettu liikenteeltä ja torin alle on muodostettu ympäristön kiinteistöjä yhdistävä kauppakäytävä, kauppakeskus Apaja. Myös yhdyskuntarakenteellisesti Kuopion keskustan kehittymiselle on luotu edellytyksiä tiivistämällä kaupunkirakennetta ja kehittämällä keskustan tuntuman työpaikka-alueita. Viimeisen kymmenen vuoden aikana Kuopion keskustaan on rakennettu paljon uusia asuntoja väestömäärän lisäämi-

seksi. Yhteensä keskustaan on valmistunut noin 1 200 uutta asuntoa ja keskustan asukasluvu on noussut noin 2 200 asukkaalla.

Keskustan tulevista hankkeista yksi merkittävimmistä on rautatie- ja linja-autoaseman yhteyteen kehittyvä Kuopion Portti, johon rakennetaan noin 50 000 neliometriä asunto-, toimisto-, liike- ja palvelu- ja pysäköintitiloja vuosina 2018-2023.¹⁵ Alueella on vireillä monia muitakin hankkeita, joita on esitelty seuraavassa kartassa:



Kuva 40 Merkittävimmät hankkeet 2014-2030 (Lähde: Kuopion kaupunki)

Kuopion keskustassa myös kiinteistönomistajat, kaupan toimijat sekä esim. Nuorkauppakamari ja Kuopion keskustan kehittämissyhdystys ovat yrittäneet kehittää keskustan vetovoimaisuutta erilaisilla toimenpiteillä. Keskustan kauppakeskuksia sekä tavarataloja ollaan kunnostettu ja laajennettu (esim. IsoCee ja Apaja), keskustassa on järjestetty pop up -tempauksia, erilaisia toritapahtumia ja keskustan palvelutarjontaa ollaan pyritty tuomaan helpommin lähestyttäväksi esim. Kuopiontori.fi -verkkosivuston kautta.

Erilaiset tapahtumat ja tempaukset sekä eri toimijoiden (kaupunki, kiinteistönomistajat, kaupan toimijat) välinen yhteistyö on keskeisessä roolissa kaupunkikeskustaa ja sen kaupallista vetovoimaa kehitettäessä. Maantieteen professori Jussi S. Jauhiaisen mukaan¹⁶ kaupunkikeskustojen merkitys logistisena tavaroiden vaihdannan paikkana tulee vääjäämättä heikkenemään kilpailussa kauppakeskusten kanssa. Kaupunkikeskustojen kohdalla tuleekin miettiä niiden roolia uudesta näkökulmasta; miten voidaan erottua kauppakeskuksista ja toimia niiden kanssa synergisessä yhteistyössä. Kaupunkikeskustojen liikkeiden on mahdollista profiloitua esimerkiksi asiakaspalvelun ja -kokemuksen kautta sekä yhdistämällä kaupunkikulttuurin ja imagon sekä verkko- ja virtuaalikaupan osaksi keskustan toiminnallisuutta. Kaupunkikeskustojen ei kannata kilpailla kauppakeskusten kanssa samankaltaisella tarjonnalla, vaan löytää oma roolinsa.

Ovatko Matkuksen kauppakeskuksen ja Päivärannan hypermarketkeskuksen vaikutukset olleet maankäytön selvityksissä ja vaikutusarvioissa ennakoitua kaltaisia?

Selvityksessä yhtenä tavoitteena on ollut arvioida, miten Päivärannan ja Matkuksen hankkeiden taustaksi laadituissa vaikutusten arvioinneissa on pystytty ennakoimaan palveluverkossa tapah-

¹⁵ Savon sanomat 24.8.2017 <http://www.savonsanomat.fi/savo/Kuopion-Portin-rakentaminen-linja-autoaseman-ymp%C3%A4rist%C3%B6%C3%B6n-alkaneen-2018/1032566>

¹⁶ Jussi S. Jauhainen, esitys "Suunnittelu muutoksen keskellä - alue- ja kaupunkisuunnittelun tulevaisuusnäkökymät. Varsinais-Suomen liiton suunnittelufoorumi 9.12.2016.

tuneet muutokset. Kaupallisissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa keskeisenä haasteena on toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten ennakoiminen ja niiden merkityksen tunnistaminen. Selvitysten tekijöillä on käytettävissään tietty menetelmien kirjo, jonka avulla voidaan arvioida, miten kaupallisten toimintojen kaavallinen mahdollistaminen vaikuttaa muuhun palveluverkkoon, kaupan saavutettavuuteen, asukkaiden arjen sujuvuuteen, liikenteeseen ja liikkumiseen sekä esimerkiksi alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Tyypillisesti selvityksissä hyödynnetään esim. väestön ja kulutuksen muutoksiin perustuvia ostovoima- ja tilantarvelaskelmia, paikkatietoanalyysijä (esim. saavutettavuustarkastelut) sekä asiantuntija-arvioita. Vaikutusten arvioinneissa voidaan hyödyntää myös esimerkiksi vetovoimamallinnusta (ns. Huffin malli), jonka avulla pystytään dynaamisesti kuvaamaan verkostossa tehtävien muutosten vaikutuksia muihin verkoston osiin. Huffin vetovoimamallia oli käytetty Päivärannan hankkeen arvioinnissa, ja malli soveltuikin erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittumisen ja mitoituksen arviointiin.

Päivittäistavarakaupan hankkeiden osalta kaupan tarjonta on tyypillisesti hyvin samankaltaista ja merkittävin kaupalliseen vetovoimaan vaikuttava tekijä on tarjonnan laajuus ja monipuolisuus (ts. hankkeen kerrosala). Lisäksi päivittäistavarakaupassa erityyppiset myymäläformaattit voivat sijaita rinnakkain ja kilpailla erityyppisistä asioinneista; päivittäistavarakaupan suuryksiköistä käydään tekemässä isommat ostokset ja vastaavasti pienempiä myymälöitä hyödynnetään täydennysostoihin ja nopeampiin asiointeihin. Päivittäistavarakaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnit ovatkin tarkastelukohteissa onnistuneet melko hyvin tunnistamaan muuhun palveluverkkoon ja saavutettavuuteen kohdistuvat vaikutukset. Päivärannan yksikön kohdalla myös esim. ostovoiman virtauksissa tapahtuvat muutokset ennakoitiin melko hyvin. Matkukseen päivittäistavarakaupan kohdalla hankkeiden merkitys arvioitiin toteutuneeseen nähden hieman liiankin suureksi. Syynä tälle on erityisesti se, ettei alueelle ole mahdollistettu päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista. Päivittäistavarakauppa ei näin ollen itsessään vedä Matkukseen asiointeja, vaan alueen päivittäistavarakaupan yksiköt ennemminkin tukevat erikoiskaupan keskittymän kaupallista tarjontaa ja toisaalta luovat lähiasiointipaikkoja Kuopion eteläosan asukkaille.

Erikoistavarakaupassa vastaavasti tarjonnan kirjo on päivittäistavarakauppaa huomattavasti laajempi ja hankkeen tarkempi sisältö tyypillisesti selvitysvaiheessa vielä epäselvä. Erikoistavarakaupan keskittymän kaupallisessa sisällössä voidaan valita erilaisia painotuksia, mikä puolestaan vaikuttaa eri tavalla olemassa oleviin keskittymiin. Näihin sisältöratkaisuihin on lisäksi erittäin haastavaa tai mahdotonta vaikuttaa kaavoissa (pl. kaupan laadullinen jako keskustahakuiseen erikoistavarakauppaan ja tilaa vievään kauppaan). Vastaavasti erikoiskaupan osalta myös kaavaratkaisuiden ja kaupallisten hankkeiden vaikutusten arvioinnissa kokonaisvaikutusten arviointi on suhteellisen haastavaa ja usein melko karkealla tasolla.

Matkukseen osalta merkittävimmät sijainti- ja mitoitusratkaisut oli tehty jo selvitysajankohtana voimassa olleissa asemakaavoissa sekä Pohjois-Savon maakuntakaavassa, jossa alue oli osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkösijaintina. Nyt tarkastellussa vaikutusten arvioinnissa keskityttiinkin erityisesti arvioimaan kaavamuutosta, jossa päivittäistavarakaupan osuutta kokonaismitoituksesta kasvatettaisiin. Erikoistavarakaupan tarjonnan laajenemisen vaikutukset niin Kuopiolle kuin Kuopion keskustallekin nähtiin pääosin positiivisina johtuen alueelle virtaavan ostovoiman kasvusta. Matkukseen hanke onkin houkutelut asiointeja laajasti koko maakunnasta ja sen ulkopuoleltakin, mutta asiointeja tai ostovoimia ei olla pystytty ohjaamaan keskustaa hyödyttävällä tavalla.

Matkukseen vaikutusten arviointia tarkasteltaessa on myös huomioitava se, että maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset on tuotu osaksi lainsäädäntöä vasta selvityksen valmistumisen jälkeen vuonna 2011. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä (8.4.2011/319) todetaan, että vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoituksessa on 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.

Nykyisen lainsäädännön myötä vaikutusten arvioinneissa tulisi korostuneemmin esiin vaikutukset keskustan palveluverkkoon ja sen kehittämisedellytyksiin ja Matkuksen hankkeen sijoittumiseen yli 10 kilometrin etäisyydelle keskustasta olisi todennäköisesti suhtauduttu kriittisemmin. Vuoden 2010 jälkeen arviointimenetelmät eivät kuitenkaan ole merkittävästi kehittyneet, joten ehdottomalla varmuudella hankkeiden kokonaisvaikutuksia ei pystytä edelleenkaan arvioimaan. Kaupan toimintaympäristö on lisäksi muuttumassa jatkuvasti vaikeammin ennakoitavaksi ja kaupan konseptien elinkaarissa tapahtuvat muutokset nopeammiksi, minkä seurauksena arviointi on tulevaisuudessa entistäkin hankalampaa. Esimerkiksi kaupan selvityksissä tyypillisesti esitettävät osto-voima- ja tilantarvelaskelmat pohjautuvat oletuksiltaan (väestönkasvu, kulutuksen kasvu ja suuntautuminen, verkkokaupan vaikutus, myyntitehokkuus) niin karkeisiin oletuksiin, että niiden antama kokonaiskuvaa vähittäiskaupan tarpeesta pitkällä aikavälillä voidaan pitää vain suuntaa-antavana. Selvityksissä tulisi nykyistä kattavammin kuvata arviointeihin liittyvät epävarmuustekijät sekä esittää vaihtoehtoisten kehitysskenaarioiden kautta ”mitä jos” -arviointeja. Tällöin voitaisiin entistä paremmin huomioida ja ennakoida kaupan dynamiikassa sekä toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten vaikutuksia.

7.2 Suositukset ja kehitysehdotukset

Seuraavissa tekstikappaleissa on annettu joitakin selvityksen aikana muodostuneita kehittämissuhteita kaupallisesta näkökulmasta. Osa kehitysehdotuksista on saatu myös toimijahaastattelujen kautta. Kehitysehdotukset on ryhmitelty teemoittain. Kuopion keskustan ja muiden alueiden positiivisen kehittämisen ja vetovoiman kannalta keskeisessä roolissa on eri toimijoiden ja alueiden välinen yhteistyö.

Keskustan imagon ja käyttäjälähtöisyyden kehittäminen

Keskustan kaupallinen vetovoima on ennen kaikkea imagollinen kysymys. Keskustan kaupallinen tarjonta on erittäin laaja ja monipuolinen sekä helposti saavutettavissa niin Kuopiosta kuin laajemmaltakin alueelta. Mikäli keskustaan liitetään mielikuvallisesti tyhjät ja tyhjentyvät tilat¹⁷, hankalat ja vaaralliset liikennejärjestelyt¹⁸, sekä kallis ja vajaakäyttöinen toriparkki¹⁹, niin muodostuu negatiivinen, itseään voimistava ja toteuttava kierre. Asiakkaille syntyy kuva keskustasta, jossa ei ole heidän tarvitsemiaan palveluita ja toisaalta kaupan toimijoille näkemys alueesta huonona sijaintipaikkana. Tämän seurauksena mielikuvat ohjaavat asiointikäyttäytymistä ja toisaalta sijaintipäätöksiä. Toiminnallisiin epäkohtiin on etsittävä korjauksia, mutta positiivisen mielikuvan kehittämisessä vastuu on kaikilla sidosryhmillä, niin kaupungilla kuin sen asukkailla ja siellä toimivilla yrityksilläkin (ml. media). Keskustan imagoa voidaan kehittää tiedottamisella, kampanjoilla ja näkyvyydellä. Hyvänä esimerkkinä ovat Kuopion keskustassa toteutetut pop up -kokeilut, toimijoiden välinen yhteistyö esim. kuopiontori.fi -palvelussa sekä yhteiset kampanjat (joulunavaus yms.). Imagon kannalta korostettavia asioita voisivat olla:

- Keskustan toiminnallinen kehittäminen käyttäjä- ja toimijanäkökulmasta; asukkaiden ja yritysten yhteen saattaminen (kyselyt, asiakasraadin jatkaminen ja ehdotusten käyttöön-otto, webbikyselyt keskustan kehittämiseen ja käyttöön liittyen)
- Positiiviset ja informatiiviset tiedotuskampanjat keskustaan liittyen; mikä merkitys keskustalla kuopiolaisille asukkailla ja yrityksille? Mitä mahdollisuuksia keskustassa on tarjolla esim. uusille yrittäjille?
- Kokeilut ja tempaukset: esim. auton päivä keskustan kaduilla, keskustassa järjestettävät urheilutapahtumat, ilmainen joukkoliikenne kerran kuukaudessa yhdistettynä kaupalliseen kampanjaan esim. pidennetyt aukiolot ja tapahtumat

Keskustan elävyyden kehittäminen

Keskustan elävyyden kehittämiseksi on tehty monia fyysisiä ja toiminnallisia toimenpiteitä. Kuopion keskusta on kaupunkimainen, tiivis ja kompakti. Keskustassa on kuitenkin edelleen useita

¹⁷ <https://yle.fi/uutiset/3-9039113>

¹⁸ <http://www.savonsanomat.fi/paakirjoitukset/Savolainen-k%C3%A4velykatu/553735>

¹⁹ <http://www.savonsanomat.fi/savo/Toriparkissa-kokeillaan-ilmaista-ensimm%C3%A4ist%C3%A4-tuntia/526822>

rakenteellisia ja toiminnallisia puutteita, joiden kehittäminen vahvistaisi alueen vetovoimaa ja houkuttelisi myös uusia käyttäjiä. Ohessa on listattuna muutamia kehitysehdotuksia liittyen keskustan elävyyteen ja sen kehittämiseen:

- Keskustan täydennysrakentamisen jatkaminen: uusia asuntoja ja työpaikkoja keskustan välittömään läheisyyteen, mikä tuo alueelle lähistovoimaa
- Autosaavutettavuuden lisäksi huolehtiminen keskustan ja muiden alueiden saavutettavuudesta joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä (väylät, pyöräpysäköinnit, joukkoliikenteen palvelutaso, liikenne palveluna -mallin hyödyntäminen kokonaisvaltaisessa liikumisen suunnittelussa ja kehittämisessä). Huomioidaan myös opastus sekä keskustan digitaalinen saavutettavuus.
- Keskustaympäristön jatkuvuuden kehittäminen; asiointien ja kaupunkiympäristön käytön näkökulmasta keskeistä on se, että kaupunkiympäristö on mielenkiintoista eikä siinä ole toiminnallisia katkoksia. Kuopiosta puuttuvat kadut, joilla olisi jatkuva katutaso liiketilaa. Tulisiko jostain kaduista rakentaa määrätietoisesti tällainen, esimerkiksi torin ja tulevan matkakeskuksen välillä?
- Muiden kuin kaupallisten tilojen huomioiminen kaupunkiympäristön kehittämisessä; kaupunkikeskustoissa asiointiin liittyy yhä useammin hengailu, ajanviete ja elämykset. Kaupunkikeskustassa tulisi olla myös tiloja, joissa voidaan viettää aikaa ilman tarvetta käyttää rahaa. Tiloja tulisikin kehittää erilaisille kohderyhmille; lapsiperheille, aikuisille, opiskelijoille, nuorille ja vanhuksille.
- Kaupunkikulttuurin kehittämiskohteiden tunnistaminen: moniin kaupunkikeskustoihin on kehittynyt omaleimaisia alueita, joita on kehitetty niin kaupunkikulttuurillisista kuin toiminnallisistakin lähtökohdista. Esimerkkejä tällaisista ovat esim. Helsingin Teurastamon alue, Tampereen Finlayson tai Turun Vähätoriin ja Aurajoen varren alueet sekä Logomo. Näissä kohteissa ollaan luotu mielenkiintoista kaupunkiympäristöä sekä mahdollisuus erilaisten toimintojen ja tapahtumien kehittämiselle, mikä on nostanut alueiden imagoa ja vetovoimaa. Kuopiosta tulisi tunnistaa myös tällainen alue ja kehittää sitä yhdessä toimijoiden ja kaupunkilaisten kanssa.

Yhteistyön kehittäminen

Eri toimijoiden (kaupunki, kaupan toimijat, kiinteistönomistajat, muut yritykset) välinen yhteistyö ja keskusteluyhteyden kehittäminen ovat avainasemassa niin keskustan kuin muidenkin alueiden kehittämisessä. Kuopiolaisten suurimpien yritysten ja kaupallisten toimijoiden väliselle yhteistyölle on jo olemassa tiettyjä muotoja, mutta entistä laajemmin tulisi ottaa mukaan myös pienemmät toimijat. Yhteistyöfoorumia voidaan käyttää sekä tiedotuskanavana (hankkeet, kehitysnäkymät, mennyt kehitys jne.) että toimijoiden välisen yhteistyön ja keskinäisen oppimisen mahdollistajana. Yhteistyötä voidaan kehittää niin erilaisten tapaamisten muodossa kuin digitaalisia-kin välineitä ja menetelmiä hyödyntäen. Yhteistyötä tulisi kehittää myös erityisesti Matkuksen ja Kuopion keskustan välillä; miten Matkuksen alueelle tulevat asiakkaat saataisiin paremmin ohjattua hyödyntämään myös keskustassa sijaitsevia palveluita?

Kiinteistöjen käytön joustavuus

Tyhjät liiketilat heikentävät keskustan vetovoimaa ja ovat kiinteistönomistajille painolastina. Kauppa ja yritys-elämä on muuttumassa yhä lyhytjänteisemmäksi ja muotisanoina toistuvatkin niin pop up kuin start up. Nämä toimijat eivät ole valmiita sitoutumaan pitkiin ja jäykkiin vuokrasopimuksiin, vaan he tarvitsevat mahdollisuuden kokeilla liiketoimintaa sekä toisaalta nopean ulospääsyn, mikäli toiminta ei ole menestyksekkästä. Tällaiset toimijat tuovat kaupunkiin ja kaupunkikeskustaan parhaimmillaan uudenlaista ja mielenkiintoista toimintaa. Kiinteistönomistajille ja -managereille nämä tuovat epävarmuutta sekä haasteen kokonaisuuden hallinnasta. Tulevaisuuden kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissakin nämä tulevat kuitenkin olemaan yhä laajenevissa määrin arkipäivää.

Paikallisuuden korostaminen kaupan konsepteissa

Kauppan ketjuliiketoiminta nähtiin vielä muutama vuosi sitten keskeisimpänä kaupan alan kehitystrendinä. Kaupan ketjuuntuminen tuo mittakaava- ja toimintaetuja sekä toisaalta asiakkaalle varmuuden asiakaslupauksen täyttämistä. Kaupan ketjun konsepti on tyypillisesti sama niin kansallisessa kuin kansainvälisessäkin mittakaavassa. Kaupan ketjuuntuminen on edelleen mer-

kittävässä roolissa, mutta yhä enemmän rinnalle on tullut paikallisuuden korostuminen. Paikalliset yritykset tuovat tarjontaan mielenkiintoisuutta ja omaleimaisuutta, mikä kiinnostaa niin alueella asuvia kuin matkailijoitakin. Myös kaupan toimijat ovat pyrkineet viime aikoina toteuttamaan paikallisempia konsepteja. Kuopion ja muidenkin kaupunkikeskustojen tulevaisuus saattaa-kin yhä enemmän olla omaleimaisissa ja paikallisissa kaupan ja palveluiden konsepteissa, kun kauppakeskusten roolina on tarjota kansallisia ja kansainvälisiä kaupan brändejä ja ketjuja.

8. LÄHTEET

Selvityksessä käytettyjä lähteitä (jos ei erikseen tekstissä mainittu):

- Catella Oy (2017) Markkinakatsaus, kevät 2017
- Kauppakeskusyhdystys Ry (2017) Kauppakeskukset 2017
- Kuopion kaupunki (2010) Matkuksen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusarviointi.
- Kuopion kaupunki / Liidea Oy (2003) Päiväranta / Kesko; vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusten selvitys ja arviointi
- PTY Ry (2017) Päivittäistavarakauppa 2017
- Santasalo Tuomas & Koskela Katja (2008) Vähittäiskauppa Suomessa 2008
- Santasalo Tuomas & Koskela Katja (2015) Vähittäiskauppa Suomessa 2015

Haastattelut

- Ari Pääkkö, Kuopion Pysäköinti Oy
- Ari Räsänen, Kuopion kaupunki
- Jouni Ortju, puheenjohtaja, Kuopion Yrittäjät ry
- Raimo Hallman, Realia Management Oy
- Tilla Martikainen, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys Ry
- Timo Nenonen, kaavoituspäällikkö, Siilinjärven kunta
- Unto Juutinen, Kuopion yrityspalvelut