



Kaupallisten vaikutusten arviointi

PIEKSÄMÄKI 11/2011

Keskustan eteläisten osien osayleiskaava
Vanhan varikkoalueen asemakaava

ESIPUHE

Pieksämäen kaupungissa on vireillä yhtä aikaa keskustan eteläisten osien osayleiskaavoitus ja sen osa-alueen nk. Vanhan varikkoalueen asemakaavoitus. Käynnissä oleva kaavoitustyö on jatkoa vuonna 2008 laaditulle työlle, jota on muuttuneiden tavoitteiden johdosta tullut tarpeelliseksi päivittää.

Tämän selvityksen tavoitteena on päivittää vuonna 2008 laaditut kaupan selvitykset asemakaavamuutostyön tausta-aineistoksi. Selvitys perustuu pääasiassa Liidea Oy:n laatimaan Pieksämäen Ideaparkin kaupallisten vaikutusten arviointiin sekä asiointiliikennettä ja päivittäistavarakaupan mitoitusta koskevaan täydennykseen. Kolmas keskeinen lähtöaineisto on Tuomas Santasalo Ky:n laatima Pieksämäen kauppakesittymän markkina-analyysi 2008.

Arviointiselostuksen on laatinut Airix Oy:n alikonsulttina Insinööritoimisto Liidea Oy, jossa työstä on vastannut FM Sonja Aarnio.

SISÄLTÖ

I TAUSTA		5
1	JOHDANTO	5
2	HANKKEEN KUVAUS	5
2.1	Hankkeen sisältö	5
2.2	Tavoitteet	5
2.2.1	Yleiset tavoitteet	5
2.2.2	Hankkeesta vastaavan tavoitteet	6
2.2.3	Hankkeen vaihtoehdot	6
2.3	Kaavallinen suunnittelutilanne	7
2.3.1	Maakuntakaava	7
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava	8
2.3.4	Muut selvitykset ja suunnitelmat	8
2.4	Vaikutusalue ja sen määrittely	8
II LÄHTÖKOHTIEN ARVIOINTI		10
3	KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILA JA OSTOVOIMA	10
3.1	Pieksämäen kaupallisten palveluiden nykytila	10
3.2	Alueen ostovoima ja asiakaspotentiaali	12
3.2.1	Väestö	12
3.2.2	Ostovoima ja ostovoiman kasvuarvio	13
3.2.3	Markkinapotentiaali	14
3.2.4	Arvio liiketilan lisätarpeesta	15
III VAIKUTUSTEN ARVIOINTI		16
4.1	Kaupan palveluverkko ja ostovoiman siirtymät	16
4.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan	17
4.3	Vaikutukset asiointiliikenteeseen	18
4.4	Vaikutukset asukkaiden arkielämään	18
4.5	Vaikutukset työllisyyteen	19
4.6	Välittömät ja välilliset tulot	20
IV YHTEENVETO		20

Kuvaluettelo

Kuva 1. Ote maakuntakaavasta, likimääräinen suunnittelualue ympäröitynä punaisella	7
Kuva 2. Pieksämäen kaupan vaikutusalueet	9
Kuva 3. Pieksämäen sijainti suhteessa muihin keskuksiin	12
Kuva 4. Asiointietäisyyden perustella tehty arvio ostovoiman tavoitettavuudesta.....	14

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Pieksämäen päivittäistavarakaupan yksiköt vuonna 2010	10
Taulukko 2. Pieksämäen vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärät 2010	10
Taulukko 3. Pieksämäen kaupalliset palvelut keskustassa ja muilla alueilla vuonna.....	11
Taulukko 4: Pieksämäen kaupan myynti, ostovoima ja ostovoiman siirtymät v. 2006.....	11
Taulukko 5. Vaikutusalueiden väestöennuste vuosina 2010–2030	13
Taulukko 6. Arvio Pieksämäen markkina-alueen vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta v. 2010 ja v. 2030.....	13
Taulukko 7. Asiointietäisyyteen perustuva arvio ostovoiman tavoitettavuudesta.....	15
Taulukko 8. Ostovoimaan perustuva arvio liiketilan lisätarpeesta 2030.....	15

I TAUSTA

1 JOHDANTO

Pieksämäen kaupungissa on vireillä yhtä aikaa keskustan eteläisten osien osayleiskaavoitus ja sen osa-alueen nk. Vanhan varikkoalueen asemakaavoitus. Käynnissä oleva kaavoitustyö on jatkoa vuonna 2008 laaditulle työlle, jota on muuttuneiden tavoitteiden johdosta tullut tarpeelliseksi päivittää.

Kaupallisten vaikutusten arviointi on osa käynnissä olevaa kaavoitustyötä. Työn tavoitteena on päivittää vuonna 2008 laaditut kaupan selvitykset kaavamuuostöyön tausta-aineistoksi. Selvitys perustuu pääasiassa Liidea Oy:n laatimaan Pieksämäen Ideaparkin kaupallisten vaikutusten arviointiin sekä asiointiliikennettä ja päivittäistavarakaupan mitoitusta koskevaan täydennykseen. Keskeisiin lähtöaineistoihin kuuluvat myös Pieksämäen kauppakesittymän markkina-analyysi 2008 sekä Etelä-Savon palveluverkkoselvitys 2008 (Tuomas Santasalo Ky). Työssä on hyödynnetty myös saatavilla olevia paikkatieto- ja tilastoaineistoja.

2 HANKKEEN KUVAUS

2.1 Hankkeen sisältö

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin tavoitteena on selvittää täyttääkö suunnitellut hankkeet maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut sisältövaatimukset palveluiden saatavuuden suhteen sekä arvioida hankkeiden vaikutukset kaupan palveluverkkoon, yhdyskuntarakenteeseen, asiointiliikenteeseen, talouteen ja ihmisten arkielämään.

Työ jakaantuu lähtökohtien arviointiin ja vaikutusten arviointiin. Lähtökohtien arvioinnissa selvitetään hankkeen perustiedot kuten:

- kokonaiskerrosala sekä sen jakaantuminen päivittäistavarakaupan, erikoistavarakaupan ja muiden palveluiden kesken
- hankkeen toteuttamismahdollisuudet ja sopivuus kaupungin tavoitteisiin
- hankkeen suhde keskuksiin ja palveluverkkoon kunnassa/seudulla
- ostovoima ja sen kehitys kunnassa ja seudulla

Lähtökohtien arvioinnin jälkeen arvioidaan hankkeen vaikutukset:

- ostovoiman siirtymiin ja kaupan palveluverkkoon
- yhdyskuntarakenteeseen (palveluverkko, rakentaminen, keskustan väliset suhteet)
- taajamakuvaan (vaikutukset kunnan imagoon, myymälän/myymälöiden sopivuus ympäristönsä, keskustan ulkopuolisen myymälän vaikutus keskustaan kauppapaikkana)
- asiointimatkaliikenteeseen lähialueella ja koko vaikutusalueella
- kunnallistalouteen (välittömät/välilliset tulot ja menot)
- ihmisten arkielämään (palveluverkon muutosten vaikutus asukkaiden arkielämään, saavutettavuuteen, väestöryhmiin, tyytyväisyyteen asuin ympäristöön, elinolosuhteisiin jne.)
- työllisyyteen (myymälän/myymälöiden rakentamisvaiheessa ja myymälän toimintavaiheessa)

2.2 Tavoitteet

2.2.1 Yleiset tavoitteet

Yhteiskunnan kannalta hankkeelle asetettavat valtakunnalliset, seudulliset ja alueelliset tavoitteet määräytyvät maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaan, jolloin keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvat yksiköt ovat erityisen huomion kohteena. Alueiden käyttö ja rakentaminen tulee järjestää niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on aina selvitettävä sen toteuttamisen vaikutukset (MRL 9 §). Selvitysvelvollisuus koskee kaikkia kaavatasoja: maakuntakaavaa, yleiskaavaa ja asemakaavaa. Silloin kun kaavassa varataan alueita vähittäiskaupan suuryksiköille, tulevat niiden vaikutukset selvitettäväksi kaavan laatimisen yhteydessä. Vaikutusten selvittämisestä on annettu tarkempia säännöksiä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 1§).

2.2.2 Hankkeesta vastaavan tavoitteet

Pieksämäen kaupungin tavoitteena on selvittää Keskustan eteläisten osien osayleiskaavan ja Vanhan varikkoalueen asemakaavan laadinnan yhteydessä kaupan alan lisäämisen mahdollisuudet sekä näiden vaikutukset Pieksämäen kaupungin ja sen lähikuntien olosuhteisiin.

Keskustan eteläisten osien osayleiskaava, KL-1-alue (Naiskankaan alue): Kaupungin tavoitteena on selvittää mahdollisuudet merkittävään kaupan alan lisäykseen Naiskankaan alueella. Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa rakentamista yhteensä 90 000 k-m², joista enintään 3000 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan tiloja ja enintään 2000 k-m² vähittäiskaupan tiloja. Tilaa vaativaa kauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 60 000 k-m² ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikka-aluetta enintään 25 000 k-m². Päivittäistavarakaupan ja vähittäiskaupan yksittäisen kauppaliikkeen kerrosala saa olla enintään 1000 k-m².

Keskustan eteläisten osien yleiskaava, C-alue ja Vanhan varikkoalueen asemakaava: Kaupungin tavoitteena on lisätä kauppaa keskustaan rautatieaseman reunalle 80 000 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus tästä olisi 20 000 k-m² ja tilaa vaativan kaupan osuus 60 000 k-m². Keskustan C-alueelle sallitaan myös asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa. Kaavamääräyksessä painotetaan myös alueen korkealaatuisuutta ja alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista.

2.2.3 Hankkeen vaihtoehdot

Tässä kaupallisten vaikutusten arvioinnissa on pyritty tutkimaan edellytykset kahden kaavahankkeen tausta-aineistoksi. Selvityksen vaihtoehtoasettelu on tämän vuoksi laadittu hieman tavanomaisesta poiketen.

Vaihtoehto 1 on Keskustan eteläosan osayleiskaavan C-alueen / Vanhan varikkoalueen asemakaavan mukaisen kaupan lisäyksen toteutuminen keskustatoimintojen alueella (80 000 k-m²). Vaihtoehto 2 on Naiskankaan alueen (KL-1) kaupan alan lisäyksen toteutuminen (65 000 k-m²). Vaihtoehto 3 on molempien kaupan alueiden toteutuminen täydessä laajuudessaan. Hankkeen nollavaihtoehtona (VE0) on molempien tarkasteltavien hankkeiden toteuttamatta jättäminen.

- | | |
|-----|---|
| VE0 | Nykytila (hankkeita ei toteuteta) |
| VE1 | Keskustan eteläosan osayleiskaavan C-alueen / Vanhan varikkoalueen asemakaavan mukaisen kaupan lisäyksen toteutuminen (80 000 k-m ²). |
| VE2 | Keskustan eteläisten osien osayleiskaavan mukaisen Naiskankaan alueen (KL-1) kaupan alan lisäyksen toteutuminen (pt-kauppa enintään 3000 k-m ² , et-kauppa enintään 2000 k-m ² ja tiva-kauppa enintään 60 000 k-m ²). |
| VE3 | Molempien kaupan alueiden toteutuminen |

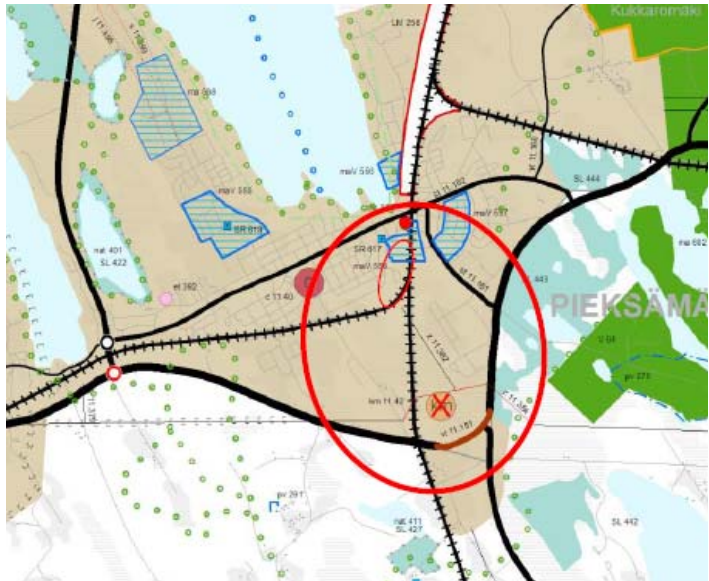
2.3 Kaavallinen suunnittelutilanne

2.3.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010. Kaava astui samalla voimaan. Kaava on laadittu koko Etelä-Savon maakunnan alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyypppejä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli.

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue A
- Keskustatoimintojen, kohdemerkintä / C
- Retkeilyreitti, ohjeellinen.
- vt / vt/rt / kt Valtatie / Runkotie / Kantatie
- vt / vt/rt / kt Valtatie / Runkotie / Kantatie, uusi
- st Seututie / Pääkatu
- pr / pr/rr Päärata / Runkorata
- z Voimalinja
- SL Luonnonsuojelualue
- maV Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta, likimääräinen suunnittelualue ympäröitynä punaisella

2.3.2 Yleiskaava

Pieksämäen kaupungissa ei ole oikeusvaikuttaisia yleiskaavoja. Pieksämäen kaupunkia koskevat Pieksämäen kaupungin yleiskaava vuodelta 1979, Hirvipohjan osayleiskaava vuodelta 1983, Kukkaromäen osayleiskaavavuodelta 1992 ja Nokkala-Selkiön osayleiskaava vuodelta 1992 (liite 1).

Osayleiskaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Savonradan länsipuolista Selkiön osa-alueita koskee Nokkalan-Selkiön vuonna 1993 hyväksytty osayleiskaava. Muulla kaava-alueella asemakaavamuutoksia on ohjattu Pieksämäen kaupungin yleiskaavalla vuodelta 1979 (liite 1).

Seuraavassa luettelotuna tärkeimmät Nokkala-Selkiön osayleiskaavassa kaava-alueita koskevat aluevaraukset ja merkinnät:

- rautatieliikenteen alue
- yhdyskuntateknisen huollon alue
- suojaviheralue
- teollisuus- ja varastoalue
- lähivirkistysalue
- yksityisten palvelujen ja hallinnon alue, jolle ei saa sijoittaa suuria päivittäistavarakauppoja
- pientalovaltainen asuntoalue
- julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- tieliikenteen alue
- eritasoliittymä
- sähkölinja

1970-luvun lopun yleiskaavassa Selkiönharju oli osoitettu puistoalueena. Ratoihin rajoittuvat keskustan eteläosan, Puutarhatrien ja Selkiön alueet oli osoitettu teollisuusalueina. VR:n veturitallien alue oli osoitettu rautatiealueena. Keskustapalveluiden aluetta oli osoitettu ydinkeskustan lisäksi sekä Kontionpuiston että Tahiniemen suunnille.

2.3.3 Asemakaava

Keskustan eteläisten osien osayleiskaava-alue on osittain asemakaavoitettu. Ratojen välistä Selkiön osa-aluetta ei ole asemakaavoitettu. Raskaan liikenteen kannalta hankalan soisen ja ratojen erottaman alueen ottaminen yleiskaavoissa tavoiteltuun teollisuuskäyttöön ei ole toteutunut.

Asemakaavoitettava osa-alue (vanha varikkoalue) on asemakaavoitettu. Ajantasa-asemakaavakartan mukaan asemakaavoitettavalle osa-alueelle on osoitettu seuraavat käyttötarkoituserkinnät: AK (asuin-kerrostalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialue), AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), ALK (Yhdistettyjen liike- ja asuin-kerrostalojen korttelialue), KT-1 (toimistorakennusten korttelialue), LP-4 (autopaikkojen korttelialue), LPA (autopaikkojen korttelialue), LPA-1 (autopaikkojen korttelialue) ja VP (puisto). Asemakaava on jäänyt suurelta osin toteutumatta. (ks. liite 2).

2.3.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Pieksämäen kaupungin kehityskuva

Syksyllä 2008 valmistui Pieksämäen kaupungin kehityskuvallinen tarkastelu. Kehityskuva on kaupungin strateginen maankäyttösuunnitelma. Kehityskuvan tavoitteena on muodostaa kaupungin kehittämisen toiminnallinen sisältö. Työssä on tarkasteltu kuntaliitosten kautta muodostuneen uuden Pieksämäen toiminnallista sisältöä, vanhojen kuntakeskusten asemaa ja keskusten välisiä yhteyksiä sekä Pieksämäen keskustan kehittämismahdollisuuksia. Kehityskuvan lähtökohtana ja alueen kehittämiseen keskeisesti vaikuttavana tekijänä on kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa uuden kaupallisen palvelukeskuksen sijoittuminen Pieksämäelle. Lisäksi työssä on tarkasteltu ns. nollavaihtoehtoa.

Kaupun palveluverkkoselvitykset

Huhtikuussa 2008 valmistui maakuntakaavan tausta-aineistoksi Etelä-Savon kaupan palveluverkkoselvitys. Selvityksessä on kuvattu Etelä-Savon kaupallinen palvelurakenne, sen kehittämismahdollisuudet sekä perustelut seudullisten kaupan suuryksiköiden sijoittumismahdollisuuksille. Palveluverkkoselvityksen yhteydessä laadittiin Pieksämäen markkina-analyysi. Markkina-analyysissä selvitettiin Ideaparkin kaupallisia sijoittumismahdollisuuksia ja -edellytyksiä Etelä-Savoon. Selvityksen lähtökohtana ovat markkina-alueella asuvat kuluttajat ja heidän ostopotentialinsa.

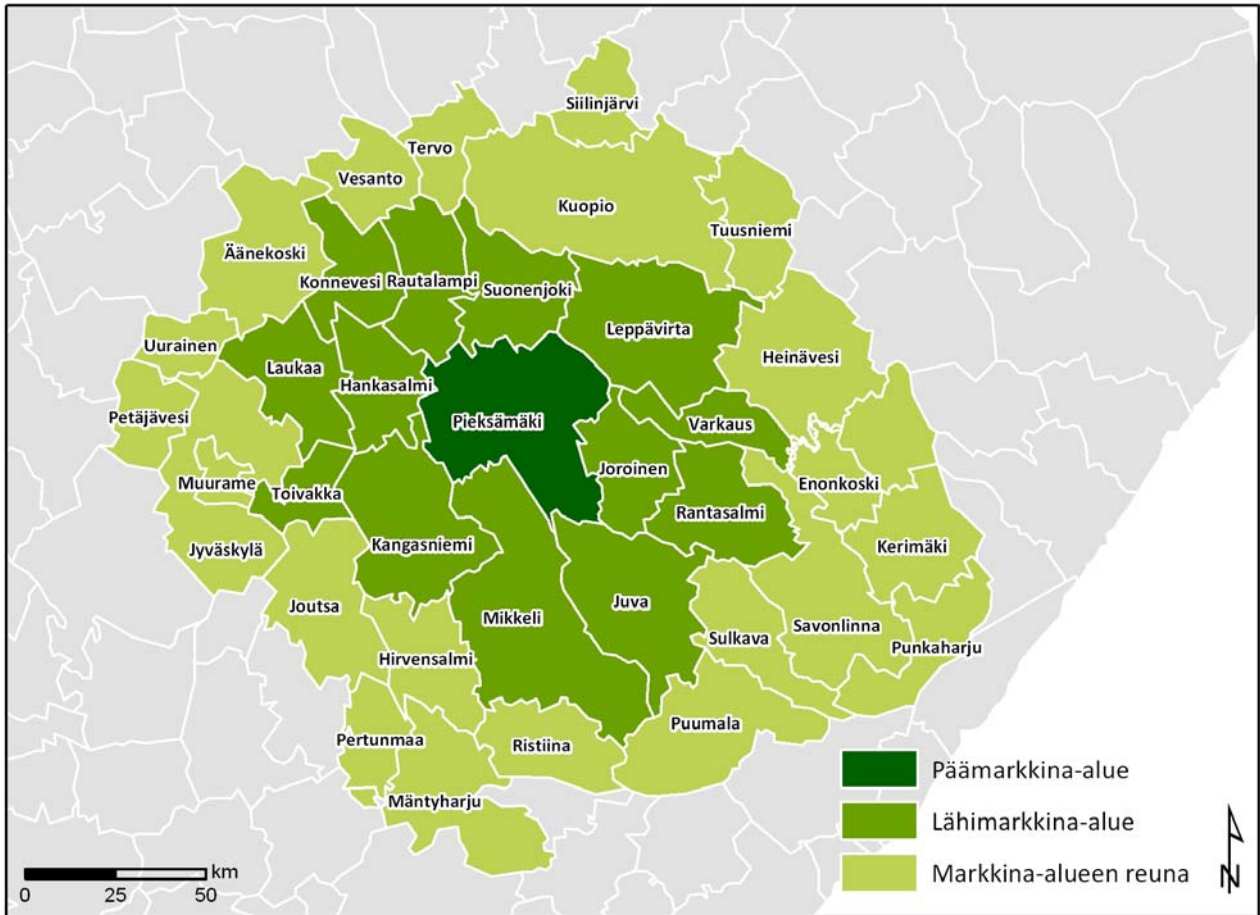
2.4 Vaikutusalue ja sen määrittely

Kaupallisen keskittymän vaikutusalueen koko on riippuvainen kaupallisen tarjonnan määrästä, monipuolisuudesta sekä kilpailevien keskusten läheisyydestä. Käynnissä olevan kaavoitustyön tavoitteena on lisätä kaupan myymäläalaa Pieksämäellä niin paljon että kaupan yksiköt tarvitsevat ostovoimaa huomattavasti nykyistä markkina-aluetta kauempaa. Tämän vuoksi kaupan lisäämisen vaikutuksia on tarkasteltu paitsi lähivaikutusalueella myös laajemmassa mittakaavassa.

Ensisijaiselle vaikutusalueelle eli niin sanotulle päämarkkina-alueelle tai lähivaikutusalueelle kohdistuvat muun muassa valtaosa hankkeiden liikenteellisistä vaikutuksista, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset sekä välittömät ympäristövaikutukset. Ensisijainen vaikutusalue kattaa Pieksämäen kaupungin alueen.

Toissijainen vaikutusalue kattaa hankkeen lähimarkkina-alueen. Alue muodostuu Pieksämäen lähikunnista (kuva 2). Toissijaisella vaikutusalueella tarkasteltavalla hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia alueen palveluverkkoon, ostovoiman siirtymiin, yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistalouteen sekä työllisyyteen.

Koska käynnissä olevalla kaavoitustyöllä pyritään lisäämään kaupan alaa merkittävästi, on syytä tarkastella myös mahdollisia maakunnallisia ja ylimaakunnallisia vaikutuksia. Laajin vaikutusalue kattaa Pieksämäen markkina-alueen reuna-alueet (kuva 2). Markkina-alueen reunalla sijaitsevat kunnat sijaitsevat yli tunnin etäisyydellä Pieksämäestä ja näiden alueiden ostovoimasta kilpailevat vahvasti etenkin Jyväskylä ja Kuopio



Kuva 2. Pieksämäen kaupan vaikutusalueet

II LÄHTÖKOHTIEN ARVIOINTI

3 KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILA JA OSTOVOIMA

3.1 Pieksämäen kaupallisten palveluiden nykytila

I–Vaikutusalue

Pieksämäen kaupungin alueella oli vuonna 2010 yhteensä reilu 100 vähittäiskaupan myymälää. Päivittäistavarakaupan yksiköitä oli 24 ja tavarataloja tai muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kolme (Citymarket, Tokmanni ja Tavaratalo Kaxi). Kun tarkasteluun otetaan mukaan ravitsemispalvelut ja autoalan kauppatoimipisteet, oli toimipisteitä yhteensä hieman yli 200. Pieksämäen vähittäiskaupan toimipaikkojen myynti oli vuonna 2009 yhteensä 127,6 milj. euroa. (Tilastokeskus, Yritysrekisteri 2011). Pieksämäen päivittäistavarakaupan yksiköiden määrät on esitetty taulukossa 1 ja koko vähittäiskaupan toimipaikkojen määrät taulukossa 2. Erikoistavarakaupan toimipaikkojen lukumäärät on esitetty tarkemmin liitteessä 3.

Taulukko 1. Pieksämäen päivittäistavarakaupan yksiköt vuonna 2010 (Tilastokeskus, yritys- ja toimipaikkarekisteri 2011, vähittäiskauppa erikoistumattomissa yksiköissä)

	TOIMIPAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ
Isot supermarketit (yli 1000 m ²)	2
Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)	2
Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)	11
Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m ²)	6
Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m ²)	1
Tavaratalot (yli 2500 m ²)	0
Pienoistavaratalot, erikoistumatt.myymälät (enint. 2500 m ²)	2

Taulukko 2. Pieksämäen vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärät 2010 (Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri 2011)

	TOIMIPAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ
Vähittäiskauppa erikoistumattomissa myymälöissä	24
Elintarvikkeiden, juomien ja tupakan vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	8
Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa	6
Tieto- ja viestintätekniikan laitteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	5
Muiden kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	13
Kulttuuri- ja vapaa-ajan tuotteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	9
Muiden tavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	46
Tori- ja markkinakauppa	1
Vähittäiskauppa muualla kuin myymälöissä (pl. tori- ja markkinakauppa)	10
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	122

Vähittäiskaupan toimipisteistä suurin osa sijaitsee keskustassa, jossa toteutuu lähes 60 % myynnistä. Pieksämäen PT-kaupan myymälät sijaitsevat erikoistavarakaupan yksiköitä hajautetummin taajamissa ja asuinalueilla. Päivittäistavarakaupan myynnistä suurin osa tapahtuu kuitenkin keskustassa, jossa sijaitsevat suuret yksiköt. Asuinalueilla ja muissa taajamissa sijaitsevat yksiköt ovat pääosin pieniä myymälöitä.

Pieksämäen kaupan myynti keskustassa ja muilla alueilla on esitetty taulukossa 3. Taulukossa on esitetyt kaupan myyntiluvut vuodelta 2006. Vuonna 2007 Pieksämäen vähittäiskaupan myynti oli Tilastokeskuksen yritysrekisterin mukaan 128,5 milj. euroa, vuonna 2008 noin 132 milj. euroa ja vuonna 2009 noin 127,6 milj. euroa. Keskustan ja muiden alueiden myymälöiden lukumäärien ja myynnin suhteet ovat säilyneet kutakuinkin ennallaan.

Taulukko 3. Pieksämäen kaupalliset palvelut keskustassa ja muilla alueilla vuonna 2008 ja myynti 2006 (Pieksämäen markkina-analyysi 2008)

Toimiala	Keskusta			Muut alueet			Liikkeet yhteensä	
	Määrä	Myynti milj. €	% koko myynnistä	Määrä	Myynti milj. €	% koko myynnistä	Määrä	Myynti milj. €
PT-kauppa	7	34,7	76 %	17	11,0	24 %	24	45,7
Tavaratalot*	3	4,8	100 %	0	0,0	0 %	3	4,8
Muotikauppa	10	5,5	100 %	0	0,0	0 %	10	5,5
Alko, terveydenhoitokauppa	4	6,5	44 %	5	8,1	56 %	9	14,5
Erikoiskauppa	30	10,0	86 %	5	1,7	14 %	35	11,7
Sisustuskauppa	7	2,7	100 %	0	0,0	0 %	7	2,7
Tiva-kauppa	7	12,8	64 %	4	7,3	36 %	11	20,1
Käytetyn tavarain kauppa	4	0,2	80 %	1	0,0	20 %	5	0,2
Vähittäiskauppa yhteensä	72	77,1	73 %	32	28,1	27 %	104	105,2
Ravintolat, kahvilat, hotellit	24	5,9	57 %	18	4,4	43 %	42	10,3
Autokauppa, huoltamotoinninta	6	3,7	10 %	53	33,1	90 %	59	36,9
Kauppa ja palvelut yhteensä	102	86,8	57 %	103	65,7	43 %	205	152,4

* Citymarketin myyntiä ei mukana tavaratalokaupassa, sillä liike avattu 2007. Supermarketin myynti on mukana pt-kaupan myynnissä.

Lähde: Yritysrekisteri, Tuomas Santasalo Ky

Pieksämäen kaupan markkinatilannetta ja kaupan vetovoimaisuutta voidaan tarkastella vertaamalla Pieksämäen asukkaiden ostovoimaa toteutuneeseen kaupan myyntiin (taulukko 4).

Kun Pieksämäen kaupungin osalta tarkastellaan vähittäiskaupan myyntiä ja kaupungin asukkaiden ostovoimaa, huomataan että siirtymää on ollut vuonna 2006 lähes kaikilla toimialoilla kaupungista pois päin. Pieksämäkeläiset hakevat erikoiskaupan palveluita nykyisin muun muassa Kuopiosta, Jyväskylästä ja Mikkelistä. Vain tilaa vaativa erikoiskauppa sekä alko- ja terveydenhoitokauppa saavat ostovoimaa muualta. Pieksämäellä voidaan katsoa olevan nykytilanteessa lähipalveluihin perustuvat markkinat. Mahdollisuudet markkina-alueen laajentumiselle ovat kuitenkin olemassa.

Taulukko 4: Pieksämäen kaupan myynti, ostovoima ja ostovoiman siirtymät v. 2006 (Pieksämäen markkina-analyysi 2008)

Toimiala	Myynti milj. €	Ostovoima		
		Pieksämäki	Siirtymä Milj. €	Siirtymä %
PT-kauppa	48	56	-8	-15 %
Muotikauppa	7	9	-3	-29 %
Alko, terveydenhoitokauppa	15	12	2	21 %
Sisustuskauppa	3	5	-2	-41 %
Tiva-kauppa	20	9	11	120 %
Muu erikoiskauppa	13	16	-3	-19 %
Vähittäiskauppa yhteensä	105	107	-2	-2 %
Ravintolat, kahvilat, hotellit	10	10	0	1 %
Autokauppa, huoltamotoinninta	37	48	-12	-24 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	152	166	-14	-8 %

Tavaratalojen myynnit jaettu pt- ja erikoiskaupan toimialoille

Lähde: Tilastokeskus ja Tuomas Santasalo Ky

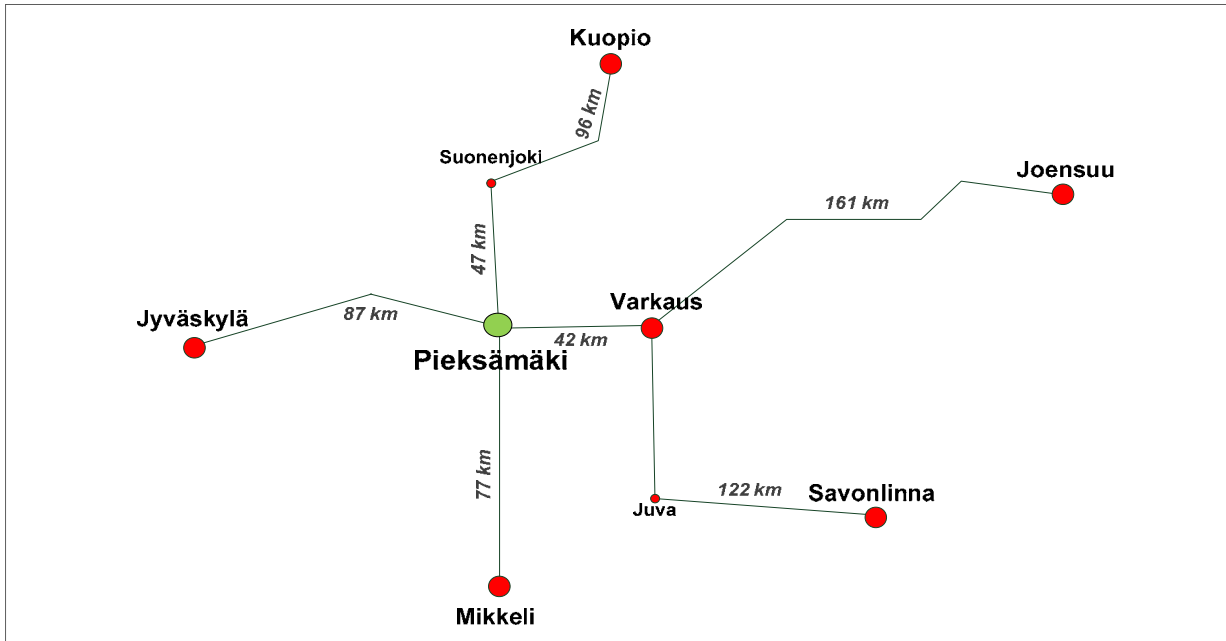
Pieksämäen liiketilojen kokonaiskerrosala on vuonna 2008 tehdyn kenttätutkimuksen (Pieksämäen markkina-analyysi, Santasalo 2008) mukaan 46 300 k-m². Vähittäiskaupan käytössä tästä on noin 60 % eli noin 28 000 k-m² ja loput muiden palveluiden käytössä. Tyhjiä liiketiloja oli vuonna 2008 noin 5 % liiketilakannasta, mikä on markkinoiden toimivuuden kannalta kohtuullisen hyvä tilanne.

II-vaikutusalue

Pieksämäellä on nykyisin lähipalveluihin perustuvat markkinat, jotka eivät juuri houkuttele ostovoimaa laajemmalla alueella. Kaupallinen vaikutusalue on pieni ja ostovoimaa virtaa paljon suurempiin keskuksiin. Toisaalta kaupallinen tarjonta on – Mikkelistä, Varkautta ja Suonenjokea lukuun ottamatta – suhteellisen vähäistä myös Pieksämäen lähikunnissa ja näin ollen Pieksämäellä voidaan arvioida olevan hyvät mahdollisuudet kasvattaa kaupan vetovoimaa toissijaisella vaikutusalueellaan.

III-vaikutusalue

Tarkasteltaessa hankkeen suhdetta muihin keskuksiin ja laajempaan palveluverkkoon, huomataan että vaikutusalueella sijaitsee kolme vahvaa kaupallista maakuntatason keskusta - Jyväskylä, Kuopio ja Mikkel – joiden kaupalliset vaikutusalueet ulottuvat jossain määrin Pieksämäelle saakka. Seudullisista keskuksista lähimpänä sijaitsee Varkaus. Myös Suonenjoki sijaitsee alle 50 km etäisyydellä Pieksämäestä.



Kuva 3. Pieksämäen sijainti suhteessa muihin keskuksiin

Etelä-Savon kaupallisen palveluverkon tärkeimmät kauppapaikat muodostuvat maakuntakeskuksesta Mikkelistä (309 vähittäiskaupan toimipaikkaa v. 2009), sekä seudullisista keskuksista Savonlinnasta (222 vähittäiskaupan toimipaikkaa) ja Pieksämäestä (135 tp).

Pohjois-Savon merkittävin kaupallinen keskus on Kuopio (noin 580 tp). Muita selkeitä markkina-alueen keskuksia ovat Iisalmi (173 tp) ja Varkaus (181 tp). Näiden lisäksi Nilsiä ja Suonenjoki saa erikoiskaupan ostovoimaa alueensa ulkopuolelta. Myös Siilinjärvellä on Kuopion läheisyydestä huolimatta oma vahva ja monipuolinen kaupallinen tarjonta.

Keski-Suomen kaupallinen keskus on Jyväskylä (736 tp). Suuremmista kaupungeista Joutsa, Keuruu ja Jämsä saavat jonkin verran ostovoimaa kuntarajojensa ulkopuolelta. Keski-Suomessa on paljon kuntia, joissa on hyvin vähän kaupallista toimintaa. Pohjois-Karjalan merkittävin kaupallinen keskus on Joensuu (484 tp). Joensuun asema maakunnallisena kauppapaikkana on vahvistunut viime vuosina ja se vetää ostovoimaa koko maakunnasta ja myös naapurimaakunnista.

3.2 Alueen ostovoima ja asiakaspotentiaali

3.2.1 Väestö

Vuoden 2010 lopulla Pieksämäen kaupungissa asui 19 869 asukasta. Väkiluku laski edellisestä vuodesta noin 280 asukkaalla. Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaan Pieksämäen seudun asukasluvuksi laskee myös tulevaisuudessa. Vuoteen 2020 mennessä asukasluvun ennustetaan laskevan noin 1400 asukkaalla (- 7 %) ja vuoteen 2030 mennessä noin 2150 asukkaalla (-11 %). Toissijaisella vaikutusalueella eli niin sanotulla lähimarkkina-alueella asui vuonna 2010 noin 144 451 asukasta (pl. Pieksämäki). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan alueen väestömäärä on vuonna 2030 noin 141 100 asukasta (- 2 %). Laajimmalla vaikutusalueella eli niin sanotulla markkina-alueen reunalla asui vuonna 2010 noin 357 300 asukasta. Alueen väestömäärä kasvaa vuoteen 2030 mennessä 6 %. (Tilastokeskus 2011, PX-Web/ Väestö).

Taulukko 5. Vaikutusalueiden väestöennuste vuosina 2010–2030 (Tilastokeskus 2011)

	2010	2020	2030
Pieksämäki	19 890	18 498	17 748
Lähimarkkina-alue	144 451	142 276	141 097
Markkina-alueen reuna	357 323	369 421	378 050

3.2.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuvarvio

Markkina-alueen ostovoimaa on arvioitu asukasmäärien ja keskimääräisten kulutuslukujen pohjalta. Suurten kaupunkiseutujen asukkaat ovat hieman ostovoimaisempia kuin pieksämäkeläiset peruskuluttajat, mikä on huomioitu alueiden ostovoiman arvioinnissa hieman korkeampina kulutuslukuina. Ostovoima-arvioissa käytetyt kulutusluvut on esitetty liitteessä 4. Ostovoimaennusteissa on huomioitu väestön kehityksen lisäksi yksityisen kulutuksen kasvu. Yksityisen kulutuksen kasvuvarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

Pieksämäen asukkaiden ostovoima oli vuonna 2010 yhteensä 119 milj. €. Tästä päivittäistavarakaupan kohdistui 56 milj. euroa ja muuhun vähittäiskauppaan 63 milj. euroa. Tilastokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan ostovoimaennusteen mukaan Pieksämäen ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä 22 %.

Toissijaisella vaikutusalueella vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa oli vuonna 2010 noin 862 milj. euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 398 euroa ja muun vähittäiskaupan osuus 464 milj. euroa. Väestöennusteeseen pohjautuvan ennusteen mukaan alueen ostovoima kasvaa noin 33 % vuoteen 2030 mennessä.

Markkina-alueen reunalla ostovoimaa oli vuonna 2010 2,1 mrd. euroa. Tästä päivittäistavarakaupan osuus oli 972 milj. euroa ja muun vähittäiskaupan osuus 1152 milj. euroa. Alueen ostovoiman arvioidaan kasvavan noin 44 % vuoteen 2030 mennessä.

Pieksämäen markkina-alueella on vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä 3,1 mrd. euroa. Tästä Pieksämäellä ja sen lähimarkkina-alueella on noin 32 prosenttia. Lähes 70 % vähittäiskaupan ostovoimasta sijaitsee kuitenkin markkina-alueen reuna-alueilla, jossa ostovoiman realisoitumisesta kilpailevat mm. vahvat kaupalliset keskittymät Kuopio ja Jyväskylä.

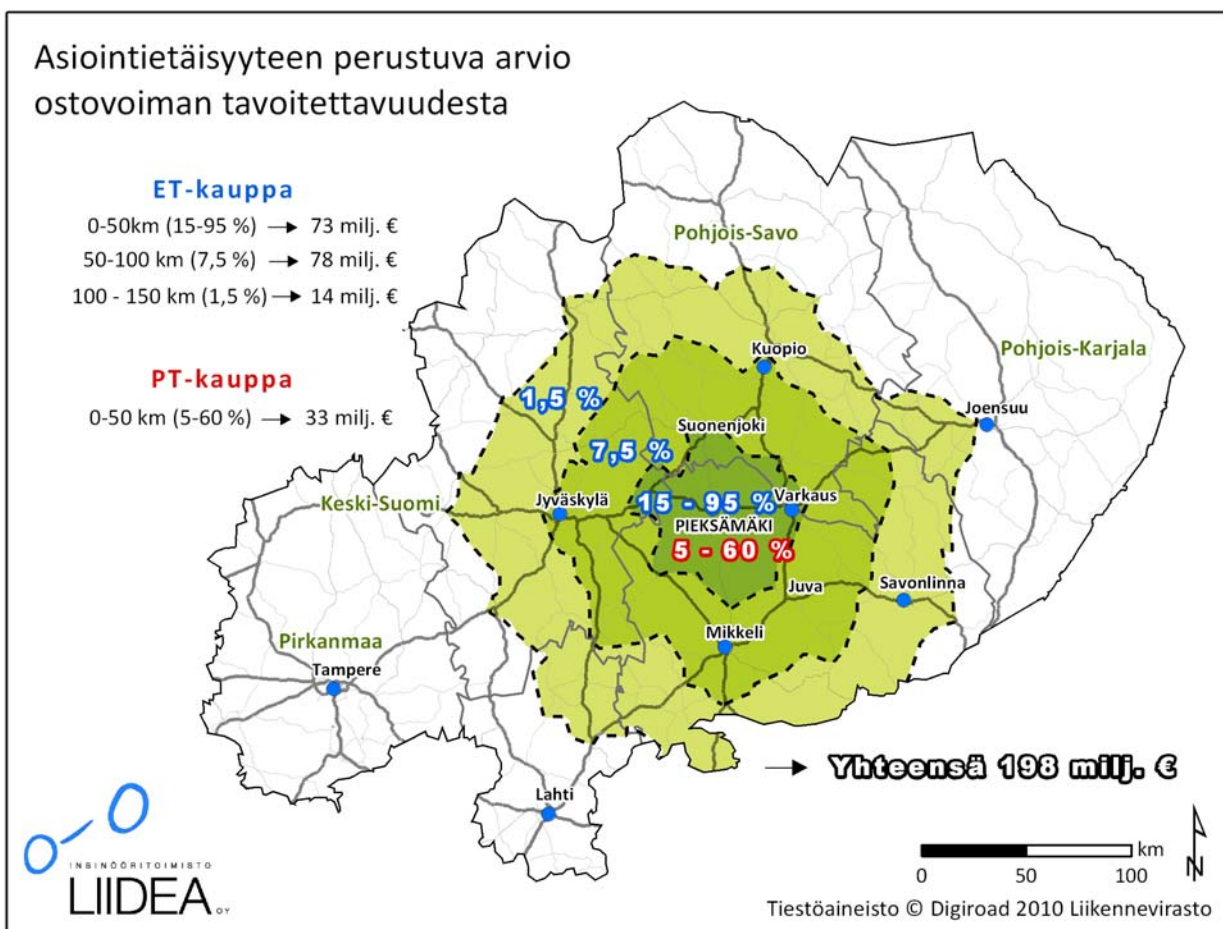
Taulukko 6. Arvio Pieksämäen markkina-alueen vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta v. 2010 ja v. 2030

	Pt-kauppa	Alko	Terveys- ja kauneus-kauppa	Muotikauppa	Tilaa vaativa kauppa	Kulttuuri- ja vapaa-ajan kauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa YHT.
OSTOVOIMA 2010 (milj. €)									
Pieksämäki	56	4	12	8	23	5	3	9	119
Lähimarkkina-alue	398	32	86	59	166	36	21	65	862
Markkina-alueen reuna	972	79	200	151	402	100	57	165	2 124
Markkina-alue yhteensä	1426	115	298	218	591	141	81	239	3105
OSTOVOIMA 2030 (milj. €)									
Pieksämäki	61	6	16	10	31	6	4	12	145
Lähimarkkina-alue	474	46	124	86	240	53	31	94	1 148
Markkina-alueen reuna	1 252	124	313	238	630	159	90	260	3 066
Markkina-alue yhteensä	1 787	175	453	334	901	218	125	366	4 359

3.2.3 Markkinapotentiaali

Edellä on tarkasteltu koko markkina-alueen ostovoimaa. Seuraavassa tarkastellaan Pieksämäen vähittäiskaupan ostovoimapotentiaalia. Ostovoimapotentiaalın arviointi perustuu asiointietäisyyksiin. **Lähtökohtana on Pieksämäen kaupallisen vetovoimaisuuden merkittävä kasvu ja tätä kautta asiakkaiden tavoitettavuusasteen selkeä nousu. Tämä edellyttää paitsi vähittäiskaupan selkeää lisäystä ja tarjonnan monipuolistumista, myös suuria ja vetovoimaisia yksittäisiä yrityksiä.**

Asiakkaiden tavoitettavuus on riippuvaista asiointietäisyydestä. Päivittäistavarakaupassa hakuetaisyydet ovat tavallisesti lyhyitä ja asiointifrekvenssi on yleensä suuri. Erikoistavarakaupassa hakuetaisyydet kasvavat hyvinkin pitkiksi, asiointifrekvenssi on pieni ja tuotteiden valintaan vaikuttaa merkittävästi tarjonnan monipuolisuus. Erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan asiointietäisyyksien erilaisuudesta johtuen ostovoiman tavoitettavuudelle on määritelty erilaiset tavoitettavuusarviot. Tavoitettavuusarviot, vyöhykkeiden asukkaiden laskennallinen ostovoima sekä arviot ostovoiman tavoitettavuudesta on esitetty kuvassa 4 ja taulukossa 7. Esitettyjen tavoitettavuusarvioiden mukaan Pieksämäen kaupallinen keskitelmä voisi saavuttaa alueen asukkaiden ostovoimaa vajaat 200 milj. €/vuosi.



Kuva 4. Asiointietäisyyden perustella tehty arvio ostovoiman tavoitettavuudesta (Tiestöaineisto copyright Tiehallinto / Digiroad 2010, Väestöaineisto: YKR / Suomen ympäristökeskus 2005).

Taulukko 7. Asiointietäisyyteen perustuva arvio ostovoiman tavoitettavuudesta

ABSOLUUTTINEN VÄESTÖMÄÄRÄ JA LASKENNALLINEN OSTOVOIMA			PÄIVITÄISTAVARAKAUPPAAN KOHDISTUVA OSTOVOIMA JA TAVOITETTAVUUSARVIO			ERIKOISTAVARAKAUPPAAN KOHDISTUVA OSTOVOIMA JA TAVOITETTAVUUSARVIO		
etäisyys	väestö 2005	ostovoima milj. €	ostovoima milj. €	tavoitetta- vuus %	tavoitettava ostovoima milj. €	ostovoima milj. €	tavoitetta- vuus %	tavoitettava ostovoima milj. €
0-10 km	14 936	90	42	60 %	25	48	95 %	45
10-25 km	5 064	30	14	13 %	2	16	35 %	6
25-50 km	44 381	266	124	5 %	6	142	15 %	21
50-100 km	304 234	1 827	851	0 %		975	8 %	78
100-150 km	223 629	1 343	626	0 %		717	2 %	14
Yhteensä	592 244	3 556	1 657	-	33	1 899	-	165
→ TAVOITETTAVA OSTOVOIMA YHTEENSÄ 198 milj. €								

3.2.4 Arvio liiketilan lisätarpeesta

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve on arvioitu ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntihokkuuden (€/my-m²) avulla. Liiketilan lisätarvearviot perustuvat päivittäistavara-kaupan keskimääräiseen myyntihokkuuteen 7 000 €/my-m² ja erikoiskaupan keskimääräiseen myyntihokkuuteen 3 000 €/my-m².

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myyntin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta myymäläkannan poistuma lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntihokkuus. Myyntihokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja on korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

Taulukko 8. Ostovoimaan perustuva arvio liiketilan lisätarpeesta 2030

LASKENNALLINEN LIIKETILAN LISÄTARVE 2010–2030 MY-M ²			
	päivittäistavara- kauppa	erikoistavara- kauppa	vähittäiskauppa yhteensä
Pieksämäki + lähimarkkina- alue	11 500	77 000	88 500
Markkina-alueen reuna	40 000	220 000	260 000
Koko markkina alue yhteensä	51 500	297 000	348 500

Edellä mainituilla laskentaperusteilla Pieksämäen ja sen lähimarkkina-alueen ostovoiman kasvun vaatima laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on yhteensä noin 88 500 my-m². Tästä päivittäistavara-kaupan lisätarve on noin 11 500 my-m² ja erikoistavara-kaupan lisätarve noin 77 000 my-m².

Laskennallisen liiketilan lisätarpeen ohella uusien kaupan alueiden kaavoittamista Pieksämäellä puoltaa se, että osa nykyisestä kaupan alasta sijaitsee teollisuustoimintaan tarkoitetuilla alueilla tai vähittäiskaupan toimintaan heikosti soveltuvissa liiketiloissa. Kaavoituksen tavoitteena on ohjata näitä yrityksiä heikosti kaupan toimintaan soveltuvilta alueilta keskustaan. Riittävän rakennusoikeuden osoittaminen kaavassa tuo pitkällä tähtäimellä paremmat mahdollisuudet kaupan kehittymiselle ja parantaa myös muun elinkeinotoiminnan kilpailuedellytyksiä.

Laskennallinen liiketilan lisätarve perustuu Tilastokeskuksen väestöennusteiden pohjalta tehtyyn ostovoima-arvioon. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat merkittävästi väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kehitys. Mikäli Pieksämäen seudun väestömäärän kasvu on esimerkiksi suurten kaupan hankkeiden ja uusien työpaikkojen syntymisen myötä ennustettua positiivisempaa, kasvaa ostovoima arvioidusta poiketen. Tällöin myös uuden liiketilan tarve on esitettyä laskennallista liiketilan lisätarvetta suurempaa.

III VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

KAUPAN PALVELUVERKKO JA OSTOVOIMAN SIIRTYMÄT

Keskustan eteläosan osayleiskaava KL-1-alue (Naiskankaan alue)

Tilaa vaativan kaupan lisääminen Naiskankaan alueella lisää Pieksämäen kaupallista omavaraisuutta etenkin rauta-, huonekalu- ja autokaupassa ja vähentää Pieksämäen asukkaiden et-kaupan ostovoiman siirtymiä muualle. Alue ei, tilaa vaativan kaupan luonteesta johtuen, juurikaan kilpaile Pieksämäen keskustan kanssa.

Lähivaikutusalueella hanke lisää kilpailua lähinnä tiva-kaupassa ja aiheuttaa ostovoiman siirtymiä lähialueen nykyisistä yksiköistä. Markkina-alueen reuna-alueilla sijaitsevat vahvat kaupan keskukset ja pitkät asiointietäisyydet heikentävät kuluttajien tavoitettavuutta markkina-alueen reunalla, eikä hankkeen arvioida tällä alueella aiheuttavan merkittäviä ostovoiman siirtymiä.

Kaavoitettavalle kerrosalalle voi löytyä pitkällä tähtäimellä tarvittava ostovoima pää- ja lähimarkkina-alueelta, jolle kaupan kerrosalaa lisätä merkittävästi muissa pää- ja lähimarkkina-alueen kunnissa. Kaavahankkeessa osoitettu kaupan ala ei tarkoita suoraan kaupan alan 65 000 k-m²:n suuruista lisäystä, vaan kaavalla pyritään myös ohjaamaan esimerkiksi nykyisin teollisuustoimintaan tarkoitetuilla alueilla sijaitsevia kaupan toimijoita niille paremmin soveltuville alueille. Osa nykyisistä kaupan liiketiloista vapautuu myymäläsiirtymien kautta muuhun käyttöön.

Keskustan eteläosan osayleiskaava C-alue Vanhan varikkoalueen asemakaava

I-vaikutusalueella merkittävimmät vaikutukset koskevat Pieksämäen kaupallisen palvelutarjonnan ja kaupallisen omavaraisuuden huomattavaa kasvua. Erityisesti erikoiskaupan kehittyminen vähentää Pieksämäeltä muualle suuntautuvia ostovoimansiirtymiä.

Erikoistavarakaupan liiketilan lisäys ylittää alueen ostovoimaan perustuvan liiketilan lisätarpeen, ja kaupan kannattavuus edellyttää ostovoiman siirtymiä koko markkina-alueelta. Myös päivittäistavarakaupassa liiketilanlisäys ylittää lähivaikutusalueen ostovoiman selvästi. Erikois- ja päivittäistavarakaupan liiketilojen kaavoituksella ei kuitenkaan pyritä pelkästään lisäämään kaupan pinta-alaa, vaan myös tarjoamaan nykyisille kaupan toimijoille paremmin niiden liiketoimintaan soveltuvat toimitilat. Nykyaikaista liikepaikkatarjontaa kehittämällä pyritään parantamaan vähittäiskaupan toimintaedellytyksiä Pieksämäen keskustassa.

Toissijaisen vaikutusalueen haja-asutusalueiden pt-kaupan verkko on supistunut melko vähäiseksi. Hankkeella ei arvioida olevan suurta merkitystä tämän verkon säilymiseen, vaan sille suurempi uhka muodostuu väestön alueellisesta kehityksestä.

Hanke aiheuttaa huomattavan määrän myymäläsiirtymiä Pieksämäen keskustasta kaavoitettavalle alueelle. Keskustan nykyisten liiketilojen vapautuminen ja mahdollinen liiketilojen vuokratason aleneminen mahdollistaa uusien toimialojen kehittymisen ja sijoittumisen keskustaan. Keskustan nykyisten liiketilojen hyödyntämismahdollisuudet muihin tarpeisiin (asuminen, majoitus tms.) ovat rajalliset.

Riippuvuus etäisestä ostovoimasta kasvaa merkittävästi.

Naiskankaan alue (KL-1) + Vanha varikkoalue (C-alue)

Ensisijaisella vaikutusalueella merkittävimmät vaikutukset koskevat Pieksämäen kaupallisen palvelutarjonnan ja kaupallisen omavaraisuuden huomattavaa kasvua. Palvelutarjonta paranee erityisesti erikoistavarakaupan toimialoilla kuten rauta-, huonekalu- ja sisustuskaupassa. Kaupallisen palvelutarjonnan kasvaessa asukkaiden ostouskollisuus kasvaa ja kaupunki vetää ostovoimaa huomattavasti aikaisempaa laajemmalla alueelta.

Kaupan alan suunniteltu lisäys ylittää alueen oman väestön ostovoimaan perustuvan liiketilan lisätarpeen. Osa Pieksämäen nykyisistä liiketiloista ei kuitenkaan ole kauppapalveluiden kannalta toimivia ja kaupan alan kaavoittamisella pyritäänkin paitsi lisäämään kaupan alaa, myös ohjaamaan yrityksiä heikosti kaupan toimintaan soveltuvilta alueilta keskustaan. Kaavoittamalla päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoistavarakauppaa keskustaan ja tilaa vaativaa kaupaa keskustan etelälaidalle pyritään ehkäisemään tehottoman ja ei-toivotun myymälärakenteen syntyminen (kaavoitusprosessien hitaus johtaa usein siihen että myymälöitä tehdään ns. helpoihin kohteisiin, jotka voivat johtaa pitkällä tähtäimellä tehottoman myymäläverkon syntymiseen).

Päivittäistavaramyymäläala kasvaa, mutta asukkaiden tavoitettavissa olevassa päivittäistavaravalikoimassa tapahtuvat muutokset jäävät suhteellisen vähäisiksi. Päivittäistavarakaupanalan merkittävä kasvu aiheuttaa merkittäviä pt-ostovoiman siirtymiä keskustasta ja lähialueilta. Myymäläsiirtymien kautta osa keskustan nykyisistä liiketiloista vapautuu muuhun käyttöön. Päivittäistavarakaupan kannalta haasteena näyttäytyy asiakkaiden tavoitettavuus, sillä perushyödykkeet hankitaan yleensä läheltä.

Toissijaisella vaikutusalueella Pieksämäki vahvistaa voimakkaasti kaupallista asemaansa. Lähikuntien ostovoiman realisoitessa aikaisempaa vahvemmin Pieksämäellä, kaupan hankkeiden arvioidaan kiristävän kilpailua ja heikentävän lähikuntien myymälöiden kannattavuutta. Voimakkaimmat vaikutukset arvioidaan olevan Varkauden kaupalliseen kehitykseen. Myös Mikkelin kaupallinen kehitys voi hidastua hankkeiden myötä. Toisaalta jotkut kunnat voivat vastata kiristyvään kilpailuun myös pyrkimällä vahvistamaan omaa kaupallista asemaansa.

Laajimmalla vaikutusalueella vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman siirtymiin jäävät vähäisiksi. Se kuinka paljon alueelle saadaan houkutelua ostovoimaa lähivaikutusalueen ulkopuolelta, riippuu viime kädessä jopa yksittäisistä yrityksistä. Laajimmalla vaikutusalueella hankkeen haasteena näyttävät asiakkaiden tavoitettavuus (pitkät etäisyydet) sekä tarjonnan samankaltaisuus verrattuna Jyväskylään ja Kuopioon, joissa molemmissa on erittäin kattavat erikoistavakaupan palvelut. Kaavoitettaville alueille suunniteltujen vähittäiskaupan yksiköiden kannattavuus edellyttää että Pieksämäki voittaa vetovoimaisuudellaan kilpailevien keskittymien tarjonnan.

Matkailu tuo alueelle jonkin verran lisäostovoimaa, mutta liiketoimintojen kannalta on olennaista että asiakasvirta on riittävä ympäri vuoden, jotta kassavirta myymälöissä muodostuu tarpeeksi kannattavuuden kannalta.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen SEKÄ KAUPUNKIKUVAAN

Keskustan eteläosan osayleiskaava KL-1-alue (Naiskankaan alue)

Kaupungin keskustan ulkopuolisen kauppakesittymän rakentaminen vaikuttaa aina keskustan asemaan kauppapaikkana. Koska Naiskankaan alueelle on suunnitteilla pääasiassa tilaa vaativaa kauppa, ei sen arvioida heikentävän keskustan vetovoimaisuutta.

Tilaa vaativan kaupan sijoittaminen kaupunkirakenteen eteläosalle on yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisa: erityisesti rauta- ja rakennustarvikekauppa sekä kodintekniikkakauppa vaativat toiminnoiltaan niin paljon tilaa että niiden sijoittaminen keskustaan voisi vaarantaa keskustan kaupallisen toimivuuden. Alueella tulee välttää varsinaisten keskustatoimintojen sijoittamista tilaa vaativien kauppajen rinnalle.

Tilaa vaativan kaupan keskittymän sijoittuminen kaupungin eteläosalle mahdollistaa eteläisen sisäänuloportin kaupunki- ja maisemakuullisen kehittämisen. Kaupunkikuvan yhtenäisyys voidaan mahdollistaa sekä rakennettavan ympäristön avulla (liikenneinfrastruktuuri, rakennukset) että toiminnallisilla keinoin. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Rakentamisen ympäristövaikutusten tulee olla verrattavissa liike- ja toimistotilojen ympäristövaikutuksiin.

Keskustan eteläosan osayleiskaava C-alue Vanhan varikkoalueen asemakaava

Osayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on uusien kaupallisten toimintojen kytkeminen nykyiseen keskustaan.

Hankkeen myötä keskustan kaupallinen painopiste siirtyy keskustan itäosalle. Vanhan varikkoalueen kaupan alan kasvassa osa keskustan nykyisistä myymälöistä siirtyy ja liiketiloja tyhjenee. Tyhjenevien liiketilojen voidaan nähdä uhaavan kaupunkikuvaa, mutta toisaalta esimerkiksi alenevan vuokratason voi antaa tilaa uusille toimijoille tai toimialoille.

Kaupungin alan suuri lisäys alueella edellyttää huomattavia toimenpiteitä, joilla tie- ja katuverkko, liittymät, sillat ja liikenteen ohjausjärjestelmät saatetaan sellaiseen kuntoon, että lisääntyvä liikenne sujuu. Liikenne Pieksämäelle kasvaa myös lähikunnista, mikä voi aiheuttaa tarpeita liikenneverkon kehittämiseksi myös laajemmalla alueella. Infrastruktuuria koskevat muutostarpeet on esitetty osayleiskaavaehdotuksessa.

Kaupunkikuvan viihtyisyys turvataan kaavamääräyksin. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja huoltoliikenteen sekä pysäköintijärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja alueen viihtyvyyteen. Alueen rakennukset tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan korkealaatuiseksi ja ne tulee sovittaa osaksi alueen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Naiskankaan alue (KL-1) + Vanha varikkoalue (C-alue)

Hankkeet muuttavat vaikutusalueensa palveluverkkoa sekä alue- ja yhdyskuntarakennetta. Selkeitä muutoksia tapahtuu ainakin Pieksämäen keskustan palveluyksiköiden määrässä ja luonteessa. Osa keskustan nykyisistä myymälöistä siirtyy uusille kaupan alueille ja liiketiloja voi jäädä tyhjilleen. Jos tyhjeneviin liiketiloihin ei löydy uusia toimijoita, voi keskustan kaupallinen toimivuus kärsiä. Toisaalta muutos voi mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen keskustaan ja kaupan toimintamahdollisuuksien kehittämisen. Vireillä olevien kaavahankkeiden yksi keskeisin tavoite on varmistaa, että kaupan kehittyminen mahdollistetaan vähittäiskaupan toiminnoille parhaiten soveltuvilla alueilla.

Naiskankaan alueen tilaa vaativan kaupan sijainti kaupungin laidalla on yhdyskuntarakenteen kannalta edullinen ja kaupan luonteesta johtuen asiointiliikenne alueella jää vuonna 2008 alueelle kaavailtua Ideapark-hanketta huomattavasti alhaisemmaksi. Vanhan varikkoalueen osalta liikenneverkon kehittämistarpeiden selvittäminen tulee ajankohtaiseksi asemakaavatyön yhteydessä. Päivittäistavara-kaupan liikennetuotokset ovat moninkertaiset tilaa vaativan kaupan liikennetuotoksiin verrattuna ja suurin osa liikenteestä ohjautuisi alueelle Pieksämäen keskustan liikenneverkon kautta.

Kaupungin tarjonnan lisääntyminen vahvistaa Pieksämäen asemaa seutukeskuksena. Sen rooli kaupallisena keskittymänä kasvaa ja kilpailuasetelma Mikkelin ja Varkauden kanssa voimistuu. Aluerakenteen voidaan katsoa jossain määrin tasapainottuvan kun Pieksämäen vetovoimaisuus kasvaa. Ihmisten jokapäiväiseen arkielämään vaikuttavat muutokset palveluverkossa jäävät vähäisiksi.

Liikenne Pieksämäelle kasvaa lähikunnista huomattavasti ja tämä voi aiheuttaa tarpeita liikenneverkon kehittämiseksi. Myös rakentamisessa ja maankäytössä tapahtuneet muutokset. Ylikunnallisen aluerakenteen eheyttämisen tarve on olemassa ilman kaupan lisärakentamista, mutta hankkeiden voidaan katsoa lisäävän tarvetta kuntien välisen yhteistyön kehittämiseksi kaavoituksessa.

Laajimmalla vaikutusalueella suunniteltujen hankkeiden ei arvioida vaikuttavan muutoksia keskustan välisiin suhteisiin.

VAIKUTUKSET ASIOINTILIIKENTEESEEN	
Keskustan eteläosan osayleiskaava KL-1-alue (Naiskankaan alue)	Keskustan eteläosan osayleiskaava C-alue Vanhan varikkoalueen asemakaava
<p>Naiskankaan alueelle suunniteltu tilaa vaativan kaupan lisärakentaminen synnyttää alueelle suuntautuvaa asiointiliikennettä vuonna 2008 suunniteltua Ideapark-hanketta selkeästi vähemmän. Naiskankaan liittymää (kt 72) ja valtatie 23 kehittämistä koskevissa toimenpide- ja tiesuunnitelmissa (2008–2010) esitetyt järjestelyt riittävät vastaamaan maankäytön aiheuttamaan liikenteen kasvuun.</p> <p>Kaupallisen alueen pysäköintikapasiteetti voidaan suunnitella riittäväksi ilman ongelmia.</p>	<p>Vanhalla varikkoalueella tapahtuva kaupan alan merkittävä lisäys kasvattaa huomattavasti alueen liikennemääriä. Suurin osa liikenteen kasvusta tapahtuu kaupunkikeskustassa. Muista kunnista Pieksämäelle suuntautuva liikenne kasvaa kaikilla kaupungin sisään tuloväylillä ja liikennejärjestelmän toimivuus vaatii infrastruktuurin kehittämistoimia.</p> <p>Pieksämäen keskustan nykyisellä liikenneverkolla on ongelmana keskustan läpiajon sujuvuus. Ohikulkuteiden sijasta on helpompaa käyttää Keskuskatua, jonka luonteeseen läpikulku soveltuu huonosti. Hankkeen myötä syntyy selkeä tarve liikenneverkon kehittämistoimenpiteille. Liikenneverkon kehittämistoimenpiteet on määritelty kaavan laatimisen yhteydessä. Kaavakarttaan on merkitty mm. uusi kokoojakadun yhteystarve.</p> <p>Hankkeen myötä paraneva palvelutarjonta vähentää Pieksämäeltä muualle suuntautuvaa asiointiliikennettä.</p> <p>Päivittäistavarakauppa on matkatuotoksiltaan selkeästi erikoistavarakauppaa runsaampaa ja näin ollen riittävän parkkipaikkamäärän kaavoittaminen alueelle voi olla haastavaa.</p>
Naiskankaan alue (KL-1) + Vanha varikkoalue (C-alue)	
<p>Hankkeiden myötä syntyy selkeä tarve liikenneverkon kehittämistoimenpiteille. Selkeä tarve toimivalle liikenneyhteydelle syntyy KL-1 ja C-alueiden välille. Muita keskeisiä liikenneverkon kehittämistarpeita ovat valtatie 23 ja kantatie 72 liittymäjärjestelyt, uusi ajoneuvoliikenteen silta rautatien ylitse välille Kangaskatu – Joroistentie sekä kevyenliikenteen reitistön täydentäminen. Liikenneverkon kehittämistoimenpiteet on määritelty kaavan laatimisen yhteydessä.</p>	

VAIKUTUKSET ASUKKAIDEN ARKIELÄMÄÄN
<p>Palveluiden saavutettavuudessa tapahtuvat muutokset ovat kaupan palveluiden osalta pääasiassa myönteisiä. Alueen asukkaiden tavoitettavissa oleva palvelutarjonta paranee erityisesti erikoistavarakaupan osalta. Myös päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa, mutta jo nykyinen päivittäistavarakaupan tarjonta palvelee hyvin Pieksämäen asukkaita. Negatiivisia vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen voi syntyä jos päivittäistavarakaupan palvelut heikkenevät keskustassa, taajamissa tai haja-asutusalueilla.</p> <p>Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan ihmiseen, yhteisöön tai yhdyskuntaan kohdistuvia vaikutuksia, joka aiheuttaa muutoksia ihmisten hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa. Kyseessä on siis hankkeen vaikutukset ihmisten jokapäiväisiin toimiin ja elämän laatuun. Yleisesti ottaen hankkeiden arvioidaan synnyttävän pääasiassa positiivisia vaikutuksia. Positiivisia vaikutuksia syntyy mm. kunnan väestönkehitykseen ja työllisyyden parantumiseen.</p>

VAIKUTUKSET TYÖLLISYYTEEN	
Keskustan eteläosan osayleiskaava KL-1-alue (Naiskankaan alue)	Keskustan eteläosan osayleiskaava C-alue Vanhan varikkoalueen asemakaava
<p>Rakentamisvaiheessa hankkeen arvioidaan työllistävän välittömästi vuodeksi 325 henkilöä ja välillisesti toiset 325 henkilöä¹.</p> <p>Toimintavaiheen työllisyysvaikutuksia on vaikea arvioida ilman tarkkaa kuvaa alueelle sijoittuvista toimialoista. Hankkeen vaikutukset kaupan alan työpaikkoihin riippuu lopullisten käyttäjien liiketoimintatypistä. Henkilöstömäärältään suurimpia TIVA-myyvälöitä ovat rakennus- ja sisustustarvikekaupan yksiköt.</p> <p>Hankkeen nettovaikutusta työllisyyteen on pitkällä tähtäimellä vaikea arvioida, sillä osa alueelle syntyvistä työpaikoista on siirtymää muista kaupan toimipisteistä (keskustan liikkeet ym.). Lisäksi hanke vaikuttaa välillisesti useiden eri toimialojen työpaikkakehitykseen.</p>	<p>Rakentamisvaiheessa hankkeen arvioidaan työllistävän välittömästi vuodeksi 400 henkilöä ja välillisesti toiset 400 henkilöä².</p> <p>Toimintavaiheen työllisyysvaikutuksia on vaikea arvioida ilman tarkkaa kuvaa alueelle sijoittuvista toimialoista. Yhdessä vähittäiskaupan myymälässä työskentelee keskimäärin 4,1 koko aikaista työntekijää. Tavaratalot, hypermarketit ja pienemät päivittäistavara-kaupat ovat henkilöstömäärältään keskimääräistä suurempia. Henkilöstömäärältään suurimpia erikoistavara-kaupanmyymälöitä ovat apteekki-, kodintekniikka-, kirja-, vaate-, huonekalu- sekä rakennus- ja sisustustarvikekaupan myymälät.</p> <p>Hankkeen nettovaikutusta työllisyyteen on pitkällä tähtäimellä vaikea arvioida, sillä osa alueelle syntyvistä työpaikoista on siirtymää muista kaupan toimipisteistä (keskustan liikkeet ym.). Lisäksi hanke vaikuttaa välillisesti useiden eri toimialojen työpaikkakehitykseen.</p>
Naiskankaan alue (KL-1) + Vanha varikkoalue (C-alue)	
<p>Hankkeilla on toteutuessaan myönteisiä vaikutuksia Pieksämäen kaupungin sekä koko seutukunnan työllisyyteen. Työllisyysvaikutukset jakautuvat kahteen vaiheeseen eli uusien yksiköiden rakentamisvaiheeseen ja toimintavaiheeseen. Työllisyysvaikutukset ovat osin välittömiä ja osin välillisiä.</p> <p>Jos kaupan alat toteutuvat täysimääräisinä, tarvitsevat kaupan yksiköt työvoimaa myös Pieksämäen ulkopuolelta. Pieksämäen työssäkäyntialue laajenee ja pendelöintivirrat muuttunevat erityisesti Pieksämäen lähikunnissa.</p>	

¹ Arvio perustuu Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi-oppaassa esitettyyn kaavaan hypermarketin rakentamisvaiheen työllistävyysvaikutuksista.

VÄLITTÖMÄT JA VÄLILLISET TULOT

Välittömät tulot koostuvat useista yksittäisistä tuloeristä. Verotuloja kunta saa palkoista, kiinteistöverosta ja yhteisöverosta. Palkoista saatavat välittömät verotulot liittyvät kaupan rakentamisvaiheeseen eli hankkeen työllistämien henkilöiden palkoista maksettaviin kunnallisveroihin. Pieksämäen kunnalle rakentamisvaiheen palkoista saatavien kunnallisverotulojen merkitystä pienentää se, että tulot jakautuvat työntekijöiden asuinpaikan mukaan useammalle kunnalle.

Välillisiä tuloja syntyy mm. työllisyysvaikutuksien seurauksena. Koska nettovaikutus työllisyyteen on positiivinen, kertyy välillisiä tuloja työpaikkojen lisääntymisen seurauksena kasvavista kunnallisveroista sekä vähentyvistä toimeentulotukimaksuista. Jos kaupan lisäyksellä voidaan nostaa Pieksämäen vetovoimaisuutta matkailukohteena, syntyy välillisiä tuloja myös matkailun kautta.

Hankkeiden merkittävimmät positiiviset talousvaikutukset syntyisivät sitä kautta, että kaupan kehittyminen välillisine vaikutuksineen lisäisi kunnan elinvoimaisuutta niin paljon että alueen muuttotappio saataisiin pysäytettyä ja käännettyä väestön kasvu nousuun.

Kaupan lisäalan rakennuttamisen välittömät menot koostuvat suunnittelu-, kaavoitus- ja rakennusvalvontamenoista sekä kunnallistekniikan rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksista. Merkittävimmät menot aiheutuvat liikennealueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta. Liikenneverkkoinvestoinnit voivat kohdistuvat kunnan lisäksi Tiehallintoon (sen vastuualueella olevien rakenteiden osalta).

Mikäli hanke johtaisi päivittäistavaramyymäläverkon harvenemiseen ja sitä kautta liikuntarajoitteisten henkilöiden omatoimisen kaupassakäynnin loppumiseen voisi kunnalliselle sosiaalitoimelle aiheutua lisäkustannuksia ao. henkilöille ostosten tekoa korvaavista varten tarjottavista palveluista. Tässä tapauksessa näin ei kuitenkaan arvioida käyvän.

Välillisiä menoja voi kertyä myös keskustan myymäläpoistumien seurausvaikutuksista (kiinteistöjen vuokratulojen laskeminen) sekä keskustan kehittämistoimenpiteistä.

IV YHTEENVETO

Pieksämäellä on nykyisin lähimarkkinoihin perustuvat markkinat ja se toimii enemmän paikallisena kaupankeskittymä kuin seudullisena kaupan keskuksena. Nykyisin kaupunki ei saa merkittävästi ostovoimaa lähialueiltaan vaan ostovoima suuntautuu muualle. Palveluja haetaan mm. Kuopiosta, Mikkelistä ja Jyväskylältä. Pieksämäen kaupan tarjonta ei ole riittävän kattava, jotta se vastaisi kuluttajien nykyisiä vaatimuksia.

Pieksämäen kauppapalveluilla on mahdollisuus kasvuun, jos alueen kaupan tarjontaa ja houkuttelevuutta saadaan lisättyä. Pieksämäestä ja sen lähikunnista muodostuvan lähimarkkina-alueen ostovoiman kehitys ei negatiivisen väestöennusteen johdosta osoita suoraa tarvetta kaavan mukaiseen liiketilanlisäykseen. Osa Pieksämäen nykyisistä liiketiloista ei kuitenkaan ole kauppapalveluiden kannalta toimivia ja kaavoittamisella pyritäänkin paitsi lisäämään kaupan alaa, myös ohjaamaan yrityksiä heikosti kaupan toimintaan soveltuvilta alueilta keskustaan ja kaupallisten palveluiden alueille. Kaavahankkeiden keskeinen tavoite on varmistaa, että kaupan kehittyminen mahdollistetaan vähittäiskaupan toiminnoille parhaiten soveltuvilla alueilla.

Kaavoittamalla päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoistavarakauppaa keskustaan ja tilaa vaativaa kauppaa keskustan etelälaidalle pyritään ehkäisemään tehottoman ja ei-toivotun myymälärakenteen syntyminen. Elinkeinopoliittisessa mielessä keskeistä on varmistaa, ettei kaavoituksen hitaus hidasta kaupan kehittymistä ja heikennä samalla Pieksämäen muun elinkeinoelämän kilpailuedellytyksiä. Kaupan alan investoinnit ovat edellytys uusien kaupan alan työpaikkojen syntyyn.

Kaavan mukaisen kaupan alan lisäyksen toteutuessa Pieksämäki vahvistaisi voimakkaasti kaupallista asemaansa lähikuntiin ulottuvalla vaikutusalueella. Markkina-alueen reunalla haasteena ovat kuitenkin pitkät etäisyydet sekä tarjonnan samankaltaisuus verrattuna Jyväskylään ja Kuopioon, joissa molemmissa on erittäin kattavat erikoistavakaupan palvelut. Matkailu tuo alueelle jonkin verran lisäostovoimaa, mutta liiketoimintojen kannalta on olennaista että asiakasvirta on riittävä ympäri vuoden, jotta kassavirta myymälöissä muodostuu kannattavuuden kannalta riittäväksi. Hyvät liikenneyhteydet (raide- ja maantielikenne) puolestaan edesauttavat Pieksämäen kaupallisen keskittymän syntymistä.

Kaavan mukaisten kaupan hankkeiden toteutuminen Pieksämäellä heikentäisi todennäköisesti lähikuntien myymälöiden kannattavuutta, kiristäisi kilpailua ja hidastaisi muiden markkina-alueelle suunniteltujen kaupan hankkeiden toteutumista. Pieksämäen kaupallisen vetovoimaisuuden merkittävä kasvu voisi hidastaa erityisesti Varkauden ja Mikkelin kaupallista kehitystä. Toisaalta jotkut kunnat voivat vastata kiristävään kilpailuun myös pyrkimällä vahvistamaan omaa kaupallista asemaansa. Vaikka uudet yksiköt vetäisivät ostovoimaa hyvinkin laajalta alueelta, vaikutukset laajempaan myymäläverkon toimintaan kuntatasolla jäisivät pieniksi, koska asiointi yksiköissä painottunee muutamille viikonpäiville. Perushankinta tehdään jatkossakin päivittäin oman kunnan lähipalvelupisteissä.

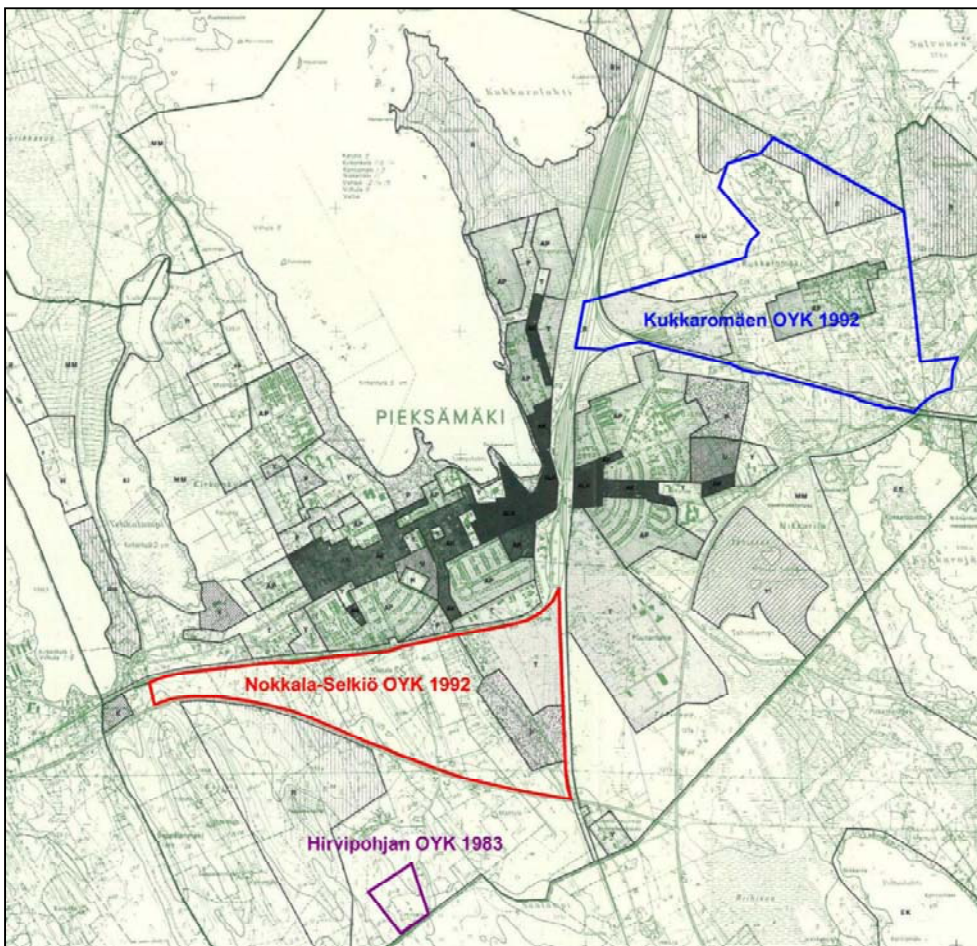
Pieksämäen asukkaiden näkökulmasta kaupan hankkeiden merkittävimmät vaikutukset koskevat kaupungin erikoistavarakaupan palvelutarjonnan monipuolistumista ja kaupallisen omavaraisuuden huomattavaa kasvua. Palvelutarjonnan parantuminen erikoistavarakaupan toimialoilla, kuten vaate- ja muotikaupassa sekä rauta-, huonekalu- ja sisustuskaupassa, vähentäisi muualle suuntautuvia asiointimatkoja. Myös päivittäistavarakaupan lisäys vähentää merkittävästi kaupungin ulkopuolelle suuntautuvia ostovoimansiirtymiä ja houkuttelee päivittäistavarakauppaan suuntautuvaa ostovoimaa lähialueelta. Päivittäistavarakaupan lisäys ylittää kuitenkin selvästi Pieksämäen ja sen lähimarkkina-alueen laskennallisen liiketilatarpeen. Päivittäistavarakaupan toteutuminen tässä laajuudessa aiheuttaisikin lähialueella merkittävät ostovoiman siirtymät ja kiristäisi päivittäistavarakaupan kilpailua, eikä nykyisen väestön ostovoiman arvioida riittävän ylläpitämään sekä uusia yksiköitä että olemassa olevaa kaupan palveluverkkoa. Todennäköistä onkin että hankkeen myötä osa nykyisistä Pieksämäen päivittäistavarakaupanmyymälöistä siirtyisi uusiin tiloihin. Toissijaisen vaikutusalueen haja-asutusalueiden pt-kaupan verkko on supistunut melko vähäiseksi. Kauppakeskittymällä ei arvioida olevan suurta merkitystä tämän verkon säilymiseen, jolle suurempi uhka muodostuu väestön alueellisesta kehityksestä.

Uusilla kaupan alueilla arvioidaan olevan voimakkaat vaikutukset nykyiseen liikekeskustaan. Kaupan alan lisäys Vanhalla varikkoalueella ja Naiskankaalla aiheuttavat todennäköisesti huomattavan määrän myymäläsiirtymiä uusille kaupan alueille. Keskustan nykyisten liiketilojen vapautuminen voidaan nähdä sekä uhkana että mahdollisuutena. Jos tyhjeneviin tiloihin ei löydy uusia toimijoita voi keskustan kaupallinen toimivuus ja houkuttelevuus kärsiä. Toisaalta muutos voi myös mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen keskustaan ja kaupan toimintamahdollisuuksien kehittymisen.

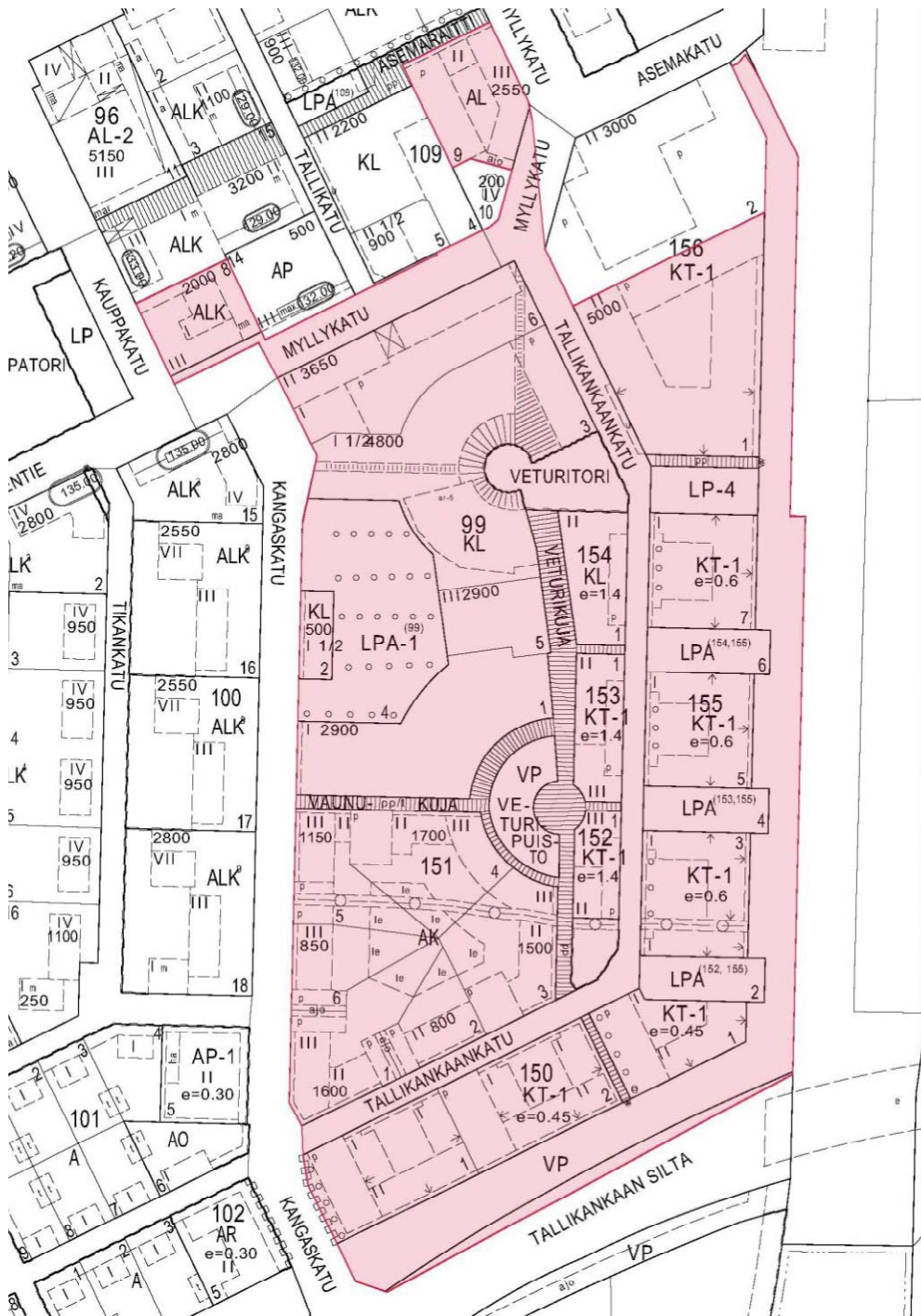
Pieksämäen talouteen, työllisyyteen ja väestönkehitykseen suurilla kaupan hankkeilla voisi olla merkittävät positiiviset vaikutukset. Pitkällä tähtäimellä suurimmat positiiviset vaikutukset syntyisivät sitä kautta, että kaupan kehittyminen välillisine vaikutuksineen lisäisi kunnan elinvoimaisuutta niin paljon, että alueen muuttotappio saataisiin pysäytettyä ja käännettyä väestönkasvu nousuun.



Kuva 5. Nokkala-Selkiön osayleiskaava (1992) koskee osaa suunnittelualueesta.



Pieksämäen kaupungin yleiskaavat



Ote kaupungin ajantasa-asemakaavayhdistelmästä asemakaavoitettavalta alueelta

Pieksämäen vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärät 2010 (Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri)

TOIMIALA	TOIMIPAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ
472 Elintarvikk., juomien, tupakan vähit.kaup. erikoismyymälöissä	8
4721 Hedelmien, marjojen ja vihannesten vähittäiskauppa	0
4722 Lihan ja lihatuotteiden vähittäiskauppa	0
4723 Kalan, äyriäisten ja nilviäisten vähittäiskauppa	0
4724 Leipomotuotteiden ja makeisten vähittäiskauppa	3
4725 Alkohol- ja muiden juomien vähittäiskauppa	1
4726 Tupakkatuotteiden vähittäiskauppa	0
4729 Muu vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	4
473 Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa	6
4730 Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa	6
474 Tieto- ja viestintätekn. laitt. väh.kauppa erik.myymälöissä	5
4741 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.kauppa	2
4742 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa	2
4743 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa	1
475 Muiden kotitaloustavaroiden väh.kauppa erikoismyymälöissä	13
4751 Tekstiilien vähittäiskauppa	1
4752 Rautakauppatavaran, maalien ja lasin vähittäiskauppa	1
4753 Mattojen, tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa	2
4754 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa	3
4759 Huonekalujen,luokitt. taloustarvikk. väh.kauppa erikoismyym.	6
476 Kulttuuri- ja vapaa-ajan tuott. väh.kauppa erik.myymälöissä	9
4761 Kirjojen vähittäiskauppa	2
4762 Sanomalehtien ja paperitavaran vähittäiskauppa	2
4763 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa	0
4764 Urheiluvälineiden vähittäiskauppa	5
4765 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa	0
477 Muiden tavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	46
4771 Vaatteiden vähittäiskauppa	6
4773 Apteekit	6
4774 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa	1
4775 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa	3
4776 Kasvien, lemmikkieläinten ja niiden ruokien vähittäiskauppa	8
4777 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa	5
4778 Muu uusien tavaroiden vähittäiskauppa	10
4779 Käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa myymälöissä	4
478 Tori- ja markkinakauppa	1
4781 Elintarvikk. ja tupakkatuott. väh.kauppa kojuista, toreilla	0
4782 Tekstiilien ja jalkineiden väh.kauppa kojuista ja toreilla	0
4789 Muiden tavaroiden vähittäiskauppa kojuista ja toreilla	1
479 Väh.kauppa muualla kuin myymäl.(pl. tori- ja markkinakauppa)	10
4791 Väh.kauppa postimyyntiliikkeiden tai Internetin välityksellä	2
4799 Muu vähittäiskauppa muualla kuin myymälöissä	8

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima asukasta kohden maakunnittain 2010 (€/asukas)

Maakunta	Pt-kauppa	Terveys- ja kauneus-		Muoti-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Kulttuuri- ja vapaa-ajan kauppa	Tieto- tekninen kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa
		Alko	kauppa						
1 Uusimaa	3 188	361	685	905	1 580	480	238	760	8 197
2 Varsinais-Suomi	3 035	258	740	658	1 373	363	160	537	7 123
4 Satakunta	2 704	217	528	435	1 091	325	178	478	5 957
5 Kanta-Häme	2 950	247	731	628	1 329	347	152	517	6 902
6 Pirkanmaa	2 728	229	518	467	1 125	343	186	502	6 099
7 Päijät-Häme	3 063	255	756	645	1 376	357	158	530	7 141
8 Kymenlaakso	3 045	249	766	625	1 352	349	155	520	7 062
9 Etelä-Karjala	3 018	249	758	623	1 339	348	155	519	7 009
10 Etelä-Savo	2 798	218	622	394	1 166	230	137	438	6 004
11 Pohjois-Savo	2 757	219	597	401	1 160	233	140	438	5 945
12 Pohjois-Karjala	2 734	214	592	389	1 138	227	138	427	5 859
13 Keski-Suomi	2 663	221	512	447	1 084	330	181	486	5 923
14 Etelä-Pohjanmaa	2 483	197	485	401	1 009	300	161	444	5 480
15 Pohjanmaa	2 597	212	495	434	1 056	322	173	473	5 763
16 Keski-Pohjanmaa	2 435	225	625	393	885	279	136	433	5 410
17 Pohjois-Pohjanmaa	2 505	241	629	421	913	294	145	453	5 601
18 Kainuu	2 698	210	594	381	1 116	221	133	420	5 773
19 Lappi	2 629	248	693	424	943	298	147	467	5 848
20 Itä-Uusimaa	2 827	244	678	632	1 307	344	149	508	6 689
21 Ahvenanmaa	2 988	257	717	669	1 379	363	157	540	7 071
Koko Suomi	2 880	267	640	605	1 270	359	180	558	6 760

Lähde: Santasalo Ky, päivitetty 07.04.2010

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima maakunnittain 2010 (milj.€)

Maakunta	Pt-kauppa	Terveys- ja kauneus-		Muoti-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Kulttuuri- ja vapaa-ajan kauppa	Tieto- tekninen kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa
		Alko	kauppa						
1 Uusimaa	4 583	519	985	1 301	2 272	690	343	1 092	11 786
2 Varsinais-Suomi	1 413	120	344	306	639	169	74	250	3 316
4 Satakunta	613	49	120	99	247	74	40	108	1 350
5 Kanta-Häme	518	43	128	110	233	61	27	91	1 212
6 Pirkanmaa	1 335	112	254	229	551	168	91	246	2 985
7 Päijät-Häme	620	52	153	130	279	72	32	107	1 445
8 Kymenlaakso	554	45	139	114	246	63	28	95	1 285
9 Etelä-Karjala	404	33	102	83	179	47	21	69	939
10 Etelä-Savo	433	34	96	61	180	36	21	68	929
11 Pohjois-Savo	683	54	148	99	287	58	35	109	1 472
12 Pohjois-Karjala	452	35	98	64	188	37	23	71	968
13 Keski-Suomi	729	60	140	122	297	90	49	133	1 622
14 Etelä-Pohjanmaa	481	38	94	78	195	58	31	86	1 061
15 Pohjanmaa	461	38	88	77	188	57	31	84	1 024
16 Keski-Pohjanmaa	166	15	43	27	60	19	9	30	369
17 Pohjois-Pohjanmaa	990	95	249	166	361	116	57	179	2 214
18 Kainuu	222	17	49	31	92	18	11	35	474
19 Lappi	482	45	127	78	173	55	27	86	1 071
20 Itä-Uusimaa	269	23	65	60	125	33	14	48	637
21 Ahvenanmaa	84	7	20	19	39	10	4	15	198
Koko Suomi	15 492	1 438	3 441	3 256	6 831	1 931	969	3 001	36 358

Lähde: Santasalo Ky, päivitetty 07.04.2010