

Heinola Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaava 2030

Kaupallisten vaikutusten arviointi

15.9.2014

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1. Johdanto	3
2. Osayleiskaavan kaupan alueet	4
3. Kaupan nykytila Heinolassa	5
3.1. Kaupan palveluverkko Heinolassa	5
3.2. Vuohkallion kaupallinen rakenne	7
3.3. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät	9
4. Kaupan markkinoiden kehitys	11
4.1. Ostovoiman kehitys	13
4.2. Liiketilatarve vuoteen 2035	14
5. Vaikutusten arviointi	16
5.1. Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen	16
5.2. Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustakauppaan	17
5.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	18
5.4. Yhteenveto vaikutuksista	19

1. Johdanto

Heinolan kaupungissa on vireillä Laajalahti - Kouvolaantie osayleiskaava 2030. Kaava on ehdotusvaiheessa ja kaavasta on pyydetty lausunnot mm. viranomaisilta. ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että osayleiskaavan selvityksiä tulee täydentää kaupallisten palveluiden osalta. Erityisesti tulee selvittää ratkaisun vaikutus Heinolan keskustaan ja Heinolan kirkonkylään sekä palveluiden saavutettavuuteen.

Heinolan strategista yleiskaavaa 2035 varten on tehty taustaselvityksiä Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta -hankkeen yhteydessä. Rakennemuutoksesta maankäytön tehostamiseen -selvityksessä käsiteltiin Heinolan kaupan palveluverkkoa ja hahmoteltiin kaupan kehitystä vuoteen 2030. Selvityksessä osoitettiin kehitettävät kaupan alueet ja määriteltiin niiden kaupallinen asema Heinolan kaupallisessa palveluverkossa.

Päijät-Hämeen liitto on uutta maakuntakaavaa varten teettänyt Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksen (26.4.2012; FCG, Strafica). Selvityksessä esitetään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet sekä arvioidaan niiden alustavaa mitoitusta.

Heinolan strategisen yleiskaavan taustaselvityksen sekä liiton palveluverkkoselvityksen aineistoja käytetään osittain tämän selvityksen mitoituksen ja arvioinnin lähtötietona.

Tämän selvityksen tarkoituksena on laskea vähittäiskaupan tavoitteellinen mitoitus Heinolassa ottaen huomioon paikallisten asukkaiden lisäksi myös loma-asukkaat ja seudullinen ostovoima. Lisäksi arvioidaan Laajalahti – Kouvolaantie osayleiskaavan ratkaisun kaupallisia vaikutuksia. Heinolan kaupunki on tilannut kaupallisten vaikutusten arvioinnin WSP Oy:ltä. Selvityksestä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela.

2. Osayleiskaavan kaupan alueet

Laajalahti - Kouvolantie osayleiskaava 2030 -ehdotuksessa (14.1.2014) on Vuohkallion alueelle osoitettu kaksi paljon tilaa vaativien kaupallisten palveluiden aluetta (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Toinen alue on nykyinen kaupan alue ja toinen uusi tai olennaisesti muuttuva alue.

KM-1 -alueille voidaan asemakaavassa osoittaa palvelu- ja liiketiloja sekä sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa kauppa. Alueille ei saa asemakaavassa osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Molempien alueiden enimmäisrakennusoikeus on 45 000 k-m². Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Vuokalliosta etelään Tähtihovin alueelle on osoitettu liikennepalveluasema (P-1) valtatie 4 molemmille puolille.

Vuohkallion tilaa vaativan kaupan alueen viereen on osoitettu työpaikka-alue (TP-1), samoin myös Suokannaksen alueelle. Työpaikka-alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja varastotilaa. Alueelle ei saa asemakaavassa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Asemakaavassa päätoimintaa tukevaa päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 500 k-m². Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Heinolan kirkonkylän alakeskus on osoitettu keskustatoimintojen alueiden kohdemerkinnällä, mutta alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mutta alueet toteutetaan asemakaavoituksen kautta. Osayleiskaava ei mahdollista suorien rakennuslupien myöntämistä, lukuun ottamatta V, EV, M ja MU alueita. Asemakaavan tai asemakaavojen laadinnasta päätetään erikseen.

3. Kaupan nykytila Heinolassa

Kaupan nykytilan analyysi perustuu Heinolan strategisen yleiskaavan taustaselvitykseen sekä vuonna 2007 kaupungille tehtyyn kaupan selvitykseen. Lisäksi lähtötietoina on käytetty Päijät-Hämeen maakuntakaavan palveluverkkoselvitystä. Selvityksissä esitetyt kartoituksia ja tilastoja on päivitetty.

3.1. Kaupan palveluverkko Heinolassa

Heinolan kaupan palveluverkko muodostuu useista erityyppisistä keskuksista ja kaupan alueista. Keskusta on tärkein kaupan ja palveluiden keskittymä. Keskustaan sijoittuvat erikoiskaupat ja päivittäistavarakaupat sekä erilaiset pienet asiakaspalveluyritykset.

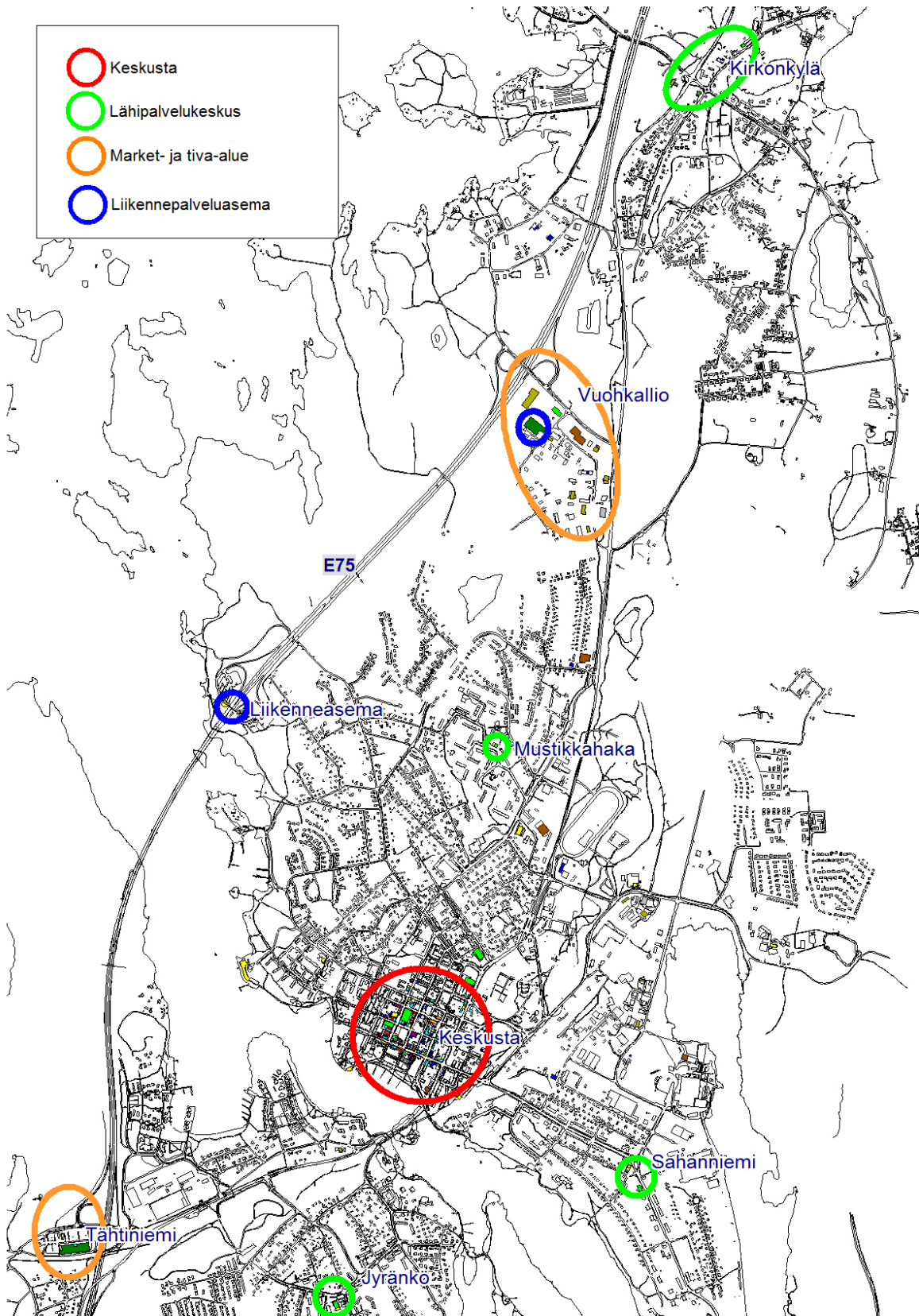
Lähipalvelukeskuksia ovat Heinolassa kirkonkylän ja Vierumäen keskusta sekä Jyrängön, Mustikkahaan ja Sahanniemen pienet palvelukeskukset. Niihin keskittyvät päivittäistavarakaupan palvelut ja niitä tukevat lähipalvelut esimerkiksi ravintolat, kahvilat tai grillikioskit sekä muut pienet palveluyritykset kuten kampaamot ja parturit. Tulevaisuudessa Heinolassa on mm. Lusissa ja Suomen Urheiluopiston alueella potentiaalia kehittää lähipalvelukeskuksia.

Heinolassa on yksi market-alue Tähtiniemessä. Sinne on sijoittunut kaupungin ainoa hypermarket. Alueella on mahdollista laajentaa kaupan toimintoja. Jos Heinolaan sijoitetaan toinen hypermarket, se tulisi sijoittaa tälle alueelle, mikäli sitä ei pystytä sijoittamaan keskustaan. Tähtiniemessä marketit olisivat keskitetysti ja kohtuullisesti saavutettavissa koko kaupunkiseudulla. Tähtiniemen aluetta voi myös täydentää tilaa vaativan kaupan palveluilla.

Erillinen tilaa vaativan kaupan alue on rakentunut Vuohkallioon. Vuohkalliossa on myös mm. liikenneasema sekä laajan tavaravalikoiman kauppa. Lisäksi alueella on jonkin verran erikoiskauppaa ja matkailijoita palvelevaa kauppaa.

Vuohkallion lisäksi Heinolassa on kaksi liikennepalvelujen aluetta Tähtihovi Tähtiniemen sillan kupeessa sekä Matkakeidas Vierumäen liittymässä. Liikenneaseman palveluita ovat polttoainejakelu, kahvila- ja ravintolapalvelut, pieni päivittäistavarakauppa, pienet lahjatavaramyymälät sekä matkailupalvelut.

Varsinaisten kaupan alueiden lisäksi Heinolassa on matkailupalveluiden alueita, jossa on myös kaupallisia palveluita. Tärkeät matkailupalveluiden alueet ovat keskusta ja keskustan ranta-alueet. Toinen vahvasti kasvava matkailupalveluiden alue on Suomen Urheiluopiston alue Vierumäellä. Matkailupalvelualueiden alueilla on tarjolla vapaa-ajan palveluita ja myymälöitä sekä ravintola- ja majoituspalveluita.



Heinolan pohjoisosan kaupan alueet

3.2. Vuohkallion kaupallinen rakenne

Vuohkallion alue on tällä hetkellä monipuolinen kaupan alue Heinolassa. Alueella on päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa sekä liikenne- ja matkailupalveluita. Liiketilaa on alueella yhteensä noin 25.000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on arvon mukaan noin 1000 k-m², erikoiskauppaa noin 8000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa noin 10.000 k-m². Alue on jo tällä hetkellä seudullisesti merkittävä kaupan alue, jossa on myös vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vuohkallion alueella on tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa ABC-marketissa, Heila lähiruokatorilla sekä Säästötalo Robinhoodissa. ABC-market toimii liikenneasemalla, jossa on myös ravintolapalveluita ja erikoiskauppaa, myös Heilan yhteydessä on kahvila-ravintola. Säästötalo Robinhoodissa on vähän päivittäistavarakauppaa tavaratalovalikoiman sisällä.

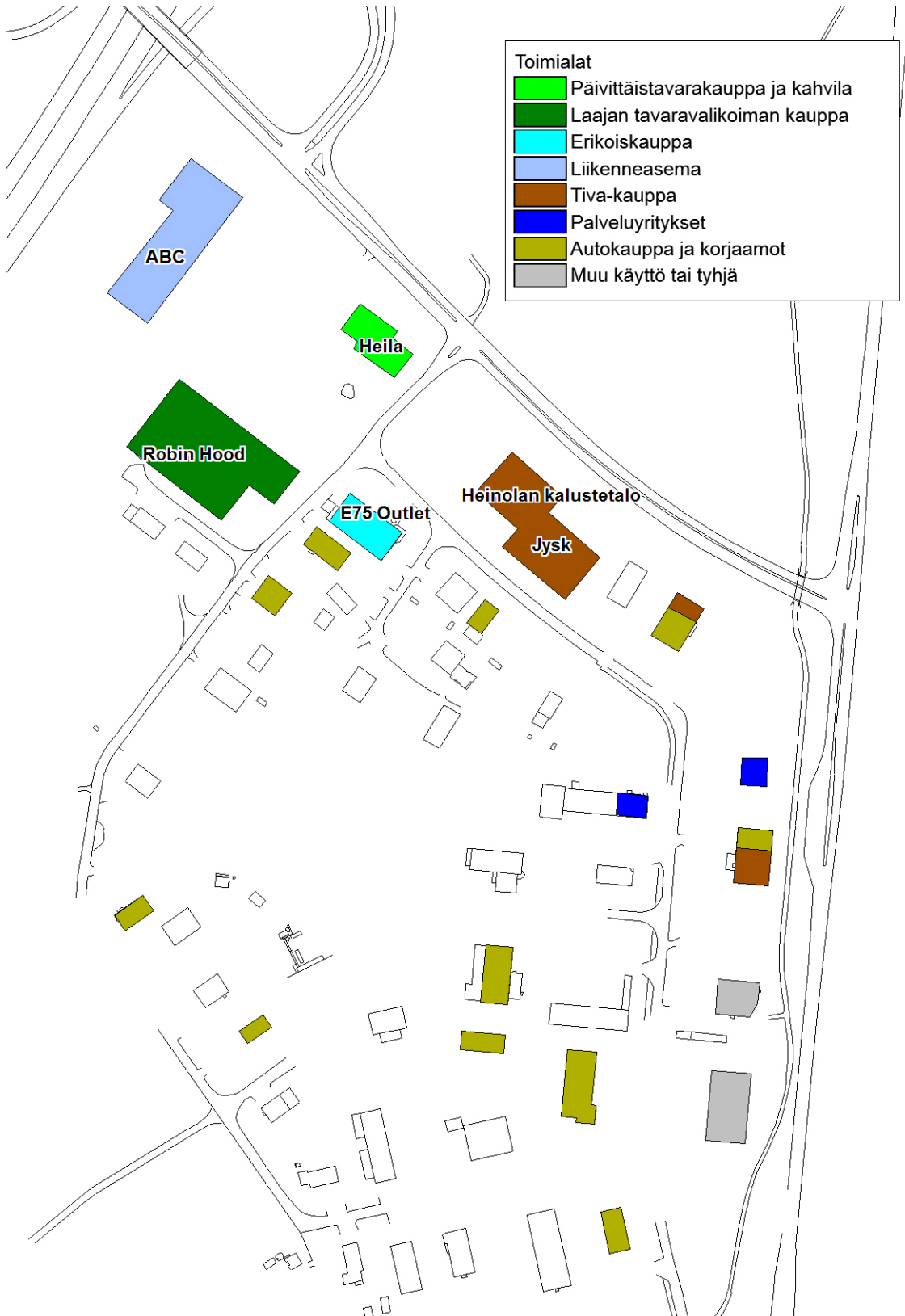
Erikoiskauppaa on Vuohkallion alueella lähinnä Säästötalo Robinhoodissa ja ABC-liikenneasemalla sekä E75 Outlet -liikekeskuksessa. Suurin osa Robinhoodin pinta-alasta on erikoiskauppaa. ABC-asemalla toimii mm. Kirjapörssi, Musti ja Mirri, apteekki, Pentik, Muurikka-tehtaanmyymälä sekä Satun kukka- ja lahjavarupuoti, jotka ovat kaikki erikoiskaupan myymälöitä.

Tilaa vaativaa kauppaa on Vuohkalliossa mm. Jysk, Heinolan kalustetalo sekä Pikko, jotka ovat huonekalu- ja sisustuskauppoja. Lisäksi alueella on kohtalaisen paljon autoalan toimijoita: autokauppaa, rengaskauppaa, huolto- ja korjaamopalveluita ja autokatsastuspalveluita.

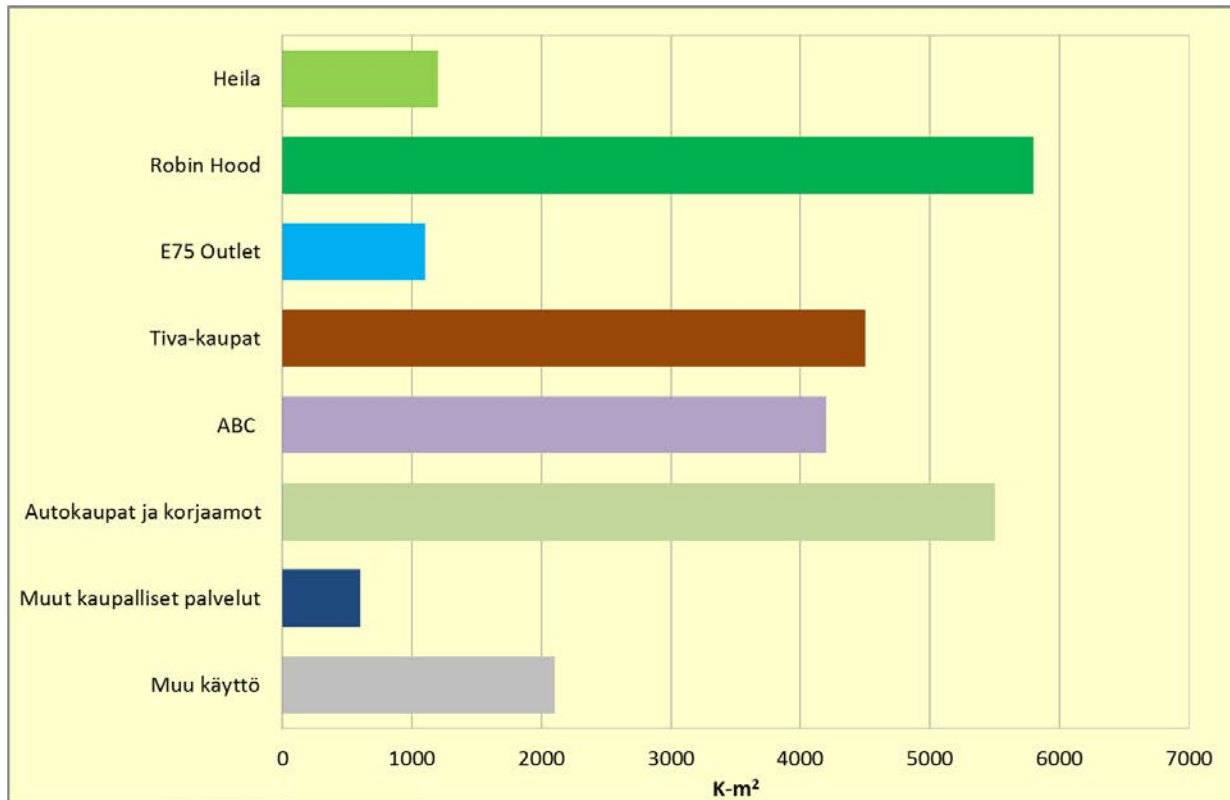
Liiketilat Vuohkalliossa 2014

	k-m ²
Päivittäistavarakauppa	1 000
Tilaa vaativa kauppa	10 500
Muu erikoiskauppa	8 000
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>18 500</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	19 500
Ravintolat ja muut palvelut	3 500
Muu käyttö	2 000
Liiketilat yhteensä	25 000

Lähde: WSP/Santasalo Ky, kartoitus 2014 / 2007



Vuohkallion kaupalliset palvelut 2014 (2007)
 Lähde: WSP/Santasalo Ky, kartoitus 2014 ja 2007



Vuohkallion liiketilojen pinta-ala 2014

Lähde: WSP/Santasalo Ky, kartoitus 2014 ja 2007

3.3. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoima kuvaa markkina-alueen yksityisen kulutuksen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin, mutta ei sitä, missä asukkaat todellisuudessa rahansa käyttävät, eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, kuinka hyvin Heinolan vähittäiskaupan tarjonta palvelee alueella olevaa paikallista kysyntää. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2012, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2012.

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät Heinolassa 2012

	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	81	68	13,8	20 %
Tilaa vaativa kauppa	22	32	-9,7	-30 %
Muu erikoiskauppa	49	55	-6,2	-11 %
Erikoiskauppa yhteensä	71	87	-15,9	-18 %
Vähittäiskauppa yhteensä	152	154	-2,0	-1 %
Autokauppa ja huoltamot	23	75	-51,6	-69 %
Ravintolat ja kahvilat	20	16	3,5	22 %

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

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

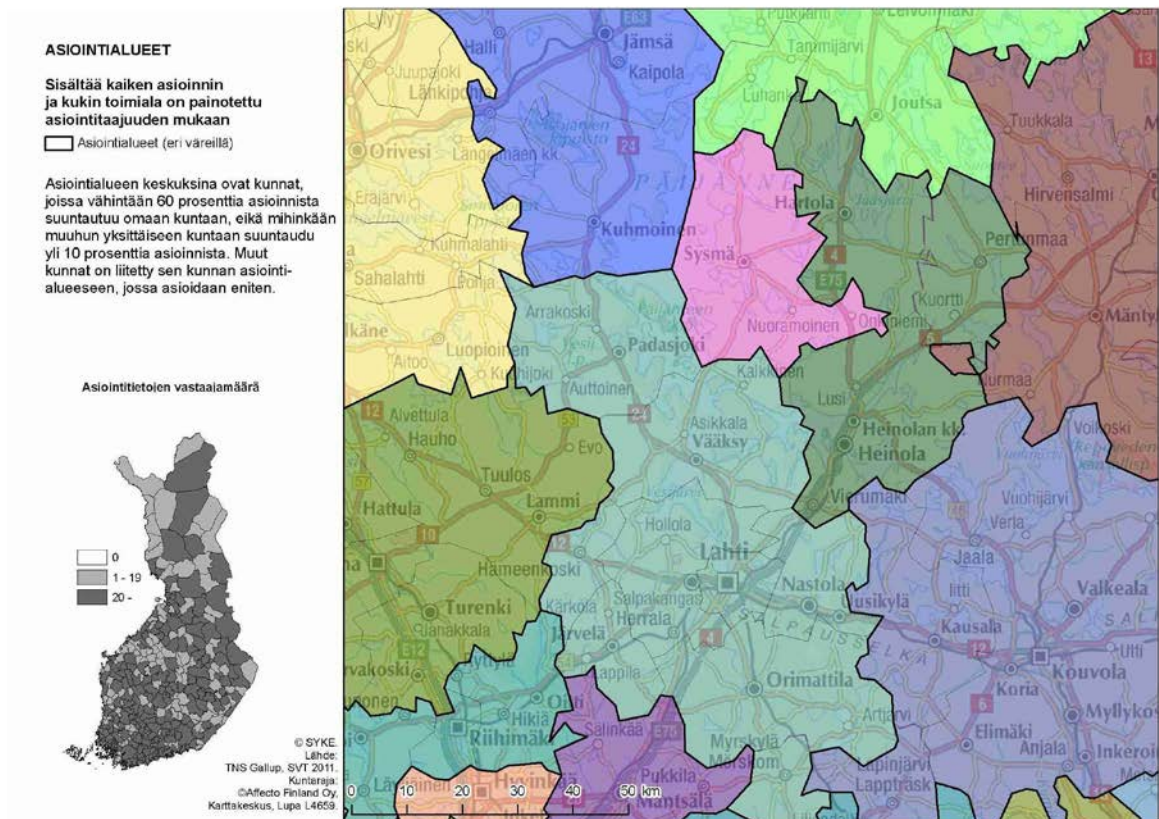
Heinolassa päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymät ovat positiiviset. Siirtymiä selittävät loma-asukkaat ja muu ohikulkeva liikenne. Myös naapurikunnista käydään päivittäistavaraostoksilla Heinolassa.

Erikoiskaupan ostovoiman siirtymät ovat Heinolassa negatiiviset. Heinolasta käydään erikoiskauppaostoksilla mm. Lahdessa. Naapurikunnista asioidaan myös Heinolassa, mutta vähemmän kuin mitä heinolalaiset asioivat Lahdessa. Loma-asukkaat asioivat tuovat lisän myös Heinolan erikoiskauppaan, mutta selvästi vähäisemmän kuin päivittäistavarakauppaan.

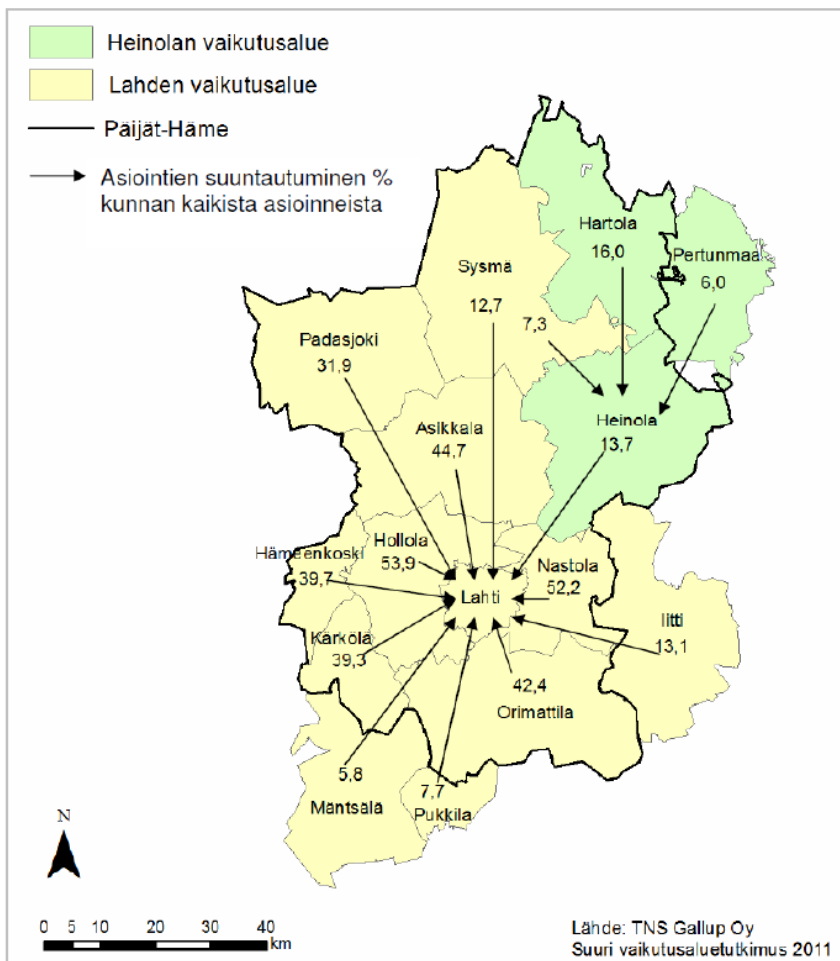
Päijät-Hämeen palveluverkkoselvityksen mukaan myös erikoiskaupan ostovoimasiirtymät ovat Heinolassa positiiviset. Laskelma on vuodelta 2009 ja erikoiskaupan myyntiin ja ostovoimaan sisältyy myös Alko, joka tässä selvityksessä lasketaan mukaan päivittäistavarakauppaan.

4. Kaupan markkinoiden kehitys

Kaupan ja asiointin vaikutusalueita on selvittänyt TNS Gallup Oy. Suuren vaikutusalueetutkimuksen mukaan Heinola on oma asiointialueensa, mutta Heinolasta käydään ostoksilla myös Lahdessa. Heinolan asiointialueeseen kuuluvat Heinolan kaupungin lisäksi Hartola ja Pertunmaa. Heinolaan suuntautuu asiointia myös Sysmästä.



Päijät-Hämeen asiointialueet
Lähde: TNS Gallup Oy 2011



Lahteen ja Heinolaan suuntautuvien asiointien osuus kaikista asioinneista 2011
Lähde: Päijät-Hämeen liitto/TNS Gallup Oy 2011

TNS Gallup tutkii vaikutusalueita ja asiointisuuntautumista kysymällä tutkimukseen osallistuvilta henkilöiltä, mistä he ovat viimeksi hankkineet tuotetta/palveluita. Asiointien suuntautuminen ei siten kerro euromääräisistä ostovoiman siirtymistä. Selvitys kuitenkin vahvistaa sen, että Heinola on seudullisesti merkittävä asiointipaikka.

Heinolan kaupan markkinoilla tärkeä potentiaali ovat myös loma-asukkaat. Heinolassa on hyvin paljon loma-asuntoja, mutta Heinola palvelee hyvän sijaintinsa ansioista ja vilkkaan ohikulkutien ansioista myös kauemmaksi Järvi-Suomeen ajavia loma-asukkaita ja muita tielläliikkuvia.

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030, mutta kaupan markkinoiden kehitystä tarkastellaan tässä vuoteen 2035 saakka. Osayleiskaavan kaupan alueet ja mitoitus on laadittu Heinolan strategisen yleiskaavan kaupan ratkaisun sekä vireillä olevan maakuntakaavan valmisteluaineiston pohjalta. Näiden molempien kaavojen tavoitevuosi on vuosi 2035, mikä puoltaa myös tämän kaavan tarkastelua vuoteen 2035 saakka.

4.1. Ostovoiman kehitys

Ostovoima ja sen kehitys vaikuttavat liiketilatarpeeseen. Ostovoiman kasvuun vaikuttaa väestön kehitys sekä myös kulutusmuutokset. Väestötavoitteeksi on otettu maakuntakaavan palveluverkkoselvityksessä käytetty rakennevaihtoehto eli 232.000 asukasta koko Päijät-Hämeen maakunnassa. Tämän väestötavoitteen mukaan Heinolan väestö säilyy nykytasolla.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hitaammin. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantuman ei arvioida olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna, mutta kasvun odotetaan hidastuvan. Vuoteen 2035 mennessä ostovoiman arvioidaan kuitenkin kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa keskimäärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa pari prosenttia vuodessa. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli ostovoiman määrällistä kasvua.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Heinolan markkina-alueella

2013						
milj. euroa	Heinola	Hartola	Sysmä	Pertunmaa	Yhteensä	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	68	10	13	6	98	
Tilaa vaativa kauppa	32	5	6	3	46	
Muu erikoiskauppa	55	8	11	4	78	
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>87</i>	<i>13</i>	<i>17</i>	<i>6</i>	<i>123</i>	
Vähittäiskauppa yhteensä	154	24	30	12	221	
Autokauppa ja huoltamot	75	11	14	7	107	
Ravintolat	16	2	3	1	22	
Kauppa ja palvelut yhteensä	245	37	48	20	351	

2035						
milj. euroa	Heinola	Hartola	Sysmä	Pertunmaa	Yhteensä	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	91	14	18	7	132	
Tilaa vaativa kauppa	50	8	10	4	71	
Muu erikoiskauppa	89	14	18	5	126	
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>138</i>	<i>22</i>	<i>27</i>	<i>9</i>	<i>197</i>	
Vähittäiskauppa yhteensä	230	36	46	17	328	
Autokauppa ja huoltamot	106	16	21	8	151	
Ravintolat	20	3	4	2	29	
Kauppa ja palvelut yhteensä	356	55	70	26	507	

Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimatutkimus

4.2. Liiketilarave vuoteen 2035

Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta Heinolan kaupungin alueella. Laskelma pohjautuu markkina-alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun vuosina 2013 - 2035. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilöjen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Liiketilan lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu myyntitehokkuuden kasvavan. Oletuksena on, että kaupan kehittymismahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvuille.

Käytetty myyntitehokkuus

*Kerrosala = 1,3 * myyntiala*

	€/ kerros- ala	€/ myynti- ala
Päivittäistavarakauppa	5 600	7 300
Tilaa vaativa kauppa	2 500	3 200
Muu erikoiskauppa	3 200	4 200
Autokauppa ja huoltamot	7 000	9 200
Ravintolat	2 700	3 500

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilararpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 25 % kaupan tarpeesta eli lähes saman verran kuin niitä on tälläkin hetkellä. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Heinolan markkina-alueella arvioidaan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta olevan liiketilan lisätarvetta vuoteen 2035 mennessä yhteensä noin 45.000 k-m². Osa liiketilan lisätarpeesta suuntautuu Heinolaan ja osa markkina-alueen pienempiin kuntakeskuksiin. Lisäksi Heinola saa merkittävää lisäpotentiaalia loma-asukkaista.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Heinolan markkina-alueella 2013-2035

k-m ²	Heinola	Hartola	Sysmä	Pertunmaa	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 200	700	900	200	6 000
Erikoiskauppa	10 600	1 700	2 100	500	14 900
Kaupalliset palvelut	6 000	1 000	1 200	300	8 500
Tiva ja autokauppa	11 400	1 900	2 300	600	16 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	32 200	5 300	6 500	1 600	45 600

Liiketilan lisätarpeen suuntautuminen Heinolaan

k-m ²	Heinola	Muut kunnat*	Yhteensä	Loma-asukas- potentiaali	Heinolassa tarve yht.
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 200	600	4 800	1 000	5 800
Erikoiskauppa	10 600	2 800	13 400	2 700	16 100
Kaupalliset palvelut	6 000	1 700	7 700	1 500	9 200
Tiva ja autokauppa	11 400	3 200	14 600	2 900	17 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	32 200	8 300	40 500	8 100	48 600

* Pt-kaupan tarpeesta 1/3 ja erikoiskaupan tarpeesta 2/3 Heinolaan

Koska Heinola on seudullisesti merkittävä kauppapaikka, kiinnostaa kauppaa kehittää toimintaansa Heinolassa. Sen sijaan seudun pienillä paikkakunnilla on vähemmän kysyntää uudelle liiketilalle. Pienillä paikkakunnilla vähittäiskaupan liiketila kasvaa lähinnä päivittäistavara-kauppojen laajentumisten myötä, mutta erikoiskaupan liiketilaa rakennetaan hyvin vähän.

Markkina-alueen muiden kuntien liiketilan lisätarpeesta noin 60 % arvioidaan suuntautuvan Heinolaan. Päivittäistavara-kaupan tarvetta suuntautuu pääosin omaan kuntaan, mutta erikoiskaupan tarvetta enemmän Heinolaan.

Loma-asukaspotentiaalin arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan, koska loma-asuminen on viime vuosina kasvanut. Loma-asukkaiden ostovoiman kasvusta tuleva lisä Heinolan potentiaaliin lasketaan olevan 20 %. Näin ollen kokonaisuudessaan laskennallinen liiketilan lisätarve Heinolassa on yhteensä lähes 50.000 k-m².

5. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaavan 2030 kaupallisia vaikutuksia. Arviointi pohjautuu kaupan nykytilaan sekä arviointiin kaupan kehityksestä ja laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Lisäksi arvioissa otetaan huomioon tarvittavissa määrin tiedossa olevat muut kaupan kehittämissuunnitelmat seudulla.

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030, mutta kaupan markkinoiden kehitystä tarkastellaan tässä vuoteen 2035 saakka, koska se on myös Heinolan strategisen yleiskaavan ja vireillä olevan maakuntakaavan tavoitevuosi. Osayleiskaavan kaupan mitoitus on laadittu niin, että se on yhtenevä näiden kaavojen kanssa.

5.1. Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen

Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaava mahdollistaa Vuohkallion alueelle liiketilaa Sukurantien molemmille puolille 45.000 k-m² eli yhteensä 90.000 k-m².

Eteläinen kaupan alue on jo osittain rakentunut ja liiketilaa koko alueella on noin 23.000 k-m². Tästä noin 16.000 k-m² on sijoittunut osayleiskaavan KM-1 alueelle. Tälle alueelle voidaan osayleiskaavan mukaan rakentaa uutta liiketilaa noin 29.000 k-m².

Kokonaisuudessaan osayleiskaava mahdollistaa Vuohkallion KM-1 alueille uutta liiketilaa 74.000 k-m². Tämän lisäksi voidaan Vuohkallion työpaikka-alueelle sijoittaa pienimuotoisesti kauppaa ja palveluista.

Liiketilan laskennallinen lisätarve Heinolassa on yhteensä noin 50.000 k-m². Liiketilan laskennallinen lisätarve ei kuitenkaan ole sama asia kuin kaavan mitoitus. Laskennallinen lisätarve on ostovoiman kasvun pohjalta laskettu suuntaa-antava luku tarvittavasta liiketilan lisätarpeesta tulevaisuudessa.

Liiketilan lisätarvelaskelmassa ei oteta huomioon kaupan konseptien kehittymistä eikä kilpailunäkökulmaa. Näin ollen kaavalliseen mitoitukseen on järkevää tuoda väljyyttä, ettei kaavoilla liikaa rajoiteta kaupan kehitystä ja kilpailua.

Yleiskaavan mitoitus on siis hyvä tehdä joustavaksi, niin että kaupalla on mahdollista kehittyä kysynnän mukaisesti. Uudet kaupan konseptit vaativat usein enemmän tilaa kuin perinteiset konseptit. Kaupungissa on myös hyvä olla vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja, mikä mahdollistaa uusien toimijoiden pääsyn markkinoille. Kaavat eivät yleensä toteudu täysmääräisinä, osa jää toteutumatta kokonaan, osa osittain. Osa toteutuu muuna kuin kaupan liiketilana.

Vuohkallion uuden liiketilan mitoitus on lähes 50 % suurempi, kuin mitä Heinolan laskennallinen liiketilan lisätarve on. Heinolan strategisessa yleiskaavassa on lisäksi myös toinen kehitettävä kaupan alue Tähtiniemessä, jossa on vastaavan suuruiset kehittämismahdollisuudet kuin Vuohkallion alueella. Osittain nämä alueet ovat vaihtoehtoisia kaupan alueita ja todennäköisesti ne eivät molemmat tule täysmääräisinä toteutumaan kaupan liiketiloina kaavojen tavoitevuoteen mennessä.

Mitoitusta merkittävämpi tekijä ovat kuitenkin vaikutukset. Mikä vaikutuksia osayleiskaavan kaupan ratkaisulla on keskustaan ja muuhun palveluverkkoon? Vaikutuksia tarkastellaan seuraavissa luvuissa.

5.2. Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustakauppaan

Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaava mahdollistaa Vuohkalliossa laajamittaisen kaupan kehittämisen. Alue on jo tällä hetkellä vetovoimainen seudullinen tilaa vaativan kaupan alue. Osayleiskaavan kaavamerkinnöillä ja määräyksellä mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupan, palveluiden ja työpaikkojen alueena.

Osayleiskaavan myötä Vuohkallion kaupallinen asema tulee vahvistumaan. Aluetta voidaan kehittää nykyisen kaltaisena kaupan alueena. Alue toimii vaihtoehtoisena tilaa vaativan kaupan alueena Tähtiniemen nykyiselle ja kehittyvälle kaupan alueelle. Todennäköisesti vain toinen alue tulee kehittymään merkittävänä kauppapaikkana, kun taas toinen alue jää nykyisenkaltaiseksi kauppapaikaksi. Tai vaihtoehtoisesti molemmat alueet kehittyvät pienimuotoisesti. Molempien alueiden täysmittaiseen kehittämiseen ei ostovoiman kasvun pohjalta näytä riittävän potentiaalia.

Tähtiniemen alue on tällä hetkellä vahva seudullinen päivittäisasiointipaikka, johon Vuohkallion kaupan alueen kehittämisellä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia, koska Vuohkallion alueelle ei voi sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Vuohkallion kaupan alueen laajeneminen vaikuttaa Tähtiniemeen lähinnä vain tilaa vaativan kaupan kehittymisen osalta.

Osayleiskaavan kaavamääräyksessä todetaan, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen vaikka kaupan mitoitus Vuohkalliossa on kohtalaisen suuri, ei sillä ole vaikutuksia keskustakauppaan, koska aluetta ei voida kehittää keskustakaupan alueena. Alueelle sijoittuvat kaupat ovat tyypiltään sellaisia, joita ei voi keskustaan sijoittaa tai toimialaltaan sellaisia, jotka eivät haitallisesti vaikuta keskustakauppaan.

Vuohkalliolla ei siis ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan tai kirkonkylään, koska alueelle ei voida sijoittaa keskustakaupan kanssa liikaa kilpailevia toimintoja. Kirkonkylää pystytään kehittämään pienimuotoisesti vahvistaen nykyisen kaltaista palvelurakennetta, koska alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asuinalueen kehittäminen kirkonkylän pohjoispuolella tukee alueen kaupan palveluiden toimintaedellytyksiä.

Vuohkallion kaupan alueen laajentuessa Heinolan merkitys seudullisena kauppapaikkana vahvistuu. Vuohkallion kaupan kasvu ei vaikuta merkittävästi markkina-alueen muihin kuntakeskuksiin, koska alueelle voidaan sijoittaa vain lähinnä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, tai muita suuryksiköitä, jotka perustellusta syystä voi sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Alue ei näin ollen kilpaile kuntakeskusten kanssa.

Vuohkallion kehittäminen voi vaikuttaa negatiivisesti markkina-alueen muiden kuntien paikallisten tilaa vaativan kaupan alueiden kehittämiseen. Päijät-Hämeen palveluverkkoselvityksessä mainittiin kaksi mahdollista tilaa vaativan kaupan kehittämisaluetta Hartolan liittymän ympäristö ja Sysmässä Otamon työpaikka-alue. Selvityksen mukaan Hartolan liittymää kehitetään ensisijassa liikenneasemana. Alue on jo vahva liikennettä palveleva paikka, johon Vuohkallion kehittäminen ei merkittävästi vaikuta, koska Vuohkallion aluetta kehitetään ensisijaisesti kauppapaikkana. Lisäksi vaihtoehtoisia liikennepalvelupaikkoja aina tarvitaan tietyn välimatkoin. Hartolan sekä Otamon kehittämistä tilaa vaativan kaupan alueina voi Vuohkallio hidastaa. Toisaalta ilman Vuohkalliotakin paikallisten tiva-alueiden kehittäminen pienillä markkinoilla on haastavaa. Tilaa vaativa kauppa haketuu pikemmin seudullisesti merkittäviin monipuolisiin kauppapaikkoihin kuin pieniin paikallisiin kaupan alueisiin.

5.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin kaupallisessa keskittymässä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin kuluttajaryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

Vuohkallion alue on jo tällä hetkellä merkittävä seudullinen kauppapaikka. Alueella asioidaan Heinolasta sekä naapurikunnista. Vuohkallio palvelee myös loma-asukkaita, matkailijoita ja muita tielläliikkuja. Vuohkallion alueen laajentuminen vahvistaa alueen seudullista merkitystä ja palvelujen monipuolistuminen lisää asiointia alueelle.

Vuohkallion kaupan alueen laajentuminen parantaa alueen kaupallista tarjontaa ja näin ollen myös palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee. Tällä hetkellä erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan siirtymät Heinolassa ovat negatiiviset ja ostovoimaa suuntautuu mm Lahteen. Asiointi Lahden suunnassa vähenee, jos omaan kuntaan saadaan riittävän monipuolista kaupan tarjontaa.

Heinola palvelukyky erikoiskaupassa ei vastaa yhtä hyvin myöskään loma-asukkaiden kysyntään kuin päivittäistavarakauppa pystyy vastaamaan. Erikoiskaupan tarjonnan monipuolistuminen lisää loma-asukkaiden ja muiden matkailijoiden pysähtymistä Heinolassa.

Vuohkallion kaupan alue tulee kehittymään pitkän aikavälin kuluessa. Lyhyen aikavälin laajamittaiseen kehittämiseen ei markkinoilla ole kysyntää. Näin ollen muutokset asiointissa tapahtuvat pitkällä aikavälillä kaupan kasvun myötä.

Ei ole näkyvässä että Heinolan keskustassa kaupan tarjonta merkittävästi huonontuisi Vuohkallion laajentumisen myötä. Vuohkallioon keskittyy erityyppistä kaupan toimintaa, kuin mitä keskustassa on. Näin ollen keskusta-asiointi ei ole merkittävästi vähentymässä Vuohkallion kaupan kasvun takia.

Vuohkallion kaupan alueen laajennuksien myötä voi yksittäisiä tilaa vaativan kaupan myymälöitä siirtyä pitkällä tähtäimellä Vuohkallioon esimerkiksi keskustan reuna-alueilta tai kantatie 140 varrelta. Tilaa vaativassa kaupan asiointi tapahtuu kuitenkin yleensä joka tapauksessa autolla, joten toimintojen siirtyminen parin kilometrin päähän ei vaikuta merkittävästi palvelujen saavutettavuuteen. Keskittyminen myös parantaa palvelujen saavutettavuutta kokonaisuudessaan siinä mielessä, ettei yksittäisten palvelujen takia tarvitse ajaa edestakaisin. Keskittyminen seudullisesti hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan parantaa myös palvelujen toimintaedellytyksiä, jolloin tilaa vaativan kaupan palvelujen säilyminen Heinolassa on todennäköisempää kuin niiden sijoittuessa yksittäin ympäri kaupunkia.

5.4. Yhteenveto vaikutuksista

Osayleiskaavan myötä Vuohkallion kaupan alueella on mahdollisuus laajamittaiseen alueen laajentumiseen. Kaupan tarjonnan lisääntyminen vahvistaa alueen merkitystä seudullisena kauppapaikkana. Alue tulee kehittymään hitaasti pitkällä aikavälillä.

Vuohkallion kaupan alueen mitoitus on väljä. Kaupan rakenteen kehitystä on haastavaa arvioida ja tavoitteena on, että tilaa vaativalla kaupalla on alueella riittävät kehittymismahdollisuudet. Alueen kehittäminen ei vaikuta heikentävästi keskustaan, koska alueelle sijoittuu erityyppistä toimintaa, kuin mitä on keskustassa. Osayleiskaavamääräyksen mukaan tulee asemakaavoituksen yhteydessä selvittää, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole haitallisia vaikutuksia keskustan-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Vuohkallion kaupan alue on tarjonnaltaan toisentyyppinen kuin Heinolan kirkonkylän tai markkina-alueen muiden kuntakeskusten. Näin ollen Vuohkallion kehittäminen ei vaikuta haitallisesti näihin keskuksiin. Paikallisten tiva-alueiden kehittämiseen voi Vuohkalliolla olla hidastavaa vaikutusta. Toisaalta kysyntää paikallisille tiva-alueille on ilman Vuohkalliotakin vain vähän.

Vuohkallion mitoitus mahdollistaa kaupan uusien konseptien tulon markkinoille sekä myös riittävän kaupan kilpailun. Alue tulee olemaan vaihtoehtoinen kaupan kehittymisalue Tähtiniemen kanssa. Molemmat alueet eivät todennäköisesti tule kehittymään täysmittaisesti tarkastelujakson aikana.

Kaupan tarjonnan kehittyminen Vuohkalliossa parantaa kaupan palveluiden alueellista saavutettavuutta Heinolassa ja lisää sekä paikallisen että loma-asukkaiden asiointia kaupungissa.