

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava KAUPALLISEN SELVITYKSEN PÄIVITYS

4.11.2013



Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
2	KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI	3
2.1	Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti	3
2.2	Ostovoima ja ostovoiman siirtymät	5
2.3	Päivittäistavarakaupan verkko	6
2.4	Mikkelin kaupallinen rakenne 2013	9
2.5	Muutokset Mikkelin kaupallisessa rakenteessa 2008-2013	15
3	KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS	18
3.1	Markkina-alueen väestön kehitys	18
3.2	Ostovoiman kehitys 2010-2040	20
3.3	Vapaa-ajan asukkaat	22
3.4	Venäläiset matkailijat	24
3.5	Liiketilatarpeet vuoteen 2025 ja 2035	26
4	KAUPAN KEHITTÄMINEN MIKKELISSÄ	33
4.1	Liiketilän suuntaaminen keskustoihin ja muille alueille	35
4.2	Kaupan kehittäminen eri alueilla	36
4.2.1	Ydinkeskustan kehittäminen	36
4.2.2	Keskustan reuna-alueiden kehittäminen	37
4.2.3	Graanin alueen kehittäminen	37
4.2.4	Karilan ja Rantakylä kehittäminen	38
4.2.5	Pursialan ja Tuskun kehittäminen	39
4.2.6	Itäportin kehittäminen	39
4.3	Kaupan palveluverkko 2035 (2040)	40
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	41
5.1	Mitoituksen vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan	41
5.2	Keskusten vaikutukset koko palveluverkkoon	42
6	YHTEENVETO	44

Liite Lausunto Graanin rannan asemakaavan vaikutuksista kaupallisiin palveluihin

1 JOHDANTO

Mikkelissä on aloitettu kantakaupungin uuden osayleiskaavan suunnittelu. Osayleiskaava tulee koskemaan Mikkelin kantakaupungin aluetta. Kaupallisessa selvityksessä kaupallisia palveluita tarkastellaan osayleiskaavarajausta väljemmin siten, että tarkastelussa on mukana Visulahden alue.

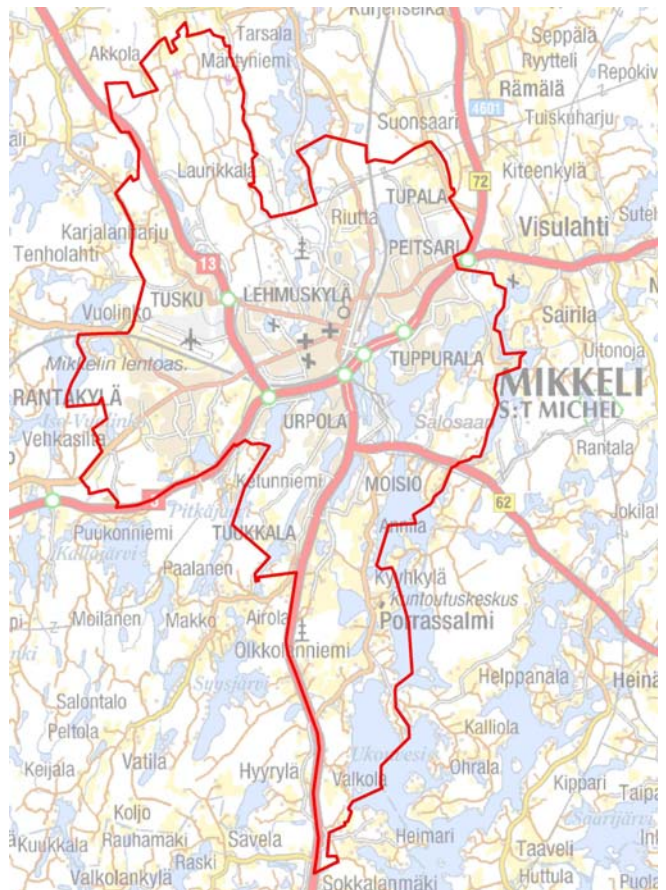
Mikkelin kaupungissa on edellisen kerran tehty kaupallinen selvitys vuonna 2008: Itä-Suomen kauppakaupunki Mikkelä, Kaupan sijoittuminen ja tarjonnan muutos; Sito Oy & Santasalo Ky. Työn tilaajana olivat tuolloin MISET Oy ja Mikke ry. Tulevaa osayleiskaavatyötä varten kaupan selvitystä tulee päivittää.

Etelä-Savon liitto on teettänyt syksyllä 2013 selvityksen: Vähittäiskaupan kokonaismoitituksen määrittäminen Etelä-Savon maakuntaan; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Selvitys koskee koko maakunnan kokonaismoitusta ja sitä käytetään osittain taustalähteenä tässä kaupan selvityksessä.

Kaupallisen selvityksen päivityksen sisältö pohjautuu vuoden 2008 selvitykseen. Kaupan nykytila päivitetään vuoden 2013 tasolle. Asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima selvitetään ja arvioidaan tulevaa kehitystä. Kaupan lisätilan tarve ja mitoitus määritellään vuoteen 2025 ja 2035 (2040). Kaupan sijoittumista ja mitoitusta tarkastellaan keskustassa ja muilla kaupungin osa-alueilla.

Osayleiskaavan kaupan selvityksen lisäksi tehtiin Graanin rannan alueesta erillistarkastelu, joka pohjautuu kaupan selvityksen lähtötietoihin. Tarkastelussa arvioitiin Graanin rannan asemakaavan vaikutuksia kaupallisiin palveluihin. Lausunto on selvityksen liitteenä.

Kaupan selvityksen päivityksen on tilannut Mikkelin kaupunki. Yhteyshenkilöinä toimivat kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen ja yleiskaavoittaja Tuija Mustonen. Selvityksen ovat tehneet tutkijat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela ja heitä ovat avustaneet tutkimusavustajat Maria Auranen ja Auli Santasalo.



Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava-
alueen rajaus

2 KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI

Mikkelin kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat. Myynnin ja ostovoiman avulla voidaan laskea ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin kauppa Mikkelissä myy suhteessa alueen ostovoimaan. Kartoituksen pohjalta analysoidaan kaupan sijoittumista Mikkelissä. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-aloista. Päivittäistavarakaupan sijoittumista ja tarjontaa analysoidaan A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin pohjalta.

2.1 Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Yritystilasto kuvaa vuoden 2011 Mikkelin, eli tilastossa ei ole mukana Ristiinan ja Suomenniemen vähittäiskauppaa. Käytetty tilasto kuvaa siten paremmin osayleiskaava-alueen vähittäiskauppaa kuin koko kaupunkia koskeva tilasto. Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikkaa, on myyntitiedot arvioitu toimipaikkojen lukumäärän ja yleisten keskimyyntien pohjalta, niin että koko vähittäiskaupan myynti on tilaston mukainen. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myöskin pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2011.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppaluokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravaliokiman myymälät. Tavaratalokauppaan kuuluvat mm. Prisma, Citymarket, Anttila, Sokos, Carlsson, Tokmanni ja Hong Kong.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikka-kauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Autokauppa ja huoltamot eivät ole mukana. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy pääosin keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot.

Vuonna 2011 Mikkelissä oli 245 vähittäiskaupan toimipaikkaa ja myyntiä lähes 400 miljoonaa. Auto- ja varaosakaupan myynti oli noin 150 miljoonaa euroa. Mikkelissä on myös lukuisia palveluyrityksiä. Henkilökohtaisten palvelutoimipaikkojen määrä on Mikkelissä samansuuruinen kuin erikoiskaupan toimipaikkojen määrä. Näiden myynti jää kuitenkin pieneksi. Ravintoloita ja kahviloita Mikkelissä on 118, joilla myyntiä yli 50 miljoonaa euroa. Lisäksi kaupungissa on mm. pankki-, vakuutus- ja kiinteistövälityspalveluita.

**Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti vuonna 2011
Mikkelissä**

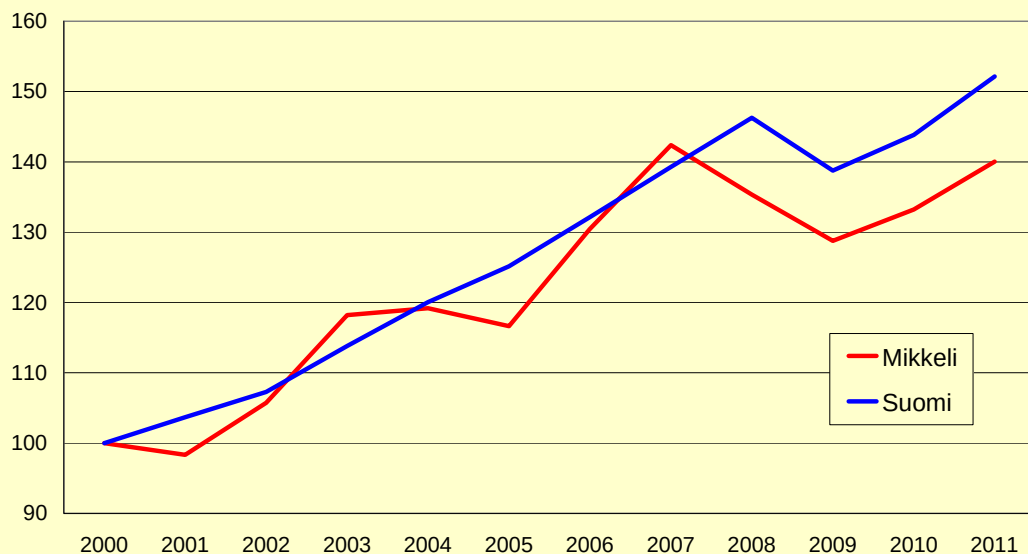
	Toimi- paikat	Myynti milj. e
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	62	135
Tavaratalokauppa	8	102
Tilaa vaativa kauppa	38	70
Muu erikoiskauppa	137	84
Erikoiskauppa yhteensä	175	154
Vähittäiskauppa yhteensä	245	391
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	30	147
Huoltamot	13	20
Korjauspalvelut	19	
Pesulapalvelut	6	
Parturit ja kampaamot	97	
Hautaustoimistojen palvelut	3	
Kylpylaitokset, saunat, solariumit yms.	27	
Henkilökohtaiset palvelut yhteensä	174	20
Ravintolat ja kahvilat	118	53

Lähde: Tilastokeskus

Vähittäiskaupan liikevaihto on Mikkelissä kehittynyt 2000-luvulla lähes samaa vauhtia kuin koko Suomessa, kuitenkin yleisesti hieman hitaammin. Vähittäiskaupan liikevaihto laski vuosina 2008-2009, kun taas koko Suomessa laskua tapahtui vain vuonna 2009. Kauppakeskus Akselin myötä liikevaihto lähti Mikkelissä kasvuun vuonna 2010. Vuonna 2011 Mikkelin vähittäiskaupan liikevaihto oli 40 % korkeammalla tasolla kuin vuonna 2000, vastaavasti koko Suomessa vähittäiskaupan liikevaihto oli 52 % korkeampi kuin vuonna 2000. Kauppakeskus Stellan avaamisen vaikutus ei näy vielä tilastossa, koska Stella avattiin vasta vuoden 2011 lopussa.

Vähittäis- ja autokaupan liikevaihdon kehitys 2000-luvulla

Indeksi 100 = vuosi 2000



Lähde: Tilastokeskus

2.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoima kuvaa markkina-alueen 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 muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Mikkelin markkina-alueeseen kuuluvat Mikkelin kaupungin lisäksi Hirvensalmi, Juva, Kangasniemi, Mäntyharju, Pertunmaa ja Puumala. Mikkelin on markkina-alueensa kaupallinen pääkeskus. Mikkelissä on vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa noin 400 miljoonaa euroa, josta 180 miljoonaa kohdistuu päivittäistavarakauppaan. Vähittäiskaupan ostovoiman lisäksi kaupungissa on autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa yli 90 miljoonaa euroa ja ravintola- ja kahvilapalveluihin kohdistuvaa ostovoimaa noin 30 miljoonaa euroa. Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa on Mikkelissä yhteensä 526 miljoonaa euroa. Mikkelin markkina-alueen muissa kunnissa on ostovoimaa noin 270 miljoonaa euroa. Koko markkina-alueella on vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 800 miljoonaa euroa.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Mikkelissä ja markkina-alueella 2012

milj. euroa

	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	182	82	264
Tilaa vaativa kauppa (pl. autokauppa)	70	33	103
Muu erikoiskauppa	153	73	226
Erikoiskauppa yhteensä	223	106	328
Vähittäiskauppa yhteensä	405	187	592
Autokauppa ja huoltamot	92	63	156
Ravintolat	29	18	47
Kauppa ja palvelut yhteensä	526	269	795

Lähde: Santasalo Ky

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa alueen kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2011, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2011. Vuoden 2011 tilasto kattaa Mikkelin ilman Ristiinaa ja Suomenniemeä, jotka liittyivät Mikkelin 1.1.2013. Käytetty tilasto kuvaa siten paremmin osayleiskaava-alueen vähittäiskauppaa kuin koko kaupunkia koskeva tilasto.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asioinnit 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

yksittäisiä vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskuksista. Autokauppa keskittyy omille alueilleen, ja autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen.

Mikkeli toimii siis markkina-alueensa keskuksena, mikä näkyy ostovoiman siirtymissä. Mikkelissä (pl. Ristiina ja Suomenniemi) oli vähittäiskaupan myynti vuonna 2011 yhteensä 390 miljoonaa euroa ja ostovoimaa mikkeliiläisillä (pl. ristiinalaiset ja suomenniemeläiset) oli noin 350 miljoonaa euroa. Mikkeliiin suuntautuu ostovoimaa yli 40 miljoonaa oman keskuksen ulkopuolelta. Autokauppa mukaan lukien oli ostovoiman siirtymä 126 miljoonaa euroa eli Mikkelin kantakaupunkiin suuntautuu ostovoimaa 28 % enemmän kuin mitä alueella on omaa ostovoimaa.

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät Mikkelissä 2011

(pl. Ristiina ja Suomenniemi)

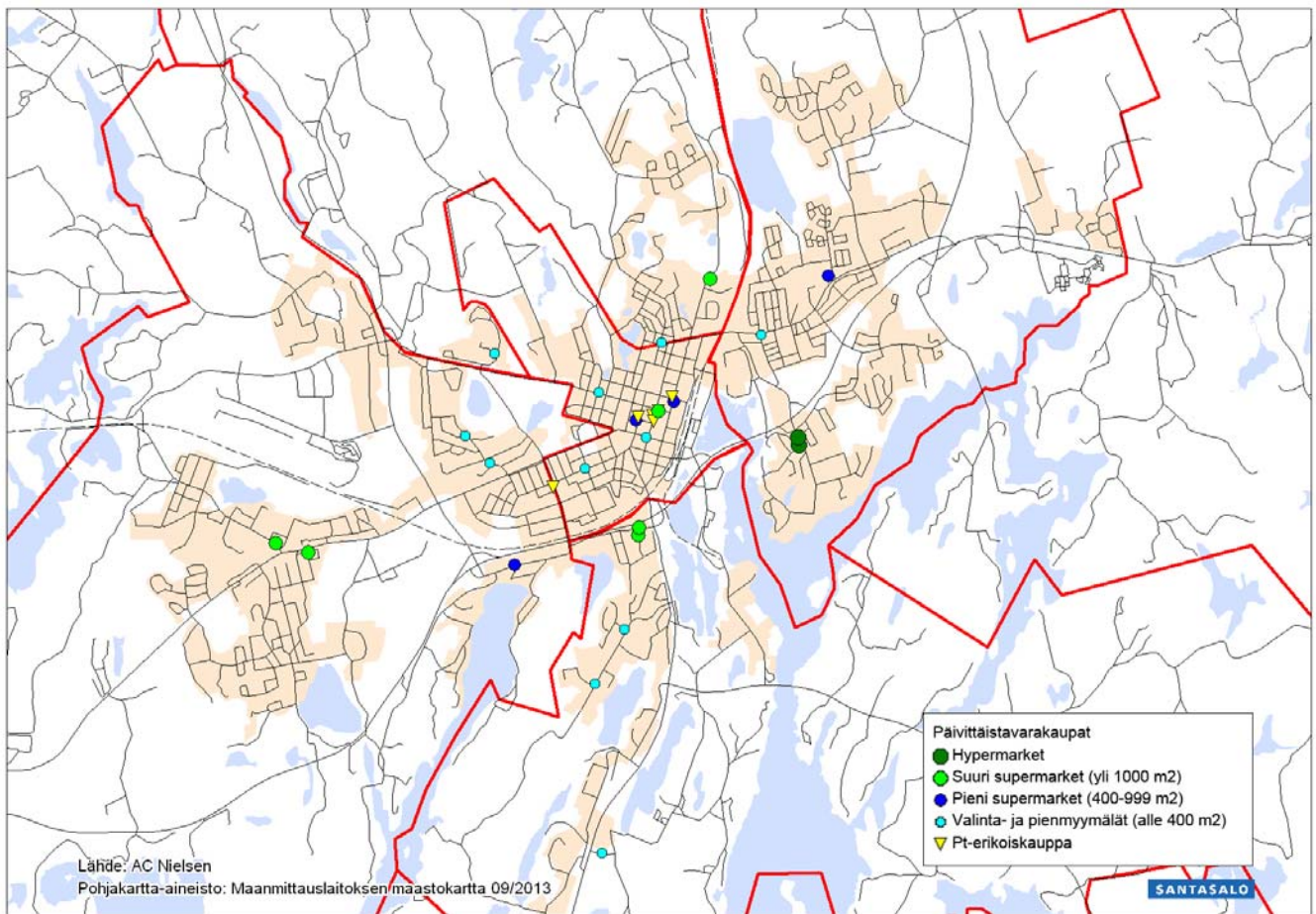
	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä	
			milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	166	158	8	5 %
Tilaa vaativa kauppa	72	60	12	21 %
Muu erikoiskauppa	153	132	21	16 %
Erikoiskauppa yhteensä	226	192	34	18 %
Vähittäiskauppa yhteensä	391	350	42	12 %
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	167	78	88	113 %
Huoltamot	20	24	-5	-19 %
Vähittäiskauppa ja autokauppa	578	452	126	28 %

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

2.3 Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2012. Myymälärekisteri kattaa varsinaiset päivittäistavarakaupat, hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan sekä osan päivittäistavaroiden erikoismyymälöistä, lähinnä leipomomyymälät ja luontaistuotekaupat. Lisäksi rekisterissä on liikenneasemien yhteydessä toimivat erilliset päivittäistavarakaupat kuten ABC-marketit sekä Neste-asemien yhteydessä toimivat K-marketit. Myymälärekisteristä puuttuvat perinteisten huoltoasemien, joidenkin laajan tavaravalikoimien kauppojen ja erikoismyymälöiden sekä kioskien päivittäistavaroiden myynti. Mukana ei myöskään ole Alkoja. Päivittäistavarakaupan myyntitiedot ovat siten jonkin verran pienempiä kuin Tilastokeskuksen yritysrekisterin vuositilastosta lasketut päivittäistavarakaupan myyntitiedot.

Päivittäistavarakaupat Mikkelissä ovat sijoittuneet pääosin asutuksen mukaan. Eniten päivittäistavarakauppoja on Mikkelin kantakaupungissa. Ydinkeskustassa on yksi suuri supermarket, pari pientä supermarketia ja pienmyymälöitä ja erikoiskauppoja. Hypermarketit ovat sijoittuneet keskustan ulkopuolelle Graaniin. Pääosin suuret supermarketit ovat sijoittuneet keskustan lähelle, mutta eivät aivan ydinkeskustaan, yksi on sijoittunut keskustan pohjoispuolelle ja pari keskustan eteläpuolelle Urpolaan. Rantakylässä on myös pari suurta supermarketia. Pieniä lähikauppoja on ympäri kaupunkia.



Päivittäistavarakaupat Mikkelissä 2012

Päivittäistavarakaupan myynti- ja pinta-alatietoja esitetään tässä aluekohtaisesti oheisessa kartassa esitetyllä aluejaolla. Koska tilaston myynti- ja pinta-alatiedot eivät ole julkisia, niitä esitetään tässä vain suhde- ja indeksilukuina. Pinta-ala ja myynti kuvaavat vain päivittäistavarankaupan myyntialaa ja myyntiä, se ei siten sisällä mm. hypermarkettien käyttötavaraosastoja.

Koko Mikkelissä on yhteensä 45 päivittäistavarakauppaa, joista 31 eli noin 2/3 sijoittuu ydinkaupunkialueelle, samassa suhteessa kuin väestökin. Ydinkaupunkialueelle sijoittuvat myymälät ovat kuitenkin keskimäärin suurempia kuin muualle Mikkelin sijoittuneet myymälät. Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti painottuvat siten ydinkaupunkialueelle muuta Mikkelin enemmän.

Ydinkaupunkialueista päivittäistavarakaupan myyntialaa on eniten itäisellä alueella, jossa ovat hypermarketit. Asukasta kohden laskettuna on myyntialaa eniten kuitenkin keskustassa. Läntisellä ja pohjoisella alueella on asukasmäärän suhteutettuna vähiten pt-myyntialaa.

Päivittäistavarakaupan myynti on pinta-alan tavoin suurin itäisellä alueella. Myynti suhteessa asukasmäärään on suurin itäisellä alueella ja keskustassa vasta toiseksi eniten. Myyntiteho on siten itäisellä alueella korkeampi kuin keskustassa. Läntisellä ja pohjoisella alueella

myynti jää asukasta kohden tarkasteltuna keskimääräistä alhaisemmaksi. Kun myynti-indeksi asukasta kohden on suurempi kuin 100, kertoo se ostovoiman siirtymistä kyseiselle alueelle. Vastaavasti kun indeksi on alle 100 ei myynti alueella kata omaa ostovoimaa. Mikkelin ydinkaupunkialueelle siirtyy pt-ostovoimaa entisistä kuntakeskuksista ja haja-asutusalueelta.

Myyntiteho eli myynti suhteessa myyntialaan on suurin itäisellä alueella. Keskustassa samoin kuin eteläisellä ja läntisellä alueella myyntiteho jää keskimääräistä alhaisemmaksi. Myyntiä on myyntialaan nähden näillä alueilla keskimääräistä vähemmän.

Päivittäistavarakauppa Mikkelissä 2012

Indeksi 100 = Mikkelä

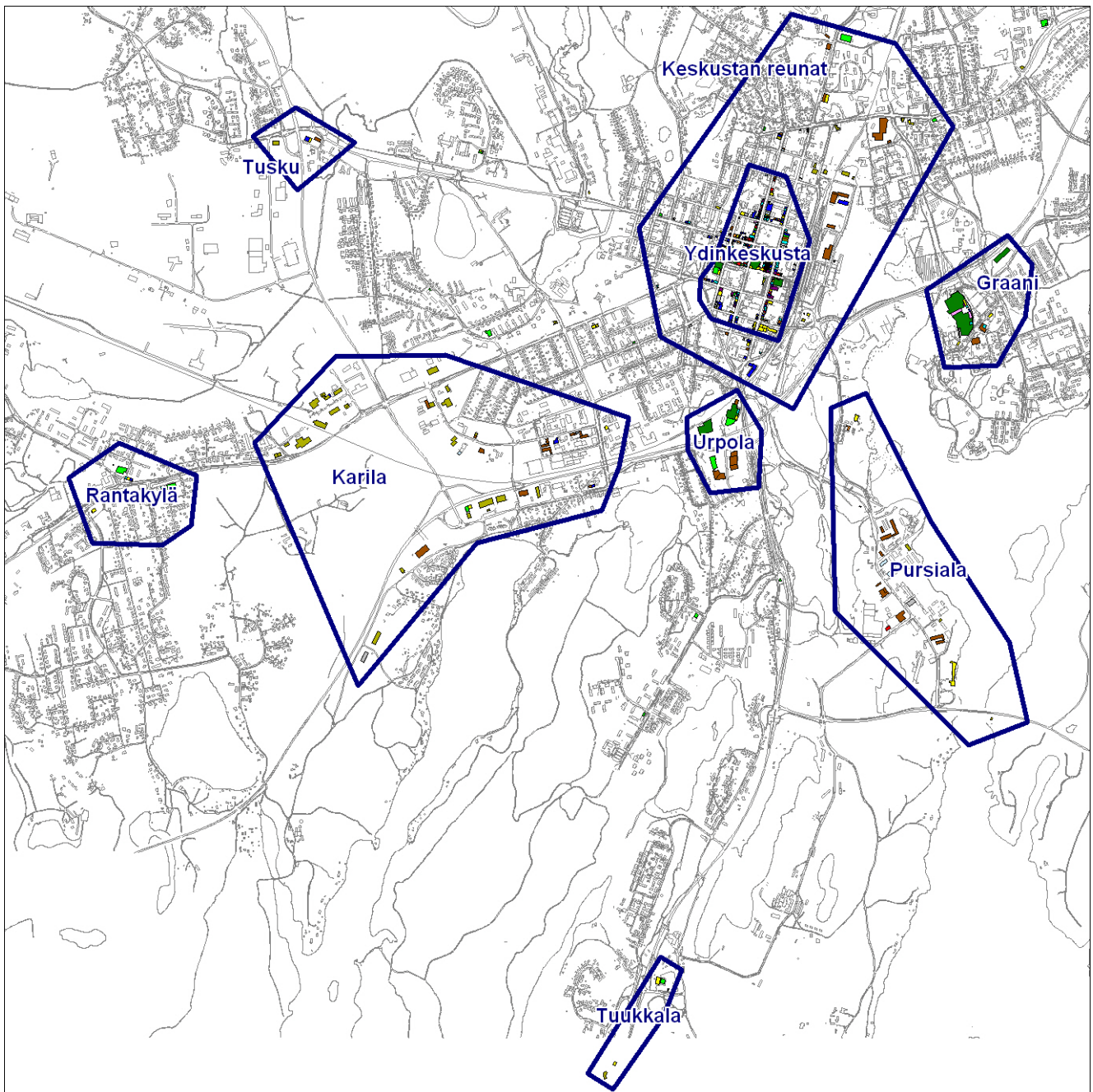
Alue	Myyntiala- määrä	Myyntiala m2		Myynti		Teho €/m ²	Väestö
		Per asukas Ind. 100 =	Ind. 100 =	Per asukas Ind. 100 =	Ind. 100 =	Ind. 100 =	
		Osuus	Mikkeli	Osuus	Mikkeli	Mikkeli	osuus
Keskusta	13	19 %	152	16 %	129	85	12 %
Itäinen	4	29 %	140	37 %	179	127	21 %
Eteläinen	5	13 %	142	10 %	104	73	9 %
Läntinen	6	14 %	80	13 %	73	91	17 %
Pohjoinen	3	7 %	77	7 %	77	100	9 %
Ydinkaupunki	31	82 %	120	82 %	120	100	68 %
Anttola	2	2 %	76	3 %	81	106	3 %
Haukivuori	2	2 %	66	3 %	86	131	4 %
Suomenniemi	2	2 %	139	1 %	77	56	1 %
Ristiina	2	6 %	72	7 %	82	114	9 %
Otava	3	3 %	92	3 %	82	89	4 %
Muu haja-asutus	3	2 %	15	1 %	7	48	11 %
Muu Mikkelä yht.	14	18 %	57	18 %	56	98	32 %
Mikkeli	45	100 %	100	100 %	100	100	100 %
Etelä-Savo	139		99		99	99	
Suomi	3 965		89		96	103	

Lähde: AC Nielsen

Koko maakunnan päivittäistavarakauppaan verrattuna on Mikkelin päivittäistavarakaupan tarjonta asukasmäärään nähden hieman suurempaa. Myyntiala, myynti ja myyntiteho ovat hieman korkeampia Mikkelissä kuin Etelä-Savossa asukasmäärään suhteutettuna. Myyntialaa ja myyntiä on Mikkelissä myös enemmän kuin Suomessa asukasmäärään nähden, minkä selittää suuri loma-asukasmäärä. Myyntiteho on kuitenkin Mikkelissä hieman alhaisempi kuin keskimäärin Suomessa eli pinta-alaa on myyntiin nähden keskimääräistä enemmän.

2.4 Mikkelin kaupallinen rakenne 2013

Mikkelin kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitus tehtiin kesällä 2012 ja sitä täydennettiin 2013. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden lukumäärä sekä niiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty vain pohjakerros. Pinta-ala vastaa lähinnä kerrosalaa, muttei ole täysin yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa. Liikkeiden pinta-ala on kuitenkin keskenään verrannollinen.

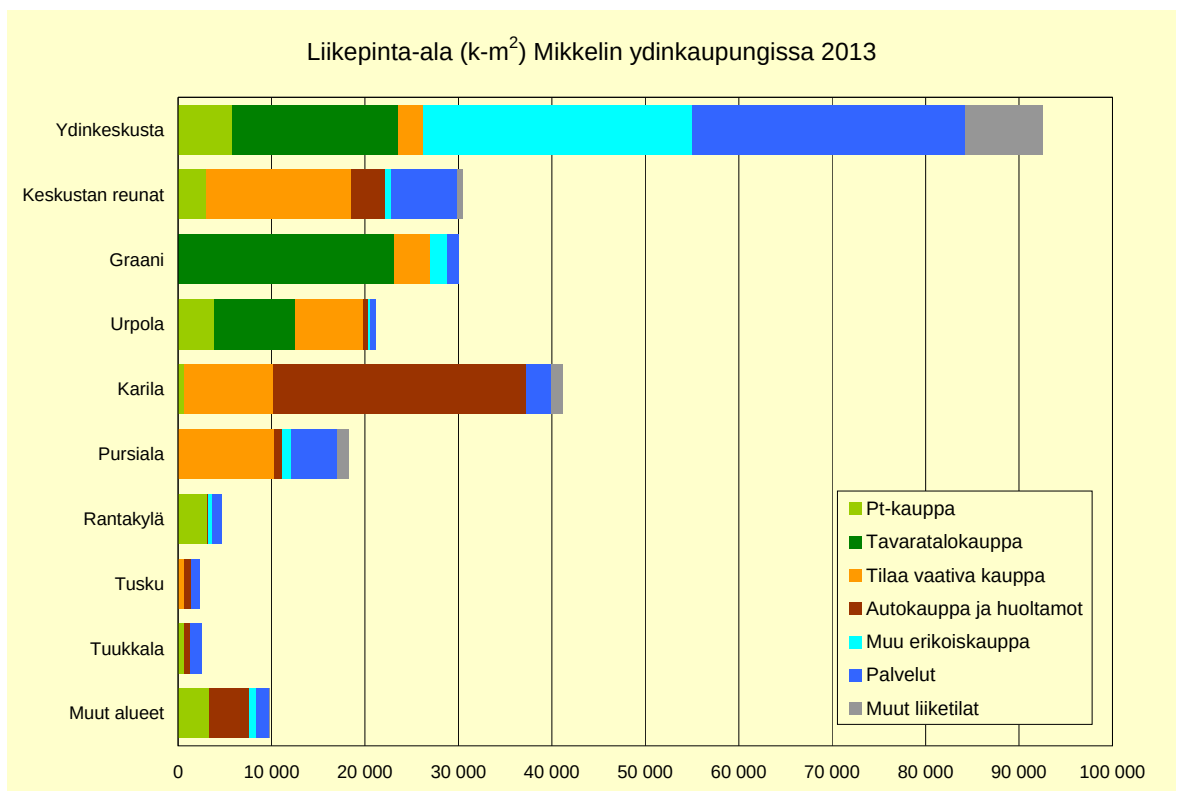


Kaupan alueet Mikkelissä 2013

Kartoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää vaikkakin hitaasti, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liikeilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

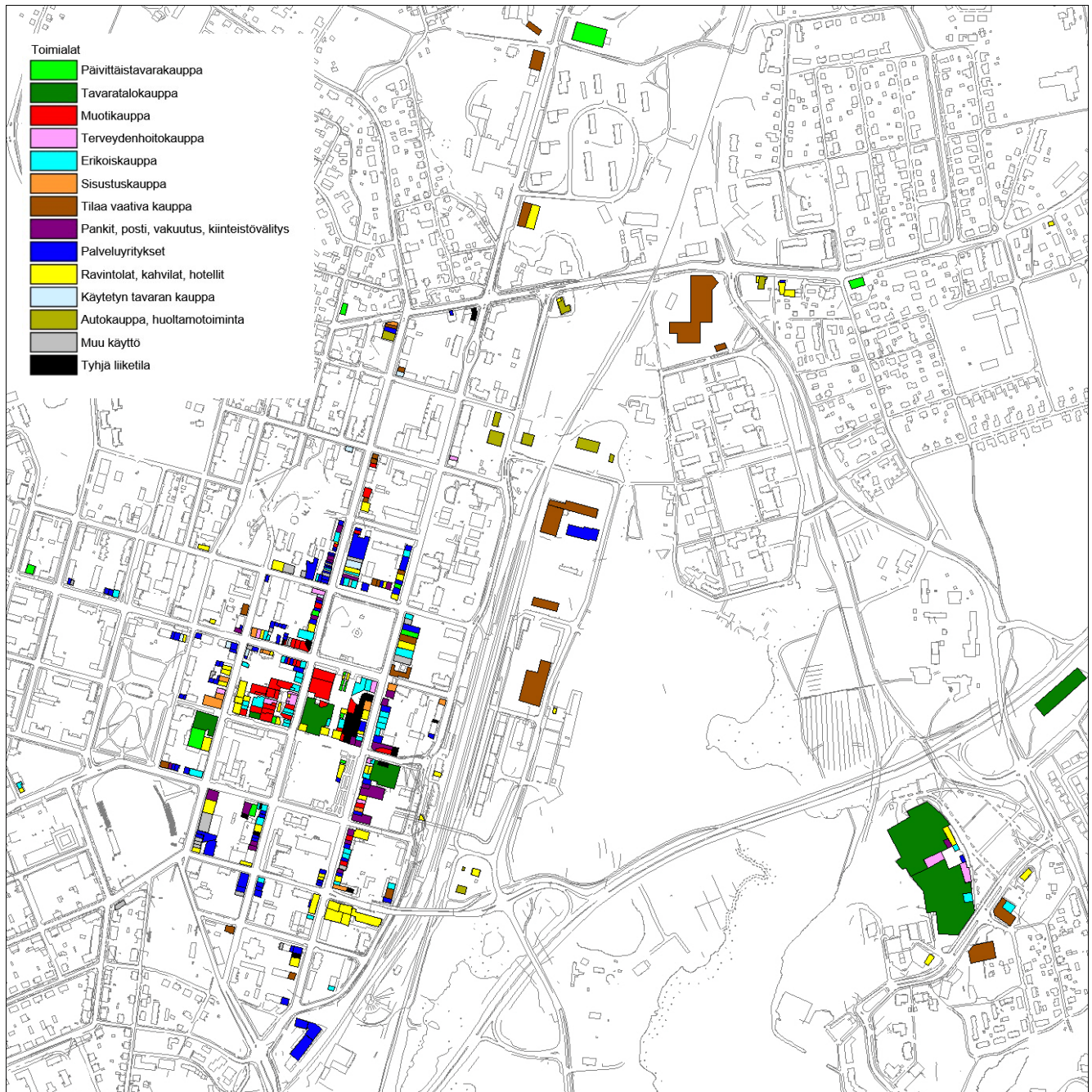
Kaupalliset palvelut ovat Mikkelissä keskittyneet useaan keskukseen. Kaupan pääkeskus on ydinkeskusta ja sitä täydentävät erilaiset alakeskukset. Ydinkeskustaan on sijoittunut pääosa Mikkelin erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista. Keskustassa on myös tavaratalokauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Lisäksi keskustassa on pieni määrä tilaa vaativaa kauppaa. Osa keskustan liikeiloista on muussa käytössä, kuten toimistoina tai tyhjänä.

Keskustan reuna-alueen kauppa painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Tilaa vaativaa kauppaa on satama-alueella sekä keskustan pohjoispuolella. Reuna-alueella on myös kaupallisia palveluita ja päivittäistavarakauppaa. Keskustan reuna-alue on Karilan jälkeen suurin tilaa vaativan ja autokaupan alue Mikkelissä. Tosin tilaa vaativan kaupan palvelut ovat alueella hajallaan.

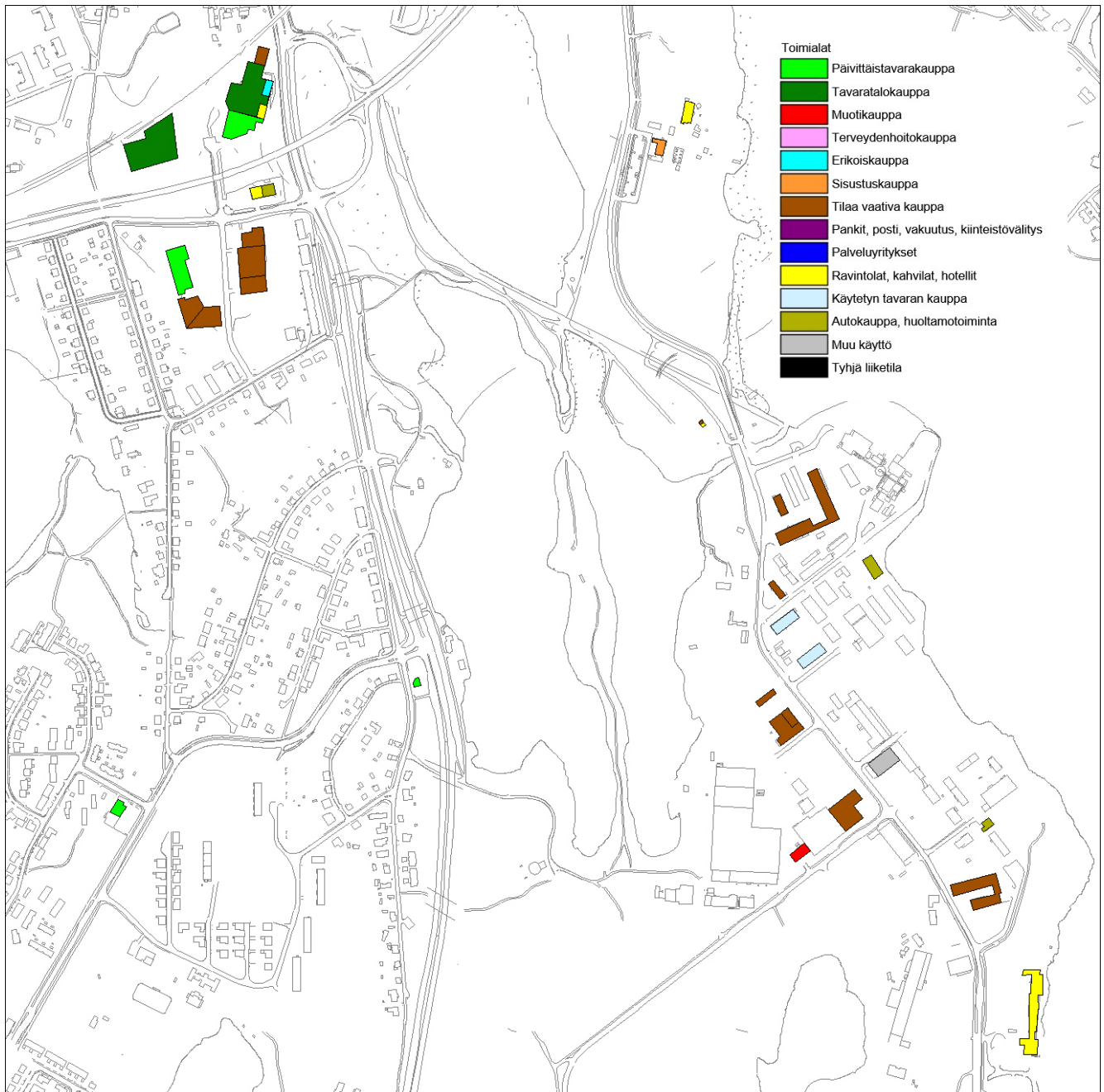


Graanin alueen kaupallisten palvelujen runko muodostuu tavaratalokaupasta (hypermarketit). Alueella on myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa sekä pienimuotoisesti erikoiskauppaa ja palveluita. Uropolassa on sekä market-kauppaa että tilaa vaativaa kauppaa. Karila sekä Pursiala painottuvat tilaa vaativaan kauppaan. Karilassa on pääosa Mikkelin autokaupoista.

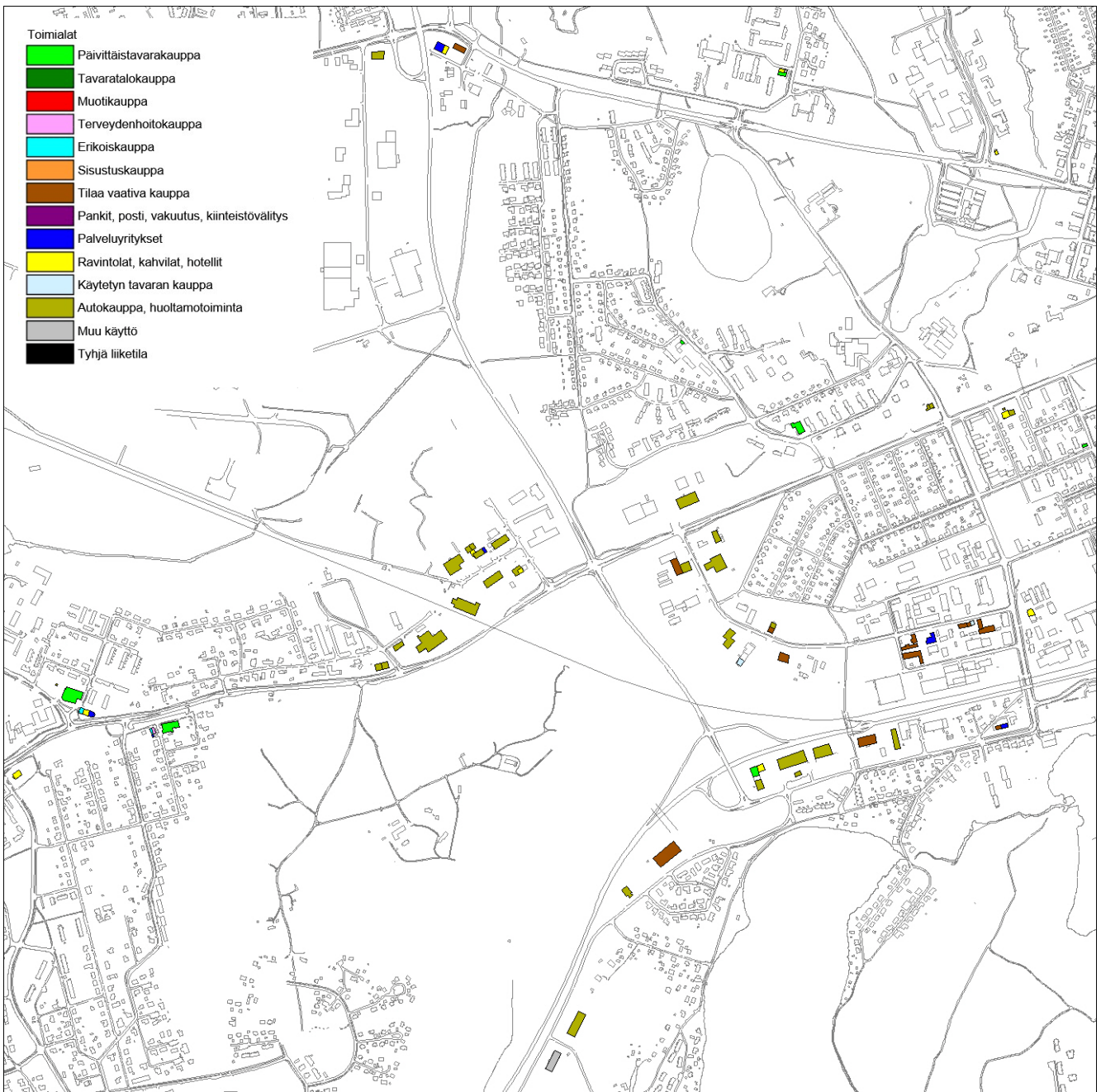
Rantakylän palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan. Lisäksi alueella on pieni määrä muita palveluita. Tuuskaalassa on myös päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppaa on tämän lisäksi sijoittunut asuinalueille ympäri kaupunkia. Tuskun alueella on tällä hetkellä liikenneasemapaalveluita ja tilaa vaativaa kauppaa. Tämän lisäksi autokorjaamoja ja huolto-
moita on jonkin verran hajasijoittunut ympäri kaupunkia.



Kaupallinen rakenne keskustassa ja Graanin alueella 2013



Kaupallinen rakenne Urpolassa ja Pursialassa 2013



Kaupallinen rakenne Karilan, Rantakylän ja Tuskun alueilla 2013

Kokonaisuudessaan Mikkelin ydinkaupunkialueella on liiketiloja yhteensä 564 kappaletta, joista yli puolet on vähittäiskaupan käytössä. Liiketilojen lukumäärästä 60 % on ydinkeskustassa. Toiseksi eniten liiketiloja on lukumääräisesti keskustan reuna-alueella, joka ei ole yhtenäinen kaupan alue.

Mikkelin ydinkaupunkialueella on kartoituksen mukaan yli 250.000 kerrosneliömetriä liiketilaa. Tästä noin 195.000 on vähittäiskaupan käytössä. Palvelujen käytössä on noin 20 % kokonaispinta-alasta. Palvelujen suhde vähittäiskaupan pinta-alaan on noin 25 %.

Pinta-alaltaan suurin keskus on ydinkeskusta, jossa on yli 90.000 kerrosneliometriä liiketilaa. Karilan alueella on liiketilaa toiseksi eniten eli yli 40.000 k-m² ja keskustan reuna-alueilla sekä Graanissa kolmanneksi eniten noin 30.000 k-m². Urpolassa ja Pursialassa on liikepinta-alaa molemmissa noin 20.000 k-m².

Liiketilat Mikkelissä 2013

Lukumäärä

	Ydin- keskusta	Keskustan reunat	Graani	Urpola	Karila	Pursiala	Ranta- kylä	Tusku	Tuukkala	Muut alueet	Mikkeli*
Pt-kauppa, Alko ja kioskit	16	4	0	2	1	0	2	0	1	9	35
Tavaratalokauppa	4	0	3	2	0	0	0	0	0	0	9
Apteekit ja terveyskauppa	12	1	2	0	0	0	1	0	0	0	16
Muotikauppa	43	0	0	0	0	1	0	0	0	0	44
Muu erikoiskauppa	70	4	3	1	0	1	2	0	0	1	82
Muu erikoiskauppa yhteensä	125	5	5	1	0	2	3	0	0	1	142
Tilaa vaativa kauppa	13	12	3	6	13	7	0	1	0	0	55
Autokauppa, korjaamot, huoltamot	0	8	0	1	24	2	2	1	2	11	51
Tiva yhteensä	13	20	3	7	37	9	2	2	2	11	106
Käytetyn tavarankäytön kauppa	5	2	0	0	2	1	0	0	0	0	10
Vähittäiskauppa yhteensä	163	31	11	12	40	12	7	2	3	21	302
Ravintolat, kahvilat, hotellit	53	12	3	2	4	4	2	1	2	6	89
Pankki, posti, vakuutus, kiinteistövä	24	0	1	0	0	0	0	0	0	0	25
Muu kaupallinen palvelu	77	18	1	0	3	0	2	1	0	0	102
Kaupalliset palvelut yhteensä	154	30	5	2	7	4	4	2	2	6	216
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	317	61	16	14	47	16	11	4	5	27	518
Liiketila muussa käytössä	21	3	0	0	1	1	0	0	0	1	27
Tyhjät liiketilat	17	2	0	0	0	0	0	0	0	0	19
<i>Tyhjien tilojen osuus</i>	<i>5 %</i>	<i>3 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>3 %</i>
Liiketilat yhteensä	355	66	16	14	48	17	11	4	5	28	564

* Muu keskusta-alue

Lähde: Santasalo Ky/Kartoitus kesäkuu 2013

Liiketilat Mikkelissä 2013

Pinta-ala

k-m ²	Ydin- keskusta	Keskustan reunat	Graani	Urpola	Karila	Pursiala	Ranta- kylä	Tusku	Tuukkala	Muut alueet	Mikkeli*
Pt-kauppa, Alko ja kioskit	5 800	3 000	0	3 900	600	0	3 100	0	600	3 400	20 400
Tavaratalokauppa	17 800	0	23 100	8 700	0	0	0	0	0	0	49 600
Apteekit ja terveyskauppa	1 800	100	1 100	0	0	0	100	0	0	0	3 100
Muotikauppa	13 400	0	0	0	0	500	0	0	0	0	13 900
Muu erikoiskauppa	13 600	500	700	300	0	400	300	0	0	800	16 600
Muu erikoiskauppa yhteensä	28 800	600	1 800	300	0	900	400	0	0	800	33 600
Tilaa vaativa kauppa	2 600	15 500	3 900	7 300	9 600	10 300	0	600	0	0	49 800
Autokauppa, korjaamot, huoltamot	0	3 700	0	400	27 100	900	100	800	700	4 200	37 900
Tiva yhteensä	2 600	19 200	3 900	7 700	36 700	11 200	100	1 400	700	4 200	87 700
Käytetyn tavarankäytön kauppa	800	200	0	0	500	1 700	0	0	0	0	3 200
Vähittäiskauppa yhteensä	55 800	23 000	28 800	20 600	37 800	13 800	3 600	1 400	1 300	8 400	194 500
Ravintolat, kahvilat, hotellit	13 200	2 300	900	600	1 100	3 200	700	300	1 200	1 300	24 800
Pankki, posti, vakuutus, kiinteistövä	4 700	0	200	0	0	0	0	0	0	0	4 900
Muu kaupallinen palvelu	10 500	4 600	100	0	1 000	0	300	600	0	0	17 100
Kaupalliset palvelut yhteensä	28 400	6 900	1 200	600	2 100	3 200	1 000	900	1 200	1 300	46 800
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	84 200	29 900	30 000	21 200	39 900	17 000	4 600	2 300	2 500	9 700	241 300
Liiketila muussa käytössä	3 600	300	0	0	1 200	1 200	0	0	0	100	6 400
Tyhjät liiketilat	4 700	300	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
<i>Tyhjien tilojen osuus</i>	<i>5 %</i>	<i>1 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>2 %</i>
Liiketilat yhteensä	92 500	30 500	30 000	21 200	41 100	18 200	4 600	2 300	2 500	9 800	252 700

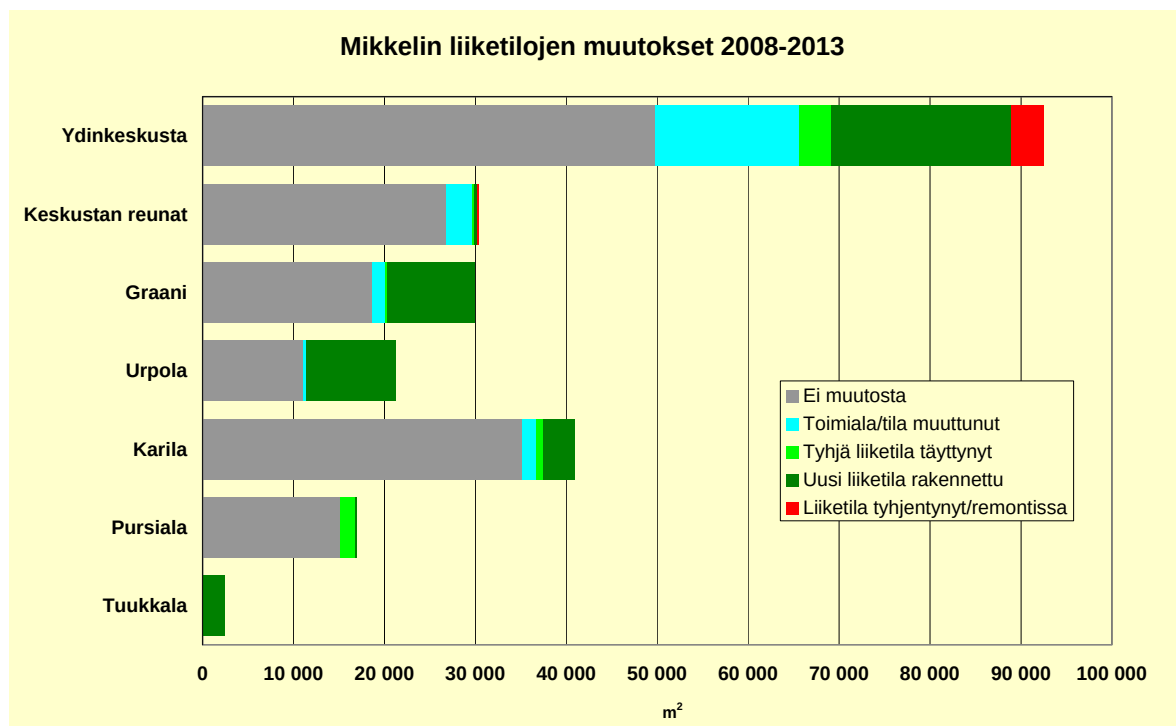
* Muu keskusta-alue

Lähde: Santasalo Ky/Kartoitus kesäkuu 2013

2.5 Muutokset Mikkelin kaupallisessa rakenteessa 2008-2013

Mikkelin kauppa on kehittynyt viimeisen viiden vuoden aikana voimakkaasti ja kehittämisen painopiste on ollut keskustassa. Keskustaan on rakentunut kaksi uutta kauppakeskusta, jotka osin korvaavat vanhaa rakennetta ja osin tuovat aivan uutta pinta-alaa keskustaan. Keskustan ulkopuolella Graanin marketit ja Urpolan Hong Kong ovat laajentuneet. Lisäksi Urpolaan, Karilaan ja Tuukkalaan on rakentunut yksittäisiä uusia liiketiloja. Jonkin verran on vuonna 2008 tyhjiillään olleita tiloja täyttynyt ja jonkin verran on tiloja tyhjentynyt. Tyhjentyneitä liiketiloja on eniten keskustassa, jossa osa tiloista on parhaillaan remontissa ja täyttymässä remontin jälkeen.

Muutoksia on tutkittu tarkemmin vertaamalla kartoitusaineistoa vuodelta 2008 uuteen kartoitusaineistoon. Vertailussa ovat mukana ne alueet/liiketilat, jotka on kartoitettu vuonna 2008. Muutosten osalta on otettu huomioon, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt ja kun toimiala on muuttunut tai liiketila on muuttunut merkittävästi rakenteellisesti esim. kauppakeskusrakentamisen myötä. Lisäksi mukaan on otettu täysin uudet liikerakennukset/liiketilat.

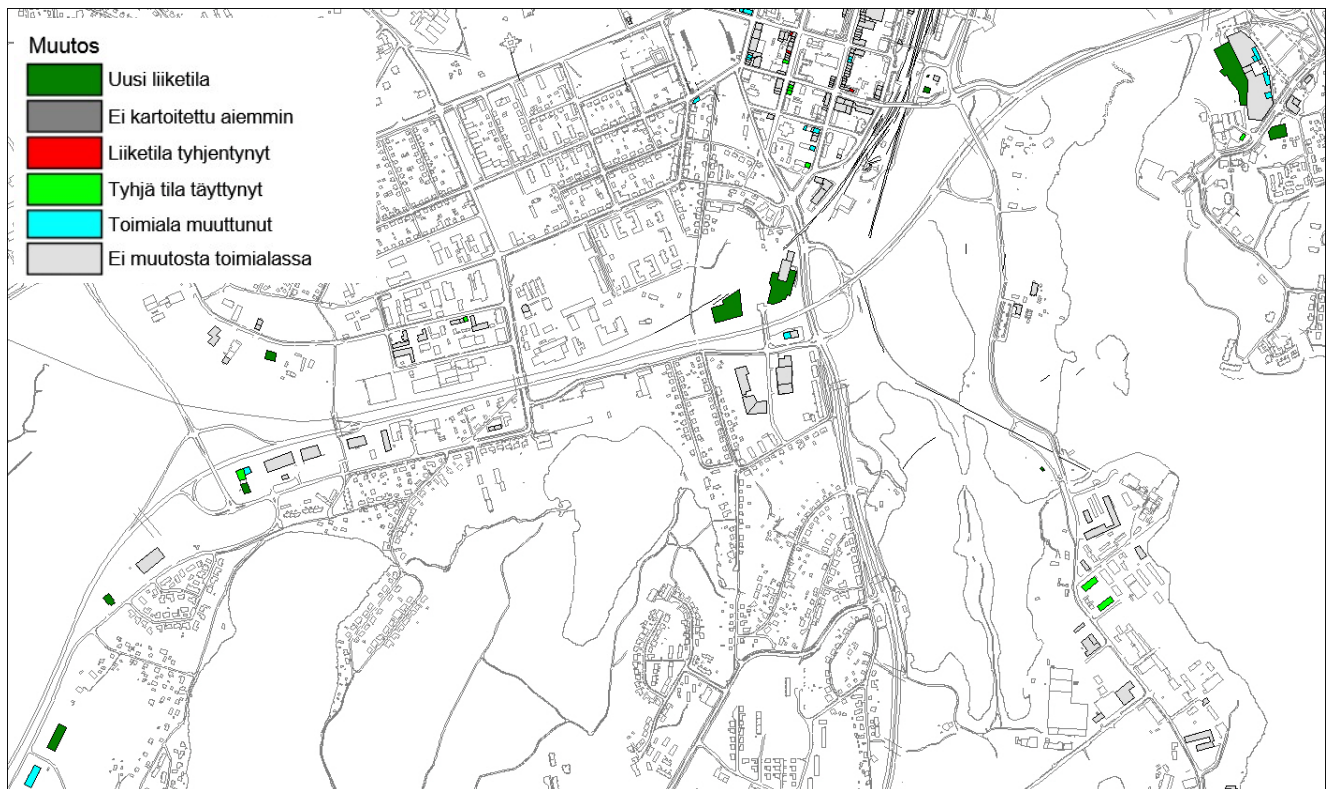


Ydinkeskustassa muutosta on tapahtunut pinta-alalla tarkasteltuna lähes puolessa liiketiloista. Täysin uutta liiketilaa on ydinkeskustaan tullut noin 20.000 k-m². Toimiala tai toimitila on muuttunut 15.000 k-m²:ssä liiketilaa. Tämä pitää sisällään mm. tilojen muutoksia Kauppakeskus Akselin myötä. 3600 k-m²:n verran on tyhjää liiketilaa täyttynyt ja saman verran on liiketiloja tyhjentynyt. Osa tyhjentyneistä on parhaillaan remontissa.



Liiketiloiissa tapahtuneet muutokset keskustassa 2008-2013

Keskustan reuna-alueilla muutokset ovat lähinnä toimialojen muutoksia. Yksittäisiä pieniä liiketiloja on sekä tyhjentynyt että täyttynyt. Graanin ja Urpolan alueilla on tapahtunut liiketilalaajennuksia. Urpolassa ja Karilassa on rakennettu uusia liikerakennuksia ja muutamien liiketilojen osalta toimiala on muuttunut. Pursialassa liiketilaa on täyttynyt ja Tuukkalaan tullut uutta liiketilaa.



Liiketiloissa tapahtuneet muutokset keskustan ulkopuolella 2008-2013

Kokonaisuudessaan uutta liiketilaa on Mikkeliin rakennettu viiden viimeisen vuoden aikana noin 45.500 k-m². Toimitila/toimiala muutoksia on yhteensä 22.000 k-m²:ssä liiketilaa. Liiketiloja on enemmän täyttynyt kuin tyhjentynyt viiden viimeisen vuoden aikana. Muutoksia on kaiken kaikkiaan tapahtunut kolmasosassa liiketilasta, mikä on erittäin paljon.

Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Mikkelissä 2008 - 2013

	Lkm	K-m ²	osuus
Uusi liiketila rakennettu	66	45 500	19 %
Toimiala tai toimitila muuttunut	87	21 900	9 %
Tyhjä liiketila täyttynyt	32	6 500	3 %
Liiketila tyhjentynyt tai remontissa	13	3 800	2 %
Ei muutosta	342	156 600	67 %
Kaikki liiketilat	540	234 300	100 %

Lähde: Santasalo Ky, Kartoitukset 2008 ja 2013

3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Kaupan markkinat kehittyvät jatkuvasti kulutuksen kehityksen myötä. Markkinoiden kehitystä kuvataan tässä kysyntäpotentiaalin eli väestön ja ostovoiman suhteen. Kehitystä kuvataan koko Mikkelin markkina-alueella. Mikkelin markkina-alueeseen kuuluvat Mikkelin kaupungin lisäksi Hirvensalmi, Juva, Kangasniemi, Mäntyharju, Pertunmaa ja Puumala. Lisäksi alueen ostovoimaan vaikuttavat merkittävästi vapaa-ajan asukkaat. Myös venäläiset matkailijat tuovat oman lisänsä alueen markkinapotentiaaliin

3.1 Markkina-alueen väestön kehitys

Mikkelin markkina-alueella on yli 80.000 asukasta. Viime vuosina väestön määrä alueella on ollut laskussa. Mikkelin väestömäärä on viime vuosina ollut hienoisessa kasvussa. Alueelle tavoitellaan väestönkasvua. Mikkelin väestötavoite on vuoteen 2040 mennessä 60.000 eli kasvua on noin 100 asukasta vuodessa. Etelä-Savon liiton laatiman väestötavoitteen mukaan muissa markkina-alueen kunnissa väestömäärä säilyy nykyisellään vuoteen 2035 mennessä. Tarkastelussa maakunnan negatiivista luonnollista väestökehitystä kompensoi vahvistuva aluetalous ja muun muassa kehittyvän matkailun seurauksena syntyvät uudet työpaikat. Tässä selvityksessä väestötavoite ulottuu vuoteen 2040. Vuonna 2040 on Mikkelin markkina-alueella väestötavoitteen mukaan 85.600 asukasta.

Mikkelin markkina-alueen väestönkehitys

Mikkelin kaupunki ja Etelä-Savon liitto									Vuosi-	
	2011	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 2012-40	muutos 2012-40
Mikkeli	54 530	54 519	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000	60 000	5 481	0,3 %
Hirvensalmi	2 389	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	0	0,0 %
Juva	6 902	6 783	6 783	6 783	6 783	6 783	6 783	6 783	0	0,0 %
Kangasniemi	5 865	5 839	5 839	5 839	5 839	5 839	5 839	5 839	0	0,0 %
Mäntyharju	6 393	6 356	6 356	6 356	6 356	6 356	6 356	6 356	0	0,0 %
Pertunmaa	1 910	1 857	1 857	1 857	1 857	1 857	1 857	1 857	0	0,0 %
Puumala	2 419	2 374	2 374	2 374	2 374	2 374	2 374	2 374	0	0,0 %
Yhteensä	80 408	80 105	80 586	81 586	82 586	83 586	84 586	85 586	5 481	0,2 %

2015-2030 ennusteet laskettu tavoitevuodesta 2035

Lähde: Tilastokeskus, Mikkelin kaupunki ja Etelä-Savon liitto

Etelä-Savon liiton väestötavoitteen mukaan Mikkelin väestötavoite on vuoteen 2035 mennessä + 1 % eli vuonna 2035 Mikkeliissä olisi asukkaita 55.200. Tilastokeskus ennustaa koko alueelle trendikehityksen mukaan väestönlaskua. Vuonna 2035 alueella olisi Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asukkaita yhteensä 75.600, josta 54.000 asuu Mikkeliissä. Tilastokeskuksen ennuste pohjautuu siis menneeseen kehitykseen, eikä ota huomioon mm. yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen. Tässä selvityksessä käytetään Mikkelin osalta kaupungin omaa väestötavoitetta ja muiden kuntien osalta Etelä-Savon liiton väestötavoitetta.

Mikkelin markkina-alueen väestö 2035 eri ennusteiden/tavoitteiden mukaan

	Mikkeli ja Etelä-Savon liitto			Etelä-Savon liitto			Tilastokeskus		
	Muutos		Vuosi- muutos	Muutos		Vuosi- muutos	Muutos		Vuosi- muutos
	2035	2012-35		2035	2012-35		2035	2012-35	
Mikkeli	59 000	4 481	0,3 %	55 200	681	0,1 %	54 085	-434	0,0 %
Hirvensalmi	2 377	0	0,0 %	2 377	0	0,0 %	2 043	-334	-0,7 %
Juva	6 783	0	0,0 %	6 783	0	0,0 %	5 579	-1 204	-0,8 %
Kangasniemi	5 839	0	0,0 %	5 839	0	0,0 %	4 924	-915	-0,7 %
Mäntyharju	6 356	0	0,0 %	6 356	0	0,0 %	5 711	-645	-0,5 %
Pertunmaa	1 857	0	0,0 %	1 857	0	0,0 %	1 658	-199	-0,5 %
Puumala	2 374	0	0,0 %	2 374	0	0,0 %	1 632	-742	-1,6 %
Yhteensä	84 586	4 481	0,2 %	80 786	681	0,0 %	75 632	-6 954	-0,2 %

Lähde: Tilastokeskus, Mikkelin kaupunki ja Etelä-Savon liitto

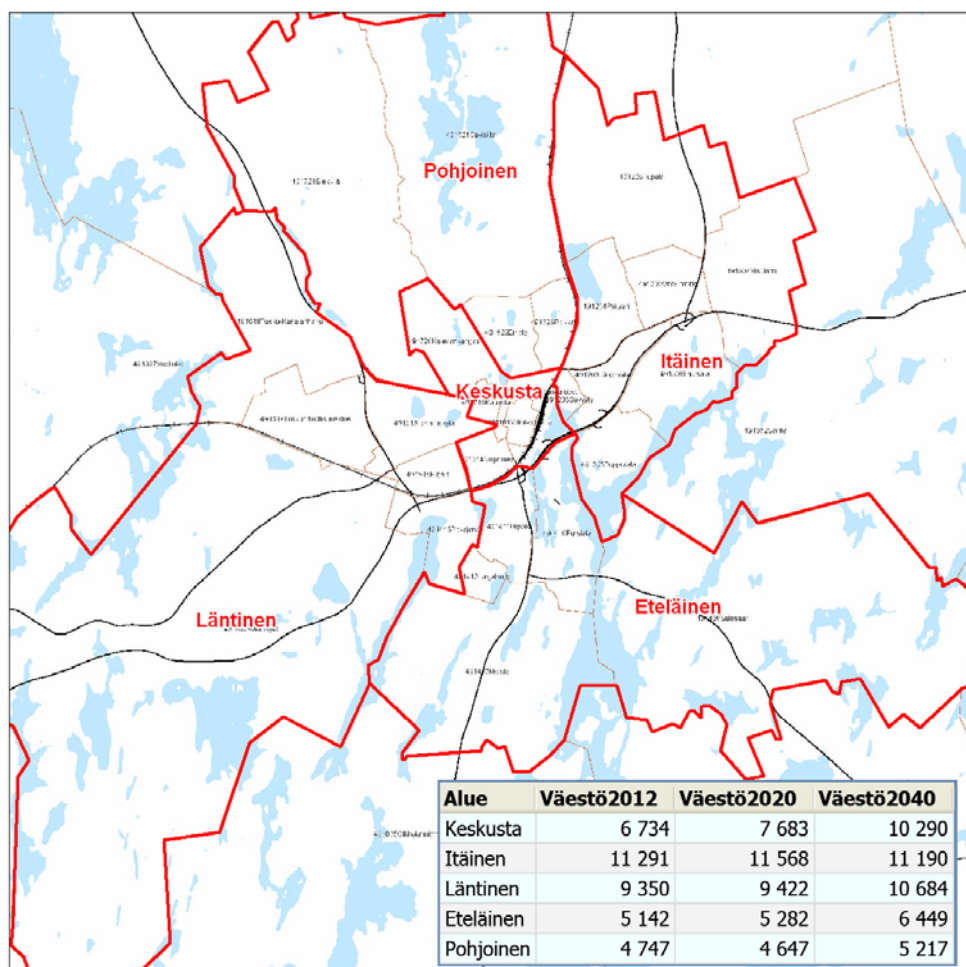
Markkina-alueen väestöllä ja sen kehityksellä on merkitystä Mikkelin keskustan ja seudullisten kauppa-alueiden vähittäiskaupan kehitykselle. Kaupungin alueella on kuitenkin myös paikalliskeskuksia, jotka palvelevat pääosin paikallisia asukkaita. Näiden kehityksen tarkastelua varten on Mikkelin kaupunki jaettu osa-alueisiin tilastoaluejaon pohjalta (ks. seuraavalla sivulla oleva kartta).

Mikkelin väestö osa-alueittain 2012 ja ennuste vuoteen 2040

	2012	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 2012-2040
Keskusta	6 734	7 683	8 335	8 987	9 639	10 290	3 556
Itäinen	11 291	11 568	11 474	11 379	11 284	11 190	-101
Eteläinen	5 142	5 282	5 574	5 866	6 157	6 449	1 307
Läntinen	9 350	9 422	9 737	10 053	10 368	10 684	1 334
Pohjoinen	4 747	4 647	4 790	4 932	5 075	5 217	470
Keskuskaupunki yhteensä	37 264	38 603	39 910	41 217	42 524	43 830	6 566
Muu Mikkeli	17 255	16 811	16 656	16 502	16 347	16 192	-1 063
Mikkelin kaupunki	54 519	55 415	56 567	57 718	58 870	60 022	5 503
Mikkeli +200 as/vuosi tavoite	54 519	56 000	57 000	58 000	59 000	60 000	5 500

Lähde: Mikkelin kaupunki/Santasalo Ky

Ydinkaupunkialueella asuu noin 37.300 mikkeliäistä, kun muualla Mikkelissä on asukkaita 17.300. Osa-alueittaiset väestöennusteet on tehty suunnitelmissa olevan maankäytön pohjalta (kerrostalot ja omakotitalotontit), niin että kokonaisennuste vastaa Mikkelin väestötavoitetta. Alueilla, joilla ei rakenneta uutta, asumisväljyys kasvaa ja asukasmäärä vähenee. Välivuodet (2025-35) on laskettu vuosien 2020 ja 2040 mukaan. Ennuste on tehty tätä selvitystä varten ja on vain suuntaa-antava. Kokonaisuudessaan Mikkelin ydinkaupunkialue on kasvussa, kun taas muun Mikkelin väestömäärä laskee. Eniten asukasmäärä kasvaa keskustan alueella.



Väestö Mikkelin osa-alueilla

3.2 Ostovoiman kehitys 2010 - 2040

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavara-kaupan. Erityisesti tilaa vaativa kauppa on kasvava erikoiskaupan toimiala. Väestön tavoitteluaan Mikkelin markkina-alueella kasvavan ja kulutus asukasta kohden kasvaa maltillisesti. Näin ollen ostovoima on markkina-alueella kasvussa. Markkina-alueen ostovoiman kehitykseen vaikuttavat myös vapaa-ajan asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoiman kehitys, joita selvitetään seuraavissa luvuissa.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoitteiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hilitymmällä vauhdilla. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavara-kaupassa (sis. Alko) keskimäärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittein). Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Aikaisempiin kehityslukuihin tuskin kuitenkaan enää pitkällä aikajak-

solla päästään. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Seuraavassa taulussa on esitetty vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Mikkelin markkina-alueella vuosina 2025, 2035 ja 2040. Ostovoiman kehitys pohjautuu edellisessä luvussa esitettyyn väestötavoitteeseen. Vuoden 2040 ennuste on jo hyvin epävarma ja se esitetäänkin vain suunta-antavana. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut jatkuvassa kasvussa. Tulevaisuudessa kasvua voi suuntautua kuitenkin enemmän palveluihin.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Mikkelin markkina-alueella 2025-2040

2025

milj. euroa

	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä	Mikkeli kasvu 2012- 2025
Päivittäistavarakauppa ja Alko	223	96	319	22 %
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	98	44	141	40 %
Muu erikoiskauppa	191	87	278	25 %
Erikoiskauppa yhteensä	289	130	419	29 %
Vähittäiskauppa yhteensä	512	227	738	26 %
Autokauppa ja huoltamot	137	91	228	48 %
Ravintolat	34	21	55	18 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	683	339	1 021	30 %

2035

milj. euroa

	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä	Mikkeli kasvu 2012- 2035
Päivittäistavarakauppa ja Alko	264	110	374	45 %
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	131	55	186	88 %
Muu erikoiskauppa	235	102	337	53 %
Erikoiskauppa yhteensä	366	157	523	64 %
Vähittäiskauppa yhteensä	630	267	897	56 %
Autokauppa ja huoltamot	188	120	308	104 %
Ravintolat	39	23	62	36 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	857	410	1 267	63 %

Lähde: Santasalo Ky

2040

milj. euroa

	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä	Mikkeli kasvu 2012- 2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	288	117	405	58 %
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	153	63	216	119 %
Muu erikoiskauppa	262	111	373	71 %
Erikoiskauppa yhteensä	415	174	589	86 %
Vähittäiskauppa yhteensä	702	291	994	73 %
Autokauppa ja huoltamot	220	137	358	139 %
Ravintolat	42	24	66	45 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	964	453	1 418	83 %

Lähde: Santasalo Ky

3.3 Vapaa-ajan asukkaat

Mikkelin markkinoilla merkittävä tekijä ovat vapaa-ajan asukkaat. Mikkelin markkina-alueella on noin 29.000 loma-asuntoa. Määrä sisältää yksityisessä omistuksessa olevat loma-asunnot. Loma-asuntojen määrä on kasvussa. Etelä-Savon liitto on tehnyt arvion loma-asuntojen kehityksestä Etelä-Savossa olettaen, että kasvu jatkuu, mutta hidastuu aiemman trendin mukaisesti. Arvion mukaan vuonna 2035 markkina-alueella on loma-asuntoja noin 32.200.

Loma-asunnot ja loma-asukkaat Mikkelin markkina-alueella

	Mikkeli	Hirven- salmi	Juva	Kangas- niemi	Mänty- harju	Pertunmaa	Puumala	Yhteensä
Kesämökit 2011	10 195	2 896	2 073	3 704	4 738	1 822	3 508	28 936
Omistaja maakunnan ulkopuolelta	5 033	1 806	814	1 965	3 372	1 342	2 281	16 613
	49 %	62 %	39 %	53 %	71 %	74 %	65 %	57 %
Loma-asukkaat 2011	20 100	7 200	3 300	7 900	13 500	5 400	9 100	66 500
Kesämökit 2020	10 746	3 052	2 185	3 904	4 994	1 920	3 697	30 498
Kesämökit 2030	11 175	3 174	2 272	4 060	5 194	1 997	3 845	31 717
Kesämökit 2035	11 343	3 222	2 306	4 121	5 272	2 027	3 902	32 193
Omistaja maakunnan ulkopuolelta	5 600	2 010	906	2 187	3 753	1 492	2 536	18 484
	49 %	62 %	39 %	53 %	71 %	74 %	65 %	57 %
Loma-asukkaat 2035	22 400	8 000	3 600	8 700	15 000	6 000	10 100	73 900

Lähde: Tilastokeskus ja Etelä-Savon liitto

Osa loma-asunnoista on omien kuntalaisten tai naapurikuntalaisten omistuksessa. Näiden asukkaat ovat jo mukana laskelmissa markkina-alueen asukkaina. Näin ollen merkitsevää on kuinka paljon loma-asunnoista on maakunnan ulkopuolisten hallussa. Vuonna 2011 tällaisia loma-asuntoja oli Mikkelin markkina-alueella 16.600. Vuonna 2035 määrän arvioidaan olevan 18.500.

Kesämökkibarometrin (Tilastokeskus/Työ- ja elinkeinoministeriö) mukaan pysyvästi kesämökkiä käyttää keskimäärin neljä henkilöä. Näin ollen maakunnan ulkopuolisia loma-asukkaita on Mikkeliissä noin 20.000 ja 22.000 vuonna 2035. Koko Mikkeli markkina-alueella loma-asukkaita on noin 66.500 ja vuonna 2035 yhteensä 73.800. Loma-asukkaat tuovat ostovoimaa alueelle ja kasvattavat kaupan markkinoita. Pääosa loma-asukkaiden ostovoimasta suuntautuu kuitenkin kotikuntaan, jossa valtaosa viettää vielä suurimman osan ajastaan. Kesämökkibarometrin mukaan loma-asukkaat viipyvät Etelä-Savossa mökillä keskimäärin 83 vuorokautta vuodessa. Luku on suuri, mutta sitä selittää se, että valtaosa mökkiläisistä on eläkeläisiä.

Työ- ja elinkeinoministeriön selvityksen "Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa" mukaan loma-asukkaat käyttävät rahaa päivittäistavarakauppaostoksiin keskimäärin noin 28 € vrk/talous eli noin 2000 euroa vuodessa loma-asuntoa kohden. Muihin mökkitarvikeostoksiin kulutetaan vuodessa keskimäärin noin 600 euroa taloutta kohden. Myös korjausrakentamiseen käytetään rahaa ja lisäksi loma-asukkaat käyttävät rahaa mökkiseudullaan muihin henkilökohtaisiin ostoihin.

Loma-asukkaiden ostovoimapotentiali Mikkeliissä vuonna 2012 on lähes 20 miljoonaa euroa ja Mikkelin markkina-alueella 63 miljoonaa euroa. Markkina-alueen asukkaiden ostovoimaan nähden loma-asukkaiden ostovoima on noin kahdeksan prosenttia. Pienissä

kunnissa loma-asukkaiden merkitys on kuitenkin suuri. Merkitys on suurin päivittäistavara-kaupassa.

Loma-asukkaiden ostovoima Mikkelin markkina-alueella 2012

Milj. euroa	Mikkeli	Hirven- salmi	Juva	Kangas- niemi	Mänty- harju	Pertun- maa	Puumala	Yhteensä
Pt-kauppa	11,8	4,2	1,9	4,6	7,9	3,2	5,4	39,0
Tilaa vaativa kauppa	3,7	1,3	0,6	1,5	2,5	1,0	1,7	12,3
Erikoiskauppa	2,3	0,8	0,4	0,9	1,6	0,6	1,1	7,7
Vähittäiskauppa	17,9	6,4	2,9	7,0	12,0	4,8	8,1	59,0
Huoltamot	0,6	0,2	0,1	0,2	0,4	0,2	0,3	2,0
Ravintola- ja kulttuuripalvelut	0,6	0,2	0,1	0,2	0,4	0,1	0,3	1,8
Kauppa ja palvelut yhteensä	19,0	6,8	3,1	7,4	12,8	5,1	8,6	62,8
Vrt. asukkaiden ostovoimaan	4 %	28 %	4 %	12 %	19 %	25 %	35 %	8 %

Loma-asukkaiden ostovoima Mikkelin markkina-alueella 2025

Milj. euroa	Mikkeli	Hirven- salmi	Juva	Kangas- niemi	Mänty- harju	Pertun- maa	Puumala	Yhteensä
Pt-kauppa	14,5	5,2	2,3	5,6	9,7	3,9	6,6	47,7
Tilaa vaativa kauppa	5,2	1,9	0,8	2,0	3,5	1,4	2,3	17,1
Erikoiskauppa	3,2	1,2	0,5	1,3	2,2	0,9	1,5	10,7
Vähittäiskauppa	22,9	8,2	3,7	8,9	15,3	6,1	10,4	75,5
Huoltamot	0,7	0,3	0,1	0,3	0,5	0,2	0,3	2,4
Ravintola- ja kulttuuripalvelut	0,8	0,3	0,1	0,3	0,5	0,2	0,3	2,5
Kauppa ja palvelut yhteensä	24,4	8,8	3,9	9,5	16,3	6,5	11,0	80,5

Loma-asukkaiden ostovoima Mikkelin markkina-alueella 2035

Milj. euroa	Mikkeli	Hirven- salmi	Juva	Kangas- niemi	Mänty- harju	Pertun- maa	Puumala	Yhteensä
Pt-kauppa	16,5	5,9	2,7	6,5	11,1	4,4	7,5	54,6
Tilaa vaativa kauppa	6,5	2,3	1,1	2,6	4,4	1,7	3,0	21,6
Erikoiskauppa	4,1	1,5	0,7	1,6	2,7	1,1	1,9	13,5
Vähittäiskauppa	27,2	9,7	4,4	10,6	18,2	7,2	12,3	89,6
Huoltamot	0,8	0,3	0,1	0,3	0,6	0,2	0,4	2,8
Ravintola- ja kulttuuripalvelut	1,0	0,3	0,2	0,4	0,7	0,3	0,4	3,2
Kauppa ja palvelut yhteensä	29,0	10,4	4,7	11,3	19,4	7,7	13,1	95,6
Vrt. asukkaiden ostovoimaan	3 %	28 %	4 %	12 %	19 %	25 %	35 %	0 %

Lähde: Santasalo Ky ja Työ- ja elinkeinoministeriö; Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa

Loma-asukkaiden ostovoiman ennustetaan kehittyvän samansuuntaisesti kuin paikallistenkin asukkaiden, kasvua arvioidaan olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi/talous ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi/talous. Vuonna 2035 Mikkelin markkina-alueella lasketaan olevan loma-asukkaiden ostovoimaa noin 96 miljoonaa euroa. Osa tästä ostovoimasta suuntautuu Mikkeliin, osa markkina-alueen pienempiin kuntiin. Varsinkin päivittäistavara-kaupan ostovoima kohdistuu lähelle loma-asunnon sijaintia. Osin ostovoima suuntautuu myös mökkiläisen kotikuntaan tai mökkimatkan varrelle.

3.4 Venäläiset matkailijat

Venäläiset matkailijat ovat suurin ulkomaisten matkailijoiden ryhmä Mikkelissä. Venäläisten matkailijoiden pääsyy tulla Suomeen on yleensä ostosmatkailu, joten venäläisten matkailulla on kaupalle ja kaupan mitoitukselle merkitystä. Muita matkailijoita ei tässä selvityksessä ole huomioitu, koska heidän merkityksensä vähittäiskaupan mitoitukseen on vähäinen.

Venäläisten matkailijoiden määrää ja rahankäyttöä on selvitetty useissa eri tutkimuksissa. Varsinaista Mikkeliiä koskevaa selvitystä ei ole lähiaikoina tehty. Vuonna 2011 venäläiset tekivät Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta yhteensä noin 3,2 milj. matkaa. Matkoista noin neljä prosenttia suuntautui ainakin osittain Mikkelin seutukuntaan. Näin ollen venäläisten matkailijoiden määrä Mikkelissä olisi tämän selvityksen mukaan lähes 130.000. Itä-suomen yliopiston tekemän ”Viisumivapauden vaikutukset Etelä-Savossa” -selvityksen mukaan Etelä-Savossa kävi vuonna 2012 päiväkävijät mukaan lukien 221 000 venäläismatkailijaa.

Etelä-Savon liiton kaupan mitoitus selvityksessä on tehty kolme skenaariota venäläisten matkailijoiden kehityksestä maakunnassa. Lähtökohtana on Itä-suomen yliopiston tekemä ”Viisumivapauden vaikutukset Etelä-Savossa” -selvitys.

Venäläiset matkailijat Etelä-Savossa ja Mikkelissä

	2012	2035 Skenaario 1	2035 Skenaario 2	2035 Skenaario 3
Etelä-Savo	221 000	545 000	794 000	1 103 000
Mikkeli	130 000	321 000	467 000	649 000
Vuosikasvu		4 %	6 %	7 %
Mikkelin osuus	59 %	59 %	59 %	59 %

Lähteet: Tak Oy ja Etelä-Savon maakuntaliitto, Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen määrittäminen Etelä-Savon maakuntaan; FCG Oy

Skenaariossa 1 (maltillinen tasainen kasvu) venäläismatkailijoiden määrän kehityksen arvioidaan jatkuvan samanlaisena kuin ulkomaalaisten matkailijoiden määrän vuosina 1995-2012 eli lisääntyvän keskimäärin 4 % vuodessa.

Skenaariossa 2 (viisumivapaus 2018 + maltillinen hidastuva kasvu) oletetaan, että venäläismatkailijoiden määrän kehitys jatkuu trendikasvuna (+4 %/v) viisumivapauden toteutumiseen saakka. Viisumivapauden toteuduttua, vuodesta 2018 eteenpäin, venäläismatkailijoiden määrän oletetaan Etelä-Savossa kasvavan vuoteen 2020 mennessä TAK Oy:n (2013) tekemän Viisumivapaus selvityksen arvion mukaisesti 434 000 matkailijaan. Vuoden 2020 jälkeen venäläismatkailijoiden määrän kasvun oletetaan jatkuvan, mutta hidastuvan tasaisesti niin, että vuosikasvu vuonna 2035 olisi 2 %.

Skenaariossa 3 (voimakas hidastuva kasvu) oletetaan, että venäläismatkailijoiden määrän kasvu jatkuu vuoteen 2020 asti trendin mukaisena +16,7 % vuodessa. Tämän jälkeen kasvun oletetaan jatkuvan, mutta hidastuvan tasaisesti niin, että vuosikasvu vuonna 2035 olisi 2 %.

Venäläisten matkailijoiden määrä Etelä-Savossa vuonna 2035 on eri skenaarioissa 545.000 - 1.103.000. Keskimääräinen vuosikasvu on 4 - 7 %. Mikkelin seutukunnassa arvioidaan käyvän Etelä-Savossa vierailevista noin 60 %. Näin ollen vuonna 2035 venäläisten matkailijoiden määrä Mikkelissä vuonna 2035 on 320.000-650.000.

Venäläisen matkailijoiden rahankäyttöä on tutkinut TAK Oy. Vuonna 2012 Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta matkanneet venäläiset käyttivät Suomessa rahaa tuoteostoihin yhteensä noin 570 miljoonaa euroa. Etelä-Savon liiton kaupan mitoitusselvityksen mukaan venäläisten vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus oli maakunnassa 23,2 miljoonaa euroa vuonna 2012. Karkean arvoin mukaan Mikkelin kohdistuva vähittäis- ja autokaupan ostovoima on noin 10 miljoonaa euroa. Luku vastaa Kouvolaan kohdistuvaa rahankäyttöä (ennen Veturia), kun myös matkailijamäärä on Kouvolaan samaa luokkaa kuin Mikkelissä (TAK Oy 2011). Tuotejakauman on arvioitu olevan saman kuin keskimäärin Suomessa. Venäläisten ostovoima on potentiaali, joka voi toteutua tai olla toteutumatta Mikkelissä.

Venäläisten ostovoima vähittäiskauppaan Mikkelissä ja Suomessa

	Mikkeli	Suomi	2035 Skenaario 1	2035 Skenaario 2	2035 Skenaario 3
Elintarvikekauppa	2,2	128	4,9	7,2	10,0
Tilaa vaativakauppa	1,0	58	2,0	2,9	4,0
Muotikauppa	3,7	213	10,1	14,7	20,5
Muu erikoiskauppa	2,0	116	5,7	8,3	11,5
Autokauppa	0,9	54	2,0	2,9	4,0
Yhteensä	10,0	569	24,7	35,9	49,9
Ravintolat	1,3	75	3,3	4,8	6,6

Lähde: Tak Oy Mikkelin osuus arvioitu

TAK Oy on arvioinut että matkailijaa kohden rahankäyttö tulee pysymään nykyisellä tasollaan. Rahankäytön kasvuun vaikuttaa siten matkailijamäärän kehitys. Venäläisten rahankäytöstä tehdyssä ennusteessa (TAK Oy) tuoteryhmäpainotus muuttuu jonkin verran nykyisestä. Ennusteen mukaan vaateostokset ja muut erikoiskauppaostokset kasvattavat osuuttaan elintarvikkeiden ja tilaa vaativan kaupan ostosten kustannuksella. Vuonna 2035 venäläisten vähittäis- ja autokauppaan kohdistuva ostovoima on Mikkelissä 25-50 miljoonaa euroa matkailijamääristä riippuen.

Tax free -tilaston mukaan Mikkelissä veroton matkailijamyynä oli yhteensä 3,1 milj. euroa. Tax free -myyntitilasto kattaa vain osaa matkailijoiden rahankäytöstä. Veroton matkailijamyynä edellyttää, että ostoksen on oltava vähintään 40 euron arvoinen ja että tavarat viedään käyttämättöminä EU:n alueelta. Tax free -myyntijärjestelmän lisäksi on käytössä mm. Invoice-järjestelmä ja osa venäläisistä jättää veroedun käyttämättä.

Tax free -myynti Suomessa ja Mikkelissä 2009-2012

Myynti 1000 €

	2009	2010	2011	2012
Mikkeli	1 321	1 810	2 337	3 134
Koko Suomi	134 519	180 303	251 540	316 348
Mikkelin osuus	1,0 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %
Kasvu Mikkelissä		37 %	29 %	34 %
Kasvu Suomessa		34 %	40 %	26 %

Lähde: Global Blue Finland Oy

Koko Suomen tax free -kaupasta Mikkelin osuus on 1 %. Mikkelin osuus on hieman pienempi kuin, mitä ohessa on arvioitu venäläisten koko ostovoimaksi Mikkelissä. Ostovoima onkin potentiaali, eikä suoraan vielä kerro missä rahankäyttö toteutuu. Tax free -kaupassa Mikkelissä on kasvua edellisvuoteen 34 %. Venäläisten rahankäyttö on Mikkelissä selvästi kasvanut uusien kauppakeskusten myötä.

3.5 Liiketilatarpeet vuoteen 2025 ja 2035

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvuun vuosina 2012- 2035. Lisäksi erikseen lasketaan loma-asukkaiden ja venäläisten merkitys liiketilan lisätarpeeseen ja tehdään karkea arvioi vuoden 2040 liiketilan lisätarpeesta.

Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoitaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Käytetty myyntitehokkuus

*Kerrosala = 1,3 * myyntiala*

	€/ kerrosala	€/ myyntiala
Päivittäistavarakauppa	5 500	7 200
Tilaa vaativa kauppa (pl.autokauppa)	2 600	3 400
Muu erikoiskauppa	3 000	3 900
Autokauppa ja huoltamot	5 600	7 300
Ravintolat	2 700	3 500

Liiketilan lisätarve on laskettu nykyisellä myyntitehokkuudella. 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, että myyntitehokkuus tulevaisuudessa kasvaisi. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen 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 kokonaismoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tätä ei laskelmassa ole otettu huomioon. Myöskään ei ole huomioitu verkkokaupan vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen. Verkkokaupan vaikutuksista liiketilan lisätarpeeseen ei ole tutkittua tietoa. Verkkokaupan vaikutus voi myös olla positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälät voivat laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään. Lisäksi noutopisteet tarvitsevat tilaa.

Liiketilän lisätarve Mikkelissä

Väestön kasvu

Venäläisten matkailijamäärien kasvu

Loma-asutuksen kasvu

Ostovoiman kasvu

Venäläisten ostovoiman suuntautuminen Mikkeliin

Loma-asukkaiden ostovoiman suuntautuminen Mikkeliin

Ostovoiman kasvu muutettu pinta-alaksi myyntitehokkuudella

Liiketilän laskennallinen lisätarve Mikkelissä

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen

Keskustatyyppisille alueille

Muille alueille

Kaavallinen mitoitus joustovaralla

Asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna Mikkelissä tarvitaan lisää liiketilaa vuoteen 2025 mennessä noin 50.000 kerrosneliömetriä ja koko markkina-alueella 67.000 kerrosneliömetriä. Vuoteen 2035 mennessä liiketilän lisätarve Mikkelissä on 100.000 kerrosneliömetriä ja koko markkina-alueella 140.000 kerrosneliömetriä. Vuoteen 2040 mennessä liiketilän lisätarve kasvaa vielä tästä, jos ostovoima kasvaa saman trendin mukaisesti ja ostovoiman kasvu kohdistuu uuteen liiketilaan. Pitkällä tähtäimellä laskelma sisältää enemmän epävarmuustekijöitä. Laskettu lisätarve ei myöskään ole suoraan kaavallinen mitoitus, vaan kaavalliseen mitoitukseen tulee laskea mukaan joustovaraa.

Muun markkina-alueen päivittäistavarakaupan lisätarpeen tulisi pääosin kohdistua omaan kuntaan, mutta erikoiskaupan tarve kohdistuu käytännössä Mikkeliin. Pienissä kunnissa ei ole merkittävästi kysyntää uudelle erikoiskaupan liiketilalle, vaan erikoiskauppa hakeutuu monipuolisiin kaupan keskittymiin.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelissä ja markkina-alueella
Yleiskaavan väestötavoitteen mukaan

2012-2025		Asukkaat	
k-m ²	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 500	2 600	10 100
Tilaa vaativa kauppa	10 900	4 400	15 300
Muu erikoiskauppa	13 000	5 000	18 000
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>23 900</i>	<i>9 400</i>	<i>33 300</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	31 400	12 000	43 400
Autokauppa ja huoltamot	8 000	4 600	12 600
Ravintolat	1 900	1 000	2 900
Muut kaupalliset palvelut	6 300	2 300	8 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	47 600	19 900	67 500

2012-2035		Asukkaat	
k-m ²	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	14 900	5 100	20 000
Tilaa vaativa kauppa	23 200	9 200	32 400
Muu erikoiskauppa	26 900	10 000	36 900
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>50 100</i>	<i>19 200</i>	<i>69 300</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	65 000	24 300	89 300
Autokauppa ja huoltamot	17 300	9 600	26 900
Ravintolat	3 800	1 900	5 700
Muut kaupalliset palvelut	13 000	4 800	17 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	99 100	40 600	139 700

2012-2040		Asukkaat	
k-m ²	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 200	6 500	25 700
Tilaa vaativa kauppa	30 900	11 800	42 700
Muu erikoiskauppa	35 300	12 700	48 000
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>66 200</i>	<i>24 500</i>	<i>90 700</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	85 400	31 000	116 400
Autokauppa ja huoltamot	23 200	12 600	35 800
Ravintolat	4 900	2 300	7 200
Muut kaupalliset palvelut	17 100	6 300	23 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	130 600	52 200	182 800

Lähde: Santasalo Ky

Paikalliskeskustojen kehittämisen osalta on tarkasteltu Mikkelin asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettua alueellista liiketilan lisätarvetta. Paikallispalvelut ovat pääosin päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Osa näistäkin sijoittuu ydinkeskustaan, mutta myös paikallispalveluita tarvitaan. Erikoiskauppa sijoittuu yleensä suuriin keskuksiin ja harvemmin paikalliskeskuksiin.

Paikallistarve on laskettu lyhyelle aikavälille, vuoteen 2020 saakka ja pitkälle aikavälille vuoteen 2035 saakka. Paikallisen liiketilan lisätarve on suurin ydinkeskustassa, toiseksi suurin läntisellä alueella. Itäisellä alueella ei pitkällä tähtäimellä väestö ole kasvussa, mutta koska asukasmäärä alueella on suuri ja asukasta kohden ostovoima on kasvussa, on kasvupaineita myös tällä alueella.

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelissä
2012-2020**

k-m ²	Mikkeli	Ydin- keskusta	Itäinen	Eteläinen	Läntinen	Pohjoinen	Muu Mikkeli
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 200	1 100	900	400	700	200	800
Muut kaupalliset palvelut	3 500	800	800	400	600	200	800
Paikallispalvelut yhteensä	7 700	1 900	1 700	800	1 300	400	1 600
Erikoiskauppa ja ravintolat	8 300	1 900	1 800	800	1 400	600	1 900
Tilaa vaativa ja autokauppa	10 300	2 300	2 200	1 000	1 700	700	2 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	26 300	6 100	5 700	2 600	4 400	1 700	5 900

2012-2035

k-m ²	Mikkeli	Ydin- keskusta	Itäinen	Eteläinen	Läntinen	Pohjoinen	Muu Mikkeli
Päivittäistavarakauppa ja Alko	14 900	3 800	2 400	1 900	2 800	1 300	2 900
Muut kaupalliset palvelut	13 000	3 000	2 200	1 600	2 400	1 100	2 800
Paikallispalvelut yhteensä	27 900	6 800	4 600	3 500	5 200	2 400	5 700
Erikoiskauppa ja ravintolat	30 700	7 100	5 100	3 700	5 600	2 600	6 600
Tilaa vaativa ja autokauppa	40 500	9 100	6 800	4 900	7 400	3 500	8 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	99 100	23 000	16 500	12 100	18 200	8 500	21 200

Lähde: Santasalo Ky 2013

Edelliset laskelmat liiketilan lisätarpeesta pohjautuvat Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon liiton väestötavoitteisiin, jotka ovat hyvin positiiviset. Tilastokeskus ennustaa alueelle menneen kehityksen pohjalta negatiivista väestönkehitystä. Vertailun vuoksi liiketilan lisätarve lasketaan myös Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaiselle kehitykselle. Vaikka väestön määrä Tilastokeskuksen ennusteen mukaan laskee, kokonaisostovoima kasvaa, koska kulutus asukasta kohden on kasvussa. Tämä kulutus asukasta kohden kasvaa siis enemmän, kuin mitä väestön ennustetaan vähenevän.

Vuonna 2035 tarvitaan markkina-alueella Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta laskettuna lisää liiketilaa noin 100.000 kerrosneliometriä. Liiketilan lisätarve Mikkelin markkina-alueella on noin 30 % pienempi, kuin mitä se on väestötavoitteen pohjalta laskettuna. Tässä selvityksessä pohjana käytetään tavoitepohjaisia ennusteita, jotka ovat myös lähtökohtana Osayleiskaavan laadinnassa.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelissä ja markkina-alueella Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan

2012-2025		Asukkaat		
k-m ²		Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko		5 900	900	6 800
Tilaa vaativa kauppa		9 200	2 000	11 200
Muu erikoiskauppa		11 000	2 400	13 400
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>		<i>20 200</i>	<i>4 400</i>	<i>24 600</i>
Vähittäiskauppa yhteensä		26 100	5 300	31 400
Autokauppa ja huoltamot		6 700	2 200	8 900
Ravintolat		1 500	0	1 500
Muut kaupalliset palvelut		5 200	1 100	6 300
Kauppa ja palvelut yhteensä		39 500	8 600	48 100

2012-2035		Asukkaat		
k-m ²		Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko		11 100	2 000	13 100
Tilaa vaativa kauppa		18 600	4 900	23 500
Muu erikoiskauppa		21 500	5 600	27 100
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>		<i>40 100</i>	<i>10 500</i>	<i>50 600</i>
Vähittäiskauppa yhteensä		51 200	12 500	63 700
Autokauppa ja huoltamot		13 800	5 500	19 300
Ravintolat		2 700	400	3 100
Muut kaupalliset palvelut		10 200	2 500	12 700
Kauppa ja palvelut yhteensä		77 900	20 900	98 800

2012-2040		Asukkaat		
k-m ²		Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko		13 700	2 700	16 400
Tilaa vaativa kauppa		24 100	6 800	30 900
Muu erikoiskauppa		27 500	7 500	35 000
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>		<i>51 600</i>	<i>14 300</i>	<i>65 900</i>
Vähittäiskauppa yhteensä		65 300	17 000	82 300
Autokauppa ja huoltamot		18 000	7 500	25 500
Ravintolat		3 200	600	3 800
Muut kaupalliset palvelut		13 100	3 400	16 500
Kauppa ja palvelut yhteensä		99 600	28 500	128 100

Lähde: Santasalo Ky

Keskustan ja seudullisesti merkittävien kauppapaikkojen kehittämiseen vaikuttavat myös vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kehitys. Loma-asukkaiden määrä on kasvussa samoin loma-asukkaiden ostovoima. Loma-asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve jää kuitenkin alhaiseksi verrattuna asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Pienissä kunnissa loma-asukkaiden merkitys on suurempi kuin Mikkelissä. Koko markkina-alueella loma-asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 mennessä alle 10.000 kerrosneliömetriä.

Loma-asukkaat tuovat selvän lisän markkinoille, mutta puhtaasti loma-asukkaita varten ei Mikkelin kaupungissa rakenneta lisää liiketilaa. Loma-asukkaiden ostovoima kohdistuu pääosin kesään, kun muu osa vuodesta on loma-asukkaiden kannalta hiljaista aikaa. Tämä on nähtävissä myös Mikkelin keskustassa. Mutta kun kauppaa Mikkelissä kehitetään, onnistutaan kaupunkiin houkuttelemaan myös entistä enemmän loma-asukkaita.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelissä ja markkina-alueella

2012-2025 Loma-asukkaat			
k-m ²	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	500	1100	1 600
Tilaa vaativa kauppa	600	1300	1 900
Muu erikoiskauppa	300	700	1 000
Vähittäiskauppa yhteensä	1400	3100	4 500
Huoltamot	0	100	100
Ravintolat ja kulttuuripalvelut	0	100	100
Yhteensä	1 400	3 300	4 700

2012-2035 Loma-asukkaat			
k-m ²	Mikkeli	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	900	2000	2900
Tilaa vaativa kauppa	1100	2500	3600
Muu erikoiskauppa	600	1300	1900
Vähittäiskauppa yhteensä	2600	5800	8400
Huoltamot	100	200	300
Ravintolat ja kulttuuripalvelut	100	200	300
Yhteensä	2 800	6 200	9 000

Lähde: Santasalo Ky 2013

Venäläisten matkailijoiden määrän arvioidaan kasvavan voimakkaasti niin Suomessa kuin Mikkelissäkin. Venäläisten matkailijoiden määrä ja ostovoima on arvioitu vuoteen 2035. Liiketilän lisätarve vuodelle 2025 on arvioitu niin että rahankäytön kasvu on euromääräisesti tasaista, eli suhteellisesti eniten kasvua on tarkastelujakson alkupuolella. Venäläisten matkailijoiden ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu liiketilän lisätarve vaihtelee matkailijamäärän mukaan. Matkailijamäärät koskevat Mikkelin seutua, mutta ostovoiman arvioidaan kohdistuvan pääosin Mikkelin kaupunkiin. Vuoteen 2025 mennessä venäläisten matkailijoiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketun liiketilän lisätarve on 3000-8000 kerrosneliömetriä ja vuoteen 2035 mennessä 6000-16.000 kerrosneliömetriä.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelissä ja markkina-alueella

2012-2025

Venäläiset matkailijat

k-m ²	2025	2025	2025
	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Päivittäistavarakauppa	200	400	700
Tilaa vaativa kauppa	200	400	600
Muotikauppa	1 100	1 800	2 800
Muu erikoiskauppa	600	1 000	1 600
Vähittäiskauppa yhteensä	2 100	3 600	5 700
Autokauppa ja huoltamot	100	200	300
Ravintolat	400	600	1 000
Kaupalliset palvelut	400	700	1 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 000	5 100	8 100

2012-2035

Venäläiset matkailijat

k-m ²	2035	2035	2035
	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Päivittäistavarakauppa	500	900	1 400
Tilaa vaativa kauppa	400	700	1 100
Muotikauppa	2 100	3 700	5 600
Muu erikoiskauppa	1 200	2 100	3 100
Vähittäiskauppa yhteensä	4 200	7 400	11 200
Autokauppa ja huoltamot	200	300	500
Ravintolat	700	1 300	2 000
Kaupalliset palvelut	800	1 500	2 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	5 900	10 500	16 000

Lähde: Santasalo Ky 2013

Ennusteet venäläisten matkailijamäärien ja rahankäytön kasvusta ovat hyvin epävarmoja. Matkailijamäärät voivat kasvaa ennustettua enemmän tai nopeammin, mutta vaihtoehtoisesti matkailijamäärien kehitys voi hyvinkin hidastua eikä ennustettua kasvua saavuteta koskaan. Matkailun kasvu tuo selvän piristyksen Mikkelin markkinoille, mutta todennäköisesti liiketilaa ei tulla Mikkelissä rakentamaan puhtaasti venäläisten matkailijoiden varaan. Liiketilän kehitysnäkymät Mikkelissä nojaavat matkailijoita enemmän paikallisasukkaisiin.

4 KAUPAN KEHITTÄMINEN MIKKELISSÄ

Mikkelin kaupan palveluverkon kehitykseen vaikuttavat nykyinen kaupan palveluverkko, kaupan suunnitelmat, kunnan tavoitteet sekä ostovoiman kasvu alueella. Mitoituksen pohjana käytetään asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kehityksen pohjalta laskettua liiketilan lisätarvetta.

Luvussa tarkastellaan keskustan sekä kaupan alueiden kehittämistä mutta myös paikallisia kehitystarpeita. Kaupan palveluverkon kehittämistä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana on keskusta, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi maakunta- ja yleiskaavoissa tulee soveltaa vähittäiskauppaa koskevia erityisiä sisältövaatimuksia, jotka ovat:

- Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä.
- Palvelut saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukko- ja kevytliikenteellä.
- Edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Kaupan mitoitus pohjautuu nykyiseen liiketilaan ja liiketilan lisätarpeeseen. Liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta ja se sisältää lukuisia epävarmuustekijöitä, joita ovat mm. venäläisten matkailijoiden määrän ja rahankäytön kasvu, väestön kasvu, väestön sijoittuminen, ostovoiman kasvu ja myyntitehokkuus.

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen uuden liiketilan mitoitus, koska laskelma sisältää epävarmuustekijöitä ja kaupungissa tarvitaan vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Lisäksi lasketussa tarpeessa ei ole otettu huomioon myymäläpoistumaa, joka lisää mitoitusta. Tyypillistä on, että pitkällä tähtäimellä epäsojivat ja huonoilla paikoilla sijaitsevat myymälätilat poistuvat käytöstä ja rakennuksen käyttötarkoitus voi muuttua.

Kaavallisella mitoituksella tulee mahdollistaa kaupan kehittyminen sekä yritysten välinen kilpailu toimialalla. Kaikki kaavoitetut kauppapaikat eivät tule toteutumaan täysimääräisesti. Kaavat toteutuvat yleensä vain osittain, osa jää toteutumatta ja toteutumatta jäävä osa jää tulevaisuuden varaukseksi. Kaavoissa tulee olla jonkin verran ylitarjontaa, sillä näin yrityksille löytyy vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja eikä liikepaikoista tule niukkuutta, mikä taas kasvattaisi hintoja. Lisäksi tulee luoda edellytyksiä uusien toimijoiden tulolle markkinoille. Kaavallinen mitoitus antaa joustoa sen suhteen, että ostovoima, paikallisten tai matkailijoiden, kasvaakin nyt arvioitua nopeammin. Joustavuutta edellyttää myös kaupan konseptien kehittyminen. Uudet kaupan konseptit vaativat usein enemmän tilaa kuin perinteiset konseptit. Lisätila tuo väljyyttä ja mukavuutta asiointiin, ja kauppaan liittyy myös elämyksiä ja palveluita, jotka vaativat tilaa.

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve Mikkelin markkina-alueella vuonna 2025 on 75.000 - 80.000 riippuen venäläisten matkailijoiden kehityksestä alueella. Kaavoitusvarauksella tarve on noin 100.000 kerrosneliömetriä. Kaavallinen mitoitus on seuraavassa taulussa laskettu lisäämällä laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen noin 30 %. Vuonna 2035 laskennallinen liiketilan lisätarve Mikkelin markkina-alueella on 190.000 - 200.000 ja kaavoitusvarauksella laskettuna noin 260.000 kerrosneliömetriä. Laskennallisen tarpeen minimin ja maksimin erotus on niin pieni, ettei sillä ole kaavallisessa mitoituksessa merkitystä. Näin ollen on laskettu vain yksi mitoitusluku molemmille tavoitevuosille.

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Mikkelin markkina-alueella
2012-2025**

k-m ²	Mikkeli asukkaat	Muu ma-alue	Loma- asukkaat	Venäläiset Sk 1	Sk 2	Sk 3
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 400	2 600	1 600	200	400	700
Erikoiskauppa ja palvelut	21 000	8 300	1 100	2 500	4 100	6 500
Tilaa vaativa ja autokauppa	18 700	9 000	2 000	300	600	900
Yhteensä	47 100	19 900	4 700	3 000	5 100	8 100

k-m ²	Yhteensä min	max	Kaavoitus- varauksella
Päivittäistavarakauppa ja Alko	11 800	12 300	16 000
Erikoiskauppa ja palvelut	32 900	36 900	45 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	30 000	30 600	39 000
Yhteensä	74 700	79 800	100 000

Lähde: Santasalo Ky

2012-2035

k-m ²	Mikkeli asukkaat	Muu ma-alue	Loma- asukkaat	Venäläiset Sk 1	Sk 2	Sk 3
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 200	6 500	900	500	900	1 400
Erikoiskauppa ja palvelut	57 300	21 300	700	4 800	8 600	13 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	54 100	24 400	1 200	600	1 000	1 600
Yhteensä	130 600	52 200	2 800	5 900	10 500	16 000

k-m ²	Yhteensä min	max	Kaavoitus- varauksella
Päivittäistavarakauppa ja Alko	27 100	28 000	36 000
Erikoiskauppa ja palvelut	84 100	92 300	115 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	80 300	81 300	105 000
Yhteensä	191 500	201 600	256 000

Lähde: Santasalo Ky 2013

Osayleiskaavan tavoitevuosi on vielä avoin. Mikäli tavoitevuosi tulee olemaan 2040, voi kaavallinen mitoitus olla vuoden 2035 tasolla tai hieman tätä suurempi. Kaavallinen mitoitus on nyt laskettu kohtalaisen väljästi. Väestön arvioidaan kasvavan enemmän kuin mitä se viime aikoina on kasvanut. Ostovoiman ennakoitaan kasvavan yhä, vaikkakin hieman hitaammin kuin tähän mennessä. Lisäksi myyntitehokkuuden on arvioitu olevan nykyisellä tasolla eikä verkkokaupan vaikutusta ole tutkittu. Näin ollen todennäköisesti vuoden 2035 kaavallinen mitoitus riittää alueella vielä vuoden 2040 mitoituksiksi.

4.1 Liiketilän suuntaaminen keskustoihin ja muille alueille

Liiketilän lisätarve ja kaavallinen mitoitus ei vielä suoraan kerro mihin uutta liiketilaa tulisi alueella sijoittaa. Mitoitus on nyt laskettu kokonaistarpeena kaupalle ja palveluille. Osa tarpeesta suuntautuu Mikkelin keskustaan, osa kaupan alueille, osa Mikkelin paikalliskeskukseen ja osa markkina-alueen muihin kuntiin.

Kaupan toiminnan mukaan on liiketilän lisätarve (sis. kaavoitusvarauksen) jaettu keskustahakuisiin toimintoihin ja keskustan ulkopuolisten alueiden toimintoihin. Puhdas toimialajako ei ole soveltuva, sillä keskustat ja muut kaupan alueet ovat yleensä monipuolisia ja alueille sijoittuu monen toimialan myymälöitä. Eli keskusta-alueilla on myös tilaa vaativaa kauppaa ja muilla alueille jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

Liiketilatarpeen suuntaamisessa keskustoihin ja muille alueille on otettu huomioon MRL:n 71 b §:n kaupan sisältövaatimukset eli mm. se ettei suunniteltu maankäyttö saa haitata merkittävästi keskustojen kaupallisia palveluja ja kehittämistä. Suuntaamisessa on otettu huomioon nykyinen liiketilän jakautuminen keskusta-alueille ja muille alueille sekä myös tavoitteellinen toimialarakenne eri tyyppisillä alueille, niin etteivät muut kaupan keskittymät vaikuta liikaa keskustakauppaan. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muun erikoiskaupan ja palvelujen tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan tarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Liiketilän laskennallinen lisätarve kaavoitusvarauksella Mikkelin markkina-alueella 2012-2025

k-m ²	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	16 000	14 400	1 600	90 %	10 %
Erikoiskauppa ja palvelut	45 000	40 500	4 500	90 %	10 %
Tilaa vaativa ja autokauppa	39 000	2 000	37 100	5 %	95 %
Yhteensä	100 000	56 900	43 200		

2012-2035

k-m ²	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	36 000	32 400	3 600	90 %	10 %
Erikoiskauppa ja palvelut	115 000	103 500	11 500	90 %	10 %
Tilaa vaativa ja autokauppa	105 000	5 300	99 800	5 %	95 %
Yhteensä	256 000	141 200	114 900		

Lähde: Santasalo Ky 2013

Liiketilän lisätarve jakautuu niin, että hieman yli puolet lisätarpeesta suuntautuu keskusta-alueille. Keskusta-alueet tulkitaan tässä keskustatyyppisinä alueina, joita ovat mm. Mikkelin keskusta, alakeskukset, asuinalueiden keskukset ja kuntakeskukset. Muut alueet ovat vähittäiskaupan suuryksikköalueita, tilaa vaativan kaupan alueita, matkailupalvelualueita sekä liikenneasema-alueita.

Pääosa markkina-alueen keskusta-alueille suunnatusta erikoiskaupan ja palvelujen mitoituksista suuntautuu Mikkelin ydinkeskusta-alueelle. Pienissä keskuksissa ei ole merkittävää potentiaalia erikoiskaupan uudelle liiketilalle. Päivittäistavarakauppaa tulee kehittää paikallisemmin kuin erikoiskauppaa. Osa päivittäistavarakaupan mitoituksista tulee suunnata alakeskuksiin, kuntakeskuksiin ja asuinalueille. Tilaa vaativan kaupan mitoitus kohdistuu

pääasiassa Mikkelin kaupan alueille. Tilaa vaativa kauppa keskittyy omille alueilleen markkina-alueen keskuskuntaan. Pienissä kunnissa ei ole merkittävästi kysyntää uusille tilaa vaativan kaupan myymälöille.

4.2 Kaupan kehittäminen eri alueilla

Mikkelin kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat nykyinen palveluverkko, kaupan nykyinen tarjonta eri kaupan alueilla, liiketilan laskennallinen lisätarve sekä alueiden vetovoimaisuus kaupan ja asiakkaan näkökulmasta. Lainsäädäntö tuo omat vaatimuksensa kaupan kehittämisellä. Vähittäiskauppaa ohjaavan lainsäädännön keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ovatkin seuraavat vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (71 b §) :

- Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä.
- Palvelut saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukko- ja kevytliikenteellä.
- Edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

4.2.1 Ydinkeskustan kehittäminen

Mikkelin ydinkeskusta on markkina-alueensa pääkeskus jollaisena sitä tulee edelleen vahvistaa ja kehittää. Keskustahakuinen kauppa suunnataan pääosin keskustaan, jolloin keskusta säilyttää asemansa erikoiskaupan pääkeskuksena.

Viimeisinä vuosina keskustaa on kehitetty varsin voimakkaasti. Akselin ja Stellan kauppakeskusten valmistuttua on liiketilatarve keskustassa tyydytetty vähäksi aikaa. Kilpailukyvyyn säilyminen edellyttää kuitenkin jatkuvaa kehittämistä ja pitkällä aikavälillä kaupan lisätilalle keskustassa on tarvetta.

Mikkelin markkina-alueella on ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna merkittävästi kysyntää uudelle liiketilalle, mikäli markkinat kehittyvät odotetulla tavalla. Siksi myös ydinkeskustassa tulee pitkällä aikavälillä varautua uuden liiketilan rakentamiseen.

Keskusta-alueiden laskennallinen liiketilan lisätarve kaavoitusvaraus huomioon ottaen on Mikkelin markkina-alueella vuoteen 2025 mennessä yhteensä 57.000 k-m² ja vuoteen 2035 noin 140.000 k-m². Uutta keskustahakuista erikoiskauppaa ja palveluita tulee pääosin sijoittaa Mikkelin keskustaan. Mikkelin alakeskuksissa ja markkina-alueen muissa kuntakeskuksissa ei ole suurta kysyntää uudelle erikoiskaupan liiketilalle. Uutta erikoiskaupan tilaa syntyy ala- ja kuntakeskuksissa yleensä vain päivittäistavarakaupan yhteyteen tai asuinrakennusten pohjakerroksiin. Uusia erikoiskaupan liikerakennuksia pieniin keskuksiin rakennetaan hyvin harvoin.

Mikkelin ydinkeskusta on vahvistunut tiiviiksi kaupan keskukseksi. Keskeiset korttelit ovat rakenteeltaan tiiviitä kauppakortteleita, mutta keskustassa on vielä keskeisiä kortteleita väljästi rakennettuna ja varsinkin korttelin sisäosat ovat paikoin tehottomassa käytössä. Osa ydinkeskustan kortteleista on hallinnollisessa käytössä, joihin on sijoittunut valtion ja kunnan virastotaloja. Pitkällä aikavälillä ainakin osittain näiden kortteleiden ottamista kaupalliseen käyttöön kannattaa tutkia.

Keskustassa koko liiketilantarpeen toteuttaminen ei ole todennäköistä. Laskelma pohjautuu siihen, että koko kasvava ostovoima toteutuu uusina neliöinä. Osa kasvusta kohdistuu kuitenkin nykyisiin myymälöihin ja Mikkelissä uudet kauppakeskukset ovat syöneet tarvetta etukäteen. Lisäksi laskelma on tehty hyvin positiiviselle väestönkehitysarvioille. Keskustassa kauppa on myös tehokasta ja laskennallista tarvetta selvästi pienemmällä kehittämisellä voidaan saada merkittävää aikaan. Tästä on hyvä esimerkki Akselin ja Stellan kauppakeskukset, joiden rakentamisella saatiin keskustaan kokonaan uutta liiketilaa 20.000 k-m².

4.2.2 Keskustan reuna-alueiden kehittäminen

Mikkelin ydinkeskustan reuna-alueilla tulee tapahtumaan uudistuksia lähivuosikymmeninä. Sataman aluetta kehitetään ja nykyiset toiminnot tulevat siirtymään muualle asuntotuotannon ja muun rakentamisen tieltä. Tällä hetkellä sataman alueella on lähinnä tilaa vaativaa kauppaa.

Kehittyvälle satama-alueelle voidaan sijoittaa jonkin verran erikoiskauppaa ja palveluita. Alueelle sopivat hyvin vapaa-aikaan ja matkailuun liittyvät palvelut. Lisäksi alueelle voi sijoittaa pieniä lähipalveluita uuden asuntoalueen asukkaille. Alueesta muodostuu oma kokonaisuutensa, koska satama-alue ei kaupallisesti tule yhdistymään keskustaan rata-alueen takia. Merkittävää kaupan keskusta tai ydinkeskustan kaupallista laajennusta ei satama-alueelle tule syntymään. Satama-alueen kehittäminen tulee olemaan pitkäjänteistä kehittämistä.

Urpolan kaupan alueella on lähivuosina toteutettu uudistuksia. Alueelle on rakennettu uusi liikerakennus Tokmannille ja Hong Kongin liikerakennusta on laajennettu ja rakennukseen on sijoittunut myös päivittäistavarakauppa sekä muita kaupallisia palveluita. Alue on lähes täyteen rakennettu ja uudet ohikulkutien liikennejärjestelyt tulevat vielä rajaamaan alueen liiketoiminnan laajentumismahdollisuuksia. Urpolan eteläosassa on vielä pienimuotoisesti laajentumismahdollisuuksia kaupallisille toiminnoille.

Urpolan kaupan alue painottuu laajantavaravalikoiman kauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan. Uuden tilaa vaativan kaupan alueen rakentuminen mm. Itäporttiin, voi tuoda muutoksia ja uusia kehitysmahdollisuuksia Urpolan kaupan rakenteen kehittämiseksi.

4.2.3 Graanin alueen kehittäminen

Graanin kaupan alueelle ovat sijoittuneet Mikkelin molemmat hypermarketit. Lisäksi alueella on vähäisesti erikoiskauppaa ja palveluita lähinnä hypermarkettien etumyymälöinä. Alueella on myös tilaa vaativaa kauppaa ja laajan tavaravalikoiman myymälä hieman marketeista erillään.

Nykyinen Graanin alue on melko täyteen rakennettu ja hypermarketit ovat vastikään laajentuneet. Lähivuosien merkittävää kehittämistä ei nykyisellä kaupan alueella ole odotettavissa. Graanin alueen uudistuminen tulee ajankohtaiseksi, jos toinen hypermarketeista siirtyisi Karilan tai Itäportin alueelle. Näin toiselle hypermarketille avautuisi mahdollisuus laajentaa toimintaansa tai vaihtoehtona on kehittää vapautunutta tilaa kauppakeskusmaisesti. Hypermarketin laajentaminen kauppakeskusratkaisulla on viimeaikoina toteutettu useissa muissa kaupungissa. Erikoiskaupan vahvistaminen Graanissa ei kuitenkaan ole keskustan kannalta hyvä vaihtoehto.

Graanin kaupan alueen laajentamista valtatie 5:n pohjoispuolelle tulee tutkia, sillä alue sopii esimerkiksi tilaa vaativalle kaupalle. Alue voisi olla yksi vaihtoehto satamassa nyt toimiville tilaa vaativan kaupan myymälöille. Paikka on keskeisemmän sijaintinsa kannalta parempi tilaa vaativan kaupan kauppapaikka kuin Itäportin alue.

Graanin alueen lounaispuolelle kaavoitetaan uutta asutusta. Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Uuden asuinalueen Graanin puoleiseen reunaan on mahdollista sijoittaa lähipalveluita tai muita pieniä palveluita, jotka hyötyvät Graanin asiakasvirroista.

4.2.4 Karilan ja Rantakylän alueiden kehittäminen

Keskustan lounaispuolella olevalle Karilan alueelle on sijoittunut tällä hetkellä pääosin autokauppaa ja autonhuoltopalveluita sekä muuta tilaa vaativaa kaupaa. Myymälät ovat sijoittuneet yksittäisiin keskikokoisiin liikerakennuksiin, joista jokaisella on oma pysäköintialueensa rakennuksen edessä. Kaupan lisäksi alueella on myös muutakin työpaikkatoimintaa. Alue on laaja ja hajanainen, eli alueella on tiivistymismahdollisuuksia. Karilan aluetta kehitetään lähtökohtaisesti tilaa vaativan kaupan ja työpaikka-alueena.

Karikossa valtatie 13 ja Otavankadun liittymäaluetta tullaan uudistamaan ja tämän yhteydessä mahdollistuu liittymän lounaisosan Karilan alueen ottaminen kaupan käyttöön. Maakunta-kaavassa alueen maankäytölle on vahvistettu kaupan suuryksikkömerkintä. Alue sijoittuu keskeiselle ja hyvin saavutettavissa olevalle paikalle ja on näin ollen hyvä kauppapaikka. Alueella voidaan rakentaa kaupan suuryksikkö. Alueen käyttöönotto ei ole tapahtumassa lähivuosina, vaan vasta pidemmällä aikavälillä, todennäköisesti vuoden 2025 jälkeen.

Karilan ja Rantakylän asukasmäärä on kasvussa ja tällä hetkellä alueella on vajausta päivittäistavarakaupan palveluissa. Rantakylässä toimii tällä hetkellä kaksi supermarketia, joiden kehittämismahdollisuudet nykyisellä paikallaan ovat rajalliset. Päivittäistavarakaupan laajentumiselle sopiva paikka olisi Karikon liittymän lounaiskulma. Alueelle voisi vaihtoehtoisesti sijoittaa hypermarketin tai suuren supermarketin. Supermarket voisi olla esimerkiksi Rantakylästä Karilaan siirtyvä marketti. Hypermarket vastaavasti voisi olla Graanista siirtyvä toinen hypermarket. Hypermarkettien laajennuksille ei ole ainakaan lyhyellä aikavälillä tarvetta. Pitkällä aikavälillä voi olla tarve vahvistaa tarjontaa uudella hypermarketilla. Ainakaan tässä vaiheessa ei ole nähtävissä, että Suomeen olisi laajentumassa uusi hypermarket-ketju. Kolmannelle hypermarketpaikalle ei välttämättä löydy kysyntää Mikkelissä.

Karilassa on Karikon kaakkoiskulman lisäksi merkittäviä mahdollisuuksia erilaisten kauppajen laajentumiseen. Karikon liittymäalueen liikennetarkastelussa (WSP 2012) koko alueen kaupalle suunnattu maksimikerrosmäärä oli hahmoteltu 170.000 k-m², mikä tarkoittaisi noin 130.000 k-m² uutta kaupan liiketilaa. Kaupan alueen mahdollinen voimakas laajentaminen voi toteutua pitkällä aikavälillä.

4.2.5 Pursialan ja Tuskun kehittäminen

Myös muilla nykyisillä Mikkelin kaupan alueilla kuten Pursialassa ja Tuskussa on kehittämismahdollisuuksia ja -tarpeita.

Pursialan alueella on tällä hetkellä lähinnä tilaa vaativaa kauppaa mm. puutavarakauppaa sekä rakenteellisen sisustamisen kauppa. Alueella on myös työpaikka/teollisuustoimijoita. Teollisten toimintojen väistyessä alueelta, Pursialan kaupan tarjontaa voidaan täydentää nykyistä kaupan rakennetta tukevilla toiminnoilla ja myymälöillä. Alueelle sopivat mm. puutarhamyymälät ja rakenteelliseen sisustamiseen liittyvät myymälät.

Pursialan kaupan alueen ja Kenkäveron väliselle alueelle Mikkelin puiston viereen suunnitellaan vierasvenesatamaa. Alueelle tulee sataman myötä sijoittaa matkailupalveluita kuten kahvila-ravintolatoimintoja.

Mikkelin luoteiskulmassa Tuskun alue ei ole vielä kehittynyt varsinaisena kaupan alueena. Tällä hetkellä siellä on lähinnä rengasliike, jakeluasema ja maatalouskauppa. Aluetta on suunniteltu täydennettävän lähikaupalla. Tällä hetkellä sekä pohjoisella että läntisellä alueella on päivittäistavarakaupan palveluiden vajausta. Pientä lähikauppaa ei alueella tulla rakentamaan täysin asutuksen keskelle, koska asuntoalueet ovat alueella pieniä. Mikäli alueen päivittäistavarakaupan palveluita halutaan täydentää, tulee tälle löytää sellainen paikka, joka on hyvin saavutettavissa usealta asuntoalueelta. Tuskun alue on hyvin saavutettavissa ja alueelle sijoittuva lähikauppa täydentää hyvin lähialueen päivittäistavarakaupan verkkoa.

4.2.6 Itäportin kehittäminen

Itäportin alueella ei tällä hetkellä ole kaupan palveluita. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alue ei kuitenkaan vielä ole lähtenyt toteutumaan. Osin kaupan alueen toteutumisen aikataulu liittyy valtatie 5:n uuden linjauksen toteuttamiseen. Osa asemakaava-alueista kytkeytyy nykyiseen valtatiehen, ja ne ovat toteutettavissa vaikka hetikin. Kokonaisuudessaan alueella on rakentamisoikeutta KM II-alueilla 55.000 k-m² ja K-alueella 15.000 k-m².

Itäportin aluetta on haluttu kehittää erityisesti tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle voidaan sijoittaa mm. satama-alueella ja keskustan reuna-alueella sijaitsevat rautakaupat. Itäportin alue soveltuu hyvin suurille tilaa vaativan kaupan yksiköille. Tällä hetkellä tilaa vaativat kaupat ovat hajanaisesti sijoittuneet ympäri kaupunkia. Uuden alueen etuna on se, että aluetta voidaan alusta lähtien suunnitella kaupan alueena ja näin ollen kehittää aluetta mahdollisimman toimivana kauppapaikkana.

Itäportin alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävästi erikoiskauppaa, koska erikoiskaupan paras sijaintipaikka on Mikkelin keskusta. Maakuntakaavan mukaan alueelle ei voida sijoittaa seudullisesti merkittävää hypermarkettia. Mikäli tarvetta uuden hypermarketin rakentamiseen löytyy, on Karila Itäporttia parempi sijoittumispaikka. Karilan lähiympäristössä on enemmän asutusta ja se on keskeisemmällä paikalla kaupunkirakenteessa. Itäportin alueelle voidaan sijoittaa lähipalveluna päivittäistavarakauppaa esimerkiksi liikenneaseman yhteyteen.

4.3 Kaupan palveluverkko 2035 (2040)

Kaupan alueita Mikkelissä kehitetään pääosin nykyisistä lähtökohdistaan. Ohessa yhteenve-tona alueilla tapahtuvat muutokset.

Keskusta:

Keskustakaupan pääkauppapaikka.

Kortteleiden täydentäminen.

Pitkällä aikavälillä tutkitaan hallintokortteleiden ottamista osittain kaupalliseen käyttöön.

Laajennustarpeet eivät niin suuria kuin laskennallinen liiketilan lisätarve.

Satama-alue ja keskustan reunat:

Tilaa vaativan kaupan toiminta väistyy asuntotuotannon ja muun maankäytön kehittämisen myötä.

Pienimuotoisesti vapaa-aikaan ja matkailuun liittyviä palveluita sekä lähipalveluita.

Merkittävä matkailupalvelu voi olla tiede- tai kulttuurikeskus.

Urpolassa vain vähäisesti laajentumismahdollisuuksia.

Jos tilaa vaativa kauppa siirtyy uudelle kaupan alueelle Itäportiin, alueella uusia kehitysmahdollisuuksia.

Graani:

Market- ja tilaa vaativan kaupan alue.

Lyhyellä tähtäimellä ei hypermarkettien laajennuspaineita.

Pitkällä aikavälillä laajennustarpeita voi tulla.

Ratkaisuna toisen marketin siirtyminen Karilaan.

Siirtyvän hypermarketin tilalle toisen marketin laajennus tai kauppakeskus.

Karila ja Rantakylä:

Karilaa kehitetään autokaupan keskuksena.

Aluetta voidaan tiivistää.

Karikon liittymän lounaiskulmaan supermarket tai hypermarket.

Supermarket siirtyisi Rantakylästä tai hypermarket Graanista.

Alueella lisäksi merkittäviä laajentumismahdollisuuksia, mutta niille löytyy kysyntää vasta pitkällä aikavälillä.

Pursiala:

Alueen kauppapalveluita kehitetään nykyisistä lähtökohdistaan.

Aluetta täydennetään muun toiminnan loppuessa.

Laajenevat toiminnot alueella ovat mm. puutarhamyymälät ja rakenteelliseen sisustamiseen liittyvät myymälät.

Vierasvenesataman yhteyteen alueelle sopivia palveluita.

Tuksu:

Uusi lähikauppa palvelemaan läntisen/pohjoisen alueen asukkaita.

Itäportti:

Uusi tilaa vaativan kaupan keskittymä.

Ei merkittävästi erikoiskauppaa eikä hypermarkettia.

Toteutuu pieninä kokonaisuuksina pitkällä aikavälillä.

Osa alueista jo nyt toteuttamiskelpoisia.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään edellisessä luvussa esitetyn Mikkelin kantakaupungin kaupan palveluverkon 2035 vaikutuksia keskustaan sekä muuhun palveluverkkoon. Vaikutusarvioinnin ensimmäisessä luvussa tarkastellaan liiketilan laskennallista lisätarvetta ja vertaillaan sitä suunnitelmiin. Toisessa luvussa arvioidaan esitetyn palveluverkon osien vaikutuksia koko palveluverkkoon ja keskustakauppaan.

5.1 Mitoituksen vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan

Kaupan selvityksessä esitetään markkina-alueen laskennallinen liiketilan lisätarve. Tarve on laskettu asukkaiden, loma-asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa oletetaan että koko ostovoima kohdistuu uusiin neliöihin. Koska väestön, matkailijamäärien ja ostovoiman kehitykseen sekä myyntitehoon vaikuttaa lukuisia tekijöitä, on arviointi epävarmaa. Näin ollen laskennallinen liiketilan lisätarve on vain suuntaa-antava arvio uuden liiketilan kysynnästä. Liiketilan lisätarpeessa on otettu huomioon myös kaavoitusvaraus, koska kaavoitettu liiketila ei yleensä toteudu kokonaisuudessaan.

Keskusta-alueiden erikoiskaupan tarpeesta suuri osa suuntautuu Mikkelin keskustaan. Päivittäistavarakauppaa sijoitetaan asutuksen mukaan, osa sijoittuu Mikkelin keskustaan, osa alakeskuksiin ja kuntakeskuksiin. Ala- ja kuntakeskuksiin suuntautuu myös osa keskusta-alueiden palvelutarpeesta lähipalvelujen muodossa. Muiden alueiden tarve suuntautuu keskustan ulkopuolisille alueille, joita Mikkelissä ovat Graani, Urpola, Pursiala, Karila ja Itäportti. Keskustan ulkopuolisia merkittäviä kaupan alueita ei markkina-alueen muissa kunnissa juurikaan ole. Juvalla sellaista on kaavailtu Vehmaan alueelle.

Liiketilan laskennallinen lisätarve kaavoitusvarauksella Mikkelin markkina-alueella 2012-2025 ja 2012-2035

2012-2025

k-m ²	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	16 000	14 400	1 600
Erikoiskauppa ja palvelut	46 000	41 400	4 600
Tilaa vaativa ja autokauppa	40 000	2 000	38 000
Yhteensä	102 000	57 800	44 200

2012-2035

k-m ²	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	36 000	32 400	3 600
Erikoiskauppa ja palvelut	115 000	103 500	11 500
Tilaa vaativa ja autokauppa	105 000	5 300	99 800
Yhteensä	256 000	141 200	114 900

Lähde: Santasalo Ky 2013

Kokonaisuudessaan Mikkelissä on enemmän suunnitelmia keskustan ulkopuoliselle kaupan kehitykselle kuin keskustakaupan kehitykselle. Mikkelin keskustaa on vastikään voimakkaasti uudistettu ja keskustaan on rakentunut kaksi uutta kauppakeskusta. Tämä kehitys on nyt käytetty uuden liiketilan kysynnän joksikin aikaa. Keskustan kehittäminen kuitenkin jatkuu pienempinä kokonaisuuksina ja pitkällä aikavälillä liiketilan uudisrakentamiselle on jälleen

tarvetta. Tässä selvityksessä laskettu keskusta-alueiden liiketilan lisätarve on suurempi, kuin mitä Mikkelin keskustassa on potentiaalisia rakentamismahdollisuuksia tuottaa uutta liiketilaa. Laskennallinen liiketilan lisätarve käytännössä kertoo sen enimmäismäärän liiketilaa, johon tulee varautua. Käytännössä ostovoiman kasvusta osa suuntautuu nykyisiin liiketiloihin ja osa alakeskuksiin ja kuntakeskuksiin markkina-alueella.

Keskustan ulkopuolisilla alueilla on Mikkelissä merkittävästi mahdollisuuksia tilaa vaativan kaupan kehitykselle. Itäportin voimassa olevan asemakaavan mukaan on alueelle mahdollista sijoittaa liiketilaa 70.000 k-m² ja Karilassa on suuria mahdollisuuksia. Karikoin liittymäalueen tarkastelussa tehtiin laskelmia 170.000 k-m²:lle kaupan liiketilaa (eli uutta liiketilaa 130.000 k-m²). Nämä Karilan rakentamisen suunnitelmat eivät kuitenkaan ole kaupan mitoitusta alueelle, vaan arvio rakentamismahdollisuuksista alueella. Itäportin ja Karilan rakentamisarviot ylittävät jo laskennallisen tarpeen, jos kaikki rakentaminen kohdistuu kauppaan. Lisäksi tilaa vaativaa kauppa on kaupan selvityksessä suunnattu myös mm. Graanin alueelle ja pienimuotoisesti Pursialaan.

Tilaa vaativan kaupan alueiden varaukset voivat olla suuriakin. Kaikki ei tule toteutumaan tarkastelujakson aikana ja osa voi toteutua muuna kuin kaupan tilana. Lisäksi kaikki alueilla toteutuva liiketila ei tule olemaan uutta tilaa, vaan muualta kaupungista uusiin toimipaikkoihin sijoittuvaa toimintaa. On erittäin hyvä, että kaupan kehittämiseen löytyy riittävästi mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaupungissa. Näin kaupalle tarjoutuu vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Tilaa vaativalle kaupalle suunnatut suuret mitoitukset eivät vaikuta keskustakauppaan.

Keskustan muille alueille voidaan suunnata jonkin verran muuta erikoiskauppaa. Toimialalla on erikoistunutta toimintaa, joka ei vaadi keskustasijaintia. Nämä pienet hajallaan olevat toiminnot eivät vaikuta keskustan palveluihin.

5.2 Keskusten vaikutukset koko palveluverkkoon

Kaupan selvityksessä lähtökohdaksi otettiin, että keskustahakuinen erikoiskauppa suunnataan pääosin Mikkelin keskustaan. Näin ollen keskusta säilyy markkina-alueen pääkauppa- paikkana ja mahdollisuus kaupan kehittymiseen keskustassa säilyy.

Nykyisiä kaupan alueita kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan lähtökohdista. Tilaa vaativan kaupan sijoittaminen keskustan ulkopuolisille kaupan alueille ei vaikuta keskustaan tai sen kehittämiseen, koska tilaa vaativa kauppa ei kilpaile keskustakaupan kanssa. Tilaa vaativaa kauppa ei myöskään ole keskustassa täysmittaisesti mahdollista kehittää.

Karilan alueelle suunnitellaan supermarketia tai hypermarketia. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen Mikkelin keskustan ulkopuolelle ei vaikuta Mikkelin keskustaan. Keskustassa on jo hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta ja päivittäistavarakauppa kattaa hyvin keskustan asuinalueet. Suurelle päivittäistavarakaupan yksikölle keskustassa ei tällä hetkellä ole sen tarvitsemää tilaa.

Karilaan sijoittuva supermarket vaikuttaisi todennäköisesti Rantakylän päivittäistavarakaupan supistumiseen niin, että toinen alueen päivittäistavarakaupoista muuttaisi laajennettuna Karilaan. Rantakylään jää kuitenkin yksi suuri market, joten toisen marketin siirtyminen ei vaikuttaisi oleellisesti palvelujen saavutettavuuteen. Läntisen puolen asukkaiden päivittäistavarakaupan tarjonta kokonaisuudessaan kasvaisi, jos Karilaan saataisiin uusi suuri supermarket. Tämä korvaisi päivittäisasiointia Graanin alueelle.

Jos Karilaan sijoitetaan hypermarket, se muuttaisi Karilan kaupallisen aseman Graanin kanssa kilpailevaksi. Alueiden välillä voisi vallita tasapaino, kun kaupungin kummallakin puolella toimisi hypermarket. Hypermarketin siirtyminen Graanista Karilaan tasapainottaisi palveluverkkoa, koska läntiselle alueelle saataisiin vastaavaa tarjontaa kuin nyt on kaupungin itäpuolella. Hypermarketin myötä Karilan erikoiskaupan tarjonta lisääntyisi. Keskustan kannalta tällä ei ole merkitystä, koska hypermarketin käyttötavaratarjontaa on jo nyt keskustan ulkopuolella. Yhden hypermarketin siirtyminen ja laajentuminen ei merkittävästi vaikuta keskustakauppaan.

Jos Graanin toinen hypermarket siirtyisi Karilaan, vapautuisi liiketilaa Graanin alueella edelleen kehitettäväksi. Mikäli toinen market laajentuisi siirtyvän marketin tilalle, ei tarjonta alueella oleellisesti muuttuisi nykytilanteesta. Vastaava tilanne olisi, jos tilalle tulisi toinen laajantavaravalikoiman myymälä. Myöskään tilaa vaativan kaupan sijoittuminen hypermarketin tilalle ei vaikuttaisi olennaisesti kaupan palveluverkkoon tai keskustaan.

Mikäli Graanin kiinteistön toiseen puoliskoon tulisi kauppakeskus ja tarjontaan tulisi erikoiskauppaa eli pieniä ketju- ja merkkiliikkeitä, kilpailisi Graanin keskus keskustan kanssa. Kauppakeskusratkaisu voisi vähentää varsinkin maakunnasta tulevien asiointimatkoja keskustaan. Kauppakeskus ei kooltaan olisi kovin suuri verrattuna esim. Kouvolan Veturiin. Mikäli väestö ja ostovoima kasvavat odotetulla tavalla, riittäisi ostovoima ylläpitämään sekä keskustaa että kauppakeskusta. Mutta aina kun markkinoita jaetaan useampaa paikkaan kaikki toimijat joutuvat tinkimään osuudesta.

Satama-alueen kehittymisen myötä tilaa vaativa kauppa joutuu siirtymään nykyistä kauemaksi keskustasta. Jos ne siirtyvät Graanin laajennusalueelle, ei niiden keskeinen sijainti merkittävästi muuttuisi. Mikäli liikkeet siirtyvät Itäportiin, asiointimatkat keskustasta katsoen pitenevät. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on kuitenkin niin alhainen, ettei asiointimatkan pitenemisellä ole merkittävää vaikutusta asioinnin toimivuuteen ja asiointitiliikenteen kasvuun.

Itäportin kehittymisen myötä Mikkeliin saataisiin uusi tilaa vaativan kaupan keskus. Nykyään tilaa vaativa kauppa on sijoittunut useaan paikkaan ja pääosin vanhaan rakenteeseen. Uuden keskittymän kehittäminen toisi tilaa vaativalle kaupalle Mikkeliin uuden ilmeen. Uutta keskittymää pystytään alusta lähtien suunnittelemaan toimivammaksi kuin, jos kauppa sijoittuu vanhaan rakenteeseen kuten väistyville työpaikka-alueille.

6 YHTEENVETO

Mikkelin kantakaupungin alueella kauppapalvelut ovat rakentuneet hyvin tasapainoisesti. Mikkelin ydinkeskustan kauppapalvelut ovat rakentuneet sopivan tiiviinä ja eheänä kokonaisuutena, jossa ydinkorttelit ovat toteutuneet yhtenäisinä kauppakortteleina. Niiden ympärillä kaupalliset palvelut ryhmittyvät nauhamaisina kivijalkamyymälöinä. Keskustaan on sijoittunut pääosa keskustatoiminnoista mikä vahvistaa ydinkeskustaa kaupungin keskeisimpänä kauppapaikkana. Viime vuosina toteutetut keskustan uudistukset ovat tukeneet keskustan asemaa, mutta ne ovat myös avanneet mahdollisuuksia kehittää ja laajentaa kaupan toimintaa keskustassa.

Ydinkeskustan reunalle on rakennettu kauppakeskittymiä, joista osa on vahvistunut toimialakeskittyminä kokoamalla saman alan toimijoita pienelle alueelle. Näin keskustan ulkopuolelle muodostuneet kauppakeskittymät tarjoavat hyviä palvelukokonaisuuksia muodostaen monimuotoisen kauppapalveluiden verkon kaupunkiin. Kokonaisuudessaan Mikkelin kaupan verkko tarjoaa monipuolisen ja hyvän palveluiden saavutettavuuden, mutta myös edellytykset kaupan toiminnan kehittämiseen ja kasvuun.

Kantakaupungin osayleiskaavassa varaudutaan kaupungin väestön kasvuun. Kasvu tuo myös tarpeita vahvistaa kaupungin kauppapalveluiden tarjontaa. Kaupallisessa selvityksessä on mitoitettu kauppapalveluiden kasvu, joka perustuu alueen väestön ostovoiman kasvuun sekä vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden tuomaan kasvutarpeeseen. Osayleiskaava pyrkii varautumaan ja ohjaamaan kaupan kehitystä niin ydinkeskustassa kuin nykyisillä kauppapaikoilla. Lisäksi kaavassa osoitetaan alueita, joissa kaupan toimintoja voidaan kehittää ja laajentaa niin, että niillä tuetaan kaupan verkon myönteistä kehitystä.

Kantakaupungin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteilla vahvistetaan kaupan alueiden selkeää työnjakoa erilaisina kaupan keskittyminä ja alakeskuksina. Keskustaan kaavaillaan varsin suuria laajentumistarpeita kauppapalveluille, mutta vastaavasti suuria tilatarpeita osoitetaan myös kauppakeskittymiin ja alakeskuksiin. Suurilla tilavaroituksilla mahdollistetaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja kaupalle. Väestön painopisteen muuttuessa kantakaupungin sisällä osayleiskaavassa varaudutaan myös kaupungin länsiosien palvelurakenteen parantamiseen. Karilan alueen kehittäminen kaupan keskittymänä tarjoaa juuri näitä mahdollisuuksia kehittää kaupan verkkoa.

Karilan alueen kehittäminen muuttaa eniten päivittäistavarakaupan verkkoa kaupungissa monipuolisemmaksi ja kattavammaksi. Erikoiskaupan verkkokin pystyy kehittämään ja vahvistamaan, jos tarjontaa pystytään ohjaamaan ja vahvistamaan niin Pursialassa, Graanin alueella kuin Itäportissa. Kauppapalveluiden verkko tulee pysymään vahvana ja toimivana kun keskustakauppaa vahvistetaan ydinkeskustassa ja muiden kauppakeskittymien erikoistumista vahvistetaan niiden hallitsemilla palvelukokonaisuuksilla.

Lausunto

Graanin rannan asemakaavan vaikutuksista kaupallisiin palveluihin

Graanin rannan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja palvelurakentaminen alueelle. Suunnittelualueelle muodostetaan asuinkerrostalokortteleita ja asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä alueita sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue. Lisäksi yksi kortteli on varattu vanhusten ja erikoisryhmien asuntoja ja tarvittavia palvelutiloja varten tarkoitettulle asuinkerrostalolle.

Suunnittelualueen rakennusoikeudeksi tulee kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 31500 kerrosneliometriä. Asukkaita alueelle tulee 500-600. Alueen asukkaat tarvitsevat palveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä on Graanin market-alue ja Mikkelin keskustaan on matkaa pari kilometriä. Alueelle on myös mahdollista sijoittaa lähipalveluita AL-korttelialueelle.

Laskelmassamme arvioimme alueen rakentuneen 80 prosenttisesti vuonna 2020, jolloin alueella olisi noin 480 asukasta. Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on alueella tällöin noin 3 miljoonaa euroa, josta vähän alle puolet kohdistuu päivittäistavarakauppaan. Koko Mikkelissä on vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa vuonna 2020 noin 350 miljoonaa euroa.

Vähittäiskaupan ostovoima Graanin rannassa ja koko Mikkelissä 2020

k-m ²	Graanin ranta	MIKKELI
Päivittäistavarakauppa	1,4	166
Tilaa vaativa kauppa	0,6	64
Muu erikoiskauppa	1,1	125
Erikoiskauppa yhteensä	1,6	189
Vähittäiskauppa yhteensä	3,1	355
Autokauppa ja huoltamot	1,4	159
Ravintolat	0,3	32
Kauppa ja palvelut yhteensä	4,7	545
Väestö 2020	480	55 300

Lähde: Santasalo Ky

Graanin ranta lopullisessa koossaan

Graanin ranta	min	max
	1,5	1,8
	0,6	0,7
	1,1	1,4
	1,7	2,0
	3,2	3,8
	1,4	1,7
	0,3	0,3
	4,9	5,9
	500	600

Kokonaisuudessaan Graanin rannan alueella tulee olemaan vähittäiskaupan ostovoimaa noin 3,2-3,8 miljoonaa euroa vuoden 2020 ostovoiman tasolla mitattuna. Päivittäistavarakaupan ostovoimaa on alueella alueen rakentumisen myötä runsas puolitoista miljoonaa euroa. Keskimääräisellä myyntiteholla ja vuoden 2020 ostovoiman tasolla laskettuna on suunnittelualueen laskennallinen liiketilatarve noin 1600-1800 kerrosneliometriä. Alueen palvelukysyntä kasvaa, mutta koska alue sijaitsee jo lähellä palveluita, asiointi tulee suuntautumaan pääosin Graanin alueelle ja keskustaan.

Graanin rannan laskennallinen liiketilatarve

k-m ²	Graanin ranta	
	min	max
Päivittäistavarakauppa ja Alko	300	300
Tilaa vaativa kauppa	300	400
Muu erikoiskauppa	400	500
Erikoiskauppa yhteensä	700	900
Vähittäiskauppa yhteensä	1 000	1 200
Autokauppa ja huoltamot	300	300
Ravintolat	100	100
Muut kaupalliset palvelut	200	200
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 600	1 800

Lähde: Santasalo Ky

Graanin rannan väestö ei yksinään riitä ylläpitämään omaa monipuolista palvelukeskittymää, vaan alue tukeutuu päivittäisasioinnissa Graanin alueen olemassa oleviin kaupan palveluihin. AL-korttelialueelle voidaan sijoittaa pieniä lähipalveluita, joita ovat mm. parturi-kampaamot, kortteliravintolat ja kioskit. Päivittäistavarakauppaa alueelle tuskin sijoittuu vähäisen väestömäärän ja läheisten suurten markettien vuoksi. Graanin marketit toimivat hyvin alueen lähipalveluina, kun kevyenliikenteen yhteydet alueelle hoidetaan sujuviksi.

On kuitenkin tärkeää, että luodaan mahdollisuus sijoittaa alueelle lähipalveluita. AL-kortteli sijoittuu Graanin rannan reunaan ja hyvin lähelle olemassa olevia Graanin alueen kaupan palveluita. Näin ollen kortteliin voi lähipalveluiden lisäksi sijoittua myös erikoistuneita koko Mikkeliä palvelevia liikkeitä. Tällaisia voivat olla esim. kalastustarvikeliike, soitinkauppa, eläintarvikeliike ja autokoulu. Erikoistuneiden liikkeiden markkinat ovat laajat ja niiden täytyy olla hyvin saavutettavissa. Liikkeillä ei kuitenkaan tyypillisesti ole varaa maksaa kalliita keskustavuokria, joten ne sijoittuvat usein keskustojen reuna-alueille.

Graanin market-alueen kannalta lähiasutuksen kasvu on positiivista. Market-alue palvelee koko kaupunkia ja koko Mikkelin seutua. Vilkkaimmat kauppapäivät ovat perjantaina ja lauantaina. Lähialueen asutuksen kasvu tasoittaa kävijämääriä myös muuhun arkeen ja asiakasmäärän kasvu parantaa myymälöiden liiketaloudellista kannattavuutta.

Helsingissä 17.9.2013

SANTASALO

Tuomas Santasalo

Katja Koskela