Liite 7 **Kuopion kaupunki**

KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN KAUPAN SELVITYS

21.1.2025

SITOWISE

Sisällysluettelo

Alkusanat **3**

1. Tarkastelualueet **4**

2. Ajankohtaisia kaavahankkeita kaupan osalta **6**

2.1 Maakuntakaava 6

2.2 Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 8

2.3 Yleiskaavoitus 9

2.4 Torin länsireunan asemakaavan muutos 10

3. Kaupan toimintaympäristön analyysi **11**

3.1 Koko Kuopion kaupan myymäläverkko 11

3.2 Keskeisen kaupunkialueen kaupan myymäläverkko 13

3.3 Merkittävät kaupan kehittämiskohteet 16

3.4 Kaupan muutostrendejä ja kehitysnäkymiä 17

4. Väestö, ostovoima ja liiketilatarve **20**

4.1 Väestökehitys 20

4.2 Ostovoima 20

4.3 Liiketilan laskennallinen lisätarve 21

4.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus 23

5. Keskeinen kaupunkialue **25**

5.1 Tarkasteluasetelma 25

5.2 Kaupan kehittämiskohteiden vaikutusten arviointi 28

5.3 Lähtökohtia kehittämiseen 34

6. Ruutukaavakeskusta ja ydinkeskustan torikorttelit **37**

6.1 Nykytilanne ja kehittämisen haasteita 37

6.2 Keskustan kehittämisessä huomioitavaa 40

7. Kaupan palveluverkko vuoteen 2040 **43**

7.1 Ruutukaavakeskusta 43

7.2 Ydinkeskustan torikorttelit 47

7.3 Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet 50

7.4. Asuinalueet 52

7.5 Yhteenveto kaupan kehittämissuosituksista 53

Lähdeluettelo **56**

Liite 1. Kuopion keskustan kaupalliset palvelut

Liite 2. Vähittäiskaupan toimialat

SITOWISE

Alkusanat

Kuopion keskeisellä kaupunkialueella on 20 vuoden aikana rakennettu huomattava määrä uusia kaupan tiloja erityisesti vt 5 liittymien läheisyyteen kaavoitetuille kaupan alueille. Tarjonta on kokonaisuutena monipuolistunut, mutta samalla Kauppatorin ympärille rakentunut ydinkeskusta, kaupan perinteinen keskus, on menettänyt kaupallista vetovoimaansa.

Kuopion kasvun ennustetaan jatkuvan, mikä luo edellytykset myös kaupallisten palveluiden kehittymiselle edelleen. Vt 5 varrella sijaitseville alueille ja myös ydinkeskustaan kohdistuu kaupan hankkeiden kysyntää. Tässä tilanteessa tarvitaan kaavaratkaisujen tueksi näkemystä kaupan palveluiden sijainnista ja mitoituksesta.

Alueidenkäyttölaissa on määritelty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;

2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä

3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Nämä lakisääteiset vaatimukset muodostavan perustan kestävää kaupunkirakennetta tukevalle kaupan ohjaukselle kaavoituksessa.

Tämän selvityksen tavoitteena on tuoda faktapohjaa kaupan sijainnin ja mitoituksen ohjaamisen tueksi Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaavoituksessa sekä esittää kaupan asiantuntijuuteen perustuvia ehdotuksia keinoista ydinkeskustan kaupallisen houkuttelevuuden vahvistamiseksi.

Selvityksessä tarkastellaan kaupallista mitoitusta ja kaupan verkostoa kolmella aluetasolla: keskeinen kaupunkialue, ruutukaavakeskusta ja ydinkeskustan torikorttelit. Työ eteni maankäytöllisten lähtökohtien tarkastelun, kaupan toimintaympäristön analyysin sekä ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioiden kautta kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteiden ja tavoitteellisen palveluverkon määrittelyyn. Työn yhteydessä koottiin kaupan toimijoiden näkemyksiä keskeisen kaupunkialueen, ruutukaavakeskustan ja ydinkeskustan torikorttelien kaupan nykytilasta, kehitysnäkymistä ja kehittämistarpeista. Haastateltavina olivat seuraavat tahot:

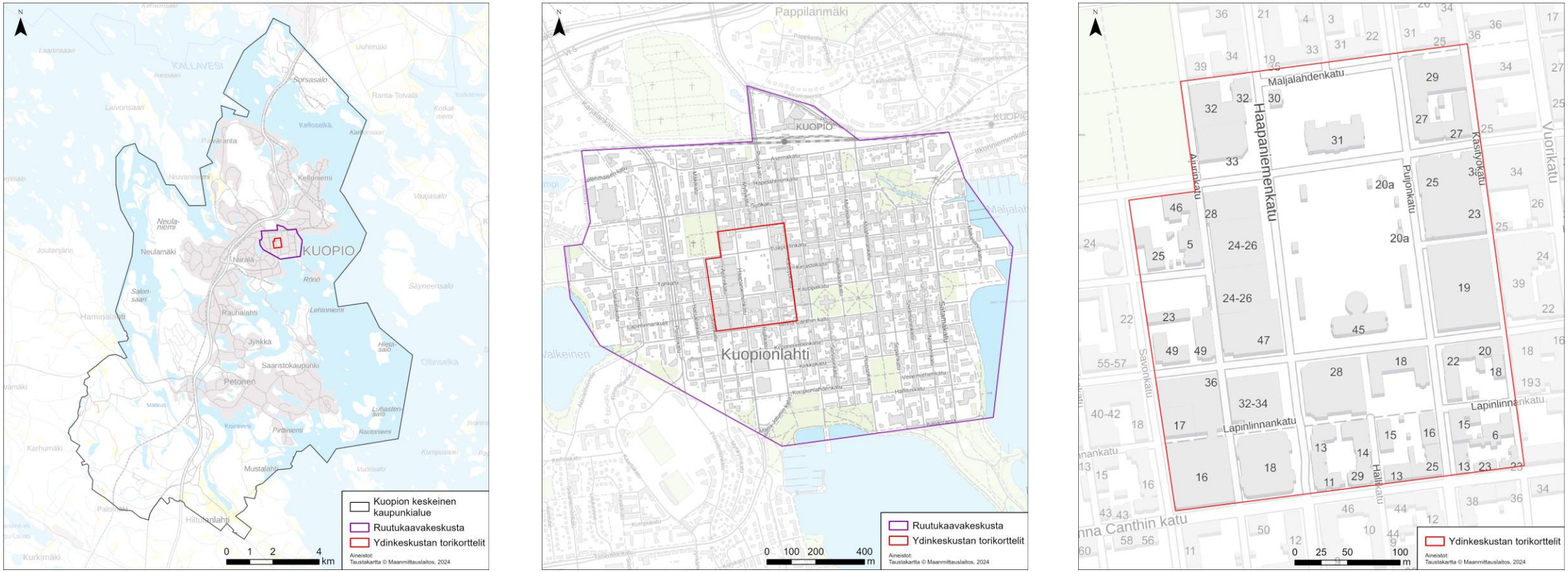
- Kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry
- Kuopion alueen Kauppakamari
- Kuopion yrittäjät ry
- Minnan kauppa- ja viihdekeskus
- Carlson
- PeeÄssä
- Kesko
- Lidl
- Matkus
- Kauppakeskus Aapeli
- Kauppakeskus Vihtori

Työ tehtiin Kuopion kaupungin kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimeksiannosta. Työtä ohjanneeseen ohjausryhmään kuuluivat Ilkka Laine, Jaana Keränen, Katri Hiltunen, Juho Palviainen, Annika Korhonen, Pasi Ronkainen ja Mika Raatikainen Kuopion kaupungilta. Työ tehtiin Sitowise Oy:ssä, jossa työstä vastasi Kimmo Koski. Konsultin työryhmään kuului lisäksi Jesper Winogradow.

SITOWISE

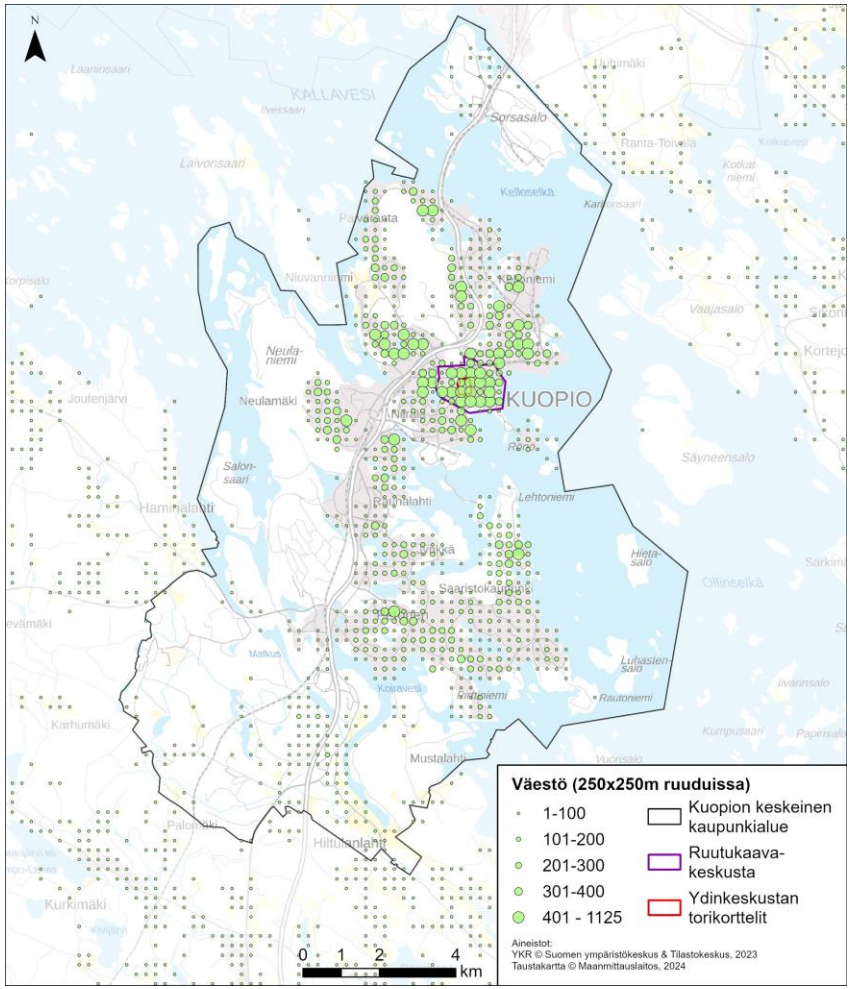
1 Tarkastelualueet

Selvityksen kohteena on Kuopion keskeinen kaupunkialue ja sen sisällä tarkastellaan erikseen ruutukaavakeskustan aluetta ja ydinkeskustan torikortteleita (kuva 1).

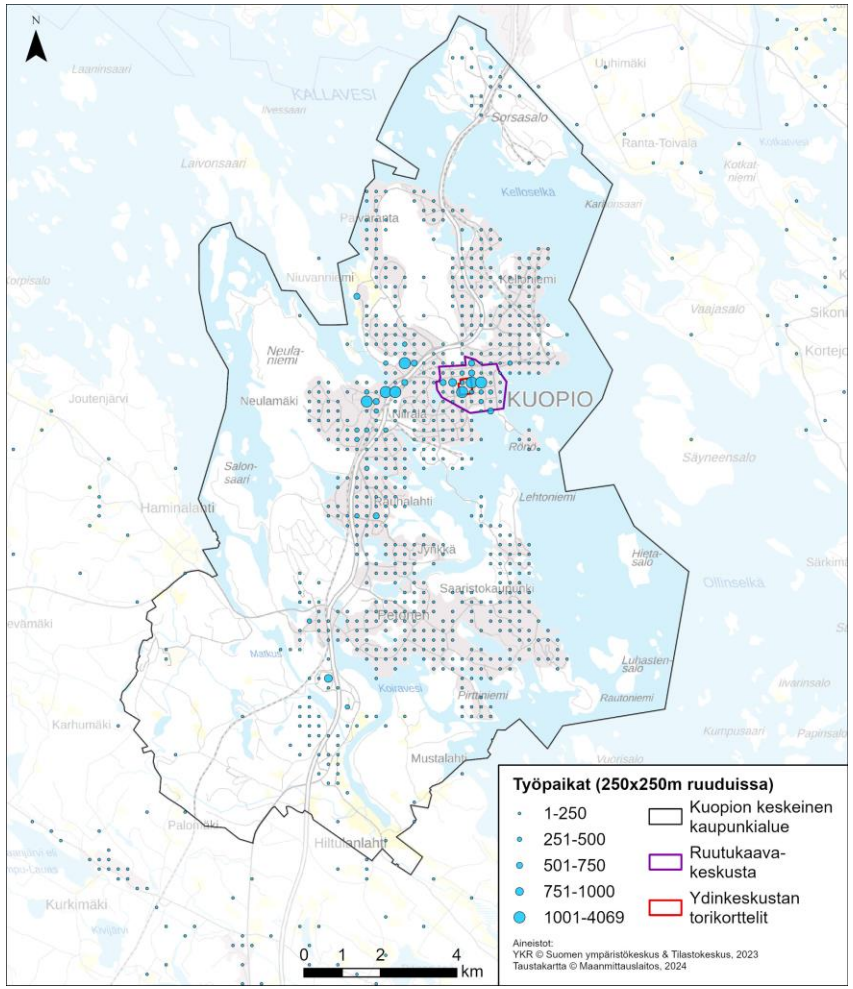


Kuva 1. Tarkastelualueet: keskeinen kaupunkialue, ruutukaavakeskusta ja ydinkeskustan torikorttelit.

Keskeisen kaupunkialueen väestömäärä oli noin 97 000 vuonna 2023 ja työpaikkamäärä noin 47 000 vuonna 2022. Suurimmat väestökeskittymät sijoittuivat ruutukaavakeskustaan ja sen lähialueille (kuva 2). Myös suurimmat työpaikkakeskittymät olivat ruutukaavakeskustan alueella, mutta myös sen länsipuolella valtatien 5 varrella (kuva 3). Ruutukaava-alueella väestöä oli noin 16 000 ja työpaikkoja noin 12 000. Ydinkeskustan torikorttelien alueella väestömäärä oli noin 2 200 ja työpaikkamäärä noin 3 300.



Kuva 2. Keskeisen kaupunkialueen väestö (Tilastokeskus).



Kuva 3. Keskeisen kaupunkialueen työpaikat (Tilastokeskus).

2 Ajankohtaisia kaavahankkeita kaupan osalta

2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Savossa on voimassa 9 maakuntakaavaa. Näistä Kaupan maakuntakaavassa on ratkaistu Pohjois-Savon kaupallinen palveluverkko sisältäen keskustatoimintojen alueet ja seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Ympäristöministeriö on vahvistanut Kaupan maakuntakaavan 1.6.2016.

Maakuntakaavan tarkistaminen on käynnissä, ja Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan vaiheittain. 1. vaiheessa on käsitelty mm. vähittäiskaupan suuryksiköt, ja kaava on tullut voimaan 1.2.2019. Kaupan osalta kaavamerkinnät ovat ennallaan kaupan maakuntakaavan 2030 mukaisina. Keskustatoimintojen alueisiin ja alakeskuksiin, keskustan ulkopuolella sijaitseviin vähittäiskaupan suuryksiköihin sekä taajamatoimintojen alueisiin liittyviä suunnittelumääräyksiä on tarkistettu.

Maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen kaavaehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.12.2024. 2. vaiheen kaavassa ei käsitellä kauppaa.

Maakuntakaavan 2040, 3. vaiheessa käsitellään mm. aluerakennetta ja elinkeinojen kehittämistä sekä vähittäiskaupan seudullisesti merkittäviin suuryksikköihin liittyviä muutostarpeita. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville keväällä 2025.

Tätä selvitystä on laadittu samanaikaisesti ja yhteistyössä maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen kaupan selvityksen kanssa.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 1 . vaiheessa vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (KM) osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan laatua koskeva mitoitus ja tarkempi sijoittuminen ratkaistaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

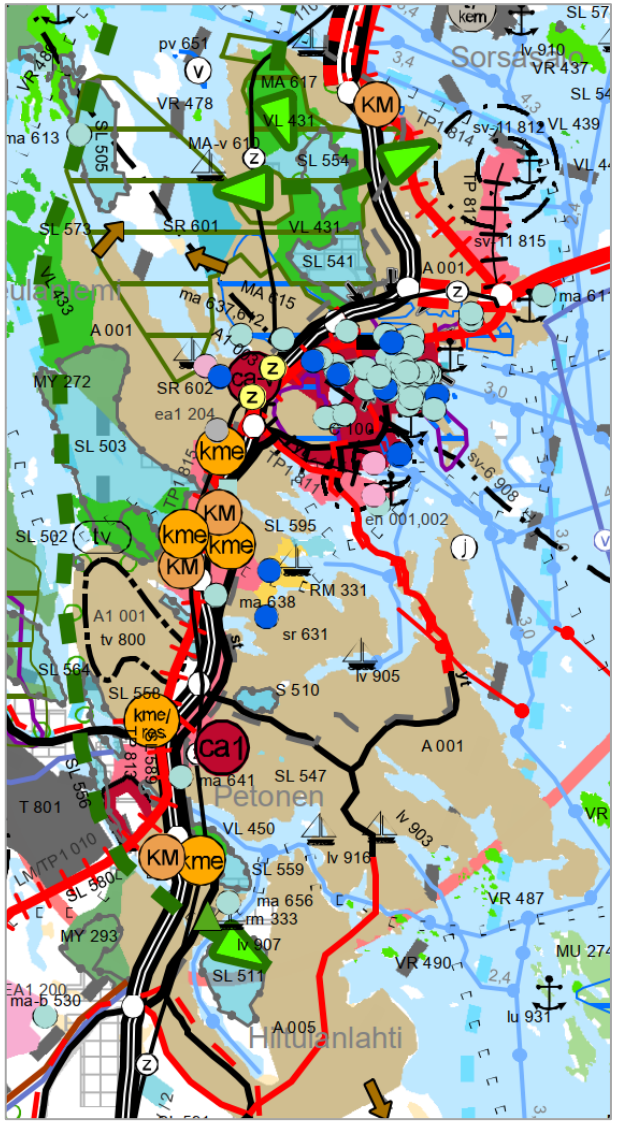
Vähittäiskaupan suuryksikkö on suunniteltava siten, ettei sillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön merkinnällä (kme) osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön reservialueen merkinnällä (kme/res.) osoitetaan tilaa vaativan kaupan suuryksikön reservialue Kuopion Pieneen Neulamäkeen. Merkinnällä mahdollistetaan seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan sijoittuminen Pienen Neulamäen yrityspuistoon tulevaisuudessa. Alue voidaan ottaa käyttöön muiden seudullisesti merkittävien kaupan sijaintipaikkojen täytyttyä.

Alue	Kaava-merkintä	Kerrosala/ enimmäis-mitoitus	Yhteensä, k-m²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa
Päiväranta	KM	2014	15 000	15 000	0	0
		Uusi	5 000	5 000	0	0
		Mitoitus	20 000	20 000	0	0
Vt 5 itä (Leväsentie)	KM	2014	14 000	0	14 000	0
		Uusi	0	0	0	0
		Mitoitus	14 000	0	14 000	0
	kme	2014	51 000	0	0	51 000
		Uusi	20 000	0	0	20 000
		Mitoitus	71 000	0	0	71 000
Kolmisoppi	KM	2014	17 500	14 000	3 500	0
		Uusi	5 000	0	5 000	0
		Mitoitus	22 500	14 000	8 500	0
	kme	2014	24 500	0	0	24 500
		Uusi	5 000	0	0	5 000
		Mitoitus	29 500	0	0	29 500
Matkus	KM	2014	87 500	3 300	84 200	0
		Uusi	9 500	0	9 500	0
		Mitoitus	97 000	3 300	93 700	0
	kme	2014	0	0	0	0
		Uusi	61 000	0	0	61 000
		Mitoitus	61 000	0	0	61 000
Vt5 länsi (Volttikatu)	kme	2014	40 000	500	0	39 500
		Uusi	20 000	0	0	20 000
		Mitoitus	60 000	500	0	59 500
Pieni Neulamäki	kme/res	2014	0	0	0	0
		Uusi	20 000	0	0	20 000
		Mitoitus	20 000	0	0	20 000
KUOPIO YHTEENSÄ		**2014**	**249 500**	**32 800**	**101 700**	**115 000**
		Uusi	**145 500**	**5 000**	**14 500**	**126 000**
		Mitoitus	**395 000**	**37 800**	**116 200**	**241 000**

Taulukko 1. Kuopion keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden mitoitukset (FCG ja Pohjois-Savon liitto 2024).



Kuva 4. Karttaote, Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1. vaihe.

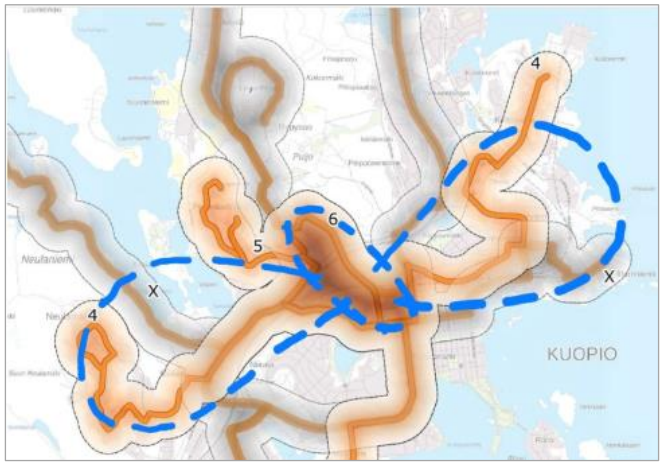
SITOWISE

2.2 Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakenne-suunnitelma 2040-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty Kuopion ja Siilinjärven valtuustoissa vuonna 2024. Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen kaava vaan strateginen suunnitelma, joka osaltaan ohjaa maanhankintaa, kaavoitusta ja asuntotuotannon ohjelmointia. Suunnitelmassa on esitetty kaupan alueet, mutta ei ole otettu kantaa kaupan mitoitukseen tai suuryksikköjen sijaintiin.

Päätavoitteena Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakenteessa on elinvoiman kasvattaminen. Kaupallisissa palveluissa tavoitteena on turvata niin Kuopion ydinkeskustan kuin asuinalueidenkin nykyinen palvelutarjonta ja parantaa sitä alueiden väestöpohjaa kasvattamalla.

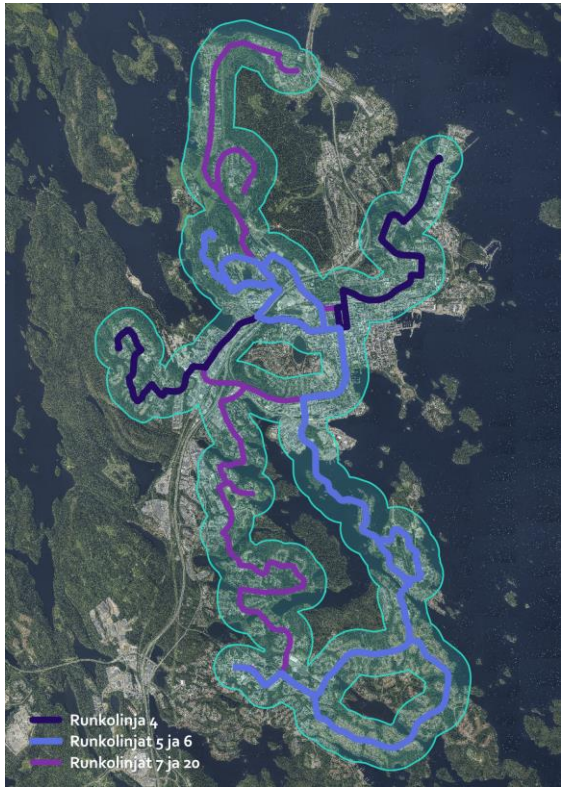
Tärkeänä täydennysrakentamisen ja muun kaupunkikehityksen selkärankana toimivat jatkossa joukkoliikenteen runkolinjat (kuva 5). Laaja-alaista kehittämispotentiaalia on esimerkiksi akseleilla Neulamäki - Kelloniemi ja Puijonlaakso - keskusta. Runkolinjoihin siirryttäessä palvelutasoa parannetaan, vuorovälejä tihennetään ja liikennöintiaikoja laajennetaan, mikä lisää joukkoliikenteen houkuttelevuutta.



Kuva 5. Keskeisen kaupunkialueen potentiaalinen kehittämisvyöhyke ja 1. vaiheen runkolinjat numeroituina (Kuopion kaupunki 2024a).

Ensimmäisessä vaiheessa perustettaviksi suunnitellut runkolinjat esitetään kuvassa 6. Runkolinjojen vaikutusalueet (300 - 400 m) ovat tärkeitä tulevaisuuden kaupunkikehittämisen vyöhykkeitä, joilla priorisoidaan työpaikkojen, palveluiden ja asumisen sijoittumista ja tehokasta täydennysrakentamista.

Kuopion kaupunkisuunnittelun vastuualue on käynnistänyt 2024 täydennysrakentamisselvityksen, jonka tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen runkolinjojen varrella ja nykyisien asuinalueiden lähipalvelukeskusten tukeminen täydennysrakentamisella.



Kuva 6. Ensimmäiset viisi runkolinjareittiä.

SITOWISE

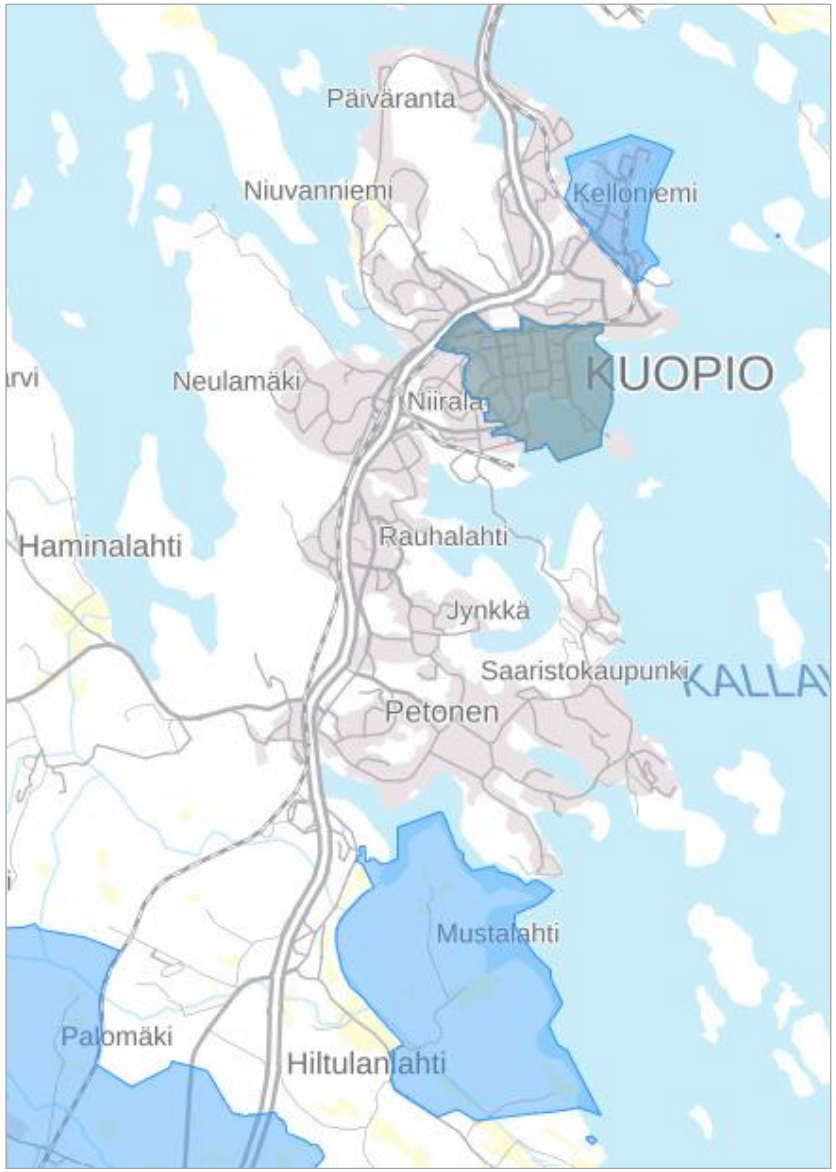
2.3 Yleiskaavoitus

Pääosalla Kuopion keskeistä kaupunkialuetta on voimassa Kuopion yleiskaava, Keskeinen kaupunkialue (tullut voimaan 9.10.2001). Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet ja niiden jako pää-, alue- ja paikalliskeskuksiin (C, C-1, C-2). Keskustatoimintojen alueiden lisäksi kauppaa voidaan sijoittaa yksityisen palvelujen ja hallinnon alueille (PK). Osalla yksityisten palvelujen ja hallinnon alueista ei sallita päivittäistava-ramyymälöitä (PK-1).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vanuvuoren osayleiskaavan 25.3.2024. Kaava mahdollistaa Etelä-Kuopioon pientaloasutusta noin 7 500 uudelle asukkaalle. Rakentamisen aloitus on ajoitettu 2030-luvun puoliväliin. Kaava on hallinto-oikeuden käsittelyssä valitusten vuoksi.

Keskustan osayleiskaava on tullut vireille 2020, ja luonnosvaihe on ajoitettu vuodelle 2025. Työssä päivitetään keskeisin kaupunkialueen yleiskaava ruutukaava-alueen, Hatsalan ja keskuskentän alueen osalta. Tavoitteena on mm. kaupallisen keskustan kehittäminen.

Kelloniemen osayleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä 2023, ja ehdotus-vaihe on ajoitettu vuodelle 2025. Työssä päivitetään keskeisin kaupunkialueen yleiskaava Kelloniemen osalta. Alue on tarkoitus säilyttää monipuolisena työpaikka- ja asuntoalueena. Asukasmäärän arvioidaan kaksinkertaistuvan noin 4 000 asukkaaseen.



Kuva 7. Vireillä olevat osayleiskaavat (Kuopion karttapalvelu).

2.4 Torin länsireunan asemakaavan muutos

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 2022, ja kaavan ehdotus-vaihe on ajoitettu 2025. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ydin-keskustan kaupallisten kortteleiden uudistuminen ja täydentyminen.

Kaavatyössä ratkaistaan suunnittelualueen huoltoliikenteen järjestelyt ja pysäköinnin kokonaisuus. Kaavan tavoitteena on keskustan vetovoiman ja kaupallisen tarjonnan vahvistaminen, miellyttävät ja elävät kaupunkitilat sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty selvitys ”Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva”, Ramboll 19.4.2020.

Kuva 8. Suunnittelualueen sijainti (Kuopion kaupunki 2022).

3 Kaupan toimintaympäristön analyysi

3.1 Koko Kuopion kaupan myymäläverkko

Päivittäistavarakauppa

Vuoden 2023 lopussa Kuopiossa toimi yhteensä 94 päivittäistavaramyymälää (taulukko 2). Vuoden 2023 aikana kolme huoltoasemamyymälää lopetti toimintansa. Lukumäärässä ovat mukana varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden (hypermarketit, supermarketit ja valintamyymälät) lisäksi muut myymälät ja halpahintamyymälät (laajan tavaravalikoiman myymälät, joissa myydään myös päivittäistavaroita). Muita myymälöitä ovat pienmyymälät, erikoismyymälät (esimerkiksi leipomomyymälät), tavaratalomyymälät, huoltoasemamyymälät ja kauppahallimyymälät.

Varsinaisia päivittäistavaramyymälöitä kaupungissa oli 57. Myymälätyypeittäin tarkastellen kaupungissa toimi eniten valintamyymälöitä ja isoja supermarketteja. Hypermarketteja Kuopiossa oli kolme.

Päivittäistavarakauppa	
Hypermarket	3
Supermarket, iso	18
Supermarket, pieni	9
Valintamyymälä	27
Muu myymälä	28
Halpahintamyymälä	9
Yhteensä	94
Erikoiskauppa	
Keskustahakuinen	301
Tilaa vaativa	52
Moottoriajoneuvot	87
Yhteensä	440

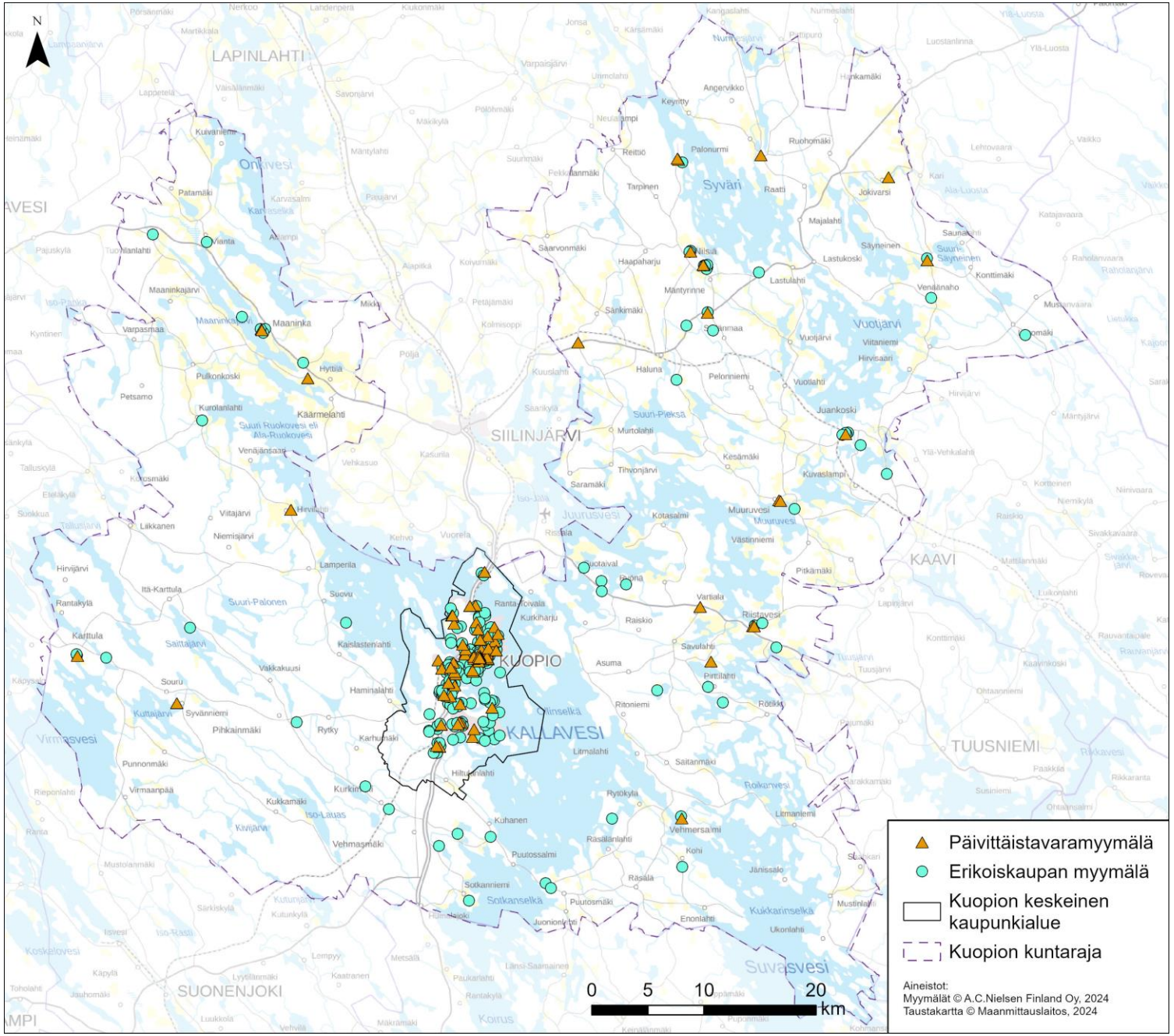
Taulukko 2. Kuopion päivittäistavarakaupan myymälät 2023 (Nielsen IQ 2023) ja erikoiskaupan myymälät 2022 (Tilastokeskus).

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan Kuopiossa toimi yhteensä 440 erikoiskaupan myymälää vuonna 2022. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 301 myymälää. Todellinen myymälämäärä on edellä mainittua suurempi, koska kauppakeskuksissa toimivat yksittäiset myymälät eivät erotu omiksi yksiköikseen Tilastokeskuksen myymäläluokituksessa.

Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla.

Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa) toimi yhteensä 52 myymälää. Moottoriajoneuvojen- ja tarvikkeiden kaupan alalla toimi lisäksi 87 myymälää.



Kuva 9. Kuopion päivittäistavarakaupan (NielsenIQ 2023) ja erikoiskaupan (Tilastokeskus 2022) myymälät.

3.2 Keskeisen kaupunkialueen kaupan myymäläverkko

Päivittäistavarakauppa

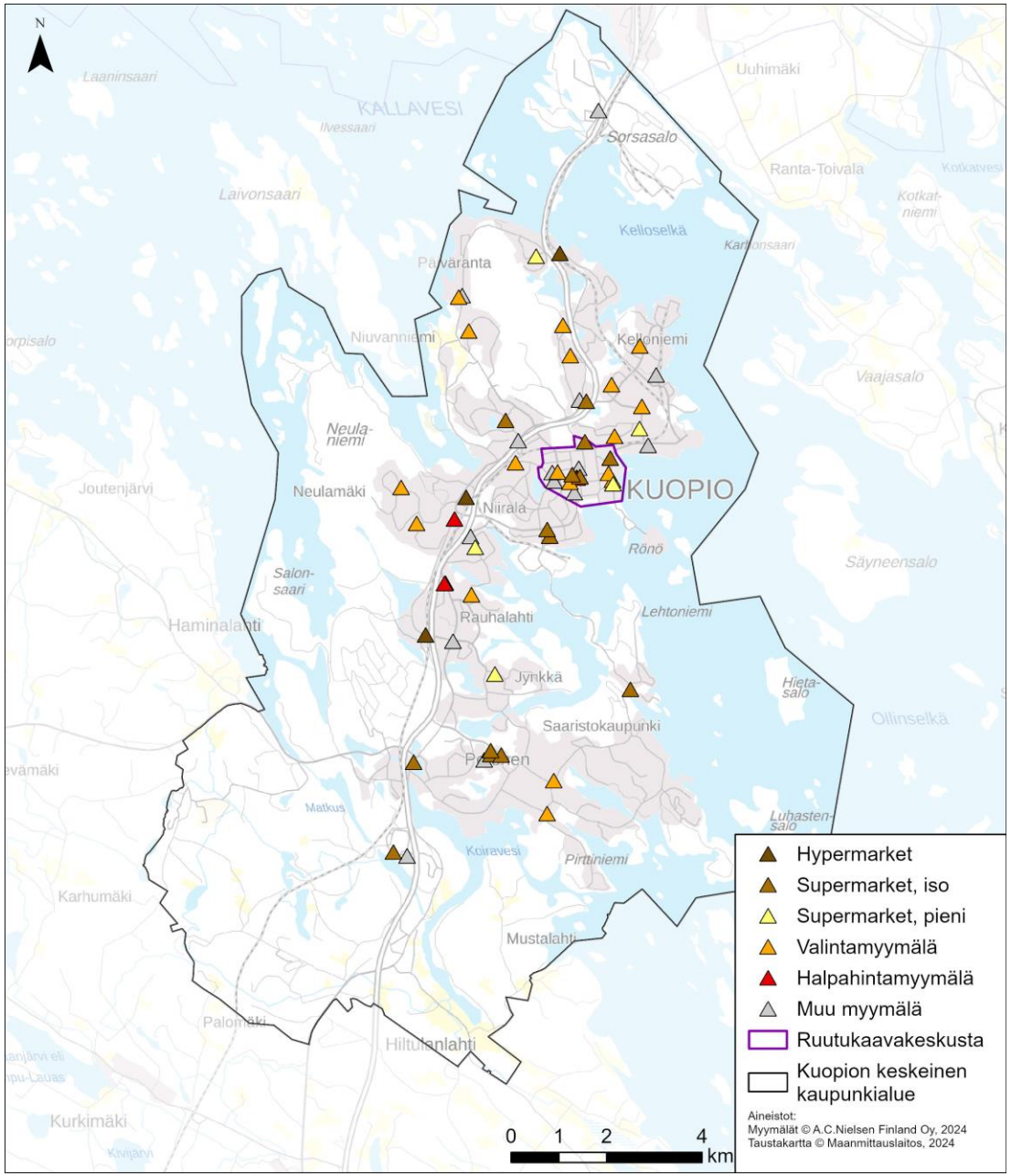
Keskeisen kaupunkialueen myymälämäärä vuonna 2023 oli 70, joista varsinaisia päivittäistavaramyymälöitä oli 41 (Nielsen IQ 2023). Myymälätyypeittäin tarkastellen alueella oli eniten supermarket-tason myymälöitä. Kaikki kaupungin hypermarketit toimivat keskeisellä kaupunkialueella. Ruutukaavakeskustan alueella toimi 18 päivittäistavaramyymälää, joista varsinaisia päivittäistavaramyymälöitä oli 9. Ydinkeskustan torikorttelien alueella toimi kaksi isoa supermarkettia ja yksi valintamyymälä.

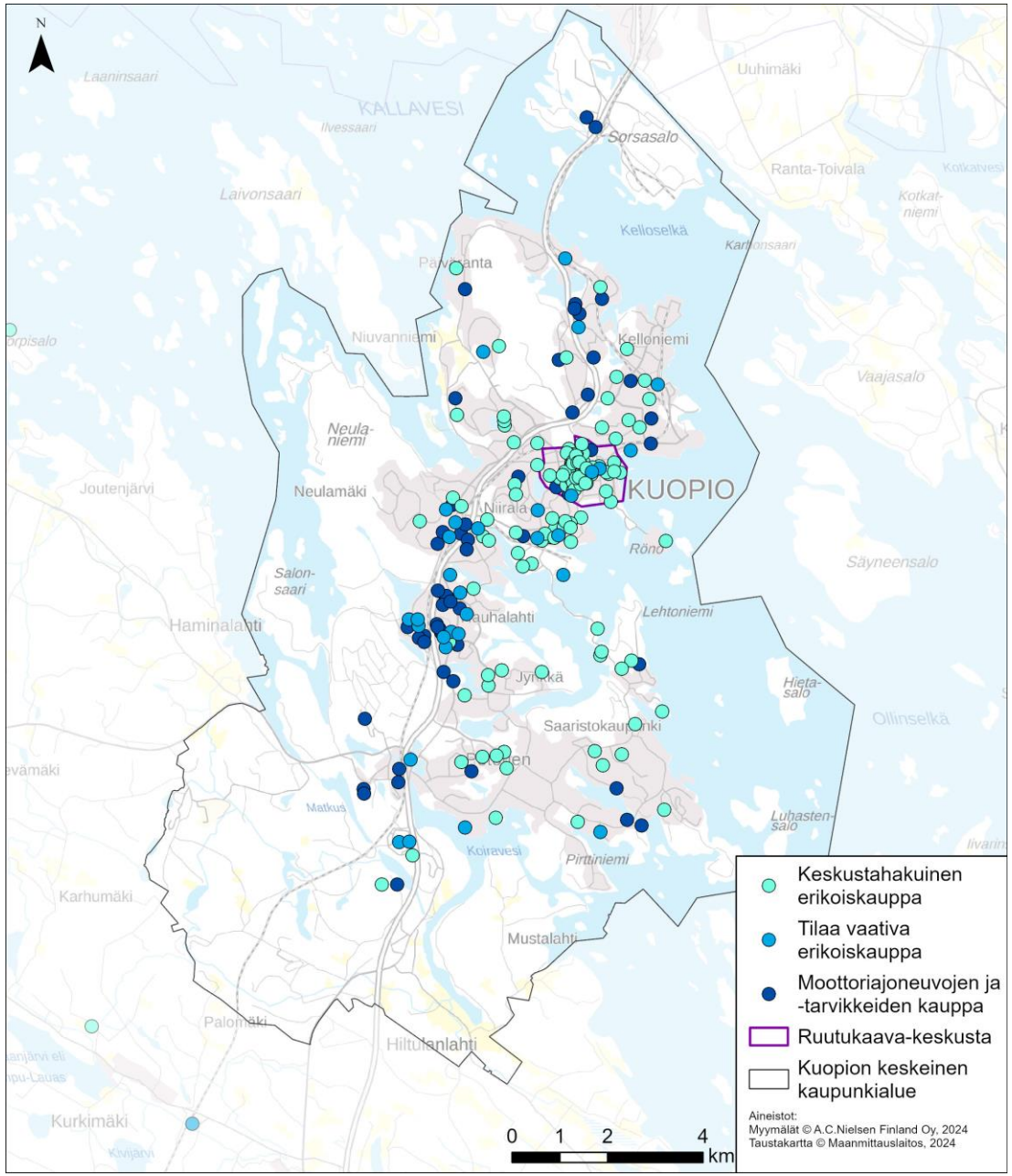
	Keskeinen kaupunkialue	Ruutukaava-keskusta	Ydinkeskustan torikorttelit	Koko Kuopio
Päivittäistavarakauppa				
Hypermarket	3	0	0	3
Supermarket, iso	15	4	2	18
Supermarket, pieni	5	1	0	9
Valintamyymälä	18	4	1	27
Muu myymälä	22	7	4	28
Halpahintamyymälä	7	2	2	9
Yhteensä	70	18	9	94
Erikoiskauppa				
Keskustahakuinen	253	96	41	301
Tilaa vaativa	39	4	0	52
Moottoriajoneuvot	78	4	0	87
Yhteensä	370	104	41	440

Taulukko 3. Tarkastelualueiden ja koko Kuopion päivittäistavaramyymälät 2023 (Nielsen IQ) ja erikoiskaupan myymälät 2022 (Tilastokeskus).

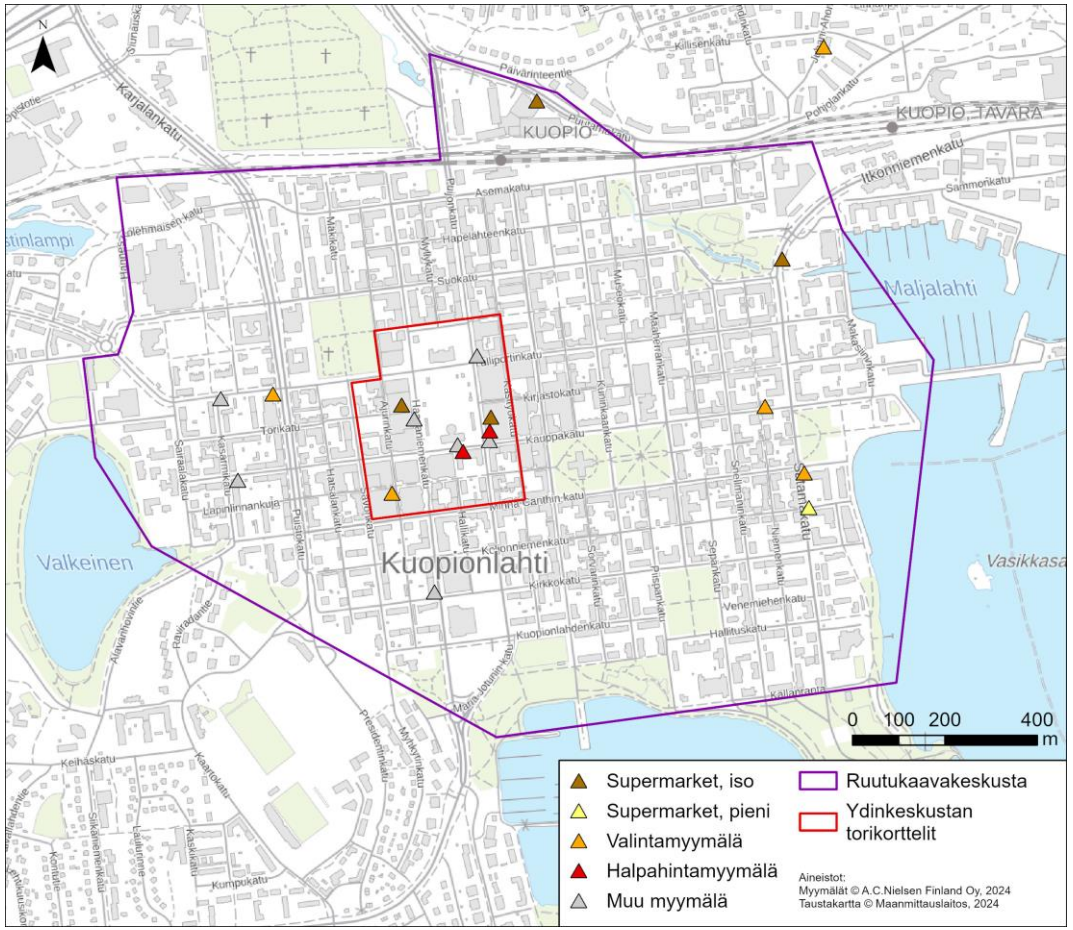
Erikoiskauppa

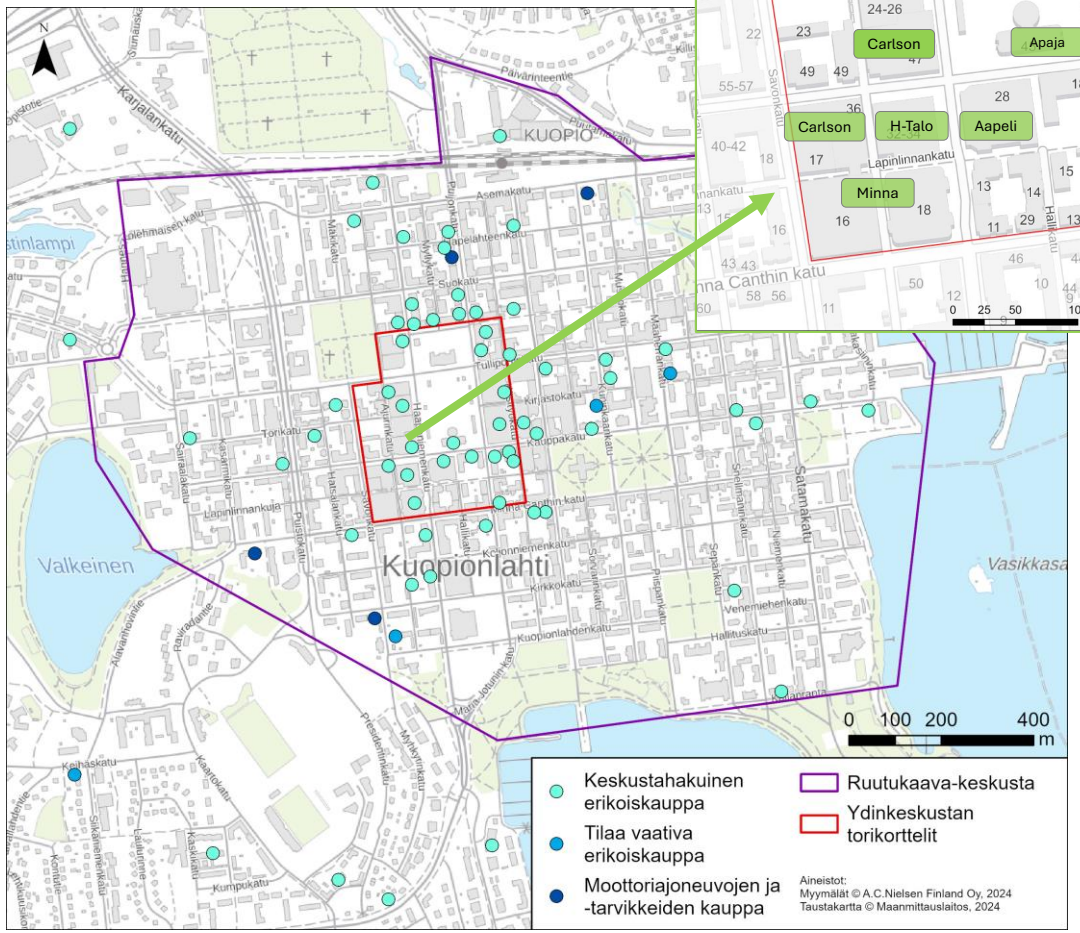
Erikoiskauppoja keskeisellä kaupunkialueella oli vuonna 2022 yhteensä 370. Näistä keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä oli 253 ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä 39. Moottoriajoneuvojen ja tarvikkeiden kauppoja alueella oli 78. Ruutukaavakeskustan alueelle sijoittui yhteensä 96 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää ja 4 tilaa vaativan erikoiskaupan myymälää. Ydinkeskustan torikorttelien alueella toimi 41 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää. Tilastokeskuksen myymäläluokituksessa kauppakeskukset lasketaan yhdeksi kokonaisuudeksi, joten todellinen myymälämäärä on edellä esitettyä suurempi.





Kuva 10. Keskeisen kaupunkialueen päivittäistavaramyymälät 2023 (Nielsen IQ) ja erikoiskaupan myymälät 2022 (Tilastokeskus).





Kuva 11. Ruutukaavakeskustan ja torikorttelien päivittäistavaramyymälät 2023 (Nielsen IQ), erikoiskaupan myymälät 2022 (Tilastokeskus) sekä kauppakeskukset ja tavaratalot.

3.3 Merkittävät kaupan kehittämiskohteet

Keskeisellä kaupunkialueella on rakenteilla/suunnitteilla yhdeksän merkittävää mahdollista kaupan kehittämiskohdetta (kuva 12). Näistä kuudessa on taustalla yksityinen kaupan hanke.

Haapaniemi

1. Hypermarket-kohde. Noin 8 000 k-m^2, josta arviolta noin puolet on päivittäistavaraa ja puolet keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvaa käyttötavaraa. Lisäksi aula- ja palvelutiloja noin 4 000 k-m^2, jotka voivat olla myymälöitä, kahviloita ja/tai kaupallisia palveluja. Uusi hypermarket on *rakenteilla.*
2. Laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde, noin 7 500 k-m^2. Ei päivittäistavarakauppaa. *Asemakaavan mukainen.*
3. Laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan/päivittäistavarakaupan kehittämiskohde, joka *edellyttää asemakaavan muutosta*. Alueelle tutkitaan noin 9 000 k-m^2 suuryksikköä, josta noin puolet olisi päivittäistavarakauppaa. Toimijaa ei ole tiedossa. Asemakaavanmuutos on vireillä.
4. Laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde, joka *edellyttää asemakaavanmuutosta*. Alueelle tutkitaan noin 8 500 k-m^2 yksikköä, josta pieni osa (arviolta alle 200 k-m^2) olisi päivittäistavarakauppaa. Toimijaa ei ole tiedossa.

Pitkälahti-Hiltulanlahti

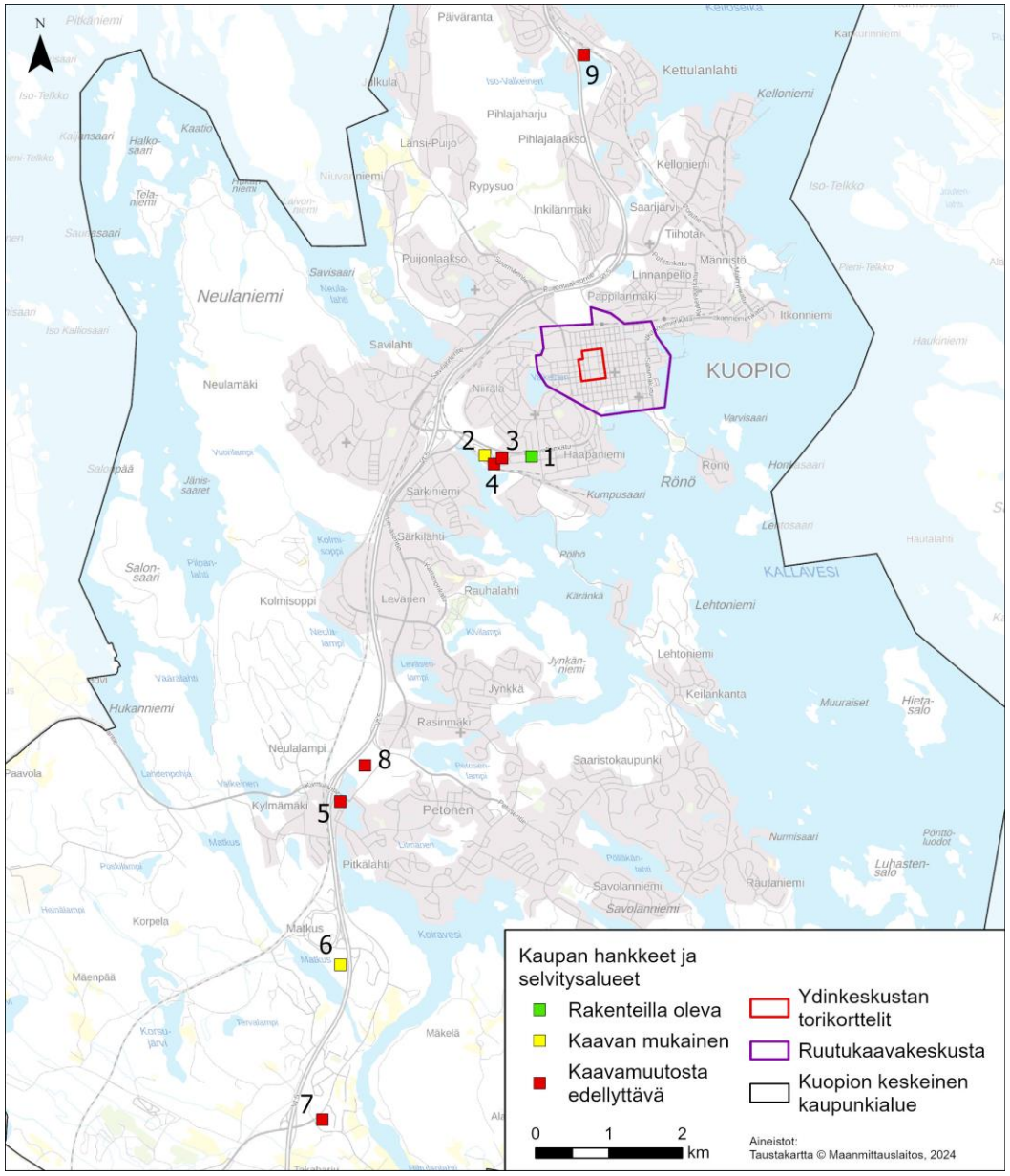
5. Hypermarket-kohde Pitkälahdessa. Nykyisen rakennuksen pinta-ala on noin 12 000 k-m^2. Kyseessä on konseptiuudistus, jonka tavoitteena on yhdistää nykyinen supermarket ja rautakauppa. Käyttötavaraa lisätään noin 2 500 k-m^2, mutta päivittäistavarakaupan pinta-ala pysyy ennallaan. *Edellyttää maakuntakaavan sekä yleis- ja asemakaavan muutosta.*
6. Laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde Matkuksen alueella, noin 15 000 k-m^2. Ei päivittäistavarakauppaa. *Asemakaavan mukainen.*
7. Päivittäistavarakaupan kehittämiskohde Hiltulanlahdessa (noin 2 000 k-m^2). *Edellyttää asemakaavanmuutosta*, joka on vireillä.
8. Tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde Petosenmäessä. Kaupan mitoitus on vielä avoinna. *Edellyttää asemakaavanmuutosta*, joka käynnistyy alkuvuodesta 2025.

Päiväranta

9. Hypermarket-kohde. Noin 7 500 k-m^2, josta noin puolet on päivittäistavaraa ja puolet käyttötavaraa. Lisäksi aula ym. -tiloja. Edellyttää maakunta-, yleis- ja asemakaavan muutosta.

Laajan tavaravalikoiman myymälöissä osa tuotetarjonnasta voi kuulua tilaa vaativan erikoiskaupan toimialaryhmiin ja osa keskustahakuisen erikoiskaupan toimialaryhmiin. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöissä puolestaan on usein tarjolla myös keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoihin kuuluvaa tuotetarjontaa.

Kehittämiskohteiden yhteenlaskettu mitoitus on noin 58 000 k-m^2, josta noin 14 000 k-m^2 on päivittäistavarakauppaa ja noin 44 000 k-m^2 erikoiskauppaa. Tarkempien hanketietojen puuttuessa laajan tavaravalikoiman/ tilaa vaativan erikoiskaupan kohteiden kokonaismitoituksesta noin puolet arvioitiin olevan keskustahakuista erikoiskauppa ja noin puolet tilaa vaativaa erikoiskauppaa.



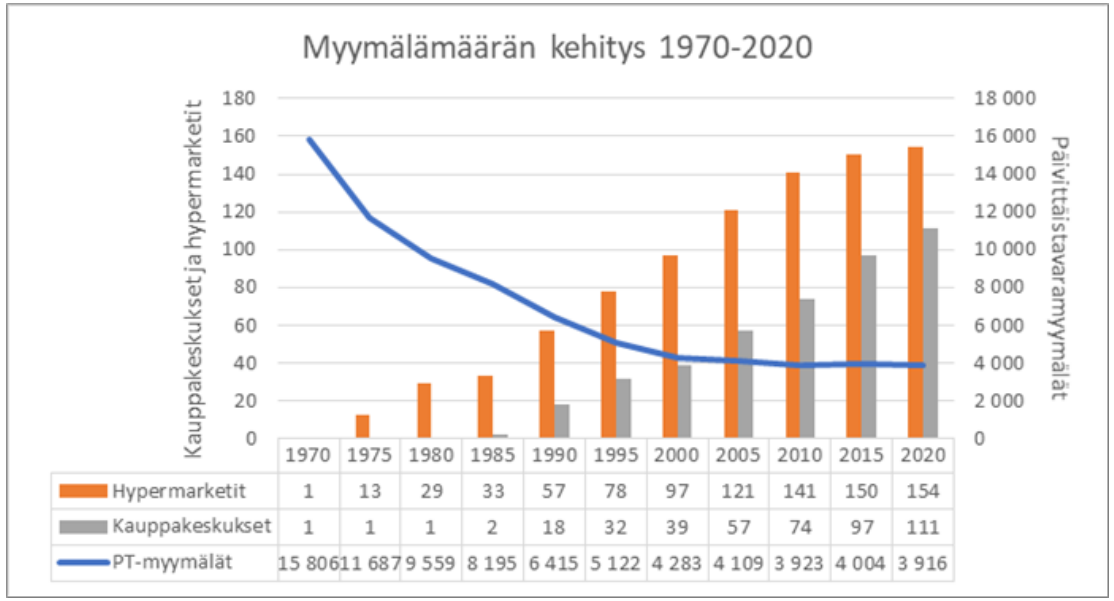
Kuva 12. Kaupan kehittämiskohteet.

3.4 Kaupan muutostrendejä ja kehitysnäkymiä

Myymälöiden lukumäärä

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt ja hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut. Vähittäiskaupan myymälämäärät ovat vähentyneet erityisesti päivittäistavarakaupassa, jossa vielä vuonna 1990 oli yli 6 400 myymälää, mutta vuoteen 2020 mennessä myymälämäärä oli pienentynyt noin 3 900 myymälään (kuva 13).

Kaupan rakenteen muutos ja painottuminen entistä enemmän suurempiin yksiköihin on päivittäistavarakaupassa tarkoittanut esimerkiksi hypermarket-kokoluokan myymälämäärän merkittävää kasvua. Hypermarkettien määrä kasvoi vuosina 2000 - 2020 lähes 60:lla.



	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Hypermarketit	1	13	29	33	57	78	97	121	141	150	154
Kauppakeskukset	1	1	1	2	18	32	39	57	74	97	111
PT-myymälät	15 806	11 687	9 559	8 195	6 415	5 122	4 283	4 109	3 923	4 004	3 916

Kuva 13. Vähittäiskauppojen lukumäärän kehitys 1970 – 2020 (Ramboll 2021).

Vastatrendinä on kuitenkin ollut havaittavissa erityisesti hyvän päivittäistavaravalikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu ja pienempien paikallisten lähikauppojen paluu kaupunkien katukuvaan. Myös kauppakeskusten määrän kasvu on ollut huomattava: vuonna 2000 Suomessa oli noin 40 kauppakeskusta, mutta vuoteen 2020 mennessä kauppakeskusten määrä oli kasvanut yli sataan. Vuonna 2023 Suomessa oli yhteensä 116 kauppakeskusta (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2024).

Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin 6 %. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa on kasvanut nopeasti. Vuonna 2019 verkkokaupan osuus päivittäistavarakaupan myynnistä oli 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia. Suomalaiset ostivat kotimaisista ja ulkomaisista verkkokaupoista vuonna 2019 yhteensä 4,5 miljardilla eurolla. Euromääräinen kaupan kasvu oli 12 % edellisvuoteen verrattuna (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta.

Kaupan konseptit ja trendit

Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on viime vuosina ollut yhä nopeampaa. Muutosten taustalla on niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Muutosten taustalla ovat esimerkiksi ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu. Kaupan kehitystrendejä ovat mm:

- Kaupan monikanavaisuus (uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä show room-myymälät)
- Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa
- Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä
- Keskustaympäristöjen roolin murros

Keskustaympäristöjen roolin murroksessa päätekijöitä ovat verkkokaupan kasvu ja asiakaskäyttäytymisen muutos. Keskustat kehittyvät etenkin vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä kauppapaikkona.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen: erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat entistä enemmän erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Ilmiö näkyy kauppakeskuksissa, joissa pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita.

Kauppakeskusten, keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden ja kivijalkakauppojen rooli

Verkkokaupan vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, vapaa-ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa, esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan.

Kauppakeskusten tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on viime vuosina rakennettu, mutta liiketilojen tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa.

Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, kauneus- ja hyvinvointipalvelut lisääntyvät. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta.

Kauppakeskusten tulevaisuutta hahmottavat kehityskulut koskevat pitkälti myös keskustan ulkopuolisia kaupan alueita ja suuryksikköjä. ”Perinteiselle peltomarketille” ei enää ole kysyntää aiempaan tapaan. Palvelutarjonnan on oltava entistä monipuolisempaa, jotta asiakkaat tulisivat paikalle ja viihtyisivät siellä pidempään (veto- ja pitovoima).

Perinteinen tilaa vaativan erikoiskaupan alue (suuria erillisiä myymälöitä ja vain vähän muuta kaupan palvelutarjontaa) ei nykyisin ole toimiva konsepti uusille kaupan alueille. Esimerkiksi Uusimaa-kaavan 2050 pääkaupunkiseudun ulkopuolisista tilaa vaativan kaupan alueista osa on vielä kokonaan toteutumatta (esimerkiksi Vihdin Huhmarin alue) ja osa on toteutunut vain osittain (esimerkiksi Lohjan Lempolan ja Nurmijärven Ilvesvuoren alueet).

Vähittäiskaupan kehityksessä on yleisestikin viime aikoina vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.

Vuoteen 2030 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän show room-tyyppisiä tiloja brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2022).

4 Väestö, ostovoima ja liiketilatarve

4.1 Väestökehitys

Kuopion kaupungin väestömäärä vuoden 2023 lopussa oli noin 124 000. Keskeisen kaupunkialueen väestömäärä oli noin 97 000, josta noin 16 000 sijoittui ruutukaavakorttelien alueelle (keskustan tilastoalueelle). Ydinkeskustan torikorttelit sijoittuvat keskustan tilastoalueelle.

Väestökehitysarvion mukaan kaupungin väestömäärä vuonna 2030 on noin 131 500 ja vuonna 2040 noin 137 000 (+13 000). Keskeisen kaupunkialueen väestömäärän arvioidaan olevan noin 106 700 ja ruutukaavakeskustan alueen noin 17 800 vuonna 2030. Vuoden 2040 väestöarvio on keskeisellä kaupunkialueella noin 113 000 ja ruutukaavakeskustan noin 19 000. Väestökehitysarviot eivät ole kaupungin virallisia väestöennusteita/suunnitteita, vaan tätä työtä varten kaupungin toimesta laadittuja arvioita, jotka perustuvat asuntotuotantopotentiaaliin.

4.2 Ostovoima

Ostovoiman kehitys

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestönkasvun ohella yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen.

Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Pohjois-Savon kulutuslukuja (www.santasalo.fi). Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Kuopion vuoden 2023 väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuosiin 2030 ja 2040 laskettiin väestökehitysarvion mukaiseen väestömäärään ja kulutuksen kasvuun (taulukko 4) perustuen. Vuosien 2030 ja 2040 ostovoimaeurot on arvioitu nykyrahassa.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

	2023	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 100	4 400	4 900
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 600	1 800	2 100
Keskustahakuinen erikoiskauppa	3 100	3 400	4 000
Vähittäiskauppa yhteensä	8 800	9 600	11 000

Taulukko 4. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä (€/asukas/vuosi).

Koko vähittäiskaupan ostovoiman kasvu Kuopiossa vuoteen 2030 on noin 174 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 70 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 68 milj. € ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 35 milj. €). Vuoteen 2040 mennessä ostovoiman kasvu on koko vähittäiskaupassa noin 406 miljoonaa euroa. Tästä päivittäistavarakaupan osuutta on noin 159 milj. €, keskustahakuisen erikoiskaupan osuutta noin 163 milj. € ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuutta noin 84 milj. €.

Keskeisellä kaupunkialueella koko vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2030 on noin 173 milj. € (päivittäistavarakauppa noin 72 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 66 milj. € ja tilaa vaatia erikoiskauppa noin 34 milj. €) ja ruutukaavakeskustan alueella noin 33 milj. € (päivittäistavarakauppa noin 14 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 12 milj. € ja tilaa vaatia erikoiskauppa noin 6 milj. €).

Vuoteen 2040 mennessä keskeisen kaupunkialueen vähittäiskaupan ostovoiman kasvu on noin 381 milj. € (päivittäistavarakauppa noin 153 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 151 milj. € ja tilaa vaatia erikoiskauppa noin 78 milj. €). Ruutukaavakeskustan alueella koko vähittäiskaupan kasvu vuoteen 2040 on noin 69 miljoonaa euroa, josta päivittäistavarakaupan osuutta on noin 28 milj. €, keskustahakuisen erikoiskaupan osuutta noin 27 milj. € ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuutta noin 14 milj. €).

Ostovoiman siirtymä

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2023 Kuopion vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Päivittäistavarakaupassa ostovoimaa virtasi Kuopioon suuruusluokkatasolla 30 miljoonaa euroa ja erikoiskaupassa 160 miljoonaa euroa. Arvioinnissa käytettävissä olevat Tilastokeskuksen ja Nielsen IQ:n kaupan rekisteriaineistot antavat mahdollisuuden ostovoiman siirtymätarkasteluihin vain koko kaupungin tasolla.

4.3 Liiketilan laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat sen myötä kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin Kuopion asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja osa vaatii uutta liiketilaa.

Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilan laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

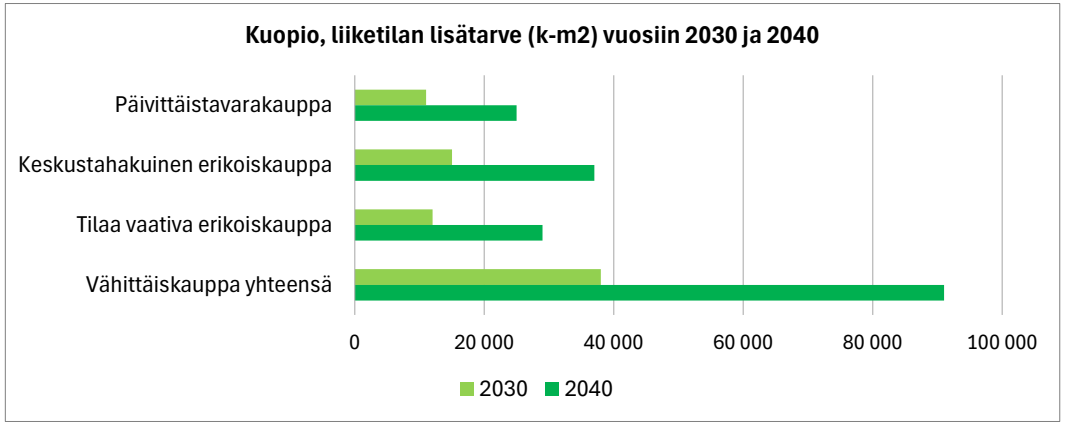
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa noin 6 500 €/k-m^2, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 3 000 €/k-m^2 ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 4 500 €/k-m^2
- kaavallinen ylimitoitus lasketaan kertoimella 1,3
- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %

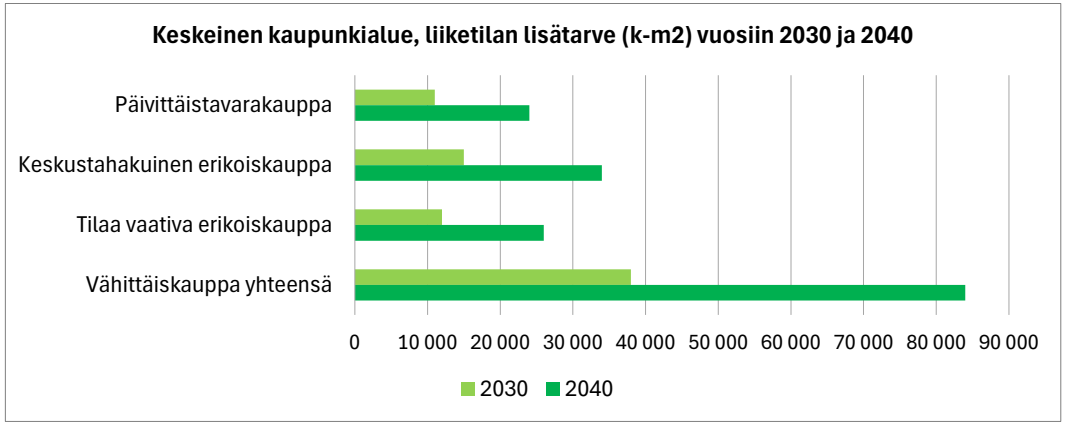
Liiketilan lisätarve koko Kuopiossa vuoteen 2030 mennessä on päivittäistavarakaupassa noin 11 000 k-m^2, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 15 000 k-m^2, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 12 000 k-m^2 ja yhteensä noin 38 000 k-m^2. Liiketilatarve vuoteen 2040 on koko vähittäiskaupassa yhteensä noin 91 000 k-m^2. Päivittäistavarakaupassa tarve on noin 25 000 k-m^2, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 37 000 k-m^2 ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 29 000 k-m^2.

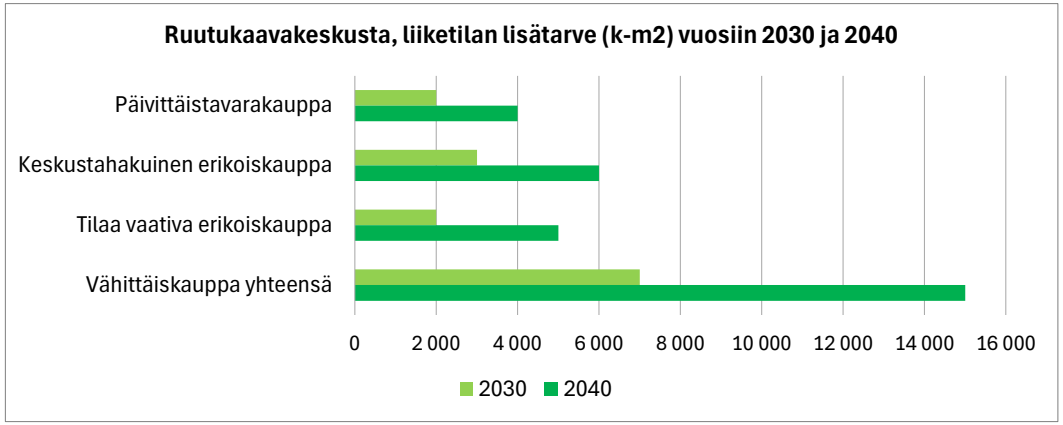
Koko keskeisellä kaupunkialueella vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 38 000 k-m² (päivittäistavarakauppa noin 11 000 k-m², keskustahakuinen erikoiskauppa noin 15 000 k-m² ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 12 000 k-m²). Vain ruutukaavakeskustan alueella liiketilatarve koko vähittäiskaupassa on noin 7 000 k-m² (päivittäistavarakauppa noin 2 000 k-m², keskustahakuinen erikoiskauppa noin 3 000 k-m² ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 2 000 k-m²).

Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2040 on koko keskeisellä kaupunkialueella noin 84 000 k-m² (päivittäistavarakauppa noin 24 000 k-m², keskustahakuinen erikoiskauppa noin 34 000 k-m² ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 26 000 k-m²). Vain ruutukaavakeskustan alueella liiketilatarve koko vähittäiskaupassa on noin 15 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuutta on noin 4 000 k-m², keskustahakuisen erikoiskaupan osuutta noin 6 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuutta noin 5 000 k-m².

Kuopioon muista kunnista virtaava ostovoima lisää liiketilan laskennallista tarvetta. Ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve Kuopiossa vuoteen 2040 on päivittäistavarakaupassa suuruusluokkaa 3 000 k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa suuruusluokkaa 13 000 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa suuruusluokkaa 10 000 k-m² (FCG 2024). Kaupungin oman liiketilatarpeen kehityksellä 2030/2040 laskettuna ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on päivittäistavarakaupassa noin 1 000 k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 6 000 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 5 000 k-m². Koska ostovoiman siirtymää ei ole mahdollista kohdentaa kuntatasoa tarkemmin, myöskään sen aikaan saamaa liiketilatarvetta ei voida ei voida kohdentaa kunnan sisällä joillekin alueille tai joihinkin myymälätyyppeihin.







Kuva 14. Liiketilan lisätarve vuosiin 2030 ja 2040 ilman ostovoiman siirtymän mahdollistamaa kerrosalaa.

4.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus

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

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja- mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 5.

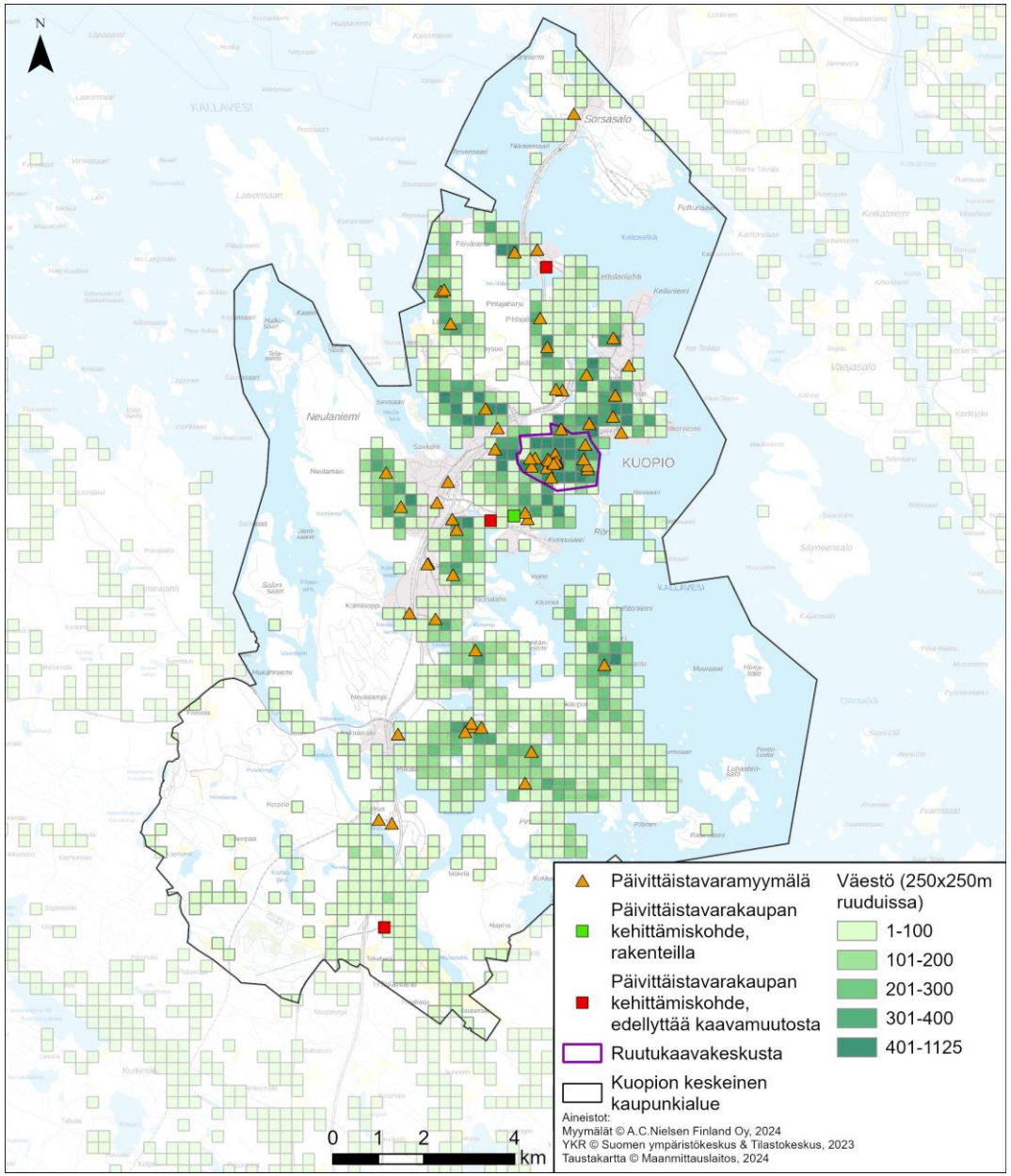
Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2023). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän valikoimien monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvien tarpeisiin.

Tämä tarkoittaa sitä, että kaikkia ostoksia ei tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan asiointeja suuntautuu hyper- ja supermarketteihin. Tämä rajoittaa pienten myymälöiden perustamis- ja toimintaedellytyksiä. Pienemmillä myymälöillä on kuitenkin mahdollisuus vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä. Avainsanoja tässä ovat erikoistuminen, toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Fyysisen saavutettavuuden osalta keskeisen kaupunkialueen nykyiset päivittäistavaramyymälät sijoittuvat kokonaisuutena katsoen suhteellisen hyvin väestön painopistealueiden sijoittumiseen nähden (kuva 15). ”Palveluaukkoja” on lähinnä akselilla Hiltulanlahti-Vanuvuori, jossa nykyinen väestömäärä on suhteellisen vähäinen. Päivittäistavarakaupan hankkeista keskeisimmin väestön painottumiseen nähden sijoittuu Haapaniemen toteutumassa oleva hypermarket.

	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
Fyysinen saavutettavuus	**Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat?** - Maantieteellinen etäisyys - Tie- ja katuverkko - Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä	- Palveluverkon kattavuus - Asutuksen tiiveys - Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	**Subjektiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan?** - Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen - kulutustavat ja tietotaito - elämäntilanne ja tulotaso - aukioloajat ja hintataso - jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	- Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) - Jalankulkuympäristön - turvallisuus - esteettömyys - viihtyisyys ja miellyttävyys - monipuolisuus

Taulukko 5. Fyysinen ja koettu saavutettavuus.



Kuva 15. Keskeisen kaupunkialueen väestön (Tilastokeskus 2022) ja päivittäistavaramyymälöiden (Nielsen IQ 2023) sekä päivittäistavarakaupan kehittämiskohteiden sijoittuminen.

SITOWISE

5 Keskeinen kaupunkialue

5.1 Tarkasteluasetelma

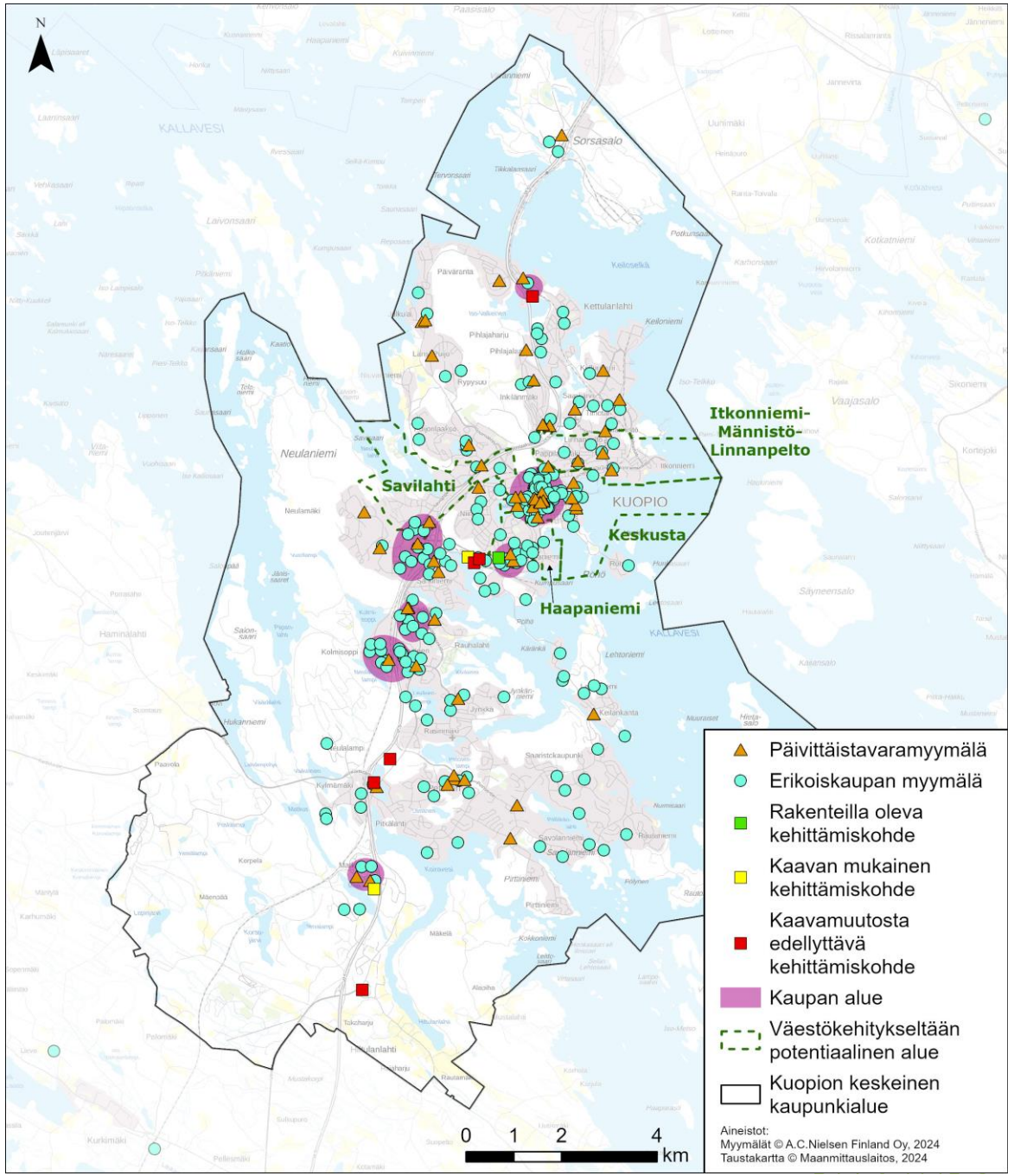
Tarkastelu koostuu seuraavasta asetelmasta (kuva 16):

- Väestökehitykseltään potentiaaliset alueet (keskusta, Savilahti, Haapaniemi sekä Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alue)
- Nykyiset kaupan alueet (keskusta, Päiväranta, Haapaniemi, Savilahti, Levänen, Kolmisoppi ja Matkus)
- Kaupan kehittämiskohteet (ks. kohta 3.3) ja niiden sijoittumisalueet (Haapaniemi, Pitkälahti, Hiltulanlahti, Matkuksen alue, Päiväranta ja Petosenmäki)

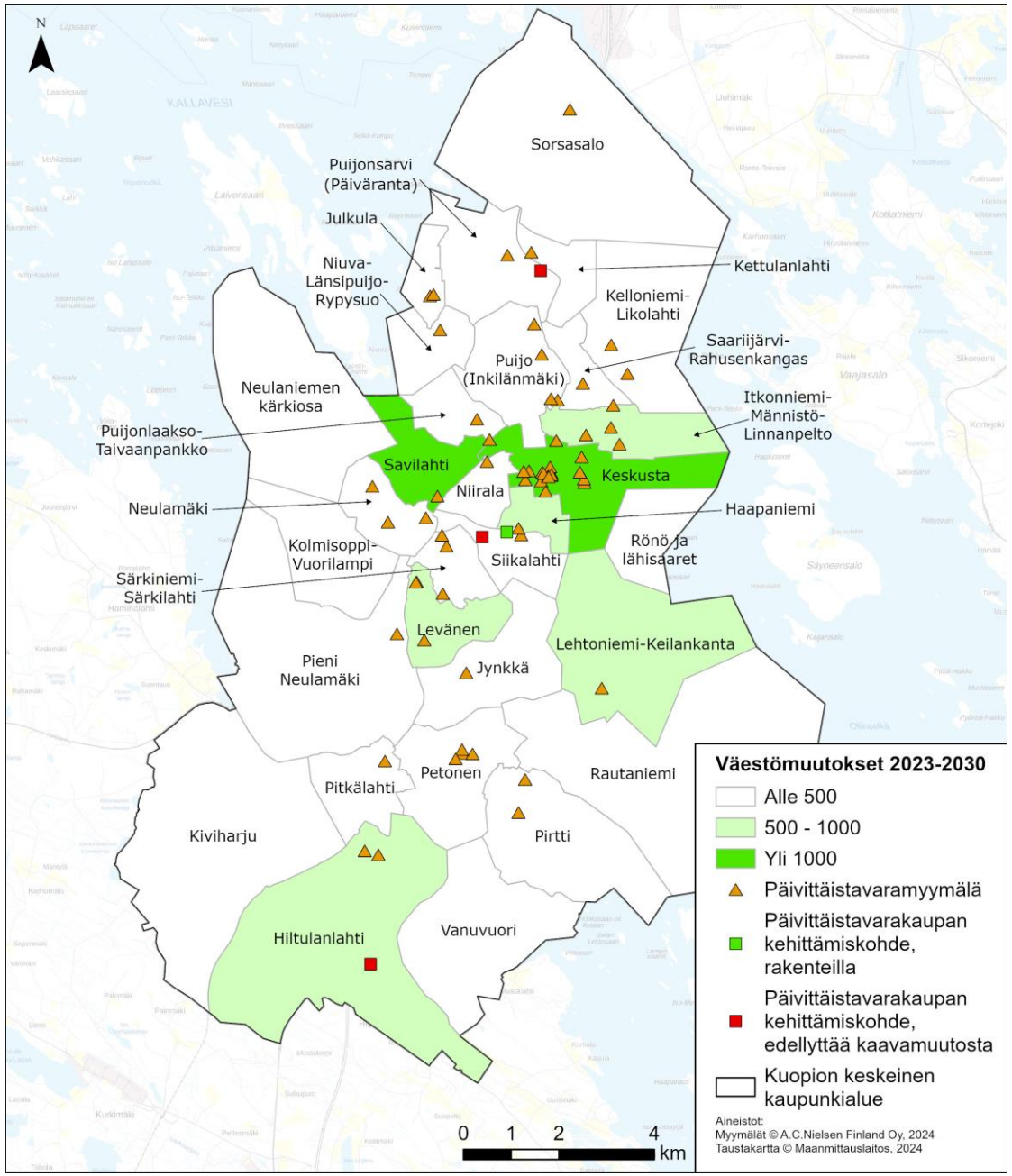
Väestökehitykseltään potentiaalisina alueina voidaan pitää yli 1 000 asukkaan väestölisäysalueita (kuva 17). Väestönkasvultaan selkeästi suurimmat tilastoalueet aikavälillä 2023 - 2030 ovat keskusta ja Savilahti (kummallakin alueella noin 2 000 uutta asukasta). Ne ovat myös ainoita alueita, joilla väestölisäys on yli 1 000 asukasta. Väestönkasvu vuoteen 2040 on suurinta Savilahdessa (noin 3 500), Keskustassa (noin 3 200), Haapaniemessä (noin 1 300) ja Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alueella (noin 1 000).

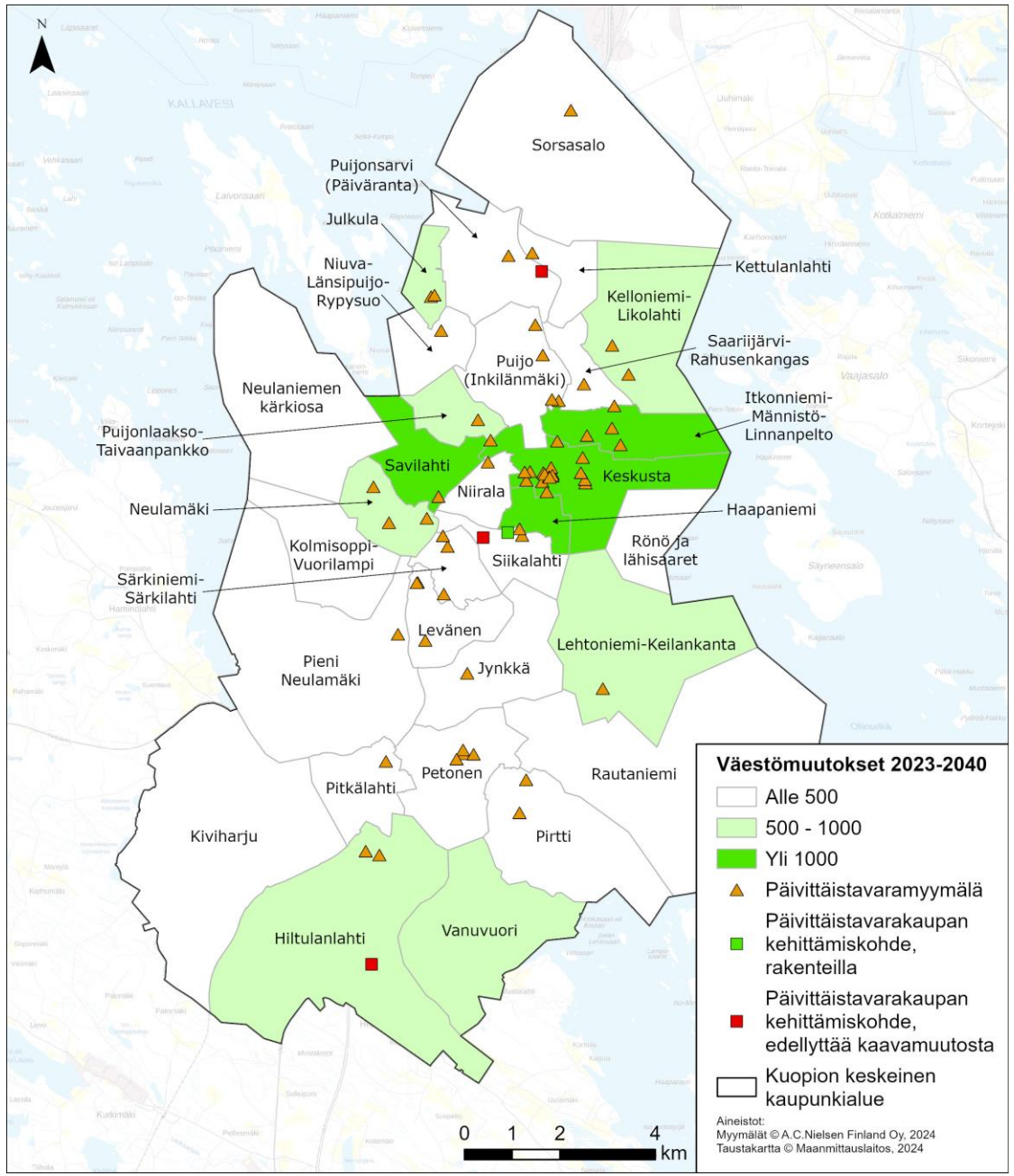
Edellä esitetyt väestönkasvuluvut eivät ole kaupungin virallisia väestöennusteita/suunnitteita, vaan tätä työtä varten kaupungin toimesta laadittuja arvioita, jotka perustuvat asuntotuotantopotentiaaliin. Vanuvuoren väestömäärä tulee kasvamaan merkittävästi osayleiskaavan toteutumisen myötä, mutta se ajoittuu tämän työn tarkasteluajanjakson ulkopuolelle.

Vuoteen 2040 mennessä väestönkasvultaan 500 - 1 000 asukkaan alueita ovat Levänen, Hiltulanlahti, Haapaniemi, Lehtoniemi, Vanuvuori, Neulamäki, Kelloniemi, Puijonlaakso ja Julkula. Väestölisäys ei välttämättä mahdollista päivittäistavarakaupan uusperustantaa kaikilla alueilla. Kaupan palveluverkon kehittämistä on kuitenkin tarkasteltava keskeisen kaupunkialueen muodostamana kokonaisuutena, jolloin myös näille alueille on varattava mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan kehittymiseen.



Kuva 16. Tarkastelualueet ja -kohteet.





Kuva 17. Keskeisen kaupunkialueen päivittäistavaramyymälät 2023 (Nielsen IQ), päivittäistavarakaupan kehittämiskohteet sekä väestömuutos 2023-2030 ja 2023-2040 tilastoalueittain. Pitkälahden hypermarket-kehittämiskohde ei ole kartalla, koska siihen ei sisälly uutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa.

SITOWISE

Tarkastelualueiden nykyinen kaupan tarjonta

Kuopion keskusta on koko maakunnan keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittymä. Keskustassa sijaitsee runsaasti ja monipuolisesti erilaisia kaupan palveluita erityisesti toria ympäröivissä kortteleissa ja kauppakeskuksissa, mutta myös katutason kivijalkaliiketiloissa laajemmalla alueella. Keskustan (ruutukaavakeskustan ja ydinkeskustan torikorttelien) kaupan rakennetta tarkastellaan luvussa 6.

Päivärannassa toimii vuonna 2003 valmistunut K-Citymarket. Alueelle on esitetty toista hypermarkettia, joka sijoittuisi hotelli Iso-valkeisen alueelle junanradan toiselle puolelle noin kilometrin etäisyydelle nykyisestä hypermarketista.

Haapaniemen nykyisiä päivittäistavarakaupan toimijoita ovat S-market ja Lidl. Haapaniemessä on lisäksi mm. tilaa vaativan erikoiskaupan ja auto-kaupan toimijoita. Alueelle on rakenteilla uusi hypermarket ja suunnitteilla on yksi laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde. Lisäksi harkinnassa on kaksi muuta laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohdetta.

Savilahden alueen ankkuritoimintoja ovat mm. Prisma, Gigantti, Tokmanni ja Power. Alueella sijaitsee lisäksi useita auto- ja rautakauppoja.

Leväsellä toimii Kauppapaikka Herman, jonka ankkuriyrityksiä ovat K-rauta, Rusta, Fixus, Rexel, Stadium Outlet, Yamaha Center, Are ja Ruoto. Kauppakeskuksessa on myös käytettyjen tavaroiden myymälöitä sekä konditoria- ja kahvilapalveluja. Leväsen alueella toimii lisäksi mm. Biltema ja Puuilo.

Kauppakeskus Kolmisopen ankkuriyrityksiä ovat K-Citymarket, Tokmanni ja huonekalumyymälä. Vuonna 2023 kauppakeskuksessa oli vuokrattavia liiketiloja yhteensä noin 21 000 m^2. Kävijämäärä oli noin 2,3 miljoonaa ja myynti noin 78 miljoonaa euroa (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2024). Kauppakeskuksen lisäksi alueella toimii mm. auto- ja rautakauppoja.

Vuonna 2012 avatun Matkuksen kauppakeskuksen ankkureina ovat IKEA, XXL, H&M, Budget Sport, K-Supermarket, Stadium, Clas Ohlson, Kekäle, Normal ja Rituals. Erilaisia liikkeitä on yhteensä lähes 80. Kauppakeskuksessa on vuokrattavia liiketiloja yhteensä noin 30 000 m^2 ja Ikea mukaan lukien yhteensä noin 65 000 m^2. Kauppakeskuksen kävijämäärä vuonna 2023 oli noin 2,9 miljoonaa ja myynti noin 99 miljoona euroa (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2024). Matkuksen alueelle sijoittuu laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde.

Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alueella sijaitsee nykyisin K- ja S-ryhmien marketit.

Pitkälahden alueella toimii nykyisin mm. S-market, ABC-liikenneasema sekä auto-, autotarvike ja huoltoliikkeitä. Aiemmin alueella toimi Kodin Terra. Pitkälahteen on esitetty uutta hypermarkettia ABC-liikenneaseman, entisen Kodin Terran ja S-marketin tilalle.

Petosen alueen nykyisiä päivittäistavarakaupan toimijoita ovat Lidl, K-Supermarket ja S-market. Petosenmäkeä tutkitaan mahdollisena tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteena

Hiltulanlahden alueella ei nykyisin ole kaupan palveluja. Alueelle sijoittuu päivittäistavarakaupan kehittämiskohde

5.2 Kaupan kehittämiskohteiden vaikutusten arviointi

Liiketilan lisätarve suhteessa mitoitukseen

Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi kaupan hankkeiden ja väestönkasvultaan potentiaalisten alueiden mahdollistama kaupan mitoitus tulee. Keskeisen kaupunkialueen liiketilan laskennallinen lisätarve vuosiin 2030 ja 2040 on seuraava:

- Päivittäistavarakauppa
  - vuoteen 2030 noin 11 000 k-m^2
  - vuoteen 2040 noin 24 000 k-m^2
- Keskustahakuinen erikoiskauppa
  - vuoteen 2030 noin 15 000 k-m^2
  - vuoteen 2040 noin 34 000 k-m^2
- Tilaa vaativa erikoiskauppa
  - vuoteen 2030 noin 12 000 k-m^2
  - vuoteen 2040 noin 26 000 k-m^2
- Erikoiskauppa yhteensä
  - vuoteen 2030 noin 27 000 k-m^2
  - vuoteen 2040 noin 60 000 k-m^2

Liiketilatarvelaskelmassa käytetään koko Kuopion sijasta keskeisen kaupunkialueen liiketilatarvetta, jotta myös kaupungin muille alueille jää laskennallista kehittämisvaraa (”keskeinen kaupunkialue ei vie kaikkea tarvittavaa liiketilaa”). Valtaosa koko kaupungin liiketilatarpeesta kohdistuu kuitenkin keskeiselle kaupunkialueelle, sillä sen osuus kokonaisliiketilatarpeesta on lähes 100 % vuoteen 2030 ja noin 95 % vuoteen 2040. Liiketilaa mahdollistavana tekijänä otetaan lisäksi soveltuvin osin huomioon Kuopioon muista kunnista virtaavan ostovoiman vaikutus.

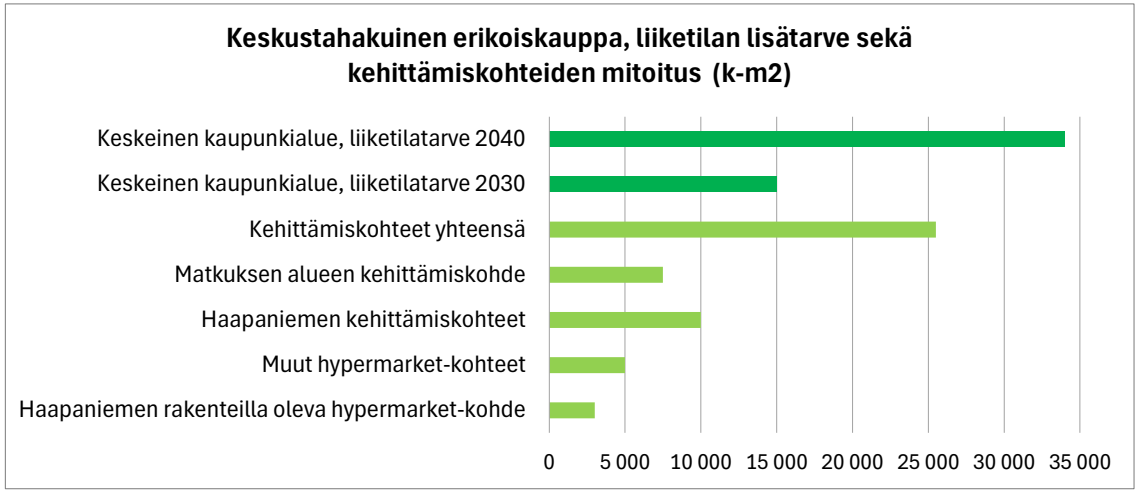
Hypermarket-kohteiden yhteenlaskettu *päivittäistavarakaupan* uusi kerrosala on noin 8 000 k-m^2, josta noin puolet sijoittuu Haapaniemeen rakenteilla olevaan hypermarkettiin. Keskeisen kaupunkialueen päivittäistavarakaupan liiketilatarve vuoteen 2030 on noin 3 000 k-m^2 suurempi kuin hypermarket-kohteiden mitoitus (kuva 18). Kun mukaan lasketaan myös Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohteen ja Haapaniemeen sijoittuvan laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan/päivittäistavarakaupan kehittämiskohteen päivittäistavarakaupan mitoitukset, yhteensä noin 6 000 k-m^2, vuoden 2030 liiketilatarve ei kata päivittäistavarakaupan kokonaismitoitusta. Ylimitoitusta on noin 3 000 k-m^2.

Koska Haapaniemen hypermarket on jo toteutusvaiheessa, muiden kehittämiskohteiden käytettäväksi vuoden 2030 liiketilatarpeesta jää noin 7 000 k-m^2. Jos oletetaan, että esimerkiksi Päivärannan hypermarket-kohde ja Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde toteutuisivat, jo tämä täyttäisi käytännössä koko päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen 2030. Keskustaan, asuinalueille, eikä myöskään Haapaniemen kehittämiskohteen päivittäistavarakauppaan jäisi kehittämisvaraa. Sen sijaan vuoteen 2040 laskettu liiketilatarve kattaa kaikkien kehittämiskohteiden yhteenlasketun päivittäistavarakaupan mitoituksen. Keskustan ja asuinalueiden kehittämiseen jää lisäksi noin 10 000 k-m^2.

Kuva 18. Keskeisen kaupunkialueen liiketilan lisätarve päivittäistavarakaupassa sekä päivittäistavarakaupan kehittämiskohteiden mitoitus (k-m^2).

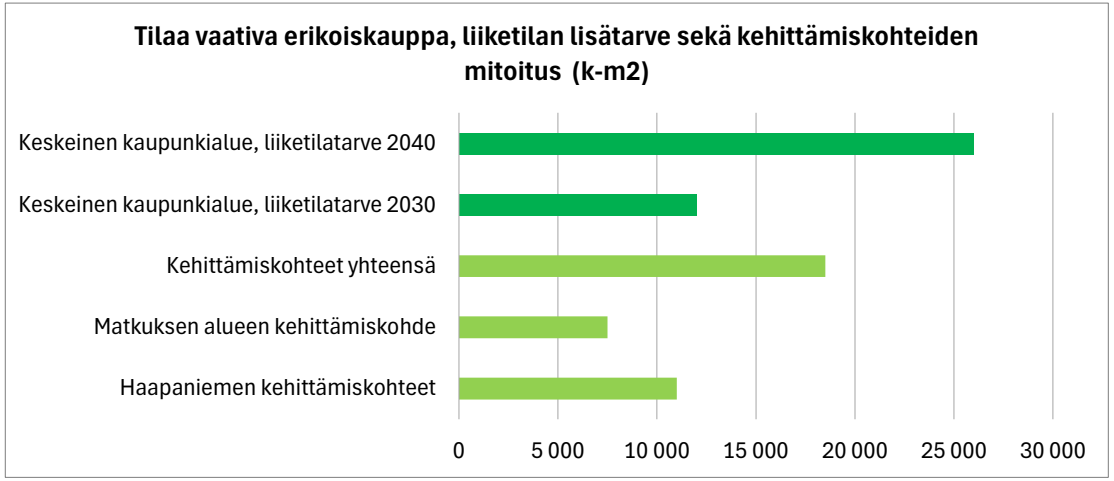
Keskustahakuisessa erikoiskaupassa hypermarket-kohteiden kerrosala on noin 8 000 k-m², Haapaniemen laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteiden keskustahakuisen kerrosalan osuus yhteensä noin 10 000 k-m² ja Matkuksen alueen laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteen mitoitus keskustahakuisen erikoiskaupan osalta noin 7 500 k-m² (kuva 19). Yhteenlaskettuna kehittämiskohteiden mitoitus on noin 25 500 k-m², josta Haapaniemen rakenteilla olevaan hypermarket-kohteeseen sijoittuu noin 3 000 k-m².

Kun keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve vuoteen 2030 on noin 15 000 k-m² ja tästä vähennetään Haapaniemen hypermarket-kohteen kerrosala, muiden kehittämiskohteiden käyttöön jää noin 12 000 k-m². Muiden kohteiden mitoituksen ollessa noin 22 500 k-m², laskennallinen ylitarjonta on noin 10 500 k-m². Vuoteen 2040 laskettu liiketilan lisätarve kattaa kaikkien kehittämiskohteiden kerrosalamitoituksen ja muille alueille/mahdollisiin muihin kehittämiskohteisiin jää kehittämisvaraa noin 8 500 k-m².



Kuva 19. Keskeisen kaupunkialueen liiketilan lisätarve keskustahakuisessa erikoiskaupassa sekä kehittämiskohteiden mitoitus (k-m²).

Tilaa vaativaa erikoiskauppaa tarkasteltaessa Matkuksen alueelle sijoittuvan laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteen mitoitus tilaa vaativan erikoiskaupan osalta on noin 7 500 k-m² ja Haapaniemen kehittämiskohteiden kerrosala yhteensä noin 11 000 k-m². Yhteenlasketuna tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitukseksi tulee noin 18 500 k-m². Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarve vuoteen 2030 on noin 12 000 k-m², jolloin ylimitoitusta on noin 6 500 k-m² (kuva 20). Liiketilan lisätarve vuoteen 2040 kattaa kaikkien kehittämiskohteiden mitoituksen.



Kuva 20. Keskeisen kaupunkialueen liiketilan lisätarve tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä kehittämiskohteiden mitoitus (k-m²).

Väestönkasvultaan potentiaalisten alueiden ostovoiman kasvu ja siitä johdettu liiketilan laskennallinen lisätarve päivittäistavarakaupassa on seuraava:

- Keskusta
    - 2030 noin 2 000 k-m^2
    - 2040 noin 4 000 k-m^2
- Savilahti
    - 2030 noin 1 000 k-m^2
    - 2040 noin 2 500 k-m^2
- Haapaniemi
    - 2030 noin 1 000 k-m^2
    - 2040 noin 1 500 k-m^2
- Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto
    - 2030 noin 1 000 km^2
    - 2040 noin 1 500 k-m^2

Kooltaan 1 000 - 2 500 k-m^2:n myymälät ovat päivittäistavarakaupan myymäläluokitukseltaan isoja supermarketteja. Laskennallisesti Savilahteen, Haapaniemeen ja Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alueelle voisi kullekin sijoittua yksi iso supermarket ja keskustaan kaksi.

Kaupan kehittämiskohteet alue- ja yhdyskuntarakenteessa

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Aluerakennetasolla Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaupan palvelujen kehittäminen parantaa alueen kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Pohjois-Savon kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Pitkälahden ja Päivärannan hypermarket-kohteet, Matkuksen alueelle sijoittuva laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde ja Petosenmäen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde jatkavat Kuopiossa jo toteutunutta yhdyskuntarakenteellista kehitystä, jossa kaupan suuryksiköitä sijoittuu valtatien varteen. Kehittämiskohteet sijoittuvat etäälle Kuopion keskustasta ja erilleen nykyisen yhdyskuntarakenteen painopistealueista vahvistaen rakenteen hajautumista. Kyse ei kuitenkaan ole uusista kaupan suuryksiköistä uusilla kaupan toimintaan tulevilla alueilla, sillä niin Päivärannassa, Pitkälahdessa kuin Matkuksessakin on jo pitkään ollut merkittävää kaupan toimintaa.

Pitkälahden ja etenkin Päivärannan hypermarket-kohteen ja Matkuksen alueen kehittämiskohteen osalta varsinaista yhdyskuntarakenteessa tapahtuvaa muutosta oleellisempaa on se, että asiointimatkat väestön painopistealueilta uusiin suuryksiköihin lisääntyvät. Käytännössä tämä merkitsee henkilöautoliikenteen määrän lisääntymistä, koska alueet eivät ole hyvin saavutettavissa muilla kulkumuodoilla. Liikennemäärän kasvu on todennäköisesti merkittävä. Kasvavan liikenteen myötä myös liikenteen päästöt lisääntyvät. Kuopion pohjoisosista ja Siilinjärveltä Päivärannassa asioitaessa liikennesuorite (ajokilometrit) saattaa kuitenkin myös vähentyä siltä osin, kuin omaa kaupan kanta-asiakaskorttia suosiville on tarjolla myymälä aiempaa lähempänä.

Petosenmäen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde sijoittuu irralleen nykyisestä yhdyskuntarakenteesta. Kohteella ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävää liikennettä lisäävää vaikutusta, koska tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvoin ja pohjoisesta tultaessa alue on samalla suunnalla Matkuksen kauppakeskuksen kanssa, jonne suuntautuu joka tapauksessa merkittävästi asiointiliikennettä.

Haapaniemen kehittämiskohteiden mahdolliset uudet myymälät sijoittuvat parhaiten jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ne ovat hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös muilla kulkumuodoilla. Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde tulee toteutuessaan palvelemaan paitsi alueen nykyistä väestöä (noin 2 000), myös tulevia asukkaita. Lähialueella ei nykyisin ole päivittäistavaramyymälöitä.

Kaupan palveluverkkoa alueellisena kokonaisuutena katsoen Päivärannan ja Pitkälahden hypermarket-kohteet, Haapaniemen kehittämiskohteet ja Matkusen alueelle sijoittuva laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde yhdessä alueilla jo olevan kaupan toiminnan kanssa heikentäisivät toteutuessaan keskustan asemaa Kuopion kaupallisena pääkeskuksena. Päivärannan ja Pitkälahden hypermarket-kohteet heikentäisivät lisäksi lähialueidensa asuinalueiden kaupan toimintamahdollisuuksia ja Haapaniemen kohteet keskustakaupan toimintamahdollisuuksia. Keskustan ulkopuolisten kehittämiskohteiden haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan voidaan pyrkiä vähentämään kehittämiskohteiden mitoitusta ja kaupan toimialajakoa muuttamalla sekä kohteiden mahdollisen toteuttamisen ajoittamisella.

Keskustan ulkopuolisten asuinalueiden päivittäistavarakauppa

Keskustan ulkopuolisilla väestönkasvultaan potentiaalisilla alueilla (Savilahti, Haapaniemi ja Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto) väestönkasvu luo edellytyksiä päivittäistavarakaupan kehittämiseen. Savilahdessa ja Haapaniemessä tosin on jo hyvät päivittäistavarakaupan palvelut, jotka paranevat Haapaniemessä edelleen uuden hypermarketin myötä. Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alueella päivittäistavarakaupan palvelutarjonnassa on kehittämisen varaa ja väestönkasvu antaa siihen myös mahdollisuuksia. Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde tuo toteutuessaan uuden myymälän alueelle, jossa sellaista ei aiemmin ole ollut.

Mikäli Pitkälahden ja Päivärannan hypermarket-kohteet toteutuvat, ne tulevat vaikuttamaan lähialueidensa (Päiväranta, Petonen) olemassa olevaan päivittäistavarakaupan myymäläverkkoon. Kilpailu kiristyy paitsi kaupan ryhmien, myymälätasolla myös hypermarkettien ja niitä pienempien myymälätyyppien välillä. Kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset kohdistuvat etenkin sellaisiin myymälöihin, joiden on vaikea vastata hypermarkettien tuomaan ”määrä- ja hintakilpailuun” (heikohko kannattavuus ja/tai huonot mahdollisuudet uudistaa myymälää). Vaarana ja uhkakuvana on myymäläverkon osittainen harventuminen.

Savilahden osayleiskaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Savilahden osayleiskaavassa on kaksi kaupan sijoittumisen sallivaa kaavamerkintää (Kuopion kaupunki 2017):

- Kaupallisten palvelujen alue KM. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupan kerrosalaa sallitaan enintään 34 000 k-m^2.
- Kaupallisten palvelujen alue KM-1. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Kaupan kerrosalaa sallitaan enintään 4 000 k-m^2.

Merkittävä osa kaavan sallimasta kaupan enimmäismitoituksesta on jo käytetty. Uuden suuryksiön sijoittumiselle olisi haastavaa löytää riittävästi tilaa. Myöskään markkinoiden kehitys ei puolla uutta suuryksikköä. Mikäli kaikki hypermarket-kohteet toteutuvat, Savilahdessa ei ole toimintaedellytyksiä uudelle hypermarketille ainakaan lähitulevaisuudessa. Myöskään tilaa vaativassa erikoiskaupassa markkinatilanne kehittämiskohteineen ei puolla uusien yksiköiden sijoittumista alueelle. Savilahden väestökehitys ja uusi joukkoliikenteen runkolinja antavat suuryksiköiden sijaan mahdollisuuksia pienimuotoisemmalle päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle.

Kuopion keskustan kauppa

Päivärannan ja Pitkälahden hypermarket-kohteet heikentäisivät keskustan erikoismyymälöiden toimintaedellytyksiä lisäämällä keskustahakuisen erikoiskaupan tarjontaa keskustan ulkopuolella. Päivärannan osalta tilanne ei sinänsä muuttuisi nykyisestä, mutta mahdollisen uuden suuryksikön myötä keskustahakuisen erikoiskupan tuotetarjonta keskustan ulkopuolella vahvistuisi merkittävästi. Näin Päivärannasta muodostuisi entistä vahvempi kilpailija keskustakaupalle. Pitkälahden hypermarket-kohde toisi toteutuessaan keskustahakuisen erikoiskaupan osalta uuden kilpailijan keskustalle.

Kummankin hypermarket-kohteen osalta kilpailutilannetta keskustan kanssa tasaa osaltaan se, että hypermarkettien keskustahakuisen erikoiskaupan tuote- ja palvelutarjonta poikkeaa Kuopion keskustan erikoisliikkeiden tarjonnasta. Keskustasta ja hypermarketeista haetaan osittain erilaisia tuotteita ja palveluja. Matkuksen kauppakeskukseen verrattavissa olevaa keskustakaupan ja keskustapalvelujen kilpailijaa hypermarketeista ei tule. Tästä huolimatta Pitkälahden ja Päivärannan kohteet tulisivat toteutuessaan haastamaan keskustan erikoiskauppaa, ja todennäköisesti kysyntää siirtyisi pois keskustasta uusiin hypermarketteihin.

Päivittäistavarakaupassa Pitkälahden ja Päivärannan hypermarket-kohteet lisäävät merkittävästi kilpailua keskustan kanssa. Hypermarketeissa asioimaan tottuneille on entistä enemmän valinnanvaraa ja vahvistuva myymälätarjonta houkuttelee myös uusia asiakkaita pois keskustasta. Tämä vahvistaa keskustasta ulos virtaavaa ostovoimaa ja heikentää keskustakaupan toimintaedellytyksiä.

Päivärannassa tilanne ei muuttuisi oleellisesti siinä mielessä, että alueelle suuntautuu jo nykyisin merkittävästi päivittäistavarakaupan asiointivirtaa. Uusi hypermarket vahvistaisi tätä tilannetta ja heikentäisi myös lähialueensa päivittäistavarakauppojen toimintaedellytyksiä. Vaikutukset ulottuisivat myös Siilinjärvelle ja Kuopion pohjoisempiin osiin. Yhdessä nykyisen hypermarketin kanssa Päivärannasta muodostuisi paitsi entistä houkuttelevampi asiointipaikka, myös houkutteleva sijaintipaikka muille vähittäiskaupan toiminnoille. Siltä osin kuin kyse on muusta kuin tilaa vaativasta erikoiskaupasta, mahdolliset uudet toiminnot lisäisivät entisestään kilpailua keskustakaupan kanssa. Pitkälahden hypermarketin vaikutukset keskustakauppaan olisivat samankaltaiset kuin Päivärannan, mutta päivittäistavarakaupassa muutos nykytilanteeseen verrattuna ei olisi niin suuri (supermarketin päivittyminen hypermarketiksi).

Sijaintinsa vuoksi selkeimmin keskustakauppaan, sekä päivittäistavarakauppaan että erikoiskauppaan, vaikuttaa Haapaniemen rakenteilla oleva hypermarket. Keskustahakuisen erikoiskaupan osalta tilanne on verrattavissa edellä kuvattuun Päivärannan ja Pitkälahden mahdollisten hypermarkettien vaikutukseen, mutta läheisyytensä vuoksi voimakkaampana. Tässä on kyse nimen omaan kaupallisista vaikutuksista, ei kaupan saavutettavuudesta kaikilla kulkumuodoilla, joka Haapaniemessä on Pitkälahtea ja Päivärantaa parempi. Uusi hypermarket haastaa vahvasti keskustan erikoiskauppaa. Myös päivittäistavarakaupassa uusi hypermarket on merkittävä kilpailija keskustan myymälöille. Uusi suuryksikkö muuttaa kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, etenkin lyhyellä tähtäimellä.

Kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin pieniin supermarketteihin ja niitä pienempiin myymälöihin. Keskustan nykyinen päivittäistavarakauppa voi vastata hypermarketin kilpailuun toimintaansa kehittämällä, mahdollisuuksien mukaan tiloja laajentamalla, sijaintipaikkaa vaihtamalla tai nykyisen myymälän korvaavalla myymälällä. Parhaat kilpailumahdollisuudet hypermarketin kanssa ovat isoilla ajanmukaisilla supermarket-tason myymälöillä.

Haapaniemeen sijoittuvien laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteiden vaikutus keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiin riippuu kaupan toimintojen painotuksista. Mikäli painotus olisi tilaa vaativassa erikoiskaupassa, kilpailuasetelmaa keskustamyymälöiden kanssa ei syntyisi. Mikäli painotus olisi laajassa tavaravalikoimassa, kilpailuasetelma syntyisi. Koska näistä kohteista ei ollut käytettävissä tarkempia tietoja erikoiskaupan laadun painotuksista, vaikutusten merkittävyyttä ei voitu arvioida. Haapaniemen laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan/päivittäistavarakaupan kehittämiskohteeseen sijoittuva päivittäistavarakauppa lisäisi merkittävästi myös keskustan päivittäistavarakauppaan kohdistuvaa kilpailua. Yhdessä Haapaniemen uuden hypermarketin kanssa tilanteesta muodostuisi hyvin haastava keskustan nykyiselle päivittäistavarakaupalle.

Kaupan laadun painottumisesta ei ollut käytettävissä tietoa myöskään Matkuksen alueelle sijoittuvasta laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteesta. Tästä riippumatta kohteella tulisi toteutuessaan olemaan merkittävää heikentävää vaikutusta keskustakaupalle, koska keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääntyminen Matkuksen alueella vahvistaisi Matkuksen kauppakeskuksen jo ennestään vahvaa vetovoimaa.

Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuuteen merkittävästi vaikuttavaa tekijää, päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena. Päivärannan ja Pitkälahden hypermarket-kohteet eivät toisi muutosta päivittäistavarakaupan palveluverkon fyysiseen saavutettavuuteen (eivät parantaisi eivätkä heikentäisi nykytilannetta millään kulkumuodolla. Kummallakin alueella on jo nykyisin hyvät päivittäistavarakaupan palvelut ja ne ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla, mutta eivät muilla kulkumuodoilla. Henkilöautolla asioiville koettu saavutettavuus sen sijaan paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa.

Pitkälahden ja Päivärannan mahdolliset uudet hypermarketit heikentäisivät toteutuessaan lähialueidensa kaupan palvelujen kokonaissaavutettavuutta, mikäli pienmyymäläverkko ei säilyisi ennallaan Petosessa/Pyörössä sekä Päivärannan asuntoalueella, Pihlajalaaksossa, Inkilänmäessä, Saarijärvellä ja Kelloniemessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Päivärannan ja Pitkälahden hypermarket-kohteet sijoittuvat henkilöautolla hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan. Ne eivät kuitenkaan sijoitu asutukseen nähden keskeisesti, ja potentiaalisia jalan tai pyörällä liikkuvia asiakkaita on vähän. Lisäksi hypermarkettien tavanomainen lähiympäristö pysäköintikenttineen ei houkuttele liikkumaan jalan. Kaupassakäynti julkisella liikenteellä on periaatteessa mahdollista, mutta käytännössä hyvin haastavaa. Kun tarkastellaan pyrkimystä kestävien kulkumuotojen käytön edistämiseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen tasapuolisesti kaikkien väestöryhmien (myös autottomat ja iäkkäät kotitaloudet) kannalta, Pitkälahden ja etenkään Päivärannan kohde eivät edistä näitä tavoitteita.

Päivärannan hypermarket-kohteen osalta saavutettavuutta heikentävänä tekijänä on myös lähialueen liikenneympäristö. Nykyisen hypermarketin ja mahdollisen uuden hypermarketin välissä on rautatie ja joukkoliikenteen reitit kulkevat nykyisen hypermarketin puolella. Kevyt- ja joukkoliikennesaavutettavuuden parantaminen edellyttäisi mittavia liikenne- ja reittijärjestelyjä.

Haapaniemen rakenteilla oleva hypermarket sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja myös muuten kuin henkilöautolla hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan. Fyysisen saavutettavuuden paranemisen lisäksi myös koettu saavutettavuus paranee palvelutarjonnan kasvun myötä.

Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde parantaa merkittävästi sekä koettua että fyysistä saavutettavuutta verrattuna nykytilanteeseen, jossa lähialueella ei ole päivittäistavaramyymälöitä.

5.3 Lähtökohtia kehittämiseen

Keskeisen kaupunkialueen kaupan palveluverkon kehittämisen suuntaa tarkasteltaessa keskeisimmät alueet ovat keskusta, keskustan ulkopuoliset kaupan alueet ja väestönkasvultaan potentiaaliset alueet. Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet on jaettu kaupan hankealueisiin ja selvitysalueisiin sekä muihin nykyisiin kaupan alueisiin. Päivittäistavarakauppa kehittyy potentiaalisten väestönkasvualueiden lisäksi myös kaupungin muilla asuinalueilla, mutta pienimuotoisemmin. Myös näiden alueiden päivittäistavarakaupan verkosto on tärkeä kehittämisen kohde, etenkin muulla kuin autolla liikkumaan pääsevien väestöryhmien kannalta katsottuna.

Tarkastelualueet

Keskustaa kehitetään päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskeisenä sijaintipaikkana. Tämän vuoksi keskustaan tulee varata riittävästi liiketilaa ja mahdollisia sijoittumispaikkoja kaupan kehittymiseen. Tavoitteena on, että keskustan keskeinen kaupallinen rooli pystytään säilyttämään myös tulevaisuudessa. Ruutukaavakeskustan ja ydinkeskustan torikorttelien kaupan kehittämisen lähtökohtia tarkastellaan luvussa 6.

Päivärannan hypermarket-kohde sijoittuu etäälle keskustasta ja väestön sijoittumisen painopistealueista, mutta jo toiminnassa olevan hypermarketin läheisyyteen. Päivärannan alueen kaupallinen asema ja vetovoima asiointipaikkana vahvistuu merkittävästi, mikäli kehittämiskohde toteutuu. Uuden hypermarketin sijoittuminen alueelle tekisi Päivärannasta myös houkuttelevan sijoittumispaikan muulle vähittäiskaupalle.

Myös Pitkälahden hypermarket-kohde sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti epäedulliseen paikkaan, mutta kaupan palveluverkon kehittymisen kannalta kyseessä ei ole uusi, vaan uudistuva yksikkö, johon ei tule lisää päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Mikäli Pitkälahden ja Päivärannan hypermarket-kohteet toteutuvat, ne tulevat heikentämään sekä keskustakaupan että lähialueidensa kaupan toimintaedellytyksiä.

Haapaniemen rakenteilla oleva hypermarket sijoittuu maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen periaatteita noudattaen nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään ja kaikilla kulkumuodoilla hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan. Sijoittuminen keskustan läheisyyteen tuo kuitenkin mukanaan muita hypermarket-kohteita voimakkaamman vaikutuksen keskustakauppaan. Hypermarketin myötä Haapaniemestä kaupan alueena tulee aiempaa houkuttelevampi. Tämä näyttäytyy jo nyt kaupan toimijoiden kiinnostuksena alueen laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteisiin (1 asemakaavoitettu, 2 asemakaavamuutosta edellyttävää).

Matkuksen alueelle sijoittuva laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kohde sijoittuu hypermarket-kohteiden tavoin yhdyskuntarakenteellisesti epäedulliseen paikkaan, mutta Kuopion kaupan rakenteessa asemansa jo vakiinnuttaneen Matkuksen kauppakeskuksen läheisyyteen. Yhdessä kauppakeskuksen kanssa kohde muodostaa entistä vahvemman kilpailijan keskustakaupalle.

Petosenmäessä tutkitaan tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista tälle potentiaalisena pidetylle alueelle. Alueen mitoitus on toistaiseksi avoinna. Savilahti on sekä nykyinen kaupan alue että väestökehitykseltään potentiaalinen kaupan alue. Lisäksi Savilahden osayleiskaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Savilahden potentiaali pienimuotoisemman kaupan sijoittumisalueena tulee vahvistumaan väestökehityksen ja uuden joukkoliikenteen runkolinjan myötä.

Kauppakeskus Kolmisopella, Leväsen kauppapaikka Hermannilla ja Matkuksen kauppakeskuksella on kullakin oma vakiintunut asemansa ja roolinsa Kuopion kaupan palveluverkossa. Kauppa kehittyy jatkossakin näillä alueilla.

Väestökasvultaan potentiaalisia alueita (väestölisäys yli 1 000 asukasta vuoteen 2040) ovat edellä mainittujen keskustan, Savilahden ja Haapaniemen lisäksi Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto -alue. Alueen väestönkasvu antaa mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan kehittymiselle.

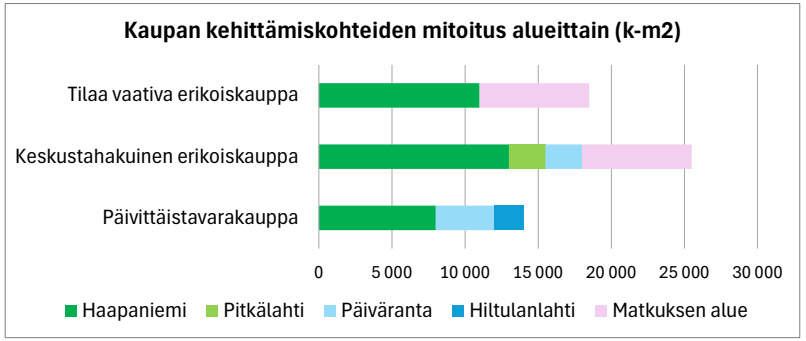
Myös väestökehitykseltään pienemmille asuinalueille tulee antaa mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan kehittymiseen. Varsinaisen uudisrakentamisen sijaan kauppa kehittyy näillä alueilla pitkälti myymälöiden nykyaikaistamisen ja nykyisiä myymälöitä korvaavien myymälöiden kautta. Uuden mitoitettavan liiketilan tarve on tämän vuoksi vähäinen.

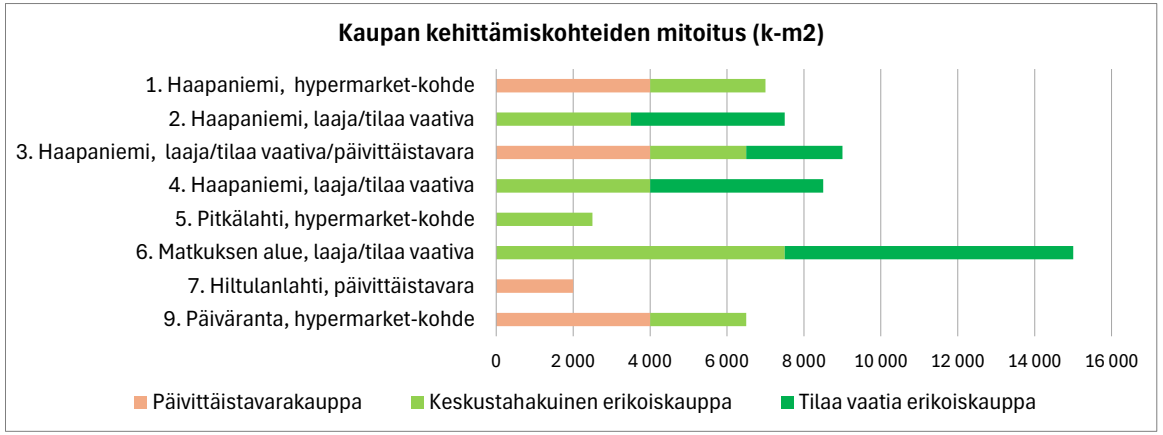
Kaupan kokonaismitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Kaupan kehittämiskohteiden yhteenlaskettu mitoitus on noin 58 000 k-m^2. Tästä on päivittäistavarakauppaa noin 14 000 k-m^2, keskustahakuista erikoiskauppaa noin 25 500 k-m^2 ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 18 500 k-m^2. Alueellisesti tarkastellen eniten kerrosalaa sijoittuu Matkuksen alueelle (noin 15 000 k-m^2) ja Haapaniemeen (noin 32 000 k-m^2). Mitoituksen jakautuminen alueittain sekä kunkin hankkeen ja selvitysalueen mitoitus esitetään kuvassa 21.

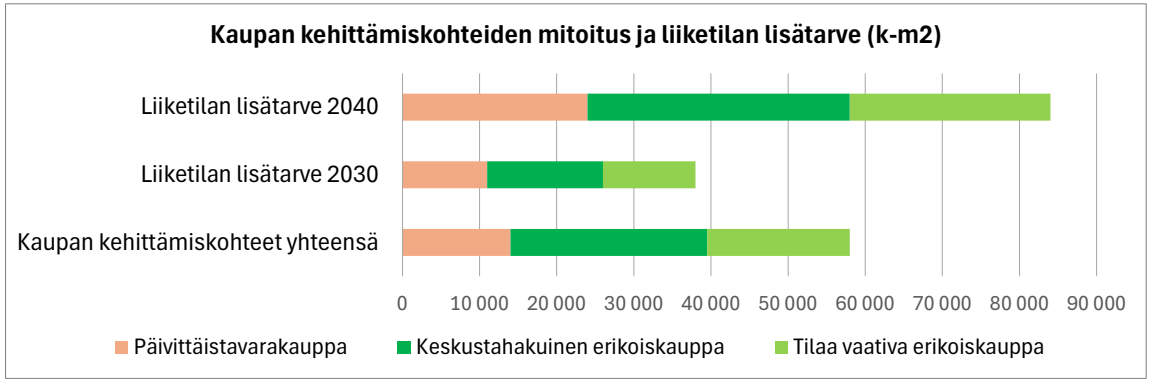
Kehittämiskohteiden päivittäistavarakaupan mitoitus ylittää liiketilan laskennallisen lisätarpeen vuonna 2030 (kuva 22). Toteutuessaan ne siis aiheuttaisivat kaupan kerrosalan ylitarjontaa suhteessa liiketilatarpeeseen. Tämän vuoksi maankäytön suunnittelussa olisi harkittava, minne uutta liiketilarakentamista mahdollistetaan niin asukkaiden kannalta katsottuna (kaupan palveluverkon kokonaisuus) kuin Kuopion keskustan kaupan kehittymismahdollisuuksiin nähden. Vuoteen 2040 mennessä liiketilatarve kattaa mitoituksen. Tilanne on sama myös keskustahakuisen ja tilaa vaativan erikoiskaupan osalta.

Lähitulevaisuudessa mahdollisesti syntyvän ylitarjonnan välttämiseksi maankäytön suunnittelussa olisi hyvä tutkia kehittämiskohteiden mitoitukseen, kaupan tyyppijakoon ja ajoittumiseen liittyviä ratkaisumahdollisuuksia Pitkälahden ja Päivärannan hypermarket-kohteiden, Matkuksen alueen laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteen sekä Haapaniemen kehittämiskohteiden osalta.

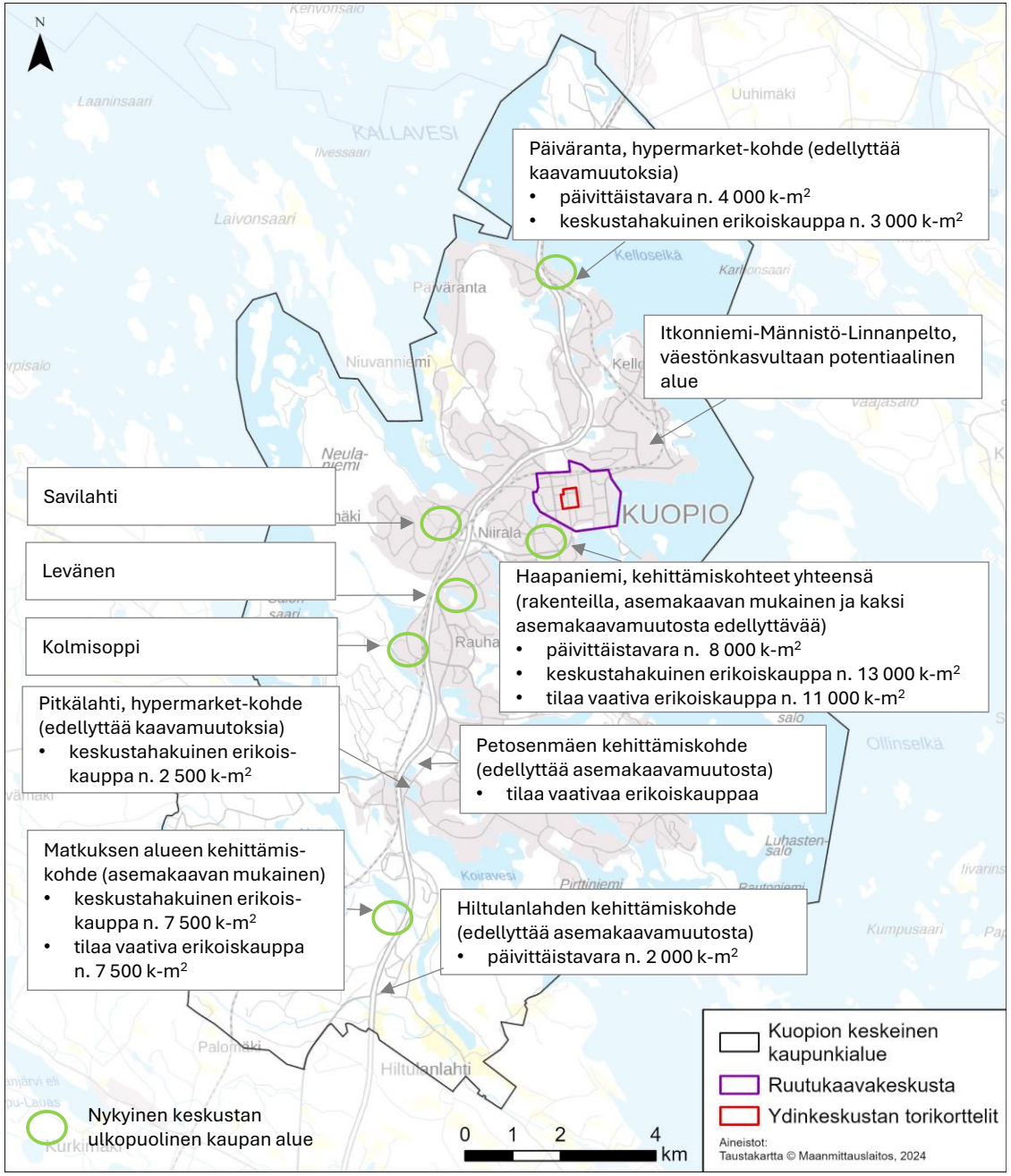




Kuva 21. Kaupan kehittämiskohteiden mitoitus (k-m^2).



Kuva 22. Kehittämiskohteiden mitoitus ja liiketilan lisätarve (k-m^2).



Kuva 23. Tarkasteltavat kaupan kehittämiskohteet ja nykyiset keskustan ulkopuoliset kaupan alueet.

SITOWISE

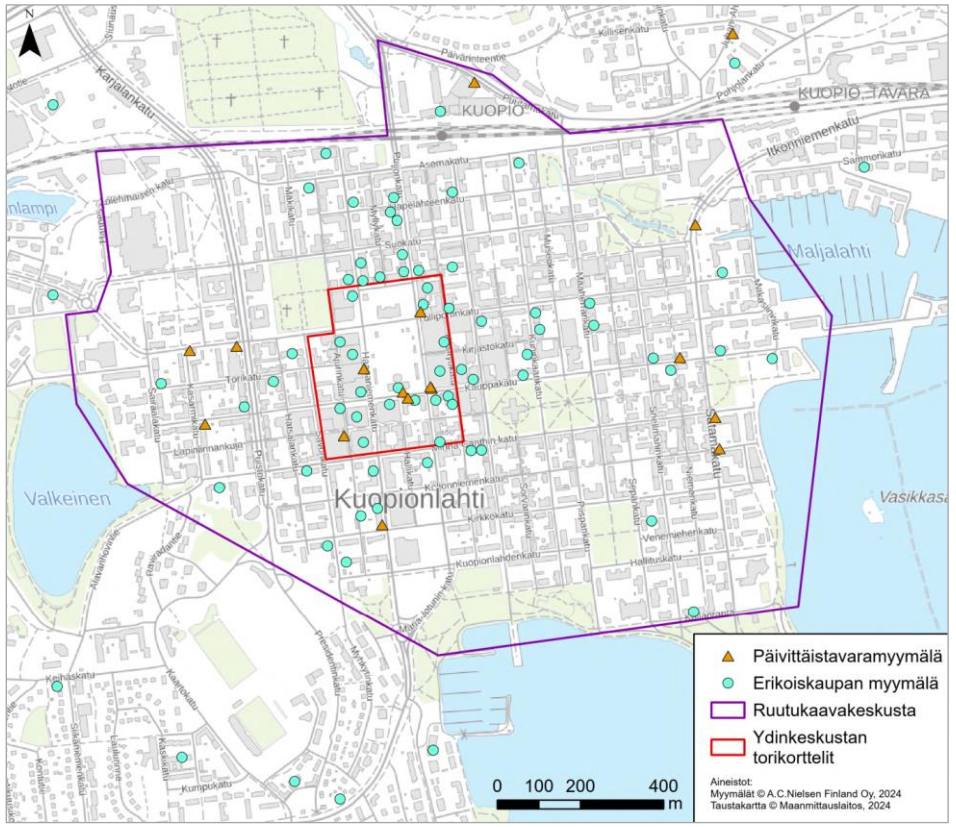
6 Ruutukaavakeskusta ja ydinkeskustan torikorttelit

6.1 Nykytilanne ja kehittämisen haasteita

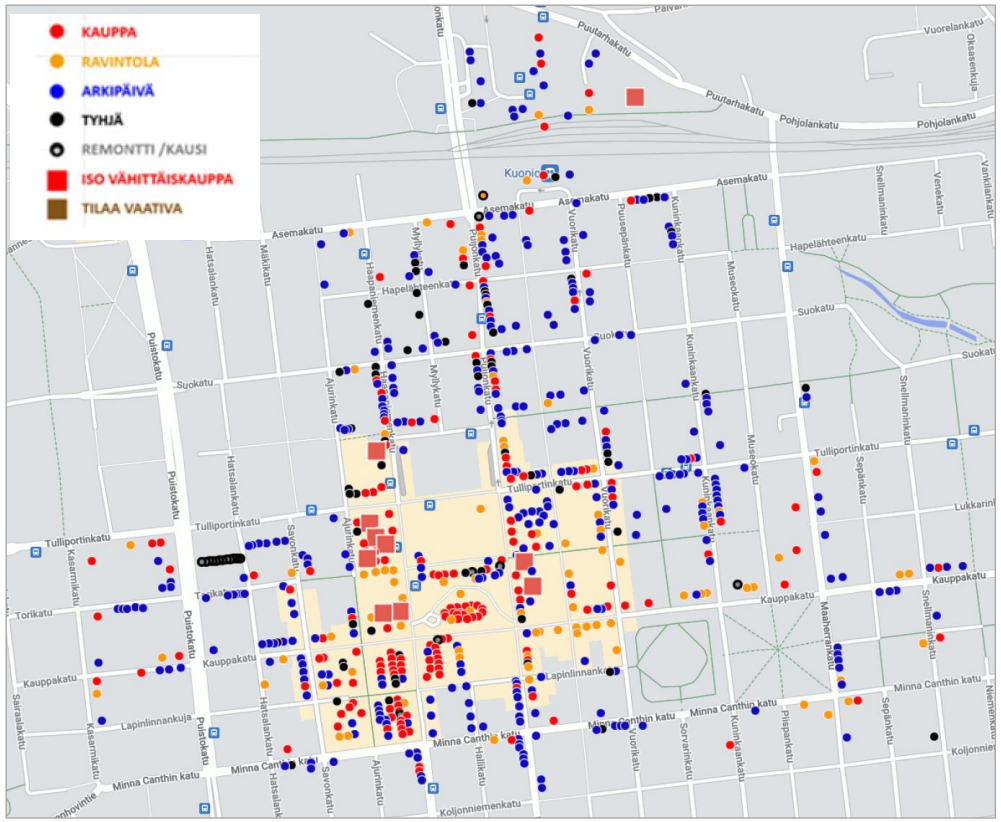
Ruutukaavakeskustan alueella toimi vuonna 2023 neljä isoa supermarkettia, yksi pieni supermarket ja neljä valintamyymälää (kuva 24). Keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä alueella oli 96 vuonna 2022. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla.

Erikoiskaupan todellinen myymälämäärä on edellä mainittua suurempi, koska kauppakeskuksissa ja kauppahalleissa toimivat yksittäiset myymälät eivät erotu omiksi yksiköikseen Tilastokeskuksen myymäläluokituksessa. Tätä kuvaa hyvin se, että jo yksin Torin länsireunan asemakaavamuutosalueelle (ks. kohta 2.2) sijoittuu kaupungin yritysrekisterin mukaan noin 120 palvelua tai yritystä (Kuopion kaupunki 2022).

Kaupallisten palvelujen liiketiloja keskustassa oli yhteensä 365 vuonna 2023 (kuva 25). Painopiste oli kauneus- ja hyvinvointipalveluissa (143), joista valtaosa oli parturi-kampaamoja ja kauneushoitoloita sekä muissa kaupallisissa palveluissa (114). Muista kaupallisista palveluista valtaosa oli pankki-, vakuutus-, isännöinti- ja lakipalveluja. Kahviloita ja ravintoloita keskustassa oli 91, viihde- ja vapaa-ajan palvelujen liiketiloja 17, hotelleja 5 ja toimistoja ym. yhteensä 41 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2023). Liiketilojen toimialoittainen jakautuminen esitetään tarkemmin liitteessä 1.



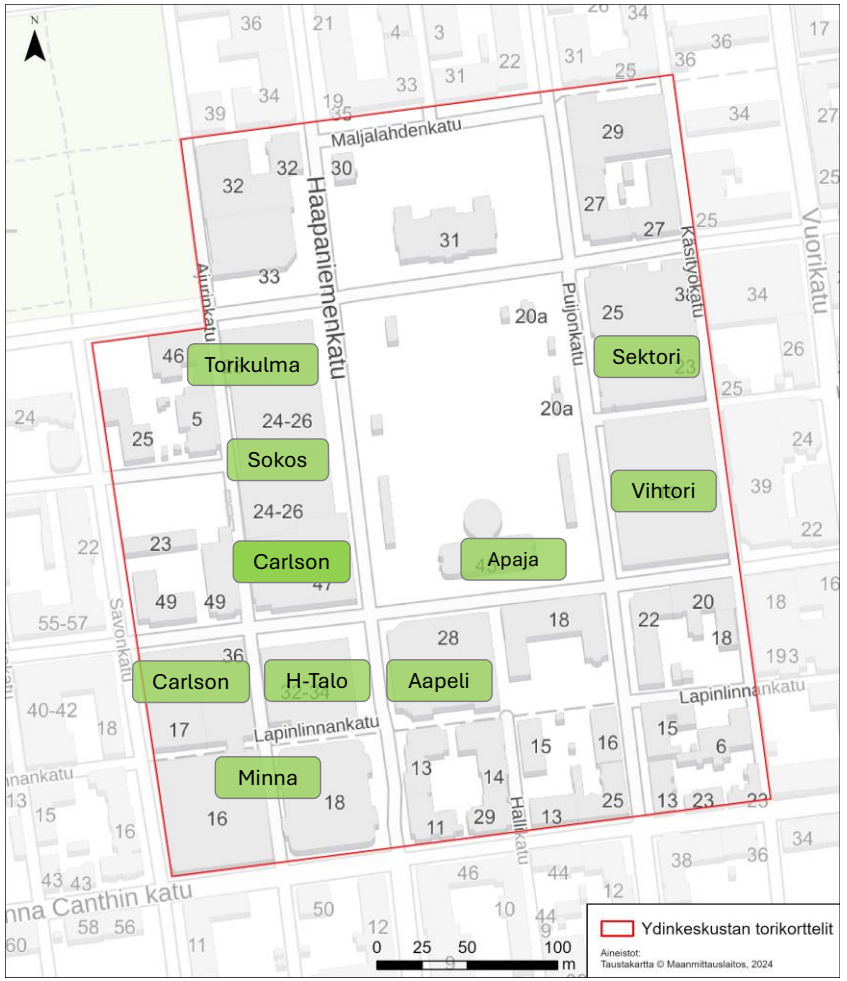
Kuva 24. Päivittäistavaramyymälät 2023 (Nielsen IQ) ja erikoiskaupan myymälät 2022 (Tilastokeskus).



Kuva 25. Keskustan kaupalliset palvelut (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi 2023).

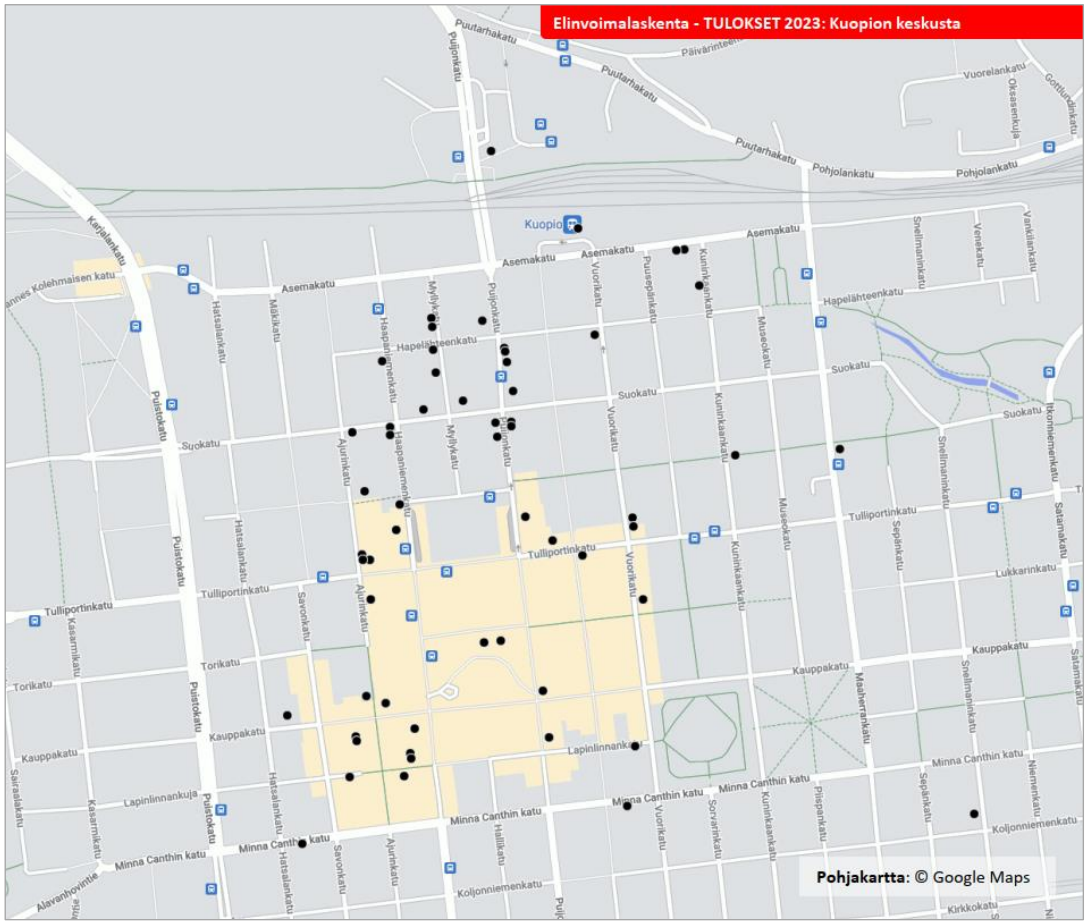
Kuopion keskustan kaupallinen ydin sijoittuu toria ympäröiviin kortteleihin, joissa sijaitsevat keskustan kauppakeskukset, tavaratalot ja merkittävä osa kivijalkamyymälöistä. Ydinkeskustan torikorttelien alueella toimii kaksi isoa supermarkettia ja yksi valintamyymälä. Supermarketit sijaitsevat torin länsi- ja itäpuolella (S-market Sokoksella ja K-Supermarket Vihtorissa). Torikorttelien tavarataloja ja kauppakeskuksia ovat

- Carlson ja Sokos
- Kauppakeskus Aapeli
- Kauppakeskus Apaja
- Kauppakeskus H-talo
- Kauppakeskus Vihtori
- Kauppakeskus Sektori
- Kauppakeskus Torikulma
- Minnan kauppa- ja viihdekeskus



Kuva 26. Keskustan kauppakeskukset ja tavaratalot.

Huhtikuussa 2023 Kuopion keskustassa oli tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja yhteensä 58 (kuva 27), mikä vastaa noin 9 %:a liiketiloista. Määrä on sama kuin keväällä 2020 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2023).



Kuva 27. Keskustan tyhjät liiketilat huhtikuussa 2023 TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2023.

Ruutukaavakeskusta torikortteleineen muodostaa monipuolisen kaupan ja kaupallisten palveluiden keskittymän. Yritykset sijoittuvat erityisesti toria ympäröiviin kortteleihin ja kauppakeskuksiin, mutta alueellisesti laajemmin myös katutason kivijalkaliiketiloihin ja erillisiin liikerakennuksiin.

Ruutukaavakeskustan ml. ydinkeskustan torikorttelien kaupan ja kaupallisten palvelujen kehittämiseen liittyy haasteita, joista keskeisimpiä voidaan tiivistetysti kuvata seuraavasti:

- Yhtenäinen Matkuksen kanssa kilpailemaan kykenevä kauppakeskittymä puuttuu
- Toriparkki on liian vähän hyödynnetty mahdollisuus. Pysäköinti on keskustan saavutettavuuden ja houkuttelevuuden keskeinen osatekijä ja siihen liittyy sekä koettuja että fyysiseen toimivuuteen kohdistuvia kehittämistarpeita. Maantasopysäköintipaikkoja on tarjolla, mutta torin lähistöllä ne ovat maksullisia. Ilmaiset pysäköintipaikat sijaitsevat kauempana. Myös toriparkki on maksullista, mutta lisäksi sen käyttöä vähentävät asiakkaiden tottumattomuus maanalaiseen pysäköintiin ja osin puutteelliset yhteydet torin ympäristön kauppakeskuksiin.
- Erilaiset kohtaamispaikat, maksulliset ja maksuttomat, saavat asiakkaat viihtymään ja viipymään keskustassa. Eri ikäisille tarkoitettuja vapaamuotoisia maksuttomia sisäkohtaamispaikkoja ja -tiloja (esimerkiksi lasten leikkipaikkoja ja istuskelutiloja) kaivattaisiin lisää.
- Liike-, tapahtuma- ja majoitustiloja keskustassa on, mutta ne eivät kaikilta osin vastaa kysyntään. Ensimmäisen kerroksen liiketiloista on puutetta, etenkin isoista tiloista. Toisen kerroksen tiloja on tarjolla, mutta ne soveltuvat huonosti useiden keskustakaupan ja -palvelujen toimintaan.
- Isojen ja monimuotoisten tapahtumien järjestämiseen soveltuvia tiloja on vähän
- Kaupan ja palvelujen sijoittumisen torikeskeisyys (”jos ei näy torille, ei ole olemassa”) ja toisaalta liiketilojen hajanaisuus torin lähialueen ulkopuolella (ei yhtenäistä kokonaisuutta/kokonaisuuksia) vaikeuttaa yritysten toimintaa keskeiseksi mielletyn alueen ulkopuolella.
- Lähtökohtana asuinrakentamisessa torin ympäristön ulkopuolella tulisi olla ”katutaso ja ensimmäinen kerros liiketiloille, asuminen ylemmäs”. Näistä keskustassa on pulaa, mutta toisen kerroksen liiketiloja on nykyisin vajaakäytöllä.

- Kävelykeskustan toimivuutta edistäisivät tasaisin välimatkoin sijoittuvat hot spotit, jotka herättävät mielenkiintoa ja saavat kulkijat jatkamaan matkaansa (ks. kohta 6.2).
- Tilavuokrat etäämmällä ydinkeskustasta ovat edullisempia, mutta rakennusten/toimitilojen kunto on paikoin heikko. Ydinkeskustan ulkopuolelle tarvittaisiin sekä uutta kivijalkaliiketilaa että korjaavaa rakentamista.
- Sopivien toimitilojen saatavuuden, tilavuokrien ja Matkuksen vuoksi uusien toimijoiden ja etenkin uusien konseptien ja ketjumyymälöiden saaminen keskustaan on haastavaa, mutta ei mahdotonta. Esimerkiksi kauppakeskus Aapelissa toimintansa aloittaneella valtakunnallisestikin suosiota saaneella Normalin myymälällä oli keskustaa piristävä vaikutus.

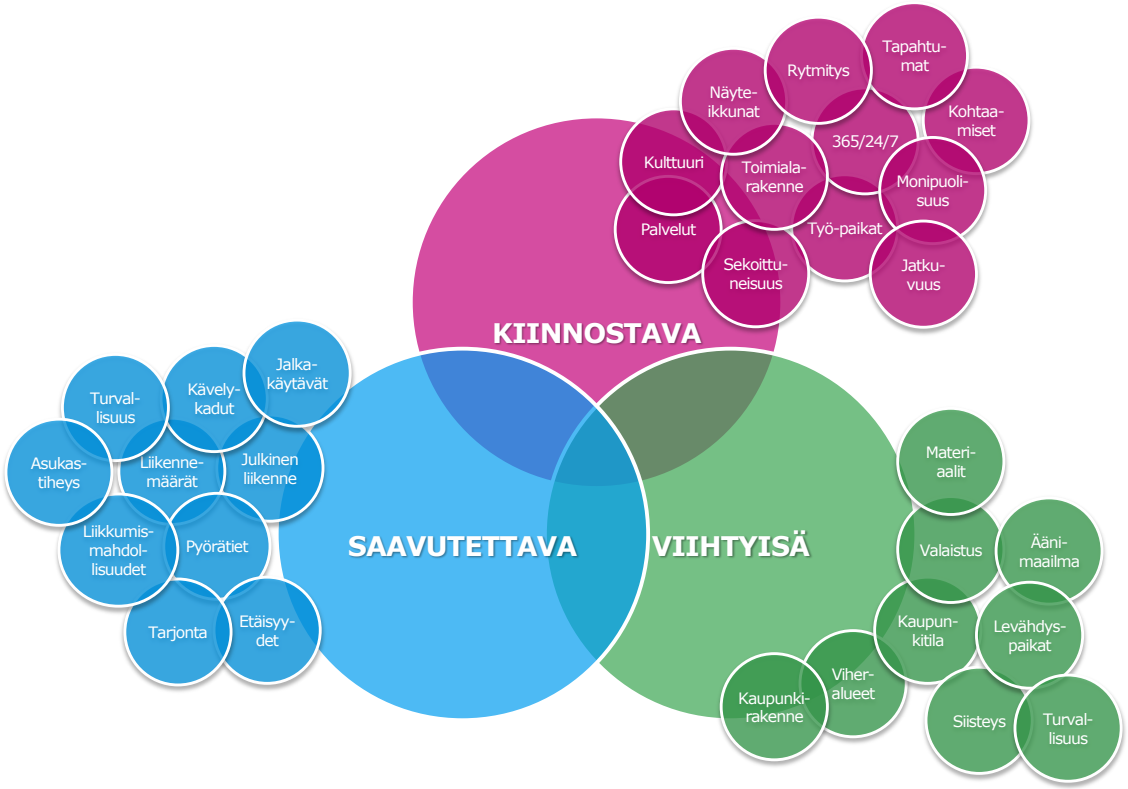
6.2 Keskustan kehittämisessä huomioitavaa

Keskustan kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikokemuksen puolesta tarjota. Mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?

Elinvoimainen kaupallinen keskusta syntyy kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden, vetovoiman ja saavutettavuuden lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen, tapahtumien ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, hyvästä kävely- ja pyöräily-ympäristöstä sekä viihtyisästä kaupunkiympäristöstä erilaisine kohtaamispaikkoineen.

Jalankulkijoiden mielenkiinto ympäristöönsä hiipuu noin 200 metrin jälkeen. Tätä voidaan välttää järjestämällä matkan varrelle mielenkiintoisia katkoksia eli hot spotteja sellaisten välimatkojen päähän toisistaan, että ympäristön mielenkiintoisuus kasvaa uudestaan. Tarkoituksena on nostaa seuraavan matkaosuuden mielenkiintoa ja saada kulkija jatkamaan matkaa eteenpäin.

Hot spotit ovat paikkoja, joissa kulkijalle syntyy siihen sidottu elämys tai kokemus. Hot spotit voivat tuottaa maisemaan tai kaupunkikuvaan liittyviä kokemuksia, jolloin kyseessä ovat usein puistot, rannat, aukiot, torit tai kadut kiintopisteineen. Niihin voidaan liittää myös sosiaalisia kokemuksia, jolloin kyseessä ovat alueet, joissa syntyy paljon ihmisten välisiä kohtaamisia. Hot spotteja voivat tietenkin olla myös mielenkiintoa herättävät kaupat, kioskit, kahvilat, elokuvateatterit jne.



Kuva 28. Hyvän keskustaympäristön elementit (Ramboll 2019).

Kriittisiä tekijöitä rakenteellisesti hyvän ja elämyksiä tuottavan kaupunkikeskustan muodostumisessa ovat verkoston laajuus ja yhtenäisyys sekä paikkojen sijoittuminen tasaisesti koko verkoston alueelle. Monipuolinen koko keskusta-alueelle levittyvä paikkojen järjestelmä on tärkeä suunnittelu- ja kehittämiskohde. Järjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena kehittäen paikkojen välisiä kulkuyhteyksiä sekä suhdetta toisiinsa. Myös uusia paikkoja voidaan luoda lyhentämällä niiden välisiä etäisyyksiä ja näin tuoda kauempanakin sijaitsevia kohteita verkoston osaksi (Ramboll 2019).

Etäisyys muodostuu saavutettavuuden tavoin sekä välimatkasta sekä koetusta etäisyydestä, joihin vaikuttavat matka-aikaa hidastavat tai kulkemista haittaavat tekijät. Myös epäviihtyisäksi koettu kaupunkiympäristö voi lisätä etäisyyden tunnetta. Esimerkiksi kävelykadulla oleva pitkä suljettu näyteikkunasarja voi lisätä tunne-etäisyyttä ja estää hakeutumisen edessäpäin oleviin liikkeisiin (Ramboll 2019).

Palveluiden sijoittuminen useaan kerrokseen pidentää etäisyyden tunnetta moninkertaisesti verrattuna etäisyyden muutoksiin horisontaalisella tasolla. Yhden kerroksen nouseminen vastaa koettuna noin 50 - 100 metrin etäisyyttä katutasolla. Vastaavasti myös suuret tyhjät aukiot ja torit rajoittavat kulkemista kaupunkirakenteessa. Kun aukiolla tai torilla on elämää, ihmisiä ja torimyyjiä, etäisyyden tuntua ei pääse syntymään. Aukion ollessa tyhjä tai pysäköityjen autojen täyttämä sen ylittäminen voidaan kokea liian pitkäksi matkaksi (Ramboll 2019).

Koettua etäisyyttä lisää myös se, jos liikepaikka on rakennuksen kulman takana tai kadun toisella puolella, etenkin jos kadun ylittäminen koetaan hankalaksi tai vaaralliseksi. Kaupan palveluja tarjoavaa katua käytetään usein ainoastaan yhdeltä puolelta, koska kadulla kulkevat ja pysäköidyt autot muodostavat vahvan etäisyyden tunteen, joka muodostuu esteeksi matkan jatkamiselle (Ramboll 2019).

Hyvään kaupunkiympäristöön kytkeytyy kiinteästi tavoite elävästä keskustasta. Elävää keskusta voidaan luonnehtia kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä kulttuurin ja kaupunkielämän keskukseksi, jossa on toimintaa jokaisena viikonpäivänä ja vuodenaikana aamusta iltaan. Elävässä keskustassa myös asutaan, käydään töissä ja viihdytään vapaa-ajalla. Elävä keskusta on hyvin saavutettavissa jalan ja pyörällä (15 minuutin kaupunki), joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.

Kuopion ydinkeskustan tulevaa kehitystä on hahmoteltu Kauppatorin, kaupungintalon ympäristön sekä torin ja aseman välisen Puijonkadun osuuden kehittämissuunnitelmassa (Gehl Architects 2024), jossa esitetään suunnitteluperiaatteita alueen kehittämiseen. Suunnittelun tavoitteena on toimivan ja vetovoimaisen kokonaisuuden muodostaminen torin ja ydinkeskustaan saapumisen ympärille. Suunnitelma on kokonaisvisio, jossa esitettyjä toimenpiteitä edistetään tarkemmalla suunnittelulla hanke kerrallaan tulevina vuosina.

Ruutukaavakeskusta on Kuopion kaupallinen keskus ja sen tulee säilyä sellaisena jatkossakin. Keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu toiminnallisen luonteensa puolesta parhaiten keskustaan, jossa sen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolisten kaupan ja julkisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuri, erilaiset tapahtumat, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla ml. pysäköinti sekä kävely-ympäristö. Ruutukaavakeskustan nykyinen asema ja sen kehittämispotentiaali on tässä mielessä vahva keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna. Joukkoliikenteen runkolinjojen toiminnan käynnistyminen tulee parantamaan keskustan saavutettavuutta ja tukemaan elinvoimaisuuden myönteistä kehittymistä.

Ruutukaavakeskustan elävyyttä tavoiteltaessa kauppakeskukset, tavaratalot, päivittäistavaramyymälät, erikoiskaupan kivijalkaliiketilat, kahvilat ja ravintolat sekä tapahtumat ovat keskeisessä roolissa. Lisäksi tarvitaan aktiivista, houkuttelevaa ja viihtyisää katutilaa. Isot myymälät eivät luo kävely-ympäristöä, vaan se syntyy kivijalkamyymälöiden ja -palvelujen myötä. Tämän vuoksi myös niille pitää olla tarjolla liiketilaa, myös liiketaloudellisesti kannattavissa (vuokrahinnoiltaan edullisemmissa) sijainneissa.

Keskustakaupan kehittymismahdollisuudet on asetettava etusijalle keskustan ulkopuolisiin kehittämiskohteisiin nähden. Kaikki toiminta, joka houkuttelee, ei kuitenkaan voi olla maksullista. Liiketilojen lisäksi tarvitaan ilmaisia kohtaamispaikkoja sekä nuorille että varttuneemmalle väestölle.

Kaupan kysyntä- ja tarjontatrendit vaikuttavat keskustojen kaupalliseen kehittymiseen ja kehittämiseen. Seuraavat muutostekijät olisi hyvä ottaa huomioon keskustaa kehitettäessä:

- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Tulevaisuudessa on yhä enemmän sekoittuneita kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteko ja asuminen.
- Laadukkaat vintage -myymälät kasvattavat suosiotaan
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu ja vapaa-ajanarvostus kasvaa. Ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.
- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskuksissa. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee. Julkiset palvelut voivat toimia keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat) ja lisäksi ne voivat olla hyviä yksittäisiä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
- Verkkokauppa vähentää fyysisen liiketilan tarvetta
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tihenee. Tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.

Keskustassa toimivat kauppakeskukset ja tavaratalot kilpailevat keskenään, mutta myös täydentävät toistensa tarjontaa. Keskinäisen kilpailun rinnalla ja sijasta kilpailutilanne onkin pitkälti keskustayksiköiden ja Matkuksen kauppakeskuksen välinen. Kilpailuasetelmaa voidaan hahmottaa vuosittaisen kävijämäärän ja myynnin avulla (Suomen kauppakeskusyhdistys 2024).

Vuonna 2023 Matkuksen kauppakeskuksen (ml. Ikea) kävijämäärä oli noin 2,3 miljoonaa ja myynti noin 99 miljoonaa euroa. Kauppakeskus Aapelin kävijämäärä oli noin 1,1 miljoonaa ja myynti noin 14 miljoonaa euroa. Viihde- ja kauppakeskus Minnassa kävijöitä oli noin 1,8 miljoonaa ja myyntiä noin 19 miljoonaa euroa. Keskustan muista kauppakeskuksista ei ole käytettävissä vastaavia tietoja.

Keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman kasvu Kuopiossa on vuoteen 2030 noin 68 miljoonaa euroa ja vuoteen 2040 noin 163 miljoonaa euroa. Näiden lukujen valossa keskustakaupan kehittymiselle on edellytyksiä. Jotta mahdollisimman suuri osa tästä kasvusta saataisiin kohdistumaan keskustaan, keskustakaupan ja -palvelujen sijoittumis- ja toimintaedellytyksiä on parannettava.

7 Kaupan palveluverkko vuoteen 2040

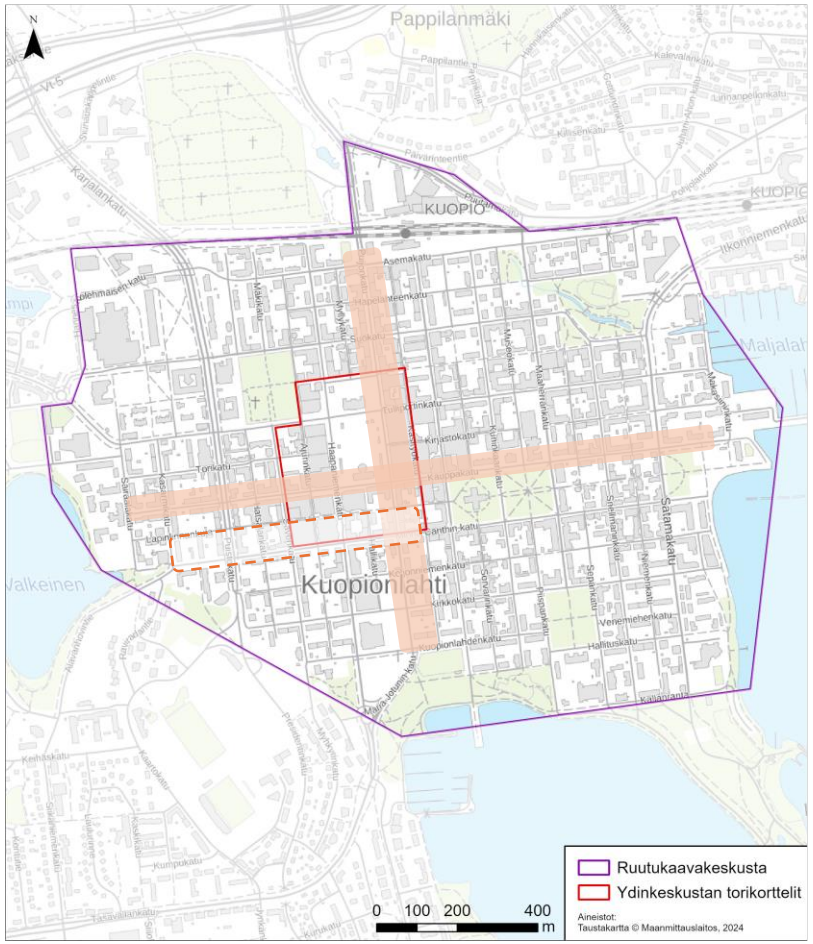
Kuopion kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupan kehitys kokonaisuutena, vahvistaa ja kehittää keskustan asemaa kaupan keskuksena, huolehtia kaupan palveluiden saavutettavuudesta jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä sekä mahdollistaa lyhyet asiointimatkat. Eri alueiden kaupallisille toiminnoille mahdollistetaan kaupan toimintaedellytysten kannalta riittävät, mutta samalla maankäytön suunnittelun tavoitteita noudattavat mahdollisuudet kehittyä. Keskeisen kaupunkialueen kaupan palveluverkko muodostuu keskustasta, keskustan ulkopuolisista kaupan alueista ja asuinalueille sijoittuvasta päivittäistavarakaupasta.

7.1 Ruutukaavakeskusta

Ruutukaavakeskusta ja sen sisällä ydinkeskustan torikorttelit muodostavat kaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonnaltaan monipuolisen ja vetovoimaisen ja keskustaympäristöltään viihtyisän asiointi- ja ajanviettopaikan. Keskustakaupan kehittymismahdollisuuksiin panostetaan jatkossa entistä enemmän parantamalla eri toimialoihin ja eri kokoluokkiin kuuluvien yritysten sijoittumis- ja kehittymisedellytyksiä sekä painottamalla etenkin keskustahakuisen erikoiskaupan, mutta myös päivittäistavarakaupan mitoitusta keskustan ulkopuolella olevien yksiköiden sijaan keskustaan.

Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu toria ympäröiviin kortteleihin. Tämän alueen lisäksi koko ruutukaavakeskustan kehittämistä ajatellen kaupallisina kehittämiskohteina otetaan entistä vahvemmin huomioon torilta lähtevät jo nykyisin suhteellisen yhtenäiset kivijalkaliiketilojen ja palveluiden vyöhykkeet Puijonkadulla (erityisesti aseman suuntaan) ja Kauppadulla (erityisesti sataman suuntaan). Kauppakadun länsipäätä kehitetään siten, että rakennusten kivijalassa on entistä enemmän erikoisliikkeiden, putiikkien ja kaupallisten palvelujen tarjontaa, jota täydentävät erilaiset tapahtumat, pikaruokalat, ravintolat ja kahvilat. Molemmilla kaduilla kiinnitetään erityistä huomiota katutilan elävyyteen, aktiivisuuteen ja hot spotteihin.

Potentiaalisena uutena kehittämisvyöhykkeenä maankäytön suunnittelussa tutkitaan väliä tori-Valkeisenlampi. Tällä välillä on paikoin huonokuntoista rakennuskantaa (Minna Canthin kadun ympäristössä), joka olisi hyvä saada toimeliaampaan käyttöön korjaavan/korvaavan rakentamisen avulla.



Kuva 29. Keskustan ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet (oranssi) ja potentiaalinen kehittämisvyöhyke (katkoviiva).

Minna Canthin katua voidaan profiloida esimerkiksi seuraavista lähtökohdista käsin: kadun ympäristössä liikutaan Puijonkadun ja Kauppakadun kävelypainottuneisuudesta poiketen niin henkilöautoilla, kävellen kuin pyöräillenkin ja kadun varrelle voi pysäköidä. Kokonaisuudessaan alue on toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkiympäristö, jossa on kauppaa, palveluja, asumista ja työpaikkoja. Erikoisliikkeiden lisäksi hyvinvointi-, kauneus- ja terveyspalvelut kuuluvat alueen tarjontaan.

Keskustassa katutason liiketilojen keskeisimmät sijoittumiskriteerit ovat käyttötarkoitukseen soveltuvien liiketilojen saatavuus, näkyvyys ja vuokrataso sekä saavutettavuus (liikenneyhteydet ja pysäköinti). Torilta lähteviä katuvyöhykkeitä olisi hyvä kehittää myös asiointiympäristöinä pelkkiä liiketiloja laajemmin ajateltuna. Vyöhykkeiden vahvistaminen ja elävöittäminen kaupunkirakenteellisin ja -kuvallisin keinoin olisi tärkeää keskustan kaupallisen kehittymisen tukemiseksi. Yhtenä keinona tähän on hot spottien tunnistaminen ja jäsentely ja kunkin paikan toiminnallisen roolin määrittely osana paikkojen ja kulkuyhteyksien kokonaisverkostoa.

Myös myymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden avaamista katutilaan olisi hyvä edistää (terassit, mutta myös esimerkiksi mainostelineet). Katujen osittainen kattaminen lisäisi niiden vetovoimaa ja ympärivuotista käyttöä. Hyvinvointipalvelut sekä elämys- ja viihdepalvelut ovat kasvava trendi keskustoissa. Näille toiminnoille ja tiloille olisi kysyntää myös Kuopiossa. Ydinkeskustan ohella tilojen ja toimintojen sijoittumista voisi tutkia myös em. kehittämisvyöhykkeillä.

Majoituskapasiteettia keskustassa on periaatteessa riittävästi, mutta etenkin tapahtumien yhteydessä kysyntäpiikkeihin on vaikea vastata. Kapasiteettia tarvittaisiin lisää edullisen hintatason hotellista kongressihotelliin. Kongressihotellissa tai sen yhteydessä pitäisi olla myös isot sisätilatapahtumat mahdollistava messuhalli. Sijoittumispaikkana voisi tutkia esimerkiksi Olvi-Areena-Kuopio-halli -väliä joukkoliikenteen runkolinjan tuntumassa.

Keskustassa on puutetta etenkin katutason ja ensimmäisen kerroksen liiketiloista, mutta uudet lisäneliöt eivät itsessään ratkaise keskustan elinvoimaa vaan myös keskustan vetovoima ja elävyys. Tätä voidaan tukea lisäneliöiden rinnalla olemassa olevia liiketiloja kehittämällä ja yhtenäistämällä ja korjaavalla rakentamisella. Taustalla vaikuttava tekijänä on muistettava myös uudisrakentamisen kalleus ja se, että sijoittajien saaminen mukaan kehitystyöhön on haastavaa - etenkin kun keskustassa on lukuisia kaupan toimijoita (vrt. Matkus). Korjaavan rakentamisen mahdollisuuksia on esimerkiksi Minna Canthin kadulla.

Kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa merkittävästi jalankulkuympäristön mielekkyys ja se, miten potentiaalisia asiointivirtoja ohjataan kaupunkirakenteessa (liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, kävelykadut, kulkuyhteydet toriparkista kauppakeskuksiin jne.). Kivijalkamyymälöiden sijoittuminen nimensä mukaisesti kadunvarteen on erittäin tärkeää, sillä jo toisen kerroksen tilat ovat hankalia asiakasvirtojen suhteen kauppakeskuksissakin.

Toimitilojen tarjonnan suunnittelussa on otettava huomioon myös toimijoiden tarpeiden erilaisuus (esimerkiksi kahvilat ja putiikit) sekä vaatimus tilojen muuntojoustosta ja erilaisista vaihtoehdoista tilojen sijainnin ja koon suhteen. Pienyrityksille pitää lisäksi olla tarjolla mahdollisuuksia sijoittua myös vuokratasoltaan kohtuuhintaisiin paikkoihin. Käytännössä tämä tarkoittaa liiketiloja keskustan ytimen ulkopuolella tai heikompikuntoisissa kiinteistöissä.

Asukasmäärän kasvattaminen keskustassa on tärkeää keskustakaupan kehittymiselle, koska se tuo mukanaan säännöllistä asiointia ja elävyyttä. Perusperiaatteena uudisrakentamisessa voidaan pitää, että torikorttelien alueella katutaso ja 1. kerros varataan pääosin liiketiloille ja asuminen sijoitetaan ylempiin kerroksiin. Laajemmin noin 500 metrin vyöhykkeellä torista (kuva 30) sekä Kauppakadulla ja Puijonkadulla koko matkoiltaan katutaso varataan pääosin liiketiloille ja ylemmät kerrokset asumiselle.

Puijonkadun ja Kauppakadun lisäksi potentiaalisia kohteita ovat Kuopion elinvoimalaskennan 2023 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi 2023) mukaisen voimakartan elinvoimaisimmat alueet (voimakartta kuvaa keskustan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sijainnin sekä niiden maantieteellisen keskipisteen, joka on Kuopion torilla). Näihin alueisiin ydinkeskustan torikorttelien ulkopuolella kuuluvat mm.

- Tulliportinkadun, Kasarmikadun ja Lapinlinnankujan korttelit Puistokadun länsipuolella
- Torikadun, Savonkadun, Minna Canthin kadun ja Hatsalankadun korttelit
- Kuninkaankadun, Tulliportinkadun, Maaherrankadun ja Kauppakadun korttelit
- Tulliportinkadun-Vuorikadun alue torikorttelien itäpuolella
- Minna Canthin kadun, Piispankadun, Sepänkadun ja Koljonniemenkadun korttelit
- Snellmanninkadun korttelit Kauppakadun eteläpuolella

Muualla ruutukaavakeskustan alueella yleisperiaatteena voidaan pitää, että noin 30 - 50 % uudisrakentamisen katutason tiloista varataan liiketiloille. Tämän rinnalla kaavoituksessa on syytä edellyttää tilojen erilaisia käyttötarkoituksia mahdollistavaan muuntojoustavuuteen. Sallittaisiin erilaiset toimialat ja luonteeltaan erilaiset toiminnot asumisen yhteyteen: asuin/toimitilat ja esimerkiksi tuotannollisten tilojen ja myyntitilojen yhdistelmät sekä kaupan toiminnoiltaan sekoittuneet ympäristöt ja pop up-tilat. Uudenlaisten toimitilakonseptien suhteen toimitilat toteutuisivat luultavasti lähinnä muuntojouston kautta alueen kehittyessä.

Kuva 30. Kivijalkakaupan ja -palvelujen alueet sekä torikorttelien, 500 m vyöhykkeen ja muun ruutukaavakeskustan alueen uuden liiketilan viitteellinen mitoitus vuoteen 2040.

Koko keskeisen kaupunkialueen tasolla, tarkastelukohteina olevat mahdolliset kaupan kehittämiskohteet huomioiden ja keskustakaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiä painottaen keskustahakuisen erikoiskaupan uuden liiketilan mitoitus ruutukaavakeskustassa vuoteen 2030 on noin 4 000 k-m^2 ja vuoteen 2040 noin 24 000 k-m^2. Kuopioon muista kunnista virtaava ostovoima mahdollistaa lisäksi noin 6 000 k-m^2 vuoteen 2030 ja noin 13 000 k-m^2 vuoteen 2040. Ostovoiman sisäänvirtauksen mahdollistamaa liiketilaa ei kuitenkaan voida kohdistaa vain ja suoraan keskustaan jo keskeisen kaupunkialueen nykyisten hypermarkettien ja Matkuksen kauppakeskuksen vuoksi.

Ruutukaavakeskustan kaupalliseen kehittämiseen liittyy keskeisesti kysymys mahdollisesta ydinkeskustaan sijoittuvasta yhtenäisestä isosta ja vetovoimaisesta kauppakeskuksesta vastapainoksi Matkuksen kauppakeskukselle. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeen ja liiketilojen mitoituksen välinen tarkastelu ruutukaavakeskustassa kohdistuukin pitkälti yhtenäiseen kauppakeskukseen.

Edellä esitetty keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa kauppakeskuksen, sillä vain osa kauppakeskuskokonaisuudesta olisi uudisrakentamista (ks. kohta 7.2). Ruutukaavakeskustan keskustahakuisen erikoiskaupan vuoden 2040 mitoituksesta (noin 24 000 k-m^2) 90 % (noin 22 000 k-m^2) arvioidaan kohdistuvan 500 metrin vyöhykkeelle torista ja siitä 85 % (noin 19 000 k-m^2) torikortteleihin. Tästä mitoituksesta valtaosa (noin 18 000 k-m^2) kohdistuu keskustan yhtenäiseen kauppakeskukseen ja noin 1 000 k-m^2 kivijalkaliiketiloihin). Muiden liiketilojen laskennalliseksi mitoitukseksi tulee näin ollen noin 3 000 k-m^2 500 metrin vyöhykkeellä ja noin 2 000 k-m^2 sen ulkopuolella.

Edellä esitetyt mitoitukset eivät tarkoita sitä, että kaikki kerrosneliömetrit olisi rakennettava, vaan ne kuvaavat myös liiketilojen uudistamistarvetta ja kertovat siitä, että tähän tarpeeseen on ostovoiman kasvun pohjalta perusteita. Kaikki kaupallinen toiminta (esimerkiksi mahdollisessa yhtenäisessä kauppakeskuksessa) ei myöskään tarvitse laskennallisesti uutta liiketilaa, koska myymälöitä siirtyy toimipaikasta toiseen.

Keskustan elävyyden ja elinvoiman kannalta tärkeitä ovat myös säännöllistä asiakasvirtaa tuovat päivittäistavaramyymälät. Haapaniemen uusi hypermarket tulee vaikuttamaan keskustan päivittäistavarakauppaan ja sen uudistamistarpeeseen. Hypermarketin aikaansaamaan kilpailuun pystyvät vastaamaan parhaiten ajanmukaiset isot supermarketit tai vaihtoehtoisesti hypermarket.

Myymälöiden uudistamistarpeeseen tulee vaikuttamaan myös EU:n F-kaasuasetus, joka pakottaa uudistamaan myymälöiden kylmäjärjestelmät vuoteen 2030 mennessä. Kysymys on siitä, kannattako teknisesti vanhoihin tiloihin investoida vai vaihtoehtona etsiä uusia myymäläpaikkoja. Keskustan päivittäistavarakaupan uudistamistarpeet edellyttävät isoja liiketiloja, joko uusia tai nykyisiä, mutta päivittäistavarakaupan käyttöön muunnettuja tiloja.

Haapaniemen hypermarketin kanssa kilpailemaan kykenevät isot supermarketit ovat kooltaan suuruusluokkaa 2 000 - 3 000 k-m^2. Keskustan kasvava väestömäärä (noin 2 000 uutta asukasta vuoteen 2030 ja noin 3 000 vuoteen 2040) antaa tähän myös mahdollisuuksia. Koko keskeisen kaupunkialueen tasolla, tarkastelukohteina olevat kaupan kehittämiskohteet huomioiden ja keskustakaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiä painottaen ruutukaavakeskustan laskennallinen uuden liiketilan mitoitus päivittäistavarakaupassa vuoteen 2040 on noin 7 000 k-m^2. Liiketilatarve kohdistuu torikorttelien alueelle. Ostovoiman siirtymä Kuopioon mahdollistaa lisäksi noin 3 000 k-m^2, mutta sitä ei voida kohdistaa vain keskustaan.

Laskennallinen mitoitus ei tarkoita kokonaisuudessaan uudisrakentamisen tarvetta. Todellinen liiketilan lisätarve on pienempi, koska keskustassa päivittäistavarakaupan uudistumisessa on kyse myös nykyisiä myymälöitä korvaavista myymälöistä (myymälän eli kerrosalan siirtyminen toiseen paikkaan), mahdollisuuksien mukaan toteutettavista myymälälaajennuksista ja uudisrakentamisesta.

Tästä huolimatta keskustan päivittäistavarakaupan kehittäminen vuoteen 2030 mennessä on liiketilan lisätarpeeseen (noin 11 000 k-m^2) nähden haastavaa. Mikäli kaikkien päivittäistavarakaupan kehittämiskohteiden kerrosala toteutuisi, liiketilan kasvulle keskustassa jäisi vain noin 1 000 k-m^2 kehittämisen varaa (taulukko 6). Tähän ei ole laskettu mukaan Haapaniemen kehittämiskohteen mahdollista päivittäistavarakaupan mitoitusta. Koska Haapaniemen hypermarket on jo rakenteilla, keskustakaupan kehittymismahdollisuuksien parantamiseksi maankäytön suunnittelussa olisi suositeltavaa joko olla sallimatta Päivärannan hypermarkettia tai ajoittaa sen mahdollinen toteuttaminen 2030 -luvulle. Päätavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan liiketilan kasvu keskustassa tällä vuosikymmenellä.

	Mitoitus, k-m2
Haapaniemen hypermarket, rakenteilla	4 000
Päivärannan hypermarket-kehittämiskohde	4 000
Pitkälahden hypermarket-kehittämiskohde	0
Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde	2 000
Yhteensä	10 000
Liiketilan lisätarve vuoteen 2030	11 000
Haapaniemen kehittämiskohde	4 000

Taulukko 6. Päivittäistavarakaupan kehittämiskohteiden mitoitus suhteessa vuoden 2030 liiketilatarpeeseen.

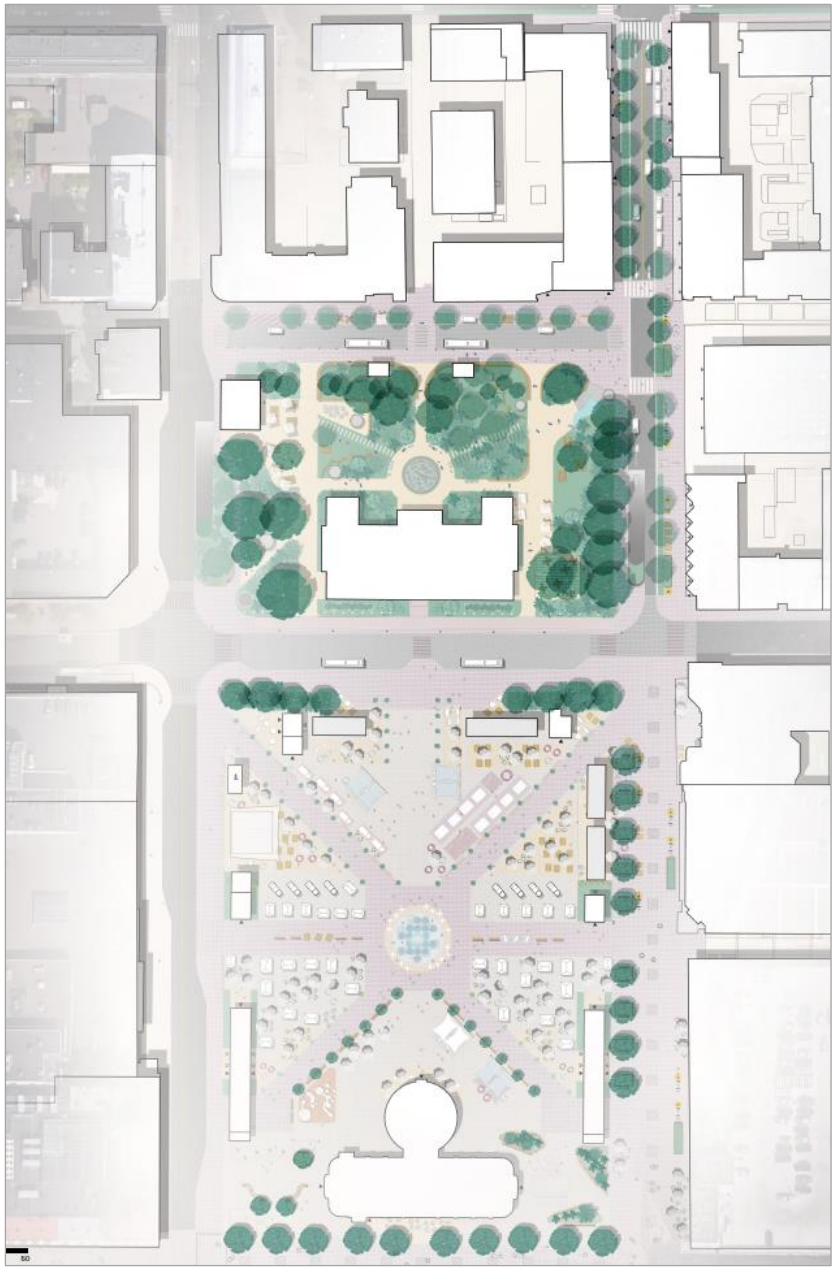
7.2 Ydinkeskustan torikorttelit

Tori on keskustan ehdoton vahvuus. Keskustan kaupallisen ytimen muodostavat torin lisäksi sitä ympäröivät korttelit, joissa sijaitsevat kauppakeskukset ja tavaratalot. Keskustan nykyinen kaupallisesti keskeisin kivijalkavyöhyke ulottuu muutaman korttelin päähän torista. Tämän alueen kaupallisen houkuttelevuuden kehittäminen on tärkeää paitsi torikorttelien, myös koko ruutukaavakeskustan kannalta.

Kuten koko ruutukaavakeskustan, mutta etenkin ydinkeskustan torikorttelien elävyyttä tavoiteltaessa päivittäistavaramyymälät, erikoiskaupan kivijalkaliikkeet, tavaratalot, kauppakeskukset, kahvilat ja ravintolat sekä tapahtumat ovat keskeisessä roolissa. Lisäksi tarvitaan aktiivista, houkuttelevaa ja viihtyisää katutilaa. Kaikki toiminta, joka houkuttelee, ei myöskään voi olla maksullista. Liiketilojen lisäksi tarvitaan ilmaisia kohtaamispaikkoja sekä nuorille että varttuneemmalle väestölle. Tällaisia voivat olla esimerkiksi paviljongit, leikkipaikat, luistinrata tms.). Keskeistä on myös toriparkin saaminen aktiivisempaan käyttöön ja maanalaisten kulkuyhteyksien selkeyttäminen ja kehittäminen.

Ydinkeskustassa ei ole erityistä puutetta toimistotiloista, mutta kysyntää olisi lyhytaikaiseen toimintaan tarkoitetulle toimistohotelille. Toimistohotellin pitäisi sijaita aivan ytimessä (torinäkymällä), oltava tiloiltaan nykyaikainen ja muuntojoustava sekä tarjottava pysäköintimahdollisuus.

Matkuksen kauppakeskuksen, mutta myös muiden nykyisten ja kehittymässä olevien keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden aikaansaamaan kilpailuun vastaamiseksi keskustaa on kehitettävä vetovoimaisemmaksi ja ympärivuotisesti houkuttelevammaksi asiointi- ja viihtymispaikaksi. Kyse on ensinnäkin itse torista ja sen toimivuudesta paitsi ostospaikkana, myös kohtaamis- ja tapahtumapaikkana. Torin kehittämishaasteisiin on jo alettu vastaamaan torin yleissuunnitelmaa päivittämällä (kuva 31). Suunnitelmaan liittyy mm. tori-ilmeen muutos esiintymislavoineen.



Kuva 31. Torin kehittäminen (Gehl Architects 2024*).*

Torin merkitys kauppapaikkana ja tapahtumakeskiönä on kiistaton ja liiketilat sen läheisyydessä ovat halutuimpia. Jo korttelin päässä olevat liikepaikat koetaan syrjäisemmiksi. Laajentamalla kaupallisesti kiinnostavaa keskustaa saataisiin houkuteltua toimijoita myös laajemmalle alueelle torin välittömästä läheisyydestä. Ydinkeskustaa ei kuitenkaan pitäisi ”väkisin” pyrkiä laajentamaan liian laajalle alueelle, tavoitteena pitäisi olla tiivis kaupallisesti monipuolinen torinympäristö noin 200 - 300 metrin säteellä torista. Kyse on siis lähinnä jo nykyisin kaupan palveluja tarjoavan alueen yritystoiminta-edellytysten tukemisesta eri keinoin. Näitä keinoja ovat mm.:

- Ison toiminnallisesti yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttaminen
- Toriparkin houkuttelevuuden lisääminen, esimerkiksi maksuton pysäköinti tiettyinä aikoina ja maanalaisten kulkuyhteyksien kehittäminen
- Liiketilojen korjaavaa, korvaavaa ja uudisrakentamista
- Kävelyalueiden viihtyisyyden parantaminen ja ylläpitäminen
- Tapahtumien lisääminen, myös kaupungin järjestämät/tukemat tapahtumat - torin uusi esiintymislava tulee tarpeeseen
- Majoituskapasiteetin lisäämisen mahdollistaminen
- Ydinkeskustasta nykyisin puuttuvan toimistohotellin toteuttamisen mahdollistaminen
- Julkisivujen ja näyteikkunoiden elävöittäminen (myös laajemmin koko ruutukaavakeskustan alueella). Ohjeistetaan ja kannustetaan kiinteistönomistajia uudistamaan rakennusten julkisivuja ja yrittäjiä näyteikkunoiden ilmettä. ”Laadukas käymään houkutteleva julkisivu/näyteikkuna on tärkeä osa asiakkaan palvelukokemusta - ensivaikutelman voi tehdä vain kerran”.
- Julkisivujen ja muun valaistuksen lisääminen ja uudistaminen (myös laajemmin koko ruutukaavakeskustan alueella). Kaupungin omien kiinteistöjen lisäksi yksityisten rakennusten julkisivujen valaistusta pyritään edistämään.

Torin lähikortteleiden osalta kyse on kaupallisen alueen laajuuden ohella myös ja ennen kaikkea siitä, että keskustassa ei ole yhtenäistä vahvaa kauppakeskusta, vaan useita pienempiä. Matkuksen vastapainoksi keskustaan tarvittaisiin vetovoimainen kokonaisuus, joka pahimmilla syys- ja talvikeleillä korvaisi osaltaan myös toria. Yhtenäisen kauppakeskuksen tulisi olla selkeä yhtenäiseksi koettu tila.

Yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttamismahdollisuuksia, toteuttamistapaa ja sisältöä on tarkasteltu Rambollin selvityksessä vuodelta 2020. Liiketoiminnallisesti organisaatiotasolla tämä tarkoittaisi sitä, että keskustan ydinkortteleita operoitaisiin yhtenä kauppakeskuksena (mm. yhteinen brändi, markkinointi ja tilojen vuokraus).

Kevyimmillään yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttamisessa olisi kyse toiminnallista sidoksesta kiinteistöjen ja kauppakeskusten välillä (Ramboll 2020):

- Liikkeiden yhteiset aukioloajat, kuten keskustan ulkopuolisista kauppakeskuksissa
- Toimijoiden välisen yhteistyön kehittäminen ja koordinointi, yhteiset kampanjat ja tapahtumat kytkettynä esimerkiksi torilla järjestettäviin tapahtumiin
- Yhteinen kauppakeskusjohtaminen
- Kiinteistöjen välisten yhteyksien fyysinen ja toiminnallinen kehittäminen: kiinteistöjen välinen kaupunkitila ja sen ilmeen parantaminen, aktiiviset julkisivut, sisäänkäynnit, kiinteistöjen sisäiset yhteydet

Laajemman yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttamisessa olisi kyse toiminnallisesta ja fyysisestä sidoksesta kiinteistöjen ja kauppakeskusten välillä (Ramboll 2020):

- Yhtiö- ja rahastojärjestelyt alueen kehittämisen tueksi
- Suuret kiinteistökehityshankkeet ja -investoinnit, joissa toteutetaan uudisrakentamista: mahdollisuus toteuttaa nykyistä laajempia hybridikokonaisuuksia ja muodostaa fyysisesti yhtenäinen kauppakeskuskokonaisuus

Kevyemmässä toteuttamisvaihtoehdossa uutta liiketilaa rakennettaisiin Sokoksen nykyiselle parkkipaikalle kehitettävässä uudisrakennuksessa. Laajemmassa vaihtoehdossa edellisen lisäksi rakennettaisiin uusi kaupallinen kiinteistö nykyisten H-talon ja Carlsonin tavaratalon tilalle (Ramboll 2020). Nykyisin tässä kokonaisuudessa on kaupallista kerrosalaa suuruusluokkatasolla 15 000 k-m^2.

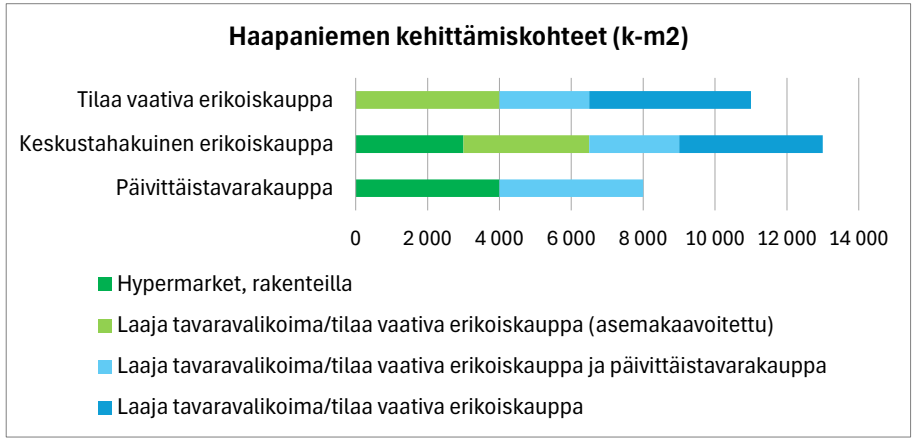
Sekä mahdollisen uudisrakennuksen että nykyisen kiinteistön korvaavan liiketilan määrä ratkeaa koko yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttamistavan perusteella. Uudisrakennuksen suuruusluokkaa voidaan hahmottaa vertaamalla sitä Sokokseen, jonka liiketilojen kerrosala on noin 18 000 k-m^2. Sokoksen parkkipaikan tilalle rakennettavan uuden liiketilan kerrosalan voidaan olettaa olevan tätä pienempi. Nykyisen kiinteistön korvaavan liiketilan kerrosalan lähtökohtana voidaan pitää H-talon ja Carlsonin nykyistä kerrosalaa.

Mahdollisen uuden kerrosalan määrä ratkeaa tarkemmassa suunnittelussa. Reunaehtona uuden liiketilan mitoitukselle voidaan pitää ruutukaavakeskustan kaupan mitoituksesta yhtenäiselle kauppakeskukselle arvioitua laskennallista kerrosalaa (noin 18 000 k-m^2, ks. kohta 7.1). Yhtenäiseen kauppakeskukseen tulevaa uutta kerrosalaa tarkasteltaessa on huomattava, että uuteen ja uudistuvaan liiketilaan tulevasta toiminnasta merkittävän osan voidaan olettaa olevan muulta siirtyvää toimintaa (mitoituksena siirtyvää, ei uutta kerrosalaa).

Kauppakeskuksen yhteyteen olisi hyvä tutkia sijoittuvaksi myös hypermarkettia. Hypermarketin sijoittuminen ydinkeskustaan lisäisi päivittäistavarakaupan ja etenkin erikoiskaupan kilpailua, mutta samalla se olisi vahva vetovoimatekijä keskustan houkuttelevuuden lisäämiseksi. Hypermarketin lisäksi olisi myös helppoa asioida keskustan muissa liikkeissä. Tämän vuoksi mahdollisen keskustahypermarketin vaikutus muun keskustakaupan kehittymiseen olisi myönteinen verrattuna Pitkälahteen tai Päivärantaan mahdollisesti sijoittuviin hypermarketteihin.

7.3 Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet

Haapaniemestä on uuden hypermarketin myötä muodostumassa kaupallisesti vahvasti kehittyvä, houkutteleva ja potentiaalinen sijoittumispaikka myös muun vähittäiskaupan toiminnoille. Alueelle sijoittuu asemakaavoitettu laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde sekä kaksi asemakaavamuutosta edellyttävää laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohdetta, joista toiseen sijoittuisi myös päivittäistavarakauppaa. Mikäli nämä kaikki toteutuisivat esitetyssä mitoituksessaan alueelle tulisi uutta kaupan kerrosalaa yhteensä noin 32 000 k-m^2 (kuva 32). Samalla Haapaniemestä muodostuisi merkittävä keskustan kanssa kilpaileva kaupallinen alakeskus.



Kuva 32. Haapaniemen kehittämiskohteiden kerrosalat, jos kaikki toteutuisivat esitetyssä mitoituksessaan (k-m^2).

Keskustan erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan toimintaedellytysten turvaamiseksi Haapaniemeen ei hypermarketin lisäksi pitäisi asemakaavamuutoksissa mahdollistaa keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakauppaa siitä huolimatta, että kyseessä on väestökehitykseltään potentiaalinen kaupan alue. Alueen kaupallinen jatkokehittäminen on tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Selkeimpiä tämän alan toimialoja ovat auto-, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan ja veneily- ja veneilytarvikkeiden kauppa.

Asemakaavoitetussa laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteessa pääpainon tulisi olla tilaa vaativassa erikoiskaupassa suhteella enintään 15 % (noin 1 000 k-m^2) keskustahakuista erikoiskauppaa (laajan tavaravalikoiman kauppaa) ja noin 6 000 k-m^2 tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Asemakaavamuutosta edellyttävissä kehittämiskohteissa keskustahakuista erikoiskauppaa ei tulisi mahdollistaa. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa näissä kohteissa mahdollistetaan yhteensä noin 7 000 k-m^2. Keskeisen kaupunkialueen liiketilan lisätarve mahdollistaa tämän kehityksen vuoteen 2030 mennessä. Edellä esitetystä johdettuna Haapaniemen kaupan uuden kerrosalan kokonaismitoitus on seuraava:

- päivittäistavarakauppa noin 4 000 k-m^2 (hypermarket)
- keskustahakuinen erikoiskauppa noin 4 000 k-m^2 (hypermarket ja asemakaavoitettu kehittämiskohde)
- tilaa vaativa erikoiskauppa noin 13 000 k-m^2 (kehittämiskohteet yhteensä)
- yhteensä noin 21 000 k-m^2

Matkuksen alueelle sijoittuva laajan tavaravalikoiman/tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohde (asemakaavan sallima noin 15 000 k-m^2, joka jakautuu noin puoliksi keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan kesken) vahvistaisi toteutuessaan merkittävästi koko alueen kaupallista vetovoimaa. Yhdessä Matkuksen kauppakeskuksen kanssa alueesta tulisi entistä vahvempi kilpailija ja haaste keskustan erikoiskaupalle. Tämän vuoksi hankkeen mitoituksessa olisi tärkeää painottaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Keskustahakuista erikoiskauppaa tulisi mahdollistaa enintään 15 % (noin 1 000 k-m^2) lähtökohtana olleesta keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksesta. Yhdessä tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksen kanssa kehittämiskohteen kokonaismitoitus on tällöin noin 8 500 k-m^2.

Matkuksen ja Haapaniemen kehittämiskohteiden yhteenlaskettu mitoitus tilaa vaativassa erikoiskaupassa (noin 20 500 k-m^2) ylittää vuoden 2030 liiketilan lisätarpeen, vaikka mukaan lasketaan Kuopioon muista kunnista virtaavan ostovoiman mahdollistama lisätarve (yhteensä noin 17 000 k-m^2). Tämän vuoksi maankäytön suunnittelussa olisi hyvä tutkia mahdollisuutta ajoittaa Haapaniemen kehittämiskohteet 2020-luvulle ja Matkuksen alueen kehittämiskohde 2030-luvulle. Tämä sen vuoksi, että Matkuksen kehittämiskohde yhdessä Matkuksen kauppakeskuksen kanssa vahvistaa merkittävästi koko alueen kaupallista vetovoimaa merkittävästi ja samalla heikentää keskustakaupan kehittämisedellytyksiä.

Haapaniemen ja Matkuksen alueen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämiskohteiden ajoittamisesta riippuen **Petosenmäkeen** tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa 2020- tai 2030-luvulla. Kehittämiskohteen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta. Vuoteen 2040 mennessä liiketilan laskennallinen lisätarve kattaisi Haapaniemen ja Matkuksen lisäksi noin 6 000 k-m^2 Petosenmäkeen sijoittuvaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Päivärannan alueen kaupallinen vetovoima on vahva jo nykyisin alueella toimivan hypermarketin vuoksi. Mikäli toinen hypermarket toteutuisi, alueen vetovoima paitsi asiointipaikkana, myös muun vähittäiskaupan sijoittumispaikkana vahvistuisi merkittävästi. Mikäli alueelle mahdollistettaisiin lisäksi merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa, Päivärannasta muodostuisi vahva keskustan kanssa kilpaileva keskeisen kaupunkialueen pohjoinen kaupallinen keskittymä (vrt. Matkus).

Päivärannan KM-alueen kaupan enimmäismitoitus ratkaistaan maakuntakaavoituksessa. Mikäli maakuntakaava mahdollistaisi hypermarketiin, alueen kaupan kehittämisen reunaehdot ratkaistaan yleiskaavassa ja asemakaavassa. Tällöin maankäytön suunnittelun lähtökohtana voidaan pitää Päivärannan alueen kehittämistä kaupalliselta luonteeltaan kaupan suuryksiköiden alueena, jossa ei mahdollisteta keskustahakuista erikoiskauppaa. Alueelle voi sijoittua tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jonka enimmäismitoitus määräytyy maakuntakaavassa.

Hypermarketin toteutuminen heikentäisi keskustan erikoiskaupan lisäksi myös keskustan päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiä etenkin lyhyellä tähtäimellä. Hypermarket olisi toteutuessaan merkittävä kilpailija myös lähialueensa pienemmille päivittäistavarakaupoille. Päivittäistavarakaupan mitoituksen pienentäminen esimerkiksi puoleen (2 000 k-m^2) vähentäisi tätä kilpailua. Kyseessä olisi kuitenkin edelleen uusi kilpaileva myymälä. Maankäytön suunnittelussa olisi näiden syiden vuoksi suositeltavaa, että Päivärantaan ei mahdollisteta uutta hypermarkettia, tai että se mahdollistetaan vasta 2030-luvulla.

Päivärannasta poiketen **Pitkälahden** hypermarket-kehittämiskohteessa on kyse konseptiuudistuksesta, jossa nykyinen supermarket ja rautakauppa yhdistetään ja palvelukokonaisuuteen lisätään käyttötavaraa (keskustahakuista erikoiskauppaa). Päivittäistavaroiden pinta-ala pysyy ennallaan. Hypermarket-kokonaisuuden muodostumisen myötä alueen vetovoima asiointipaikkana kuitenkin kasvaa. Tämä vaikuttaa heikentävästi sekä keskustakaupan että lähialueen kaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiin. Muutos keskeisen kaupunkialueen kaupan rakenteessa on kuitenkin pienempi kuin Päivärannan hypermarket-kehittämiskohteella.

Jos hypermarket mahdollistuu maakuntakaavoituksessa, Pitkälahtea voidaan kehittää yleis- ja asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena. Keskustahakuisen erikoiskaupan merkittävä sijoittuminen alueelle heikentäisi keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä. Alueelle ei tämän vuoksi tulisi mahdollistaa hypermarketin lisäksi muuta uutta keskustahakuista erikoiskauppaa. Tilaa vaativan erikoiskaupan enimmäismitoitus ratkeaa maakuntakaavaratkaisun jälkeen tarkemmin kuntakaavoituksessa.

Savilahden osayleiskaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Mahdollisuuksia tähän rajoittaa kuitenkin se, että huomattava osa osayleiskaavan kaupan rakennusoikeudesta on jo käytetty ja Haapaniemessä on toteutumassa yksi ja tutkittavana kolme mahdollista kaupan kehittämiskohdetta. Savilahden potentiaali kaupan sijoittumisalueena tulee kuitenkin vahvistumaan väestönkasvun ja joukkoliikenteen uuden runkolinjan myötä. Toisinpäin ajatellen Savilahden alueen tuleva väestökehitys yhdessä runkolinjan kanssa vahvistaa keskustakaupan toimintaedellytyksiä.

Savilahden tulevassa maankäytön kehittämisessä pyritään entistä keskustamaisempaan kaupunkiympäristöön. Alueen rooli keskeisen kaupunkialueen tavoitteellisessa palveluverkossa on tätä silmällä pitäen kaupallinen alakeskus. Tätä kehitystä voidaan tukea mahdollistamalla uuden asuinrakentamisen kivijalkoihin liiketilaa pienille kivijalkamyymälöille ja -palveluille. Markkinatilanteen ja keskustakaupan kehittyminen tulee ratkaisemaan kivijalkaliiketilojen määrän kysynnän. Kysynnän ja tarjonnan tasapainon löytäminen kaavoituksessa on haastavaa. Savilahden tulevan väestönkasvun pohjalta laskettuna liiketilan lisätarve keskustahakuisessa erikoiskaupassa on suuruusluokkaa 3 000 k-m^2. Olettaen, että tästä 20 - 30 %:a kohdistuisi Savilahden alueelle, kivijalkaliiketilaa tarvittaisiin suuruusluokkatasolla noin 500-1 000 k-m^2.

Kolmisoppi ja Levänen sekä Matkuksen kauppakeskus ovat nykyisiä keskustan ulkopuolisia kaupan alueita, joilla on vakiintunut asema Kuopion kaupan palveluverkossa. Ne ovat keskustakaupan kilpailijoita (vahvimmin Matkus), mutta asukkaiden kannalta katsottuna myös keskustan erikoiskaupan palvelujen tarjontaa täydentäviä kauppapaikkoja. Kaupan kehittyminen näillä alueilla toteutuu nykyisten kaavojen puitteissa. Uusia kaupan alueita, tässä työssä tarkasteltavien mahdollisten kehittämiskohteiden lisäksi, ei pitäisi pyrkiä avaamaan.

7.4 Asuinalueet

Hiltulanlahteen sijoittuva päivittäistavarakaupan kehittämiskohde tulee toteutuessaan täydentämään keskeisen kaupunkialueen päivittäistavarakaupan palveluverkkoa. Uusi myymälä palvelisi ensisijaisesti lähialueensa asukkaita, mutta ajanmukaisena ja kooltaan riittävän suurena se voisi houkutella asiakkaita laajemmaltakin alueelta. Myös lähialueen asukkaille tällainen myymälä olisi vetovoimaisempi asiointipaikka, ”aina ei tarvitse mennä hypermarkettiin”. Kehittämiskohteen mitoitus (noin 2 000 k-m^2) vastaa päivittäistavarakaupan myymäläluokituksessa isoa supermarkettia ja on perusteltu lähtökohta asemakaavoitukselle. Hanke on mahdollista toteuttaa keskeisen kaupunkialueen liiketilan lisätarpeen puitteissa ennen vuotta 2030.

Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto-alueen noin 1 000 asukkaan väestönkasvu vuoteen 2040 antaa mahdollisuuden alueen päivittäistavarakaupan päivittymiseen. Alueen nykyisten myymälöiden kerrosala yhteensä on suuruusluokkaa 1 000 k-m^2. Mikäli maankäytön suunnittelussa alueen päivittäistavarakaupan kehittämiseen varataan noin 2 000 k-m^2, se mahdollistaa jatkossa supermarket-tasoiset myymälät.

Päivittäistavarakauppa on uudistumassa Julkulassa (rakenteilla oleva lähimyymälä) ja Kelloniemessä. Näiden alueiden lisäksi muita väestönkasvultaan 500 - 1 000 asukkaan alueita vuoteen 2040 ovat Lehtoniemi, Vanuvuori, Neulamäki ja Puijonlaakso. Vanuvuori on vuoteen 2040 mennessä vasta rakentumassa, päivittäistavarakauppa tulee ajankohtaiseksi vasta 2040-luvulla. Muilla em. alueilla tulisi mahdollistaa päivittäistavarakaupan kehitys 2030-luvulla.

Lehtoniemessä, Neulamäessä, Kelloniemessä ja Puijonlaaksossa on nykyisin päivittäistavaramyymälöitä. Väestönkasvuun perustuva päivittäistavarakaupan kehittyminen näillä alueilla voi toteutua nykyisiä myymälöitä laajentamalla ja/tai niitä korvaavilla myymälöillä. Vuoteen 2040 lasketusta päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta kullekin edellä mainitulle asuinalueelle on käytettävissä noin 1 000 k-m^2.

Keskeisen kaupunkialueen muilla asuinalueilla pelkästään väestökehitys vuoteen 2040 ei anna toimintaedellytyksiä myymälöiden uusperustannalle, mutta kauppa voi kehittyä pienimuotoisemmin myymälöiden nykyaikaistamisen ja nykyisiä myymälöitä korvaavien myymälöiden kautta. Uuden mitoitettavan liiketilan tarve on tämän vuoksi vähäinen.

7.5 Yhteenveto kaupan kehittämissuosituksista

Kaupan kehittämisen painopiste on ruutukaavakeskustassa ja sen sisällä ydinkeskustan torikortteleissa. Kivijalkakaupan ja päivittäistavarakaupan kehittymisen lisäksi mahdollistetaan keskustan yhtenäisen kauppakeskuksen toteuttaminen. Nämä kehittämistoimet priorisoidaan kaupan palvelujen kehittämisen ajoittamisessa.

Haapaniemeä kehitetään uuden hypermarketin lisäksi vahvasti tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottuen. Tulevissa asemakaavamuutoksissa alueelle sallitaan vain tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Myös Matkuksen alueen jo asemakaavoitettu kehittämiskohde painottuu ensi sijaisesti tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Kohteen toteutuminen mahdollistetaan 2030-luvulla.

Mikäli maakuntakaava mahdollistaa hypermarketin, Pitkälahtea kehitetään sen lisäksi luonteeltaan vähittäiskaupan suuryksikköjen alueena, jonne ei mahdollisteta muuta keskustahakuista erikoiskauppaa. Alueelle voidaan sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa maakuntakaavassa määritettävän enimmäismitoituksen pohjalta.

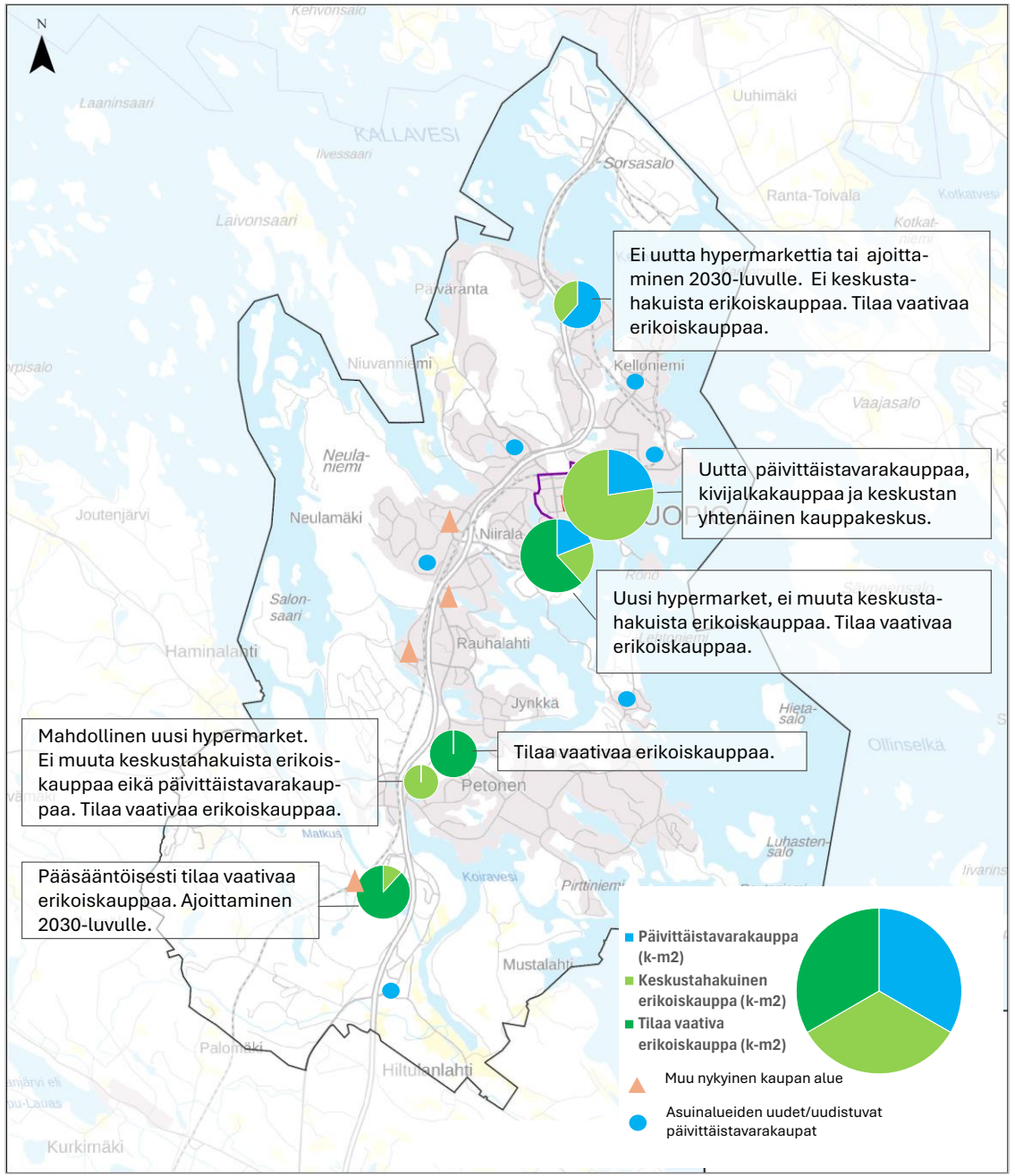
Myös Päivärantaa kehitetään vähittäiskaupan suuryksikköjen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa maakuntakaavassa määritettävän enimmäismitoituksen pohjalta. Jos maakuntakaava mahdollistaa hypermarketin, alueen kaupan kehittämisen reunaehdot ratkaistaan yleiskaavassa ja asemakaavassa. Suositeltavaa on, että hypermarkettia ei mahdollisteta tai se ajoitetaan 2030-luvulle. Keskustahakuista erikoiskauppaa alueelle ei mahdollisteta.

Päivärannan mahdollisen hypermarketin sallimatta jättämisellä (tai myöhäisemmällä ajoittamisella) voidaan edistää keskustakaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiä. Ratkaisu parantaa mahdollisuuksia keskustan kivijalkaliiketoiminnan, päivittäistavarakaupan ja keskustan yhtenäisen kauppakeskuksen kehittämiseen. Lisäksi se antaa toteuttamisaikaa keskustakaupan ja keskustan ulkopuolisen kaupan kiristyvään kilpailutilanteeseen osaltaan vastaaville vireillä/ suunnitteilla oleville kaupunkiympäristön kehittämistoimenpiteille.

Savilahteen ei tavoitella uusia kaupan suuryksiköitä. Niiden sijaan aluetta elävöitetään mahdollistamalla kivijalkaliiketiloja uuden asuinrakentamisen yhteyteen. Kolmisopen ja Leväsen alueilla kauppa kehittyy nykyisten asemakaavojen sallimissa puitteissa. Petosenmäkeen voidaan mahdollistaa uutta tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Muita uusia keskustan ulkopuolisia kaupan alueita ei mahdollisteta. Hiltulanlahden, Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto-alueen, Lehtoniemen, Kelloniemen, Neulamäen ja Puijonlaakson kehittyvät päivittäistavaramyymälät täydentävät keskeisen kaupunkialueen kaupan palveluverkkoa.

Kaupan mitoitus (uusi kerrosala) alueittain on seuraava:

- Ruutukaavakeskusta
  - päivittäistavarakauppa noin 7 000 k-m^2 (Kuopioon muista kunnista virtaava ostovoima mahdollistaa lisäksi noin 3 000 k-m^2, mutta ei kohdistu vain keskustaan)
  - keskustahakuinen erikoiskauppa noin 24 000 k-m^2 (Kuopioon muista kunnista virtaava ostovoima mahdollistaa lisäksi noin 13 000 k-m^2, mutta ei kohdistu vain keskustaan)
- Haapaniemi
  - päivittäistavarakauppa noin 4 000 k-m^2
  - keskustahakuinen erikoiskauppa noin 4 000 k-m^2
  - tilaa vaativa erikoiskauppa noin 13 000 k-m^2
- Päiväranta (jos mahdollistetaan)
  - päivittäistavarakauppa noin 4 000 k-m^2
  - keskustahakuinen erikoiskauppa noin 2 500 k-m^2
  - tilaa vaativaa erikoiskauppaa maakuntakaavan enimmäisrajoituksen puitteissa
- Pitkälahti (jos mahdollistetaan)
  - keskustahakuinen erikoiskauppa noin 2 500 k-m^2
  - ei uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa
  - tilaa vaativaa erikoiskauppaa maakuntakaavan enimmäisrajoituksen puitteissa
- Petosenmäki, tilaa vaativa erikoiskauppa noin 6 000 k-m^2
- Matkuksen alue
  - keskustahakuinen erikoiskauppa noin 1 000 k-m^2
  - tilaa vaativa erikoiskauppa noin 7 500 k-m^2
- Hiltulanlahti, päivittäistavarakauppa noin 2 000 k-m^2
- Itkonniemi-Männistö-Linnanpelto, päivittäistavarakauppa noin 2 000 k-m^2
- Muut asuinalueet päivittäistavarakauppaa yhteensä noin 4 000 k-m^2 (Lehtoniemi, Neulamäki, Puijonlaakso ja Kelloniemi kukin noin 1 000 k-m^2)



Kuva 33. Kaupan rakenne ja uusi kerrosala (k-m^2).

Yhteistyö keskustan kehittämisessä

Keskustan kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää tiivistä ja jatkuvaa vuoropuhelua kiinteistönomistajien, kiinteistökehittäjien ja rakennusliikkeiden kanssa. Kukaan ei saa keskustan kehittämistä aikaan yksin, tarvitaan eri toimijoiden yhteistyötä. Tätä voidaan edistää esimerkiksi seuraavin toimenpitein:

- Keskustan yrittäjien, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kiinteistö-kehittäjien ja kaupungin yhteisen foorumin perustaminen
- Vahvistetaan keskustan kehittämissuunnitelmien ja -toimenpiteiden markkinointia ja viestintää kiinteistönomistajille, kiinteistökehitysyrityksille ja rakennusliikkeille
- Keskustan vetovoiman edistäminen kivijalkayrittäjille, esimerkiksi markkina-aineistot sekä pyrkimys pienyrittäjyyden tukemiseen edullisemmilla vuokrahinnoilla

Lähdeluettelo

FCG Finnish Consulting Group Oy (2024). Pohjois-Savon maakuntakaavan kaupallinen selvitys: Nykytila, kehitysnäkymät ja päivitystarpeet.

Gehl Architects (2024). Kuopio Market Square, Design Concept. Public Presentation 10. September 2024.

Granlund Arkkitehdit (2024). Torin yleissuunnitelma, luonnos 8.9.2024.

HE 334/2014 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maan-käyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Kuopion kaupunki (2024a). Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakenne-suunnitelma 2040. Luonnos 26.3.2024.

Kuopion kaupunki (2024b). Vanuvuoren osayleiskaava, KH 12.2.2024.

Kuopion kaupunki 2024c). Rännikatuverkoston suunnitteluohje.

Kuopion kaupunki (2022). Torin länsireuna, asemakaavan muutoksen selostus, valmistelu.

Kuopion kaupunki (2020). Keskustan yleiskaava. Osallistumis-ja arviointisuunnitelma.

Kuopion kaupunki (2017). Savilahden osayleiskaava.

Nielsen IQ (2023). Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri.

Pohjois-Savon liitto (2019). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, maakuntakaavan tarkistamisen 1. vaihe

Pohjois-Savon liitto (2015). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030.

Päivittäistavarakauppa ry (2023). Päivittäistavarakauppa 2023.

Ramboll (2019). Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys.

Ramboll (2020). Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva.

Ramboll (2021). Akaan Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys.

Suomen kauppakeskusyhdistys ry (2024). Suomen kauppakeskukset 2024.

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy (2023). Elinvoimalaskennan tulokset, Kuopio H1/2023.

Tilastokeskus (2024). Yritys- ja toimipaikkarekisterin tiedot 2022.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2020). Asiantuntija-artikkeli kaupan toimialasta.

SITOWISE

Liite 1. Kuopion keskustan kaupalliset palvelut

Lähde: Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy (2023)

KAUPALLISET PALVLUT	
Kahvilat ja ravintolat, yhteensä	**91**
Kahvilat, jäätelö- ja mehubaarit	15
Ravintolat	32
Pikaruoka	21
Pubit, baarit ja viihderavintolat	19
Lounasravintolat	4
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut, yhteensä	**143**
Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	88
Tatutointiliikkeet	3
Kunto-, jooga- ja tanssisalit	8
Hierontapalvelut, fysioterapia, jalkahoito	19
Terveyspalvelut: lääkäriasemat ym.	20
Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	5
Viihde- ja vapa-ajan palvelut	**17**
Elokuvateatterit	2
Liikunta-, seikkailu- ja keilaradat ym.	6
Pelisalit	2
Museot, taidegalleriat	6
Teatterit, konserttisalit	1
Kaupalliset palveut (muut)	**114**
Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	5
Suutarit, avainpalvelu, lukkoliike	4
Pankit, vakuutus, LKV, laki, HR, tilit, isännöinti	66
Hautauspalvelu, matkatoimisto, kiinteistöhuolto	5
Posti, pakettipalvelut	1
Paino- ja kopiointipalvelut	1
Huoltopalvelut: kodin laitteet, polkupyörät, verhoomo	3
Koulutus- ja valmennuspalvelut	7
Popup ja showroom	1
Auton huolto, pesu, vuokraus, katsastus ym.	4
Muut kaupalliset palvelut, itsepalvelutilat	9
Talo-, sisustus-, keittiö- ja kylpyhuonesuunnittelu ja myynti	8
Yhteensä	**365**

TOIMISTOT YM.	
Suunnittelutoimistot (arkkitehti, mainos, ICT)	13
Toimistot, työhuone, verstas (ei kuluttajille)	24
Varasto (ei kuluttajille)	3
Tukkukauppa ja teollisuustuotteet	1
Yhteensä	**41**

Liite 2. Vähittäiskaupan toimialat

YLEISJAKO

Vähittäiskauppa

- Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa

Päivittäistavarakauppa

- Elintarvikkeiden ohella tuotteet, joita hankitaan ruokaostosten yhteydessä (kodin paperit, kosmetiikka ym.)

Erikoiskauppa

- Erikoiskauppa jaetaan keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan
- Keskustahakuinen erikoiskauppa
    - esimerkiksi apteekit, muotikaupat, optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat
- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa
    - huonekalu-, kodintekniikka-, rauta-, puutarha-, vene- ja autokauppa

Laajan tavaravalikoiman myymälät

Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat usein kooltaan suuria. Myymälöiden liikeidea perustuu edullisiin hintoihin ja ne pyrkivät sijoittumaan keskustojen ulkopuolelle alhaisemman vuokratason alueille. Myymälät voivat myydä suuria tuotteita, mutta niiden päätuoteryhmiä ovat mm. vaatteet, taloustavarat, leikkikalut sekä yleensä vähäisissä määrin elintarvikkeet. Laajan tavaravalikoiman myymälät eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia paljon tilaa vaativia erikoiskauppoja. Ne vastaavat luonteeltaan lähinnä hypermarketteja tai tavarataloja. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä ovat esimerkiksi Tokmanni ja Kärkkäinen.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

- Hypermarket (Citymarket, Prisma ja Minimani, myyntipinta-ala yli 2 500 m^2, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)
- Tavaratalo (myyntipinta-ala 1 000 m^2 tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)
- Supermarket, iso (myyntipinta-ala 1 000 m^2 tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)
- Supermarket, pieni (myyntipinta-ala 400 - 999 m^2, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)
- Valintamyymälä, iso (myyntipinta-ala 200 - 399 m^2)
- Valintamyymälä, pieni (myyntipinta-ala 100 - 199 m^2)
- Pienmyymälä (myyntipinta-ala alle 100 m^2)
- Erikoismyymälä (esimerkiksi leipomomyymälä)

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA

Tavaratalokauppa

- itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m^2)
- pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m^2)

Alkot ja apteekit ym.

- alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- apteekit
- terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
- kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- jalkineiden vähittäiskauppa
- laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- kankaiden vähittäiskauppa
- lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- mattojen vähittäiskauppa
- sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- taloustavaroiden vähittäiskauppa
- soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- kodintekstiilien vähittäiskauppa
- muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- kirjojen vähittäiskauppa
- paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- urheilualan vähittäiskauppa
- pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- kukkien vähittäiskauppa
- kukkakioskit
- lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- taideliikkeet
- valokuvausalan vähittäiskauppa
- optisen alan vähittäiskauppa
- lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- antiikkiliikkeet
- antikvariaattikauppa
- muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA

Autokauppa

- henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- renkaiden vähittäiskauppa
- moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- maalien vähittäiskauppa
- keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

- sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- puutarha-alan vähittäiskauppa