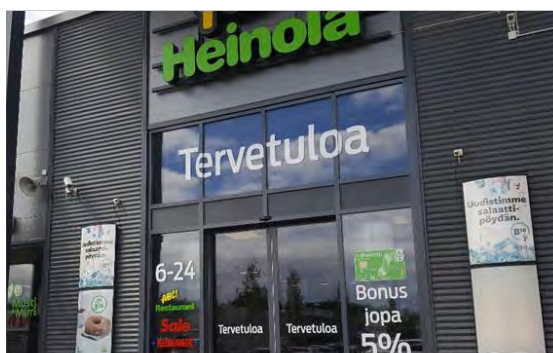


# Heinolan kaupan selvitys ja Tähtiniemen kauppaa-alueen vaikutusten arviointi



2.10.2018

wsp

## Sisältö

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Johdanto</b> .....                                        | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Tähtiniemen suunnitelmat .....                               | 4         |
| 1.2.      | Vaikutusalue .....                                           | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Kaupan nykytila Heinolassa</b> .....                      | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Kaupan palveluverkko Heinolassa.....                         | 6         |
| 2.2.      | Heinolan keskustan kaupallinen rakenne .....                 | 8         |
| 2.3.      | Kaupan rakenteen muutokset Heinolassa.....                   | 10        |
| 2.4.      | Vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat .....                  | 12        |
| 2.5.      | Ostovoiman siirtymät Heinolassa .....                        | 14        |
| 2.6.      | Päivittäistavara-kaupan verkko Heinolassa .....              | 15        |
| 2.7.      | Palveluiden saavutettavuus.....                              | 19        |
| <b>3.</b> | <b>Kaupan markkinoiden kehitys</b> .....                     | <b>23</b> |
| 3.1.      | Väestön kehitys.....                                         | 23        |
| 3.2.      | Ostovoima ja ostovoiman kehitys.....                         | 23        |
| 3.3.      | Liiketilän lisätarve.....                                    | 25        |
| 3.4.      | Loma-asukkaat.....                                           | 27        |
| <b>4.</b> | <b>Kaupan kehittämismahdollisuudet Heinolassa</b> .....      | <b>30</b> |
| 4.1.      | Keskustan kehittämisen potentiaalit .....                    | 30        |
| 4.2.      | Kaupan ratkaisut Tähtiniemessä .....                         | 31        |
| 4.3.      | Myllyojan Outlet-kauppahalli .....                           | 32        |
| <b>5.</b> | <b>Kaupalliset vaikutukset</b> .....                         | <b>33</b> |
| 5.1.      | Vaikutukset keskustaan ja kaupan palveluverkkoon .....       | 34        |
| 5.2.      | Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen..... | 36        |
| <b>6.</b> | <b>Johtopäätökset</b> .....                                  | <b>38</b> |

## 1. JOHDANTO

Heinolan kaupan verkko on pysynyt melko vakaana viimeiset kymmenen vuotta. Keskustan ulkopuolelle muodostuneet kaksi kauppakeskittymää Tähtiniemi ja Vuohkallio ovat nekin kehittyneet hyvin maltillisesti viime vuodet. Nyt Tähtiniemen alueelle suunnitellaan Prisman hypermarkettia ja sitä varten alueella on vireillä asemakaavan muutos. Kaavatyön tavoitteena on tutkia hypermarketin sijoittumista Tähtiniemen toisen hypermarketin viereen maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla.

Tämän kaupallisen selvityksen tavoitteena on arvioida Tähtiniemen asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin lähtötiedoksi päivitetään Heinolan kaupallinen selvitys ja arvioidaan Heinolan keskustan kaupallisen kehittämisen potentiaaleja.

Kaupan selvityksessä kootaan tiedot kaupan nykytilasta ja tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä Heinolassa ja Heinolan markkina-alueella. Kaupan nykytilan ja markkinapotentiaalin pohjalta arvioidaan Tähtiniemen asemakaavan vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskustaan sekä palveluiden saavutettavuuteen.

Kaupallisen selvityksen päivityksen ja Tähtiniemen kaupan alueen vaikutuksen arvioinnin on tilannut Heinolan kaupungin kaavoitus. Ohjausryhmässä ovat olleet mukana Harri Kuivalainen, Juha Poskela, Irene Översti, Heikki Mäkilä ja Markus Hakalin Heinolan kaupungista. Kaupunginjohtaja Jari Parkkonen osallistui ohjausryhmän toiseen kokoukseen. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

## 1.1. Tähtiniemen suunnitelmat

Tähtiniemen kaupan alueelle suunnitellaan Prismaa. Alustavat suunnitelmat Prisman sijaintipaikasta ovat Citymarketin ja Hevossaarentien pohjoispuolella. Marketin sijaintipaikka on haastava mm. suurten korkeuserojen vuoksi. Toinen vaihtoehtoinen paikka voisi olla Hevossaarentien eteläpuolella Citymarketin vieressä, jolloin hypermarketin pysäköintialueet voitaisiin selkeämmin yhdistää.



Tähtiniemen Prisman yksi sijoittumisvaihtoehto  
Tähtiniemi, tontinkäyttösuunnitelma, Arkk'Ida Oy 25.11.20216

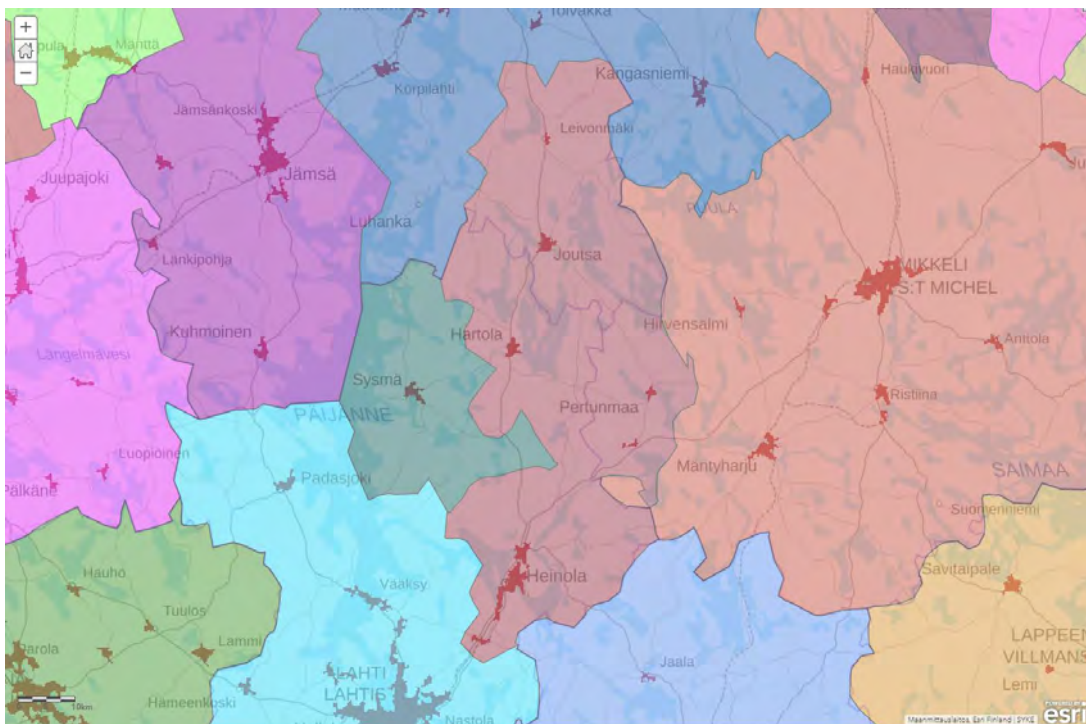
Alustavien suunnitelmien mukaan Prisma tulisi olemaan noin 10.000 kerrosneliometriä, josta päivittäistavarakauppaa on arvioin mukaan noin 3000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmissa on myös esitetty 3000 kerrosneliometrin suuruista laajennusvaraa marketille.



## 1.2. Vaikutusalue

Suomen ympäristökeskus on tutkinut toiminnallisia alueita Suomessa (ToKaSu 2017). Toiminnallisilla alueilla tarkoitetaan työssäkäyntiin, asiantointiin ja muuhun päivittäiseen tai viikoittaiseen liikkumiseen perustuvia yhtenäisiä aluekokonaisuuksia. Hankkeen tuloksena on syntynyt useita eritasoisia työssäkäynti- ja asiantintialueiden rajauksia, joita voidaan hyödyntää niin kuntien, maakuntien kuin valtionhallinnon tehtävissä.

Heinolan asiantintialueeseen, kun kyseessä on koko kaupan ja palvelujen asiantinti, kuuluvat Heinolan kaupungin lisäksi Hartola, Pertunmaa ja Joutsa. Heinola itsessään kuuluu myös Lahden erikoiskaupan asiantintialueeseen ja vastaavasti Joutsa Jyväskylän asiantintialueeseen. Päivittäistavarakaupan asiantinti kohdistuu pääasiassa kuhunkin kuntaan, mutta Pertunmaa sisältyy Heinolan päivittäistavarakaupan asiantintialueeseen.



Heinolan asiantintialue (kaikki toimialat).

Lähde: Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa (ToKaSu) -hanke; Suomen ympäristökeskus 2017

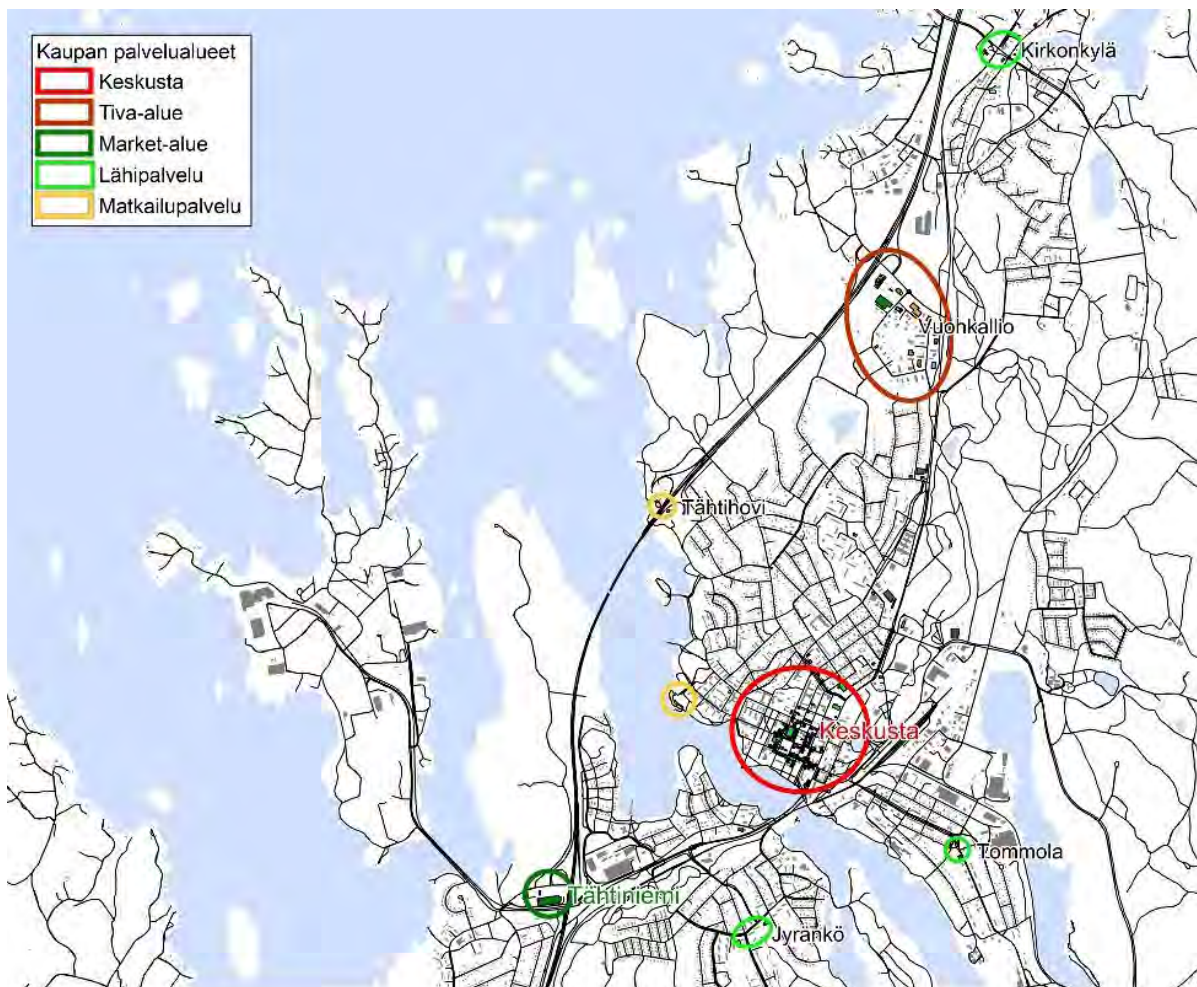
Päivittäistavarakaupan asiantinti hoituu siis pääosin omassa kunnassaan, ja erikoiskaupan asiantinti kohdistuu sekä Heinolaan että Lahteen ja Jyväskylään. Heinolassa asioidaan myös päivittäistavarakaupan ostoksilla, samalla kun hoidetaan muita asioita. Heinola palvelee paikallisten asukkaiden lisäksi merkittävästi myös loma-asukkaita.

## 2. KAUPAN NYKYTILA HEINOLASSA

Heinolan kaupan nykytilaa analysoidaan tilastojen ja kartoitusten pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset palvelut ja palvelupisteet Heinolassa. Kartoitus on tehty heinäkuussa 2018 ja samalla on verrattu liiketilojen toiminnan sisällön kehitystä aikaisempaan vuonna 2007 tehtyyn kartoitukseen. Kaupan rakenteessa tapahtuu jatkuvasti pieniä muutoksia, liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää koko ajan, kokonaisuus pysyy pitkän aikaa vakaana.

### 2.1. Kaupan palveluverkko Heinolassa

Kaupalliset palvelut ovat Heinolassa keskittyneet keskustan lisäksi kahdelle keskustan ulkopuoliselle kaupan alueelle ja useampaan lähipalvelukeskukseen. Kaupan pääkeskus on kaupungin ydinkeskusta ja sitä täydentävät muut kaupan alueet. Keskustaan on sijoittunut valtaosa kaupungin erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista, mikä erottaa keskustan muista kaupan alueista.



#### Kauppan palveluverkko Heinolan keskustaajamassa 2018

Lähde: WSP kartoitus

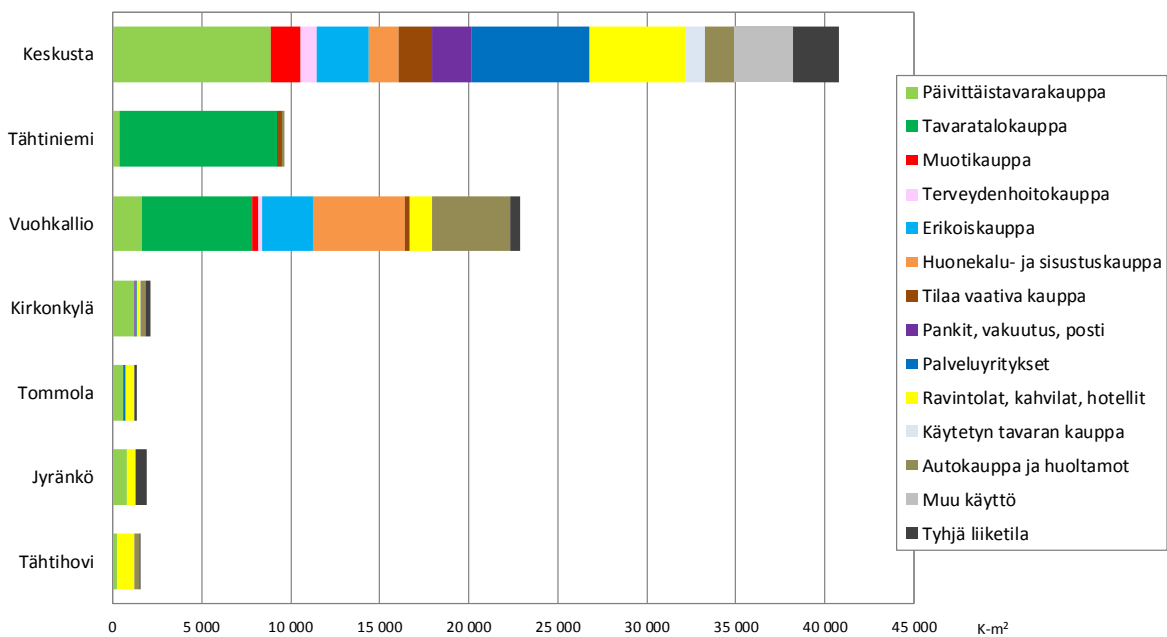
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018

Keskustan ulkopuolella on kaksi merkittävämpää kaupan keskittymää Tähtiniemi ja Vuohkallio. Tähtiniemen alueella on tällä hetkellä Citymarket ja tämän etumyymälänä Alko, mutta muita etumyymälöitä ei marketin yhteydessä ole. Citymarketin pihalla toimii kesäisin puutarhamyymälä ja kesäkahvila, viereisellä tontilla on autopesula ja Nesteen automaattiasema.

Vuohkallion alueella on liikenneasemapalveluita, jotka sisältävät päivittäistavarakauppaa, erilaisia erikoisliikkeitä ja taloustavaroita myyviä liikkeitä. Lisäksi Vuohkalliolla on vetovoimainen lähiruokakauppa ja –ravintola Heila sekä Tokmannin tavaratalo. Vuohkallioon on myös kehittynyt huonekalu- ja sisustuskaupan keskittymä. Alueella on myös autoalan liikkeitä ja huolto- palveluita.

Lähipalveluita on keskittynyt Heinolan kirkonkylään sekä keskustan lähelle Tommolaan ja Jyränköön. Lisäksi kaupan palveluita on hajanaisesti keskustan lähiympäristössä asuinalueilla ja työpaikka-alueilla. Rautakauppaa on sijoittunut keskustan ja Vuohkallion välille.

Matkailu- ja liikennepalveluita on keskittynyt Tähtihoviin ja keskustan ranta-alueelle. Vierumäki on oman alueensa lähikeskus sekä merkittävä matkailu- ja liikuntapalveluiden keskittymä. Vierumäen palvelurakennetta ei tässä selvityksessä ole tarkemmin tarkasteltu.



### Liiketilojen pinta-ala Heinolan kaupallisissa keskittymissä 2018

Lähde: WSP kartoitus 2018

Keskustassa on liikepinta-alaa noin 40.000 k-m<sup>2</sup>. Keskustan kaupan rakenne on monipuolinen ja kaupunkikeskustalle varsin tyypillinen. Heinolan keskustan vahvuutena voidaan pitää sitä, että keskustakauppa ja -palvelut eivät ole lähteneet hajautumaan keskustan ulkopuolisiin keskittymiin.

Vuohkallio on keskustan jälkeen suurin kauppapaikka, jossa on kaupan pinta-alaa noin 23.000 k-m<sup>2</sup>. Alue on tarjonnaltaan monipuolinen ja alueella on pinta-alalla mitattuna yhtä paljon erikoiskauppaa kuin keskustassa. Erikoiskaupan pinta-alaa selittävät osin pari suurehkoa liikettä



(ratsastustarvike ja urheilukaupan outlet -loppuunmyynti). Keskustassa erikoiskaupan toimijoiden määrä on kuitenkin huomattavasti suurempi ja siten tarjonnan kirjo selvästi monipuolisempi.

Tähtiniemen alueella on kauppaa noin 10.000 k-m<sup>2</sup>, mutta koko palvelutarjonta on käytännössä yhden kaupan varassa. Lähipalvelukeskuksissa kaupan määrä jää vähäiseksi, alle 2000 kerrosneliömetrin, ja rakenne on lähipalvelukeskuksille tyypillistä, lähikauppa, ravintola ja muita pieniä lähipalveluita.

## 2.2. Heinolan keskustan kaupallinen rakenne

Keskustan kauppa on rakentunut hyvin monipuoliseksi. Keskustassa on neljä suurta päivittäistavarakaupan myymälää ja suuri osa erikoiskaupoista on keskustassa. Keskustaan ovat keskittyneet myös lähes kaikki kaupalliset palvelut, joita ei juuri ole muissa kaupan keskittymissä.

Heinolan keskustan ruutukaava-alueelle on muodostunut ajan saatossa kaupan ja palveluiden keskus, jonka ytimenä on tori. Vaikka torin merkitys kaupallisesti on pieni, sillä on vahva keskustan identiteettiä vahvistava ja asukkaita kokoava merkitys. Keskustaan on rakentunut muutama selkeä kauppakatu ja torin pohjoisreunan katu on muutettu kävelykaduksi. Keskustassa ei ole yhtään kauppakeskusta, mutta muutamassa korttelissa on vähän kauppakeskusmaisia piirteitä. Keskustan kauppa perustuu siten kadunvarsiliiketiloihin ja niitä on varsin tiheästi keskeisissä kortteleissa ja kauppakaduilla.



Vilkas kauppatori on Heinolan keskustan sydän

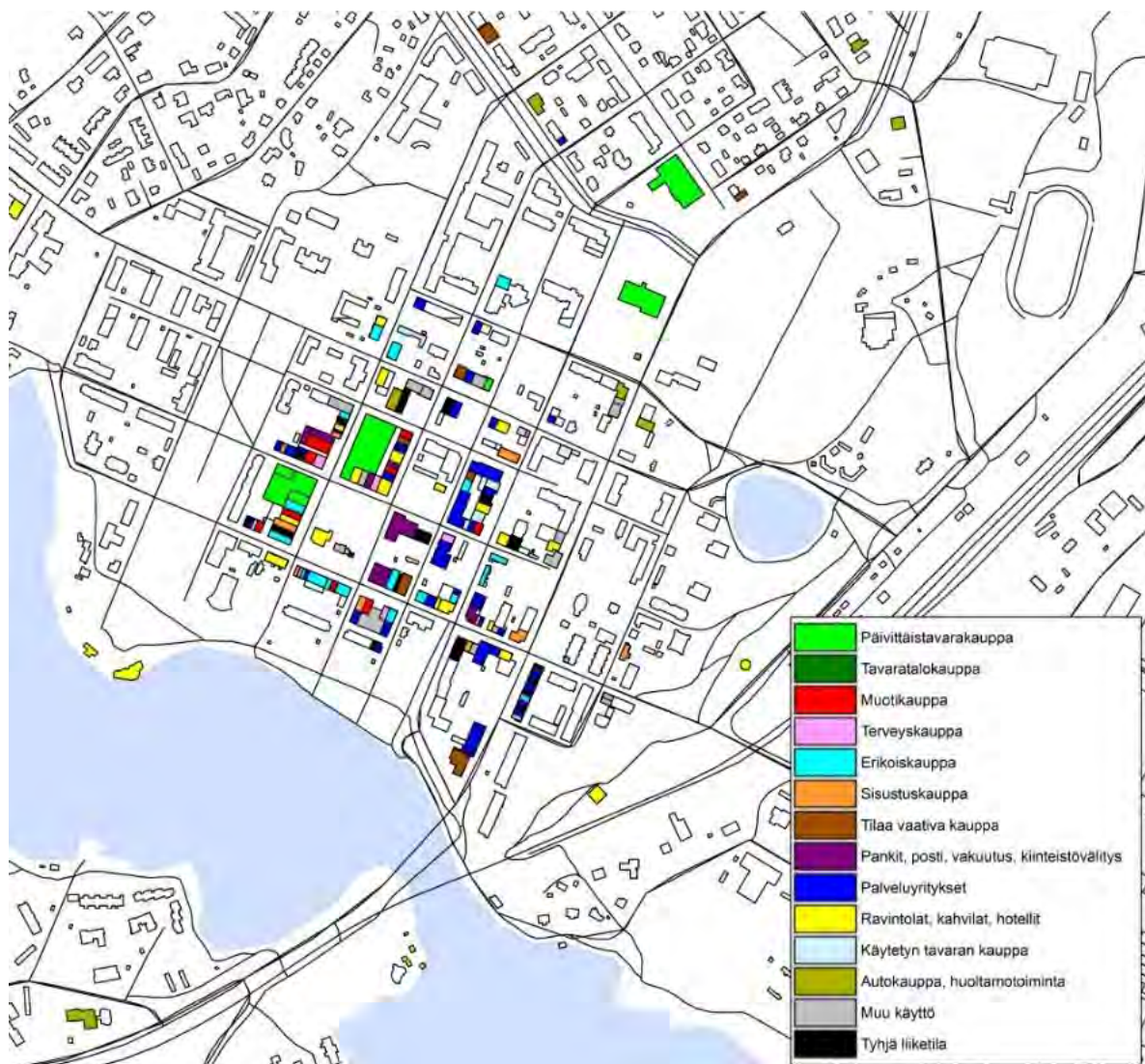
Koska keskustassa ei ole yhtään kauppakeskusta, ei keskusta ole tarjonnut riittävän hyviä kauppapaikkoja ketjuliikkeille. Keskustassa on näin ollen hyvin vähän vetovoimaisia ketjuliikkeitä, mikä näkyy varsinkin muotikaupan liikkeiden suhteellisen pienenä määränä kaupungissa. Pienten erikoisliikkeiden (optikot, kelloliikkeet, yms.) kohdalla ketjuliikkeillä on suhteellisen hyvä edustus.

Erikoiskauppojen ja palveluiden tarjonta on kutakuinkin normaali kaupungin kokoon nähden. Valtakunnallisia ketjuja tosin puuttuu, mutta paikallisia yksityisiä liikkeitä on hyvin esillä kaupunkikuvassa. Vetovoimaa vahvistavia ja persoonallisia erikoisliikkeitä on, mutta ongelmana



on keskustan hajanainen rakenne, jolloin nämä vetovoimaa omaavat yritykset hajaantuvat keskustan korttelirakenteessa eri puolille keskustaa. Siksi keskustasta ei löydä vahvaa erikoiskaupan ja palveluiden keskittymää. Keskustassa ei myöskään ole sellaista ”vanhaa kaupunkia”, joka tarjoaisi pienille erikoiskaupoille ja palveluille idyllisen keskittymän, joka alueena itsenäinään vahvistaisi vetovoimaa ja tunnettavuutta. Ranta-alueen matkailupalvelut tukevat keskustan palveluita.

Keskustan suhteellisen tiivis rakenne tarjoaa kuitenkin hyvät kehittymismahdollisuudet muodostaa keskustasta kiinnostava kauppapaikka ja toimiva kävelykeskusta.



### Liiketilat Heinolan keskustassa 2018

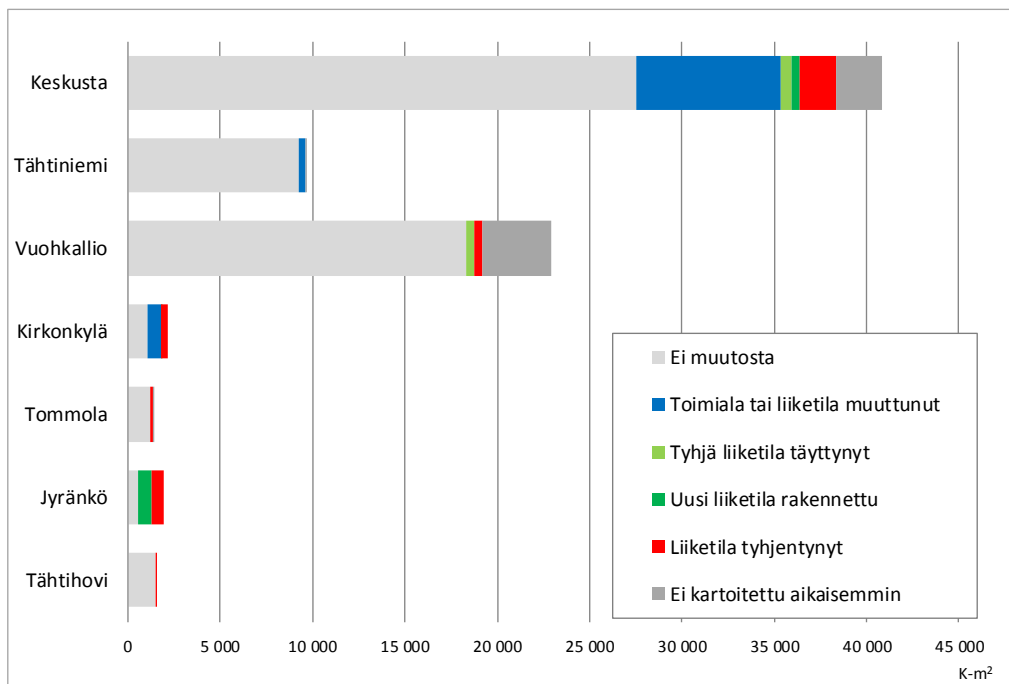
Lähde: WSP kartoitus, Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018

### 2.3. Kaupan rakenteen muutokset Heinolassa

Heinolan kaupallinen rakenne on kartoitettu vuonna 2007 edellisen kaupallisen selvitystyön yhteydessä. Liiketiloiissa tapahtuneita muutoksia on tutkittu tarkemmin vertaamalla uutta kartoitusaineistoa edelliseen aineistoon. Vertailussa ovat mukana ne alueet/liiketilat, jotka on kartoitettu myös vuonna 2007. Muutoksista on kirjattu, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt ja kun toimiala liiketilassa on muuttunut tai jos liiketila on muuttunut rakenteellisesti oleellisesti. Lisäksi on kirjattu mukaan täysin uudet liikerakennukset tai liiketilat sekä puretut tilat.

Heinolassa on liiketilamuutoksia tapahtunut runsaan 10 vuoden aikana vähän. Vain noin neljännessä liiketilassa on tapahtunut muutoksia. Eniten muutoksia on tapahtunut keskustassa. Keskustan liikeliiketiloiissa on noin viidenneksessä tapahtunut pinta-alalla tarkasteltuna toimialamuutoksia, viisi prosenttia tiloista on tyhjentynyt ja prosentti vastaavasti täyttynyt. Tyhjentyksiä ja täyttymiä on tasaisesti ympäri keskusta-alueetta. Keskustaan on myös rakentunut muutama uusi kaupan palvelujen liiketila asuintalojen kivijalkaan. Keskeisillä liikepaikoilla muutokset eivät ole jättäneet tiloja tyhjilleen eli siltä osin markkinat ovat toimineet. Tyhjät liiketilat ovat hajallaan keskustassa, joten mitään suurta ongelma-alueetta ei keskustassa ole kaupan ja palveluiden näkökulmasta.

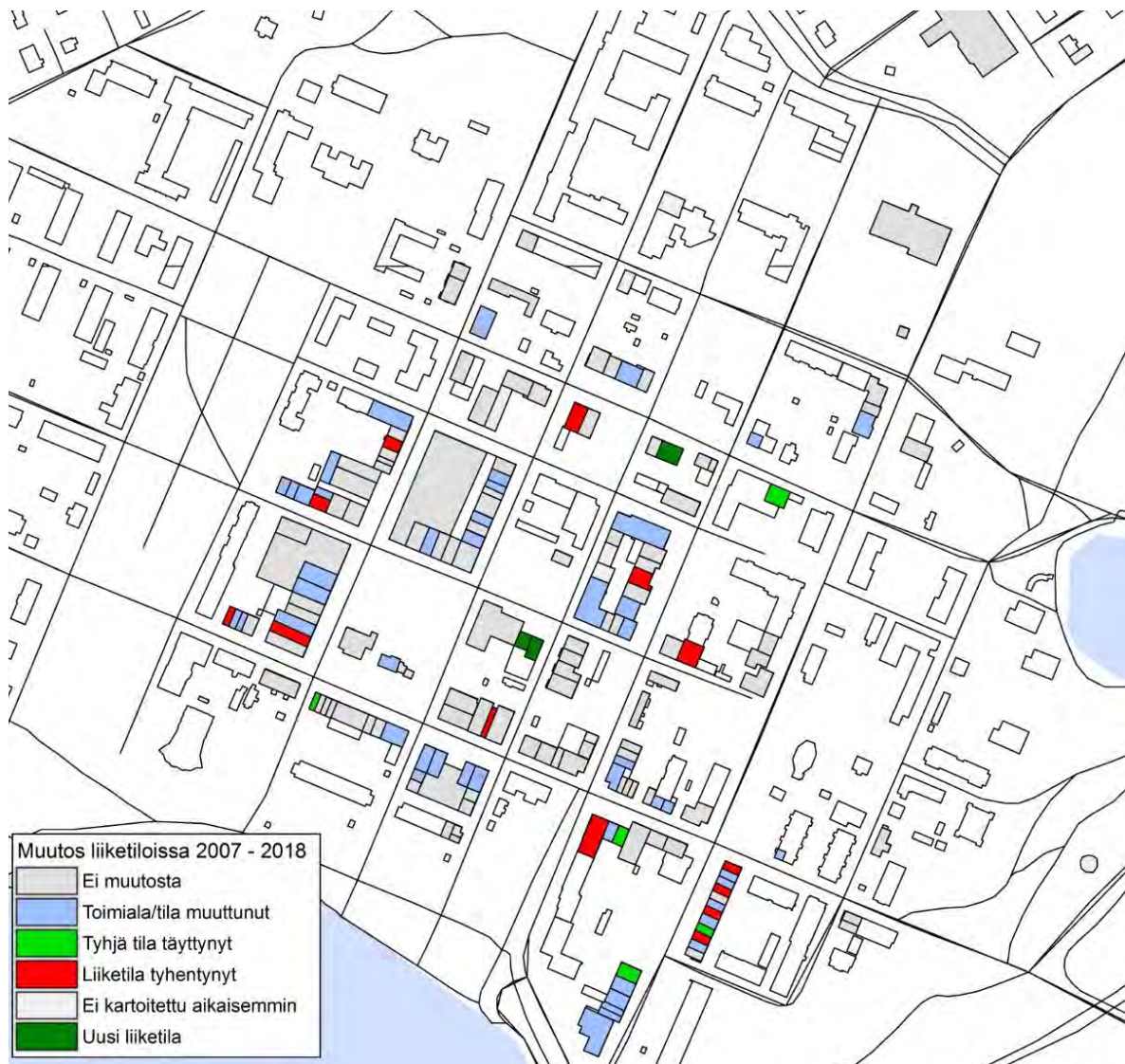
Tähtiniemen market-alueella on tapahtunut pieniä muutoksia. Mc Donald's ravintola on purettu ja rakennuksen tilalla toimii kesäpuutarhamyymälä ja -kahvila. Vuohkalliossa on tapahtunut liiketilojen täyttymistä ja tyhjentymistä. Aikaisemmassa kartoituksessa ABC-liikenneaseman pienliiketiloija ei kartoitettu.



#### Liiketilojen muutokset Heinolan keskustassa 2007 - 2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2007 ja 2018

Lähipalvelukeskuksissa on tapahtunut liiketilojen tyhjentymistä, mm. Kirkonkylässä ja Jyrängössä on lopettanut Siwa. Kirkonkylässä on tapahtunut toimialamuutoksia, Nesteen huoltoasema on muuttunut Saleksi ja ABC-automaattiasemaksi. Jyrängöön on rakentunut uusi päivittäistavarakauppa Sale. Vähittäiskaupan kokonaistarjonnassa ei alueilla siten ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.



### Liiketilojen muutokset Heinolan keskustassa 2007 - 2018

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2007 ja 2018



## 2.4. Vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta, tilasto koskee koko kaupungin vähittäiskauppaa. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen osto-voimaan, joka myös pitää sisällään arvonlisäveron. Uusimmat yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2016.

Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikka, ei myyntitietoja ole saatavilla. Nämä myyntitiedot on arvioitu toimialojen keskimyyntien pohjalta niin, että vähittäiskaupan kokonaissumma on sama kuin vähittäiskaupan myynti Tilastokeskuksen tilastossa.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, etniset päivittäistavarakaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontais- tuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppa-luokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikka- kauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot. Vähittäiskaupan lisäksi tarkastellaan autokauppaa ja ravintolatoimintaa. Autokauppa sisältää autokaupan, vara- osakaupan, autohuollon ja huoltamotoiminnan (pl. automaattiasemat).

### Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti Heinolassa 2016

|                                          | Toimipaikat | Myynti<br>milj. € |
|------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit | 26          | 62                |
| Tavaratalokauppa                         | 3           | 33                |
| Tilaa vaativa kauppa                     | 21          | 20                |
| Muu erikoiskauppa                        | 49          | 40                |
| <b>Erikoiskauppa yhteensä</b>            | <b>70</b>   | <b>60</b>         |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>          | <b>99</b>   | <b>155</b>        |
| Auto-, varaosa- ja rengaskauppa          | 7           | 5                 |
| Huoltamot (ei automaatteja)              | 4           | 10                |
| Auton huolto ja korjaus                  | 30          | 7                 |
| <b>Autokauppa yhteensä</b>               | <b>41</b>   | <b>21</b>         |
| Ravintolat ja kahvilat                   | 49          | 30                |
| Korjaustoiminta                          | 8           | 1                 |
| Muu henk. palvelut                       | 52          | 3                 |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>       | <b>249</b>  | <b>210</b>        |

Lähde: Tilastokeskus

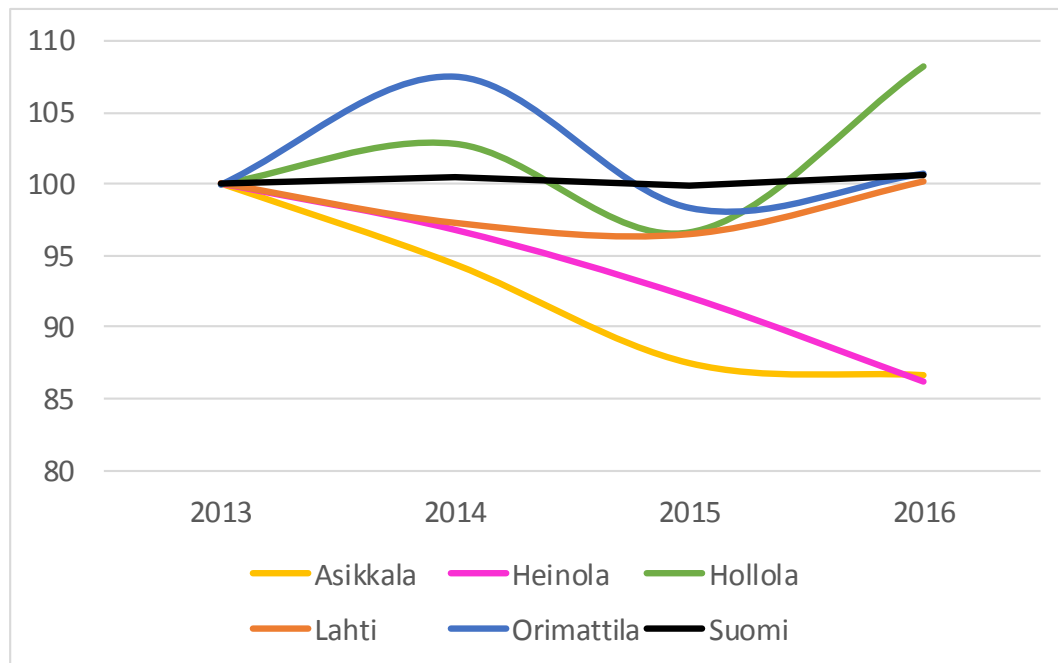
Heinolassa oli vuonna 2016 yhteensä 99 vähittäiskaupan toimipaikkaa, ja niillä myyntiä noin 155 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan myynnistä 40 % tulee päivittäistavarakaupasta ja saman verran erikoiskaupasta, sisältäen tilaa vaativan kaupan. Tavaratalokauppoja on Heinolassa kolme, ja niiden myynti 33 miljoonaa euroa eli viidennes koko kaupasta.

Autokauppaa, sisältäen autovaraosakaupan ja rengasliikkeet, on Heinolassa lukumääräisesti kohtalaisen paljon, mutta niiden myynti on arvoltaan pientä. Pääosa uusien autojen kaupasta käydään Heinolan ulkopuolella ja autokauppa Heinolassa painottuu autoalan varaosakauppaan ja huoltopalveluihin.

Ravintola- ja kahvilapalveluiden myynti on Heinolassa keskimääräistä suurempaa. Tämä kertoo Heinolan asemasta matkailu- ja liikennepalveluiden keskittymänä. Heinolan ravintolamyyn- tiä vahvistavat liikenneasemat (Matkakeidas, Tähtihovi sekä ABC-asema ja Heinolan Heila) sekä Vierumäen palvelut. Myös keskustassa on ravintola- ja kahvilatoimintaa, joka palvelee sekä paikallisia että matkailijoita.

Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden lisäksi Heinolassa on suuri määrä muita palvelutoimi- joita. Henkilökohtaisia palvelutoimijoita (esim. kampaamot, kauneushoitolat, pesulapalvelut, hautausoimistot) oli yhteensä yli 50, mutta niiden liikevaihto jää vähäiseksi.

Vähittäiskaupan liikevaihto on Heinolassa kehittynyt varsin heikosti. Vuosien 2013-2016 ai- kana vähittäiskaupan liikevaihto laski tasaisesti, kun taas Päijät-Hämeen muissa suurimmissa kunnissa on vastaavalla ajanjaksolla näkynyt kasvua. Koko Suomessa vähittäiskaupan liike- vaihto säilyi samalla tasolla vuosina 2013-2016 ja Tilastokeskuksen Kaupan liikevaihtokuvaan mukaan vuonna 2017 vähittäiskauppa kasvoi jo parilla prosentilla. Kuntakohtaisia tietoja kaupan kehityksestä vuodelta 2017 ei ole vielä saatavilla.



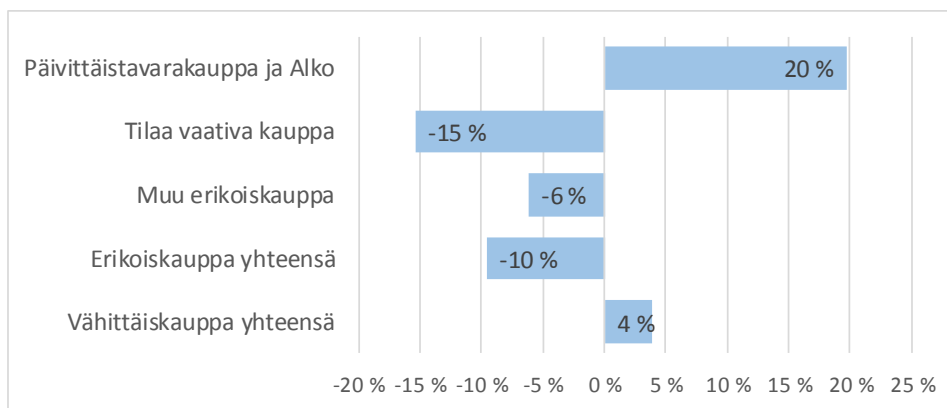
**Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Päijät-Hämeen suurimmissa kunnissa 2013-2016**

Lähde: Tilastokeskus

## 2.5. Ostovoiman siirtymät Heinolassa

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

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten Heinolan vähittäiskauppa palvelee kaupunkilaisiaan. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2016, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2016.



### Ostovoiman siirtymät Heinolassa 2016

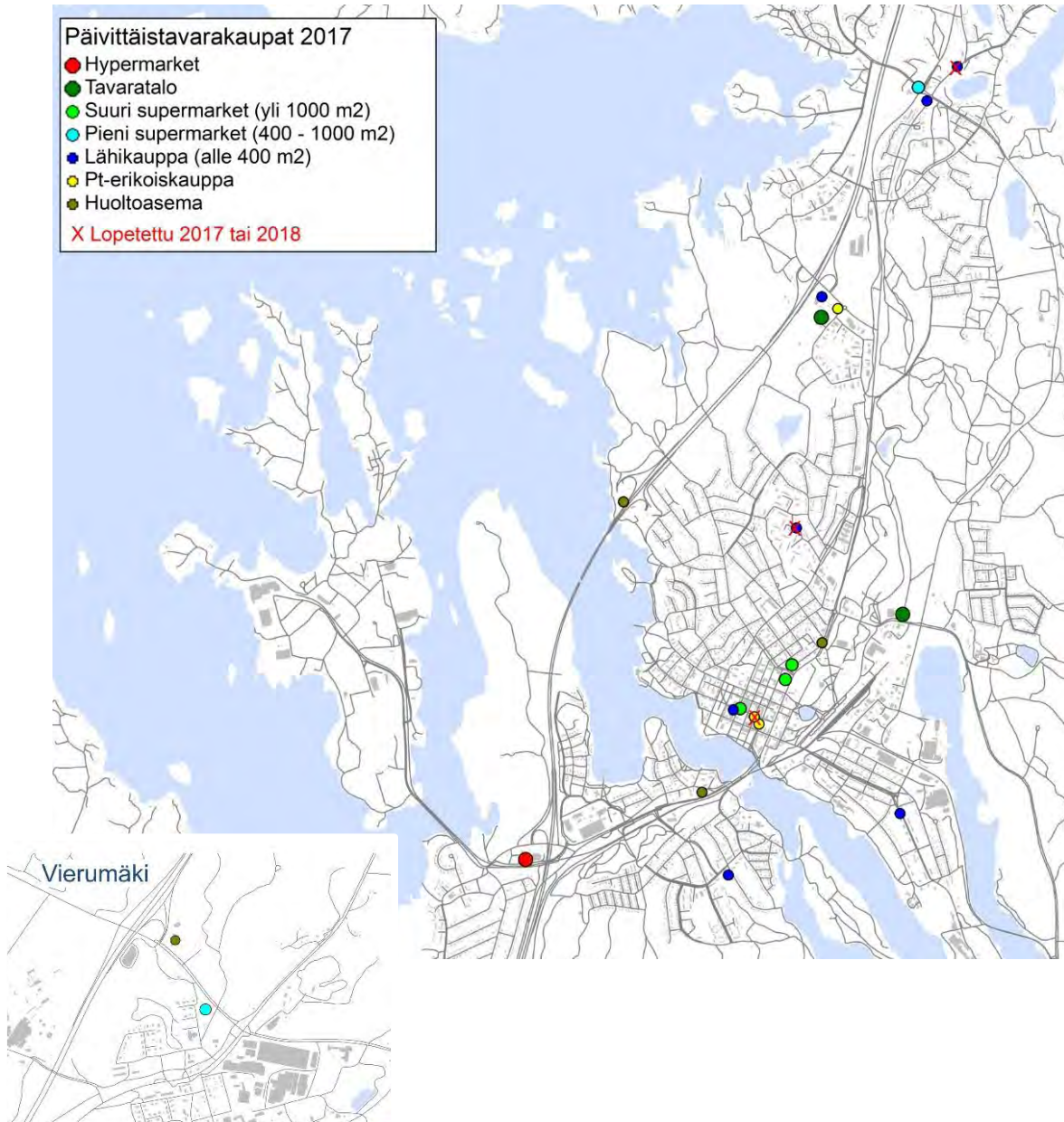
Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisemmassa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaakin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja niin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Suuriin kaupunkeihin on kehittynyt tilaa vaativan kaupan ja autokaupan keskittymiä, joissa asioidaan koko seudulta.

Heinolassa ostovoiman siirtymät ovat päivittäistavarakaupassa positiiviset ja erikoiskaupassa hieman negatiiviset. Heinola palvelee laajempaa vaikutusaluetta sekä loma-asutusta. Sen monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta vetää asiakkaita oman kaupungin ulkopuolelta. Myös erikoiskaupassa Heinola palvelee laajempaa markkina-aluetta, mutta myös Heinolasta siirtyy erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan ostovoimaa kaupungin ulkopuolelle. Heinolasta löytyy kyllä kohtalaisen laaja joukko erikoiskaupan toimijoita usealta erikoiskaupan toimialalta, mutta tarjonnan monipuolisuus ei ole kysyntään nähden riittävä verrattuna esimerkiksi Lahden tarjontaan. Näin ollen Heinola kuuluu myös Lahden markkina-alueeseen.



## 2.6. Päivittäistavarakaupan verkko Heinolassa

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2017. Myymälärekisteri kattaa päivittäistavarakaupat, hypermarkettien, tavaratalojen ja ns. halpahintamyymälöiden päivittäistavarakaupan sekä osan päivittäistavarojen erikoismyymälöistä, lähinnä leipomomyymälät ja luontaistuotekaupat. Lisäksi rekisteri sisältää liikenneasemien yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat sekä perinteiset huoltoasemat. Osa päivittäistavarakaupan erikoiskaupoista ja mm. Alko puuttuvat tilastosta.



### Päivittäistavarakaupat Heinolassa

(sis. 2017 ja 2018 lopettaneet myymälät)

Lähde: A.C. Nielsen,

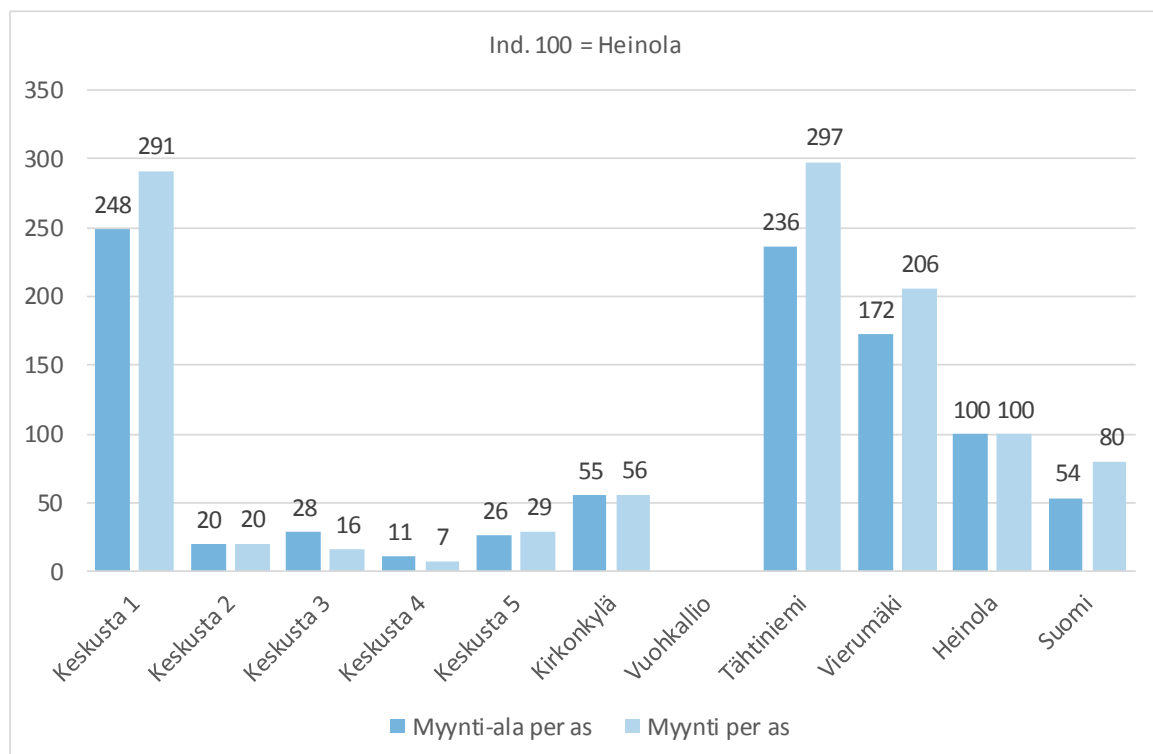
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Heinolassa pääosin asutuksen mukaan. Eniten päivittäistavarakauppoja on keskustassa. Keskustassa on K-market, kaksi S-markettia ja Lidl. Lisäksi keskustassa on yksi luontaistuotekauppa, joka luokitellaan rekisterissä päivittäistavarakauppaan.

Tähtiniemessä on kaupungin ainoa hypermarket. Vuohkalliossa päivittäistavarakaupan tarjontaa on Sale liikenneaseman yhteydessä, Heilan lähiruokatori sekä Tokmannin tavaratalo. Tavaratalokauppaa on myös keskustan kaakkoispuolella, Tarvikekeskus. Heinolassa tavaratalojen päivittäistavarakauppa on merkitykseltään vähäistä.

Suuria marketteja täydentää lähikauppojen verkko Kirkonkylässä, Tommolassa ja Jyrängössä. Vuonna 2017 oli lähikauppa myös Mustikkahaassa, mutta se on lopettanut toimintansa. Toimintansa on lopettanut myös Kirkonkylän Siwa sekä Punnitse & Säästä –herkkukauppa keskustasta. Lopettaneet ovat mukana vielä 2017 tilastoaineistossa.

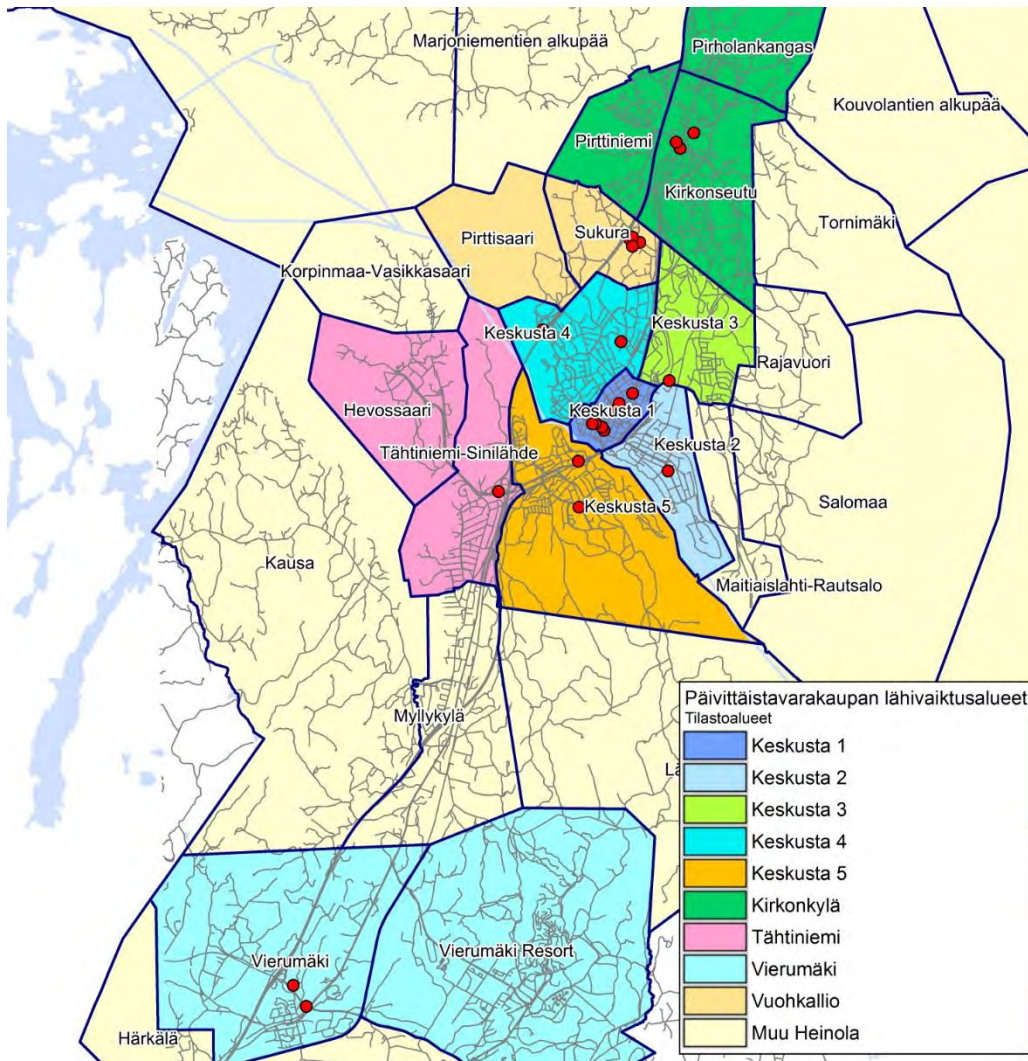
A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on esitetty alueittain indeksinä ja suhteutettuna alueen asukasmäärään. Aluejakona on käytetty Heinolan tilastoalueita ja tarkasteluun on kaupungin laidoilla otettu mukaan lähimmät tilastoalueet (lähivaikutusalue). Tarkastelussa koko kaupunkia koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin Heinolassa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy ostovoimaa alueen ulkopuolelle.



### Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti asukasta kohden Heinolan tilastoalueilla 2017

Indeksi 100 = Heinola

Lähde: A.C. Nielsen



### Päivittäistavara-kaupat ja lähivaikutusalueet tilastoalueina

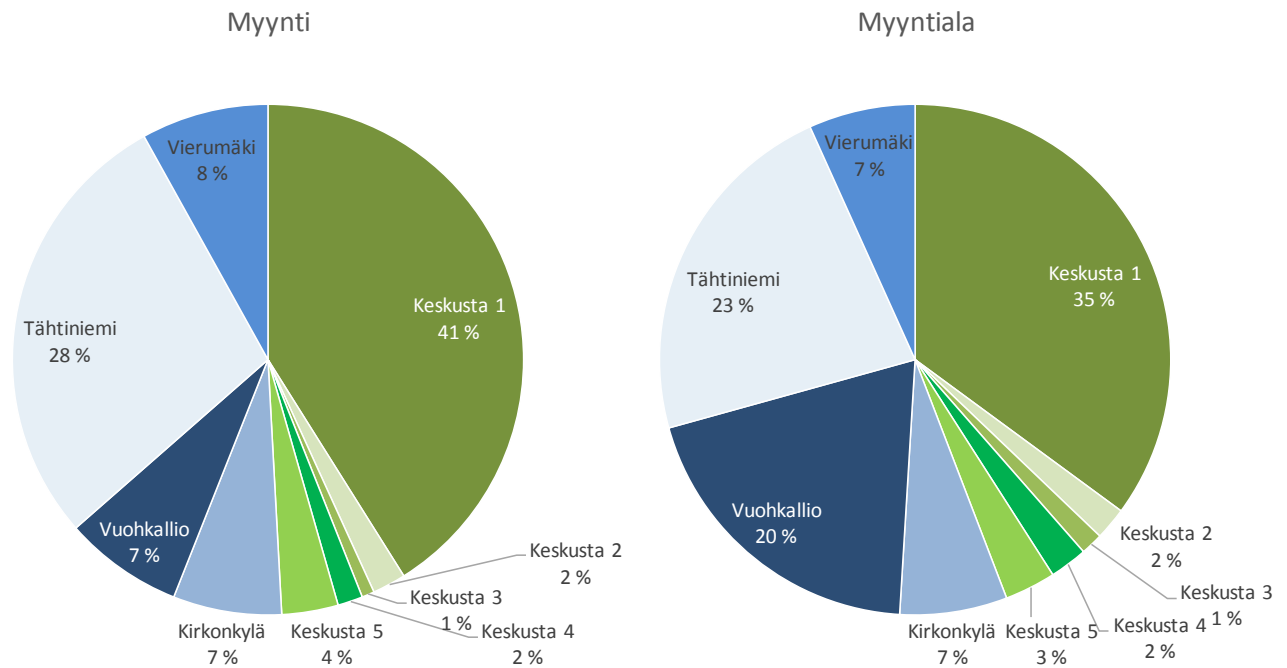
Lähde: A.C. Nielsen

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018 ja Heinolan kaupunki

Suurten myymälöiden sijainti vaikuttaa merkittävästi alueiden päivittäistavaramyynnin tasoon. Eniten päivittäistavara-kaupan pinta-alaa ja myyntiä on asukasta kohden tarkasteltuna Tähtiniemessä, mutta lähes yhtä paljon on ydinkeskustassa. Molemmat alueet palvelevat laajempaa aluetta kuin oma lähialueensa. Lähikaupat eivät sen sijaan ole yksinään riittävän vetovoimaisia pitämään yllä myynnin tasoa, vaan ostovoimaa valuu Tommolasta, Jyrängöstä ja Kirkonkylästä alueiden ulkopuolelle. Vierumäen lähikauppa ja liikenneasema ovat tästä poikkeus, ne palvelevat omaa lähialuetta laajempaa asukaskuntaa, suurelta osin loma-asukkaita ja matkailijoita. Vuohkalliolla ei ole lähiasukkaita, joten se jää tämän tarkastelun ulkopuolelle.



Kokonaisuudessaan Heinolassa on päivittäistavarakaupan myyntiä ja etenkin pinta-alaa asukasta kohden merkittävästi enemmän kuin keskimäärin Suomessa. Myynnin taso kertoo Heinolan palvelevan omaa kaupunkia suurempaa markkina-aluetta. Vielä suurempi myyntialan suhde asukasmäärään kertoo siitä, että myyntiteho (myynti/myyntiala) jää Heinolassa keskimääräistä alhaisemmaksi.



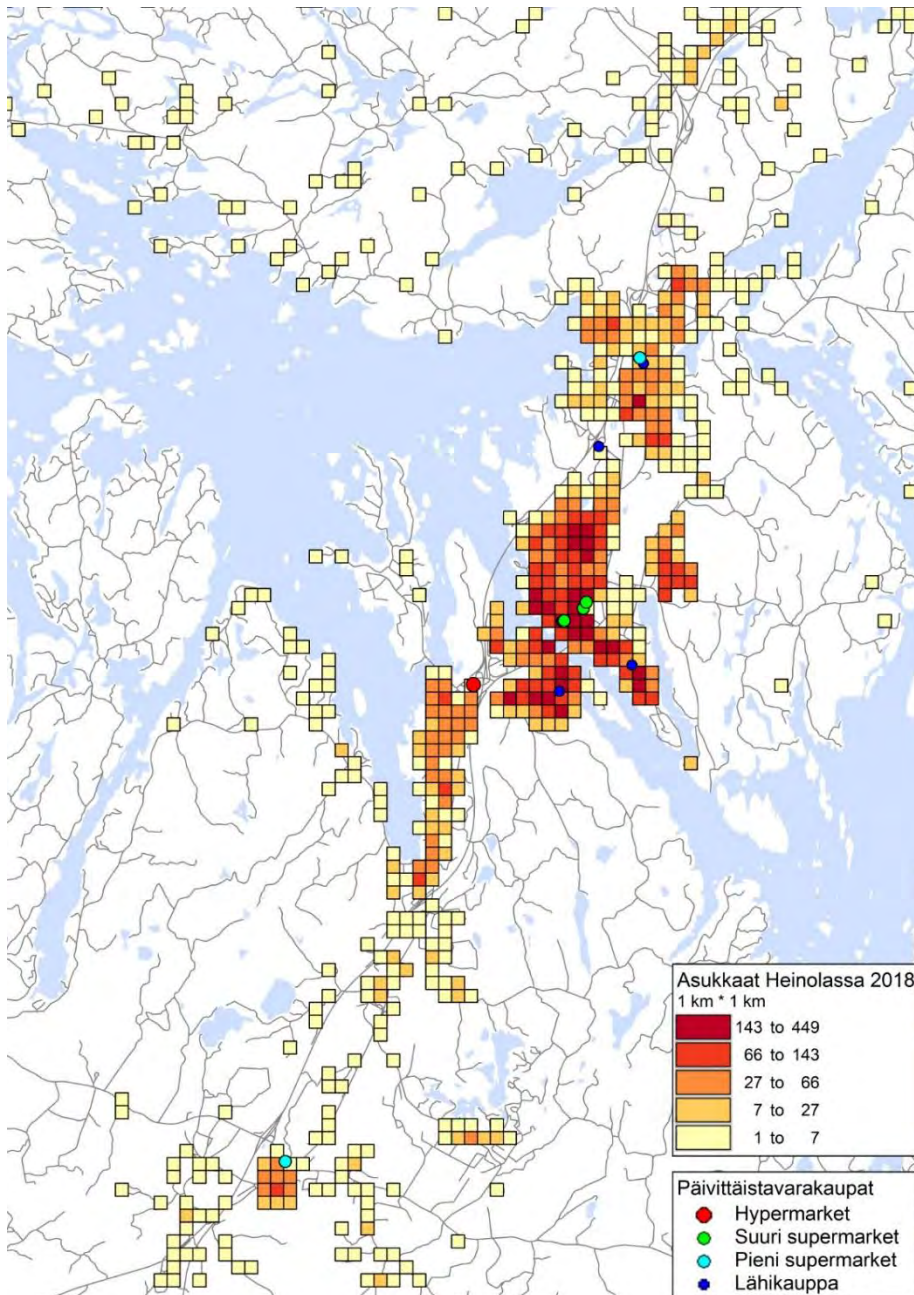
### Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti alueittain

Lähde: A.C. Nielsen 2017

Keskustan alueilla, sisältäen ydinkeskustan lisäksi muut keskustan tilastoalueet, on päivittäistavarakaupan myyntiä puolet koko kaupungin päivittäistavaramyynnistä. Myyntiala sen sijaan jää hieman alle puoleen, joten myynti on keskimääräistä tehokkaampaa keskustassa. Tähtiniemen osuus on myynnistä ja myyntialasta noin neljännes.

## 2.7. Palveluiden saavutettavuus

Heinolassa asutus on nauhamaisesti sijoittunut pohjois-eteläsuuntaisesti ja kauppa sijoittuu pitkälti asutuksen mukaan. Keskustassa ja keskustan lähiympäristössä on tiheästi asutusta ja suurin osa kaupan palveluista on sijoittunut keskeisille alueille. Kaupungin pohjoisosia palvelevat Kirkonkylän ja Vuohkallion kaupat ja eteläosia Vierumäen lähikauppa ja liikenneasema. Tähtiniemi sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen paikkaan valtatie varrelle palvellen asutusta koko kaupungin alueella.



### Asukkaat 250 m ruuduissa ja päivittäistavarakaupat Heinolassa 2018

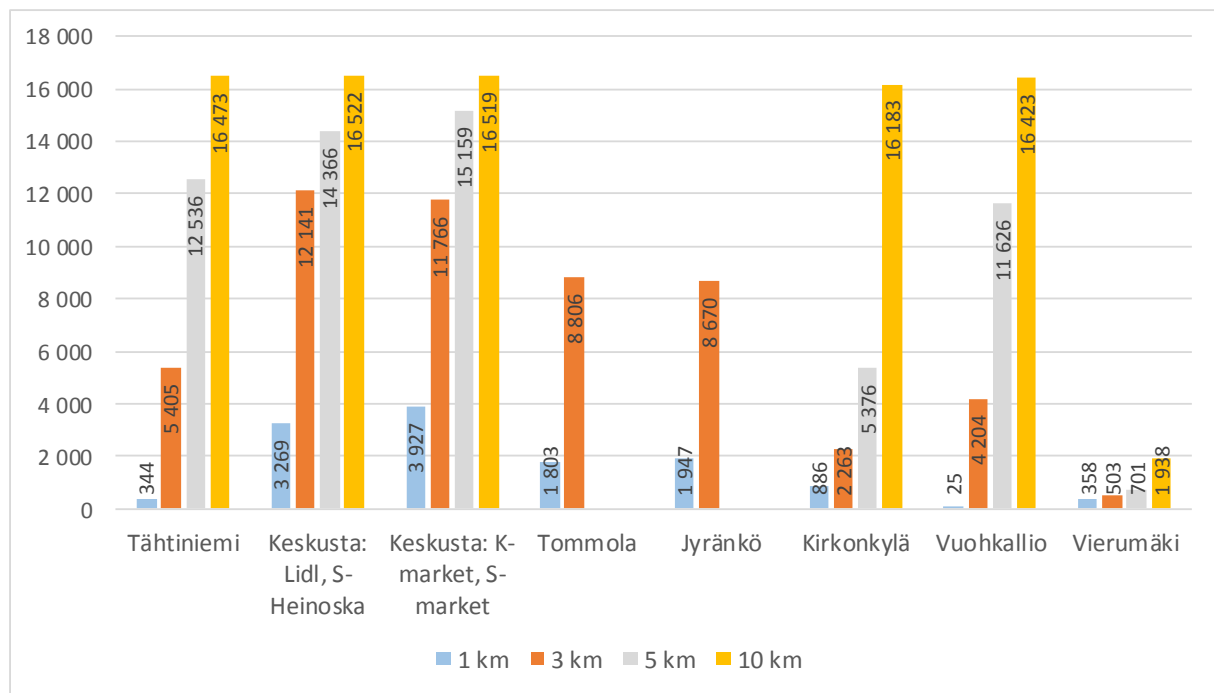
Lähde: Heinolan kaupunki, Tilastokeskus, A.C. Nielsen

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta O6/2018

Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu tarkemmin päivittäistavarakauppojen näkökulmasta, koska ne ovat asukkaiden ja saavutettavuuden näkökulmasta tärkeimpiä kaupan palveluita. Saavutettavuutta on tarkasteltu kävelen 1 ja 3 km:n etäisyydellä päivittäistavara-kaupasta ja 5 ja 10 km:n vyöhykkeillä autoliikenteen näkökulmasta niiden palvelukeskittymien osalta, jotka palvelevat laajempaa vaikutusalueetta. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoaaineistosta.

Keskustan kauppojen lähiympäristössä on hyvin paljon asukkaita, kilometrin säteellä yli 3000 ja kolmen kilometrin säteellä lähes koko Heinolan keskustaajama. Tommolassa ja Jyrängössä kilometrin säteellä on asukkaita lähes 2000. Muut kaupungit hakevat asiakkaansa suurelta osin tätä kauempaa. Kirkonkylässä on yli 2000 ja Vuohkalliossa yli 4000 asukasta kolmen kilometrin säteellä ja Kirkonkylässä yli 5000 ja Vuohkalliossa yli 11.000 viiden kilometrin säteellä. Vierumäellä lähiasutuksen määrä jää vähäiseksi. Alueen kaupungit palvelevat loma-asutusta, Vierumäen matkailukeskusta sekä liikennettä.

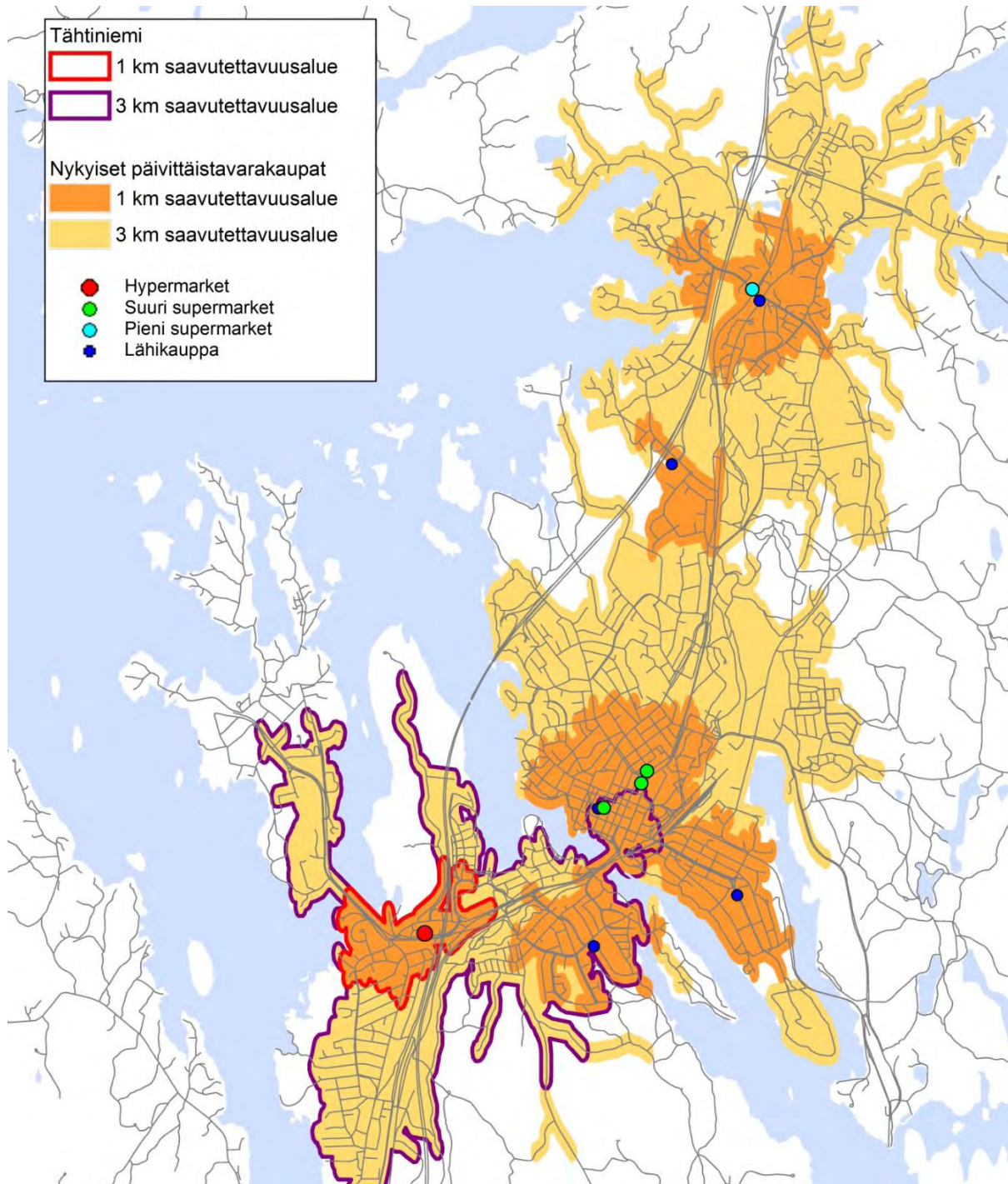
Tähtiniemessä on hyvin vähän asukkaita kilometrin säteellä, mutta kolmen kilometrin säteellä on asukkaita jo yli 5000, eli enemmän kuin muissa kaupan keskittymistä keskustaa ja keskustan lähipalveluita lukuun ottamatta. Viiden kilometrin säteellä Tähtiniemi palvelee koko Heinolan keskustaajamaa ja 10 kilometrin säteellä lähes koko kaupunkia.



### Asukkaat päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä

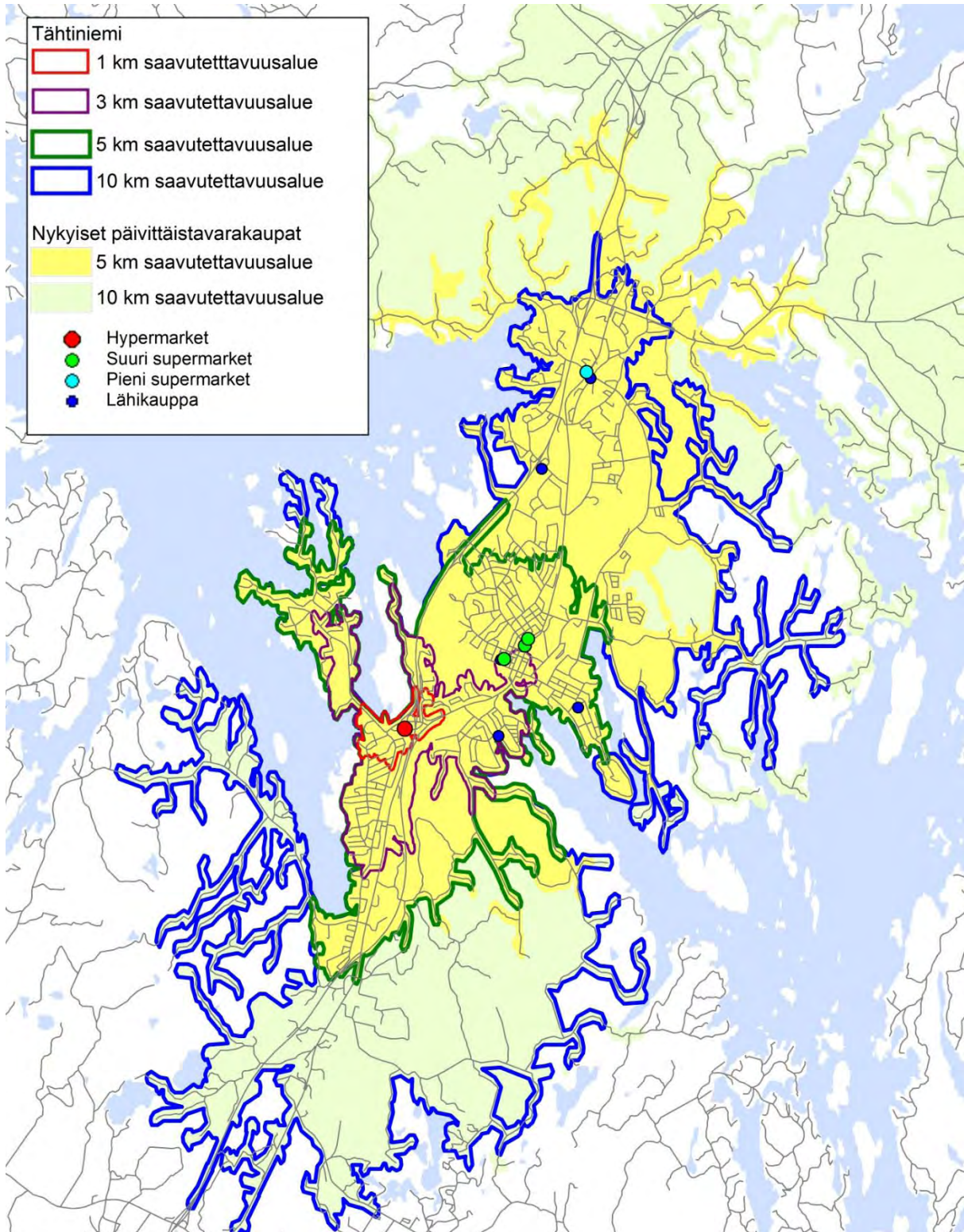
Kokonaisuudessaan Heinolan keskustaajamassa on lähipalvelujen saavutettavuus kohtalaisen hyvä. Suurelta osin lähimpään kauppaan on alle kilometrin matka ja pientaloalueilla alle kolmen kilometrin matka. Poikkeuksena on Pyhätön kohtalaisen tiivis kerrostalovaltainen alue, joka jää lähipalveluiden katvealueeseen. Alueelta on lopettanut viime vuonna Siwa ja lähimpään kauppaan ydinkeskustan pohjoisosassa on matkaa noin 1,5 km.





**Päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet kävelen, 1 ja 3 km (pl Vierumäki)**  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 06/2018





**Päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet autolla, 5 ja 10 km ja Tähtiniemen saavutettavuusalueet kävellen 1 ja 3 km sekä**  
 (pl Vierumäki ja lähikaupat keskustan läheisyydessä)  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 06/2018

### 3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja volyymin lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan Heinolan ja Tähtiniemen markkina-alueen ostovoimalla.

Heinolan ja Tähtiniemen markkina-alueeseen kuuluvat Heinola, Hartola, Pertunmaa ja Joutsa. Sen lisäksi Tähtiniemi palvelee loma-asutusta ja ohiajavaa liikennettä. Kokonaisuudessaan Heinola kuuluu Lahden asiointialueeseen, erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa valuu Lahteen.

#### 3.1. Väestön kehitys

Heinolassa on tällä hetkellä asukkaita yli 19.000 ja koko Heinolan asiointialueella noin 28.000. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Heinolan asukasmäärä laskee noin puolen prosentin vuosivauhdilla. Myös asiointialueen muissa kunnissa väestöennuste on laskeva.

Väestön kehitys Heinolan asiointialueella 2017-2030

|                 | 2017          | 2020          | 2025          | 2030          | Muutos 2017-2025 |               | Muutos 2017-2030 |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                 |               |               |               |               | lkm              | vuosimuutos   | lkm              | vuosimuutos   |
| Heinola         | 19 128        | 18 845        | 18 371        | 17 996        | -757             | -0,5 %        | -1 132           | -0,5 %        |
| Hartola         | 2 882         | 2 816         | 2 708         | 2 649         | -174             | -0,8 %        | -233             | -0,6 %        |
| Pertunmaa       | 1 739         | 1 712         | 1 633         | 1 575         | -106             | -0,8 %        | -164             | -0,8 %        |
| Joutsa          | 4 567         | 4 442         | 4 256         | 4 100         | -311             | -0,9 %        | -467             | -0,8 %        |
| Muu alue yht.   | 9 188         | 8 970         | 8 597         | 8 324         | -591             | -0,8 %        | -864             | -0,8 %        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>28 316</b> | <b>27 815</b> | <b>26 968</b> | <b>26 320</b> | <b>-1 348</b>    | <b>-0,6 %</b> | <b>-1 996</b>    | <b>-0,6 %</b> |

Lähde: Tilastokeskus

#### 3.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on Heinolassa 150 miljoonaa euroa, ja auto-kauppa sekä ravintolapalvelut mukaan lukien 240 miljoonaa euroa. Muulla Heinolan asiointialueella, johon kuuluu Heinolan lisäksi Hartola, Pertunmaa ja Joutsa, on vähittäiskaupan ostovoima noin puolet Heinolan kaupungin ostovoimasta.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hie-man laskenut, mutta nyt on jälleen nähtävissä kaupan kasvua.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Heinolan asiointialueella

| milj. euroa                        | 2017       |                       |                    |
|------------------------------------|------------|-----------------------|--------------------|
|                                    | Heinola    | Muu asiointi-<br>alue | Alueet<br>yhteensä |
| Päivittäistavarakauppa ja Alko     | 69         | 34                    | 103                |
| Tilaa vaativa kauppa               | 30         | 14                    | 44                 |
| Muu erikoiskauppa                  | 52         | 24                    | 75                 |
| Erikoiskauppa yhteensä             | 82         | 38                    | 120                |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>150</b> | <b>72</b>             | <b>223</b>         |
| Autokauppa ja huoltamot            | 69         | 36                    | 106                |
| Ravintolat                         | 20         | 8                     | 28                 |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>240</b> | <b>117</b>            | <b>357</b>         |

Heinolan asiointialue: Heinola, Hartola, Pertunmaa, Joutsa

Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimat

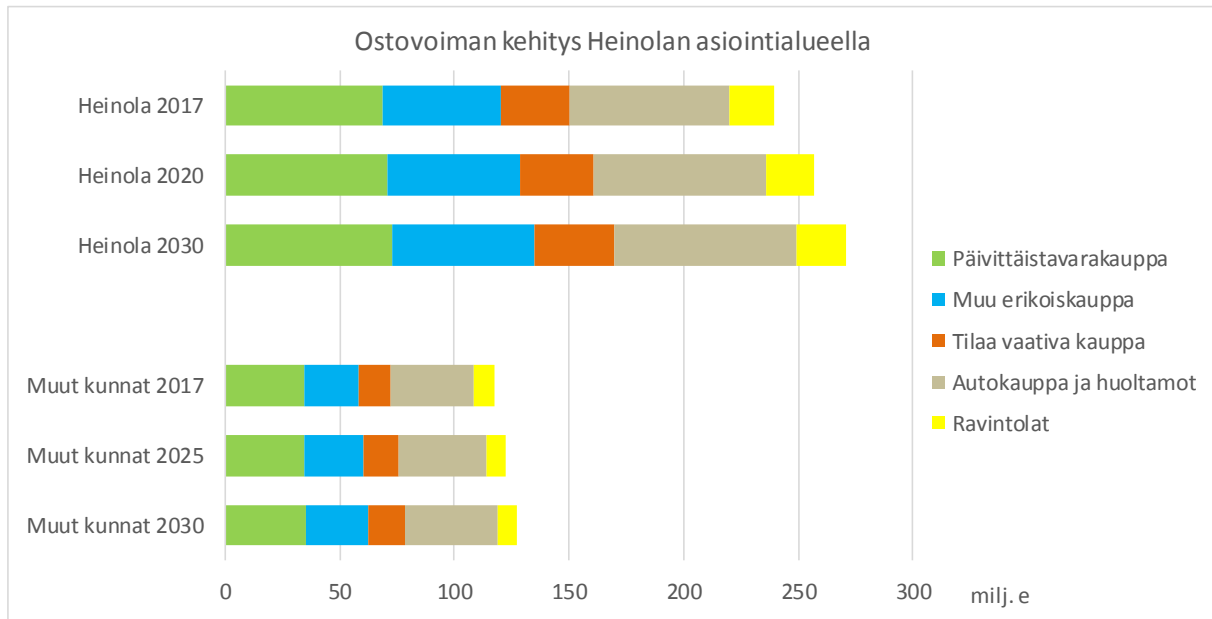
| milj. euroa                        | 2025       |                       |                    | 2030       |                       |                    |
|------------------------------------|------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------|--------------------|
|                                    | Heinola    | Muu asiointi-<br>alue | Alueet<br>yhteensä | Heinola    | Muu asiointi-<br>alue | Alueet<br>yhteensä |
| Päivittäistavarakauppa ja Alko     | 71         | 35                    | 106                | 73         | 35                    | 108                |
| Tilaa vaativa kauppa               | 33         | 15                    | 48                 | 35         | 16                    | 51                 |
| Muu erikoiskauppa                  | 57         | 26                    | 83                 | 62         | 27                    | 89                 |
| Erikoiskauppa yhteensä             | 90         | 41                    | 131                | 97         | 43                    | 140                |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>161</b> | <b>76</b>             | <b>237</b>         | <b>169</b> | <b>79</b>             | <b>248</b>         |
| Autokauppa ja huoltamot            | 75         | 38                    | 113                | 80         | 40                    | 120                |
| Ravintolat                         | 21         | 9                     | 29                 | 21         | 9                     | 30                 |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>257</b> | <b>122</b>            | <b>379</b>         | <b>271</b> | <b>127</b>            | <b>398</b>         |

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin. Viime vuosien taantuma voi kuitenkin osaltaan lisätä kulutustarpeita lähivuosina. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä kuitenkin hidastuvan aikaisemmasta pitkän aikavälin trendistä.

Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosenttien vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa 1,5–2 % vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei siten pidä sisällään inflaatiota. Ennuste on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun pitkäaikaisen kehityskuvan. Ennuste on realistinen, kun sitä verrataan vähittäiskaupan toteutuneeseen pitkäaikaiseen kehitykseen. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun voimakkaisiin kehityslukuihin tuskin enää päästään. Vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut kuitenkin tasaisessa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan voimakkaammin enemmän palveluihin, ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokaupan kautta alueen ulkopuolelle.

Ostovoima Heinolassa kasvaa hitaasti, vaikka asukasmäärä pienenee. Ostovoiman kasvu perustuu keskimääräiseen kulutuksen kasvuun asukasta kohden. Kulutuksen kasvu asukasta kohden kattaa siis Heinolassa asukasmäärän laskusta johtuvan ostovoiman vähenemisen. Erikoiskaupassa ja palveluissa kasvu on suurempaa kuin päivittäistavarakaupassa.





### 3.3. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuosille 2025 ja 2030. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt mm. kauppakeskuksissa ja osin keskustoissakin.

#### Käytetty myyntitehokkuus

|                                | €/k-m <sup>2</sup> | €/my-m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Päivittäistavarakauppa ja Alko | 5 300              | 7 400               |
| Tilaa vaativa kauppa           | 2 200              | 2 900               |
| Muu erikoiskauppa              | 3 100              | 4 200               |
| Autokauppa ja huoltamot        | 5 600              | 7 500               |
| Ravintolat                     | 2 400              | 3 200               |

Kerrosala = 1,33 \* Myyntipinta-ala (pt-kaupassa 1,4)

Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tämä ei näy laskelmassa. Myöskään laskelmassa ei ole huomioitu verkkokaupan vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen. Verkkokaupan vaikutuksista liiketilan lisätarpeeseen ei ole tutkittua tietoa. Verkkokaupan vaikutus voi joillakin alueilla olla myös positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla. Lisäksi noutopisteet tarvitsevat tilaa.

Liiketilalaskelma kertoo, kuinka paljon tarvitaan laskennallisesti lisää liiketilaa Heinolassa ja Heinolan asiointialueella, jos koko alueen ostovoiman kasvu toteutuisi uutena kaupan liiketilana. Laskelma ei kuitenkaan kerro suoraan, mihin tämä pinta-alatarve kohdistuu. Heinolan asiointialueella suuri osa uuden liiketilan kysynnästä kohdistuu Heinolan kaupungin alueelle, jossa on eniten asukkaita ja vilkkain kaupan tarjonta nykyäänkin. Osa alueen uudistarpeesta kohdistunee myös alueen ulkopuolelle, kuten Lahteen.

Liiketilatarve ja lisätarve eivät ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulee olla suurempi kuin laskennallinen liiketilatarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta vähittäiskaupan myymälätilana tai toteutuvat väljemmin kuin mitoituslaskelmassa arvioidaan. Tämän vuoksi liiketilan lisätarvelaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Jotta kilpailu alueella mahdollistuu, ei kaavojen mitoitusta voida tehdä vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan pitää ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille. Maakuntakaavan mitoitusta määriteltäessä on myös otettu huomioon vastaava kaavallinen mitoitus.

#### Liiketilan lisätarve Heinolan asiointialueella

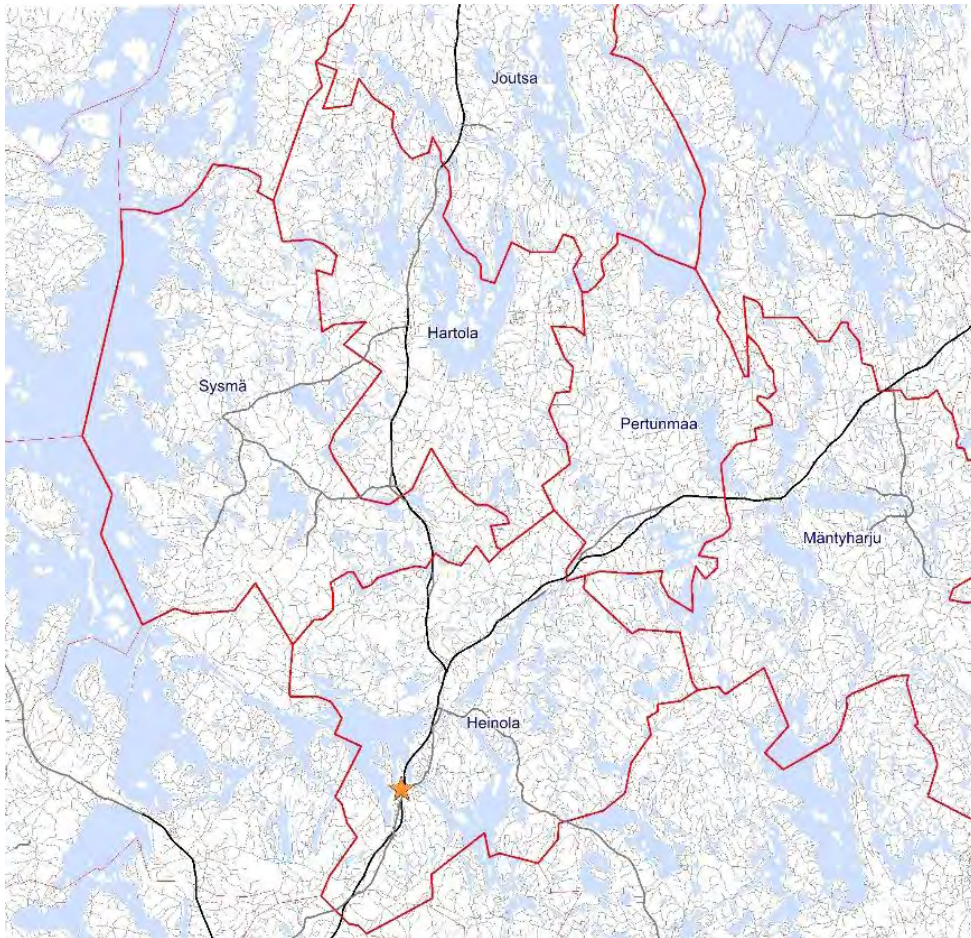
| k-m <sup>2</sup>                   | 2017 - 2025  |                  |              | 2017 - 2030   |                  |               |
|------------------------------------|--------------|------------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
|                                    | Heinola      | Muu asiointialue | Yhteensä     | Heinola       | Muu asiointialue | Yhteensä      |
| Päivittäistavarakauppa ja Alko     | 600          | 100              | 700          | 1 000         | 200              | 1 200         |
| Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa | 2 800        | 700              | 3 500        | 5 100         | 1 500            | 6 600         |
| Muu erikoiskauppa                  | 2 400        | 700              | 3 100        | 4 200         | 1 400            | 5 600         |
| Erikoiskauppa yhteensä             | 5 200        | 1 400            | 6 600        | 9 300         | 2 900            | 12 200        |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>5 800</b> | <b>1 500</b>     | <b>7 300</b> | <b>10 300</b> | <b>3 100</b>     | <b>13 400</b> |
| Ravintolat ja muut palvelut        | 1 300        | 300              | 1 600        | 2 400         | 600              | 3 000         |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>7 100</b> | <b>1 800</b>     | <b>8 900</b> | <b>12 700</b> | <b>3 700</b>     | <b>16 400</b> |

Muu asiointialue: Hartola, Pertunmaa, Joutsa

Oheisessa taulussa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve kaavoitusvarauksella vuoteen 2025 ja 2030 mennessä. Kahdeksan vuoden kaavallinen liiketilan lisätarve Heinolassa on noin 7.000 k-m<sup>2</sup> ja koko asiointialueella 9.000 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2030 mennessä lisätarve Heinolassa on yhteensä lähes 13.000 k-m<sup>2</sup> ja koko asiointialueella yli 16.000 k-m<sup>2</sup>.

### 3.4. Loma-asukkaat

Loma-asukkaat tuovat oman lisänsä Heinolan kaupan markkinoille. Loma-asutuksen potenti-  
aali on laskettu Heinolasta Järvi-Suomen suuntaan alueelta, jonne matkaavat loma-asukkaat  
kulkevat suurelta osin Heinolan kautta. Heinolan Tähtiniemi on alueen viimeinen suuri kaupan  
keskittymä, jossa usein pysähdytään mökkimatalla. Kun loma-asunnolla vietetään enemmän  
aikaa, käytetään pääasiassa loma-asuntoa läheisempiä kaupan keskuksia. Heinolan loma-  
asukkaiden markkina-alueeseen on tässä laskettu Heinolan kaupungin lisäksi Hartola, Pertun-  
maa, Joutsa, Sysmä ja Mäntyharju.



#### **Heinolan loma-asukkaiden markkina-alue**

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 06/2018

Heinolassa on noin 3500 kesämökkiä ja koko markkina-alueella noin 19.000. Määrän arvioi-  
daan kasvavan, kuten se on kasvanut 2000-luvulla. Nykyiseen kehitykseen pohjautuvan arvion  
mukaan vuonna 2035 on loma-asuntoja Heinolassa noin 3700 ja koko markkina-alueella yli  
21.000.

#### Loma-asuntojen lukumäärä Heinolan vaikutusalueella

|                 | 2017          | 2020*         | 2030*         |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Heinola         | 3 499         | 3 670         | 3 741         |
| Hartola         | 2 411         | 2 555         | 2 615         |
| Pertunmaa       | 1 850         | 2 002         | 2 065         |
| Joutsa          | 2 550         | 3 212         | 3 488         |
| Sysmä           | 3 825         | 4 105         | 4 222         |
| Mäntyharju      | 4 868         | 5 106         | 5 205         |
| <b>Yhteensä</b> | <b>19 003</b> | <b>20 650</b> | <b>21 336</b> |

Lähde: Tilastokeskus

\* Ennuste arvioitu menneen kehityksen pohjalta

Osa loma-asunnoista on omien kuntalaisten omistuksessa ja näiden asukkaat ovat jo mukana laskelmissa asukkaina. Merkitsevää on siis se, kuinka paljon loma-asunnoista on kunnan ulkopuolisten hallussa. Eri kunnassa asuvien mökkejä on Heinolan mökeistä noin kaksi kolmasosaa ja muun markkina-alueen mökeistä noin 80 %. Kokonaisuudessaan Heinolan markkina-alueella on noin 15.000 loma-asuntoa ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa.

Kesämökkibarometrin 2016 (Saaristoasian neuvottelukunta, Maa- ja metsätalousministeriö) mukaan pysyvästi kesämökkiä käyttää keskimäärin neljä henkilöä. Näin ollen Heinolassa on ulkopaikkakuntalaisia loma-asukkaita noin 9.000. Määrän arvioidaan kasvavan loma-asuntojen kasvun myötä noin 10.000 loma-asukkaaseen.

Kesämökkibarometrin mukaan mökin käyttöaste on suurinta Päijät-Hämeessä. Loma-asukkaat viiptyvät Päijät-Hämeessä mökillä keskimäärin 96 vuorokautta vuodessa. Luku on suuri, mutta sitä selittää se, että valtaosa mökkiläisistä on eläkeläisiä. Tästä huolimatta suurin osa loma-asutuksen ostovoimasta suuntautuu loma-asukkaan asuinkuntaan.

Kesämökkibarometrissa on tutkittu myös loma-asukkaiden rahankäyttöä, jonka pohjalta on laskettu Heinolan markkina-alueen loma-asukkaiden ostovoimapotentiaali. Päivittäistavara-kauppaan mökkitaloudet käyttivät keskimäärin 2000 euroa vuodessa. Yritysten ja yhteisöjen omistamissa mökeissä käytettävän rahasunnan voidaan olettaa olevan samalla tasolla mökkiä kohden. Päivittäistavaroiden lisäksi mökillä kulutetaan rahaa kestokulutustavaroihin, mm. mökin ylläpitoon. Näihin kulutetaan rahaa keskimäärin yli 700 euroa vuodessa mökkiä kohden. Lisäksi mökin omistajat käyttivät erilaisiin palveluihin mökin lähiseudulla keskimäärin noin 240 euroa mökkiä kohden.

Vuonna 2017 loma-asukkaiden vähittäiskauppaan ja kaupan palveluihin kohdistuva kulutuspotentiaali on Heinolassa yli 7 miljoonaa euroa ja koko markkina-alueella yli 43 miljoonaa euroa. Vuoteen 2030 potentiaali kasvaa lähes 58 miljoonaan euroon. Luku kertoo potentiaalin, mutta se voi toteutua Heinolassa, muualla mökkimatalla, muissa kaupan keskittymissä lähempänä loma-asuntoa tai loma-asukkaan omassa kotikunnassa. Markkina-alueella loma-asukaspotentiaali suurempi kuin Heinolassa, koska loma-asukkaita on muualla markkina-alueella enemmän suhteessa omaan väestöön kuin Heinolassa.



Loma-asukkaiden ostovoima Heinolan vaikutusalueella

| milj. e                   | 2017       |                 |             |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|
|                           | Heinola    | Muu ma-<br>alue | Yhteensä    |
| Päivittäistavara-kauppa   | 4,6        | 24,8            | 29,4        |
| Erikoiskauppa ja tiva     | 1,6        | 8,7             | 10,3        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>    | <b>6,2</b> | <b>33,5</b>     | <b>39,7</b> |
| Palvelut                  | 0,6        | 3,0             | 3,5         |
| <b>Kauppa ja palvelut</b> | <b>6,8</b> | <b>36,5</b>     | <b>43,2</b> |

| milj. e                   | 2025       |                 |             |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|
|                           | Heinola    | Muu ma-<br>alue | Yhteensä    |
| Päivittäistavara-kauppa   | 5,2        | 29,6            | 34,8        |
| Erikoiskauppa ja tiva     | 2,0        | 11,4            | 13,4        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>    | <b>7,3</b> | <b>41,0</b>     | <b>48,2</b> |
| Palvelut                  | 0,6        | 3,6             | 4,2         |
| <b>Kauppa ja palvelut</b> | <b>7,9</b> | <b>44,5</b>     | <b>52,4</b> |

|                           | 2030       |                 |             |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|
|                           | Heinola    | Muu ma-<br>alue | Yhteensä    |
| Päivittäistavara-kauppa   | 5,6        | 32,2            | 37,8        |
| Erikoiskauppa ja tiva     | 2,3        | 13,1            | 15,4        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>    | <b>7,9</b> | <b>45,4</b>     | <b>53,3</b> |
| Palvelut                  | 0,7        | 3,9             | 4,5         |
| <b>Kauppa ja palvelut</b> | <b>8,6</b> | <b>49,2</b>     | <b>57,8</b> |

Muu ma-alue: Hartola, Pertunmaa, Joutsa, Sysmä, Mäntyharju

Loma-asukkaat tuovat oman lisänsä liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen. Loma-asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lisää kaupan ja palveluiden liiketilaa tarvitaan Heinolassa laskennallisesti vuoteen 2030 mennessä 700 k-m<sup>2</sup> ja koko markkina-alueella 6300 k-m<sup>2</sup>. Heinolassa loma-asutuksen aiheuttama tarve on pieni verrattuna vakituisiin asukkaisiin, koska loma-asukkaiden määrä jää alhaisemmaksi kuin vakituisten asukkaiden määrä ja loma-asukkaiden Heinolassa viettämä aika on vähäisempi ja käytetty rahamäärä alhaisempi kuin vakituisilla asukkailla. Sen sijaan markkina-alueen muissa kunnissa loma-asutuksen vaikutus liiketilatarpeeseen on suurempi kuin vakituisilla asukkailla, johtuen vakituisten asukkaiden määrän laskusta sekä erityisesti suuresta loma-asukkaiden määrästä suhteessa vakituisiin asukkaisiin.

Liiketilan lisätarve Heinolan loma-asukkaiden markkina-alueella

| k-m <sup>2</sup>          | 2017 - 2025 |                |              |
|---------------------------|-------------|----------------|--------------|
|                           | Heinola     | Muut<br>kunnat | Yhteensä     |
| Päivittäistavara-kauppa   | 200         | 1 200          | 1 400        |
| Erikoiskauppa ja tiva     | 300         | 1 800          | 2 100        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>    | <b>500</b>  | <b>3 000</b>   | <b>3 500</b> |
| Palvelut                  | 100         | 600            | 700          |
| <b>Kauppa ja palvelut</b> | <b>600</b>  | <b>3 600</b>   | <b>4 200</b> |

|                           | 2017 - 2030 |                |              |
|---------------------------|-------------|----------------|--------------|
|                           | Heinola     | Muut<br>kunnat | Yhteensä     |
| Päivittäistavara-kauppa   | 200         | 1 800          | 2 000        |
| Erikoiskauppa ja tiva     | 400         | 2 900          | 3 300        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>    | <b>600</b>  | <b>4 700</b>   | <b>5 300</b> |
| Palvelut                  | 100         | 900            | 1 000        |
| <b>Kauppa ja palvelut</b> | <b>700</b>  | <b>5 600</b>   | <b>6 300</b> |

Muut kunnat: Hartola, Pertunmaa, Joutsa, Sysmä, Mäntyharju

## 4. KAUPAN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET HEINOLASSA

Kaupan ja palveluiden kehittämismahdollisuuksia tarkastellaan nykyisen kaupan rakenteen ja markkinatilanteen pohjalta. Keskustan lisäksi tarkastellaan kaupan hankkeita Prismaa Heinolan Tähtiniemessä ja Myllyjoaan avautuvaa outlet-kauppahallia. Erityisesti pohditaan, miten markkinoiden kehityksessä voidaan vahvistaa keskustan asemaa tärkeimpänä kaupan keskitymänä.

Heinolan keskusta on säilyttänyt asemansa kaupan ja palveluiden keskuksena Heinolan kaupunkiseudulla. Kaupan ja palveluiden tarjonta on pikkukaupungin näkökulmasta hyvä ja monipuolinen, mutta vahvat vetovoimaiset kärkitoimijat puuttuvat osin kaupungista. Kaupungin visio on, että Heinolan kaupan ja palveluiden tarjonta voisi olla vahvaa ja omaleimasta, joka houkuttelisi asiakkaita laajemmalta alueelta. Lisäksi tavoitteena on matkailun vahvistaminen keskustassa. Heinola voisi olla houkutteleva kauppapaikka Suomen sisäisessä ostosmatkailussa, jos sen erikoisliikkeiden ja palveluiden tarjonta olisi riittävän kiinnostavaa ja vetovoimaista. Tämä edellyttää, että riittävän suuri joukko yrityksiä muodostavat vahvan ja kiinnostavan tarjonnan, joka myös tunnetaan ja yhdistetään Heinolaan erityisesti sen keskustaan.

### 4.1. Keskustan kehittämisen potentiaalit

Heinolassa kaupan ja palveluiden rakenne on hyvin tyypillinen tämän kokoiselle kaupungille. Keskustan rakenne on onneksi varsin tiivis ja kauppa on selvästi keskittynyt sinne. Keskustassa on kohtuullisen hyvä joukko omaperäisiä ja osaavia yrityksiä, jotka ovat edellytyksenä keskustan vetovoimalle. Nämä ovat kuitenkin pieniä, paikallisesti tunnettuja, mutta hajallaan keskustan korttelirakenteessa.

Heinolan keskustaan ei ole muodostunut vahvaa kauppakatuja tai kauppakeskusta, jotka olisivat koonneet yhteen kaupallisesti vetovoimaisia liikkeitä. Kauppakeskus keskustasta puuttuu eivätkä Savontie ja Kauppakatu ole riittävän intensiivisiä toimiakseen vetovoimaisina kauppakatuina. Kumpikin kauppakatu on liiketoiminnoiltaan suhteellisen vahva, mutta katujen luonne on vahvasti autokatu eikä kävelijöiden suosima kauppakatu. Katujen nykyinen luonne mahdollistaa hyvän saavutettavuuden, mutta samalla ne heikentävät ratkaisevasti sujuvaa asiointia ja vahvaa kaupallisuutta.



Savontien kaupallinen ilme on autovaltainen, mutta liikkeiden autosaavutettavuus on hyvä. Viihtyminen ja käveltävyys jäävät heikoiksi.

Yksi Heinolan keskustan kaupallisen vetovoiman puutteista voidaan korjata muuttamalla keskeinen kortteli kauppakeskukseksi. Nyt torin pohjoisreunalla oleva ns. Sokoksen kortteli on vahvasti kaupallisessa käytössä, mutta sen sisäinen ja ulkoinen rakenne ei tue toimimista kauppakeskuksena. Jos kyseinen kortteli saadaan muokattua kauppakeskukseksi, niin se mahdollistaisi uusia liiketoimintoja kaupunkiin. Kauppakeskus liikepaikkana kiinnostaisi myös valtakunnallisia ketjuliikkeitä ja muita vahvoja toimijoita. Niiden avulla pystyttäisiin vahvistamaan keskustan vetovoimaisuutta ja kiinnostavuutta yli kuntarajojen.

Kauppakatuojen osalta niiden kehittämispotentiaali on kävelypainotteisuuden lisääminen. Katujen rakenteen muuttaminen on kaupungin vastuulla ja kaupungin pitäisi tehdä osuutensa kävelykeskustan kehittämisessä. Kävelypainotteisuuden vahvistaminen voidaan toteuttaa erilaisin keinoin niin, että kävelyalueet laajenevat katutilassa. Sitä kautta asiointi helpottuu ja keskustassa viihtyminen kasvaa asiointiympäristön paranemisen myötä.

#### 4.2. Kaupan ratkaisut Tähtiniemessä

Tähtiniemeen suunnitellaan toista hypermarkettia, Prismaa. Prisman arvioitu markkina-alue ulottuu Heinolan pohjoispuolelle pitkin nelostietä. Loma-asutuksella on myös suuri merkitys Prismalla potentiaalille. Tähtiniemi on viimeinen hypermarkettien keskittymä, kun loma-asukkaat matkaavat etelästä Järvi-Suomeen.

Prismaa on alustavasti suunniteltu Hevossaarentien pohjoispuolelle. Paikka on haastava mm. kallion vuoksi ja ratkaisuun suunniteltu kiertoliittymä on korkeuserojen takia hankala. Prismalle on mietitty myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Marketin voisi sijoittaa esimerkiksi Citymarketin rinnalle, mikä edellyttäisi yhteisiä pysäköintijärjestelyjä Citymarketin kanssa. Myös moottoritien itäpuolta on mietitty, mutta alue on nyt muussa käytössä.

Asiakkaan kannalta yhteinen pysäköintijärjestely ja hypermarketin sijainti risteysalueen samassa ”lohkossa” olisi paras ratkaisu. Tämä mahdollistaisi asiakkaan siirtyminen helpommin marketista toiseen ja esimerkiksi Alko-Prisma tai CM-Prisman etumyymälä –kauppareissu olisi vaivattomammin toteutettavissa.

Prisman on alustavissa suunnitelmissa Citymarketin kanssa samaa kokoluokkaa, eli noin 10.000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmiin on piirretty myös laajennusvara 3000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmien vaiheistuksesta ja laajennuksen toiminnallisesta sisällöstä ei ole tarkempaa tietoa. Prisma rakentuminen pelkkänä hypermarkettina on Heinolan kaupan verkon kannalta hyvä ratkaisu.

Jos Prismaa suunnitellaan hypermarketkeskuksena tai kauppakeskuksena, sen vaikutukset kaupan verkon rakenteeseen ovat suuret. Muutama etumyymälä ei ratkaisevasti muuta kaupan verkkoa Heinolassa, mutta monipuolisempi keskus erilaisine toimijoineen kilpailee jo keskustan ja Vuohkallion liikepaikkojen kanssa. Heinolan markkina-alue on niin pieni, että erikoisliikkeillä ei ole mahdollista toimia kaupungin sisällä useammassa paikassa. Tämän vuoksi kauppakeskusratkaisu johtaisi siihen, että erikoisliikkeiden olisi ratkaistava sijaintinsa Tähtiniemen ja keskustan välillä. Erityisesti vetovoimaiset ketjuliikkeet hakeutuisivat helpommin uusiin myymälätiloihin Tähtiniemeen, kun keskustassa uutta niille sopivaa liiketilaa ei ole tarjolla.



Alustavissa suunnitelmissa Prisman sijaintipaikka on kallion laella Citymarketin ja Hevossaarentien pohjoispuolella

#### 4.3. Myllyojan Outlet-kauppahalli

Myllyjojan entiseen tehdasrakennukseen ollaan avaamassa Heinolan Kauppahallit Oy:n erilaisia myyntihalleja, joissa on Outlet-myymlöitä, maatilatori, kirpputoreja ja huutokauppahalli. Myllyojan kauppapaikka on kooltaan yli 3500 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on vielä vapaana omilla sisäänkäynneillä varustettuja liiketiloja, joihin pyritään saamaan kokonaisuutta täydentävää kaupallista toimintaa, mm. kahvilaa, parturi-kampaamoja tai kauneushoitolaa.

Kauppahalli pyrkii heinolalaisten lisäksi houkuttelemaan merkittävästi myös markkina-alueen muita asukkaita sekä matkailijoita. Tarjonnan sisältö ja sen kehittyminen vaikuttavat kauppapaikan vetovoimaisuuteen. Parhaimmillaan kauppahallista voi muodostua yksi laajalta alueelta asiakkaita keräävä asiointikohde, mutta painottuen kirpputoritoimintaan se palvelisi lähinnä heinolalaisia. Paikasta voi myös muodostua markkinatapahtumakohde Heinolaan.

Myllyojan kauppapaikka sijaitsee lähes neljän kilometrin päässä Tähtiniemen market-alueesta. Tähtiniemi on lähin moottoritien liittymä pohjoisesta tulevalle ja pohjoiseen kulkevalle liikenteelle. Tämä voi houkutella matkailijoita ja loma-asukkaita yhdistämään asiointia Myllyojalla ja Tähtiniemessä. Keskustan kauppaan ei Myllyojan kauppahallilla liene suurta vaikutusta.



## 5. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Luvussa arvioidaan Tähtiniemeen suunnitellun hypermarketin vaikutuksia. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat. Vaikutuksia selvitetään Heinolassa sekä tarpeellisissa määrin myös koko Heinolan asiointialueella, jonne Tähtiniemen kaupan kehittämisellä voi olla vaikutusta.

Kaupan suunnitelmia verrataan liiketilan lisätarpeeseen Heinolassa ja Heinolan asiointialueella. Vertailu kertoo, löytyykö alueella laskennallisia markkinoita suunnitelmille. Vertailupohjana on koko Heinolan asiointialue, koska pääosa uudesta kaupan kerrosalasta hakeutuu Heinolaan, joka on pääkauppapaikka tällä asiointialueella. Pienissä kunnissa ei ole merkittävää kaupan rakentamisen kysyntää, mutta osa kysynnästä kohdistunee Heinolan sijaan Lahden suuntaan.

Liiketilarive Heinolassa ja Heinolan markkina-alueella ei ole kovin suuri. Vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilatarve sisältäen loma-asutuksen vaikutuksen on vuoteen 2025 yhteensä noin 13.000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2030 lähes 23.000 k-m<sup>2</sup>.

Prisman ensimmäisen vaiheen alustavat suunnitelmat koskevat 10.000 kerrosneliometriä, josta noin 3000 k-m<sup>2</sup> arvioidaan olevan päivittäistavarakauppaa ja 7000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Osa pinta-alasta saattaa toteutua palveluina etumyymälöissä, mutta palveluiden merkitys kokonaispinta-alasta jäänee pieneksi.

### Liiketilan lisätarve Heinolan markkina-alueella

Vakituiset ja loma-asukkaat

| k-m <sup>2</sup>                   | 2017-2025    |              |               | 2017-2030     |              |               |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                    | Heinola      | Muut kunnat  | Yhteensä      | Heinola       | Muut kunnat  | Yhteensä      |
| Päivittäistavarakauppa             | 800          | 1 300        | 2 100         | 1 200         | 2 000        | 3 200         |
| Erikoiskauppa ja tiva              | 5 500        | 3 200        | 8 700         | 9 700         | 5 800        | 15 500        |
| <b>Vähittäiskauppa</b>             | <b>6 300</b> | <b>4 500</b> | <b>10 800</b> | <b>10 900</b> | <b>7 800</b> | <b>18 700</b> |
| Palvelut                           | 1 400        | 900          | 2 300         | 2 500         | 1 500        | 4 000         |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>7 700</b> | <b>5 400</b> | <b>13 100</b> | <b>13 400</b> | <b>9 300</b> | <b>22 700</b> |

### Prisma-hanke verrattuna liiketilan lisätarpeeseen

|                        | Prisma           | Prisman osuus tarpeesta |             |
|------------------------|------------------|-------------------------|-------------|
|                        | k-m <sup>2</sup> | 2017-25                 | 2017-30     |
| Päivittäistavarakauppa | 3 000            | 143 %                   | 94 %        |
| Erikoiskauppa ja tiva  | 7 000            | 80 %                    | 45 %        |
| <b>Vähittäiskauppa</b> | <b>10 000</b>    | <b>93 %</b>             | <b>53 %</b> |

Kun Prisman suunnitelmia vertaa liiketilan lisätarpeeseen (ks. oheinen taulu), nähdään, että hypermarketille ei löydy täysmittaista kysyntää heinolalaisten ostovoiman kasvusta. Kun otetaan huomioon koko markkina-alue, on Prisman päivittäistavarakauppa suurempi kuin laskennallinen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2025, mutta vuoteen 2035 se mahtuu tarpeeseen. Erikoiskaupan laskennallinen liiketilakysyntä on sen sijaan suurempaa kuin Prisman erikoiskaupan osuus jo vuonna 2025. Eli ostovoiman kasvusta aiheutuva liiketilatarve on siten suurempi kuin Prismaan suunniteltu erikoiskauppa.

Tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös se, että Prisma ei todennäköisesti ole ainoa kaupan hanke, joka toteutuu markkina-alueella. Lisäksi muulta markkina-alueelta, erityisesti loma-asutuksen osalta, ei kaikki ostovoiman kasvu toteudu Heinolassa vaan osa toteutuu lähempänä loma-asunnon sijaintipaikkaa.

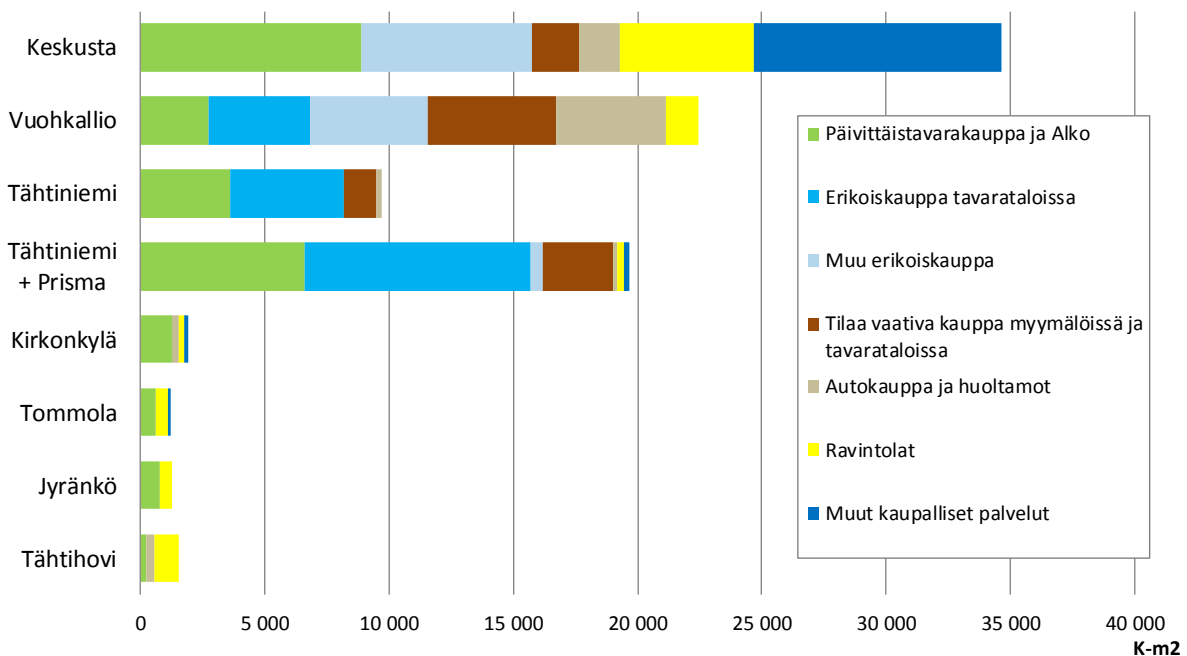
Prisma tulee rakentumaan erityisesti päivittäistavarakaupan osalta yrityksen palvelutarjonnan monipuolistamiseen ja markkinaosuuden vahvistamiseen, eikä niinkään puhtaaseen ostovoiman kasvuun. Tällä hetkellä kaupungin ainoa hypermarket on K-ryhmän ja kilpailuedellytysten parantamiseksi myös muille toimijoille olisi hyvä luoda vastaavia mahdollisuuksia markkinoilla.

Erikoiskaupan osalta ostovoimaa valuu jo tällä hetkellä Heinolan kaupungin ulkopuolelle. Prisman myötä parantuva tarjonta vastaa ostovoiman kasvun ohella osittain myös tähän kysyntään, mutta osittain edellyttää myös keskustan kaupan tarjonnan vahvistumista.

On hyvä, että kaupungissa luodaan edellytyksiä kaupan kehittämiseksi. Kilpailun mahdollistaminen on elinkeinon kehittämisen kannalta merkityksellistä. Kaupan palveluverkon täydentäminen parantaa Heinolan vetovoimaa ja mielikuvaa kehittyvästä kaupungista. Tähtiniemen ohella myös keskustan kehittämiseen tulee panostaa.

### 5.1. Vaikutukset keskustaan ja kaupan palveluverkkoon

Prisman rakentumisen myötä Tähtiniemen kauppapaikka vahvistuu palveluverkossa. Jos Prisma toteutuu hypermarkettina sisältäen vähäisesti etumyymälöitä, ei kauppapaikan rooli kuitenkaan muutu nykyisestä. Alueelle sijoittuu hypermarket-kauppaa, eli päivittäistavarakauppaa ja laajan tavaravalikoiman erikoiskauppaa, joka palvelee sekä paikallista että seudullista asiointia hyvän saavutettavuutensa ansiosta.



#### Liiketilän pinta-ala Heinolan kaupan keskittymissä 2018 ja Prisman vaikutukset Tähtiniemessä

Hypermarket ja tavaratalokauppa on jaettu päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan, Prisma: hypermarket etumyymälöineen, ei kauppakeskusta

## Keskusta

Heinolan keskustan kaupallinen vahvuus on erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa sekä monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Keskustan vahvuus ei tule merkittävästi pienene-mään Prisman myötä ja se tulee edelleen säilyttämään asemansa Heinolan pääkauppapaik- kana. Keskustaan keskittyy edelleen suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja palve- luista, koska Prisma ei tarjoa näille liiketilaa edellyttäen, ettei Prismaan tehdä merkittävää mää- rää etumyymäläliiketilaa. Hypermarketin etumyymälät eivät myöskään ole kaikille erikoiskau- poille ja palveluille kuten esim. muotikaupalle toimivia kauppapaikkoja, näin ollen tilaa ei tarjolle keskustan erikoiskaupoille.

Mikäli Prismaan rakentuu kauppakeskusmainen osa, joka tarjoaa suuren määrän liiketilaa kauppakeskuksena, tulee Tähtiniemen asema kaupan palveluverkossa monipuolistumaan ja tarjonta kasvaa erityisesti erikoiskaupassa ja palveluissa. Kauppakeskus houkuttelee toden- näköisesti myymälöitä keskustasta ja kauppakeskukseen tulee myös uusia keskustan erikois- kaupan kanssa kilpailevia myymälöitä. Kauppakeskusrakenne hypermarketin yhteydessä voi siten vaikuttaa keskustan erikoiskaupan tarjontaan sitä supistaen. Näin ollen hankkeeseen ei suositella sisällytettävän kauppakeskusta.

Päivittäistavarakaupan kasvun myötä kilpailu kiristyy, koska ostovoiman kasvusta ei Prismalle riitä täysmittaisia toimintaedellytyksiä. Prisman myynti tulee olemaan osittain siirtymää nykyi- sistä kauppapaikoista, lähinnä Citymarketista ja keskustan suurista marketeista. Osittain loma- asutuksen ja liikenteen ostovoimasiirtymät Heinolaan kasvavat ja osa on siirtymää seudun muista kauppapaikoista.

Kasvavan päivittäistavarakaupan myötä keskustan kaikille supermarketille ei todennäköisesti löydy toimintaedellytyksiä. Kilpailunäkökulmasta tarkasteltuna on todennäköistä, että keskus- tassa säilyvät edelleen kaikkien ryhmien marketit. K-marketilla ja Lidilillä on oma asiakaskun- tansa, joihin Prismalla lienee vähiten vaikutuksia. Sen sijaan keskustassa on kaksi S-market- tia, joita molempia ei todennäköisesti ylläpidetä enää samalla konseptillä. S-market Heinoska on lähivuosina remontoitu ja sen kiinteistöä on hankalampi kehittää muuhun käyttöön. S-mar- ket Heinoskan konseptin muuttaminen suppeamman valikoiman Saleksi on epätodennäköistä. Konseptimuutoksella on kuitenkin pieni merkitys keskustan vetovoimaan, koska keskustaan jää edelleen monipuolinen valikoima päivittäistavarakauppaa.

Keskustan S-marketin muuttaminen Saleksi taas vapauttaisi uutta liiketilaa keskustaan. Opti- maalista olisi, että S-marketin kiinteistöä ryhdyttäisiin uudistamaan kauppakeskusmaisella ra- kenteella. Kiinteistön kehittämisen myötä keskustan palvelutarjontaa voitaisiin vahvistaa, jol- loin keskustan vetovoima kasvaisi. Tämä voi edelleen lisätä muiden kiinteistöjen investointiha- lukkuutta keskustaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskustan kehittäminen voi näin ollen aktivoitua, kun keskustan ulkopuolinen kauppapaikka vahvistaa otettaan markkinoista. Kes- kustan kehittämiselle on kuitenkin tarvetta ja edellytyksiä, vaikkei Prismaa rakennettaisikaan.

## Vuohkallio

Tähtiniemen uusi hypermarket ei tule suuresti vaikuttamaan Vuohkallioon. Kilpailu kasvaa, mutta Vuohkallion toimijat ovat suurelta osin vahvoja yritystoimijoita, jotka pystyvät vastaa- maan kilpailuun. Tilaa vaativaa kauppaa tulee Prismaan niin vähän, että Vuohkallion edelly- tykset kehittyä tilaa vaativan kaupan keskittymänä säilyvät edelleen.

## Lähipalvelukeskukset

Prismalla ei arvioida olevan merkittävästi vaikutuksia lähipalveluihin Tommolassa, Jyrängössä Heinolan kirkonkylässä tai Vierumäellä. Näillä on oma asiakaskuntansa, joka jo tällä hetkellä asioi sekä lähikaupoissa että suurissa marketeissa.

Suurissa marketeissa tehdään monipuoliset päivittäistavaraostokset yleensä pari kertaa viikossa, kun taas lähikaupat ovat kuluttajien arkiostospaikkoja ja täydennysostopaikkoja. Asiakkaat ovat valtaosin samoja molemmissa myymälöissä, mutta tarpeen mukaan valitaan sopivampi myymälä. Heinolan keskustaaajaman alueella on jo nyt niin monipuolinen päivittäistavarakaupan verkko, että monipuoliset ostokset suunnataan jo nyt suuriin marketteihin. Lähikaupat ovat autottomien ja pientalouksien pääasiointipaikkoja, koska ne sijoittuvat lähelle asutusta. Prisman myötä tilanne ei tästä muutu merkittävästi. Kaupunkirakenteessa tarvitaan molempia kauppatyyppejä ja molemmille kauppatyypeille riittää Heinolassa kysyntää, koska lähi-asutuksen määrä Tommolassa ja Jyrängössä on suuri. Kirkonkylä ja Vierumäki taas ovat sen verran kaukana, että lähiostospaikalle riittää kysyntää omasta kylästä.

## Tähtiniemi

Tähtiniemen alueella kilpailu kovenee, kun Citymarketin rinnalle nousee vaihtoehtoinen uusi kauppapaikka. Sekä K- että S-ryhmät ovat suuria yritystoimijoita, jotka molemmat pystyvät vastaamaan kilpailuun. Kilpailun myötä voi K-ryhmällä olla kiinnostusta kehittää kiinteistön palveluvalikoimaa nykyistä monipuolisempaan suuntaan rakentamalla uutta liiketilaa uusille toimijoille. Näiden vaikutus keskustaan on sama kuin edellä kuvattu hypermarketkeskus tai kaupakeskusratkaisu. Vähäinen määrä etumyymälöitä ei sen sijaan vaikuta merkittävästi markkinoihin.

## Seudulliset vaikutukset

Tähtiniemen kaupan asema vahvistuu Prisman myötä ja sen seudullinen merkitys tulee korostumaan. Seudun pienempien keskustien päivittäistavarakauppaan ei Prismalla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, samoista syistä kuin ei Heinolan lähikauppoihinkaan. Erikoiskaupan markkinat eivät merkittävästi kasva pienissä keskuksissa, ja niistä siirtyy jo nyt valtaosa erikoiskaupan asiointiin monipuolisempiin keskuksiin. Erikoiskaupan kehitysedellytykset paikalliskeskuksissa ovat vähäiset, vaikkei Prismaa Tähtiniemeen rakennettaisikaan. Paikallisille kaupan keskittymille eli lähinnä kuntakeskuksille löytyy kuitenkin edelleen kysyntää oman kunnan asukkaisiin tukeutuen, ja niihin sijoittuu lähinnä päivittäistavarakauppaa ja paikallispalveluita.

## 5.2. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta tapahtuu muutoksia, jos tarjonta jossakin osassa kaupunkia supistuu. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan paljon uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.



Prisman myötä Tähtiniemen palvelutarjonta paranee, ja asiointimäärät Tähtiniemessä kasvavat. Osin siirtymää tulee viereisestä Citymarketista ja osin keskustan päivittäistavarakaupoista. Siirtymät kasvavat todennäköisesti myös seudulta ja myös loma-asutuksen ja liikenteen tuomaa asiakasvirta Heinolaan kasvaa. Prisman myötä osa kauppamatkoista Lahteen saattaa jäädä toteutumatta, mutta toki Lahdessa käydään edelleen shoppailemassa.

Prisman myötä asiointisuuntautuminen Lahteen hieman vähenee ja paikalliset asukkaat jäävät useammin omaan kaupunkiin asioimaan, mistä myös keskusta voi hyötyä, koska keskustasta löytyy Prismaa täydentävää tarjontaa. Prisman rakentuminen Tähtiniemeen ei kuitenkaan suoraan hyödytä keskustaa siinä mielessä, että matkailijoita ja loma-asukkaita saataisiin poikkeamaan useammin keskustassa. Tähän kysyntään on vastattava keskustan kehittämisellä, mikä luonnollisesti lisäisi edelleen myös paikallisten asukkaiden asiointia keskustassa.

Koska keskustan ja lähipalvelukeskusten tarjonnan ei oleellisesti arvioida muuttuvan Prisman myötä, ei hypermarketilla arvioida olevan vaikutusta palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen. Keskustassa säilyy edelleen monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta, vaikka yksittäinen liike lopettaisi tai sen konsepti muuttuisi. Prismalla ei myöskään arvioida olevan vaikutusta lähikaupoissa asioimiseen, vaan siihen vaikuttaa enemmän lähialueen asukasmäärän kehitys.

Tietyn erikoiskaupan toimialan saavutettavuus voi keskusta-asukkaan näkökulmasta kuitenkin huonontua, jos keskustan ainoa erikoisliike siirtyisi Tähtiniemeen. Mitä vähemmän etumyymälöitä hypermarketin yhteyteen rakentuu, sitä epätodennäköisempää on liikkeiden siirtyminen keskustasta.

Palveluiden saavutettavuuden arvioidaan seudullisesta näkökulmasta jonkin verran parantuvan, koska Heinolaan saadaan Prisman hypermarket, jota ei kaupungissa vielä ole. Näin ollen Heinolasta ei enää tarvetta ajaa Lahteen Prismassa asioimaan, mikä lyhentää asiointimatkoja sekä Heinolasta että koko Heinolan asiointialueelta.

Jos Prisman yhteyteen rakentuisi kauppakeskus, johon sijoittuisi uutta erikoiskaupan tarjontaa kaupungissa, paranisi palveluiden seudullinen saavutettavuus. Kauppakeskus vähentäisi asiointimatkoja Lahteen, kun Heinolan kaupungin oma tarjonta vahvistuisi. Kauppakeskus Tähtiniemessä kuitenkin heikentäisi palveluiden lähisaavutettavuutta keskustan näkökulmasta. Asiointi Tähtiniemessä lisääntyisi keskustan kustannuksella ja keskustan kehittämisedellytykset heikkenisivät, kun ketjuliiketoiminta kehittyisi Tähtiniemessä keskustan sijaan. Näin ollen kauppakeskusta ei pidetä Tähtiniemessä tavoiteltavana.

Palveluiden saavutettavuudesta voidaan yleisesti todeta, että Tähtiniemen Prisma sijoittuu saavutettavuuden kannalta erinomaiseen paikkaan. Tähtiniemen lähialueella on paljon asukkaita ja sijoittuessaan valtatie varteen on alue erittäin hyvin saavutettavissa koko seudulta. Kauppapaikka luonne painottuu autolla asiointiin, mikä on koko seudulla tyypillistä myös keskusta-asioinnissa. Koettuun lähisaavutettavuuteen voidaan kuitenkin vaikuttaa ympäristön laatu-tekijöillä. Tärkeää on suunnitella ja rakentaa lähiympäristö miellyttäväksi ja turvalliseksi kävelen ja pyörällä saapuville asiakkaille. Lähiympäristöä ja miellyttävää saavutettavuutta tulee tarkastella koko matkalla keskustasta Tähtiniemeen jatkuen aina molempien hypermarkettien tonteilla.

Yleisesti tarjonnan monipuolistuminen Heinolassa parantaa kaupungin vetovoimaa ja palveluiden saavutettavuutta luoden edellytykset alueellisesti ja seudullisesti tasapainoiselle palveluverkolle. Kun tarjontaa on riittävästi omassa kaupungissa, ei ole niin suurta tarvetta asioida mm. Lahdessa.

## 6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupungilla on tavoitteena kehittää kauppaa ja palveluita laadukkaana ja vetovoimaisena kokonaisuutena Heinolan keskustassa. Pienen kaupungin idylli tarjoaa siihen hyvät puitteet, mutta vetovoimaisuutta ei saada vahvistettua ilman hyviä kauppiaita ja tiivistä keskustaa sekä paikan tunnettavuutta kauppapaikkana, joka mielikuvissa yhdistetään Heinolan kaupunkiin ja sen keskustaan.

Heinolan keskusta kauppapaikkana palvelee hyvin kaupungin omia asukkaita, mutta muualta tuleville keskustan vahvuudet eivät ole riittävästi tiedossa. Lähtökohta keskustassa on hyvä, mutta keskusta ei nykyisellä olemuksellaan pärjää kilpailussa muiden vahvojen kauppakau-punktien kanssa. Heinolan keskustassa on kehitettävä kävelykeskustaa ja uudistettava kaup-pakortteleita kauppakeskuksina, jolloin keskustaan saadaan vetovoimaisempia kauppapaik-koja. Sitä kautta keskustaan saadaan lisää vahvoja kaupan toimijoita, vetovoimaa ja tunnet-tuisuutta.

Tähtiniemen kaupan alueen kehittäminen hypermarkettien keskuksena ei ole pois keskustan kehittämisestä. Enemmänkin se haastaa keskustan eri osapuolet kehittämään myös keskus-tan kiinteistöjä, yritystoimintaa ja kaupunkiympäristöä. Kaupungilla on merkittävä asema torin ja katu ympäristön kehittäjänä.

Tähtiniemen kehittäminen Heinolan hypermarkettien keskuksena vahvistaa Heinolan kaupan verkkoa. Hypermarkettien sijoittaminen yhteen pisteeseen kaupungissa ei muuta markkinati-lannetta keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen. Tähtiniemen vahvistuminen hyper-markettien keskuksena lisää lähinnä näiden kauppojen keskinäistä kilpailua markkinaosuuk-sista. Kun Tähtiniemessä ei laajenneta keskustakaupan tarjontaa, kaupan palveluverkko py-syy tasapainossa ja keskustan kehittämiseen jää riittävästi edellytyksiä.

Kaupan verkon kehittäminen keskustassa ja Tähtiniemessä ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska kehitys tapahtuu jo olevissa keskuksissa. Tarjonnan moni-puolistaminen kuitenkin parantaa palveluiden saavutettavuutta. Kun tarjontaa löytyy jo omasta kaupungista, tarve asioida kauempana vähenee. Näin ollen keskustan ja kauppakeskittymien tarjonnan kehittäminen parantaa kokonaisuudessaan kaupunkilaisten kauppapalveluiden saa-vutettavuutta.