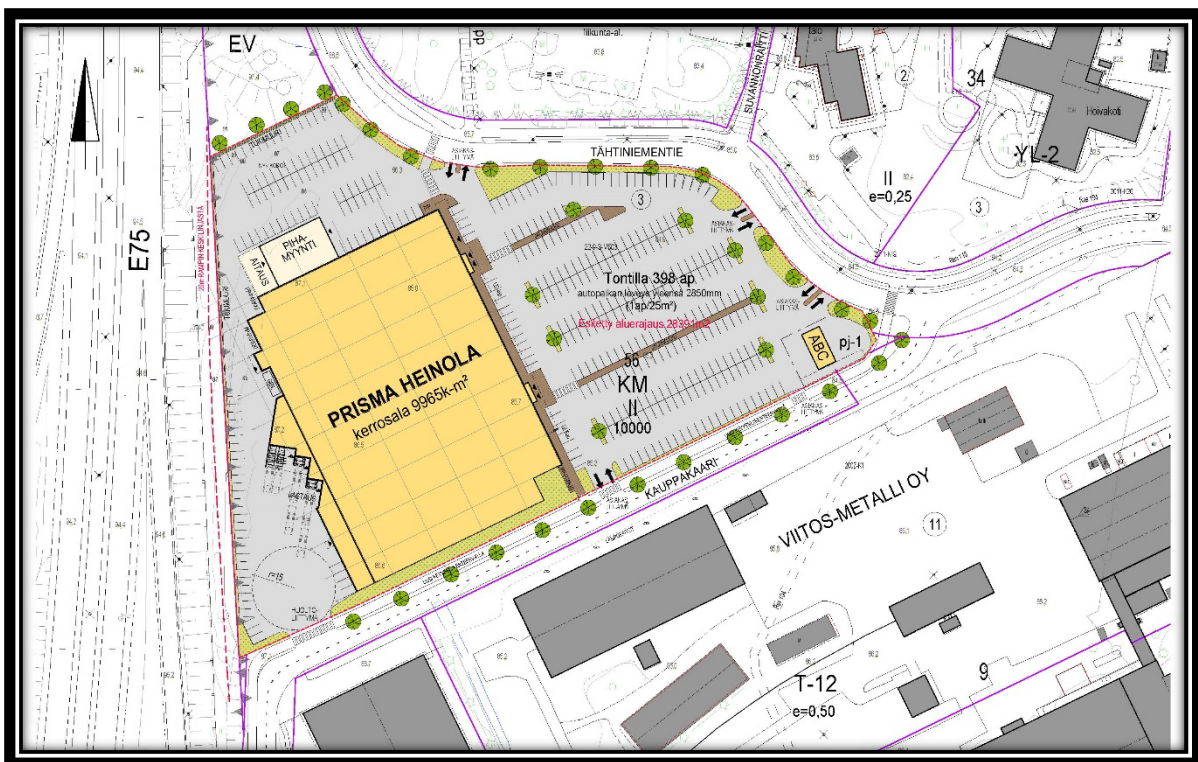


# Heinolan Prisman kaupallinen selvitys Tähtiniemessä - osa 2



7.6.2023



## Sisältö

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Johdanto .....  | 3  |
| 1.1. | Tähtiniemen suunnitelmat .....                                | 4  |
| 2.   | Kaupan nykytila Heinolassa .....                              | 5  |
| 2.1. | Kaupan palveluverkko Heinolassa .....                         | 5  |
| 2.2. | Heinolan keskustan kaupallinen rakenne .....                  | 7  |
| 2.3. | Päivittäistavarakaupan verkko Heinolassa .....                | 9  |
| 2.4. | Palveluiden saavutettavuus .....                              | 11 |
| 3.   | Kaupan markkinoiden kehitys .....                             | 16 |
| 3.1. | Väestön kehitys .....   | 16 |
| 3.2. | Ostovoima ja ostovoiman kehitys .....                         | 16 |
| 3.3. | Liiketilän lisätarve .....                                    | 18 |
| 4.   | Kaupan verkon kehittäminen Heinolassa .....                   | 21 |
| 5.   | Kaupalliset vaikutukset .....                                 | 23 |
| 5.1. | Vaikutukset keskustaan ja kaupan palveluverkkoon .....        | 23 |
| 5.2. | Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen ..... | 23 |
| 6.   | Johtopäätökset .....  | 25 |

## 1. JOHDANTO

Heinolan kaupan verkko on pysynyt melko vakaana viimeiset kymmenen vuotta. Keskustan ulkopuolelle muodostuneet kaksi kauppakeskittymää Tähtiniemi ja Vuohkallio ovat nekin kehittyneet alun jälkeen hyvin maltillisesti. Tähtiniemen alueelle on jo pidempään suunniteltu toista hypermarkettia, ja nyt Prisman hypermarketille on löytynyt uusi paikka moottoritien liittymän tuntumassa. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemen toisen hypermarketin läheisyyteen maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla.

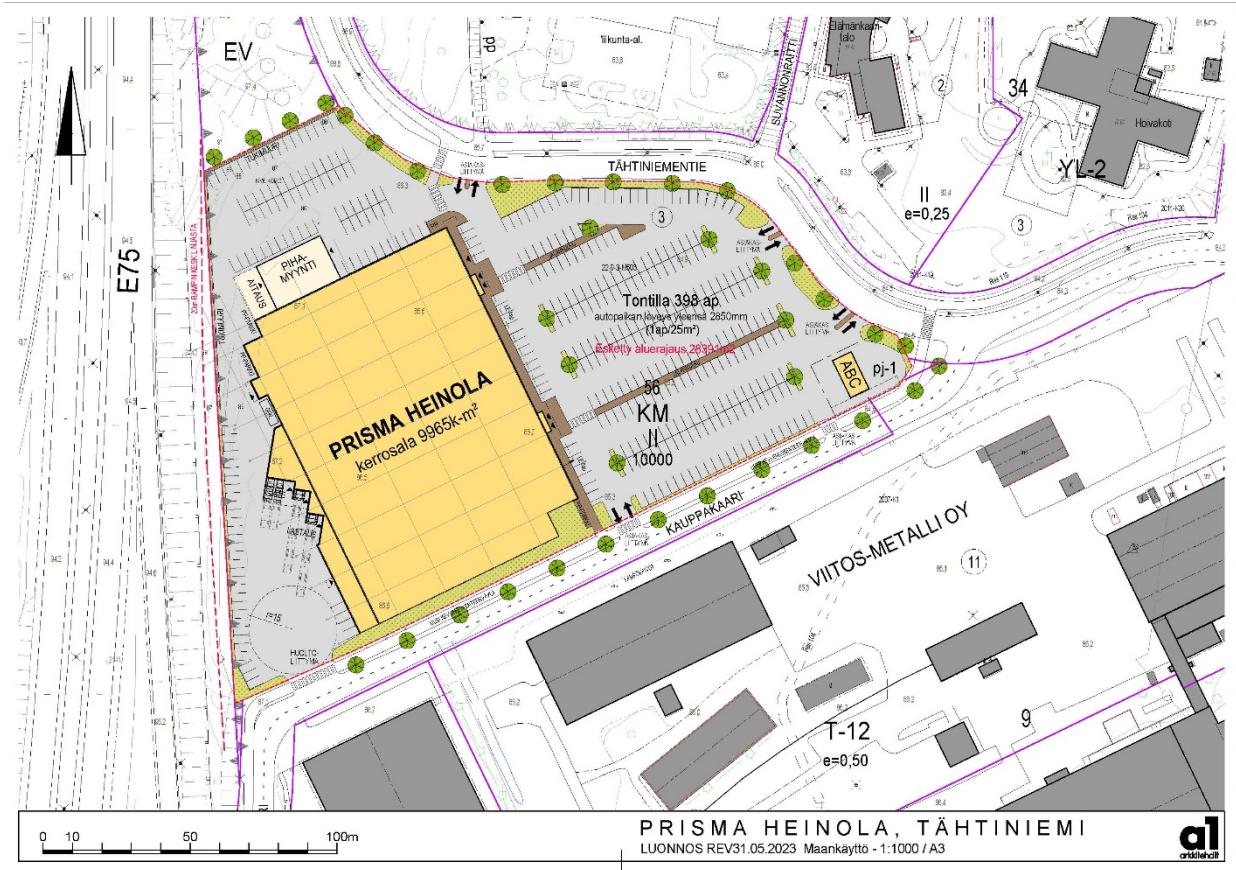
Tämän kaupallisen selvityksen tavoitteena on arvioida Tähtiniemeen sijoittuvan hypermarketin kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin lähtötiedoksi päivitetään Heinolan kaupallinen selvitys vuodelta 2018, jossa arvioidaan Heinolan kaupan palveluverkon kehittämisen potentiaaleja.

Tässä selvityksessä päivitetään tiedot kaupan nykytilasta ja tutkitaan vähittäiskaupan markkinoiden kehitystä Heinolassa ja Heinolan markkina-alueella. Kaupan nykytilan ja markkinapotentiaalin pohjalta arvioidaan Tähtiniemen hypermarketin vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskustaan sekä palveluiden saavutettavuuteen.

Kaupallisen selvityksen Tähtiniemen kaupan alueesta on tilannut Hämeenmaan osuuskauppa. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut kiinteistöpäällikkö Ari Järvinen. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela sekä arkkitehti Krista Pihlala WSP Finland Oy:stä.

## 1.1. Tähtiniemen suunnitelmat

Tähtiniemen kaupan alueelle suunnitellaan Prisman hypermarkettia. Prisman sijaintipaikaksi on nyt valittu alue Nelostien liittymän itäpuolella, Hevossaarentien pohjoispuolella. Se on Tähtiniementien varrella heti työpaikka-alueen pohjoispuolella.



### Tähtiniemen Prisman sijoittuminen Tähtiniemen alueelle

Tähtiniemi, tontinkäyttösuunnitelma, A1 arkkitehdit Oy 2023

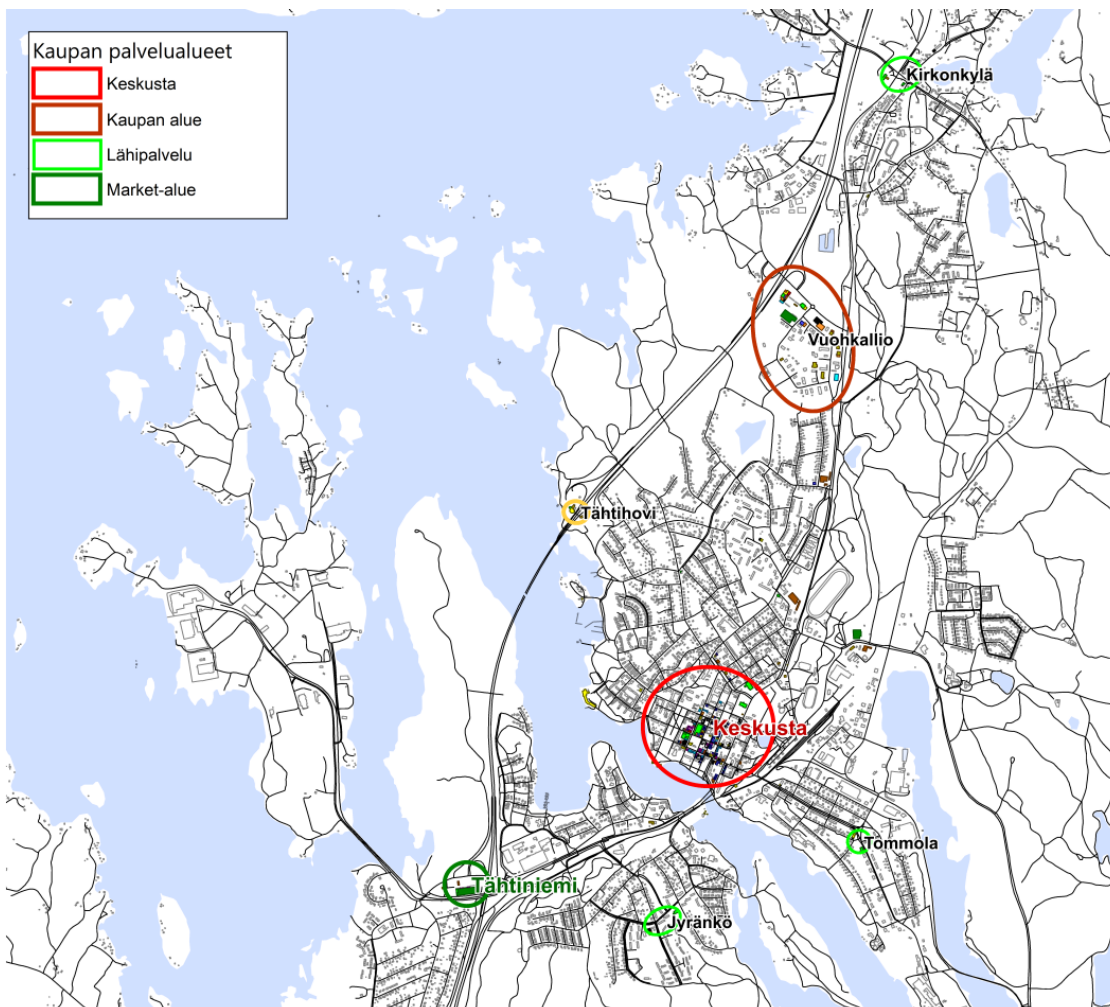
Suunnitelman mukaan Prisma olisi noin 9.965 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa on arvon mukaan noin 3000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmaan sisältyy myös esitetty pihamyymälää. Lisäksi Tähtiniementien liittymään on suunniteltu pysäköintialuetta ja autonpesuautomaattia.

## 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 kartoitus on päivitetty joulukuussa 2022. Päivityksessä ei havaittu suuria muutoksia kaupan palveluverkossa. 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 2022

Lähde: WSP kartoitus 2018 ja 2022

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018

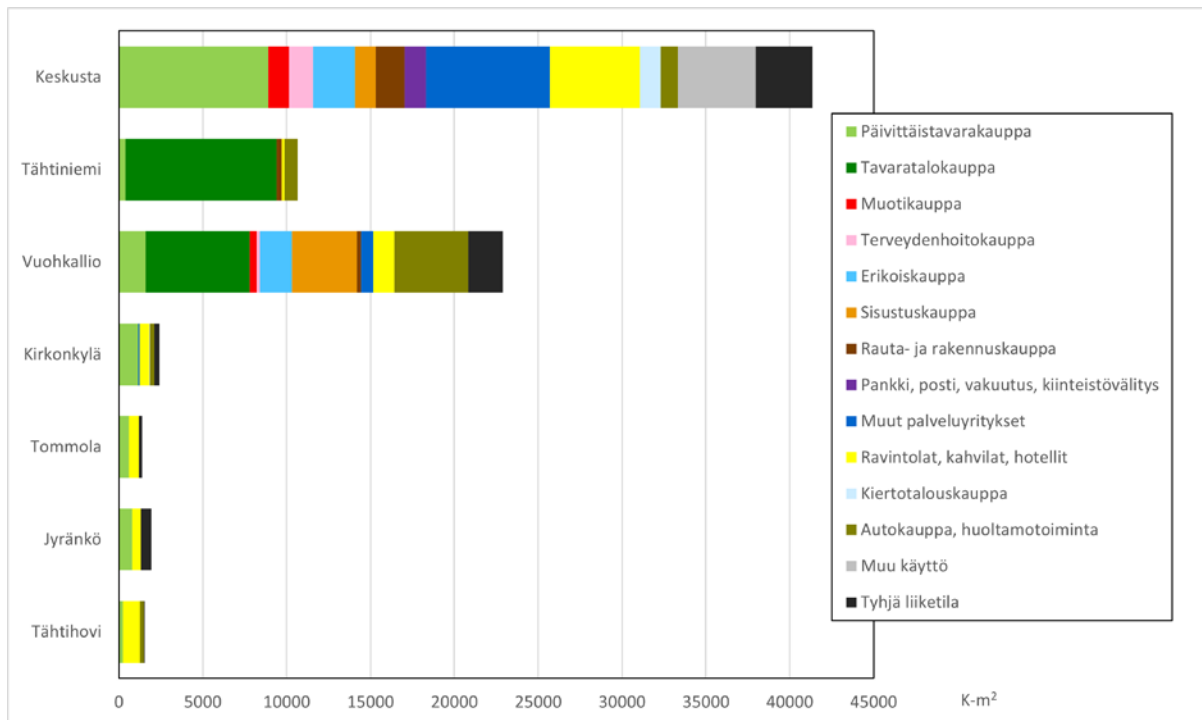


Keskustan ulkopuolella on kaksi merkittävämpää kaupan keskittymää, Tähtiniemi ja Vuohkallio. Tähtiniemen alueella on tällä hetkellä Citymarket ja tämän etumyymälänä Alko, mutta muita etumyymälöitä ei marketin yhteydessä ole. Citymarketin pihalla toimii kesäisin puutarhamyymälä ja kesäkahvila, viereisellä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

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

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 2022

Lähde: WSP kartoitus 2018 / osittainen päivitys 2022

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. Keskustan ulkopuolelle ei ole myöskään rakentunut kauppakeskusta.

Keskustan jälkeen suurin kauppapaikka on Vuohkallio, jossa on kaupan pinta-alaa noin 23.000 k-m<sup>2</sup>. Alue on tarjonnaltaan monipuolinen ja alueella on pinta-alassa mitattuna yhtä paljon erikoiskauppaa kuin keskustassa. Erikoiskaupan pinta-alaa selittävät osin pari suurehkoa liikettä (ratsastustarvikeliike ja ABC-kiinteistössä toimivat erikoisliikkeet). 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 kerrosneliometriä, ja rakenne on lähipalvelukeskuksille tyypillistä: lähikauppa, ravintola ja muita pieniä lähipalveluita.

## 2.2. Heinolan keskustan kaupallinen rakenne

Keskustan kauppa on rakentunut monipuoliseksi. Keskustassa on neljä suurta päivittäistavarakaupan myymälää, ja suuri osa erikoiskaupoista on keskustassa. Keskustaan ovat keskittyneet myös lähes kaikki kaupalliset palvelut, eikä niitä 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.

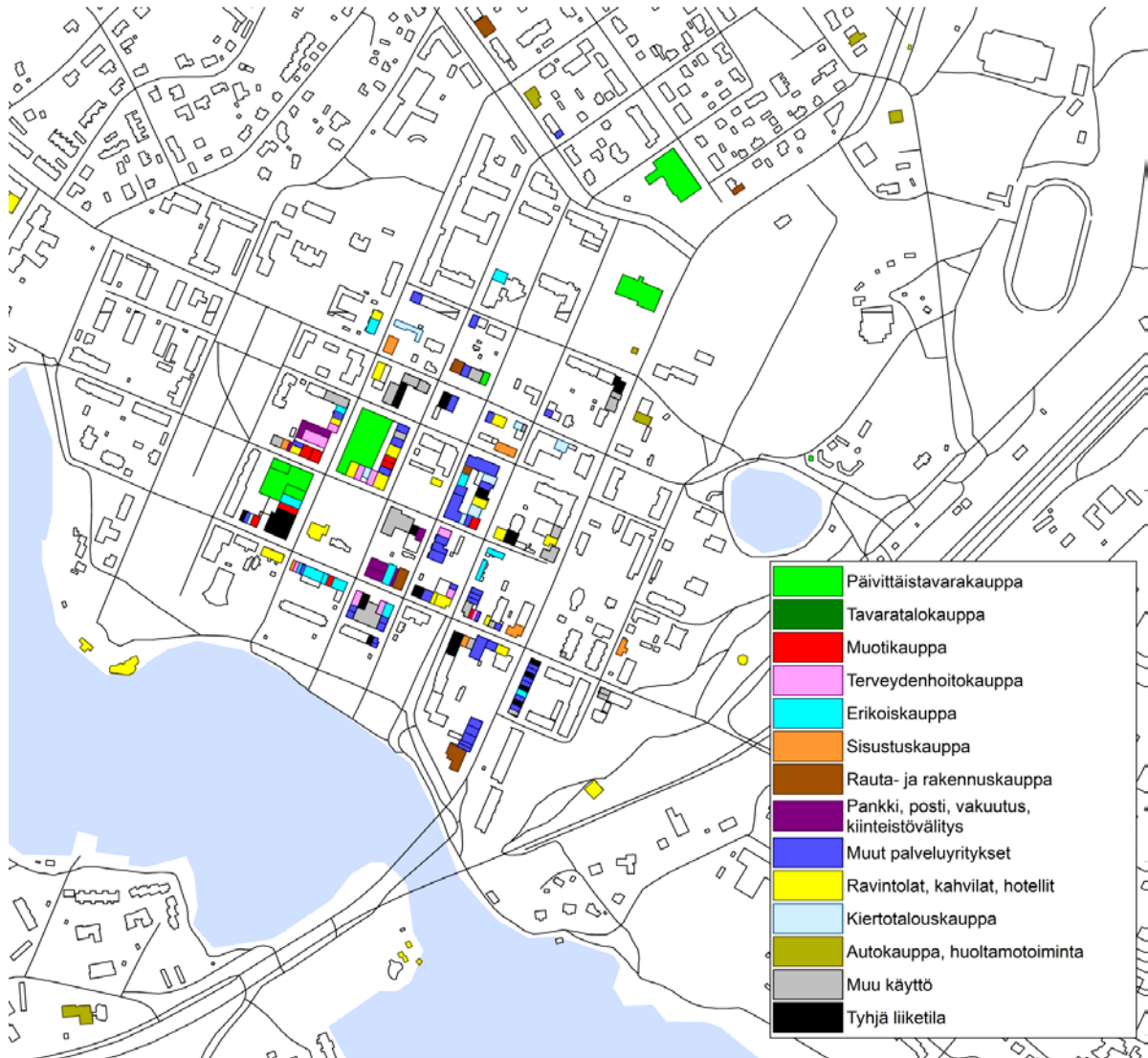


Vilkas kävelykatu torin kyljessä on Heinolan keskustan sydän

Koska keskustassa ei ole yhtään kauppakeskusta, ei keskusta ole tarjonnut riittävän hyviä kauppapaikkoja ketjuliikkeille. Näin ollen keskustassa on 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 vetovoimaiset yritykset hajaantuvat keskustan korttelirakenteessa eri puolille keskustaa. Siksi keskustasta ei löydy vahvaa erikoikaupan ja palveluiden keskittymää. Keskustassa ei myöskään ole sellaista ”vanhaa kaupunkia”, joka tarjoaisi pienille erikoiskaupoille ja palveluille idyllisen keskittymän, joka paikkana itsessään loisi vetovoimaa ja tunnettavuutta. Sen sijaan ranta-alueen matkailupalvelut tukevat keskustan palveluita.

Keskustan suhteellisen tiivis rakenne tarjoaa kuitenkin hyvät mahdollisuudet kehittää keskustan kiinnostavuutta kauppapaikkana ja toimivuutta kävelykeskustana.



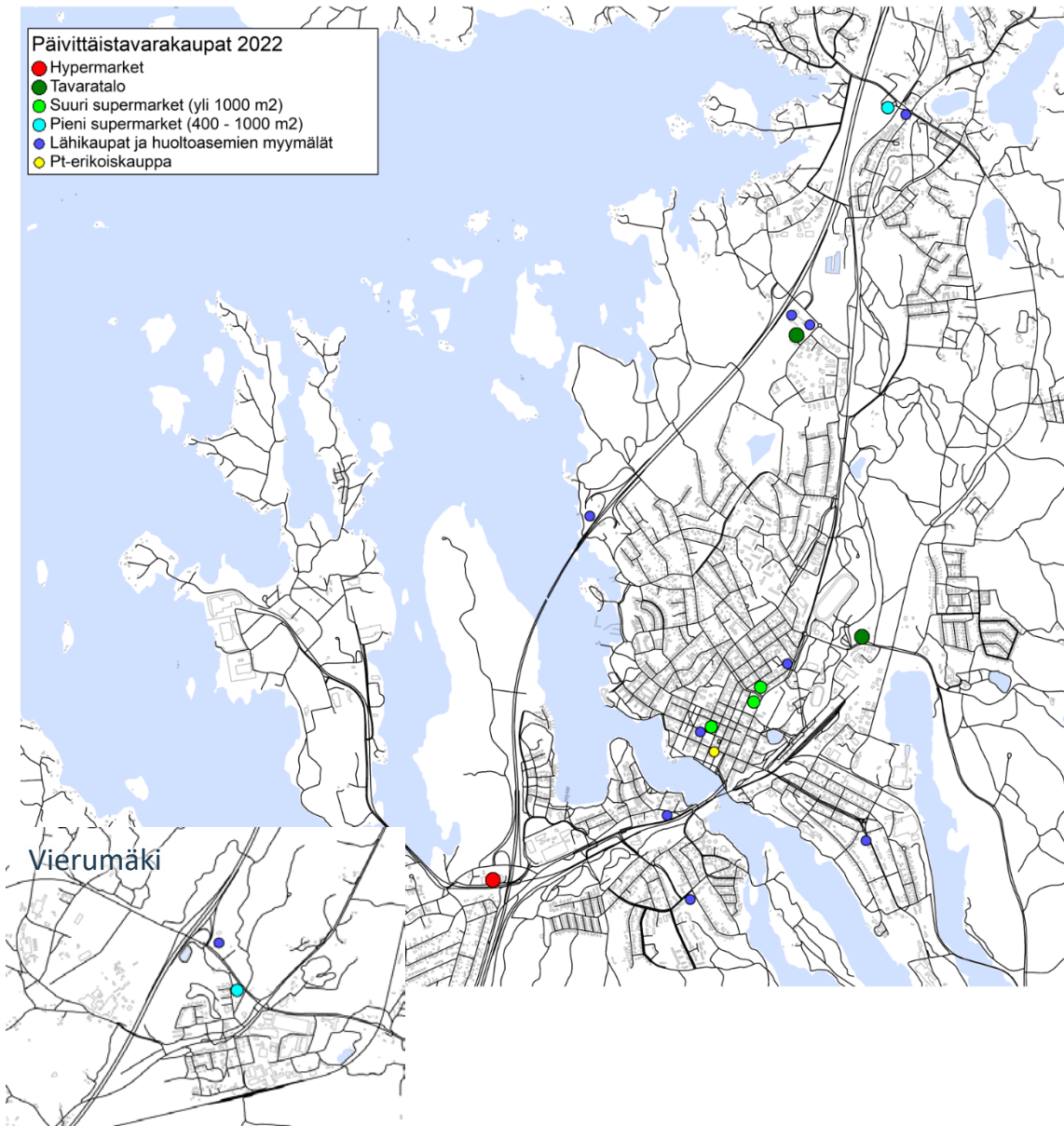
### Liiketilat Heinolan keskustassa

Lähde: WSP kartoitus 2018 / osittainen päivitys 2022, Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 06/2018



### 2.3. Päivittäistavarakaupan verkko Heinolassa

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu WSP:n kartoitusaineistoon. Kartoitusaineistosta on poimittu päivittäistavarakaupat, hypermarketit, tavaratalot sekä päivittäistavarojen erikoismyymälät, lähinnä leipomomyymälät ja kalakaupat, sekä liikenneasemien yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat. Päivittäistavarakaupan erikoiskaupoista Alkoja ei poimittu tilastosta.



#### Päivittäistavarakaupat Heinolassa

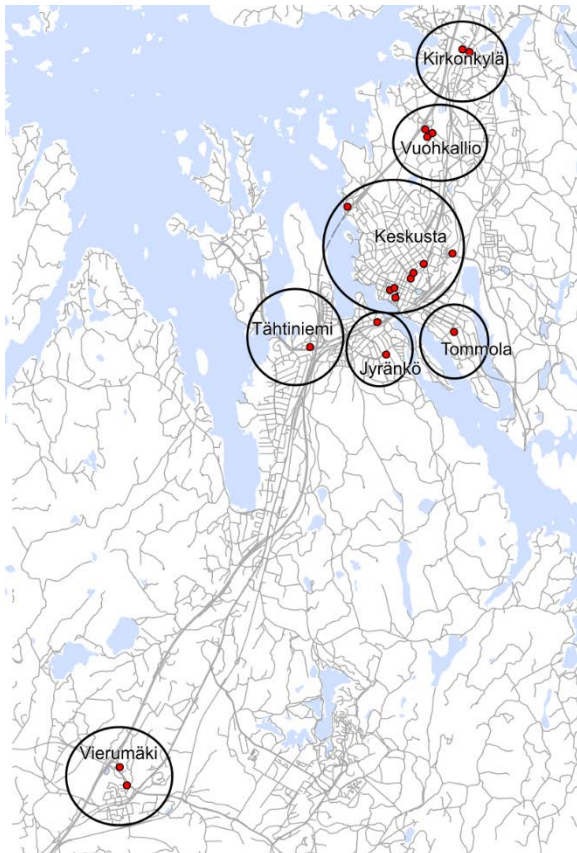
Lähde: WSP kartoitukset 2018 ja 2022

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 päivittäistavarakauppaan.

Tähtiniemessä on kaupungin ainoa hypermarket. Vuohkalliossa päivittäistavarakaupan tarjontaa on Sale liikenneaseman yhteydessä sekä Heilan lähiruokatori. Lisäksi Tokmannin tavaratalossa on jonkin verran päivittäistavaraa. Tavaratalokauppaa on myös keskustan koillispuolella, Tarvikekeskus. Heinolassa tavaratalojen päivittäistavarakauppa on merkitykseltään vähäistä.

Suuria marketteja täydentää lähikauppojen verkko Kirkonkylässä, Tommolassa ja Jyrängössä.

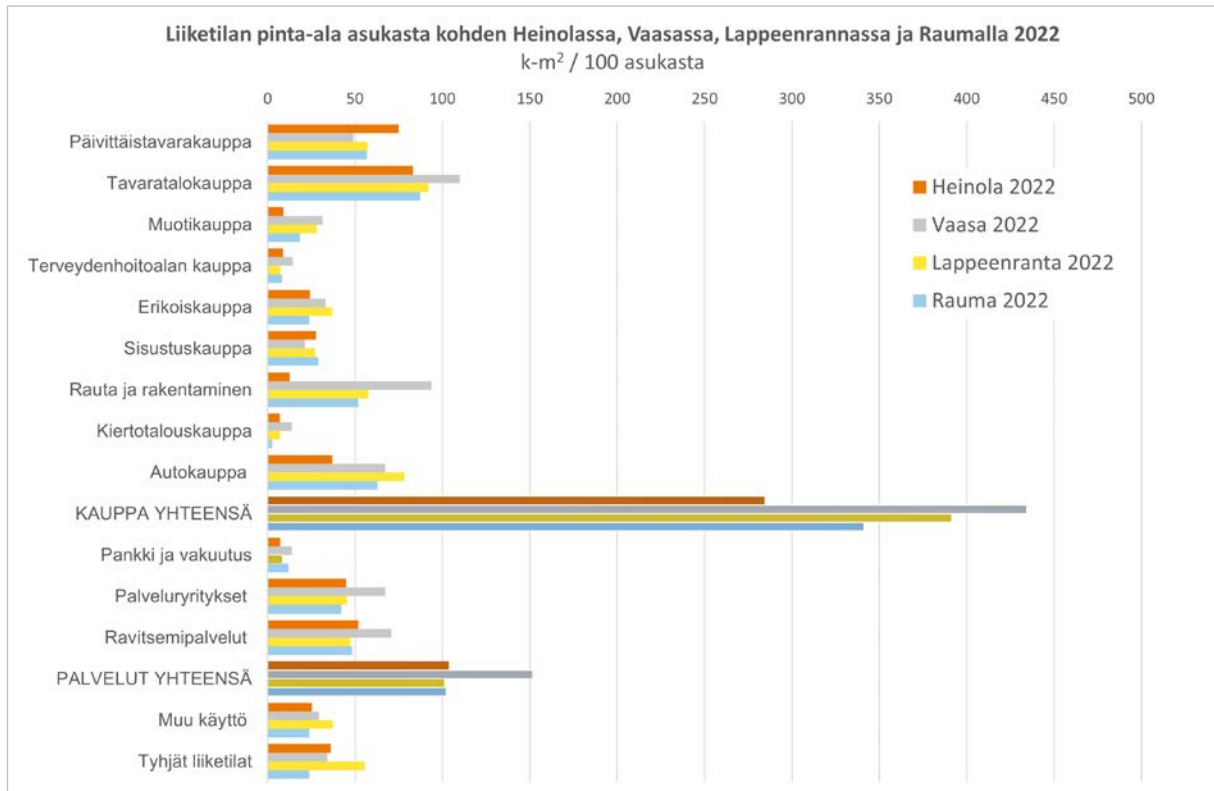


### Päivittäistavarakaupat ja niiden lähivaikutusalueet

Lähde: WSP kartoitukset 2018 ja 2022

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

Suurten myymälöiden sijainti vaikuttaa merkittävästi alueiden päivittäistavaramyynnin tasoon. Eniten päivittäistavarakaupan pinta-alaa on asukasta kohden tarkasteltuna Tähtiniemessä, mutta lähes yhtä paljon on ydinkeskustassa. Molemmat alueet palvelevat omaa lähialuettaan laajempaa aluetta. Lähikaupat ovat kerrosalaltaan pieniä ja ne palvelevat lähinnä oman alueensa asukkaita. Tommolan, Jyrängön ja Kirkonkylän alueilta päivittäistavarakauppaan kohdistuvaa ostovoimaa siirtyykin keskustaan ja Tähtiniemen suuriin marketteihin. Vierumäen lähikauppa ja liikenneasema ovat tästä poikkeus. Ne palvelevat omaa lähialuetta laajempaa asukaskuntaa, suurelta osin loma-asukkaita ja matkailijoita.



**Liikepinta-ala 100 asukasta kohden Heinolassa vuonna 2022 sekä vertailukaupungeissa Vaasassa, Lappeenrannassa ja Raumalla vuonna 2022. Heinolassa päivittäistavarakaupan tarjonta on hyvää tasoa, mutta muilla toimialoilla tarjonta jää muiden kaupunkien tasosta.**

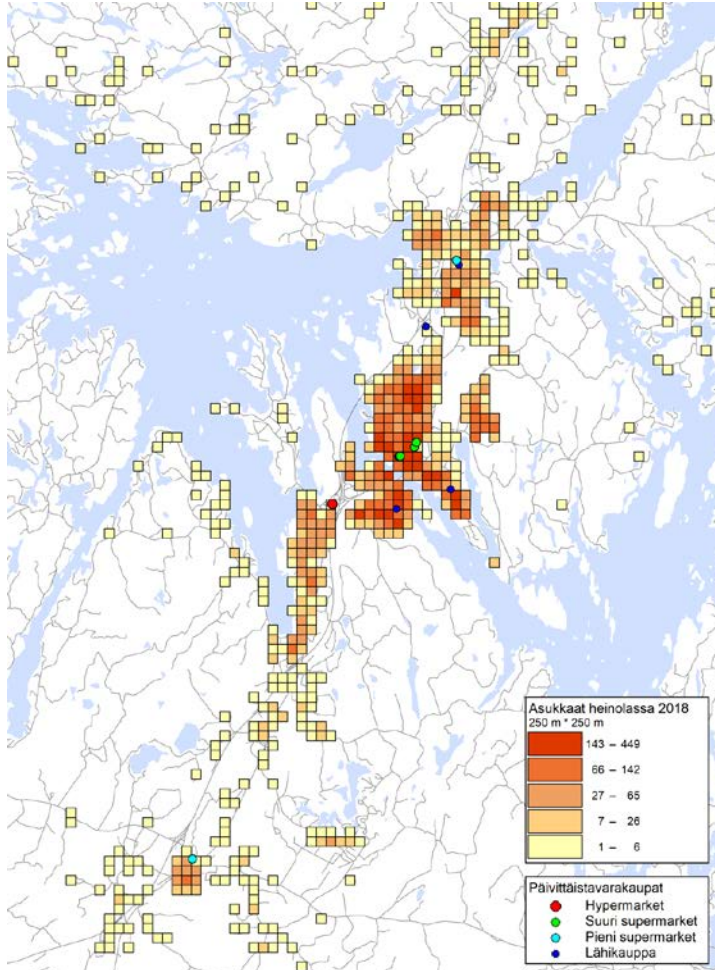
Kaupan ja palveluiden tarjonnan tasoa voidaan vertailla eri kaupungeissa laskemalla, kuinka paljon kullakin toimialalla on liikepinta-alaa asukasta kohden. Kaupan ja palveluiden liiketilämäärä on sidoksissa siihen, paljonko alueiden asukkailla on ostokykyä. Liiketilämäärään ja -kokoon vaikuttavat myös kaupan liiketoiminnalliset ratkaisut. Esimerkiksi kaupan konsepti määrittelee myymälän koon ja sisäisen toimintalogiikan. Kaupan ryhmittymillä on omat myymäläkonseptinsa, joissa toimintaa harjoitetaan tietyn kokoisissa myymälöissä. Jos konsepti-myymlöitä sijoitetaan pieniin tai suuriin kaupunkeihin, niistä tulee aina joko suurempia tai pienempiä kuin asukkaiden ostovoimataso edellyttäisi. Myymäläkoko määräytyy vähittäiskaupassa tarjolla olevan valikoiman ja lajitelman mukaan eikä kuluttajien kysynnän mukaan.

Heinola on vertailukaupungeista väestöpohjaltaan pienin kaupunki, mutta sen kauppaverkko on rakentunut palvelemaan myös seudun muita kuntia. Kokonaisuutena Heinolan kaupan ja palveluiden tarjonta on kohtuullisella tasolla väestöpohjaan nähden. Päivittäistavarakaupan tarjonta pinta-alassa mitattuna on varsin korkealla tasolla, mutta tavaratalokauppa jää selvästi vertailukaupunkien tasosta. Erikoiskauppojen kohdalla Heinolan tarjonta jää selvästi muiden kaupunkien tasosta. Palveluiden osalta tarjonta on lähellä muiden kaupunkien tasoa.

## 2.4. 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 valtatievarrelle palvelun asutusta koko kaupungin alueella.



### Asukkaat 250 m ruuduissa ja päivittäistavarakaupat Heinolassa 2018

Lähde: Heinolan kaupunki, Tilastokeskus, WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 06/2018

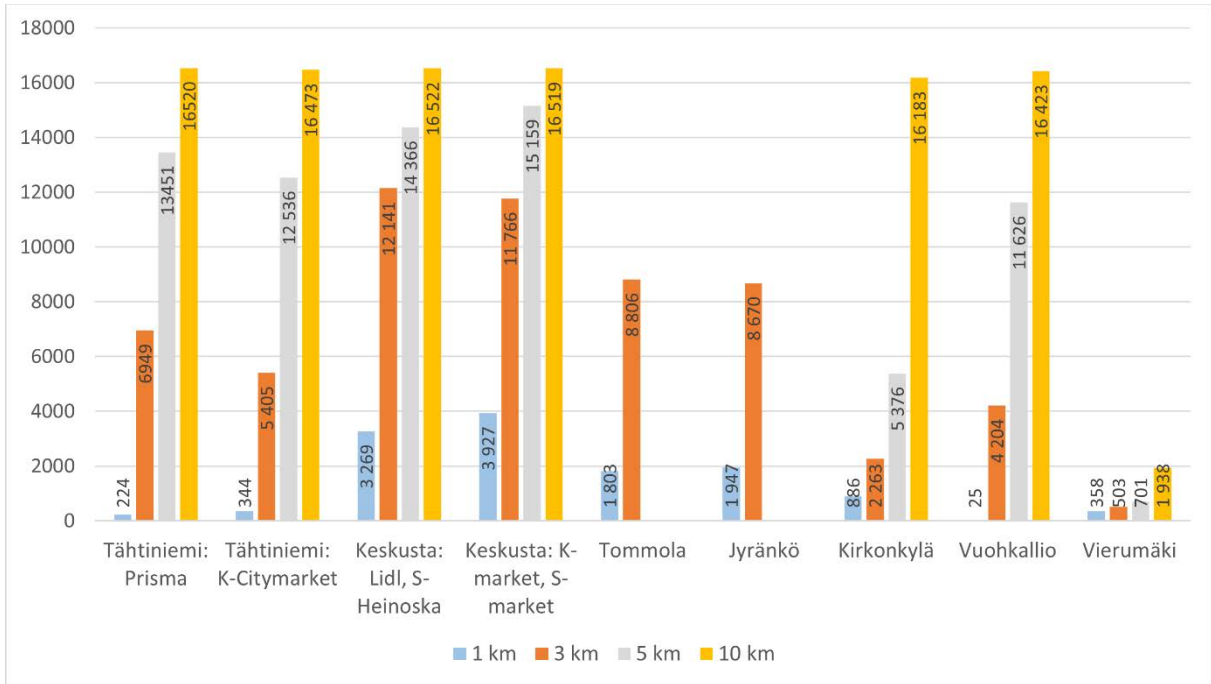
Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu tarkemmin päivittäistavarakauppojen näkökulmasta, koska ne ovat asukkaiden ja saavutettavuuden näkökulmasta tärkeimpiä kaupan palveluita. Saavutettavuutta on tarkasteltu niiden palvelukeskittymien osalta, jotka palvelevat laajempaa vaikutusalueita. Kävelyn näkökulmasta saavutettavuutta on tarkasteltu 1 ja 3 km:n etäisyydellä ja autoliikenteen näkökulmasta 5 ja 10 km:n etäisyydellä päivittäistavarakaupasta. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoaineistosta.

Keskustan kauppojen lähiympäristössä on hyvin paljon asukkaita. Kilometrin säteellä asuu yli 3000 asukasta ja kolmen kilometrin säteellä on lähes koko Heinolan keskustaajama. Tommolassa ja Jyrängössä kilometrin säteellä on asukkaita lähes 2000. Muilla alueilla kaupat hakevat asiakkaansa suurelta osin kauempaa kuin kilometrin säteeltä. Kolmen kilometrin säteellä Kirkonkylässä on yli 2000 ja Vuohkalliossa yli 4000 asukasta ja viiden kilometrin säteellä Kirkonkylässä on yli 5000 ja Vuohkalliossa yli 11.000 asukasta. Vierumäellä lähiasutuksen määrä jää



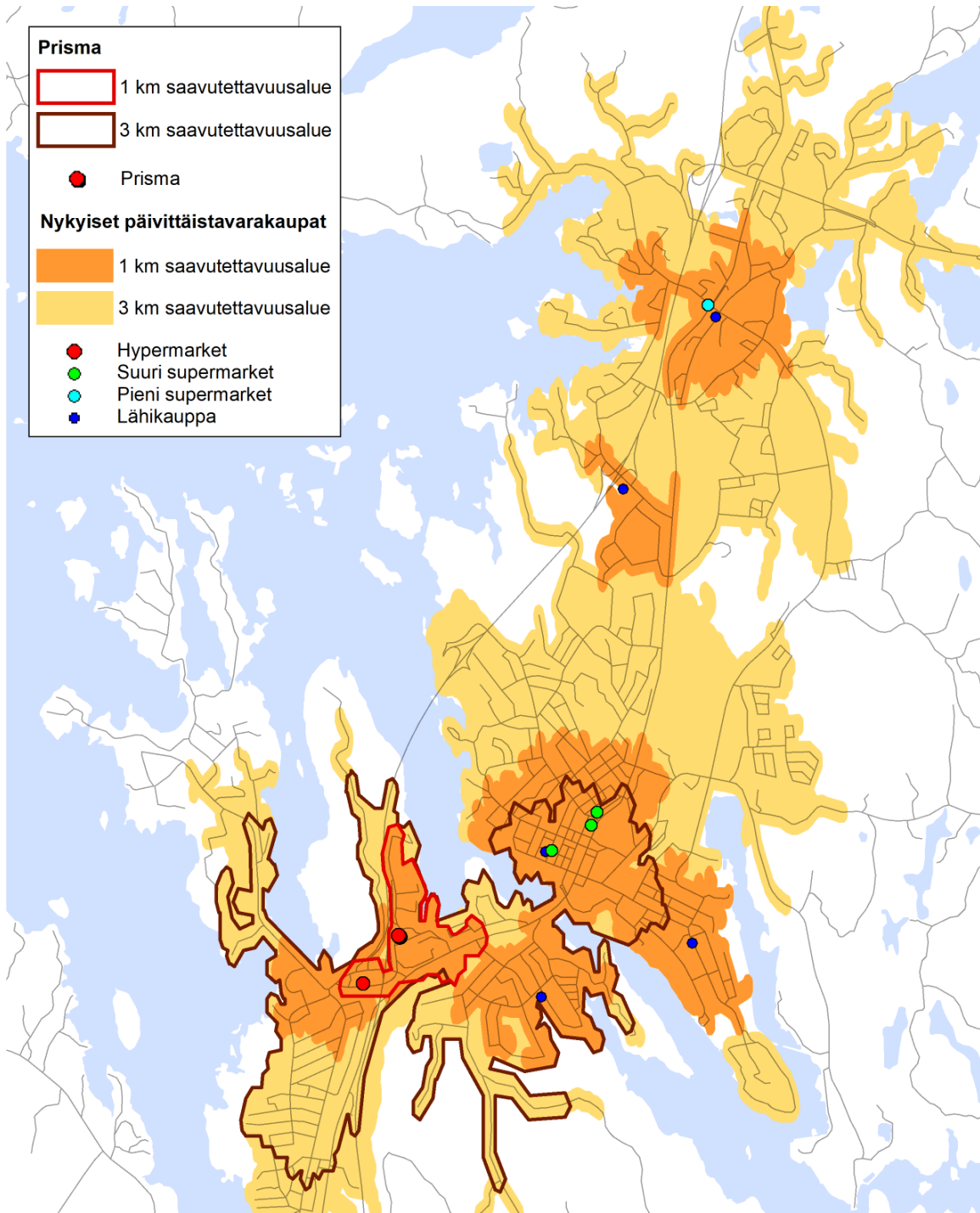
vähäiseksi. Alueen kaupungit palvelevat loma-asutusta, Vierumäen matkailukeskusta sekä ohikulkumatkalaisia.

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.

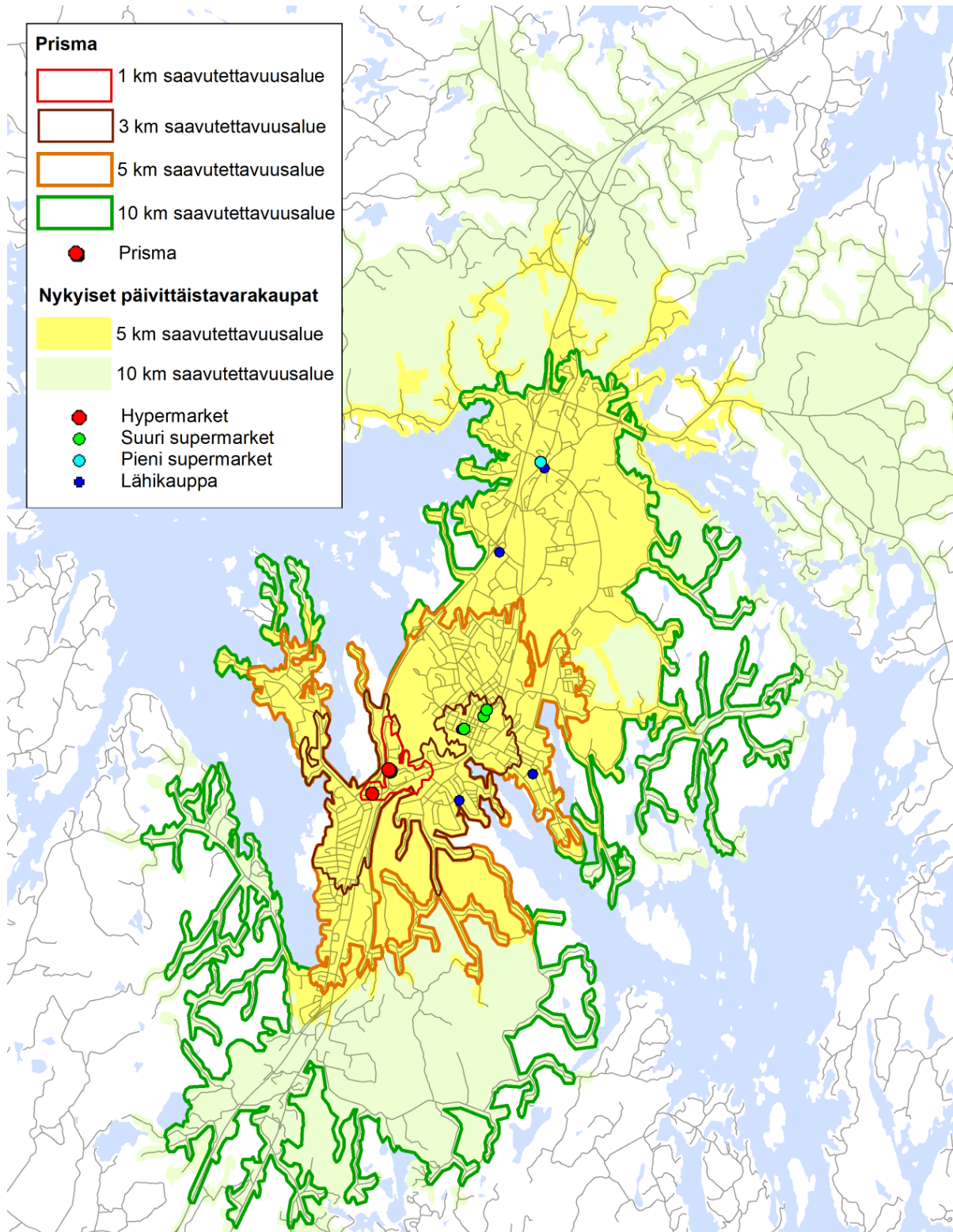


### Asukkaat päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä

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 kävellen, 1 ja 3 km (pl. Vierumäki)**  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 06/2018



**Päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet autolla, 5 ja 10 km sekä Tahhtiniemen saavutettavuusalueet kävellen 1 ja 3 km sekä autolla 5 ja 10 km**  
 (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 18.300 ja koko Heinolan asiointialueella noin 27.000. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Heinolan asukasmäärä laskee noin prosentin vuosivauhdilla vuoteen 2030 mennessä. Myös asiointialueen muissa kunnissa väestöennuste on laskeva.

Väestön kehitys Heinolan asiointialueella 2021–2030

|                 | 2021          | 2030          | Muutos 2021–2030 |               |
|-----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
|                 |               |               | lkm.             | vuosimuutos   |
| Heinola         | 18 270        | 16 672        | -1 598           | -1,0 %        |
| Hartola         | 2 589         | 2 201         | -388             | -1,8 %        |
| Pertunmaa       | 1 622         | 1 447         | -175             | -1,3 %        |
| Joutsa          | 4 222         | 3 720         | -502             | -1,4 %        |
| Muu alue yht.   | 8 433         | 7 368         | -1 065           | -1,5 %        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>26 703</b> | <b>24 040</b> | <b>-2 663</b>    | <b>-1,2 %</b> |

Lähde: Tilastokeskus

#### 3.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on Heinolassa 260 miljoonaa euroa ja ravintola-palvelut mukaan lukien yhteensä 280 milj. €. Muulla Heinolan asiointialueella, johon kuuluu Heinolan lisäksi Hartola, Pertunmaa ja Joutsa, on vähittäiskaupan ostovoima noin puolet Heinolan kaupungin ostovoimasta. Loma-asukkaita seudulla lasketaan olevan noin 45.000 henkilöä ja heidän ostovoimastaan on laskettu 15 % kohdistuvan Heinolaan ja arvoltaan se on samaa tasoa kuin ympäristökuntien asukkaiden koko ostovoima.

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.



Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Heinolassa ja markkina-alueella  
2021

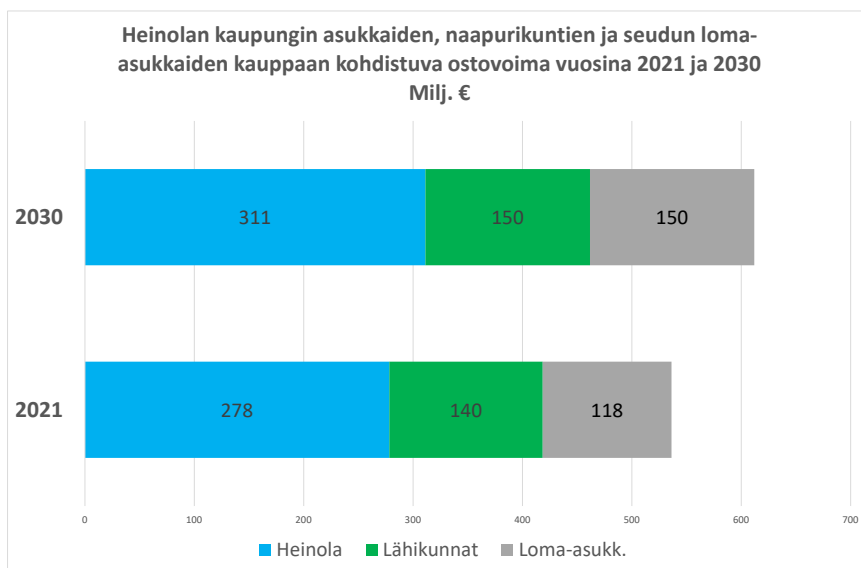
2030

milj. euroa

|                                    | Heinola    | Muut kunnat | Loma-asukkaat | Yhteensä 2021 | Heinola    | Muut kunnat | Loma-asukkaat | Yhteensä 2030 |
|------------------------------------|------------|-------------|---------------|---------------|------------|-------------|---------------|---------------|
| Päivittäistavara- ja Alko          | 75         | 40          | 32            | 147           | 93         | 47          | 45            | 185           |
| Keskustan erikoiskauppa            | 83         | 38          | 38            | 159           | 87         | 38          | 44            | 169           |
| Rauta ja rakentaminen              | 26         | 12          | 8             | 46            | 25         | 11          | 9             | 45            |
| Autokauppa ja -huolto              | 74         | 42          | 25            | 141           | 81         | 44          | 31            | 155           |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>258</b> | <b>132</b>  | <b>103</b>    | <b>492</b>    | <b>285</b> | <b>140</b>  | <b>129</b>    | <b>554</b>    |
| Ravintolat                         | 21         | 9           | 15            | 44            | 26         | 10          | 21            | 58            |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>278</b> | <b>140</b>  | <b>118</b>    | <b>536</b>    | <b>311</b> | <b>150</b>  | <b>150</b>    | <b>612</b>    |

Lähde: Santasalo Ky

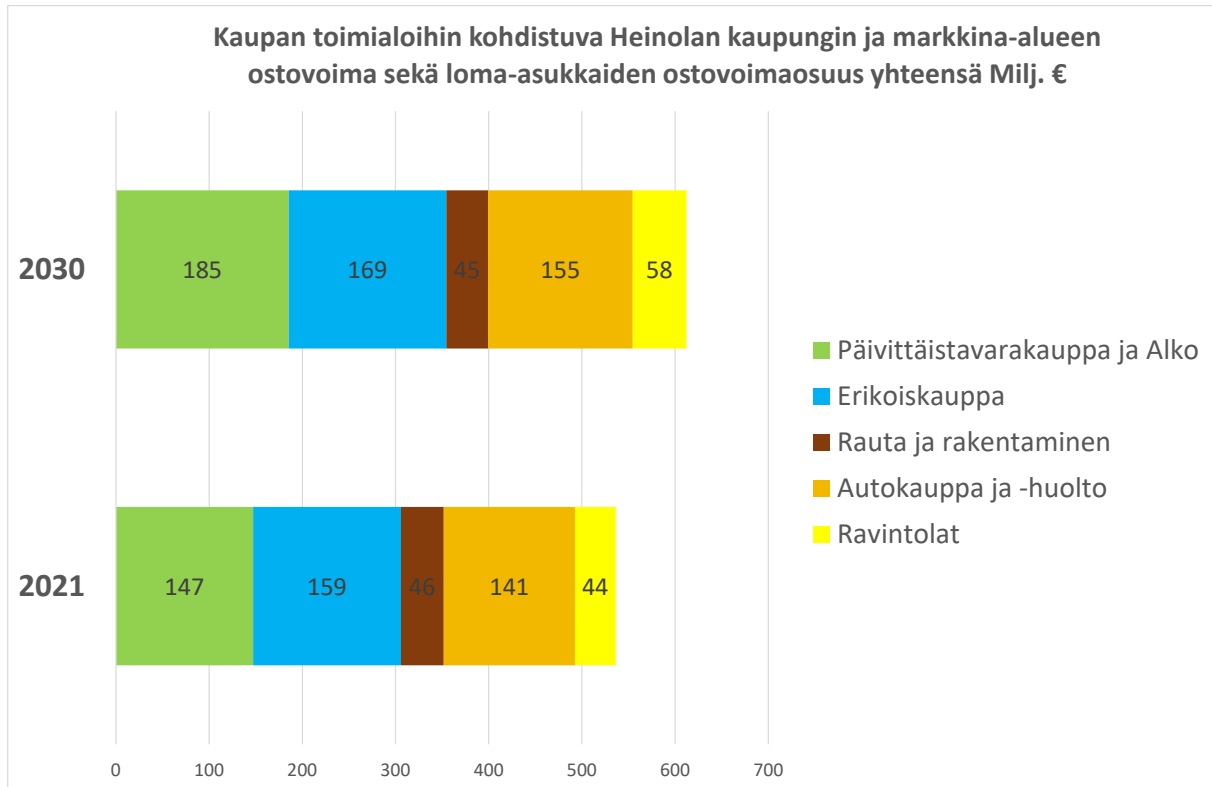
Toimialoitteiset vaihtelut kauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan kasvavan tasaisesti. Viime vuosien pandemiat aiheuttivat kulutuskäyttämisen muutoksia, mutta tilanteen arvioidaan pitkällä aikavälillä palautuvan ainakin osittain vakiintuneeseen kulutuskäyttämiseen. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin.



Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavara- ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla ja keskimäärin 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. Vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut kuitenkin tasaisessa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan voimakkaammin 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 kehityksen pohjalta on laskettu markkina-alueen laskennallinen liiketilän lisätarve vuoteen 2030. Liiketilatarve on laskettu siten, että vertailuvuosien välisen ostovoiman muutos on katsottu ostovoiman kasvuksi, jota vastaan pitäisi saada kaupan eri toimijoille lisätilaa palveluiden tuottamiseksi. Tämän pohjalta on laskettu, kuinka monta liikeneliötä tarvitaan lisää, kun ostovoiman kasvu muutetaan liikeneliöiksi keskimääräisellä toimialakohtaisilla myyntitehokkuuksilla. Myyntitehokkuudet on laskettu toimialoittain myymälöiden keskimääräisillä myynneillä kerrosneliometriä kohden.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 30 % 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.

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.

Liiketilalaskelma kertoo, kuinka paljon lisää liiketilaa Heinolassa ja Heinolan asiointialueella tarvitaan laskennallisesti, 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.

### Vähittäiskaupan lisätalantarve Heinolassa ja markkina-alueella 2021-2030

| k-m <sup>2</sup>                   | k-m <sup>2</sup> |              |                             |               |
|------------------------------------|------------------|--------------|-----------------------------|---------------|
|                                    | Heinola          | Muut kunnat  | Loma-asukkaiden potentiaali | Yhteensä      |
| Päivittäistavara- ja Alko          | 2 700            | 1 200        | 2 000                       | 5 900         |
| Erikoiskauppa                      | -500             | -400         | 2 200                       | 1 300         |
| Rauta ja rakentaminen              | 700              | -500         | 400                         | 600           |
| Autokauppa ja -huolto              | 1 300            | 300          | 1 100                       | 2 700         |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>4 200</b>     | <b>600</b>   | <b>5 700</b>                | <b>10 500</b> |
| Ravintolat                         | 2 000            | 700          | 2 400                       | 5 100         |
| Muut kaupalliset palvelut          | 1 200            | 1 900        | 5 000                       | 8 100         |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>7 400</b>     | <b>3 200</b> | <b>13 100</b>               | <b>23 700</b> |

Jos liiketilan lisätarve tulkitaan kaavoissa bruttomitoitukseksi, niin silloin kaavoihin ei tule joustoa. Kaavallisen mitoituksen tulee olla suurempi kuin laskennallinen liiketilatarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta vähittäiskaupan myymälätilana tai toteutuvat väljemmin kuin mitoitustalaskelmassa arvioidaan. Tämän vuoksi on ollut käytäntönä liiketilan liiketilatarpeen laskelmissa, että mitoitustalukua korjataan 1,3-kertoimella, jolloin saadaan kaavallinen mitoitus. 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.

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Heinolassa ja markkina-alueella  
kaavoitusvarauksella 2021-2030**

| k-m <sup>2</sup>                   | Heinola      | Muut<br>kunnat | Loma-<br>asukkaiden<br>potentiaali | Yhteensä      |
|------------------------------------|--------------|----------------|------------------------------------|---------------|
| Päivittäistavarakauppa ja Alko     | 3 500        | 1 600          | 2 600                              | 7 700         |
| Erikoiskauppa                      | -700         | -500           | 2 900                              | 1 700         |
| Rauta ja rakentaminen              | 900          | -700           | 500                                | 700           |
| Autokauppa ja -huolto              | 1 700        | 400            | 1 400                              | 3 500         |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>5 400</b> | <b>800</b>     | <b>7 400</b>                       | <b>13 600</b> |
| Ravintolat                         | 2 600        | 900            | 3 100                              | 6 600         |
| Muut kaupalliset palvelut          | 1 600        | 2 500          | 6 500                              | 10 600        |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>9 600</b> | <b>4 200</b>   | <b>17 000</b>                      | <b>30 800</b> |

Tässä taulussa on esitetty liiketilan lisätarve korjattuna kaavoitusvarauksella vuoteen 2030 li siihen on saatu 30 % enemmän kaavavarantoja, jotta saadaan vaihtoehtoisia liikepaikkoja alueelle. Näin ollen vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarve varauksineen on Heinolassa yhteensä lähes 9.000 k-m<sup>2</sup> ja koko asiointialueella 31.000 k-m<sup>2</sup>. Laskelma ei ota kantaa siitä, mihin kaava-alueelle mitoitusta tulee kohdentaa.



## 4. KAUPAN VERKON KEHITTÄMINEN HEINOLASSA

Seuraavaksi kaupan ja palveluiden kehittämismahdollisuuksia tarkastellaan nykyisen kaupan rakenteessa. Nykyistä kaupan verkkoa on tarkoitus vahvistaa Prisman hypermarketilla Tähtiniemessä samalla kun keskusta kehittyy omalla painollaan.

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, mikä 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 muodostaa vahvan ja kiinnostavan tarjonnan, joka myös tunnetaan ja yhdistetään Heinolaan ja erityisesti sen keskustaan.



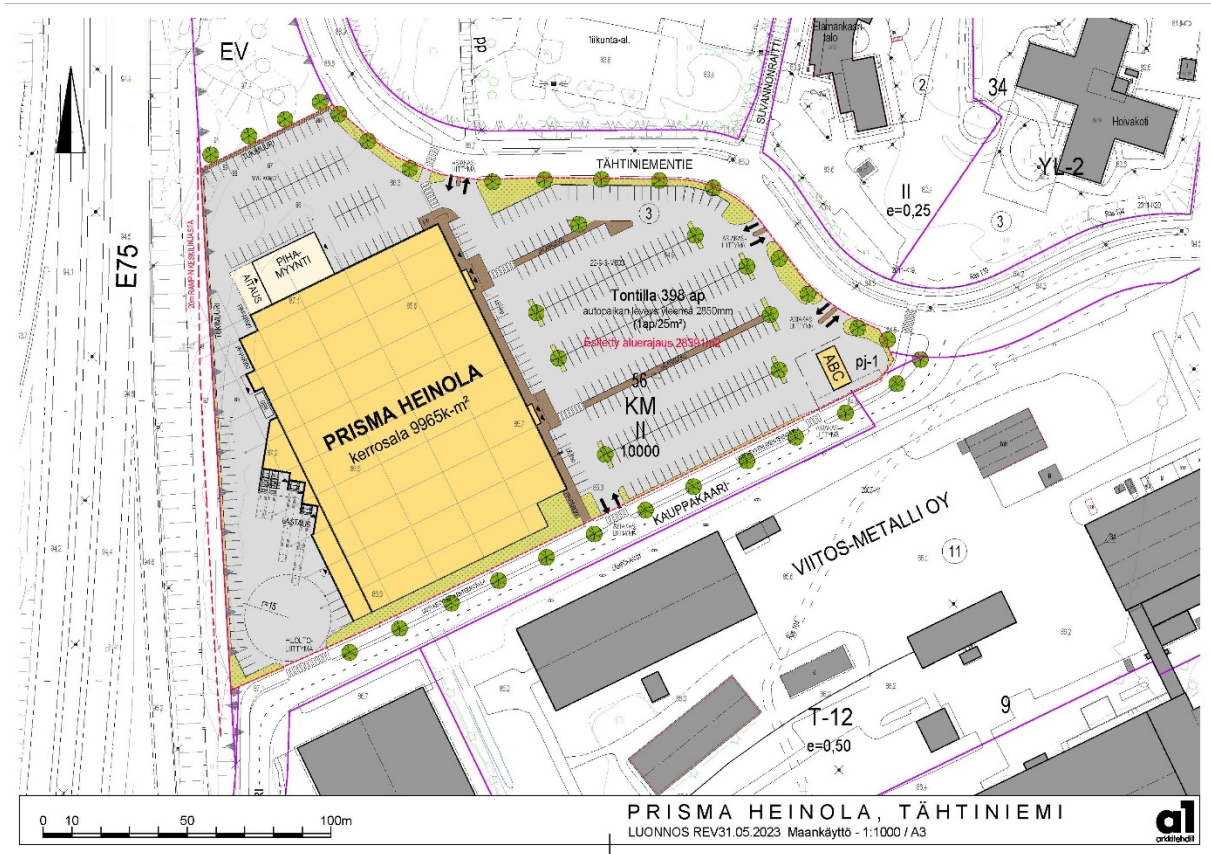
### Hypermarket-tarjonnan vahvistamien Tähtiniemessä

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

Prismaa suunnitellaan Kauppakaaren ja Tähtiniementien yhtymäkohtaan. Alueella on nyt tyhjä tontti. Se on hyvin saavutettavissa Heinolan keskustan suunnasta ja ohi kulkevalta moottoriväylältä. Kauppakaaren kautta Prismasta on myös suora yhteys moottoritien länsipuolella olevaan K-Citymarket hypermarkettiin.

Asiakkaan kannalta hyvät yhteydet hypermarkettien välillä on eduksi. Tämä helpottaa asiakkaan siirtymistä marketista toiseen ja mahdollistaa sujuvan asiointin hypermarkettien etumyymälöissä.

Prisma on suunnitelmissa Citymarketin kanssa samaa kokoluokkaa, eli alle 10.000 k-m<sup>2</sup>. Prisman rakentuminen pelkkänä hypermarkettina on Heinolan kaupan verkon kannalta hyvä ratkaisu. Mahdollisten etumyymälöiden määrä ja laajuus ei avaudu suunnitelmissa, mutta tässä kokoluokassa hypermarketin rinnalle ei mahdu laajaa etumyymälätarjontaa.



Suunnitelmassa Prisman sijaintipaikka on Tähtiniementien kaarteessa

Kun Prismaa suunnitellaan hypermarkettina, sen vaikutukset kaupan verkkoon ovat kaupan verkkoa täydentäviä. Kun hypermarketit sijoittuvat vierekkäin, vaikutus nykyiseen kaupan verkkoon ja sen saavutettavuuteen jäävät vähäisiksi. Merkittävällä määrällä etumyymälöitä saataisi olla ratkaiseva merkitys muuttaa kaupan verkkoa Heinolassa. Monipuolinen hypermarkettikeskus erilaisine toimijoineen kilpailee jo keskustan ja Vuohkallion liikepaikkojen kanssa. Heinolan markkina-alue on niin pieni, että erikoisliikkeillä ei ole mahdollista toimia useammassa paikassa kaupungin sisällä.

## 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 vaikutetaan.

Liiketilatarve Heinolassa ja Heinolan markkina-alueella on kohtuullisen suurta kaupungin kokoon nähden. Vakituisten asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilatarve on vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin 31.000 k-m<sup>2</sup>, josta Heinolan kaupungin osuus on 9.000 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asutuksen merkitys tilantarpeeseen on noin kolmannes.

Prisman hypermarketin suunnitelmissa kaupan pinta-alatarve on 9.900 k-m<sup>2</sup>, mikä sisältää päivittäistavarakaupan sekä muun tavaratalokaupan kerrosalan. Tavaratalokaupan käyttötavaramyyni tulkitaan tilastoissa erikoiskaupaksi. Kun Prisman suunnitelmia vertaa Heinolan liiketilan lisätarpeeseen, niin Prisman liiketilantarve on vähemmän kuin mitä heinolalaisten ostovoiman kasvusta syntyy liiketilan tarvetta vajaassa 10 vuodessa. Muille kaupan toimijoille jää vielä lähes 20.000 k-m<sup>2</sup> laajentumisvaraa liiketilan lisätarvelaskelmien mukaan.

### 5.1. Vaikutukset keskustaan ja kaupan palveluverkkoon

Prisman rakentumisen myötä Tähtiniemen kauppapaikka hypermarketkeskuksena vahvistuu jonkin verran palveluverkossa, mutta muutos ei ole niin suuri, koska alueella on saman alan toimintaa jo entuudestaan. Saman alan toimintojen keskittäminen vahvistaa itse keskittymää, mutta ei muuta palveluverkon perusrakennetta. Tästä ei seuraa niitä palveluverkon rakenteen muutoksia, joita toimintojen sijoittaminen eri puolille kaupunkia aiheuttaisi. Keskustan kannalta keskustan ulkopuoliset kaupan alueet toimivat paremmin, kun niiden sisältö keskittyy tiettyyn samaan toimialaan. Silloin keskustan ja kaupanalueiden työnjako ja markkinat ovat selkeät.

Keskustan kauppapalveluiden tarjonta on monipuolinen ja niin on myös hypermarketin. Keskustan kauppapalvelut perustuvat erikoistuneisiin liikkeisiin, joissa tarjonta on syvempää ja sisältää palvelua. Hypermarkettien tarjonta painottuu enemmän nopeakiertoisiin perustuotteisiin ja palvelun osuus on pienempi. Vaikka kaupan volyymia siirtyy uuden hypermarketin mukana keskustasta, niin kaupankäynnin painopiste ei siinä määrin vähene keskustasta. Merkittävin kilpailutilanne syntyy päivittäistavarakaupassa, mutta siinäkin tarjonnan rakenteella pystytään vaikuttamaan kunkin kaupan menestymiseen Heinolan markkinoilla.

### 5.2. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen

Kun kauppapalveluiden tarjonta kaupungissa muuttuu, se vaikuttaa myös asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen. Jos palvelutarjontaa lisätään, niin uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella asiointi ja saavutettavuus paranee. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuden heikkenemiseen joltakin alueelta, joissa palvelutarjontaa supistetaan.

Prisman myötä Tähtiniemen palvelutarjonta paranee, ja asiointimäärät Tähtiniemessä kasvavat. Osin siirtymää tulee viereisestä Citymarketista ja osin keskustan päivittäistavarakaupoista. Siirtymät kasvavat todennäköisesti myös seudulta. Samoin loma-asutuksen sekä liikenteen tuomaa asiakasvirta Heinolaan kasvaa. Prisman myötä osa kauppamatkoista Lahteen saattaa jäädä toteutumatta, koska kaupan merkkiuskollisten asiakkaiden ei tarvitse asioida Lahdessa.

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 lisää 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 asiointiin, vaan siihen vaikuttaa enemmän lähialueen asukasmäärän kehitys.

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

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

Yleisesti tarjonnan monipuolistuminen Heinolassa parantaa kaupungin vetovoimaa ja palveluiden saavutettavuutta luoden edellytykset alueellisesti ja seudullisesti tasapainoiselle palveluverkolle.

## 6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Heinolan vähittäiskaupan verkko on säilynyt varsin pitkään hyvin samanlaisena. Keskusta on ollut vahva kaupan ja palveluiden ydin. Asuinalueilla on lähipalvelupisteitä ja sekä pohjoiseen että etelään on rakentunut kaupan alueita, joissa on suurempia kaupan yksiköitä. Vuohkallioon on rakentunut vahvemmin erikoiskauppaan painottunut kaupan keskittymä, ja Tähtiniemen alueelle on sijoittunut kaupungin ainoa hypermarket. Maakuntakaavassakin Tähtiniemen alue on osoitettu kaupan suuryksiköiden alueeksi. Mitään suuria muutoksia ei kaupan palveluverkossa ole viime vuosina tapahtunut.

Kaupan verkon kehitys viime vuosina on ollut vaisua. Nyt esillä oleva Tähtiniemen kaupan alueen kehittäminen hypermarkettien keskuksena vahvistaa hypermarket-tarjontaa Heinolassa. Se olisi tervetullut lisää kaupan palveluverkon kehittymiselle ja uudistumiselle. Keskittämällä hypermarketit Tähtiniemeen se ei toisi suurta muutosta Heinolan kaupan palveluverkoon, vaan vahvistaisi ja täydentäisi verkon nykyisiä painotuksia ja tarjontaa. Heinolan kaupan markkinoiden pienuus estää palveluverkon rönsyilemisen ja siksi on tärkeää vahvistaa olemassa olevaa palveluverkkoa sen vahvuuksien kautta.

Hypermarkettien keskittäminen yhteen pisteeseen kaupungissa ei muuta markkinatilannetta keskustan ja muiden kaupan alueiden suhteen. Tähtiniemen vahvistuminen hypermarkettien keskuksena lisää lähinnä näiden kauppojen keskinäistä kilpailua markkinaosuuksista. Kun Tähtiniemessä ei laajenneta keskustakaupan tarjontaa, kaupan palveluverkko pysyy tasapainossa ja keskustan kehittämiseen jää riittävästi edellytyksiä.

Prisman hypermarketin sijoittuminen Tähtiniemeen ei merkittävästi muuta palveluiden saavutettavuutta nykyisestä, koska Prisma sijoittuu K-Citymarketin viereen ja saman kaltaisina toimijoina ne vaikuttavat vain samankaltaisiin asiointikäyttäytymiseen. Osin ne jakavat uudelleen markkinoita, mutta myös mahdollistavat monipuolisemman tarjonnan, mikä vähentää asiointitarvetta Lahden vastaaviin marketteihin. Prisma hanke ei heikennä Heinolan kaupungin kaupapalveluiden tasoa vaan monipuolistaa tarjontaa ja haastaa keskustan kaupapalvelut vahvistamaan tarjontaansa.