

Savonlinnan kaupan palveluverkko vuoteen 2040

LOPPURAPORTTI 12.2.2021



Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinnalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIIJOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

Kannen kuva: Jan Tvrdý 1.7.2020

1. JOHDANTO

Tausta ja tehtävä

- ✓ Kaupunki päivittää parhaillaan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040. Lisäksi kaupungin alueella on vireillä tai tulossa vireille useita asemakaavahankkeita.
- ✓ Edellinen kaupallinen selvitys on laadittu 2009. Selvityksen valmistumisen jälkeen on tapahtunut useita toimintaympäristön muutoksia, jotka vaikuttavat Savonlinnan kaupan toimintaympäristöön. Savonlinnan kaupunki on alueellisesti laajentunut Savonrannan, Punkaharjun ja Kerimäen kuntaliitosten myötä vuosina 2009 ja 2013. Rinnakkaisväylän (VT 14) valmistuminen keskustan pohjoisrannalle 2014 on vaikuttanut erityisesti kaupunkikeskustan asiakasvirtoihin, kuten myös opettajankoulutuksen siirtyminen Joensuuun vuonna 2018. Tulevaisuudessa Savonlinnan kaupalliseen ympäristöön voi vaikuttaa Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistäminen, mahdollisesti vuonna 2022. Näiden lisäksi myös kaupan yleiset kehitystrendit, mm. verkkokaupan kehittyminen, sekä muut maailmanlaajuiset ilmiöt, mm. koronapandemia, on syytä ottaa huomioon kaupallisen palveluverkon kehittämisessä.
- ✓ Tehtävänä oli laatia Savonlinnan kaupan palveluverkkoselvitys, joka on perusteltu kokonaisnäkemys Savonlinnan kaupan kehitysnäkymistä ja kehitystarpeista vuoteen 2040 mennessä. Selvityksen yhteydessä toteutettiin asukaskysely ja yrittäjille suunnattu kysely- ja haastattelututkimus. Asukaskysely toteutettiin sähköisenä kyselynä kaupungin kotisivuilla 1.-30.11.2020. Kyselyyn vastasi yhteensä 422 henkilöä. Kaupan ja palvelualan yrityksille suunnattuun kysely- ja haastattelututkimukseen osallistui 28 yritystä.

Tarkastelualue ja vaikutusalue

- ✓ Tarkastelualueena on ollut Savonlinnan kaupunki. Kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös laajemmalla vaikutusalueella, Savonlinnan seudulla ja valtatie 14 kehityskäytävän vaikutuspiirissä. Toisaalta tarkastelua on kohdennettu Savonlinnan taajama-alueille (Savonlinnan keskustaajama, Savonranta, Kerimäki ja Punkaharju) ja Savonlinnan keskustaajamassa keskeisille kaupan alueille (ydin- ja liikekeskusta, Laitaatsilta, Nojanmaa ja muut alueet).
- ✓ Selvityksessä on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan sekä kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä.

Organisaatio

- ✓ Savonlinnan kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Savonlinnan kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Savonlinnan kaupungilta kaavoituspäällikkö Päivi Behm, tekninen johtaja Kari Tikkanen ja yrityspalvelupäällikkö Juha Turtiainen, Sakke ry:stä toiminnanjohtaja Niina Härkönen sekä Etelä-Savon kauppakamarista Kari Leinonen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä palveluverkkoselvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinnalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

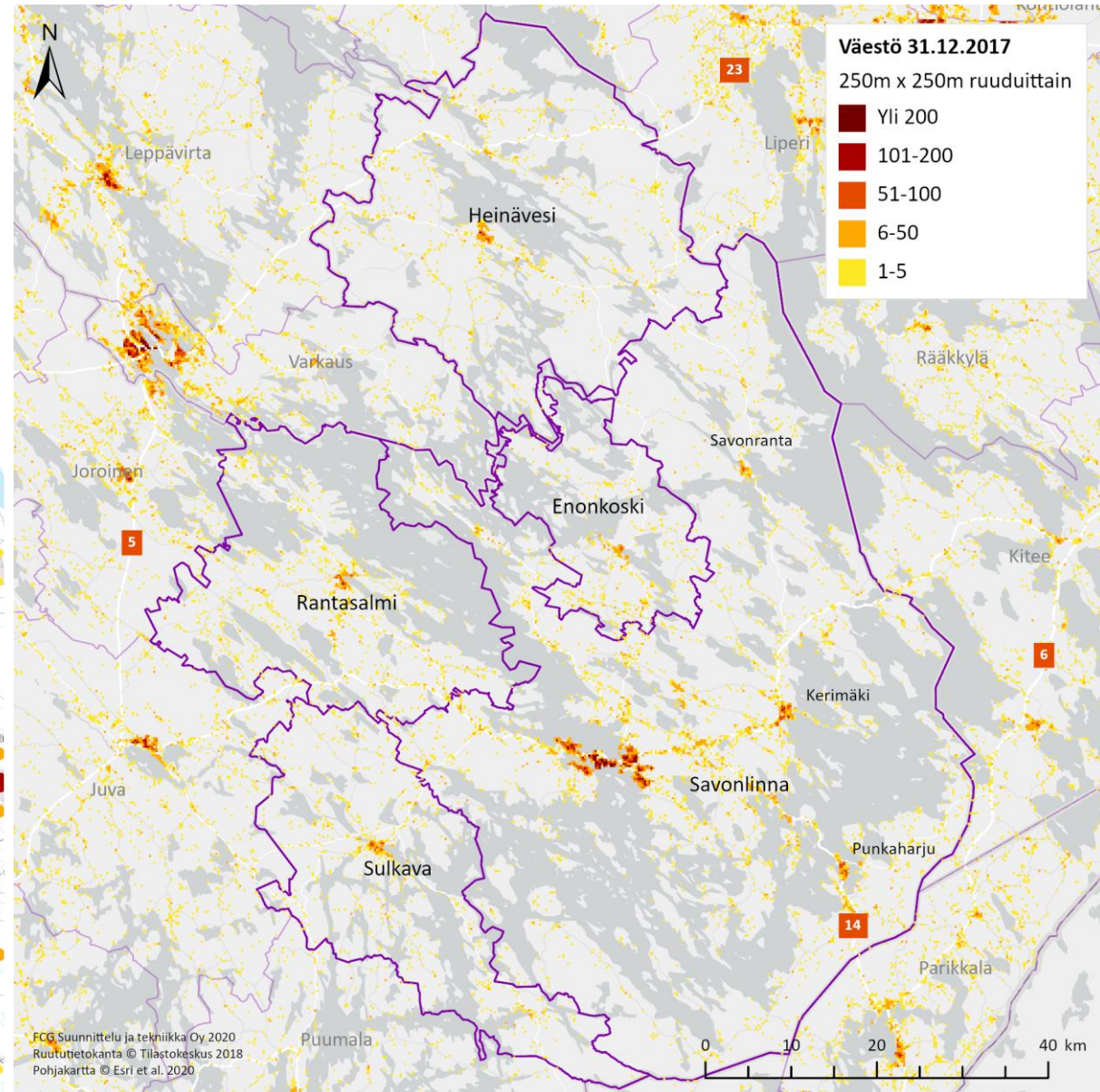
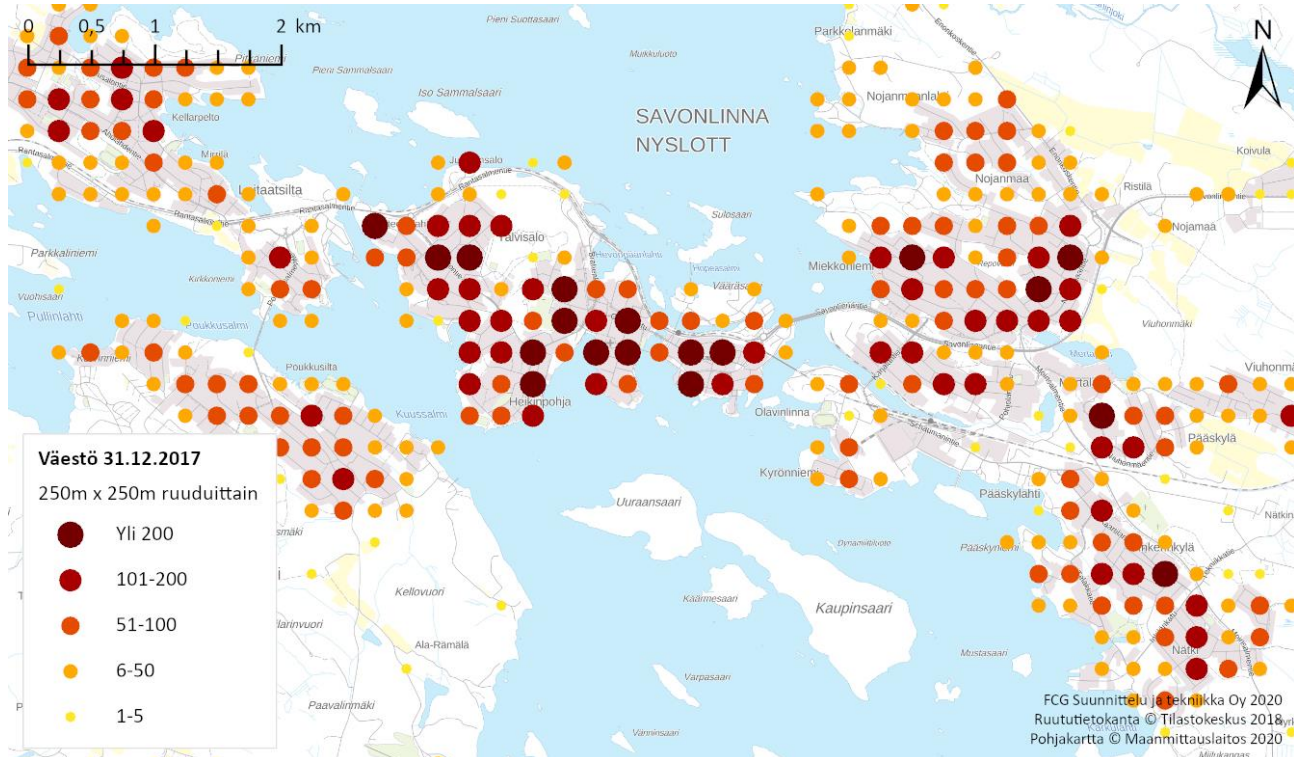
2. YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET

2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

✓ Savonlinnassa oli vuoden 2019 lopussa **32 974 asukasta**. Asukasmäärä on vuosina 2010-2019 vähentynyt 4 085 asukasta (-11%, -1,3 %/vuosi).

	Väestömäärä (31.12.)		Muutos 2010-2019		
	2010	2019	lkm	%	%/vuosi
Savonlinnan kaupunki	37 059	32 974	-4 085	-11,0 %	-1,3 %
Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	49 520	43 512	-6 008	-12,1 %	-1,4 %

¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava



2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Taajama-aste

- ✓ Savonlinnan taajama-aste oli **77,3 %** vuonna 2019. Väestömäärältään suurin taajama oli Savonlinnan keskustaajama, jossa asui vuoden 2019 lopussa 20 681 asukasta (63 % Savonlinnan väestöstä). Savonlinnan taajamat:
 - ✓ Savonlinnan keskustaajama: 20 681 asukasta
 - ✓ Kerimäen kirkonkylä: 2 237 asukasta
 - ✓ Punkasalmi: 1 266 asukasta
 - ✓ Savonrannan kirkonkylä: 401 asukasta
 - ✓ Anttola: 322 asukasta
 - ✓ Tuunaansaari: 210 asukasta

Väestöennuste

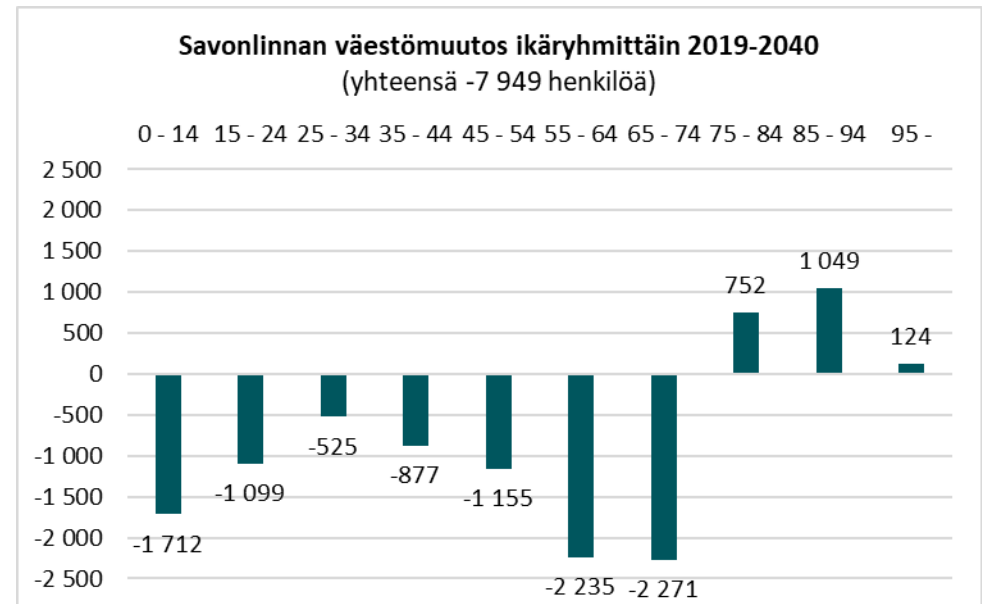
- ✓ Tilastokeskuksen väestöennusteen (2019) mukaan väestömäärän väheneminen jatkuu. Vuosina 2019-2040 väestömäärä vähenee Savonlinnassa noin 7 950 asukasta (-24,1%, -1,3 %/vuosi). Ennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2040 Savonlinnassa noin **25 000 asukasta** ja Savonlinnan seudulla noin 32 800 asukasta.

	Väestöennuste (31.12.)			Muutos 2019-2040		
	2019	2030	2040	lkm	%	%/vuosi
Savonlinnan kaupunki	32 974	28 278	25 025	-7 949	-24,1 %	-1,3 %
Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	43 512	37 122	32 841	-10 671	-24,5 %	-1,3 %

¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

Ikärakenteen muutos

- ✓ Tulevaisuudessa yhä useampi kuluttaja on ikääntynyt ja asuu yksin. Ikärakenteen vanheneminen on yleismaailmallinen ilmiö, mutta korostuu väestöltään vähenevillä alueilla.
- ✓ Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Savonlinnassa **yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy** vuosina 2019-2040, kaikissa muissa ikäryhmissä väestömäärä vähenee.



2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat

Kesämökkien ja vapaa-ajan asukkaiden määrä

- ✓ Savonlinnassa oli vuoden 2019 lopussa **8 492 kesämökkiä**. Kesämökkien määrä on vuosina 2010-2019 lisääntynyt 528 mökkiä (+6,6 %, +0,7 %/vuosi).
- ✓ Savonlinnan kokonaisostovoima lisääntyy Etelä-Savon maakunnan ulkopuolella asuvien mökinomistajien kulutuksen seurauksena. Vuonna 2011 Savonlinnan kesämökeistä 48 % oli Etelä-Savon maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa (Etelä-Savon maakuntaliitto: Vähittäiskaupan kokonaismitoitus, FCG 2013). Mikäli osuus on sama, olisi Savonlinnan vuoden 2019 kesämökeistä Etelä-Savon maakunnan ulkopuolella asuvien omistuksessa noin 4 080 kesämökkiä.
- ✓ Vuonna 2016 valmistuneen Mökkibarometrin mukaan mökkien käyttöaste oli Etelä-Savossa keskimäärin 86 vrk/vuosi. Mikäli oletetaan, että Savonlinnassa on 4 080 ulkomaakuntalaisten omistamaa kesämökkiä, että talouden keskikoko on 1,97 henkilöä (Tilastokeskus: koko maan keskiarvo vuonna 2019) ja että vapaa-ajan asukkaat viiptyvät mökkipaikkakunnalla keskimäärin 86 vuorokautta vuodessa, lisäävät ulkopaikkakuntalaiset vapaa-ajan asukkaat laskennallisesti Savonlinnan kokonaisväestömäärää noin **1 900 asukkaalla**.

	Kesämökit (31.12.)		Muutos 2010-2019		
	2010	2019	lkm	%	%/vuosi
Savonlinnan kaupunki	7 964	8 492	528	6,6 %	0,7 %
Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	14 356	15 374	1 018	7,1 %	0,8 %

¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat

Yöpymisten määrä Savonlinnassa

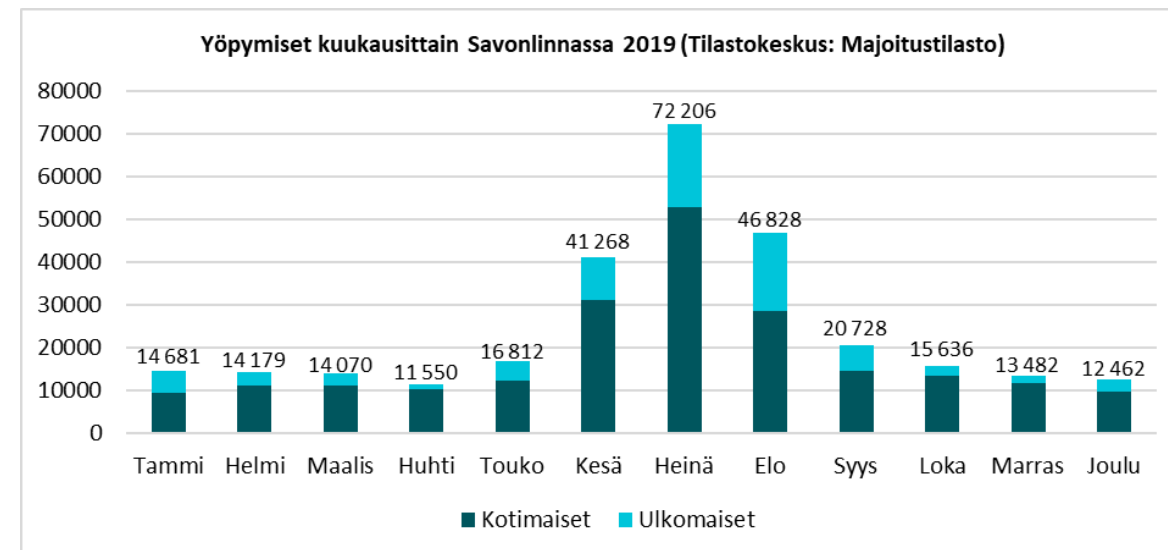
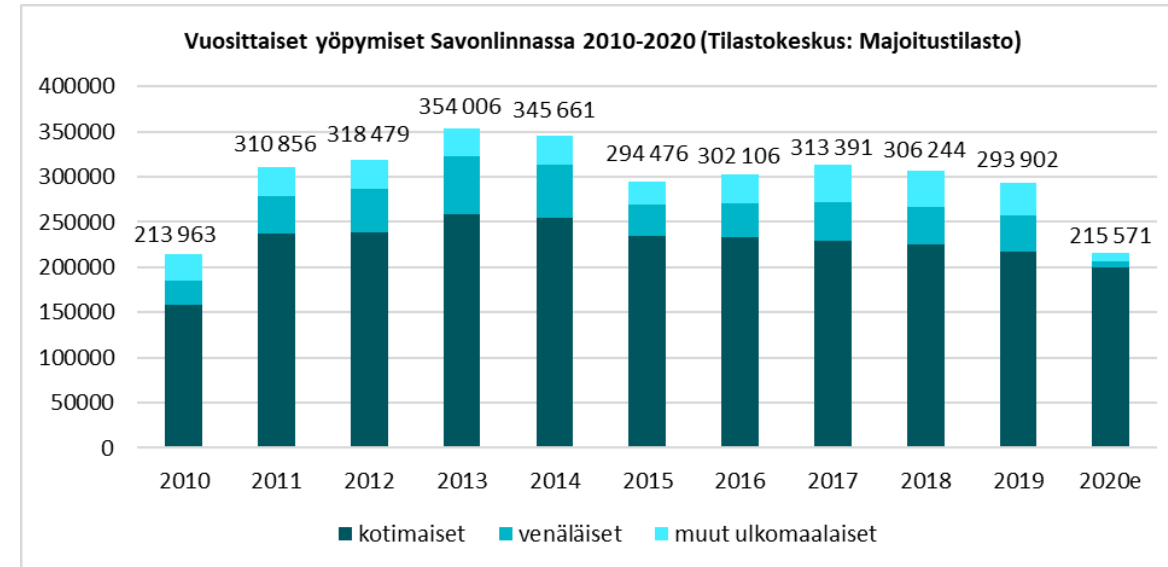
- ✓ Savonlinnassa rekisteröitiin vuonna 2019 yhteensä **293 902 yöpymistä**, joista 216 704 (74 %) oli kotimaisia ja 77 198 (26 %) ulkomaisia yöpymisiä. Ulkomaisia yöpyjiä oli eniten Venäjältä (40 833), Saksasta (12 084), Italiasta (4 259), Sveitsistä (2 530) ja Virossa (2 222).
- ✓ 2010-luvulla Savonlinnan yöpymisten kokonaismäärä oli korkeimmillaan vuonna 2013 (354 006), jolloin myös venäläisten yöpyjien määrä oli suurin (63 929).

Kausivaihtelu

- ✓ Savonlinnan matkailu painottuu vahvasti kesään. Kesä-, heinä- ja elokuun yöpymisten määrä oli vuonna 2019 noin 55 % koko vuoden yöpymisistä.

Vuoden 2020 tilanne

- ✓ Tilastokeskuksen ennakkotietojen Savonlinnassa rekisteröitiin vuonna 2020 yhteensä **215 571 yöpymistä**, joista 199 886 (93 %) oli kotimaisia ja 15 685 (7 %) ulkomaisia yöpymisiä. Ulkomaisia yöpyjiä oli eniten Venäjältä (7 190).
- ✓ Yöpymisten kokonaismäärä väheni Savonlinnassa edellisvuoteen verrattuna 78 331 yöpymistä (-27 %). Koronapandemiasta johtuen erityisesti ulkomaisten yöpymisten määrä väheni merkittävästi, -80 %. Kotimaisten yöpymisten määrä väheni "vain" -8 % ja useista paikkakunnista poiketen heinä- ja elokuussa kotimaisten yöpyjien määrä Savonlinnassa lisääntyi edellisvuoteen verrattuna.

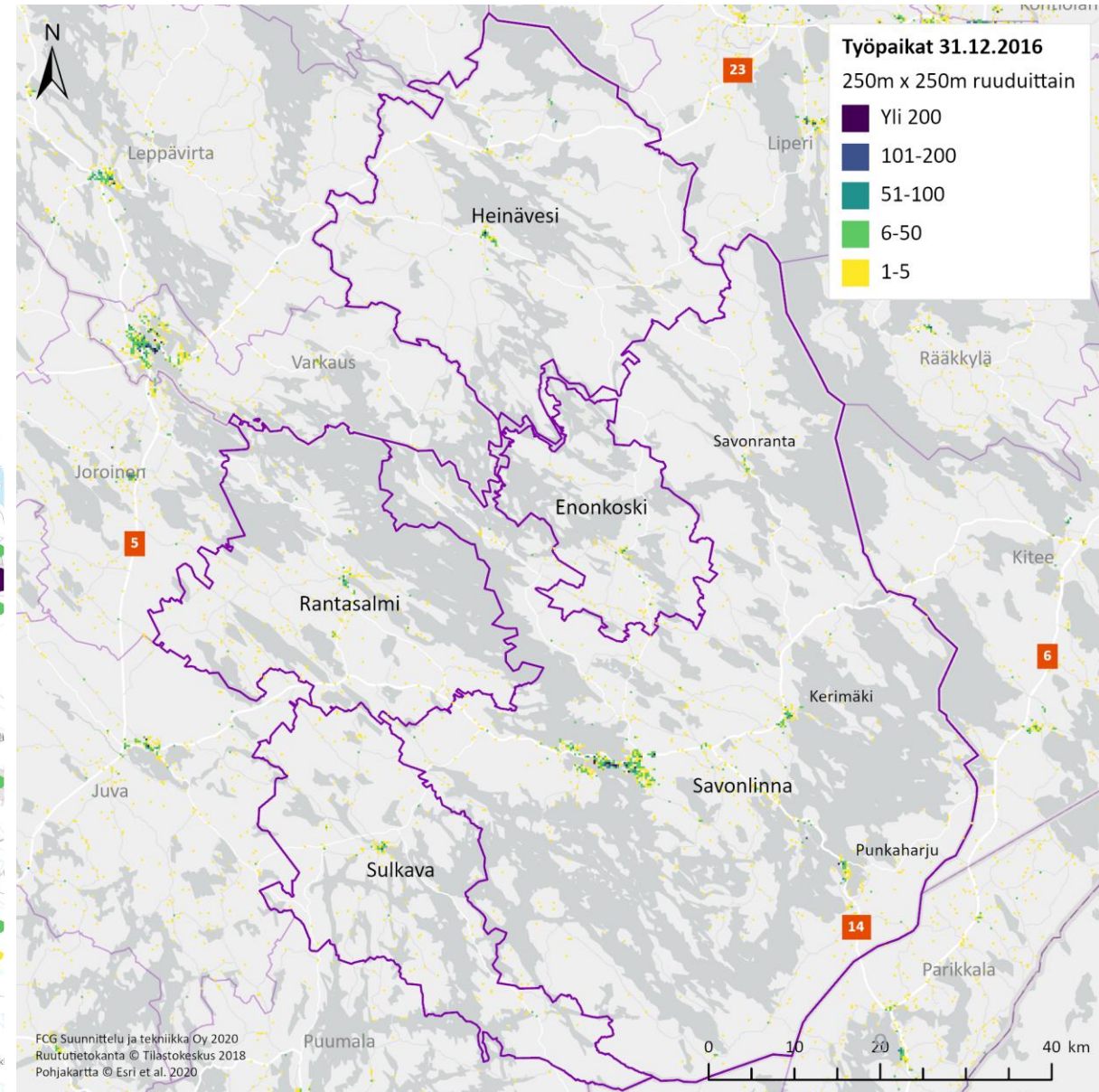
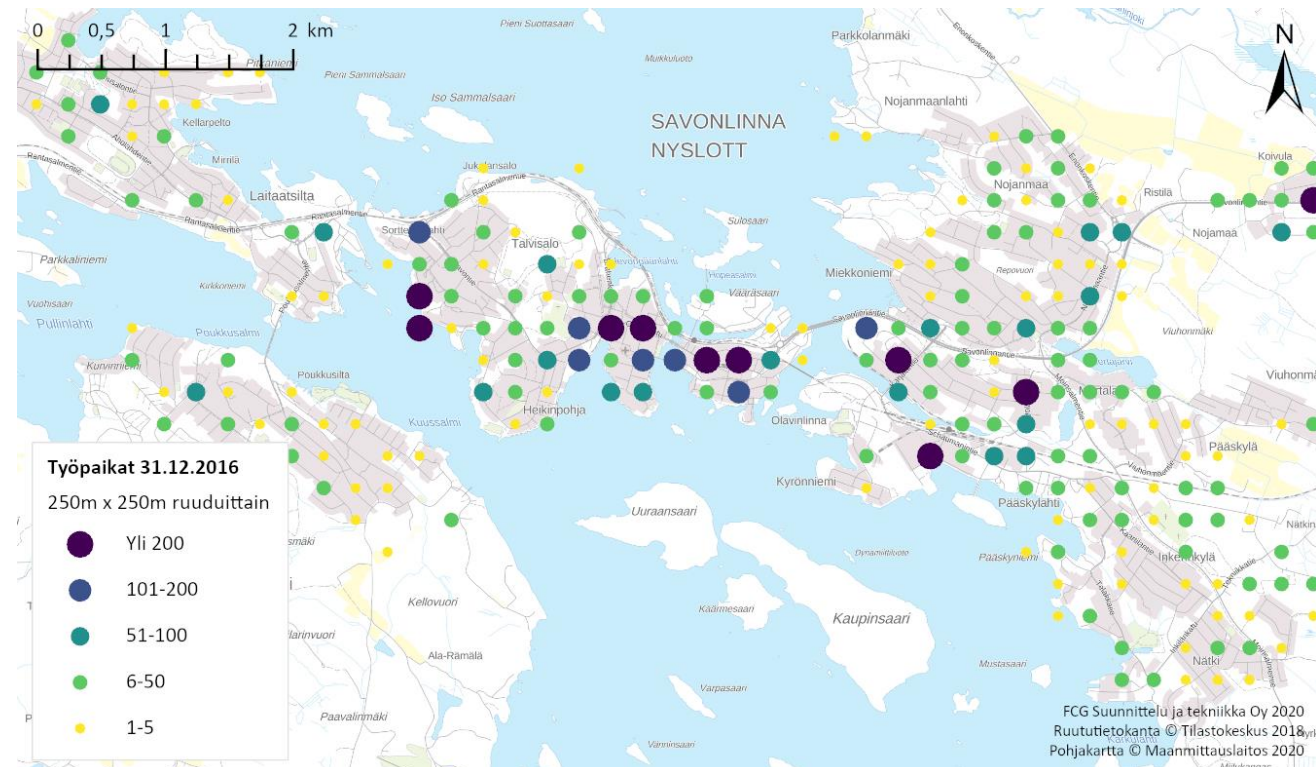


2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

- ✓ Vuonna 2018 Savonlinnassa oli noin **12 529 työpaikkaa**, joka oli noin 80 % Savonlinnan seudun työpaikoista. Savonlinnan työpaikkamäärä on vähentynyt 1 251 työpaikkaa vuosina 2010-2018.

	Työpaikkamäärä		Muutos 2010-2018		
	2010	2018	lkm	%	%/vuosi
Savonlinnan kaupunki	13 780	12 529	-1 251	-9,1 %	-1,2 %
Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	17 614	15 739	-1 875	-10,6 %	-1,4 %

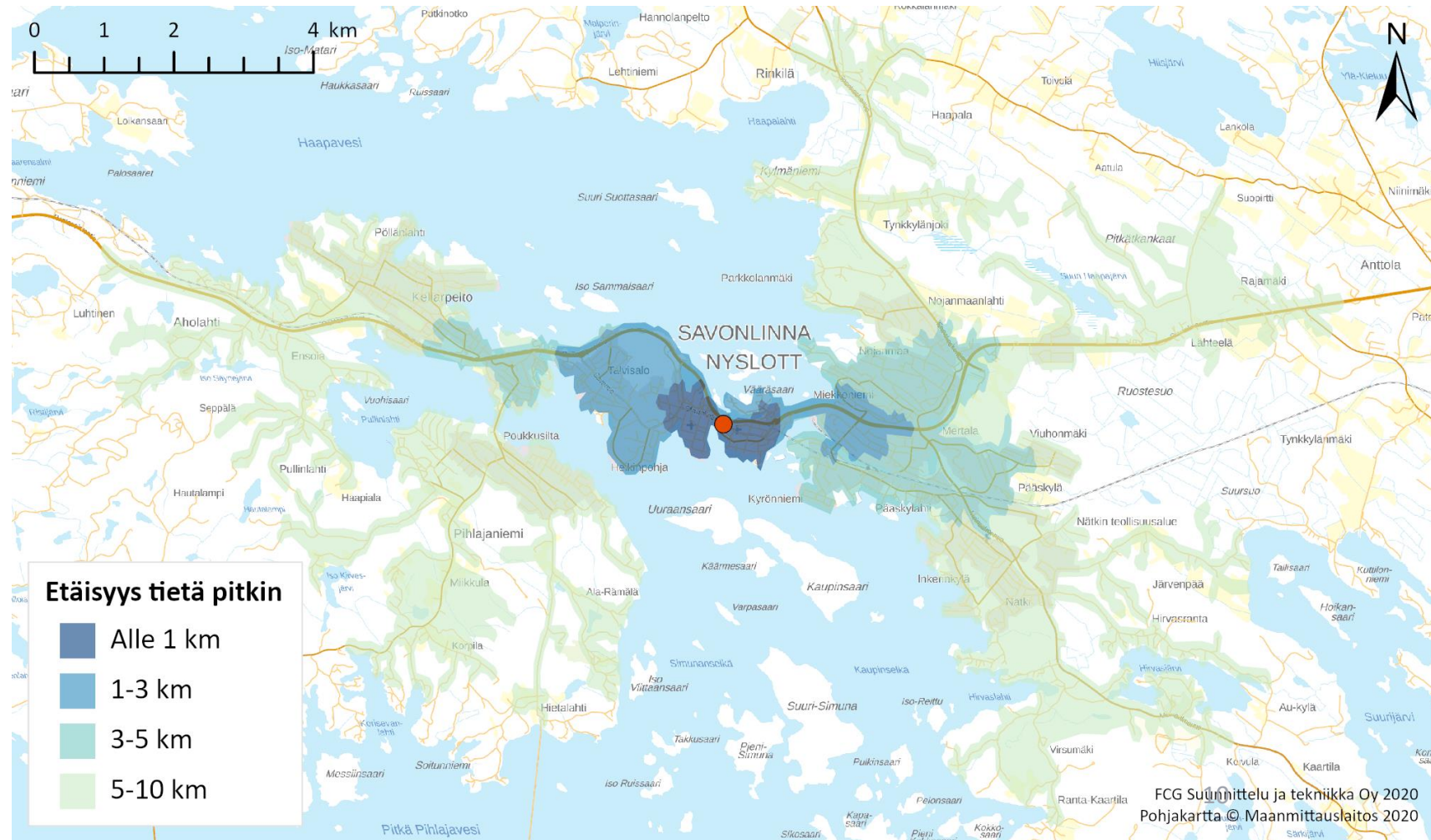
¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava



2.4. Savonlinnan keskustan saavutettavuus

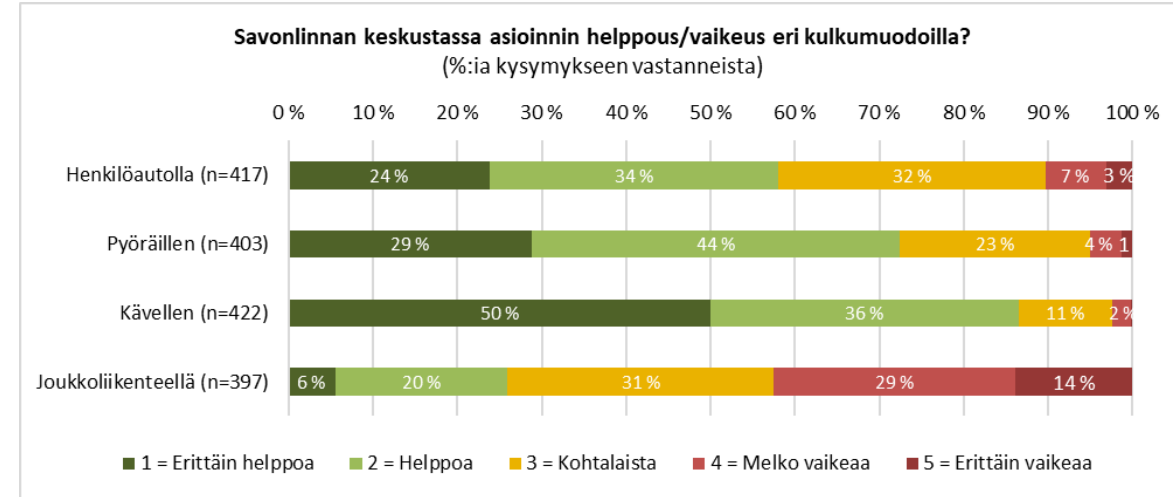
- ✓ Saavutettavuutta on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyyksien avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä Savonlinnan keskustasta on noin 8 420 asukasta (24 % Savonlinnan väestöstä) ja noin 4 180 työpaikkaa (32 % Savonlinnan työpaikoista).

Etäisyys tietä pitkin (km)	Asukkaat	Työpaikat
0-1 kilometriä	3 650	2 820
0-3 kilometriä	8 420	4 180
0-5 kilometriä	13 130	6 050
0-10 kilometriä	21 200	7 430



2.4. Savonlinnan keskustan saavutettavuus

- ✓ Selvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn vastanneiden savonlinnalaisten mukaan keskustassa asioinnin koetaan olevan helpointa kävellessä:
 - ✓ **Henkilöautolla** asioinnin Savonlinnan keskustassa kokee helpoksi tai erittäin helpoksi 58 % ja melko tai erittäin vaikeaksi 10 % vastanneista.
 - ✓ **Pyöräillen** asioinnin Savonlinnan keskustassa kokee helpoksi tai erittäin helpoksi 73 % ja melko tai erittäin vaikeaksi 5 % vastanneista.
 - ✓ **Kävellessä** asioinnin Savonlinnan keskustassa kokee helpoksi tai erittäin helpoksi 86 % ja melko tai erittäin vaikeaksi 2 % vastanneista.
 - ✓ **Joukkoliikenteellä** asioinnin Savonlinnan keskustassa kokee helpoksi tai erittäin helpoksi 26 % ja melko tai erittäin vaikeaksi 43 % vastanneista.
- ✓ **Pysäköinnin toimivuuden** Savonlinnan keskustassa arvioi hyväksi tai erittäin hyväksi 38 % ja huonoksi tai erittäin huonoksi 24 % asukaskyselyyn vastanneista. Pysäköinnin kannalta **hankalina paikkoina** Savonlinnan keskustassa mainittiin: koko keskustan alue erityisesti kesäaikana, torin ja sataman ympäristö, Olavinkatu, Kirkkokatu, Puistokatu, Linnankatu, Linnan alue ja vanha kaupunki, keskussairaalan alue sekä Sokoksen pysäköintialue.



- ✓ **Asukkaiden esittämiä toimenpiteitä pysäköinnin toimivuuden parantamiseksi?**
 - ✓ Ilmainen pysäköinti tai hintojen alentaminen
 - ✓ Pysäköintipaikkojen lisääminen
 - ✓ Pysäköintiajan pidentäminen
 - ✓ Vapaa pysäköinti (ilmainen ja aikarajoittamaton)
 - ✓ Uusi pysäköintialue esim. keskustaan, Kirkkopuiston kentälle, Savolan alueelle
 - ✓ Pysäköintihalli esim. keskustaan, Kirkkopuiston alle
 - ✓ Nykyisten pysäköintialueiden laajentaminen, esim. Sokoksen pysäköintialue
 - ✓ Kaikki paikat kiekoppaikoiksi, pysäköintimittarit pois
 - ✓ Pysäköintiruutujen suurentaminen
 - ✓ Opastuksen parantaminen
 - ✓ Osa kaduista yksisuuntaisiksi
 - ✓ Pysäköintikielto osalle kaduista

Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

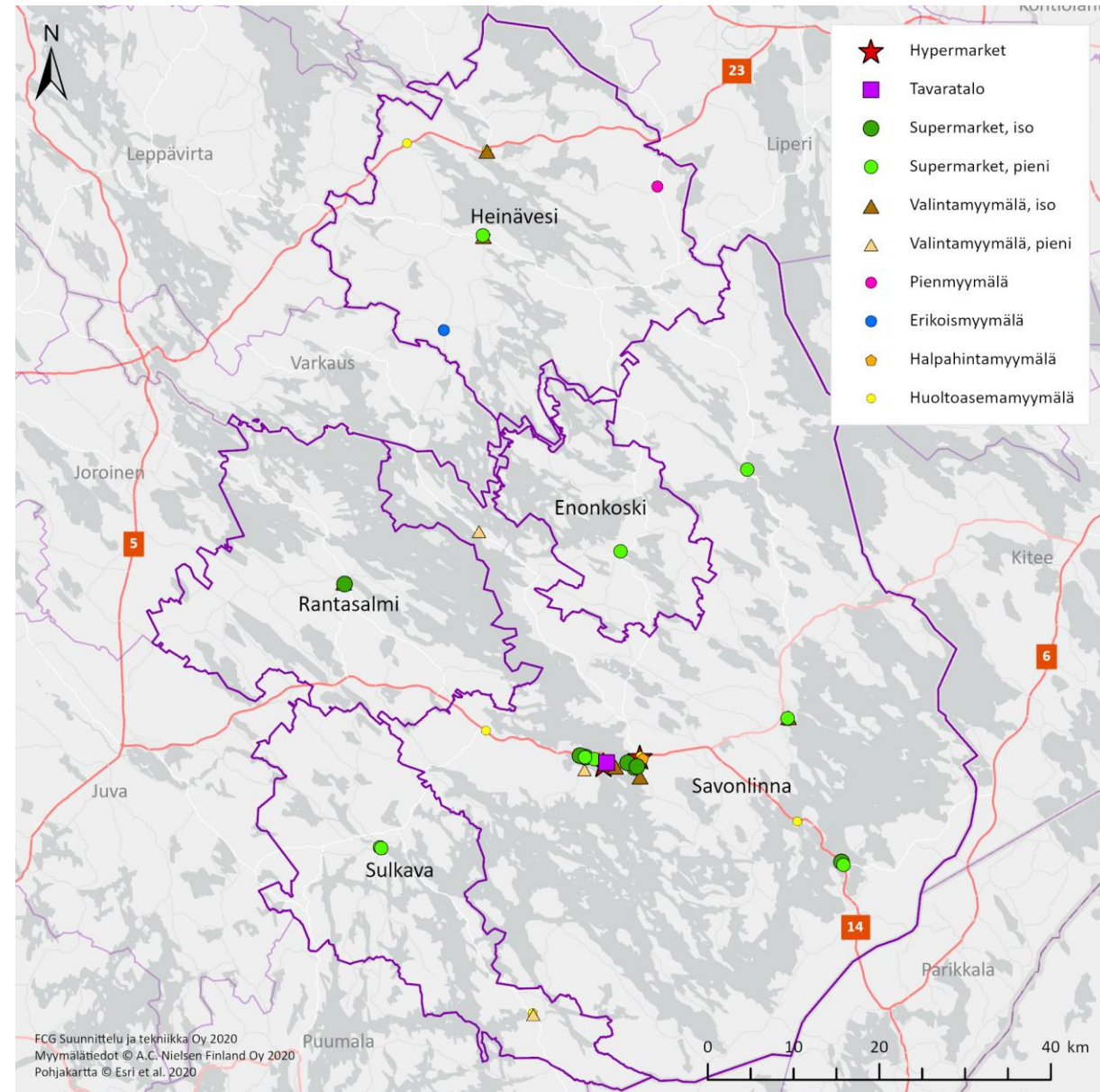
3. KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE

3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko

- ✓ A.C.Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2019 lopussa Savonlinnassa oli **35 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joka on 64 % Savonlinnan vaikutusalueen päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä.
- ✓ Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Savonlinnassa oli eniten isoja supermarketteja (7), huoltoasemamyymälöitä (7) ja pieniä supermarketteja (5).
- ✓ Savonlinnan vaikutusalueella muissa kunnissa oli eniten huoltoasemamyymälöitä (6), pieniä supermarketteja (4), isoja valintamyymälöitä (3) ja halpahintamyymälöitä (3).

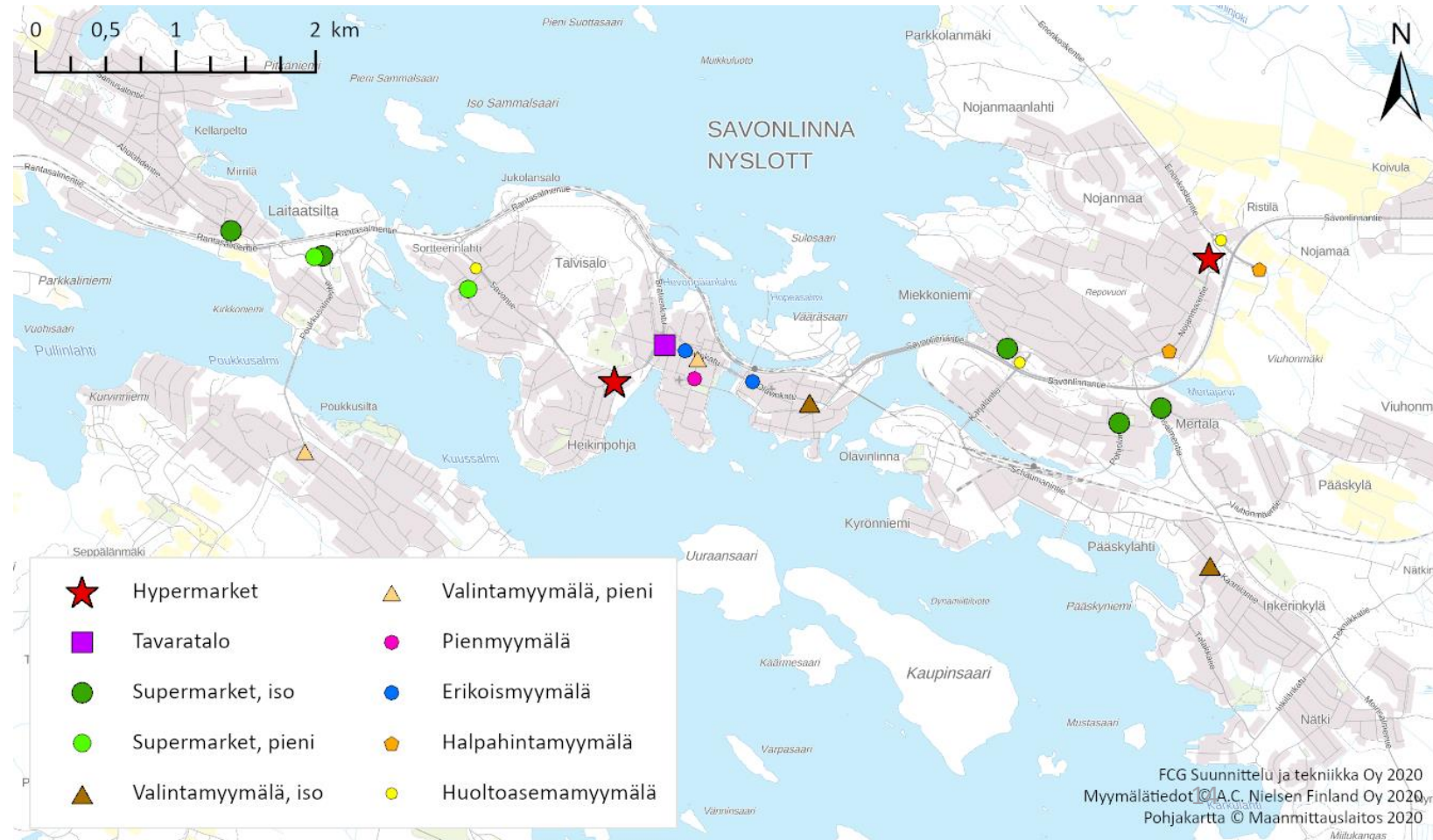
Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2019 lopussa	Savonlinnan keskustaajama	Savonlinnan kaupunki	Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾
Hypermarket (>2 500 m ²)	2	2	2
Tavaratalo (>1 000 m ²)	1	1	1
Supermarket, iso (>1 000 m ²)	6	7	8
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	2	5	9
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	2	3	6
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	2	3	4
Pienmyymälä (<100 m ²)	1	1	2
Erikoismyymälä ym.	3	3	4
Halpahintamyymälä	2	3	6
Huoltoasemamyymälä	3	7	13
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	24	35	55

¹⁾ Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava



3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko

- ✓ Savonlinnan keskustaajaman alueella toimi vuoden 2019 lopussa **24 päivittäistavaroita myyvää myymälää** (69 % Savonlinnan kaikista päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä). Pinta-alaltaan suurimmat myymälät (hypermarketit ja isot supermarketit) toimivat pääosin keskustaajaman alueella: Prisma Nojanmaan alueella ydinkeskustan itäpuolella ja K-Citymarket Kirkkolahden alueella ydinkeskustan itäpuolella, keskustan välittämässä läheisyydessä.



3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko

- ✓ Savonlinnan päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vuosina 2012-2019 **vähentynyt 4 myymälää**, isojen valintamyymälöiden, pienmyymälöiden ja erikoismyymälöiden määrä on vähentynyt, kun taas supermarket-kokoluokan myymälöiden määrä on lisääntynyt.

Päivittäistavaramyymälät	2012	2019	Muutos 2012-19
Hypermarket (>2 500 m ²)	2	2	0
Tavaratalo (>1 000 m ²)	1	1	0
Supermarket, iso (>1 000 m ²)	5	7	2
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	4	5	1
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	5	3	-2
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	3	3	0
Pienmyymälä (<100 m ²)	4	1	-3
Erikoismyymälä ym.	5	3	-2
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	29	25	-4

- ✓ **Asukaskyselyyn** vastanneet savonlinalaiset ovat tyytyväisiä Savonlinnan ruokakauppojen palvelutarjontaan. Palvelutarjontaan oli erittäin tyytyväisiä 38 % vastaajista ja melko tyytyväisiä 57 % vastaajista. Vastaajista 5 % ilmoitti, että Savonlinnan ruokakauppojen palvelutarjonta vastaa huonosti tai ei lainkaan omiin tarpeisiin.
- ✓ Tärkeimmät ruokakaupan valintaperusteet ovat kyselyyn vastanneiden mukaan myymälän sijainti lähellä kotia, laaja tuotevalikoima ja edullinen hintataso.

3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko

- ✓ Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Savonlinnassa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **151 erikoiskaupan toimipaikkaa**, joista 60 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla ja 91 ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla. Seututasolla erikoiskauppa on keskittynyt Savonlinnaan: seudun erikoiskaupan toimipaikoista 82 % toimii Savonlinnassa.
- ✓ Savonlinnassa on tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarjontaa mm. rauta- ja rakennustarvikkeiden kaupassa, kodinkonekaupassa, huonekalukaupassa, veneiden ja veneilytarvikkeiden kaupassa sekä puutarha-alan kaupassa. Autokaupassa tarjontaa on henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen, moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupassa. Muun erikoiskaupan tarjontaa on mm. alkoholin, lääkkeiden ja terveydenhoitotarvikkeiden kaupassa, muotikaupassa, soittimien ja musiikkitarvikkeiden kaupassa, urheiluvälineiden kaupassa, kukkakaupassa, lemmikkieläinten ja niiden ruokien ja tarvikkeiden kaupassa, kultasepänteosten ja kellojen kaupassa sekä optisen alan kaupassa. Kenkäkaupan tarjontaa ei ole tällä hetkellä Savonlinnassa lainkaan.
- ✓ Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Savonlinnassa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **295 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**. Majoituspalvelujen toimipaikoista 5 kpl oli hotelleja ja 24 kpl motelleja, lomakyliä ja muita majoituspalveluja. Ravitsemispalveluista 32 kpl oli ravintoloita, 24 kpl kahvila-ravintoloita ja 33 kpl muita ravitsemispalveluita.

Erikoiskaupan toimipaikat 2018	Savonlinnan kaupunki	Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾
Alkot, apteekit ym.	14	21
Muotikauppa	19	21
Tietotekninen kauppa	5	6
Muu erikoiskauppa	53	62
Rautakauppa	9	12
Kodinkonekauppa	6	8
Huonekalukauppa	5	6
Muu tilaa vaativa kauppa	4	4
Autokauppa	24	27
Polttoaineen myynti	12	18
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	151	185

¹⁾ Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

Kaupallisten palvelujen toimipaikat 2018	Savonlinnan kaupunki	Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾
Majoituspalvelut (tol 55)	29	57
Ravitsemispalvelut (tol 56)	89	106
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	42	48
Muu palvelutoiminta (tol S)	135	172
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	295	383

¹⁾ Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko

- ✓ Savonlinnan erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä on vuosina 2012-2018 **vähentynyt 9 myymälää**, erityisesti ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt paljon (-15 toimipaikkaa).

Savonlinnan erikoiskaupan toimipaikat	2012	2018	Muutos 2012-18
Alkot, apteekit ym.	11	14	3
Muotikauppa	21	19	-2
Tietotekninen kauppa	6	5	-1
Muu erikoiskauppa	65	53	-12
Rautakauppa	8	9	1
Kodinkonekauppa	6	6	0
Huonekalukauppa	6	5	-1
Muu tilaa vaativa kauppa	4	4	0
Autokauppa	26	24	-2
Polttoaineen myynti	7	12	5
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	160	151	-9

- ✓ Savonlinnan kaupallisten palvelujen toimipaikkojen kokonaismäärä on vuosina 2012-2018 **lisääntynyt 65 toimipaikkaa**. Majoituspalvelujen toimipaikat ovat lisääntyneet 19 toimipaikkaa, muun palvelutoiminnan toimipaikat 19 toimipaikkaa, ravitsemispalvelujen toimipaikat 16 ja kulttuuri-, urheilu- ja virkistyspalvelujen toimipaikat 11 toimipaikkaa.

Kaupallisten palvelujen toimipaikat	2012	2018	Muutos 2012-18
Majoituspalvelut (tol 55)	10	29	19
Ravitsemispalvelut (tol 56)	73	89	16
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	31	42	11
Muu palvelutoiminta (tol S)	116	135	19
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	230	295	65

- ✓ **Asukaskyselyyn** vastanneet savonlinnalaiset eivät ole kaikilta osin tyytyväisiä Savonlinnan keskustan erikoiskaupan palvelutarjontaan. Erikoiskaupan palvelutarjontaan oli erittäin tyytyväisiä 4 % vastaajista ja melko tyytyväisiä 39 % vastaajista. Vastaajista 49 % ilmoitti, että Savonlinnan keskustan erikoiskaupan palvelutarjonta vastaa huonosti omiin tarpeisiin ja 8 % etteivät erikoiskaupan palvelut vastaa lainkaan omia tarpeita.
- ✓ Tärkeimmät erikoiskaupan valintaperusteet ovat kyselyyn vastanneiden mukaan laaja tuotevalikoima, hyvä asiakaspalvelu, korkealaatuiset tuotteet ja hyvä sijainti.

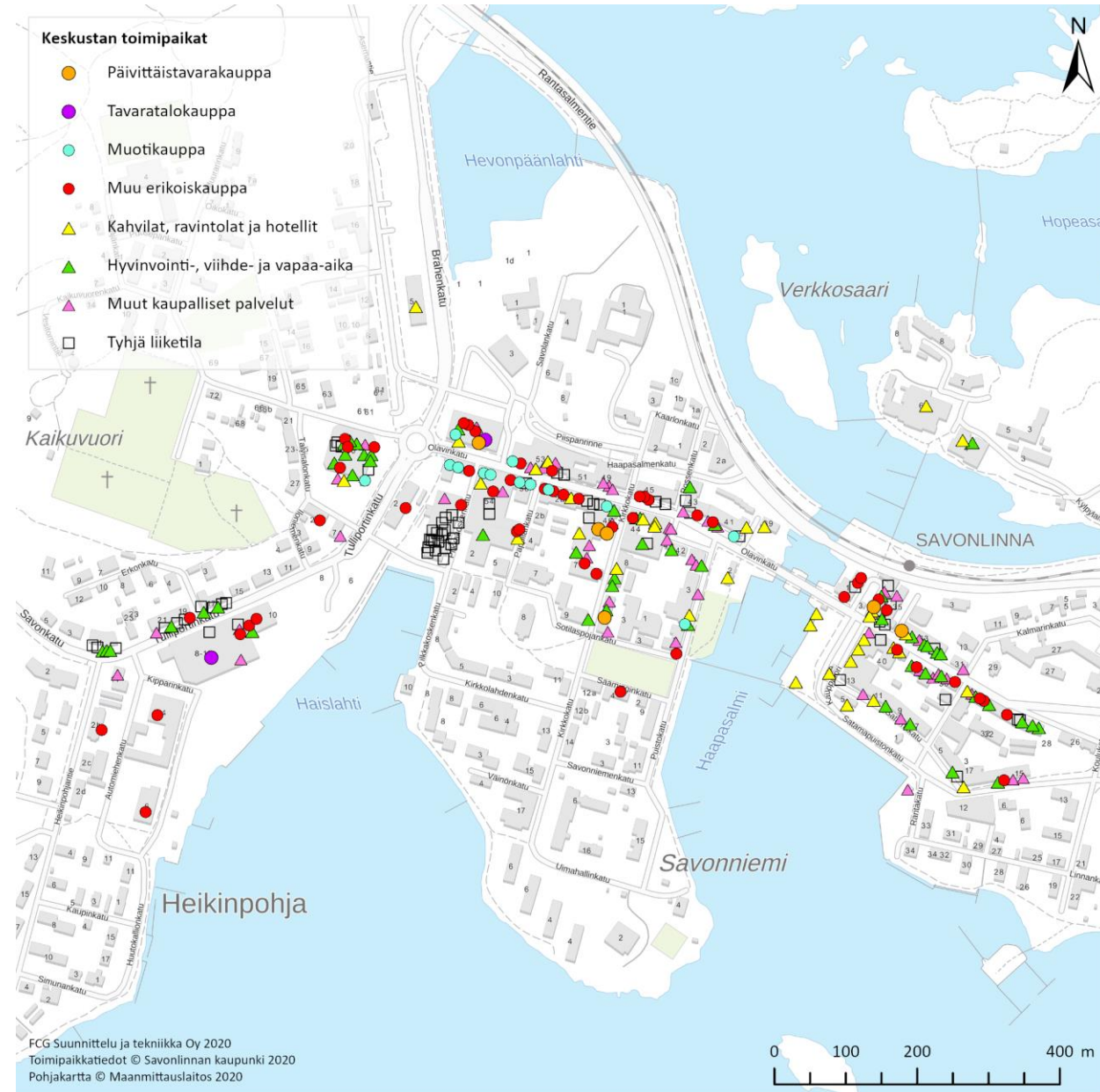
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistyspalveluiden toimialaan (R) kuuluvat muun muassa museoiden toiminta, kasvitieteellisten puutarhojen ja eläintarhojen toiminta, kuntokeskusten toiminta sekä huvi- ja teemapuistojen toiminta.

Muun palvelutoiminnan toimialaan (S) kuuluvat muun muassa henkilökohtaisten ja kotitaloustavaroiden korjaukset, pesulapalvelut, parturit ja kampaamot, kauneudenhoitopalvelut, kylpylät ja saunat sekä muut henkilökohtaiset palvelut.

3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne

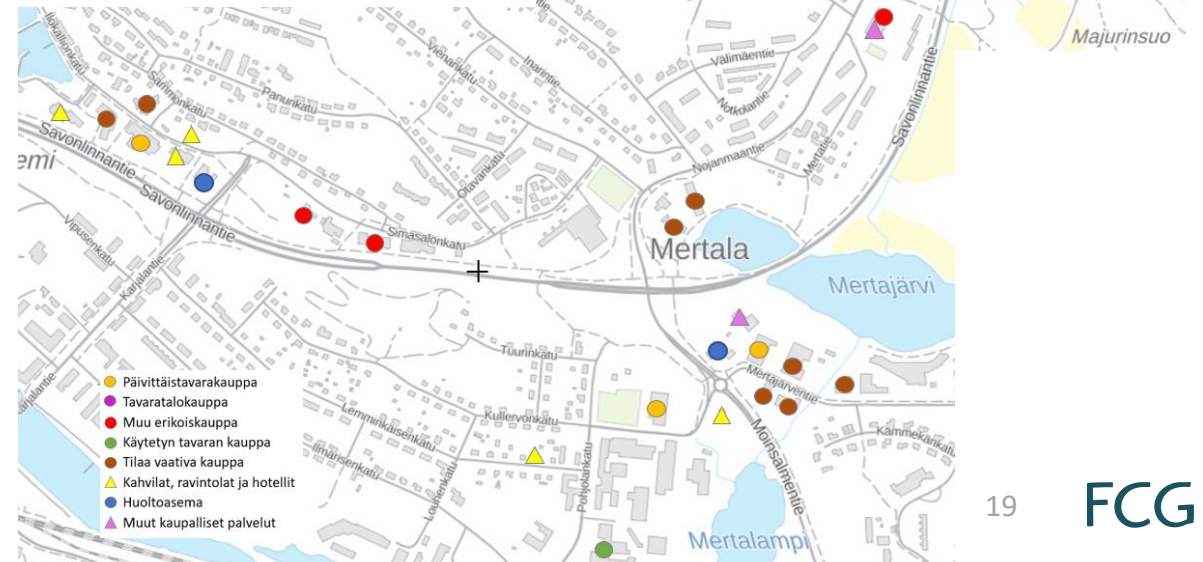
- ✓ Savonlinnan ydinkeskustan alueella oli vuodenvaihteessa 2019/2020 yhteensä **78 vähittäiskaupan toimipaikkaa**, joka on noin 52 % kaikista Savonlinnan vähittäiskaupan toimipaikoista. Savonlinnan ydinkeskustassa oli **140 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**, joka on noin 59 % kaikista Savonlinnan kaupallisten palvelujen toimipaikoista. (Savonlinnan kaupungin Elinvoimalaskennan tulokset 2020)
- ✓ Sisustaminen ja kodin tarvikkeet ovat tyypillisin keskustan kaupan toimiala ja kauneus- ja hyvinvointipalvelut suurin palvelutoimiala. (Savonlinnan kaupungin Elinvoimalaskennan tulokset 2020). Kaupallinen toiminta sijoittuu pääosin Olavinkadun ja sen poikkikatujen varsille: kaupan toimipaikat Olavinkadun länsipäähän. Olavinkadun itäpäässä painopiste on kaupallisissa palveluissa.
- ✓ Ydinkeskustassa on myös huomattava määrä tyhjiä liiketiloja, mm. Kauppallinnan kiinteistö kokonaisuudessaan ydinkeskustan länsiosassa (1/2021).

PÄÄTOIMIALAT	12/2019	01/2020	Muutos
Muoti ja asusteet	17	15	-2
Kauneuden ja terveyden tuotteet	10	11	1
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	24	25	1
Vapaa-aika	13	12	-1
Päivittäistavarat	7	7	0
Tavaratalot, hypermarketit	2	2	0
Muut liikkeet	4	3	-1
KAUPPA YHTEENSÄ	77	75	-2
Kahvilat ja ravintolat	38	33	-5
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	50	49	-1
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	4	3	-1
Kaupalliset palvelut (muut)	38	48	10
Hotellit	3	3	0
PALVELUT YHTEENÄ	133	136	3
Remontissa	2	1	-1
Tyhjä	63	58	-5
KAIKKI YHTEENSÄ	275	270	-5



3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne

- ✓ Nojanmaan alue
 - ✓ Savonlinnantien ja Enonkoskentien risteuksen tuntumassa sijaitsevat Prisma, Tokmanni, Carlson ja K-Rauta. Risteyksestä pohjoisen suuntaan Enonkoskentien varteen on sijoittunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa (mm. autokauppa, maatalouskauppa ja rengaskauppa).
- ✓ Mertalan alue
 - ✓ Mertalan alueella on kaksi päivittäistavaramyymälää, tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä ja muutama kaupallinen palvelu. Mertalan alueelta keskustan suuntaan on Miekkoniemen alue, jossa toimii Lidl, tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä sekä kaupallisia palveluja.
- ✓ Laitaatsillan alue
 - ✓ Laitaatsillan alueella, valtatie 14 varressa toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (K-supermarket ja Lidl), ABC sekä muutama erikoiskaupan palvelu.



3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntiteho

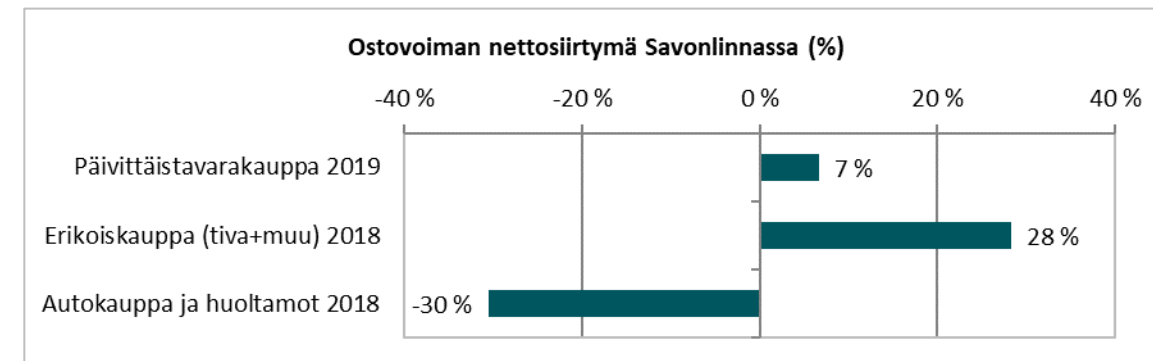
- ✓ PT-myyntialaa asukasta kohti oli vuoden 2019 lopussa Savonlinnassa (indeksi 123) ja Savonlinnan keskustaajaman alueella (indeksi 157) enemmän kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).
- ✓ PT-myynti/asukas on Savonlinnassa (indeksi 115) ja Savonlinnan keskustaajaman alueella (indeksi 149) suurempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).
- ✓ PT-myyntitehokkuus on Savonlinnassa (indeksi 93) ja Savonlinnan keskustaajaman alueella (indeksi 95) jonkin verran alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).
- ✓ *A.C.Nielsen Finland Oy*

Ostovoiman siirtymät

- ✓ Päivittäistavarakaupan palvelut ovat Savonlinnassa vetovoimaiset: ostovoiman nettosiirtymä (myynnin ja ostovoiman erotus) on positiivinen, +7 % (2019)
- ✓ Erikoiskaupan (tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) palvelut ovat vetovoimaiset ja vetävät asiakkaita myös kaupungin ulkopuolelta: ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, +28 % (2018)
- ✓ Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa Savonlinnan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää: ostovoiman nettosiirtymä on negatiivinen, -30 % (2018)
- ✓ *A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus*

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ² /vuosi
Savonlinnan keskustaajama	157	149	95
Savonlinnan kaupunki	123	115	93
Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	122	110	91
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

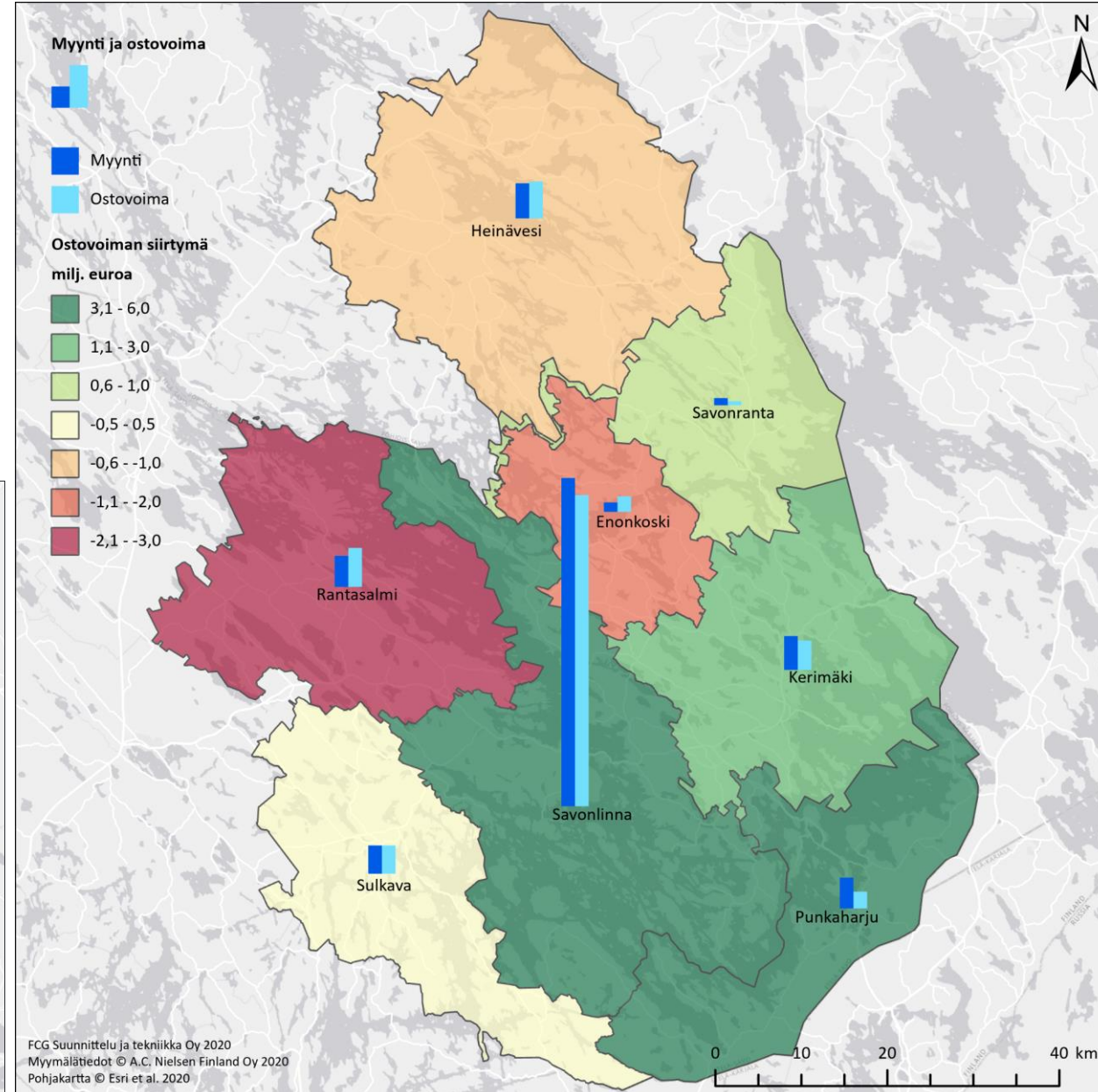
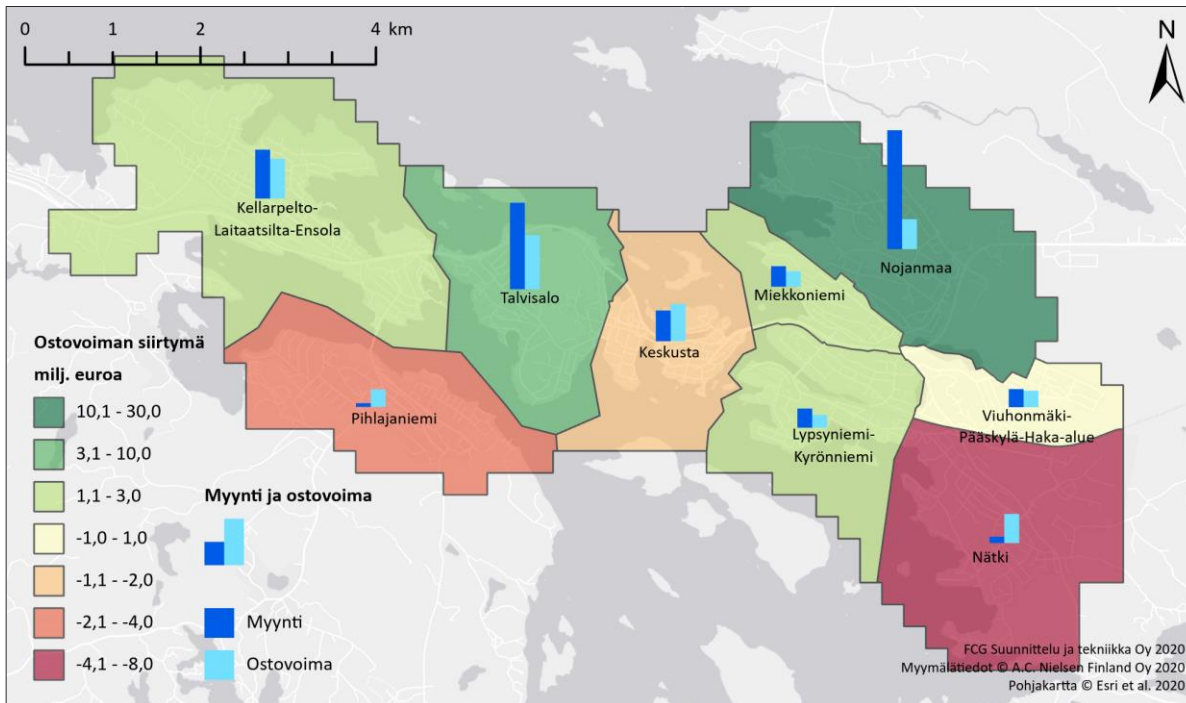
¹⁾ *Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava*



3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

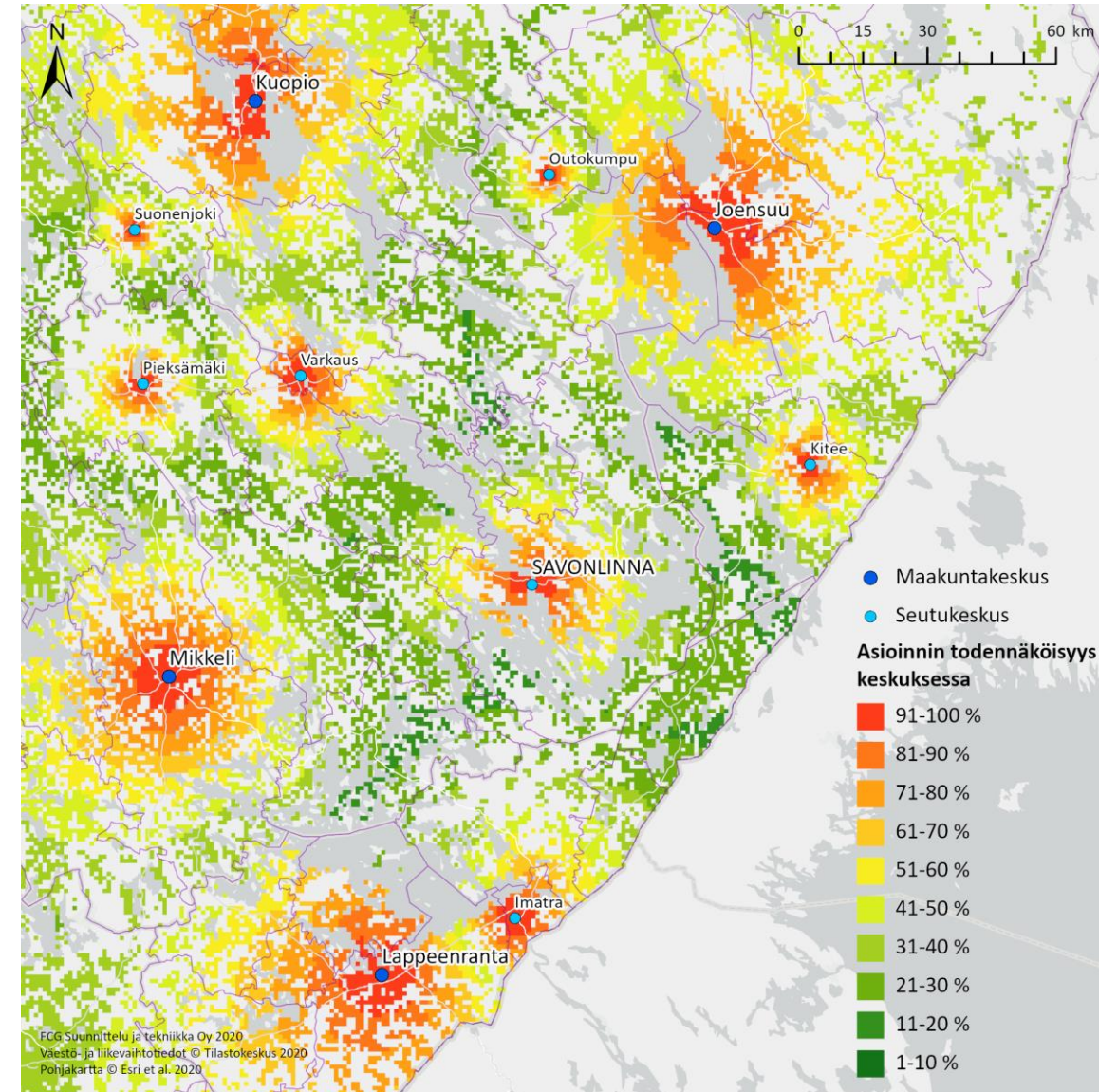
Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä

- ✓ Kuntatasolla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (€) on Savonlinnan alueella positiivinen ja Enonkoskella, Heinävedellä ja Rantasalmella negatiivinen. Sulkavalla päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa.
- ✓ Savonlinnan keskustaajaman alueella suurimmat euromääräiset päivittäistavarakaupan positiiviset ostovoiman siirtymät ovat Nojanmaan ja Talvisalon osa-alueilla, joilla sijaitsevat hypermarketit. Suurin negatiivinen ostovoiman siirtymä on Nätkin alueella. Myös Keskustan osa-alueella päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä on jonkin verran negatiivinen.



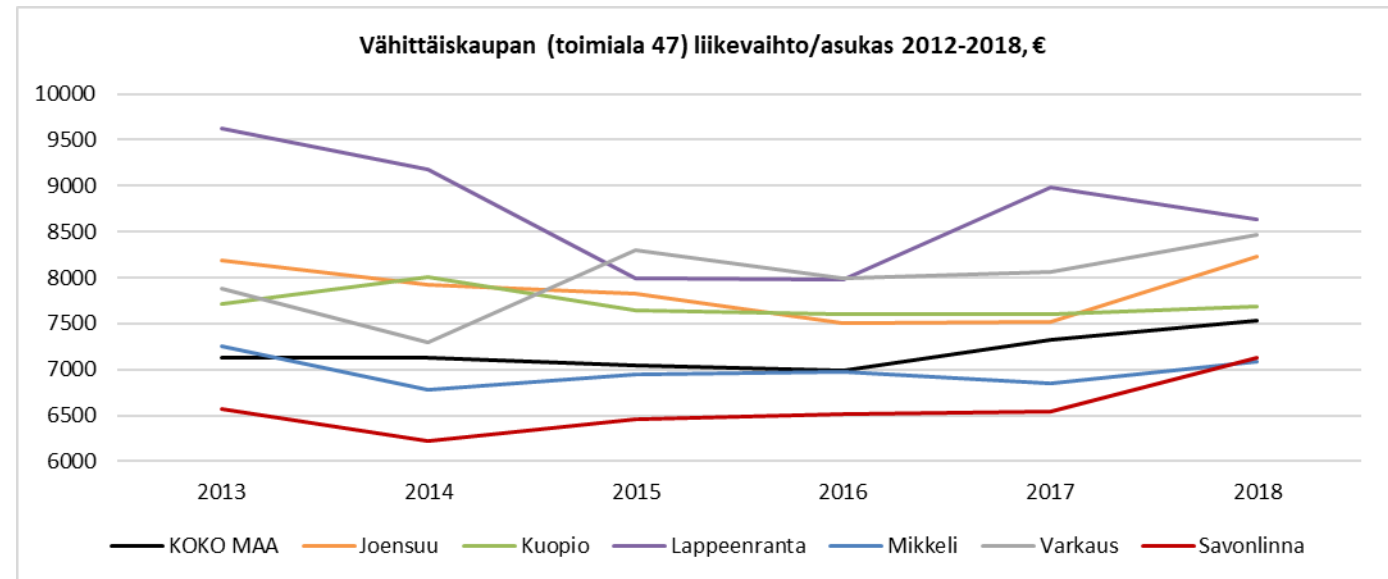
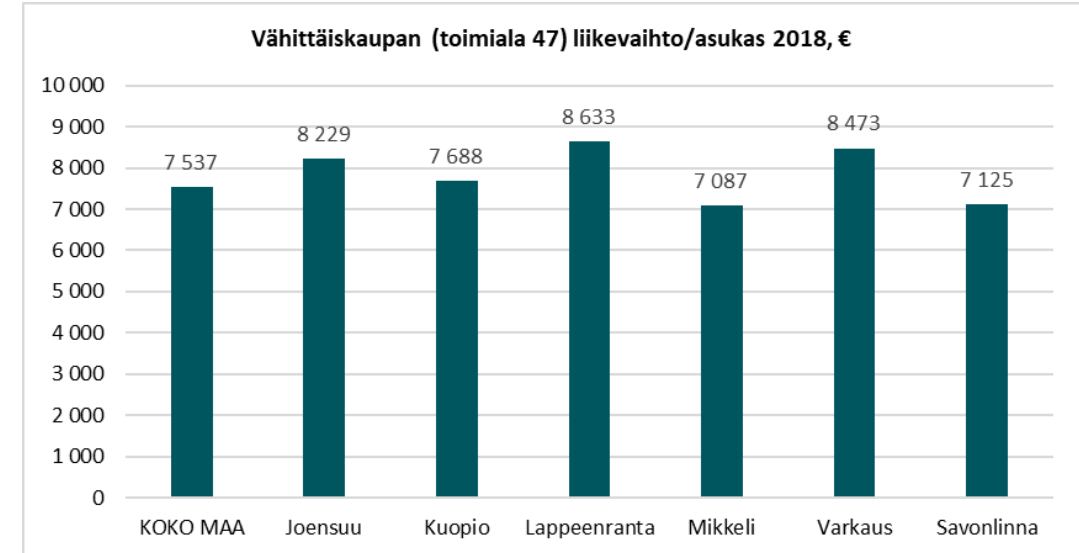
3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima

- ✓ Savonlinnan kaupallista vetovoimaa suhteessa maakunta- ja seutukeskuksiin on mallinnettu **Huffin vetovoimamallin avulla**. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietyssä ruudussa asuvat henkilöt asioivat tarkasteltavina olevissa keskuksissa, kun henkilöllä on valittavanaan useita vaihtoehtoisia ja palvelutarjonnaltaan erikokoisia keskuksia.
- ✓ Vetovoimamallin lähtökohtana on etäisyys (matka-aika tai etäisyys kilometreissä) henkilön kotoa eri keskuksiin sekä keskuskohtainen ns. houkuttelevuustekijä. Keskusten houkuttelevuutta voidaan kuvata esim. keskuksen vähittäiskaupan pinta-alana, myyntinä/liikevaihtona tai työntekijöiden määränä. Tässä selvityksessä on huomioitu YKR- aineiston perusteella kustakin asutusta 1 km ruudusta matkaetäisyys (kilometriä) maakunta- ja seutukeskuksiin. Keskusten houkuttelevuustekijänä on huomioitu Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukainen vähittäiskaupan liikevaihto (toimiala 47, päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa). Vertaamalla etäisyyttä ja keskuksen vetovoimaa (liikevaihdon suuruutta) saadaan arvio asukkaiden todennäköisyydestä asioida kussakin keskuksessa.
- ✓ Alue, jolta todennäköisyys asioida Savonlinnassa on yli 50 %, kattaa Savonlinnan keskeiset alueet sekä Enonkosken eteläosan. Asukasmäärä ruuduissa, joilta todennäköisyys asioida Savonlinnassa on yli 50 %, on noin **27 500 asukasta**. Vastaava asukasmäärä on Mikkeliissä noin **52 500 asukasta**. Myös alueellisesti Mikkelin vaikutusalue on laajempi.



3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima

- ✓ Savonlinnan vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli vuonna 2018 noin **7 100 €/asukas**. Liikevaihto asukasta kohti oli Savonlinnassa jonkin verran korkeampi kuin Mikkelissä, mutta alhaisempi kuin koko maassa ja lähimmissä maakuntakeskuksissa ja Varkaudessa keskimäärin.
- ✓ Vuosina 2013-2018 vähittäiskaupan liikevaihto / asukas on **kasvanut** Savonlinnassa +8,4 %, Varkaudessa +7,5 %, koko maassa +5,7 % ja Joensuussa +0,5 %. Kuopiossa (-0,4 %), Mikkelissä (-2,4 %) ja Lappeenrannassa (-10,3 %) liikevaihto / asukas on vähentynyt vuosina 2013-2018.

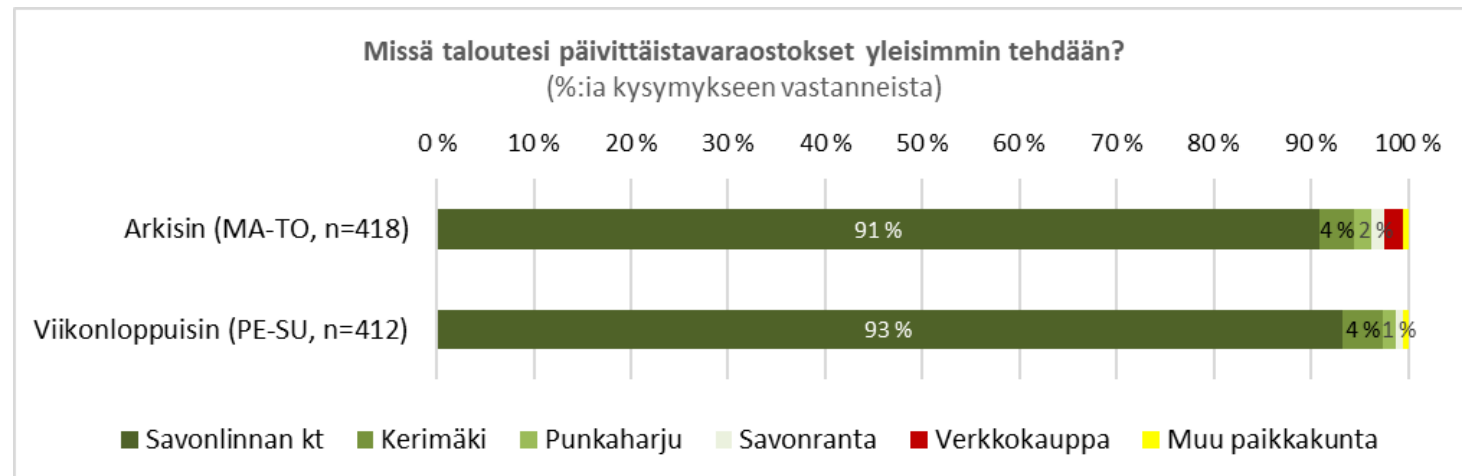
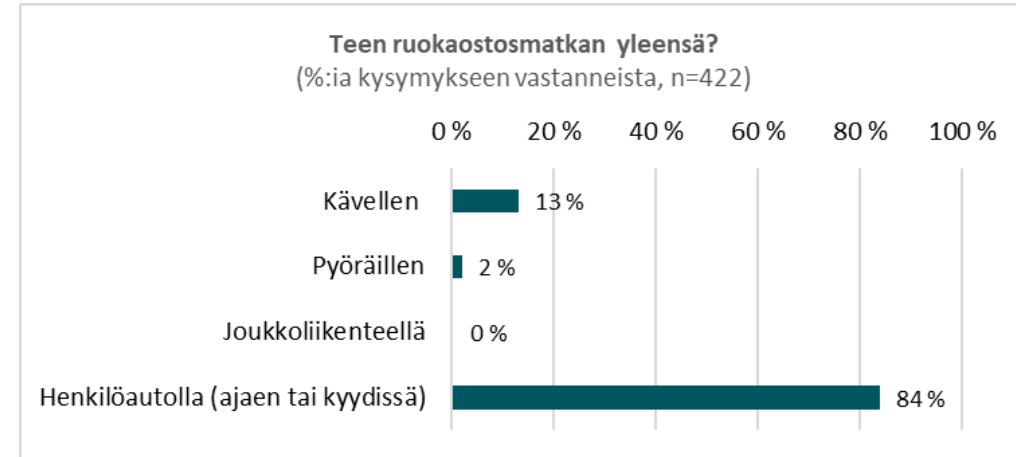
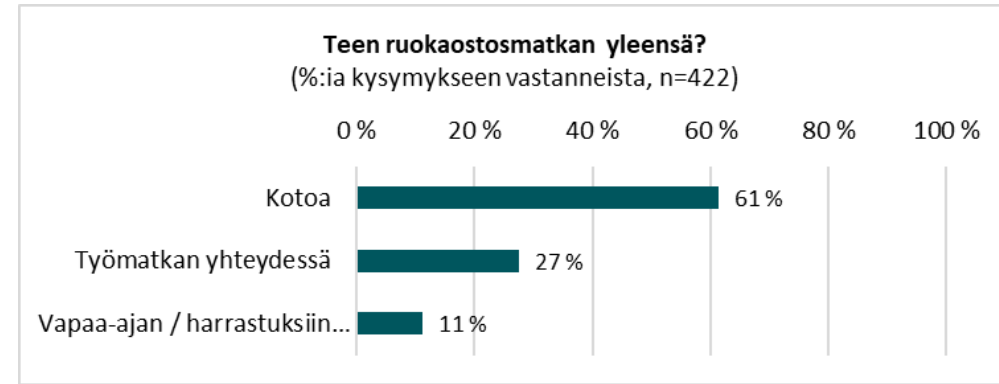


3.5. Savonlinnalaisten ostosmatkat

- ✓ Työn yhteydessä tehdyssä asukaskyselyssä selvitettiin savonlinnalaisten ostosmatkojen suuntautumista.

Ruokaostosmatkojen suuntautuminen

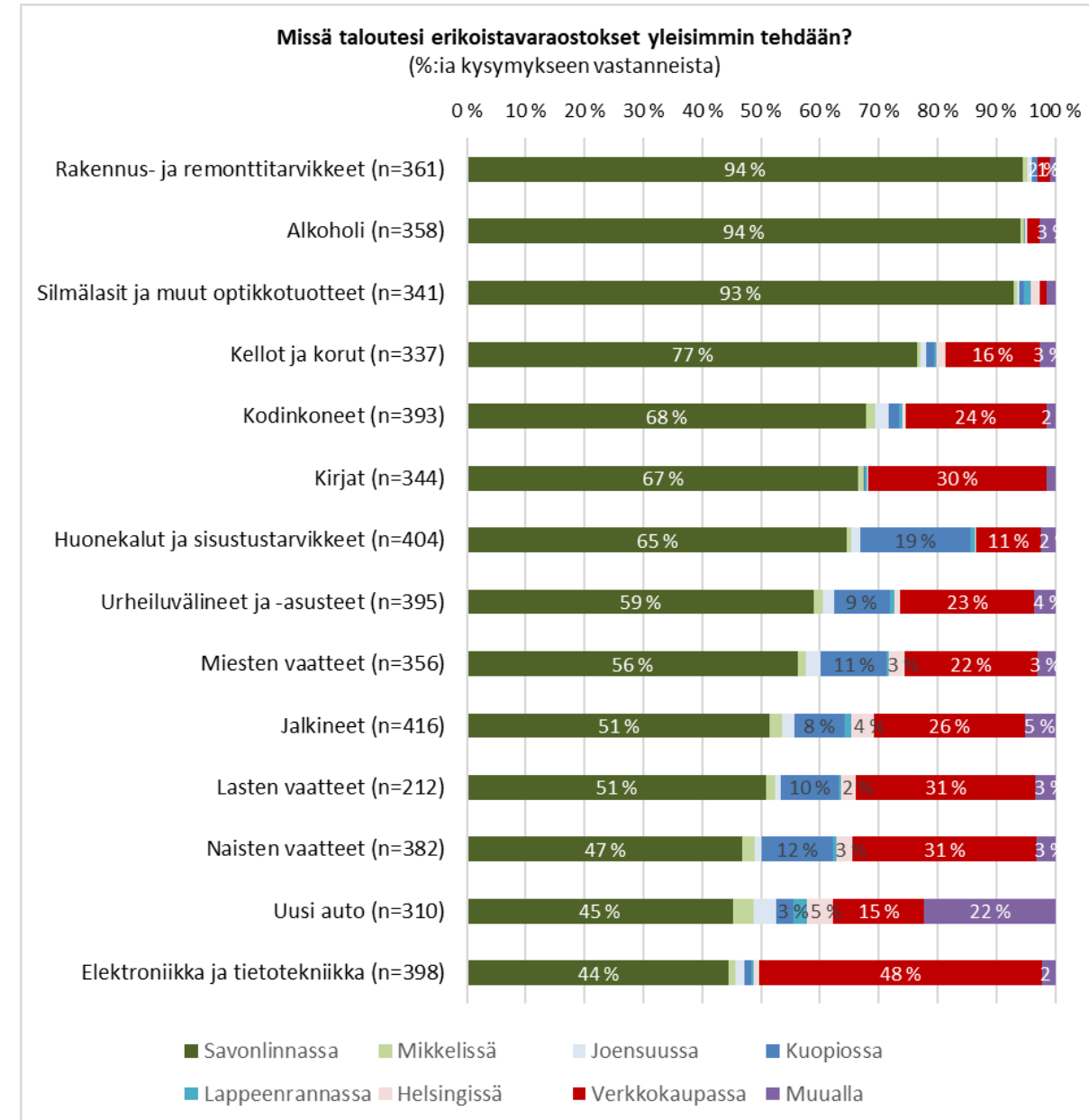
- ✓ Kyselyyn vastanneet tekevät ruokaostosmatkan yleisimmin kotoa käsin (61 % vastanneista) ja henkilöautolla (84 % vastanneista).
- ✓ Ruokaostokset tehdään pääosin Savonlinnan keskustaaajamassa: arkisin 91 % ja viikonloppuisin 93 % kysymykseen vastanneista tekee ruokaostokset Savonlinnan keskustaaajamassa.
- ✓ Verkkokaupassa tekee ruokaostoksia arkisin 2 % kysymykseen vastanneista, viikonloppuisin kukaan vastanneista ei ilmoittanut tekevänsä ruokaostoksia verkkokaupasta.
- ✓ Muina ruokaostospaikkakuntina mainittiin Mikkeli ja Joensuu, mutta kaiken kaikkiaan ruokaostomatkat suuntautuvat harvoin Savonlinnan ulkopuolelle.
- ✓ Tärkeimmät syyt asioida Savonlinnan ulkopuolella
 - ✓ Myymälän sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella
 - ✓ Mahdollisuus hoitaa samalla matkalla myös muita asioita
 - ✓ Laajempi tuotevalikoima
 - ✓ Laajempi luomutuotteiden valikoima



3.5. Savonlinnaisten ostosmatkat

Erikoistavaraostosten suuntautuminen

- ✓ Valtaosa erikoistavaraostoksista tehdään Savonlinnassa. Savonlinnasta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat rakennus- ja remonttitarvikkeet, alkoholi sekä silmälasit ja muut optikkotuotteet, joita yli 90 % vastanneista hankkii Savonlinnasta.
- ✓ Kuopiossa asioidaan Savonlinnasta varsin paljon. Yleisimmin ostettavia tuotteita ovat huonekalut (Ikea), naisten vaatteet, miesten vaatteet, lasten vaatteet, urheiluvälineet ja jalkineet.
- ✓ Mikkelistä, Joensuusta, Lappeenrannasta ja Helsingistä yleisimmin ostettava tuote on uusi auto. Muiden tuotteiden ostaminen näistä kaupungeista on varsin vähäistä.
- ✓ Verkkokaupasta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat elektroniikka ja tietotekniikka, lasten vaatteet, naisten vaatteet, kirjat, jalkineet, kodinkoneet, urheiluvälineet ja miesten vaatteet. Yleisimmin käytettyjä verkkokauppoja ovat suomalaisten yritysten verkkokaupat, joita käyttää 68 % kysymykseen vastanneista. Ulkomaisia verkkokauppoja käyttää 30 % ja paikallisten yritysten verkkokauppoja 2 % vastanneista. Paikallisten yritysten verkkokauppojen toivottiin lisääntyvän.
- ✓ Kyselyyn vastanneiden mukaan tärkeimmät syyt asioida muualla kuin Savonlinnassa ovat:
 - ✓ Laajempi tuotevalikoima
 - ✓ Alhaisemmat hinnat
 - ✓ Tuotetta ei saa Savonlinnasta
 - ✓ Helppo asiointi verkkokaupassa
 - ✓ Kiva käydä välillä muualla



Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinnalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIIJOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

4. KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT

3.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät

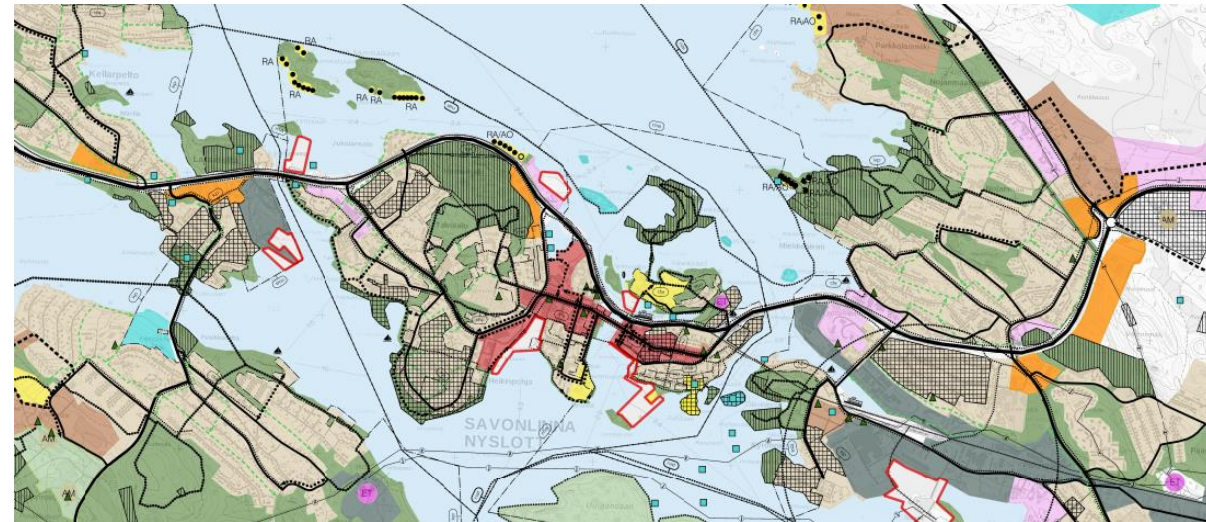
- ✓ Kulutuskäyttäytymiseen kohdistuvia kehityssuuntia:
 - ✓ Kauppaan kohdistuva kysyntä ei kasva enää samalla vauhdilla kuin 2000-luvun alussa. Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Erityisesti terveys- ja hyvinvointipalvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan.
 - ✓ Yksilöllisyys kasvaa ja massakulutus vähenee. Kuluttajien käyttäytyminen on entistä vaikeammin ennustettavissa. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.
 - ✓ Elämänrytmi nopeutuu: kuluttajat vaativat kaupalta nopeaa toimintaa ja välitöntä palvelua hinta- ja tuotetietojen, tuotteiden saatavuuden sekä toimituksen suhteen.
 - ✓ Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen, mikä heijastuu myös kuluttamiseen ja mikä myös kaupan on otettava entistä enemmän toiminnassaan huomioon.
- ✓ Verkkokaupan kehitysnäkymiä:
 - ✓ Verkkokauppa lisääntyy erikoiskaupassa. Verkkokaupan lisääntyminen vähentää myymälämäärää, pienentää myymäläkokoja ja vähentää myymälämyyntiä, mikä heikentää fyysisten myymälöiden kannattavuutta. Myymälät eivät kuitenkaan tule häviämään, sillä myös verkkokauppa tarvitsee myymälöitä muun muassa brändinsä rakentamiseen ja tavaroiden jakeluun.
 - ✓ Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa integroituu vahvasti myymälöihin, eikä tähän ole näkyvissä muutosta ainakaan lähitulevaisuudessa. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet sekä ”pikanoutoruoka” haetaan myymälästä.
 - ✓ Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopaikat sijoittuvat sinne, missä asiakkaat liikkuvat, muiden palvelujen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.
- ✓ Kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä kehityssuuntia:
 - ✓ Kauppa vastaa kulutuksen kehitykseen ja toimintaympäristön vaatimuksiin kehittämällä uusia konsepteja ja myymäläverkkoa. Palvelujen ja tuotannon (esim. leipomo, pienviljely) integroituminen kauppaan tulee lisääntymään, mikä edellyttää liiketiloilta joustavuutta.
 - ✓ Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Syntyy yhä erikoistuneempia myymälöitä, jotka panostavat palveluun tai joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta.
 - ✓ Keskusta-alueet ja monipuoliset kauppakeskukset vahvistavat asemaansa, mutta myös lähipalvelujen merkitys lisääntyy, erityisesti väestön ikääntyessä. Uudet kauppakeskukset ovat ns. hybridikeskuksia, joihin vähittäiskaupan lisäksi sijoittuu monipuolisesti myös muita toimintoja, kuten kaupallisia ja julkisia palveluja sekä asumista. Pienillä paikkakunnilla päivittäistavaramyymälästä tulee monipalvelupiste.
 - ✓ Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat kauppakeskusten rinnalla erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja.
 - ✓ Tilaa vaativa kauppa edellyttää hyvää saavutettavuutta ja näkyvää sijaintia ja sijoittuu alueille, joissa on tilaa suurelle myymälälle ja laajoille pysäköintialueille. Synergiaedut korostuvat, erityisesti huonekalukauppa ja autokauppa ovat perinteisesti muodostaneet kaupan keskittymiä.
 - ✓ Kaupan palveluverkon kehitys tulee olemaan hyvin erisuuntaista suurissa kasvavissa keskuksissa ja pienissä väestöltään vähenevissä keskuksissa.
 - ✓ Asiakasnäkökulmasta kaupan palveluverkko ei ole riittävä, jos kauppa sijoittuu vain keskustoihin tai tarjotaan vain pienenä lähipalveluna. Asiakkaat valitsevat mieluummin helposti saavutettavissa olevan suuremman kauppapaikan läheltä kotoa.

4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa

Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava

- ✓ Savonlinnassa on vireillä keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040. Strateginen yleiskaava korvaa viisi nykyistä Savonlinnan keskustaajaman alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa. Strategisella yleiskaavalla ennakoidaan Savonlinnan keskustaajaman maankäytön tulevaisuutta vuoteen 2040 saakka. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2019-17.12.2020.
- ✓ Kaavan kauppaa koskevia tavoitteita ovat mm.
 - ✓ Ohjataan liike-elämän sijoittumista (keskustahakuinen erikoiskauppa, tilaa vievä kauppa, kaupan suuryksiköt).
 - ✓ Vahvistetaan Olavinkadun asemaa erikoiskaupan keskuksena ja jalankulkupainotteisena liikekatuna.
 - ✓ Ratkaistaan kauppakeskusten sijoittuminen ydinkeskustaan.
 - ✓ Parannetaan liike-elämän saavutettavuutta valtatieltä 14 liittymäalueita ja ohjattavuutta kehittämällä.
 - ✓ Varataan ydinkeskustasta alueita uusille matkailupalveluille, pyritään nostamaan Savonlinnan asema matkailukaupunkina uudelle tasolle, turvataan nykyisten matkailupalvelujen kehittämisedellytykset.
- ✓ Strategisessa yleiskaavassa kaupan sijoittumista ohjataan seuraavilla kaavamerkinnöillä ja niitä koskevilla kaavamääräyksillä:
 - ✓ **Keskustatoimintojen alue:** alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Enimmäiskerrosalaa ei ole rajoitettu. Alueella on tällä hetkellä kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 65 000 k-m². Yleiskaava mahdollistaa 100 000 k-m² uutta liikerakentamista. Suunnittelussa tulee turvata Olavinkadun säilyminen elinvoimaisena.

- ✓ Strategisessa yleiskaavassa kaupan sijoittumista ohjataan seuraavilla kaavamerkinnöillä ja niitä koskevilla kaavamääräyksillä:
 - ✓ **Kaupallisten palvelujen alueet:** Laitaatsilta ja Nojanmaa: alueille saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja niihin verrattavia myymäläkeskittymiä. Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on Nojanmaan alueella 100 000 k-m² (rakennettu 23 000 k-m² ja uutta 77 000 k-m²) ja Laitaatsillan alueella 32 000 k-m² (rakennettu 6 000 k-m² ja uutta 26 000 k-m²). Alueille voidaan asemakaavassa osoittaa kokoluokaltaan seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä sekä enintään 5 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Päivittäistavarakaupan yhteenlaskettu kerrosala saa Nojanmaassa olla enintään 10 000 k-m².



Ote Savonlinnan strategisen yleiskaavan kaavaehdotuksen luonnosversiosta (Savonlinnan kaupunki 26.11.2020)

4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Arvio ostovoiman kehityksestä vuoteen 2040

- ✓ Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta.
- ✓ Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennustetta.
- ✓ Kulutuslukuina on käytetty Etelä-Savon maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja. Yksityisen kulutuksen on arvioitu kasvavan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.
- ✓ Väestökehityksestä johtuen päivittäistavarakaupan kysyntä ei Savonlinnassa kasva vuosina 2019-2040.
- ✓ Muun erikoiskaupan kysyntä kasvaa vuosina 2019-2040 Savonlinnassa noin **13 milj.€** ja Savonlinnan vaikutusalueella noin **16 milj.€**.
- ✓ Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan kysyntä kasvaa vuosina 2019-2040 Savonlinnassa noin **23 milj.€** ja Savonlinnan vaikutusalueella noin **29 milj.€**.

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio,
	2019	2030	2040	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 620	4 039	4 461	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 608	3 243	3 953	2,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 459	1 814	2 211	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	3 199	3 977	4 848	2,0 %

Savonlinnan kaupunki	2019	2030	2040	Muutos
Ostovoima, milj.€ (vuoden 2019)				2019-40
Päivittäistavarakauppa	119	114	112	-8
Muu erikoiskauppa	86	92	99	13
Tiva, autokauppa ja huoltamot	154	164	177	23
KAUPPA YHTEENSÄ	359	370	387	28

Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	2019	2030	2040	Muutos
Ostovoima, milj.€ (vuoden 2019)				2019-40
Päivittäistavarakauppa	158	150	147	-11
Muu erikoiskauppa	113	120	130	16
Tiva, autokauppa ja huoltamot	203	215	232	29
KAUPPA YHTEENSÄ	474	485	508	35

¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Arvio liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2040

- ✓ Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehitysarvion perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu seuraavilla keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla:
 - ✓ Päivittäistavarakauppa: 5 400 €/k-m²/vuosi
 - ✓ Erikoiskauppa: 3 400 €/k-m²/vuosi
 - ✓ Tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot: 4 600 €/k-m²/vuosi
- ✓ Savonlinnan päivittäistavarakaupan ostovoima ei kasva vuosina 2019-2040, joten uutta liiketilaa ei tarvita. Väestön nykyiseen ja tulevaan kysyntään vastaaminen edellyttää kuitenkin nykyisen liiketilan uudistamista ja korvaamista uudella liikerakentamisella.
- ✓ Erikoiskaupan liiketilan lisätarve on Savonlinnassa vuosina 2019-2040 noin **11 400 k-m²** ja Savonlinnan vaikutusalueella noin **14 400 k-m²**. Savonlinnan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu muuhun erikoiskauppaan noin 4 900 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen vähittäiskauppaan noin 6 500 k-m².
- ✓ Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on arvioitu olevan noin 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2040 on Savonlinnassa noin **2 900 k-m²** ja Savonlinnan vaikutusalueella noin **3 500 k-m²**.

Savonlinnan kaupunki	2019	2030	2040	Muutos 2019-40
Laskennallinen liiketilatarve, k-m²				
Päivittäistavarakauppa	28 700	27 500	26 900	0
Muu erikoiskauppa	32 900	35 100	37 800	4 900
Tiva, autokauppa ja huoltamot	43 400	46 300	49 900	6 500
KAUPPA YHTEENSÄ	105 000	108 900	114 600	11 400
Kaupalliset palvelut	31 500	32 700	34 400	2 900
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	136 500	141 600	149 000	14 300

Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	2019	2030	2040	Muutos 2019-40
Laskennallinen liiketilatarve, k-m²				
Päivittäistavarakauppa	37 900	36 100	35 300	0
Muu erikoiskauppa	43 400	46 000	49 600	6 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	57 300	60 800	65 500	8 200
KAUPPA YHTEENSÄ	138 600	142 900	150 400	14 400
Kaupalliset palvelut	41 600	42 900	45 100	3 500
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	180 200	185 800	195 500	17 900

¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinnalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIIJOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

5. KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIOITTUMISPERIAATTEET

5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Yleiset lähtökohdat

- ✓ Kaupan palveluverkon yleiset lähtökohdat on määritelty valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa (kaavojen sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset, kilpailunäkökulma). Lisäksi kehittämisen lähtökohtana ovat kaupungin omat kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko sekä niiden kehitys. Palveluverkon kehittäminen perustuu myös Savonlinnan arvioituun ostovoiman kehitykseen. Erityisesti kaupan toimijoille ja toiminta- ja kehitysedellytyksille asukasmäärän ja ostovoiman kehityksellä on suuri merkitys.
- ✓ Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kauppaa koskevat tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat taustalla myös kaupan sijainnin ohjauksessa. Kaupan sijainninhjauksen tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen. Toinen vähittäiskaupan sijainninhjauksen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla.

Savonlinnan nykyinen kaupan palveluverkko

- ✓ Vuoden 2019 lopussa Savonlinnan päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui 25 päivittäistavaramyymälästä. Erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2018 lopussa 151 erikoiskaupan myymälästä. Asukasmäärään suhteutettuna sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palveluverkko on Savonlinnassa keskimääräistä kattavampi. Alueellisesti tarkasteltuna sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan tarjonta painottuu Savonlinnan keskustaajaman alueelle. Myös entisissä kuntakeskuksissa sekä joissakin kylissä on päivittäistavaramyymälä ja yksittäisiä erikoiskaupan ja/tai kaupallisia palveluja. Savonlinnan päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää ja ostovoiman siirtymä on negatiivinen.

Kasvava kysyntä luo edellytykset palveluverkon kehitykselle

- ✓ Savonlinnan oman väestön ostovoiman arvioidaan kasvavan. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat lisäkysyntää Savonlinnaan. Kysynnän kasvu parantaa nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia, mutta mahdollistaa myös nykyisten liiketilojen uudistamisen ja uuden liiketilan rakentamisen. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan laskennallinen lisätarve on vuosina 2019-2040 noin 14 300 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu erikoiskauppaan noin 4 900 k-m², tilaa vaatimaan erikoiskauppaan ja autokauppaan noin 6 500 k-m² sekä kaupallisiin palveluihin noin 2 900 k-m². Päivittäistavarakauppaan ei arvion mukaan kohdistu lisätilantarvetta.

5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Savonlinnan vahvuudet ja vetovoimatekijät

- ✓ Työn yhteydessä tehdyssä asukaskyselyssä savonlinnalaisia pyydettiin arvioimaan Savonlinnaa asiointipaikkana. Kyselyyn vastanneiden asukkaiden mukaan Savonlinnan tärkeimmät vahvuudet ja vetovoimatekijät ovat seuraavat (suluissa mainintojen määrä):
 - ✓ Hyvä/riittävä palvelutarjonta (noin 100 mainintaa)
 - ✓ Kaunis ja viihtyisä kaupunki (n. 100 mainintaa)
 - ✓ Luonto, luonnonläheisyys, vesistöt, Saimaa (n. 100 mainintaa)
 - ✓ Helppo ja nopea asiointi (n. 80 mainintaa)
 - ✓ Hyvä ja ystävällinen asiakaspalvelu (n. 60 mainintaa)
 - ✓ Tiivis, kompakti ja sopivan kokoinen keskusta (n. 40 mainintaa)
 - ✓ Helppo liikkua, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla (n. 30 mainintaa)
 - ✓ Olavinlinna ja muut historialliset rakennukset (n. 30 mainintaa)
 - ✓ Laadukkaat kulttuuripalvelut (n. 20 mainintaa)
 - ✓ Torin ja sataman alue (n. 10 mainintaa)
 - ✓ Kaupungin sijainti kaukana muista keskuksista (n. 10 mainintaa)
 - ✓ Ystävälliset ihmiset (n. 10 mainintaa)
- ✓ Yrityksille suunnatun kysely- ja haastattelututkimuksen mukaan Savonlinnan keskeiset vahvuudet kaupan ja palvelujen sijaintipaikkana ovat
 - ✓ Sijainti keskellä Saimaata
 - ✓ Luonto ja luonnonläheisyys
 - ✓ Selkeä ja tiivis keskustarakenne
 - ✓ Vapaa-ajan asukkaat
 - ✓ Matkailun vetovoima

Savonlinnan keskustan kehittämistarpeet

- ✓ Asukaskyselyyn vastanneiden mukaan Savonlinnan keskustan keskeisiä kehittämistarpeita ovat seuraavat (suluissa mainintojen määrä):
 - ✓ Palvelutarjonnan ja valikoimien lisääminen: palveluja eri ikäisille, lapsille leikkipuisto, nuorisolle oleskelu- ja harrastustiloja, aikuisille aktiviteetteja, lisää majoituskapasiteettia, erikoisliikkeitä - erityisesti kenkäkauppa, kauppakeskus keskustaan - ei itäreunalle, paikallisten liikkeiden verkkokaupat (noin 350 mainintaa)
 - ✓ Saavutettavuuden parantaminen: pysäköinti, autoilun helpottaminen, kävely- ja pyöräily-yhteydet, julkinen liikenne, opastuksen lisääminen ja parantaminen (n. 160 mainintaa)
 - ✓ Keskustan kehittäminen ja pitäminen elävänä: ei ostoskeskuksia keskustan ulkopuolelle, tyhjätkä liiketilat käyttöön, huonokuntoisten rakennusten purku, keskustan tiivistäminen, rakennusten julkisivujen uudistaminen (n. 130 mainintaa)
 - ✓ Aukioloaikojen pidentäminen (n. 50 mainintaa)
 - ✓ Savolan alueen kehittäminen (n. 40 mainintaa)
 - ✓ Tapahtumien lisääminen (n. 40 mainintaa)
 - ✓ Asiakaspalvelujen parantaminen (n. 30 mainintaa)
 - ✓ Yhteistyön lisääminen: kauppa-matkailu, yrittäjät-kaupunki, asennemuutos, positiivinen ilmapiiri, yrittäjyystävällisyys (n. 30 mainintaa)
 - ✓ Viihtyisyyden lisääminen: istutuksia, oleskelu- ja istumapaikkoja (n. 20 mainintaa)
 - ✓ Torialueen kehittäminen: päivitettävä nykyaikaan, uudet torikahvilat, tapahtumakatos, tapahtumia (n. 20 mainintaa)
 - ✓ Huonokuntoisten rakennusten purkaminen tai kunnostus (n. 20 mainintaa)
 - ✓ Uusia liikerakennuksia: esim. kauppakeskus, kauppahalli (n. 20 mainintaa)
 - ✓ Olavinkadun kehittäminen (n. 15 mainintaa)
 - ✓ Lisää asukkaita ja ostovoimaa (n. 15 mainintaa)
 - ✓ Ympärivuotisuus erityisesti matkailun ja tapahtumien kehittämisessä (n. 10 mainintaa)

5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Savonlinnan kehittämistarpeet

- ✓ Yrityskyselyyn ja -haastatteluihin osallistuneiden yritysten mukaan Savonlinnan keskeisiä kehittämistarpeita ovat seuraavat:
 - ✓ Lisää yrityksiä ja työpaikkoja ja sitä kautta uusia asukkaita ja ostovoimaa Savonlinnaan.
 - ✓ Kaupunkikeskustan kehittäminen: Linnan ympäristö, kivijalkakaupan elvyttäminen ja tyhjien liikeilojen täyttäminen vaikka vuokria alentamalla.
 - ✓ Matkailun kehittäminen: ympärivuotisuus, muutakin palvelutarjontaa ja toimintaa kuin Oopperajuhlat.
 - ✓ Markkinoinnin lisääminen ja kehittäminen: Etelä-Suomessa, ulkomailla, etätyömahdollisuuksien markkinointi.
 - ✓ Kaupungin imagon kohottaminen: yritysmuotoisuus, asukasystävällisyys, positiivisen ajattelun, yhteistyön ja ilmapiirin vahvistaminen.
 - ✓ Liikenneyhteyksien turvaaminen ja parantaminen.
 - ✓ Savolan alueen kehittäminen.
 - ✓ Koko kaupungin kehittäminen, myös Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta.

Kaupan toimijoille tärkeää on sijainti, kuluttajille hyvä saavutettavuus

- ✓ Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille on siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Kaupan ja palvelujen toimipaikkojen sijoittumisessa keskeinen tekijä on asiakassaavutettavuus ts. se miten palvelut sijoittuvat suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin. Kuluttajan näkökulmasta asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimmät ovat asiointin helppous ja monipuolinen palvelutarjonta. Helppoutta voi olla alueen hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävellen ja pyöräillen, helppo asiointi alueen sisällä tai ostostenteon nopeus ja sujuvuus. Helppoutta voi olla myös se, että kaikki palvelut saadaan samasta paikasta.

Yleiset kehitystrendit otettava huomioon

- ✓ Savonlinnan kaupan palveluverkon kehittämisessä yleisistä kehityssuunnista korostuu erityisesti keskusta-alueiden aseman vahvistuminen sekä palvelujen saavutettavuuden ja lähipalvelujen merkityksen lisääntyminen tulevaisuudessa. Keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena sekä turvata pienempien taajamien ja kyläkeskusten palvelutarjonta. Lähipalvelujen turvaaminen edellyttää riittävää väestöpohjaa ja tiivistä yhdyskuntarakennetta. Uusien asuntoalueiden kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon kaupan sijoittumiskriteerit, kauppa ei ole kiinnostunut ”pussin perällä” olevista liikepaikoista.

5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040

- ✓ Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan Savonlinnassa on vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalaa noin **121 000 k-m²**, josta päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 37 000 k-m², erikoiskaupan kerrosalaa noin 45 000 k-m² sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltoasemakaupan kerrosalaa noin 39 000 k-m². Vähittäiskaupan sijaintirakennuksiksi on luokiteltu rakennukset, joissa vähittäiskauppa on pääasiallinen tai merkittävä käyttömuoto. Tunnistamismenetelmästä johtuen kerrosalatiedot kuvaavat vain kerrosalan suuruusluokan ja esimerkiksi kivijalkamyymälät eivät ole kerrosalassa mukana.
- ✓ Aiemmin esitetty laskennallinen tilantarvearvio perustuu Savonlinnan oman väestön arvioituun ostovoimaan ja sen kehitykseen. Mikäli väestöennusteen mukainen väestökehitys ja käytetty yksityisen kulutuksen kasvuarvio toteutuvat, Savonlinnassa ei tarvita uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa seuraavien 20 vuoden aikana. Päivittäistavarakaupan palvelujen vetovoimaisuuden ja positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen edellyttävät kuitenkin nykyisen liiketilan uudistamista ja korvaamista uudella liikerakentamisella.
- ✓ Muussa erikoiskaupassa kysynnän kasvu ja palvelujen vetovoimaisuuden ja positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen edellyttävät uuden liiketilan rakentamista. Savonlinnan kaupungin oman väestön kysynnän ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu mahdollistavat uutta liiketilaa noin 7 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi osa nykyisistä liiketiloista on tarpeen uudistaa ja korvata uudella liikerakentamisella.
- ✓ Tilaa vaativassa erikoiskaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa Savonlinnan ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Mikäli tavoitteena pidetään kysynnän ja tarjonnan tasapainoa (ostovoiman siirtymä = 0), tarvittaisiin jo nykytilanteessa lisää liiketilaa noin 4 500 k-m² (laskennallinen liiketilatarve - nykyinen kerrosala). Näin ollen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve olisi vuoteen 2040 mennessä noin 11 000 k-m².
- ✓ **Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on yhteensä noin 18 000 k-m² ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve noin 5 000 k-m² eli yhteensä noin 23 000 k-m².**
- ✓ Ostovoiman siirtymä sisältää Savonlinnan kaupungin ulkopuolelta tulevan vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysynnän. Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistäminen tuo todennäköisesti lisäkysyntää Savonlinnan kaupallisille palveluille. Rajanylityspaikan kansainvälistämisen aikaansaama kysyntä kohdistuu erityisesti Savonlinnan keskustajamaan, mutta voi lisätä kysyntää myös Punkaharjulla.

	Nykyinen kerrosala	Liiketilan lisätarve 2019-2040
Päivittäistavarakauppa	37 000	0
Muu erikoiskauppa	45 000	7 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	39 000	11 000
KAUPPA YHTEENSÄ	121 000	18 000
Kaupalliset palvelut		5 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ		23 000

5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus

Kaupan sijoittumisperiaatteet

- ✓ Päivittäistavarakauppa
 - ✓ Päivittäistavarakaupassa liikerakentaminen kohdistuu pääosin olemassa olevien liiketilojen uudistamiseen ja/tai korvaamiseen uusilla liiketiloilla. Keskeiset uudistustarpeet ovat ydinkeskustan ja Kirkkolahden alueilla. Uusien isojen päivittäistavarakaupan yksiköiden tulisi sijoittua näille alueille. Päivittäistavarakaupan lähipalvelut täydentävät palveluverkkoa ja ne sijoittuvat alueille, joilla on riittävä asukas pohja. Keskustajaman ulkopuolella ja entisissä kunta-keskuksissa keskeisenä tavoitteena on nykyisten päivittäistavara-kaupan palvelujen toimintaedellytysten turvaaminen.
- ✓ Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut
 - ✓ Savonlinnan kaupallisen vetovoiman näkökulmasta valtaosa ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta liikerakentamisesta tulisi keskittää Savonlinnan ydinkeskustaan. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat tyhjien liiketilojen saaminen käyttöön, huonokuntoisten liikerakennusten korjaaminen tai korvaaminen uusilla sekä Savolan ja Kirkkolahden alueiden uudistaminen ja kehittäminen.
- ✓ Tilaa vaativa erikoiskauppa ja autokauppa
 - ✓ Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilän lisätarpeesta kohdistuu valtaosa Nojanmaan ja Laitaatsillan alueille. Myös Brahenkadun varsi on potentiaalinen tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintialue. Erityisesti Nojanmaan alueella on tilaa suurille tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan yksiköille. Laitaatsillan alue ja Brahenkadun varsi soveltuvat tilaa vaativan erikoiskaupan pienemmille yksiköille.

Kaupan alueiden profiilit

- ✓ Kaupallinen pääkeskus: Savonlinnan ydinkeskusta
 - ✓ Ydinkeskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden, keskustatavaratalojen ja kauppakeskusten sekä kaupallisten palvelujen (erityisesti kahvilat/ravintolat) ensisijaisena sijaintipaikkana ja Savonlinnan kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat Savolan alue, Kirkkolahden alue ja Olavinkatu. Savolan ja Kirkkolahden alueet soveltuvat myös suurille kaupan yksiköille.
 - ✓ Ydinkeskustan kaupan merkitys on seudullinen ja keskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ydinkeskustan tulee tarjota ennen kaikkea savonlinalaisille monipuolisia palveluja, mutta samalla vastata myös vierailijoiden (seudun asukkaat, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) palvelutarpeisiin.
 - ✓ Strategisen yleiskaavan mukaan ydinkeskustan alueella on tällä hetkellä kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 65 000 k-m². Yleiskaavan mitoitus mahdollistaa uutta liikerakentamista noin 100 000 k-m².
- ✓ Lähipalvelukeskukset: Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta
 - ✓ Lähipalvelukeskuksissa pyritään turvaamaan vähintään nykyiset päivittäistavarakaupan lähipalvelut. Palvelutarjontaa pyritään monipuolistamaan erikoiskaupan palveluilla ja kaupallisilla palveluilla. Uuden liiketilän tarve on vähäistä. Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistäminen voi lisätä kaupan kehitysedellytyksiä ja liiketilatarvetta Punkaharjun alueella.

5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus

Kaupan alueiden profiilit

✓ Matkailupalvelujen alue



- ✓ Ydinkeskusta kokonaisuudessaan on matkailupalvelujen aluetta, mutta erityisiä matkailun kehittämisalueita ovat Olavinlinnan ja Kauppatorin välinen alue, Savonniemen alue ja Kasinosaaret.
- ✓ Punkaharjulla Tuunaansaari ja Harjualue kehittyvät merkittävinä matkailupalveluiden alueina.

✓ Brahenkadun varsi: Erikoiskaupan alue ja liikennepalvelujen alue



- ✓ Brahenkadun varsi kehittyy erikoiskaupan alueena. Brahenkadun ja valtatie 14 risteysalue on myös potentiaalinen sijaintipaikka liikennepalveluille. Alueen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisiä asiointiympäristö. Alueella on keskeinen merkitys asiointiliikenteen houkuttelemiseksi valtatieltä ydinkeskustaan. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

✓ Laitaatsilta: Erikoiskaupan ja liikennepalvelujen alue



- ✓ Laitaatsillan alue kehittyy pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan, rouheampien kaupallisten palvelujen (esim. autohuolto, konehuolto) ja liikennepalvelujen alueena. Laitaatsillan kaupan merkitys on seudullinen ja alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Strategisen yleiskaavan mukaan alueella on tällä hetkellä kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 6 000 k-m². Yleiskaavan mitoitus mahdollistaa uutta liikerakentamista noin 26 000 k-m². Alueen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisiä asiointiympäristö. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

Kaupan alueiden profiilit

✓ Nojanmaa: Erikoiskaupan ja liikennepalvelujen alue

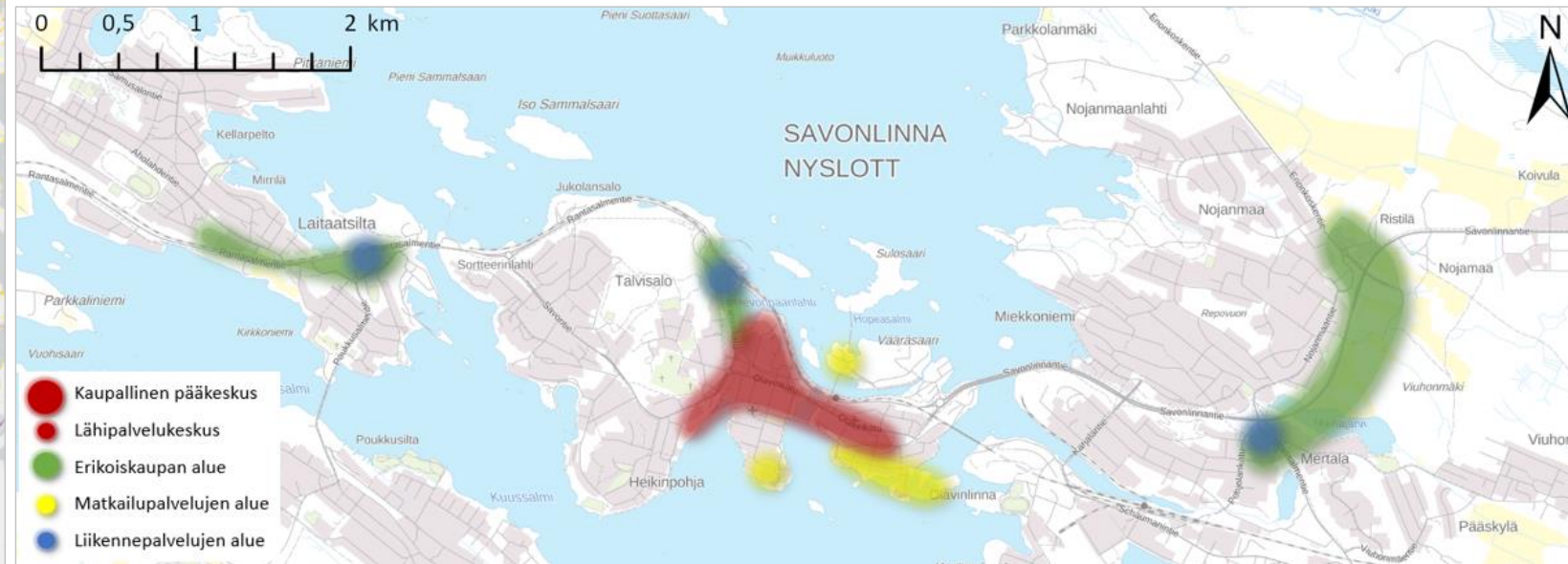
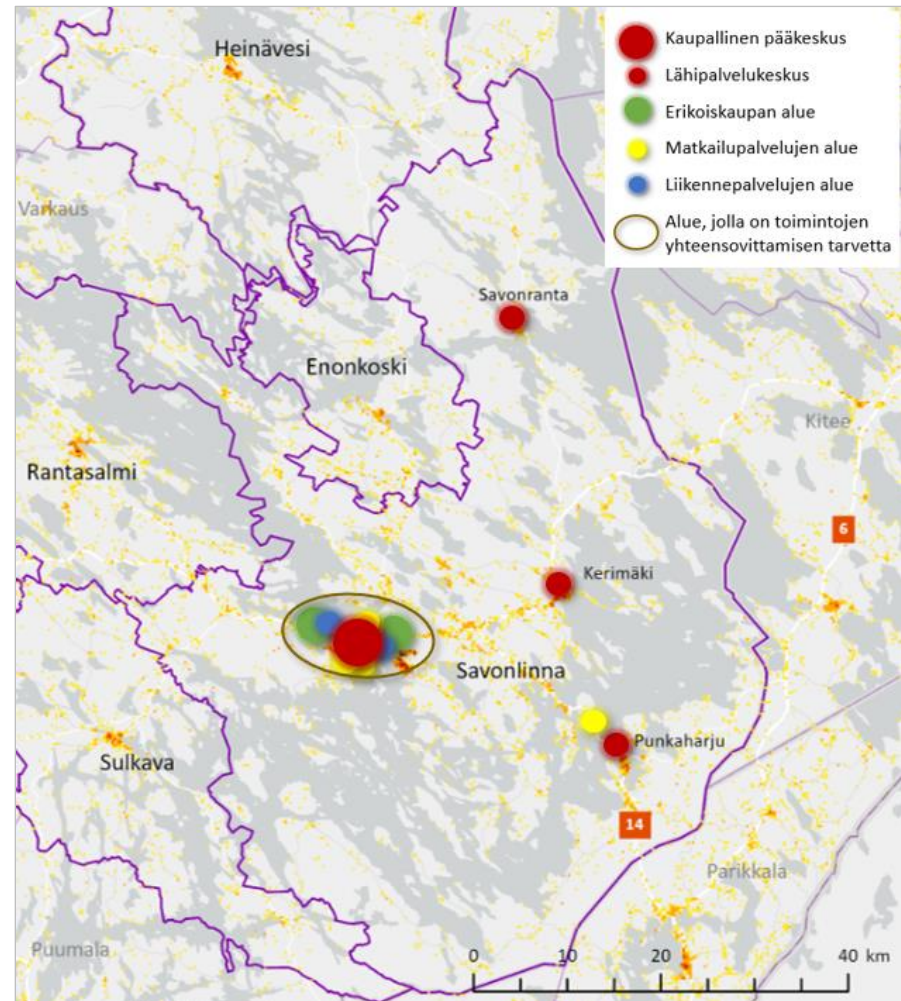


- ✓ Nojanmaan alue kehittyy vähittäiskaupan suurten yksikköjen, tilaa vaativan kaupan sekä rouheampien kaupallisten palvelujen (esim. autohuolto, konehuolto) alueena. Alue laajenee Savonlinnantien varressa Mertalan suuntaan. Mertajärventien ja Moinsalmentien risteysalue on kehittyvä liikennepalvelujen alue, jolle Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistäminen tuo lisää kehitysmahdollisuuksia. Nojanmaan-Mertalan alueen nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytykset turvataan. Alueelle sijoittuva uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa (ml. autokauppa) ja siihen liittyvää palvelutoimintaa. Nojanmaan kaupan merkitys on seudullinen ja alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Strategisen yleiskaavan mukaan alueella on tällä hetkellä kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 23 000 k-m². Yleiskaavan mitoitus mahdollistaa uutta liikerakentamista noin 77 000 k-m². Alueen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisiä asiointiympäristö. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus

- ✓ Savonlinnan ydinkeskusta on kaupallinen pääkeskus.
- ✓ Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta ovat lähipalvelukeskuksia.

- ✓ Savonlinnan ydinkeskusta on palvelutarjonnaltaan monipuolinen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, kaupallisten palvelujen ja matkailupalvelujen keskittymä.
- ✓ Nojanmaa ja Laitaatsilta ovat merkitykseltään seudullisia kaupan keskittymiä, joiden palvelutarjonta painottuu suuriin yksiköihin ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan.
- ✓ Brahenkadun varsi on merkitykseltään paikallinen kaupan alue, joka mahdollistaa pienempien tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköiden sijoittumisen. Alue on potentiaalinen sijaintipaikka myös liikennepalveluille. Alueella on merkittävä rooli valtatie 14 ja ydinkeskustan yhdistäjänä.



5.4. Keskeiset vaikutukset

- ✓ Yhdyskuntarakenne ja palveluverkko
 - ✓ Kaupan alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joten niiden kaupallisella kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.
 - ✓ Savonlinnan keskustan kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen turvaa parhaiten kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoisen kehityksen seutasolla. Uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentamisen ohjaaminen pääosin Savonlinnan ydinkeskustaan vahvistaa keskustan asemaa seudullisessa kaupan palveluverkossa ja kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Riittävän vetovoimainen palvelutarjonta pystyy nykyistä paremmin kilpailemaan läheisten maakunta- ja seutukeskusten kanssa. Kuntatasolla ydinkeskustan ulkopuoliset kaupan alueet ja lähipalvelukeskukset täydentävät ydinkeskustan palvelutarjontaa.
- ✓ Savonlinnan ydinkeskustan kehitys
 - ✓ Kaupan palvelujen kehittäminen Savonlinnan ydinkeskustan alueella, keskustaajaman kaupan alueilla ja lähipalvelukeskuksissa tukee Savonlinnan nykyistä palveluverkkoa ja parantaa samalla Savonlinnan kaupallista vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä sekä kaupan palvelujen saavutettavuutta. Savonlinnan ydinkeskusta on kaupallinen pääkeskus, joten sen kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman kannalta. Ydinkeskustan tulee säilyä erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana, joten keskustan ulkopuolisia kaupan alueita tulee kehittää pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan alueina.
- ✓ Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset
 - ✓ Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan myymälätilojen uudistuminen ja laajentuminen sekä uuden liiketilan rakentaminen. Strategisessa yleiskaavassa osoitetut keskustatoimintojen alue ja kaupallisten palvelujen alueet sekä kaupallisten palvelujen mitoitukset mahdollistavat nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytykset ja myös uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Savonlinnaan.
- ✓ Kaupan palvelujen saavutettavuus
 - ✓ Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi tärkeimmistä asioista on erityisesti päivittäistavara-kaupan, mutta myös erikoiskaupan palvelujen hyvä saavutettavuus. Keskustaan sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Keskustan ulkopuolisilla alueilla asiointi tapahtuu pääosin henkilöautolla.

Sisältö

1.	JOHDANTO	3
2.	YHDYSKUNTARAKENTEEN PÄÄPIIRTEET	5
	2.1. Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen	5
	2.2. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat	7
	2.3. Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
	3.5. Savonlinnan keskustan saavutettavuus	10
3.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE	13
	3.1. Päivittäistavarakaupan palveluverkko	13
	3.2. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko	16
	3.3. Keskustan ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne	18
	3.4. Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	20
	3.5. Savonlinnan kaupallinen asema ja vetovoima	22
	3.6. Savonlinnalaisten ostosmatkat	24
4.	KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITYSNÄKYMÄT	27
	4.1. Kaupan yleiset kehitysnäkymät	27
	4.2. Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa	28
	4.3. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	30
5.	KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUS JA SIIJOITTUMISPERIAATTEET	33
	5.1. Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	33
	5.2. Kaupan palveluverkon mitoitus vuoteen 2040	36
	5.2. Kaupan alueiden profiilit, toimialasisältö ja mitoitus	37
	5.3. Keskeiset vaikutukset	40
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	42

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Yleistä

- ✓ Kaupallisten palvelujen mitoitus
 - ✓ Ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilän lisätarve on Savonlinnassa vuoteen 2040 mennessä noin 23 000 k-m², josta kohdistuu ns. keskustahakuisen erikoiskauppaan noin 7 000 k-m², tilaa vaativan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 000 k-m² sekä kaupallisiin palveluihin noin 5 000 k-m². Päivittäistavarakaupassa ei ostovoiman kehitysarvion mukaan ole tarvetta uudelle liiketilalle. Vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät kuitenkin myös päivittäistavarakaupassa nykyisten myymälöiden uudistamista ja/tai korvaamista uusilla liiketiloilla. Laskennallista mitoitusta voidaan pitää minimimitoituksena, jolla varmistetaan nykyisten ja uusien kaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytykset. Strategisessa yleiskaavassa esitetty keskustatoimintojen alueen ja kaupallisten palvelujen alueiden vähittäiskaupan mitoitus mahdollistaa hyvin minimimitoituksen toteutumisen.
- ✓ Kaupallisten palvelujen sijoittumisperiaatteet
 - ✓ Savonlinnan kaupallisen vetovoiman säilyttämisen ja vahvistamisen näkökulmasta lähtökohtana voidaan pitää sitä, että valtaosa keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta liiketilasta sijoittuu Savonlinnan ydinkeskustaan ja sen lähialueille (mm. Kirkkolahden ja Savolan alueet) ja että valtaosa tilaa vaativan erikoiskaupan uudesta liiketilasta sijoittuu Nojanmaan ja Laitaatsillan alueille ja että valtaosa autokaupan uudesta liiketilasta sijoittuu Nojanmaan alueelle.
- ✓ Kilpailun toimivuuden turvaaminen
 - ✓ Yleiskaavoituksella ja asemakaavoituksella tulee mahdollistaa Savonlinnan ydinkeskustaan ja kaupan alueille sekä lähipalvelukeskuksiin riittävästi kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan toimijoille, mutta samalla turvata myös nykyisten kaupan toimijoiden kehitys- ja laajentumis-mahdollisuudet.
- ✓ Kaupallisen vetovoiman vahvistaminen
 - ✓ Kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys edellyttää Savonlinnan ydinkeskustan ja kaupan alueiden sekä lähikeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista.
 - ✓ Ydinkeskusta on Savonlinnan kaupallinen pääkeskus, joten sen kehittäminen kaupan sijaintipaikkana on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman säilymisen ja vahvistamisen kannalta. Kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät nykyisten kaupan yksiköiden jatkuvaa uudistumista, mutta myös tyhjiällä olevien liiketilöiden saamista uudelleen käyttöön ja uuden liiketilän rakentamista. Mikäli uudistumista ei tapahdu, Savonlinnan kaupallinen vetovoima suhteessa läheisiin maakunta- ja seutukeskuksiin voi heikentyä.
 - ✓ Savonlinnan ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljöö. Tyhjien ja huonokuntoisten liiketilöiden uudistaminen tai purkaminen ja korvaaminen uusilla liiketiloilla parantaa keskustan vetovoimaa asiointikohteena ja kaupan sijaintipaikkana. Uudistuneet ja/tai uudet liiketilat mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen ja sitä kautta myös palvelutarjonnan paranemisen.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen

- ✓ **Asukkaat** arvostavat monipuolista ja laadukasta palvelutarjontaa, ydinkeskustan viihtyisyyttä sekä hyvää ja helppoa saavutettavuutta; keskeiset kehittämiskohteet
 - ✓ Palvelutarjonnan ja valikoimien lisääminen
 - ✓ Mitä: mm. palveluja eri ikäisille, majoituspalveluja (esim. kylpylähotelli), erikoisliikkeitä (esim. jalkineet, vaatteet, urheiluvälineet ja -vaatteet), tavaratalo, kauppakeskus, paikallisten yritysten verkkokaupat
 - ✓ Minne: mm. ydinkeskustaan, kivijalkaan, kauppakeskukseen, kauppahalliin, Savolan alueelle, ei keskustan ulkopuolelle
 - ✓ Aukioloaikojen pidentäminen
 - ✓ Erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin ja erityisesti erikoisliikkeet, kahvilat/ravintolat, tori
 - ✓ Asiakaspalvelun parantaminen
 - ✓ Liikkumisen ja saavutettavuuden parantaminen
 - ✓ Autoilun ja pysäköinnin helpottaminen, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen, julkisen liikenteen lisääminen sekä opastuksen lisääminen ja selkeyttäminen.
 - ✓ Viihtyisyyden lisääminen
 - ✓ Istutusten ja oleskelu- ja istumapaikkojen (myös katettujen) lisääminen, torin uudistaminen sekä huonokuntoisten rakennusten purkaminen tai kunnostus.
 - ✓ Tapahtumien lisääminen

Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen

- ✓ **Yritysten ja kiinteistönomistajien** toiminta, keskeiset kehittämiskohteet
 - ✓ Kaupallisen palvelutarjonnan monipuolistaminen: ydinkeskustan palvelutarjontaa ja tuotevalikoimia tulisi lisätä ja monipuolistaa erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta. Myös päivittäistavarakaupan tarjonta ydinkeskustassa on tärkeää. Asukaskyselyssä toivottiin esim. Lidliä ydinkeskustaan, jolloin se olisi myös autottomille saavutettavissa.
 - ✓ Tyhjien liiketilöiden saaminen käyttöön: tyhjät liiketilat heikentävät keskustan viihtyisyyttä asiointipaikkana ja vetovoimaa yritysten sijaintipaikkana. Tyhjiin liiketiloihin tulisi saada uusia yrityksiä esim. markkinointia lisäämällä ja vuokratasoa alentamalla. Tyhjien liiketilöiden saaminen käyttöön parantaa myös nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
 - ✓ Huonokuntoisten rakennusten purkaminen tai kunnostus: Savonlinnan keskustassa on useita huonokuntoisia liikerakennuksia, jotka heikentävät koko keskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Huonokuntoiset rakennukset tulisi kunnostaa tai purkaa ja korvata uusilla. Myös rakennusten julkisivujen kehittämällä voidaan parantaa keskustan yleisilmettä.
 - ✓ Uusien liikerakennusten rakentaminen: Asukaskyselyssä toivottiin Savonlinnaan erityisesti kauppakeskusta ja kauppahallia. Kauppakeskukselle potentiaalisia sijaintipaikkoja ovat esim. Savolan alue ja Olavinkadun varsi, jossa kauppakeskus voisi korvata jonkun nykyisistä huonokuntoisista rakennuksista. Kauppahallille potentiaalisia paikkoja ovat esim. tori ja nykyisin tyhjillään olevan Kauppallinnan alue.
 - ✓ Aukioloaikojen pidentäminen ja asiakaspalvelun parantaminen
 - ✓ Tapahtumien lisääminen: eri vuodenaikoina, eri ikäisille, eri teemoilla (kulttuuri, liikunta/urheilu, musiikki).
 - ✓ Yhteistyön lisääminen

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen

- ✓ **Kaupungin** tehtävänä on edellytysten luominen kaupalle ja muulle yritystoiminnalle, keskeiset kehittämiskohteet
 - ✓ Ydinkeskustan saavutettavuuden turvaaminen ja parantaminen: hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla lisää ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa ja tuo alueelle asiakasvirtoja. Myös opastuksen lisääminen ja selkeyttäminen parantavat saavutettavuutta ja tekevät ydinkeskustassa liikkumisen ja asioinnin helpommaksi. Asukaskyselyssä toivottiin ydinkeskustaan lisää pysäköintipaikkoja mm. nykyisiä pysäköintialueita laajentamalla, uuden pysäköintialueen rakentamisella ja/tai pysäköintihallin rakentamisella sekä pysäköintiaikojen ja -maksujen muutoksilla.
 - ✓ Ydinkeskustan pitäminen elävänä: Savonlinnan ydinkeskusta on Savonlinnan ja Savonlinnan seudun kaupallinen pääkeskus. Vetovoimainen ydinkeskusta turvaa ja vahvistaa Savonlinnan kaupallisen vetovoiman ja aseman suhteessa lähimpiin maakunta- ja seutukeskuksiin. Kaupan palveluverkon kehittämisessä tulisi tulevina vuosina keskittyä erityisesti ydinkeskustan kehittämiseen. Toisaalta kuntatasolla on tärkeää turvata myös lähikeskusten ja ydinkeskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset. Ydinkeskustan ulkopuolisten kaupan alueiden rooleja tulisi kehittää niin, että ne täydentävät ydinkeskustan palvelutarjontaa ja kilpailevat ydinkeskustan kaupan kanssa mahdollisimman vähän samoista asiakkaista. Ydinkeskustan elävyyteen vaikuttaa myös fyysinen ympäristö. Viihtyisyyttä voidaan lisätä lisäämällä istutuksia, vihreyttä ja puita sekä oleskelu- ja istumapaikkoja.
 - ✓ Lisää asukkaita ja ostovoimaa: edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille on siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Savonlinnan väestökehitys jatkuu ennusteiden mukaan vähenevänä myös tulevina vuosina. Uusien yritysten ja työpaikkojen saaminen kaupunkiin tuo mukanaan myös uusia asukkaita. Kaikki toimenpiteet, joilla väestökehityksen suuntaa voidaan muuttaa positiiviseksi, lisäävät myös kaupan toimintaedellytyksiä.
 - ✓ Matkailun kehittäminen ja markkinointi: ympärivuotisuus, Saimaan ja vesistöjen hyödyntäminen sekä satamapalvelujen kehittäminen.

Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen

- ✓ Kaavalliset kysymykset
 - ✓ Yleiskaavoituksella ja asemakaavoituksella tulee mahdollistaa Savonlinnan ydinkeskustaan, kaupan alueille ja lähipalvelukeskuksiin riittävästi kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan toimijoille, mutta samalla turvata myös nykyisten kaupan toimijoiden kehitys- ja laajentumismahdollisuudet.
 - ✓ Kaavoituksella on turvattava, että keskeisillä paikoilla olevat liiketilat ja asuinrakennusten alimmat kerrokset säilyvät kaupan ja kaupallisten palvelujen käytössä. Lisäksi on mahdollistettava liiketilojen uudistaminen sekä joustavat ja monipuoliset liiketilaratkaisut riittävän väljillä kaavaratkaisuilla.
 - ✓ Kaupallisen rakenteen tiivistäminen. Kaupan sijoittuminen laajalle alueelle vähentää ydinkeskustan kokonaisvetovoimaa. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat Savolan alue, Kirkkolahden alue, Olavinkatu ja torialue sekä niiden nivoutuminen yhtenäiseksi ydinkeskustaksi. Savolan ja Kirkkolahden alueet soveltuvat suurille kaupan yksiköille. Olavinkadun kaupallinen kehittäminen painottuu kivijalkakaupan ja pienten erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytysten parantamiseen. Olavinkadun länsipää on kaupan näkökulmasta vetovoimaisin ja potentiaalisin sijaintipaikka myös mahdolliselle kauppakeskukselle.
 - ✓ Asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja keskustan tuntumassa lisää kaupan palvelujen kysyntää ja sitä kautta kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Myös matkailupalvelujen lisääminen tuo keskustaan lisää asiakasvirtaa.
- ✓ Yhteistyön lisääminen ja kehittäminen
 - ✓ Kaupungin viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien, keskustan kehittämissyöryryhdyksen, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yksittäin ja yhteistyössä satsattava ydinkeskustan kehittämiseen ja kaupallisen vetovoiman vahvistamiseen ja turvattava ydinkeskustan kehittämistoimenpiteiden jatkuvuus. Yhteistyön sujuvuuteen voidaan vaikuttaa vahvistamalla positiivista ilmapiiriä, yritysyhteistyötä ja ”can do” -asennetta.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Lähipalvelukeskusten kehittäminen

- ✓ Alueellisesti tasapainoisen palveluverkon turvaamiseksi on tärkeää, että Savonlinnan ydinkeskustan lisäksi myös lähipalvelukeskuksissa säilyy mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta. Lähipalveluiden turvaaminen edellyttää toimenpiteitä sekä kaupungilta että yrittäjiltä. Uusien asuinalueiden kaavoittaminen lähipalvelukeskuksiin ja olemassa olevien palvelujen läheisyyteen lisää keskusten väestömäärää ja edistää sitä kautta kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kyläkaupat tulevat tulevaisuudessa olemaan monipalvelupisteitä, joten yrittäjien tulisi kehittää uudenlaisia palveluja päivittäispalvelujen yhteyteen. Kaupunki voi tukea kehitystä sijoittamalla mahdollisuuksien mukaan myös julkisia palveluja kaupallisten palvelujen kanssa samoihin rakennuksiin tai niiden läheisyyteen. Myös vetovoimaisten matkailukohteiden kehittämisellä voidaan tukea lähipalvelukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

✓ LOPUKSI: Kaupan palveluverkon kehittäminen edellyttää tavoitteiden yhteensovittamista

- ✓ Kaupan palveluverkon kehittämisessä on sovittava yhteen eri toimijoiden tavoitteet ja toiveet, jotka ovat usein toisistaan poikkeavia.
- ✓ Kuntien tavoitteena on toimiva yhdyskuntarakenne ja hyvä elinympäristö. Lisäksi kuntien tavoitteena on olla kilpailukykyinen ja houkutteleva sijaintipaikka kaupalle ja muulle yritystoiminnalle.
- ✓ Kaupan tavoitteena on löytää ja saada käyttöönsä mahdollisimman kilpailukykyisiä liikepaikkoja ja saada sitä kautta vahva markkina-asema.
- ✓ Asukkaiden tavoitteet vaihtelevat, mutta useimpien toiveena ovat edulliset, laadukkaat ja monipuoliset palvelut ja niiden helppo saavutettavuus.
- ✓ Kaupan palveluverkon kehittämisessä haasteena on muodostaa eri toimijoiden usein toisistaan poikkeavien tavoitteiden avulla yhteinen päämäärä, johon kaikki osapuolet voivat sitoutua.
- ✓ Kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys edellyttää sekä Savonlinnan ydinkeskustan ja kaupan alueiden että lähipalvelukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista.