

ITÄ-SUOMEN KAUPPAKAUPUNKI MIKKELI

Kaupan sijoittuminen ja tarjonnan mitoitus



MISET Oy
MIKKE ry

17.04.2008

SITO Oy
TUOMAS SANTASALO Ky
Nervanderinkatu 5 D 38
00100 Helsinki
www.tuomassantasalo.fi

JOHDANTO	2
1 MIKKELIN VÄHITTÄISKAUPAN MARKKINAT	3
1.1 Vähittäiskaupan tarjonta	3
1.2 Markkina-alueen väestö ja kesäasukkaat	4
1.3 Mikkelin vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima	8
1.4 Ostovoiman siirtymät Mikkeliissä ja markkina-alueella	9
1.5 Vähittäiskaupan tarjonnan vertailu muihin kaupunkeihin	10
2 MIKKELIN KAUPALLINEN PALVELUVERKKO 2008	16
2.1 Keskustan kaupallinen rakenne ja kaupalliset vyöhykkeet	18
2.2 Kaupalliset vyöhykkeet keskustassa	20
2.3 Muut kaupalliset keskittymät Mikkeliissä	22
2.4 Palveluverkon kokonaiskuva Mikkeliissä	26
2.5 Muutokset keskustan kaupallisessa rakenteessa 2003 - 2008	30
3 MIKKELIN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN	32
3.1 Liiketilatarpeet Mikkeliissä vuoteen 2020 mennessä	32
3.2 Keskustan kehittäminen	36
3.3 Ranta-alueen kehittäminen	38
3.4 Muiden nykyisten kauppapaikkojen kehittäminen	38
3.5 Uusien kauppapaikkojen kehittäminen	40
4 KAUPALLINEN PALVELUVERKKO MIKKELISSÄ 2025	46
Liite 1 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima markkina-alueella vuonna 2006	
Liite 2 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima markkina-alueella vuonna 2020	
Liite 3 Mikkelin vähittäiskaupan tarjonnan vertailua muihin kaupunkeihin	
Liite 4 Kaupallisten alueiden rajaukset selvityksessä	

JOHDANTO

Mikkelin kaupungin keskustan kappapalveluiden ja asiointiympäristön kehittäminen on ollut vahvasti käynnissä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2003 tehtiin City 2010-hankkeen osana Mikkelin kaupallinen kehittämisselvitys, jonka päivittämisestä ja täydentämisessä tässä mitoitusselvityksessä on kysymys.

Kun aikaisemmassa selvityksessä annettiin suuntaa kehittämiselle, niin näitä ajatuksista ja toimenpiteistä on lähtenyt jo toteutumaan. Ratkaisevaa keskustan kehittämiselle on myös ollut linja-autoaseman siirtyminen ydinalueelta ja toriparkin suunnittelun eteneminen. Niiden kautta mahdollistuvat suuremmat vielä edessä olevat investoinnit keskustassa. Keskustan kaupan rakenteissa on tapahtunut myös pienimuotoisempaa kehitystä niin Pusankulman kauppakäytävän kuin Forumin kauppakeskuksen rakentumisen myötä. Lisäksi keskeisille paikoille on tullut uusia vetovoimaisia myymälöitä.

Keskustan kaupallinen vahvistaminen tukee myös Mikkelin asemaa Etelä-Savon tärkeimpänä kauppapaikkana. Siihen kuuluvat myös keskustan ulkopuolelle kasvavat ja kehittyvät kauppapaikat. Jotta kehitys olisi tasapainossa keskustan vetovoimaisuuden suhteen, laajennettiin tämän selvityksen tarkastelua myös muiden kauppapaikkojen tarkasteluun. Kauppapaikkojen työnjako on ollut tähän asti hyvin selkeää ja tavoitteena onkin vahvistaa eri kauppapaikkojen kaupan rakenteellisia vahvuuksia. Samalla tutkitaan kokonaan uusien kauppapaikkojen kaupallisia tavoitteita, jotta ne löytävät paikkansa maakunnan ja seudun kauppapalveluverkossa.

Kehittämisselvityksen tekemistä valvoi Kauppakaupungin kehittämishankeen ohjausryhmä, johon kuuluvat puheenjohtajana Eero Kaitainen sekä jäseninä Heikki Toivakka, Esko Nyysönen, Eija Juuma, Tapani Varjus, Pia Puntanen, Kristiina Lipiäinen, Pertti Räsänen, Leila Lindgren, Liisa Heikkinen, Timo Selenius ja Kyösti Ylijoki sekä sihteerinä Janne Viitamies. Mitoitusselvityksen tekivät Santasalo Ky:stä konsultit Tuomas Santasalo ja Katja Koskela sekä tutkimusavustaja Liisa Kirjavainen ja SITO Oy:stä konsultti Seppo Karppinen ja arkkitehti Petri Tuormala.

Mikkelissä 17.4.2008

TUOMAS SANTASALO Ky

1 MIKKELIN VÄHITTÄISKAUPAN MARKKINAT

Mikkelin vähittäiskaupan markkinoita kuvataan tässä vähittäiskaupan tarjonnan ja kysynnän suhteen. Vähittäiskaupan tarjontaa kuvaavat vähittäiskaupan toimipaikkamäärä ja myynti. Vähittäiskaupan kysyntää tarkastellaan markkina-alueen ostovoimalla. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat markkina-alueen väestön lisäksi loma-asukkaat sekä venäläiset matkailijat.

Lisäksi Mikkelin vähittäiskaupan tarjontaa vertaillaan muihin suomalaisiin kaupunkeihin. Vertailukaupunkeina ovat Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Kotka, Kouvola, Kuusankoski, Kuopio ja Lappeenranta.

1.1 Vähittäiskaupan tarjonta

Vähittäiskaupan toimipaikka- ja myyntitiedot ovat Tilastokeskuksen kuntakohtaisesta yritystilastosta vuodelta 2006. Tilastosta saadaan myyntitietoja koko vähittäiskaupasta ja niistä toimialoista, joissa on toimipaikkoja vähintään 3. Pienempien toimialojen myyntitiedot on arvioitu yleisten tilastojen pohjalta, niin että kokonaissumma on sama kuin Tilastokeskuksen tilastossa vähittäiskaupan myynti.

Mikkelin vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti 2006

	Toimi- paikat	Myynti milj.€
Pt-kauppa	36	90
Pt-erikoiskauppa ja kioskit	24	6
Päivittäistavarakauppa yht.	60	96
Tavaratalokauppa	8	114
Alko ja terveydenhoitokauppa	16	30
Muotikauppa	34	16
Muu erikoiskauppa	86	32
Tilaa vaativa kauppa	38	65
Erikoiskauppa yhteensä	174	142
Muu vähittäiskauppa	43	6
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	285	359

Lähde: Tilastokeskus

Vuonna 2006 Mikkelissä oli yritysrekisterin toimipaikkatilaston mukaan vähittäiskaupan toimipaikkoja yhteensä 285. Vähittäiskaupan myynti oli yhteensä noin 360 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupoista 60 oli päivittäistavarakauppoja, joista 36 oli varsinaista päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan myynti oli lähes 100 miljoonaa euroa. Mikkelissä on kahdeksan tavaratalokaupan yksikköä eli hypermarkettia, tavarataloa ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä, joiden myynti vuonna 2006 oli 114 miljoonaa euroa, eli enemmän kuin päivittäistavarakauppojen myynti. Erikoiskauppoja Mikkelissä oli 174 ja näiden myynti 142 miljoonaa euroa. Muu vähittäiskauppa pitää sisällään korjaustoiminnan (mm. suutarit), vähittäiskaupan myymälöiden ulkopuolella sekä postimyynnin.

1.2 Markkina-alueen väestö ja kesäasukkaat

Mikkelin markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Mikkelin kaupungin lisäksi Hirvensalmi, Kangasniemi, Mäntyharju, Ristiina, Puumala sekä Juva. Lisäksi alueella on merkittävä määrä loma-asukkaita, jotka ovat tärkeä asiakasryhmä kaupallisille palveluille. Myös matkailijat tuovat lisäpotentiaalia kaupoille.



Mikkelin markkina-alue

Loma-asukkaiden määrää on arvioitu loma-asuntojen pohjalta. Mikkelin markkina-alueella on noin 25.000 loma-asuntoa. Mikkelin markkinoita ajatellen tärkeitä ovat ulkomaakuntaiset loma-asukkaat, sillä seudulla asuvat ovat jo asukkaina mukana markkinatarkastelussa. Vähän yli puolet loma-asunnoista on ulkomaakuntalaisen hallussa. Ulkomaakuntalaisten omituksessa olevia mökkejä on suhteellisesti eniten Mäntyharjulla, Hirvensalmella ja Puumalassa.

Tilastokeskuksen mukaan vapaa-ajan asuntojen omistajatalouksien keskokoko on 2,4. Tältä pohjalta laskettuna on Mikkelin markkina-alueella noin 33.000 ulkomaakuntalaista loma-asukasta. Loma-asukkaiden määrä on kasvussa. Tällä vuosikymmenellä vapaa-ajan asuntojen määrä on kasvanut keskimäärin lähes 1,5 % vuosivauhdilla. Tästä on arvioitu loma-asukkaiden määrän kehitystä. Vuonna 2020 ulkomaakuntalaisia loma-asukkaita arvioidaan Mikkelin markkina-alueella olevan lähes 40.000.

Loma-asunnot ja loma-asukkaat 2005 ja 2006

	Loma-asunnot 2005				Ulkomaa-kuntalaiset loma-asukkaat	2006	
	Loma-asunnot yht.	Omistaja omassa kunnassa	Omistaja Etelä-Savon ulkop.	Ulko-puolisten osuus		Loma-asunnot yht.	Ulkomaa-kuntalaiset loma-asukkaat
Mikkeli	5 695	2 899	2 371	41,6 %	5 690	5 673	5 670
Hirvensalmi	2 817	823	1 787	63,4 %	4 290	2 819	4 290
Mäntyharju	4 630	868	3 375	72,9 %	8 100	4 651	8 140
Ristiina	2 886	1 023	1 570	54,4 %	3 770	2 884	3 770
Puumala	3 377	949	2 248	66,6 %	5 400	3 369	5 380
Kangasniemi	3 631	1 100	1 877	51,7 %	4 500	3 596	4 460
Juva	2 004	1 103	805	40,2 %	1 930	2 012	1 940
Yhteensä	25 040	8 765	14 033	56 %	33 680	25 004	33 650

Lähde: Tilastokeskus, Tuomas Santasalo Ky

Paikalliset asukkaat ovat kuitenkin loma-asukkaita tärkeämpi asiakasryhmä Mikkelin kaupoiille, koska he ovat asiakkaina ympäri vuoden. Mikkelin markkina-alueella asuu yhteensä lähes 80.000 asukasta. Loma-asukkaat mukaan lukien markkina-alueella on parhaimmillaan yhteensä 113.000 asukasta.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestö tulee laskemaan maakunnassa samoin kuin Mikkelin seudulla. Maakuntaohjelmassa Etelä-Savon väestötavoite kuitenkin on, että maakunnan väkiluku säilyy nykyisellä tasollaan. Tässä tarkastelussa käytetty väestöennuste on laskettu liiton tavoitteen pohjalta, niin että kuntakohtaiset ennusteet on jaettu Tilastokeskuksen ennusteen mukaisesti. Maakuntaliitto käyttää palveluverkkoselvityksessään vastaavaa väestöennustetta.

Vuonna 2010 Mikkelin markkina-alueella arvioidaan olevan asukkaita lähes saman verran kuin nytkin, mutta vuonna 2020 markkina-alueella on asukkaita hieman yli 80.000 ja loma-asukkaat mukaan lukien 120.000. Väestön ennustetaan hieman kasvavan Mikkeliissä, Hirvensalmella sekä Ristiinassa. Muissa kunnissa väestön määrä vähenee.

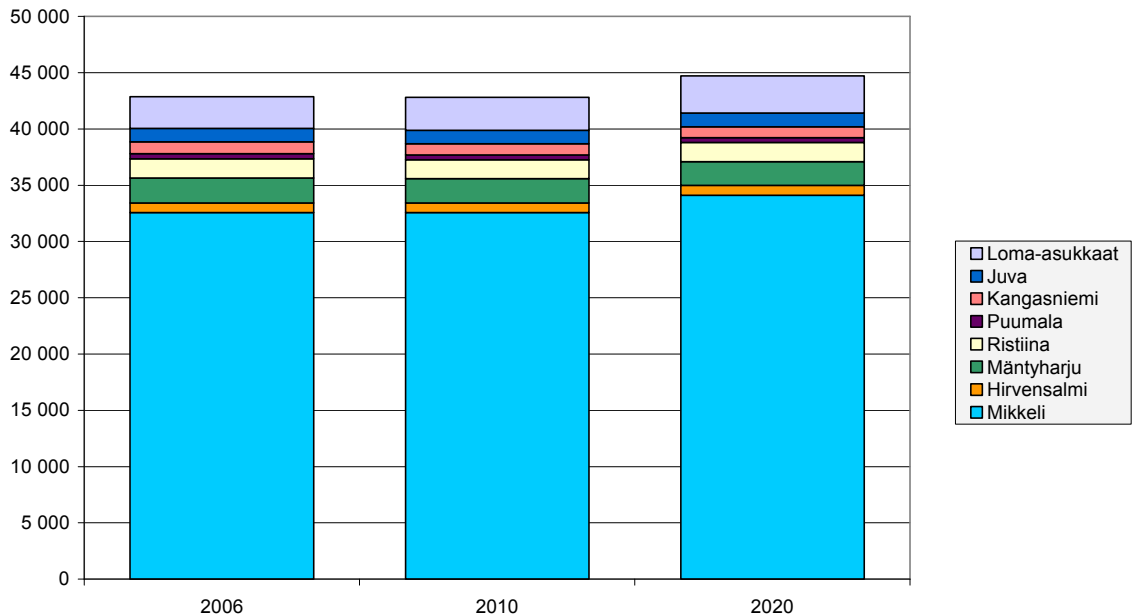
MIKKELIN MARKKINA-ALUEEN VÄESTÖ 2006 - 2025

	2006	2010	2020	2025	Vuosimuutos 2006-2025
Mikkeli	48 846	48 867	51 164	52 032	0,3 %
Hirvensalmi	2 569	2 558	2 634	2 689	0,2 %
Mäntyharju	6 697	6 447	6 303	6 271	-0,3 %
Ristiina	5 066	5 032	5 170	5 211	0,1 %
Puumala	2 759	2 589	2 479	2 459	-0,6 %
Kangasniemi	6 216	5 982	5 917	5 944	-0,2 %
Juva	7 324	7 170	7 214	7 237	-0,1 %
Loma-asukkaat	33 650	35 320	39 480	41 560	1,1 %
Markkina-alue yhteensä	113 127	113 965	120 361	123 402	0,5 %

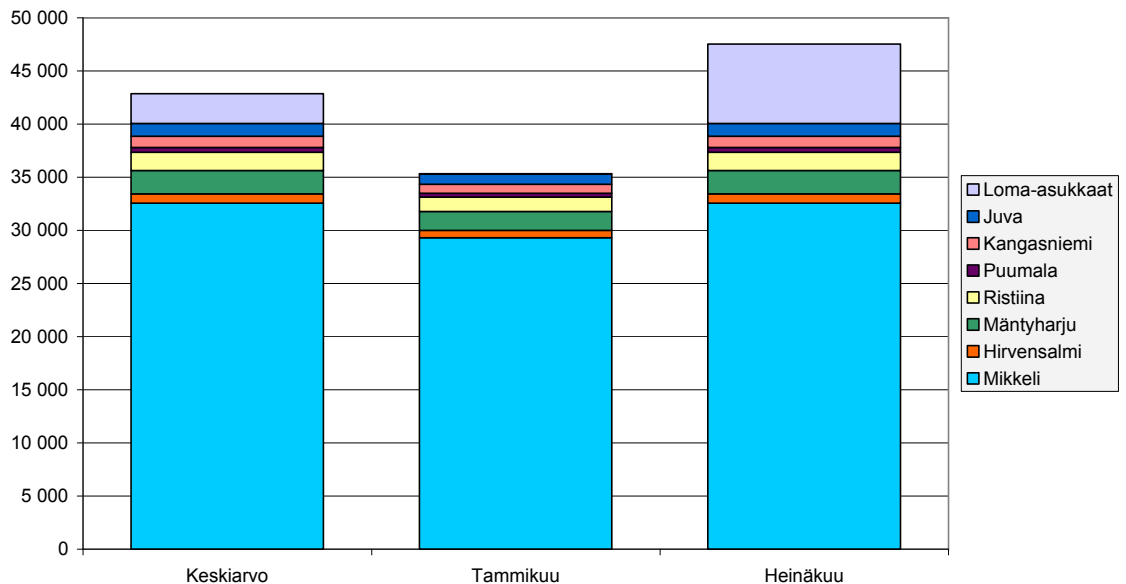
Lähde: Tilastokeskus ja Etelä-Savon maakuntaliitto

Markkina-alueen väestön pohjalta voidaan arvioida potentiaalisten päiväkävijöiden määrää Mikkelin keskustassa. Mikkeliläiset ovat tärkein asiakasryhmä keskustassa. Keskimääräinen päivittäinen asiakaspotentiaali Mikkelin keskustassa on lähes 43.000, josta mikkeliäisten osuus on noin 75 %. Asiakaspotentiaali on hienoisessa kasvussa vuodesta 2010 lähtien.

POTENTTIAALISET PÄIVÄKÄVIJÄT MIKKELIN KESKUSTASSA
ja asiakasmäärän kehityssennuste



MIKKELIN KESKIMÄÄRÄINEN ASIAKASPOTENTIAALI 2006
Keskiarvo, tammikuu ja heinäkuu



Asiakaspotentiaalissa on merkittävää vuodenaikavaihtelua. Loma-asukkaita on liikkeellä selvästi eniten kesä-aikaan ja jonkin verran myös paikallisiakin asukkaita. Liikkeissä tämän on huomattu selvästi. Vuodenaikojen vaikutus asiakasrakenteeseen vaihtelee myös toimialoittain. Päivittäistavarakaupassa vuodenaikavaihtelut asiakasmäärissä ovat tasaisempia kuin esimerkiksi rautakaupassa.

Paikallisten ja loma-asukkaiden lisäksi myös matkailijat näkyvät ajoin Mikkelin katukuvassa. Venäläiset matkailijat ovat tärkein matkailijaryhmä kotimaisten matkailijoiden ohella. Venäläisten merkityksen odotetaan tulevaisuudessa kasvavan. Osa venäläisistä omistaa loma-asunnon alueella ja nämä ovat mukana ulkomaakuntalaisten loma-asukasmäärässä.

Venäläisiä matkailijoita kävi Suomessa vuonna 2006 Kaakkois-Suomen rajan kautta yhteensä noin 1,9 miljoonaa. Tästä noin pari prosenttia vieraili Mikkeliissä. Vuonna 2006 Mikkeliissä vieraili tämän arvioin mukaan noin 37.000 venäläistä matkailijaa. Matkailijoiden määrässä Mikkeliissä on viime vuosien aikana ollut suurta hajontaa (osa hajonnasta johtuu tutkimuksellisista syistä).

Mikkeliissä käyvien venäläisten matkailijoiden määrän ennakoidaan kasvavan. Vuonna 2020 Mikkeliissä voisi arvion mukaan käydä noin 100.000 venäläistä matkailijaa. Luku on varovainen arvio ja voi olla merkittävästi suurempikin, mikäli venäläisten matkailijoiden määrä Suomessa yleisesti kasvaa arvoitua nopeammin.

Venäläiset matkailijat Kaakkois-Suomen rajalla

	2003	2004	2005	2006	2010E	2020E
Kaikki	1 530 000	1 550 000	1 680 000	1 860 000	2 160 000	2 630 000
- muutos vuodessa	1,3 %	1,3 %	8,4 %	10,7 %	3,0 %	2,0 %
Mikkeliissä	21 400	24 800	11 800	37 200	64 800	105 000
- osuus kävijöistä	1,4 %	1,6 %	0,7 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %

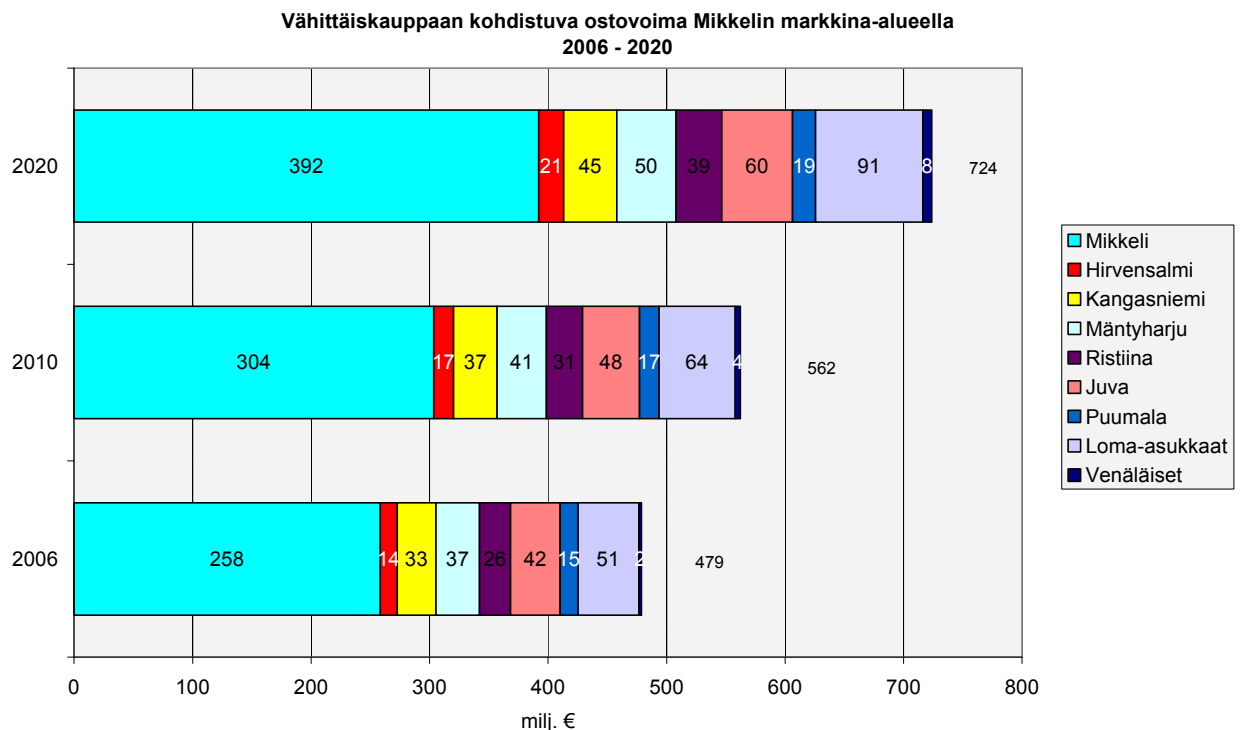
Mikkelin kävijät arvio TAK Oy:n raportin pohjalta

Lähde: Ka-S raja-asemat, TAK Oy ja Tuomas Santasalo Ky (ennusteet)

1.3 Mikkelin vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima

Vähittäiskaupan kysyntää tarkastellaan markkina-alueen ostovoiman avulla. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Santasalo Ky:n Keskukset ja markkinat alueet -tutkimuksen pohjalta, jossa päälähteinä on käytetty Tilastokeskuksen kulutustutkimusta sekä ansiotasotilastoa. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Vuonna 2006 Mikkelin markkina-alueella oli vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä 480 miljoonaa euroa. Tästä mikkeliiläisillä oli yli puolet eli noin 260 miljoonaa. Loma-asukkaat tuovat selvää lisäpotentiaalia ostovoimaan, mutta venäläisten merkitys jää pieneksi koko markkinoita ajatellen.



Mikkelin markkina-alueen väestö kasvaa hyvin hitaasti. Väestön hitaan kasvun myötä ostovoima on kasvussa. Ostovoima kasvaa kuitenkin nopeammin kuin väestö, sillä kulutus on kasvussa. Ostovoiman kasvu pohjautuu siis kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavara-kaupan. Erityisesti tilaa vaativa erikoiskauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala.

Ostovoimaennuste perustuu ansiotason kasvuun ja kulutuksessa tapahtuviin muutoksiin sekä väestön muutokseen. Kulutuksen ennustetaan kasvavan Mikkelin markkina-alueella. Markkina-alueella kasvua on vähittäiskaupassa lähes kolme prosenttia vuodessa, päivittäistavara-kaupassa lähes kaksi sekä erikoiskaupassa noin 3,5 prosenttia vuodessa. 2000-luvulla ostovoiman kasvu on markkina-alueella ollut tulevaa ennustetta selvästi nopeampaa, vaikka alueen väestö on hieman vähentynyt.

Ostovoimaennusteessa epävarmuutta aiheuttaa yleinen taloudellinen kehitys. Mikäli talouden kehitys muuttuu nousevasta laskevaksi, on tällä vaikutusta ostovoiman kehitykseen. Taloudessa tapahtuvat muutokset vaikuttavat vähemmän perushyödykkeitä myyviin päivittäistavarakauppoihin kuin erikoiskauppaan tai palveluihin. Ostovoimaennustuksiin vaikuttaa myös väestöennusteen tarkkuus. Lisäksi ennusteiden luotettavuuteen vaikuttavat myös venäläisten matkailijoiden kohdalla Venäjän taloudessa tapahtuvat muutokset. Ostovoimaennusteen epävarmuus kasvaa, mitä pidemmälle ennusteita tehdään.

Vuonna 2010 markkina-alueella ennustetaan olevan vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa 560 miljoonaa euroa ja vuonna 2020 yhteensä 720 miljoonaa euroa. Tarkemmat toimialakohtaiset ostovoimat ovat liitteessä 1.

1.4 Ostovoiman siirtymät Mikkeliissä ja markkina-alueella

Ostovoiman siirtymiä analysoitaessa voidaan määritellä, miten Mikkelin vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa kuntalaisten kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla mikkeliäisten vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa kunnassa toteutuneeseen myyntiin. Negatiivinen siirtymä tarkoittaa ostovoiman siirtyvän alueen ulkopuolelle ja positiivinen vastaavasti sitä, että kunnan myynti on suurempaa kuin ostovoima, eli kunta saa ostovoimaa alueen ulkopuolelta.

Mikkeliissä ostovoimasiirtymät ovat kauttaaltaan positiiviset, eli Mikkeli palvelee selvästi omaa kuntaa laajempaa markkina-alueella. Ostovoimasta yli kolmasosa eli lähes 100 miljoonaa euroa tulee kaupungin ulkopuolelta. Ostovoimasiirtymät ovat suhteellisesti suurimmat tilaa vaativassa kaupassa sekä muotikaupassa. Muotikauppa tyypillisesti keskittyy suuriin keskuksiin ja muotikaupan tuotteita haetaan kauempaakin kunhan tarjonta on tarpeeksi monipuolista. Tilaa vaativan kaupan ostovoimasiirtymiä selittää ainakin osittain markkina-alueen mökkirakentaminen.

Vähittäiskaupan ostovoimasiirtymät Mikkeliissä vuonna 2006

	Myynti milj.€	Ostovoima		
		milj.€	Siirtymä	%
Päivittäistavarakauppa	164,6	131,7	32,9	25 %
Alko ja terveydenhoitokauppa	29,7	24,8	4,8	19 %
Muotikauppa	39,2	24,1	15,1	62 %
Keskustan erikoiskauppa	48,7	45,5	3,2	7 %
Tilaa vaativa kauppa	70,5	32,3	38,2	118 %
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	352,7	258,4	94,2	36 %

Tavaratalojen myynti jaettu päivittäistavara- ja erikoiskaupan kesken

Lähde: Tilastokeskus, Tuomas Santasalo Ky

1.5 Vähittäiskaupan tarjonnan vertailu muihin kaupunkeihin

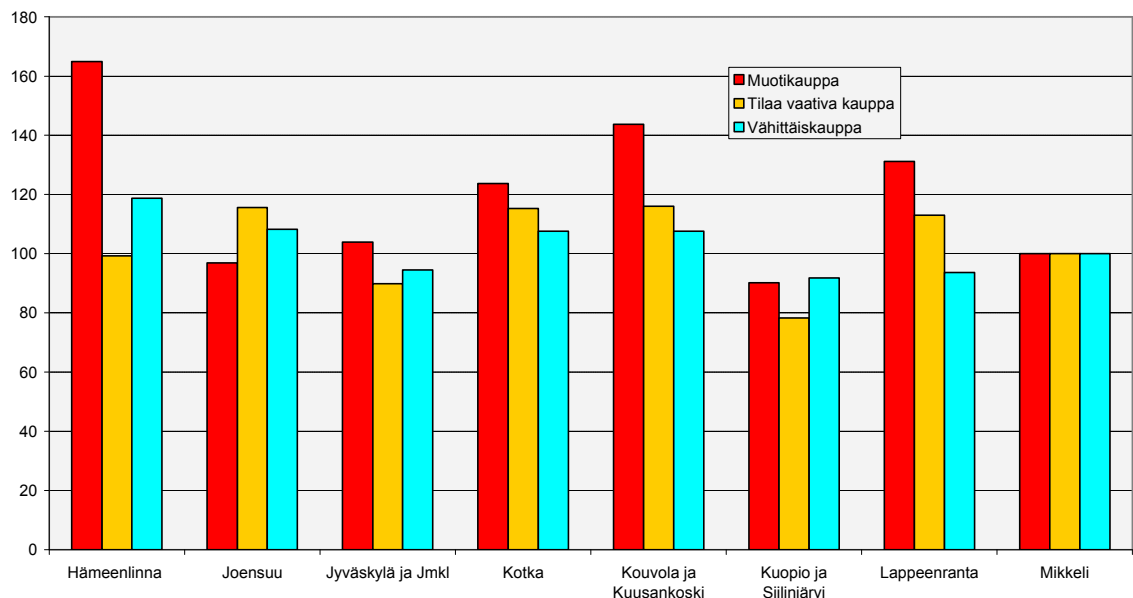
Mikkelin vähittäiskaupan tarjontaa vertaillaan muihin suomalaisiin kaupunkeihin. Vertailukaupunkeina ovat Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Kotka, Kouvola, Kuusankoski, Kuopio ja Lappeenranta. Jyväskylä sisältää myös Jyväskylän maalaiskunnan, Kouvola Kuusankosken ja Kuopio Siilinjärven, sillä ne toimivat yhtenäisenä asiointialueena.

Tarjontaa vertaillaan vähittäiskaupan toimipaikkamäärän sekä myynnin suhteen suhteutettuna asukasmäärään. Mikkelin arvot on suhteutettu 100:aan. Lisäksi tarkastellaan ostovoimasiirtymiä. Tarkemmat vertailut ovat liitteessä 2.

Vähittäiskaupan toimipaikkoja on eniten suhteutettuna asukaslukuun Hämeenlinnassa, jossa on 20 % enemmän toimipaikkoja suhteessa väestöön kuin Mikkelissä. Mikkelitä alhaisempi toimipaikkamäärä suhteutettuna asukaslukuun on Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Jyväskylässä. Toimipaikkamäärä kertoo osaltaan kaupallisten toimintojen monipuolisuudesta.

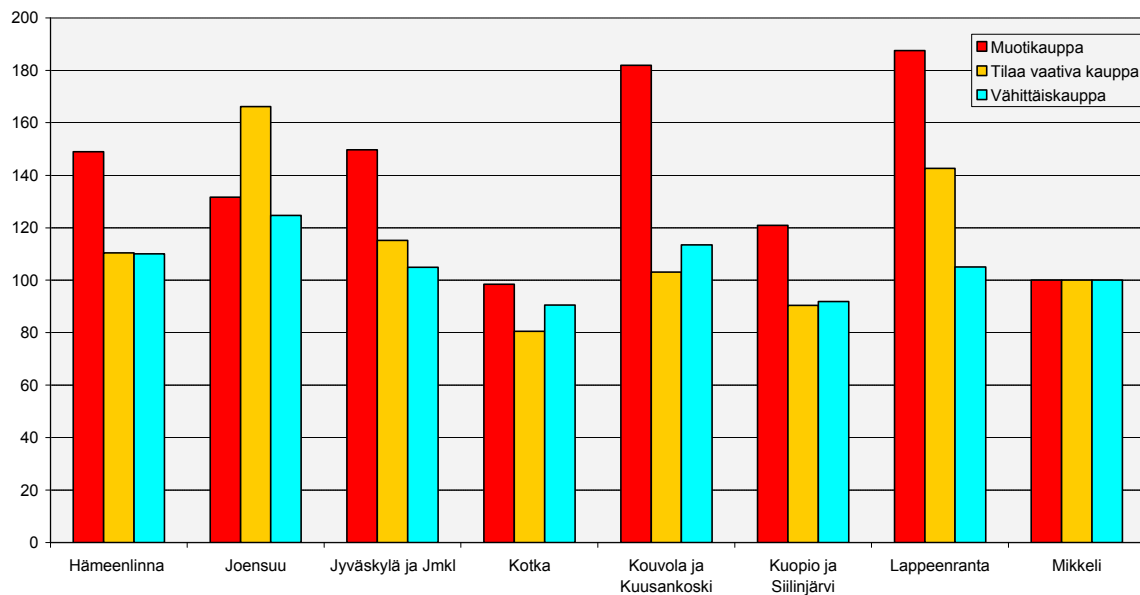
Muotikauppa on keskustahakuista kauppaa ja mitä enemmän muotikauppoja on sitä enemmän alue yleensä vetää asiakkaita. Muotikaupassa tarjonnan määrä on hyvin tärkeää. Mikkelitä vähemmän muotikauppoja on vain Joensuussa ja Kuopiossa. Hämeenlinnassa on jopa 65 %:a ja Kouvolassa 44 %:a enemmän muotikauppoja suhteessa väestöön kuin Mikkelissä.

Vähittäiskaupan toimipaikkamäärä suhteessa asukaslukuun
Mikkeli = 100

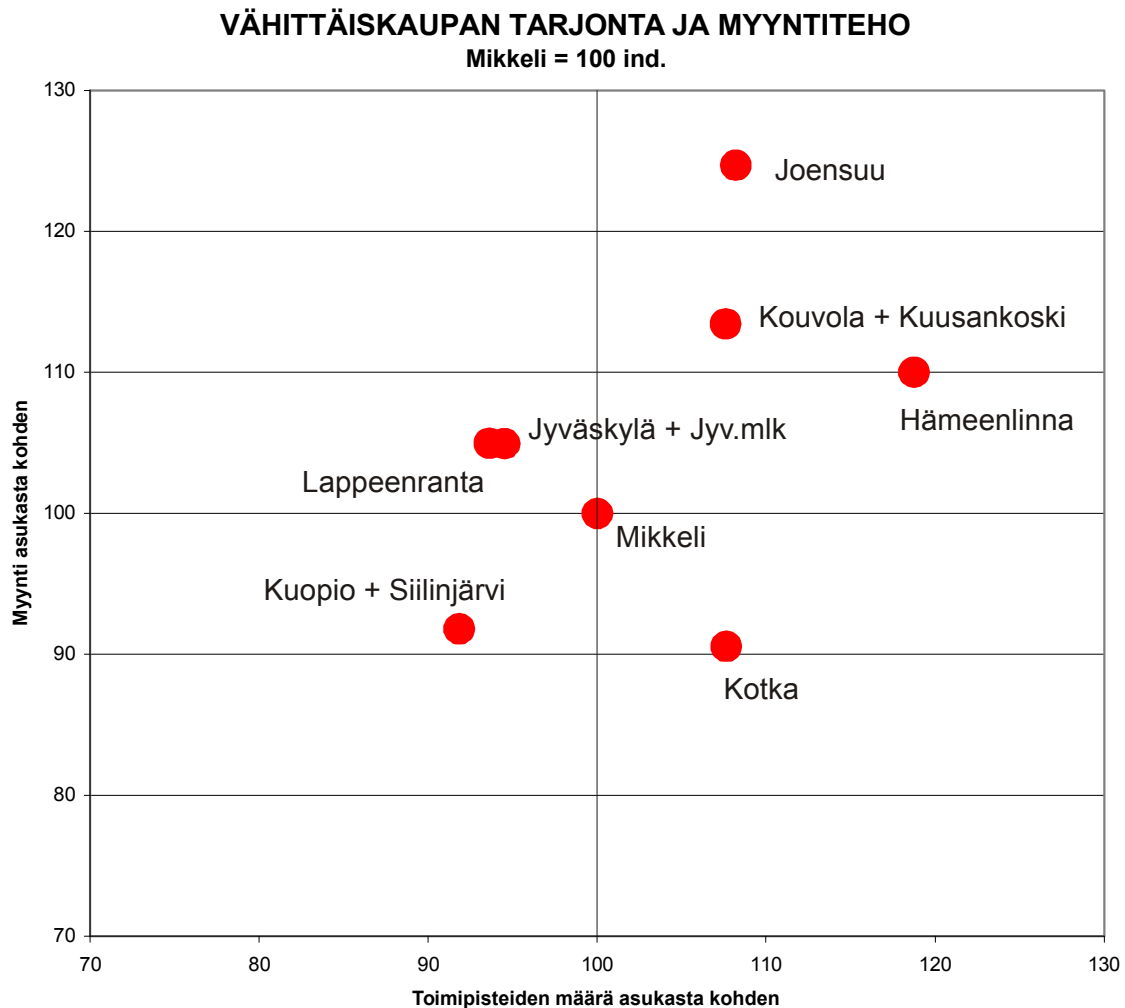


Myynti kertoo myös osaltaan tarjonnan tasosta. Vähittäiskaupan myynti suhteessa asukaslukuun on suurempi Hämeenlinnassa, Joensuussa, Jyväskylässä, Kouvolassa sekä Lappeenrannassa kuin Mikkelissä ja vastaavasti pienempi Kotkassa ja Kuopiossa. Muotikaupassa Kouvolan ja Lappeenrannan myynti suhteessa asukaslukuun on yli 80 % suurempi kuin Mikkelissä. Vain Kotkassa muotikaupan myynnin taso on alhaisempi.

Vähittäiskaupan myynti suhteessa asukaslukuun
Mikkeli = 100



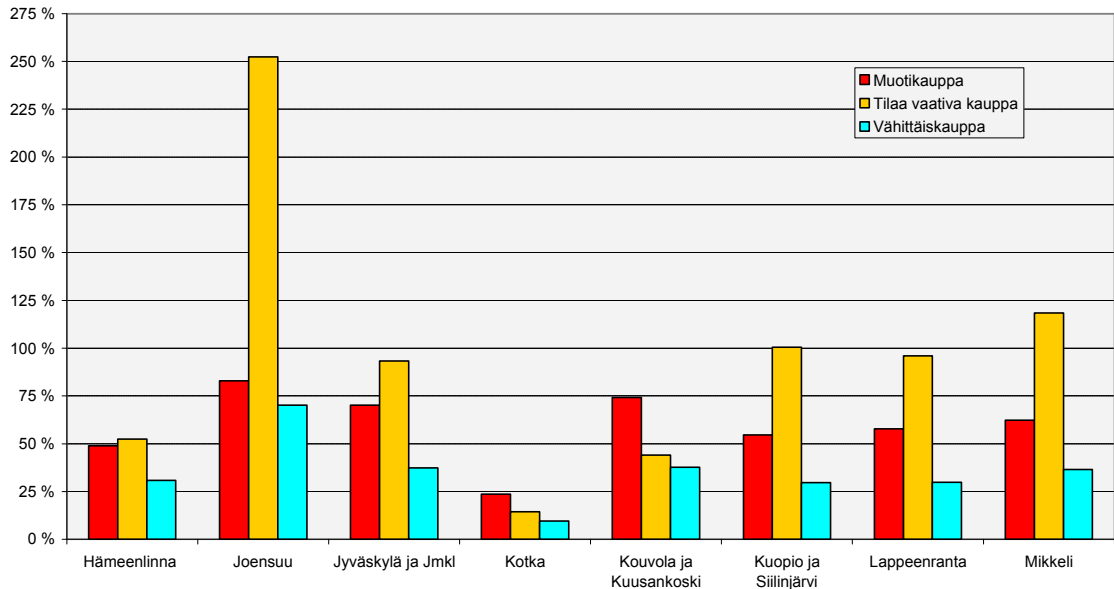
Kokonaiskuvaltaan Mikkelin kaupan tarjonta on vertailukaupunkien joukossa kohtalaisen keskitasoa asukaslukuun suhteutettuna. Hämeenlinna, Kouvola ja Joensuu ovat tarjonnaltaan kaikilta osin monipuolisempia ja vahvempia kuin Mikkeli. Toimipaikkatarjonnaltaan heikompia ovat Kuopio, Lappeenranta ja Jyväskylä ja myynniltään Kuopio ja Kotka.



Vähittäiskaupan myynnin ja toimipaikkamäärän ohella tarkasteltiin ostovoimasiirtymiä, eli kuinka suurta on vähittäiskaupan myynti suhteessa kaupunkilaisten ostovoimaan. Siirtymät kertovat, kuinka laajaa markkina-aluetta oman kunnan lisäksi kaupunki palvelee. Kaikissa vertailukaupungeissa ostovoimasiirtymät ovat positiiviset, eli kaupunkien vähittäiskaupan myynti on suurempi kuin kaupunkilaisten ostovoima.

Joensuussa ostovoimasiirtymät ovat kaikkein suurimmat. Kaupungin ympärillä on laaja markkina-alue, jossa alueen muiden kuntien tarjonta on heikkoa. Varsinkin tilaa vaativan kaupan myynnin taso on korkea suhteessa ostovoimaan. Mikkeliissä vähittäiskaupan ostovoimasiirtymät ovat samaa taso kuin Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Kouvolaissa, Kuopiossa ja Siilinjärvellä. Kotkassa ostovoimasiirtymä on keskimääräistä alhaisempi. Kotka palvelee kohtalaisen pientä markkina-aluetta ja alueella on toinenkin kaupunkikeskus Hamina. Lisäksi Kotkasta valuu ostovoimaa jonkin verran pääkaupunkiseudulle.

Vähittäiskaupan ostovoimasiirtymät
Suhteessa kaupungissa toteutuneeseen vähittäiskaupan myyntiin



Joensuussa, Kouvola ja Jyväskylässä muotikaupan ostovoimasiirtymät ovat keskimääräistä suurempia. Mikkelissä muotikaupan siirtymät ovat hyvää keskitasoa. Tilaa vaativan kaupan ostovoimasiirtymät ovat Mikkelissä toiseksi suurimpia. Mikkelin tarjonta on suhteessa kysyntään hyvää keskitasoa ja jopa keskitasoa parempaa.

Toimipaikkamäärän, myynnin ja ostovoiman lisäksi on vertailtu muutamien kaupunkien liiketilatarjontaa. Vertailukaupunkeina ovat liiketilavertailussa Hämeenlinna, Kotka, Kouvola (sis. Kuusankosken) sekä Lappeenranta. Liiketilavertailu on tehty kartoituksen pohjalta. Kartoitusajankohdat vaihtelevat, mutta liiketilamäärissä muutokset ovat yleensä kohtalaisen hitaita. Hämeenlinnan kaupalliset palvelut on kartoitettu 2006, Kotkan 2007, Kouvola keskustan 2004 ja muut kaupungin osat mukaan lukien Kuusankoski 2006 ja Lappeenranta 2005. Vertailu antaa suuntaa liiketilatarjonnan määrästä ja painopisteistä kaupungeissa.

Liikkeiden määrä vertailukaupungeissa on kohtalaisen tasainen. Kotkassa liikkeiden määrä on korkein. Kotkassa on huomattavan paljon palveluyrityksiä, mutta myös kauppoja on Kotkassa määrällisesti eniten. Mikkelissä liikkeiden määrä jää vertailukaupungeista kaikkein alhaisimmaksi.

Kaupallisten palveluiden lukumäärä 2007

Mikkeli, Hämeenlinna, Kotka, Kouvola ja Lappeenranta

kpl	Mikkeli	Hämeen- linna	Kotka	Kouvola Kuusankoski	Lappeen- ranta
Pt-kauppa ja kioskit	21	22	32	26	17
Tavaratalokauppa	12	10	10	8	6
Alko, apteekit ja terveyskauppa	38	49	49	48	41
Muotikauppa	9	13	14	9	9
Tilaa vaativakauppa	51	34	49	34	44
Muu erikoiskauppa	86	109	108	120	108
Erikoiskauppa yhteensä	184	205	220	211	202
Käytetyn tavaran kauppa	8	13	7	8	11
Vähittäiskauppa yhteensä	225	250	269	253	236
Autokauppa, korjaamot, huoltamot	48	10	41	37	39
Ravintolat, kahvilat, hotellit	76	75	95	70	75
Pankki, posti, vakuutus	13	20	21	19	15
Muu kaupallinen palvelu	110	143	165	124	99
Kaupalliset palvelut yhteensä	247	248	322	250	228
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	472	498	591	503	464
Liiketila muussa käytössä	19	39	64	37	45
Tyhjät liiketilat	11	14	36	5	18
Liiketilat yhteensä	502	551	691	545	527

Lähde: Tuomas Santasalo Ky

Liikkeiden määrän ohella pinta-ala kertoo merkittävästi tarjonnan määrästä kaupungissa. Vertailukaupungeissa kaupallisten palveluiden käytössä oleva pinta-ala on yllättävänkin tasainen. Mikkeli on kaupallisten palveluiden käytössä lähes 200.000 k-m², samoin Lappeenrannassa. Kotkassa on kaupallisten palveluiden käytössä noin 220.000 k-m², samoin Kotkassa. Hämeenlinnassa pinta-alaa on noin 150.000 k-m². Hämeenlinnassa todennäköisesti osa autokaupan alueista ei ole kartoituksessa mukana.

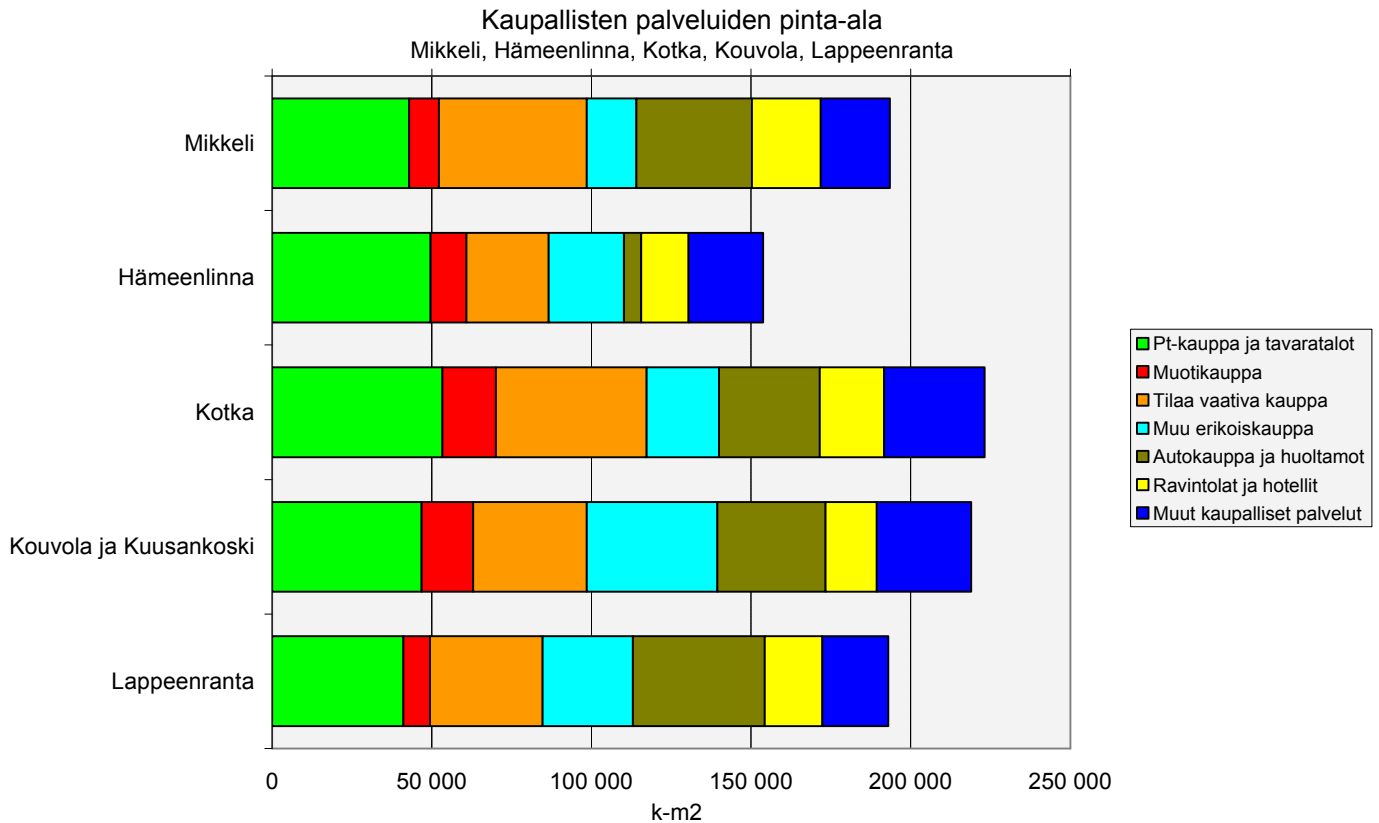
Kaupallisten palveluiden pinta-ala 2007

Mikkeli, Hämeenlinna, Kotka, Kouvola ja Lappeenranta

k-m ²	Mikkeli	Hämeen- linna	Kotka	Kouvola Kuusankoski	Lappeen- ranta
Pt-kauppa ja kioskit	13 300	11 800	17 700	20 100	8 500
Tavaratalokauppa	29 700	37 800	35 600	26 800	32 700
Alko, apteekit ja terveyskauppa	1 900	2 600	3 400	1 500	2 000
Muotikauppa	9 300	11 300	16 700	16 100	8 300
Tilaa vaativakauppa	46 300	25 800	47 300	35 500	35 300
Muu erikoiskauppa	13 700	20 900	19 100	39 300	26 300
Erikoiskauppa yhteensä	71 200	60 500	86 600	92 500	71 800
Käytetyn tavaran kauppa	1 400	1 700	1 500	2 100	2 200
Vähittäiskauppa yhteensä	115 500	111 900	141 400	141 500	115 100
Autokauppa, korjaamot, huoltamot	36 200	5 400	31 600	33 900	41 300
Ravintolat, kahvilat, hotellit	21 500	14 900	20 100	16 100	18 000
Pankki, posti, vakuutus	3 400	5 900	6 700	8 300	6 500
Muu kaupallinen palvelu	16 800	15 800	23 400	19 100	12 000
Kaupalliset palvelut yhteensä	77 900	42 000	81 800	77 400	77 800
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	193 500	153 800	223 200	218 900	193 000
Liiketila muussa käytössä	3 800	5 000	10 800	7 800	12 100
Tyhjät liiketilat	2 400	1 900	10 000	2 200	2 900
Tyhjien tilojen osuus	1 %	1 %	4 %	1 %	1 %
Liiketilat yhteensä	199 600	160 800	244 100	228 900	208 100

Lähde: Tuomas Santasalo Ky

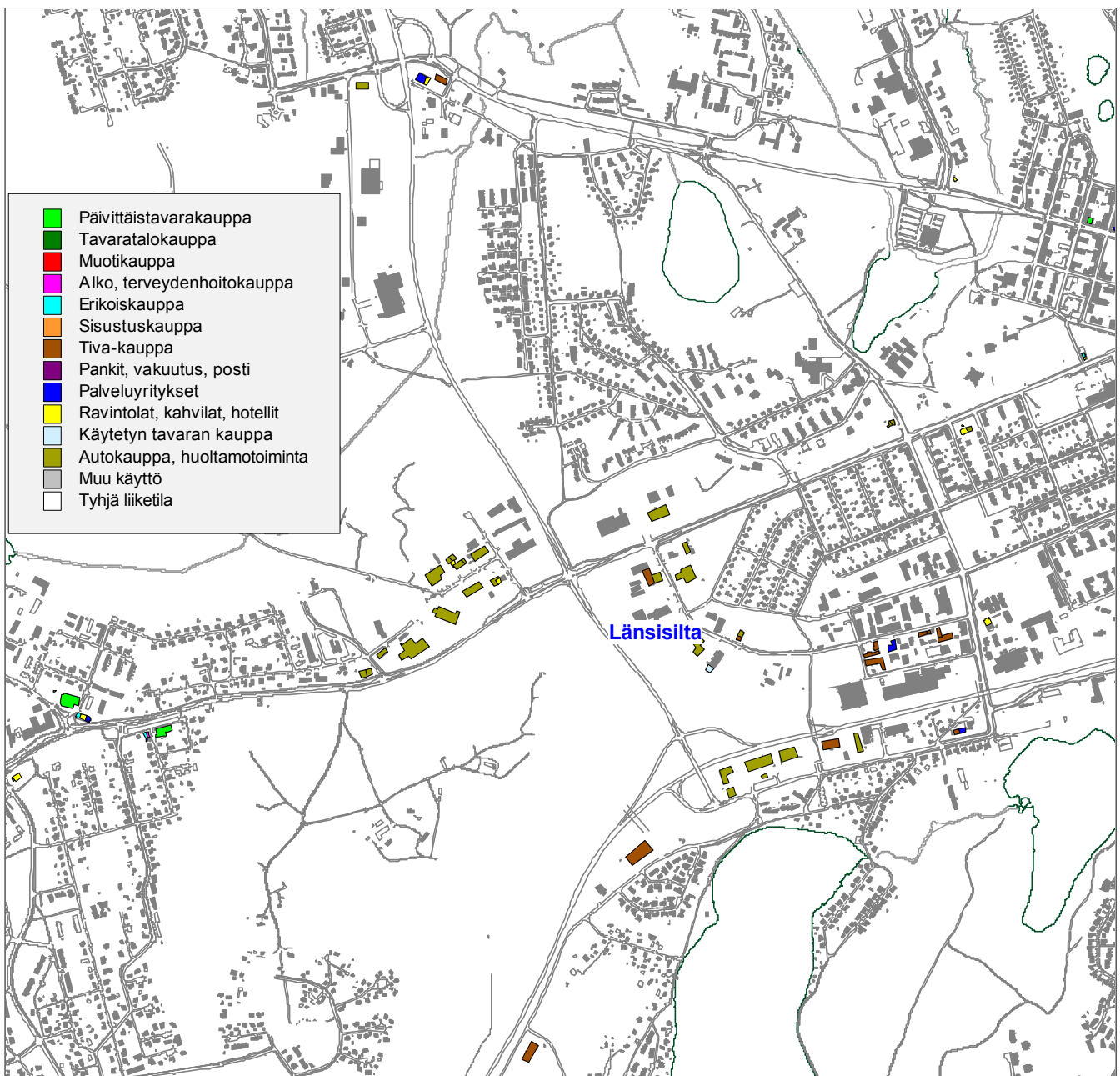
Vertailukaupungeissa pinta-alajakauma toimialoittain on kohtalaisen tasainen. Päivittäistavara-kaupan ja tavaratalojen pinta-ala on lähes saman suuruinen kuin tilaa vaativan kaupan. Lappeenrannan ja Mikkelin toimialajakauma on hyvin samanlainen. Mikkelissä on enemmän tilaa vaativaa kauppaa, kun taas Lappeenrannassa muuta erikoiskauppaa.



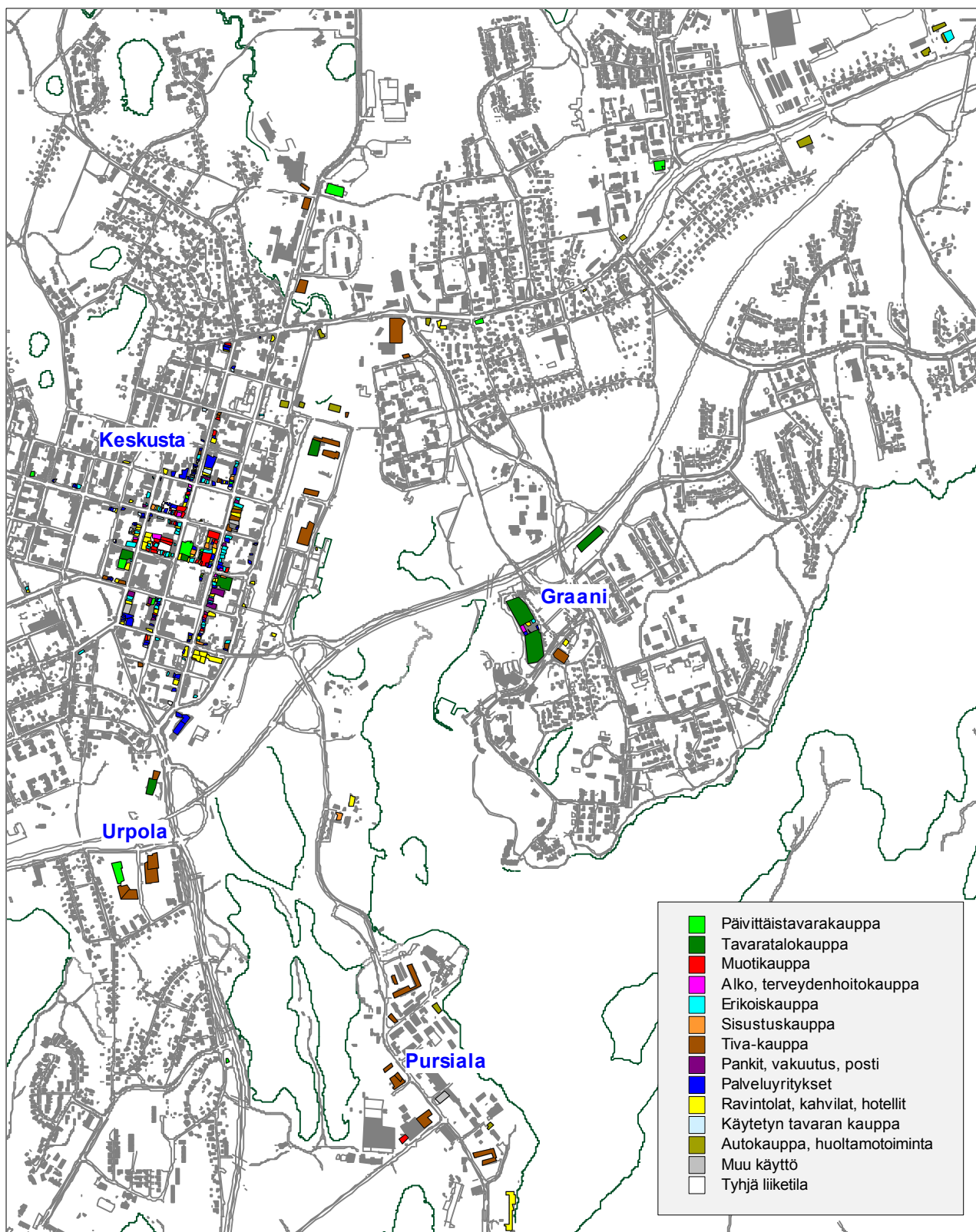
2 MIKKELIN KAUPALLINEN PALVELUVERKKO 2008

Kaupallisen palveluverkon tarkastelu perustuu kenttäkartoitukseen, jossa Mikkelin kaupalliset palvelut kartoitettiin talvella 2008. Kartoituksen perusteella on hahmotettu Mikkelin nykyinen kaupallinen palveluverkko. Karttoihin on merkitty vain katutasen liiketilat, mutta myös muut kerrokset on kartoitettu ja mukana tilalaskelmissa.

Mikkelin kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin keskustaan ja sen tuntumaan. Lisäksi kaupallisia palveluita on Graanissa, Urpolassa, Länsisillan alueella ja Pursialassa. Yksittäisiä liikerakennuksia on ympäri taajama-alueita. Alueiden ulkopuolella on yksittäisiä palveluita, joita kaikkia ei ole kartoitettu. Myöskään Mikkelin alakeskuksia ei kartoitettu.



Mikkelin kaupallinen rakenne 2008 - Kantakaupungin länsiosat



Mikkelin kaupallinen rakenne 2008 - Kantakaupungin keski- ja itäosat

2.1 Keskustan kaupallinen rakenne ja kaupalliset vyöhykkeet

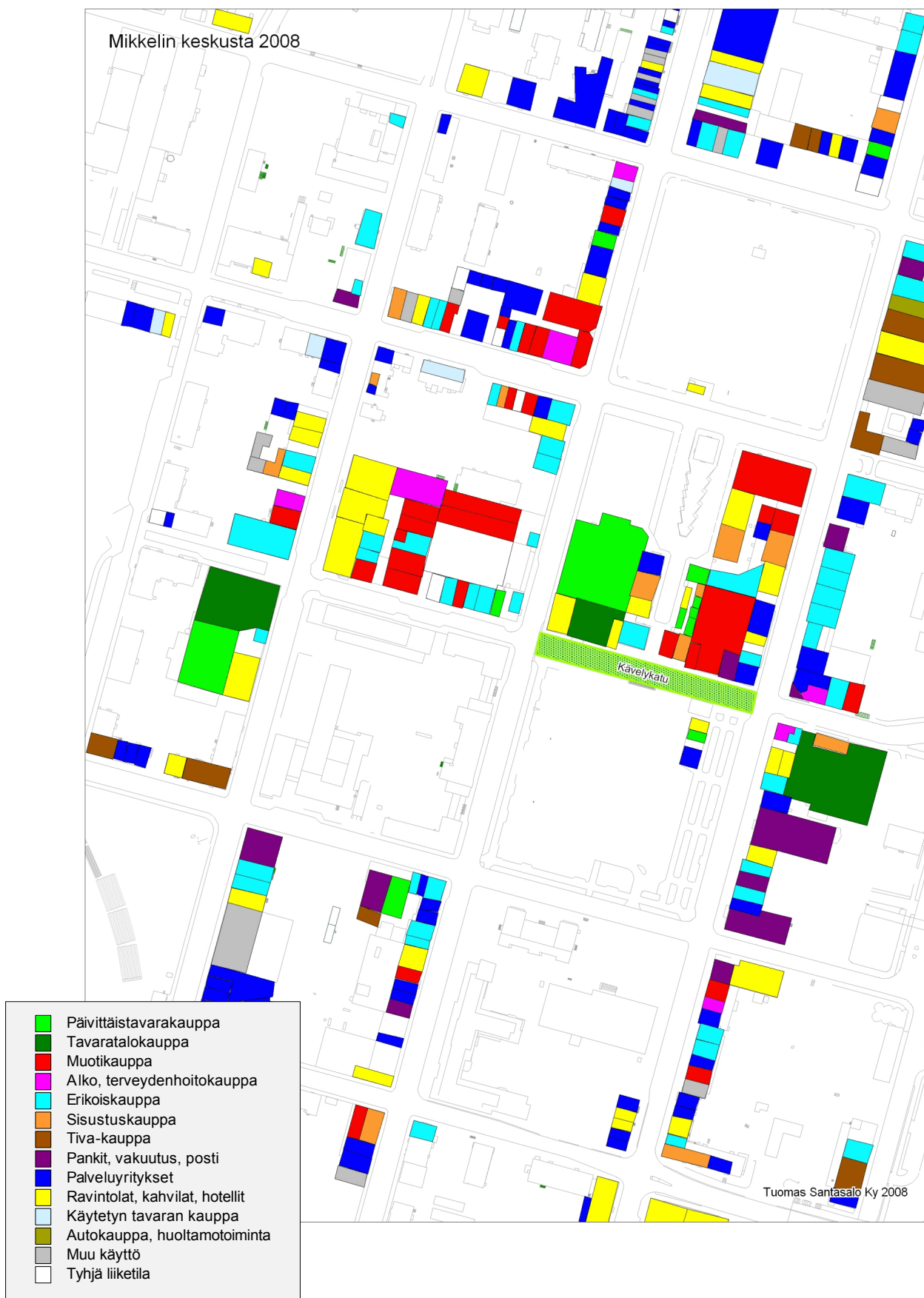
Mikkelin keskustan kaupalliset palvelut ovat pääosin keskittyneet Porrassalmenkadun, Maaherrankadun, Hallituskadun ja Savilahdenkadun varsille. Keskustan rakenteella on osin historiallinen taustansa, mikä selittää erilaisia kaupallisia keskittyymiä. Tässä tarkastellaan kaupallisten toimintojen nykyistä painopisteitä.

Hallituskadulla ja Savilahdenkadulla kaupallisia palveluita on pääosin vain keskeisissä osissa muutaman korttelin pituisella matkalla. Porrassalmenkadulla ja Maaherrankadulla kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet pitkänomaisesti useaan kortteliin. Maaherrankadulla nauharakenne jatkuu pohjoiseen kauppatorilta, kun taas Porrassalmenkadulla kaupallista tarjontaa on sekä pohjoiseen että etelään. Torin länsi- ja eteläpuolella on hallintokorttelit, joissa ei Porrassalmenkadun kulmaa lukuun ottamatta ole lainkaan kaupallisia palveluita.

Kaksi kaupallisesti tiiveintä korttelia on rajoittunut Hallituskadun ja Savilahdenkadun sekä Mikonkadun ja Porrassalmenkadun välille. Nämä korttelit ovat ainoita kortteleita keskustassa, joissa kortteleiden sisäosissa on kaupallisesti merkittäviä kauppakäytäviä ja yhteyksiä. Nämä korttelit ovat edelleen olleet kaupallisten palveluiden suhteen väljästi toteutettuja. Pikkutorinkorttelissa on laaja maantasoinen pysäköintialue sekä juuri tyhjentynyt linja-autoasema kaupallisesti "löysänä" alueena. Viitoskorttelissa on korttelin eteläosa ja pohjoisosassa Länsi-Savon lehtitalon ja liikerakennusten kaupallisesti hyödyntämättömiä sisäpihoja. Korttelia lähdetään juuri saneeraamaan, joten se on jo osin liiketoiminnoiltaan tyhjentynyt muutosten ajaksi.

Mikkelin tori - Hallitustori, jossa on kauppatoritoimintaa, on pikkutorinkorttelin eteläpuolella. Toria reunustavilla kaduilla vain kahdella on kaupallisia palveluita. Hallituskatu torin kohdalla on laajennettu kävelyalueeksi ja on aktiivinen kauppakatu samoin kuin Porrassalmenkatu torin itäreunalla. Torin länsireunassa on virastokortteli ja eteläreunassa kaupungintalo/kirjasto. Toinen korttelin laajuinen rakentamaton alue keskustassa on Kirkkopuisto, joka sijaitsee pikkutorinkorttelista pohjoiseen. Pikkutorinkorttelin läpi johtaa yhteys torilta puistoon. Kirkkopuistossa ei ole grillikioskin lisäksi muuta kaupallista toimintaa, mutta Kirkkopuistoa reunustavissa kortteleissa kaikissa on kaupallista toimintaa. Tältä osin Kirkkopuiston ympäristö on kaupallisesti eheämpi kuin Mikkelin toria ympäröivät korttelit.

Pääosa Mikkelin keskustan kaupallisista palveluista on sijoittunut katutasolle. Liiketilaa toisessa kerroksessa tai kellarissa on ainoastaan tavarataloilla Anttilalla, Carlsonilla ja Sokoksella sekä muutamalla erikoiskaupalla. Porrassalmenkadulla on muutamia liiketiloja useammassa tasossa. Muiden kuin katutason liiketilojen kaupallinen toimivuus Mikkelin kokoisessa kaupungissa ei ole kovin hyvä. Monikerroksisuus kuuluu olennaisesti keskustatavaratalo-konseptiin, mutta erikoisliikkeiden sijoittaminen kerroksiin ei kaupallisen vetovoiman kannalta ole hyvä. Kellarikerroksia liiketilana on hyödynnetty mm. Carlsonilla, Marskin kauppakeskuksessa, Sokoksessa ja Forumissa (rinnekerros).



2.2 Kaupalliset vyöhykkeet keskustassa

Mikkelin keskustan kaupallisen rakenteen analyysi antaa mahdollisuuden tarkastella keskustaa erilaisina kaupallisina vyöhykkeinä. Vyöhykkeiden merkityksen ja rajauksen määrittelee kaupallisen tarjonnan intensiivisyys ja sisältö. Vyöhyketarkastelu lähtee kaupallisten toimintojen toiminnallisen luonteen keskeisyydestä. Kaupungin keskusta jakautuu toiminnallisesti kolmeen osaan, joista keskeisin on **kaupallinen ydinkeskusta** (CSD - Central Shopping District). Kaupallinen ydinkeskusta on rakenteeltaan tiivis ja sinne sijoittuvat keskeiset toimijat.

Suurissa kaupungeissa ydinkeskusta muodostuu neljästä kuuteen keskeisimmästä korttelista, mutta pienissä kaupunkikeskuksissa se muodostuu yhdestä tai kahdesta korttelista. Kaupalliseen ydinkeskustaan sijoittuvat ne erikoiskaupat ja palvelut, jotka eniten hyötyvät keskeisimmästä sijainnista. Niille on tyypillistä kuuluminen vähittäiskaupan ketjuihin, tuotteiden suuri kiertonopeus, trendikkyys ja muodikkaus. Kaupallisessa ydinkeskustassa ei yleensä ole asuntoja. Alueella korostuu toimintojen tiivisyys ja siellä on paljon saman alan kilpailijoita. Ydinkeskusta on parhaimmillaan yhtenäistä kävelyaluetta kävelykatuineen ja korttelien sisäisine yhteyksineen. Nämä tekijät muodostavat ydinkeskustaan vetovoimaiset markkinat.

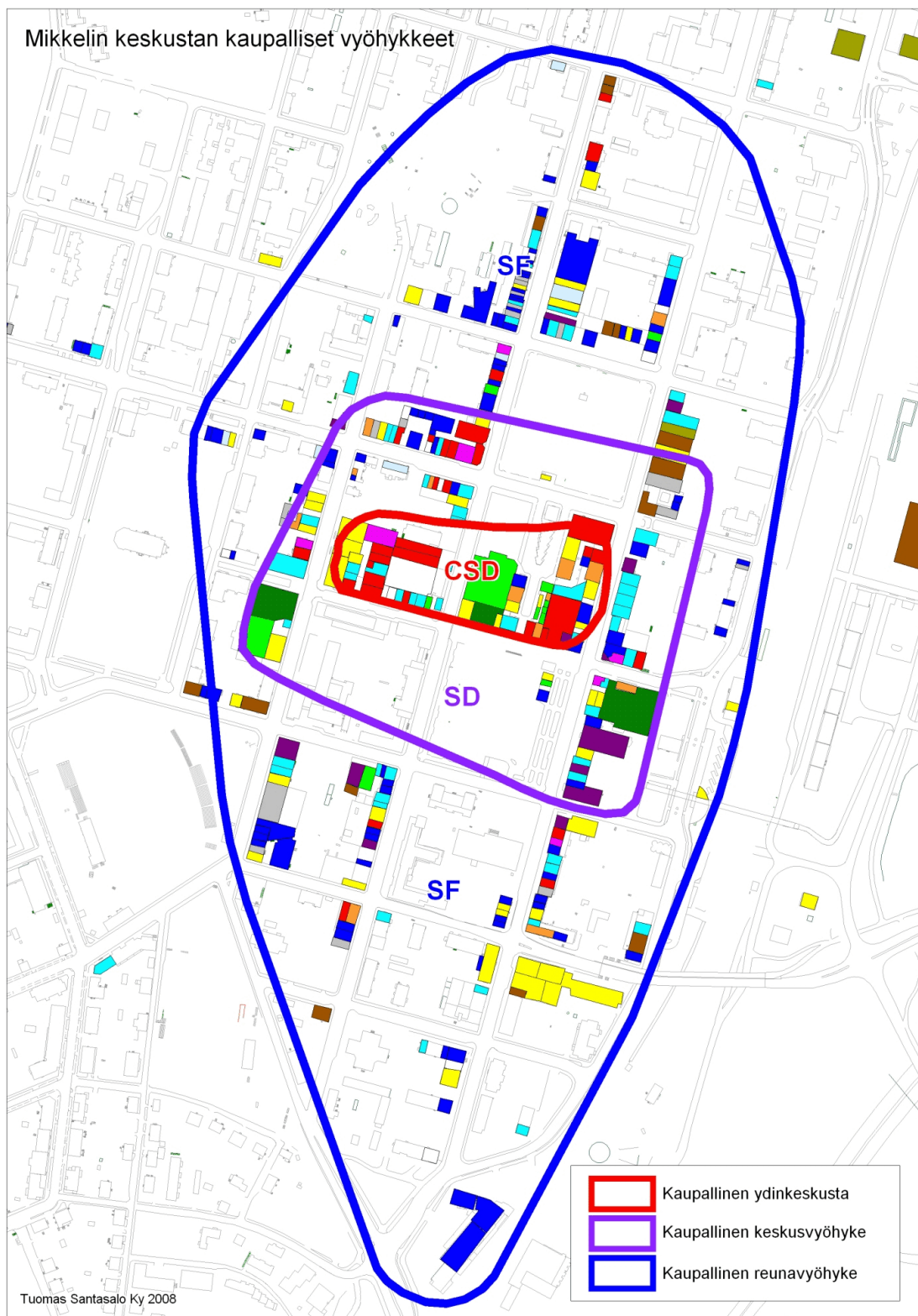
Mikkelin kaupallinen ydinkeskusta rajautuu kahden keskeisimmän korttelin eli pikkutorinkortteliin sekä viitoskorttelin eteläosiin. Pikkutorinkorttelissa tapahtunut kehitys on venyttänyt ydinkeskustaa kattamaan myös Pusankorttelin osuuden. Tämä aikaisemmassa tarkastelussa ei vielä kuulunut ydinkeskustaan. Näin rajautuvalla ydinkeskustalla kortteleiden katutasosta pääosa on liikekäytössä ja useat muotikaupan ketjut ovat keskittyneet sinne. Kortteleissa on parannettu sisäisiä yhteyksiä Pusan kulman kohdalla, mikä on parantanut ydinkeskustan toimivuutta. Liiketilaa on myös useassa kerroksessa ja alueella ei ole pelkkiä asuintaloja.

Kaupallista ydinkeskustaa ympäröi **kaupallinen keskusvyöhyke** (SD - Shopping District). Siellä vähittäiskauppa ei ole niin intensiivistä kuin kaupallisessa ydinkeskustassa. Keskusvyöhyke on ydinkeskustaa laajempi alue, liikkeiden etäisyys toisistaan kasvaa ja alueella on liiketoimintaa erottavia toimintoja kuten puistoja, kirkkoja ja virastokeskitymiä. Alueen toimialarakenne on monipuolisempi kuin kaupallisen ydinkeskustan. Kaupallinen keskusvyöhyke on ydinkeskustan laajentumisaluetta. Jos keskeisille paikoille hakeutuvat toiminnot eivät pääse ytimeen, ne sijoittuvat keskusvyöhykkeelle. Kaupallinen keskusvyöhyke on aktiivinen kaupallinen alue keskustassa.

Mikkelin kaupallinen keskusvyöhyke ulottuu Carlsonin tavaratalosta melkein torin kaakkoiskulmaan ja kirkkopuiston puoliväliin aina Savilahden ja Mikonkadun kulmaukseen. Rajaus ei ole muuttunut kuin ydinkeskustan osalta, jossa yksi korttelinosa on siirtynyt ydinkeskustaan. Kaupallinen keskusvyöhyke ei kaupallisesti ole enää niin tiivis kuin kaupallinen ydinkeskusta. Porrassalmenkadulla on ehein kauppapalveluiden sarja, joka on täydentynyt Forumin kauppakeskuksella, mutta muutoin alueella on mm. pysäköintikenttiä, puistoa, tori ja virastokortteli. Kortteleiden sisäosia ei juurikaan ole kaupallisessa käytössä ja korttelit ovat vain ydinkeskustan suuntaan rajoittuvilla osiltaan aktiivisesti kaupallisen toiminnan käytössä. Kaupallisessa keskusvyöhykkeessä kaupallisessa rakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia Forumin korttelia lukuun ottamatta viimeisen viiden vuoden aikana.

Kaupallista ydinkeskustaa ja keskusvyöhykettä reunustaa liikekeskustassa **kaupallinen reunavyöhyke** (SF- Shopping Fringe). Siellä kaupallista toimintaa on harvakseltaan tai se on keskittynyt tiettyihin pisteisiin. Reuna-alueella kiinteistöjen pinta-alasta yleensä suurin osa on asumiskäytössä. Reunavyöhykkeet ovat tärkeitä liikepaikkoja pitkälle erikoistuneille vähittäis-

kaupan ja palvelualan yrityksille, joiden toimintatapa ei edellytä kaikkein keskeisintä sijaintia. Alue antaa mahdollisuuden toiminnoille, joilla ei ole varaa maksaa keskustavuokria.

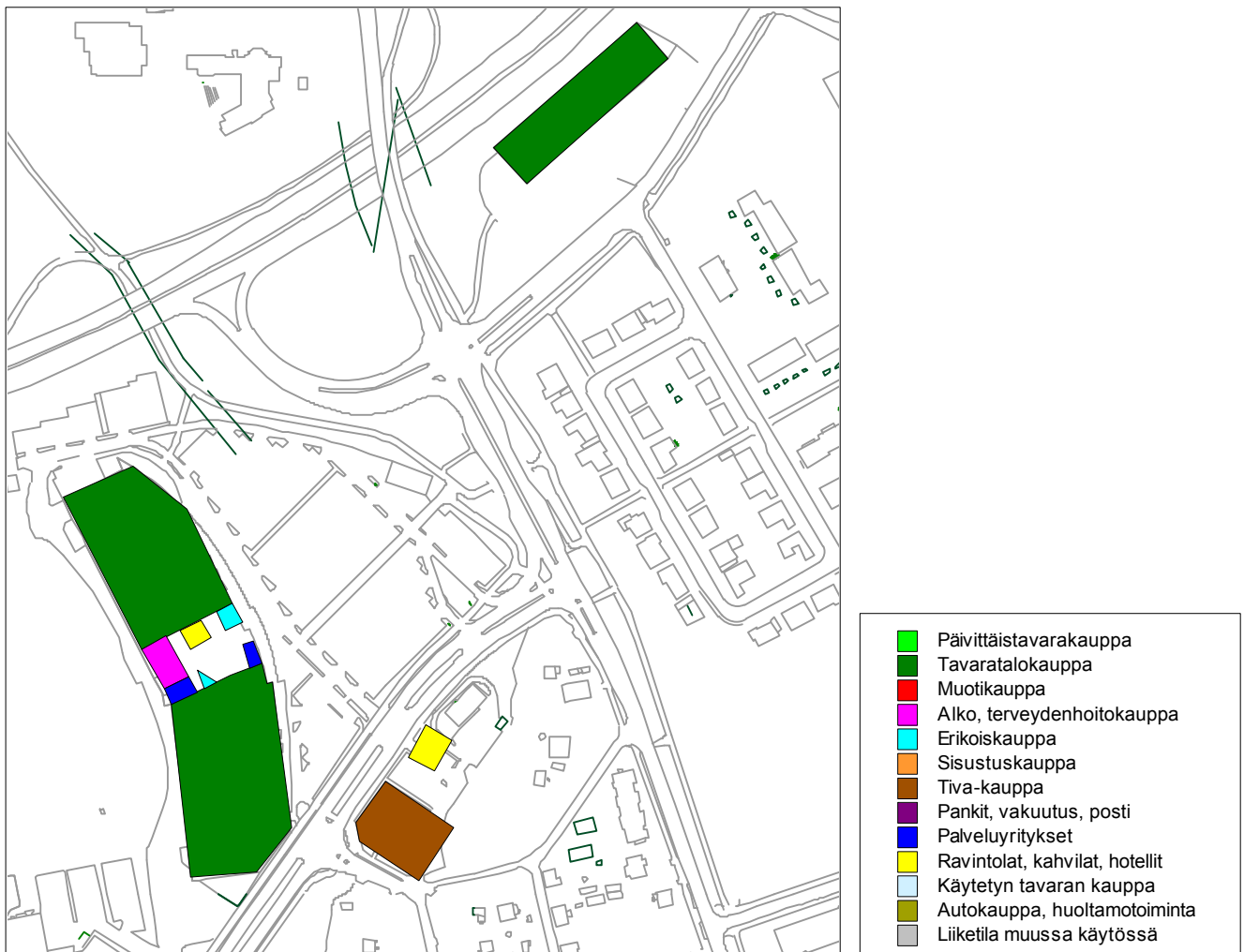


2.3 Muut kaupalliset keskittymät Mikkelissä

Keskustojen reunoille on kaupungeissa syntynyt **marketkeskittymiä** (MD - market District), johon ovat keskitetysti sijoittuneet päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Ne sijoittuvat liikenteellisesti helposti saavutettaviin keskustaan johtavien tieyhteyksien risteysalueisiin. Jos ne sijoittuvat asutukseen nähden sopivasti, niistä voi muodostua aluekeskuksia, jolloin niiden palvelurakenne yleensä monipuolistuu.

Mikkelin keskustan tuntumassa ovat yhteen pisteeseen **Graanin alueelle** keskittyneet Mikkelin suuryksiköt. Tämä muodostaa keskustalle selkeän alakeskuksen, joka on selvästi jo irrallaan muusta kaupallisesta keskustasta. Keskustan ja Graanin alueiden välissä on kaupunginlahti, joka erottaa alueet omiksi kokonaisuuksiksi.

Graanin alue on rakentunut Graanin hypermarket-keskuksesta, johon on sijoittunut sekä Citymarket että Prisma. Hypermarkettien välissä on aulatila, jossa on muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Graanin alueella on lisäksi Isku ja Mc Donald's sekä Säästötalo, jotka ovat katujen ja pysäköintipaikan erottamana hieman irrallaan muusta kaupallisesta rakenteesta.

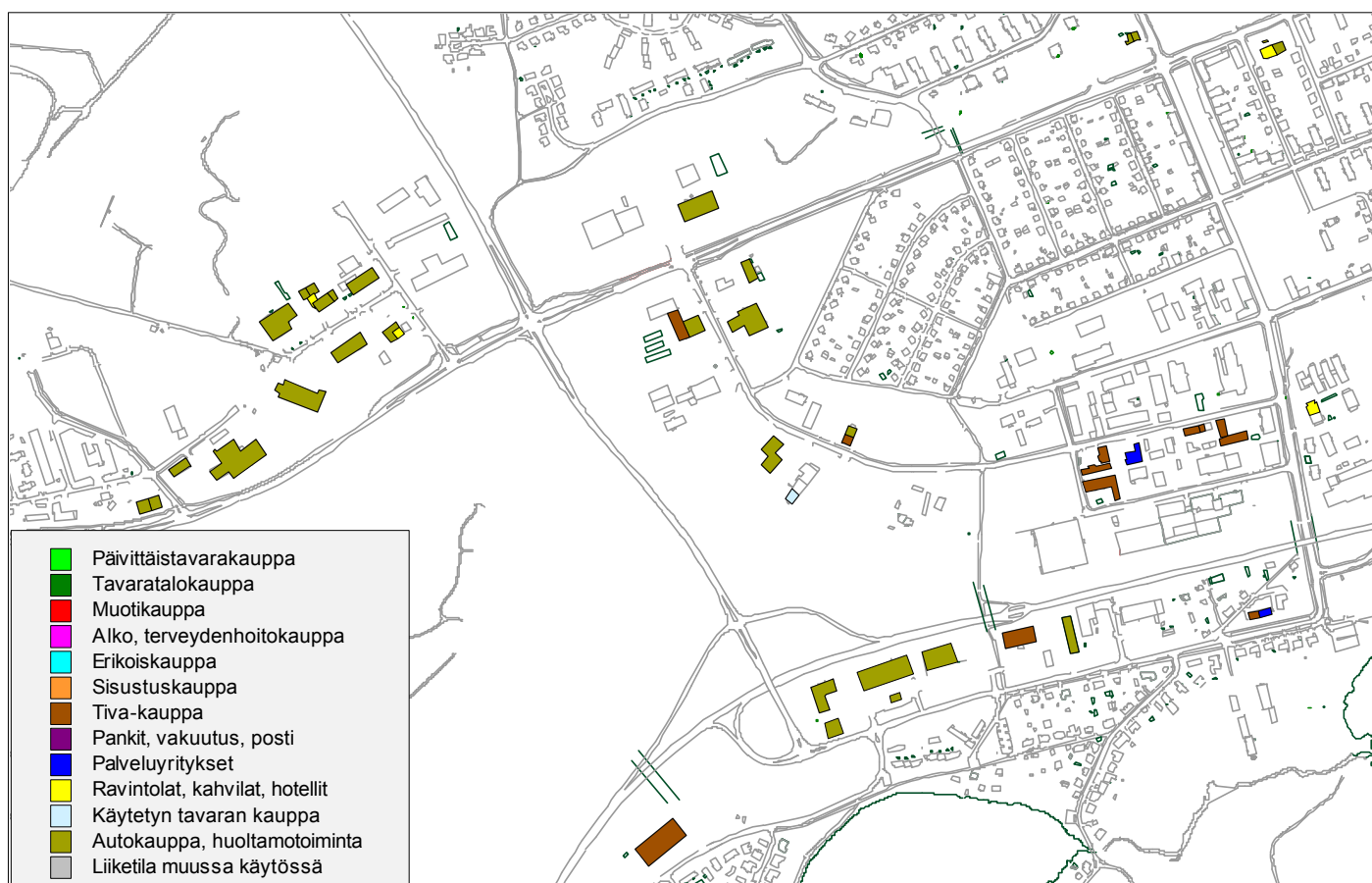


Graanin alueen kaupalliset palvelut 2008

Keskusten eteläpuolella on **Urpolan alue**, joka sijoittuu keskustan eteläiseen sisääntuloris-
teykseen. Alueelle on keskittynyt tilaa vaativaa erikoiskauppaa mm. Askon ja Vepsäläisen
huonekalukaupat, kodintekniikkakauppa Markantalo sekä laajan tavaravalikoiman myymälä
Hong Kong. Lisäksi alueella on tiejärjestelyissä poistuva Nesteen huoltoasema. Valtatien 5
korkea pengser jakaa alueen kahtia.



Urpolan kaupalliset palvelut 2008



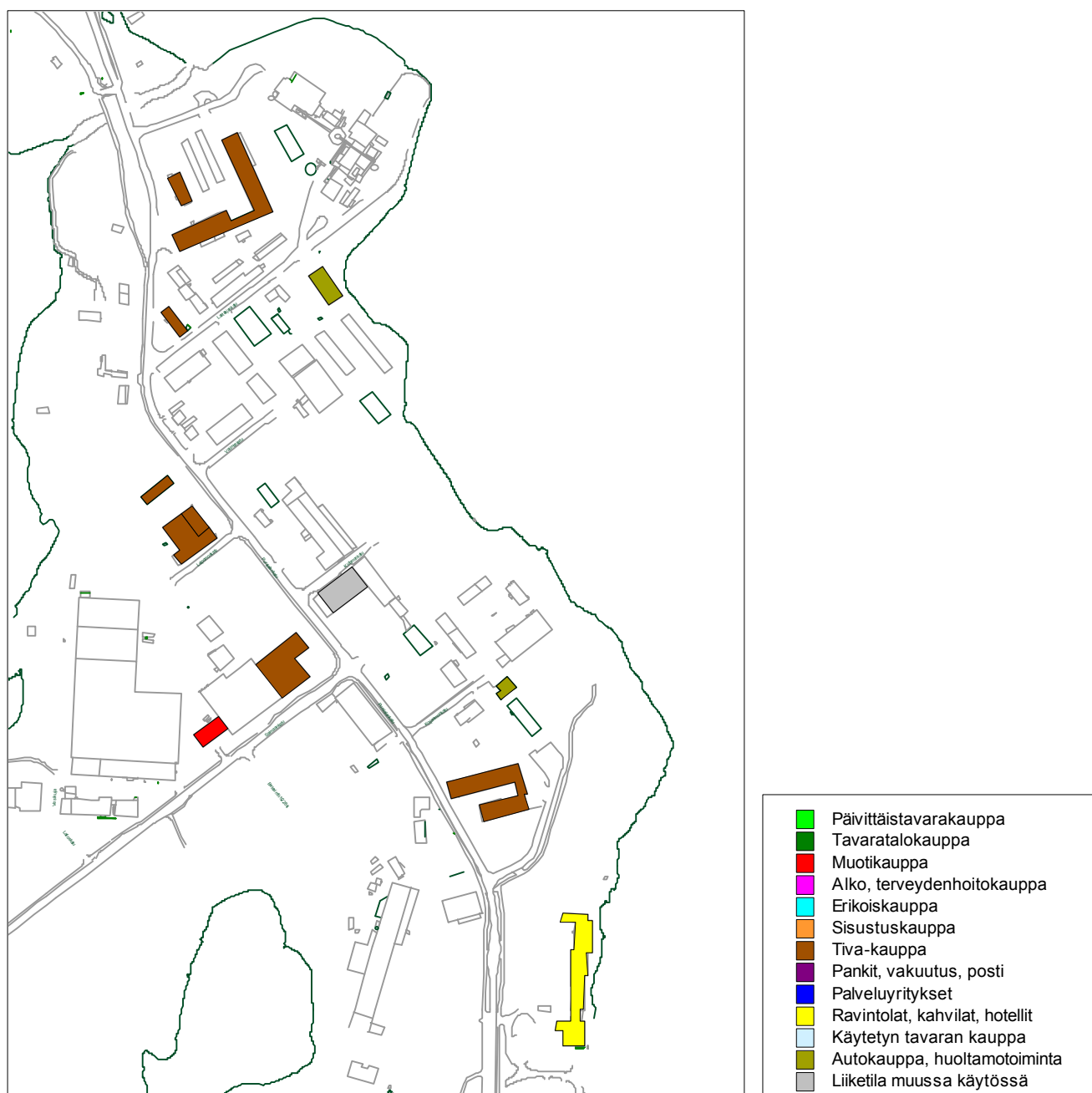
Länsisillan alueen kaupalliset palvelut 2008

Länsisillan alueelle on keskittynyt jo nyt pääosa auto- ja varaosakaupasta sekä korjaamotoiminta. Lisäksi Yrittäjänkadun itäpäättyyn on sijoittunut kodintekniikkakauppaa, keittiökaluste- ja kaakelikauppaa sekä pienimuotoisesti muuta teknistä erikoiskauppaa.

Kokonaisuudessaan Länsisillan alue muodostuu useasta pienemmästä keskittymästä, jotka jäävät hieman irti toisistaan lähinnä liikenneväylien jakaessa aluetta. Alueesta ei nykytilaansa muodostu tiivistä ja selkeästi yhtenäistä kaupallista keskittymää, vaikka kokonaisuudessaan Länsisillan tuntumassa on autoalan kaupan keskittymä.

Aivan Länsisillan tuntumassa, sen länsipuolella on Rantakylän asuinalue, jossa on lähipalveluita eli mm. päivittäistavara-kauppaa, apteekki, pub, kukkakauppa ja kampaamo. Rantakylän palvelurakenne on siis sisällöltään hyvin erityyppinen kuin Länsisillan alueella eivätkä nämä juurikaan tuo synergiaetua toisilleen. Rantakylän palvelut palvelevat lähinnä alueen asukkaita, kun taas Länsisillan palveluiden merkitys on vahvasti seudullinen.

Kenkäveron matkailupalvelu-alueen eteläpuolella on **Pursialan teollisuusalue**, jonne on ajan kuluessa kertynyt jonkin verran kaupallisia palveluita. Alueella on pääosin tilaa vaativaa kauppaa lähinnä puutarvikeliikkeitä. Lisäksi alueen eteläosassa on vuonna 2007 toistaiseksi majoitustoiminnan lopettanut Hotelli Varsavuori. Alueella on muutakin kuin kaupallisia palveluita kuten teollisuusrakennuksia ja mm. saha ja lämpövoimalaitos. Nämä rajoittavat alueen kehittämistä kaupallisena esimerkiksi rakentamiseen painottuvan kaupan keskuksena.



Pursialan teollisuusalue ja kaupalliset palvelut 2008

2.4 Palveluverkon kokonaiskuva Mikkelissä

Mikkelin liikepaikkakartoituksen pohjalta on vertailtu Mikkelin kaupallisten alueiden tarjonnan sisältöä. Vähittäiskaupan ja palveluiden pinta-aliatiedot on laskettu karttaan piirrettyjen liiketilojen pohjapinta-alojen perusteella. Pinta-aloilla voi olla pieniä eroavaisuuksia todellisten pinta-alojen kanssa. Ne antavat kuitenkin riittävän yleiskuvan liiketilamäärästä nykyisellään. Kartoitettujen alueiden rajaukset ovat liitteessä 3.

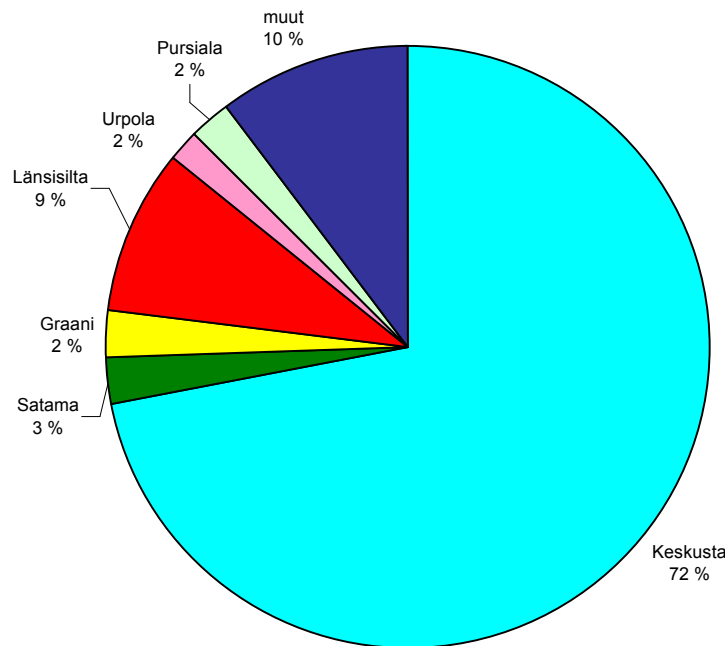
Kaupallisten palveluiden lukumäärä Mikkelin kaupallisissa keskittymissä 2008

kpl	Keskusta	Satama	Graani	Länsisilta	Urpola	Pursiala	Muut alueet	Keskittymät yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	13				1		7	21
Tavaratalokauppa	7	1	3		1			12
Alko, apteekit ja terveyskauppa	7		1				1	9
Muotikauppa	37					1		38
Sisustuskauppa	13						1	14
Tilaa vaativa kauppa	15	5	1	12	5	6	7	51
Muu erikoiskauppa	67		2				3	72
Erikoiskauppa yhteensä	139	5	4	12	5	7	12	184
Käytetyn tavaran kauppa	7			1				8
Vähittäiskauppa yhteensä	166	6	7	13	7	7	19	225
Autokauppa, korjaamot, huoltamo	3	2		24	1	2	16	48
Ravintolat, kahvilat, hotellit	55	4	2	3		1	11	76
Pankki, posti, vakuutus	13							13
Muu kaupallinen palvelu	103		2	2			3	110
Kaupalliset palvelut yhteensä	174	6	4	29	1	3	30	247
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	340	12	11	42	8	10	49	472
Liiketila muussa käytössä	18					1		19
Tyhjät liiketilat	11							11
Liiketilat yhteensä	369	12	11	42	8	11	49	502

Lähde: Tuomas Santasalo Ky

Palveluiden määrä kertoo keskustan intensiteetistä enemmän kuin pinta-ala. Mitä enemmän on liikkeitä, sitä monipuolisempi on tarjonta. Kartoitetuilla alueilla Mikkelissä on kaupallisia palveluita yhteensä 500, joista noin kolme neljäsosaa sijoittuu Mikkelin keskustaan. Länsisillan alueella on liikkeitä 42 ja keskittymien ulkopuolella mm. Juvantien ja Porrassalmenkadun varrella sekä Rantasillassa on liikkeitä yhteensä 49. Muilla alueilla kaupallisten palveluiden määrä jää hyvin vähäiseksi, vaikka muutamissa kohdin on alueellisesti merkittäviä palvelukonaisuuksia. Toimipaikkamäärät poikkeavat jonkin verran yritysrekisterin toimipaikkakanasta (s. 3), koska toimipaikkarekisteri sisältää kaikki Mikkelin kaupungin alueella olevat toimipaikat ja tarkasteluvuosi on 2006. Kartoitus on tehty vuonna 2008 ja koskee vain Mikkelin kaupunkitaajamaa.

Kaupallisten palveluiden määrän jakautuminen
Mikkelin kaupallisilla alueilla



Liiketilojen pinta-alojen vertailu kertoo osaltaan kauppapalveluiden tarjonnan määrästä ja luonteesta. Varsinaisissa keskustoissa on monipuolisesti kaupan tarjontaa, mutta liikkeet ovat pääosin pieniä. Keskustan ulkopuolisilla alueilla on vastaavasti vähemmän liikkeitä, mutta liikkeiden koko on keskimääräistä suurempi.

Mikkelissä on liikepinta-alaa kaupallisten palveluiden käytössä kartoitetuissa kaupallisissa keskittymissä yhteensä lähes 200.000 k-m². Vähittäiskaupan käytössä on liiketilaa yhteensä 115.000 k-m² ja muilla kaupallisilla palveluilla autokauppa mukaan lukien noin 78.000 k-m². Liiketilasta noin 4000 k-m² on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä lähinnä toimistokäytössä. Noin prosentti eli 2400 k-m² liiketiloista on tyhjillään, mikä on erittäin alhainen määrä. Tämä vaikeuttaa uusien liikkeiden tuleamista kaupunkiin sekä nykyisten liikkeiden siirtymistä uusiin tiloihin.

Liikkeiden pinta-ala jakautuu kaupungissa hieman tasaisemmin kuin liikkeiden lukumäärä. Keskustassa on liiketilaa kaikkein eniten, noin 80.000 k-m² eli 40 % kaupungin liiketilamäärästä. Länsisillassa on toiseksi eniten liiketilaa. Graanissa on liiketilaa kaupallisten palveluiden käytössä lähes 20.000 k-m². Sataman, Urpolan sekä Pursialan alueiden liiketilamäärä jää alle 15.000 k-m²:n.

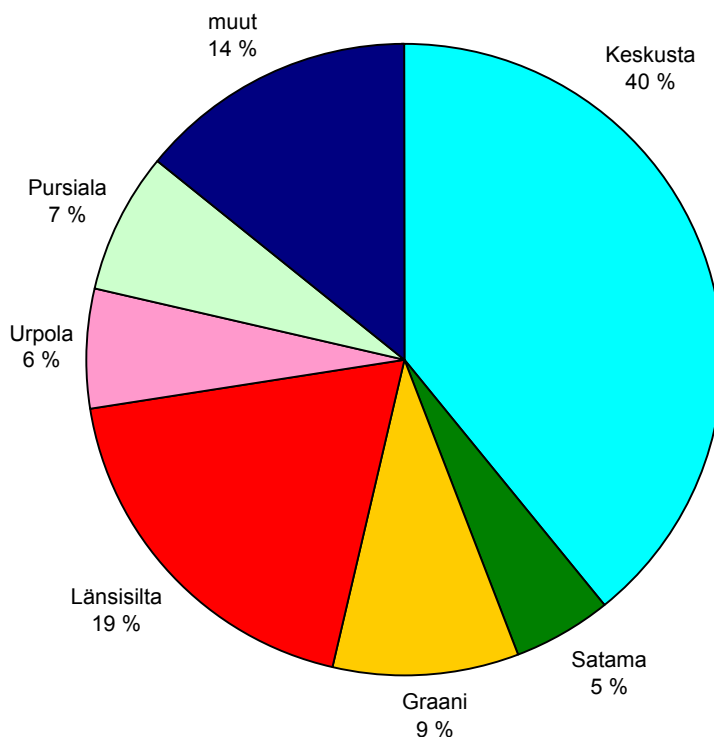
Kaupallisten palveluiden pinta-ala Mikkelin kaupallisissa keskittymissä 2008

k-m ²	Keskusta	Satama	Graani	Länsisilta	Urpola	Pursiala	Muut alueet	Keskittymät yhteensä
Päivittäistavara- ja kioskit	4 100				2 100		7 100	13 300
Tavaratalokauppa	11 700	1 700	14 900		1 400			29 700
Alko, apteekit ja terveyskauppa	1 300		400				100	1 900
Muotikauppa	8 800					500		9 300
Sisustuskauppa	1 900						400	2 300
Tilaa vaativa kauppa	3 000	6 600	1 700	8 900	7 300	10 300	8 500	46 300
Muu erikoiskauppa	10 100		200				1 100	11 400
Erikoiskauppa yhteensä	25 200	6 600	2 300	8 900	7 300	10 700	10 100	71 200
Käytetyn tavaran kauppa	1 100			300				1 400
Vähittäiskauppa yhteensä	42 100	8 200	17 200	9 200	10 800	10 700	17 200	115 500
Autokauppa, korjaamot, huoltamo	1 200	1 300		26 200	700	900	5 800	36 200
Ravintolat, kahvilat, hotellit	14 100	500	500	700		2 500	3 300	21 500
Pankki, posti, vakuutus	3 400							3 400
Muu kaupallinen palvelu	14 900		300	800			900	16 800
Kaupalliset palvelut yhteensä	33 600	1 800	800	27 700	700	3 400	10 000	77 900
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	75 600	10 000	18 000	36 900	11 600	14 100	27 300	193 500
Liiketila muussa käytössä	2 500					1 200		3 800
Tyhjät liiketilat	2 400							2 400
Tyhjien tilojen osuus	3 %							1 %
Liiketilat yhteensä	80 500	10 000	18 000	36 900	11 600	15 300	27 300	199 600

Hotelleista laskettu mukaan vain katutaso

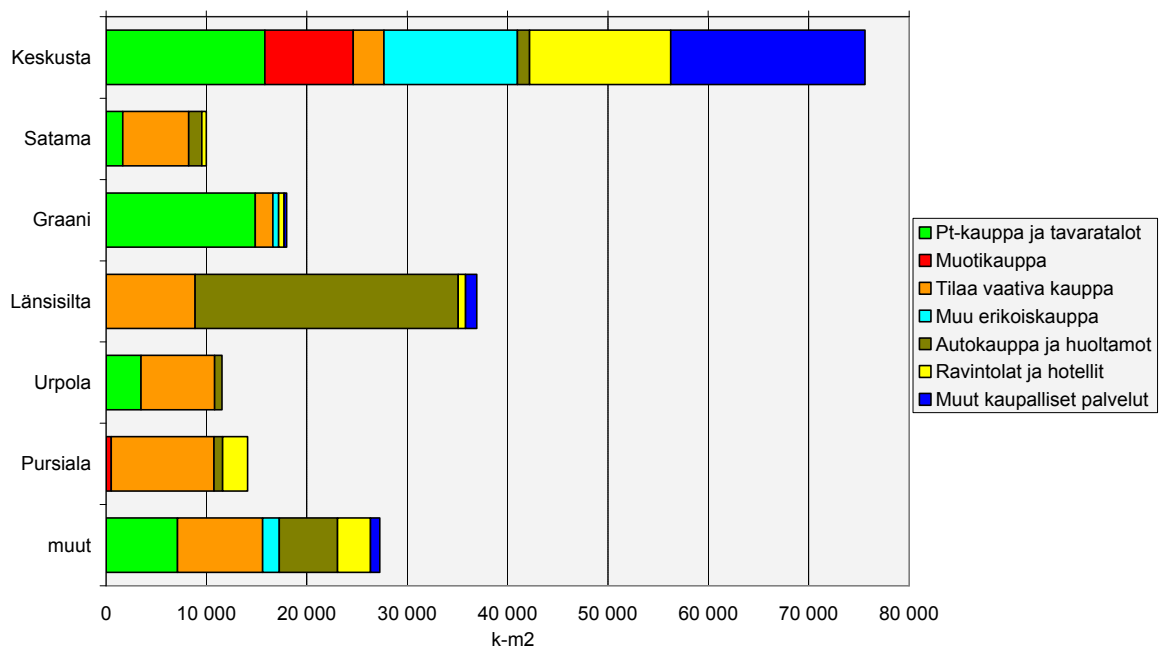
Lähde: Tuomas Santasalo Ky

Kaupallisten palveluiden pinta-alan jakautuminen Mikkelin keskuksissa



Pinta-alan jakautuminen kertoo kaupan toimialojen tilankäytön painopisteistä eri alueilla ja sitä kautta alueiden kaupallisesta luonteesta. Keskustatoimintojen eli pääosin muotikaupan, muun erikoiskaupan sekä ravintola- ja hotellien pinta-alaa on eniten Mikkelin keskustassa. Muilla alueilla näitä toimintoja on Mikkelissä hyvin vähän. Keskustassa on myös huomattavan paljon päivittäistavara- ja tavaratalokaupan pinta-alaa ja lisäksi pääosa muiden kaupallisten palveluiden toimipisteistä (kiinteistövälitys- ja matkatoimistot, pankit, vakuutuslaitokset, kampaamot, lääkärikeskukset yms.).

Kaupallisten palveluiden pinta-ala Mikkelissä 2008



Päivittäistavarakauppa ja tavaratalokauppa keskittyy keskustan ohella Graaniin. Kauppakeskittymien ulkopuolella on päivittäistavarakauppaa lähinnä asuinalueiden lähipalvelukeskuksissa.

Tilaa vaativa kauppa keskittyy Länsisillan alueelle, Urpolaan, Pursialaan sekä jonkin verran hajalleen varsinaisten keskittymien ulkopuolelle. Autokauppa on vahvasti keskittynyt jo nyt Länsisilltaan.

Mikkelin kauppapalveluiden kaupallinen rakenne on varsin tasapainoinen. Suurin osa liikkeistä on keskustassa ja lähes kaikki keskustapalvelut ovat keskittyneet keskustaan. Tilaa vaativaa kauppaa on sijoittunut omina keskittyminään keskustan ulkopuolelle ja hajallaan olevia toimintoja on vähän. Mikkelissä on yksi selkeä market-alue, joka ei ole hallitsevassa asemassa koko palveluverkossa.

2.5 Muutokset keskustan kaupallisessa rakenteessa 2003 - 2008

Kaupunkikeskustojen kaupallisessa rakenteessa tapahtuu koko ajan pientä muutosta. Kaupan yrityksiä siirtyy uusiin paikkoihin ja alueelle tulee uusia yrityksiä. Tämä johtuu osin luonnollisesta yritysten kehityspyrkimyksistä, mutta myös kiinteistöjen pyrkimyksistä luoda parempia kauppapaikkoja ja vahvistaa kaupan yritysten toiminta edellytyksiä. Mikkelin keskustassa eniten muutoksia viimeisen viiden vuoden aikana on tapahtunut Porrassalmenkadun ympäristössä. Merkittävimmät liiketilojen muutokset ovat toteutuneet Pusankulman kauppakeskuksen muodostumisessa ja Forumin kiinteistön yhteydessä. Niiden kautta on tapahtunut myös muutoksia muualla, koska yrityksiä on siirtynyt uudistettuihin liiketiloihin.



Liiketilamuutokset ovat olleet enimmäkseen toimialan muutoksia. Aikaisempaan liiketilakartoitukseen nähden tiloissa on toiminta muuttunut. Vertailussa ei ole mukana omistajan vaihdokset, jos toiminnan sisältö on säilynyt samana. Liiketiloja ei ole jäänyt tyhjilleen kovinkaan monia. Suurin yksittäinen tyhjä liiketila on viitoskorttelissa, mutta se on korttelin muutostöiden takia jäänyt tyhjilleen.

Muutokset ovat kuitenkin olleet suhteellisen vähäisiä, koska keskustassa ei ole vielä toteutettu merkittävää kävelykeskustauudistusta. Sillä tulee olemaan nyt tapahtuneita merkittävämpi vaikutus liiketoimintojen uudelleen sijoittelulle, jossa toiminnot selkeästi optimoivat liikepaikkaansa muuttuvan kaupunkirakenteen mukaan. Lisäksi keskusta tulee kiinnostamaan uusia liiketoimintoja, kuten valtakunnallisesti toimivia ketjuliikkeitä, jotka eivät vielä ole sijoittaneet toimipisteitään kaupunkiin.

3 MIKKELIN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Mikkelin keskustassa on tapahtunut positiivista kehitystä 2000-luvulla. Hallituskatu on torin kohdalla ollut jo pitkään kävelyalueena ja kävelykatua on nyt suunniteltu jatkettavan. Keskustan kaupallinen rakenne on täydentynyt keskeisiltä osiltaan. Linja-autoasema on siirtynyt uuteen matkakeskukseen ja Pusankulmaan on rakentunut kauppakäytävä. Kävelykadun varrella pankin tilat ovat siirtyneet H&M-kauppaketjulle ja Forumin kauppakeskukseen on tullut Anttila-tavaratalo sekä pienliikkeitä.

Ostovoima markkina-alueella on kasvussa ja uutta liiketilaa alueella tarvitaan. Mikkelin keskustaa tulee kehittää edelleen ja alueella on mittavia liikehankkeita vireillä. Tilaa vaativan kaupan ostovoima on kasvussa ja kysyntää on myös keskustan ulkopuolisille kaupan alueilla, joita tulee kehittää. Jokaista kaupan aluetta tulee kehittää niiden omista luontaisista lähtökohdistaan ja vahvistaa niiden omaleimaisuutta myös kauppapalveluiden tarjonnan kautta.

3.1 Liiketilarpeet Mikkelissä vuoteen 2020 mennessä

Ostovoiman kasvun pohjalta voidaan arvioida tulevaa liiketilarvetta Mikkelissä. Laskelma pohjautuu markkina-alueen ostovoiman kasvuun ja laskelmassa on käytetty arvioituja keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Markkina-alueen muiden kuntien ostovoiman kasvusta vain osan lasketaan suuntautuvan Mikkeliin. Erikoiskaupan ostovoimaa lasketaan siirtyvän Mikkeliin enemmän kuin päivittäistavarakaupan ostovoimaa. Lähikunnista odotetaan siirtyvän ostovoimaa Mikkeliin enemmän kuin kauempana sijaitsevista kunnista. Loma-asukkaiden merkitys on laskelmassa otettu huomioon.

Bruttotilantarve kertoo uuden vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan tilantarpeen markkina-alueella olettaen, että koko ostovoiman kasvu toteutuisi uusissa myymälöissä. Bruttolaskelmassa ei ole erotettu, mihin kaupalliseen keskittymään tilantarve suuntautuu. Koko ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna Mikkelissä tarvitaan lisää liiketilaa yhteensä yli 180.000 k-m².

Bruttotilantarve kertoo enimmäistarpeen, mitä ostovoiman kasvun pohjalta alueella liiketilaa voidaan sijoittaa lisää. Käytännössä kuitenkin ostovoiman kasvusta osa toteutuu nykyisissä myymälöissä myynnin kasvuna. Nettotilantarve on laskettu olettaen, että noin kolmasosa ostovoiman kasvusta toteutuu myyntinä uusissa myymälöissä ja päivittäistavarakaupassa puolet. Nettotarve on ohjearvo, jonka verran lisää liiketilaa suositellaan kaupungissa vähintään kaavoitettavan vuoteen 2020 mennessä. Suurempikin liiketilamäärä on mahdollinen, mutta tällöin kaikki myymälät eivät pysty hyödyntämään ostovoiman kasvua, vaan markkina-osuuksia jaetaan uudelleen.

Nettolaskelman pohjalta on karkeasti arvioitu uusien työpaikkojen määrä Mikkelissä. Mikäli nettolaskelman verran toteutuu uutta liiketilaa kaupungissa, uusia kokoaikaisia työpaikkoja tulee Mikkeliin noin 900. Laskelma ei ota huomioon uusien liiketiloiden myötä mahdollisesti poistuvia työpaikkoja eikä myöskään vanhoissa liikkeissä kasvavaa työpaikkamäärää.

MIKKELIN LIIKETILAN LISÄTARVE 2006-2020 (Kaavoitusvaraus, vähintään)

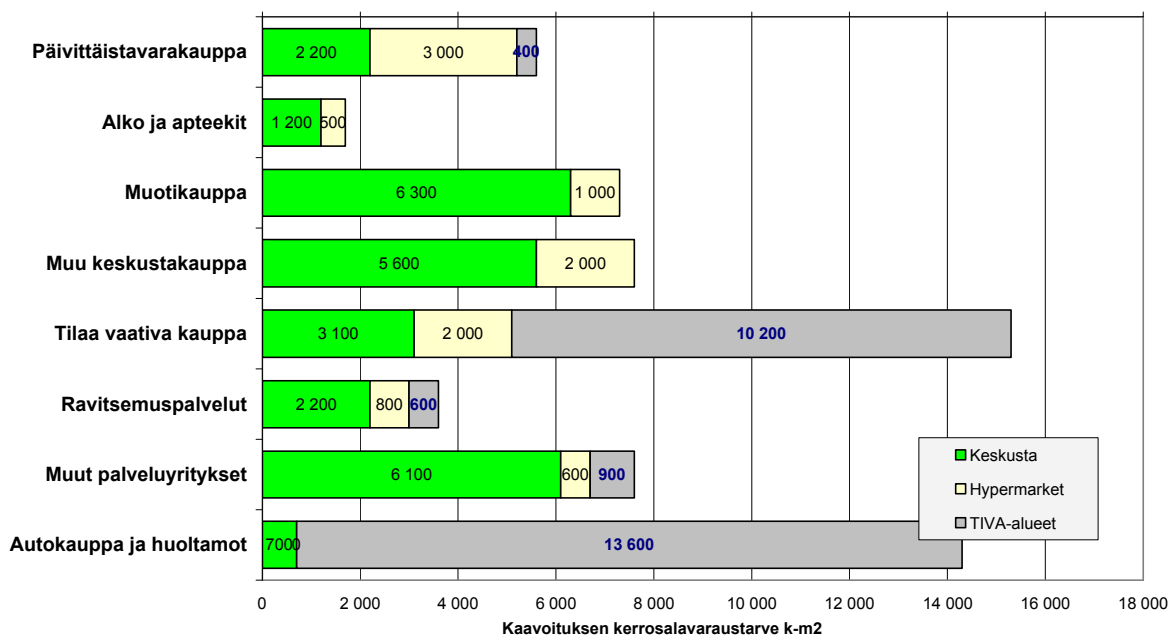
Toimiala	Liiketilän tarve 2006-2020 brutto kerrosala	Liiketilän tarve 2006-2020 netto kerrosala	Mikkelin keskusta-alue kerrosala	Uusi hypermarket kerrosala	Reuna- ja TIVA-alueet kerrosala	Työllisyys vaikutus työpaikkaa
Päivittäistavarakauppa	11 200 k-m ²	5 600 k-m ²	2 200 k-m ²	3 000 k-m ²	400 k-m ²	110
Alko ja apteekit	5 000 k-m ²	1 700 k-m ²	1 200 k-m ²	500 k-m ²	0 k-m ²	90
Muotikauppa	22 000 k-m ²	7 300 k-m ²	6 300 k-m ²	1 000 k-m ²	0 k-m ²	90
Muu keskustakauppa	22 800 k-m ²	7 600 k-m ²	5 600 k-m ²	2 000 k-m ²	0 k-m ²	120
Tilaa vaativa kauppa	46 000 k-m ²	15 300 k-m ²	3 100 k-m ²	2 000 k-m ²	10 200 k-m ²	60
VÄHITTÄISKAUPPA	107 000 k-m²	37 500 k-m²	18 400 k-m²	8 500 k-m²	10 600 k-m²	470
Ravitsemuspalvelut	10 800 k-m ²	3 600 k-m ²	2 200 k-m ²	800 k-m ²	600 k-m ²	90
Muut palveluyritykset	22 800 k-m ²	7 600 k-m ²	6 100 k-m ²	600 k-m ²	900 k-m ²	150
Palvelut	33 600 k-m²	11 200 k-m²	8 300 k-m²	1 400 k-m²	1 500 k-m²	240
Autokauppa ja huoltamot	42 900 k-m ²	14 300 k-m ²	700 k-m ²	0 k-m ²	13 600 k-m ²	200
KAIKKI YHTEENSÄ	183 500 k-m²	63 000 k-m²	27 400 k-m²	9 900 k-m²	25 700 k-m²	910

Työllisyysvaikutus: Uudet liiketilät (nettotilantarve) tuottavat laskennallisia kokoaikaisina työpaikkoja

Nettolaskelman mukaan vuoteen 2020 mennessä Mikkeliissä tarvitaan lisää liiketilaa vähintään 63.000 k-m². Päivittäistavarakaupan tilantarve on vähintään 5600 k-m², muotikaupan 7300 k-m² ja muun keskustakaupan lähes saman suuruinen. Tilaa vaativaa kaupan liiketilaa tarvitaan noin 15.000 k-m² sekä autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilaa yhteensä lähes saman verran lisää.

Uuden ranta-alueen suunnitelman myötä jonkin verran liiketilaa poistuu keskustan tuntumasta, mikä ei ole nettolaskelmassa mukana. Eli poistuvat liiketilat eivät vähennä uutta liiketilatarvetta laskelmasta. Ranta-alueelta tulee poistumaan liiketilaa noin 10.000 k-m², mikä lisää liiketilän kaavoitustarvetta vähintään saman verran esimerkiksi Itäportin alueella.

LIIKETILAN NETTOTARVE MIKKELIN KESKUSTASSA JA KESKUSTAN ULKOPUOLELLA 2006-2020
kerrosalatarve 63.000 k-m²



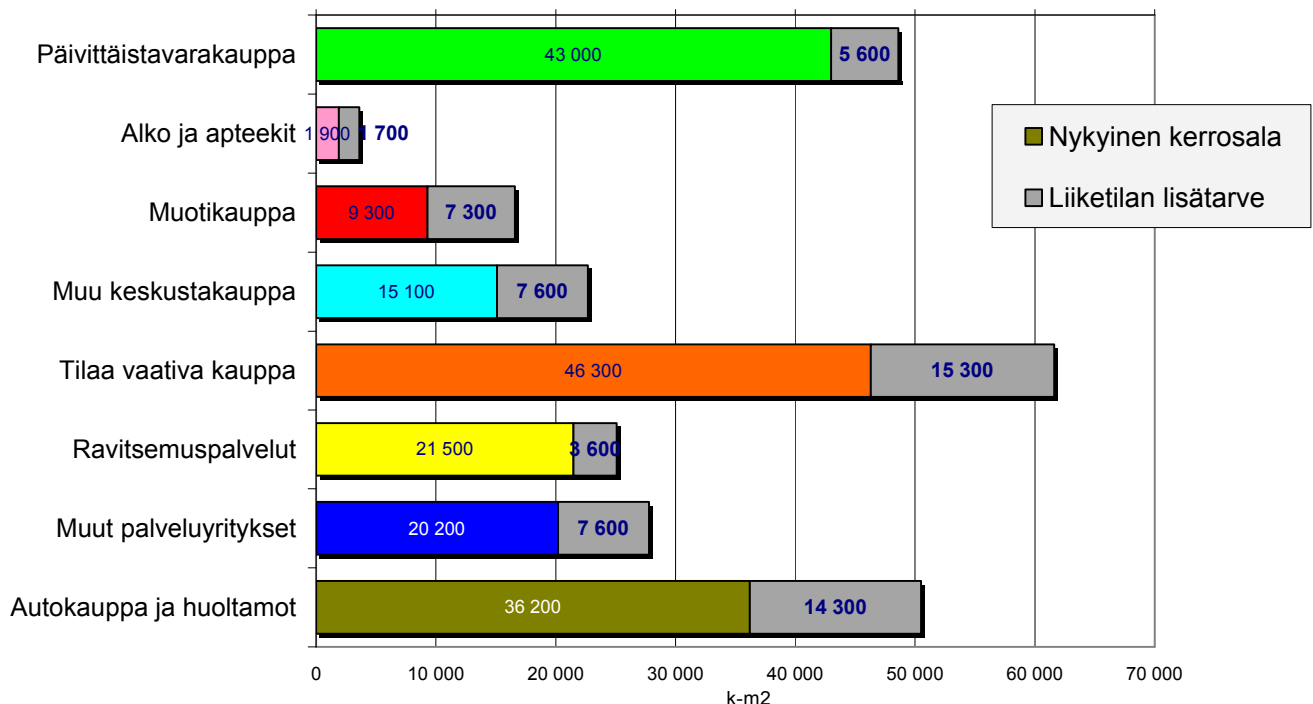
Laskelma ei suoraan kerro, mihin kaupalliseen keskittymään tilatarve suuntautuu. Tähän vaikuttavat mm. nykyisten kauppapaikkojen kehittäminen ja mahdollisuudet uusiin kauppapaikkoihin. Liiketilatarpeesta on kuitenkin erotettu keskustahakuisten toimintojen osuus ja muiden alueiden eli pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueiden osuus. Lisäksi laskelmasta on erotettu yhden uuden hypermarket-alueen kaavoitettava liiketilatarve.

Vuoteen 2020 mennessä keskustassa tarvitaan lisää liiketilaa vähintään 27.000 k-m² ja keskustan ulkopuolisilla alueilla noin saman verran. Tämän lisäksi liiketilatarpeesta on erotettavissa yhden hypermarketin liiketilan osuus eli noin 10.000 k-m². Jako eri tyyppisille alueille on kaavamainen ja voi toteutua, mikäli vetovoimaisia kauppapaikkoja on tarjolla.

Kaupungin nykyiseen liiketilamäärään verrattuna lisää liiketilaa tarvitaan enemmän erikoiskaupassa kuin päivittäistavarakaupassa. Muotikaupan tarve nykytilanteeseen verrattuna on hyvin suuri, ja osittain tämä tulee toteutumaan tavaratalokaupassa. Tilaa vaativan kaupan lisätilar tarve suhteessa nykyiseen liiketilamäärään on kohtalaisen suuri. Toimialan konseptien kehitys huomioon ottaen lisätilar tarve voi tosin olla jopa suurempi kuin laskettu nettotarve, koska uusia myymälöitä toteutetaan väljillä tilaratkaisuilla.

LIIKEPINTA-ALAT MIKKELIN KAUPUNGISSA 2007-2020

Nykyinen kerrosala 187.300 m² ja lisätarve 63.000 m²



MIKKELIN LIIKETILAN LISÄTARVE 2006-2025 (Kaavoitusvaraus, vähintään)

Karkea tilantarvearvio

Toimiala	Liiketilän tarve 2006-2025 netto- kerrosala	Keskusta-alue kerrosala	Reuna- ja ¹⁾ suurmy-alueet kerrosala	Työllisyys vaikutus työpaikkaa
Päivittäistavarakauppa	7 600 k-m ²	3 000 k-m ²	4 600 k-m ²	150
Alko ja apteekit	2 300 k-m ²	1 800 k-m ²	500 k-m ²	120
Muotikauppa	9 900 k-m ²	8 900 k-m ²	1 000 k-m ²	120
Muu keskustakauppa	10 300 k-m ²	8 300 k-m ²	2 000 k-m ²	160
Tilaa vaativa kauppa	20 800 k-m ²	4 200 k-m ²	16 600 k-m ²	80
VÄHITTÄISKAUPPA	50 900 k-m²	26 200 k-m²	24 700 k-m²	630
Ravitsemuspalvelut	4 900 k-m ²	2 900 k-m ²	2 000 k-m ²	120
Muut palveluyritykset	10 300 k-m ²	8 200 k-m ²	2 100 k-m ²	210
Palvelut	15 200 k-m²	11 100 k-m²	4 100 k-m²	330
Autokauppa ja huoltamot	19 400 k-m ²	1 000 k-m ²	18 400 k-m ²	270
KAIKKI YHTEENSÄ	85 500 k-m²	38 300 k-m²	47 200 k-m²	1 230

¹⁾ Sisältää myös hypermarkettien kerrosalatarpeet

Liiketilän kokonaistarvetta on karkeasti arvioitu myös vuoteen 2025 saakka. Laskelma antaa suuntaa siis hieman pidemmälle aikavälille eli vuosille 2006 - 2025. Vuoteen 2025 saakka nettotilantarve Mikkeliissä on karkean arvion mukaan yhteensä runsas 85.000 k-m². Eli viiden vuoden (2020 - 2025) lisäliiketilän tarve on kaupungissa noin 20.000 k-m².

Kokonaisuudessaan noin 85.000 kerrosalaa liiketilaa tuottaa kaupunkiin arvoin mukaan noin 1200 uutta työpaikkaa. Poistuvat työpaikat eivätkä nykyisten myymälöiden työpaikkalisäykset ole mukana laskelmassa.

3.2 Keskustan kehittäminen

Keskustassa on keskeisissä kortteleissa toteutumassa merkittäviä muutoksia, missä toissijaisessa käytössä olevia tiloja saadaan vähittäiskaupalle ja palveluille. Kun samalla kaupunki laajentaa kävelyalueita, keskustan asiointiympäristö paranee laadullisesti merkittävästi. Uusia liiketiloja saadaan myös avautumaan kävelykaduille ja sitä kautta keskustan kauppakatuja toimivuus paranee.



Keskustakortteleiden viitteellinen rakennemuutos korttelihankkeiden toteutumisen myötä

Keskustakortteleiden suunnitelmien mukaan tehdyssä kaupallisesta rakennekuvasta näkyy keskustakortteleiden vahvistuminen. Korttelit kokoavat kauppapalveluita tiiviimmäksi kokonaisuudeksi ja kävelykadut yhdistävät toimintoja. Toripysäköinti turvaa keskustan hyvän saavutettavuuden autolla asioitaessa. Kauppakeskusten sisäkäytävät parantavat kortteleiden sisäisiä yhteyksiä ja parantavat asiointiympäristön toimivuutta.

Korttelihankkeet tuovat uutta liiketilaa keskustaan kaupan ja palveluiden käyttöön. Suunnitel-
makuista on arvioitavissa, että kokonaan uutta liiketilaa kortteleihin tulee 13.100 k-m², josta
viitoskortteliin valmistuu ensin 5000 k-m² ja pikkutorinkortteliin 8100 k-m². Kun keskustan
kaavoitukseen laskettiin kerrosalatarvetta vuoteen 2020 mennessä olevan 27.400 k-m², niin
suurin piirtein yhtä paljon tilaa kuin korttelihankkeisiin menee, pitäisi vielä löytää uudelle
liiketoiminnalle keskustasta.

Korttelihankkeiden uudet liiketilat kauppapalveluille

Pikkutorinkorttelin kauppakeskus		
2. kerros uudet liiketilat	3 145	k-m ²
Katutason uudet liiketilat	2 065	k-m ²
Pohjakerroksen uudet liiketilat	2 895	k-m ²
Uudet liiketilat yhteensä	8 100	k-m²
5. Korttelin kauppakeskus		
2. kerros uudet liiketilat	1 595	k-m ²
Katutason uudet liiketilat	787	k-m ²
Pohjakerroksen luudet liiketilat	2 619	k-m ²
Uudet liiketilat yhteensä	5 000	k-m²

Lähteet: Innovarch, Schauman

Keskustan korttelihankkeet yhteensä	13 100	k-m²
Keskustan liiketilatarve 2020	27 400	k-m²
Muualla keskustaan toteutettavat	14 300	k-m²

Keskustan liiketila lisärakentamismahdollisuuksia voi tulla kun muita keskustan nykyisiä
kortteleita mahdollisesti täydennys rakennetaan. Torin itäpuoleinen kortteli Porrassalmenka-
dulla on jo laajentunut Forumin korttelin kohdalla korttelin sisäosiin. Myös matkakeskusta
vastapäätä sataman kohdalla on tutkittu liikerakentamista, joka liittyisi keskustan ja ranta-
alueen kehittämiseen.

3.3 Ranta-alueen kehittäminen

Keskustan tuntumassa sijaitseva satama-alue on kehittämisen kohteena ja antaa mahdollisuuksia keskustan laajentumiselle. Nykyisin sataman alueelle on sijoittunut tilaa vaativaa kauppaa sekä laajan tavaravaliokeman kauppaa. Lisäksi alueella on vanhoja vajaakäyttöisiä varastorakennuksia sekä satamatoimintoja. Alue ei tällä hetkellä ole parhaassa mahdollisessa käytössä. Satamaa tulee kehittää viihtyisänä vapaa-ajan satamana ja asumisen alueena. Kaupan kehittäminen alueella tulee lähteä sataman ja vapaa-ajan tarpeista. Nykyisille kauppaliikkeille tulee osoittaa parempi sijaintipaikkoja kuten Itäportti, jossa niillä on myös toiminnan laajentamismahdollisuuksia.

Ranta-alueelle sijoitetaan pääosin asuntoja. Keskeisille alueille rantaan sijoitetaan toiminnallinen rantapuisto ja vapaa-ajan satamatoimintoja, jonne tulee ravintola- ja kahvilatoimintaa. Keskustasta tulevan ylikulkusillan jatkeelle voidaan sijoittaa erikoiskaupan ja palveluiden liiketiloja veneilyä, matkailua ja vapaa-aikaa palvelemaan. Muutoin aluetta ei ole aiheellista suunnitella keskustahakuisille kaupallisille palveluille.

Satama-alueen eteläpuolelle viitostien toiselle puolelle sijoitetaan matkailu- ja vapaa-ajan palveluita. Alue kytkeytyy satama-alueelle sekä Kenkäveron-Mikkelinpuiston matkailu- ja vapaa-ajan kokonaisuuteen. Alueella nykyisin sijaitseva jätevedenpuhdistamo on alueelta poistuva toiminto ja sen tilalle voidaan kehittää lähinnä matkailua palvelevia toimintoja. Viitostien melualue rajoittaa alueen käyttöä asumisen alueena.

Kenkäveronniemen jätevedenpuhdistamon alueelle johtava liittymä on esitetty toteutettavaksi yksikaistaisena kiertoliittymänä. Näin varmistetaan Pursialankadulta Vt 5:lle ja Kenkäveronniemeen kulkevan liikenteen hyvä sujuvuus ja mahdollistetaan maankäytön kehittäminen ko. alueella. Alueelle sijoittuvat matkailu- ja vapaa-ajanpalvelut, toimitilat ja asunnot tukeutuvat uuteen kokoojakatuun, jonka päätteeksi sijoittuu rantapuisto ja siihen liittyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Kaavakuvat satama-alueen ja ranta-alueen kehittämisestä ovat sivuilla 41 ja 42.

3.4 Muiden nykyisten kauppapaikkojen kehittäminen

Keskustan ulkopuolisia nykyisiä kauppapaikkoja kehitetään niiden nykyisistä lähtökohdistaan. **Graanin kauppakeskittymä** laajenee hieman, kun sekä Citymarket että Prisma hakevat lisää liiketilaa toiminnalleen. Näitä merkittäviä laajentumismahdollisuuksia Graanissa ei kuitenkaan ole muutoin kuin siirtämällä toinen hypermarket uuteen paikkaan.

Kaavakuva Graanin alueen kehittämisestä on sivulla 42.

Urpolan alueella on jonkin verran mahdollisuuksia laajentaa kaupallista toimintaa valtatie pohjoispuolelle. Alueelle olisi hyvä sijoittaa nykyistä palvelurakennetta tukevia liikkeitä eli mm. huonekalu- ja kodintekniikkakauppaa. Tällöin vahvistetaan keskittymän nykyistä luonnetta. Urpolaan ei ole mahdollista sijoittaa koko huonekalu- ja sisustamisen liikkeiden uusia tilantarpeita. Siksi osa uusista liiketiloista tulee ohjata lähinnä Itäportin suuntaan. Siellä on mahdollista kehittää toista sisustuskaupan keskittymää.

Urpolan alueen saavutettavuuden parantamiseksi Rinnekadun ja Setrikadun liittymä muutetaan nykyisestä kiertoliittymäksi. Kuvassa on esitetty myös Kaihun eritasoliittymän (Vt 13) ramppijärjestelyiden parantaminen. Uusilla liittymäjärjestelyillä parannetaan liikenteen sujuvuutta sekä liittymien turvallisuutta.

Kaavakuva Urpolan alueen kehittämisestä on sivulla 43

Länsisillan alue on jo nyt muodostunut merkittäväksi seudulliseksi kaupan keskittymäksi Mikkelissä. Alueelle on sijoittunut pääosin autoalan kauppaa ja palveluita. Tätä toiminnallista rakennetta tulee alueella edelleen vahvistaa ja nykyisiä autokaupan alueita täydentää ja tiivistää.

Valtatie 13 ja Otavankadun liittymään voisi sijoittaa myös liikenneaseman/myymälän. Jos Urpolasta huoltoasema joutuu siirtymään, niin tämä tai Tikkalan liittymän tontti voisi olla korvaava paikka toiminnalle. Liikenneaseman yhteyteen voidaan sijoittaa myös jonkin verran henkilöautoasiointiin perustuvaa tilaa vaativaa kauppaa. Länteen Karikon osa-alueelle Vanhan Otavantien varrelle voisi sijoittaa osa Mikkelin huonekalu- ja sisustuskaupasta.

Rantakylän päivittäistavarakaupan kehittämismahdollisuudet nykyisillä paikoillaan ovat rajalliset. Tässä suhteessa voisi olla järkevää varata Länsisillan alueella yksi tontti paikalliselle päivittäistavarakaupalle. Kauppa voisi olla Rantakylästä siirtyvä päivittäistavarakauppa, joka laajentaisi toimintaansa nykyistä monipuolisemmaksi supermarketiksi. Liikepaikka on esitetty kaavakuvassa. Hypermarket-tyyppistä liikepaikkaa alueelle ei ole aiheellista sijoittaa.

Alueella liikennejärjestelyitä parannetaan nykyisten liittymien välillä Johtokatu - Yrittäjänkatu. Liittymien parantaminen tehdään kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa Otavankadun ja Yrittäjänkadun liittymä parannetaan nelihaaraiseksi kiertoliittymäksi. Tässä vaiheessa myös Vanhan Otavantien ja Johtokadun liittymä muutetaan kieroliittymäksi. Pidemmällä aikavälillä Jyväskylätien (Vt 13) liikenne ohjataan Otavantien yli rakentamalla risteykseen eritasokiertoliittymä. Liittymien parantamisen vaiheiden toteutusaikatauluun vaikuttavat liikenteelliset tarpeet, maankäytön kehittyminen ja taloudelliset resurssit.

Kaavakuva Länsisillan alueen kehittämisestä sivulla 44

Pursialan alueelle ei esitetä merkittäviä kaupallisia kehittämistavoitteita. Aluetta voidaan täydentää teknisellä erikoiskaupalla, mikäli alueelta löytyy sille tilaa. Mikkeliipuiston läheisyyteen olisi hyvä saada puutarha-alan myymälöitä, mikä tukisi Mikkeliipuiston toimintaperiaatteita. Muilta osin nykyiset teolliset toiminnot Pursialassa vaikuttavat alueen käytettävyyteen rajoittavasti, joten laajamittaisia uusia liiketoimintoja ei alueelle näillä näkymin ole mahdollista sijoittaa.

3.5 Uusien kauppapaikkojen kehittäminen

Mikkelin kaupunkiseudulle on myös tarve kehittää täysin uusi paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kauppapaikka. On selvästi nähtävissä, että tilaa vaativa erikoiskauppa kasvaa edelleen ja tarvitsee uusia liiketiloja. Toimintojen keskittäminen tuottaa keskittymällä synergiaetuja, joten uusia toimintoja ei tule hajauttaa eri puolille kaupunkia. Nykyisistä kauppakeskittymistä Urpola, Pursiala ja Graani kohtaavat hyvin nopeasti rajansa laajentua. Yhtenä varteenotettavana alueena voidaan pitää Itäporttia, joka alueena on riittävän lähellä tiivistä kaupunkirakennetta, mutta samalla vahvasti kiinni kehittyvässä liikenneverkossa. Itäportti liikepaikkana kytkeytyy nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja alueelta löytyy riittävästi vapaata tilaa kaupalle. Uusi valtatie viiden linjaus tulee muuttamaan alueen luonnetta. Itäportin alueen kaupan aluevarauksista osa tulee toteutettavaksi vasta kun valtatie rakennushanke on toteutettu.

Itäportin aluetta tulee kehittää sekä tilaa vaativan kaupan alueena että vähittäiskaupan suuryksikköalueena. Ensimmäisen vaiheen alueet ovat nykyisen valtatie 5:n varassa. Näille alueille voidaan suunnata mm. rautakauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Esimerkiksi nykyisen sataman alueelta siirtyvät liiketoiminnot voisivat sijoittua tänne.

Risteysalueiden tuntumasta on järkevää varata alueita liikennemyymälöille. Vaihtoehtoisesti alueille voi sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa tai kauppapuistoiksi kutsuttuja liiketilakokoonpanoja.

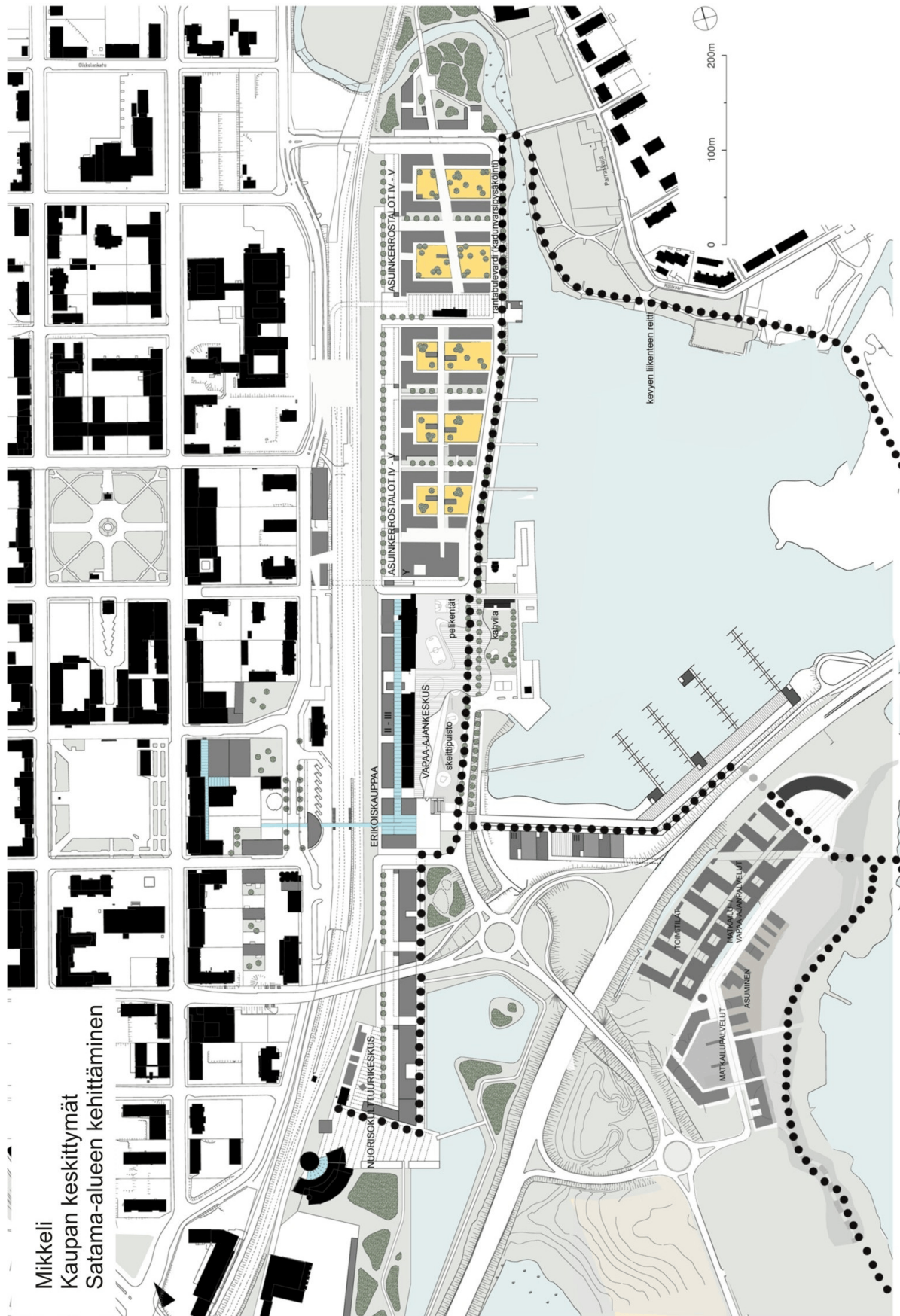
Laskelmien mukaan Mikkelissä on tulevaisuudessa kysyntää ainakin yhdelle uudelle hypermarketille. Tämä voisi sijoittua Itäportissa uuden viitostien liittymään alueen pohjoisosaan. Hypermarket voidaan sijoittaa joko aivan risteuksen tuntumaan tai mikäli alue ei muotonsa ja kokonsa vuoksi sovellu hypermarketille, voidaan tämä sijoittaa myös hieman kauemmaksi risteyksestä. Hypermarketin lähialueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppapuisto, jonne sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa sekä esimerkiksi vapaa-ajan kauppaa tai muuta laajan tavaravalikoiman kauppaa (alennustavaratalot).

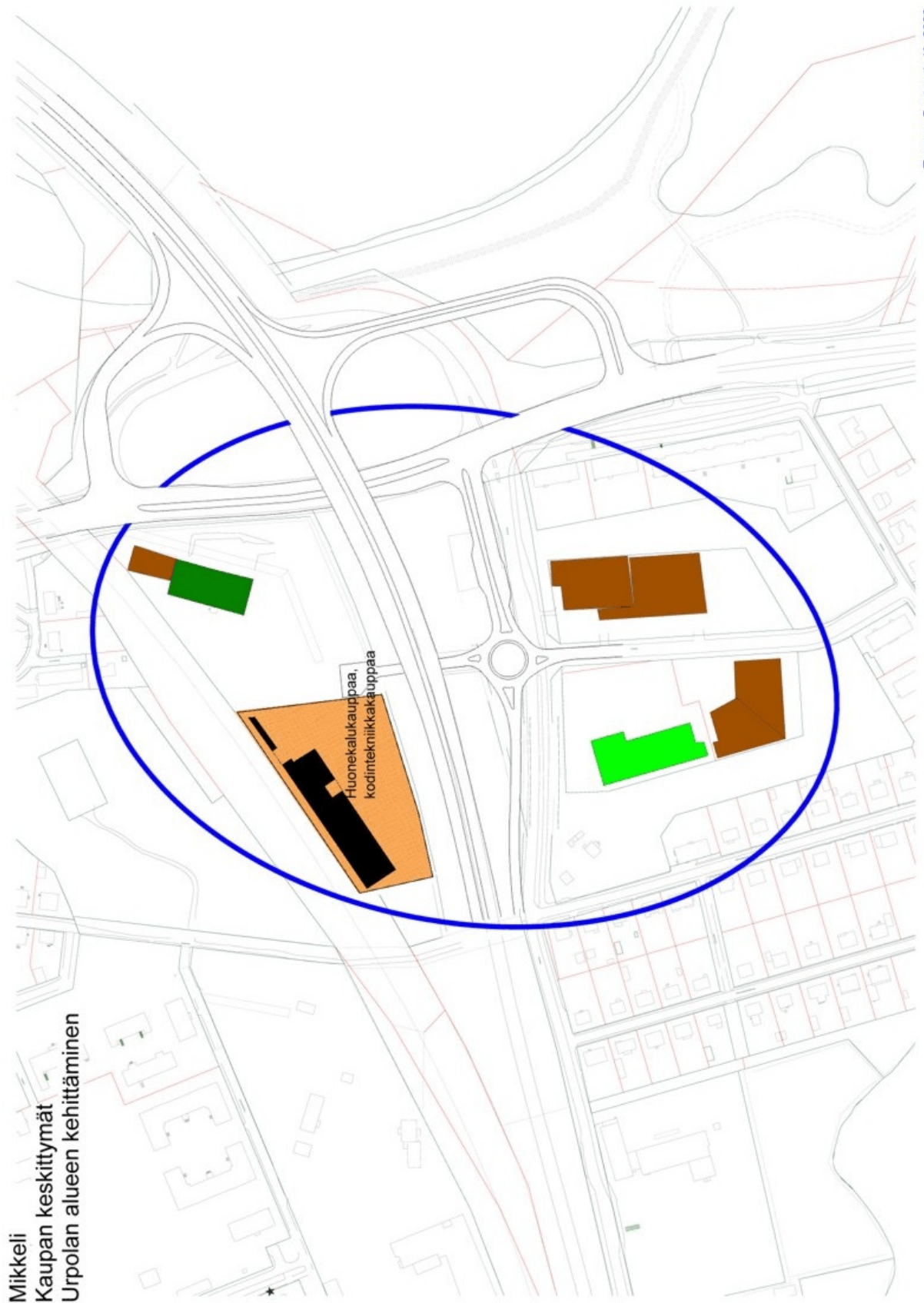
Keskustahakuista erikoiskauppaa ei alueelle tule laajamittaisesti suunnata. Mikäli alueelle sijoitetaan merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa, tämä heikentää tarpeettomasti keskustan kaupallista asemaa ja vetovoimaa.

Itäportin alueella Vt 5:n pohjoispuolelle ja Pieksämäentien itäpuolelle ei suositella sijoitettavan liiketilaa vaan alue tulee olla pääosin toimistorakentamisen ja tuotannollisen toiminnan käytössä. Mikäli alueelle sijoitetaan kaupallisia palveluita, Itäportin kaupallinen rakenne hajoaa ja pirstoutuu liikenneväylien jakamaksi alueeksi. Kauppaa tulee suunnata ensisijaisesti vain muutamille liikenneväylien rajaamille lohkoille.

Kaavakuva Itäportin liiketoiminnan sijoittumisesta sivulla 45

Kauempana yhdyskuntarakenteesta sijaitsevat mahdolliset kaupan alueet **Tikkala** ja **Otava** ovat tulevaisuuden erityiskaupan ja teollisen toiminnan alueita. Tikkala on paremmin kytkettynä Mikkelin kaupunkirakenteeseen kuin Otava, joten sen toteutuminen kaupan alueena voi tapahtua nopeammin. Molemmat alueet ovat selvemmin työpaikka-alueita tulevaisuudessa. Ensisijaisesti kauppaa tulee kehittää nykyisissä keskittymissä ja Itäportissa. Sekä Tikkalan että Otavan kaupallinen rakenne ja painopiste tulee ratkaista vasta myöhemässä vaiheessa.









4 KAUPALLINEN PALVELUVERKKO MIKKELISSÄ 2025

Mikkelin markkina-alueen ostovoima on kasvussa ja myös vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilatarve alueella kasvaa. Mikkelin kaupallista palveluverkkoa on tarve kehittää kun nykyiset keskukset ja keskittymät tiivistyvät. Niiden rinnalle tarvitaan uusia kauppapaikkoja. Tulevaisuuden palveluverkko Mikkelissä pohjautuu nykyiseen vahvaan kauppapalveluverkkoon.

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimiala on voimakkaasti kasvava kaupanala niin Mikkelissä kuin muullakin Suomessa. Ihmiset panostavat yhä enemmän vapaa-aikaan, kodin viihtyisyyteen ja tekniikkaan. Kodintekniikkakauppa ja kodinsisustuskauppa ovat kasvaneet erityisesti konseptimyymälöiden kautta. Kasvu näyttää yhä jatkuvan ja näiden myymälöiden tilantarpeita ei kaikilta osin pystytä tyydyttämään Mikkelin keskustassa. Siksi tilaa vaativan kaupan ala kasvaa uusina keskittyminä keskustojen reunoilla muuallakin Suomessa.

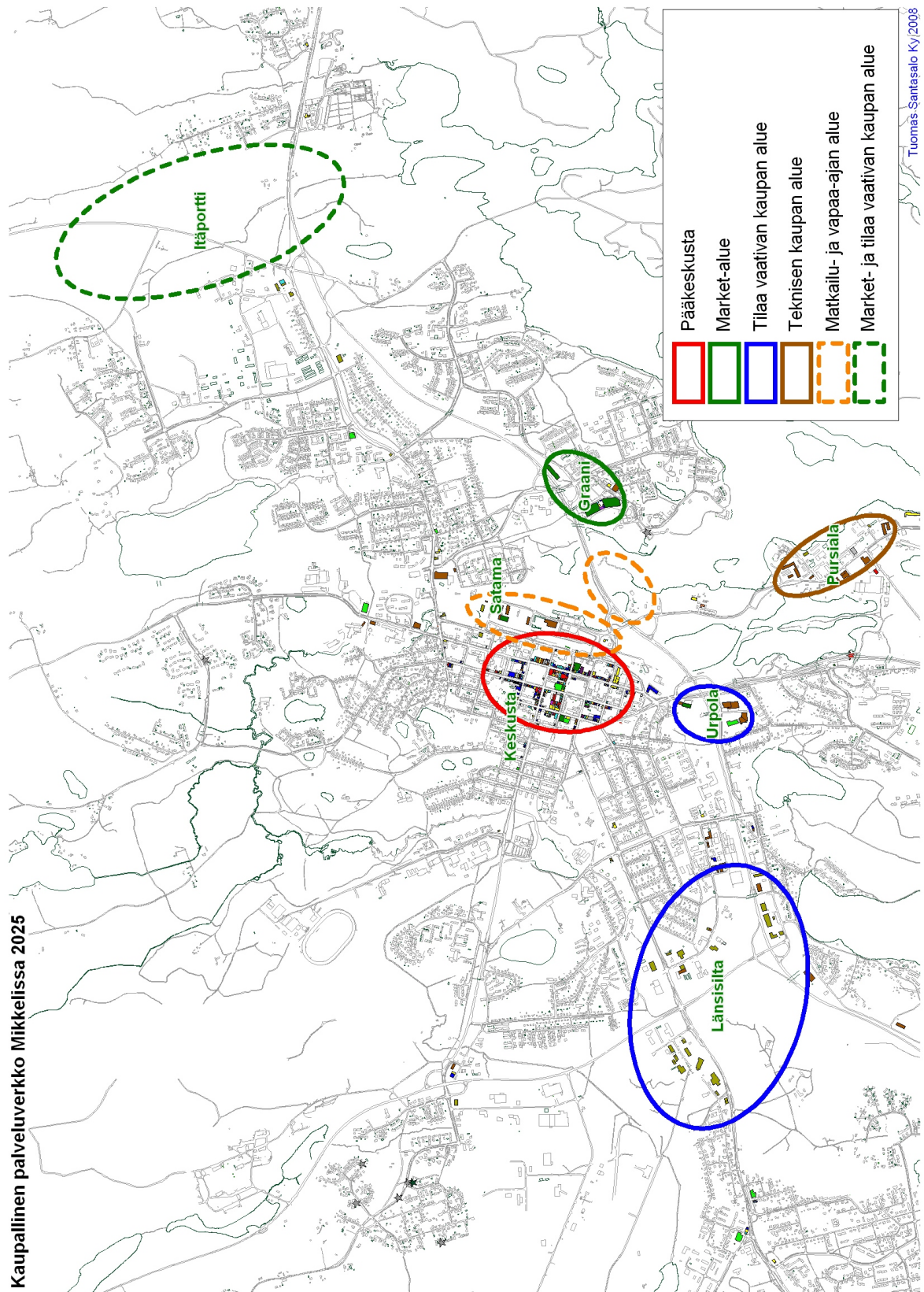
Keskustan kauppapalvelut ovat viime vuosina kehittyneet Mikkelissä ja keskustassa luodaan edelleen uusia mahdollisuuksia kaupan kehittymiselle. Kävelykatua jatketaan ja kävelyympäristöä laajennetaan. Torin alle suunnitellaan toripysäköintiä, joka tulee vahvistamaan keskustan saavutettavuutta. Keskustassa on vireillä kauppakeskushankkeita sekä viitoskorttelissa että pikkutorinkorttelissa. Kaikki kehityshankkeet tulevat lisäämään keskustan vetovoimaa. Keskusta tulee säilymään edelleen tärkeimpänä kaupallisena keskittymänä Mikkelissä.

Keskustan kehittämistä tulee jatkaa edelleen vieressä olevan satama- ja ranta-alueen kehittämisenä. Satama-alueelle tulee sijoittaa pääosin asumista, mutta itse satamaa kehitetään kaupunkilaisten vapaa-ajan ja matkailun alueena. Sataman ja keskustan väliselle alueelle tulee sijoittaa myös satamatoimintaan ja vapaa-aikaan liittyvää erikoiskauppaa. Myös muuta ranta-aluetta sataman eteläpuolella kehitetään matkailuun ja vapaa-aikaan painottavana alueena.

Keskustan itäpuolella valtatie viiden toisella puolella on Graanin market-alue. Graanin hypermarketteja ollaan laajentamassa ja uutta tivamyymälää aletaan rakentaa kveäällä. Muutoin alueella ei ole juurikaan tilaa laajentaa kaupallisia palveluita. Market-kaupan laajentaminen on toteutettavissa toisen vastaavan keskittymän rakentamisella kaupunkiseudulle.

Keskustan tuntumassa on myös Urpolan tilaa vaativan kaupan alue, johon Tolkmanni Oy aikoo rakentaa suurmyymälän vuonna 2009. Muutoin alueella on pieniä laajentamisen mahdollisuuksia. Hieman Urpolasta koilliseen on Pursialan sekalainen tiva-, teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueelle on keskittynyt kaupallisista palveluista lähinnä puutarvikeliikkeitä. Aluetta voidaan nykyisestä hieman kasvattaa teknisen erikoiskaupan alueena lähinnä rakentamiseen liittyvän kaupan palveluilla.

Merkittävimmät mahdollisuudet tilaa vaativan kaupan kehittämiseen ovat kuitenkin Itäportissa ja Länsisillan alueella sekä tulevaisuudessa Itäportissa. Länsisillan alueelle on hyvä keskittää autoalan kauppaa, jolla vahvistetaan alueen nykyistä asemaa palveluverkossa. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa kaupungin lounaisosan asukkaita palveleva päivittäistavarakauppa.



Itäportti on mahdollisuus kehittää uutta kauppapaikkaa Mikkeliissä keskustan ulkopuolelle. Alueelle sijoitetaan tilaa vaativaa kauppaa sekä tätä lähellä olevaa kauppaa kuten vapaa-ajan kauppaa tai laajan tavaravalikoiman kauppoja. Itäporttiin on myös myöhemmässä vaiheessa mahdollista sijoittaa hypermarket. Itäportin aluetta kehitetään market- ja tilaa vaativan kaupan alueena eikä sinne tule sijoittaa laajamittaisesti keskustatoimintoja, jolloin alue tulisi merkittävästi kilpailemaan keskustan kanssa.

Kauempana yhdyskuntarakenteesta sijaitsevat mahdolliset kaupan alueet Tikkala ja Otava ovat tulevaisuuden kaupan alueita. Tikkala on paremmin kytkettynä Mikkelin kaupunkirakenteeseen kuin Otava, joten sen toteutuminen kaupan alueena voi tapahtua nopeammin kuin Otavan alueen. Molemmat alueet voivat olla myös muita työpaikka-alueita tulevaisuudessa.

Mikkeliissä tulee varautua liiketilan lisäykseen vuoteen 2025 mennessä vähintään noin 85.000 k-m²:llä riippuen siitä, kuinka suuren osan ostovoiman kasvusta nykyiset myymälät saavat. Venäläisten matkailijoiden tai loma-asukkaiden arvoitua merkittävämpi kasvu voi lisätä laskettua liiketilatarvetta.

Mikkeliissä on keskustan tukena useita kaupallisia keskittymiä, jotka ovat jo nyt varsin selkeästi erikoistuneita. Tulevaisuudessa näitä keskittymiä vahvistetaan niiden nykyisiä toimintoja täydentämällä ja tiivistämällä. Arvioidusta lisäliiketilarpeesta kohdistuu keskustaluueelle vähän alle puolet. Saman verran suuntautuu tilaa vaativan kaupan alueille keskustan ulkopuolelle ja uusi hypermarket vie laskelman mukaan liiketilatarpeesta noin 10.000 k-m².

Kaavoituksen lähtökohdaksi on hyvä, että kunnassa on tietty määrä liikepaikkoja reservissä, jotta kaupan on mahdollista kysyntälähtöisesti ja mahdollisesti nopeallakin tahdilla kehittyä ja laajentua. Itäportin kaltainen laajentumisalue on tarpeen Mikkeliissä, jotta kaupan suuremmille yksiköille voidaan turvata uusia liikepaikkoja ja samalla voidaan keskittää toimintoja järkeväksi kokonaisuudeksi. Kaupan alueille on myös hyvä määritellä tietty kaupallinen luonne, jotta toimintoja voi toiminnan luonteen pohjalta ohjata oikeaan keskukseen. Näin ne saavat synergiaetua toisistaan eivätkä kaupan alueet näin kilpaile liikaa keskenään.

Liite 1 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Mikkelin markkina-alueella vuonna 2006

milj. euroa	Mikkeli	Hirven- salmi	Kangas- niemi	Mänty- harju	Ristiina
Päivittäistavarakauppa	132	8	17	19	14
Alko	5	0	1	1	0
Apteekit	20	1	3	3	2
Tilaa vaativa kauppa	32	2	4	5	3
Muotikauppa	24	1	3	3	2
Muu erikoiskauppa	46	2	5	6	4
Erikoiskauppa yhteensä	102	5	12	14	10
Vähittäiskauppa yhteensä	258	14	33	37	26
Ravintolat ja kahvilat	26	1	3	3	3
Auto- ja varaosakauppa	90	4	10	12	9
Huoltamot	33	2	4	4	3
Vk, ak ja ravintolat yht.	406	22	49	56	41

milj. euroa	Juva	Puumala	Ma-alue yhteensä	Loma- asukkaat	Venä- läiset	Kaikki yhteensä
Päivittäistavarakauppa	22	8	220	19	0,3	240
Alko	1	0	8	1	0,0	10
Apteekit	3	1	33	4	0,0	36
Tilaa vaativa kauppa	5	2	53	9	0,4	62
Muotikauppa	4	1	39	7	1,3	47
Muu erikoiskauppa	7	2	72	11	0,2	84
Erikoiskauppa yhteensä	16	6	164	27	1,9	193
Vähittäiskauppa yhteensä	42	15	425	51	2,2	479
Ravintolat ja kahvilat	4	1	41	8	0,6	49
Auto- ja varaosakauppa	15	5	145	16	3,8	164
Huoltamot	5	2	52	4	0,0	56
Vk, ak ja ravintolat yht.	66	23	663	79	6,5	749

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

Liite 2 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima markkina-alueella vuonna 2020

milj. euroa	Mikkeli	Hirven- salmi	Kangas- niemi	Mänty- harju	Ristiina
Päivittäistavara- kauppa	177	10	21	23	18
Alko	6	0	1	1	1
Apteekit	35	2	4	5	4
Tilaa vaativa kauppa	60	3	7	8	6
Muotikauppa	44	2	5	5	4
Muu erikoiskauppa	70	3	7	8	7
Erikoiskauppa yhteensä	174	9	19	21	17
Vähittäiskauppa yhteensä	392	21	45	50	39
Ravintolat ja kahvilat	34	2	3	4	3
Auto- ja varaosakauppa	168	8	17	20	15
Huoltamot	68	3	7	8	6
Vk, ak ja ravintolat yht.	661	34	72	82	64

milj. euroa	Juva	Puumala	Ma-alue yhteensä	Loma- asukkaat	Venä- läiset	Kaikki yhteensä
Päivittäistavara- kauppa	28	9	287	29	1,2	317
Alko	1	0	10	2	0,0	12
Apteekit	5	2	56	7	0,0	63
Tilaa vaativa kauppa	9	3	96	19	1,3	116
Muotikauppa	6	2	69	15	4,5	88
Muu erikoiskauppa	10	3	108	19	0,7	128
Erikoiskauppa yhteensä	25	8	273	53	6,5	332
Vähittäiskauppa yhteensä	60	19	626	91	7,7	724
Ravintolat ja kahvilat	5	1	52	11	2,0	66
Auto- ja varaosakauppa	27	7	262	33	13,2	309
Huoltamot	10	3	105	9	0,0	115
Vk, ak ja ravintolat yht.	101	31	1 046	144	22,8	1 213

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

Liite 3 Mikkelin vähittäiskaupan tarjonnan vertailua muihin kaupunkeihin

Paikkakunta Asukasluku	Hämeenlinna						Joensuu					
	47904						57 797					
	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima			Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima		
milj.€				Siirtymä	%	milj.€				Siirtymä	%	
Päivittäistavara-kauppa	57	104	167	134	33	24 %	78	130	212	156	56	36 %
Tavaratalot	8	104	0	0	0	0 %	8	137	0	0	0	0 %
Alko ja terveydenhoito-kauppa	17	33	33	30	3	11 %	19	48	48	29	18	63 %
Muotikauppa	55	24	45	30	15	49 %	39	25	53	29	24	83 %
Keskustan erikoiskauppa	116	44	60	47	13	27 %	111	56	77	55	22	39 %
Tilaa vaativa kauppa	37	70	75	49	26	52 %	52	127	134	38	96	252 %
Muu vähittäiskauppa	42	7	7	0	0	0 %	58	6	6	0	0	0 %
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	332	387	387	290	90	31 %	365	530	530	308	216	70 %

Paikkakunta Asukasluku	Jyväskylä + Jyväskylän maalaiskunta						Kotka					
	120 191						54 607					
	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima			Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima		
milj.€				Siirtymä	%	milj.€				Siirtymä	%	
Päivittäistavara-kauppa	113	189	356	315	41	13 %	55	87	157	150	7	4 %
Tavaratalot	10	278	0	0	0	0 %	9	115	0	0	0	0 %
Alko ja terveydenhoito-kauppa	27	78	78	67	11	17 %	20	38	38	34	4	13 %
Muotikauppa	87	60	116	68	48	70 %	47	18	41	33	8	24 %
Keskustan erikoiskauppa	221	121	162	110	52	47 %	100	39	56	52	4	8 %
Tilaa vaativa kauppa	84	184	197	102	95	93 %	49	58	64	56	8	14 %
Muu vähittäiskauppa	121	17	17	0	0	0 %	63	7	7	0	0	0 %
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	663	927	927	662	248	37 %	343	363	363	325	31	9 %

Paikkakunta Asukasluku	Kouvola + Kuusankoski						Kuopio + Siilinjärvi					
	50 961						111 569					
	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima			Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima		
milj.€				Siirtymä	%	milj.€				Siirtymä	%	
Päivittäistavara-kauppa	57	108	178	140	39	28 %	109	208	325	287	38	13 %
Tavaratalot	6	118	0	0	0	0 %	14	195	0	0	0	0 %
Alko ja terveydenhoito-kauppa	17	43	43	32	11	35 %	34	58	58	54	4	7 %
Muotikauppa	51	31	55	31	23	74 %	70	45	84	54	30	55 %
Keskustan erikoiskauppa	99	51	68	49	19	39 %	195	100	129	104	26	25 %
Tilaa vaativa kauppa	46	70	76	52	23	44 %	68	134	143	72	72	101 %
Muu vähittäiskauppa	44	5	5	0	0	0 %	108	12	12	0	0	0 %
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	320	425	425	305	115	38 %	598	753	753	571	170	30 %

Paikkakunta Asukasluku	Lappeenranta						Mikkeli					
	59 118						48 835					
	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima			Toimi- paikat	Myynti milj.€	Myynti korjattu*)	Ostovoima		
milj.€				Siirtymä	%	milj.€				Siirtymä	%	
Päivittäistavara-kauppa	56	110	170	160	9	6 %	60	96	165	132	33	25 %
Tavaratalot	5	99	0	0	0	0 %	8	114	0	0	0	0 %
Alko ja terveydenhoito-kauppa	16	39	39	35	5	13 %	16	30	30	25	5	19 %
Muotikauppa	54	37	57	36	21	58 %	34	16	39	24	15	62 %
Keskustan erikoiskauppa	104	53	68	56	11	20 %	86	32	49	46	3	7 %
Tilaa vaativa kauppa	52	112	117	60	57	96 %	38	65	70	32	38	118 %
Muu vähittäiskauppa	36	5	5	0	0	0 %	43	6	6	0	0	0 %
KOKO VÄHITTÄISKAUPPA	323	456	456	347	103	30 %	285	359	359	258	94	36 %

*)Tavaratalojen myynti jaettu päivittäistavara- ja erikoiskaupan kesken

Lähde: Tilastokeskus, Tuomas Santasalo Ky

Liite 4 Kaupallisten alueiden rajaukset selvityksessä

