

**Sotkulampi-Kartanonkatu asemakaavan muutos
Imatralla
Kaupallisten vaikutusten arviointi**

5.2.2013



Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
2	KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI	4
2.1	Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät	4
2.2	Imatran kaupallinen rakenne	6
3	KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS	9
3.1	Väestön ja matkailijoiden kehitys	9
3.2	Liiketilatarpeet vuoteen 2025	12
4	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	15
4.1	Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen	15
4.2	Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustakauppaan	16
4.3	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	17
4.4	Yhteenveto vaikutuksista	18

1 JOHDANTO

Imatran Sotkulammen alueella on vireillä asemakaavan muutos. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle. Alueelle suunnitellaan K-rautaa. Nykyinen K-rauta toimii Asemakadulla, alle kilometrin päässä Sotkulammen asemakaava-alueelta.

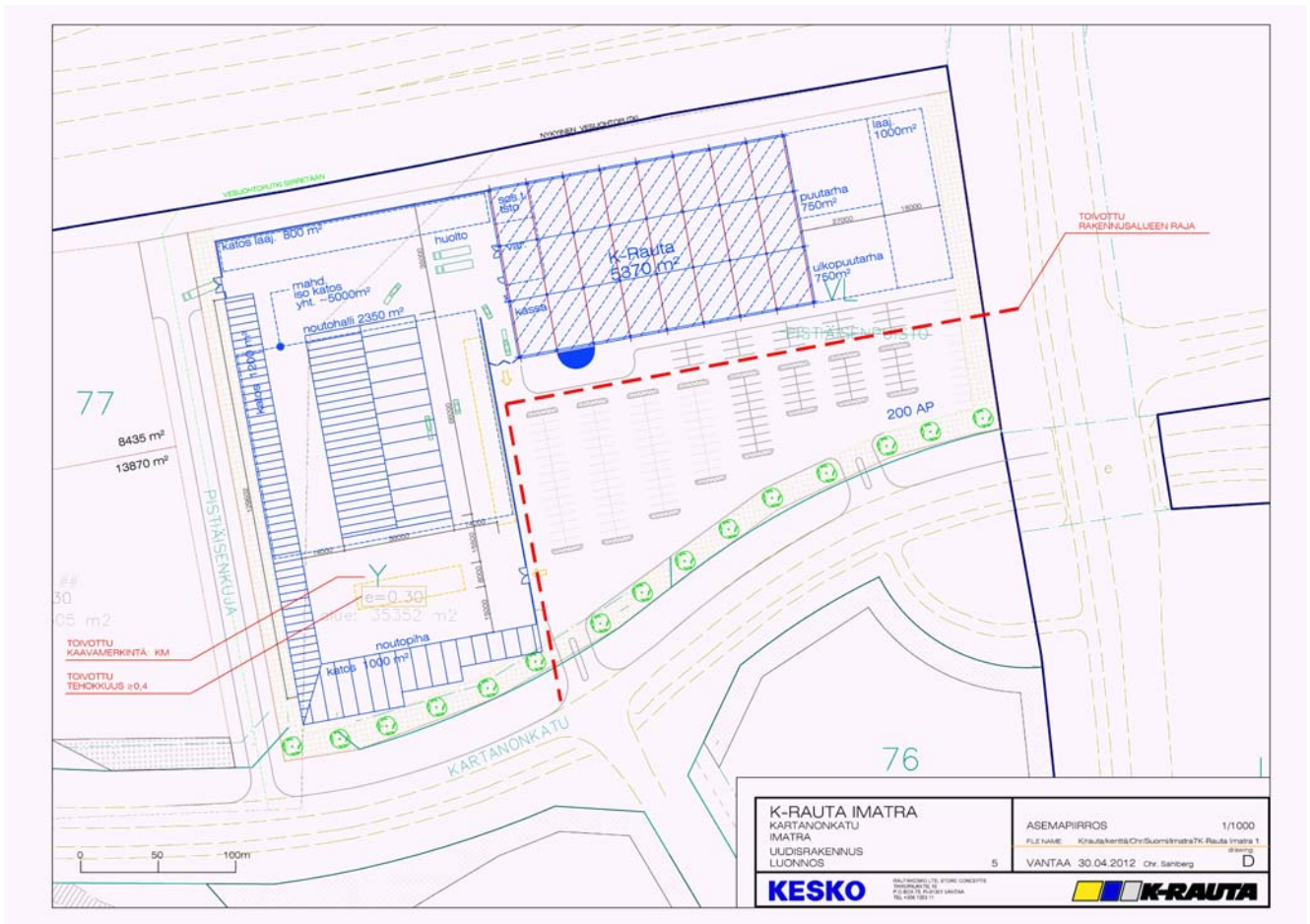
Kaava-alue sijoittuu valtatie 6:n ja Pietarintien risteysalueelle, noin kolmen kilometrin päähän Mansikkalasta ja noin neljän kilometrin päähän Vuoksenniskalta. Alueen välittömässä läheisyydessä on pientaloasutusta. Nykyisessä maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Vireillä olevassa Etelä-Karjalan vaihekaava I:ssa alueelle suunnitellaan vähittäiskaupan suuryksikkömerkintää tilaa vaativalle kaupalle. Tällä hetkellä kaava-alueella ei ole kaupallisia palveluita.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle kahden tilaa vaativan kaupan suuryksikön rakentamisen, jotka ovat kooltaan 12.000 k-m² ja 8500 k-m². Suuremmalle korttelialueelle suunnitellaan noin 5900 kerrosneliömetrin suuruisen rautakaupan rakentamista. Varsinaisen myymälärakennuksen lisäksi rautakauppaan kuuluu puutarhakauppaa ja katostilaa sekä noin 2400 kerrosneliömetrin suuruinen noutohalli. Toisella korttelialueella ei vielä ole hankkeita vireillä.

Nykyinen K-rauta on kooltaan noin 4500 kerrosneliometriä, joka pitää sisällään 900 m²:n suuruisen noutohallin. Lisäksi katostilaa nykyisellä myymälällä on noin 2300 m². Uuden myymälän myötä K-raudan tilat lähes kaksinkertaistuvat nykyisestä. Uutta myymäläpintalaa rautakauppa saa noin 3000 kerrosneliometriä ja noutohallitilaa 1500 kerrosneliometriä.

K-rauta Imatralla

m ²	Nykyinen	Uusi	Nettolisäys
Myymälä	3 600	5 870	3 020
Puutarhamyymälä		750	
Ulkopuutarha		750	750
Noutohalli	900	2 350	1 450
Katos	1 700	1 200	-100
Katos	600	1 000	
Yhteensä	6 800	11 920	5 120
Laajennusvara		1 000	1 000
Katos laajennusvara		800	800
Yhteensä	6 800	13 720	6 920



K-Rauta Imatran asemapiirros

Tässä selvityksessä arvioidaan Sotkulampi-Kartanonkatu -asemakaavan muutoksen kaupallisia vaikutuksia. Arvioinnin pohjana käytetään Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus - selvityksen lähtötietoja alueen nykyisestä palvelurakenteesta, ostovoimasta ja sen kasvusta sekä tulevasta liiketilatarpeesta. Selvityksessä arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia Imatran keskustoihin ja muuhun palveluverkkoon, palveluiden saavutettavuuteen ja asiointikäyttäytymiseen. Liikennevaikutuksista on Pöyry tehnyt oman selvityksen: Sotkulampi, asemakaava-alue kortteli 77, Alueellinen liikenneselvitys, 30.11.2012.

Selvityksen on Santasalo Ky:ltä tilannut Imatran kaupunki. Selvityksestä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela Santasalo Ky:stä.

2 KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI

Kaupan nykytilan analyysi perustuu Etelä-Karjalan liitolle tehtyyn Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus -selvityksen lähtötietoihin. Imatran kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan kuntakohtainen vähittäiskaupan myynti. Myynnin ja ostovoiman avulla lasketaan ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin kauppa Imatralla myy suhteessa alueen ostovoimaan. Kartoituksen pohjalta analysoidaan kaupan sijoittumista Imatralla. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-aloista.

2.1 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

Vähittäiskaupan myyntiä on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2010. Mikäli kunnassa on jollakin vähittäiskaupan toimialalla alle kolme toimipaikkaa, myyntitiedot on arvioitu. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myöskin pitää sisällään arvonlisäveron. Tavaratalokaupan myynti on jaettu tilastossa arvioidun tuoteryhmäpainotuksen mukaan päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan.

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa alueen kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa kunnassa toteutuneeseen myyntiin.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään herkemmin lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan tätäkin kauempaa. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja näin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää pt-siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Tilaa vaativa kauppa keskittyy, mutta yksittäisiä vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskittymistä. Myös autokauppa keskittyy omille alueilleen, ja autokaupassa käydään yli maakuntarajojen.

Imatralla ostovoiman siirtymät ovat positiiviset eli kunnassa toteutunut vähittäiskaupan myynti on suurempaa kuin kuntalaisten ostovoima. Imatra on seutukeskus ja saa ostovoimaa seudun pienemmistä kunnista. Lisäksi alueella on loma-asukkaita ja venäläisiä matkailijoita, jotka asioivat Imatran kaupoissa. Siirtymät ovat suurimmat päivittäistavarakaupassa ja pienimmät tilaa vaativassa kaupassa.

Imatran seudun ostovoiman siirtymät vastaavasti ovat negatiiviset. Eli kokonaisuudessaan vähittäiskauppa seudulla ei myy niin paljon, kuin seudun asukkailla on ostovoimaa. Seudun asukkailta suuntautuu ostovoimaa Imatralle, mutta Imatralta suuntautuu ostovoimaa Lappeenrantaan, joka on monipuolisempi kaupan keskus kuin Imatra. Imatralta suuntautuu enemmän ostovoimaa Lappeenrantaan kuin seudun muista kunnista suuntautuu ostovoimaa Imatralle. Tilaa vaativassa kaupassa nettosiirtymä on kahdeksan miljoonaa euroa eli 12 % seudun ostovoimasta.

Mikäli seudun ostovoimassa otetaan huomioon myös venäläiset, on siirtymä edellistä laskelmaa negatiivisempi. Seudun vähittäiskaupan ostovoimasta lähes 40 miljoonaa suuntautuu seudun ulkopuolelle. Tilaa vaativassa kaupassa siirtymä on 15 miljoonaa ei viidennes ostovoimasta.

Vähittäiskaupan myynti ja ostovoima Imatralla ja Imatran seudulla

Imatra

milj.€	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä	
			milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	111	94	17	18 %
Tilaa vaativa kauppa	47	44	3	8 %
Muu erikoiskauppa	82	73	9	13 %
Erikoiskauppa yhteensä	129	116	13	11 %
Vähittäiskauppa yhteensä	240	210	30	14 %

Imatran seutu

milj.€	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä	
			milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	146	141	5	4 %
Tilaa vaativa kauppa	57	65	-8	-12 %
Muu erikoiskauppa	97	109	-12	-11 %
Erikoiskauppa yhteensä	154	173	-20	-11 %
Vähittäiskauppa yhteensä	300	314	-14	-5 %

Lähde: Santasalo Ky, Tilastokeskus

Imatran seudun asukkaat ja venäläiset*

milj.€	Myynti milj.€	Ostovoima* milj. €	OV-siirtymä	
			milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	146	148	-2	-2 %
Tilaa vaativa kauppa	57	72	-15	-21 %
Muu erikoiskauppa	97	116	-19	-17 %
Erikoiskauppa yhteensä	154	189	-35	-18 %
Vähittäiskauppa yhteensä	300	337	-37	-11 %

Lähde: Santasalo Ky, Tilastokeskus

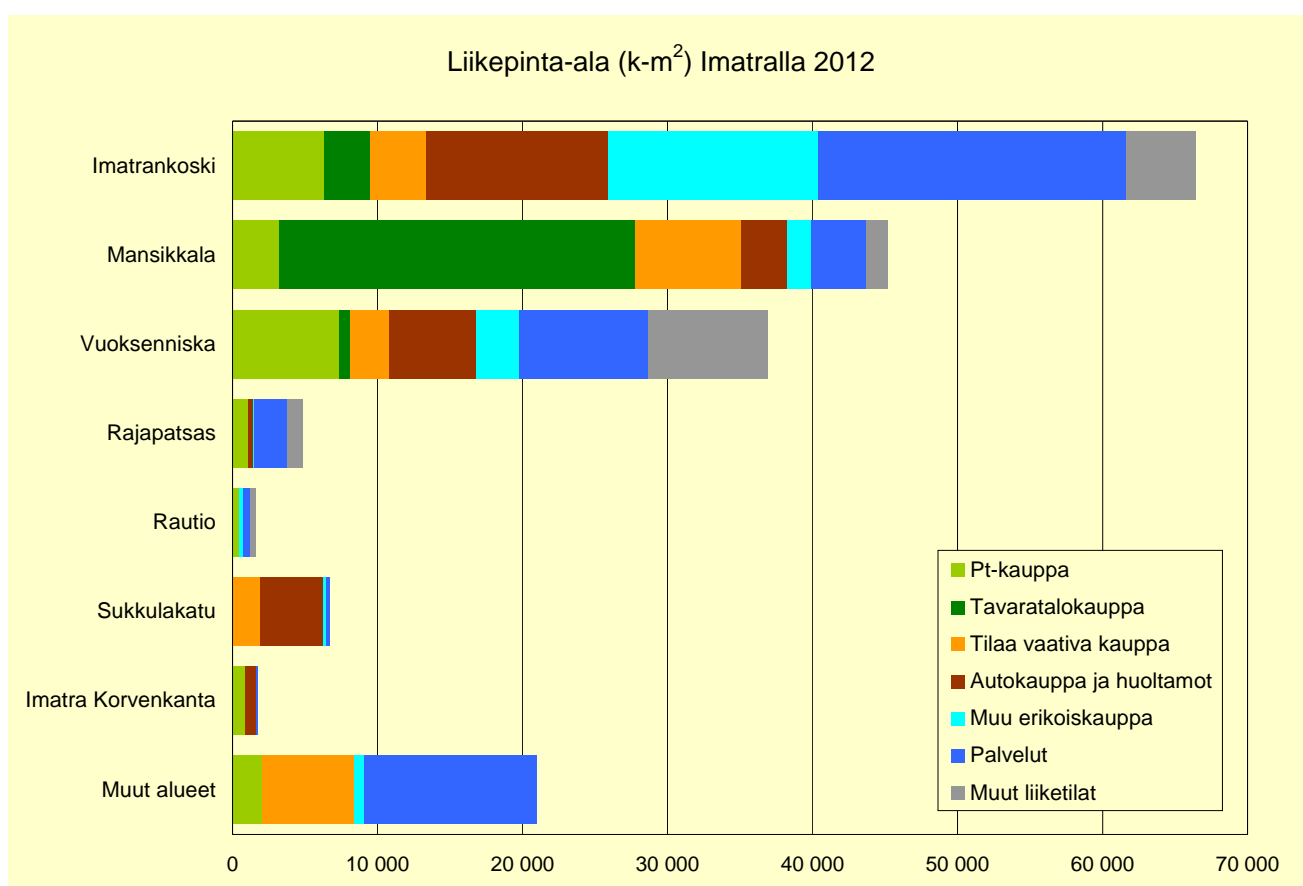
2.2 Imatran kaupallinen rakenne

Imatralla erikoiskaupan pääkeskus on Imatrankoski. Alueelle on sijoittunut valtaosa kaupungin erikoiskaupoista. Lisäksi alueella on päivittäistavarakauppaa sekä palveluita ja paljon myös tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu Imatrankosken länsipäähän ja painottuu autokauppaa ja autohuoltoon.

Mansikkalaan ovat sijoittuneet Imatran hypermarketit. Lisäksi Mansikkalassa on muutakin market-kauppaa sekä liikekeskus Mansikkapaikka. Mansikkalassa on myös tilaa vaativaa kauppaa, lähinnä huonekalu- ja sisustuskauppaa. Mansikkalan tuntumassa on lisäksi Sukkulankadun alue, jonne on sijoittunut autotarvikeliikkeitä ja autonhuoltoa.

Vuoksenniska on palveluvarustukseltaan monipuolinen keskittymä, mutta pienempi kuin Imatrankoski tai Mansikkala. Alueella on sekä päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa että palveluita. Alueella on myös paljon tilaa vaativaa kauppaa, joka on keskittynyt lähinnä Torikadun varrelle. Vanhalla kauppakadulla Vuoksenniskantiellä on paljon tyhjiä liiketiloja.

Keskusten ja näiden lähialueiden lisäksi tilaa vaativaa kauppaa on Asemakadulla K-rauta ja pienimuotoisesti muissa yksittäisissä toimipisteissä.



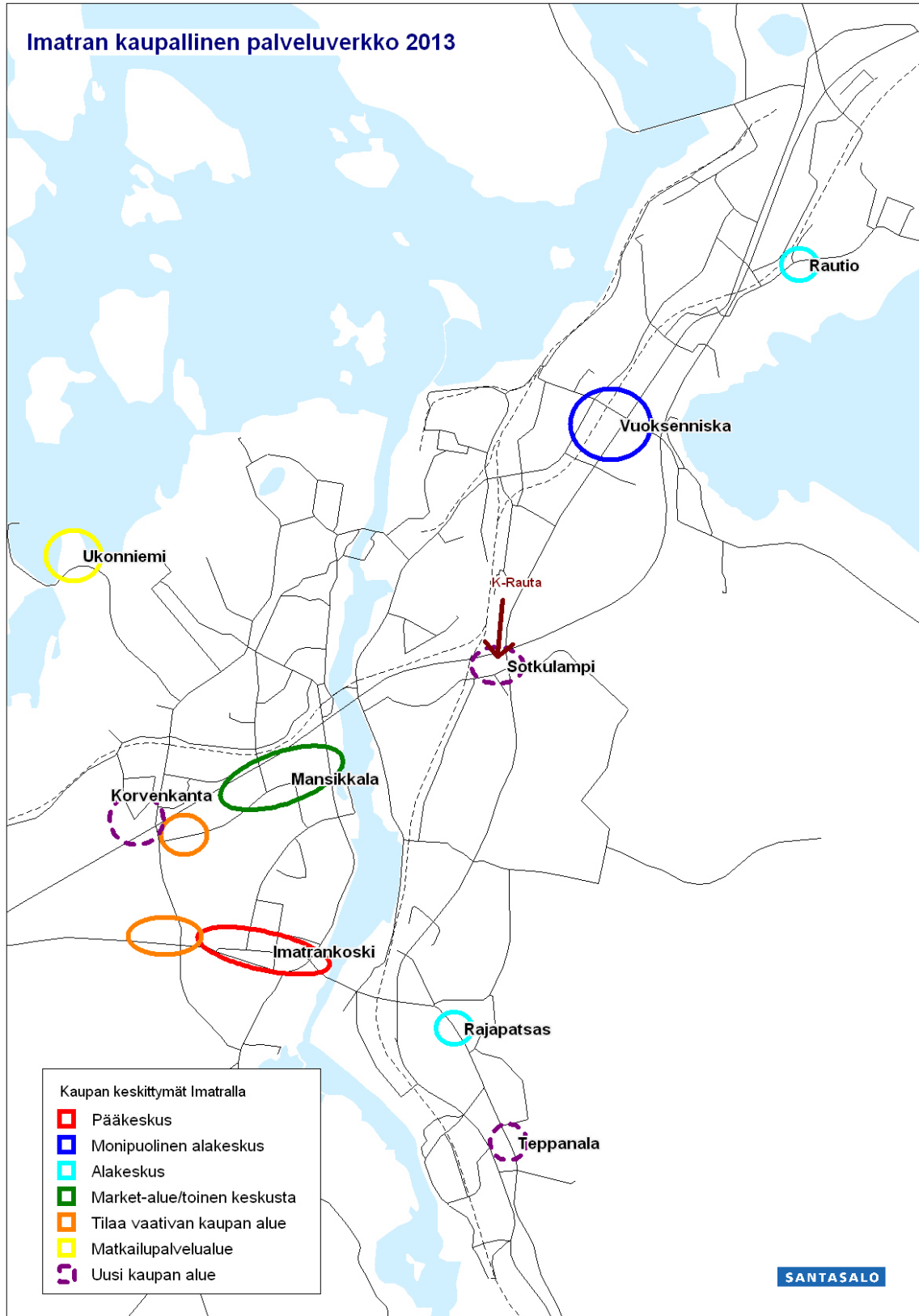
Kokonaisuudessaan Imatralla on kaupallisten palveluiden liiketilaa noin 185.000 kerrosneliömetriä. Imatrankoski on keskittymistä suurin, ja siellä liiketilaa on noin 66.500 kerrosneliömetriä. Mansikkalassa on liiketilaa toiseksi eniten yhteensä 45.000 kerrosneliömetriä ja Vuoksenniskalla kolmanneksi eniten eli 37.000 kerrosneliömetriä.

Imatrankosken alueeksi on tässä tulkittu koko keskusta-alue eli ydinkeskusta ja keskustan länsireuna. Vastaavalla tavalla on tulkittu Mansikkalan alue, kuitenkin niin että Sukkulankatu on erillinen alueensa. Aluerajaukset ovat siten erilaiset kuin maakunnan kaupan selvityksessä.

Liiketilat Imatralla 2012

K-m ²	Tilaa				Vähittäis- kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot		Muut liiketilat*	Liiketilat yhteensä
	Pt-kauppa	Tavaratalo- kauppa	vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa		Palvelut			
Imatrankoski	6 300	3 200	3 900	14 500	27 900	12 500	21 300	4 800	66 500
Mansikkala	3 300	24 500	7 400	1 700	36 900	3 100	3 700	1 500	45 200
Vuoksenniska	7 400	800	2 600	3 000	13 800	6 100	8 900	8 300	37 100
Rajapatsas	1 100	0	0	100	1 200	300	2 300	1 000	4 800
Rautio	500	0	0	200	700	0	500	400	1 600
Sukkulankatu	0	0	1 900	200	2 100	4 300	300	0	6 700
Imatra Korvenkanta	900	0	0	0	900	800	100	0	1 800
Muut alueet	2 000	0	6 300	700	9 000	0	11 900	0	20 900
Imatra yhteensä	21 500	28 500	22 100	20 400	92 500	27 100	49 000	16 000	184 600

Lähde: Kartoitus



3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Imatran markkina-alueeseen kuuluvat Imatran kaupungin lisäksi muut seudun kunnat eli Rautjärvi, Parikkala ja Ruokolahti. Imatralta asioidaan vastaavasti Lappeenrannassa. Markkina-alueeseen lisän tuovat loma-asukkaat ja venäläiset matkailijat.

3.1 Väestön ja matkailijoiden kehitys

Imatran markkina-alueella on noin 43.500 asukasta. Väestömäärä on Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan hitaassa laskussa. Vuonna 2025 alueella ennustetaan olevan asukkaita noin 40.500. Loma-asukkaat tuovat oman lisänsä markkinoille. Maakunnan ulkopuolisia vakituksia loma-asukkaita on seudulla arvioin mukaan noin 6700. Menneen kehityksen pohjalta on tehdyn arvioin mukaan vakituksia loma-asukkaita olisi seudulla vuonna 2025 yhteensä noin 7200.

Vakituisten loma-asukkaiden lisäksi alueella on merkittävä määrä matkailijoita ja tilapäisiä loma-asukkaita. Määrän odotetaan yhä kasvavan, koska panostus matkailun kehittämiseen on maakunnassa suurta. Rauhan alue sekä Ukonniemi houkuttelevat venäläisten matkailijoiden lisäksi myös kotimaisia matkailijoita. Alueille rakentuu myös loma-asuntoja sekä myyntiin että tilapäiseen käyttöön.

Imatran seudun väestönkehitys 2011 - 2025

	2011	2015	2020	2025	Muutos 2011-25	Vuosi- muutos 2011-25
Imatra	28 472	27 701	27 073	26 560	-1 912	-0,5 %
Parikkala	5 664	5 617	5 446	5 344	-320	-0,4 %
Rautjärvi	3 832	3 733	3 535	3 403	-429	-0,8 %
Ruokolahti	5 595	5 473	5 343	5 240	-355	-0,5 %
Imatran seutu	43 563	42 524	41 397	40 547	-3 016	-0,5 %

Lähde: Tilastokeskus

Maakunnan ulkopuolisten asukkaiden loma-asunnot ja loma-asukkaat Imatran seudulla 2005 ja arvio 2011 - 2025

	Loma- asunnot 2005	Osuus 2005	Loma- asunnot 2011	Loma- asukkaat 2011	Loma- asunnot 2025*	Loma- asukkaat 2025*
Imatra	43	22 %	40	160	40	160
Parikkala	750	41 %	750	3 000	750	3 000
Rautjärvi	279	22 %	290	1 160	310	1 240
Ruokolahti	655	21 %	660	2 640	700	2 800
Imatran seutu	1 727	27 %	1 740	6 960	1 800	7 200

Lähde: Tilastokeskus ja Kesämökkibarometri

Venäläisten matkailijoiden määrästä Kaakkois-Suomessa on TAK Oy tehnyt erillisselvityksen Etelä-Karjalan ja Kymenlaakson liitoille. Selvityksessä on esitetty vaihtoehtoisia skenaarioita matkailijoiden kokonaismäärän kehityksestä Kaakkois-Suomessa. Matkailijoiden alueellisesta jakaumasta ei ole tehty eri skenaarioita, vaan kussakin skenaariossa matkailijoiden alueittaiset osuudet säilyvät samana. Tak Oy:n selvityksen mukaan skenaariot 2 ja 3 ovat todennäköisimpiä toteutumisvaihtoehtoja, ja näistä skenaario 3 kaikkein todennäköisin.

TAK Oy:n selvityksen mukaan Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta tehtiin vuonna 2011 lähes 3,2 miljoonaa matkaa, joista 776.000 eli 25 % suuntautui Imatran seudulle.

Etelä-Karjala on tulevaisuudessa venäläisten matkailijoiden näkökulmasta kaikkein kiinnostavin maakunta. Selvityksen mukaan Etelä-Karjalaan suuntautuu tulevaisuudessa kaikista Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta tehdyistä matkoista noin 70 %. Valtaosa matkoista suuntautuu Lappeenrantaan. Imatralla suuntautuu matkoista 30 % ja osa Imatralla käyvistä matkailijoista käy myös Lappeenrannassa. Vuonna 2025 venäläisten matkoja suuntautuu Imatran seudulle Tak Oy:n selvityksen mukaan noin 4,7 - 5,7 miljoonaa.

Venäläisten matkat Suomeen kaakkois-Suomen raja-asemien kautta

	2011	osuus venäläisten Suomen- matkoista 2011	Matkoja 2025 (Skenaario 3)	Matkoja 2025 (Skenaario 2)	osuus venäläisten Suomen- matkoista 2025
Imatran seutu	776 000	25 %	4 696 000	5 655 000	30 %
Lappeenrannan seutu	1 454 000	46 %	9 392 000	11 310 000	60 %
Etelä-Karjala	1 873 000	59 %	10 958 000	13 196 000	70 %
Kotkan-Haminan seutu	462 000	15 %	2 818 000	3 393 000	18 %
Kouvolan seutu	146 000	5 %	783 000	943 000	5 %
Kymenlaakso	571 000	18 %	3 131 000	3 770 000	20 %
Koko maa	3 163 000		15 654 000	18 851 000	

Lähde: Tak Oy

TAK Oy:n ennusteissa ei ole huomioitu mahdollista viisumivapauden vaikutusta matkailijamäärien kehitykseen. Viisumivapauden uskotaan tulevan tarkastelujakson aikana. Viisumivapaus kasvattaa matkailijamääriä tässä esitetyistä arvioista.

Rajaliikennettä ja sen kasvua on tutkinut myös sisäasiainministeriö. Ministeriön rajavartiolaitos on tehnyt selvityksen Kasvavan rajaliikenteen hallinta (Sisäasiainministeriön julkaisu 42/2012). Selvityksen mukaan rajanylitysliikenteen lähiajan kasvupotentiaali on merkittävä ja siinä on otettu huomioon viisumivapauden vaikutus rajaliikenteeseen. Sisäasiainministeriön skenaarioissa kasvuvauhti on selvästi suurempi kuin TAK Oy:n skenaarioissa.

Sisäasiainministeriön rajanylitysten kasvuennusteiden pohjalta on Etelä-Karjalan liitto tehnyt arvioita maakunnan matkailijamäärien kehityksestä vuoteen 2025 saakka. Matkailijamääriä on suunnattu alueellisesti Imatran ja Lappeenrannan seuduille TAK Oy:n ennusteen pohjalta. Eri skenaarioissa matkailijoiden määrä kasvaa vuoteen 2018 saakka skenaarion nimen mukaisella vuosivauhdilla. Vuonna 2018 viisumivapauden myötä vuosikasvu on 75 % ja tämän jälkeen vuosikasvu laskee ensin 10 %:iin kahdeksi vuodeksi ja tämän jälkeen 5 %:iin.

Liiton matkustajamäärien arvioissa ensimmäisen vaihtoehdon mukaan matkustajista 70 prosenttia käy Etelä-Karjalassa, 30 % Imatran seudulla ja 60 % Lappeenrannan seudulla, eli alueellinen suuntautuminen tässä vaihtoehdossa on sama kuin TAK Oy:n ennusteissa. Liitto teki myös vaihtoehtoisen suuntautumismallin, jonka mukaan matkustajista 35 % käy Imatran seudulla ja 55 % Lappeenrannan seudulla. Suuntautumisessa on siten painopiste hieman painottunut Imatran suuntaan verrattuna TAK Oy:n selvitykseen. TAK Oy ei ole ottanut huomioon matkailijamäärien ennusteissa matkailupalveluiden tarjonnan merkittävää kasvua Imatralla eikä myöskään Parikkalan rajanylityspaikan mahdollista avautumista kansainväliselle rajaliikenteelle. Näin ollen pidetään todennäköisempänä, että Imatran painopiste matkailukohteena tulee kasvamaan verrattuna TAK Oy:n selvitykseen. Etelä-Karjalan liiton ennusteen mukaan vuonna 2025 Imatran seudulla käy venäläisiä matkailijoita 7,5-18,4 miljoonaa.

Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta tulevat venäläiset matkustajat

Arvio matkailijamääristä Imatran ja Lappeenrannan seuduilla

	2011	Osuus 2011	2025 Sk +15 %	2025 Sk +20 %	2025 Sk +25 %	2025 Sk +30 %	Osuus 2025
Imatran seutu	868 000	25 %	7 500 000	9 700 000	12 400 000	15 800 000	30 %
Lappeenrannan seutu	1 632 000	47 %	14 900 000	19 400 000	24 800 000	31 500 000	60 %
tai							
Imatran seutu			8 700 000	11 300 000	14 500 000	18 400 000	35 %
Lappeenrannan seutu			13 700 000	17 700 000	22 800 000	28 900 000	55 %
Etelä-Karjala	2 049 000	59 %	17 400 000	22 600 000	29 000 000	36 800 000	70 %
Raja-asetat yhteensä	3 473 000		24 900 000	32 300 000	41 400 000	52 500 000	

Lähde: Etelä-Karjalan liitto

3.2 Liiketilarpeet vuoteen 2025

Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus -selvityksessä on arvioitu kaupan tilantarpeita vuoteen 2025. Palveluverkkoselvityksen tavoitteena on arvioida tilantarpeita pitkällä aikavälillä, jotta kaavoituksessa voidaan varautua riittäviin kaavallisiin tilavarauksiin. Liiketilarpeet on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa on huomioitu asukkaiden ostovoima sekä loma-asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden rahankäyttö seudulla.

Ostovoima tulee seudulla kasvamaan, koska ostovoima asukasta kohden on kasvussa. Lisäksi ostovoiman kasvuun tuo merkittävän lisä venäläiset matkailijat. Ostovoima ja sen kasvu on laskettu Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025 -selvityksessä. Ostovoiman kasvun pohjalta on laskettu liiketilan lisätarve seudulle. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoittaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Kaupungin asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve vuoteen 2025 mennessä on Imatralla noin 16.000 kerrosneliometriä. Koko liiketilan lisätarve on 22.000 kerrosneliometriä. Tämä on laskennallinen liiketilan lisätarve, ei suoraan kaavallinen mitoitus.

Vähittäiskaupan lisätilarpeet Etelä-Karjalassa 2025

Seudun asukkaiden tarve

k-m ²	Ruoko-				Imatran seutu
	Imatra	Parikkala	Rautjärvi	lahti	
Päivittäistavarakauppa	1 100	200	0	200	1 500
Tilaa vaativa ja autokauppa	6 800	1 200	500	1 200	9 700
Muu erikoiskauppa	5 400	1 000	500	900	7 800
Vähittäiskauppa yhteensä	13 300	2 400	1 000	2 300	19 000
Kaupalliset palvelut	2 300	400	200	400	3 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	15 600	2 800	1 200	2 700	22 300

Lähde: Santasalo Ky

Loma-asukkaiden rahankäyttö tulee seudulla kasvamaan, mutta kasvu on sen verran pientä, ettei sillä ole suurta vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen. Venäläisten matkailijoiden kasvu vastaavasti on suurta, ja tällä on hyvin suuri vaikutus liiketilan lisätarpeeseen.

Etelä-Karjalan liiton kaupan selvityksessä arvioitiin venäläisten matkailijoiden rahankäytön kasvua ja siitä aiheutuvaa liiketilan lisätarvetta sekä TAK Oy:n että liiton matkailijamäärien ennusteiden pohjalta. Koska TAK Oy:n selvityksessä ei ole otettu huomioon viisumivapautta eikä parantuvaa matkailutarjontaa Imatralla eikä myöskään Parikkalan rajanylityspaikan mahdollista avautumista kansainväliselle rajaliikenteelle, ovat liiton skenaariot Imatran seudulla käyttökelpoisempia liiketilan lisätarvetta arvioitaessa. Liiton ennusteista pidetään todennäköisimpänä sitä, että matkailijoista 35 % suuntautuu Imatralle ja 55 % Lappeenrantaan. Näin lasketut liiketilan lisätarpeet ovat myös pääasiallisena pohjana Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan mitoituksessa.

Venäläisten matkailijoiden rahankäytön pohjalta laskettu liiketilan lisätarve vuoteen 2025 mennessä on Imatran seudulla eri skenaarioiden mukaan 170.000 - 380.000 kerrosneliometriä. Asukkaat mukaan lukien liiketilan lisätarve vuoteen 2025 mennessä on seudulla yhteensä

sä 190.000-400.000 kerrosneliometriä. Venäläisten matkailijoiden merkitys laskennallisessa liiketilan lisätarpeessa on huomattavasti suurempi kuin asukkaiden.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran seudulla

Venäläiset matkailijat

k-m ²	Skenaario +15%	Skenaario +20%	Skenaario +25%	Skenaario +30%
Päivittäistavarakauppa	5 200	7 100	9 400	12 300
Tilaa vaativa ja autokauppa	16 200	21 900	28 800	37 200
Muu erikoiskauppa	87 900	116 300	151 300	193 900
Vähittäiskauppa yhteensä	109 300	145 300	189 500	243 400
Kaupalliset palvelut	61 800	82 200	107 100	137 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	171 100	227 500	296 600	381 000

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran seudulla vuoteen 2025

Asukkaat ja venäläiset matkailijat

k-m ²	Skenaario +15%	Skenaario +20%	Skenaario +25%	Skenaario +30%
Päivittäistavarakauppa	6 700	8 600	10 900	13 800
Tilaa vaativa ja autokauppa	25 900	31 600	38 500	46 900
Muu erikoiskauppa	95 700	124 100	159 100	201 700
Vähittäiskauppa yhteensä	128 300	164 300	208 500	262 400
Kaupalliset palvelut	65 100	85 500	110 400	140 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	193 400	249 800	318 900	403 300

Lähde: Santasalo Ky

Liiketilan lisätarvelaskelma ei ota kantaa, minne tilantarve suuntautuu. Kaupan toiminnan mukaan liiketilan lisätarve on jaettu keskustahakuisiin toimintoihin ja keskustan ulkopuolisten alueiden toimintoihin. Puhdas toimialajako ei ole soveltuva, sillä keskustat ja muut kaupan alueet ovat yleensä monipuolisia ja alueille sijoittuu monen toimialan myymälöitä. Lisäksi esimerkiksi tilaa vaativan kaupan myymälöiden tuotevalikoima kattaa pienissä määrin myös keskustakaupan tuotteita. Esimerkiksi huonekalukaupassa ja rautakaupassa voidaan myydä sisustustuotteita. Näin ollen keskusta-alueilla on myös tilaa vaativaa kauppaa ja muilla alueilla jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

Liiketilatarpeen suuntautuminen toimialoittain eri tyyppisille kaupan alueille

	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	90 %	10 %
Tilaa vaativa kauppa	5 %	95 %
Muu erikoiskauppa	80 %	20 %
Kaupalliset palvelut	75 %	25 %

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskusta-alueille ja muille kaupan alueille eri skenaarioissa on esitetty seuraavassa taulussa. Muiden alueiden laskennallinen liiketilän lisätarve on Imatran seudulla 60.000 - 120.000 kerrosneliometriä.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran seudulla vuoteen 2025

Asukkaat ja venäläiset matkailijat

k-m ²	Skenaario +15%			Skenaario +20%		
	Imatran seutu	Keskusta-alueet	Muut alueet	Imatran seutu	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	6 700	6 100	700	8 600	7 800	900
Tilaa vaativa ja autokauppa	25 900	1 300	24 600	31 600	1 600	30 000
Muu erikoiskauppa	95 700	76 500	19 200	124 100	99 200	24 900
Vähittäiskauppa yhteensä	128 300	83 900	44 500	164 300	108 600	55 800
Kaupalliset palvelut	65 100	48 900	16 300	85 500	64 200	21 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	193 400	132 800	60 800	249 800	172 800	77 200

k-m ²	Skenaario +25%			Skenaario +30%		
	Imatran seutu	Keskusta-alueet	Muut alueet	Imatran seutu	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	10 900	9 900	1 100	13 800	12 500	1 400
Tilaa vaativa ja autokauppa	38 500	1 900	36 600	46 900	2 400	44 500
Muu erikoiskauppa	159 100	127 200	31 900	201 700	161 300	40 400
Vähittäiskauppa yhteensä	208 500	139 000	69 600	262 400	176 200	86 300
Kaupalliset palvelut	110 400	82 800	27 600	140 900	105 700	35 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	318 900	221 800	97 200	403 300	281 900	121 500

Lähde: Santasalo Ky

Tällä hetkellä tilaa vaativan kaupan ostovoimaa virtaa Imatran seudulta Lappeenrantaan. Eli tarjonta Imatran seudulla ei ole riittävä suhteessa alueen ostovoimaan. Tarjonnan vajeus lisää laskennallista liiketilän lisätarvetta, jos tavoitteena on, että Imatran seudun tarjonta vastaisi alueella tällä hetkellä olevaan kysyntään. Ostovoiman siirtymän pohjalta laskettu vajeus tilaa vaativan kaupan myynnissä seudulla on 15 miljoonaa euroa (ei sis. autokauppa). Tämä tarkoittaa keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna nykytilanteessa noin 7000 kerrosneliömetrin suuruista vajetta tilaa vaativassa kaupan liiketilämäärässä.

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Tässä luvussa arvioidaan asemakaavan muutoksen aiheuttamia kaupallisia vaikutuksia. Tarkastelussa on koko asemakaava-alue, mutta lisäksi erikseen tarkastellaan uuden K-raudan vaikutuksia. Arviointi pohjautuu kaupan nykytilaan Imatralla sekä arvioon kaupan kehityksestä ja laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Lisäksi arviossa otetaan huomioon tarvittavissa määrin tiedossa olevat muut kaupan kehittämissuunnitelmat Imatralla ja seudulla.

4.1 Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen

Ostovoiman ja liiketilatarpeen pohjalta voidaan arvioida, miten asemakaavan muutos sekä uusi K-rauta vastaavat markkinoilla olevaan kysyntään. Löytyykö uusille kaupan yksiköille kysyntää? Kun rakennetaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö, sillä voi olla myös vaikutuksia jo olemassa olevien keskuksiin ja kaupan alueille sekä niiden kehittämiseen.

Sotkulammen asemakaavamuutoksen myötä on Imatralla mahdollista rakentaa noin 20.000 kerrosneliometriä uutta liiketilaa tilaa vaativalle kaupalle. Osa toteutuvasta liiketilasta ei ole täysin uutta, koska K-rauta siirtyy Sotkulammen alueelle nykyisistä tiloistaan. Toisaalta vastaavasti nykyiset tilat vapautuvat uuteen käyttöön. Asemakaavamuutoksen toisella korttelialueella ei ole vielä suunnitelmia uuden myymälän rakentamisesta. Tällä hetkellä tiedossa olevaa uutta nettoliiketilaa on Imatralla siten tulossa noin 5000 kerrosneliometriä, joka siis on K-raudan laajennus. K-raudan suunnitelmissa on lisäksi varauduttu 2000 kerrosneliometrin (sis. katosalueen) lisälaajennukseen.

Ilman ostovoiman kasvuakin Imatralla olisi tarvetta uudelle liiketilalle. Seudulla on tällä hetkellä laskennallista vajautta tilaa vaativassa erikoiskaupassa yhteensä noin 7000 kerrosneliometriä (ks. luku 3.4). Näin ollen uusi K-rauta vastaa laskennallisesti jo siihen, mitä tällä hetkellä virtaa seudulta ostovoimaa mm. Lappeenrantaan.

Asemakaavan ja K-raudan liiketilan lisäys verrattuna laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen

	k-m ²
Kaavan mahdollistama kerrosala	20 000
K-raudan tuoma nettolisäys	7 000

Keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarve	k-m ²	Kaava / tarve	Hanke / tarve
Asukkaat ja matkailijat sk +15 %	60 800	33 %	12 %
Asukkaat ja matkailijat sk +20 %	77 200	26 %	9 %
Asukkaat ja matkailijat sk +25 %	97 200	21 %	7 %
Asukkaat ja matkailijat sk +30 %	121 500	16 %	6 %

Ostovoima on kasvussa ja myös tämän takia seudulla tarvitaan lisää liiketilaa. Keskustojen ulkopuolisten alueiden laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2025 mennessä on 60.000 - 120.000 kerrosneliömetriä. Kokonaisuudessaan laskennallinen liiketilatarve on seudulla niin suurta, että asemakaavan ja K-raudan hankkeen osuus siitä jää pieneksi. Ennusteesta riippuen asemakaavan osuus laskennallisesta tarpeesta vaihtelee 16 - 33 prosentin välillä ja varsinaisen K-raudan hankkeen osuus 6-12 %:n välillä. Asemakaavan muutos siis vastaa hyvinkin alueen tulevaan kysyntään. Myös muille seudulla oleville hankkeille jää merkittävä määrä toteutuspotentiaalia.

Sotkulammen lisäksi Imatralla on muitakin suunnitelmia kaupan alueiden kehittämiseksi Imatrankosken, Mansikkalan, Vuoksenniskan keskustoja kehitetään. Tämän lisäksi uusia kauppapaikkoja Imatralla on Sotkulammen lisäksi kehitteillä Korvenkannassa ja Teppanalas- sa. Korvenkanta on merkittävä uusi kauppapaikka Imatralla. Alueelle suunnitellaan noin 60.000 kerrosneliömetrin suuruista liike/kauppakeskusta. Korvenkantaan voi sijoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksikön, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja ja varastoja. Korvenkanta vastaa osin keskusta-alueiden liiketilan lisätarpeeseen, mutta kilpailee myös osin samoista markkinoista Sotkulammen kanssa.

Teppanalan aluetta kehitetään lähinnä matkailua palvelevana kauppapaikkana. Alueelle on rakentumassa mm. Disa,s Fish, market-tyyppinen kalakauppa. Teppanala palvelee lähem- pänä rajaa Sotkulampea paremmin matkailijoita. Sen rooli palveluverkossa tulee olemaan siten toinen kuin Sotkulammen, joten Sotkulammen kehittämisellä ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Teppanalaan.

Myös muualla Imatran seudulla on suunnitelmia uusista kauppapaikoista keskustojen ulkopuolella. Mittavia suunnitelmia on mm. Rautjärvellä ja Parikkalassa. Rautjärven ja Parikkalan hankkeet nojautuvat Parikkalan raja-aseman kehittämiseen ja avautumiseen kansainväliselle rajaliikenteelle. Nämä ovat siis pidemmän aikavälin suunnitelmia.

Kokonaisuudessaan keskustan ulkopuolisten alueiden kauppapaikkasuunnitelmia on Imatran seudulla runsaasti. Suunnitelmat pohjautuvat suuresti venäläisten ostosmatkailun kasvuun. Sotkulammen suunnitelmat vastaavat kokonaisuudessaan hyvin kysyntään. K-raudan nettolisäys markkinoilla on pientä ja asemakaavan toinen kortteli tuo vaihtoehdoisen sijaintipaikan uudelle tilaa vaativalle kaupan myymälälle Imatralla. Korvenkannan ja Sotku- lammen suunnitelmat jättävät vielä tilaa muillekin suunnitelmille, mikäli venäläisten matkaili- joiden määrä alueella kasvaa odotetusti. Näiden kauppapaikkojen kehittyminen vastaa osin jo tähän odotukseen ja luo näin mahdollisuuksia myös muiden kauppapaikkojen toteuttami- selle. Imatran seudun muut kauppapaikat kehittyvät todennäköisesti pitkällä aikavälillä Sotkulammen ja Korvenkannan jälkeen, jos markkinat kasvavat riittävästi.

4.2 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustakauppaan

Asemakaavan muutoksen myötä Imatralla muodostuu uusi kauppapaikka, jonne sijoittuu K- rauta. K-raudan viereen voi rakentaa toisen tilaa vaativan kaupan suuryksikön. Uusi kaupp- aikka painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Nykyisen K-raudan tilat vapautuvat uuteen käyttöön. Kiinteistön tulevasta toiminnasta ei ole tietoa.

Nykyisin tilaa vaativaa kauppaa on Imatralla Imatrankosken länsipäässä, Mansikkalassa sekä Mansikkapaikassa että alueen länsipäässä ja Vuoksenniskan keskustan sisääntulotien tuntumassa. Uusi kauppapaikka kilpailee nykyisten toimijoiden kanssa, mutta seudulla riittää kysyntää sekä nykyisille että uusille toimijoille. Jokin nykyisistä toimijoista saattaa siirtyä

uuteen kauppapaikkaan Sotkulammen asemakaava-alueelle, mutta tällöin vastaavasti vapautuisi tilaa uusille toimijoille nykyisistä kauppapaikoista.

Sotkulammen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon, koska nykyisen palveluverkon tarjonnan ei arvioida heikkenevän uuden kauppapaikan takia. Uusi kauppapaikka saattaa houkuttaa nykyistä enemmän venäläisiä ostosmatkailijoita Imatralla, mikä parantaa myös nykyisten keskusten ja kauppapaikkojen toimintaedellytyksiä.

Keskustakauppaan tai sen kehittämiseen ei uudella kauppapaikalla ole vaikutusta, koska uuden kauppapaikan tarjonta on toisentyyppistä kuin keskustatarjonta.

Asemakaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan vaikutuksia muihin seudulla oleviin keskuksiin tai kaupan alueisiin. Muiden keskuksien tarjonta on pääosin toisen tyyppistä kuin uudessa kauppapaikassa Sotkulammella. Muissa seudun keskuksissa on kyllä vähäistä tilaa vaativan tarjontaa ja kilpailu jonkin verran kovenee. Suurin osa uuden kauppapaikan asiakkaista on kuitenkin imatralaisia tai venäläisiä, joten merkittävää vaikutusta seudun muiden keskusten tarjontaan ei Sotkulammen uudella tarjonnalla ole.

Seudun muiden keskusten toimintaedellytyksiin vaikuttaa Sotkulammen kaavaa enemmän seudun asukkaiden ostouskollisuus sekä loma-asukkaiden ja venäläisten asiakkaiden ostovoiman kehitys. Lisäksi merkitystä on myös seudun muiden keskusten kehittämishankkeilla. Enemmän seudun keskuksiin vaikuttavat lisäksi muut mittavat suunnitelmissa olevat kauppapaikkojen kehityshankkeet kuin Sotkulammen kauppapaikan kehittäminen.

4.3 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin kaupallisessa keskittymässä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaava palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Sotkulammen mahdollistama liiketilan lisäys on liiketilatarpeeseen nähden pientä. Koska nykyisen palveluverkon tarjonnan ei arvioida asemakaavan muutoksen myötä heikkenevän, ei asemakaavan muutoksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen.

Imatra on seudullinen kauppapaikka ja vetää asiointia seudun muista pienemmistä kunnista. Imatralla kaupan tarjonta on monipuolista ja asiointia suuntautuu Imatralla varsinkin silloin, jos oman keskuksen tarjonta ei ole riittävä. Sotkulammen uuden kauppapaikan rakentuminen houkuttelee asiakkaita seudun kunnista, mutta asiakkaat ovat pääosin niitä, jotka jo tällä hetkellä asioivat Imatralla. Tilaa vaativan kaupan tarjonta seudun muissa kunnissa on nyky muodossaan jo kohtalaisen vähäistä ja siirtymät Imatralla (ja Lappeenrantaan) ovat suuret. Siirtymän ei arvioida kasvavan niin merkittävästi, että sillä olisi heikentäviä vaikutuksia seudun muiden kauppapaikkojen tarjontaan. Näin ollen palvelujen saavutettavuuden seudun muissa keskuksissa ei odoteta heikkenevän merkittävästi Sotkulammen myötä.

Tilaa vaativan kaupan tarjonta Imatralla monipuolistuu, mikä parantaa tilaa vaativan kaupan saavutettavuutta kaupungissa. Tämä vähentää asiointimatkoja Lappeenrantaan. Tätä kautta myös keskustakauppa voi hyötyä, koska asiointimatkojen väheneminen Lappeenrantaan voi lisätä asukkaiden asiointia omissa keskustakaupoissaankin. Lisäksi sama positiivinen kierre on odotettavissa myös venäläisten osalta. Koska tilaa vaativan kaupan tarjonta Imatralla monipuolistuu, alueella asioi enemmän venäläisiä. Tästä hyötyvät myös keskustakaupat.

4.4 Yhteenveto vaikutuksista

Sotkulampi-Kartanonkatu asemakaavan muutoksella mahdollistetaan K-raudan laajentuminen ja siirtyminen nykyiseltä liikepaikalta noin kilometrin päähän valtatie 6:n ja Pietarintien risteysalueelle. Lisäksi kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa toinen tilaa vaativan kaupan suuryksikkö. Alueesta muodostuu uusi tilaa vaativan kaupan alue Imatralla. Alue palvelee paikallisia asukkaita, seudun asukkaita, loma-asukkaita sekä matkailijoita.

Alue kilpailee nykyisten kauppapaikkojen sekä tulevien uusien kauppapaikkojen kanssa. Tilaa vaativan kaupan tarve on Imatralla suuri ja kysyntää riittää sekä nykyisille että tuleville toimijoille. Tällä hetkellä alueelta siirtyy ostovoimaa Lappeenrantaan. Lisäksi ostovoima on voimakkaassa kasvussa, joten Imatralla on tarvetta sekä uusille kauppoille että uusille kauppapaikoilla. Asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi kerrosala on vähäinen verrattuna laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen seudulla. Näin ollen asemakaavan muutos vastaa hyvin markkinoilla olevaan kysyntää jättäen tilaa myös muille seudun hankkeille.

Asemakaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan vaikutuksia Imatran keskustakauppaan tai sen kehittämiseen eikä myöskään muihin seudulla oleviin keskuksiin tai kaupan alueisiin. Imatran keskustojen sekä muiden keskuksien tarjonta on pääosin toisen tyyppistä kuin uudessa kauppapaikassa Sotkulammella.

Sotkulammen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon, koska nykyisen palveluverkon tarjonnan ei arvioida heikkenevän uuden kauppapaikan takia. Uusi kauppapaikka saattaa houkuttaa nykyistä enemmän venäläisiä ostosmatkailijoita Imatralla, mikä parantaa myös nykyisten keskusten ja kauppapaikkojen toimintaedellytyksiä.

Tilaa vaativan kaupan tarjonta Imatralla monipuolistuu, mikä parantaa tilaa vaativan kaupan saavutettavuutta kaupungissa. Sotkulammen alue on sekä asutuksen että matkailijoiden näkökulmasta hyvin saavutettavissa. Näin ollen asiointimatkat säilyvät kohtuullisina.