

## Mansikkalan liikerakentaminen

### Kaupallisten vaikutusten arviointi

29.10.2007

**TUOMAS SANTASALO Ky**  
Nervanderinkatu 5 D 38, 00100 Helsinki  
[www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)

Imatran kaupunki

<b>1</b>	<b>Johdanto</b>	2
<b>2</b>	<b>Kaupan markkinat Imatralla</b>	3
2.1	Palveluverkko Imatralla	3
2.2	Liiketilarive Imatralla	5
<b>3</b>	<b>Maankäyttöluonnoksen tarkastelua ja Mansikkalan kehittämisen tavoitteita</b>	6
<b>4</b>	<b>Kaupalliset vaikutukset</b>	8
3.1	Vaikutukset kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin	8
3.2	Vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen	10
3.3	Vaikutukset palveluiden alueelliseen saatavuuteen	10
3.4	Vaikutukset työpaikkakehitykseen	11
<b>5</b>	<b>Johtopäätökset</b>	12
Liite 1	Maankäyttöluonnos 27.6.2007 Kaava-alue 1	13
Liite 2	Maankäyttöluonnos 27.6.2007 Kaava-alue 2	14

## 1 JOHDANTO

Mansikkalan keskustaa ollaan kehittämässä. Alueelle ollaan kaavoittamassa lisää liiketilaa. Mansikkalasta on tehty maankäyttöluonnos (27.6.2007), joka koskee Mansikkalan liikerakentamista. Maankäyttöluonnoksen mukaan Citymarketilla on mahdollisuus laajentua Keskuskadun suuntaisesti ja Citymarketin länsipuolelle rakennetaan kauppakeskittymä. Prisma voidaan rakentaa nykyistä laajempaan kaupungin nykyiselle varikkoalueelle ja tuottajatorille. Mansikkapaikkaa laajennetaan, lisäksi Citymarketin ja Mansikkapaikan väliselle alueelle rakennetaan kauppakeskittymä.

Suunnitelman ensimmäisen vaiheen kaava on tullut vireille 17.10.2007. Asemakaavan muutos käsittää Citymarketin tontin paikoitusalueineen sekä Citymarketin länsipuoleisen kauppakeskittymän. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen suunnittelualueelle. Muiden alueiden kaavoitusaikataulu on vielä avoin.

Tämän vaikutusten arvioinnin tavoitteena on selvittää asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Myös muun maankäyttöluonnoksen vaikutuksia selvitetään kokonaisverkon kannalta siinä määrin, kuin luonnoksen pohjalta voidaan selvittää. Selvityksessä arvioidaan liikerakentamisen vaikutuksia yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen sekä kaupan kilpailutilanteeseen ja palveluiden toimintaedellytyksiin. Näiden kautta selvitetään kauppakeskittymän vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja ihmisten asiointikäyttäytymiseen. Lisäksi selvitetään vaikutuksia työpaikkamääriin.

Santasalo Ky on tehnyt Imatran kaupungille kesällä 2007 valmistuneen selvityksen "Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007". Tämän vaikutusten arvioinnin lähtötiedot pohjautuvat tähän selvitykseen. Kaupallisen vaikutuksen arvioinnin on tehnyt Tuomas Santasalo Ky ja selvityksestä vastaavat KTM Tuomas Santasalo sekä KTM Katja Koskela. Kaupungin yhteyshenkilöinä ovat toimineet kaavoitusinsinööri Ulla Karjalainen ja kaupunginarkkitehti Kimmo Hartikainen.

## 2 KAUPAN MARKKINAT IMATRALLA

Kaupan markkinoita tarkastellaan "Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007" -selvityksen pohjalta. Imatran markkina-alueeseen kuuluvat Imatran kaupungin lisäksi Ruokolahti, Rautjärvi ja itäiset osat Joutsenosta. Näiltä alueilta asukkaat käyvät pääosin Imatralla erikoiskauppaostoksilla. Markkina-alueelta käydään ostoksilla myös mm. Lappeenrannassa.

### 2.1 Palveluverkko Imatralla

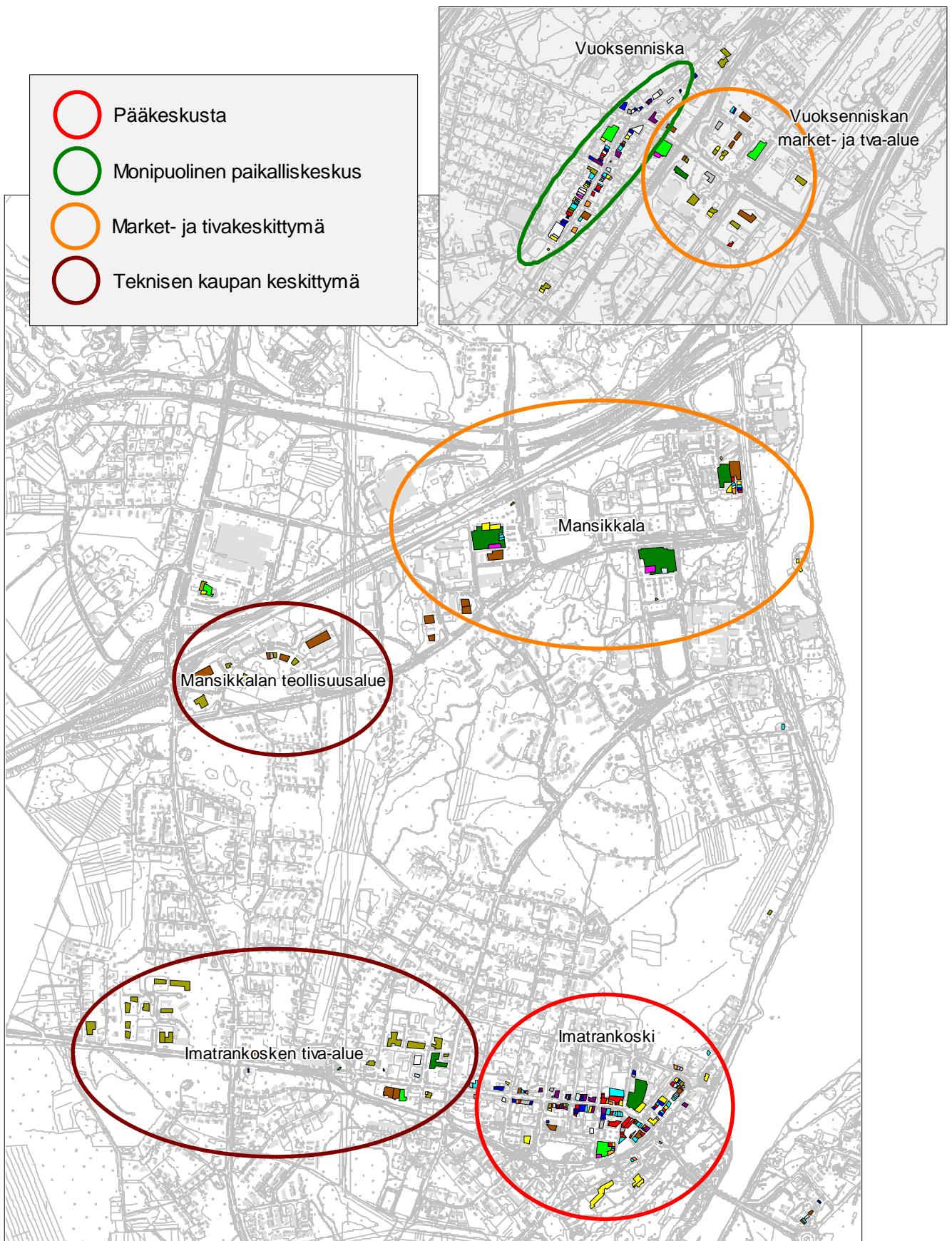
Imatran kaupalliset palvelut sijoittuvat pääasiassa kolmeen keskustaan Imatrankoskelle, Vuoksenniskalle ja Mansikkalaan. Imatrankoski on Imatran pääkeskusta, jossa kaupalliset palvelut ovat kaikkein monipuolisimmat. Imatrankoskelle on keskittynyt muotikauppaa sekä muuta keskustahakuista erikoiskauppaa. Imatrankoskella on vetovoimainen kävelykatu torialueineen, joka toimii hyvänä shoppailupaikkana. Keskustan länsipäähän on sijoittunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja autokauppaa.

Vuoksenniska on monipuolinen paikalliskeskus, joka palvelee tietyillä palveluillaan koko Imatran sekä Rautjärveä ja Ruokolahtea. Vuoksenniska on perinteinen kauppakadun muotoinen kauppapaikka, jollaista ei enää syntyisi uuteen kaupunkirakenteeseen. Torikadun ympäristössä on market-kauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa.

Mansikkalan nykyinen kaupallinen rakenne painottuu hypermarket-kauppaan ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Kauppakeskus Mansikkapaikassa on huonekalukauppaa, jonkin verran pieniä erikoiskauppoja sekä alennustavaratalo Tokmanni. Myös asemanseudulla on kaupallisia palveluita. Keskustan tuntumassa Sukkulankadulla on jonkin verran teknistä erikoiskauppaa. Mansikkala toimii seudullisena kauppapaikkana markkina-alueella.

Mansikkalan kaupallinen rakenne on hyvin hajanainen. Kaupat sijaitsevat etäällä toisistaan eivätkä ne muodosta yhdessä kiinteää keskittymää. Tämä heikentää alueen kaupallista ilmettä ja vähentää vetovoimaa.

Varsinaisten keskusten lisäksi Imatralla on pienempi lähipalvelukeskuksia ja yksittäisiä palveluita keskusten ulkopuolella. Mansikkalan ja Vuoksenniskan välissä on esimerkiksi vetovoimainen K-rauta, joka toimii täysin irrallaan muista kaupallisista palveluista.



*Imatran kaupalliset keskittymät*

## 2.2 Liiketilarave Imatralla

Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007" -selvityksessä arvioitiin tulevaa liiketilatarvetta Imatralla vuoteen 2020 mennessä. Liiketilarave on arvioitu ostovoiman kasvun pohjalta. Ostovoima alueella on kasvussa, vaikka väestö hitaasti väheneekin. Ostovoiman kasvu pohjautuu kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erityisesti tilaa vaativa erikoiskauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimialaryhmä.

Brutto- ja nettolaskelma antavat vaihteluvälin, jonka rajoissa uutta kerrosalaa vähittäis- ja autokaupalle suositellaan kaupunkiin kaavoitettavan.

Mikäli koko ostovoiman kasvu suuntautuu uusiin liikkeisiin, Imatralla tarvitaan vuoteen 2020 mennessä uutta liikepinta-alaa noin 85.000 k-m<sup>2</sup>. Tästä keskusta-alueille lähinnä Imatrankoskelle ja Vuoksenniskalle kohdistuu noin 42.000 k-m<sup>2</sup> ja muille alueille eli Mansikkalaan sekä Imatrankosken ja Vuoksenniskan keskustan ulkopuolisille tilaa vaativan kaupan alueille yhteensä 43.000 k-m<sup>2</sup>. Hypermarkettien mahdolliset laajennukset vievät osan päivittäistavarakaupan neliöistä samoin kuin osan keskustaneliöistä, sillä hypermarketeissa myydään paljon keskustahakuisten erikoiskauppojen tuotteita kuten muotia.

Nettopinta-alatarve eli tarve, jonka verran suositellaan vähintään Imatralla kaavoitettavan lisää liiketilaa on vuoteen 2020 mennessä 26.000 k-m<sup>2</sup>. Erikoiskaupan nettotilantarve tulevaisuudessa on yli 15.000 k-m<sup>2</sup>, josta puolet on tilaa vaativan kaupan tarvetta. Autokaupan nettotilantarve on 2800 k-m<sup>2</sup>.

### Kaupallisten palveluiden pinta-alan tarve Imatralla vuoteen 2020 mennessä

	Brutto k-m <sup>2</sup>			Netto k-m <sup>2</sup>		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Tilantarve yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Tilantarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 200	1 000	3 200	1 200	500	1 700
Alko	-100	0	-100	0	0	0
Apteekit	1 500	600	2 100	400	200	600
Tilaa vaativa kauppa	5 100	20 200	25 300	1 500	6 100	7 600
Muotikauppa	13 800	3 500	17 300	4 200	1 100	5 300
Muu erikoiskauppa	7 200	1 800	9 000	2 200	500	2 700
Erikoiskauppa yhteensä	26 100	25 500	51 600	7 900	7 700	15 600
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>29 700</b>	<b>27 100</b>	<b>56 800</b>	<b>9 500</b>	<b>8 400</b>	<b>17 900</b>
Ravintolat ja kahvilat	1 000	200	1 200	200	100	300
Auto- ja varaosakauppa	1 800	7 400	9 200	600	2 200	2 800
Huoltamot	1 200	4 600	5 800	400	1 400	1 800
<b>Autokauppa ja ravintolat</b>	<b>4 000</b>	<b>12 200</b>	<b>16 200</b>	<b>1 200</b>	<b>3 700</b>	<b>4 900</b>
Muut palvelut	8 100	3 500	11 600	2 500	1 100	3 600
<b>Liiketilarave yhteensä</b>	<b>41 800</b>	<b>42 800</b>	<b>84 600</b>	<b>13 200</b>	<b>13 200</b>	<b>26 400</b>

Lähde: Tuomas Santasalo Ky

Tällä hetkellä kysynnän painopiste Imatralla on tilaa vaativassa kaupassa, sillä Imatrankoskella jo tehdyt uudistukset ovat vastanneet osittain jo lähivuosien keskustatoimintojen lisäyksen tarpeeseen. Venäläisten matkailijoiden arvioitua merkittävämpi kasvu voi lisätä laskettua liiketilatarvetta. Mikäli Imatralla ei luoda mahdollisuuksia lisäliikepinta-alalle, ostovoimaa siirtyy nykyistä enemmän muihin kaupunkeihin kuten Lappeenrantaan.

### **3 MAANKÄYTTÖLUONNOKSEN TARKASTELUA JA MANSIKKALAN KEHITTÄMISEN TAVOITTEITA**

Viimeisen 10 vuoden aikana Mansikkalan keskusta on kehittynyt rakenteellisesti Imatran keskuksista kaikkein vähiten. Uusia liikepaikkoja ei ole keskustaan syntynyt kuten on sekä Imatrankoskelle että Vuoksenniskalle.

Mansikkalan kaupallinen ilme on hajanainen. Tärkein kehittämistavoite Mansikkalassa tulisi olla kaupallisen rakenteen tiivistäminen. Nykyiset kauppapaikat tulee yhdistää toisiinsa nykyistä paremmin rakentamalla niiden väliin uusia kauppapaikkoja. Tärkeää on myös kehittää luontevia kävely-yhteyksiä alueelle.

Tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu usein market-alueille, sillä alueilla on jo päivittäistä asiakasvirtaa merkittävästi. Mansikkalassa tilaa vaativalle kaupalle on kysyntää. Mansikkalaan suositellaan keskitettävän kotiin liittyvää kauppaa kuten huonekalu- ja sisustuskauppaa sekä kodintekniikkakauppaa. Keskustahakuista erikoiskauppaa ei Mansikkalaan tule suuressa määrin suunnata.

Asemakaavamuutoksen myötä Citymarketilla on mahdollisuus laajentua Keskuskadun suuntaisesti. Citymarketin länsipuolelle kaavoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Lisäksi kortteliin saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.

Kauppakeskittymään on alustavien suunnitelmien mukaan tulossa "Imatran Kotikeskus". Paikkaan voi sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa kuten esimerkiksi huonekalukauppaa ja kodintekniikkakauppaa. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän myötä liikerakennukseen voi sijoittaa esimerkiksi ns. halpahallin eli laajan valikoiman erikoistavaratalon. Tällaisilta toiminnoiltaan uusi keskittymä täydentää hyvin Mansikkalan nykyistä kaupallista rakennetta.

Maankäyttöluonnosten mukaisten muiden alueiden kaavoitusaikataulut ovat vielä avoimet. Myöskään liikerakennuksiin sijoittuvista toiminnoista ei ole tietoa. Suunnitelmissa alueelle on kuitenkin tavoitteena sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa eikä merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa. Asemakaavamuutoksen yläpuolista hypermarkettia on alustavasti kaavailtu Prisman laajennukseksi.

Maankäyttöluonnoksen mukaan Mansikkalaan tulee lisää liiketilaa yhteensä noin 50.000 m<sup>2</sup>, mikäli kaikki suunniteltu liikerakentaminen alueella toteutuu. Hypermarketteja ja niiden laajennuksia on tästä 30.000 m<sup>2</sup>, josta osa on vanhaa korvaavaa. Prisman uusi hypermarket korvaa nykyisen marketin, jolloin uusi nettoliiketilamäärä jää pienemmäksi. Nykyinen market voidaan tosin vastaavasti suunnata uusille kaupallisille toimijoille.

Maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet liiketilat ovat kaikki suuria. Varsinaista tilaa vaativan kaupan uutta liiketilaa on suunniteltu yhteensä lähes 17.000 m<sup>2</sup>. Tässä selvityksessä on arvioitu, että molempiin kauppakeskittymiin tulee yhteen liiketilaan ns. halpahalli eli erikoistai alennustavaratalon toimialalle on tulossa liiketilaa yhteensä 7000 m<sup>2</sup>. Näihin myymälöihin liittyy myyntipiha, joka toteutuu mahdollisesti esim. puutarhamyymälänä tai kesäkalustekauppana (eli tiva-kauppana). Osa erikoistavaratalokaupassa myytävistä tuotteista on tilaa vaativan kaupan tuotteita. Myymälätiloihin voi erikoistavaratalokaupan sijaan tulla myös puhdasta tilaa vaativaa kauppaa.

Muita toimialoja, joita Mansikkalaan suunnitellut uudet liiketilat saattavat houkutella, on esimerkiksi urheilukauppa. Urheilukauppojen tuotevalikoima on laajentunut ja osa myymälöistä haluaa palvella mahdollisimman laajalla tuotevalikoimalla. Tällöin myymälä yleensä haluaa paljon tilaa ja hakeutuu todennäköisimmin perinteisen keskusta-alueen ulkopuolelle.

Huonekalukaupan ohella myös sisustuskaupan tarjonta saattaa Mansikkalassa lisääntyä, sillä sisustustuotteita myydään yhä enemmän huonekalukauppojen yhteydessä. Hypermarkettien ja erikoistavaratalojen myötä myös muun erikoiskaupan tarjonta kasvaa.

**Maankäyttöluonnoksen 27.6.2007 mukaiset uudet liiketilat Mansikkalassa**

Liikerakennus	Tyyppi	m <sup>2</sup>
<b>Kauppakeskittymä I*</b>	<b>Myymäla</b>	<b>1 200</b>
<b>CM:n ja Prisman välinen alue</b>	<b>Myymäla</b>	<b>1 200</b>
	<b>Myymäla</b>	<b>1 500</b>
	<b>Myymäla</b>	<b>1 500</b>
	<b>Myymäla, vk-suuryksikko</b>	<b>3 500</b>
	<b>Myyntipiha</b>	<b>2 000</b>
	<b>Rakennus ja myyntipiha yht.</b>	<b>10 900</b>
<b>Citymarketin laajennus*</b>	<b>Hypermarketin laajennusosa</b>	<b>8 700</b>
Mansikkapaikan laajennus	Myymäla	3 000
	Myymäla	1 200
	<b>Rakennus yhteensä</b>	<b>4 200</b>
Kauppakeskittymä II	Myymäla, mahd. vk-suuryksikko	3 500
Mansikkapaikan ja CM:n välinen alue	Myymäla	1 500
	Myymäla	1 500
	Myyntipiha	2 000
	<b>Rakennus ja myyntipiha yht.</b>	<b>8 500</b>
Prisma	Hypermarket	20 000
	<b>Rakennukset ja myyntipihat yht.</b>	<b>52 300</b>
	Hypermarketit	28 700
	Muut vk-suuryksiköt (tai tiva)	7 000
	Muu kauppa (tiva)	16 600

\* kuuluvat ensimmäiseen kaavoitusvaiheeseen.

Ensimmäisessä vaiheessa on rakentumassa kauppakeskittymä Citymarketin ja Prisman väliin. Korttelissa on rakennusoikeutta vireilletulovaiheen kaavaluonnoksen mukaan noin 12.000 m<sup>2</sup>. Liiketilaa kortteliin on maankäyttöluonnoksen mukaan tulossa noin 11.000 m<sup>2</sup>, josta 2000 m<sup>2</sup> on esimerkiksi puutarhakaupalle suunnattua myyntipihaa.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavaluonnokseen sisältyy ensimmäisen kauppakeskittymän lisäksi myös Citymarketin laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa lisää liiketilaa on mahdollista rakentaa Mansikkalaan yhteensä noin 20.000 m<sup>2</sup>.



## 4 KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Maankäyttöluonnoksen kaupallisten vaikutusten arviointi perustuu nykyiseen palvelurakenteeseen sekä ostovoimaennusteisiin ja liiketilatarpeeseen. Lisäksi tarkastellaan, miten maankäyttöluonnoksen mukainen rakenne vastaa Mansikkalan kehittämistavoitteita ja miten se "istuu" koko Imatran palveluverkkoon.

### 3.1 Vaikutukset kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin

Ostovoiman ja liiketilatarpeen pohjalta voidaan arvioida, miten uusi keskittymä vastaa markkinoilla olevaan kysyntään. Löytyykö uusille liikkeille kysyntää? Kun rakennetaan uusi kaupallinen keskittymä, sillä voi olla myös vaikutuksia jo olemassa olevien kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin. Lisäksi sillä voi olla vaikutuksia muiden kaupallisten keskittymien kehittämiseen.

Maankäyttöluonnoksen mukaan Mansikkalan kaupallinen tarjonta kasvaa merkittävästi. Liiketilatarve Imatralla on kuitenkin suuri ja se painottuu enemmän keskustojen ulkopuolisille market-alueille kuin keskusta-alueille. Imatrankosken keskustauudistukset ovat jo vastanneet osittain keskusta-alueiden lisätarpeeseen.

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna maksimiliiketilatarve Imatralla vuoteen 2020 mennessä on yli 80.000 k-m<sup>2</sup>. Mansikkalaan suunnitellaan uusia liiketiloja yhteensä noin 50.000 m<sup>2</sup>. Hypermarkettien nettolisäys alueella on noin 20.000 m<sup>2</sup>, mikä vastaa osin keskusta-alueiden osin muiden alueiden pt-kaupan ja muun erikoiskaupan tarpeeseen. Tilaa vaativalle kaupalle, autokaupalle sekä erikoiskaupan tavarataloille tulee lisää liiketilaa noin 24.000 m<sup>2</sup>. Mansikkalaan suunniteltu koko liiketilarakentaminen ylittää nettoliiketilatarpeen Imatralla, mutta jää alhaisemmaksi kuin bruttotarve.

#### Kaupallisten palveluiden pinta-alan tarve Imatralla vuoteen 2020 mennessä

	Brutto k-m <sup>2</sup>		Tilantarve yhteensä	Netto k-m <sup>2</sup> Tilantarve yhteensä
	Keskusta-alueet	Muut alueet		
Päivittäistavarakauppa	2 200	1 000	3 200	1 700
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	6 900	27 600	34 500	10 400
Muu erikoiskauppa	22 400	5 900	28 300	8 600
Muut palvelut	10 300	8 300	18 600	5 700
<b>Tilan tarve yhteensä</b>	<b>41 800</b>	<b>42 800</b>	<b>84 600</b>	<b>26 400</b>

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2007

#### Mansikkalaan suunniteltu uusi liikerakentaminen

Uutta liiketilaa m2	I- vaihe	Muut vaiheet	Yhteensä
Hypermarketit*	8 700	20 000	28 700
<i>Hypermarkettien nettolisäys noin</i>	<i>8700</i>	<i>11000</i>	<i>20 000</i>
Muut vk-suuryksiköt (tai tiva)	3 500	3 500	7 000
Muu kauppa (tiva)	7 400	9 200	16 600
<b>Liikerakentaminen yhteensä</b>	<b>19 600</b>	<b>32 700</b>	<b>52 300</b>

\* osa vanhaa korvaavia

Ensimmäisessä kaavoitusvaiheessa liiketilaa on Mansikkalaan tulossa yhteensä lähes 20.000 m<sup>2</sup>. Tästä 9000 m<sup>2</sup> suuntautuu hypermarketilille, 3500 m<sup>2</sup> erikoistavaratalolle (arvio)

sekä 7400 m<sup>2</sup> tilaa vaativalle kaupalle. Ensimmäisen vaiheen liiketilarakentaminen vastaa kohtalaisen hyvin nettotilantarvetta Imatralla eli tarvetta, jota Imatralla suositellaan vähintään kaavoitettavan.

Mansikkalan liikerakentaminen kokonaisuudessaan vastaa erityisesti keskusta-alueiden ulkopuolisille alueille suuntautuvaan liiketilakysyntään. Toimialalle on jatkuvasti tulossa uusia toimijoita. Mansikkala on Imatralla luontevin keskusta, jonne ohjata tämän suuntaista toimintaa. Mansikkalaan suunnataan tilaa vaativaa kauppaa, alennustavarataloja ja hypermarketteja. Nämä toiminnot eivät hakeudu keskustoihin eli Imatrankoskelle tai Vuoksenniskalle. Nämä eivät myöskään kilpaile merkittävästi keskustatoimintojen kanssa, joten vaikutukset Imatrankosken ja Vuoksenniskan palveluiden toimintaedellytyksiin jäävät vähäisiksi.

Kun Mansikkalan tilaa vaativa kauppa vahvistuu, alue tulee kilpailemaan nykyistä enemmän sekä Vuoksenniskan että Imatrankosken tilaa vaativan kaupan toimintojen kanssa. Toimialan kasvava ostovoima turvaa kuitenkin sekä nykyisten että uusien toimijoiden toimintaedellytyksiä. Imatrankosken ja Vuoksenniskan muu tarjonta on sen verran vahvaa, että nykyisten tiva-toimijoiden toimintaedellytykset nykyisillä paikoillaan ei vaarannu, mikäli ne muutoin osaavat vastata asiakkaitensa vaatimuksiin. Nykyisin huonosti kannattaviin toimialan yritysten toimintaedellytyksiin uudet tulokkaat vaikuttavat eniten. Uusia toimialan liikkeitä ei Imatrankoskelle tai Vuoksenniskalle välttämättä enää hakeudu, sillä Mansikkalan uusi vetovoima saattaa tehdä Mansikkalan houkuttelevammaksi sijoituspaikaksi.

Maankäyttöluonnoksen mukaan Mansikkalaan on tilaa vaativan kaupan lisäksi tulossa uusia tavaratalokaupan yksiköitä erikoistavarataloja tai halpahalleja sekä nykyisten hypermarkettien laajennuksia. Näillä on myynnissä pitkälti samoja tuoteryhmiä, kuin on keskustojen erikoiskaupoissakin eli esim. vaatteita, kenkiä ja urheilutarvikkeita. Näiltä osin Mansikkala tulee kilpailemaan sekä Imatrankosken että Vuoksenniskan liikkeiden kanssa. Hypermarkettien ja halpahallien tuotevalikoima ei kuitenkaan täysin kilpaile keskustojen erikoisliikkeiden kanssa, sillä keskustojen erikoisliikkeissä vahvuutena ovat monipuolinen valikoima, merkkituotteet sekä palvelu. Kasvava ostovoima riittää sekä nykyisille että uusille toimijoille, ensimmäisessä kaavoitusvaiheessa paremmin kuin myöhemmin, mikäli muut kaava-alueet toteutetaan nopeassa tahdissa.

Keskustan ulkopuolisille alueille hakeutuu tiva-kaupan lisäksi myös herkästi urheilukauppaa. Tämä kilpailee nykyisten keskustojen urheilukauppojen kanssa. Myös urheilukaupan ostovoima on kasvussa, mikä edesauttaa myös nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä. Toimialan kilpailu kuitenkin kasvaa Imatralla mahdollisten uusien tulokkaiden myötä.

Mansikkalan nykyisten liikkeiden toimintaedellytykset alueella paranevat uusien liikerakennusten myötä. Citymarketin toimintaedellytykset paranevat laajenusmahdollisuuden myötä, samoin käy Prismalle. Mansikkapaikan vetovoima kasvaa, kun kauppakeskus laajenee. Mansikkapaikan viereen rakennettava uusi kauppakeskittymä tuo myös lisää asiakkaita alueelle samoin tuo CM:n viereen rakennettava uusi kauppakeskittymä. Tämä tosin ei lisää Mansikkapaikan asiakasvirtaa niin paljon kuin viereen rakennettava keskittymä.

Kun Mansikkalan tarjonta vahvistuu, imatralaisten ostovoimasiirtymät Lappeenrantaan pienenevät ja alue houkuttelee myös nykyistä enemmän venäläisiä asiakkaita. Parantuneen tarjonnan takia ostosmatka Lappeenrantaan vähenevät, minkä pitäisi parantaa myös Imatrankosken ja Vuoksenniskan yritysten toimintaedellytyksiä.

Ostovoiman riittävyttä sekä uusille että nykyisille yrityksille edesauttaa myös Mansikkalan liikerakentamisen vaiheistaminen. Kun uusia liikekiinteistöjä rakentuu alueelle pikku hiljaa, on vanhojen yritysten helpompaa sopeutua muuttuvaa kilpailutilanteeseen. Vaiheistamisella voidaan myös tasaisella tahdilla vastata markkinoiden kysyntään. Ensimmäisen vaiheen

kaavamuuotos tuo liiketilaa alueelle sopivasti tarpeeseen verrattuna, että vaikutukset nykyisten liikkeiden toimintaedellytyksiin lasketaan jäävän vähäisiksi.

### **3.2 Vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen**

Mansikkalan liikerakentaminen vahvistaa Mansikkalan keskustaa Imatran palveluverkossa. Mansikkala painottuu nykyistä enemmän tilaa vaativan kaupan keskittymänä. Myös hypermarket-kauppa alueella vahvistuu. Ensimmäisen vaiheen asemakaavoitus vahvistaa jo Mansikkalaa ja tulevat suunnitelmat yhä enemmän. Suunnitelmat ovat sen tavoitetilan mukaiset, mitä "Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007" -selvityksessä hahmoteltiin.

Imatrankoski tulee säilymään pääkeskustana, vaikka Mansikkalaan rakentuukin lisää liiketilaa. Myös Vuoksenniska tulee säilymään paikalliskeskuksena. Vuoksenniskan kehittäminen on erityisen tärkeää, jotta alueen vetovoima säilyy nykyisellä tasollaan. Mansikkalan tuleva kaupallinen rakenne kuitenkin on toinen kuin Imatrankosken ja Vuoksenniskan, joten se ennemminkin täydentää kaupungin kauppapalveluverkkoa kuin kilpailee nykyisten keskustojen kanssa. Tärkeää on kuitenkin varmistaa, ettei Mansikkalaan suunnata merkittävässä määrin pienimuotoista keskustahakuista erikoiskauppaa. Tällöin se asema palveluverkossa olisi enemmän nykyisten keskustojen kanssa kilpaileva.

Maankäyttöluonnoksen mukainen liikerakentaminen tukee hienosti Mansikkalan tiivistymistavoitetta. Citymarketin laajennus tiivistää katutilaa ja tuo markettia lähemmäs Prismaa. Prismän siirtyminen lähemmän Citymarkettia on myös hyvä askel tiivistämisessä. Näiden väliin ensimmäisessä vaiheessa toteutettava liikerakennus tiivistää Prismän ja Citymarketin välistä aluetta. Täydentyvä tarjonta sekä tiivistyvä rakenne lisäävät Mansikkalan vetovoimaa. Tärkeää alueen suunnittelussa on kiinnittää huomiota kävely-yhteyksien kehittämiseen ja laadukkaaseen ympäristöön. Tiivistyvän rakenteen pohjalta luontevien kävely-yhteyksien rakentaminen on nykyistä helpompaa, mutta myös tärkeämpää.

### **3.3 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saatavuuteen**

Uudella kaupallisella keskittymällä on vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu muissa kaupallisissa keskittymissä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kaupallisen keskittymän myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, kun keskittymä rakennetaan alueelle, jossa palvelut ennestään ovat heikot tai yhteys uuteen kauppapaikkaan on nykyistä parempi. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä lisääntyy hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Mansikkalan liikerakentamisella ei ole suurta negatiivista vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen, sillä Mansikkalan tarjonta on erityyppistä kuin Imatrankoskella ja Vuoksenniskalla. Yksittäinen liike muista keskuksista saattaa kuitenkin joko siirtyä Mansikkalaan tai lopettaa toimintansa kokonaan, mikä tällöin rajoittaa yksittäisen toimialan tarjontaa keskustassa. Silloin tämän toimialan alueellinen saatavuus heikkenee keskusta-asukkaan näkökulmasta. Mikäli Mansikkalaan suunnataan merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa, palveluiden alueellinen saatavuus on uhattuna enemmän kuin tilaa vaativan kaupan osalta.

Mansikkalan liikerakentamisen myötä Imatralle saadaan merkittävästi lisää kaupallista tarjontaa, mikä parantaa palveluiden alueellista saatavuutta. Uuden liikerakentamisen myötä

Imatran kaupalliset palvelut vahvistuvat varsinkin tilaa vaativan kaupan osalta eikä Lappeenrantaan tarvitse ajaa niin usein kuin nykyään.

### 3.4 Vaikutukset työpaikkakehitykseen

Asemakaavamuutoksen ja muun maankäyttöluonnoksen vaikutus työpaikkakehitykseen on arvioitu tulevan liikepinta-alan pohjalta. Arviossa on oletettu, että kaikki suunnitelman mukaiset rakennukset alueella toteutuvat. Työpaikkamäärä on karkea arvio, sillä Mansikkalan toimialajakauma on vielä avoin. Myöskään toimijoista ei tässä vaiheessa ole vielä mitään tietoa. Laskelman työpaikat on nettotyöpaikkoja eli laskelmassa oletetaan että noin 20 % työpaikoista on vanhoja työpaikkoja korvaavia työpaikkoja. Hypermarkettien osalta on arvioitu vain laajennusten myötä tulevat uudet työpaikat.

#### Mansikkalan liikerakentamisen uudet työpaikat

nettolisäys

	Kaava- muutos	Muut vaiheet	Yhteensä	Osa- aikaisten osuus
Hypermarket*	50	60	120	70 %
Muut vk-suuryksiköt (tai tiva)	20	20	50	50 %
Muu kauppa (tiva)	40	50	100	30 %
<b>Työpaikat yhteensä</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>270</b>	

\* vain laajennusten työpaikat

Ensimmäisen vaiheen asemakaavamuutoksen myötä Mansikkalaan saadaan arviolta yli 100 uutta kaupan alan työpaikkaa. Kaikki työpaikat eivät ole imatralaisten työpaikkoja vaan osa työntekijöistä tulee kunnan ulkopuolelta. Kokonaisuudessaan maankäyttöluonnoksen mukainen liikerakentaminen tuo uusia työpaikkoja arvion mukaan noin 270. Osa työpaikoista on osa-aikaisia, mikä on toimialalla hyvin tyypillistä.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Mansikkalaan suunnitellaan mittavaa liikerakentamista. Liiketilatarve Imatralla on kuitenkin suuri ja se painottuu tilaa vaativan kaupan myötä enemmän keskustojen ulkopuolisille alueille. Mansikkala on Imatralla luontevin keskusta, jonne ohjata tämän suuntaista toimintaa. Mansikkalaan kohtaan myös yritykset ovat osoittaneet kiinnostusta.

“Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007” -selvityksessä Mansikkalaan suositeltiin keskitettävän kotiin ja asumiseen liittyvää kauppaa kuten huonekalu- ja sisustuskauppaa sekä kodintekniikkakauppaa. Tulevat toimijat Mansikkalassa tulevat todennäköisesti pääosin olemaan valtakunnallisia tai kansainvälisiä ketjuliikkeitä. Keskustahakuista erikoiskauppaa ei Mansikkalaan suositeltu suunnattavan. Maankäyttöluonnoksen mukainen liikerakentaminen vastaa hyvin tätä tavoitetilaa, mitä palveluverkkoselvityksessä hahmoteltiin.

Ensimmäisen vaiheen liiketilarakentaminen vastaa kohtalaisen hyvin nettotilantarvetta Imatralla eli tarvetta, jota Imatralla suositellaan vähintään kaavoitettavan vuoteen 2020 mennessä. Maankäyttöluonnoksen mukainen koko liiketilarakentaminen ylittää nettoliiketilatarpeen Imatralla, mutta jää alhaisemmaksi kuin bruttotarve eli laskettu maksimitarve. Tämä voi tosin olla suurempikin, mikäli venäläisten asiakkaiden määrä Imatralla kasvaa arvioitua enemmän. Mikäli Imatralla ei luoda mahdollisuuksia uudelle liikerakentamiselle yrityksiiä kiinnostavilla paikoilla kuten Mansikkalassa, ostovoimaa suuntautuu kaupungista pois nykyistä enemmän.

Mansikkalaan suunnitellut toiminnot eivät hakeudu keskustoihin eli Imatrankoskelle tai Vuoksenniskalle. Nämä eivät myöskään kilpaile merkittävästi keskustatoimintojen kanssa, joten vaikutukset Imatrankosken ja Vuoksenniskan keskustapalveluiden toimintaedellytyksiin jäävät vähäisiksi.

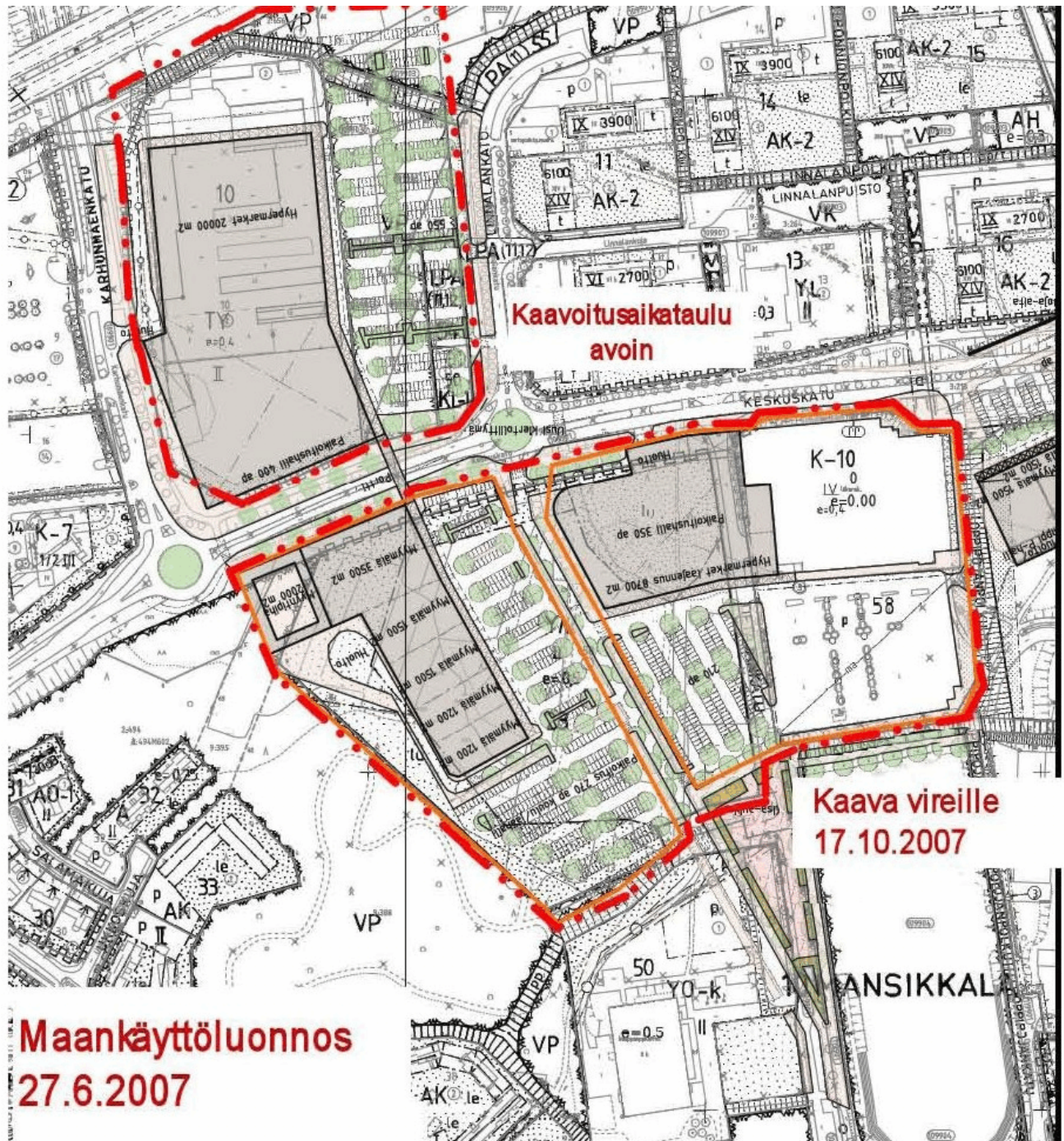
Mansikkala tulee jatkossa kuitenkin kilpailemaan nykyistä enemmän Imatrankosken ja Vuoksenniskan tilaa vaativan kaupan alueiden kanssa. Kasvava ostovoima kuitenkin riittää sekä nykyisille että uusille toimijoille. Ensimmäisessä kaavoitusvaiheessa ostovoimaa riittää paremmin kuin myöhemmin, jos muut kaava-alueet toteutetaan nopeassa tahdissa. Liikerakentamisen vaiheistamisella voidaan paremmin vastata markkinoiden kysyntään ja vanhojen yritysten on helpompi sopeutua muuttuvaa kilpailutilanteeseen.

Uuden liikerakentamisen myötä Mansikkala vahvistuu seudullisena market- ja tilaa vaativan kaupan keskuksena. Mansikkala pikemmin täydentää kaupungin kauppapalveluverkkoa kuin kilpailee nykyisten keskustojen kanssa. Imatrankoski tulee säilymään pääkeskustana, samoin Vuoksenniska paikalliskeskuksena. Tärkeää on kuitenkin varmistaa, ettei Mansikkalaan suunnata merkittävässä määrin pienimuotoista keskustahakuista erikoiskauppaa.

Mansikkalan liikerakentamisella ei ole suurta negatiivista vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen, sillä Mansikkalan tarjonta on erityyppistä kuin Imatrankoskella ja Vuoksenniskalla. Pikemminkin se parantaa palveluiden alueellista saatavuutta, sillä kokonaistarjonta Imatralla kasvaa. Näin ostosmatkat Lappeenrantaan vähenevät.

Maankäyttöluonnoksen mukainen liikerakentaminen tukee hienosti Mansikkalan tiivistymistävoitetta. Täydentyvä tarjonta sekä tiivistyvä rakenne lisäävät Mansikkalan vetovoimaa. Vetovoiman lisäämiseksi kävely-ympäristön suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liite 1 Maankäyttöluonnos 27.6.2007  
Kaava-alue 1



Liite 2 Maankäyttöluonnos 27.6.2007  
Kaava-alue 2

