



Vipuvoimaa
EU:lta
2007-2013

15.5.2009

Savonlinnan kaupan palveluverkko 2020



ENTRECON
KAUPPA ■ KAUPUNKI ■ KIINTEISTO

Tiivistelmä

Tämän selvityksen tarkoituksena on esittää perusteltu näkemys Savonlinnan kaupan palveluverkosta vuonna 2020. Keskeinen osa selvitystä on nykyisen kaupan palveluverkon kuvaaminen sekä väestön ja ostovoiman nykytilanne ja kehitys tulevaisuudessa. Savonlinnan kaupunkirakenne kokee muutoksen valtatie 14 uuden linjauksen toteuduttua. Ratkaisu tuo uusia mahdollisuuksia kaupallisten palvelujen kehittämiseen. Savonlinnan nauhamainen kaupunkirakenne on synnyttänyt ydinkeskustan lisäksi kaksi keskustan ulkopuolista potentiaalista kaupan sijaintialuetta: Itäkeskuksen ja Länsikeskuksen.

Savonlinna on noin 55 000 asukkaan markkina-alueen kaupallinen keskus. Oman väestön lisäksi mökkiläisten ja matkailijoiden merkitys kauppapalveluiden käyttäjänä on merkittävä. Väestömäärän kehitys on ollut jo pitkään laskeva, ja väestöennusteet osoittavan negatiivisen kehityksen jatkuvan myös seuraavina vuosikymmeninä. Väestön keski-ikä on jo nykyisin Savonlinnan seudulla Suomen korkeinta. Väestörakenteesta huolimatta vähittäiskaupan ostovoima alueella kasvaa yleisen tulokehityksen myötä. Kulutuksen kasvu on kuitenkin nykyisen taantumien jälkeen todennäköisesti varsin maltillista. Ostovoiman kasvun edellyttämä kaupan lisäpinta-alan tarve on kuitenkin laskennallisesti vuoteen 2020 mennessä yli 30.000 neliötä ja vuoteen 2030 mennessä lähes 60.000 neliötä. Tästä valtaosa on erikoistavarakauppaa.

Savonlinnan kaupassa merkittäviä toimijoita ovat hypermarketit Prisma ja Citymarket. Ne ovat kaupungin selvästi suurimmat päivittäistavarakaupat ja myös merkittäviä erikoiskaupan ostopaikkoja. Päivittäistavarakaupan palveluverkko on Savonlinnan kaupunkiseudulla suhteellisen tiheä, ja se muodostuu hypermarkettien lisäksi muutamasta supermarketista sekä useista pienemmistä lähimyymälöistä. Erikoiskauppa Savonlinnassa on sijoittunut pääosin ydinkeskustaan, jossa kauppakeskuksiin ja Olavinkadun varrelle on sijoittunut myös valtaosa erikoiskaupan ketjuista. Keskustan ulkopuolisia isompia tilaa vievän kaupan keskittymiä Savonlinnassa ei toistaiseksi ole, mutta yksittäisiä keskustan ulkopuolisia kaupan yksiköitä on sekä lännessä (Gigantti, Saiturin Mekka) että idässä (Carlson, Tekniset).

Suunniteltava ohitustie on avain kaupungin kaupallisen keskuksen kehittämiseen. Ohikulkutien seurauksena Olavinkatu vapautetaan läpikulkuliikenteestä asiointi- ja työpaikkaliikenteeseen. Olavinkatu voidaan siten toiminnallisesti uudistaa kaupalliseksi keskuskaduksi, jossa jalankulku, muu kevyt liikenne, autoliikenne ja pysäköinti saadaan keskinäiseen tasapainoon. Tämä uudistustyö vuorostaan luo pohjan liikekiinteistöjen aktiiviselle kehitykselle – ja korkeatasoisen infrastruktuurin kehittämiseksi. Tulevaisuudessa Ohikulkutie tulee myös helpottamaan kulkemista kaupungin itä- ja länsiosien välillä. Hyvä saavutettavuus keskusta edellyttää kolme liittymää: länsi-, keski- ja itäinen liittymä.

Uutta liiketilaa ydinkeskustan alueelle on suunniteltu etenkin Savolan kauppakeskukseen, jota suunnitellaan Olavinkadun jatkeena tarttuen samalla uuden ohitustien liittymään. Sijainti olisi aivan keskustan parhaalla paikalla, ja samalla saataisiin keskustaan myös uusia pysäköintipaikkoja. Savolan kauppakeskuksen peruskonseptia haetaan vielä, mutta tällä hetkellä suunnitelma perustuu ajatukseen vahvoista kaupan ankkureista sekä niiden ”väliin” sijoittuvista erikoiskaupoista, ravintoloista ja muista kaupallisista palvelusta. Osa nykyisin Olavinkadulla toimivista myymälöistä todennäköisesti siirtyisi Savolan kauppakeskukseen. Suuri osa Savolan kauppakeskuksen myymälöistä olisi kuitenkin uusia, Savonlinnassa vielä toimimattomia yrityksiä. Savolan kauppakeskus, Olavinkadun varren muut liikekiinteistöt sekä Olavinkadun entistä viihtyisämpi katuymäristö muodostaisivat yhdessä toimivan kokonaisuuden, joka vahvistaisi Savonlinnan keskustan vetovoimaa.

Savolan kauppakeskukselle osittain strategisesti vaihtoehtoinen keskustan kehittämisen polku olisi nykyisten keskustakortteleiden lisärakentaminen. Tällöin ongelmaksi tulisi kuitenkin tarvittavien pysäköintipaikkojen järjestäminen. Savonlinnan tyyppinen suhteellisen tiivis ydinkeskus voisi mahdollistaa keskitetyn maanalaisen pysäköintijärjestelmän. Uusia pysäköintipaikkoja olisi rakennettava esimerkiksi maan alle. Olavinkadun topografia antaa mielenkiintoisen lähtökohdan maanalaisen pysäköinnin alustavalle selvitystyölle. Mikäli keskus pysäköinti osoittautuu kehittämiskelpoiseksi sekä teknisesti, liikenteellisesti että taloudellisesti, on tästä todennäköisenä seurauksena voimakas kiinteistökehitysaalto.

Pääperiaate kaupan tulevassa sijoittamisessa Savonlinnaan olisi seuraava: keskustahakuinen erikoistavarakauppa pääosin ydinkeskustaan ja tilaa vievä kauppa pääosin ydinkeskustan ulkopuolelle. Tilaa vievän kaupan eli huonekalu-, kodinkone- ja rautakaupan lisäksi keskustapakoinen toimiala on halpatavaratalokauppa. Ydinkeskustan ulkopuolisista alueista kaupungin itäosat ovat selvästi kiinnostavimpia kaupan sijaintialueina. Nojanmaa ja Niemelän pellot ovat tiedossa olevien hankkeiden valossa aktiivisen kiinnostuksen kohde sekä kaupan

ketjujen, rakentajien että sijoittajien silmissä. Tilaa vievän kaupan ja jossain määrin myös halpatavaratalokaupan keskittämisen itään perustuu viiteen näkökohtaan:

- a. Ohitustien välityskulku: minuuteissa laskettava saavutettavuus eri puolilta mahdollista itäpainotteisin kaupan rakenteen.
- b. Markkina-alueen väestön painopiste on idässä.
- c. Markkina-alueen länsipuoli ”vuotaa” Mikkeliin ja Varkauteen
- d. Käytettävissä olevat maa-alueet
- e. Keskittäminen on kaupallisesti tehokkaampaa kuin hajauttaminen (itään ja länteen)

Kaupungin länsipuolen kiinnostavuus liikerakentamisen alueena on selvästi vähäisempi. Laitaatsillan alueelle on kuitenkin syntymässä vahva veneilykaupan klusteri. Muutoin länsipuolelle sijoittuu uutta liikerakentamista markkinoiden sallimassa mitassa. Markkina-alueen seudullinen asema ei suosi länsipuolta mittavan kaupallisen rakentamisen alueena. Näin Savonlinnan kaupan rakenteesta muodostuu ”epäsymmetrinen” uusien hankkeiden sijoituessa pääosin ydinkeskustaan sekä kaupungin itäosiin. Uusien vetovoimaisten kaupallisten keskittymien (Savola, Nojanmaa) muodostaminen ja niiden myötä uusien prime-liikepaikkojen syntyminen Savonlinnaan voi edesauttaa uusien (ketju)myymälöiden saamista Savonlinnaan. Siten Savonlinnalla on hyvät mahdollisuudet kehittyä kaupallisena keskuksena ja säilyttää vähintäänkin nykyinen markkina-alueensa kilpailussa muiden seudullisten kaupan keskusten kanssa.

Espoossa 15.5.2009

Saku Järvinen
Konsultti, KTM

Kyösti Pätynen
Konsultti, KTM

Sisältö

Tiivistelmä.....	2
Sisältö.....	5
1. Johdanto.....	6
1.1. Tutkimuksen lähtökohdat ja tavoitteet	6
1.2. Tutkimusalue	7
1.3. Maakuntakaava ja Savonlinnan keskustavisio 2015.....	9
1.4. Lähteet.....	12
2. Väestö ja ostovoima	13
2.1. Väestönkasvu ja väestön sijainti	13
2.2. Kesäasukkaat ja matkailijat	21
2.3. Ostovoima, ostovoiman kasvu ja ostovoiman virtaukset.....	23
2.4. Vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve.....	25
3. Vähittäiskauppa tutkimusalueella.....	27
3.1. Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys	27
3.2. Nykyinen päivittäistavara-kaupan palveluverkko	32
3.3. Nykyinen erikoistavara-kaupan palveluverkko.....	33
3.4. Vähittäiskaupan hankkeita	35
4. Vähittäiskaupan näkymät Savonlinnassa	38
4.1. Kaupan kehitys Suomessa	38
4.2. Savonlinnan kaupan palveluverkko	39
4.2.1. Yleiset kehityspiirteet.....	39
4.2.2. Ohikulkutien merkitys kaupan kannalta	40
4.2.3. Savonlinnan keskustan kehittymismahdollisuudet.....	41
4.2.4. Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet	44
4.3. Yhteenveto Savonlinnan kaupan tulevasta sijoittumisesta ja alueiden profileista.....	46

I. Johdanto

I.1. Tutkimuksen lähtökohdat ja tavoitteet

Savonlinnan kaupan palveluverkkoselvityksen tarkoituksena on tukea Savonlinnan kaupallista kehittymistä. Selvitys on osa Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämishanketta, johon on saatu yritysten toimintaympäristön kehittämisavustusta Etelä-Savon TE-Keskukselta (Itä-Suomen alueellinen kilpailukyky ja työllisyystavoite -ohjelma, TL 2) ja toisena rahoittajana on ollut Savonlinnan kaupunki.

Savonlinnan kaupunkirakenne kokee muutoksen valtatie 14 uuden linjauksen toteuduttua. Keskustan saavutettavuus paranee merkittävästi. Ratkaisu tuo uusia mahdollisuuksia kaupallisten palvelujen kehittämiseen. Olavinkadun suunniteltu saneeraus kohentaa kaupunkikuvaa samalla kun ydinkeskustan viihtyvyyteen saadaan uusia ulottuvuuksia. Savonlinna on yksi Suomen merkittävimmistä matkailukaupungeista. Tämän aseman säilyttämisessä keskustan viihtyisyys ja palvelu ovat avainsanoja.

Kaupunkirakenteen kehityskuva merkitsee Savonlinnan keskusverkon rakenteen arviointia. Savonlinna on vesistöjen vuoksi kaupunkirakenteeltaan korostetun nauhamainen ja nykyisin kaupungin sisäinen asiointiliikenne idästä ja lännestä keskustaan tapahtuu valtatieä käyttäen. Tämä puolestaan heijastuu palvelujen mitoittamiseen ja sijoittamiseen. Selvityksen tavoitteena on tuottaa realistinen kehityskuva tulevasta kaupan palveluverkosta kunta- ja lähipalvelutasolla sekä seudullisella tasolla. Työssä myös kommentoidaan suurmyymälöiden sijaintia, ja arvioidaan uusien suuryksikköjen sijaintimahdollisuuksia. Keskeinen kysymys on ollut kaupan sijoittuminen ja sen kehityssuuntien arviointi. Savonlinnan eri kaupan alueiden rooli on myös ollut tarkastelun kohteena.

Työn tuloksena on:

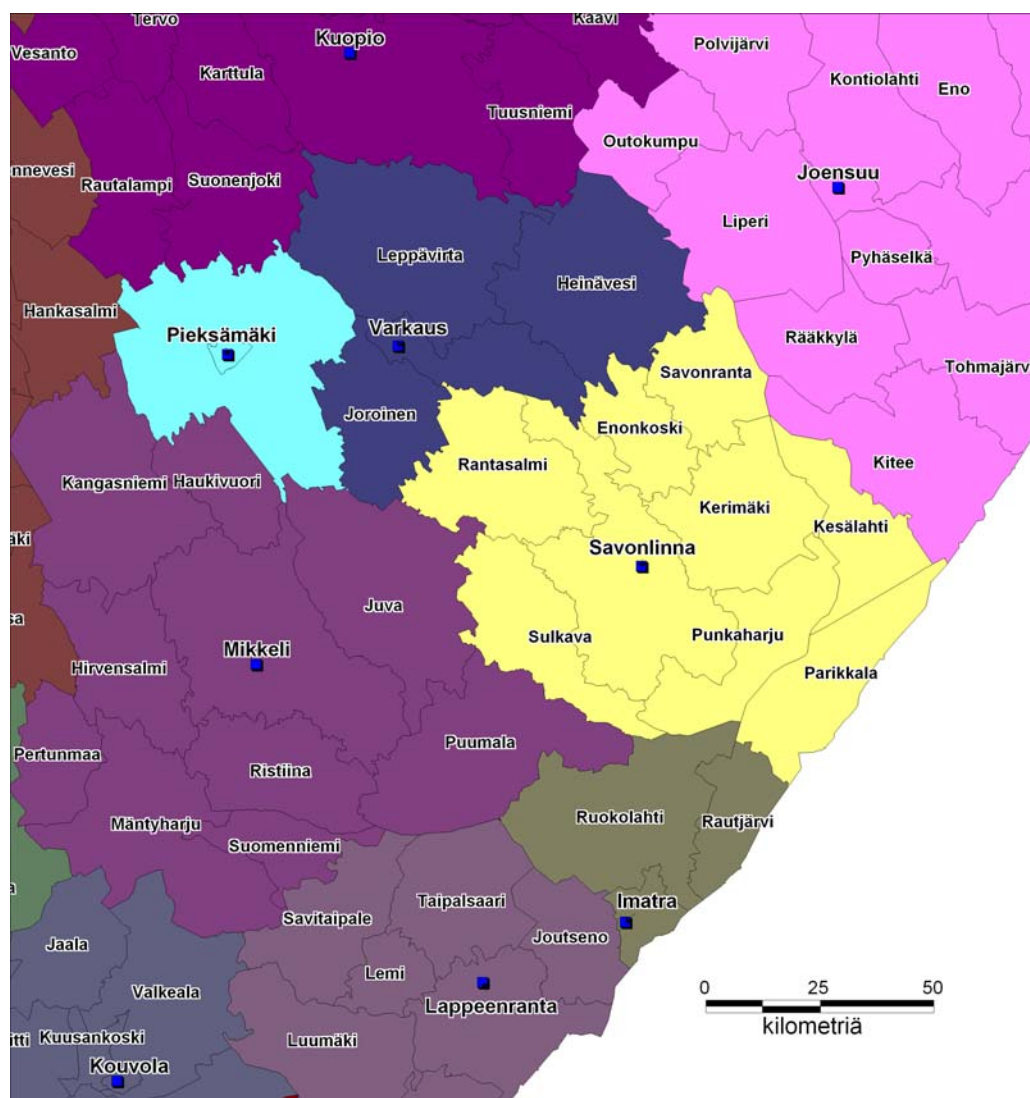
1. Kuvaus nykyisestä kaupan rakenteesta
2. Ostovoiman kasvuun perustuva kaupan mitoitus toimialoittain (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa) ja kaupunginosittain
3. Esitys kaupallisten keskittymien laajuudesta ja tavoitteellisesta toimialasisällöstä
4. Perusteltu kokonaisnäkemys Savonlinnan kaupan kehitysnäköistä ja -tarpeista vuoteen 2020 mennessä

Nyt tehtävä työ on osa keskustan kehittämiseen liittyvää suunnittelukokonaisuutta. Muita projekteja ovat mm:

- Ohitustiehanke (Tiehallinto),
- Olavinkadun katu ympäristö,
- Kauppatori ja Matkustajasatama,
- Katuympäristön laatukäsikirja (designmanuaali),
- Miljöö ja opastuksen kehittäminen,
- Linnankadun kehittäminen,
- Matkailualueiden ja -kohteiden kehittäminen

1.2. Tutkimusalue

Kuluttajien asiointikäyttäytymiseen kunta- ja seutukuntarajat eivät yleensä vaikuta, vaan kuluttajat käyttävät lähintä tai muuten helpoimmin saavutettavaa riittävän hyvät palvelut tarjoavaa keskusta. TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusalue tutkimus (2006) antaa hyvän yleiskuvan alueiden vetovoimasta ja väestön liikkuvuudesta. Seuraavassa kartassa on esitetty vaikutusalue tutkimuksen määrittämät kaupan keskukset ja niiden markkina-alueet. Savonlinnan markkina-alue on kartassa kuvattu tummansinertävällä värillä.



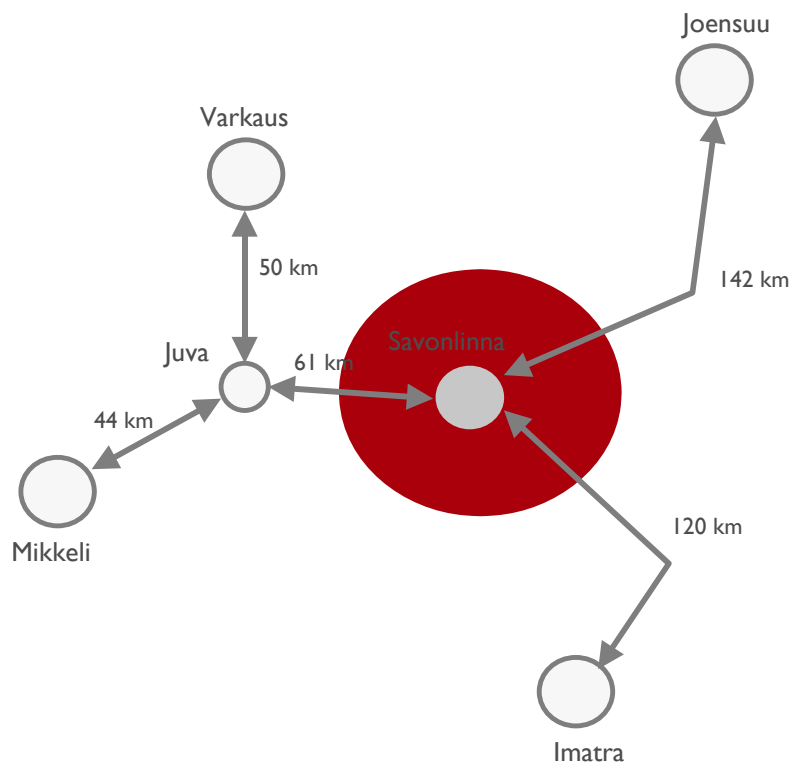
Kuva 1 Markkina-alueet TNS Gallupin mukaan

Selvityksessä tarkastelu keskittyy pääosin Savonlinnan kaupungin alueelle. Muina tarkastelutasoina on käytetty Savonlinnan seutukuntaa sekä TNS Gallup Oy:n määrittelemää Savonlinnan markkina-alueita. Markkina-alue koostuu kahdeksasta Savonlinnaa ympäröivästä kunnasta ja se suuntautuu kohti maamme itärajaa. Savonlinnan markkina-alueita rajaavat Joensuun, Varkauden, Mikkelin ja Imatran markkina-alueet. Vahvat kilpailevat keskuskeskukset sekä vesistöt luonnonmaantieteellisenä esteenä rajoittavat Savonlinnan mahdollisuuksia kasvattaa markkina-alueensa laajuutta. Savonlinnassa asioidaan toki jonkin verran myös oman markkina-alueen ulkopuolelta. Lisäksi ohikulkuliikenne, matkailijat ja kesäasutus luovat vaikutusalueiden ulkopuolista lisäasiointia kaupungissa.

Väestö Savonlinnan markkina-alueella on keskittynyt pääosin Savonlinnaan ja kuntakeskuksiin. Savonlinnan väkiluku vuoden 2008 lopussa oli hieman alle 28 000 asukasta. Savonlinnassa asuu siis noin puolet koko markkina-alueen väestöstä. Väestön tavoin markkina-alueen kauppakin on suurelta osin keskittynyt Savonlinnaan. Erityisesti näin on erikoistavarakaupan puolella. Savonlinnan sijainti Saimaan rannalla sekä vuosittain järjestettävät Oopperajuhlat luovat kesäasukkaiden ja matkailijoiden kautta vahvat

toimintaedellytykset matkailu- ja kaupallisille toiminnoille. Koko Etelä-Savon maakunnassa on jo noin 45 000 vapaa-ajan-asuntoa, mikä vastaa noin 100 000 asukkaan osa-aikaista väestö- ja markkinapotentiaalia. Tästä noin puolet tulee Etelä-Savon maakunnan ulkopuolelta ja merkitsee noin kolmanneksen lisäystä maakunnan omaan väestö- ja markkinapotentiaaliin¹.

Laajemmin tarkasteltuna seutukunta asettuu neljän suurehkon kaupunkiseudun keskipisteeseen. Sekä Mikkeliin, Varkauteen, Imatralle että Joensuuhun on hieman yli 100 kilometrin matka. Selvästi suurin näistä kaupungeista on Joensuu, jossa asuu runsaat 70 000 henkeä. Kokonaisuudessaan Joensuun seutukunnan alueella asuu yli 115 000 asukasta. Mikkelin seudun väkiluku on hieman yli 70 000. Imatran ja Varkauden seutukunnat ovat väkiluvultaan samaa kokoluokkaa Savonlinnan seutukunnan kanssa. Savonlinnan ja Imatran seutukuntien väestömäärät ovat noin 45 000 asukasta ja Varkauden hieman alle 35 000 asukasta. Alla olevassa kaaviossa on hahmotettu kaupunkien keskinäisiä suhteita.



Kuva 2 Savonlinna ja lähimmät suuret kaupunkiseudut

1.3. Maakuntakaava ja Savonlinnan keskustavisio 2015

Tällä hetkellä Etelä-Savossa on voimassa kumotun rakennuslain mukainen seutukaava. Seutukaava on voimassa rakennuslain mukaisin oikeusvaikutuksin niin kauan kunnes se korvataan uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella maakuntakaavalla. Etelä-Savossa

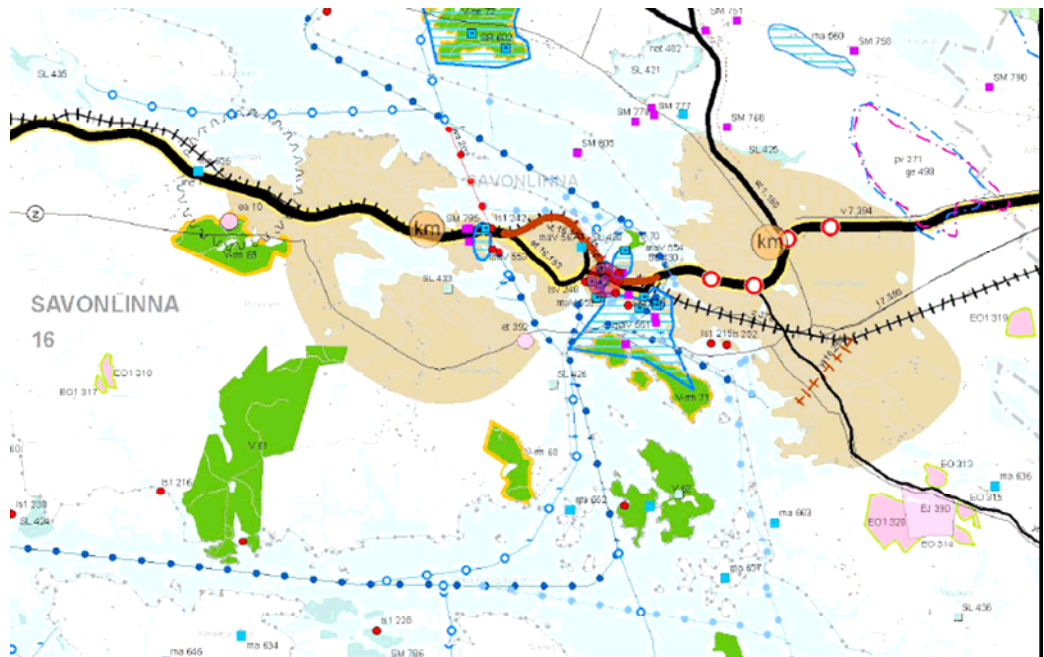
¹ Etelä-Savon maakuntakaava, kaavaehdotus 24.11.2008: selostus. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

on parhaillaan käynnissä maakuntakaavaprosessi. Maakuntakaava tulee vahvistuessaan korvaamaan vahvistetut seutukaavat.

Maakuntakaavassa osoitetaan erikseen taajamatoimintojen alueilla nykyiset ja uudet seudulliset vähittäiskaupan suuryksikkökeskittymät. Kaavaratkaisun perusteella Savonlinnan Laitaatsillan alueelle on mm. osoitettu uusi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisalue. Nykyiset Savonlinnan kaupan suuryksiköt sijaitsevat ydinkeskustassa ja Nojanmaalla.

Kaupan alan nopean kehittymisen vuoksi maakuntakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä ei ole asetettu rajaa seudullisen suuryksikön koolle. Hankkeet tutkitaan tapauskohtaisesti yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun yhteydessä. Etelä-Savon jonkinlaisena seudullisesti merkittävän suuryksikön raja-arvona voitaneen kuitenkin tällä hetkellä pitää 5 000 kerrosneliometriä. Seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sijoittaa seudullisten keskustatoimintojen alueelle sekä erikseen maakuntakaavassa km-merkinnällä osoitetuille keskustatoimintojen ulkopuolisille alueille.

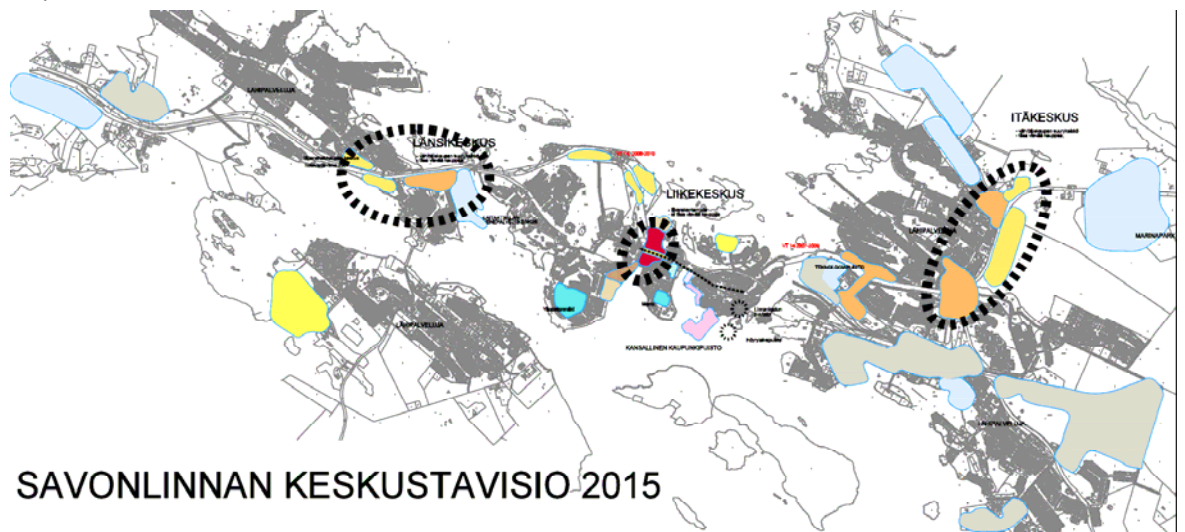
Maakuntakaavaehdotuksessa Savonlinnan ydinkeskusta-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Savonlinnan kaupunkialueelle on osoitettu myös kaksi km-merkintää, joihin on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt. Km-merkinnät on osoitettu tasapainotetusti keskustan molemmin puolin: yksi itäpuolella ja yksi länsipuolella. Savonlinnan nykyinen Prisma sijaitsee keskustan itäpuolella Nojanmaalla km-merkityssä kohdassa. Nojanmaan alueelle on kaavaehdotuksen mukaan mahdollista sijoittaa myös uusia suuryksikköjä. Savonlinnan km-merkityt kohteet sijaitsevat taajamatoimintojen alueella ja tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Maakuntakaavaehdotuksesta nähdään myös punaisella viivalla merkittynä Savonlinnan keskustan tulevaisuudessa pohjoisrantaa pitkin ohittavan vt14-ohitustien uusi linjaus



Kuva 3 Ote Etelä-Savon maakuntakaavaehdotuksesta

Maakuntakaavaehdotuksessa Savonlinnan seudulle on osoitettu Savonlinnan, Kerimäen ja Punkaharjun taajamat sisältävä seutukeskuksen kehittämisvyöhyke. Alueella on tarvetta ylikunnalliseen aluerakenteen kehittämistarkasteluun kuntien lisääntyvän yhteistyön, aluerakentekehityksen ja matkailun kehittämistoimien vuoksi.

Seuraavassa kuvassa on esitetty ote Savonlinnan keskustavisiosta vuonna 2015. Siinä kaupalliset toiminnot ovat keskittyneet kolmelle alueelle: Liikekeskukseen, Länsikeskukseen ja Itäkeskukseen. Kartassa on punaisella merkitty Liikekeskuksen alueet, jossa tavoitteena on keskuksen kehittäminen ja laajentaminen. Itä- ja Länsikeskuksessa on murretulla keltaisella esitetty alueet, joille keskustavisiosta on suunniteltu tilaa vievän kaupan alueet. Okranruskealla olevat alueet puolestaan on kaavailtu kaupallisten palveluiden alueiksi. Keskustavisiosta havaitaan, että pinta-alallisesti suuremmat suunnitelmat ja mahdollisuudet laajentua ovat olemassa Itäkeskuksessa.



SAVONLINNAN KESKUSTAVISIO 2015

Kuva 4 Ote Savonlinnan keskustavisiosta vuonna 2015

1.4. Lähteet

Selvitys perustuu erilaisiin tilastolähteisiin, asiantuntijahaastatteluihin ja kenttäkierroksiin.

Tilastolähteistä selvityksessä on käytetty seuraavia:

- *Tilastokeskus: Ruutuaineisto, väestörakenne, väestöennusteet, toimipaikkarekisteri, tulotaso, työpaikat, työssäkäynti, kesäasukkaat*
- *AC Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri*
- *Tuomas Santasalo Ky, kulutusluvut*
- *Logica Oy, pohjakartat*

Osana selvitystä on tehty asiantuntijahaastatteluja. Seuraavia henkilöitä on haastateltu:

- *Toimitusjohtaja Heikki Hämäläinen, Osuuskauppa Suur-Savo*
- *Aluejohtaja Merja Haverinen, Kesko /Järvi-Suomen alue*
- *Hallituksen puheenjohtaja Kari Repo, Repo Yhtiöt*
- *Pekka Kinnunen, Savonlinnan Liikekeskustan Kauppiasyhdistys ry*
 - *Lisäksi haastateltiin yrittäjiä/liikkeenharjoittajia seuraavista keskustan yrityksistä: Intersport, Puki Saxia Oy, Pentik, Marimekko Muoti & Muoto Mari Oy sekä Linja-autoaseman yrityksiä*
- *Olli Österlund, Savonlinnan Seudun Yrittäjät ry*
 - *Ryhmähaastattelussa myös muita Savonlinnan Seudun Yrittäjät ry:n hallituksen jäseniä*
- *Jouko Kaipainen, keskustan kiinteistönomistaja ja yksi Savolan alueen maanomistajista*

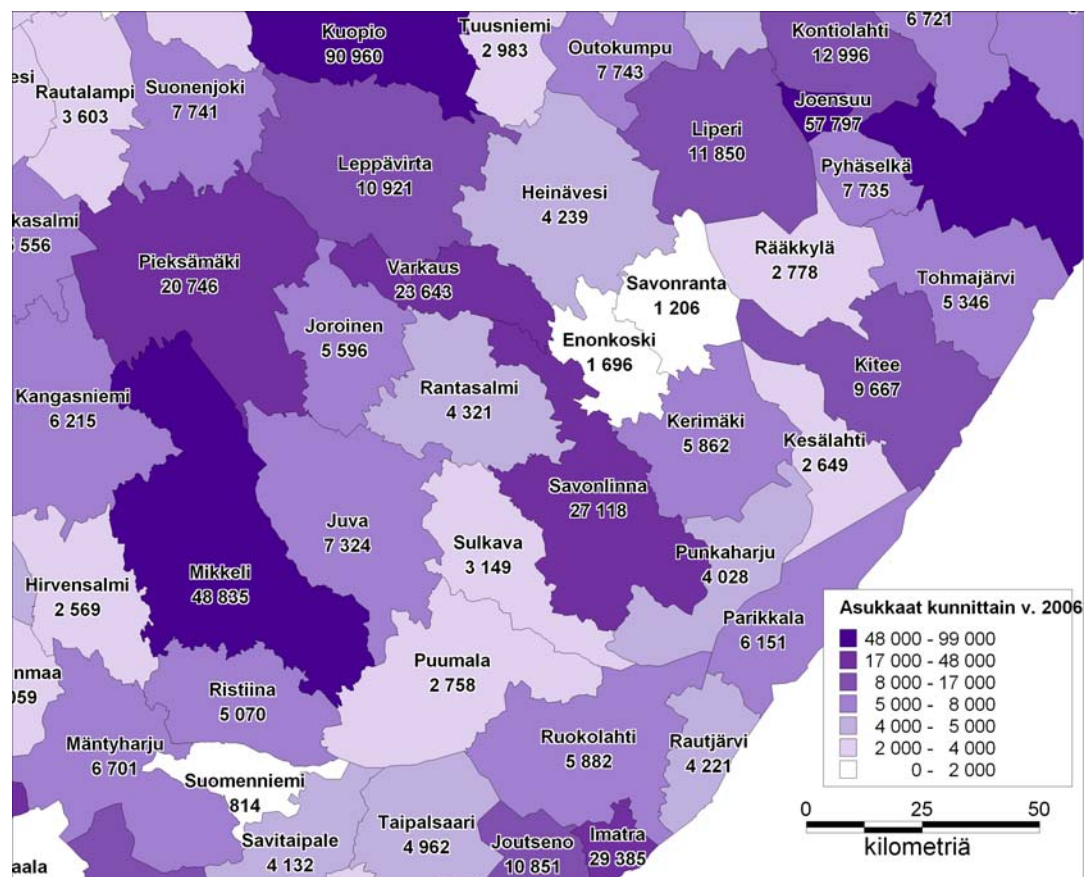
Työtä on ohjannut Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämisen ohjausryhmän valitsema projektiryhmä, johon ovat kuuluneet

- *Janne Laine, kaupunginjohtaja*
- *Seppo Muukkonen, teknisen viraston johtaja,*
- *Janne Viitamies, Mikke ry, Mikkeli, toiminnanjohtaja*
- *Risto Aalto, kaupunkisuunnitteluyksikkö, yleiskaavainsinööri*
- *Päivi Behm, kaupunkisuunnitteluyksikkö, kaavoitusarkkitehti,*
- *Pekka Kinnunen, Savonlinnan Liikekeskustan Kauppiasyhdistys ry, pj*
- *Juha Pelkonen, Savonlinnan Kauppakamariosasto, pj*
- *Riitta Vahela-Kohonen, Savonlinnan seudun kuntayhtymä, projektipäällikkö*
- *Olli Österlund, Savonlinnan seudun Yrittäjät ry, pj.*
- *Kauko Pesonen, Savonlinnan Seudun Torikauppiat ry, pj*
- *Esko Nyysönen, Etelä-Savon TE-keskus, yritystutkija*
- *Pellervo Kokkonen, Savonlinnan Innovaatiokeskus Oy, osaamiskeskusjohtaja*

2. Väestö ja ostovoima

2.1. Väestönkasvu ja väestön sijainti

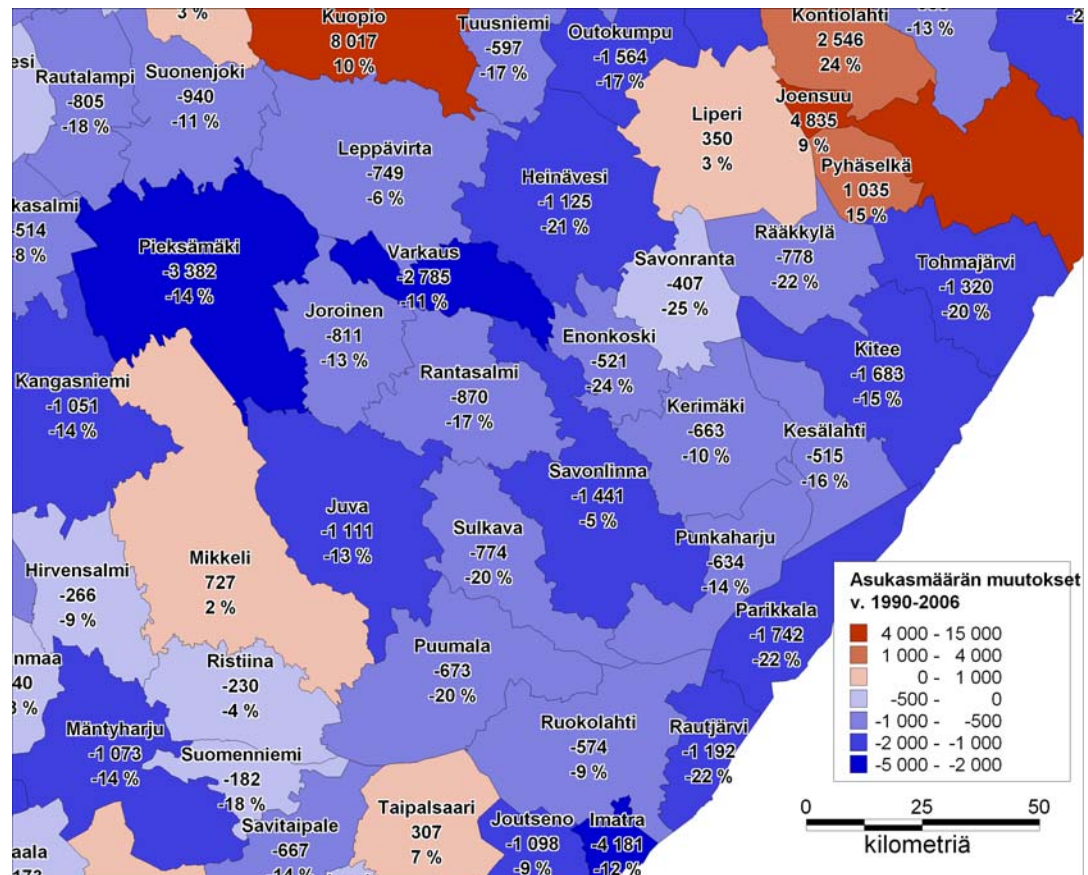
Savonlinnan paikallismarkkina-alueella asuu yli 55 000 ihmistä. Alue muodostuu keski- ja pienikokoisten kuntien verkostosta. Savonlinna sijaitsee suhteellisen keskellä tätä verkostoa ja on seutukuntansa keskuskaupunki. Savonlinnan kaupunki on myös seutukuntansa selvästi suurin keskus. Savonlinnan seutukunnan väkimäärä vuoden 2008 lopussa oli 46 159 asukasta. Alla olevassa kartassa on esitetty väestön määrä alueen kunnissa vuoden 2006 lopussa.



Kuva 5 Väestön määrä kunnissa v. 2006

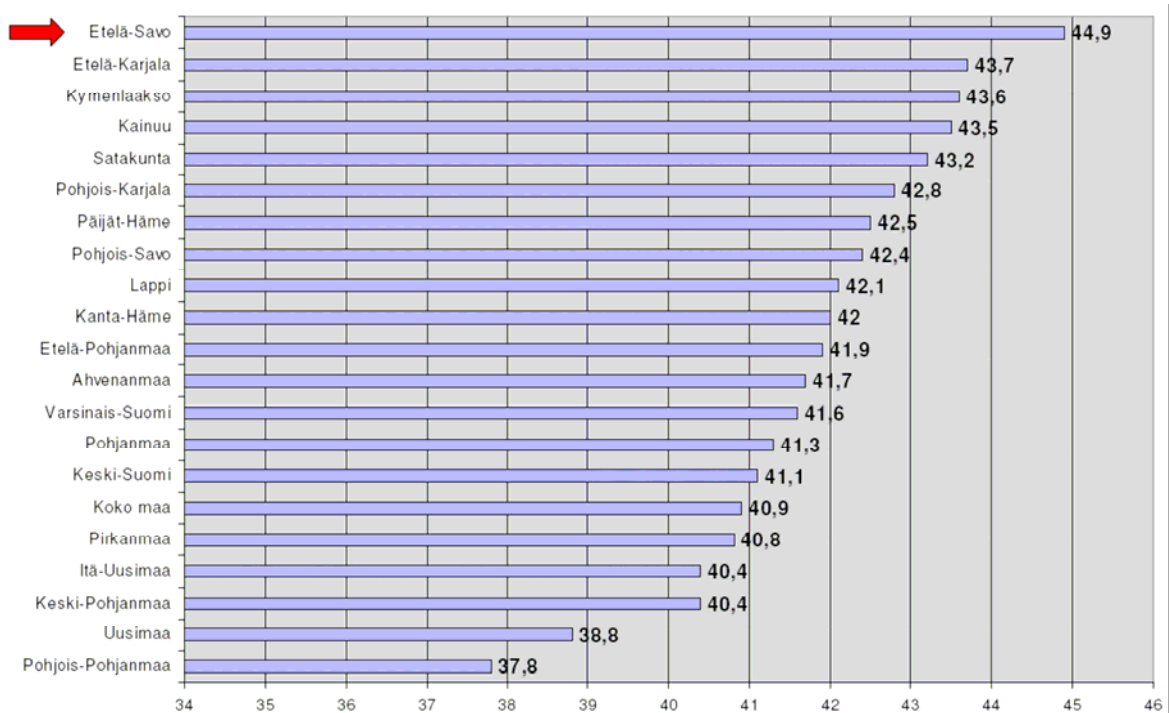
Väestönkasvu vuosina 1990-2006 on ollut negatiivista kaikissa Savonlinnan lähikunnissa. Savonlinnan kaupungin väkiluku on kyseisellä ajanjaksolla vähentynyt viidellä prosentilla.

eli noin 1 400 asukkaalla. Myös seutukunnan ja koko markkina-alueen väkimäärä on pienentynyt. Savonlinnan seutukunnan muiden kuntien väkimäärät ovat prosentuaalisesti pienentyneet selvästi enemmän kuin absoluuttisesti verrattuna Savonlinnaan. Savonlinnan kanssa kilpailevista kaupallisista keskuksista erityisesti Joensuu, mutta myös Mikkeli ovat kasvattaneet väestömääränsä.



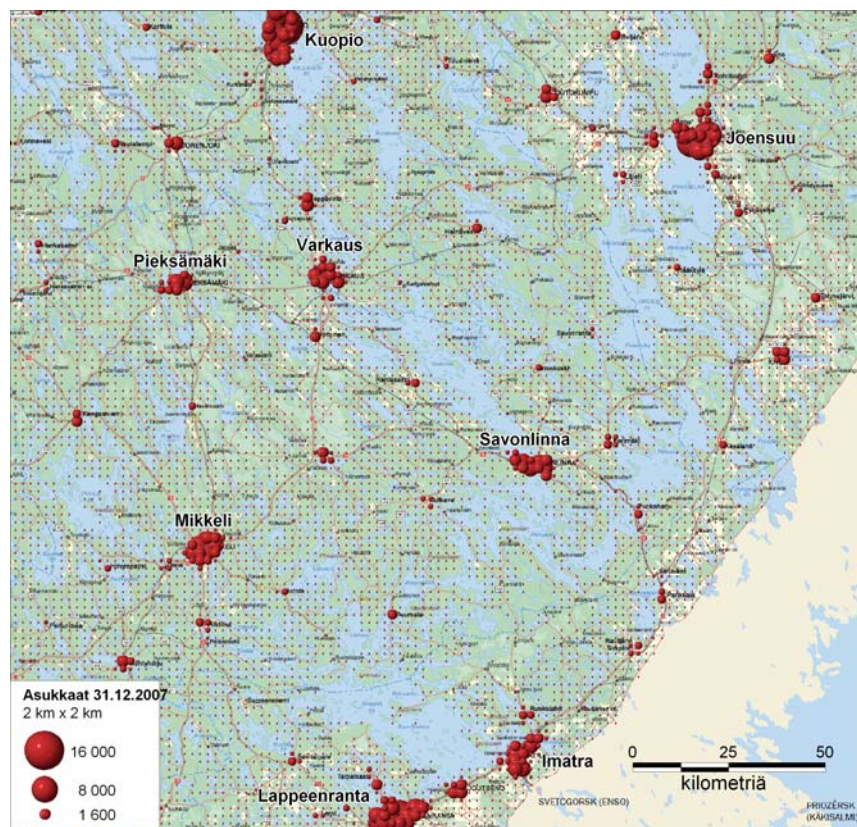
Kuva 6 Väestönkasvu kunnissa vuodesta 1990 vuoteen 2006

Seuraavissa kuvioissa on esitetty väestön määrä vuoden 2007 lopussa sekä Tilastokeskuksen vuoden 2006 väestöennuste vuosille 2020 ja 2030. Savonlinnan kaupungin väkiluvun ennustetaan vähenevän edelleen noin kolmella prosentilla eli hieman yli 800 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Myös seutukunnan väestökehitys ennustetaan negatiiviseksi. Muista seutukunnan kunnista vain Punkaharjun väestöennuste on erittäin niukasti positiivinen. Kokonaisuutena markkina-alueen väestö vähentyy vuoteen 2030 mennessä noin 4 000 asukkaalla eli noin seitsemällä prosentilla. Suhteessa eniten väestö vähenee pienemmissä kunnissa.



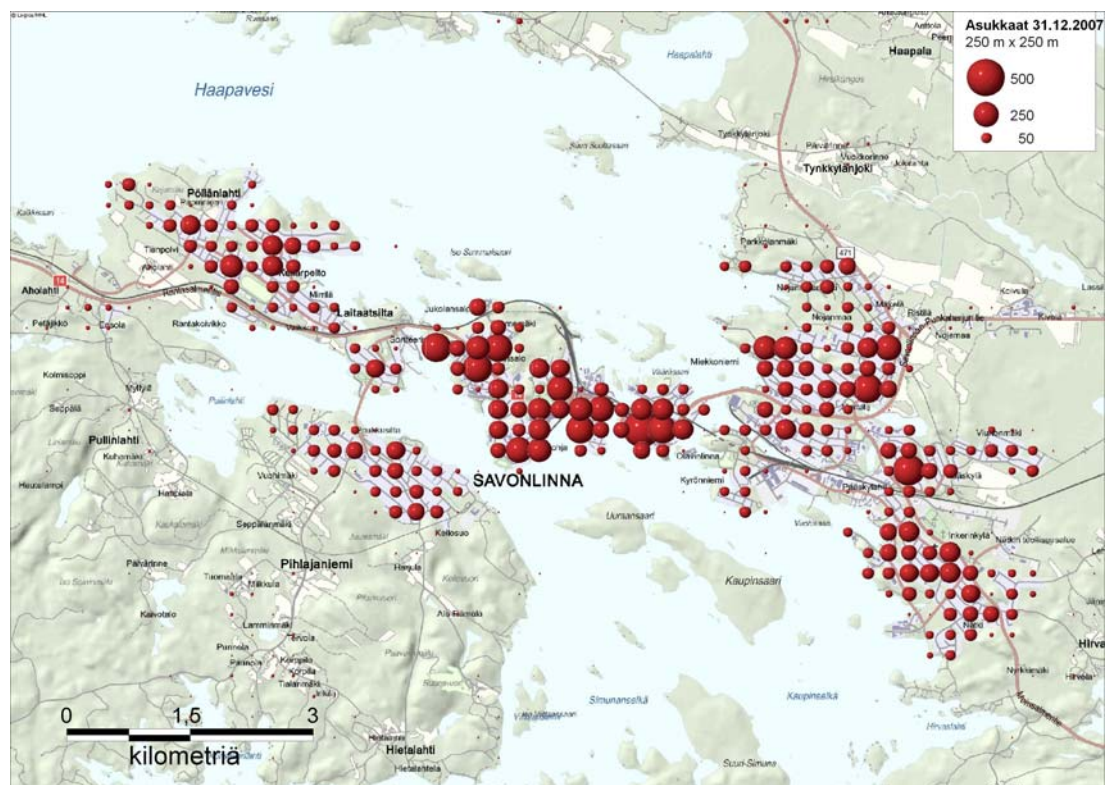
Kuva 8 Väestön keski-ikä maakunnittain 2007

Seuraavassa kartassa on havainnollistettu väestön sijoittumista seudulle. Kartta perustuu Tilastokeskuksen Ruutuaineistoon. Kartassa on esitetty väestön määrä kahden kilometrin ruuduissa vuoden 2007 lopussa. Väestö on keskittynyt suuriin kaupunkeihin ja kuntakeskuksiin.



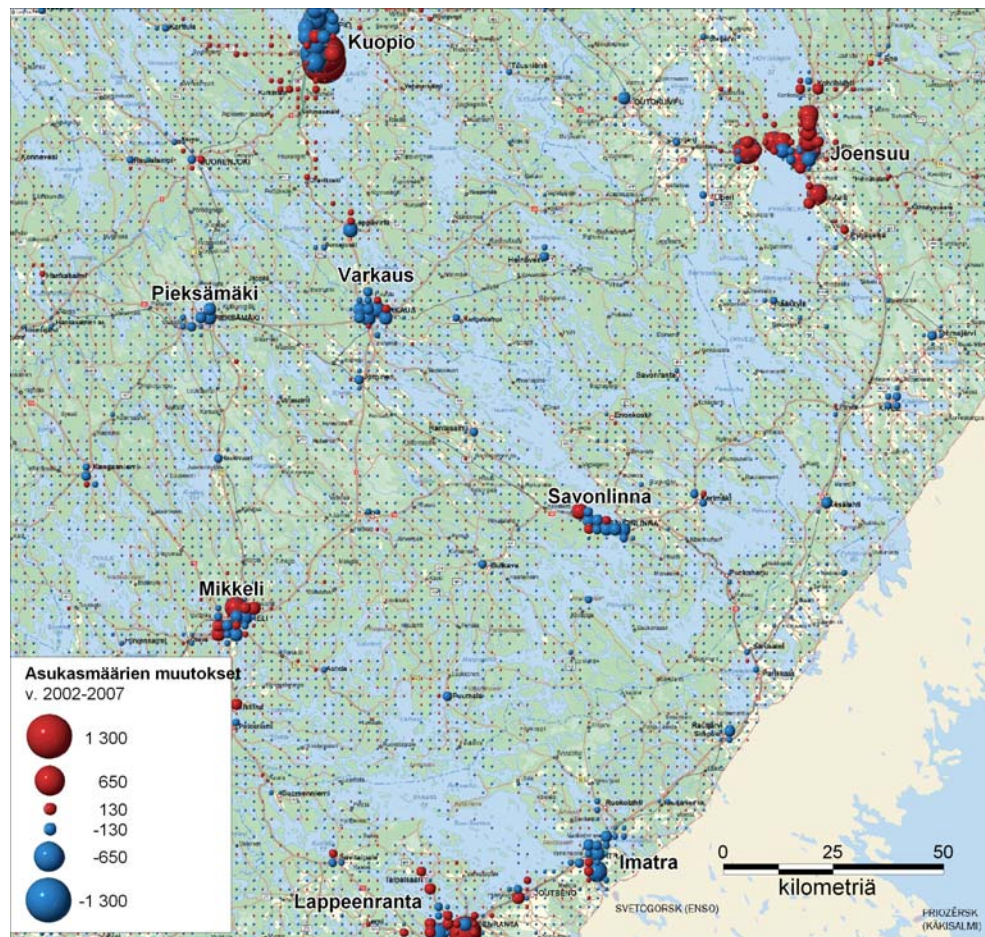
Kuva 9 Väestön sijoittuminen Savonlinnan lähiseuduilla vuoden 2007 lopussa

Seuraavassa kartassa on tarkemmin kuvattu väestön sijoittumista Savonlinnassa 250 metrin ruuduissa vuoden 2007 lopussa.



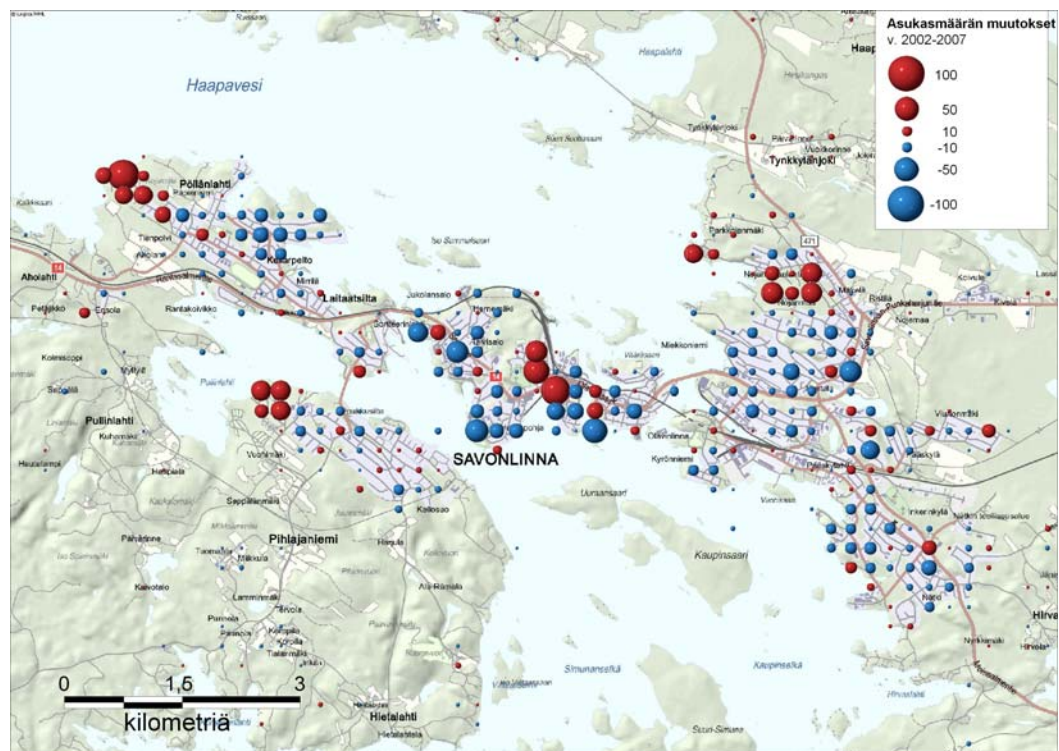
Kuva 10 Väestön sijoittuminen Savonlinnassa vuoden 2007 lopussa

Seuraavat kartat kuvaavat väestön määrän muutosta vuodesta 2002 vuoteen 2007. Lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen Ruutuaineistoja. Koko seutua kuvaavassa kartassa näkyy kahden kilometrin ruuduissa väestön kasvun ja vähenemisen keskittyminen pääasiassa kaupunki- ja kuntakeskuksiin. Väestönkasvu perustuu yleensä uuteen asutukseen, eli kartalla näkyvät punaisina alueet, joille on rakennettu. Siniset pallot kuvaavat väestön vähentymistä. Väestön vähentyminen on luonnollista alueille, joilla ei tapahdu uudisrakentamista. Viiden vuoden aikajaksolla väestö on vähentynyt Savonlinnan lisäksi myös Varkaudessa, Pieksämäellä ja Imatralla. Sen sijaan Joensuun ympäristön väestö on kasvanut.



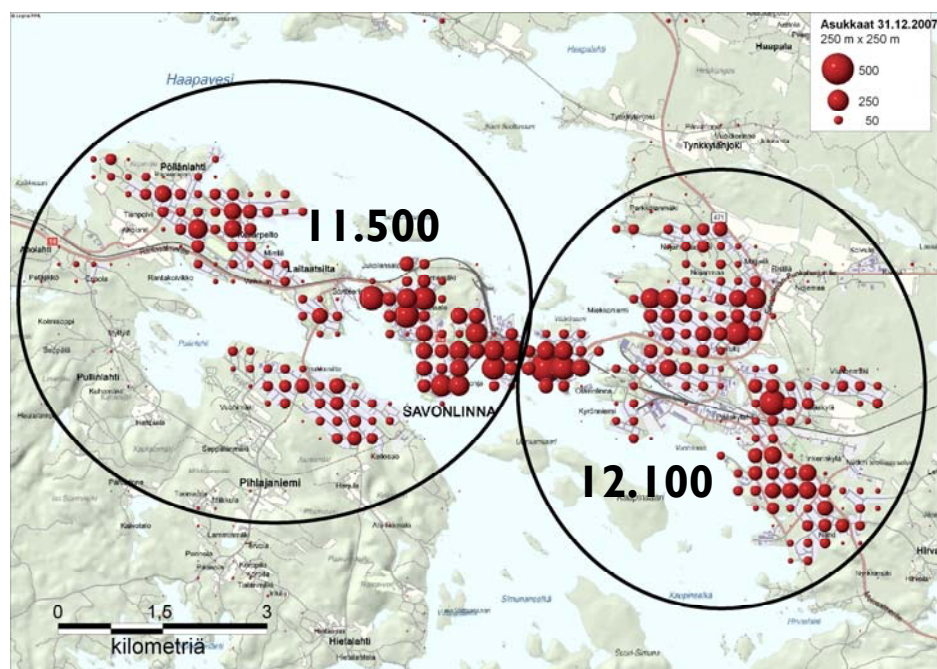
Kuva 11 Väestön määrän muutos Savonlinnan lähiseuduilla vuodesta 2002 vuoteen 2007

Seuraavassa kartassa on tarkemmin tarkasteltu Savonlinnan kaupunkialueella tapahtunutta väestönmuutosta 250 metrin ruuduissa samalla ajanjaksolla. Väestö on vähentynyt tasaisesti koko kaupunkiseudulla, mutta kartasta on selvästi havaittavissa uudet asuinalueet, joilla väestö on kasvanut. Kasvualueet sijaitsevat sekä länsi- että itäkeskuksessa että ydinkeskustan alueella.



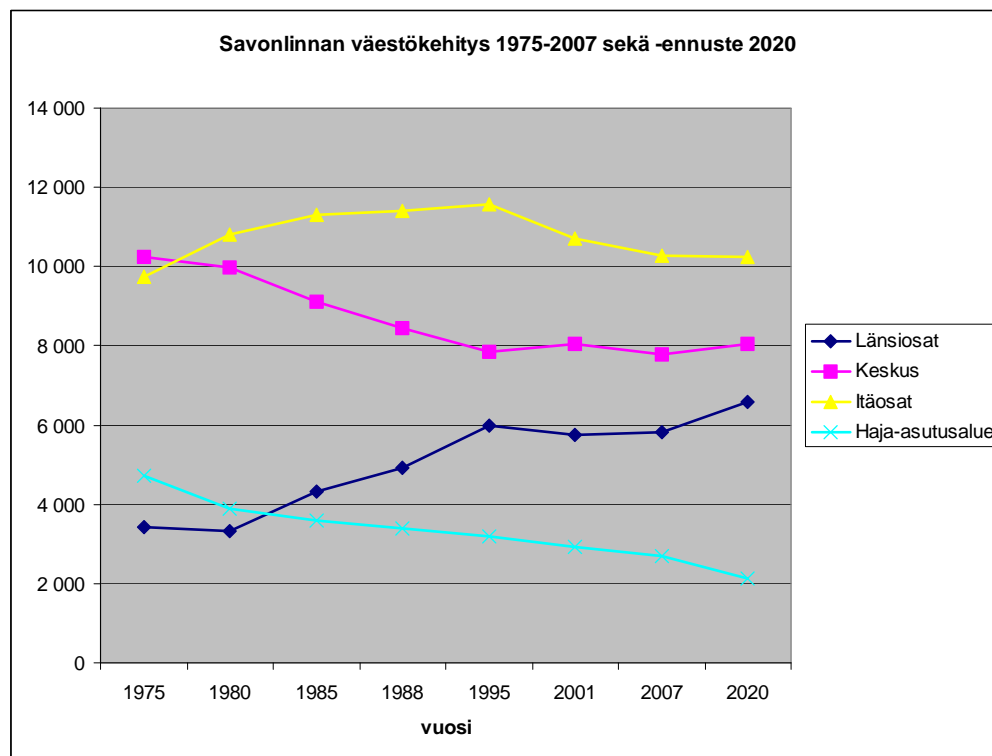
Kuva 12 Väestön määrän muutos Savonlinnassa vuodesta 2002 vuoteen 2007

Seuraavassa kuvassa on tarkasteltu väestön sijoittumista Savonlinnassa kaupunginosittain. Jos jakaa Savonlinnan kaupunkiseudun väestön kahteen osaan kauppatorin kohdalta, niin väestö jakaantuu suhteellisen tasaisesti länsi- ja itäkeskuksen välillä. Keskustasta Länsikeskuksen suuntaan olevan ellipsin sisäpuolella asui vuoden 2007 lopussa noin 11 500 asukasta ja keskustasta Itäkeskuksen suuntaan olevan ellipsin sisäpuolella noin 12 100 asukasta.

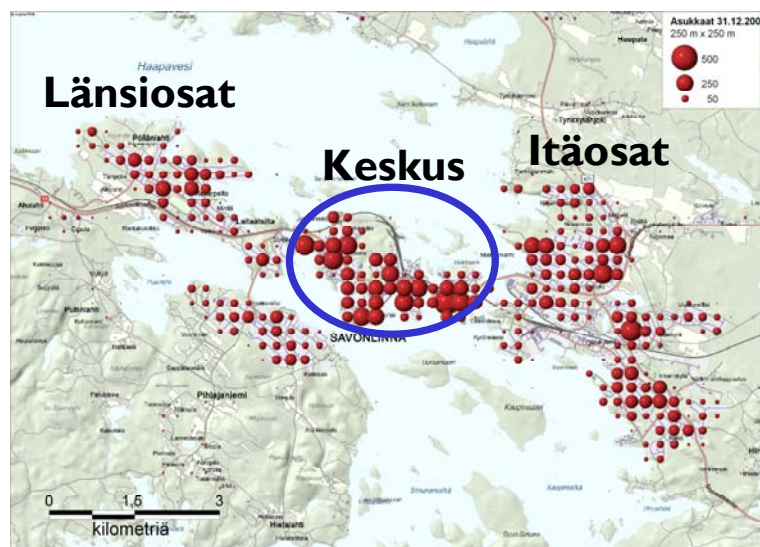


Kuva 13 Asukkaiden jakautuminen itään ja länteen v. 2007

Seuraavassa kuviossa on tarkasteltu Savonlinnan kaupungin kaupunginosittaista väestönkehitystä vuosina 1975-2007 sekä kaupungin laatimaa väestösuunnitetta vuoteen 2020 asti. Kuvioista nähdään, että väestön määrä haja-asutusalueella on tasaisesti laskenut. Keskustan väestö väheni aina vuoteen 1995 asti, mutta on siitä lähtien säilynyt suurin piirtein samalla tasolla. Itäosien väestönkasvu oli nousujohteista 1990-luvun puoliväliin asti, mutta kääntyi silloin laskuun, jonka kuitenkin ennustetaan tasaantuvan noin 10 000 asukkaan tasolle. Länsiosan väestömäärä kasvoi selvästi vuosien 1980 ja 1995 välisenä aikana, minkä jälkeen se tasaantui noin 6 000 asukkaan tasolle. Vuoteen 2020 länsiosan väestön ennustetaan kuitenkin kasvavan selvästi suhteessa muihin alueisiin.



Kuva 14 Savonlinnan väestökehitys 1975–2007 sekä väestösuunnite vuonna 2020 (Lähde: Savonlinnan kaupunki)



Kuva 15 Savonlinnan väestö sekä suuralueet

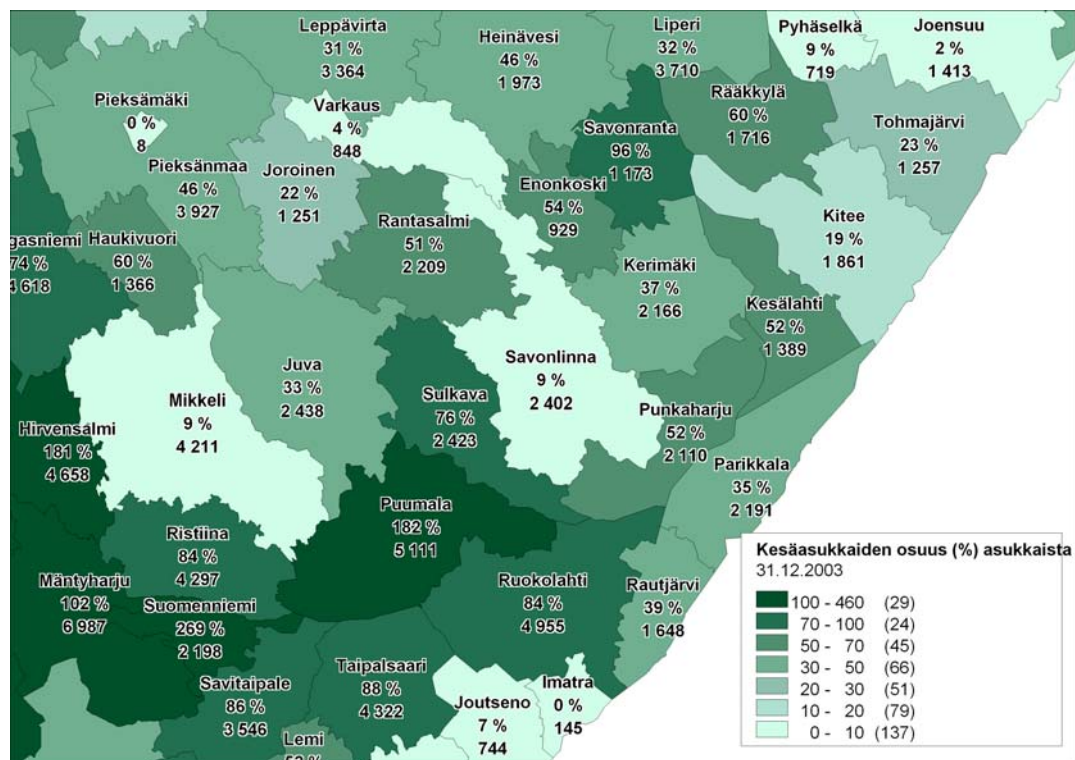
Oheisessa taulukossa on vielä esitetty väestön määrä kaupunginosittain vuonna 2007 ja suunnite vuoteen 2020 sekä esitetään aikavälillä tapahtuva muutos. Taulukon mukaan Savonlinnan länsiosan kaupunginosien väestö kasvaa vuoteen 2020 mennessä 13 prosentilla. Alueen sisällä väkimäärä nousee suhteellisesti eniten Laitaatsillassa, mutta absoluuttisesti tarkasteltuna Kellarpellon ja Pihlajaniemen alueiden väestönkasvu on selvästi suurempaa. Samalla ajanjaksolla keskustan kaupunginosien väestön on ennustettu kasvavan yhteensä noin kolmella prosentilla ja itäosan kaupunginosien säilyvän lähes nykytasolla. Keskustan alueella väestö kasvaa ainoastaan Pääkeskuksessa, kun taas Hernemäessä ja Heikinpohjassa väestö vähenee. Itäosassa väestö vähenee kaikilla muilla asuinalueilla paitsi Nojanmaalla. Koko Savonlinnan väestön on ennustettu kasvavan prosentilla eli hieman yli 200 asukkaalla.

Taulukko 1 Savonlinnan väestö kaupunginosittain vuonna 2007 ja väestösuunnite vuodelle 2020.

Alue	Aukkaita		Muutos	
	2007	2020	lkm.	%
AHOLAHTI	164	142	-22	-13 %
KELLARPELTO	3 160	3 505	345	11 %
PIHLAJANIEMI	2 045	2 321	276	13 %
LAITAATSILTA	435	616	181	42 %
Länsiosat	5 804	6 584	780	13 %
HERNEMÄKI	2 221	1 895	-326	-15 %
HEIKINPOHJA	1 378	1 232	-146	-11 %
PÄÄKESKUS	4 182	4 926	744	18 %
Keskus	7 781	8 053	272	3 %
PÄÄSKYLAHTI	1 212	1 184	-28	-2 %
VIUHONMÄKI	1 645	1 516	-129	-8 %
NOJANMAA	4 205	4 453	248	6 %
NÄTKI	3 078	2 984	-94	-3 %
LÄHTEELÄ	130	95	-35	-27 %
Itäosat	10 270	10 232	-38	0 %
Suottaa+Simuna	9			
YHTEENSÄ	23 864	24 868	1 004	4 %
Haja-asutusalue	2 703	2 132	-571	-21 %
Tuntematon	208			
YHTEENSÄ	26 775	27 000	225	1 %

2.2. Kesäasukkaat ja matkailijat

Kesäasukkaat ja matkailijat tuovat huomattavan lisän Savonlinnan seudun oman väestön ostovoiman lisäksi. Seuraavassa kartassa on esitetty kesäasukkaiden suhteellinen osuus asukkaista sekä kesäasukkaiden määrä kunnittain vuoden 2003 lopussa. Lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen SuomiCD:tä 2006.



Kuva 16 Kesäasukkaiden osuus (%) asukkaista vuoden 2003 lopussa kunnittain.

Vetovoimainen matkailukaupunki hyvinvoinnin, erikoistavarakaupan ja ravitsemuspalvelujen tarjonnan osalta keskittyy Kauppatorin-Puistokadun-Kasinonsaaren ympäristöön. Merkittävän lisäostovoimapotentiaalin Savonlinnalle luo vahva kulttuuritarjonta, jonka merkittävin tapahtuma on vuosittain heinäkuussa järjestettävät Savonlinnan Oopperajuhlat. Savonlinnan Oopperajuhlien vuoden 2007 kävijätutkimuksen mukaan noin 70 prosenttia oopperakävijöistä asuu Etelä- tai Länsi-Suomen lääneissä. Tulos oli hyvin samanlainen kuin vuonna 2006 toteutetussa kyselyssä. Oopperajuhlakävijöille on tyypillistä se, että samat kävijät palaavat vuosi toisensa jälkeen Savonlinnaan. Lähes puolet vuosien 2006 ja 2007 kyselyihin vastanneista henkilöistä oli vierailullut Oopperajuhlilla vähintään kuutena vuonna. Vuoden 2007 kävijätutkimuksen vastaajista 41 prosenttia oli käyttänyt Savonlinnan päivittäistavarakaupan palveluja ja 33 prosenttia erikoistavarakaupan palveluja.

Kotimaisten matkailijoiden, mökkiläisten ja tapahtumissa kävijöiden lisäksi myös etenkin venäläisten matkailijoiden rooli kauppapalveluiden käyttäjinä on kasvanut. Vuonna 2008 venäläisiä matkailijoita arvioitiin tulevan Etelä-Savoon runsaat 33 000, ja heillä oli n. 150 000 yöpymistä alueella. Yöpymisistä vain n. 15 % näkyy maakunnan virallisissa yöpymistilastoissa. (Etelä-Savo ja Venäjä. Suunnitelma maakunnan Venäjä-toimintojen vahvistamiseksi. Maakuntahallitus 15.12.2008)

2.3. Ostovoima, ostovoiman kasvu ja ostovoiman virtaukset

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan yleisesti ns. henkilökohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa summaa. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Kasvuoletuksena käytetään inflaatiokorjattua reaalis kasvua ja ennusteissa otetaan huomioon väestömäärän ennustetut muutokset (Tilastokeskuksen mukaan). Ostovoimaennusteiden pohjalta voidaan edelleen arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarve tulevaisuudessa.

Seuraavassa on esitetty tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut. Kulutusluvut perustuvat Tuomas Santasalonen ja Katja Koskelan teoksen *Vähittäiskauppa Suomessa 2008* päivitettyihin maakuntakohtaisiin lukuihin. Esitetyt kulutusluvut pohjautuvat Tilastokeskuksen vuonna 2006 tekemään laajan Kulutustutkimukseen. Tässä selvityksessä on käytetty Etelä-Savon maakunnan kulutuslukuja.

Alla olevassa taulukossa on esitetty vähittäiskaupan kulutus Etelä-Savossa henkilöä kohden vuonna 2007 sekä ennustetut kulutusluvut vuosina 2020 ja 2030. Kulutusluku on päivitetty vuosien 2020 ja 2030 tilanteeseen olettamalla reaalisesti kulutuksen kasvuksi päivittäistavaroissa 1 % vuodessa ja erikoistavaroissa 2,5 % vuodessa (2 % vuoden 2020 jälkeen). Kasvuarviot ovat varsin maltillisia huomioiden mm. nyt vallitse laskusuhdanne.

Taulukko 2 Vähittäiskaupan kulutus henkilöä kohden vuosina 2007, 2020 ja 2030

Toimiala	Kulutusluku, euroa/asukas		
	v. 2007	v. 2020	v. 2030
Pt-kauppa	2 328	2 649	2 927
Alko	183	208	230
Terveys- ja kauneuskauppa	509	702	855
Muotikauppa	510	703	857
Tilaa vaativa kauppa	1 285	1 771	2 159
Kulttuuri- ja vapaa-ajan kauppa	328	452	551
Tietotekninen kauppa	177	244	297
Muu erikoiskauppa	430	593	723
Vähittäiskauppa	5 751	7 323	8 600

Toimiala	Kulutusluku, euroa/asukas		
	v. 2007	v. 2020	v. 2030
Päivittäistavarat	2 511	2 858	3 157
Muotikauppa	510	703	857
Tilaa vaativa kauppa	1 285	1 771	2 159
Muu erikoiskauppa	1 444	1 991	2 426
Erikoiskauppa yhteensä	3 239	4 465	5 443
Vähittäiskauppa	5 751	7 323	8 600

Kulutusluvut on esitetty ylemmässä taulukossa tarkemmin toimialoittain. Alemmassa taulukossa toimialoja on yhdistelty, siten että päivittäistavarakauppa sisältää myös Alkon.

Toimiala muu erikoiskauppa puolestaan sisältää kaikki muut toimialat paitsi päivittäistavarakaupan, Alkon, Muotikaupan ja tilaa vaativan kaupan. Myös apteekit sisältyvät toimialaan muu erikoiskauppa. Taulukon mukaan kulutus erikoistavaroihin kasvaa oheisen arvion mukaan noin 2.200 eurolla henkeä kohden vuoteen 2030 mennessä. Päivittäistavarakaupassa kasvu olisi hieman yli 600 euroa asukasta kohden

Seuraavassa taulukossa on esitetty vähittäiskaupan ostovoima Savonlinnan markkina-alueella vuonna 2007 sekä vuosina 2020 ja 2030. Koko markkina-alueen ostovoima oli yhteensä hieman alle 320 miljoonaa euroa. Luku perustuu väestön määrään ja Etelä-Savon kulutuslukuun. Toimialakohtaisesti päivittäistavaroihin kohdistuva ostovoima oli noin 44 % koko Savonlinnan markkina-alueen ostovoimasta. Yhteensä päivittäistavaroiden ostovoima kasvaa markkina-alueella noin 23 miljoonaa euroa eli 16 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Erikoiskaupan kasvu tulee olemaan noin 100 miljoonaa eli 55 prosenttia.

Taulukko 3 Vähittäiskaupan ostovoima Savonlinnan markkina-alueella vuonna 2007-2020-2030

Toimiala	Ostovoima, milj. €		
	v. 2007	v. 2020	v. 2030
Päivittäistavarat	139	151	162
Muotikauppa	28	37	44
Tilaa vaativa kauppa	71	93	111
Muu erikoiskauppa	80	105	125
Erikoiskauppa yhteensä	180	235	280
Vähittäiskauppa	319	386	442

Seuraavassa taulukossa on esitetty ostovoiman virtaus Savonlinnassa sekä Savonlinnan seutukunnassa. Lähteenä taulukossa on käytetty vuodelta 2007 AC Nielsenin päivittäistavarakaupparekisteriä sekä Tilastokeskuksen Toimipaikkarekisteristä laskettua vähittäiskaupan liikevaihtoa.

Taulukossa on vertailtu ostovoimavirtausten suuruutta euroina sekä indeksin avulla. Indeksien arvo 100 kuvaisi tilannetta, jossa kunta olisi umpio: kaikki ostovoima jäisi omalle alueelle, eikä ulkopuolelta tulisi ostovoimaa sisään. Mikäli kunnan ostovoima on myyntiä suurempaa, tapahtuu kunnasta ostovoiman ulosvirtaamista. Jos taas myynti on ostovoimaa suurempaa, virtaa kuntaan ostovoimaa muualta. Laskelma ei osoita virtauksien suuntaa. Arvo 100 voi sisältää voimakastakin virtausta alueelle ja sieltä ulos, mutta indeksi säilyy 100:ssä, jos sisään- ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret.

Vähittäiskaupan myynti seutukunnassa on jonkin verran ostovoimaa suurempi. Savonlinnan seutukunta saa siis ostovoimaa muualta. Lisäksi tulee huomata, että varovainen kulutusluku lisää näennäistä ostovoiman virtausta: mikäli todellinen ostovoima on tässä laskettua suurempi, kääntyy ostovoiman virtauskin toisenlaiseksi. Verrattaessa kuntatasolla Savonlinnan kaupunkia muuhun seutukuntaan havaitaan, että Savonlinnaan virtaa ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta. Savonlinna on seutukuntansa selvä keskus.

Taulukko 4 Ostovoiman virtaus Savonlinnassa ja seudulla

Toimiala	Virtaus, milj. euroa			Virtausindeksi, %		
	Savonlinna	Muu seutu	Savonlinnan	Savonlinna	Muu seutu	Savonlinnan
			seutu			seutu
Päivittäistavarat	26	-1	25	139	97	121
Muotikauppa	10	-8	2	174	16	107
Tilaa vievä kauppa	14	-19	-4	141	27	93
Muu erikoiskauppa	15	-14	1	139	51	101
Erikoiskauppa yhteensä	39	-41	-2	145	36	99
Vähittäiskauppa yhteensä	65	-43	23	142	63	108

Ostovoimavirtausten suuruudet vaihtelevat toimialakohtaisesti. Erikoistavarakaupan sisäänvirtaus Savonlinnaan on hieman suurempi kuin päivittäistavarakaupan. Varsinkin muotikaupassa sisäänvirtaus Savonlinnaan on suuri ja samoin ulosvirtaus muun seudun kohdalla. Savonlinnan seutukunnan ostovoimavirtaus muotikaupassa on kuitenkin vain niukasti positiivinen, joten on todennäköistä että vaateostoksille suunnataan jonkin verran myös muuallekin kuin Savonlinnaan. Yleisesti muualla seutukunnasta pääosa erikoistavarakaupan ostovoimasta virtaa kunnan ulkopuolelle, Savonlinnan ollessa todennäköinen virtauksen kohde. Päivittäistavarakaupan asema on vahva Savonlinnan lisäksi myös muualla seutukunnassa, joten seudun pt-kaupan myynti ylittää selvästi oman ostovoiman. Matkailijoiden ja mökkiläisten vaikutus selittää päivittäistavarakaupan vahvan myynnin.

2.4. Vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve

Lisäpinta-alan tarve on laskettu ostovoiman kasvun ja tavoitteellisen toimialoittaisen neliömyyntitehon² perusteella. Poistuvaa ja uudistuvaa pinta-alaa ei ole erikseen huomioitu, vaan laskelma perustuu pelkkään ostovoiman kasvuun. Lisäpinta-alan tarve olisi Savonlinnan markkina-alueella lähes 60 000 kerrosneliometriä vuoteen 2030 mennessä. Suurin lisäpinta-alan tarve on erikoiskaupassa, jossa kulutuksen arvioidaan kasvavan eniten.

Taulukko 5 Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve Savonlinnan markkina-alueella

Toimiala	Lisäpinta-alan tarve, kem ²	
	2007-2020	2007-2030
Päivittäistavarat	2 254	4 598
Muotikauppa	4 548	8 197
Tilaa vaativa kauppa	13 023	23 469
Muu erikoiskauppa	12 878	23 208
Erikoiskauppa yhteensä	30 449	54 873
Vähittäiskauppa	32 703	59 472

Vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarvetta synnyttää ostovoiman kasvun lisäksi myös poistuva rakennuskanta ja kaupan uudistumistarve. Hyvin tyypillistä on, että myymälä laajentuu muuttaen kokonaan uusiin tiloihin, jolloin vanhan myymälän käyttötarkoitus tai toimiala voi muuttua. Vähittäiskaupassa lisääntyvä tarjonta yleensä myös kasvattaa kysyntää: asiakkaat kuluttavat entistä enemmän ja kaupallinen vaikutusalue laajenee. Vähittäiskaupan

² Päivittäistavara 6 500 euroa/my-m², erikoistavara 2 500 euroa/my-m² ja tilaa vaativa erikoistavara 2 200 euroa/my-m²

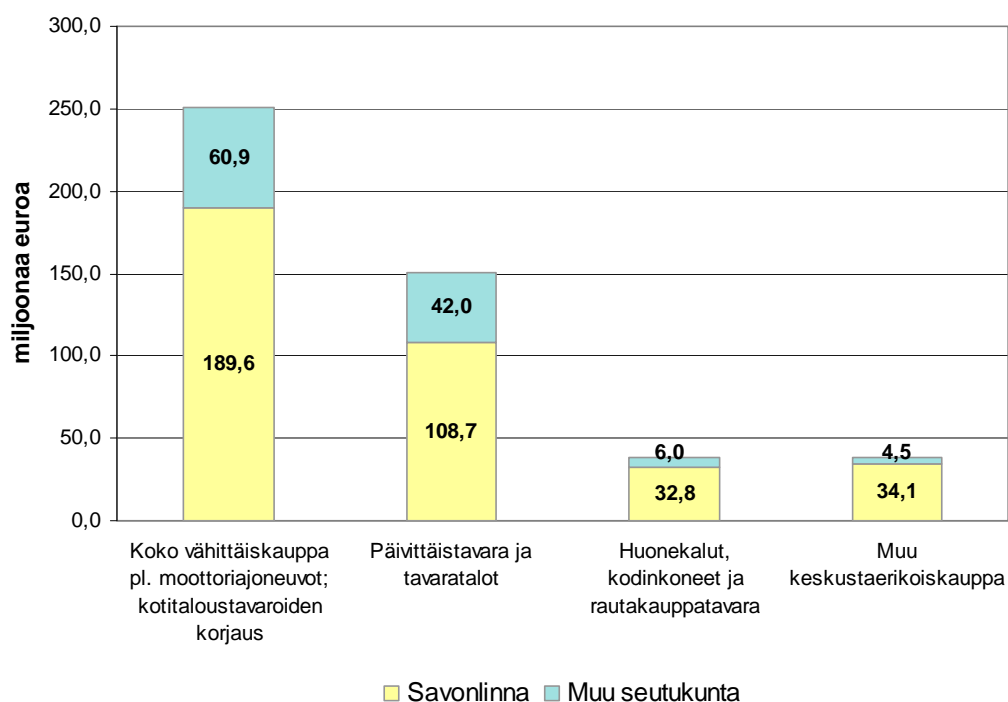
mitoituksessa kuntien on yleiskaavoissaan varattava myös ns. ylimääräistä kaavavarantoa. Kaikki kaavahankkeet eivät toteudu ja toisaalta kaupan kilpailun kannalta on suotavaa, että vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on tarjolla eri ketjuille ja toisaalta, että ketjut voivat vapaasti päättää mihin sijoittuvat.

3. Vähittäiskauppa tutkimusalueella

3.1. Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys

Liikevaihto kuvastaa melko hyvin kaupan tarjonnan laajuutta ja monipuolisuutta kunnassa. Seuraavassa kuvassa on havainnollistettu Savonlinnan seutukunnan kuntien kokoeroja esittämällä Savonlinnan kaupungin sekä yhteenlaskettu seutukunnan muiden kuntien vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2007. Liikevaihtoon sisältyy koko vähittäiskauppa pois lukien moottoriajoneuvojen ja varaosien korjaus ja kauppa sekä kotitaloustavaroiden korjaus. Lisäksi liikevaihdon suuruutta on tarkasteltu kolmella eri toimialalla: päivittäistavarakauppa ja tavaratalot, tilaa vievä kauppa sekä muu keskustaerikoiskauppa. Kuviosta on selvästi hahmotettavissa Savonlinnan vahva asema ja monipuolinen tarjonta suhteessa muuhun seutukuntaan. Savonlinnan kaupungin osuus koko seutukunnan vähittäiskaupan liikevaihdosta oli vuonna 2007 noin 75 prosenttia. Päivittäistavarakaupassa Savonlinnan osuus oli hieman yli 70 prosenttia, mutta tilaa vievässä kaupassa jo lähes 85 prosenttia ja muun keskustaerikoiskaupan osalta peräti lähes 90 prosenttia

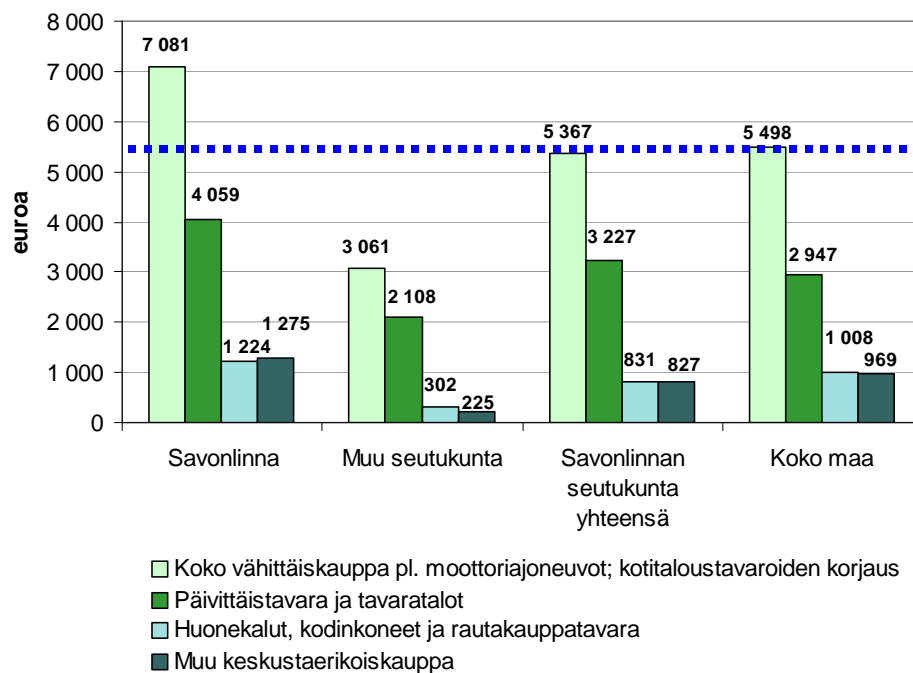
Vähittäiskaupan liikevaihto 2007



Kuva 17 Vähittäiskaupan liikevaihto Savonlinnan seutukunnassa vuonna 2007. (Tilastokeskus 2007)

Keskuksen merkitystä vähittäiskaupan alueena voidaan tarkastella suhteuttamalla vähittäiskaupan liikevaihto väestön määrään. Seuraavassa kuvassa on Savonlinnan kaupungin lisäksi esitetty koko seudun kaupan liikevaihto asukasta kohden sekä koko Suomen keskimääräinen arvo. Asukaskohtaiset liikevaihdot on esitetty koko vähittäiskaupan osalta sekä toimialakohtaisesti. Suomen keskimääräinen koko vähittäiskaupan asukaskohtainen liikevaihto on kuviossa vielä erikseen havainnollistettu sinisellä katkoviivalla. Tunnusluvun voidaan ajatella kuvaavan myös ostovoiman virtausta: mikäli alueella on liikevaihtoa asukasta kohden enemmän kuin Suomessa keskimäärin, virtaa alueelle ostovoimaa sen ulkopuolelta. Mikäli taas liikevaihto asukasta kohden jää alle Suomen keskiarvon, virtaa alueen ostovoimaa muualle.

Vähittäiskaupan liikevaihto (euroa/asukas) 2007

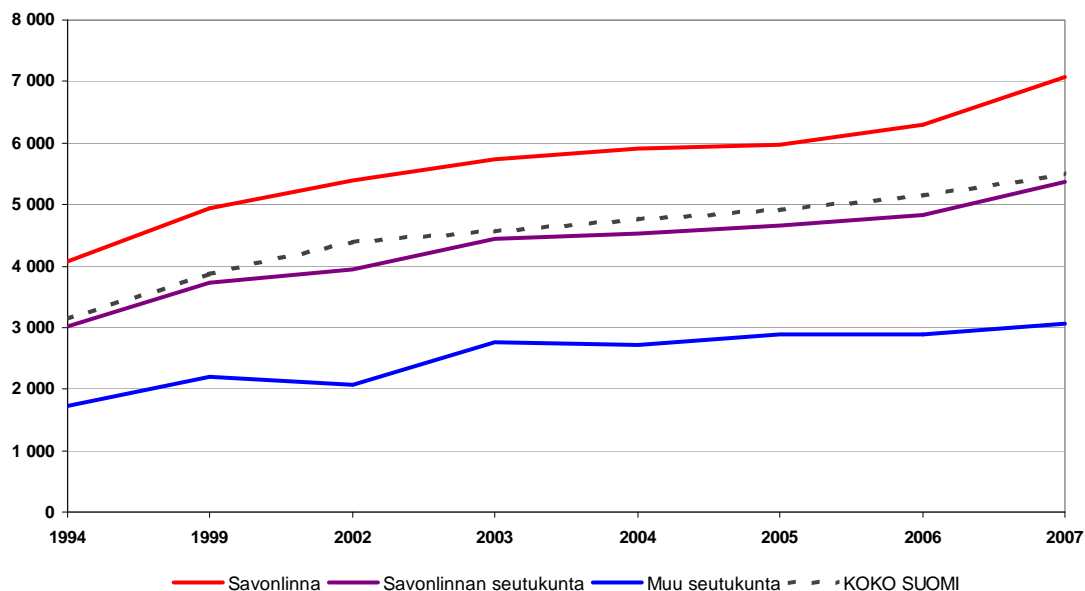


Kuva 18 Vähittäiskaupan liikevaihto euroa / asukas vuonna 2007 Savonlinnassa, Savonlinnan seutukunnassa sekä koko maassa

Koko seudulla koko vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja noudattelee varsin tarkasti Suomen keskiarvoa. Kuntakohtaisesti tarkasteltuna huomataan, että Savonlinna asettuu selvästi Suomen keskiarvon yläpuolelle ja muut seutukunnan kunnat yhteenlaskettuna sen alapuolelle. Vähittäiskauppa siis keskittyy Savonlinnaan. Päivittäistavaroiden ja tavaratalojen asema seudulla on vahva, kun taas erikoistavarakauppojen asukaskohtainen liikevaihto jää valtakunnan keskiarvon alapuolelle.

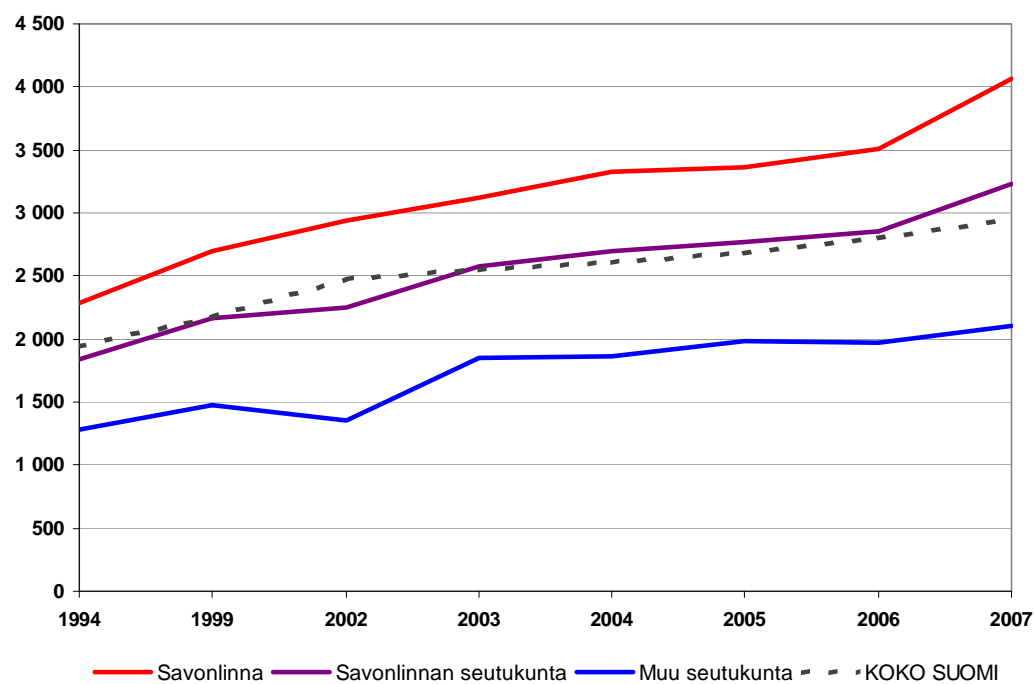
Seuraavassa kuvassa on esitetty koko vähittäiskaupan asukaskohtaisen liikevaihdon kehitys vuosina 1994, 1999 ja 2002–2007 Savonlinnassa, seutukunnassa sekä koko maassa. Tunnuslukua voi käyttää karkeana ostovoiman virtauksen mittarina. Mikäli alueen asukaskohtainen liikevaihto on yli maan keskitason, kuntaan virtaa ostovoimaa sen ulkopuolelta. Vastaavasti mikäli alue jää maan keskitason alapuolelle, se menettää ostovoimaansa oman alueensa ulkopuolelle. Kuvassa koko maan keskiarvo on esitetty

katkoviivalla. Savonlinnan seutukunnan kehitys seuraa koko tarkasteluajanjakson melko tarkasti koko maan kehitystä. Savonlinnan kaupungissa sen sijaan on koko ajan ollut selvästi Suomen keskiarvoa enemmän kauppaa ja vastaavasti muissa seutukunnan kunnissa on ollut keskiarvoa vähemmän. Pääosa seutukunnan muiden kuntien kuin Savonlinnan ostovoimasta suuntautuu oman kunnan ulkopuolelle.



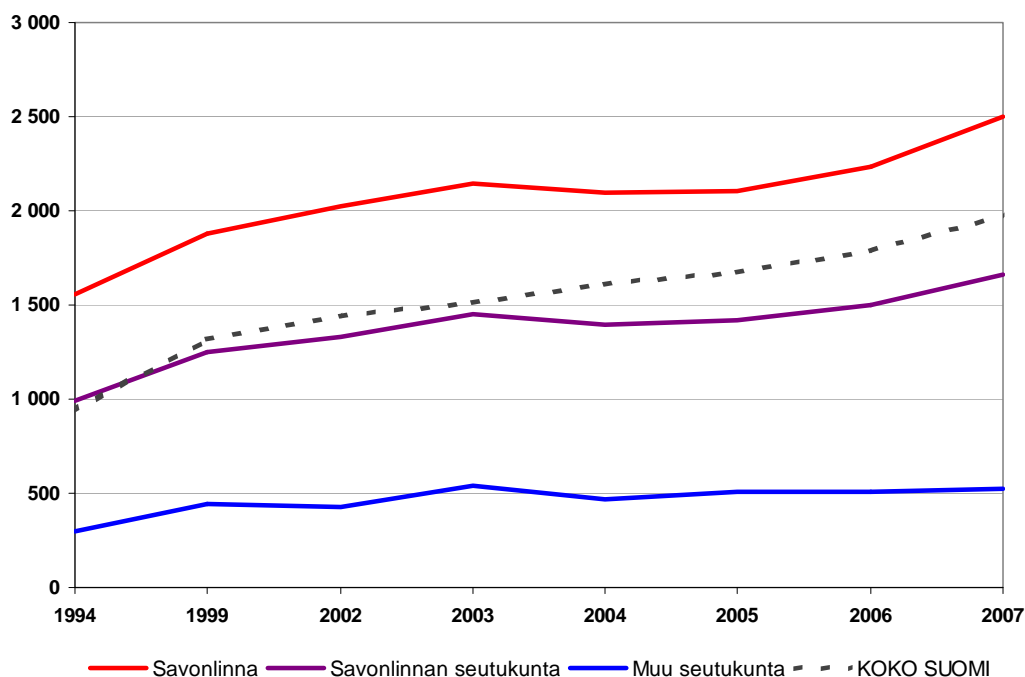
Kuva 19 Vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden vuodesta 1994 vuoteen 2007

Seuraavissa kuvioissa on tarkasteltu vähittäiskaupan liikevaihdon kehitystä eri kunnissa toimialoittain. Alla olevassa kuvassa on esitetty Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot -ryhmän liikevaihdon kehitys. Tähän ryhmään kuuluvat päivittäistavaramyymälät, elintarvikkeiden erikoismyymälät, hypermarketit ja tavaratalomyymälät, kuten Tokmanni. Seutukunta kokonaisuutena noudattaa hyvin tarkasti koko Suomen kehitystä.



Kuva 20 Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen liikevaihdon kehitys vuodesta 1994 vuoteen 2007

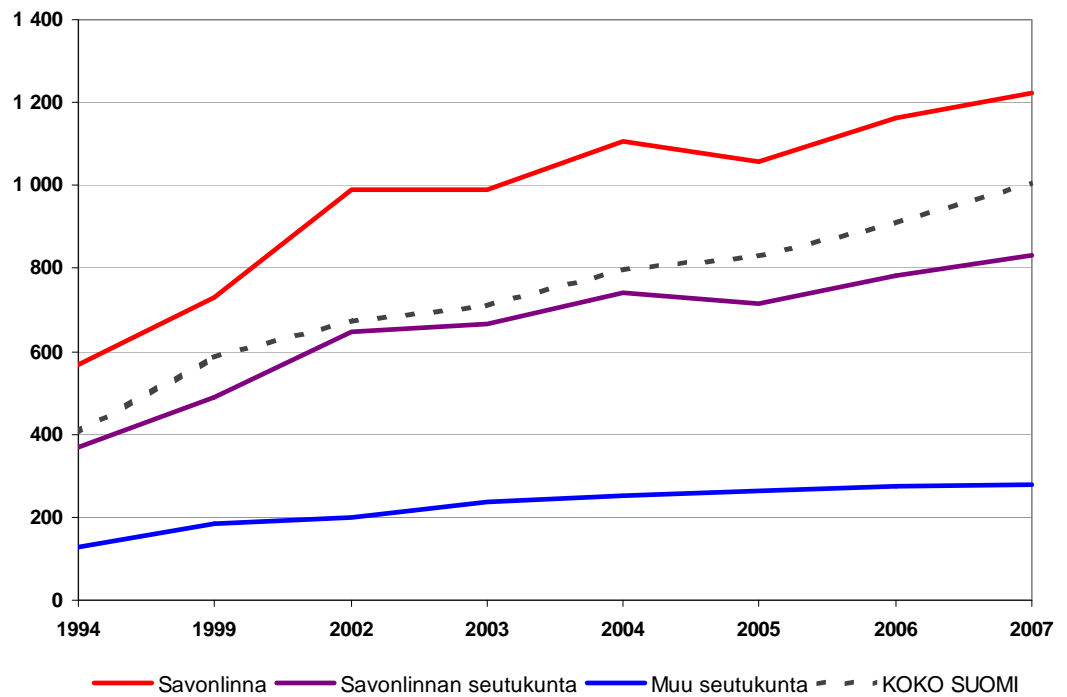
Alla olevassa kuviossa on kuvattu koko erikoistavarakaupan liikevaihtoa asukasmäärään suhteutettuna. Koko seudun yhteenlaskettu kuvaaja noudatti tässäkin Suomen keskiarvoa varsin tarkasti vuoteen 2003 asti, mutta on sen jälkeen hieman koko maata jälkeen. Savonlinna on selvästi erikoistavarakaupan keskus, liikevaihtoa asukasta kohden on noin 500 euroa enemmän kuin Suomessa keskimäärin. Ostovoima muualta Savonlinnan seutukunnista virtaa ulos, sillä alueen erikoistavarakaupan kehitys on 2000-luvulla tasaantunut noin 500 euron asukaskohtaiselle tasolle..



Kuva 21 Koko erikoistavarakaupan liikevaihdon kehitys vuodesta 1994 vuoteen 2007

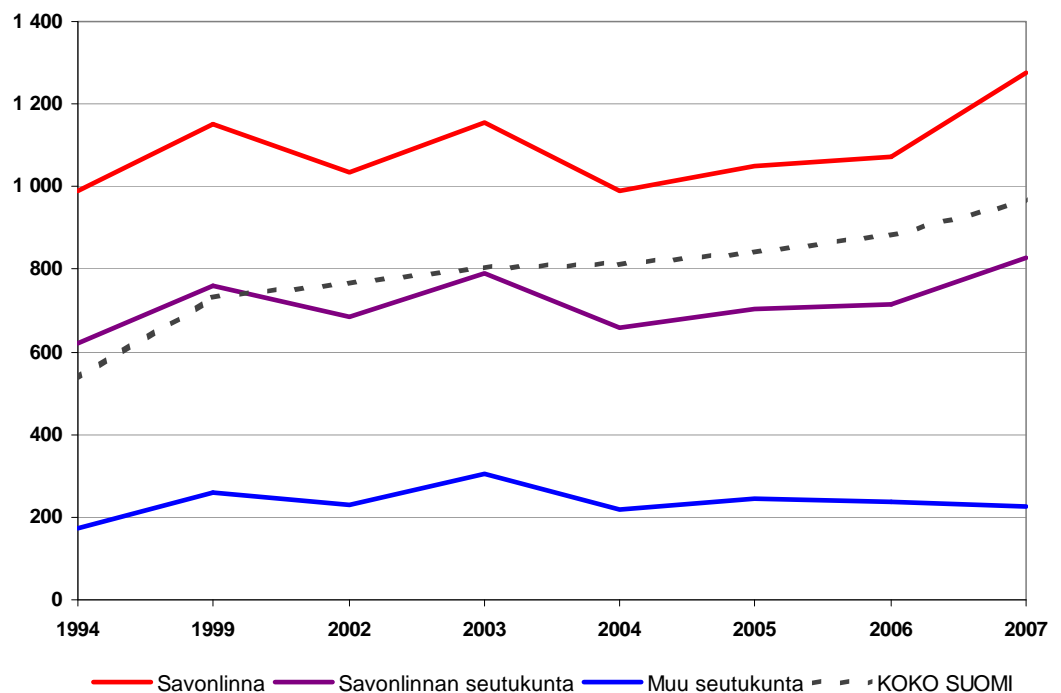
Seuraavissa kuvioissa on eritelty tarkemmin erikoistavarakaupan liikevaihtoa. Erikoistavarakauppa on jaettu tilaa vievään kauppaan ja keskustaerikoiskauppaan. Tilaa vievään kauppaan on luettu huonekalu-, rauta- ja kodinkonekauppa. Luvut koskevat vain näiden alojen erikoisliikkeitä, tavarataloissa tapahtuvaa kauppaa ei ole voitu huomioida

Alla olevasta kuviosta näkyy, että myös tilaa vievä kauppa on painottunut Savonlinnaan. Seutu kokonaisuutena asettuu jälleen varsin tarkasti Suomen keskitasolle vuoteen 2004, milloin se hieman notkahtaa alaspäin ja jää jälkeen koko maan kehityksestä.



Kuva 22 Tilaa vevän kaupan liikevaihdon kehitys vuodesta 1994 vuoteen 2007

Keskustaerikoiskaupassa suurin ryhmä on muotikauppa. Muita ryhmään kuuluvia toimialoja ovat esim. kirja- ja urheiluvälinekauppa sekä kukkakauppa. Savonlinna on selvästi alueen keskus keskustaerikoiskaupassa. Tällä toimialalla koko seudun keskiarvo on vuoden 2004 jälkeen jäänyt hieman Suomen keskiarvon alapuolelle. Kuitenkin vuonna 2007 seutukunnan kehitys on kääntynyt hienoiseen nousuun kohti koko maan keskiarvoa.

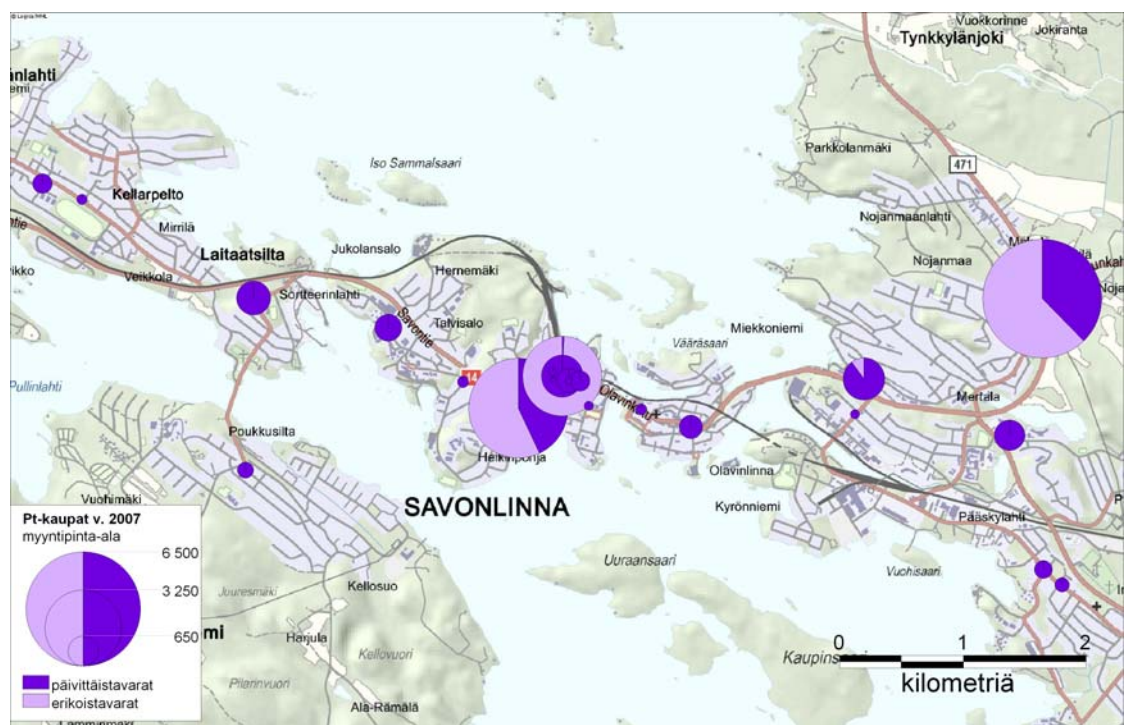


Kuva 23 Keskustaerikoiskaupan liikevaihdon kehitys vuodesta 1994 vuoteen 2007

3.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko

Päivittäistavarakaupan verkosto on palvelujen savutettavuuden kannalta erityisasemassa, sillä päivittäistavara-kaupoissa asioidaan usein. Päivittäistavara-kaupassa asiointi on välttämättömyys ja heikko päivittäistavaroitten saavutettavuus heikentää elämänlaatua oleellisesti.

Savonlinnan suurimmat päivittäistavaraa myymät yksiköt ovat sijoittuneet kaupungin keskusta- ja Itäkeskukseen. Alla olevassa kartassa on esitetty AC Nielsenin Myymälärekisterin mukaiset päivittäistavara-kaupan toimipaikat Savonlinnassa vuonna 2007. Ympyrän koko kuvaa myymälän myyntipinta-alaa ja värit sen jakautumista päivittäis- ja erikoistavaraan. Pienimmissä myymälöissä ei erikoistavaraa ole myynnissä ollenkaan, sen sijaan suuremmissa hypermarketeissa ja esimerkiksi halpatavara-taloissa saattaa olla hyvinkin laajat erikoistavara-avaliikoimat. Kartassa näkyvistä myymälöistä esimerkiksi Prisman ja Citymarketin pinta-aloista yli puolet on erikoistavaraa.

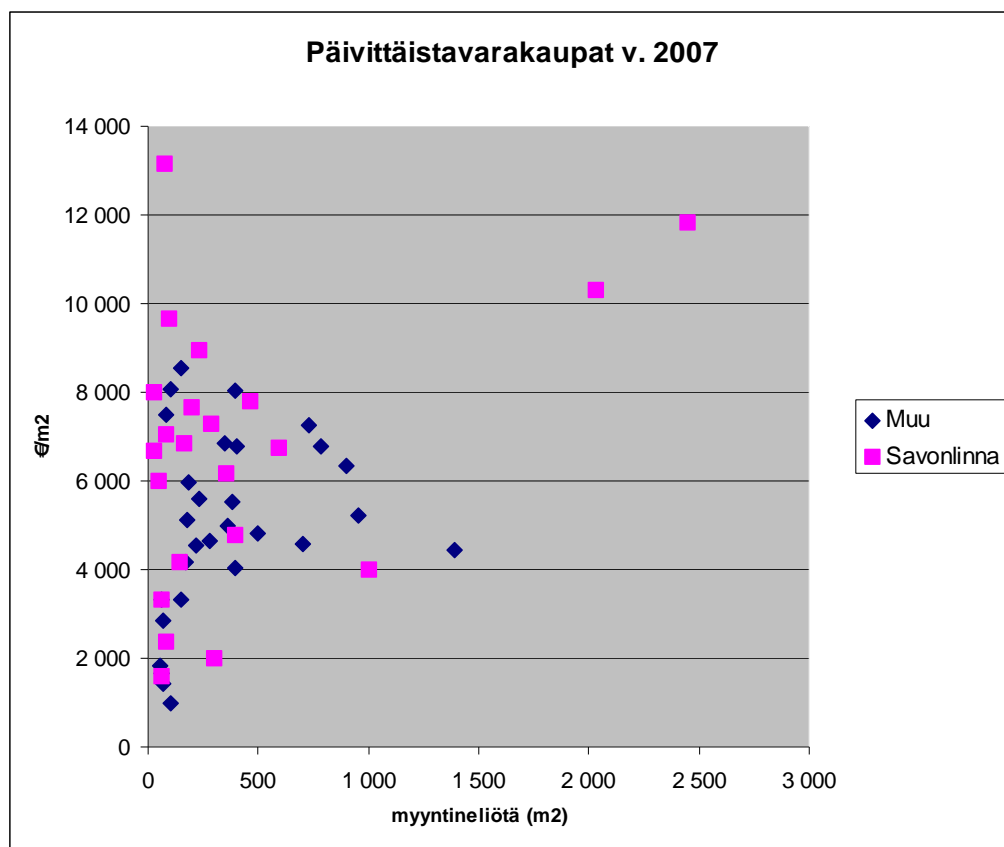


Kuva 24 Päivittäistavara-kaupan myymäläverkosto Savonlinnassa 2007 (AC Nielsen)

Savonlinnan päivittäistavara-kaupan suuryksiköt eli hypermarketit ovat sijoittuneet Itäkeskukseen (Prisma) ja keskustan tuntumaan (Citymarket). Suurimmat supermarketit sijaitsevat keskustassa (S-market) ja kaupungin itäpuolella (Lidl). Muut päivittäistavara-kaupat lähinnä pieniä lähimyyntilöitä

Päivittäistavara-kaupan verkoston muutospainetta voidaan arvioida tarkastelemalla nykyisen myymäläverkoston neliömyyntitehoja. Alle 3 000 euroa/my-m²:n myyntiteholla toimiva myymälä ei yleensä toimi taloudellisesti kannattavasti. Alla olevassa kuviossa on esitetty AC Nielsenin rekisterin mukaiset myyntipinta-alat ja neliömyyntitehot vuonna 2007. Kuvioista näkyy hyvin, että alhaisella myyntiteholla toimivia myymälöitä on vain muutamia

yksittäisiä tapauksia eikä verkossa siten ole välittömiä harvenemispaineita. Pienten myymälöiden myyntitehot ovat siis pääosin hyvällä tasolla eli toiminta on terveellä pohjalla. Suurimpien yksiköiden eli hypermarkettien myyntitehot ovat huippuluokkaa, joten niillä todennäköisesti on paineita laajentaa myyntipinta-alansa.



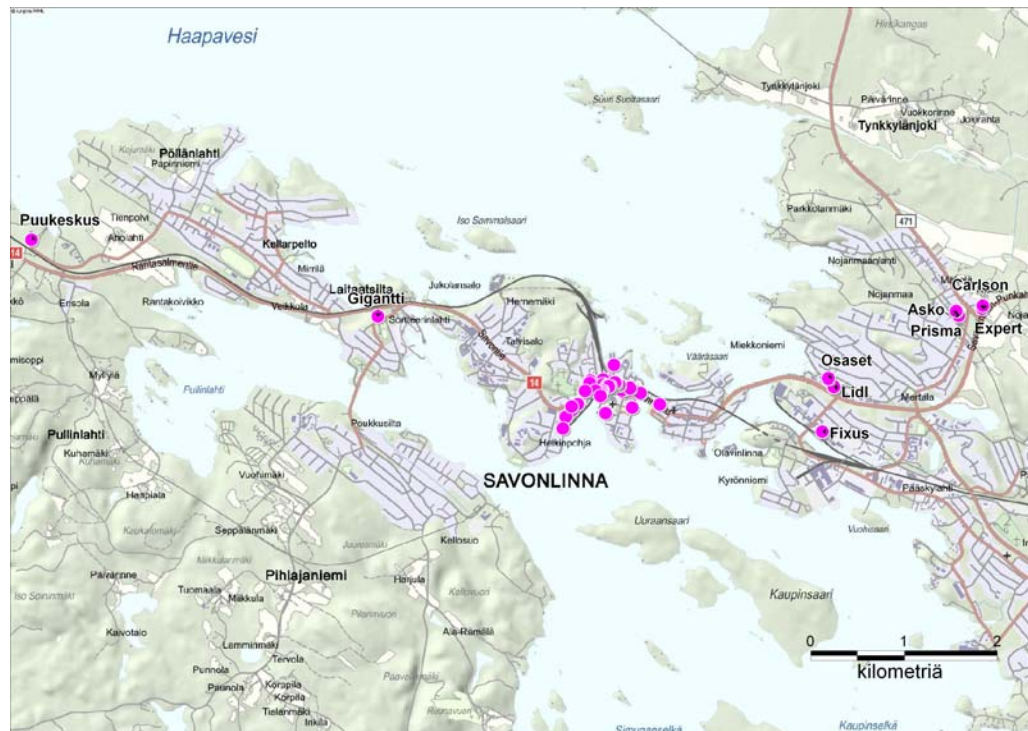
Kuva 25 Savonlinnan ja muun tutkimusalueen kuntien päivittäistavaramyymälöiden myyntipinta-alat ja neliömyyntiteho vuonna 2007 (Lähde: AC Nielsen)

3.3. Nykyinen erikoistavarakaupan palveluverkko

Savonlinnassa on melko monipuolinen ja laaja erikoiskaupan tarjonta. Savonlinnassa on edustettuna noin 50 vähittäiskaupan ketjuihin lukeutuvaa myymälää. Kaupunkiin sijoittuneista myymälöistä noin 80 prosenttia on sijoittunut kaupungin ydinkeskusta-alueelle ja loput noin 20 prosenttia keskustan ulkopuolelle. Keskustan ulkopuolella sijaitsevat ketjuihin kuuluvat myymälät ovat valtaosin sijoittuneet keskustan itäpuolelle.

Osa Savonlinnan erikoistavarakaupasta tapahtuu päivittäistavaran suuryksiköiden erikoistavaosastojen kautta. Hypermarketit sekä nk. halpatavaratalot ovat merkittävässä roolissa erikoistavarakaupan tarjonnan osalta. Hypermarketeista Citymarket on sijoittunut kaupungin ydinkeskustaan ja Prisma Itäkeskukseen Nojanmaalle. Halpatavarataloista Tokmanni on sijoittunut Citymarketin tavoin ydinkeskustaan, kun taas Saiturin Mekka on sijoittunut keskustan länsipuolelle.

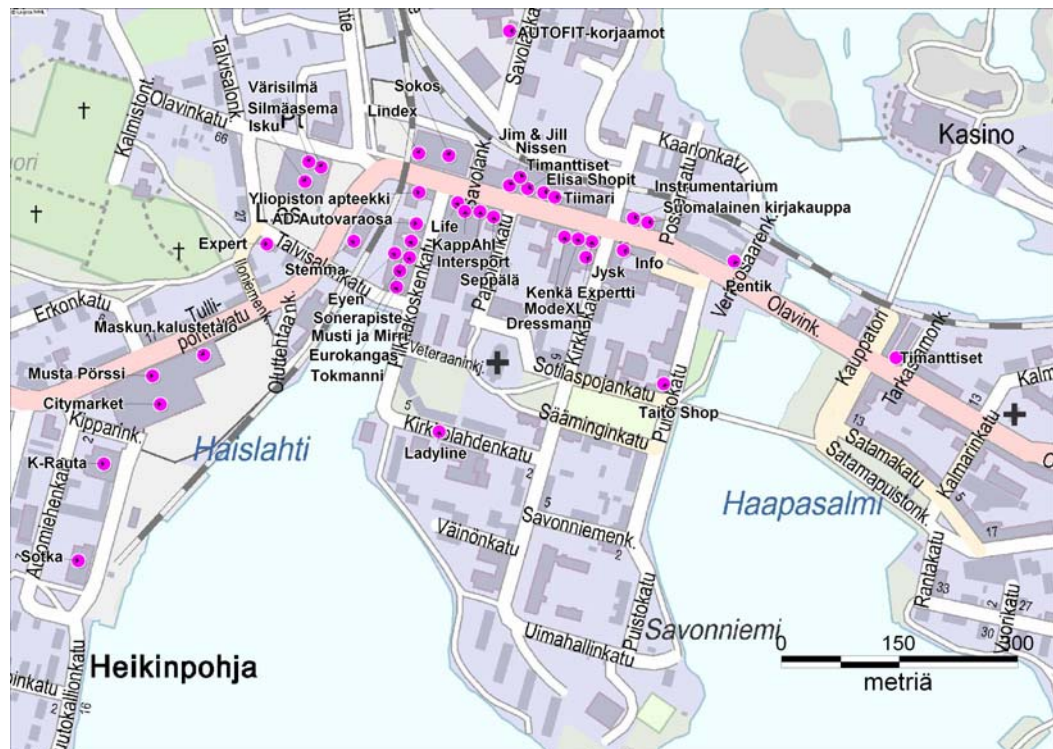
Seuraavassa kuvassa on nimetty Savonlinnassa ydinkeskustan ulkopuolella sijaitsevat ketjuihin kuuluvat myymälät.



Kuva 26 Itä- ja Länsikeskuksessa sijaitsevat ketjuihin kuuluvat erikoiskaupan myymälät vuonna 2008

Savonlinnassa ei ole nykytilanteessa varsinaisia tilaa vievän kaupan keskittymiä. Tilaa vievän kaupan toimialojen ketjuista osa on esimerkiksi sijoittuneena ydinkeskusta-alueelle tai aivan sen välittömään läheisyyteen. Ydinkeskustassa sijaitsevat esimerkiksi huonekaluliikkeet Jysk ja Stemma. Samoin K-ryhmän erikoiskaupan ketjut K-rauta ja Sotka ovat sijoittuneina saman kaupparyhmän päivittäistavarakauppa Citymarketin läheisyyteen. Keskusta-alueen ulkopuolelle on nykytilanteessa sijoittunut vain muutamia yksittäisiä tilaa vievän kaupan yksiköitä. Niistä kodinkoneliike Gigantti on sijoittunut keskustan länsipuolelle. Kilpailevan ketjun Tekniset Carlson (vuonna 2008 vielä Expert) sekä huonekaluliike Asko puolestaan ovat sijoittuneet Prisman tavoin Nojanmaahan, keskustan itäpuolelle. Asko on tosin siirtymässä Citymarketin kiinteistöön.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Savonlinnan keskustaan sijoittuneet erikoistavarakaupan ketjuihin kuuluvien myymälöiden sijainnit. Keskustahakuinen erikoistavarakauppa on lähes kokonaan hakeutunut aivan ydinkeskustaan. Suurin osa ketjumyymälöistä on sijoittunut tiiviisti kaupungin pääkadun Olavinkadun länsipäähän. Siellä sijaitsee myös Sokos-tavaratalo, jossa etenkin pukeutumisen ja kosmetiikan toimialat ovat vahvoja. Savonlinnasta löytyy myös muutamia erikoistavarakaupan kauppakeskustyyppisiä kokonaisuuksia kuten Kristalli, Kastelli, Kauppalinna sekä Linja-autoasema. Lisäksi Olavinkadun varrella sekä siihen risteävillä kaduilla on paljon katuvarsien ns. kivijalkaliiketiloja. Nykytilanteessa Olavinkadun vilkas liikenne osana päätieverkkoa ja suuren leveyden aiheuttava nelikaistaisuus heikentävät sen houkuttelevuutta asiakkaiden näkökulmasta.



Kuva 27 Ydinkeskustassa sijaitsevat ketjuihin kuuluvat erikoiskaupan myymälät vuonna 2008

3.4. Vähittäiskaupan hankkeita

Seuraavassa on listattu Savonlinnassa vireillä olevia kaupan hankkeita:

Savolan kauppakeskus

Kaupan toimijat ja maanomistajat ovat yhdessä kaupungin kanssa kehittämässä kauppakeskusta nykyisen ydinkeskustan tuntumaan Savolaan. Savolan kauppakeskus tulisi toteutuessaan olemaan merkittävä vaikutus kaupungin kaupalliseen tarjontaan. Hankkeella on myös suuri rakenteellinen ja kaupunkikuvallinen vaikutus. Savolan kauppakeskuksen rinnalla myös Olavinkadun kehittäminen on merkittävä ydinkeskustaa elävöittävä projekti.

Länsikeskus 15.000 m²

Kaupungin länsipuolelle on vastikään toteutettu ABC-liikenneasema sekä sen välittömään tuntumaan liikerakennus. Siinä päätoimijoina ovat Gigantti ja Saiturin Mekka. Kohteesta hieman länteen kaavallaan mittavaa tilaa vievän kaupan keskittymää. Paikka on ns. Käckinpelto.

Mertalan liittymä

Kaupunki ja Tiehallinto uudistavat Mertalan liittymää. Se osaltaan jäsentää risteysalueen nykyistä vetovoimaisemmaksi kaupan alueeksi. Keskolla on alueelle K-supermarket-hanke. Niin ikään Osuuskauppa Suur-Savolla on tarkoitus saneerata ja laajentaa nykyinen Valintatalon liikekiinteistö uudeksi S-marketiksi.

Nojanmaa

Savonlinnan-Punkaharjuntien itäpuoli tarjoaa erityisesti tilaa vievälle kaupalle riittävät resurssit. Alueelle on suunnitteilla ns. retail park -mallilla lähinnä asumiseen, sisustamiseen ja vapaa-aikaan tukeutuvia toimintoja.

Mertalan ja Enonkoskientien liittymän välille valtatie 14 itäpuolelle suunnitellaan kaupan keskusta, johon tulisi sijoittumaan nykyinen keskustassa toimiva K-rauta. On mahdollista, että konseptiin sisältyisi myös halpatavaratalo. Ketju olisi todennäköisesti niin ikään keskustassa toimiva Tokmanni ja mahdollisesti muita lähinnä tilaa vevän kaupan ketjuja.

Masku + Suomi-Soffa

Pääskylahden eteläosaan toteutetaan Huonekaluliikkeiden keskittymää. Maskulle ja Suomi Soffalle saneerataan vanha teollisuuskiinteistö liiketilaksi.

Lähikaupat

Väestön kasvu mahdollistaa lähipalvelujen kehittämisen. Markkinoilla aktiivisesti toimivat ketjut mm. Siwa, K-market ja Sale ovat valmiudessa toteuttaa uusia yksiköitä paikallisen markkinatilanteen vahvistuessa. Vaikutusalueen muissa kunnissa on meneillään useita lähimyymälähankkeita, sekä laajennuksia että uusinvestointeja.

Laitaatsillan alue

Kaupunki suunnittelee alueelle voimakasta seudullista veneilytoimintojen aluetta. Nykyisten toimijoiden lisäksi alueelle tulisi sijoittumaan mm. Kirkkolahdella toimivia veneliikkeitä. Kysymyksessä on vahva alueellinen klusteri.

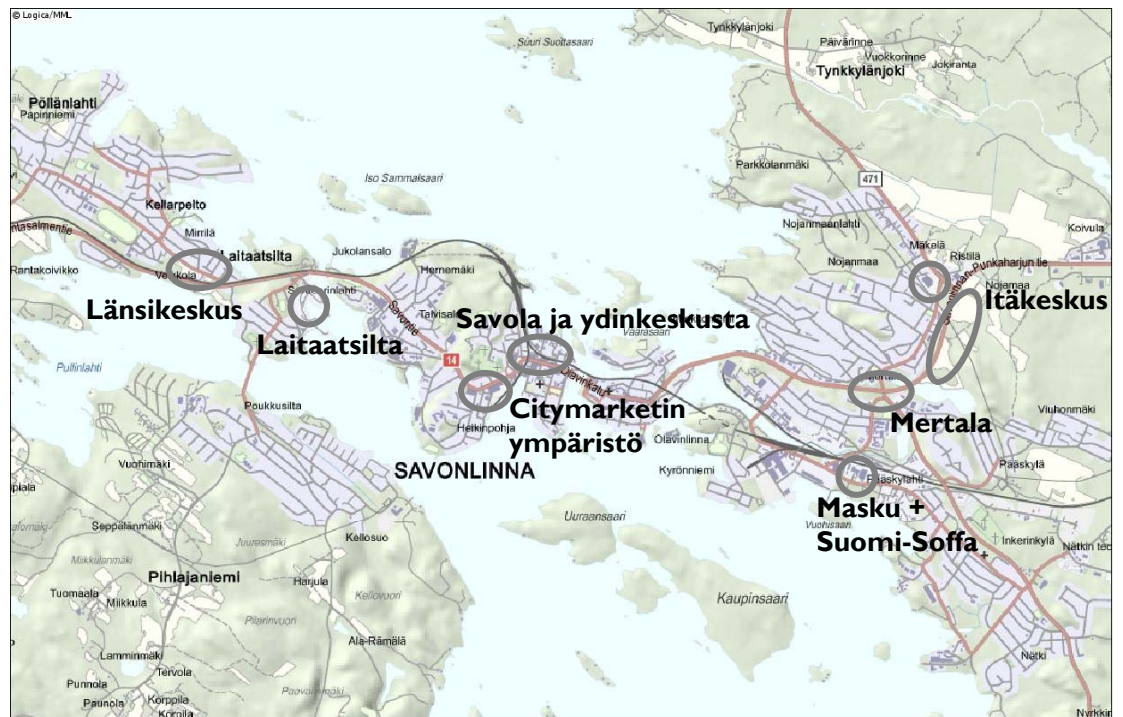
Prisman laajennus

Nojanmaan Prisma suunnittelee merkittävää laajennusta. Tarvittava kaavamuutos edellyttää mm. katujärjestelmän uudistamista. Uudessa tilaohjelmassa korostuu erikoistavarakaupan kasvu. Päivittäistavarakaupan lisäys on suhteellisen vähäistä. Konseptiin ei kuulu merkittävästi erikoisliikkeitä.

Nykyisen Citymarketin tuleva käyttö?

Citymarketin kehitystyössä vaihtoehtona on esitetty uutta sijaintia Savolan kauppakeskuksen ankkuriksi. Nykyinen Citymarket-kiinteistö tulisi tässä yhteydessä uuteen arvioon: mitä tilalle? Yksi vaihtoehto olisi sijoittaa ko. tiloihin keskustatyypistä erikoiskauppa tai mahdollisesti tilaa vevää kauppaa. Ratkaisu joka tapauksessa osaltaan vahvistaisi keskustan vetovoimaa. Kiinteistöön on siirtymässä jo Asko.

Hankkeiden sijainnit on esitetty seuraavassa kartassa:



Kuva 28 Kaupan hankepotentiaalit Savonlinnassa

4. Vähittäiskaupan näkymät Savonlinnassa

4.1. Kaupan kehitys Suomessa

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 2000-luvulla Suomessa useita vuosia peräkkäin ennätystahtiin. Kuluttajien ostovoima on kasvanut, ja maahan on tullut runsaasti uusia ketjuja. Uudet ulkomaiset ketjut ovat lisänneet varsinkin erikoistavarakaupan tarjontaa ja tuoneet uusia toimintatapoja.

Kaupan yleisenä kehityspiirteenä ehkä huomattavin on ollut yksikkökokojen kasvaminen. Erityisesti tilaa vievän kaupan (mm. rauta- ja huonekalukauppa) yksikkökoko ja myymälämäärä on kasvanut. Myös päivittäistavarakaupassa, erityisesti hypermarket-ryhmässä, myymälöiden koko on kasvanut vuosi vuodelta erikoistavaravalikoiman kasvaessa. Samalla yhä suurempi osa päivittäistavarakaupan myynnistä tapahtuu hypermarketeissa.

Myymäläkoko on kasvanut useilla toimialoilla. Niin kutsutut reitail-park-toteutukset ovat mahdollistaneet entistä suuremmat toimitilat, ja kauppa on kehittänyt entistä suurempia konsepteja myös sellaisille toimialoille, jotka eivät kuulu perinteisen tilaa vievän kaupan ryhmään (mm. urheiluvälineet, halpatavaratalot). Kun kaupan keskittymä on syntynyt hakeutuu siihen yhä lisää myymälöitä. Asiakkaiden houkuttelemiseksi kaupallisista keskittymistä pyritään tekemään mahdollisimman monipuolisia, mikä yleensä tarkoittaa myös päivittäistavarakaupan syntymistä alueelle jollain aikavälillä.

Suomalaisista ketjuista erityisen kiivaasti ovat laajentuneet nk. halpatavaratalot. Kyseisen toimialan ketjut ovat viime vuosina laajentaneet verkostoaan, ja samalla kasvattaneet myös tuotevalikoimiaan muuttuen yhä enemmän yleistavaratalojen suuntaan. Valikoimien kasvaessa myös niiden myymäläkonseptit ovat kasvattaneet aiempaa suurempaa myymäläpinta-alaa vaativiksi.

Päivittäistavarakaupan kohdalla kehitys yhä suurempiin yksiköihin ei ole ollut täysin suoraviivainen, sillä myös pienet lähimyymälät ovat menestyneet hyvin. Osittain pienten myymälöiden suosio selittyy niitä suosivalla aukioloaika-säädännöllä, mutta myös asiakkaiden ostotottumukset näyttävät tukevan pieniä lähikauppoja. Myynnin arvosta valtaosa syntyy kuitenkin suurimmissa yksiköissä. Pienillä myymälöillä on lähinnä täydennysostopaikan rooli. Päivittäistavaramyymälöiden määrä on vähentynyt

voimakkaasti viime vuosikymmeninä, mutta vähenemisvauhti on viime vuosina selvästi hidastunut. Jäljelle jääneet kaupat ovat tyypillisesti tehokkaammin ketjuohjattuja ja paremmilla liikepaikoilla toimivia. Päivittäistavarakaupan verkosto harvenee edelleen alueilla, joilla väestö vähenee voimakkaasti, mutta suurin myymälämäärän vähentyminen on jo tapahtunut. Asiakkaat kaipaavat kaupoilta yhä syvempiä valikoimia. Osittain tämä vaatii suurempia yksikkökokoja, mutta kaupan tehokas logistiikka ja tavararyhmien hallinta ovat mahdollistaneet entistä monipuolisemmat valikoimat myös pienemmissä myymälöissä.

Erikoistavarakaupassa kauppakeskukset ovat retail parkien ohella muodostuneet erikoiskaupan ketjuille houkutteleviksi sijaintipaikoiksi. Suurissa kaupungeissa kaupunkikeskustat ovat edelleen merkittäviä kauppapaikkoja, mutta niiden roolissa korostuvat myös viihde, kulttuuri ja vapaa-ajan vietto. Samoja ominaisuuksia tuodaan myös suurimpien kaupunkien kauppakeskuksiin. Pienten kaupunkien keskustojen erikoiskauppa on useissa tapauksissa hiipunut. Ketjujen ulkopuolella toimivien yrittäjien myymälät eivät ole yhtä vetovoimaisia kuin kauppakeskuksissa ja -keskitymissä toimivat suuret valtakunnalliset ja kansainväliset ketjut. Varsinkin suhteellisen lähellä suurempia kaupunkeja sijaitsevista pikkukaupungeista lähdetään usein ostoksille kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin.

4.2. Savonlinnan kaupan palveluverkko

4.2.1. Yleiset kehityspiirteet

Savonlinna sijaitsee Saimaan rannalla. Vesistöjen vuoksi se on kaupunkirakenteeltaan korostetun nauhamainen. Kaupungin keskustan läpi kulkee nykytilanteessa valtatie 14, jonka kautta kaikki liikenne kulkee. Myös kaupungin sisäinen asiointiliikenne idästä ja lännestä keskustaan kulkee valtatieä pitkin. Savonlinnan keskustaa jaman rakenne on jaoteltavissa kolmeen alueeseen: keskellä sijaitsevaa ydinkeskustaan ja sen molemmin puolin vesistöjen eri rannoilla sijaitseviin Itä- ja Länsikeskukseen. Kaupunkirakenne on kuitenkin hyvin yhtenäinen. Kaupunkirakenteellisesti ydinkeskusta-alue on tiivis ja siellä on runsaasti kaupan palveluja sekä asutusta. Pientalovaltaisempi asutus on sijoittunut enemmän Itä- ja Länsikeskuksen kaupunginosiin sekä haja-asutusalueelle.

Väestönkasvu alueella on negatiivinen. Väestö myös ikääntyy alueella, niin kuin koko Suomessa, suurten ikäluokkien tullessa eläkeikään. Väestön ikääntymisen ajatellaan yleensä tarkoittavan lähipalvelujen kysynnän kasvua. Hyvinvoivat nuoret eläkeläiset liikkuvat kuitenkin todennäköisesti yhtä paljon kuin ennenkin, päinvastoin liikkuminen voi lisääntyä, kun vihdoin on ”aikaa ajella”. Lähipalvelutarve syntyy vasta fyysisen kunnan heikentyessä – tällöin tarvitaan usein apua jo lähikaupassakin käymiseen. Lähipalvelujen merkitys korostuu lähinnä päivittäistavaroiden hankkimisessa. Erikoistavarakaupan palvelujen ei voida olettaa olevan kaikkien lähietäisyydellä. Päivittäistavarakaupassa lähipalvelut Savonlinnassa ovat suhteellisen tehokkaita. Yksi syy tähän on tehokkuus, joka on kehittynyt uusissa lähikaupaketteissa. Kyky mennä yhä pienemmille markkina-alueille.

Lähipalveluiden saavutettavuus voi muodostua ongelmaksi lähinnä maaseutumaisissa ympäristöissä, joissa vähenevä väestö ei riitä säilyttämään kauppaa.

Ostovoima alueella kasvaa väestön vähenemisestä huolimatta yleisen tulokehityksen myötä. Vähittäiskaupalle viimeiset kymmenen vuotta ovat olleet erittäin kovan kasvun aikaa, osittain 1990-luvun alun laman aikana syntyneen patoutuneen kysynnän vuoksi. Kasvu nykyisen taantumun jälkeen tulee olemaan todennäköisesti varsin maltillista.

Matkailu ja kesämökkiläiset muodostavat merkittävän lisän markkina-alueen perusostovoimaan. Se kohdistuu erityisesti päivittäistavaraan, ravintola- ja kulttuuritarjontaan, rakentamiseen ja sisustamiseen, lahjatavaraan sekä vaatekukseen. Liikennepalveluasemille matkailu on luonnollisesti oleellinen asiakasryhmä.

Savonlinna on vasta Suomen 25. suurin markkina-alue. Kun lisäksi väestökehitys on negatiivinen, ei Savonlinnaa voi pitää erityisen kiinnostavana uusien ketjuyritysten kannalta. Uusien vetovoimaisten kaupallisten keskittymien (Savola, Nojanmaa) muodostaminen ja niiden myötä uusien prime-liikepaikkojen syntyminen Savonlinnaan voi edesauttaa uusien (ketju)myymälöiden saamista Savonlinnaan. Savonlinnan naapurimarkkina-alueiden keskukset Mikkeli, Joensuu, Kuopio ja Lappeenranta vahvistavat myös kaupallista asemaansa. Pitkät etäisyydet kuitenkin suojelevat Savonlinnan asemaa ja jättävät Savonlinnalla tulevaisuudessakin oman luontaisen markkina-alueen. Pieksämäen mahdollinen Ideapark ei merkittävästi uhkaa Savonlinnan kaupallista asemaa – ennemminkin se on vaihtoehto asioinnille Kuopioon tai Mikkeliin

4.2.2. *Ohikulkutien merkitys kaupan kannalta*

Suunniteltava ohitustie on avain kaupungin kaupallisen keskuksen kehittämiseen. Ohikulkutien seurauksena Olavinkatu vapautetaan läpikulkuliikenteestä asiointi- ja työpaikkaliikenteeseen. Olavinkatu voidaan siten toiminnallisesti uudistaa kaupalliseksi keskuskaduksi, jossa jalankulku, muu kevyt liikenne, autoliikenne ja pysäköinti saadaan keskinäiseen tasapainoon. Tämä uudistustyö vuorostaan luo pohjan liikekiinteistöjen aktiiviselle kehitykselle – ja korkeatasoisen infrastruktuurin kehittämiseksi. Hyvä liikepaikka on edellytys vetovoimaisille ketjuille. Hyvä vuokramaksukyky on edellytys kiinteistöinvestoinneille. – ja ilman investointeja ei synny hyviä liikepaikkoja. Tämän positiivisen kierteen Savonlinnan kaupunki voi sysätä liikkeelle hyvällä katu ympäristön toteutuksella.

Ohitustien seurauksena Olavinkadun ohikulkuliikenne siis vähenee. Tämä merkitsee keskustan viihtyvyyden lisääntymistä. Olavinkadun ylittäminen helpottuu ja liikkeiden saavutettavuus tämän johdosta paranee. Kävelypainotteisuus lisääntyy ja leveämmät jalkakäytävät houkuttelevat viihtymään. Kadun aurinkoisella puolella katukahvilatoiminta vireytyy. Asiakasmäärän lisääntyessä kiinteistöjen sisäpihat aktivoituvat ja luovat pitkällä aikavälillä mahdollisuuksia kiinteistöjen piha-alueiden kattamiseen ja uusien

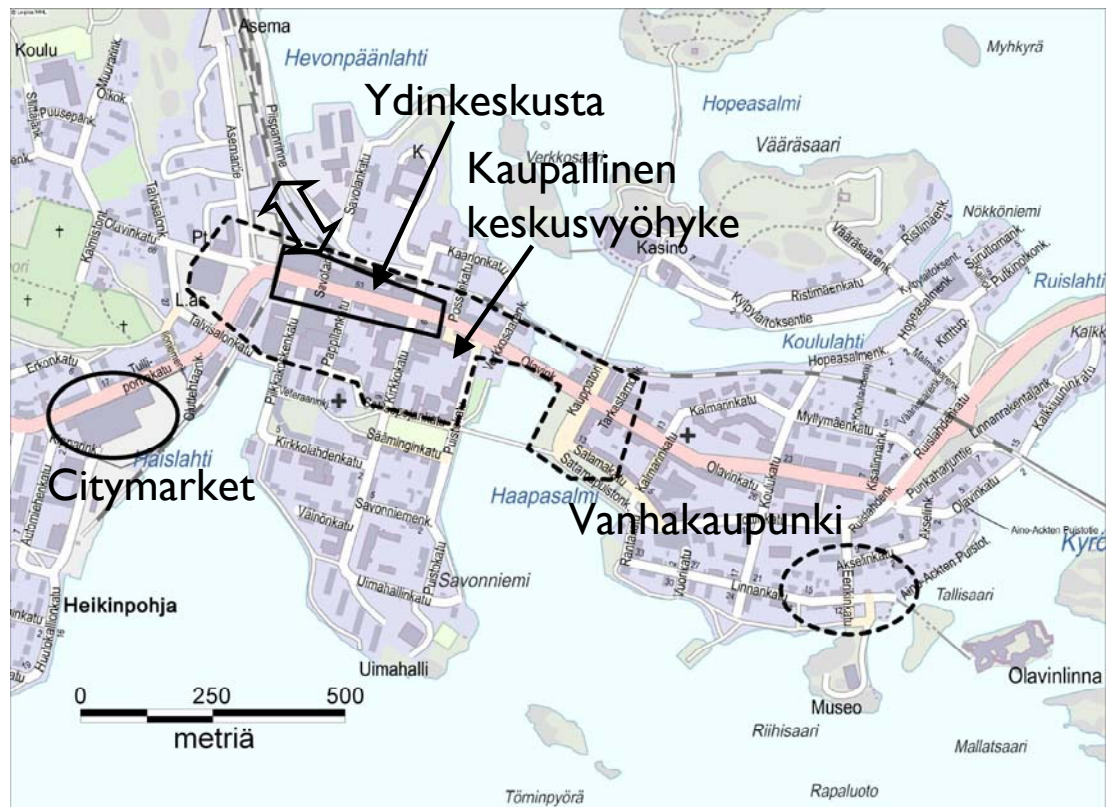
läpikulkuväylien avaamiseen. Syntyy uusia, hyviä prime-paikkoja edullisempia mutta kohtuullisen hyvin asiakasvirran tuntumassa olevia liikepaikkoja kaupallisille palveluille.

Ohikulkutien myötä satunnaisten ohikulkijoiden asiointi Savonlinnan keskustassa saattaa hieman vähentyä, koska ohi on helppo ajaa. Kunnolliset opasteet keskustaan Vt14 varrelle molemmin puolin keskustaa sekä helpot ja opastetut ajoyhteydet pysäköintiin ovat siis välttämättömiä. Ohikulkutieltä on saatava riittävä määrä liittymiä keskustaan, jotta keskustaan on tulevaisuudessakin helppo poiketa. Kaupan kannalta paras malli on kolme liittymää, yksi itään, yksi lähteen ja yksi keskelle.

Tulevaisuudessa Ohikulkutie tulee helpottamaan kulkemista kaupungin itä- ja länsiosien välillä. Nykyisin Citymarket on usein lännessä asuvien ja Prisma idässä asuvien kantakauppa. Tulevaisuudessa liikkuminen myös kaupungin toiselle puolelle helpottuu ja yleistyy, ja yhdellä keskustan ulkopuolisella toimipisteellä voidaan helpommin tavoittaa koko seudun asukkaat. Tämä tukee etenkin kaupungin itäpuolen kehittymistä, sillä siellä on tilaa muodostaa uutta kaupan keskittymää.

4.2.3. *Savonlinnan keskustan kehittymismahdollisuudet*

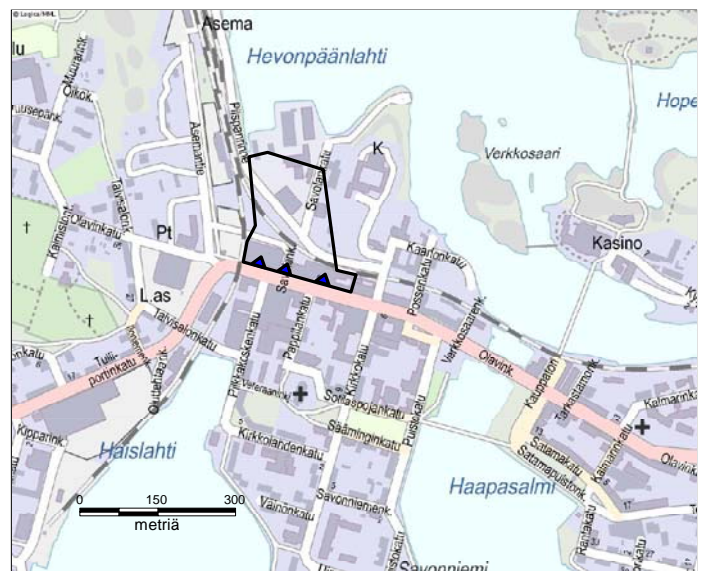
Savonlinnan keskustan ydin on hyvin tiivis – Olavinkatu Tulliportinkadulta Kirkkokadulle. Kauppalinna, Linja-autoasema ja Kauppatorin ympäristö ovat jo hieman erillään ytimestä, ja ne kuuluvat kuitenkin kaupalliseen keskusvyöhykkeeseen. Olavinlinnan läheinen vanhakaupunki (Linnankatu-Eerikinkatu-Olavinlinna) on selvästi erillään liikekaupungista. Liikekaupungin ja vanhan kaupungin välistä etäisyyttä voidaan yrittää pienentää/supistaa selkeillä, ympäristöön sopivilla opasteilla sekä katupinnoitteilla, istutuksilla ja valaistuksella. Miellyttävä kävely-ympäristö houkuttaa kesän matkailijoita poikkeamaan myös liikekaupungin myymälöihin. Matkailukaupunkiin kuuluvat vanhan kaupungin lisäksi etenkin kauppatorin ympäristö ja matkustajasatama, hotellialue (Seurahuone, Casino) sekä Puistokatu. Seuraavassa kartassa on kuvattu keskustan vyöhykkeitä. Mahdollisen Savolan kauppakeskuksen kytkentä nykyiseen ydinkeskustaan on esitetty nuolella.



Kuva 29 Savonlinnan keskustan kaupalliset vyöhykkeet

Lisää liiketilaa ydinkeskustan alueelle on suunniteltu etenkin Savolaan. Savolan kauppakeskuksen ydin on sijainti. Se tulisi sijoittamaan Olavinkadun kauppasysteemin päässä ja samalla se tarttuisi kiinni uuden ohitustien liittymään. Lähtökohdiana mahdollisuudet helppoon saavutettavuuteen sekä autolla että jalan ovat hyvät.

Savolan kauppakeskuksen peruskonseptia haetaan. Tällä hetkellä suunnitelma perustuu ajatukseen vahvoista kaupan ankkureista sekä niiden ”väliin” sijoittuvista erikoiskaupoista, ravintoloista ja muista kaupallisista palvelusta. Osa nykyisin Olavinkadulla toimivista myymälöistä todennäköisesti siirtyisi Savolan kauppakeskukseen, ja väliaikaisesti Olavinkadulle voisi jäädä tyhjiä liiketiloja keskustan parhailla paikoille. Suuri osa Savolan kauppakeskuksen myymälöistä olisi kuitenkin uusia, Savonlinnassa vielä toimimattomia yrityksiä. Savolan kauppakeskus on nähtävä Olavinkadun jatkeena, joka yhdistyy saumattomasti vetovoimaisten sisäänkäyntien kautta Olavinkadulle. Näin Savolan kauppakeskuksen naapurikorttelit ovat edelleen keskustan parhaalla paikalla, ja Savonlinnan keskustan vetovoima paranee.



Yksi Savolan suunnitelman oleellinen osa on pysäköinnin järjestäminen. Kaupan tehokkuus ja investoinnin tuotto edellyttävät edullista maatasopysäköintiä. Kaupunkikuva ja ympäristön viihtyisyys edellyttävät pysäköinnin toteutusta laitokseen. Pysäköinnin sijoittamisen lähtökohtana tulisi olla, että siitä voidaan (kauppakeskuksessa asioinnin ohella) jalkautua helposti ja luontevasti Olavinkadulle.

Markkinoiden lähtökohdista Savolan kauppakeskuksen kaupan pinta-ala tulisi olemaan suuruusluokkaa 20.000-25.000 m². Suuria toimijoita hankkeessa olisivat Citymarket, joka mahdollisesti tulisi siirtymään nykyisestä kiinteistöstään sekä Sokos, jolla on merkittäviä laajennustarpeita. Kauppakeskuksen toiminnallinen integrointi nykyisiin Olavinkadun varren kiinteistöihin varmistaisi sen, että Savolan kauppakeskus olisi Olavinkadun kauppasysteemin jatke ja päässä oleva ankkuri eikä erillinen kaupan keskittymä. Eri osapuolten välisellä suunnittelulla tulisi päästä hyvään kompromissiin. Investointi edellyttää toteutuakseen joka tapauksessa tervettä kiinteistötaloutta ja sen mukaista tuottavuutta.

Savolan kaupallisella kehittämisellä olisi hyvät mahdollisuudet vahvistaa keskustan kaupallista asemaa. Eri toimijoiden intressit tulisivat olla yhdensuuntaiset:

Kaupunki: palvelujen kehittäminen, kaupunkirakenne, kaupunkikuva, ohitustien liittymän hyödyntäminen

Kaupan ankkuritoimijat: Sokoksen ja Citymarketin toiminnan kehittäminen, saavutettavuuden kehittäminen, kilpailuaseman varmistaminen

Maanomistajat: arvonnousun hyödyntäminen, markkina-arvon realistinen määrittäminen

Sijoittajat: tuotto sijoitetulle pääomalle

Soraääniä Savolan kauppakeskuksesta on myös esitetty:

- heikentää Olavinkadun vetovoimaa
- kauppakeskus imee Olavinkadun tyhjäksi keskeisistä kaupan toimijoista
- kaupallinen painopiste etäännyy torista ja vanhasta kaupungista
- Savonlinnan markkinat eivät riitä
- Savonlinnan imago ”pikkukaupunkina” ei kestä modernia kauppakeskusta
- hankkeesta tulee liian kallis suhteessa vuokranmaksukykyyn

Kritiikki on aiheellinen. Hyvällä suunnittelulla voitaisiin saavuttaa optimi seuraavien tekijöiden suhteen:

- kokonaismitoitus
- ankkureiden rooli
- toimialarakenne
- toimintojen sijoittelu
- julkisten toimintojen sijoittaminen keskukseen
- puolijulkisten aula- ja käytävätilojen mitoitus
- liikenneverkko
- pysäköintikapasiteetti ja toteutusmuoto (maataso-, laitosparkki)

- yhteydet Olavinkadulle
- integrointi nykyisiin kiinteistöihin
- kaupunkikuva

Savolan kauppakeskuksen suunnittelu on vaarassa pitkittyä mm. maaomistukseen liittyvien epäselvyyksien takia. Siksi keskustan kaupallista kehittämistä varten täytyy miettiä myös vaihtoehtoisia tulevaisuuden mahdollisuuksia. Nykyisessä ydinkeskustassa on noin 6.000 neliötä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kortteleiden sisäpihoja hyödyntämällä uutta liiketilaa olisi todennäköisesti mahdollista rakentaa tätäkin enemmän aivan ydinkeskustaan. Nykyisten kortteleiden kehittämisen ehdoton edellytys on toimiva pysäköinti. Nyt parkkipaikoista on puute. On valitettavaa, että eräissä keskustan kiinteistöissä on ollut edullisempaa osoittaa vähäiset autopaikat pitkäaikaiskäyttöön kuin että ne annettaisiin asiakkaille. Savonlinnan tyyppinen suhteellisen tiivis ydinkeskus voisi mahdollistaa keskitetyn maanalaisen pysäköintijärjestelmän. Uusia pysäköintipaikkoja olisi rakennettava esimerkiksi maan alle. Olavinkadun topografia antaa mielenkiintoisen lähtökohdan maanalaisen pysäköinnin alustavalle selvitystyölle. Mikäli keskus pysäköinti osoittautuu kehittämiskelpoiseksi sekä teknisesti, liikenteellisesti että taloudellisesti, on tästä todennäköisenä seurauksena voimakas kiinteistökehitysaalto.

Jos Savolaan ei saataisi mittavaa kauppakeskusta, voisi kehityspolku keskustan kehittämiseksi olla seuraavanlainen:

- Citymarket voisi laajentaa pinta-alaansa nykyisellä paikallaan
- Sokos voisi laajentaa pinta-alaansa nykyisellä paikallaan
- Olavinkadun varren kortteleiden lisärakennusoikeus voitaisiin hyödyntää
- Ko. laajennushankkeet vaatisivat runsaasti lisää pysäköintipaikkoja. Pysäköinnin lisäämisen mahdollisuudet aivan ydinkeskustassa tulisi tutkia Olavinkadun katu ympäristön kehittämiseen liittyvien selvitysten yhteydessä. Yhtenä vaihtoehtona pysäköinnin kehittämiseksi voisi olla esimerkiksi edellä kuvattu Olavinkadun alle sijoitettava pysäköintiluola.

Savonlinnan keskustan liiketilojen vuokrataso on nykyisin matala ja kaksikerroksiset liiketilat eivät kaupallisesti toimi. Savolan kauppakeskus tai muut keskustan uushankkeet toisivat uutta, modernia ja nykyistä selvästi kalliimpaa liiketilaa aivan keskustan ytimeen. Kaupan yritysten ja kauppakeskuksen sijoittajan kannalta Savonlinnan keskustan kortteleiden kehittäminen sekä Savolan kauppakeskus ovat haasteellisia projekteja. Näitä kahta toimintamallia voidaan pitää osittain vaihtoehtoisena strategisen etenemisen polkuina.

4.2.4. *Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet*

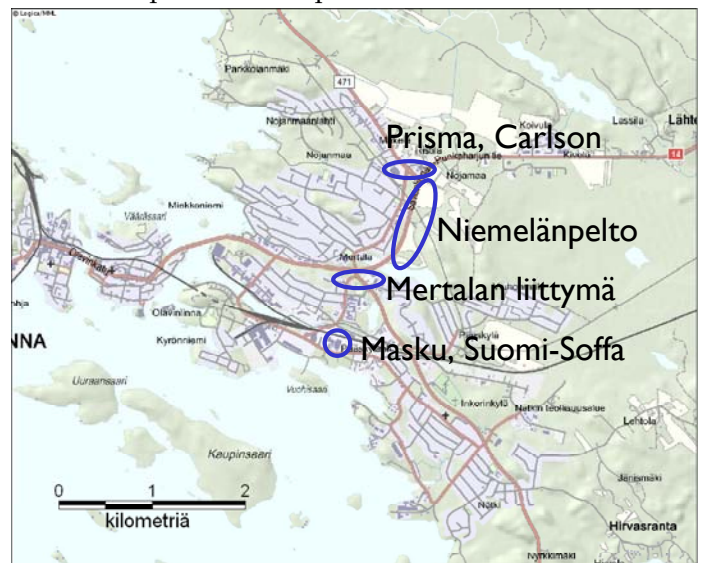
Keskustan ulkopuolisista kaupan alueista keskeinen kysymys on sijoittuminen itään, länteen vai molempiin? Ongelma koskee yhtäläillä kaupunkia ja elinkeinoelämää. Kaupunki haluaa tietoa siitä mihin kaupan kannattaa sijoittua; mitkä ovat sijainnin edellytykset. Kauppa haluaa tietoa siitä mitkä tulevat olemaan kaupunkirakenteen tavoitteet pitkällä aikavälillä; mihin kaupunki on kaavoittamassa (yleiskaava, asemakaava) uutta potentiaalista aluetta.

Voidaan arvioida, että toimijoiden epätietoisuus palveluverkon kaavallisesta perusrakenteesta jäädyttää merkittäviä liikerakennushankkeita siihen saakka kunnes tavoitteellinen rakennemalli on muodostettu.

Idän ja lännen roolia palveluverkon osana on tarkastelu lähtökohtana ”symmetria”. Idässä ja lännessä olisi omat keskukset. Pääkysymys on riittääkö Savonlinnan markkinat synnyttämään kaksi kilpailukyisistä, vetovoimaista tilaa vevän kaupan keskittymää. Kilpailukykyisyys edellyttää ns. riittävää massaa; monipuolista tarjontaa ja naapureiden välistä kilpailua. Markkinaselvityksen mukaan markkinat ovat liian heikot kahden keskuksen ylläpitoon. On tehtävä valinta siitä, kumpi ilmansuunta soveltuu pitkällä aikavälillä TIVA-kaupan keskittymäksi. Argumentit ovat pääosin seuraavat:

- Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman painopiste nyt ja pitkällä aikavälillä
- Liikenneverkko ja sen vetävyys
- Käytettävissä oleva tonttireservi
- Alueen rakennettavuus (esim. maaperä ja topografia)
- Näkyvyys
- Nykyinen kaupallinen tarjonta
- Kaupungin länsi- ja itäpuolen tulevaisuuskuva
- Maanomistusolot

Nojanmaa/Niemelänpelto on keskustan ulkopuolisista kaupan alueista selvästi kiinnostavin ja vetovoimaisin. Tiedossa olevien hankkeiden valossa alue on aktiivisen kiinnostuksen kohde sekä kaupan ketjujen, rakentajien että sijoittajien silmissä. Alue on Savonlinnan koko markkina-alueen kannalta keskeisin ja helposti saavutettavin sijaintipaikka. Alueen nykyiset toimijat kuten Prisma ja Carlson ovat vetovoimaisia yksiköitä, jotka takaavat muillekin kaupan toimijoille valmiit asiakasvirrat. Tärkeää on myös se, että alueella on riittävästi vapaata rakennusmaata, jotta voidaan muodostaa vetovoimainen kaupallinen kokonaisuus.



Mertalan liittymään on tulossa hypermarketteja pienempiä päivittäistavarakauppoja keskellä asutusta. Mertalan liittymän lisäksi Prisman ja Carlsonin risteystä ollaan parantamassa lähiaikoina. Näiden alueiden liikennejärjestelyistä on tehty Savonlinnan kaupungilla ja Tiehallinnossa kaupan toiminnot huomioon ottavat suunnitelmat. On tärkeää, että Savonlinnan kaupunki tarkastelisi jatkossa myös muiden kaupallisten

keskittymien ajoneuvoliikenne- ja kevyen liikenteen järjestelmiä, ja niiden liittymistä koko kaupunkirakenteeseen laajana kokonaisuutena. Mertalan alue tulee tiedossa olevien hankkeiden myötä muodostumaan keskeiseksi lähipalvelukeskukseksi. Lähituntumassa kilometrin säteellä asuu yli 3.000 asukasta.

Maskun ja Suomi-Soffan sijainti teollisuusalueella on jokseenkin sivussa varsinaisen kaupan ydinvyöhykkeestä. Toimijat uskovat, että riittävä volyyymi synnyttää itsessään tarvittavan vetovoiman. Pitkällä aikavälillä ko. toimintojen siirtyminen osaksi Itäkeskuksen TIVA-kauppaa on kuitenkin mahdollista.

Kaupungin länsipuolelle ei nykyisin ole vetovoimaisia kaupan yksiköitä Giganttia ja ABC:tä lukuun ottamatta. Alueella on

valmis kaupan suuryksikön kaava, joka mahdollistaisi 15.000 neliön liikerakentamisen. Maa-alue on kaupungin omistuksessa. Konseptikehityksestä ja markkinoinnista huolimatta kohde ei ole edennyt. Vuokralaiset ja sijoittajat toistaiseksi puuttuvat. Kaupan asiantuntijoiden mukaan kohde on syrjässä kaupan edellyttämästä asiakasvirrasta. Maa-alue on lisäksi suhteellisen pieni tehokkaalle pitkän aikavälin tilankäytölle.



Analyysin tulos on selvä: TIVA-kaupan tulevat investoinnit tulisi johdonmukaisesti keskittää kaupungin itäosaan. Malli on siis "epäsymmetrinen".

4.3. Yhteenveto Savonlinnan kaupan tulevasta sijoittumisesta ja alueiden profileista

1. Kaupungin palveluverkkorakenne on periaatteeltaan keskittävä. Muodostuu kaksi alueellista keskittymää:
 - a. **Ydinkeskus:** päivittäistavara, erikoiskauppa, hypermarket, palvelut, matkailu, taide ja kulttuuri, ravintolat, vapaa-aika, viihde
 - b. **Tilaa vaativan kaupan vyöhyke:** asuminen, sisustaminen, kodinkone, hypermarket, halpatavaratalot, liikennepalvelut
2. TIVA-kaupan aluetta kehitetään kaupungin itäpuolelle nykyisen Prismän ja Mertalan risteyksen väliselle vyöhykkeelle Savonlinna-Punkaharjuntien (Vt 14) itäpuolelle. Tähän alueeseen liittyvät ns. Niemelän pellot rakennetaan markkinoiden kasvun edellyttämään tahtiin.
3. Savonlinnan kaupan keskusverkko on "epäsymmetrinen".
4. TIVA-kaupan keskittäminen itään perustuu viiteen näkökohtaan:

- a. Ohitustien välityskulku: minuuteissa laskettava saavutettavuus eri puolilta mahdollista itäpainotteisin kaupan rakenteen.
 - b. Markkina-alueen väestön painopiste on idässä.
 - c. Markkina-alueen länsipuoli "vuotaa" Mikkeliin ja Varkauteen
 - d. Käytettävissä olevat maa-alueet
 - e. Keskittäminen on kaupallisesti tehokkaampaa kuin hajauttaminen (itään ja länteen)
5. Kaupungin itäosaan voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan luonteen mukaisesti mm halpatavaratalokonsepteja.
 6. Citymarket pyritään kaavallisesti sijoittamaan Savolan alueelle saavutettavuuden kannalta edulliseen paikkaan. Tarkemmassa sijainnin suunnittelussa otetaan huomioon sekä kevyen liikenteen että autoliikenteen saavutettavuus. Vaihtoehtoisesti pyritään myös mahdollistamaan Citymarketin laajentuminen nykyisellä paikallaan.
 7. Savolan kauppakeskus rakennetaan kahden ankkurin Sokoksen ja Citymarketin pohjalta. Erikoiskaupan mitoitus tulee olla riittävä vetovoiman ja investoinnin kannattavuuden varmistamiseksi. Suuri osa autopaikoista sijoitetaan taloudellisuus ja käytettävyys huomioiden maatasoon. Luontevat jalankulkuyhteydet Olavinkadulta uuteen kauppakeskukseen nykyisten liikekiinteistöjä hyödyntämällä on suunnittelun keskeinen kulmakivi. Savolan kauppakeskus tulee olla imagoltaan Olavinkadun jatke.
 8. Nykyiset K-Raudan ja Sotkan kiinteistöt puretaan ja toiminnot siirtyvät ainakin K-Raudan osalta kaupungin itäpuolelle. Alueelle kaavoitetaan parhailiaan asuntoja. Citymarketin kiinteistön kaupallisia palveluita varten kehitetään venesatamapalveluita.
 9. Mahdollisesti siirtyvän Citymarketin kiinteistö osoitetaan lähinnä erikoiskaupan käyttöön.
 10. Hyvä saavutettavuus keskustaan edellyttää ohitustien nykyisten suunnitelmien mukaiset kolme liittymää keskustaan: länsi-, keski- ja itäinen liittymä
 11. Matkailutoiminta keskittyy Kauppatorin ja Matkustajasataman ja Olavinlinnan väliselle alueelle. Ko. alue ja nykyinen Olavinkadun länsipuoli jäävät toiminnallisesti erillisiksi vyöhykkeiksi. Olavinkadun kaupallinen tarjonta on epäyhtenäinen. Suunnittelussa tulee hyväksyä kaksinapainen Olavinkatu.
 12. Keskustatyyppisen erikoiskaupan luonnollinen kasvu sijoitetaan pääosin uuteen Savolan kauppakeskukseen tai muihin keskustan täydennysrakentamiskohteisiin. Uudet prime-liikepaikat mahdollistavat uusien toimijoiden sijoittumisen Savonlinnaan.
 13. Savolan kauppakeskus kiristää kilpailua Olavinkadun erikoisliikkeiden kanssa. Osa Olavinkadun liikkeistä voi siirtyä Savolaan. Osa vuorostaan arvioi, että liikepaikkaan Olavinkadulla on myös tulevaisuudessa hyvät perusteet: Savolaan edullisempi tilakustannus ja matkailijoiden jalankulkuvirta.
 14. Savonlinnan markkinoiden koko mahdollistaisi edullisen ja rationaalisen kaupallisen keskittymän toteutuksen Savolaan. Siinä laajentuvan Sokoksen ja uuden Citymarketin roolit ovat keskeiset.

15. Kaupungin länsipuolelle sijoittuu uutta liikerakentamista markkinoiden sallimassa mitassa. Markkina-alueen seudullinen asema ei suosi länsipuolta mittavan kaupallisen rakentamisen alueena.
16. Ns. Käckinpelto soveltuu vähäisessä määrin esim. TIVA-kaupalle tai tekniselle tukku/vähittäiskaupalle. Käytettävissä oleva tila on suhteellisen pieni useimmille aktiivista liikepaikkasuunnittelua harjoittaville ketjuille.
17. Länsikeskukseen voidaan sijoittaa vähäisessä määrin erikoiskauppaa. On kuitenkin huomattava, että useat ketjut sijoittuvat klusteriin yhdessä muiden – myös kilpailijoiden kanssa. Tässä suhteessa kaupungin itäinen alue on länsistä aluetta houkuttelevampi. Laitaatsiltaan syntyy venekaupan keskittymä.
18. Kaupungin päivittäistavarakaupan lähipalvelut ovat eräitä alueita lukuun ottamatta hyvin katettu. Keskimääräinen etäisyys lähimpään pt-kauppaan on tyydyttävä. Uudet kaupan investoinnit mm. Mertalaan parantavat asiaa entisestään. Pienten lähikauppojen investoinnit (Siwa, Sale, K-market) ovat edelleen mahdollisia asukasohjan kasvaessa. Liikennepalveluasemille sijoittuvat päivittäistavaramyymälät tukevat tasapainoisen päivittäistavaraverkoston kehittymistä.
19. Olavinkadun toiminnallinen ja ympäristöllinen uudistaminen on välttämätöntä uuden ohitustien valmistuttua.
20. Olavinkadun kaupan edellytyksiä turvaamiseksi on nopean asioinnin pysäköintiä voimakkaasti kehitettävä. Tässä suhteessa yhteistyö ao. liike- ja asuinkiinteistöjen kanssa on oleellista.
21. Savolan kauppakeskuksen kehittämisen mahdollisesti siirtyessä pitkälle tulevaisuuteen tulisi kaupungin käynnistää yhdessä keskustakiinteistöjen kanssa selvitystyö, jossa alustavasti tutkittaisiin keskitetyn maanalaisen pysäköintijärjestelmän toteutusmahdollisuudet. Mikäli hanke osoittautuisi teknisesti, liikenteellisesti ja taloudellisesti kehityskelpoiseksi, avautuisi tässä keskustan kiinteistöille uusi kehityspolku.