Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu ja Polvijärvi

Kauppapaikkaselvitys 2026: Joensuun seutu

RAPORTTI 12.10.2026

Sisältö

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE ... 3
2 TARKASTELUALUE ... 4
3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 Alueidenkäyttölain kauppaa koskevan ohjeistuksen muutokset ... 4
3.2 Kaupan ohjaus Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 ... 6
3.3 Kaupan ohjaus Joensuun seudun yleiskaavassa ... 9
3.4 Kaupan toimintaympäristön kehitystrendit ... 11
4 YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET ... 16
4.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen ... 16
4.2 Vapaa-ajan asukkaat ja matkailu ... 19
4.3 Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen ... 21
5 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILANNE JA KEHITYS ... 22
5.1 Joensuun seudun kaupallinen asema ja vetovoima ... 22
5.2 Joensuun seudun kaupan palveluverkko ... 24
5.3 Kaupan keskittymät ja vireillä olevat hankkeet kunnittain ... 28
5.4 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus ... 43
5.5 Vähittäiskaupan kilpailutilanne ... 45
6 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS ... 47
6.1 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Pohjois-Karjalassa ... 47
6.2 Arvio kysynnän kehityksestä Joensuun seudulla ... 48
6.3 Laskennallinen liiketilatarve ... 49
7 AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI JA KAUPAN MITOITUS ... 52
7.1 Kaupan ohjaus valmisteilla olevassa alueidenkäyttölaissa ... 52
7.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt keskustojen ulkopuolella ... 52
7.3 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen ... 53
7.4 Toimintaympäristön muutosten ja kaupan trendien huomioiminen ... 54
8 KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI ... 54
8.1 Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehdot ... 54
8.2 Kaupan alueiden mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen ... 56
8.3 Kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arviointi ... 56
8.3.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ... 56
8.3.2 Vaikutukset keskusta-alueiden kehitykseen ... 59
8.3.3 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ... 60
8.3.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen ... 62
8.3.5 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja kilpailun toimivuuteen ... 63
8.3.6 Ilmastovaikutukset ... 67
9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET ... 69
9.1 Kaupan ohjaus Joensuun seudun yleiskaavassa 2040 ... 69
9.2 Muuta huomioon otettavaa ... 74
10 LÄHTEET ... 75
11 LIITTEET ... 77
Liite 1: Alueidenkäyttölain kauppaa koskevan ohjeistuksen muutokset ... 77
Liite 2: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät ... 80

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Joensuun. Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven alueelle laaditaan parhaillaan Joensuun seudun yleiskaavaa 2040. Kaava on alueidenkäyttölain 46 §:n mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Yleiskaavan rakennemalli on hyväksytty yleiskaavatoimikunnan kokouksessa 6.5.2026. Kaava korvaa alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaavan 2020, joka on hyväksytty vuonna 2008. Samanaikaisesti seudun yleiskaavan kanssa on käynnissä Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2045 laadinta. Kauppapaikkaselvitys toimii Joensuun seudun yleiskaavan 2040 ja Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2045 taustaselvityksenä. Selvityksestä on laadittu kaksi raporttia, toinen Joensuun seudun yleiskaavaa 2040 varten ja toinen Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2045 varten.

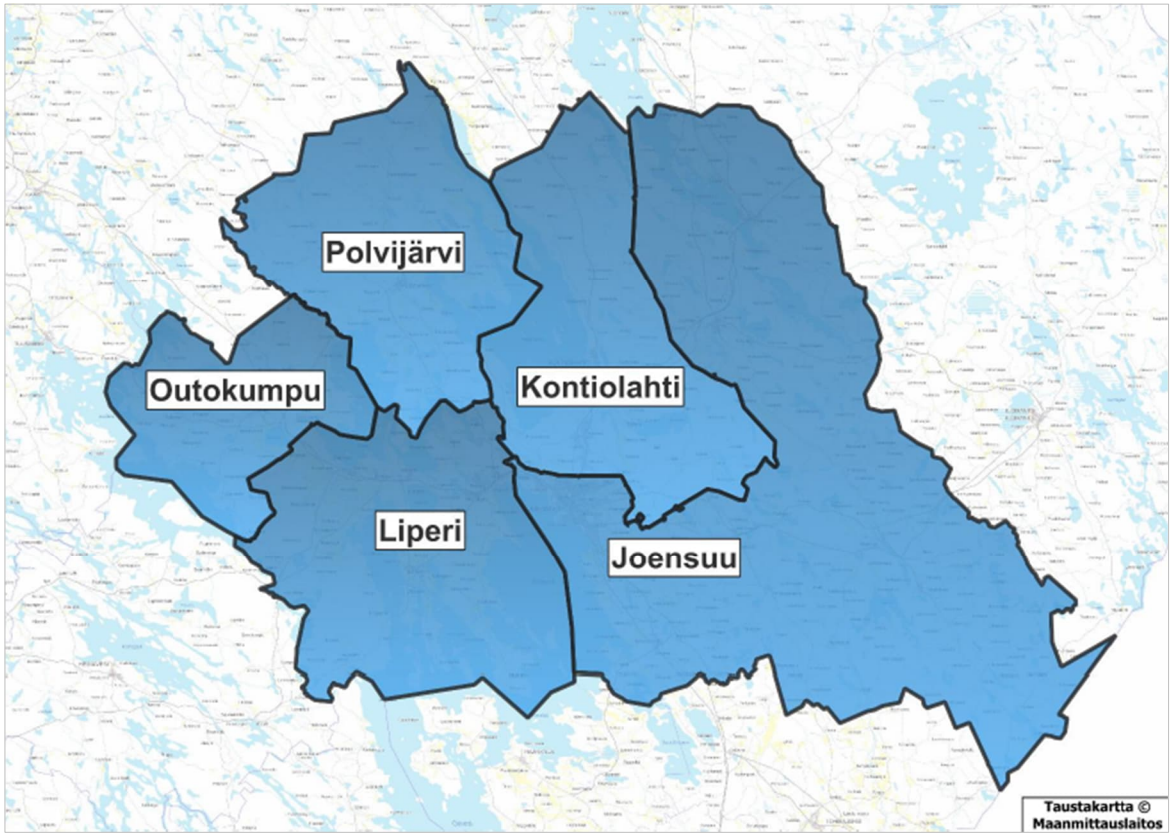
Kauppapaikkaselvityksen tavoitteena on tarkastella maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä, arvioida aiemman maakunnallisen kauppapaikkaselvityksen, Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ja Joensuun seudun yleiskaavan 2020 ajantasaisuutta sekä selvittää maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän kaupan mahdollisten muutosten vaikutukset. Tarkastelualueena on vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualue, mutta kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös koko maakunnan alueella. Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyyseihin perustuen. Lähtötietoja on päivitetty Pohjois-Karjalan maakuntaliiton toteuttamalla kaupan, kuntien ja muiden sidosryhmien edustajille suunnatulla kyselyllä sekä sitä täydentävillä haastatteluilla. Kyselyyn vastanneet ja haastatellut tahot on esitetty lähdeluettelossa (luku 10).

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys on tehty Pohjois-Karjalan maakuntaliiton toimeksiannosta FCG Rakennettu Ympäristö Oy:ssä, jossa selvityksen laatimiseen ovat osallistunet Taina Ollikainen, Lia Vahtera, Heidi Lusenius ja Pauli Santala. Selvityksen laatimista on ohjannut tilaajan nimeämä ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

- Pasi Pitkänen, suunnittelujohtaja — Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Heikki Viinikka, maankäyttöasiantuntija — Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pauli Sonninen, kaavoituspäällikkö — Joensuun kaupunki
- Patrik Hämäläinen, maankäytön suunnittelija — Joensuun kaupunki
- Jouni Pekonen, tekninen johtaja — Liperin kunta
- Jukka Haltilahti, kaavoituspäällikkö — Liperin kunta
- Marja-Liisa Sykkö, maankäyttöpäällikkö — Kontiolahden kunta
- Johanna Kettunen, maankäytön suunnittelija — Kontiolahden kunta
- Janne Korpela, yhdyskuntainsinööri — Outokummun kaupunki ja Polvijärven kunta
- Antti Juntunen, maankäyttöpäällikkö — Kiteen kaupunki
- Janne Pakarinen, elinkeinopäällikkö — Kiteen kaupunki
- Anne Karppinen, elinvoimajohtaja — Lieksan kaupunki
- Heikki Rusanen, toimitusjohtaja — Lieksan Kehitys Oy LieKe
- Atso Airola, maankäyttöpäällikkö — Nurmeksen kaupunki

2 TARKASTELUALUE

Tarkastelualueena on Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualue (Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Polvijärvi ja Outokumpu), mutta kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä sekä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän kaupan mahdollisten muutosten vaikutuksia tarkastellaan myös koko maakunnan alueella.



Kuva 1: Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualue (Joensuun seutu 2026).

3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueidenkäyttölain kauppaa koskevan ohjeistuksen muutokset

Mikäli valmisteilla oleva alueidenkäyttölaki tulee voimaan hallituksen esityksen mukaisena, maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamisessa kevenee. (Hallituksen esitys YM/2026/26 - Valtioneuvosto)

Maakuntakaavassa ohjataan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävää kauppaa. Velvoite merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen esittämiselle poistuu. Maakuntakaavassa on kuitenkin mahdollista osoittaa ja mitoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, vaikka laki ei sitä enää edellytäkään.

Uuden lain mukaan maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa.

Hallitus on antanut 16.4.2026 eduskunnalle esityksen uudesta alueidenkäyttölaista. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyy pääosin ennallaan: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Uuden lain mukaan maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa, mikä korostaa maakuntakaavan yleispiirteistä tulkintaa ja joustavaa ohjausvaikutusta. Uudessa laissa maakuntakaavan tehtävä rajataan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin ja maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa kevenee. (Hallituksen esitys YM/2026/26 - Valtioneuvosto). Lakimuutoksia on laajemmin kuvattu liitteessä 1.

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Valmistelussa olevassa alueidenkäyttölaissa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskee voimassa olevan lain tapaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4 000 kerrosneliömetriä.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

Voimassa olevassa alueidenkäyttölaissa on esitetyt vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset (luku 9 a) maakunta- ja yleiskaavalle muuttuvat uudessa alueidenkäyttölaissa.

Valmistelussa olevan alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on edelleen osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan kuitenkin osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Valmistelussa olevasta laista poistuu säännökset siitä, että vähittäiskaupan suuryksiköiden olisi oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä, ja että suunnitellun maankäytön olisi edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Tavoite palvelujen hyvästä saavutettavuudesta sisältyy kuitenkin kaavojen sisältövaatimuksiin.

Myös velvoite esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella poistuu uudesta laista. Maakuntakaavassa olisi kuitenkin edelleen mahdollista osoittaa ja mitoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, vaikka laki ei sitä edellytäkään.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen

Valmistelussa olevan alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle kuten voimassa olevassa laissakin. Säännöksen keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ja palvelujen sijaintipaikkana. Voimassa olevasta laista poiketen seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö olisi jatkossa mahdollista osoittaa kuntakaavassa keskusta-alueen ulkopuolelle ilman, että sitä on maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijaintipaikaksi.

Kaupan laatu

Valmistelussa olevan lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi voi olla tarpeen käyttää kaavassa kaupan laatua ja määrää koskevia määräyksiä. Määräysten osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset mm. keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Voimassa olevan lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vaatimus sisältyy myös valmistelussa olevaan lakiin. Säännöksen tavoitteena on varmistaa, että suuryksikön sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle perustuu aina asemakaavaan, jolloin myös sijoittumisen vaikutukset on asianmukaisesti arvioitu kaavaa laadittaessa. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoiminnoille tarkoitetuiksi alueiksi, jos ne täyttävät tai niiden on suunniteltu täyttävän riittävässä määrin keskustamaisen alueen tunnusmerkit. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistaminen ei ole yksinään riittävä peruste yleispiirteisen kaavan keskustatoimintojen alueen merkitsemiselle.

Ilmaston muutoksen huomioon ottaminen

Kaavojen sisältövaatimuksia on tarkoitus muuttaa siten, että esimerkiksi ilmastonmuutos on otettava kaavojen laadinnassa huomioon entistä vahvemmin. Ilmastonmuutoksen huomioiminen edellyttäisi maakuntakaavan laadinnassa esim. toimintojen sijoittelua siten, että vähennetään liikennetarvetta ja päästöjä ja edellytysten luomista kestäville liikenne- ja kuljetusmuodoille sekä yleiskaavan laadinnassa esim. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infran hyödyntämistä.

3.2 Kaupan ohjaus Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua kaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (C, c) sekä niiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä (km, km-1) osoitetuille alueille, erikseen määritellyille työpaikka-alueille (TP-km) sekä kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealueelle (kr-km), joille on maakuntakaavassa määritelty myös vähittäiskaupan enimmäismitoitus.

Pohjois-Karjalan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat kaavamerkinnät ja kaavamääräykset osoitettiin Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2014) ja päivitettiin Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (hyväksytty 2020) vastaamaan 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) muutosta. Vaihemaakuntakaavaa varten laadittiin Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys, joka valmistui vuonna 2015 ja päivitettiin vuonna 2018.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua keskustatoimintojen alueille (C, c), vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä (km, km-1) osoitetuille alueille, erikseen määritellyille työpaikka-alueille (TP-km) sekä kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealueelle (kr-km).

Yleiset suunnittelumääräykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistavien keskustatoimintojen alueiden (C, c) ulkopuolella.

Taulukko 1. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2021).

Alue	Päivittäistavarakauppa	Tilaa vaativa erikoistavarakauppa
Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueet	7 000 k-m^2	10 000 k-m^2
Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueet	7 000 k-m^2	10 000 k-m^2
Nurmeksen ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueet	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueet	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Hammaslahden, Kontiolahden, Liperin ja Ylämyllyn alakeskusten alueet	4 000 k-m^2	5 000 k-m^2
Muut Pohjois-Karjalan alueet	4 000 k-m^2	4 000 k-m^2

Kaupan sijoittumista ohjaavat merkinnät

Keskustatoimintojen alue (C)

Merkinnällä on osoitettu Joensuun ydinkeskusta ja Rantakylän keskusta-alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa tulee muun muassa luoda edellytykset monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle.

Seutukeskus, kohdemerkintä (c)

Merkinnällä on osoitettu seutukeskusten keskustatoimintojen alueet, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Merkinnällä on osoitettu Ilomantsin, Juuan, Kiteen, Lieksan, Nurmeksen, Outokummun ja Tohmajärven keskustat.

Alakeskus tai paikalliskeskus (ca)

Merkinnällä on osoitettu Joensuun kaupunkiseudun alakeskukset ja maakunnan paikalliskeskukset, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Merkinnällä on osoitettu Joensuun Eno, Kiihtelysvaara, Niinivaara, Noljakka, Hammaslahti, Reijola ja Tuupovaara, Kiteen Kesälahti, Kontiolahden keskus ja Lehmo, Liperin keskus ja Ylämylly, Nurmeksen Valtimo, Polvijärven keskus, Rääkkylän keskus sekä Heinäveden keskus.

Vähittäiskaupan suuryksikkö (km, km-1)

Merkinnällä on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Merkinnällä on osoitettu Joensuussa Voimatien, Raatekankaan, Pilkon, Karsikon ja Papinkankaan alueet sekä Kontiolahdella Lehmon alue. Alueille on määritelty enimmäismitoitus (taulukko 2).

Työpaikka-alue (TP-km)
Aluevarausmerkinnällä on osoitettu aluerakenteen kannalta merkittävä työpaikka-alue, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä -km osoitetaan alueita, joille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, ja jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua keskustan ulkopuolelle. Merkinnällä on osoitettu Joensuun TP-km, jonka enimmäismitoitus on 149 000 k-m^2.

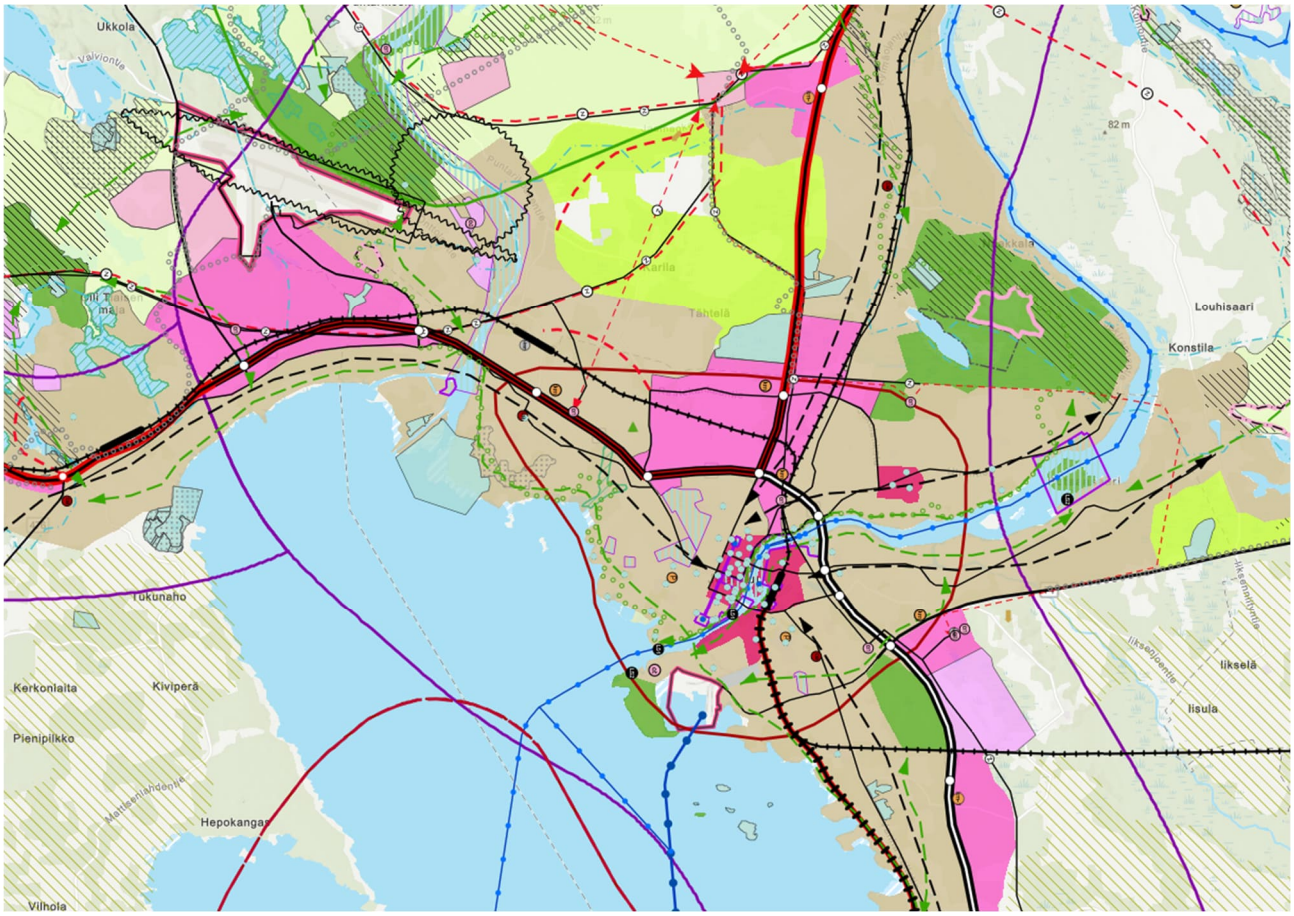
Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue (kr-km)
Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan kohdealue, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealuemerkinnällä mahdollistetaan Niiralan kansainvälisen rajanylityspaikan läheisyyteen rakentuvan kaupallisen keskittymän muodostuminen Vt9-tien molemmille puolille. Merkinnällä ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksikköjä, matkailu- ja logistiikkapalveluita ja muita palveluita ja toimintoja. Lisämerkinnällä km osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin. Lisämerkinnällä km alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealueen merkinnällä on osoitettu Tohmajärven Niirala. Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 25 000 k-m².

Enimmäismitoitukset

Seuraavassa taulukossa on esitetty Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 määritellyt vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on yhteensä 399 000 k-m^2.

Taulukko 2. Kaupan alueiden kaavamerkintä ja enimmäismitoitus (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2021).

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Enimmäis-mitoitus, k-m^2
Joensuu	Voimatien alue	km	83 000
Joensuu	Raatekankaan alue	km	39 000
Joensuu	Pilkko	km	39 000
Joensuu	Karsikko	km	16 000
Joensuu	Papinkangas	km-1	20 000
Kontiolahti	Lehmo	km-1	28 000
Joensuu	Joensuu	TP-km	149 000
Tohmajärvi	Niirala	kr-km	25 000
	YHTEENSÄ		399 000



Kuva 2: Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä: Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä).

3.3 Kaupan ohjaus Joensuun seudun yleiskaavassa

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua kaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (C), aluekeskusten keskustatoimintojen alueille (CA, ca), palvelujen ja hallinnon alueille (P, p) sekä vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä osoitetuille alueille (km).

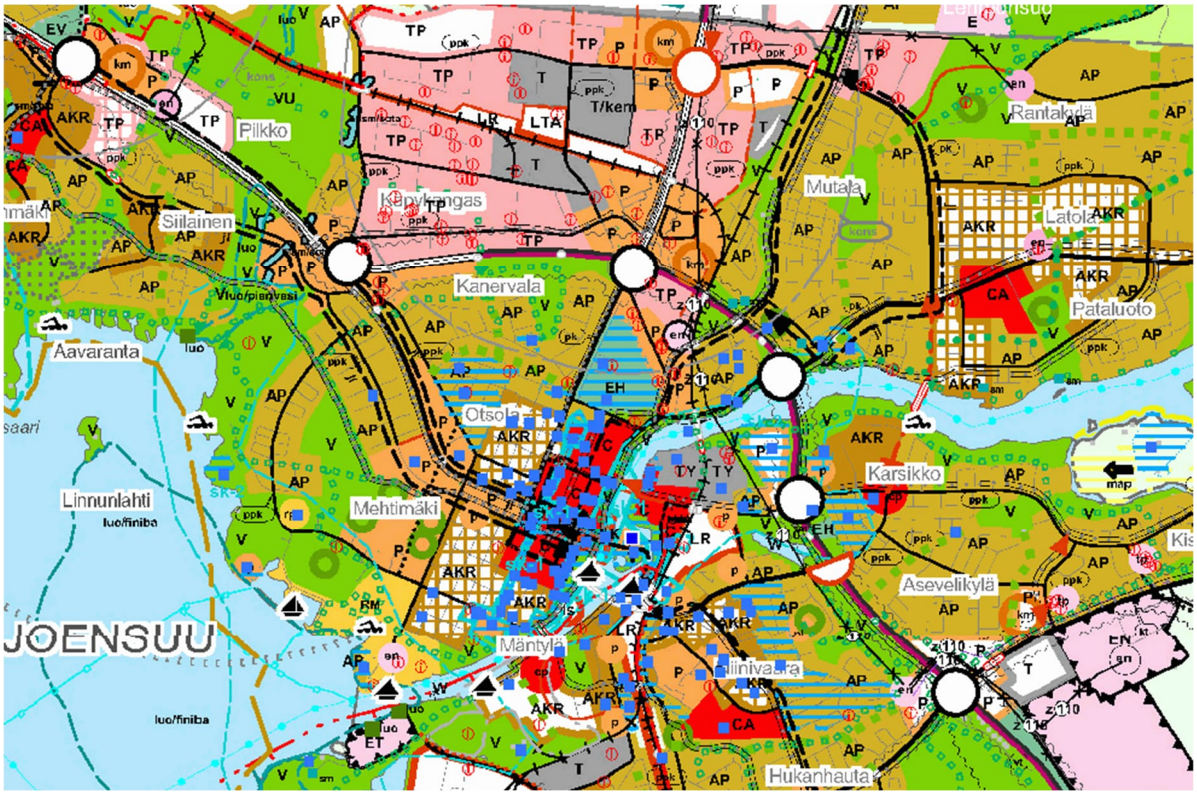
Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditaan parhaillaan Joensuun seudun yleiskaavaa 2040, joka korvaa vuonna 2008 hyväksytyn Joensuun seudun yleiskaavan 2020. Kaavan rakennemalli on hyväksytty yleiskaavatoimikunnan kokouksessa 6.5.2026.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008. Yleiskaava on laadittu ennen vuonna 2011 voimaan tullutta lakimuutosta, jossa vähittäiskauppaa koskeneet säännökset koottiin omaan lukuunsa (MRL 9 a) ja johon sisältyi uutena säännöksenä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle.

Vähittäiskaupan sijoittumista on Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 ohjattu seuraavilla merkinnöillä ja määräyksillä:

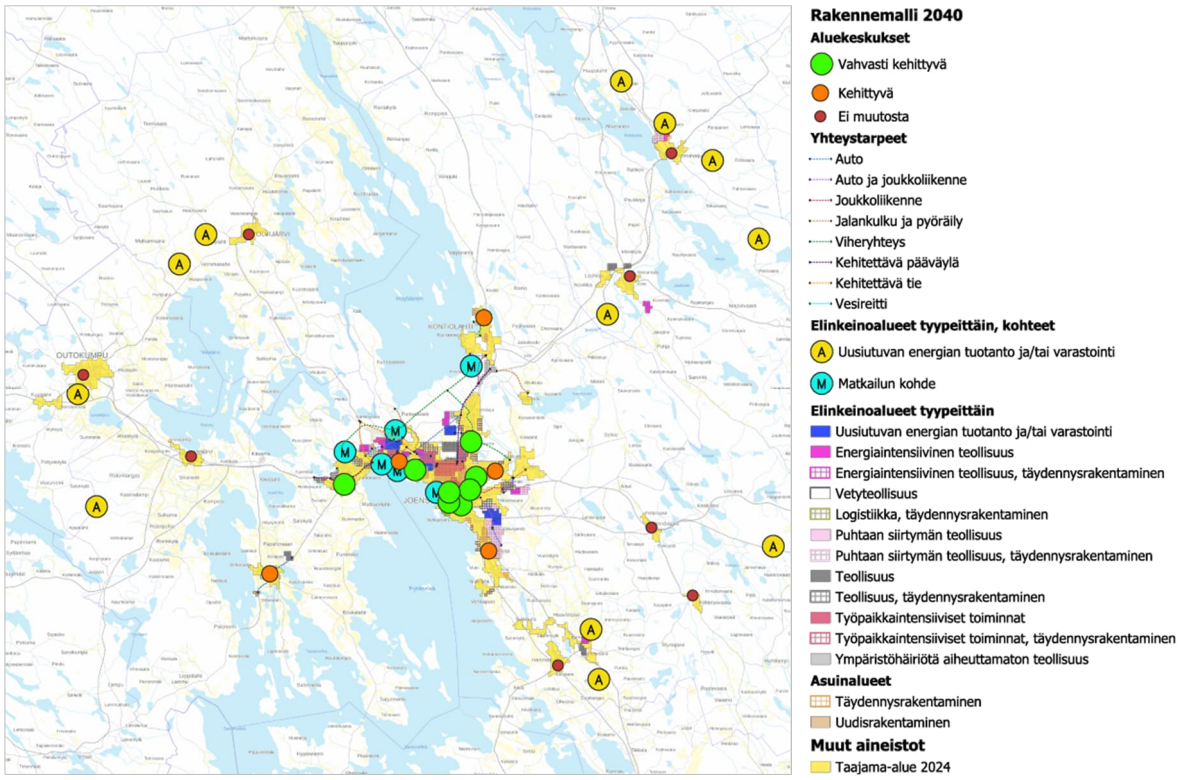
- Keskustatoimintojen alue (C): Keskustatoimintojen aluevarausmerkinnällä on osoitettu Joensuun ydinkeskusta ja Outokummun kaupunkikeskusta. Kaavamääräyksen mukaan alueille on mahdollista sijoittaa MRL 58.3 §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Aluekeskuksen keskustatoimintojen alue tai kohde (CA, ca): Merkinnällä on osoitettu Joensuun keskeiset aluekeskukset (Niinivaara, Rantakylä, Noljakka), Joensuun lähitaajamien keskustat (Lehmo, Reijola, Ylämylly) ja kuntakeskusten keskusta-alueet (Eno, Hammaslahti, Kontiolahti, Liperi, Polvijärvi) sekä monipuolinen palvelutaajama Uimaharju. Alueille on kaavamääräyksen mukaan mahdollista sijoittaa MRL 58.3 §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Palvelujen ja hallinnon alue (P, p): Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.
- Vähittäiskaupan suuryksikkö (km): Kohdemerkinnällä on osoitettu paikat, joihin on selvityksen mukaan mahdollista ja seudullisesti tarkoituksenmukaisinta sijoittaa MRL 114 §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksikkö. Tällä tarkoitetaan yli 2 000 k-m^2:n suuruista vähittäiskaupan myymälää tai vaikutuksiltaan vastaavaa myymäläkeskittymää. Kaavassa osoitetut olemassa olevat suuryksiköt sijaitsevat kaikki Joensuun kantakaupungin alueella: keskustan Citymarket, Prisma Käpykankaalla, Citymarket Pilkossa ja Tokmanni Raatekankaalla. Lisäksi Reijolassa on asemakaavallinen valmius suuryksikölle ja Karsikosta Ilomantsintien ja valtatien 6:n risteyksen tuntumasta on varattu paikka uudelle suuryksikölle.



Kuva 3: Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (Joensuun karttapalvelu: https://kartta.jns.fi/ims/).

Joensuun seudun yleiskaava 2040

Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditaan alueidenkäyttölain 46 §:n mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Kaava korvaa alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaavan 2020. Kaavan rakennemalli on hyväksytty yleiskaavatoimikunnan kokouksessa 6.5.2026. (Joensuun seudun yleiskaava 2040 - Joensuu)



Kuva 4: Joensuun seudun rakennemalli (Joensuun seudun yleiskaava 2040 - Joensuu).

3.4 Kaupan toimintaympäristön kehitystrendit

Viime vuosikymmenien aikana on vallalla ollut myymälärakenteen muutostrendi, jossa suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit ja supermarketit) on kasvanut ja pienten myymälöiden määrä (<400 m^2) vähentynyt. Trendi on tasoittunut, mutta supermarket-kokoluokan myymälöiden määrän kasvu pienten myymälöiden kustannuksella tulee todennäköisesti jatkumaan.

Keskustasijainnin merkitys vahvistuu. Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä paikkoina. Ihmiset tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, joten keskustoissa tarvitaan kivijalkakauppoja myös tulevaisuudessa. Myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kohdistuu kysyntää. Vetovoimaisimpia sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.

Verkkokauppa tulee lisääntymään sekä päivittäis- että erikoiskaupassa. Verkkokaupan kasvun vaikutuksesta liiketilatarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä.

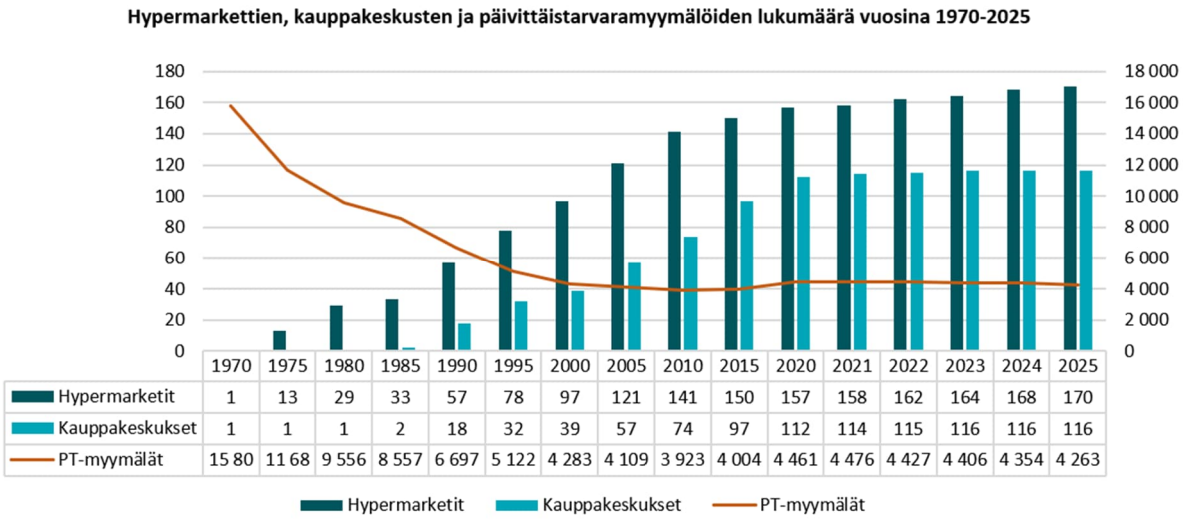
Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen kuluttamisessa, asiointikäyttäytymisessä, kaupan toiminnassa sekä matkailussa.

Myymälöiden lukumäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut. Suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2000-luvulla tasoittunut. Kauppakeskusten ja perinteisten hypermarkettien määrä ei enää kasva eikä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähene samalla tavalla kuin aiemmin. Viime vuosina on ollut havaittavissa erityisesti monipuolista päivittäistavaravalikoimaa myyvien supermarket-kokoluokan myymälöiden määrän ja merkityksen kasvu.

Päivittäistavarakaupassa vallalla on ollut muutostrendi, jonka mukaan pienten myymälöiden määrä on vähentynyt ja hypermarket- ja supermarket-kokoluokan myymälöiden määrä lisääntynyt. Kehitykseen on osaltaan vaikuttanut vähittäiskaupan aukioloaikoja koskevien rajoitusten poistuminen vuonna 2016, jonka jälkeen alle 400 m^2:n myymälöiden kilpailuetuna ollut vapaa aukiolo koski kaiken kokoisia myymälöitä.

Kaupan näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan myymälärakenteen kehitys kohti suurempia myymälöitä jatkuu myös tulevina vuosina. Tähän vaikuttaa osaltaan vuonna 2030 voimaan tuleva kaasudirektiivi, joka vaatii investointeja myymälöiden kylmälaitteisiin. Erityisesti pienten ja vanhanaikaisissa tiloissa toimivien myymälöiden osalta tulee harkittavaksi, ovatko investoinnit taloudellisesti kannattavia.



	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hypermarketit	1	13	29	33	57	78	97	121	141	150	157	158	162	164	168	170
Kauppakeskukset	1	1	1	2	18	32	39	57	74	97	112	114	115	116	116	116
PT-myymälät	15 80	11 68	9 556	8 557	6 697	5 122	4 283	4 109	3 923	4 004	4 461	4 476	4 427	4 406	4 354	4 263

Kuva 5: Hypermarkettien, kauppakeskusten ja päivittäistavaramyymälöiden lukumäärän kehitys Suomessa vuosina 1970–2025. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, NielsenIQ ja Päivittäistavarakauppa ry)

Hypermarkettien ja kauppakeskusten kehitysnäkymät

Hypermarkettien määrä ei enää merkittävästi kasva. Hypermarket -verkkoa kehitetään pääosin nykyisiä hypermarketteja uudistamalla, Uusia hypermarketteja rakennetaan lähinnä vain kasvaville kaupunkiseuduille. Uudet hypermarketit ovat usein myös nykyistä pienempiä. Kaupparyhmien välinen kilpailu ja halu sijoittua lähemmäs asukkaita paikkoihin, joihin pääsee henkilöauton lisäksi myös kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä lisää kaupan toimijoiden halukkuutta rakentaa hypermarketteja myös keskustoihin.

Kauppakeskusten suosio säilyy ja ne kehittyvät yhä enemmän hybridikeskuksiksi, jolloin niiden pinta-alasta entistä suurempi osa on muuta kuin vähittäiskauppaa. Kauppakeskuksiin sijoittuu ravintoloita, kaupallisia ja julkisia palveluita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä myös asumista. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevissa kohteissa.

Kauppakeskusten tulevaisuuteen liittyy toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: verkkokaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko todennäköisesti pienenee.

Keskustojen kehitysnäkymät

Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja. Erikoiskauppa sijoittuu keskustan ydinkortteleiden kivijalkaan ja/tai monipuolisiin kauppakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan trendinä keskustoissa on monipuoliseen valikoimaan, laatuun ja palveluun keskittyvä tarjonta.

Viimeaikaisen kehityksen valossa vähittäiskaupan sijaan erityisesti palvelujen määrä on keskustoissa kasvamassa. Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä paikkoina. Keskustojen rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Koska ihmiset kuitenkin tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa. Kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan kasvavat ja myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat yhä enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palvelujen sekoittumista sekä erilaisten oheispalvelujen kasvua. Myymälässä pitää olla jotain, mitä verkkokauppa ei tarjoa.

Uuden liiketilan rakentaminen keskustaan on usein pitkä ja haastava prosessi ja edellyttää kaupungin, kaupan, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden yhteistyötä. Onnistumiseen tarvitaan myös kaupalta ja kiinteistönomistajilta asennemuutosta.

Keskustojen ulkopuoliset kaupan keskittymät

Kuluttajatrendit painottavat kysynnän kasvua keskusta-alueilla, mutta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää. Osa kaupan toimijoista hakeutuu tulevaisuudessakin keskustojen ulkopuolelle johtuen muun muassa suuresta tilan tarpeesta ja helppojen pysäköintiratkaisujen hakemisesta. Erityisesti laajan tavaravalikoiman myymälät ovat viime vuosina lisääntyneet pääosin keskustojen ulkopuolella. Vetovoimaisia ja kehittyviä sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.

”Perinteiselle peltomarketille” ei enää ole kysyntää. Myöskään perinteinen tilaa vaativan erikoiskaupan alue (suuret erilliset myymälät ja vain vähän muuta kaupan palvelutarjontaa) ei enää nykyisin ole uusille kaupan alueille toimiva konsepti. Varsin usein esim. maakuntakaavoissa osoitetut keskustojen ulkopuoliset tilaa vaativan kaupan alueet ovat jääneet toteutumatta. Vähittäiskaupan kehityksessä on yleisestikin viime aikoina vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän. Palvelutarjonnan on oltava myös keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla entistä monipuolisempaa, jotta ne houkuttelevat asiakkaita paikalle ja viihtymään siellä pidempään (veto- ja pitovoima).

Kulutuskäyttäytymisen kehityssuunnat

Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Yksilöllisyys kasvaa ja suuri massa kutistuu. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.

Kuluttajien asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimpiä ovat asioinnin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla esim. palvelun hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävellen ja pyöräillen, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

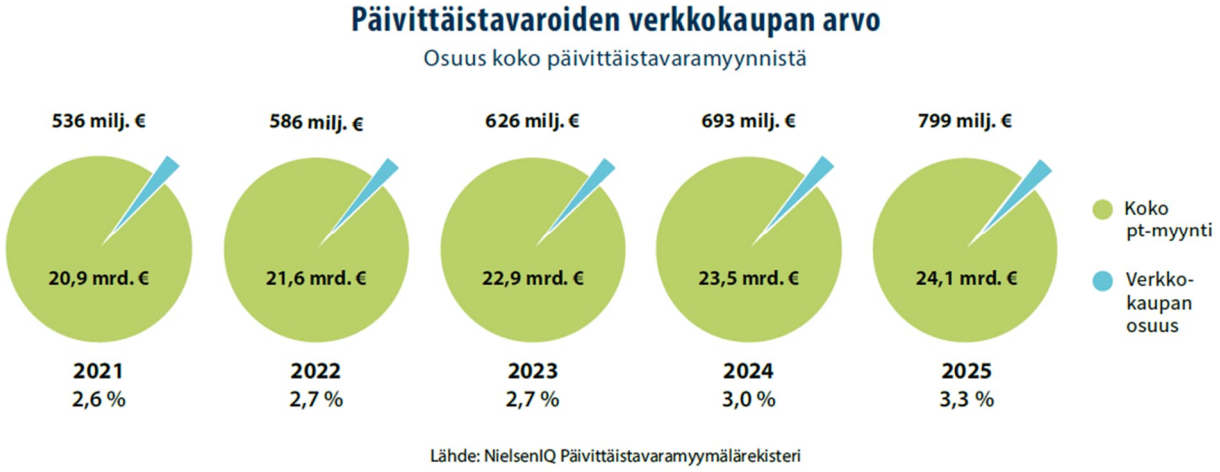
Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kierto- ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan. Käytettyjen tavaroiden kysynnän kasvu näkyy sekä fyysisten myymälöiden että verkkokaupan lisääntymisenä.

Verkkokaupan kehitys

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Erityisesti pandemia kasvatti nopeasti aktiivisten digiostajien määrää. Verkkokaupan kasvun vaikutuksesta liiketilatarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Verkkokauppa todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Yleispiirteisessä kaavoituksessa on tarpeen pohtia, miten verkkokauppa otetaan huomioon. Kaavoituksella ei kuitenkaan ole syytä ohjata sitä, asioivatko asiakkaat myymälässä vai verkkokaupassa, joten mikäli myymälätiloille on kysyntää, ei niiden sijoittumista sijainniltaan oikeisiin paikkoihin ole tarpeen estää kaavan mitoitusta keinotekoisesti rajoittamalla.

Päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä verkkokaupan osuus on vielä vähäistä (3,3 % vuonna 2025), mutta se kasvaa nopeasti. Vuonna 2019 verkkokaupan osuus oli 0,6 %. Suurin vuosittainen kasvu oli vuonna 2020, kun verkkokaupan osuus päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä nousi 2,0 %:iin. Sen jälkeen kasvu on ollut tasaista.

Vuonna 2025 verkkokaupan arvo oli 799 milj.€ ja osuus 3,3 % päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä.



Kuva 6: Päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo Suomessa 2021–2025 (Päivittäistavarakauppa ry 2026)

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna, eikä tähän ole odotettavissa muutosta ainakaan lähivuosina. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Päivittäistavaramyymälöiden pinta-alatarpeen arvioidaan kasvavan verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toisaalta myös myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja pääosa asiakkaista haluaa asioida myymälöissä.

Erikoiskaupassa verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissa. Kaupan monikanavaisuuden (uudenlaiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä) merkitys kasvaa edelleen. Fyysiset myymälät perustavat verkkokauppoja ja myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä.

Vuonna 2025 suomalaiset tekivät vähittäiskaupan tuotteiden verkko-ostoksia noin 5,6 miljardilla eurolla (sisältää myös päivittäistavarat). Eniten euroja käytettiin kodintekniikan (23 %), muodin (21 %) sekä kosmetiikan ja terveyden (17 %) tuotteisiin. Elintarvikkeiden osuus verkkokaupasta oli noin 13 %. (Kaupan liitto 2026). Erikoistavaroiden vähittäiskaupan liikevaihto oli vuonna 2025 noin 18,9 miljardia euroa (Erikoiskaupan liitto ETU 2026), joka myynniksi muutettuna on noin 24 miljardia euroa. Erikoiskaupassa verkkokaupan osuus on Suomessa keskimäärin 22 %. Osuus vaihtelee toimialoittain.

Joidenkin arvioiden mukaan verkkokaupan kasvu saattaa pitkällä tähtäimellä heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa. Toisaalta ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta kuitenkin elämyksiä ja viihdettä, joten fyysisiä myymälöitä tullaan tarvitsemaan myös tulevaisuudessa ja uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Erikoiskaupan liiketilantarve kohdistuu erityisesti vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Harvaan asutuilla alueilla verkkokauppa luo kuluttajille paljon mahdollisuuksia, kun tuotteiden tilaaminen helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta

Verkkokaupan noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mikä lisää tilantarvetta. Myös erillisiä noutopalvelupisteitä ja kuljetuspalveluja kehitetään ja testataan. Noutopalvelupisteet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin saavutettaviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

Väestön väheneminen ja ikääntyminen

Väestön väheneminen ja ikääntyminen on yksi merkittävimmistä kaupan toimintaympäristön muutostrendeistä. Pohjois-Karjalassa kuten muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy merkittävästi tulevina vuosina. Vuonna 2025 yli 75-vuotiaiden osuus Pohjois-Karjalan väestöstä oli 14,2 %, kun se Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan vuonna 2040 on 19,0 %. Pohjois-Karjalassa yli 75-vuotiaita on noin 6 393 asukasta enemmän vuonna 2040 kuin vuonna 2023. Väestön ikääntyessä on tärkeää edistää sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jolla varmistetaan kaupallisten palvelujen saavutettavuus myös ikääntyvälle väestölle. Joensuuta ja Kontiolahtea lukuun ottamatta myös väestön väheneminen on Pohjois-Karjalassa merkittävä kaupan toimintaympäristöön vaikuttava muutostrendi.

Venäläisten matkailu

Pohjois-Karjalan ostovoimapotentiaaliin tuli aiemmin merkittävä lisä venäläisiltä matkailijoilta. Vuonna 2015 valmistuneen Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2015) mukaan Pohjois-Karjalan välitön matkailutulo oli vuonna 2012 noin 270 milj.€. Matkailutulosta arvioitiin kohdistuvan vähittäiskauppaan noin 98 milj.€ (ei sisällä arvonlisäveroa), josta noin 54 milj.€ venäläisten ja noin 44 milj.€ muiden matkailijoiden matkailutuloa.

Vuonna 2013 valmistuneen Venäjän ja EU:n välisen viisumivapauden vaikutuksia koskeneen selvityksen (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2013) kasvuoletusten perusteella venäläisten vähittäiskauppaan kohdistuvan välittömän matkailutulon arvioitiin kasvavan Pohjois-Karjalassa vuoteen 2030 mennessä noin 243 miljoonaan euroon ja viisumivapauden toteutuessa 352 miljoonaan euroon, joka arvonlisäverollisena vähittäiskaupan myyntinä olisi ollut noin 298–433 milj.€ (vuoden 2012 rahassa). Vähittäiskaupan keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna venäläisten matkailijoiden kulutuksen pohjalta arvioitu liiketilatarve olisi ollut koko maakunnan tasolla vuonna 2030 noin 98 000–142 000 k-m^2.

Venäjän Ukrainassa vuonna 2022 aloittama sota tukahdutti venäläisten matkailun Suomeen käytännössä kokonaan. Sodan lopputulosta ja kestoa on tällä hetkellä vaikea arvioida, mutta aiemmassa Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2015) esitetyt odotukset venäläisten matkailijoiden aikaansaamasta kysynnän kasvusta tuskin toteutuvat lähivuosina.

4 YHDYSKUNTARAKENTEEN KESKEISET PIIRTEET

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten kautta voidaan tarkastella Joensuun seudun yleiskaavan kaupan ratkaisujen ajantasaisuutta ja muutostarpeita.

4.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Joensuun seudun ja ennen kaikkea Joensuun kaupungin ja Kontiolahden kunnan myönteinen väestökehitys lisää kaupallisten palvelujen kysyntää. Edellisen kauppapaikkaselvityksen jälkeen vuosina 2012–2025 Joensuun ja Kontiolahden väestömäärä on lisääntynyt n. 5 780 asukasta (+6,5 %). Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan myönteinen väestökehitys jatkuu. Aiemmassa kauppapaikkaselvityksessä ostovoiman kehitysarvio perustui Tilastokeskuksen vuoden 2015 väestöennusteeseen. Vuoden 2015 väestöennusteeseen verrattuna Joensuun seudun väestömäärä on lisääntynyt, mutta väestöennusteessa ennakoitua hitaammin. Väestöennusteesta poikkeava väestökehitys on tarpeen ottaa huomioon maakuntakaavan kaupan ratkaisujen arvioinnissa.

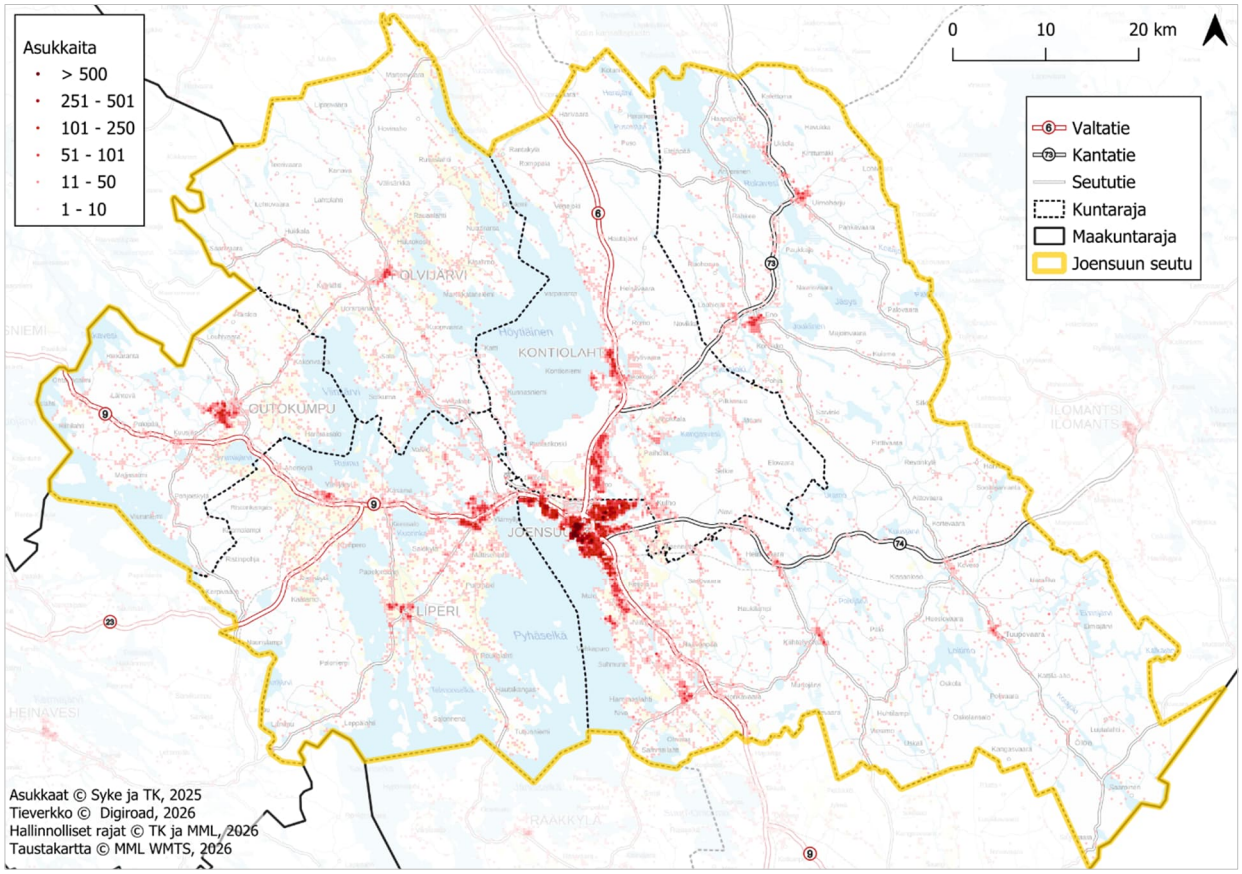
Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu ja Polvijärvi) asui vuoden 2025 lopussa noin 116 480 asukasta, joka on noin 72 % Pohjois-Karjalan maakunnan väestöstä. Vuosina 2012-2025 suunnittelualueen väestömäärä on lisääntynyt noin 3 600 asukasta (+3,2 %). Väestömäärä on lisääntynyt Joensuussa ja Kontiolahdella ja vähentynyt Liperissä, Outokummussa ja Polvijärvellä. Joensuun seudun muissa kunnissa (Heinävesi, Ilomantsi ja Juuka) väestömäärä on vähentynyt lähes yhtä paljon (-3 519 asukasta, -23,8 %) kuin yleiskaavan suunnittelualueella väestömäärä on lisääntynyt.

Taulukko 3. Joensuun seudun väestökehitys vuosina 2012–2025 (Tilastokeskus).

Väestömäärä 31.12.	2012	2025	Muutos	2012–25
Joensuu	74 168	79 129	4 961	6,7 %
Kontiolahti	14 245	15 060	815	5,7 %
Liperi	12 397	11 980	-417	-3,4 %
Outokumpu	7 343	6 365	-978	-13,3 %
Polvijärvi	4 728	3 942	-786	-16,6 %
Joensuun seudun yleiskaava-alue	112 881	116 476	3 595	3,2 %
Joensuun seudun muut kunnat	14 759	11 240	-3 519	-23,8 %
JOENSUUN SEUTU YHTEENSÄ	127 640	127 716	76	0,1 %
POHJOIS-KARJALA YHTEENSÄ	169 496	161 418	-8 078	-4,8 %

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella väestö keskittyy Joensuun ydinkaupunkiseudulle. Muita väestökeskittymiä ovat Outokummun ja Polvijärven keskustat lähiympäristöineen sekä Joensuun alueen entiset kuntakeskukset.



Kuva 7: Väestön sijoittuminen Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuonna 2025.

Väestöennuste

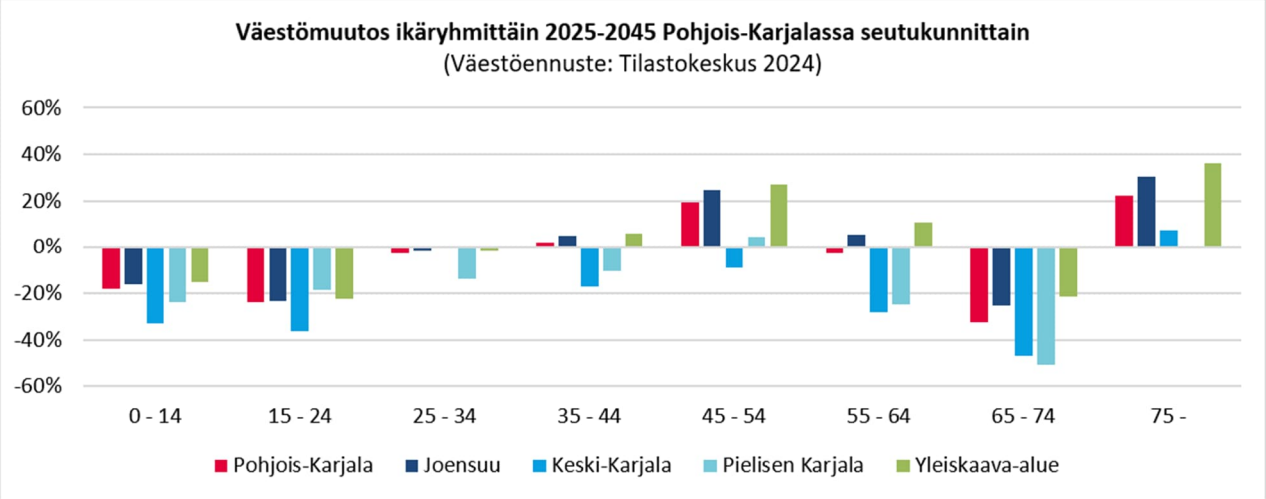
Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestömäärä on ennusteen mukaan vuonna 2040 noin 118 000 asukasta, joka on noin 1 520 asukasta enemmän kuin vuonna 2025. Joensuun ja Kontiolahden väestömäärän kasvun ja Liperin, Outokummun ja Polvijärven väestömäärän vähenemisen ennakoidaan jatkuvan. Joensuun seudun muissa kunnissa (Heinävesi, Ilomantsi ja Juuka) väestömäärä vähenee ennusteen mukaan 2 296 asukasta (-20,4 %).

Taulukko 4. Joensuun seudun väestöennuste (Tilastokeskus 2024).

Väestömäärä 31.12.	2025	2040	Muutos	2025–40
Joensuu	79 129	82 027	2 898	3,7 %
Kontiolahti	15 060	15 567	507	3,4 %
Liperi	11 980	11 472	-508	-4,2 %
Outokumpu	6 365	5 467	-898	-14,1 %
Polvijärvi	3 942	3 466	-476	-12,1 %
Joensuun seudun yleiskaava-alue	116 476	117 999	1 523	+1,3 %
Joensuun seudun muut kunnat	11 240	8 944	-2 296	-20,4 %
JOENSUUN SEUTU YHTEENSÄ	127 716	126 943	-773	-0,6 %
POHJOIS-KARJALA YHTEENSÄ	161 418	154 867	-6 551	-4,1 %

Väestön ikärakenteen kehitys

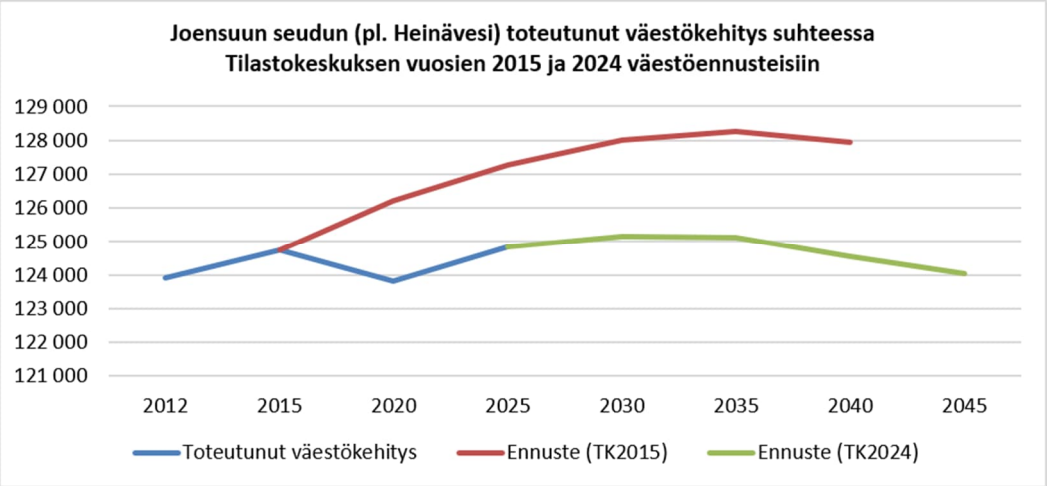
Joensuun seudulla kuten koko maakunnassa ja muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy merkittävästi tulevina vuosina. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan vuonna 2045 Joensuun seudulla on yli 75-vuotiaita noin 4 920 asukasta enemmän kuin vuonna 2025. Seutukunnittain tarkasteltuna yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa kaikissa seutukunnissa, kuten myös Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella. Lasten ja nuorten (alle 25-vuotiaat) osuus puolestaan vähenee kaikissa seutukunnissa.



Kuva 8: Väestömuutos (%) ikäryhmittäin Pohjois-Karjalassa 2025–2045 (Tilastokeskus).

Väestökehitys suhteessa aiemmissa kaupan selvityksissä ennakoituun väestökehitykseen

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen päivityksessä (2018) ostovoiman kehitysarvio perustui Tilastokeskuksen vuoden 2015 väestöennusteeseen. Ennusteen mukainen väestömäärä oli Joensuun seudulla vuonna 2025 noin 127 260 asukasta ja vuonna 2040 noin 127 940 asukasta. Joensuun seudun toteutunut väestömäärä oli vuonna 2025 noin 124 830 asukasta, mikä on noin 2 430 asukasta vähemmän kuin Tilastokeskuksen väestöennusteen (2015) mukainen väestömäärä. Joensuun seudun väestömäärä on kasvanut, mutta Tilastokeskuksen väestöennusteessa (2015) ennakoitua hitaammin.



Kuva 9: Joensuun seudun toteutuneen väestökehityksen sekä Tilastokeskuksen vuosien 2015 ja 2024 väestöennusteiden vertailu.

4.2 Vapaa-ajan asukkaat ja matkailu

Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat kaupallisille palveluille lisäkysyntää. Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Pohjois-Karjalan ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kulutuksen seurauksena. Edellisen kauppapaikkaselvityksen mukaan Pohjois-Karjalan vapaa-ajan asunnoista noin kolmannes oli ulkomaakuntalaisten omistuksessa.

Edellisen kauppapaikkaselvityksen jälkeen rekisteröityjen yöpymisten määrä on koko maakunnan tasolla vähentynyt. Vähennys johtuu ulkomaisten ja ennen kaikkea venäläisten yöpymisten vähenemisestä. Edellisessä Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä venäläisten matkailun arvioitiin kasvavan voimakkaasti, mikä huomioitiin myös vähittäiskaupan kysynnän ja liiketilatarpeen kehitysarvioissa. Kasvuodotukset eivät kuitenkaan toteutuneet, eikä muutosta lähivuosinakaan ole odotettavissa.

Vapaa-ajan asukkaat

Pohjois-Karjalassa oli vuoden 2024 lopussa noin 23 930 vapaa-ajan asuntoa, joista noin 61,6 % oli Joensuun seudulla, noin 19,8 % Keski-Karjalan seudulla ja noin 18,6 % Pielisen Karjalan seudulla. Vapaa-ajan asuntojen määrä on vähentynyt vuosina 2010–2024 noin 1 500 vapaa-ajan asuntoa (-5,9 %). Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella oli vuoden 2024 lopussa noin 9 570 vapaa-ajan asuntoa, joka on noin 40 % koko maakunnan vapaa-ajan asunnoista. Tilastokeskuksen kesämökkitilastossa ovat mukana yksityisten omistamat kesämökit. Tilastoon ei sisälly ulkomaalaisten, perikuntien ja yhteisöjen omistamat mökit eikä mökkivuokrausyritysten mökit.

Maakunnan kokonaisostovoima lisääntyy Pohjois-Karjalan ulkopuolella asuvien vapaa-ajan asunnon omistajien kulutuksen seurauksena. Edellisen Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen mukaan noin 33 % Pohjois-Karjalan vapaa-ajan asunnoista oli ulkomaakuntalaisten omistuksessa. Olettaen, että osuus on säilynyt samalla tasolla, olisi Pohjois-Karjalassa vuonna 2024 noin 7 900 ulkomaakuntalaisten omistamaa vapaa-ajan asuntoa. Mökkibarometrin (Myllymäki ym. 2025) mukaan yhtä vapaa-ajan asuntoa käyttää keskimäärin 4,3 henkilöä, joten maakunnan ulkopuolisten vapaa-ajan asukkaiden määrä olisi vuonna 2024 noin 33 970 asukasta.

Taulukko 5. Pohjois-Karjalan kesämökkien määrä vuosina 2010 ja 2024 (Tilastokeskus).

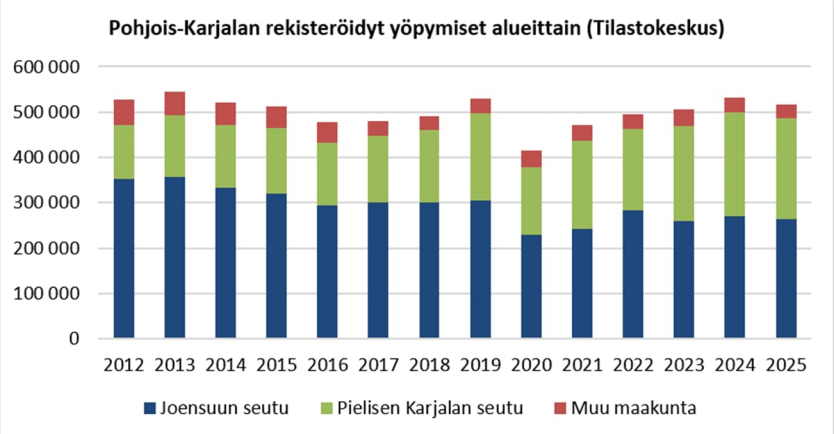
Kesämökkien määrä	2010	2024	Muutos	2010–24
JOENSUUN SEUTU	15 805	14 748	-1 057	-6,7 %
Heinävesi	1 699	1 739	40	2,4 %
Ilomantsi	1 868	1 756	-112	-6,0 %
Joensuu	3 620	3 298	-322	-8,9 %
Juuka	1 741	1 683	-58	-3,3 %
Kontiolahti	1 573	1 485	-88	-5,6 %
Liperi	2 843	2 411	-432	-15,2 %
Outokumpu	1 018	983	-35	-3,4 %
Polvijärvi	1 443	1 393	-50	-3,5 %
KESKI-KARJALAN SEUTU	5 283	4 728	-555	-10,5 %
PIELISEN KARJALAN SEUTU	4 351	4 458	107	2,5 %
POHJOIS-KARJALA YHTEENSÄ	25 439	23 934	-1 505	-5,9 %
Joensuun seudun yleiskaava-alue*	10 497	9 570	-927	-8,8 %

** Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi*

Rekisteröidyt yöpymiset

Pohjois-Karjalassa oli vuonna 2025 yhteensä noin 515 720 yöpymistä, joista noin 92 % oli kotimaisia ja noin 8 % ulkomaisia yöpymisiä. Vuonna 2020 alkaneen koronapandemian ja Venäjän Ukrainassa vuonna 2022 aloittaman sodan vaikutukset heijastuvat edelleen ulkomaisten yöpymisten määrään. Kotimaisten yöpymisten määrä ylitti koronaa edeltävän tason (2019) vuonna 2022. Myös ulkomaisten yöpymisten määrä on lisääntynyt, mutta määrä oli vuonna 2025 edelleen pieni verrattuna koronaa edeltävään tasoon.

Vuonna 2025 Pohjois-Karjalan yöpymisistä noin 51 % oli Joensuun seudulla, noin 43 % Pielisen Karjalan ja noin 6 % muualla maakunnassa. Joensuun seudun yöpymisistä noin 78 % oli Joensuussa ja Pielisen Karjalan yöpymisistä noin 49 % Lieksassa. Vuonna 2025 yöpymisiä oli Joensuun seudulla vähemmän ja Pielisen Karjalan seudulla ja erityisesti Lieksassa selvästi enemmän vuoteen 2012 verrattuna.



Kuva 10: Pohjois-Karjalan rekisteröidyt yöpymiset alueittain vuosina 2012–2025 (Tilastokeskus 2026).

Aiemmassa Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) Pohjois-Karjalan matkailun arvioitiin kasvavan voimakkaasti Venäjän kysynnän voimin. Selvityksen tekohetkellä vuonna 2012 venäläisten rekisteröityjä yöpymisiä oli Pohjois-Karjalan alueella noin 58 130. Venäläisten matkailun kasvun arvioitiin jatkuvan voimakkaana muun muassa valmisteilla olleen viisumivapauden myötä, mikä otettiin huomioon myös arvioitaessa

vähittäiskaupan kysynnän ja liiketilatarpeen kehitystä. Ennakoitu venäläisten matkailun kasvu ei kuitenkaan toteutunut, vaan päinvastoin väheni lähes olemattomaksi. Vuonna 2025 Pohjois-Karjalassa oli vain pari sataa venäläisten yöpymistä.



Kuva 11: Venäläisten rekisteröidyt yöpymiset Pohjois-Karjalassa vuosina 2012–2025 (Tilastokeskus 2026).

4.3 Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen

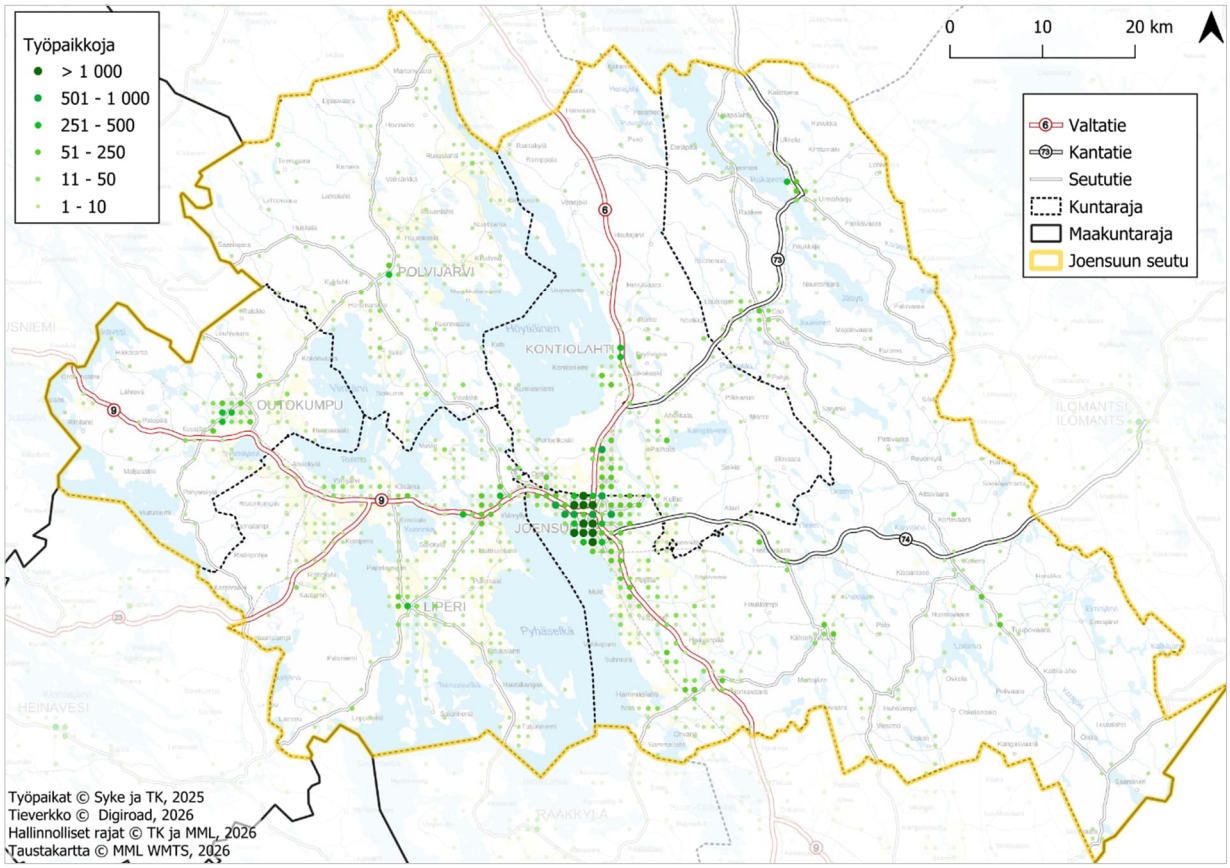
Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu ja Polvijärvi) oli vuoden 2023 lopussa noin 46 000 työpaikkaa, joka oli noin 76 % koko maakunnan työpaikoista. Suunnittelualueen työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2011–2023 noin 1 270 työpaikkaa (+2,8 %). Kunnittain tarkasteltuna työpaikkamäärä on lisääntynyt Joensuussa ja Liperissä. Muissa kunnissa työpaikkojen määrä on vähentynyt.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu ja Polvijärvi) oli vuoden 2023 lopussa noin 46 000 työpaikkaa. Vuosina 2011-2023 suunnittelualueen työpaikkamäärä on lisääntynyt noin 1 270 työpaikkaa (+2,8 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt Joensuussa ja Liperissä ja vähentynyt Kontiolahdella, Outokummussa ja Polvijärvellä. Joensuun seudun muissa kunnissa (Heinävesi, Ilomantsi ja Juuka) työpaikkamäärä on vähentynyt noin 1 500 työpaikkaa (-30,0 %).

Taulukko 6. Joensuun seudun työpaikkamäärän kehitys vuosina 2011–2023 (Tilastokeskus).

Työpaikkamäärä	2011	2023	Muutos	2011–23
Joensuu	33 323	35 348	2 025	+6,1 %
Kontiolahti	3 861	3 817	-44	-1,1 %
Liperi	3 423	3 481	58	+1,7 %
Outokumpu	2 818	2 353	-465	-16,5 %
Polvijärvi	1 304	997	-307	-23,5 %
Joensuun seudun yleiskaava-alue	44 729	45 996	1 267	+2,8 %
Joensuun seudun muut kunnat	5 038	3 529	-1 509	-30,0 %
JOENSUUN SEUTU YHTEENSÄ	49 767	49 525	-242	-0,5 %
POHJOIS-KARJALA YHTEENSÄ	63 968	60 580	-3 388	-5,3 %

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella työpaikat keskittyvät väestön tapaan Joensuun ydinkaupunkiseudulle. Pienempiä työpaikkakeskittymiä ovat Outokummun ja Polvijärven keskustaajamat sekä Joensuun alueen entiset kuntakeskukset.



Kuva 12: Työpaikkojen sijoittuminen Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuonna 2023.

5 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILANNE JA KEHITYS

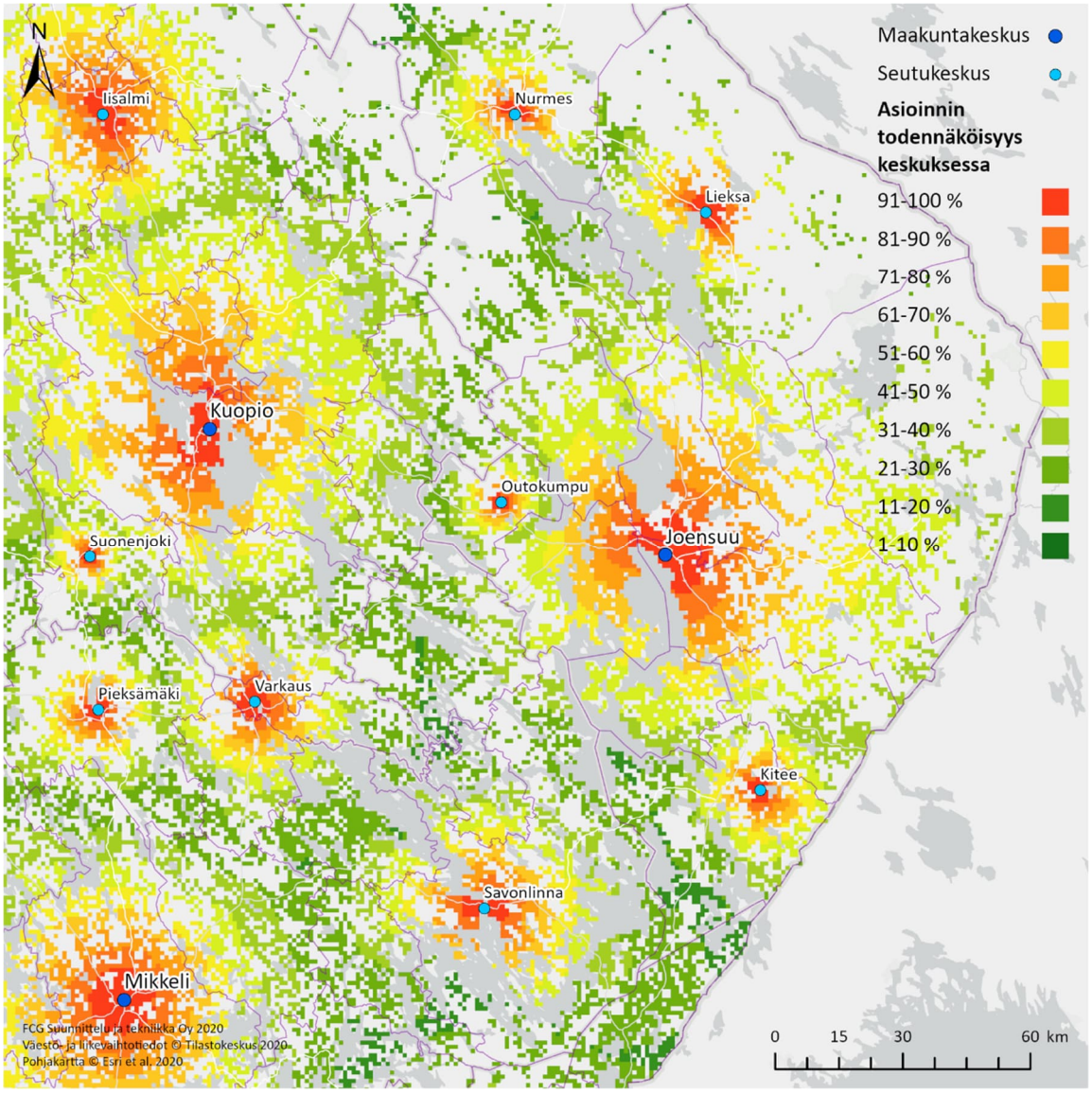
Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella on 96 päivittäistavaroita myyvää myymälää (2025) ja 414 erikoiskaupan myymälää (2024). Edellisen kaupan selvityksen jälkeen myymälöiden määrä on vähentynyt päivittäistavarakaupassa 14 myymälää ja erikoiskaupassa 111 myymälää. Päivittäistavarakaupassa ovat vähentyneet erityisesti pienten myymälöiden (<400 m^2) määrä ja erikoiskaupassa erityisesti muun erikoiskaupan myymälöiden määrä. Edellisen Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen laadinnan jälkeen ei ole syntynyt uusia kaupan keskittymiä. Maakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden varaukset Karsikossa, Papinkankaalla ja Lehmossa eivät ole toteutuneet.

5.1 Joensuun seudun kaupallinen asema ja vetovoima

Joensuun kauppapaikkaselvityksessä (Joensuun kaupunki 2020) mallinnettiin Joensuun kaupallista vetovoimaa suhteessa naapurimaakuntien maakunta- ja seutukeskuksiin Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietyssä ruudussa asuvat henkilöt asioivat tarkasteltavina olevissa keskuksissa, kun henkilöllä on valittavanaan useita vaihtoehtoisia ja palvelutarjonnaltaan erikokoisia keskuksia. Vetovoimamallin lähtökohtana on ajoaikaetäisyys (minuuttia) tai ajomatka (metriä) henkilön kotoa eri keskuksiin sekä keskuskohtainen ns. houkuttelevuustekijä. Keskusten houkuttelevuutta voidaan kuvata keskuksen vähittäiskaupan pinta-alana, myyntinä/liikevaihtona tai työntekijöiden määränä.

Mallinnuksessa huomiotiin Tilastokeskuksen väestöruutuaineiston perusteella kustakin asutusta 1 km ruudusta etäisyys (km) tieverkkoa pitkin maakunta- ja seutukeskuksiin. Keskusten houkuttelevuustekijänä huomioitiin Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukainen vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) euromääräinen liikevaihto. Vertaamalla etäisyyttä ja keskuksen vetovoimaa (liikevaihdon suuruutta) saadaan arvio asukkaiden todennäköisyydestä asioida kussakin keskuksessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty 1 km ruuduittain todennäköisyys asioida Joensuussa ja muissa maakunta- ja seutukeskuksissa. Alue, jolta todennäköisyys asioida Joensuussa on yli 50 %, kattaa Joensuun ydinkaupunkiseudun sekä lisäksi Polvijärven eteläosan, Rääkkylän ja Tohmajärven pohjoisosan sekä Ilomantsin länsiosat. Tällä alueella yhteenlaskettu väestömäärä oli vuonna 2019 noin 103 000 asukasta. Kuopiossa vastaavalla alueella asui noin 131 000 asukasta ja Mikkelissä noin 53 000 asukasta vuonna 2019. Seutukeskusten asiointialueet jäävät huomattavasti maakuntakeskusten asiointialueita pienemmiksi.



Kuva 13: Asioinnin todennäköisyys maakunta- ja seutukeskuksissa Pohjois-Karjalassa ja sen naapurimaakunnissa (Joensuun kaupunki 2020: Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020).

5.2 Joensuun seudun kaupan palveluverkko

Päivittäistavarakaupan palveluverkko 2025

Myymälöiden lukumäärää ja sijaintia koskevat tiedot perustuvat NielsenIQ:n myymälärekisterin tietoihin. Nielsenin myymälätyypit on esitetty liitteessä 2.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella toimi vuoden 2025 lopussa 96 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, tavaratalot, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) oli 61 myymälää ja vain osaa päivittäistavaravalikoimasta myyviä myymälöitä (pt-erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät) 35 kpl. Suunnittelualueen päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä noin 75 % (72 kpl) toimi Joensuussa.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella oli vuoden 2025 lopussa keskimäärin 1 910 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun otetaan huomioon vain koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät myymälät. Asukasmäärä myymälää kohti on jonkin verran pienempi kuin koko maassa keskimäärin (2 160 asukasta). Suunnittelualueen kuntien välillä erot ovat kuitenkin suuret. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vaihteli Outokummun noin 1 270 asukkaasta Kontiolahden noin 3 010 asukkaaseen.

Taulukko 7. Päivittäistavarakaupan myymälämäärä vuoden 2025 lopussa Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (NielsenIQ, myymälärekisteri 2025).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Joensuu	Kontio-lahti	Liperi	Outo-kumpu	Polvi-järvi	YHTEENSÄ
Hypermarket (>2500 m^2)	4					4
Tavaratalo (>1000 m^2)	1					1
Supermarket, iso (>1000 m^2)	12	2	3	1	1	19
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	14	1	1	1	1	18
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	10	2	1	1		14
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	1					1
Pienmyymälä	2			2		4
Erikoismyymälä ym.	14		1			15
Halpahintamyymälä	4		2	1		7
Huoltoasemamyymälä	10		2	1		13
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	72	5	10	7	2	96
Koko pt-valikoimaa myyvät	44	5	5	5	2	61
Asukkaat / myymälä	*1 800*	*3 010*	*2 400*	*1 270*	*1 970*	*1 910*

Päivittäistavarakaupan palveluverkon muutokset 2012–2025

Vuosina 2012–2025 Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrä väheni yhteensä 14 myymälää. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna isojen ja pienten valintamyymälöiden ja pienmyymälöiden määrä väheni yhteensä 20 myymälää, kun taas isojen ja pienten supermarkettien määrä lisääntyi 11 myymälää. Pienten päivittäistavaramyymälöiden vähenemiseen ja suurten lisääntymiseen on osaltaan vaikuttanut vähittäiskaupan aukioloaikoja koskevien rajoitusten poistuminen vuonna 2016, jonka jälkeen alle 400 m^2:n myymälöiden kilpailuetuna ollut vapaa aukiolo koski kaikkia myymälöitä. Vastaava kehityssuunta oli nähtävissä myös kuntatasolla.

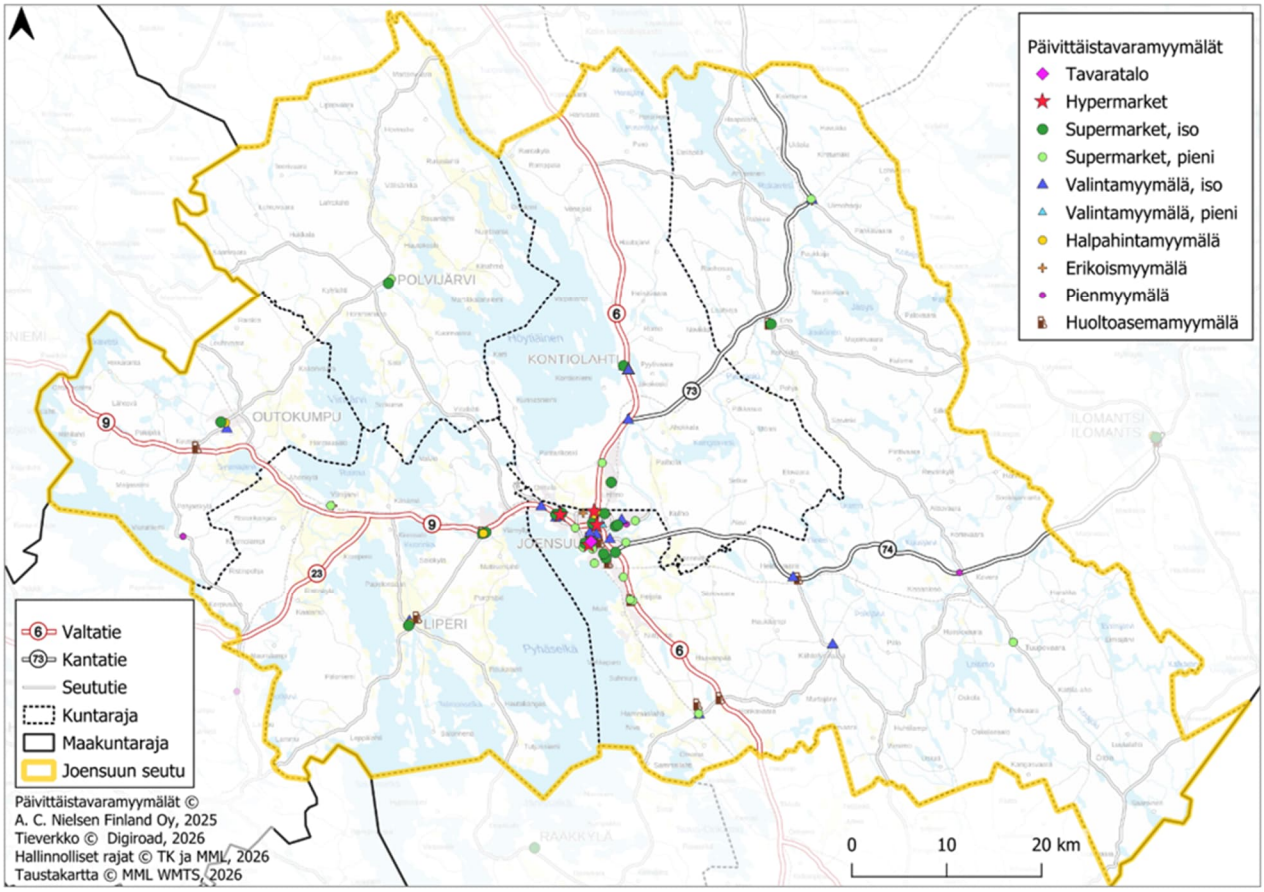
Taulukko 8. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen päivittäistavarakaupan myymälämäärän muutos (vuoden 2009 tiedot: Joensuun kaupunki 2011, vuoden 2012 tiedot: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2015, vuoden 2019 tiedot: Joensuun kaupunki 2020 ja vuoden 2025 tiedot: NielsenIQ myymälärekisteri).

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen päivittäistavaroita myyvien myymälöiden lukumäärän muutos	2009	2012	2019	2025	Muutos 2012–25
Hypermarket (>2500 m^2)	4	4	4	4	0
Tavaratalo (>1000 m^2)	2	2	1	1	-1
Supermarket, iso (>1000 m^2)	13	15	18	19	+4
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	10	11	15	18	+7
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	24	21	18	14	-7
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	12	8	3	1	-7
Pienmyymälä	12	10	8	4	-6
Erikoismyymälä ym.	6	8	11	15	+7
Halpahintamyymälä	5	6	7	7	+1
Huoltoasemamyymälä	25	25	16	13	-12
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	113	110	101	96	-14
Koko pt-valikoimaa myyvät	77	71	67	61	-10
Asukkaat / myymälä	*1 440*	*1 590*	*1 710*	*1 910*	*+320*

Taulukko 9. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen päivittäistavarakaupan myymälämäärän muutos vuosina 2012–2025 (vuoden 2012 tiedot: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2015 ja vuoden 2025 tiedot: NielsenIQ myymälärekisteri).

Päivittäistavaroita myyvien myymälöiden lukumäärän muutos 2012–2025 kunnittain	Joensuu	Kontio-lahti	Liperi	Outo-kumpu	Polvi-järvi	YHTEENSÄ
Hypermarket (>2500 m^2)	0					0
Tavaratalo (>1000 m^2)	-1					-1
Supermarket, iso (>1000 m^2)	+3	0	+1	-1	+1	+4
Supermarket, pieni (400–1000 m^2)	+8	0	0	0	-1	+7
Valintamyymälä, iso (200–399 m^2)	-7	+1	-1	0		-7
Valintamyymälä, pieni (100–199 m^2)	-6			-1		-7
Pienmyymälä	-3		-2	0	-1	-6
Erikoismyymälä ym.	+6		+1			+7
Halpahintamyymälä	+1		+1	0	-1	+1
Huoltoasemamyymälä	-8	-2	-1	-1		-12
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	-7	-1	-1	-3	-2	-14
Koko pt-valikoimaa myyvät	-6	+1	-2	-2	-1	-10
Asukasmäärän muutos / myymälä	*+320*	*-550*	*+630*	*+220*	*+390*	*+320*

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuoden 2025 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2025).



Kuva 14: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuoden 2025 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2025).

Erikoiskaupan palveluverkko 2024

Myymälöiden lukumäärää koskevat tiedot perustuvat Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston tietoihin. Erikoiskaupan toimialaryhmät on esitetty liitteessä 2.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella toimi vuoden 2024 lopussa 414 erikoiskaupan toimipaikkaa. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa erikoiskauppa), toimi yhteensä 45 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot ja apteekit ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 252 myymälää. Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa toimi yhteensä 117 myymälää. Suunnittelualueen erikoiskaupan toimipaikoista noin 77 % (318 kpl) toimi Joensuussa.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella oli vuoden 2024 lopussa keskimäärin 390 asukasta yhtä erikoiskaupan toimipaikkaa kohti, kun otetaan huomioon tilaa vaativan ja muu erikoiskaupan toimipaikat. Asukasmäärä yhtä erikoiskaupan toimipaikkaa kohti on suurempi kuin koko maassa keskimäärin (300 asukasta). Suunnittelualueen kuntien välillä erot ovat kuitenkin suuret. Asukasmäärä yhtä erikoiskaupan toimipaikkaa kohti oli Joensuussa ja Liperissä pienempi ja Kontiolahdella, Outokummussa ja Polvijärvellä selvästi suurempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 10. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä vuoden 2024 lopussa Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (Tilastokeskus 2026: kunnittainen toimipaikkatilasto 2024).

Erikoiskaupan toimipaikat	Joen-suu	Kontio-lahti	Liperi	Outo-kumpu	Polvi-järvi	YHTEENSÄ
Muu erikoiskauppa	189	18	26	13	6	252
Alkot ja apteekit	31	2	6	4	2	45
Muotikauppa	28	2		1		31
Tietotekninen kauppa	21	2	2		1	26
Muu erikoiskauppa	109	12	18	8	3	150
Tilaa vaativa erikoiskauppa	36	2	5	2	0	45
Rautakauppa	21	1	2	1		25
Kodinkonekauppa	5		1	1		7
Huonekalukauppa	7					7
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	3	1	2			6
Autokauppa ja huoltamot	93	5	10	6	3	117
Autokauppa	77	4	6	3	3	93
Huoltamot	16	1	4	3		24
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	318	25	41	21	9	414
Asukkaat / toimipaikka (tiva+muu ek)	*350*	*750*	*380*	*430*	*670*	*390*

Erikoiskaupan palveluverkon muutokset 2011–2024

Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä väheni Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuosina 2011–2018 yhteensä 46 toimipaikkaa ja vuosina 2018–2024 yhteensä 65 toimipaikkaa. Lukumääräisesti eniten vähenivät muun erikoiskaupan toimipaikat. Muun erikoiskaupan toimipaikkojen määrän väheneminen on ollut kehityssuunta myös koko maan tasolla ja johtunee ainakin osittain verkkokaupan lisääntymisestä. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla vähenivät eniten rautakaupan toimipaikat.

Taulukko 11. Erikoiskaupan toimipaikkamäärän muutos vuosina 2011–2024 Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella (Tilastokeskus 2026: kunnittainen toimipaikkatilasto).

Erikoiskaupan toimipaikat	2011	2018	Muutos	2018*	2024*	Muutos
Muu erikoiskauppa	273	228	-45	296	252	-44
Alkot ja apteekit	41	38	-3	46	45	-1
Muotikauppa	45	31	-14	39	31	-8
Tietotekninen kauppa	39	22	-17	29	26	-3
Muu erikoiskauppa	148	137	-11	182	150	-32
Tilaa vaativa erikoiskauppa	62	56	-6	61	45	-16
Rautakauppa	39	33	-6	36	25	-11
Kodinkonekauppa	9	7	-2	8	7	-1
Huonekalukauppa	7	9	2	10	7	-3
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	7	7	0	7	6	-1
Autokauppa ja huoltamot	105	110	5	122	117	-5
Autokauppa	77	89	12	100	93	-7
Huoltamot	28	21	-7	22	24	2
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	440	394	-46	479	414	-65

** Uusi luokitus: Tilastokeskus on uudistanut luokitusta niin, että tilastoihin on lisätty pienet aiemmin tilaston ulkopuolelle rajatut yritykset. Tilastoyksiköiden rajauksesta on poistettu toiminta-aikaa ja yritysten kokoa koskeneet rajoitukset.*

5.3 Kaupan keskittymät ja vireillä olevat hankkeet kunnittain

Seuraavassa esitetyt tiedot perustuvat aiemmin laadittuihin selvityksiin, joita on päivitetty uusimmilla tilastotiedoilla sekä kunnille ja kaupan edustajille suunnatun kyselyn ja sitä täydentävien haastattelujen tuloksilla.

Joensuu

Joensuu on paitsi Joensuun seudun myös koko Pohjois-Karjalan maakunnan monipuolisin palvelukeskittymä. Verrattuna muihin maakuntakeskuksiin on Joensuu selkeästi markkina-alueensa merkittävin keskus eikä sillä ole lähistöllä samalla tarjonnan tasolla kilpailevia kaupallisia keskuksia. Pohjois-Karjalan seutu-, kunta- ja alakeskukset täydentävät kaupan palveluverkkoa, eivät kilpaile Joensuun kanssa.

Kaupan palveluverkko

Joensuun kaupungin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 72 päivittäistavaramyymälästä (2025) ja 318 erikoiskaupan myymälästä (2024). Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä 44 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 28 vain osaa päivittäistavaravalikoimasta myyviä myymälöitä (pt-erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Erikoiskaupan myymälöistä 189 toimi muun erikoiskaupan toimialoilla, 36 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 93 autokaupan toimialoilla. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä väheni vuosina 2012–2025 kuudella. Pienten alle 400 neliön myymälöiden määrä väheni, kun taas supermarket -kokoluokan myymälöiden määrä lisääntyi. Erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä väheni 44 toimipaikkaa vuosina 2018–2024. Lukumääräisesti eniten vähenivät muun erikoiskaupan (ns. keskustahakuisen erikoiskaupan) toimipaikat.

Joensuun kaupalliset palvelut ovat keskittyneet keskeiselle kaupunkialueelle: ydinkeskustaan ja sen lähialueille sekä keskustan ulkopuolisille kaupan alueille. Entisissä kuntakeskuksissa sijaitsee yksittäisiä päivittäistavaramyymälöitä, mutta vain vähän erikoiskaupan palveluja. Joensuun ydinkeskusta on palvelutarjonnaltaan monipuolisin kaupan alue Joensuussa. Muita merkittäviä kaupan alueita ovat Voimatien alue (veturina Prisma), Raatekankaan alue (veturina Tokmanni) sekä Pilkko (veturina K-Citymarket). Näiden lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu tilaa vaativan kaupan alue, joka muodostuu Raatekankaan (Raatekankaantien eteläpuoli), Käpykankaan (itäosa sekä länsiosa ja vanha Pilkko), Salpakadun ja Siihtalan/Teollisuuskadun alueista sekä varaukset vähittäiskaupan suuryksikölle Karsikon alueella ja tilaa vaativalle kaupalle Papinkankaan alueella.

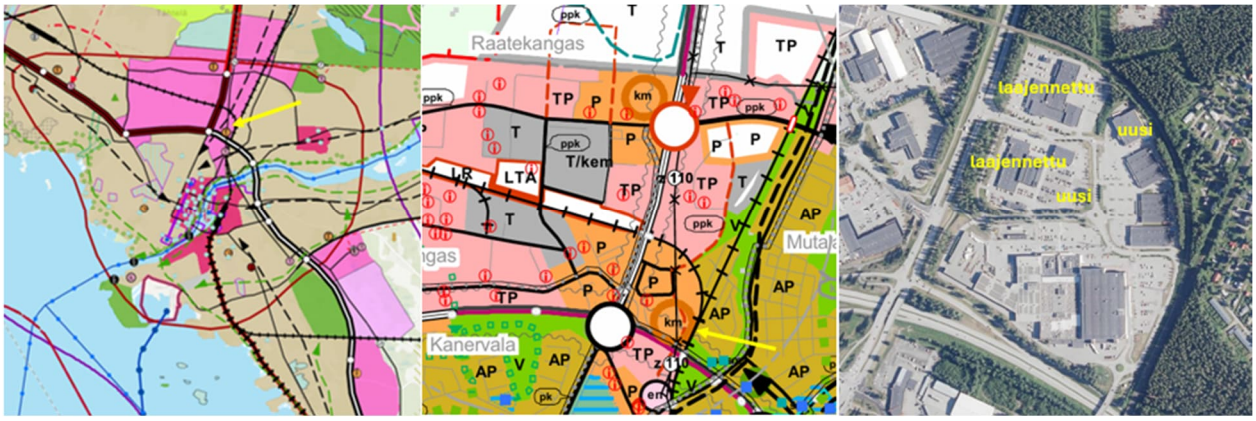
Joensuun ydinkeskusta

Joensuun keskustan kaupallinen palvelutarjonta muodostuu pääosin päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen tarjonnasta. Päivittäistavarakaupan tarjonta on ydinkeskustassa hyvä. K-Citymarketin lisäksi keskustassa on useita pienempiä päivittäistavaramyymälöitä ja päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Erikoiskaupan tarjontaa on kauppakeskuksissa ja keskustatavarataloissa. Alueella sijaitsee Kauppakeskus Iso Myy, Metropol, Plaza Centrum ja Sokos-tavaratalo torin pohjoispuolella sekä Carlson-tavaratalo ja K-Citymarket torin eteläpuolella. Erikoisliikkeitä toimii myös muissa torin ympärillä ja lähiympäristössä olevien rakennusten kivijalassa.

Edellisen selvityksen jälkeen Joensuun keskustaan on avattu kauppahalli, jonka myötä liiketila on lisääntynyt. Muilta osin muutokset ovat toteutuneet pääosin kauppakeskusten/rakennusten sisällä. Keskustan K-Citymarketin tilat on remontoitu ja uudistettu. Osa yrityksistä on siirtynyt uuteen paikkaan ja osa on pienentänyt tilojaan. Osa yrityksistä on tehnyt verkkokaupalle varastotilaa, jolloin varsinainen myymälätila on aiempaa pienempi, mutta kokonaispinta-ala on ennallaan. Kauppakeskuksissa on vapaita liiketiloja, mutta tilojen käyttöaste on tällä hetkellä kuitenkin varsin korkea, esim. Isossa Myyssä noin 90 %. Kävelykadun varrella ei ole juurikaan vapaita liiketiloja. Kaupallisia palveluja on siirtynyt jonkin verran keskustan ulkopuolelle hypermarkettien yhteyteen ja keskustan liiketiloja on muutettu muuhun käyttöön, mutta esim. kauppakeskusten edustajien mukaan keskustan palvelutarjonta on pysynyt suhteellisen hyvänä.

Yleisten kehitystrendien mukaisesti verkkokaupan kasvu tulee todennäköisesti vaikuttamaan kivijalkaliikkeiden ja kauppakeskusten toimintaan. Kuluttajat haluavat kuitenkin myös jatkossa asioida fyysisissä myymälöissä, joten verkkokaupan kasvusta huolimatta kivijalkaliikkeitä ja kauppakeskuksia tulee olemaan Joensuun keskustassa myös jatkossa. Vahvat kaupan konseptit jäävät ja menestyvät ja lisäksi uusia toimijoita tulee poistuvien tilalle, keskeistä kaupan toiminnassa on monikanavaisuus. Elinvoimainen keskusta on paitsi Joensuun kaupungin lippulaivatuote ulospäin, myös naapurikuntien ja koko maakunnan etu. Elinvoiman turvaamiseksi ja vahvistamiseksi keskustan kaupallisten palvelujen tarjontaa ja liikevalikoimaa tulisi pyrkiä monipuolistamaan. Keskustan kehittämisessä tulisi korostaa erityisesti pehmeitä arvoja (viihtyisyyden lisääminen, viipymän pidentäminen, tapahtumien järjestäminen jne.), aina ei ole tarpeen tehdä suuria muutoksia. Myös työpaikkojen ja asuntojen lisääminen keskustassa lisäisi keskustan elävyyttä ja toisi keskustan palveluille lisää asiakkaita. Kaupan toimijat uskovat, että Joensuun keskustan kehitys jatkuu myönteisenä.

Voimatien alue (km)



Kuva 15: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026, muutokset keltaisella).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö (Prisma) vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km). Suuryksikkö sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavan työpaikka-alueelle (TP-km). Alueen enimmäismitoitus on 83 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu KM-merkinnällä.

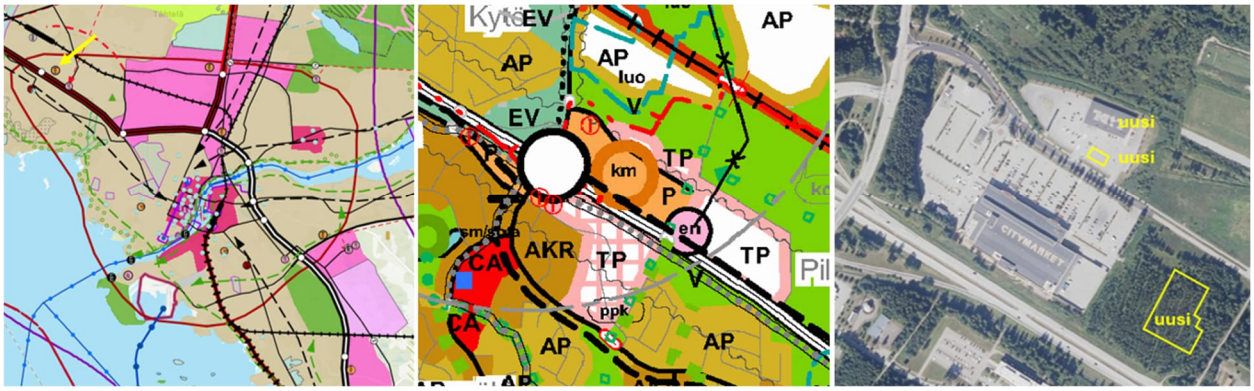
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Voimatien alueen veturina toimii Prisma-keskus, jossa on hypermarketin lisäksi erikoiskaupan palveluja (mm. apteekki, alko, kultasepänliike ja kaupallisia palveluja) sekä Prisma Rauta. Alueella sijaitsee myös tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (mm. Gigantti, Power, SAKA, Hedin Automotive ja K-Auto), laajan tavaravalikoiman kauppaa (mm. Biltema) sekä käytetyn tavaran kauppaa (SPR Kontti).
- Edellisen Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (2015) mukaan alueella oli kaupan kerrosalaa yhteensä noin 63 000 k-m^2. Edellisen selvityksen jälkeen alueelle on rakennettu uutta liiketilaa (Biltema ja Jysk) ja laajennettu olemassa olevia rakennuksia (Hedin Automotive, K-Auto). Lisäksi osa kaupan toimijoista on vaihtunut. Kerrosalan nettolisäys on arviolta noin 11 000 k-m^2.
- Alueen kokonaiskerrosala on syksyllä 2026 arviolta noin 74 000 k-m^2, josta on päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan pinta-alaa noin 38 000 k-m^2 ja tilaa vaativan kaupan ja autokaupan pinta-alaa noin 36 000 k-m^2.

Kehitysnäkymät

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa määritelty enimmäismitoitus on Voimatien alueella 83 000 k-m^2, joka mahdollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 9 000 k-m^2. Käytännössä alue on liikerakentamisen osalta toteutunut. Mahdolliset muutokset tulevat olemaan nykyisten liikerakennusten pienimuotoisia laajennuksia ja/tai nykyistä rakennuskantaa korvaavaa liikerakentamista. Vaihtoehtoja lisärakentamiselle voisivat olla myös liiketilojen rakentaminen toiseen kerrokseen tai rakenteellinen pysäköinti, jolloin nykyisiä pysäköintialueita voitaisiin hyödyntää liikerakentamiseen. Kahden kerroksen ratkaisut voivat olla toimivia ydinkeskustoissa, mutta keskustojen ulkopuolisille alueille ne soveltuvat huonosti.

Pilkon alue (km)



Kuva 16: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026, muutokset keltaisella).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö (K-Citymarket) vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km). Suuryksikkö sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A). Alueen enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu KM-merkinnällä.

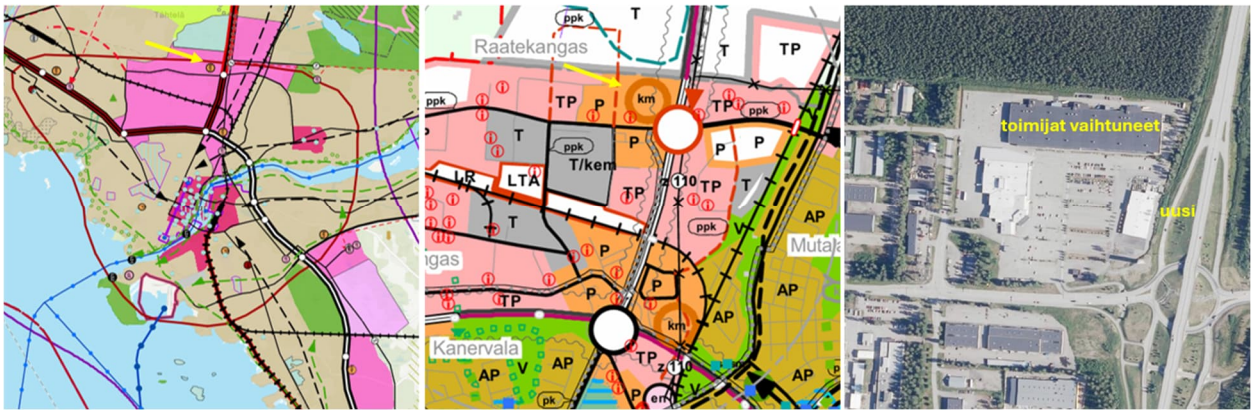
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Pilkon alueen veturina toimivat K-Citymarket ja Lidl. Citymarketin rakennuksessa toimii myös erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja (mm. Musti ja Mirri, apteekki, lastenvaateliike ja käsityöliike).
- Aiemman Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen mukaan alueella oli kaupan kerrosalaa yhteensä noin 15 000 k-m^2 (K-Citymarket). Selvityksen jälkeen alueelle on rakennettu uutta liiketilaa (Lidl ja McDonald's). Alueelle avautuu lokakuussa 2026 Biltema K-Citymarketin viereiselle tontille. Kerrosalan nettolisäys on noin 10 000 k-m^2.
- Alueen kokonaiskerrosala on syksyllä 2026 arviolta noin 25 000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa noin 18 000 k-m^2 ja tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa noin 7 000 k-m^2.

Kehitysnäkymät

- Maakuntakaavassa määritelty enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2, joten alueelle on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa noin 14 000 k-m^2. Alueella ei ole tiedossa tai vireillä olevia kaupan hankkeita.
- Keskusteluissa on ollut kiertoliittymän rakentaminen Linjatien ja valtatien ramppien yhteyteen. Kiertoliittymä korvaisi Linjatien ja Onttolantien nykyisen valoristeyksen ja siihen yhdistyisivät myös valtatien rampit. Kiertoliittymä parantaisi alueen saavutettavuutta ja liikenteen sujuvuutta, mikä hyödyttäisi paitsi alueella asioivia myös alueella toimivia yrityksiä.

Raatekankaan alue (km)



Kuva 17: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026, muutokset keltaisella).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö (Tokmanni) vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavan työpaikka-alueelle (TP-km). Alueen enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä (km). Vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu KM-merkinnällä.

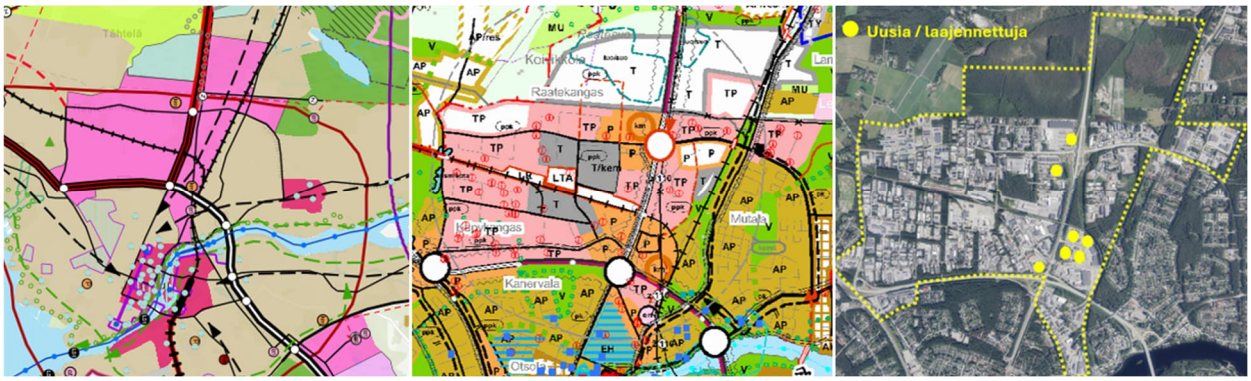
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Raatekankaan alueella toimii Tokmanni-Eurospar sekä Stadium Outlet, Lager 157, Jula, Masku, Kello-liike, Kuntokeskus ja Leo's Leikkimaa samassa liikerakennuksessa. Edellisen selvityksen jälkeen alueelle on avattu Rusta-tavaratalo.
- Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (2015) mukaan alueella oli kaupan kerrosalaa noin 25 000 k-m^2. Edellisen selvityksen jälkeen alueelle on rakennettu uutta liiketilaa noin 3 000 k-m^2 (Rusta). Lisäksi osa liikerakennuksen kaupan toimijoista on vaihtunut.
- Alueen kokonaiskerrosala on syksyllä 2026 noin 28 000 k-m^2, josta on päivittäistavarakaupan ja erikois-kaupan pinta-alaa noin 19 000 k-m^2 ja tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilaa noin 9 000 k-m^2. Toimialamuutosten myötä erikoiskaupan osuus on lisääntynyt ja tilaa vaativan kaupan osuus vähenty-nyt.

Kehitysnäkymät

- Maakuntakaavassa määritelty kaupan enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2, joten enimmäismitoitus mah-dollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 11 000 k-m^2. Alueella ei ole tiedossa tai vireillä olevia kaupan hankkeita.

Joensuun tilaa vaativan kaupan alue (TP-km)



Kuva 18: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026, muutokset keltaisella).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu työpaikka-alue, jolle voi sijoittua merkitykseltään seu-dullisia paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä. Alue muodostuu Raatekankaan (Raatekan-kaantien eteläpuoli), Käpykankaan (itäosa sekä länsiosa ja vanha Pilkko), Salpakadun ja Siihtalan/Teolli-suuskadun alueista. Alueen enimmäismitoitus on 149 000 k-m^2 (ilman Voimatien ja Raatekankaan vähit-täiskaupan suuryksiköiden alueita).
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa tilaa vaativan erikoiskaupan alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P), työpaikka-alueita (TP) sekä teollisuus- ja varastoalueita (T). Alue on asemakaavoi-tettu. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueelle edellyttää asemakaavan muutoksia.

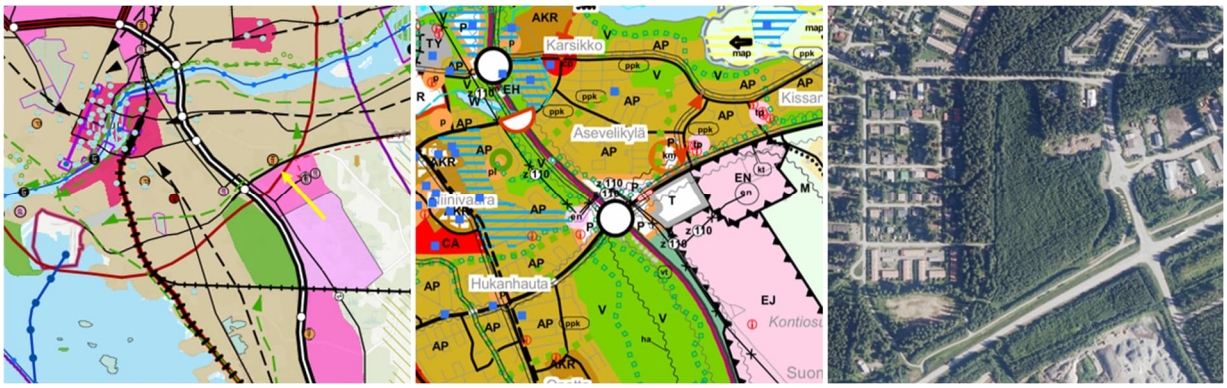
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Alueelle sijoittuu kaksi hypermarkettia (Prisma ja Tokmanni), jotka on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa, Joensuun seudun yleiskaavassa ja asemakaavoissa vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä. Muilta osin alueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa (mm. rautakauppaa, autokauppaa ja huonekalukauppaa), mutta alueelle sijoittuu myös päivittäistavarakauppaa (Lidl), laajan tavaravalikoiman kauppaa (mm. Puuilo, Motonet) sekä erilaisia huolto- ja korjaamopalveluja.
- Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (2015) mukaan alueella (ilman Voimatien ja Raatekankaan alueiden kerrosalaa) oli kaupan kerrosalaa yhteensä noin 95 000 k-m^2, josta noin 16 000 k-m^2 oli päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kerrosalaa ja noin 79 000 k-m^2 tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilaa. Selvityksen jälkeen vähittäiskaupan käytössä oleva liiketila on lisääntynyt noin 14 000 k-m^2 (Puuilo, Motonet ym. muita pienempiä kaupan toimijoita). Kaupan käytössä oleva liiketila on samaan aikaan vähentynyt noin 19 000 k-m^2, kun osa liikerakennuksista on siirtynyt muuhun kuin kaupan käyttöön.
- Vähittäiskaupan kokonaiskerrosala alueella, ilman Voimatien ja Raatekankaan alueiden kerrosalaa, on syksyllä 2026 karkeasti arvioiden noin 90 000 k-m^2, josta noin 23 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kerrosalaa ja noin 67 000 k-m^2 tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilaa. On syytä huomata, että alueen kaupan kerrosalan tarkka selvittäminen on vaikeaa, ellei mahdotonta, joten kerrosala on erittäin karkea suuruusluokka-arvio.

Kehitysnäkymät

- Maakuntakaavassa määritelty enimmäismitoitus on 149 000 k-m^2, joten enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 59 000 k-m^2.
- Alue on kaupan näkökulmasta vetovoimainen ja tonteille on jatkuvasti kysyntää. Alueen koillisosaan olisi sijoittumassa suuri kaupan toimija, joten alueen soveltuvuus vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi tulee arvioida. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen edellyttää todennäköisesti merkittäviä liikenneinfran parantamistoimia mm. Jukolanportin risteyksen ja rautatien tasoristeyksen osalta.

Karsikon alue (km)



Kuva 19: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)),, keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu Ilomantsintien ja valtatien 6 risteyksen läheisyyteen Karsikon alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Alueen enimmäismitoitus on 16 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on osoitettu paikka uudelle vähittäiskaupan suuryksikölle Ilomantsintien varressa Karsikon alueella. Karsikon vähittäiskaupan suuryksikön alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskupan suuryksikön (KM).

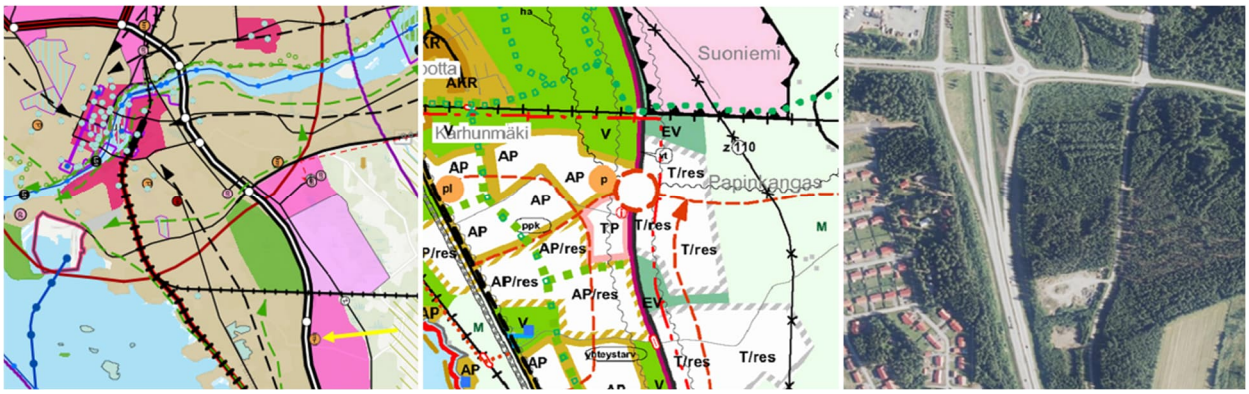
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat valtateiden 6 ja 24 liittymän tuntumassa (S-market Repokallio ja Lidl Repokallio) sekä alueen itäpuolella (mm. S-market Karsikko ja muutamia kaupallisia palveluja).

Kehitysnäkymät

- Alueelle oli 2010-luvun alussa suunnitteilla K-Citymarket. Hypermarket-tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 16 000 k-m^2. Hanke ei ole toteutunut, eikä kaupan toimija todennäköisesti tule hanketta toteuttamaan. Karsikon vähittäiskaupan suuryksikkömerkintää ei ole tarpeen säilyttää. Vastaava rakentaminen tulisi mahdollistaa muualle, esim. Repokallion alueelle.

Papinkankaan alue (km)



Kuva 20: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu Papinkankaan alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö, joka mahdollistaa merkitykseltään seudullisen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumisen (km-1). Alueen enimmäismitoitus on 20 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa Papinkankaan alue sijoittuu teollisuuden reservialueelle (T/res). Yleiskaavassa 2020 alueen viereen on osoitettu ohjeellinen tai vaihtoehtoinen eritasoliittymä. Teollisuus- ja varastoalue -merkinnän määräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikennevälät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen yksityiskohtainen käyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla

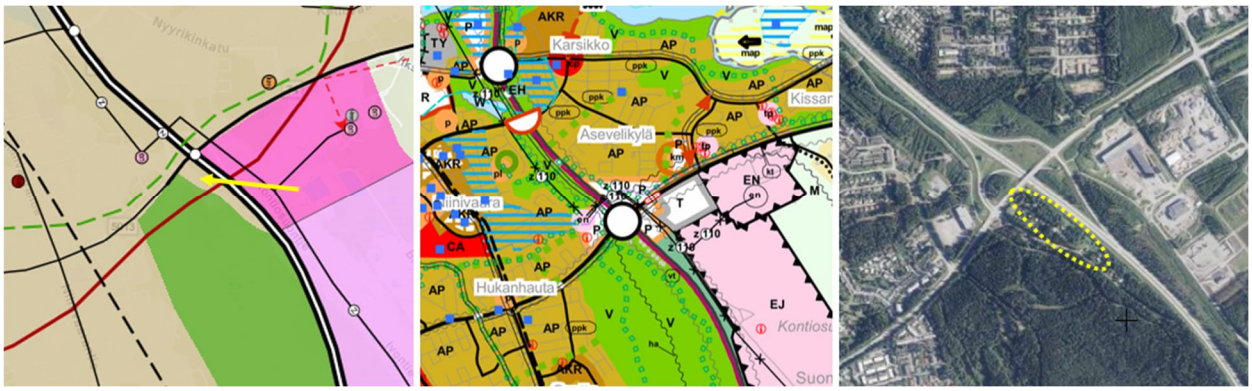
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut, mm. Sale ja ravintola Karhunmäki, sijoittuvat valtatien 6 länsipuolelle.

Kehitysnäkymät

- Alue ei ole toteutunut, eikä vähittäiskaupan suuryksikkömerkintää ole tarpeen säilyttää. Vastaava rakentaminen tulisi mahdollistaa muualle, esim. Repokallion alueelle.

Potentiaalinen uusi kaupan alue: Repokallio



Kuva 21: Potentiaalinen kaupan alue: Repokallio. Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Sijainti

- Alue sijaitsee Imatrantien (valtatie 6) ja Ilomantsintien (valtatie 24) liittymän tuntumassa Imatrantien ja Repokalliontien välisellä alueella.

Lähialueen palvelut

- Alueella sijaitsee Lidl Repokallio. Ilomantsintien toisella puolella sijaitsee S-market Repokallio ja padelhalli. Niinivaaran alakeskus on noin kahden kilometrin etäisyydellä alueen länsipuolella.

Suunnittelutilanne

- Alue sijaitsee Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A).
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alue sijaitsee virkistysalueella (V). Valtatien 6 itäpuolelle ja valtatien 23 pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu palvelujen alueet (P).
- Asemakaavassa alueen luoteisosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL). Korttelialueen rakennusoikeus on 4 000 k-m^2, josta on käytetty noin 3 000 k-m^2.

Kehitysnäkymät

- Alueen pinta-ala on yhteensä noin 8 hehtaaria, josta rakentamatonta aluetta on noin 5 hehtaaria. Keskimääräisellä aluetehokkuudella (0,24) rakentamattoman alueen kerrosala olisi noin 12 000 k-m^2. Mikäli kerrosala toteutuisi kokonaan, olisi alueen kerrosala yhdessä olemassa olevan myymälärakennuksen kanssa noin 15 000 k-m^2.

Kontiolahti

Kaupan palveluverkko

Kontiolahden vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 5 päivittäistavaramyymälästä ja 25 erikoiskaupan myymälästä. Päivittäistavaramyymälät olivat kaikki koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Erikoiskaupan myymälöistä 18 myymälää toimi muun erikoiskaupan toimialoilla, 2 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 5 autokaupan toimialoilla. Päivittäistavaramyymälöiden määrä lisääntyi yhdellä vuosina 2012–2025. Erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä väheni vuosina 2018–2024 kymmenellä. Lukumääräisesti eniten vähenivät muun erikoiskaupan (ns. keskustahakuisen erikoiskaupan) toimipaikat. Väestöpohjaan nähden sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palvelutarjonta on vähäinen ja Kontiolahdesta asioidaan paljon Joensuussa.

Kontiolahden palvelut sijoittuvat pääosin kirkonkylän ja Lehmon taajamiin. Kontiolahden kirkonkylässä on kaksi päivittäistavaramyymälää (K ja S). Uusia palveluja ovat terveyskeskus, yhtenäiskoulu ja kuntosaliyrittäjä. Palvelut ovat alueen asukkaille tärkeitä ja tällä hetkellä riittävät. Tavoitteena on nykyisten palvelujen säilyttäminen. Kirkonkylän vetovoima uusille kaupallisille palveluille on maltillinen.

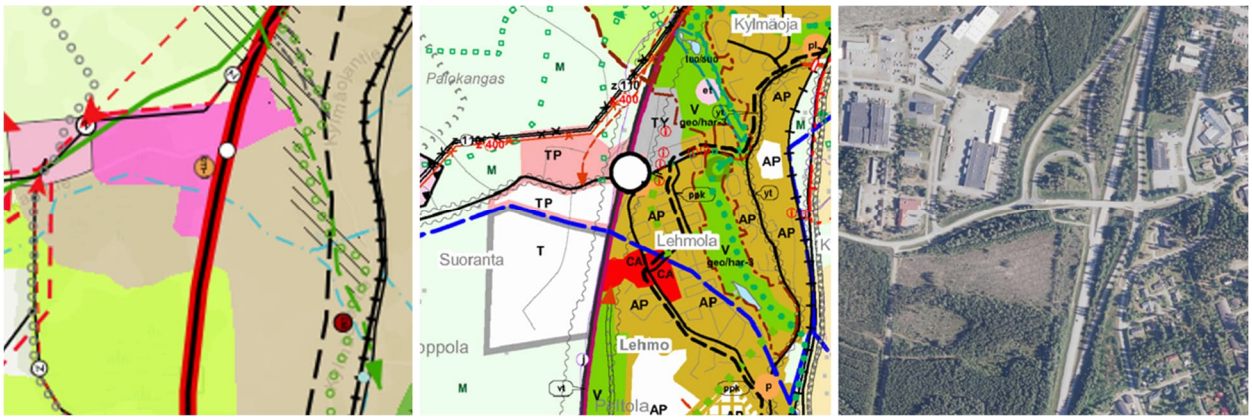
Lehmo on palvelutarjonnaltaan kirkonkylää monipuolisempi. Lehmossa on kaksi päivittäistavaramyymälää (S ja K). Alueella on lisäksi kuntosaliyrittäjiä, lounaspalvelutarjontaa, pizzeria, autopesula, padel-halli jne. Tavoitteena on palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen. Lehmon osayleiskaavassa on osoitettu Lehmon eritasoliittymän kohdalle kaupallisten palvelujen alue, jolle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Alueen toteutuminen edellyttää asemakaavan laatimista. Myönteinen väestökehitys lisää Lehmon vetovoimaa kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava / Joensuun seudun yleiskaava

Kontiolahden kuntakeskus ja Lehmo on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa ala-/paikalliskeskuksina (ca). Kaavamääräyksen mukaan niihin ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kontiolahden alueella seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Lehmon eritasoliittymän läheisyyteen, jonne on maakuntakaavassa osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö (km-1).

Muita potentiaalisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita ovat Kontiolahden ja Joensuun kuntarajan tuntumassa olevat Vellamon ja Raatesuon alueet, joille kunta on laatimassa asemakaavaa. Alueet sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle työpaikka-alueelle (TP-km), jolle on mahdollista sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä.

Lehmon alue (km-1)



Kuva 22: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu Lehmon alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö, joka mahdollistaa merkitykseltään seudullisen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumisen (km-1). Alueen enimmäismitoitus on 28 000 k-m^2.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa Lehmon eritasoliittymän lounaissektoriin on osoitettu uusi työpaikka-alue (TP). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan taajamarakenteessa sijaitsevat ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetut monipuoliset työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen yksityiskohtainen käyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.
- Lehmon osayleiskaavassa Lehmon eritasoliittymän lounaissektoriin on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueella ei ole asemakaavaa.

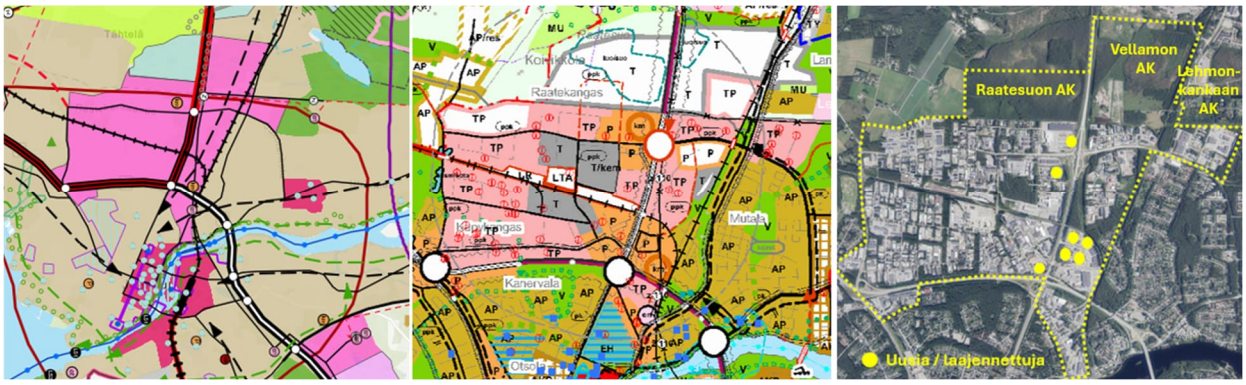
Alueen nykyiset palvelut ja muutokset edellisen selvityksen jälkeen

- Liittymäalueen luoteissektorissa toimii useita yrityksiä, mm. Fodesco Oy, Vesuto Oy, Lämmin Koti Oy ja Kotileipomo Riikonen, ja koillissektorissa S-Market Lehmo (n. 1 500 k-m^2) ja joitakin kaupallisia palveluja.

Kehitysnäkymät

- Myönteinen väestökehitys lisää Lehmon vetovoimaa kaupan näkökulmasta. Kunnan mukaan alue on potentiaalinen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikkana, joten kaavamerkintä on tarpeen säilyttää. Merkinnän osalta voidaan harkita, muutetaanko se vähittäiskaupan suuryksiköksi (km), joka sallii kaupan sijoittumisen kaupan laadusta riippumatta.

Tilaa vaativan kaupan alue (TP-km)



Kuva 23: Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026, muutokset ja vireillä olevat asemakaavat keltaisella).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu työpaikka-alue, jolle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä. Alueen pohjoisosat sijaitsevat Kontiolahden kunnan alueella. Alueen enimmäismitoitus on 149 000 k-m^2 (ilman Voimatien ja Raatekankaan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita).
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alueelle on osoitettu Kontiolahden kunnan alueella työpaikka-alueita (TP) sekä teollisuus- ja varastoalueita (T).
- Kontiolahden kunta laatii parhaillaan Raatesuon yritysalueen asemakaavaa ja Vellamon asemakaavaa. Lisäksi välittömästi maakuntakaavassa osoitetun työpaikka-alueen itäpuolella on voimassa oleva Lehmonkankaan asemakaava.
- Raatesuon yritysalueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.9.-2.10.2026. Kaavaluonnoksessa alueen länsiosaan on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) ja itäosaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2, T-3). Toimitilarakennusten alueen rakennusoikeus on kaavaluonnoksen mukaan 32 450 k-m^2 ja teollisuus- ja varastorakennusten alueen rakennusoikeus 62 250 k-m^2. Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Asemakaavaluonnos ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista.
- Vellamon asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.11.2025-9.1.2026. Kaavaluonnoksen vaihtoehdossa VE1 alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K, rakennusoikeus n. 3 635 k-m^2) sekä yhdistettyjä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueita (KTT, rakennusoikeus n. 67 108 k-m^2). Vaihtoehdossa VE2 alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K, rakennusoikeus n. 3 635 k-m^2), yhdistettyjä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueita (KTT, rakennusoikeus n. 43 469 k-m^2) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2, rakennusoikeus n. 124 856 k-m^2). Asemakaavaluonnos ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista.
- Lehmonkankaan asemakaava on tullut voimaan 4.10.2024. Kaavassa on osoitettu Vanhan Nurmeksentien varteen liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-1, K-2). Alue on osittain rakentunut, mutta asemakaava mahdollistaa alueelle lisää liikerakentamista. Sijainti Vanhan Nurmeksentien varressa kiinnostaa kaupan toimijoita. Asemakaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista.

Liperi

Kaupan palveluverkko

Liperin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 10 päivittäistavaramyymälästä ja 41 erikoiskaupan myymälästä. Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä puolet oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Erikoiskaupan myymälöistä 26 myymälää toimi muun erikoiskaupan toimialoilla, 5 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 10 autokaupan toimialoilla. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä väheni vuosina 2012–2025 kahdella kyläkaupalla. Erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä lisääntyi kolmella vuosina 2018–2024. Muun erikoiskaupan myymälät lisääntyivät viidellä, muiden toimialaryhmien myymälämäärä väheni tai pysyi ennallaan. Väestöpohjaan nähden päivittäistavarakaupan ja erityisesti erikoiskaupan palvelutarjonta on vähäinen ja Liperistä asioidaan paljon Joensuussa.

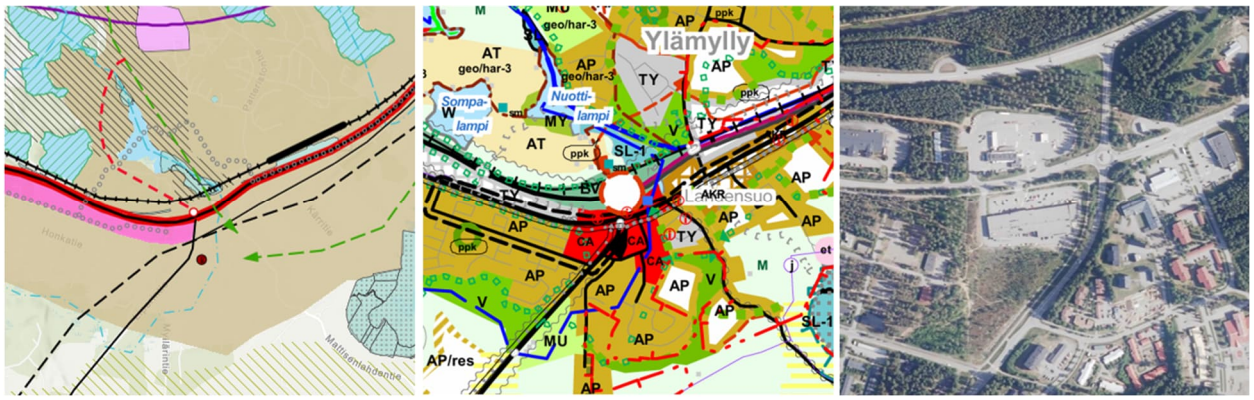
Liperin kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Ylämyllyn alueelle, joka on Liperin kolmesta keskuksesta palvelutarjonnaltaan monipuolisin. Vuonna 2018 avattu Kauppakeskus Mylläri, jossa toimii K-market, Tokmanni, apteekki, leipomo ja pankkipalvelut, on lisännyt Ylämyllyn elinvoimaa. Kauppakeskus Mylläri on elinvoimainen kauppakeskus ja sen laajentamisesta on ollut keskusteluja. Ylämyllyn alueelle laaditaan parhaillaan kehittämissuunnitelmaa. Kaupalliset ja julkiset palvelut tulevat keskittymään Ylämyllyntien ja Liperintien kiertoliittymän läheisyyteen kävelyetäisyydelle toisistaan. Alueelle valmistuu uusi S-market vuoden 2027 loppuun mennessä ja nykyinen S-market remontoidaan päiväkodiksi. Myös Kauppakeskus Myllyriä vastapäätä oleva vanha liikerakennus tullaan uudistamaan.

Liperin kuntakeskuksessa on kaksi päivittäistavaramyymälää, joitakin erikoisliikkeitä (mm. Tokmanni, rautakauppa, apteekki) ja kaupallisia palveluja sekä julkisia palveluja. Viinijärvellä on yksi päivittäistavaramyymälä ja joitakin kaupallisia palveluja.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava / Joensuun seudun yleiskaava

Liperin kuntakeskus ja Ylämylly on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa ala-/paikalliskeskuksina (ca). Kaavamääräyksen mukaan ala-/paikalliskeskuksiin ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Liperiin ei ole maakuntakaavassa osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita. Ylämyllyn osalta on tarpeen arvioida, voidaanko keskusverkkoluokkaa muuttaa niin, että merkintä sallii seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

Potentiaalinen uusi kaupan alue: Ylämyllyn alue



Kuva 24: Potentiaalinen kaupan alue: Ylömylly. Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Suunnittelutilanne

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa Ylämyllyn alue on osoitettu ala-/paikalliskeskuksena. Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa Ylämyllyn alue on osoitettu aluekeskuksen keskustatoimintojen alueena (CA). Kaavamääräyksen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa MRL 58.3 §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikkö.

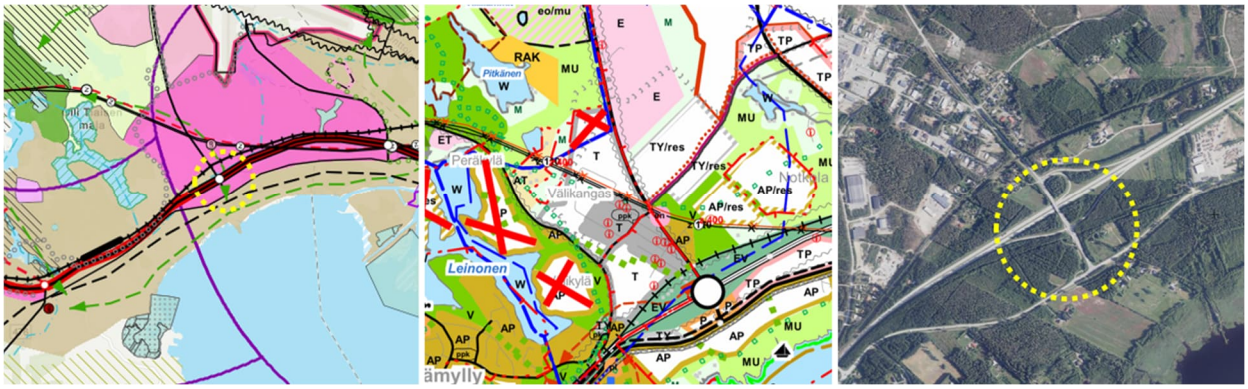
Alueen nykyiset palvelut

- Ylämyllyn alueella sijaitsee Kauppakeskus Mylläri, jossa toimii K-market, Tokmanni, apteekki, leipomo ja pankkipalvelut. Kauppakeskus Myllärin laajentamisesta on ollut keskusteluja. Laajentaminen edellyttäisi lisärakennusoikeutta niin, että kokonaiskerrosala olisi yhteensä noin 7 000 k-m^2. Kauppakeskus Myllärin nykyinen kerrosala on 5 211 k-m^2, joten se on voimassa olevan maakuntakaavan mukaan jo nykytilanteessa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kehitysnäkymät

- Ylämyllyn alueelle laaditaan parhaillaan kehittämissuunnitelmaa. Kaupalliset ja julkiset palvelut tulevat keskittymään Ylämyllyntien ja Liperintien kiertoliittymän läheisyyteen kävelyetäisyydelle toisistaan. Alueelle valmistuu uusi S-market vuoden 2027 loppuun mennessä ja nykyinen S-market remontoidaan päiväkodiksi. Myös Kauppakeskus Myllyriä vastapäätä oleva vanha liikerakennus tullaan uudistamaan.
- Ylämyllyn osalta tulisi arvioida, osoitetaanko alueelle vähittäiskaupan suuryksikön merkintä, jolla mahdollistetaan liikerakennusten laajennustarpeet ja uudistaminen. Koko keskustan mitoitus voisi olla noin 15 000 k-m^2. Toinen vaihtoehto on muuttaa keskusmerkintää niin, että se mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen.

Potentiaalinen uusi kaupan alue: Polvijärventien risteysalue



Kuva 25: Potentiaalinen kaupan alue: Polvijärventien risteysalue. Vasemmalla ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä (Maakuntakaavayhdistelmä (10/2025, 2.vaiheesta tehty valitus on HaO:n käsittelyssä)), keskellä ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (https://kartta.jns.fi/ims/) ja oikealla ilmakuva alueelta (MML2026).

Sijainti

- Alue sijaitsee Kuopiontien (valtatie 9) ja Polvijärventien eritasoliittymän läheisyydessä. Ylämyllyn alakeskukseen on matkaa 3–4 kilometriä.

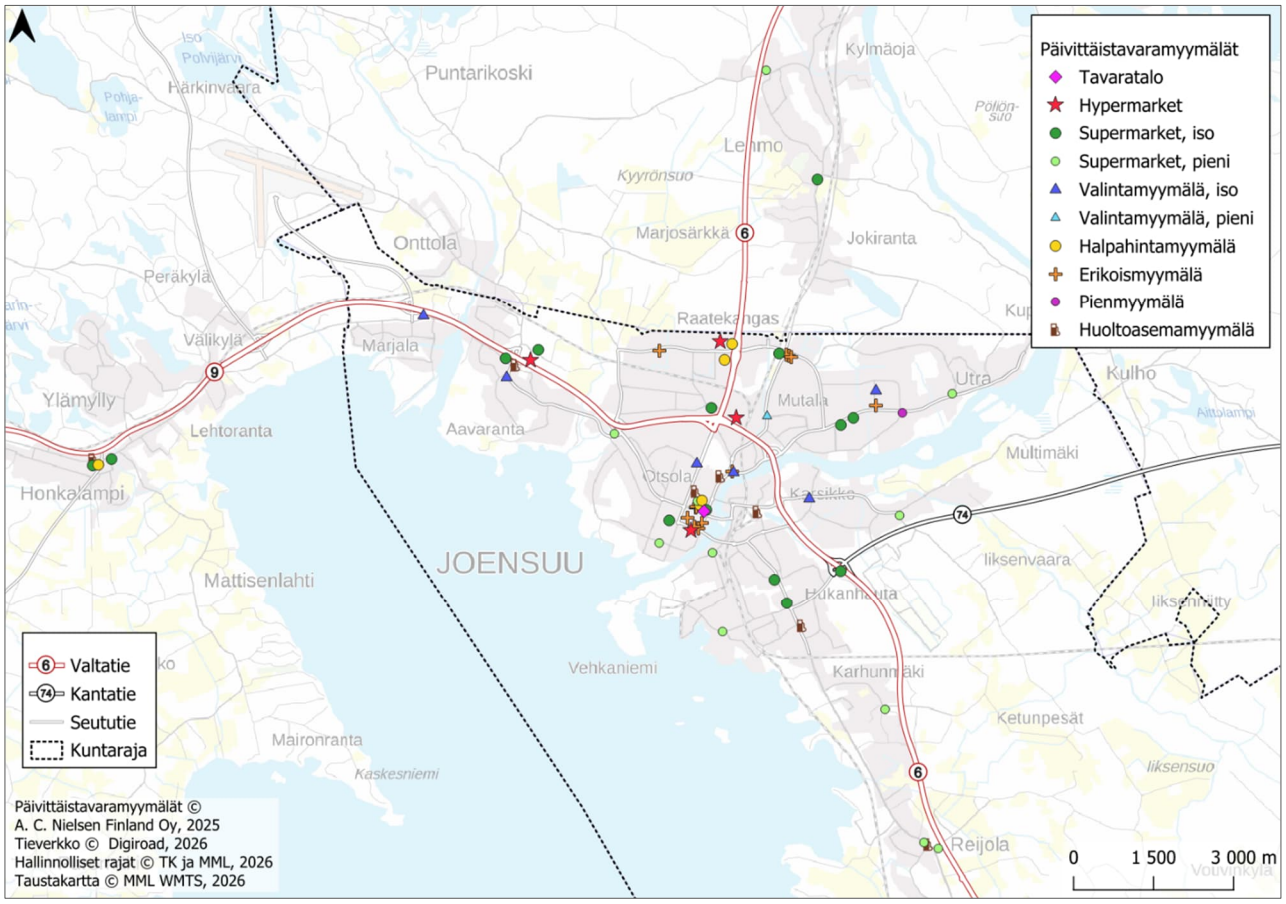
Suunnittelutilanne

- Alue sijaitsee Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitetulla työpaikka-alueella (TP).
- Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa alueelle on osoitettu työpaikka-alueita (TP) ja palvelujen alueita (P).

Kehitysnäkymät

- Kunnan mukaan alue soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi, joten alueen toteuttaminen tulisi mahdollistaa kaavoilla. Potentiaalinen liikerakentamisen määrä voisi olla 30 000 k-m^2.

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun, Kontiolahden ja Liperin keskeisellä alueella



Kuva 26: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2025 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2025).

Outokumpu

Kaupan palveluverkko

Outokummun vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 7 päivittäistavaramyymälästä ja 21 erikoiskaupan myymälästä. Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä 5 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Erikoiskaupan myymälöistä 13 myymälää toimi muun erikoiskaupan toimialoilla, 2 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 6 autokaupan toimialoilla. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä väheni vuosina 2012–2025 kahdella. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä väheni vuosina 2018–2024 kuudella, joista viisi oli muun erikoiskaupan toimipaikkoja. Päivittäistavarakaupan tarjonta on väestöpohjaan nähden varsin hyvä, mutta erikoiskaupan tarjontaa on varsin vähän.

Outokummun kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet pääosin keskustaajaman alueelle, jossa päivittäistavaramyymälöiden lisäksi on erikoiskaupan palveluja ja kaupallisia palveluja sekä julkisia palveluja. Keskustassa sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (noin 4 600 k-m^2), jossa toimii S-market, K-market ja Alko sekä kaupallisia palveluja. Erikoisliikkeiden tarjonta on vähentynyt ja keskustassa on tyhjiä liiketiloja. Tällä hetkellä tilanne näyttää vakiintuneen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava / Joensuun seudun yleiskaava

Outokummun keskusta on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa seutukeskuksena (c). Kaavamääräyksen mukaan seutukeskuksen alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustan lisäksi Outokummun alueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu muita seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita. Outokummun alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita eikä potentiaalisia suuryksikköjen sijaintipaikkoja, joten tarvetta merkinnöille ei ole jatkossakaan.

Polvijärvi

Kaupan palveluverkko

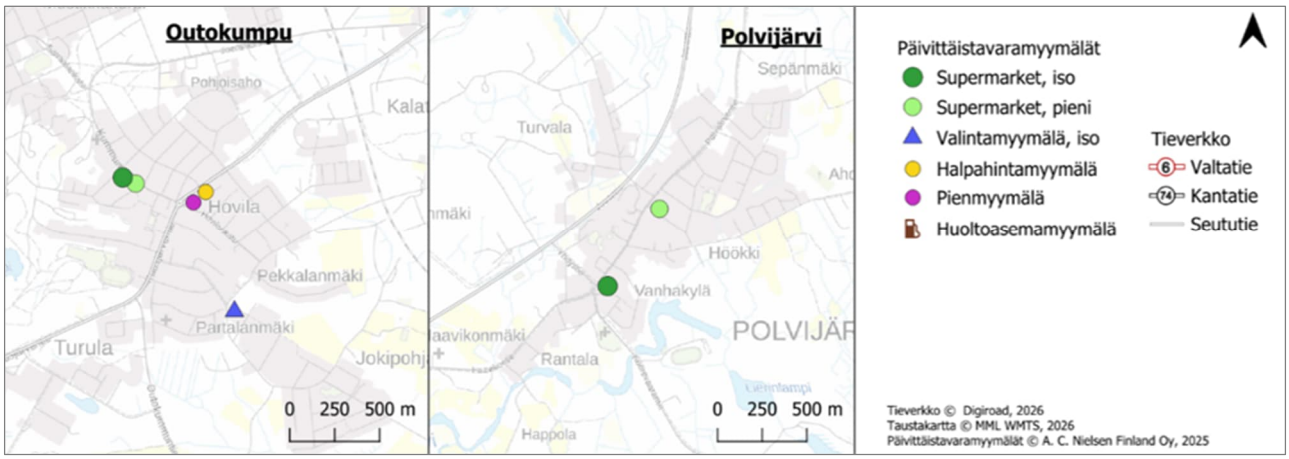
Polvijärven vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 2 päivittäistavaramyymälästä ja 9 erikoiskaupan myymälästä. Kaikki päivittäistavaroita myyvät myymälät olivat koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Erikoiskaupan myymälöistä 6 myymälää toimi muun erikoiskaupan toimialoilla ja 3 autokaupan toimialoilla. Vuoden 2012 jälkeen päivittäistavaramyymälöiden määrä on vähentynyt yhdellä kyläkaupalla. Erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä on vähentynyt vuosina 2018–2024 kahdeksalla. Väestöpohjaan nähden päivittäistavarakaupan tarjonta on kohtuullinen, mutta erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää.

Polvijärven kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet kuntakeskukseen, jossa päivittäistavaramyymälöiden lisäksi on joitakin erikoiskaupan palveluja ja kaupallisia palveluja sekä julkisia palveluja. Erikoisliikkeiden tarjonta on vähentynyt ja keskustassa on tyhjiä liiketiloja. Tilanne näyttää tällä hetkellä vakiintuneen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava / Joensuun seudun yleiskaava

Polvijärven keskusta on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa ala-/paikalliskeskuksena (ca). Kaavamääräyksen mukaan ala-/paikalliskeskukseen ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Polvijärven alueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu keskustan ulkopuolisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita. Kunnan alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita eikä potentiaalisia suuryksikköjen sijaintipaikkoja, joten tarvetta merkinnöille ei ole jatkossakaan.

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Outokummun ja Polvijärven kuntakeskuksissa



Kuva 27: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Outokummun ja Polvijärven kuntakeskuksissa vuoden 2025 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2025).

5.4 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

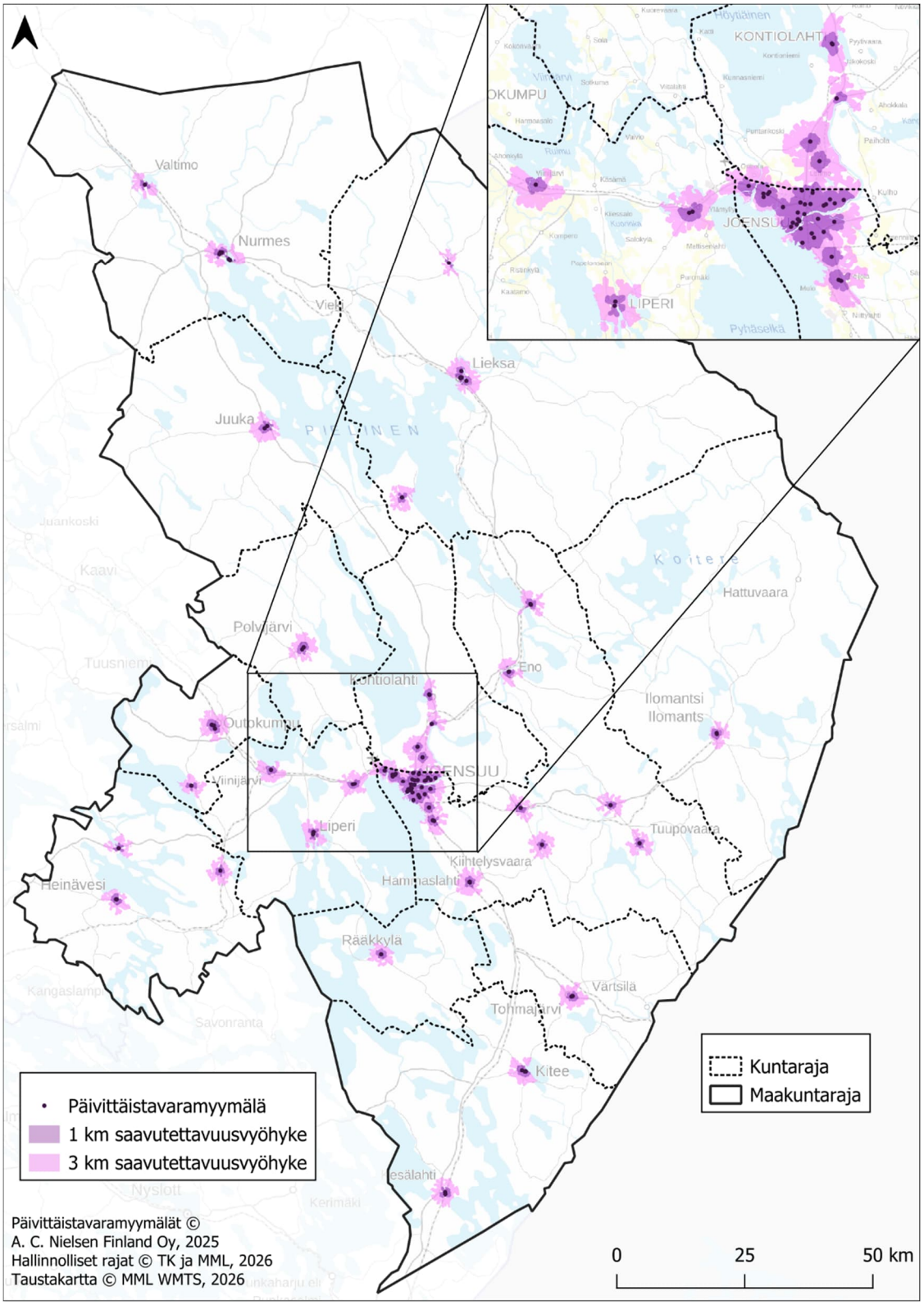
Päivittäistavarakaupan saavutettavuus on säilynyt varsin hyvänä, vaikka myymälöiden määrä on vähentynyt. Yli puolet (57 %) maakunnan väestöstä asuu alle kilometrin etäisyydellä ja yli 70 % alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä. Edellisen selvityksen tarkasteluihin verrattuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä asuvien määrä ja osuus väestöstä ovat koko maakunnan tasolla samaa suuruusluokkaa.

Päivittäistavarakaupan saavutettavuutta on tarkasteltu nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden avulla. Päivittäistavarakaupan myymäläverkko on Joensuun ydinkaupunkiseudulla kattava. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä asui vuonna 2025 Pohjois-Karjalassa noin 113 300 asukasta, joka on noin 70 % maakunnan väestöstä. Näin ollen suurelle osalle väestöstä asiointi päivittäistavaramyymälässä kävellen tai pyöräillen on potentiaalinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asioinnille. Seuduittain tarkasteltuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä asui Joensuun seudulla noin 77 %, Keski-Karjalan seudulla noin 43 % ja Pielisen Karjalan seudulla noin 60 % väestöstä.

Taulukko 12. Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät Pohjois-Karjalassa.

	Etäisyys 0–1 km asukkaita	% väestöstä	Etäisyys 0–3 km asukkaita	% väestöstä
Joensuun seutu	n. 67 400	53 %	n. 95 700	75 %
Keski-Karjalan seutu	n. 4 200	28 %	n. 6 500	43 %
Pielisen Karjalan seutu	n. 6 000	32 %	n. 11 100	60 %
Pohjois-Karjala	n. 77 600	48 %	n. 113 300	70 %

Aiemman Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (2015) tarkasteluihin verrattuna alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä asuvien määrä ja osuus väestöstä ovat Joensuun seudulla samaa suuruusluokkaa, mutta koko maakunnan tasolla sekä Keski-Karjalan ja Pielisen Karjalan seuduilla pienemmät.



Kuva 28: Päivittäistavaramyymälöiden saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin.

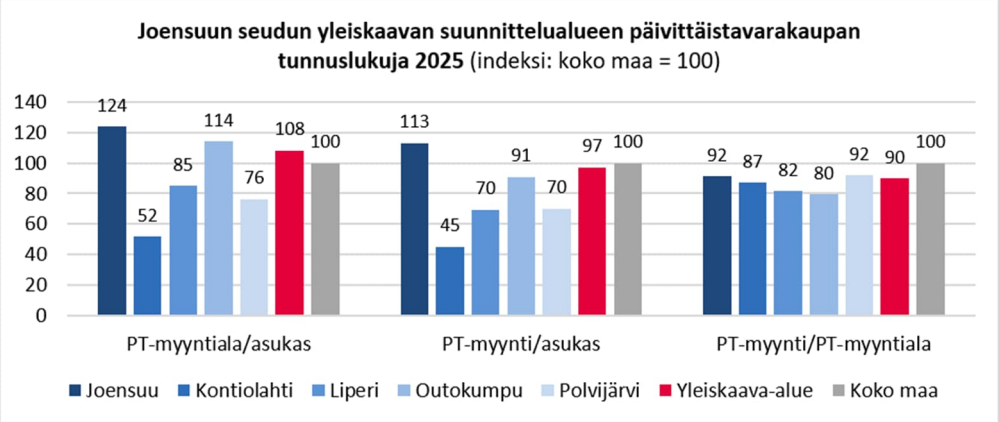
5.5 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

Joensuun kaupalliset palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät asiakkaita laajalta alueelta kaupungin ulkopuolelta, koko maakunnasta ja erityisesti erikoiskaupassa myös maakunnan ulkopuolelta.

Päivittäistavarakaupan tunnusluvut

Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2025 lopussa Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 108) ja päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntiä asukasta kohti hieman vähemmän (indeksi 97) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavaramyymälöiden myyntitehokkuus (€/my-m^2/vuosi) oli alhaisempi (indeksi 90) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Kunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti (indeksi 124) ja PT-myyntiä asukasta kohti (indeksi 113) oli eniten Joensuussa. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m^2/vuosi) oli korkein Joensuussa ja Polvijärvellä (indeksi 92).



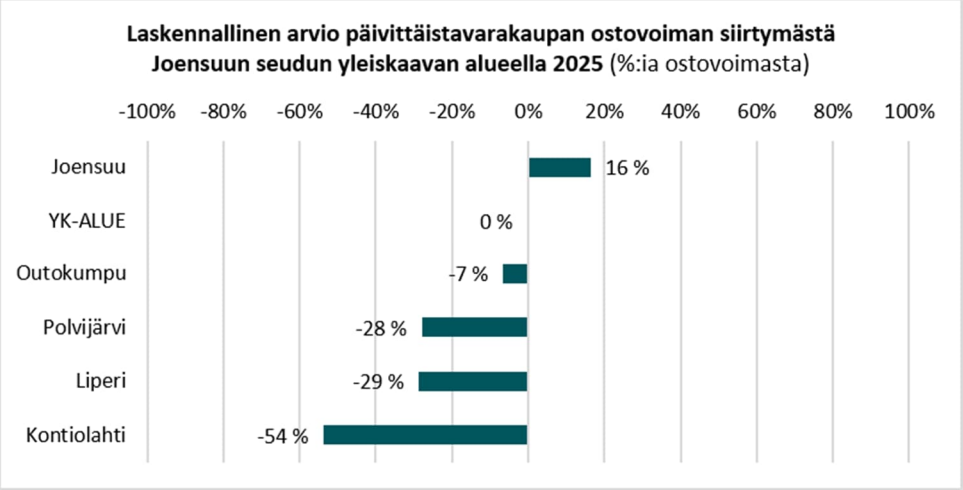
Kuva 29: Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2025 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2025).

Ostovoiman nettosiirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

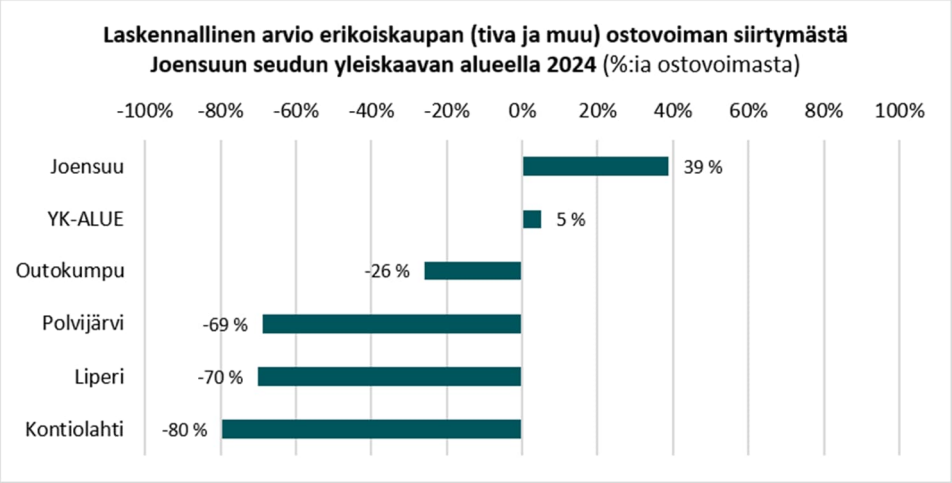
Arviot ostovoiman siirtymästä kertovat nettosiirtymän. Se ei kerro siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun myynnin ja ostovoiman erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen, vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

Päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuonna 2025 tasapainossa. Ostovoiman siirtymä oli positiivinen Joensuussa. Muissa kunnissa ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen eli päivittäistavarakaupan tarjonta ei vastaa kysyntää, jolloin ostovoimaa valuu kunnan ulkopuolelle.



Kuva 30: Laskennallinen arvio päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymästä Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella kunnittain vuonna 2025 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

Erikoiskaupassa ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2024 positiivinen Joensuussa, jossa asioidaan paljon erityisesti naapurikunnista, mutta myös kauempaa koko maakunnan alueelta. Muissa suunnittelualueen kunnissa ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen eli erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää, jolloin ostovoimaa valuu kunnan ulkopuolelle.



Kuva 31: Laskennallinen arvio erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymästä Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella kunnittain vuonna 2024 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

6 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS

6.1 Vähittäiskaupan kehitys Suomessa ja Pohjois-Karjalassa

Vähittäiskaupan kasvu on hidastunut. Koko maan tasolla vähittäiskaupan myynnin pitemmän aikavälin keskimääräinen kehitys on vielä pääosin positiivinen, mutta viime vuosina vähittäiskaupan myynnin vuosimuutos on ollut useimmilla toimialoilla negatiivinen, Vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuosina 2013–2024 vähemmän kuin koko maassa keskimäärin, mutta enemmän kuin Pohjois-Karjalassa keskimäärin.

Vähittäiskaupan myynnin kehitys Suomessa 2016–2023

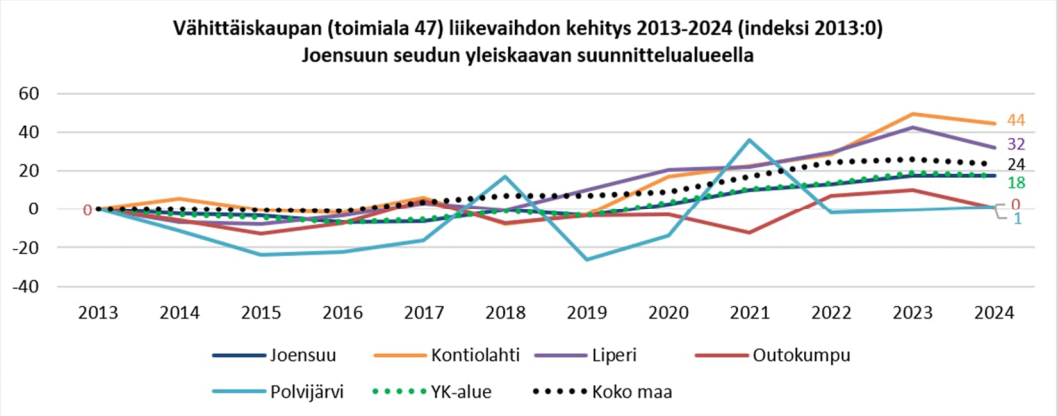
Vähittäiskaupan myynnin määrä kasvoi vuosina 2016–2025 keskimäärin 0,2 % vuodessa. Päivittäistavarakaupassa kasvu oli keskimäärin 0,4 %, erikoiskaupassa keskimäärin 2,3 %, moottoriajoneuvojen kaupassa ja korjauksessa keskimäärin 2,3 % ja ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskaupassa keskimäärin -2,2 % vuodessa. Toimialojen välillä on suuria eroja. Vuonna 2025 vuosimuutos oli negatiivinen useimmilla toimialoilla.

Taulukko 13. Vähittäiskaupan myynnin vuosimuutos (%) Suomessa 2016–2025 (Tilastokeskus)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ka
G Koko kauppa	3,1	3,1	1,2	0,7	1,1	2,8	-3,7	-3,6	-2,0	-0,3	0,2
45 Moottoriajoneuvojen kauppa ja korjaus	8,5	3,8	3,2	1,9	-3,0	10,4	-5,6	6,2	-1,4	-1,4	2,3
46 Tukkukauppa	2,6	3,3	0,3	-0,6	0,2	0,5	-3,4	-6,3	-3,0	0,3	-0,6
47 Vähittäiskauppa	2,0	2,6	1,8	2,4	4,4	3,4	-3,4	-3,6	-0,9	-0,7	0,8
471 Vähittäiskauppa erikoistumattomissa myymälöissä	1,6	2,0	1,8	1,3	5,7	2,0	-3,8	-2,8	0,3	-0,7	0,7
4711 Elintarvikkeiden, juomien ja tupakan vähittäiskauppa	1,0	1,4	0,9	0,3	5,9	0,6	-4,5	-2,0	0,5	-0,6	0,4
4719 Tavaratalokauppa	2,8	1,2	0,7	2,5	2,7	5,5	-3,3	-2,3	0,7	0,0	1,1
473 Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa	1,4	0,6	0,4	-2,8	-9,7	0,6	-7,5	1,1	-3,1	-3,2	-2,2
Erikoiskauppa yhteensä (474, 475, 476, 477)	5,2	7,0	6,1	6,9	6,2	6,2	-4,2	-6,9	-3,5	-0,2	2,3
474 Tieto- ja viestintäteknisten laitteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	13,4	20,4	12,2	16,5	17,2	4,6	-7,8	-8,6	-4,3	4,3	6,8
475 Muiden kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	0,8	2,2	1,4	1,5	6,7	1,2	-8,6	-12,3	-6,6	-1,0	-1,5
476 Kulttuuri- ja vapaa-ajan tuotteiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	3,2	0,4	5,8	2,7	2,7	10,2	-6,0	-9,0	-5,1	-3,7	0,1
477 Muiden tavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä	3,2	4,8	4,9	6,9	-1,9	8,7	5,5	2,4	2,0	-0,4	3,6

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys 2013–2024

Vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuosina 2013–2024 vähemmän kuin koko maassa keskimäärin, mutta enemmän kuin Pohjois-Karjalassa keskimäärin. Kunnittain tarkasteltuna liikevaihto kasvoi euromääräisesti eniten Joensuussa, mutta suhteellisesti eniten Kontiolahdessa ja Liperissä.



Kuva 32: Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella 2013-2024, indeksi 2013=0 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto).

6.2 Arvio kysynnän kehityksestä Joensuun seudulla

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Kysynnän kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) ja yksityisen kulutuksen kehitysarvion perusteella. Vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä kasvaa vuosina 2025–2040 Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella noin 334 milj.€. Muualla maakunnassa vähittäiskauppaan kohdistuva kokonaiskysyntä kasvaa jonkin verran, mutta päivittäistavarakaupan kysyntä vähenee useissa kunnissa väestömäärän vähenemisen seurauksena. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat alueelle lisäkysyntää.

Arviointiperusteet

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kehitysarvioiden avulla. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty Tilastokeskuksen lokakuussa 2024 julkaisemaa väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Pohjois-Karjalan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja.

Yksityisen kulutuksen kehitysarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Arviota voidaan pitää varsin realistisena, kun sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen. Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy kuitenkin huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liiketilatarpeeseen. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä. Siinä ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Ostovoiman kehitysarvioissa käytetyt kulutusluvut on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 14. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2025 rahassa)	2025	2040	2045	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	4 120	4 780	5 030	1,0 %
Muu erikoiskauppa	3 120	3 900	4 200	1,5 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 610	2 010	2 170	1,5 %
Autokauppa ja huoltamot	3 220	4 030	4 340	1,5 %
KAUPPA YHTEENSÄ	12 070	14 720	15 740	

Arvio kysynnän kehityksestä

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2025 noin 1 403 milj.€ ja vuonna 2040 noin 1 737 milj.€, joten ostovoima kasvaa vuosina 2025–2040 noin 334 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 85 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 98 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 51 milj.€ sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 100 milj.€. Ostovoiman kasvusta toteutuu suurin osa Joensuun ydinkaupunkiseudun alueella, Joensuussa, Kontiolahdessa ja Liperissä. Outokummussa ja Polvijärvellä ostovoiman kasvu on vähäistä.

Taulukko 15. Arvio Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen ostovoimasta vuosina 2025 ja 2040.

Arvio ostovoimasta 2025, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	326	247	127	255	955
Kontiolahti	62	47	24	48	181
Liperi	49	37	19	39	144
Outokumpu	26	20	10	20	76
Polvijärvi	16	12	6	13	47
Suunnittelualue yhteensä	479	363	186	375	1 403

Arvio ostovoimasta 2040, milj.€ (vuoden 2025 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	392	320	165	330	1 207
Kontiolahti	74	61	31	63	229
Liperi	55	45	23	46	169
Outokumpu	26	21	11	22	80
Polvijärvi	17	14	7	14	52
Suunnittelualue yhteensä	564	461	237	475	1 737

Arvio ostovoiman muutoksesta 2025–2040, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	66	73	38	75	252
Kontiolahti	12	14	7	15	48
Liperi	6	8	4	7	25
Outokumpu	0	1	1	2	4
Polvijärvi	1	2	1	1	5
Suunnittelualue yhteensä	85	98	51	100	334

6.3 Laskennallinen liiketilatarve

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2/vuosi) avulla. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestön ostovoiman mahdollistama vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuosina 2025–2040 noin 88 000 k-m^2. Suunnittelualueen ulkopuolelta tuleva ostovoiman siirtymä lisää liiketilan lisätarvetta vuosina 2025–2040 noin 20 000 k-m^2. Suurin osa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Joensuuhun.

Arviointiperusteet

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/k-m^2
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 500 €/k-m^2
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 k-m^2
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 6 500 €/k-m^2
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2025 noin 365 200 k-m^2 ja vuonna 2040 noin 453 000 k-m^2, joten liiketilan lisätarve vuosina 2025–2040 on noin 87 800 k-m^2. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 18 400 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 27 900 k-m^2, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 21 600 k-m^2 sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 19 900 k-m^2. Suunnittelualueen liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Joensuuhun noin 76 %.

Taulukko 16. Arvio Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta 2040.

Laskennallinen liiketilatarve 2025, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	70 600	71 300	55 200	51 000	248 100
Kontiolahti	13 400	13 600	10 500	9 700	47 200
Liperi	10 700	10 800	8 400	7 700	37 600
Outokumpu	5 700	5 700	4 400	4 100	19 900
Polvijärvi	3 500	3 600	2 800	2 500	12 400
Suunnittelualue yhteensä	103 900	105 000	81 300	75 000	365 200

Laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	85 000	92 400	71 500	66 000	314 900
Kontiolahti	16 100	17 500	13 600	12 500	59 700
Liperi	11 900	12 900	10 000	9 200	44 000
Outokumpu	5 700	6 200	4 800	4 400	21 100
Polvijärvi	3 600	3 900	3 000	2 800	13 300
Suunnittelualue yhteensä	122 300	132 900	102 900	94 900	453 000

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2025–2040, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huolta-mot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Joensuu	14 400	21 100	16 300	15 000	66 800
Kontiolahti	2 700	3 900	3 100	2 800	12 500
Liperi	1 200	2 100	1 600	1 500	6 400
Outokumpu	0	500	400	300	1 200
Polvijärvi	100	300	200	300	900
Suunnittelualue yhteensä	18 400	27 900	21 600	19 900	87 800

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilatarpeen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kauppapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilan poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Väestömäärän ja ostovoiman kehitys heijastuu liiketilatarpeeseen. Kunnittain tarkasteltuna Outokummun ja Polvijärven päivittäistavarakaupassa ei ole juurikaan liiketilan lisätarvetta, ja erikoiskaupassakin liiketilan lisätarve on pientä. Vaikka liiketilan lisätarve on laskennallisesti vähäistä, edellyttää palvelutarjonnan ylläpitäminen ja kehittäminen kaikissa kunnissa uusien liiketilojen rakentamista joko nykyisiä tiloja laajentamalla tai uudistamalla.

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilan lisätarpeeseen

Edellä esitetty liiketilatarvelaskelma perustuu Pohjois-Karjalan oman väestön ostovoiman kehitykseen. Laskelma kertoo liiketilatarpeen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata maakunta-, seutu- tai kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu alueelta toiselle.

Ostovoiman siirtymä sisältää alueen ulkopuolelta tulevan (loma-asukkaat, vierailijat ja matkailijat) ostovoiman. Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu suurimpien kaupunkien liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa aluetta laajemmalta alueelta. Maakunnan sisällä eritasoisten keskusten välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös pienempien keskusten kaupalle jää riittävästi kehityspotentiaalia. Tavoitteena voidaan pitää kaupallisten palvelujen vetovoiman säilyttämistä vähintään vuoden 2025 tasolla.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueelle tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve on vuosina 2025–2040 noin 20 200 k-m^2. Tällöin suunnittelualueen oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve on vuoteen 2045 mennessä yhteensä noin 108 000 k-m^2. Valtaosa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu erikoiskauppaan ja Joensuuhun.

Taulukko 17. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen väestön ostovoiman ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuosina 2025–2040.

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2025–2040, k-m^2	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huoltamot	Vähittäiskauppa yhteensä
Joensuu	16 700	29 300	22 600	18 400	87 000
Kontiolahti	2 700	3 900	3 100	2 800	12 500
Liperi	1 200	2 100	1 600	1 500	6 400
Outokumpu	0	500	400	300	1 200
Polvijärvi	100	300	200	300	900
Suunnittelualue yhteensä	20 700	36 100	27 900	23 300	108 000

7 AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI JA KAUPAN MITOITUS

7.1 Kaupan ohjaus valmisteilla olevassa alueidenkäyttölaissa

Valmistelussa olevassa alueidenkäyttölaissa maakuntakaavan tehtävä rajataan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin ja samalla maakuntakaavan roolia vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyssä kevennetään.

Mikäli laki tulee voimaan hallituksen esityksen mukaisena, laista poistuu velvoite esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Maakuntakaavassa on kuitenkin edelleen mahdollista osoittaa ja mitoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, vaikka laki ei sitä enää edellytäkään. Erityisten sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi merkitykseltään maakunnallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen ja mitoitus voi olla perusteltua. Alueidenkäyttölain mukaan maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavassa.

Maakuntakaavan tehtävän rajautuessa maakunnallisesti merkittävän kaupan ohjaamiseen voidaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitusta ohjata kuntien yhteisellä yleiskaavalla samaan tapaan kuin tällä hetkellä maakuntakaavassa.

Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Voimassa olevasta laista poiketen seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö olisi jatkossa mahdollista osoittaa kuntakaavassa keskusta-alueen ulkopuolelle, vaikka sitä ei ole maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijaintipaikaksi. Sijoittuminen edellyttää asemakaavaa, kuten nykyisessäkin laissa. Lisäksi on huolehdittava siitä, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

7.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt keskustojen ulkopuolella

Väestömäärän ja kysynnän kasvun myötä vähittäiskaupan liiketilatarve kasvaa Joensuun seudulla, jossa liiketilatarve kohdistuu erityisesti ydinkaupunkiseudulle. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueilla ei ole edellisen kauppapaikkaselvityksen jälkeen tapahtunut merkittäviä muutoksia: kaupan toimijat ovat osittain vaihtuneet, mutta kaupan kerrosala on lisääntynyt vain vähän. Maakuntakaavassa osoitetut uudet alueet eivät ole toteutuneet.

Maakuntakaavassa osoitetut enimmäismitoitukset mahdollistavat edelleen lisärakentamisen ja/tai nykyisten myymälöiden laajennukset kaikilla alueilla. Joensuussa enimmäismitoitukset mahdollistavat yhteensä noin 129 000 k-m^2 lisärakentamista ja Kontiolahdella 28 000 k-m^2.

Taulukko 18. Joensuun seudulle Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja arvio toteutuneesta kerrosalasta.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Kerrosala 2015, k-m^2	Kerrosala 2026, k-m^2	Muutos 2015–26, k-m^2	Enimmäis-mitoitus, k-m^2	Mitoitusta jäljellä 2026, k-m^2
Joensuu	Voimatien alue	km	63 000	74 000	11 000	83 000	9 000
Joensuu	Raatekankaan alue	km	25 000	28 000	3 000	39 000	11 000
Joensuu	Pilkko	km	15 000	25 000	10 000	39 000	14 000
Joensuu	Karsikko	km	0	0	0	16 000	16 000
Joensuu	Papinkangas	km-1	0	0	0	20 000	20 000
Kontiolahti	Lehmo	km-1	0	0	0	28 000	28 000
Joensuu	Joensuu	TP-km	95 000	90 000	-5 000	149 000	59 000
			198 000	217 000	19 000	374 000	157 000

Mahdolliset uudet ja poistuvat merkinnät

Joensuun Karsikon alueelle (km) suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö ei ole toteutunut eikä kaupan toimija todennäköisesti tule hanketta toteuttamaan. Myöskään Papinkankaan tilaa vaativan kaupan suuryksikkö ei ole toteutunut. Joensuun kaupungin mukaan kumpaakaan merkintää ei ole tarpeen säilyttää. Alueille korvaavana alueena on esitetty Repokallion aluetta Joensuun eteläosassa.

Kontiolahden Lehmon vähittäiskaupan suuryksikköalueelle ei ole toteutunut tilaa vaativaa kauppaa. Myönteinen väestökehitys lisää Lehmon vetovoimaa kaupan näkökulmasta, joten alue on potentiaalinen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikka. Lehmon osalta on tarpeen harkita merkinnän muuttamista niin, että alueelle olisi mahdollista toteuttaa monipuolinen kaupan keskittymä.

Liperin Ylämyllyn alueella toimii jo tällä hetkellä merkitykseltään seudullinen kauppakeskus, jolla on laajennustarpeita. Vähittäiskaupan suuryksikön osoittamista alueella on tarpeen harkita, jotta alueen kehitysmahdollisuudet turvataan. Liperin kunnan mukaan Polvijärventien ja Kuopiontien (valtatie 9) risteysalueen toteutuminen tilaa vaativan erikoiskaupan alueena tulisi mahdollistaa kaavoilla.

7.3 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Pohjois-Karjalan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla keskusten ja kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjavaatimuksiin. Tältä osin seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, joten Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa määriteltyjä seudullisuuden alarajoja voidaan edelleen käyttää seudullisuuden arvioinnissa.

Tarvittaessa seudullisuuden alarajan tarkistustarvetta voidaan arvioida muun muassa väestökehityksen perusteella. Esimerkiksi Liperin Ylämyllyn alakeskuksen alueella väestömäärä on lisääntynyt, joten merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan muuttaminen samansuuruiseksi kuin Lehmon ja Reijolan alakeskuksissa olisi perusteltua.

Taulukko 19. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (Pohjois-Karjalan liitto 2021).

Alue	Päivittäis-tavarakauppa	Tilaa vaativa erikoistavara-kauppa
Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueet	7 000 k-m^2	10 000 k-m^2
Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueet	7 000 k-m^2	10 000 k-m^2
Nurmeksen ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueet	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueet	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Hammaslahden, Kontiolahden, Liperin ja Ylämyllyn alakeskusten alueet	4 000 k-m^2	5 000 k-m^2
Muut Pohjois-Karjalan alueet	4 000 k-m^2	4 000 k-m^2

7.4 Toimintaympäristön muutosten ja kaupan trendien huomioiminen

Alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta. Keskustoissa kaupan sijaan kasvaa kuitenkin enemmän palvelujen määrä ja pinta-ala, kun taas vähittäiskaupan pinta-ala on vähenemässä. Voidaanko maankuntakaavalla tai yleiskaavalla edistää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskustaan?

Keskusta-alueiden ulkopuolelle kohdistuu kysyntää myös pitkällä tähtäimellä, sillä esimerkiksi paljon tilaa tarvitsevat ja helppoja pysäköintiratkaisuja hakevat sekä laajan tavaravalikoiman myymälät hakeutuvat usein keskustojen ulkopuolelle. Vetovoimaisia paikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella tai risteyskohdissa.

Kaupan toimintaympäristön muutostrendeistä väestön väheneminen ja ikääntyminen on keskeisin. Maakuntakaavalla ja yleiskaavalla tulisi pyrkiä ohjaamaan kaupan sijoittumista niin, että kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille. Tällöin erityisesti keskustasijainnin merkitys korostuu.

Osa kaupan trendeistä vaikuttaa lyhyellä ja osa pitkällä tähtäimellä, joten maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan ratkaisun tulee vastata sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään ja kehitystarpeisiin. Tulevaisuudessa mahdollisesti hiipuvien kohteiden mitoitusta ei kannata maakuntakaavassa rajoittaa, mutta toisaalta maakuntakaavassa tulee luoda edellytykset maankäytön muutoksille näillä alueilla.

Siitä miten verkkokaupan kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan tilantarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on kuitenkin tarpeen pohtia, miten se otetaan yleispiirteisesti huomioon. Toisaalta kaavalla ei ohjata sitä, asioivatko kuluttajat myymälässä vai verkkokaupassa, joten vähittäiskaupan mitoitusta ei pidä keinotekoisesti rajoittaa verkkokaupan kasvuun perustuen.

8 KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

8.1 Kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehdot

Pohjois-Karjalan kaupan palveluverkon tulevaisuuden kehittämisessä vuoteen 2045 on tunnistettu erilaisia kehittämispolkuja ja kehittämisvaihtoehtoja, nykyisen perustrendin lisäksi on kaksi keskusta-alueiden ja valittujen suuryksiköiden kehitystä tukevaa vaihtoehtoa sekä yksi hajautetumpi kehittämisvaihtoehto. Lopputulos maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on todennäköisesti yhdistelmä esitetyistä vaihtoehdoista.

0-vaihtoehto = Nykyinen perustrendi jatkuu

- kauppa sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja pääosin keskustojen ulkopuolelle
- vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetuille, olemassa oleville suuryksikkö-alueille: Voimatien alue (km), Raatekankaan alue (km), Pilkon alue (km) ja Käpykankaan alue (TP-km)
- keskusta-alueilla palvelut pysyvät ennallaan tai heikentyvät
- kauppa keskittyy Joensuun kaupungin alueelle, muualla maakunnassa kaupan palveluverkko harvenee

Vaihtoehto 1a = Keskusta-alueiden kehitystä painottava kaupan palveluverkkomalli

- tavoitteena keskusta-alueiden ja olemassa olevien suuryksikköalueiden vahvistaminen
- kehitetään keskusta-alueita (maakuntakeskus, seutukeskukset, paikalliskeskukset ja Joensuun seudun alakeskukset)
- kehitetään maakuntakaavassa osoitettuja, olemassa olevia suuryksikköalueita: Voimatien alue (km), Raatekankaan alue (km), Pilkon alue (km) ja Käpykankaan alue (TP-km)
- maakuntakaavassa osoitetut toteutumattomat varaukset poistetaan: Joensuun Karsikko (km) ja Papinkangas (km-1), Kontiolahden Lehmo (km-1) ja Tohmajärven Niirala (kr-km)
- ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle

Vaihtoehto 1b = Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonnan kehitystä painottava kaupan palveluverkkomalli

- tavoitteena Joensuun ydinkaupunkiseudun kaupan palveluverkon kehittäminen alueellisesti nykyistä tasapainoisemmaksi
- kehitetään keskusta-alueita (maakuntakeskus, seutukeskukset, paikalliskeskukset ja Joensuun seudun alakeskukset)
- kehitetään maakuntakaavassa osoitettuja, olemassa olevia suuryksikköalueita: Voimatien alue (km), Raatekankaan alue (km), Pilkon alue (km) ja Käpykankaan alue (TP-km)
- maakuntakaavassa osoitetut toteutumattomat varaukset poistetaan: Joensuun Karsikko (km) ja Papinkangas (km-1) ja Tohmajärven Niirala (kr-km) ja muutetaan: Kontiolahden Lehmo (km-1 > km)
- osoitetaan Joensuun ydinkaupunkiseudulle vähittäiskaupan suuryksikköalueet (km) Joensuun eteläosaan (Repokallio), Kontiolahden Lehmoon (etl) ja Liperin Ylämyllyn alueelle, jotka mahdollistavat monipuolisen kaupan keskittymän kehityksen
- osoitetaan tilaa vaativan erikoiskaupan alue (km-1) Liperiin Polvijärventien risteysalueelle

Vaihtoehto 2 = Monikanavainen ja hajautettu kaupan palveluverkkomalli

- tavoitteena on säilyttää palvelut myös harvaan asutuilla alueilla kehittämällä keskusta-alueiden ja suuryksikköalueiden rinnalla uusia ratkaisuja
- hyödynnetään erilaisia digitaalisia ja liikkuvia ratkaisuja (verkkokaupan noutopisteverkoston laajentaminen, kauppa- tai muut palveluautot)
- korvataan perinteisiä kyläkauppoja uusilla kaupan konsepteilla (miehittämättömät ja automaattikaupat) ja hybridiratkaisuilla (monipalvelupisteet, yhteiskiinteistöt)
- kehitetään maakuntakaavassa osoitettuja, olemassa olevia suuryksikköalueita: Voimatien alue (km), Raatekankaan alue (km), Pilkon alue (km) ja Käpykankaan alue (TP-km) sekä uusia vähittäiskaupan suuryksikköalueita (Joensuun eteläosa, Repokallio, Kontiolahden Lehmo, etl ja Liperin Ylämyllyn alue) ja uusia tilaa vaativan kaupan alueita (Liperissä Polvijärventien risteysalue)
- maakuntakaavassa osoitetut toteutumattomat varaukset poistetaan: Joensuun Karsikko (km) ja Papinkangas (km-1) ja Tohmajärven Niirala (kr-km) ja muutetaan: Kontiolahden Lehmo (km-1 > km)

8.2 Kaupan alueiden mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitetuista vähittäiskaupan suuryksiköistä Karsikko ja Papinkangas eivät ole toteutuneet, joten niitä ei ole enää tarvetta osoittaa valmisteilla olevissa kaavoissa. Muiden maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on yhteensä 338 000 k-m^2. Alueilla on kaupan kerrosalaa noin 217 000 k-m^2, joten jäljellä oleva enimmäismitoitus on noin 121 000 k-m^2.

Kehittämisvaihtoehdoissa tarkastellut uudet alueet ovat Joensuussa Repokallion alue sekä Liperissä Ylämyllyn alue ja Polvijärventien risteysalue. Uusien alueiden alustava mitoitus on yhteensä 60 000 k-m^2. Uusilla alueilla on kaupan kerrosalaa noin 10 000 k-m^2, joten alustavan mitoituksen ja olemassa olevan kerrosalan erotus on noin 50 000 k-m^2.

Liikerakentamispotentiaali on Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vaihtoehdoissa 1 ja 1a noin 93 000 k-m^2 ja vaihtoehdoissa 1b ja 2 noin 171 000 k-m^2.

Taulukko 20. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja potentiaalisten uusien kaupan alueiden nykyinen kerrosala, enimmäismitoitus/alustava mitoitus sekä potentiaalinen uusi kerrosala eri vaihtoehdoissa.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Kerros-ala 2026	Mitoitus	VE0: Uusi k-m^2	VE 1a: uusi k-m^2	VE 1b: uusi k-m^2	VE2: uusi k-m^2
Nykyiset	Voimatien alue	km	74 000	83 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	Raatekankaan alue	km	28 000	39 000	11 000	11 000	11 000	11 000
	Pilkko	km	25 000	39 000	14 000	14 000	14 000	14 000
	~~Karsikko~~	~~km~~	~~0~~	~~16 000~~				
	~~Papinkangas~~	~~km-1~~	~~0~~	~~20 000~~				
	Lehmo etl	km-1 > km	0	28 000			28 000	28 000
	Työpaikka-alue	TP-km	90 000	149 000	59 000	59 000	59 000	59 000
	YHTEENSÄ		217 000	338 000	93 000	93 000	121 000	121 000
Uudet	Repokallio	km (uusi)	3 000	15 000			12 000	12 000
	Ylämylly	km (uusi)	7 000	15 000			8 000	8 000
	Polvijärventie etl	km-1 (uusi)	0	30 000			30 000	30 000
	YHTEENSÄ		10 000	60 000			50 000	50 000
		YHTEENSÄ	227 000	398 000	93 000	93 000	171 000	171 000

8.3 Kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arviointi

8.3.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa korostuvat alueidenkäyttölain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset. Nykyisessä laissa säännöksiin sisältyy tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen edistämisestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista. Valmisteilla olevassa uudessa laissa korostuu entistä vahvemmin keskusta-alueiden ensisijaisuus vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana ja keskusta-alueiden kaupallisten palvelujen ja niiden kehittämisen turvaaminen.

Lisäksi vaikutusten arvioinnissa korostuvat maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi alueidenkäytöllä tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitetut keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet muodostavat yhdessä keskustatoimintojen alueiden, seutukeskusten, paikalliskeskusten ja Joensuun seudun alakeskusten kanssa alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa keskustat ja keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet tarjoavat kaupalle sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Vaihtoehdossa 0 nykyisen kehityksen oletetaan jatkuvan. Kaupan palveluja siirtyy keskustojen ulkopuolelle ja myös uudet kaupan toimijat sijoittuvat pääosin keskustojen ulkopuolisille alueille. Uhkana on keskustojen elinvoiman hiipuminen. Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia kaupan alueita, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat seututasolla vähäiset. Maakuntatasolla vaihtoehto vahvistaa Joensuun asemaa kaupan keskittyessä Joensuun nykyisille kaupan alueille. Suurimmat seutukeskukset (Kitee, Lieksa ja Nurmes) säilyttävät asemansa, mutta väestön vähentyessä niiden kehitysmahdollisuudet heikkenevät.

Vaihtoehdossa 1a painotetaan keskustojen kehittämistä. Vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään ohjaamaan keskusta-alueille. Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia keskustojen ulkopuolisia kaupan alueita, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat seututasolla vähäiset. Maakuntatasolla vaihtoehto vahvistaa Joensuun asemaa, mutta myös seutukeskukset, paikalliskeskukset ja Joensuun seudun alakeskukset kehittyvät. Keskustojen kehittäminen ja kaupan ohjaaminen keskustaan tukee koko maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa ja parantaa keskusten elinvoimaa. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta ja myös laajemmalta alueelta eri kulkumuodoin.

Vaihtoehdossa 1b osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalueet Joensuun eteläosaan (esim. Repokallio), Kontiolahden Lehmoon sekä Liperin Ylämyllyn ja Polvijärventien risteyksen alueille. Repokallion, Lehmon ja Ylämyllyn suuryksikköalueilla ei rajoiteta kaupan laatua. Polvijärventien risteyksen alueelle voi sijoittua tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueet sijaitsevat olemassa olevassa taajamarakenteessa, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Toisaalta keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat suuryksiköt eivät myöskään edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Alueilla asiointi tapahtuu pääosin henkilöautolla. Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun asema maakunnan kaupan keskuksena vahvistuu.

Vaihtoehdossa 2 tavoitteena on turvata kaupan palvelut myös harvaan asutuilla alueilla. Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat saman suuntaiset kuin vaihtoehdossa 1b. Uudenlaiset palvelujen tuottamistavat mahdollistavat myös pienten paikalliskeskusten kehityksen ja palvelutarjonnan myös harvaan asutuilla alueilla.

Kaupan alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja saavutettavuus

Kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa painotetaan keskustojen kehittämistä ja keskustojen roolia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana. Keskusta-alueilla kauppa sijoittuu keskeisesti suhteessa asutukseen, koska keskustat ovat yleensä myös kuntien suurimpia väestökeskittymiä. Keskustoissa sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvä saavutettavuus kävellen ja

pyöräillen, joukkoliikenteellä ja autoliikenteellä edellyttää jatkuvaa arviointia ja tarvittaessa myös parantamistoimenpiteitä. Nykyisen kehitystrendin jatkuessa (0-vaihtoehto) uhkana on kaupan siirtyminen keskustojen ulkopuolelle, mikä heikentää kaupan palvelujen saavutettavuutta. Keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla asiointi perustuu pääosin henkilöautoliikenteeseen.

Vaihtoehdoissa 0 ja 1a keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet ovat olemassa olevia, maakuntakaavassa ja seudun yleiskaavassa osoitettuja alueita: voimatien alue (km), Raatekankaan alue (km), Pilkon alue (km) ja Käpykankaan alue (TP-km). Alueet sijaitsevat taajamarakenteen sisällä, lähellä Joensuun keskustaa ja asuntoalueita, joten lähiasutuksen määrä on varsin suuri. Sijainti valtateiden läheisyydessä ja varressa mahdollistaa hyvän saavutettavuuden myös kauempaa Joensuun seudulta ja koko maakunnan alueelta.

Vaihtoehdoissa 1b ja 2 osoitetaan olemassa olevien kaupan alueiden lisäksi vähittäiskaupan suuryksikköalueet Joensuun eteläosaan (esim. Repokallio), Kontiolahden Lehmoon (etl) sekä Liperin Ylämyllyn alueelle (Mylläri) ja Polvijärventien risteysalueelle. Alueet sijaitsevat olemassa olevassa taajamarakenteessa ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevissa paikoissa. Repokallion alue sijaitsee Imatrantien (VT6) ja Ilomantsintien (VT24) eritasoliittymän lounaisneljänneksessä Imatrantien ja Repokalliontien välisellä alueella. Lehmon alue sijaitsee Kajaanintien (VT6) ja Jaamankankaantien eritasoliittymän lounaisneljänneksessä. Ylämyllyn alue sijaitsee Liperintien ja Ylämyllyntien risteyksen tuntumassa Kuopiontien (VT9) eteläpuolella sekä Polvijärventien risteysalue Polvijärventien ja Kuopiontien (VT9) eritasoliittymän läheisyydessä. Lehmon ja Ylämyllyn alueet sijaitsevat paikalliskeskusten osana tai niiden läheisyydessä ja Repokallion alue lähellä Niinivaaran alakeskusta, joten kaikilla alueilla on myös lähiasutusta.

Yhteenveto vaikutuksista ja vaihtoehtojen vertailu

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Kaupan alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja saavutettavuus	Uusia kaupan alueita ei osoiteta keskustojen ulkopuolelle. Nykyiset alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Nykytrendin jatkuessa keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden houkuttelevuus kaupan sijaintipaikkana vahvistuu. Mikäli kauppa siirtyy enenevässä määrin keskustojen ulkopuolelle, saavutettavuus heikkenee. Keskustojen ulkopuolisilla alueilla asiointi painottuu henkilöautoiluun.	Keskustoja painottavassa vaihtoehdossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään sijoittamaan keskustoihin. Keskusta-alueilla kauppa sijoittuu keskeisesti suhteessa asutukseen, koska keskustat ovat yleensä myös kuntien suurimpia väestökeskittymiä Keskustoissa sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.	Olemassa olevat ja uudet keskustojen ulkopuoliset alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa paikoissa. Alueilla asiointi painottuu henkilöautoiluun. Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun Repokalliossa, Kontiolahden Lehmossa sekä Liperin Ylämyllyn alueella ja Polvijärventien risteysalueella lyhentävät Joensuun seudun reuna-alueiden asukkaiden asiointimatkoja.	Digitaaliset ratkaisut, liikkuvat palvelut sekä uudenlaiset kaupan konseptit ja hybridiratkaisut parantavat kaupan palveluverkon kattavuutta ja palvelujen saavutettavuutta koko maakunnan alueella.

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitys	Uusia kaupan alueita ei osoiteta, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ovat seututasolla vähäiset. Maakuntatasolla Joensuun asema vahvistuu.	Kaupan sijoittuminen keskustaan ja keskustojen kehittämisen painottaminen edistää yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.	Uudet kaupan alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.	Uudenlaiset palvelut edistävät myös pienten paikalliskeskusten kehitystä.

8.3.2 Vaikutukset keskusta-alueiden kehitykseen

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Säännöksiin sisältyy myös tavoite keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta. Valmisteilla olevassa uudessa alueidenkäyttölaissa keskustojen merkitys kaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana korostuu entisestään. Keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ja palvelujen sijaintipaikkana.

Vaikutukset keskusta-alueiden kehitykseen

0-vaihtoehdossa oletuksena on, että kaupan palvelujen siirtyminen keskustojen ulkopuolelle jatkuu ja että myös uudet kaupan toimijat sijoittuvat pääosin keskustojen ulkopuolisille alueille. Uhkana on keskustojen elinvoiman hiipuminen. Joensuun ydinkaupunkiseudulla kaupan palvelujen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle heikentää Joensuun keskustan asemaa seudun ja maakunnan kaupan pääkeskuksena. Asiointien suuntautuminen enenevässä määrin keskustan ulkopuolisille kaupan alueille heikentää keskustan nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä, mikäli samaan aikaan ei toteuteta keskustan elinvoimaa vahvistavia kehittämistoimia.

Vaihtoehdossa 1a painotetaan keskustojen kehittämistä. Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia keskustojen ulkopuolisia kaupan alueita ja vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään ohjaamaan keskusta-alueille. Maakuntatasolla Joensuun kaupallinen kokonaisvetovoima suhteessa muihin seutukeskuksiin säilyy tai vahvistuu. Seutu- ja kuntatasolla Joensuun keskustan vetovoima asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana vahvistuu. Keskustan palvelutarjonnan paraneminen edistää myös keskustan muuta kehitystä. Vetovoimainen keskusta tukee myös koko Joensuun ydinkaupunkiseudun ja koko maakunnan kehitystä.

Vaihtoehdoissa 1b ja 2 osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalueet Joensuun eteläosaan (esim. Repokallio), Kontiolahden Lehmoon (etl) ja Liperin Ylämyllyn alueelle. Suuryksikköalueilla ei rajoiteta kaupan laatua. Lisäksi osoitetaan tilaa vaativan erikoiskaupan alue Liperissä Polvijärventien risteysalueelle. Vaihtoehto tukee Joensuun seudun alakeskusten (Niinivaara, Lehmo ja Ylämylly) kehitystä, mutta voi toisaalta heikentää Joensuun keskustan kaupallista vetovoimaa asiointien siirtyessä uusille aluille. Vaihtoehdossa 2 tavoitteena on palvelujen turvaaminen myös harvaan asutuilla alueilla, mikä tukee pienten paikalliskeskusten kehitystä.

Yhteenveto vaikutuksista ja vaihtoehtojen vertailu

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Keskusta-alueiden kehitys ja kaupan toimintaedellytykset	Kaupan mahdollinen siirtyminen keskustan ulkopuolelle voi heikentää Joensuun keskustan asemaa seudun ja maakunnan kaupan pääkeskuksena. Asiointien suuntautuminen keskustan ulkopuolisille kaupan alueille voi heikentää keskustan nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä, mikäli samaan aikaan ei toteuteta keskustan elinvoimaa vahvistavia kehittämistoimia.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskusta-alueille tukee keskustojen kehitystä kaupan keskittyminä. Seutu- ja kuntatasolla Joensuun keskustan vetovoima asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikana vahvistuu. Palvelutarjonnan paraneminen edistää myös keskustan muuta kehitystä. Vetovoimainen keskusta tukee koko seudun ja koko maakunnan kehitystä.	Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden osoittaminen Joensuun eteläosaan (esim. Repokallio), Kontiolahden Lehmoon (etl) ja Liperin Ylämyllyn alueelle tukee Joensuun seudun alakeskusten (Niinivaara, Lehmo ja Ylämylly) kehitystä. Asiointien hajaantuessa useisiin kaupan keskittymiin Joensuun keskustan asiakasmäärät voivat vähentyä, mikä heikentää kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä Joensuun keskustassa.	Vaihtoehdon tavoitteena on turvata palvelutarjonta myös harvaa asutuilla alueilla, mikä tukee pienten paikalliskeskusten kehitystä.

8.3.3 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Arvioitaessa vaikutuksia kaupan palveluverkkoon lähtökohtana ovat erityisesti alueidenkäyttölain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset. Niiden mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Tavoitteena on alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko.

Kaupan palveluverkon kehitys

Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat kaikissa vaihtoehdoissa. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ja perustuvat niiden oman vaikutusalueen kysyntään. Seutujen oman väestön kysyntään perustuva kauppa turvaa alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen koko maakunnan alueella.

Seututasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta painottuu tällä hetkellä Joensuun keskustaan sekä Joensuun keskustan pohjois- ja koillispuolella sijaitseville kaupan alueille. Naapurikunnista asioidaan paljon Joensuussa. Vaihtoehdoissa 0 ja 1a ydinkaupunkiseudun kaupan palveluverkko säilyy pääosin ennallaan. Kuntatasolla kaupan painopiste siirtyy 0-vaihtoehdossa osittain keskustasta kaupan alueille. Vaihtoehdossa 1a Joensuun keskustan asema kaupan palveluverkossa vahvistuu.

Vaihtoehdoissa 1b ja 2 uudet vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun eteläosassa, Kontiolahden Lehmossa sekä Liperin Ylämyllyn alueella ja Polvijärventien risteysalueelle tasapainottavat Joensuun ydinkaupunkiseudun kaupan palveluverkkoa. Erityisesti Joensuun eteläosan suuryksikkö edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä lisäämällä palvelutarjontaa Joensuun eteläosassa nykyisten kaupan alueiden vastapainona. Vaihtoehdossa 2 digitaaliset ratkaisut, liikkuvat palvelut sekä uudenlaiset kaupan konseptit ja hybridiratkaisut parantavat kaupan palvelutarjontaa myös harvaan asutuilla alueilla ja edistävät alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä koko maakunnan alueella.

Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Laskennallinen liiketilatarve mahdollistaa lähipalvelujen toiminnan ja kehityksen kaikissa vaihtoehdoissa. Maakuntatasolla vaihtoehto 2 turvaa parhaiten lähipalvelut koko maakunnan alueella. Muissa vaihtoehdoissa kauppa keskittyy Joensuun ydinkaupunkiseudulle, jossa lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Muualla maakunnassa väestön lähipalvelujen säilyminen voi olla mm. väestön vähenemisestä johtuen haastavaa.

Yhteenveto vaikutuksista ja vaihtoehtojen vertailu

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Kaupan palveluverkon kehitys	Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Seututasolla kaupan palveluverkko säilyy pääosin ennallaan. Kaupan palvelut keskittyvät nykyiseen tapaan Joensuun kaupungin alueelle. Joensuussa keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden asema vahvistuu.	Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Seututasolla kaupan palveluverkko säilyy pääosin ennallaan. Kaupan palvelut keskittyvät nykyiseen tapaan Joensuun kaupungin alueelle. Joensuussa keskustan asema seudun ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena vahvistuu.	Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Seututasolla uudet alueet mahdollistavat kaupan sijoittumisen myös Joensuun eteläosaan, Kontiolahden Lehmoon ja Liperin Ylämyllyn alueelle, mikä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.	Maakuntatasolla Joensuun ydinkaupunkiseudun palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima vahvistuvat. Muiden seutukeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Seututasolla uudet alueet mahdollistavat kaupan sijoittumisen myös Joensuun eteläosaan, Kontiolahden Lehmoon ja Liperin Ylämyllyn alueelle, mikä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä. Vaihtoehdon 2 uudenlaiset palvelut mahdollistavat toteutuessaan kaupan palvelutarjonnan koko maakunnan alueella.

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset	Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät Joensuun ydinkaupunkiseudulla. Muualla maakunnassa lähipalveluverkosto todennäköisesti harvenee.	Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät Joensuun ydinkaupunkiseudulla. Muualla maakunnassa lähipalveluverkosto todennäköisesti harvenee.	Lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät Joensuun ydinkaupunkiseudulla. Muualla maakunnassa lähipalveluverkosto todennäköisesti harvenee.	Uudenlaiset palvelut luovat edellytykset lähipalveluverkoston säilymiselle myös harvaan asutuilla alueilla.

8.3.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Arvioitaessa vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta sekä alueidenkäyttölain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Alueidenkäyttölain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten säännösten mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Nämä erityiset säännökset poistuvat valmisteilla olevasta uudesta alueidenkäyttölaista. Tavoite palvelujen hyvästä saavutettavuudesta sisältyy kuitenkin kaavojen sisältövaatimuksiin.

Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet

Kaikissa kehittämisvaihtoehdoissa kaupan keskittyy Joensuun ydinkaupunkiseudulle nykyiseen tapaan, joten maakuntatasolla vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen ja asiointimatkojen pituuteen ovat vähäiset.

Vaihtoehdossa 1a painotetaan keskustojen kehittämistä ja keskustojen roolia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana. Keskustoissa sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähialueella asuville kävellen ja pyöräillen ja kauempana asuville joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.

Nykytrendin jatkuessa (0-vaihtoehto) uhkana on kaupan siirtyminen enenevässä määrin keskustojen ulkopuolelle, jolloin erityisesti saavutettavuus kävellen ja pyöräillen heikkenee. Keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla asiointi perustuu henkilöautoliikenteeseen. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto alueilla asioitaessa. Kävellen ja pyöräillen alueet ovat läheisiltä asuinalueilta saavutettavissa, mutta lähiasutuksen pieni määrä rajoittaa kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia. Keskustan ulkopuolisilla alueilla palvelut ovat autottomille ja liikuntarajoitteisille huonosti saavutettavissa.

Vaihtoehtojen 1b ja 2 uudet kaupan alueet Joensuun eteläosassa (esim. Repokallio), Kontiolahden Lehmossa (etl) ja Liperin Ylämyllyn alueella (Mylläri) parantavat palvelujen saavutettavuutta ja lyhentävät asiointimatkoja Joensuun eteläosan, Kontiolahden ja Liperin asukkaille. Asiointimatkat voivat lyhentyä myös kauempaa Imatran ja Ilomantsintien, Kajaanin ja Kuopion suunnasta tuleville, kun Joensuun kaupan alueiden sijaan voidaan asioida jonkin verran lähempänä olevilla kaupan alueilla.

Yhteenveto vaikutuksista ja vaihtoehtojen vertailu

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet	Kaupan mahdollinen siirtyminen enenevässä määrin keskustojen ulkopuolelle, heikentää saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla asiointi perustuu lähes yksinomaan henkilöautoiluun. Joukkoliikenne ei ole todellinen vaihtoehto alueilla asioitaessa.	Keskustoja painottavassa vaihtoehdossa uudet vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään sijoittamaan keskustoihin. Keskustoissa sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.	Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun Repokalliossa, Kontiolahden Lehmossa sekä Liperin Ylämyllyn alueella ja Polvijärventien risteysalueella lisäävät palvelutarjontaa ja asiointivaihtoehtoja, mikä parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta Joensuun ydinkaupunkiseudulla. Uudet alueet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin saavutettaviin paikkoihin. Alueille sijoittuvat palvelut myös lyhentävät Joensuun seudun reuna-alueiden asukkaiden asiointimatkoja.	Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun Repokalliossa, Kontiolahden Lehmossa sekä Liperin Ylämyllyn alueella ja Polvijärventien risteysalueella lisäävät palvelutarjontaa ja asiointivaihtoehtoja, mikä parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta Joensuun ydinkaupunkiseudulla. Uudenlaiset palvelut mahdollistavat toteutuessaan kaupan palvelutarjonnan koko maakunnan alueella.
Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet	Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet ovat parhaat keskustaan suuntaituvilla asiointimatkoilla. Mikäli kaupan siirtyminen keskustojen ulkopuolelle jatkuu, kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet heikkenevät.	Keskustan kehitystä painottava vaihtoehto tukee parhaiten kestävien kulkumuotojen käytön lisäämistä.	Keskustojen ulkopuolisilla alueilla asiointi painottuu henkilöautoiluun. Kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla ovat sekä olemassa olevilla alueilla että uusilla alueilla huonot.	Uudenlaiset palvelut tuovat toteutuessaan kaupan palvelut myös harvaan asuttujen alueiden asukkaiden lähelle ja vähentävät asiointitarvetta kauempana sijaitseviin keskuksiin.

8.3.5 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja kilpailun toimivuuteen

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Alueidenkäyttölain keskeisenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen ja toimivan kilpailun edistäminen sisältyvät myös kaavojen sisältövaatimuksiin kaikilla kaavatasoilla. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on oleellista osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköille sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävän yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen ja maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman seurauksena merkittävin vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Joensuun ydinkaupunkiseudulla, mutta Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 mukainen kaupan palveluverkko mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla maakunnassa.

Maakunnan oman väestön ja maakunnan ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitykseen perustuva Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2045 noin 743 000 k-m^2. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on vaihtoehdoissa 0 ja 1a 338 000 k-m^2, joka on noin 45 % maakunnan laskennallisesta liiketilatarpeesta. Vaihtoehdoissa 1b ja 2 keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus on 398 000 k-m^2, joka on 54 % maakunnan laskennallisesta liiketilatarpeesta. Kokonaismitoituksesta jää näin ollen vaihtoehdoissa 0 ja 1a noin 405 000 k-m^2 (55 %) ja vaihtoehdoissa 1b ja 2 noin 345 000 k-m^2 (46 %) keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille Joensuun seudulla ja muualla maakunnassa.

Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 noin 548 000 k-m^2. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on vaihtoehdoissa 0 ja 1a 338 000 k-m^2, joka on noin 62 % suunnittelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta. Vaihtoehdoissa 1b ja 2 vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 398 000 k-m^2, joka on noin 73 % suunnittelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta. Kokonaismitoituksesta jää vaihtoehdoissa 0 ja 1a noin 210 000 k-m^2 (38 %) ja vaihtoehdoissa 1b ja 2 noin 150 000 k-m^2 (27 %) keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.

Taulukko 21. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja potentiaalisten uusien kaupan alueiden alustava mitoitus suhteessa Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen liiketilatarpeeseen 2040 ja Pohjois-Karjalan maakunnan liiketilatarpeeseen 2045.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Kerrosala 2026	Alustava mitoitus	VE0 ja 1a: uusi k-m^2	VE1b ja 2: uusi k-m^2
Nykyiset	Voimatien alue	km	74 000	83 000	9 000	9 000
	Raatekankaan alue	km	28 000	39 000	11 000	11 000
	Pilkko	km	25 000	39 000	14 000	14 000
	Lehmo etl	km-1 > km	0	28 000		28 000
	Työpaikka-alue	TP-km	90 000	149 000	59 000	59 000
	YHTEENSÄ		217 000	338 000	93 000	121 000
Uudet	Repokallio	km (uusi)	3 000	15 000		12 000
	Ylämylly	km (uusi)	7 000	15 000		8 000
	Polvijärventie etl	km-1 (uusi)	0	30 000		30 000
	YHTEENSÄ		10 000	60 000		50 000
		YHTEENSÄ	227 000	398 000	93 000	171 000
	Yleiskaava-alueen liiketilatarve	2040		548 000		
	Pohjois-Karjalan liiketilatarve	2045		743 000		

Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät

Vaihtoehdoissa 0 ja 1a ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Tämä vahvistaa osaltaan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kilpailuasemaa. Vaihtoehdot 0 ja 1a mahdollistavat uutta kaupan kerrosalaa noin 93 000 k-m^2. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysyntään perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2025–2040 noin 88 000 k-m^2, joten enimmäismitoitusten mahdollistama uusi kaupan kerrosala ylittää liiketilan lisätarpeen molemmissa vaihtoehdoissa noin 5 000 k-m^2.

Vaihtoehdoissa 1b ja 2 osoitetaan uudet vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun Repokallion alueelle, Kontiolahden Lehmon alueelle sekä Liperin Ylämyllyn alueelle ja Polvijärventien eritasoliittymän alueelle. Alueille sijoittuvat palvelut kilpailevat Joensuun keskustan ja olemassa olevien kaupan alueiden palvelujen kanssa ja voivat heikentää niiden kaupallista vetovoimaa. Vaihtoehdot 1b ja 2 mahdollistavat uutta kaupan kerrosalaa noin 171 000 k-m^2. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysyntään perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2025–2040 noin 88 000 k-m^2, joten enimmäismitoitusten mahdollistama uusi kaupan kerrosala ylittää liiketilan lisätarpeen molemmissa vaihtoehdoissa noin 83 000 k-m^2.

Kaupan alueiden toteutuminen vaikutusten arvioinnissa käytettyjen enimmäismitoitusten mukaisina edellyttäisi kaikissa vaihtoehdoissa ostovoimaa suunnittelualueen ulkopuolelta, jotta kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyisivät hyvinä. Suunnittelualueen oman väestön kysynnän kasvu ei riitä kattamaan enimmäismitoitusten mahdollistamaa uutta kerrosalaa.

Yhteenveto vaikutuksista ja vaihtoehtojen vertailu

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (338 000 k-m^2) on noin 45 % Pohjois-Karjalan vuoden 2045 liiketilatarpeesta (743 000 k-m^2) ja noin 62 % Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen vuoden 2040 liiketilatarpeesta (548 000 k-m^2). Kokonaismitoituksesta jää kerrosalaa myös keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (338 000 k-m^2) on noin 45 % Pohjois-Karjalan vuoden 2045 liiketilatarpeesta (743 000 k-m^2) ja noin 62 % Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen vuoden 2040 liiketilatarpeesta (548 000 k-m^2). Kokonaismitoituksesta jää kerrosalaa myös keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (398 000 k-m^2) on noin 54 % Pohjois-Karjalan vuoden 2045 liiketilatarpeesta (743 000 k-m^2) ja noin 73 % Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen vuoden 2040 liiketilatarpeesta (548 000 k-m^2). Kokonaismitoituksesta jää kerrosalaa myös keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (398 000 k-m^2) on noin 54 % Pohjois-Karjalan vuoden 2045 liiketilatarpeesta (743 000 k-m^2) ja noin 73 % Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen vuoden 2040 liiketilatarpeesta (548 000 k-m^2). Kokonaismitoituksesta jää kerrosalaa myös keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1a	Vaihtoehto 1b	Vaihtoehto 2
Kilpailuasetelma ja ostovoiman siirtymät	Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Tämä vahvistaa osaltaan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kilpailuasemaa. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysynnän kasvu ei riitä kattamaan enimmäismitoitusten mahdollistamaa uutta kaupan kerrosalaa, joten kaupan alueiden toteutuminen enimmäismitoitusten mukaisina edellyttää ostovoimaa myös alueen ulkopuolelta.	Vaihtoehdossa ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Tämä vahvistaa osaltaan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kilpailuasemaa. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysynnän kasvu ei riitä kattamaan enimmäismitoitusten mahdollistamaa uutta kaupan kerrosalaa, joten kaupan alueiden toteutuminen enimmäismitoitusten mukaisina edellyttää ostovoimaa myös alueen ulkopuolelta.	Vaihtoehdossa osoitettaville uusille vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille sijoittuvat palvelut kilpailevat Joensuun keskustan ja nykyisten kaupan alueiden toimijoiden kanssa ja voivat heikentää niiden kaupallista vetovoimaa. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysynnän kasvu ei riitä kattamaan enimmäismitoitusten mahdollistamaa uutta kaupan kerrosalaa, joten ostovoiman siirtymä Joensuun ydinkaupunkiseudulle lisääntyy.	Vaihtoehdossa osoitettaville uusille vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille sijoittuvat palvelut kilpailevat Joensuun keskustan ja nykyisten kaupan alueiden toimijoiden kanssa ja voivat heikentää niiden kaupallista vetovoimaa. Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen oman väestön kysynnän kasvu ei riitä kattamaan enimmäismitoitusten mahdollistamaa uutta kaupan kerrosalaa, joten ostovoiman siirtymä Joensuun ydinkaupunkiseudulle lisääntyy.
Kilpailun toimivuus	Nykyisillä maakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla on rajallisesti sijoittumismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille	Nykyisillä maakuntakaavassa osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla on rajallisesti sijoittumismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille.	Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen mahdollistaa kaupan sijoittumisen, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Alueet tarjoavat vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia Joensuun ydinkaupunkiseudun nykyisille ja potentiaalisille uusille kaupan toimijoille.	Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen mahdollistaa kaupan sijoittumisen, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista. Alueet tarjoavat vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia Joensuun ydinkaupunkiseudun nykyisille ja potentiaalisille uusille kaupan toimijoille.

8.3.6 Ilmastovaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Yleiskaavan ja maakuntakaavan kaupan ratkaisuja ohjaavina reunaehtoina ovat alueidenkäyttölain yleiskaavaa ja maakuntakaavaa koskevat sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelmiin. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sekä palveluiden saatavuus.

Valmisteilla olevassa alueidenkäyttölaissa kaavojen sisältövaatimuksia on tarkoitus muuttaa siten, että ilmastonmuutos on otettava kaavojen laadinnassa huomioon entistä vahvemmin. Lakiluonnoksen mukaan ilmastonmuutoksen huomioiminen edellyttäisi maakuntakaavan laadinnassa esim. toimintojen sijoittelua siten, että vähennetään liikennetarvetta ja päästöjä sekä edellytysten luomista kestäville liikenne- ja kuljetusmuodoille. Yleiskaavan laadinnassa ilmastonmuutoksen huomioiminen edellyttäisi esim. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infran hyödyntämistä.

Ilmastovaikutusten arviointi on rajattu yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen, sillä yleiskaavan ja maakuntakaavan ilmastovaikutukset syntyvät pääosin alueidenkäytön sijoittumisesta ja liikkumistarpeesta.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Ilmastotavoitteita edistävä yhdyskuntarakenne on maankäytöltään ja infrastruktuuriltaan tehokasta, tuo toiminnot helposti saavutettaviksi, on luonteeltaan monipuolista, tukee kestäviä liikkumismuotoja, on suunniteltu pitkällä tähtäimellä ja on toteutukseltaan hallittua. Ilmastotavoitteita toteuttava yhdyskuntarakenne hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa infrastruktuuria ja vähentää liikkumisen tarvetta, mikä edellyttää eri toimintojen järkevää sijoittumista toisiinsa nähden. Kehittämisessä korostuu täydennysrakentamisen merkitys.

<u>Ilmastotavoitteita edistävä alue- ja yhdyskuntarakenne on maankäytöltään tehokasta</u>
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskustatoimintojen alueille ja niiden ulkopuolella olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa sijaitseville vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen perustuva vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen vähentää liikkumistarvetta ja sitä kautta myös liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Joensuun ydinkaupunkiseudun kaikki nykyiset ja ehdotetut uudet vähittäiskaupan suuryksikköalueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja sijoittuvat keskeisesti suhteessa asutukseen.

<u>Ilmastotavoitteita edistävä alue- ja yhdyskuntarakenne on toiminnalliselta rakenteeltaan monipuolinen</u>
Taajamien maankäytön ja toiminnallisen rakenteen (asuminen, työpaikat ja palvelut) monipuolistuminen ja toimintojen sekoittuminen vähentävät liikkumistarvetta ja liikenteen päästöjä. Monipuolinen ja tiivis rakenne parantaa palvelujen saavutettavuutta ja edistää kestävien liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käyttöä asiointimatkoilla. Keskustatoimintojen alueet ovat toiminnalliselta rakenteeltaan monipuolisia, joten ne niiden kehittäminen tukee parhaiten ilmastotavoitteita edistävän alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Ilmastotavoitteita edistävä alue- ja yhdyskuntarakenne tuo toiminnot kestävällä tavalla saavutettaviksi ja vähentää liikkumistarvetta

Vähittäiskaupan hyvä saavutettavuus ja palvelujen keskittyminen keskusta-alueille vähentävät liikkumisen tarvetta ja edelleen ilmastovaikutuksia. Keskusta-alueilla palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodilla. Kävely- ja pyöräilyolosuhteet ovat keskusta-alueilla yleensä hyvät. Myös suuri lähiasutuksen määrä ja rakenteen tiiveys edistävät kävelyä ja pyöräilyä asiointimatkoilla. Kauempaa seudulta ja maakunnasta keskustat ovat yleensä saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Keskustojen ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet ovat heikommat. Saavutettavuus kävellen ja pyörällä on riippuvainen lähialueen väestömäärästä ja asuinalueiden läheisyydestä sekä kävely- ja pyöräilyreittien kattavuudesta ja jatkuvuudesta. Saavutettavuus joukkoliikenteellä on riippuvainen joukkoliikennereittien ja -pysäkkien sijainnista. Joukkoliikenne ei kuitenkaan ole keskusta-alueiden ulkopuolisilla kaupan alueilla kilpailukykyinen vaihtoehto henkilöautoiluun verrattuna. Joensuun ydinkaupunkiseudun nykyisillä ja ehdotetuilla uusilla kaupan alueilla asiointi perustuu pääosin henkilöautoliikenteeseen ja kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuudet ovat heikot.

Ilmastotavoitteita edistävä alue- ja yhdyskuntarakenne on suunniteltu pitkällä tähtäimellä

Alueiden varaaminen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta vähittäiskaupan suuryksiköille tulevaa tarvetta varten ehkäisee kaupan sijoittumisen hallitsemattomasti ja yhdyskuntarakenteen hajautumisen myös pitkällä tähtäimellä.

Liikkuminen

Ilmastotavoitteita edistävä liikkuminen edellyttää eheää yhdyskuntarakennetta, yhteistyötä maankäytön ja liikenteen suunnittelussa sekä suosii joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Kestävä liikkuminen on liikkumistarpeeseen soveltuvimman kulkumuodon tai matkaketjun käyttämistä ympäristönäkökulmat huomioiden. Kestävää liikkumista koskevat suunnittelukysymykset korostuvat suurilla kaupunkiseuduilla ja niiden lievealueilla. Katualueen käyttö, etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille, pyöräilyn ja kävelyn verkostojen kattavuus sekä autojen ja pyörien pysäköintiratkaisut vaikuttavat kulkumuodon valintaan ja sen myötä kestävien kulkumuotojen suosioon. Keskeiset toimintojen saavutettavuuteen liittyvät ratkaisut tehdään yleispiirteisellä suunnittelutasolla.

Ilmastotavoitteita edistävä liikkuminen edellyttää eheää yhdyskuntarakennetta

Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen lähekkäin vähentää liikkumisen tarvetta ja liikkumisen aiheuttamia päästöjä. Keskustoissa asuminen, työpaikat ja palvelut ovat yleensä lähellä toisiaan. Kaupan alueet ovat rakenteeltaan yksipuolisia. Joensuun ydinkaupunkiseudun nykyiset ja ehdotetut uudet kaupan alueet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja varsin hyvin suhteessa keskusta-alueiden ja asuinalueisiin.

Ilmastotavoitteita edistävä liikkuminen suosii kestäviä liikkumismuotoja

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskustatoimintojen alueille tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä asiointimatkoilla. Keskustoissa sijaitsevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen, koska niissä kävely- ja pyöräilyolosuhteet ovat yleensä hyvät sekä asukasmäärä ja -tiheys suuri. Keskustoissa asiointi on mahdollista myös joukkoliikenteellä.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

9.1 Kaupan ohjaus Joensuun seudun yleiskaavassa 2040

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 muodostaa hyvän lähtökohdan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämiselle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ja mitoituksen ohjaukselle Joensuun seudun yleiskaavassa 2040.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Liperin Ylämyllyn alueella seudullisuuden alaraja on lähialueen väestöpohjan ja väestökehityksen pohjalta perusteltua tarkistaa samansuuruiseksi kuin Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueilla. Muilta osin seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, joten Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa määriteltyjä seudullisuuden alarajoja voidaan edelleen käyttää seudullisuuden arvioinnissa.

Taulukko 22. Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoista Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella.

Alue	Päivittäis-tavarakauppa	Tilaa vaativa erikoistavarakauppa
Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueet	7 000 k-m^2	10 000 k-m^2
Outokummun keskustaajaman taajamatoimintojen alue	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Lehmon, Reijolan ja Ylämyllyn alakeskusten alueet	5 000 k-m^2	7 000 k-m^2
Hammaslahden, Kontiolahden ja Liperin alakeskusten alueet	4 000 k-m^2	5 000 k-m^2
Muut alueet	4 000 k-m^2	4 000 k-m^2

Kaupan laadun huomioon ottaminen

Voimassa olevan alueidenkäyttölain tavoitteena on, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Kaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät. Tämän takia on tarkoituksenmukaista säilyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden merkinnät edelleen erillisinä. Erillisillä merkinnöillä voidaan parhaiten ohjata kaupan sijoittumista niin, että keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden haitalliset vaikutukset keskusta-alueiden kaupan toimintaan ja kehittämiseen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuteen jäävät vähäisiksi.

Keskusta-alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua keskustojen ulkopuolella Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitetuille Voimatien, Raatekankaan, Pilkon ja Karsikon vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (km), Papinkankaan ja Lehmon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden alueille (km-1) sekä Joensuun ja Kontiolahden alueille sijoittuvalle erikseen määritellylle työpaikka-alueelle (TP-km).

Kaupan palveluverkon nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin perusteella on seuraavassa esitys säilytettävistä, poistuvista ja uusista merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä.

Säilytettävät merkinnät

- Joensuun Voimatien vähittäiskaupan suuryksikkö (km)
    - Enimmäismitoitus on 83 000 k-m^2 ja nykyinen kerrosala noin 74 000 k-m^2, joten alueelle on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa noin 9 000 k-m^2. Jäljellä oleva enimmäismitoitus mahdollistaa nykyisten liikerakennusten laajennuksen tai korvaamisen, mutta käytännössä alue on liikerakentamisen osalta täyteen rakennettu.
    - Vaihtoehtoja lisärakentamiselle voisivat olla myös liiketilojen rakentaminen toiseen kerrokseen tai rakenteellinen pysäköinti, jolloin nykyisiä pysäköintialueita voitaisiin hyödyntää liikerakentamiseen. Kahden kerroksen ratkaisut voivat olla toimivia ydinkeskustoissa, mutta keskustojen ulkopuolisille alueille ne soveltuvat huonosti.
- Joensuun Pilkon vähittäiskaupan suuryksikkö (km)
    - Enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2. Alueen nykyinen kerrosala on noin 25 000 k-m^2, joten alueelle on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa noin 14 000 k-m^2.
    - Alue on kehittynyt viime vuosina ja kehitys jatkuu. Keskusteluissa on ollut kiertoliittymän rakentaminen Linjatien ja valtatien ramppien yhteyteen. Kiertoliittymä korvaisi Linjatien ja Onttolantien nykyisen valoristeyksen ja siihen yhdistyisivät myös valtatien rampit. Kiertoliittymä parantaisi alueen saavutettavuutta ja liikenteen sujuvuutta, mikä hyödyttäisi paitsi alueella asioivia myös alueella toimivia yrityksiä.
- Joensuun Raatekankaan vähittäiskaupan suuryksikkö (km)
    - Enimmäismitoitus on 39 000 k-m^2. Alueen nykyinen kerrosala on noin 28 000 k-m^2, joten alueelle on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa noin 11 000 k-m^2.
- Joensuun ja Kontiolahden alueille sijoittuva työpaikka-alue (TP-km)
    - Alueelle voi sijoittua merkitykseltään maakunnallisia tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä.
    - Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat sijoittuneet työpaikka-alueen itäosaan valtatien 6 molemmin puolin. Potentiaalisimmat uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikat ovat alueen pohjois- ja koillisosassa, esim. Joensuussa Salpakankaan alue ja Kontiolahdella Raatesuon ja Vellamon alueet. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueille ja liiketeen lisääntyminen edellyttävät todennäköisesti merkittäviä liikenneinfran parantamistoimia mm. Jukolanportin risteyksen ja rautatien tasoristeyksen osalta. Liikenteelliset vaikutukset on tarpeen arvioida seudun yleiskaavan ja mahdollisten asemakaavojen laadinnan yhteydessä.
    - Alueen enimmäismitoitus on 149 000 k-m^2. Alueen nykyinen kerrosala noin 90 000 k-m^2, joten enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 59 000 k-m^2. Koska alue sijoittuu Joensuun ja Kontiolahden alueille, voidaan alueen mitoitus jakaa kunnittain.
- Kontiolahden Lehmon vähittäiskaupan suuryksikkö (km-1)
    - Merkintä mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen.
    - Myönteinen väestökehitys lisää alueen vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana. Alue on tarkoituksenmukaista säilyttää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikkana.
    - Kehitysvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa merkintä muutettaisiin vähittäiskaupan suuryksiköksi ja alueelle olisi mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä kaupan laadusta riippumatta. Alue olisi kuitenkin tarkoituksenmukaisinta säilyttää tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, jolloin sen vaikutukset Lehmon alakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin olisivat mahdollisimman vähäiset.
    - Alueen enimmäismitoitus on 28 000 k-m^2. Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan toimintoja.

Uudet merkinnät

- Joensuun Repokallion alue (km)
    - Merkintä mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen.
    - Alue sijaitsee Joensuun eteläosassa Imatrantien (VT6) ja Ilomantsintien (VT24) risteyksen tuntumassa. Alue toimii korvaavana alueena Karsikon ja Papinkankaan poistuville merkinnöille. Alueen toteuttaminen parantaa Joensuun eteläosien palvelutarjontaa, mikä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä Joensuun ydinkaupunkiseudulla.
    - Alueen enimmäismitoitus on 15 000 k-m^2. Alueen nykyinen kerrosala on noin 3 000 k-m^2, joten enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liiketilaa noin 12 000 k-m^2.
- Liperin Polvijärventien eritasoliittymän alue (km-1)
    - Merkintä mahdollistaa merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen.
    - Kehitysvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa tarkasteltu mitoitus on 30 000 k-m^2. Mikäli alueelle sijoittuva kauppa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa, alueen toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia alakeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Muut merkinnät

- Liperin Ylämyllyn alue
    - Kehitysvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin Ylämyllyn osoittamista vähittäiskaupan suuryksikkönä, joka mahdollistaisi liikerakennusten laajennustarpeet ja uudistamisen. Vaihtoehtona on myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan nostaminen. Alaraja olisi lähialueen väestöpohjan ja väestökehityksen perusteella perusteltua tarkistaa samansuuruiseksi kuin Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueilla, mikä turvaisi alueen kehityksen.

Poistuvat merkinnät

- Joensuun Karsikko (km)
    - Alueelle suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö ei ole toteutunut eikä todennäköisesti tule toteutumaankaan. Alueelle soveltuva uusi käyttötarkoitus on tarpeen arvioida seudun yleiskaavassa.
- Joensuun Papinkangas (km-1)
    - Alueelle ei ole toteutunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus

Seuraavassa taulukossa on ehdotus merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnöistä ja mitoituksesta. Esitetyt merkinnät ja mitoitukset ovat kaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton ja kuntien välisten neuvottelujen sekä kauppapaikkaselvityksen ohjausryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta tehtyjä ehdotuksia.

Lopulliset vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kaavamerkinnät, kaavamääräykset ja enimmäismitoitukset määritellään Joensuun seudun yleiskaavan 2040 laadinnan yhteydessä.

Taulukko 23. Ehdotus merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnöistä ja mitoituksesta sekä alueiden nykyinen kerrosala ja liikerakentamisen potentiaali.

Kunta	Alue	Kaava-merkintä	Enimmäis-mitoitus, k-m²	Kerrosala 2026, k-m²	Mitoitusta jäljellä 2026, k-m²
Joensuu	Voimatien alue	km	83 000	74 000	9 000
Joensuu	Raatekankaan alue	km	39 000	28 000	11 000
Joensuu	Pilkko	km	39 000	25 000	14 000
Joensuu	Repokallio	km	15 000	3 000	12 000
Joensuu	Työpaikka-alue	TP-km	129 000	90 000	39 000
Kontiolahti	Työpaikka-alue	TP-km	20 000	0	20 000
Kontiolahti	Lehmo etl	km-1	28 000	0	28 000
Liperi	Polvijärventie etl	km-1	30 000	0	30 000
			383 000	220 000	163 000

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus on Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueella vuonna 2040 yhteensä noin 548 000 k-m². Kokonaismitoitus perustuu suunnittelualueen oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitysarvioon. Keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus on edellä esitetyn ehdotuksen mukaan yhteensä noin 383 000 k-m², joka on noin 70 % vuoden 2040 kokonaismitoituksesta. Kokonaismitoituksesta jää keskusta-alueiden kaupalle, merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan alueille ja lähipalveluille noin 165 000 k-m² (30 %).

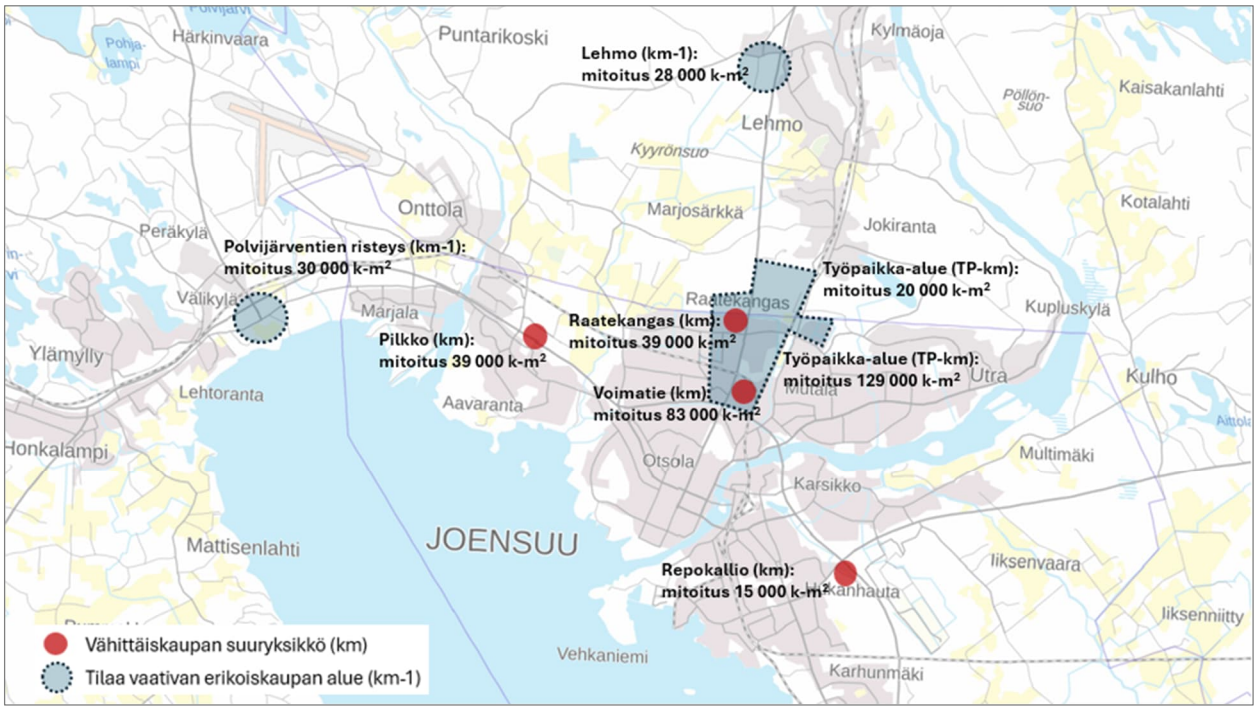
Taulukko 24. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus, keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus ja mitoituksen osuus kokonaismitoituksesta sekä keskusten ja muiden kaupan alueiden kerrosala ja kerrosalan osuus kokonaismitoituksesta.

Kunta	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040, k-m²	Keskusten ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus 2040, k-m²	Enimmäismitoituksen osuus kokonaismitoituksesta, %	Keskusten ja muiden alueiden kaupan kerrosala 2040, k-m²	Enimmäismitoituksen osuus kokonaismitoituksesta, %
Joensuu	410 000	305 000	74 %	105 000	26 %
Kontiolahti	60 000	48 000	80 %	12 000	20 %
Liperi	44 000	30 000	68 %	14 000	32 %
Outokumpu	21 000	0	0 %	21 000	100 %
Polvijärvi	13 000	0	0 %	13 000	100 %
Yhteensä	548 000	383 000	70 %	165 000	30 %

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 muodostaa hyvän lähtökohdan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämiselle ja kaupan ohjaukselle Joensuun seudun yleiskaavassa 2040. Voimassa olevassa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Joensuun ja Rantakylän keskustatoimintojen alueille. Muihin keskuksiin voi sijoittua merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä seudullisen merkittävyyden alaraja huomioiden. Keskusta-alueiden ulkopuolella merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (km) ja tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden alueille (km-1) sekä työpaikka-alueelle (TP-km). Kaupan ohjauksen näkökulmasta keskustatoimintojen alueiden ja alakeskusten merkintöjä ei ole tarpeen muuttaa. Keskustat ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettujen keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden merkintöjä on tarkistettu perustuen Joensuun seudun yleiskaavan suunnittelualueen kaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysiin, suunnittelualueen väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitysarvioon ja sen pohjalta määriteltyyn vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen sekä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton ja kuntien kanssa käydyissä keskusteluissa esille tulleisiin asioihin.



Kuva 33: Ehdotus keskustojen ulkopuolisista merkitykseltään seudullisista kaupan alueista (pohjakartta © MML2026).

9.2 Muuta huomioon otettavaa

Kauppapaikkaselvityksen esityksiä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkosta voidaan pitää lähtökohtana Joensuun seudun yleiskaavan 2040 kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille. Lopulliset ratkaisut määritellään yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Maakunta- ja yleiskaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä siitä, miten niiden avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista vuosikymmenten päähän. Pitkän aikavälin suunnittelussa kaupan palveluverkon seurannan merkitys korostuu. Kauppaa koskevien palveluverkkoselvitysten ja kaavamerkintöjen ja -määräysten ajanmukaisuutta tulee seurata säännöllisin väliajoin. Seurannassa korostuu maakuntaliiton, kuntien ja kaupan edustajien yhteistyön merkitys.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on määritelty varsin suuriksi, millä edistetään muun muassa toimivan kilpailun toteutumista ja kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista pitkällä tähtäimellä. Kilpailun toimivuuden näkökulmasta myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen on perusteltua. Menneen kehityksen perusteella voidaan arvioida, ettei enimmäismitoitusten mahdollistama liikerakentaminen todennäköisesti tule toteutumaan kokonaisuudessaan ainakaan ennen vuotta 2040.

Alueidenkäyttölain hengen mukaisesti tavoitteena voidaan pitää ns. mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan merkitykseltään seudulliselle kaupalle yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla riittävästi kauppapaikkoja erityyppisissä sijainneissa. Lähtökohtana tulee myös olla kaavamääräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus.

10 LÄHTEET

Alueidenkäyttölaki, https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/132.

Erikoiskaupan liitto ETU (2026). Erikoiskaupan liiton tilastot - Erikoiskaupan liitto ETU ry - Erikoiskaupan liitto ETU ry

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaiksi HE 70/2026 vp, Hallituksen esitys YM/2026/26 - Valtioneuvosto.

Joensuun kaupunki (2020). Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Joensuun kaupunki (2011). Joensuun kauppapaikkaselvitys 2011. FCG Finnish Consulting Group Oy ja Strafica Oy.

Joensuun seudun yleiskaava 2040, Joensuun seudun yleiskaava 2040 - Joensuu:

- Tavoitteet ja rakennemalli, 30.4.2026.
- Liikennemallitarkastelut, 8.5.2026. Ramboll Finland Oy.
- Tulevaisuustrendien selvitys Joensuun seudulle, 12.6.2026. Futuria Consulting, Jaakko Huttunen.
- Joensuun seudun yleiskaava 2020. Toteutumisen arviointi 24.6.2025.

Joensuun seudun yleiskaava 2020. Seutuvaltuusto 2.12.2008.

Kiteen kaupunki (2015). Kiteen keskustan kauppapaikkaselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Kontiolahden kunta (2026). Raatesuon yritysalueen asemakaava, luonnos 17.8.2026. Sweco.

Kontiolahden kunta (2025). Vellamon asemakaava, luonnos 15.10.2025. Ramboll.

Kaupan liitto (2026). Digikuluttaja ja Suomen verkkokauppamarkkina 2025–2026. Kaupan liiton tuore tutkimus: kotimainen verkkokauppa kasvoi 5,3 prosenttia vuonna 2025 – sosiaalinen media ohjaa yhä vanhempien ikäluokkien ostokäyttäytymistä | Kauppa).

Liperin kunta (2025). Ylämyllyn kehittämissuunnitelma, luonnos 3.6.2025. Luoarkkitehdit.

Myllymäki Timo, Tuomo Turja ja Najil Mohammed (2025). Mökkibarometri 2025. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 2025:19.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2026). Pohjois-Karjalan maakuntakaavan toteutumisen seuranta, tammikuu 2026. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan toteutuneisuuden seuranta

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2024). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue. Maakuntakaava - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2021). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2018). Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen päivitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2015). Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja Linea Konsultit Oy.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2013). Venäjän ja EU:n välisen viisumivapauden vaikutukset Pohjois-karjalassa. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, julkaisu 163/2013.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry. Finnish Shopping Centers Kauppakeskukset

Ympäristöministeriö (2015). Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus. Näkökulmia kaavoitukseen. Suomen Ympäristö 3/2015.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Kyselyyn vastanneet tahot ja henkilöt

- Broman Group Oy, Harri Broman
- Heinäveden kunta, Mikko Luostarinen
- Joensuun kaupunki, Patrik Hämäläinen
- Kontiolahden kunta, Johanna Kettunen ja Marja-Liisa Sykkö
- Kontionloikka, Sarita Kortelainen
- Lieksan kaupunki, Anne Karppinen ja Heikki Rusanen
- Outokummun kaupunki ja Polvijärven kunta, Janne Korpela
- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa, Henrik Härkönen
- Rääkkylän kunta, Joni Rytkönen

Haastatellut tahot ja henkilöt

- Joensuun kaupunki, Pauli Sonninen ja Patrik Hämäläinen
- Kontiolahden kunta, Johanna Kettunen, Jarkko Peiponen ja Marja-Liisa Sykkö
- Liperin kunta, Jukka Haltilahti
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys VIRTA, Minna Valonen
    - Carlsson, Heidi Hattunen
    - Kauppakeskus Iso Myy, Anne Valjus
    - Plaza Centrum, Heikki Turunen ja Joona Laakkonen

Tilastot ja kartta-aineistot

- Joensuun karttapalvelu: Joensuun karttapalvelu
- Kontiolahden karttapalvelu: Kontiolahden karttapalvelu
- Liperin karttapalvelu: Karttapalvelu - liperi.fi
- https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/
- https://tuomassantasalo.fi/
- NielsenIQ: myymälärekisteri 2025
- Päivittäistavarakauppa ry: päivittäistavarakaupan tilastot
- Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot ym. PxWeb - Valitse taulukko
- Tilastokeskus: YKR

11 LIITTEET

Liite 1: Alueidenkäyttölain kauppaa koskevan ohjeistuksen muutokset

Voimassa olevan alueidenkäyttölain mukainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavojen laatimiselle. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset. Voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaan maakuntakaavaa ja yleiskaavaa laadittaessa on kaavojen sisältövaatimusten lisäksi otettava huomioon alueidenkäyttölain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). (Alueidenkäyttölaki | 132/1999 | Lainsäädäntö | Finlex). Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat merkinnät ja määräykset vastaavat voimassa olevan alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Hallitus on antanut 16.4.2026 eduskunnalle esityksen uudesta alueidenkäyttölaista. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyy uudessa laissa pääosin ennallaan: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Lakiin ehdotetut muutokset kohdistuvat muun muassa maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen sujuvoittamiseen. Maakuntakaavan tehtävä rajataan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin ja maakuntakaavan roolia vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyssä kevennetään. (Hallituksen esitys YM/2026/26 - Valtioneuvosto)

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä (71 a §).

Uudessa laissa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskee edelleen yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4 000 kerrosneliömetriä. (64 §)

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että (71 b §):

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. (71 b §).

Uuden lain mukaan (65 §) vähittäiskaupan suuryksikkö on nykyiseen tapaan osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan kuitenkin osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Sen sijaan säännökset siitä, että vähittäiskaupan suuryksiköiden olisi oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä, ja että suunnitellun maankäytön olisi edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset, poistuvat uudesta laista. Tavoite palvelujen hyvästä saavutettavuudesta sisältyy joka tapauksessa kaavojen sisältövaatimuksiin.

Myös velvoite esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella poistuu uudesta laista. Maakuntakaavassa olisi kuitenkin edelleen mahdollista osoittaa ja mitoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, vaikka laki ei sitä enää edellytäkään.

Maakunnallisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnitteluun ja sijoittamiseen liittyy niin paljon tapauskohtaista harkintaa, ettei laissa ole asetettu velvoitetta määritellä tällaisten yksiköiden kokorajaa tai mitoitusta. Erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi voi olla kuitenkin tarpeen ohjata maakuntakaavalla yksityiskohtaisempaa suunnittelua tällaisten suurien, merkitykseltään vähintään maakunnallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta. Maakunnallinen merkittävyys voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Maakunnallisesti merkittävällä suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia maakunnalliseen keskus- tai palveluverkkoon.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (71 c §).

Uuden lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on nykyiseen tapaan osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Säännöksen keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ja palvelujen sijaintipaikkana. Voimassa olevasta laista poiketen seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö olisi jatkossa mahdollista osoittaa kuntakaavassa keskusta-alueen ulkopuolelle ilman, että sitä on maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijaintipaikaksi. (65 §)

Kaupan laatu

Voimassa olevaa alueidenkäyttölakia laadittaessa tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä (71 c §). Lain mukaan maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä.

Uuden lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi voi olla tarpeen käyttää kaavassa kaupan laatua ja määrää koskevia määräyksiä. Määräysten osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset mm. keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin voidaan arvioida riittävällä tavalla. (65 §)

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Voimassa olevan lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (71 d §).

Myös uuden lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakuntakaavan eikä yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa osoitettu nimenomaan tätä tarkoitusta varten (66 §). Säännöksen tavoitteena on varmistaa, että suuryksikön sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle perustuu aina asemakaavaan, jolloin myös sijoittumisen vaikutukset on asianmukaisesti arvioitu kaavaa laadittaessa. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoiminnoille tarkoitetuiksi alueiksi, jos ne täyttävät tai niiden on suunniteltu täyttävän riittävässä määrin keskustamaisen alueen tunnusmerkit. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistaminen ei ole yksinään riittävä peruste yleispiirteisen kaavan keskustatoimintojen alueen merkitsemiselle.

Muuta

Kaavojen sisältövaatimuksia on tarkoitus muuttaa siten, että esimerkiksi ilmastonmuutos on otettava kaavojen laadinnassa huomioon entistä vahvemmin. Ilmastonmuutoksen huomioiminen edellyttäisi maakuntakaavan laadinnassa esim. toimintojen sijoittelua siten, että vähennetään liikennetarvetta ja päästöjä ja edellytysten luomista kestäville liikenne- ja kuljetusmuodoille sekä yleiskaavan laadinnassa esim. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infran hyödyntämistä.

Liite 2: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät

Päivittäistavarakaupan myymälätyypit (Nielsen)

Hypermarket: myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
Tavaratalo: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
Supermarket, iso: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
Supermarket, pieni: myyntipinta-ala 400–999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
Valintamyymälä, iso: myyntipinta-ala 200–399 m²
Valintamyymälä, pieni: myyntipinta-ala 100–199 m²
Pienmyymälä
Erikoismyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa
Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli, osa päivittäistavaravalikoimaa
Halpahintamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa
Huoltoasemamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa

Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat (TOL2008)

Alkot ja apteekit
47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
47730 Apteekit
47740 Terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa
47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa
47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa
47511 Kankaiden vähittäiskauppa
47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531 Mattojen vähittäiskauppa
47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa

47610 Kirjojen vähittäiskauppa
47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47761 Kukkien vähittäiskauppa
47762 Kukkakioskit
47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781 Taideliikkeet
47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783 Optisen alan vähittäiskauppa
47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791 Antiikkiliikkeet
47792 Antikvariaattikauppa
47793 Huutokauppakamarit
47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa
47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
47522 Maalien vähittäiskauppa
47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa
47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa
47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa
47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot
45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
45322 Renkaiden vähittäiskauppa
45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
47301 Huoltamotoiminta
47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista