

Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi



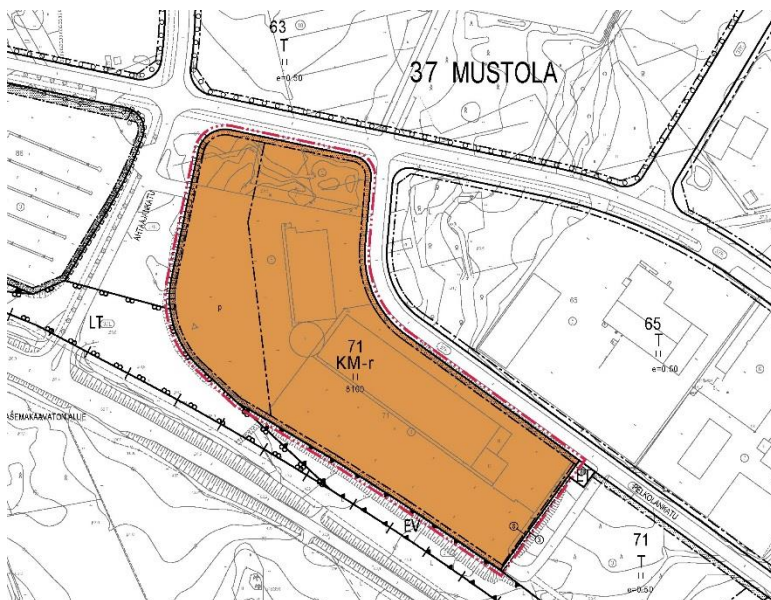
Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Kaupan nykytila Lappeenrannassa	4
2.1.	Kaupan palveluverkko	4
2.2.	Mustolan kaupan alue ja muut matkailupalvelualueet	6
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	7
3.1.	Matkailijamäärien kehitys	7
3.2.	Matkailijoiden rahankäyttö	8
3.3.	Matkailun kehitysennusteet	11
3.4.	Liiketilän lisätarve	12
3.5.	Kaupan hankkeet Lappeenrannassa	13
4.	Kaupalliset vaikutukset	16
4.1.	Asemakaavamuutoksen vaikutus Mustolassa	16
4.2.	Vaikutukset Lappeenrannan muiden kaupan keskusten kehittämiseen	17
5.	Johtopäätökset	19

1. JOHDANTO

Lappeenrannan Mustolassa on vireillä asemakaavan muutos. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöjen ja matkailuun liittyvän kaupan kehittäminen Mustolassa. Suunnittelualue sijoittuu Nuijamaantien pohjoispuolelle ja koskee Rajamarketin korttelia sisältäen Rajamarketin, Lidlin sekä näiden pohjoispuolella olevan tontin.

Asemakaavan muutoksessa kortteli osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-r). Alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Asemakaavamuutoksessa alueen nykyiset tontit yhdistetään, mikä mahdollistaa Lidlin ja Rajamarketin sisätilojen suoran yhdistämisen ja yhtenäisen rakennusmassan tontille. Korttelin rakennusoikeus ei asemakaavan muutoksessa kasva, mutta koko rakennusoikeus on mahdollista ottaa kaupan käyttöön. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.



Ote asemakaavan luonnoksesta 1.10.2018

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa selvitämme, onko muutoksella vaikutusta kaupan palveluverkkoon Mustolan alueella ja säilyttääkö Mustolan matkailun ja rajaliikenteen kaupan suuryksikköalueen luonteensa, joka sille on määritelty maakunta- ja yleiskaavassa. Lisäksi arvioimme, onko kaavamuutoksella vaikutusta Lappeenrannan muiden keskusten kehittämiseen.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi kootaan tiedot kaupan nykytilasta ja muista kaupan kehittämissuunnitelmista Lappeenrannassa. Lisäksi tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä Lappeenrannassa erityisesti matkailun näkökulmasta. Kaupan nykytilan, kehittämissuunnitelmien ja markkinapotentiaalın pohjalta arvioidaan asemakaavan vaikutuksia palveluverkkoon.

Mustolan kaupallisten vaikutusten arvioinnin on tilannut Lappeenrannan kaupunki. Yhteyshenkilönä on toiminut Matti Veijovuori. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

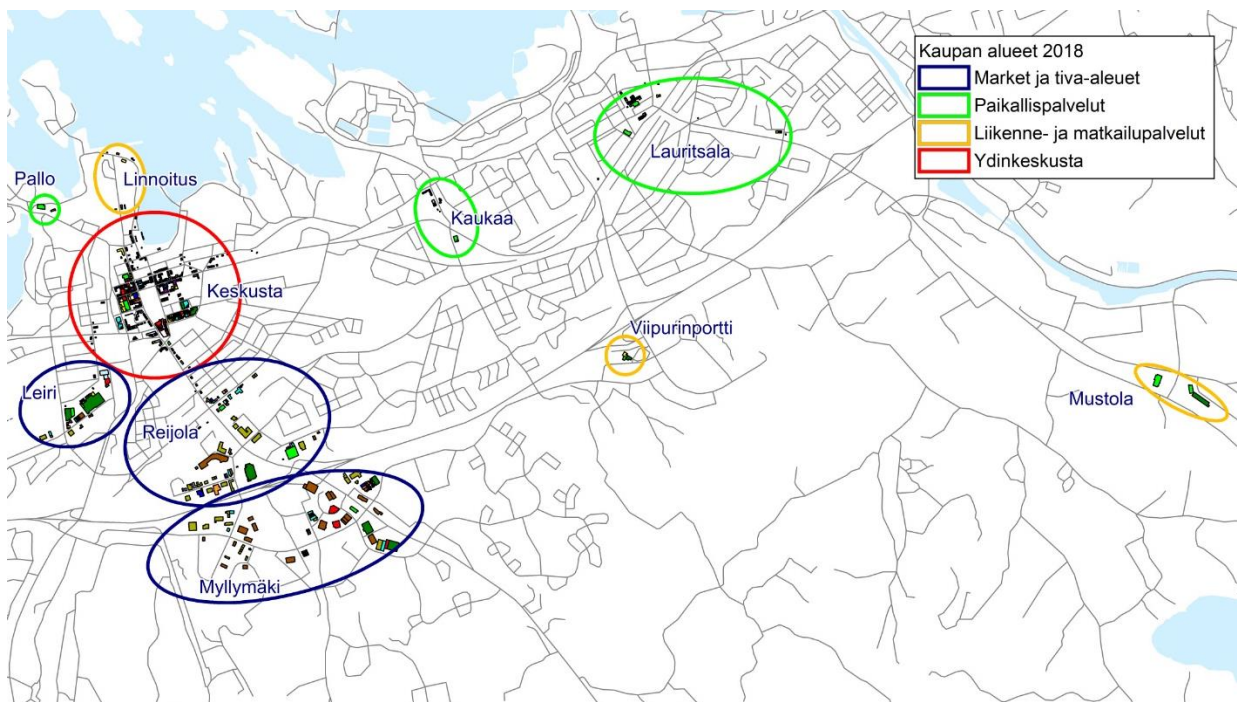
2. KAUPAN NYKYTILA LAPPEENRANNASSA

Lappeenrannan kaupan nykytilaa analysoidaan kartoitusten pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla kaupan palvelut Lappeenrannassa. Kartoitus on tehty Lappeenrannan kaupallisen selvityksen (2015) yhteydessä ja sitä on täydennetty tässä selvityksessä lähinnä Iso-Kristiinan kauppakeskuksessa tapahtuneilla muutoksilla (kauppakeskus oli vuonna 2015 remontissa.).

Kaupassa tapahtuu jatkuvasti pieniä muutoksia, yksittäisiä liikkeitä lopettaa, tilalle tulee uusia ja liikkeet vaihtavat paikkaa. Kaupan rakenne elää siis koko ajan, mutta kokonaisuus pysyy pitkän aikaa vakana. Lappeenrannassa ei ole edellisen selvityksen jälkeen tapahtunut niin suuria muutoksia, että kartoitusta olisi tarve päivittää kokonaan tätä selvitystä varten.

2.1. Kaupan palveluverkko

Kaupalliset palvelut ovat Lappeenrannassa keskittyneet useaan keskukseen. Kaupan pääkeskus on kaupungin ydinkeskusta ja sitä täydentävät muut kaupan alueet ja alakeskukset. Ydinkeskustaan on sijoittunut pääosa erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista, mikä erottaa keskustan muista kaupan alueista. Keskustassa on myös päivittäistavarakauppaa.



Kaupan palveluverkko Lappeenrannassa 2015/2018

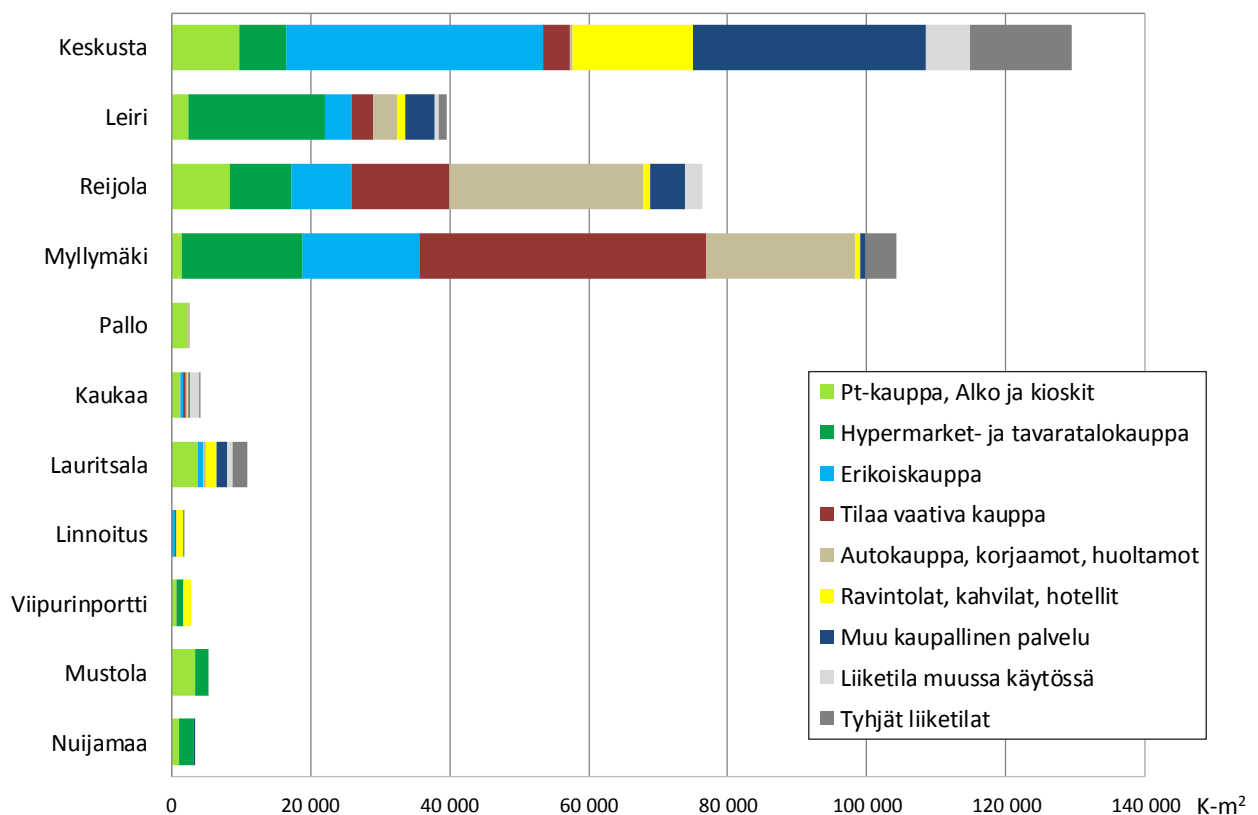
Kuvasta puuttuvat Sammonlahti, Joutseno ja Nuijamaa

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 04/2018

Leirin alue toimii keskustan laajennusalueena. Tällä hetkellä alueella on pääosin hypermarket-kauppaa ja jonkin verran tätä täydentävää muuta kauppaa ja palveluita. Etelässä keskusta laajenee Reijolaan, jossa on päivittäistavarakauppaa, hypermarket-kauppaa, erikoiskauppa ja tilaa vaativaa kauppaa ja lisäksi merkittävä määrä autokaupan palveluita. Myllymäen alueella kauppa jatkuu edelleen, ja alue on pinta-alaltaan keskustan jälkeen seuraavaksi suurin kaupan alue. Alueella on pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa, mutta myös hypermarket-kauppaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa.

Paikallispalveluita on keskittynyt Pallon ja Kaukaan alueille sekä alakeskuksiin Lauritsalaan, Sammonlahteen ja Joutsenoon. Paikalliskeskuksissa on lähinnä päivittäistavarakauppaa ja paikallispalveluita. Erikoiskauppaa on vain vähäisesti. Paikallispalveluiden keskittymät ovat kaupan pinta-alaltaan pieniä.



Liiketilöjen pinta-ala Lappeenrannan kaupallisissa keskittymissä 2015/2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2015 ja 2018 (kauppakeskus Iso-Kristiina)

2.2. Mustolan kaupan alue ja muut matkailupalvelualueet

Matkailua ja liikennettä palvelevia keskittymiä ovat Linnoitus, Viipurinportin liikenneasema sekä Mustolan kaupan keskittymä. Myös Nuijamaalla on jonkin verran matkailua palvelevaa kauppaa. Kaupan pinta-alaltaan suurin on Mustola, jossa kauppaa on noin 5400 k-m². Tällä hetkellä Mustolassa on laajan tavaravalikoiman Rajamarket sekä päivittäistavarakauppaan painottuneet Lidl ja Disas Fish.

Rajamarket on laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään mm. elintarvikkeita, kosmetiikkaa, vaatteita, sisustusta, urheiluvälineitä rautakaupan tuotteita ja autoilutarvikkeita. Rajamarketin kiinteistössä on myymälätilan lisäksi myös keskusvarasto ja myymälätila on kooltaan 2000 k-m². Lidl on kooltaan noin 2000 k-m², ja Disas Fishin myymälä noin 1400 k-m². Disas Fishin rakennuksessa on myymälän lisäksi kahvila sekä varasto- kalankäsittely- ja aputiloja.



Mustolan kaupan alue 2018

Mustolan rinnalla myös Nuijamaa palvelee rajaliikennettä. Nuijamaalla on yksittäisiä kaupallisia palveluita, mutta ei varsinaista kaupallista keskittymää. Alueella on mm. Mustolaa pienempi Disas Fish sekä Laplandia market. Viipurinportti palvelee liikenneasemana sekä matkailua että ohikulkevaa muuta liikennettä, mutta myös paikallisia asukkaita. Liikenneaseman yhteydessä on laajan tavaravalikoiman myymälä Minimani. Linnoituksen alueelle on sijoittunut pienempimuotoisia matkailupalveluita, lähinnä ravintolapalveluita ja sisustusliikkeitä.

3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Mustolan kaupan alueen tarjonnan painopiste on matkailua palvelevassa kaupassa. Näin ollen matkailun kysyntä ja sen kehittyminen ovat arvioinnissa pääasiallinen tarkastelun kohde.

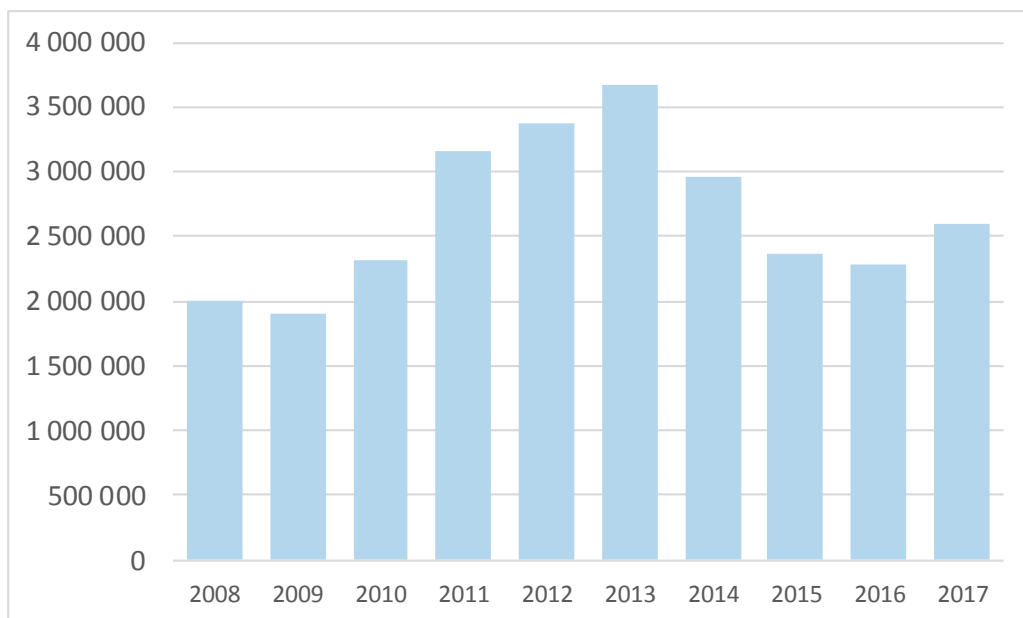
Matkailu kasvoi voimakkaasti aina vuoteen 2013 saakka, mutta tämän jälkeen matkailussa on tapahtunut sen sijaan laskua. Nyt on jälleen nähtävissä matkailun piristymisestä, mikä näkyy tilastoissa mutta myös kaupungin katukuvassa ja yritysten investointihalukkuudessa.

3.1. Matkailijamäärien kehitys

Venäläisten matkailijoiden määrä Lappeenrannassa kasvoi voimakkaasti 2010-luvun ensimmäisinä vuosina. Huippuvuosi matkailijamäärissä oli 2013. Vuonna 2014 matkailijamäärissä tapahtui käänne alaspäin mm. Venäjän epävarman taloustilanteen sekä öljyn hinnan laskun vuoksi. Viime vuonna venäläisten matkailu on jälleen alkanut kasvaa. Kasvu näkyy rajanylittäjien määrässä sekä hotellitilastoissa.

Mustolan kaupan alueelle tärkein raja-asema on Nuijamaa, jonka kautta tulevat matkailijat ajavat kaupan alueen ohi. Nuijamaalla oli parhaimmillaan lähes 3,7 miljoonaa rajanylitystä vuonna 2013. Viime vuonna rajanylitysten määrä oli yhteensä 2,6 miljoonaa, joista 84 % on venäläisiä. Saapuvien venäläisten määrä vuonna 2017 oli 1,14 miljoonaa, kasvua oli edellisestä vuodesta 17 %. Viime vuonna Nuijamaan nousi vilkkaimmaksi rajanylityspaikaksi ohi Vaalimaan, mutta Nuijamaan kautta on kulkenut eniten venäläisiä rajanylittäjiä jo vuodesta 2011 lähtien.

TAK Rajatutkimuksen mukaan Lappeenrannan seudulla vieraili kokonaisuudessaan 1,23 miljoonaa venäläistä matkailijaa vuonna 2017.



Rajanylitysten määrä Nuijamaalla 2008-2017, Saapuneet ja lähteneet

Lähde: Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto

Venäläisten saapuminen Suomeen

Nuijamaan raja-aseman kautta

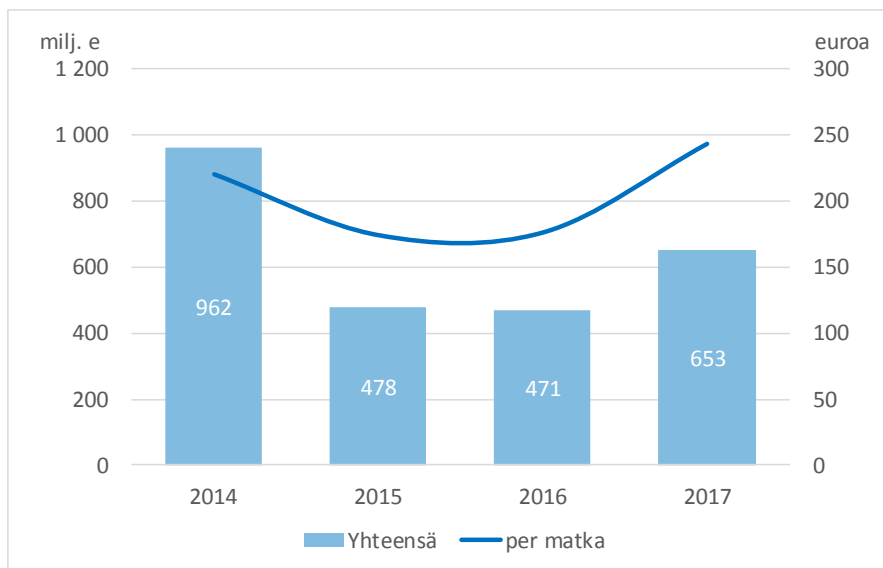
	2015	2016	2017
Lukumäärä	1 037 000	974 000	1 140 000
Muutos		-6 %	17 %

Lähde: Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto

3.2. Matkailijoiden rahankäyttö

Venäläisten rahankäytöstä on saatavilla tietoa useista lähteistä ja selvityksistä. Kehitys kulkee pitkälti samaan suuntaan kuin matkailijamäärienkin kehitys.

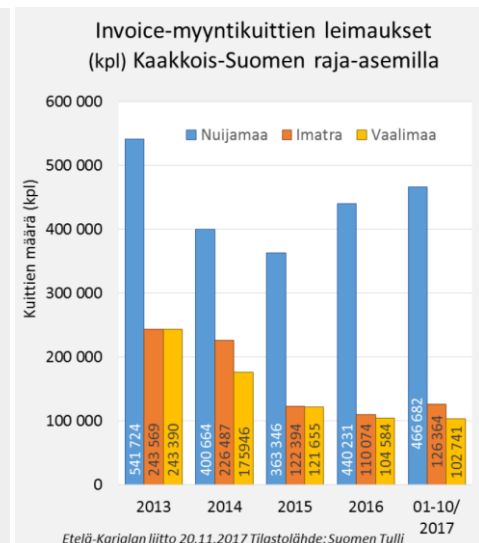
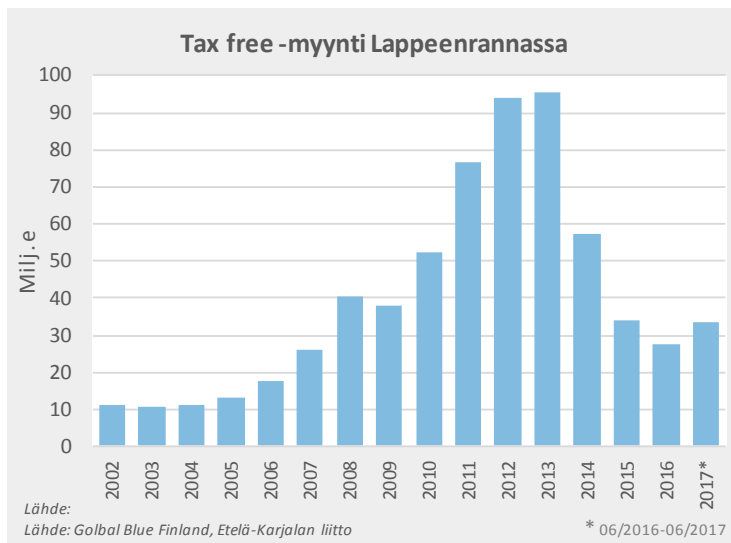
Pääosa venäläisten matkoista Suomeen on ostosmatkoja. Visit Finlandin matkailijatutkimuksen mukaan venäläiset käyttivät rahaa Suomessa vuonna 2017 yhteensä 653 miljoonaa euroa, jossa on kasvua edellisvuodesta 39 %. Kokonaisuudessaan rahankäyttö on vielä kaukana vuoden 2014 tasosta, joka sekään ei ole matkailun huippuvuosi. Keskimäärin venäläinen matkailija käyttää matkaa kohden 243 euroa, ja kasvua edellisvuodesta 36 %. Matkaa kohden käytettiin viime vuonna suunnilleen saman verran kuin vuonna 2014.



Venäläisten rahankäyttö Suomessa

Lähde: Visit Finland

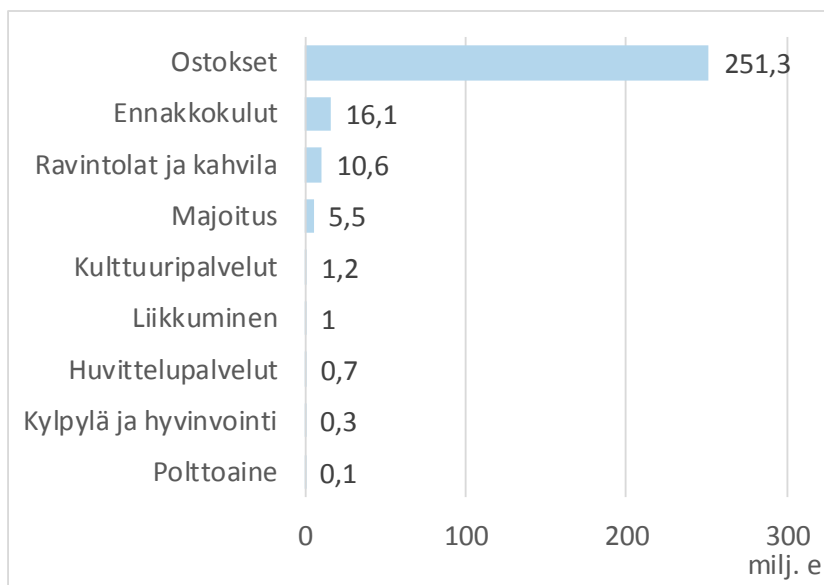
Tietoa matkailijoiden rahankäytön kehityksestä Lappeenrannassa saadaan mm. tax free -tilastoista. Tax free -myynti kasvoi Lappeenrannassa 2000 luvun alussa kymmenen vuoden ajan, mutta vuonna 2014 tapahtui myynnissä merkittävä lasku. Vuonna 2017 tax free -myynti kääntyi jälleen kasvuun. Tax free -kaupan ohella on yleistynyt ns. Invoice -kauppa, jossa asiakas saa arvonlisäveron palautuksen seuraavalla asiointikerrallaan ao. liikkeessä. Invoice-myyntikuittien määrä on kasvanut jo vuodesta 2016 lähtien. Kaupan käynnistä tilastoidaan vain kuittien määrä, ei rahallista arvoa. Invoice-kaupan arvon arvioidaan olevan vähintään tax free -kaupan tasoa.



Tax free ja Invoice-kaupan kehitys Lappeenrannassa

Lähde: Global Blue Finland, Suomen Tulli, Etelä-Karjalan liitto

TAK Rajatutkimuksen mukaan matkailijat käyttivät Lappeenrannan seudulla vuonna 2017 keskimäärin 220 euroa matkaa kohden. Ostoksiin (sis. elintarvikkeet) käytettiin rahaa keskimäärin 199 euroa matkaa kohden. Yhteensä matkailijat käyttivät rahaa seudulla 287 miljoonaa euroa, joista ostoksiin kulutettiin 251 miljoonaa euroa.



Matkailijoiden rahankäyttö Lappeenrannan seudulla 2017

Lähde: TAK Oy, Rajatutkimus



Venäläismatkustajien ostokset Suomessa, % matkustajista

Lähde: Tak Oy, Rajahaastattelu 2017; Kaupan liitto

Suurin osa matkailijoista käyttää rahaa matkallaan elintarvikkeisiin. Elintarvikkeita on ostanut lähes 80 % matkustajista ja osuus on ollut kasvussa. Muista tuoteryhmistä sisustus- ja vaateostokset ovat suosittuja. Tak Oy:n selvityksen mukaan ostosmatkailussa on palattu aikaan, jolloin ostoslistat olivat yksinkertaisempia ja Suomesta haettiin pääasiassa elintarvikkeita. Viisi vuotta sitten vaate- ja jalkineostokset olivat huomattavasti yleisempiä kuin nykyään.

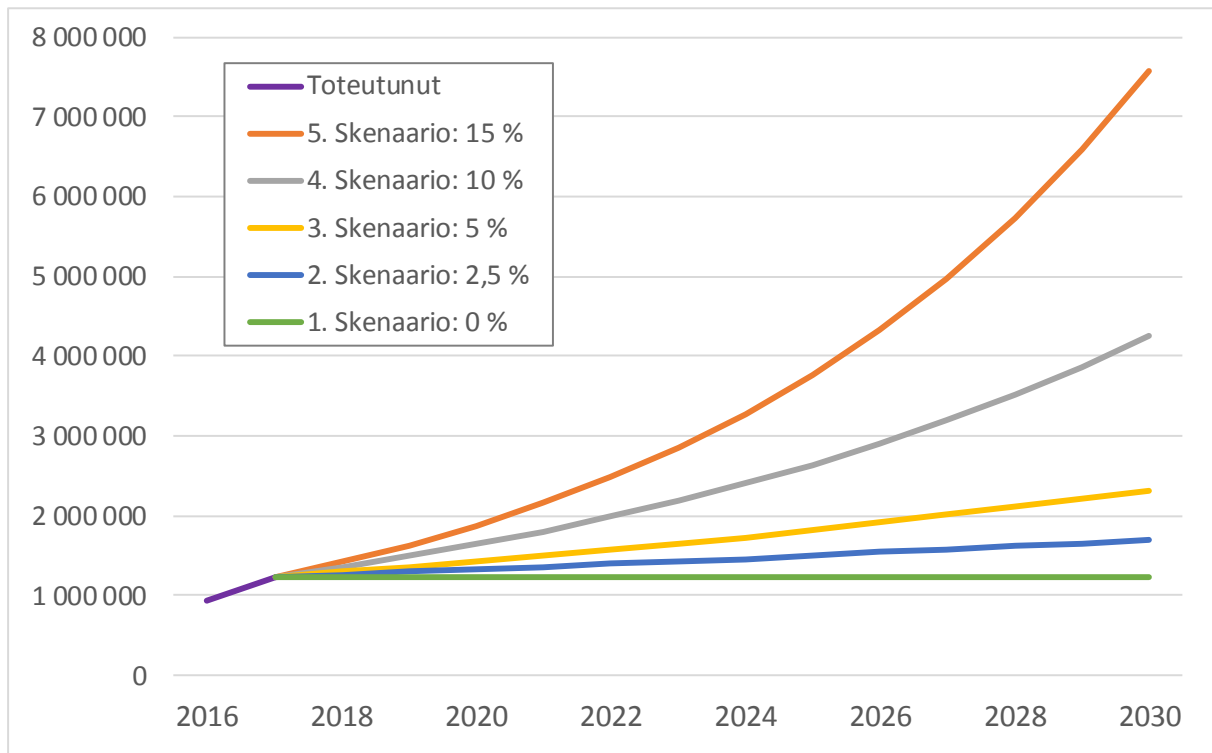


Suurin osa matkailijoista käyttää Lappeenrannassa rahaa elintarvikkeisiin

3.3. Matkailun kehityssennusteet

Matkailun kehityksestä ei ole viime aikoina julkaistu uusia ennusteita ja ennustaminen on ylipäätään hyvin haastavaa. Menneen kehityksen pohjalta nähdään, että matkailijoiden määrä vaihtelee hyvin herkästi, se voi kasvaa voimakkaasti mutta myös laskea voimakkaasti. Tak Oy:n selvitysten perusteella venäläisten matkailijamääriin vaikuttavat mm. öljyn hinnan ja Ruplan kurssin kehitys.

Lappeenrannan kaupan selvityksessä 2015 tehtiin skenaarioita matkailijamäärien kehityksestä pohjautuen mm. Tak Oy:n ja Sisäasiainministeriön ennusteisiin. Kehitys kaupan selvityksen skenaarioissa oli alhaisempi kuin aikaisemmin tehdyissä ennusteissa, koska tällöin oli jo nähtävissä matkailun kehityksen hidastuminen. Kaupan selvityksen kehitysskenaarioita voidaan pitää edelleen valideina vuosikasvun osalta, mutta todennäköisimpiä pitkän aikavälin toteutumaan ovat arvion mukaan skenaariot 2-3. Lyhyellä aikavälillä vuosikasvut voivat olla merkittävästi suurempia, mikä näkyy myös menneessä kehityksessä. Kehitysskenaarioissa pitkän aikavälin vuosikasvu vaihtelee 0-15 % välillä.

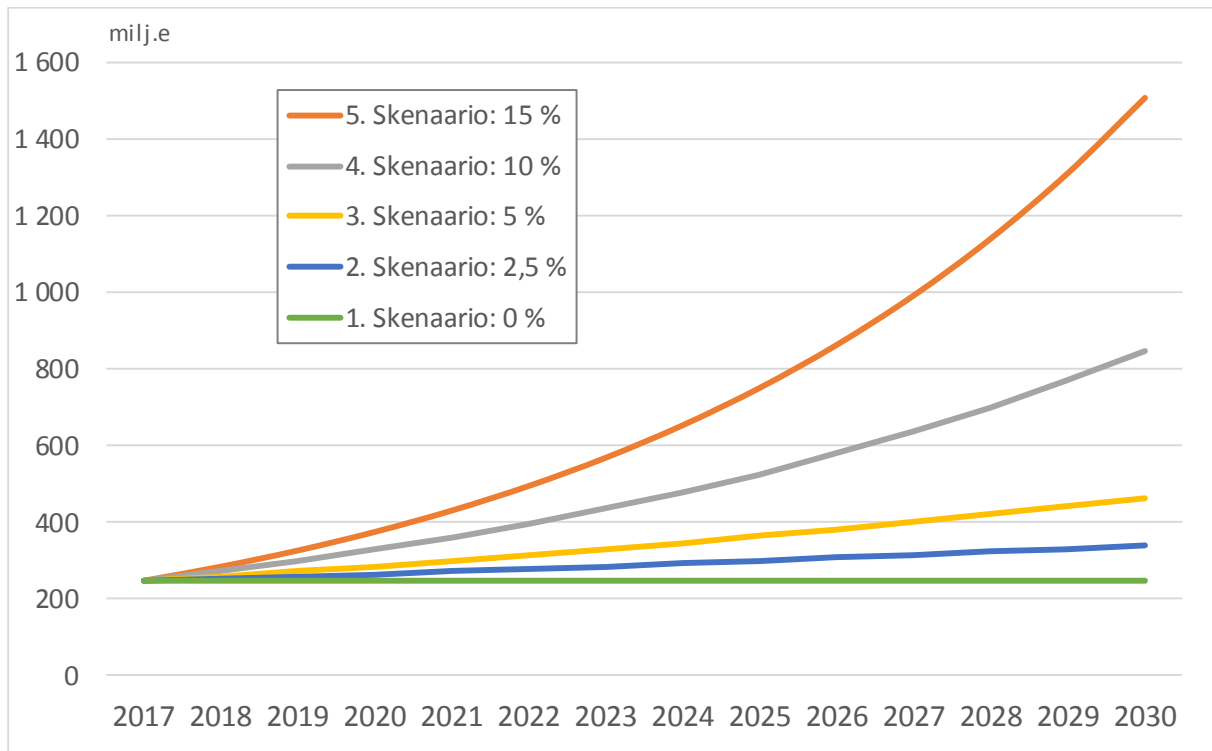


Venäläisten matkailijamäärien kehitysskenaariot Lappeenrannan seudulla

Lähde: Matkailijamäärien vuosikasvu, Lappeenrannan kaupan selvitys 2015

Matkailijoiden rahankäytön on todettu kasvavan matkailijamäärien kasvun myötä. Talouden nousuvaiheessa matkailijoiden rahankäyttö kasvaa matkaa kohden, mutta laskusuhdanteessa rahankäyttö sen sijaan vähenee. Vuonna 2017 matkailijat käyttivät rahaa ostoksiin Lappeenrannan seudulla keskimäärin 200 euroa matkaa kohden eli yhteensä 250 miljoonaa euroa. Tulevina vuosina matkaa kohden arvioidaan käytettävän rahaa saman verran kuin vuonna 2017, jolloin rahankäytön kasvu tulee

suoraan matkailijamäärien kasvusta. Realistisimpia kasvumalleja ovat skenaariot 2-3, jotka tarkoittavat matkailijoiden ostoksiin käytettävän rahamäärän kasvua 250 miljoonasta eurosta 340 - 460 miljoonaan euroon vuoteen 2030 mennessä.



Matkailijoiden rahankäyttö ostoksiin ja sen kehitys eri matkailijamäärien skenaarioissa Lappeenrannan seudulla

3.4. Liiketilän lisätarve

Liiketilän lisätarvetta arvioidaan matkailijoiden rahankäytön kasvun pohjalta, koska Mustolaan kehitetään erityisesti matkailijoita palvelevana kaupan alueena. Alueella asioi myös paikallisia, mutta niiden merkitys alueella on vähäisempi ja paikallisten ostovoimaa suuntautuu enemmän muihin kauppapaikkoihin Lappeenrannassa.

Rahankäytön kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallista lisätarvetta vuosille 2020 ja 2030. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Vastaavalla menetelmällä on laskettu liiketilatarve Lappeenrannan kaupan selvityksessä 2015.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt mm. kauppakeskuksissa.

Liiketilalaskelma kertoo, kuinka paljon tarvitaan laskennallisesti lisää liiketilaa Lappeenrannan seudulla, jos koko matkailijoiden rahankäytön kasvu toteutuisi uutena kaupan liiketilana. Laskelma ei kuitenkaan kerro suoraan, mihin kauppapaikkaan tämä pinta-alatarve kohdistuu. Lappeenrannan seudulla suurin uuden liiketilan kysyntä kohdistuu Lappeenrannan kaupungin alueelle, jossa on eniten asukkaita ja vilkkain kaupan tarjonta nykyäänkin. Kysyntää kohdistuu sekä keskustaan että keskustan läheisille kaupan alueille, mutta myös matkailua palveleville kaupan alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa matkailijoiden näkökulmasta.

Liiketilan lisätarve eri matkailijoiden kasvuskenaarioissa

k-m ²	2020					2030				
	sk 1	sk 2	sk 3	sk 4	sk 5	sk 1	sk 2	sk 3	sk 4	sk 5
Päivittäistavarakauppa	0	1 400	3 000	6 000	10 000	0	7 000	17 000	46 000	96 000
Erikoiskauppa	0	2 200	5 000	10 000	15 000	0	11 000	26 000	71 000	150 000
Tiva ja autokauppa	0	1 100	2 000	5 000	7 000	0	5 000	13 000	35 000	74 000
Vähittäiskauppa yhteensä	0	4 700	10 000	21 000	32 000	0	23 000	56 000	152 000	320 000
Ravintolat ja muut palvelut	0	400	10 000	21 000	32 000	0	24 000	55 000	152 000	319 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	0	5 100	20 000	42 000	64 000	0	47 000	111 000	304 000	639 000
Matkailijamäärän vuosikasvu	0 %	2,5 %	5 %	10 %	15 %	0 %	2,5 %	5 %	10 %	15 %

Oheisessa taulussa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2020 ja 2030 mennessä. Vuoteen 2020 on aikaa vain kolme vuotta ja kasvu voi olla suurtaikin, kuten aikaisempi kehitys on osoittanut. Skenaariossa 1 matkailijamäärä ei kasva eikä myöskään rahankäyttö, joten seudulla ei ole laskennallista liiketilan lisätarvetta matkailuun pohjautuen. Muissa skenaarioissa matkailuun pohjautuva liiketilan lisätarve vaihtelee 5000 – 64.000 kerrosneliömetrin välillä riippuen matkailijamäärien kasvusta.

Pidemmän aikavälin matkailijamäärien kasvu lienee maltillisempaa ja todennäköisimpänä pidetään keskimääräistä 2-5 % kasvuvauhtia. Tämä kasvuvauhti tuottaisi vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarvetta yhteensä 47.000 – 110.000 kerrosneliömetriä.

3.5. Kaupan hankkeet Lappeenrannassa

Vireillä olevan Mustolan kaupan asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä 8.100 kerrosneliömetristä. Tällä hetkellä pohjoisella tontilla on rakennusoikeutta 600 k-m², Lidlillä 2000 k-m² ja Rajamarketilla 5500 k-m². Rajamarketin rakennusoikeudesta osa toteutuu nyt keskusvarastona.

Mustolan asemakaavan muutos

K-m ²	Nykytilanne	Uusi	Muutos
Tyhjä tontti	600		
Lidl	2 000		
Rajamarket	5 500		
Myymälä	2 000		
Keskusvarasto	3 500		
Rakennusoikeus yht.	8 100	8 100	0
Kauppaa yht.	4 000	8 100	4 100

Kaavamuutoksessa tontit yhdistetään, mikä mahdollistaa yhtenäisen kauppakiinteistön rakentumisen tontille. Rajamarket rakentaa keskusvarastonsa kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle ja koko liiketontin rakennusoikeus voidaan kohdistaa liikerakentamiseen. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Suunnitelmat mahdollistavat tontille uutta kaupan pinta-alaa noin 4000 k-m². Molemmille toimijoille, Rajamarketille ja Lidlille, jäänee edelleen pieni ”lähivarasto” sekä muita takatiloja, mutta niiden osuus pinta-alasta on pieni.

Mustolassa on myös Disas Fishin korttelissa vireillä asemakaavamuutos. Kaava oli nähtävillä 12.4. - 14.5.2018. Muutoksella mahdollisesta merkitykseltään seudullisen matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvän vähittäiskaupan suuryksikön rakentuminen alueelle. Korttelin rakennusoikeus nousee 8500 kerrosneliömetriin nykyisestä 6500 kerrosneliömetristä. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Osa laajennuksesta tulee olemaan tuotantotilaa.

Nuijamaalla Laplandia Marketilla on laajennusmahdollisuus voimassa olevan asemakaavan mukaan. Nykyinen kooltaan 2000 kerrosneliömetrin myymälä voi laajentua aina 5000 kerrosneliömetriin ole-massa olevan rakennuksen sisällä ja rakennusta laajentamalla. Mahdollisen laajennuksen aikataulusta ei ole tietoa.

Mustolaan Vaalimaantien ja kuutostien risteykseen suunnitellaan Ikeaa ja Ikanon kauppakeskusta. Alueella on voimassa oleva asemakaava vähittäiskaupan suuryksikölle/myymäläkeskittymälle. Alueelle suunnitellaan Ikean tavarataloa ja mahdollisesti Ikanon kauppakeskusta, mutta lopullista päätöstä Ikean rakentamisesta Lappeenrantaan ei yritys ole vielä tehnyt. Kokonaisuudessaan Ikean ja Ikanon toteutumisen myötä tulisi kaupunkiin noin 65.000 k-m² uutta liikepinta-alaa kaupallisten palveluiden käyttöön. Ikean/Ikanon rakentuminen Lappeenrantaan lisäisi matkailijamääriä alueella, mikä vaikuttaisi myös Mustolan kaupan alueen asiakasmääriin.

Asemakaavoitusvaiheessa ovat Leirin alueen kaupallinen keskittymä sekä Pajarilan vähittäiskaupan suuryksikkö Ikean vieressä. Näiden osalta suunnittelu on niin alustavassa vaiheessa, ettei uusi kaupan kerrosala ole tiedossa. Leirissä on vireillä myös Prismen laajennus. Hakijan esittämä laajennus 1. vaiheessa on noin 7500 k-m².

Kaupan hankkeita Lappeenrannassa

K-m ²	Rakennus-oikeus	Nykyinen pinta-ala		Pinta-alan nettolisäys	Kaupan maksimi kasvu*
		Kauppaa	Muuta		
Mustola Rajamarket*	8 100	4 000	3 500	600	4 100
Mustola Disas Fish	8 500	1 650	3 200	3 650	6 850
Nuijamaa Laplandia Market	5 000	2 000	2 000	1 000	3 000
Ikea/Ikano	65 000	0	0	65 000	65 000
Pajarilan suuryksikkö					
Leirin kaupallinen keskittymä					
Leirin Prismen laajennus				7 500	7 500
Jotusenon S-market	3 000	3 000		0	0
Yhteensä				77 750	86 450

* Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kauppana

Kaupungissa on siis vireillä lukuisia kaupan laajennussuunnitelmia. Osa suunnitelmista on nopean aikavälin suunnitelmia, mutta suurin osa toteutuu pidemmällä aikavälillä tai rakentaminen on vielä epävarmaa. Osa tiloista toteutunee myös muuna kuin kaupan tilana.

Matkailuun liittyviä kaupan hankkeita ovat Mustolan ja Nuijamaan hankkeet. Niissä uutta kaupan rakennusoikeutta on yhteensä lähes 14.000 k-m², josta kaikki ei kuitenkaan toteudu kauppana. Esimerkiksi Disas Fishin tiloihin jää laajennuksessa edelleen myös tuotantotiloja.

Matkailijamäärien kasvu tuo merkittävää lisäarvoa myös muille kaupan hankkeille. Ne eivät kuitenkaan rakennu vain matkailijoiden varaan vaan pääkohderyhmänä ovat seudun omat asukkaat.



Asemakaavan muutos mahdollistaa Lidlin ja Rajamarketin kiinteistöjen yhdistämisen yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi

4. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Luvussa arvioidaan Mustolan kaupan alueen asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa otetaan tarvittavissa määrin huomioon myös muut kaupan kehityssuunnitelmat seudulla lähinnä matkailuun painottuvat hankkeet. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä matkailijat ja matkailijoiden rahankäyttö sekä niiden kehitys.

4.1. Asemakaavamuutoksen vaikutus Mustolassa

Mustolaan on rakentunut rajakauppaa palveleva kauppapaikka. Tavoitteena on ollut sijoittaa kauppapaikka mahdollisimman lähelle valtakunnan rajaa, sillä tavoiteltu asiakaskunta on pääasiassa Venäjän puolelta tulevia ostosmatkailijoita. Merkitsevää on myös, että kauppapaikka tavoittaa vähittäiskaupan tavaroita välittäviä jälleenmyyjiä, joita on merkittävästi venäjän ja suomen välisessä kulutus-tavarakaupassa.

Mustolassa on tällä hetkellä Rajamarketin laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään elintarvikkeita sekä käyttötavaroita. Rajamarketin rinnalla toimii Lidl erillisessä rakennuksessa ja Lidlin pohjoispuolinen tontti on vielä rakentumaton. Asemakaavamuutoksen myötä kauppapaikkaa voidaan kehittää yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena, jolloin sen vetovoima ja asiakaskokemus vahvistuvat. Rakennusoikeus ei kasva, mutta kiinteistön kehittämisen myötä Rajamarketin varastotilat siirtyvät viereiselle tontille, jolloin koko rakennusoikeus on mahdollista ottaa kaupan käyttöön. Kehittäminen vahvistaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä matkailupalveluina Lappeenrannassa.

Kauppapaikan kasvutavoitteet vastaavat hyvin matkailijoiden kasvuun ja kasvusta laskettuun liiketilatarpeeseen. Rajamarketin kiinteistön kehittämisen myötä kaupan liiketilan lisäys on alueella noin 4.000 k-m². Liiketilan lisätarve matkailun kasvun myötä on vuoteen 2020 mennessä 5000 – 64.000 k-m². Pitkällä aikavälillä matkailijamäärien ennustetaan kasvavan maltillisemmin (2-5 % vuodessa), mikä tuottaa noin 47.000 – 111.000 k-m² liiketilan lisätarvetta vuoteen 2030 mennessä. Vaihteluvälit ovat kuitenkin suuria, niin kuin ovat matkailijamäärätkin eri skenaarioissa. Pitkän aikavälin kasvuun nähden Mustolan kaupan alueen kasvu on pientä.

Lähialueella on myös muita matkailuun liittyvä kaupan hankkeita. Hankkeissa, Mustolan asemakaavan muutos mukaan lukien, on uutta kaupan pinta-alaa yhteensä noin 14.000 k-m², josta osa toteutuu myös muuna kuin kaupan tilana. Jos matkailu kasvaa lähivuosina hitaasti tai ei lainkaan, on hankkeita ylimitoitettusti. Tällöin todennäköisesti kauppaan koskevien laajennushankkeiden toteutuminen viivästyy. Näkyvissä on kuitenkin merkkejä matkailun kasvusta, jolloin myös liiketilan lisätarve voi kasvaa nopeastikin. Näin ollen on hyvä, että kaupalla on kehittymismahdollisuuksia matkailulle hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla.

Matkailuun liittyvät kaupan hankkeet

K-m ²	Rakennus-oikeus	Nykyinen pinta-ala		Pinta-alan nettolisäys	Kaupan maksimi kasvu**
		Kauppaa	Muuta		
Mustola Rajamarket*	8 100	4 000	3 500	600	4 100
Mustola Disas Fish	8 500	1 650	3 200	3 650	6 850
Nuijamaa Laplandia Market	5 000	2 000	2 000	1 000	3 000
Matkailuhankkeet yhteensä	21 600	7 650	8 700	5 250	13 950

* Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ei kasva

** Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kauppana

Mustolan sijainti Nuijamaantien varressa kohtalaisen kaukana asutuksen pääpainopisteestä ja tarjonnan rakenne vaikuttavat siihen, että Mustolasta on muodostunut matkailuun painottunut kaupan alue. Kaupan tarjonta alueella kasvaa, mutta ei niin merkittävästi, että se vaikuttaisi alueen vetovoimaan paikallisten asukkaiden näkökulmasta. Muut kaupan keskukset Lappeenrannassa sijoittuvat asutuksen lähelle ja ovat tarjonnaltaan monipuolisempia, eikä tämä tilanne muutu merkittävästi asemakaavan muutoksen myötä. Näin ollen kauppapaikka ei ole merkittävän vetovoimainen paikallisten asukkaiden näkökulmasta.

Mustolan kaupan alueen sijainti matkailua palvelevana kauppapaikkana on optimaalinen. Se on mahdollisimman hyvin saavutettavissa rajanylityspaikan liikenteen näkökulmasta. Kun kauppapaikkaa ja kauppapaikan tarjontaa voidaan kehittää matkailijoiden kysynnän pohjalta, se myös palvelee hyvin nimenomaan tätä kohderyhmää. Erityisen hyvin kauppapaikka palvelee matkailijoita päivittäistavarakaupan suhteen, koska elintarvikkeet pyritään ostamaan lähellä rajaa.

Asemakaavan mahdollistama kaupan kehittäminen, tarjonnan sisältö ja kauppapaikan sijainti huomioidaan ottaen voidaan todeta, että Mustolan kaupan alue säilyttää matkailun ja rajaliikenteen kaupan suuryksikköalueen luonteensa, joka sille on määritelty sekä maakunta- että yleiskaavassa.

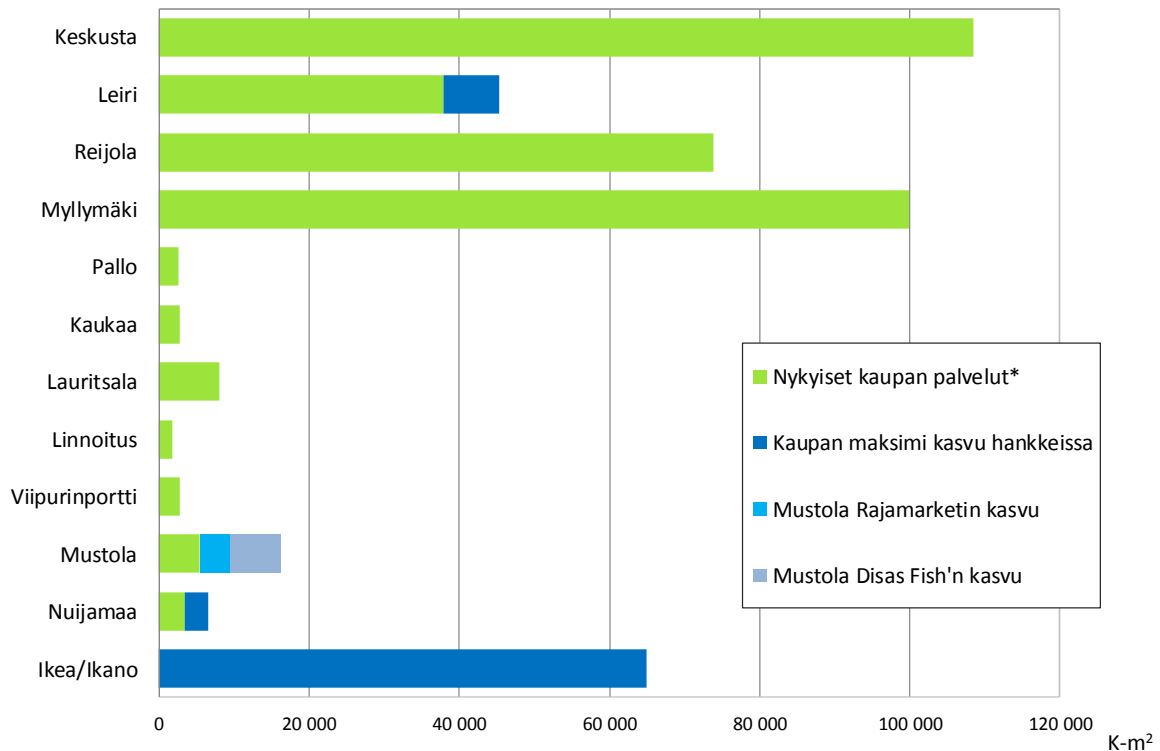
4.2. Vaikutukset Lappeenrannan muiden kaupan keskusten kehittämiseen

Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan kaupan alueen asema matkailupalvelukeskuksena vahvistuu Lappeenrannassa. Mustolan asema vahvistuu erityisesti suhteessa muihin matkailua palveleviin kaupan keskittymiin. Sen sijaan Mustolan merkitys koko palveluverkossa ja suhteessa muihin kaupan keskittymiin Lappeenrannassa jää yhä kohtalaisen pieneksi.

Keskusta ja keskustaa lähellä olevat kaupan keskittymät ovat niin vetovoimaisia, että ne houkuttelevat sekä paikallaisia että matkailijoita edelleen, vaikka Mustolan alue kehittyykin. Ne ovat hyvin monipuolisia ja tarjonnaltaan laajoja kauppapaikkoja, ettei Mustolan asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia näiden toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Alueet ovat lähtökohdiltaan seutua palvelevia kauppapaikkoja, sen sijaan puhtaasti matkailuun painottuva yritys saattaa valita kauppapaikakseen Mustolan, jos sieltä tarjotaan tilaa uusille yrittäjille.

Mustolan kehittäminen saattaa hidastaa Nuijamaan kaupan alueen kehittämistä, matkailijamäärien kasvusta riippuen. Mustolasta kehittyy rajaliikenteen pääkauppapaikkana, jota Nuijamaa pienimuotoisesti täydentää. Matkailijoiden näkökulmasta yhden kauppapaikan kehittäminen on kuitenkin mielekästä. Matkailijamäärien kasvaessa kysyntää riittää paremmin useaan kohteeseen.

Ikean ja Ikanon hankkeen laajuus ja kauppapaikan luonne eroavat Mustolan kaupan alueesta. Ikea/Ikano toteutuu omana hankkeenaan pohjautuen seudun ostovoimaan ja saaden lisäarvoa matkailijoilta. Matkailijamäärien kehityksellä ja kysynnän kasvulla voi olla vaikutusta toteutuspäätökseen, mutta ei Mustolan kauppapaikan laajentamisella, koska hanke on Ikean mittakaavaan nähden pieni. Sen sijaan Ikean/Ikanon hankkeen toteutuminen lisännee matkailijamääriä Lappeenrannassa ja sillä on myös vaikutusta Mustolan alueen asiointimääriin.



Nykyiset kaupan palvelut ja suunnitelmassa oleva hankkeet (kaupan maksimi pinta-ala)

*nykyiset kaupan palvelut eivät sisällä muussa käytössä olevia ja tyhjiä liiketiloja

Paikallisista keskuksista Lauritsala sijoittuu lähimmäksi Mustolaa. Sen asema palveluverkossa on kuitenkin lähiasukkaita palveleva arkiostospaikka. Mustolaan ei ole sijoittumassa paikallispalveluita, jotka ovat Lauritsalan tarjonnan perusta. Mustola palvelee sen sijaan matkailijoita, joiden tarve eroaa paikallistarpeesta. Lauritsalasta voidaan käydä päivittäistavarakauppaostoksilla myös Mustolassa, mutta yhtä pitkä matka on keskustaan tai keskustan tuntumassa oleville kaupan alueille. Näin ollen Mustolan kehittämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Lauritsalan asukkaiden asiointimatkoihin.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Venäläisten matkailussa on näkyvissä jälleen merkkejä kasvusta. Matkailun kasvun myötä matkailua palvelevalla kaupalla on myös kasvuedellytyksiä. Asemankaavan muutos mahdollistaa kaupan kehittämisen Mustolassa, mikä parantaa kauppapaikan vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä tontinrajojen poiston myötä.

Asemakaavan muutoksen mukainen kaupan kehittäminen on Mustolassa pientä Lappeenrannan kauppapalvelujen laajuuteen nähden. Mustola sijaitsee kohtaisen kaukana asutuksesta verrattuna muihin Lappeenrannan kauppapaikkoihin. Mustolan kauppapaikan tarjonta on matkailun peruskulutusta palvelevaa eikä sinne ole tarkoitus sijoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa keskustakauppaa tai paikallispalveluita. Mustolan on erinomaisesti saavutettavissa matkailijoiden näkökulmasta sijoituksessaan Nuijamaantien varteen tavoittaen kaikki Nuijamaan raja-aseman kautta liikkuvat matkailijat.

Kun Mustolan kaupan laajentuminen on lähinnä olemassa olevien liikkeiden laajentamista ja toiminnan kehittämistä, ei kauppapaikan luonne tule muuttumaan nykyisestä. Näin ollen Mustolaan ei synny uutta vetovoimatekijää tai merkittävästi uuden tyyppistä kauppapaikkaa. Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan asema palveluverkossa säilyy siten matkailua palvelevana kauppapaikkana.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan tai alakeskusten kaupan toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Venäjän ostosmatkailun kasvuennusteet ovat niin suuria, että tarjonnan kasvu mahtuu hyvin niihin kasvuodotuksiin, joita Lappeenrannan kaupunkiseudulle on tehty. Jos matkailu kasvaa odotettua vähemmän, hanke toteutunee pidemmällä aikavälillä. Nopean kasvun toteutuessa on hyvä, että kaupalla kehittymismahdollisuuksia hyvin saavutettavissa olevilla kauppapaikoilla.