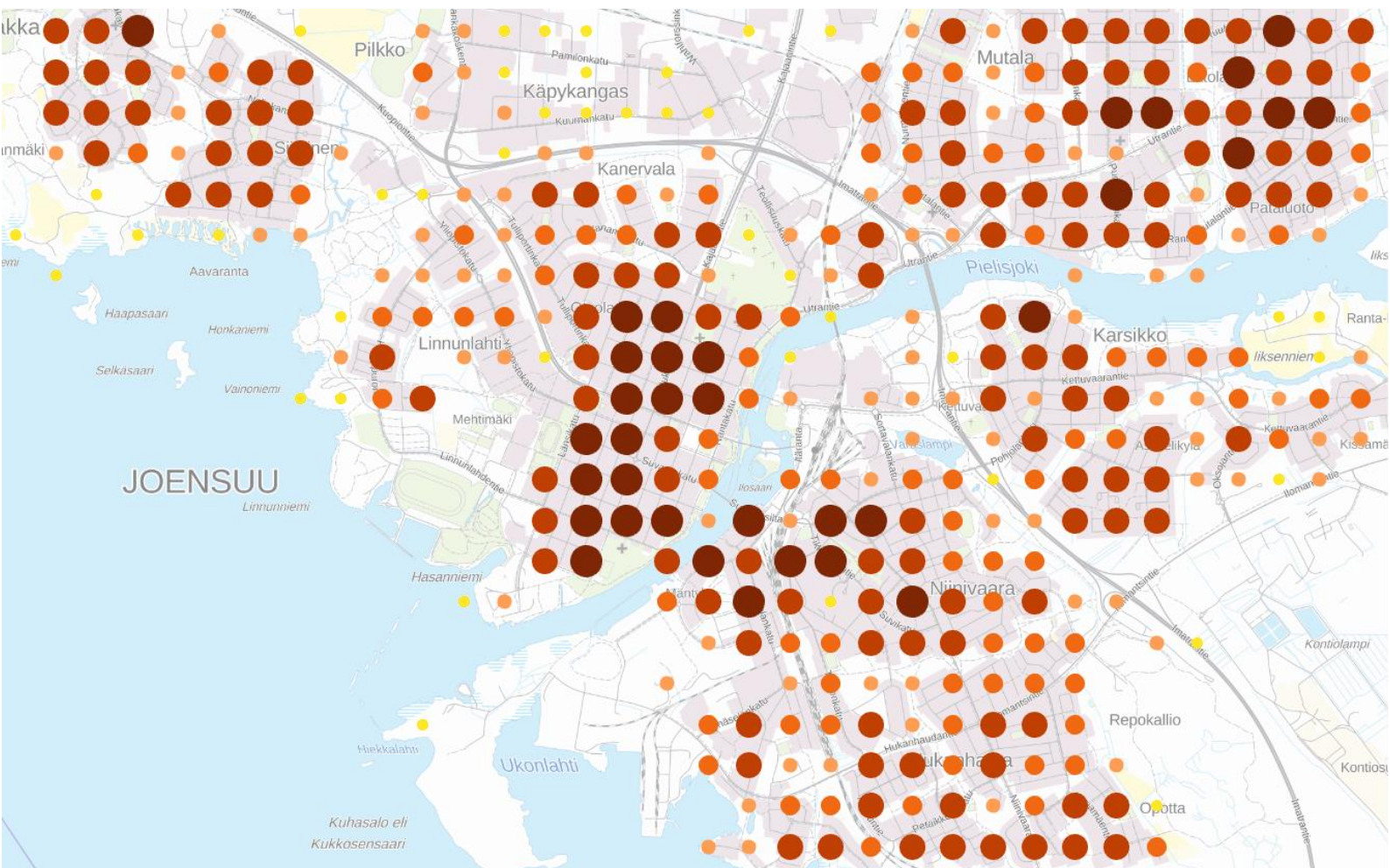


JOENSUUN KAUPUNKI

## Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020

Raportti





**Sisällysluettelo**

1	JOHDANTO .....	1
1.1	Lähtökohdat ja tavoitteet .....	1
1.2	Joensuun vaikutusalue .....	1
2	VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT .....	2
2.1	Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen .....	2
2.2	Vapaa-ajan asukkaat, matkailijat ja tapahtumissa kävijät .....	5
2.3	Työpaikat ja työssäkäynti .....	7
3	KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE .....	10
3.1	Joensuun kaupallinen asema ja vetovoima .....	10
3.2	Kaupallisten palvelujen palveluverkko .....	11
3.2.1	Päivittäistavarakauppa .....	11
3.2.2	Erikoiskauppa .....	15
3.2.3	Kaupalliset palvelut .....	18
3.2.4	Joensuun kaupan keskittymät .....	18
3.2.5	Joensuun keskustan kaupallinen rakenne .....	18
3.2.6	Joensuun keskustan saavutettavuus .....	21
3.3	Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät .....	22
4	JOENSUUN KAUPALLINEN PALVELUVERKKO 2030 .....	25
4.1	Kaupan yleiset kehityssuunnat .....	25
4.2	Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa .....	26
4.3	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030 .....	28
4.3.1	Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä .....	28
4.3.2	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä Joensuussa .....	29
4.4	Joensuun kaupan palveluverkon kehittäminen .....	30
4.4.1	Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat .....	30
4.4.2	Kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteet .....	31
4.4.3	Joensuun ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen .....	32
4.4.4	Joensuun keskustaajaman kaupallinen kehittäminen .....	33
4.4.5	Haja-asutusalueen kaupan kehittämistarpeet .....	34
5	LÄHTEET .....	35



18.11.2020

## Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020 on osa Joensuun keskustavision laadintaa. Keskustavision lisäksi selvitystä voidaan hyödyntää kauppaa koskevien kaavaratkaisujen lähtöaineistona Joensuun yleis- ja asemakaavoissa. Selvityksessä on esitetty tiedot Joensuun kaupallisten palvelujen nykytilasta ja kehitysnäkymistä sekä arvioitu Joensuun kaupallisten palvelujen tulevaa mitoitustarvetta. Mitoitustarpeen arvioinnissa on otettu huomioon paikallisen väestön lisäksi myös ostovoiman siirtymä (vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntä). Selvityksessä on tarkasteltu Joensuun kaupan palvelurakenteen ja palveluverkon kehittämistä vuoteen 2030.

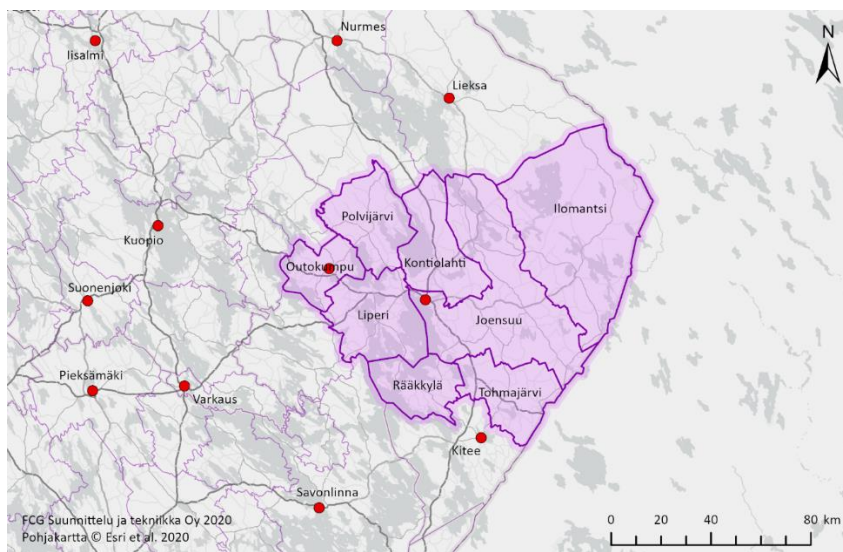
Kauppapaikkaselvitys on tehty olemassa oleviin lähtötietoihin, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisiä lähtöaineistoja ovat olleet Pohjois-Karjalan maakuntakaavan kauppapaikkaselvitys (2015 ja päivitys 2018) sekä Joensuun kauppapaikkaselvitys (2011), jonka tietoja tämä selvitys osittain päivittää. Lisäksi lähtötietoina on hyödynnetty Joensuun keskustavision yhteydessä tehdyn asukaskyselyn tuloksia sekä muuta Joensuun kaupungilta saatua lähtöaineistoa.

Kauppapaikkaselvitys tehtiin Joensuun kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Joensuun kaupungin yhteyshenkilönä on ollut Juha-Pekka Vartiainen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

#### 1.2 Joensuun vaikutusalue

Joensuun päämarkkina-alue käsittää koko Pohjois-Karjalan maakunnan alueen. Joensuun päämarkkina-alue rajautuu lännessä Kuopion ja Mikkelin päämarkkina-alueisiin, pohjoisessa Kajaanin päämarkkina-alueeseen ja etelässä Savonlinnan päämarkkina-alueeseen. Tässä selvityksessä Joensuun kaupallisena vaikutusalueena on tarkasteltu aluetta, johon kuuluvat Joensuun kaupungin lisäksi Iломantsi, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi.

Kaupallisten palvelujen keskeisiä piirteitä ja kehitysnäkymä on tarkasteltu myös Joensuun ydinkaupunkiseudulla (Joensuu, Kontiolahti ja Liperi) sekä Joensuun keskustan lähivaikutusalueella. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu I-IV, Hukanhaudan, Kanervalan, Linnunlahden, Niinivaaran, Otsolan, Penttilän, Sihtalan ja Sirkkalan kaupunginosien muodostamaa aluetta.



Kuva 1: Joensuun kaupallinen vaikutusalue.

18.11.2020

## 2 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

### 2.1 Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

#### Väestökehitys

Joensuussa asui vuoden 2019 lopussa **76 850 asukasta**, joka on noin 74 % Joensuun ydinkaupunkiseudun väestöstä ja noin 59 % Joensuun kaupallisen vaikutusalueen väestöstä. Joensuun keskustan lähivaikutusalueella asui vuoden 2019 lopussa 27 721 asukasta. Vuosina 2010-2019 väestömäärä on lisääntynyt Joensuun keskustan lähivaikutusalueella 3 358 asukasta (+13,8 %), Joensuussa 3 545 asukasta (+4,8 %), Joensuun ydinkaupunkiseudulla 4 457 asukasta (+4,5 %) ja Joensuun kaupallisella vaikutusalueella 1 075 asukasta (+0,9 %).

Taulukko 1. Väestömäärä 2010 ja 2019 (Tilastokeskus)

	Väestömäärä (31.12.)		Muutos 2010-2019	
	2010	2019	lkm	%
Joensuun keskustan lähivaikutusalue <sup>1)</sup>	24 363	27 721	3 358	13,8 %
Joensuun kaupunki	73 305	76 850	3 545	4,8 %
Joensuun ydinkaupunkiseutu <sup>2)</sup>	99 298	103 755	4 457	4,5 %
Joensuun kaupallinen vaikutusalue <sup>3)</sup>	124 958	126 033	1 075	0,9 %

<sup>1)</sup> Kaupunginosat: I-IV, Hukanhauta, Kanervalva, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Siihtala ja Sirkkala

<sup>2)</sup> Joensuu, Kontiolahti ja Liperi

<sup>3)</sup> Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

#### Väestöennuste

Joensuun kaupungin oman väestöennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2030 Joensuussa **noin 79 900 asukasta** ja Joensuun keskustan lähivaikutusalueella noin 29 000 asukasta. Väestömäärä lisääntyy kaupungin oman ennusteen mukaan vuosina 2019-2030 Joensuun keskustan lähivaikutusalueella noin 1 270 asukasta (+4,6 %) ja koko Joensuussa noin 3 030 asukasta (+3,9 %). Joensuun kaupallisen vaikutusalueen muiden kuntien osalta on käytetty Tilastokeskuksen väestöennustetta (2019). Ennusteen mukaan väestömäärä lisääntyy vuosina 2019-2030 hieman Kontiolahdella (156 asukasta, 1,1 %), mutta vähenee kaikissa muissa vaikutusalueen kunnissa.

Taulukko 2. Väestömäärä 2019 ja väestöennuste 2030 (Joensuun kaupunki 2019 ja Tilastokeskus 2019)

	Väestö	Ennuste <sup>4)</sup>	Muutos 2019-2030	
	2019	2030	lkm	%
Joensuun keskustan lähivaikutusalue <sup>1)</sup>	27 721	28 992	1 271	4,6 %
Joensuun kaupunki	76 850	79 879	3 029	3,9 %
Joensuun ydinkaupunkiseutu <sup>2)</sup>	103 755	106 211	2 456	2,4 %
Joensuun kaupallinen vaikutusalue <sup>3)</sup>	126 033	124 999	-1 034	-0,8 %

<sup>1)</sup> Kaupunginosat: I-IV, Hukanhauta, Kanervalva, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Siihtala ja Sirkkala

<sup>2)</sup> Joensuu, Kontiolahti ja Liperi

<sup>3)</sup> Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

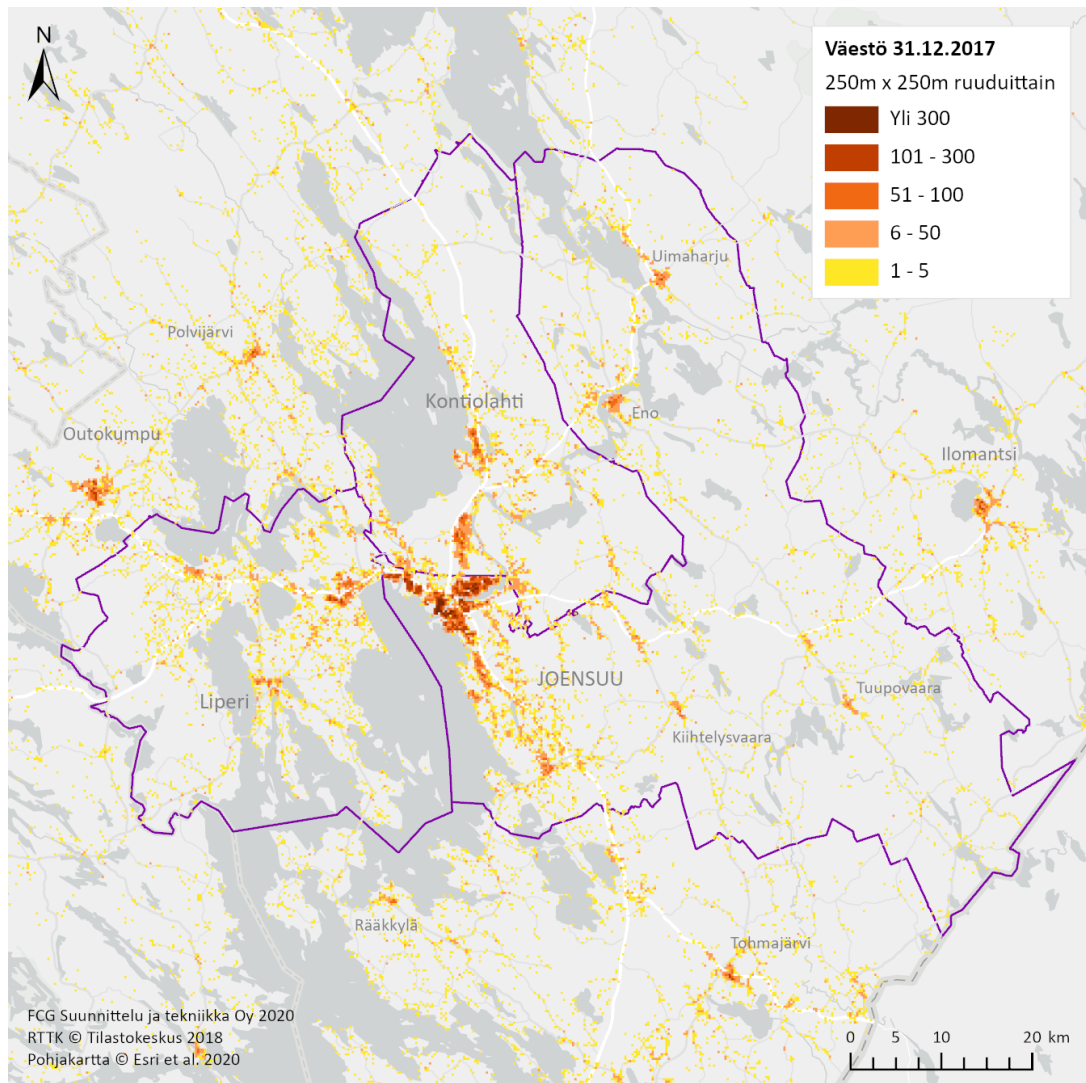
<sup>4)</sup> Joensuu: kaupungin oma ennuste ja muut kunnat: Tilastokeskuksen ennuste (2019)

#### Asumisen sijoittuminen

Joensuun kaupallisen vaikutusalueen suurin väestökeskittymä on **Joensuun keskustaajama**. Pienempiä väestökeskittymiä ovat Joensuussa entisten kuntakeskusten alueet, Kontiolahdella keskusta ja Lehmon alue sekä Liperissä keskusta, Ylämylly ja Viinijärvi. Muualla Joensuun kaupallisella vaikutusalueella väestö keskittyy kuntakeskuksiin. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2017 lopussa. Tummmimmat värit kuvastavat ruutuja, joissa on eniten asukkaita.



18.11.2020



Kuva 2: Väestön sijoittuminen Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus).

Joensuun keskustan lähivaikutusalueella asui vuoden 2019 lopussa **27 721 asukasta**, joka on noin 36 % Joensuun kaupungin väestöstä. Lähivaikutusalueen kaupunginosista väestömäärältään suurimmat ovat I ja IV kaupunginosat, Niinivaara, Hukanhauta ja Penttilä. Vuosina 2010-2019 sekä lukumääräisesti että prosentuaalisesti eniten on kasvanut Penttilän väestömäärä.

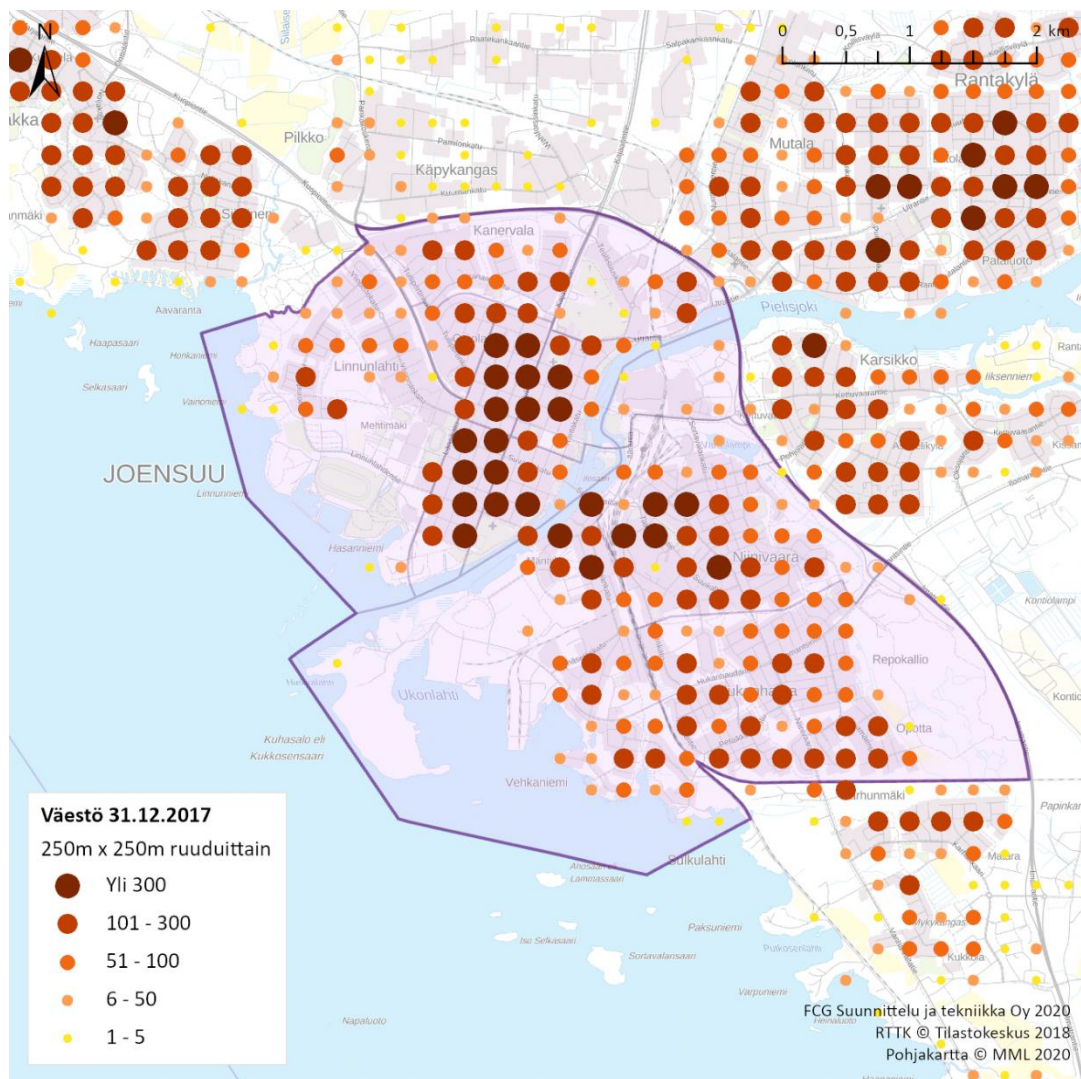
Taulukko 3. Väestömäärä 2010 ja 2019 Joensuun keskustan lähivaikutusalueella (Joensuun kaupunki 2020)

	Väestömäärä (31.12.)		Muutos 2010-2019	
	2010	2019	lkm	%
I Kaupunginosa	3 070	3 058	-12	-0,4 %
II Kaupunginosa	1 939	2 508	569	29,3 %
III Kaupunginosa	1 993	2 207	214	10,7 %
IV Kaupunginosa	3 585	4 121	536	15,0 %
Niinivaara	4 282	4 783	501	11,7 %
Otsola	354	585	231	65,3 %
Kanervalva	1 093	1 189	96	8,8 %
Siihtala	437	410	-27	-6,2 %
Sirkkala	89	54	-35	-39,3 %
Hukanhauta	4 102	3 784	-318	-7,8 %
Penttilä	2 359	4 081	1 722	73,0 %
Linnunlahti	1 060	941	-119	-11,2 %
<b>Keskustan lähivaikutusalue yhteensä</b>	<b>24 363</b>	<b>27 721</b>	<b>3358</b>	<b>13,8 %</b>

18.11.2020

Muita väestömäärältään lähes tai yli 3 000 asukkaan kaupunginosia Joensuussa ovat Mutala (2 965 asukasta), Rantakylä (8 841 asukasta) ja Utra (3 469 asukasta) keskustan koillispuolella, Karsikko (4 065 asukasta) keskustan itäpuolella sekä Noljakka (5 346 asukasta) keskustan luoteispuolella. Näissä kaupunginosissa väestömäärä on jonkin verran vähentynyt vuosina 2010-2019. Vuosina 2010-2019 väestömäärä on lisääntynyt eniten Karhunmäen alueella (+1 859 asukasta, +562 %).

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain Joensuun keskustan lähivaikutusalueella ja sen lähiympäristössä vuoden 2017 lopussa. Tummimmat värit ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa on eniten asukkaita.



Kuva 3: Väestön sijoittuminen Joensuun keskustan lähivaikutusalueella vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus).

### Asumisen laajenemisalueet

Kerrostaloasuntojen rakentaminen painottuu keskustan kaupunginosiin, Karhunmäkeen ja Multimäkeen. Asemakaavoitettujen kerrostalotonttien varanto on Joensuussa erittäin hyvä, mikä johtuu erityisesti Penttilänrannan alueesta. Myös Rantakylän-Utran alueella on mahdollista käynnistää uusia asemakaavahankkeita kerrostalokohteille osayleiskaavan valmistumisen myötä. Pientaloasuntojen tontteja kaupunki pystyy luovuttamaan kysyntää vastaavasti. Tonteista valtaosa sijoittuu kantakaupunki-Reijola-Niittylahti -alueelle, jolle myös kysyntä kohdistuu. (Joensuun kaavoituskatsaus 2020). Tällä hetkellä asumisen merkittävimpänä laajenemissuuntana voidaan pitää Pielisjoen eteläpuolisia alueita.



18.11.2020

## 2.2 Vapaa-ajan asukkaat, matkailijat ja tapahtumissa kävijät

### Kesämökkien ja vapaa-ajan asukkaiden määrä

Joensuussa oli vuoden 2019 lopussa **noin 3 730 kesämökkiä**, joka on noin 47 % Joensuun ydinkaupunkiseudun kesämökeistä ja noin 25 % Joensuun vaikutusalueen kesämökeistä. Vuosina 2010-2019 kesämökkien määrä lisääntyi Joensuussa noin 110 kesämökkiä (+3 %). Koko maassa kesämökkien määrä lisääntyi vastaavana aikana +5 %.

Taulukko 4. Kesämökkien määrä 2010 ja 2019 (Tilastokeskus)

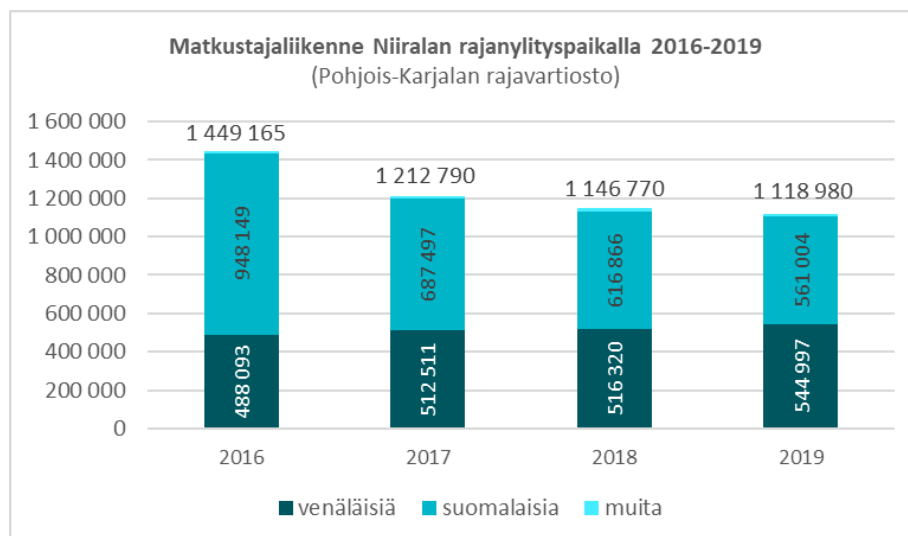
	Kesämökkien määrä		Muutos 2010-2019	
	2010	2019	lkm	%
Joensuu	3 620	3 729	109	3,0 %
Kontiolahti	1 573	1 564	-9	-0,6 %
Liperi	2 843	2 591	-252	-8,9 %
<b>Joensuun ydinkaupunkiseutu</b>	<b>8 036</b>	<b>7 884</b>	<b>-152</b>	<b>-1,9 %</b>
<b>Joensuun kaupallinen vaikutusalue*</b>	<b>14 656</b>	<b>14 627</b>	<b>-29</b>	<b>-0,2 %</b>

\* Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

Vuonna 2010 Pohjois-Karjalan kesämökeistä oli noin 33 % ulkomaakuntalaisten omistamia (Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys 2015). Mikäli osuus olisi sama, olisi Joensuussa noin 1 230, Joensuun ydinkaupunkiseudulla noin 2 600 ja Joensuun vaikutusalueella noin 4 820 Pohjois-Karjalan maakunnan ulkopuolella asuvan henkilön/talouden omistamaa kesämökkiä. Maakunnan ulkopuolella asuvat vapaa-ajan asunnon omistajat tuovat merkittävän lisän Joensuun kaupallisten palvelujen kysyntään.

### Matkustajaliikenne Niiralan rajanylityspaikalla

Niiralan kansainvälisellä rajanylityspaikalla on keskeinen merkitys koko Pohjois-Karjalan matkailulle. Niiralan rajanylityspaikalla tehtiin vuonna 2019 **noin 1,1 miljoonaa rajanylitystä**, joista venäläisten tekemiä oli noin 0,5 miljoonaa (49 %). Kun yhteen matkaan kuuluu tyypillisesti kaksi rajanylitystä, saapui Suomeen vuonna 2019 Niiralan rajanylityspaikan kautta arviolta noin 272 500 venäläistä. Rajanylitysliikenne Niiralassa kasvoi tasaisesti 2000-luvun alussa ja oli vuonna 2010 ensimmäisen kerran yli miljoona vuodessa. Rajaliikenteen huippuvuosi oli 2013, jolloin rajanylittäjiä oli 1,6 miljoonaa. Vuosina 2016-2019 rajanylitysten kokonaismäärä on vähentynyt noin 330 190 rajanylitystä (-23 %). Venäläisten rajanylitykset ovat lisääntyneet (+12 %), joten vähennys johtuu suomalaisten rajanylitysten vähenemisestä (-41 %). (Pohjois-Karjalan rajavartiolaitos).

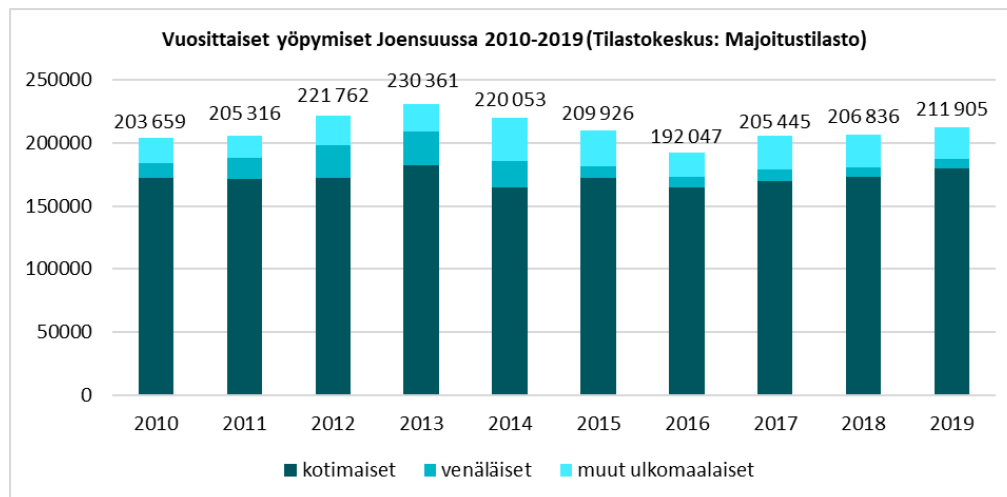


Kuva 4: Matkustajaliikenne Niiralan rajanylityspaikalla 2016-2019 (Pohjois-Karjalan rajavartiosto)

18.11.2020

### Yöpymisten määrä Joensuussa

Joensuussa rekisteröitiin vuonna 2019 yhteensä **noin 211 900 yöpymistä**, joista noin 179 300 (85 %) oli kotimaisia ja noin 32 600 (15 %) ulkomaisia yöpymisiä. Joensuun yöpymisten kokonaismäärä lisääntyi edellisvuodesta noin +2 %. Kotimaisten yöpymisten määrä lisääntyi edellisvuodesta noin +4 % ja ulkomaisten yöpymisten määrä väheni noin -5 %. Ulkomaisia yöpyjiä oli vuonna 2019 eniten Venäjältä (noin 7 980), Saksasta (noin 3 320), Ruotsista (noin 1 850), Kiinasta (noin 1 830), Britanniasta (noin 1 130), Virosta (noin 1 130) ja Ranskasta (noin 1 120). 2010-luvulla yöpyjien kokonaismäärä oli Joensuussa suurin vuonna 2013, jolloin myös venäläisten yöpyjien määrä oli suurin (noin 27 330).



Kuva 5: Vuosittaisten yöpymisten määrä Joensuussa 2010-2019 (Tilastokeskus: Majoitustilasto)

Vuoden 2020 poikkeusoloissa Joensuun yöpymisten määrä on vähentynyt edellisvuoteen verrattuna tammi-syyskuun aikana noin 54 190 yöpymistä (-32 %). Kotimaisten yöpymisten määrä on vähentynyt noin 40 720 yöpymistä (-29 %) ja ulkomaisten yöpymisten määrä noin 13 470 yöpymistä (-53 %).

### Tapahtumissa kävijöiden määrä

Joensuussa järjestettävät tapahtumat tuovat merkittävän määrän vierailijoita ja matkailijoita Joensuuhun. Tehtyjen selvitysten mukaan tapahtumissa kävijät kuluttavat rahaa varsinaisen tapahtumapaikan lisäksi huomattavan määrän myös muualla paikkakunnalla, erityisesti majoitus- ja ravitsemispalveluihin, ostoksiin ja muihin palveluihin. Tapahtumien aikaansaamat hyödyt ovat riippuvaisia osallistujamäärästä, osallistujien kuluksista tapahtumapaikalla ja muualla kaupungissa sekä siitä missä suhteessa tapahtumaan osallistuu paikkakuntalaisia ja muualta tulevia.

Joensuussa 2018 tehdyssä selvityksessä (Sponsor Insight) tutkittiin tapahtumakävijöiden rahankäyttöä 10 tapahtumassa. Selvityksen mukaan tapahtumissa oli yhteensä noin 96 000 kävijää, joista **noin 42 000 kävijää** (noin 44 %) oli saapunut tapahtumaan Joensuun ulkopuolelta. Tapahtumissa kävijät käyttivät rahaa yhteensä noin 18,2 milj.€, josta tapahtumapaikalla (sis. liput) noin 10,1 milj.€ ja tapahtumapaikan ulkopuolella muualla Joensuun seudulla noin 8,1 milj.€. Rahankulutuksesta **noin 11,8 milj.€** (noin 65 %) oli Joensuun ulkopuolelta saapuneiden tapahtumakävijöiden kulutusta.

Joensuun kaupungin kokoamien tietojen mukaan Joensuun tapahtumissa (kulttuuritapahtumat, lastenkulttuurikeskus, museot, kaupunginorkesteri, kaupunginteatteri, kirjastot, konservatorio, Joensuun Areena sekä Joensuun kaupungin luvittamat ja yhteistyötapahtumat) kävi vuonna 2018 yhteensä noin 1 094 000 kävijää ja vuonna 2019 noin **1 101 000 kävijää**.

18.11.2020

## 2.3 Työpaikat ja työssäkäynti

### Työpaikkamäärän kehitys

Joensuussa oli vuoden 2017 lopussa **34 571 työpaikkaa**, joka on noin 84 % Joensuun ydinkaupunkiseudun työpaikoista ja noin 72 % Joensuun kaupallisen vaikutusalueen työpaikoista. Vuosina 2010-2017 työpaikkamäärä on lisääntynyt Joensuussa 1 628 työpaikkaa (+4,9 %) ja vähentynyt muissa vaikutusalueen.

Taulukko 5. Työpaikkojen määrä 2010 ja 2017 (Tilastokeskus)

	Työpaikkamäärä		Muutos 2010-2017	
	2010	2017	lkm	%
Joensuu	32 943	34 571	1 628	4,9 %
Kontiolahti	3 786	3 300	-486	-12,8 %
Liperi	3 444	3 255	-189	-5,5 %
<b>Joensuun ydinkaupunkiseutu</b>	<b>40 173</b>	<b>41 126</b>	<b>953</b>	<b>2,4 %</b>
<b>Joensuun kaupallinen vaikutusalue*</b>	<b>48 305</b>	<b>48 136</b>	<b>-169</b>	<b>-0,3 %</b>

\* Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

### Työpaikkarakenne

Vuoden 2016 lopussa Joensuun työpaikoista noin 52 % oli keskustan lähialueella (I-IV, Hukanhaudan, Kanervalan, Linnunlahden, Niinivaaran, Otsolan, Penttilän, Siihtalan ja Sirkkalan kaupunginosat). Keskustan lähialueen työpaikkarakenteessa painottuvat koko kaupunkia enemmän palvelualueiden työpaikat, kun taas jalostustyöpaikkojen osuus on koko kaupunkia alhaisempi. Palvelualueiden työpaikkojen osuus oli keskustan lähialueella noin 91 % ja koko kaupungissa noin 77 % kaikista työpaikoista. Keskustan lähialueella erityisesti terveys- ja sosiaalialan, koulutuksen, julkisen hallinnon, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä informaatio- ja viestintäalan työpaikkojen osuus on suurempi kuin koko kaupungissa. Sen sijaan tukku- ja vähittäiskaupan työpaikkojen osuus on keskustan lähialueella pienempi kuin Joensuussa keskimäärin.

Taulukko 6. Työpaikkarakenne Joensuussa 2017 ja Joensuun keskustan lähivaikutusalueella 2016 (Tilastokeskus)

Työpaikkarakenne	Joensuun keskustan lähialue <sup>1)</sup>	Joensuun kaupunki
Alkutuotanto	0 %	2 %
Jalostus	9 %	21 %
<b>Palvelut yhteensä</b>	<b>91 %</b>	<b>77 %</b>
G Tukku- ja vähittäiskauppa	7 %	11 %
H Kuljetus ja varastointi	1 %	4 %
I Majoitus- ja ravitsemistoiminta	5 %	4 %
J Informaatio ja viestintä	5 %	3 %
K Rahoitus- ja vakuutus toiminta	2 %	1 %
L Kiinteistöalan toiminta	1 %	1 %
M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toi	6 %	4 %
N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta	4 %	7 %
O Julkinen hallinto ja maanpuolustus	11 %	6 %
P Koulutus	13 %	9 %
Q Terveys- ja sosiaalipalvelut	27 %	20 %
R Taiteet, viihde ja virkistys	3 %	2 %
S Muu palvelutoiminta	4 %	3 %
T ja U Muut palvelut	0 %	1 %
<b>Työpaikat yhteensä</b>	<b>17 300</b>	<b>34 571</b>

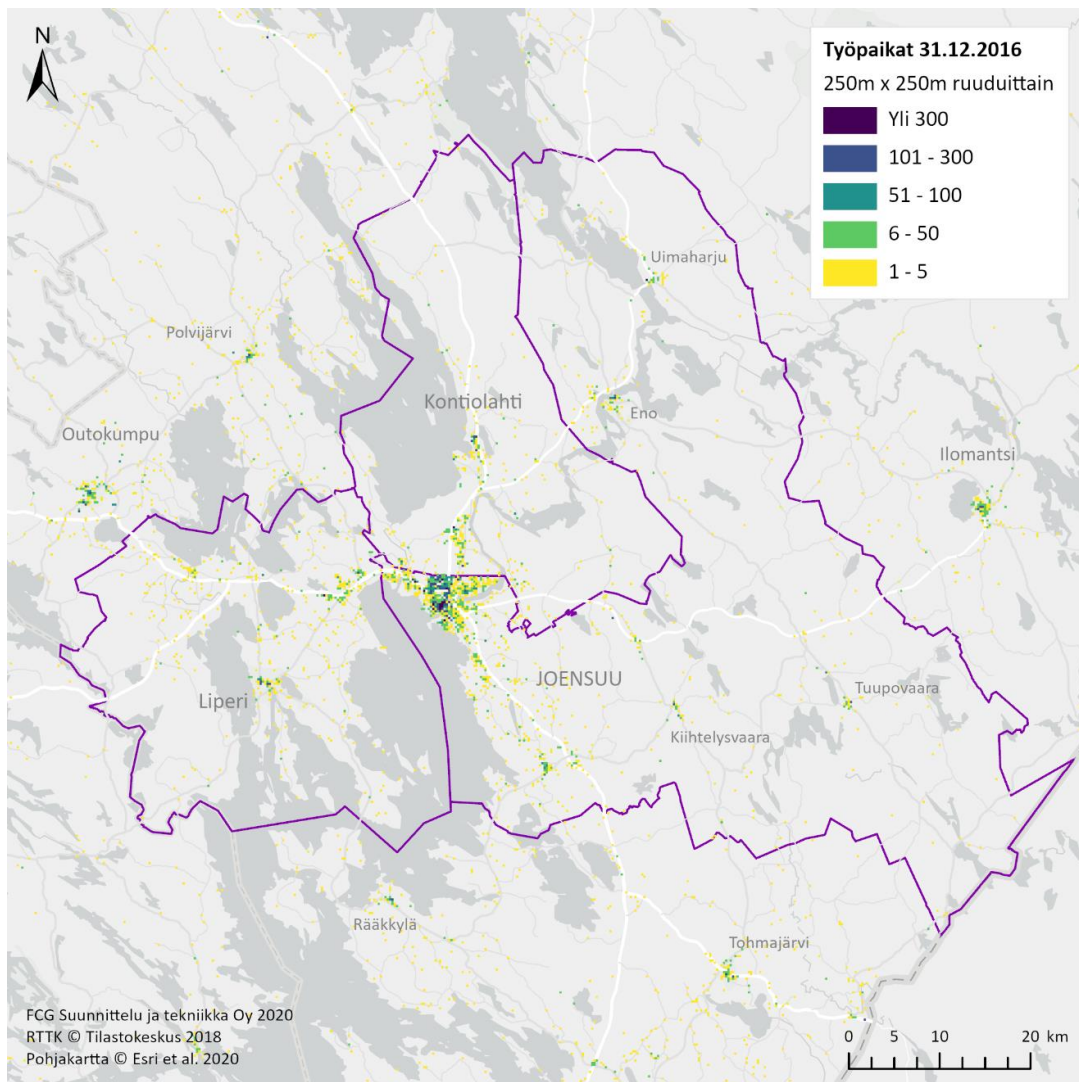
<sup>1)</sup> Kaupunginosat: I-IV, Hukanhauta, Kanervalan, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Siihtala ja Sirkkala

18.11.2020

### Työpaikkojen sijoittuminen

Joensuun ydinkaupunkiseudun työpaikat keskittyvät väestön tapaan **Joensuun keskustaajamaan**. Pienempiä työpaikkakeskittymiä ovat Joensuussa entisten kuntakeskusten alueet, Kontiolahdella keskusta ja Lehmon alue sekä Liperissä keskusta, Ylämylly ja Viinijärvi. Muualla Joensuun kaupallisella vaikutusalueella työpaikat keskittyvät kuntakeskuksiin.

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2016 lopussa. Tummissa väreissä kuvastavat ruutuja, joissa on eniten työpaikkoja.



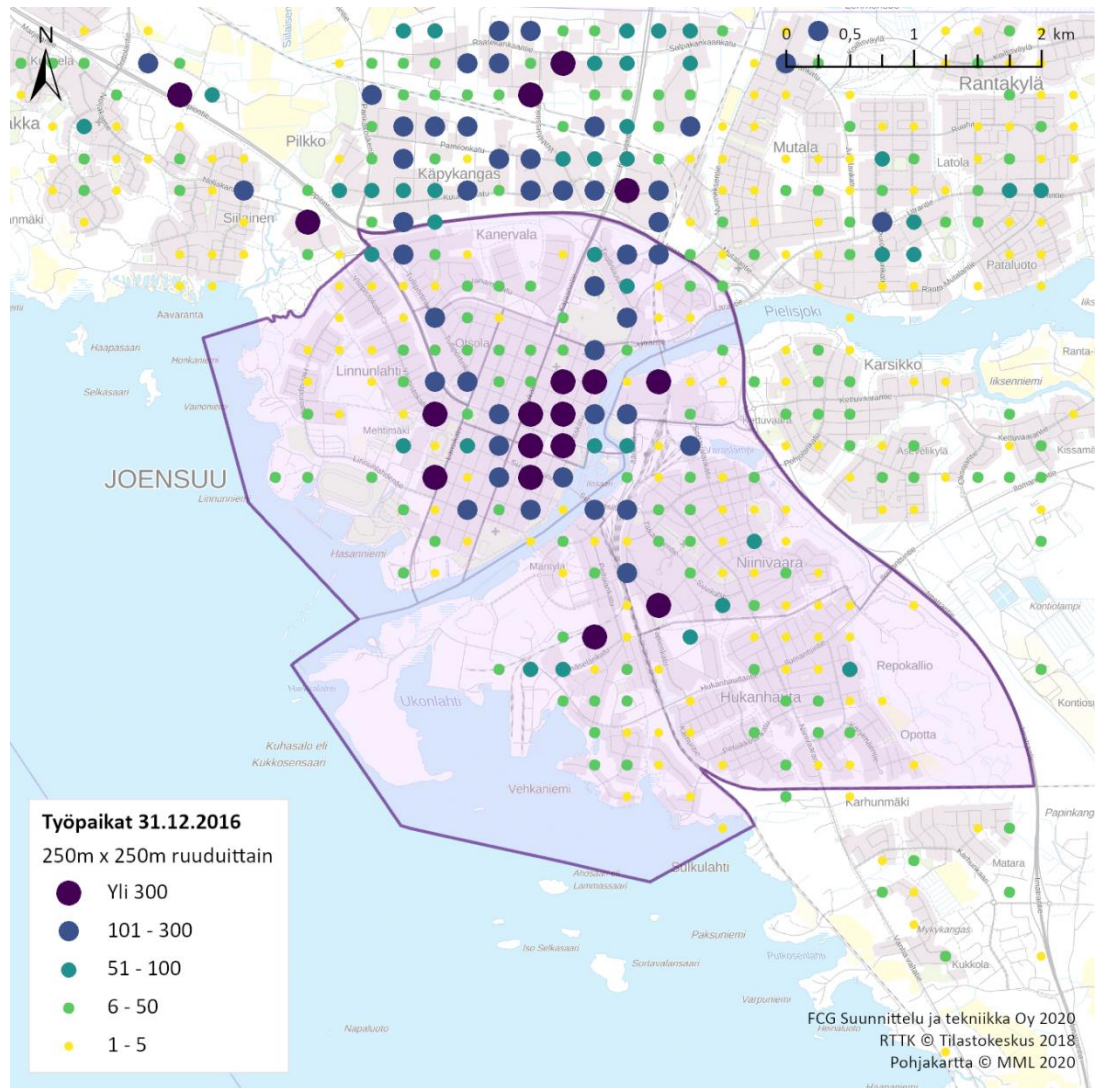
Kuva 6: Työpaikkojen sijoittuminen Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus).

Joensuun keskustan lähivaikutusalueella (I-IV, Hukanhaudan, Kanervalan, Linnunlahden, Niinivaaran, Otsolan, Penttilän, Siihtalan ja Sirkkalan kaupunginosat) oli vuoden 2016 lopussa noin 17 300 työpaikkaa, joka on noin puolet (52 %) Joensuun kaupungin kaikista työpaikoista. Lähivaikutusalueen suurimmat työpaikkakeskittymät ovat Ydinkeskusta, Itä-Suomen yliopiston alue ja Joensuun tiedepuiston alue Pielisjoen pohjoispuolella sekä UPM Joensuun vaneritehtaan, Pohjois-Karjalan keskussairaalan ja Karelia-ammattikorkeakoulun alueet Pielisjoen eteläpuolella.

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain Joensuun keskustan lähivaikutusalueella vuoden 2016 lopussa. Tummissa väreissä ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa on eniten työpaikkoja.



18.11.2020



Kuva 7: Työpaikkojen sijoittuminen Joensuun keskustan lähivaikutusalueella vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus).

### Työssäkäynti

Joensuun teoreettinen työpaikkaomavaraisuus (työpaikat/työlliset) oli **116 %** ja todellinen työpaikkaomavaraisuus (asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus Joensuun työllisistä) **84 %** vuonna 2017. Vuonna 2017 joensuulaisia kävi kaupungin ulkopuolella töissä noin 4 870 henkilöä (noin 16 % Joensuun työllisistä), joista noin 1 570 henkilöä Pohjois-Karjalan maakunnan ulkopuolella. Joensuuhun pendelöi kaupungin ulkopuolelta noin 9 630 henkilöä (noin 28 % Joensuun työpaikoista), joista noin 1 290 henkilöä maakunnan ulkopuolelta.

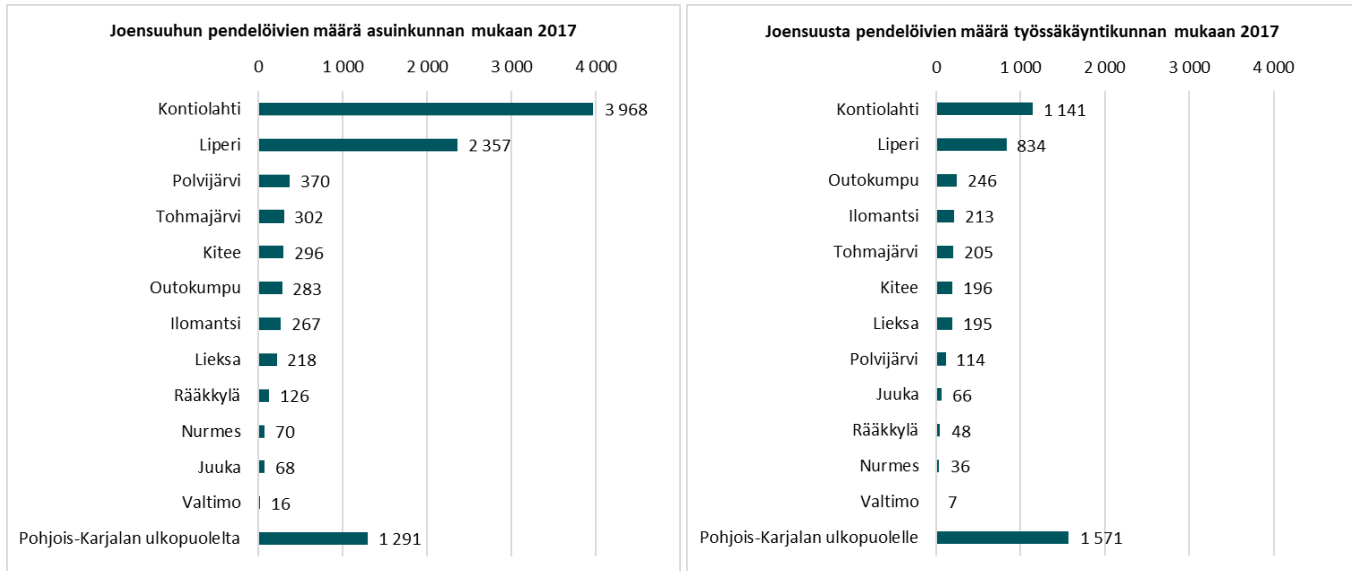
Taulukko 7. Työssäkäynnin suuntautuminen Joensuuhun ja Joensuusta 2017 (Pohjois-karjalan maakuntaliitto 23.10.2019)

Joensuussa työssäkäyvät 2017		Joensuun työllisten työssäkäynti 2017	
Asuinkunnassaan työssäkäyvät	24 939	Asuinkunnassaan työssäkäyvät	24 939
Joensuuhun pendelöivät	9 632	Joensuun ulkopuolella työssäkäyvät	4 872
Kontiolahti	3 968	Kontiolahti	1 141
Liperi	2 357	Liperi	834
Polvijärvi	370	Outokumpu	246
Tohmajärvi	302	Ilomantsi	213
Kitee	296	Tohmajärvi	205
Muualta Pohjois-Karjalasta	1 048	Muualle Pohjois-Karjalaan	662
Pohjois-Karjalan ulkopuolelta	1 291	Pohjois-Karjalan ulkopuolelle	1 571
<b>Joensuun työpaikat yhteensä</b>	<b>34 571</b>	<b>Joensuun työlliset yhteensä</b>	<b>29 811</b>



18.11.2020

Vuonna 2017 joensuulaisia kävi kaupungin ulkopuolella töissä eniten Kontiolahdella (noin 1 140 henkilöä) ja Liperissä (noin 830 henkilöä). Joensuuhun pendelöitiin kaupungin ulkopuolelta eniten Kontiolahdelta (noin 3 970 henkilöä) ja Liperistä (noin 2 360 henkilöä).



Kuva 8: Työssäkäynnin suuntautuminen Joensuuhun ja Joensuusta 2017 (Pohjois-karjalan maakuntaliitto 23.10.2019)

### 3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN NYKYTILANNE

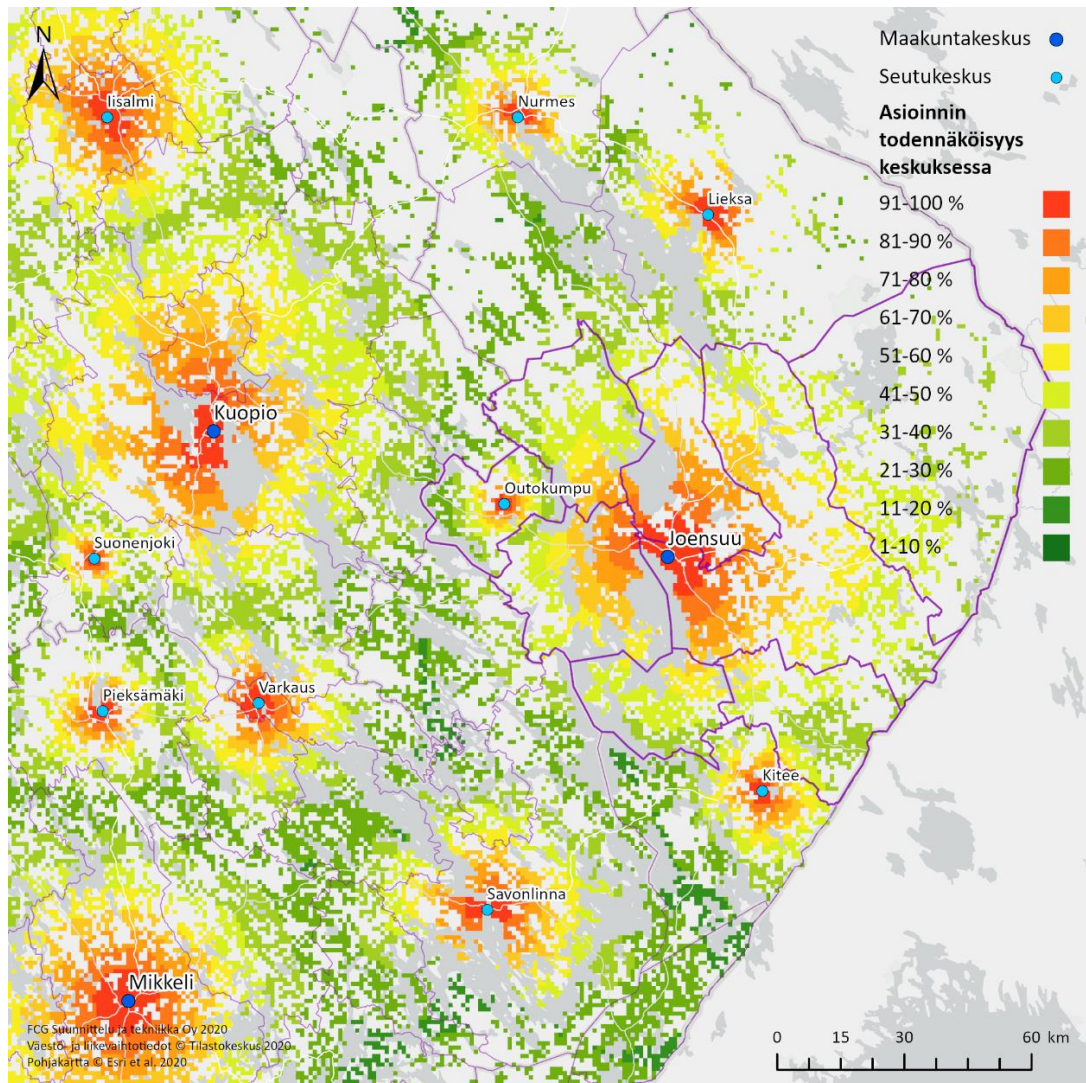
#### 3.1 Joensuun kaupallinen asema ja vetovoima

Joensuun kaupallista vetovoimaa suhteessa naapurimaakuntien maakunta- ja seutukeskuksiin on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietyssä ruudussa asuvat henkilöt asioidut 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.

Tässä selvityksessä on huomioitu Tilastokeskuksen väestöruutuaineiston perusteella kustakin asutusta 1 km ruudusta etäisyys (km) tieverkkoa pitkin maakunta- ja seutukeskuksiin. Keskusten houkuttelevuustekijänä on huomioitu Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukainen vähittäiskaupan euromääräinen liikevaihto (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) kunnittain. 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 ydinkaupunki-seudun sekä lisäksi Polvijärven eteläosan, Rääkkylän ja Tohmajärven pohjoisosan sekä Ilomantsin länsiosat. Tällä alueella yhteenlaskettu väestömäärä oli vuonna 2019 **noin 103 200 asukasta**. Kuopiossa vastaavalla alueella asui noin 130 900 asukasta ja Mikkelissä noin 52 500 asukasta vuonna 2019. Seutukeskusten asiointialueet jäävät huomattavasti maakuntakeskusten asiointialueita pienemmiksi.

18.11.2020



Kuva 9: Asiainnin todennäköisyys maakunta- ja seutukeskuksissa Pohjois-Karjalassa ja sen naapurimaakunnissa.

## 3.2 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

### 3.2.1 Päivittäistavarakauppa

#### Päivittäistavarakaupan nykyinen palveluverkko

Joensuussa oli vuoden 2019 lopussa **yhteensä 71 päivittäistavaroita myyvää myymälää**. Myymälöistä 47 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä ja 24 erikois-, halpahinta- ja huoltoasemamyymälöitä, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Joensuussa toimi eniten isoja valintamyymälöitä (14 kpl) sekä isoja (10 kpl) ja pieniä (12 kpl) supermarketteja. Pinta-alaltaan ja myynniltään suurimmat myymälät olivat Joensuussa toimivat hypermarketit.

Joensuun päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä toimi **keskustassa ja sen lähialueella 24 myymälää**, joista 14 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna keskustassa toimi eniten päivittäistavaroiden erikoisliikkeitä (6 kpl), isoja valintamyymälöitä (4 kpl) sekä isoja (3 kpl) ja pieniä (4 kpl) supermarketteja.

18.11.2020

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit:

- Hypermarket: myyntipinta-ala vähintään 2 500 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Tavaratalo: myyntipinta-ala vähintään 1 000 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Supermarket, iso: myyntipinta-ala vähintään 1 000 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Supermarket, pieni: myyntipinta-ala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Valintamyymälä, iso: myyntipinta-ala 200 - 399 m<sup>2</sup>
- Valintamyymälä, pieni: myyntipinta-ala 100 - 199 m<sup>2</sup>
- Pienmyymälä
- Erikois- tai kauppahallimyymälä: myymälöissä vain osa päivittäistavaravalikoimaa
- Halpahinta- ja huoltoasemamyymälä: myymälässä vain osa päivittäistavaravalikoimaa

Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vuoden 2019 lopussa Joensuussa keskimäärin 1 640 asukasta ja Joensuun keskustan lähialueella keskimäärin 1 740 asukasta, kun tarkastellaan vain koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Koko Suomen vastaava tunnusluku vuonna 2019 oli 1 980 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Näin ollen päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa voidaan väestömäärään suhteutettuna pitää Joensuussa ja Joensuun keskustan lähialueella maan keskitasoa kattavampana.

Taulukko 8. Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2019 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy)

Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2019 lopussa	Keskusta ja lähialue <sup>1)</sup>	Joensuun kaupunki	Joensuun ydinkaupunki-seutu <sup>2)</sup>	Joensuun vaikutusalue <sup>3)</sup>
Hypermarket (>2 500 m <sup>2</sup> )	1	4	4	4
Tavaratalo (>1 000 m <sup>2</sup> )	1	1	1	1
Supermarket, iso (>1 000 m <sup>2</sup> )	3	10	15	21
Supermarket, pieni (400-999 m <sup>2</sup> )	4	12	14	16
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	4	14	17	19
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	1	2	2	3
Pienmyymälä (<100 m <sup>2</sup> )		4	5	9
Erikoismyymälä ym.	6	10	11	14
Halpahintamyymälä	1	3	5	10
Huoltoasemamyymälä	3	11	15	18
<b>MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>24</b>	<b>71</b>	<b>89</b>	<b>115</b>

<sup>1)</sup> Kaupunginosat: I-IV, Hukanhauta, Kanerval, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Sihtala ja Sirkkala

<sup>2)</sup> Joensuu, Kontiolahti ja Liperi

<sup>3)</sup> Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

Keskustavision asukaskyselyyn vastanneet joensulaiset asioivat lähes yksinomaan Joensuun ruokakaupoissa. Arkisin 25 % vastanneista asioi Joensuun ydinkeskustan ruokakaupoissa ja 70 % muualla Joensuussa sijaitsevissa ruokakaupoissa. Viikonloppuisin 19 % vastanneista asioi ydinkeskustan ruokakaupoissa ja 77 % muissa Joensuun ruokakaupoissa. Syitä ydinkeskustan ulkopuolella asiointiin ovat asiointin helppous ja nopeus, laajempi tuotevalikoima sekä henkilöautolla asiointiin ja pysäköintiin liittyvät kysymykset. Vaikka keskustan ulkopuolella asioidaankin paljon, kyselyyn vastanneet ovat varsin tyytyväisiä myös Joensuun ydinkeskustan ruokakauppoihin. Ruokakauppojen palvelutarjontaan oli erittäin tyytyväisiä 10 % ja melko tyytyväisiä 55 % kyselyyn vastanneista.

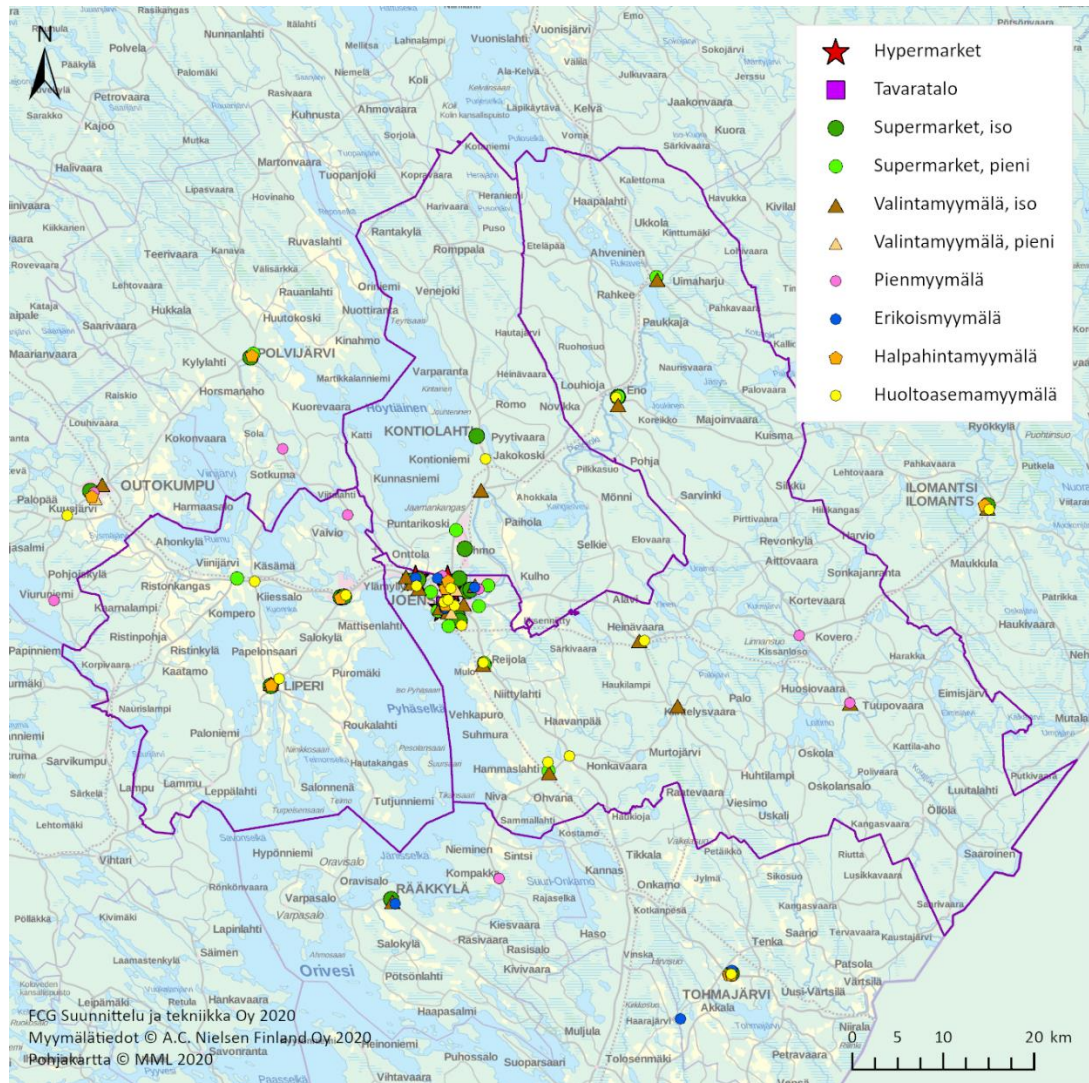
### Päivittäistavarakaupan sijoittuminen

Joensuun kaupallisen vaikutusalueen päivittäistavarakauppa keskittyy Joensuuhun. Muissa kunnissa päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat pääosin kuntakeskuksissa ja suurimmissa taajamissa. Joensuun päivittäistavaramyymälöistä valtaosa (53 kpl) sijaitsee keskustaajaman alueella. Keskustaajaman myymälöistä 24 myymälää toimii keskustassa ja sen lähialueella ja 29 myymälää kaupan alueilla ja keskustan ulkopuolisilla asuntoalueilla. Keskustaajaman ulkopuolella toimii 18 päivittäistavaroita myyvää myymälää: Enossa (3 kpl), Uimaharjussa (2 kpl), Tuupovaarassa (2 kpl), Kiihtelysvaarassa (1 kpl), Hammaslahdessa (4 kpl) ja Reijolassa (3 kpl) sekä Heinävaarassa (2 kpl) ja Koverossa (1 kpl).



18.11.2020

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).



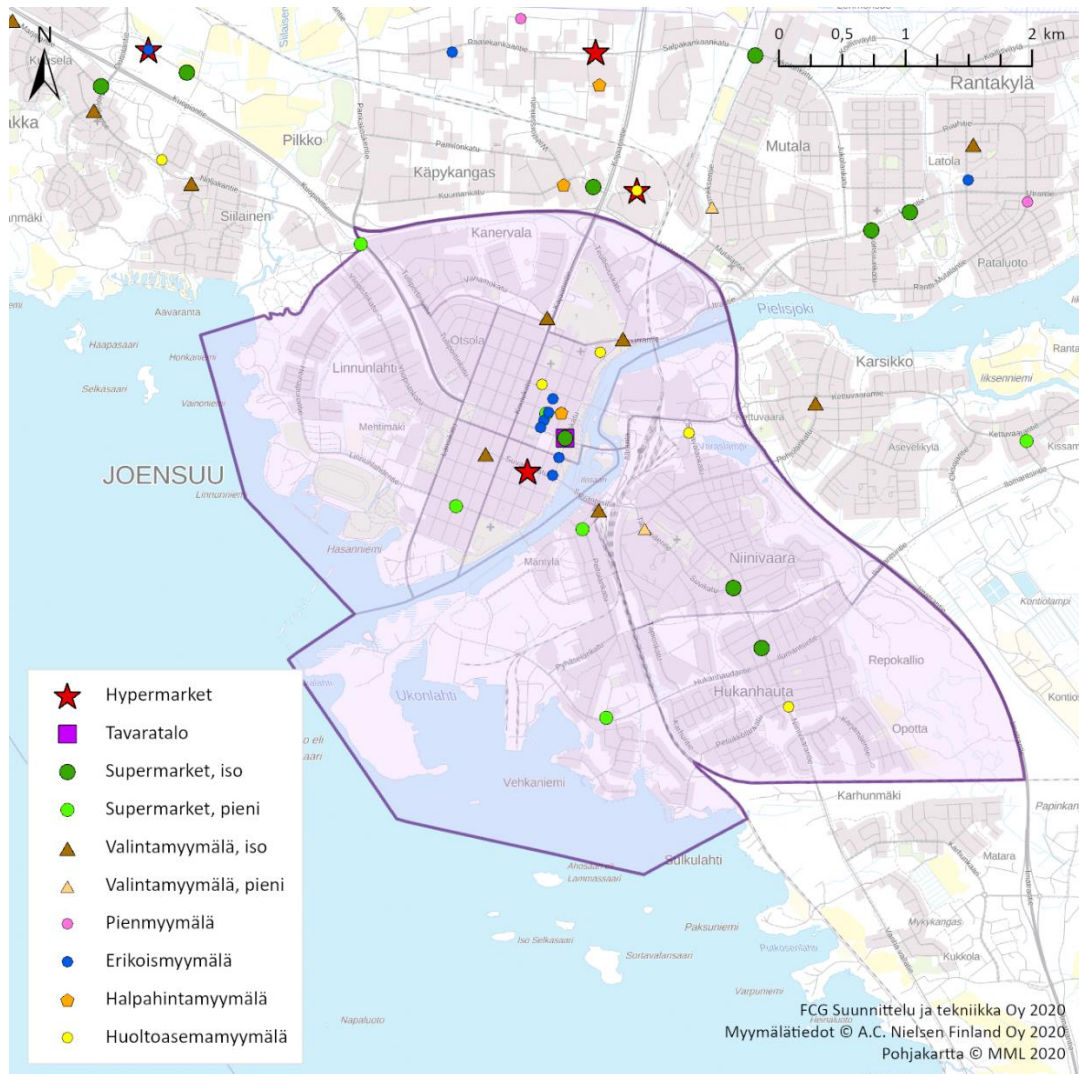
Kuva 10: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

Joensuun keskustan lähivaikutusalueen päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä 14 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä ja 10 myymälää päivittäistavaroiden erikoisliikkeitä, halpahintamyymälöitä ja huoltoasemamyymälöitä.

Ydinkeskustan (I-IV kaupunginosat) alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on varsin hyvä. Suurimmat myymälät sijoittuvat II ja III kaupunginosien alueelle. Ydinkeskustan alueella on paljon myös päivittäistavaroita myyviä erikoisliikkeitä. Niinivaaran ja Hukanhaudan alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on kohtalainen, samoin ydinkeskustan länsi- ja pohjoispuolella olevissa kaupunginosissa. Penttilän alueella tarjontaa suhteessa kysyntään on varsin vähän ja väestöpohjan lisääntyessä alueelle tarvittaisiin lisää tarjontaa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun lähivaikutusalueella vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

18.11.2020



Kuva 11: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Joensuun keskustan lähivaikutusalueella vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

### Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehitys

Vuodesta 2009 päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrä lisääntyi Joensuussa yhdellä myymälällä. A.C.Nielsenin luokituksen mukaisten pienten supermarkettien määrä on lisääntynyt 7 myymälää, päivittäistavaraerikoismyymälöiden määrä 5 myymälää ja isojen supermarkettien määrä 1 myymälän. Isojen valintamyymälöiden määrä on vähentynyt 5 myymälää, pienten valintamyymälöiden määrä 4 myymälää ja pienmyymälöiden määrä 1 myymälän. Lisäksi toinen tavarataloista ja kauppahalli ovat lopettaneet toimintansa.

Vuosina 2000-2009 Joensuun päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä **väheni kymmenellä**. Joensuussa oli 66 myymälää vuonna 2000, 66 myymälää vuonna 2004 ja 56 myymälää vuonna 2009. Samaan aikaan myös myymälärakenteessa tapahtui merkittävä muutos, kun isojen supermarkettien määrä lisääntyi ja pienten valintamyymälöiden ja pienmyymälöiden määrä väheni. Joensuun kaupallisella vaikutusalueella päivittäistavaramyymälöiden määrä väheni vuosina 2000-2009 yhteensä 28 myymälää. Vaikutusalueella oli 124 myymälää vuonna 2000, 114 myymälää vuonna 2004 ja 96 myymälää vuonna 2009.



18.11.2020

Taulukko 9. Päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrän muutos Joensuussa 2009-2019 (A.C. Nielsen Finland Oy)

Joensuun päivittäistavaroita myyvät myymälät	2009	2012	2019	Muutos 2009-19
Hypermarket (>2 500 m <sup>2</sup> )	4	4	4	0
Tavaratalo (>1 000 m <sup>2</sup> )	2	2	1	-1
Supermarket, iso (>1 000 m <sup>2</sup> )	9	9	10	1
Supermarket, pieni (400-999 m <sup>2</sup> )	5	6	12	7
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	19	17	14	-5
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	6	7	2	-4
Pienmyymälä (<100 m <sup>2</sup> )	5	5	4	-1
Erikoismyymälä	5	7	10	5
Kauppahalli	1	1	0	-1
<b>MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>1</b>

Joensuun keskustan lähivaikutusalueen (I-IV, Hukanhaudan, Kanervalan, Linnunlahden, Niinivaaran, Otsolan, Penttilän, Sihtalan ja Sirkkalan kaupunginosat) päivittäistavaramyymälöiden määrä **väheni yhdellä myymälällä** vuosina 2009-2019. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna pienten supermarkettien ja päivittäistavarakaupan erikoismyymälöiden määrä lisääntyi ja muiden myymälätyyppien määrä väheni tai pysyi ennallaan.

Taulukko 10. Päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrän muutos Joensuun keskustan lähivaikutusalueella 2009-2019 (A.C. Nielsen Finland Oy)

Joensuun keskustan ja sen lähialueen päivittäistavaroita myyvät myymälät	2009	2012	2019	Muutos 2009-19
Hypermarket (>2 500 m <sup>2</sup> )	1	1	1	0
Tavaratalo (>1 000 m <sup>2</sup> )	2	2	1	-1
Supermarket, iso (>1 000 m <sup>2</sup> )	4	4	3	-1
Supermarket, pieni (400-999 m <sup>2</sup> )	2	1	4	2
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	5	5	4	-1
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	2	1	1	-1
Pienmyymälä (<100 m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Erikoismyymälä	4	5	6	2
Kauppahalli	1	1	0	-1
<b>MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-1</b>

### 3.2.2 Erikoiskauppa

#### Erikoiskaupan palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Joensuussa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **300 erikoiskaupan myymälää**, joista 44 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, 84 autokaupan ja polttoaineen myynnin ja 172 muun erikoiskaupan toimialoilla.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarjontaa on mm. rauta- ja rakennustarvikkeiden kaupassa (26), huonekalukaupassa (9) ja kodinkonekaupassa (6). Autokaupassa tarjontaa on eniten henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen (41), moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden (17) sekä renkaiden (8) vähittäiskaupassa. Muun erikoiskaupan tarjontaa on mm. alkoholin, lääkkeiden ja terveydenhoitotarvikkeiden kaupassa (23), muotikaupassa (27), tietoteknisessä kaupassa (15) sekä muussa erikoiskaupassa (yhteensä 107: mm. urheiluvälineiden kaupassa 16, optisen alan kaupassa 12, kukkakaupassa 9, kultasepänteosten ja kellojen kaupassa 8, lemmikkieläinten ja tarvikkeiden kaupassa 7, lahjatavaroiden kaupassa 7).

18.11.2020

Vuoden 2018 lopussa Joensuussa oli yhtä erikoiskaupan myymälää (pl. autokauppa ja huoltamot) kohti keskimäärin 354 asukasta. Koko maan vastaava tunnusluku oli vuonna 2018 keskimäärin 338 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Näin ollen asukasluvuun suhteutettuna Joensuun erikoiskaupan myymäläverkon kattavuus on hieman heikompi kuin koko maassa keskimäärin. Myös naapurimaakuntien maakuntakeskuksiin verrattuna Joensuussa oli enemmän asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti (Kuopiossa 333 asukasta/myymälä, Mikkelissä 309 asukasta/myymälä, Lappeenrannassa 311 asukasta/myymälä ja Kajaanissa 342 asukasta/myymälä).

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna ns. keskustahakuisessa erikoiskaupassa Joensuussa oli keskimäärin 445 asukasta/myymälä ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa keskimäärin 1740 asukasta/myymälä. Väestöpohjaan suhteutettuna Joensuun palveluverkon kattavuus oli keskustahakuisessa erikoiskaupassa keskimääräistä heikompi ja tilaa vaativassa kaupassa keskimääräistä parempi. Kuopioon verrattuna palvelutarjonta oli Joensuussa heikompi erityisesti muotikaupassa ja huonekalukaupassa ja parempi erityisesti kodinkonekaupassa ja rautakaupassa.

*Taulukko 11. Erikoiskaupan myymälöiden määrä Joensuussa, Joensuun ydinkaupunkiseudulla ja Joensuun vaikutusalueella vuoden 2018 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)*

Erikoiskaupan toimipaikat 2018	Joensuun kaupunki	Joensuun ydinkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	Joensuun vaikutusalue <sup>2)</sup>
Alkot, apteekit ym.	23	32	43
Muotikauppa	27	29	35
Tietotekninen kauppa	15	18	23
Muu erikoiskauppa	107	126	148
Rautakauppa	26	30	38
Kodinkonekauppa	6	6	7
Huonekalukauppa	9	9	10
Muu tilaa vaativa kauppa	3	7	8
Autokauppa	69	81	93
Polttoaineen myynti	15	19	24
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>300</b>	<b>357</b>	<b>429</b>

<sup>1)</sup> Joensuu, Kontiolahti ja Liperi

<sup>2)</sup> Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

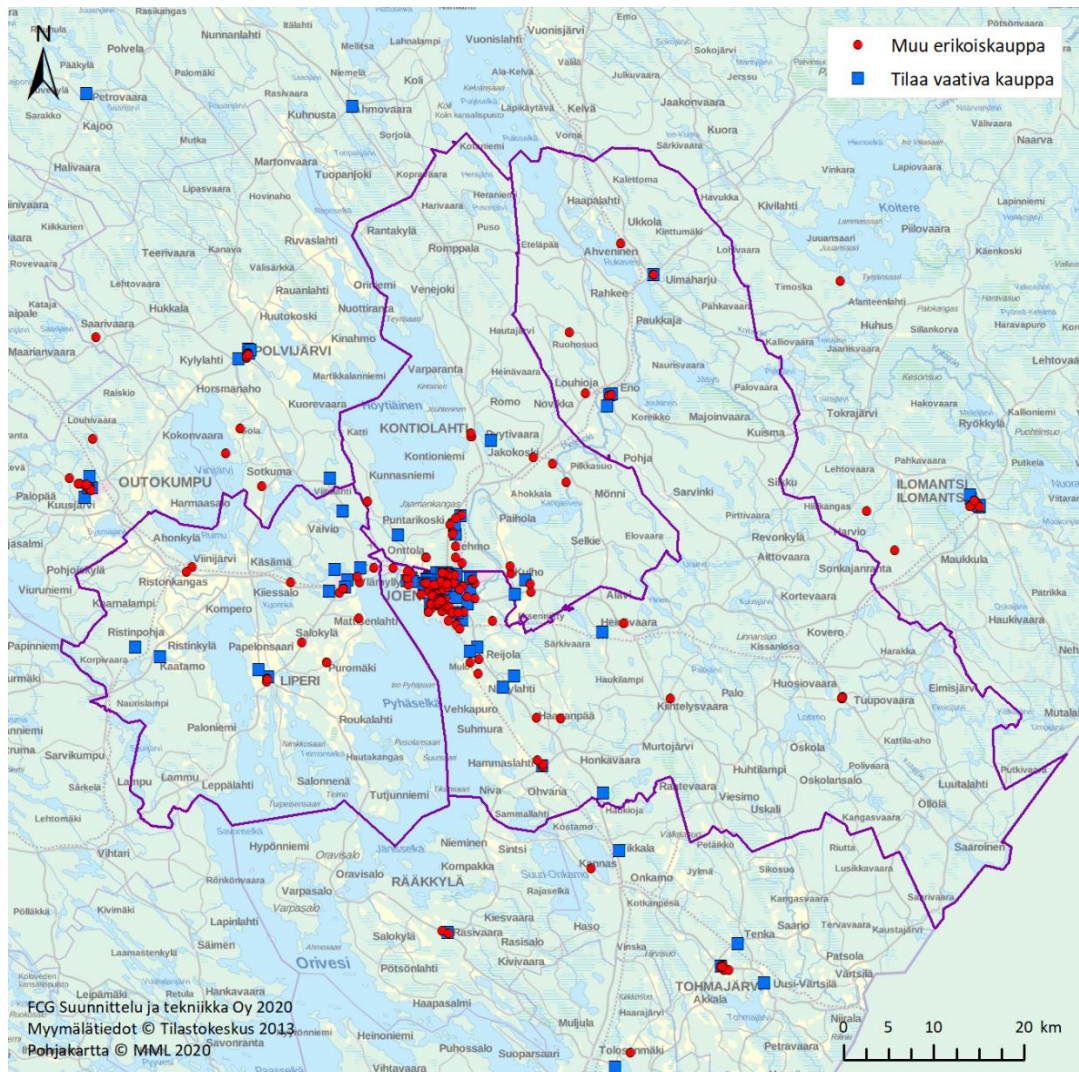
Keskustavision asukaskyselyyn vastanneet joensulaiset ostavat Joensuun ydinkeskustasta erityisesti silmälasia ja optikkotuotteita, kelloja ja koruja, kirjoja sekä naisten vaatteita. Ydinkeskustan ulkopuolelta muualta Joensuusta ostetaan tuotteita, joiden tarjontaa on ydinkeskustassa vähän tai ei ollenkaan, mm. rakennustarvikkeet, kodinkoneet ja huonekalut. Joensuun ulkopuolelta haetaan erityisesti huonekaluja (Kuopion Ikea) ja uusia autoja. Verkkokaupasta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat kirjat, lasten vaatteet ja naisten vaatteet.

Sytä ydinkeskustan ulkopuolella asiointiin ovat laajempi tuotevalikoima, alhaisemmat hinnat sekä ilmainen pysäköinti ja autolla asiointin helppous sekä se, ettei tuotteita ole keskustassa tarjolla. Kyselyyn vastanneet ovat ydinkeskustan erikoisliikkeisiin kuitenkin varsin tyytyväisiä. Kyselyyn vastanneista 6 % oli erittäin tyytyväisiä ja 57 % melko tyytyväisiä Joensuun ydinkeskustan erikoisliikkeisiin.

### Erikoiskaupan sijoittuminen

Joensuun vaikutusalueella ja Joensuun ydinkaupunkiseudulla **erikoiskauppa keskittyy Joensuuhun**. Muissa vaikutusalueen kunnissa erikoiskaupan myymälät toimivat pääosin kuntakeskuksissa. Joensuussa muun erikoiskaupan yksiköt sijoittuvat pääosin Joensuun ydinkeskustaan, joka on palvelutarjonnaltaan ylivoimaisesti monipuolisin kaupan alue Joensuussa ja joka palvelee myös naapurikuntien ja koko maakunnan asukkaita. Muita merkittäviä kaupan alueita Joensuussa ovat Käpykankaan alue (veturina Prisma), Raatekankaan alue (Tokmanni) ja tilaa vaativaa kauppaa sekä Pilkko (veturina K-Citymarket).

18.11.2020



Kuva 12: Erikoiskaupan sijainti Joensuun ydinkaupunkiseudulla vuoden 2011 lopussa (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto: Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys 2015 ja Tilastokeskus)

### Erikoiskaupan palveluverkon kehitys

Vuosina 2012-2018 erikoiskaupan toimipaikkojen määrä **väheni Joensuussa 35 toimipaikkaa**. Huonekalukaupan ja autokaupan toimipaikkojen määrä on lisääntynyt, muun tilaa vaativan kaupan toimipaikkojen määrä pysynyt ennallaan ja muiden toimialaryhmien toimipaikkojen määrä vähentynyt. Eniten toimipaikkojen määrä on vähentynyt muotikaupassa ja tietoteknisessä kaupassa.

Taulukko 12. Erikoiskaupan myymälöiden määrä Joensuussa vuosina 2012 ja 2018 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Joensuun erikoiskaupan toimipaikat	2012	2018	Muutos 2012-18
Alkot, apteekit ym.	29	23	-6
Muotikauppa	38	27	-11
Tietotekninen kauppa	29	15	-14
Muu erikoiskauppa	113	107	-6
Rautakauppa	27	26	-1
Kodinkonekauppa	7	6	-1
Huonekalukauppa	6	9	3
Muu tilaa vaativa kauppa	3	3	0
Autokauppa	64	69	5
Huoltamotointi	19	15	-4
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>335</b>	<b>300</b>	<b>-35</b>

18.11.2020

### 3.2.3 Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Joensuussa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **549 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**.

Majoituspalvelujen toimipaikoista 9 kpl oli hotelleja ja 14 kpl muita majoitusliikkeitä. Ravitsemispalveluista 41 kpl oli ravintoloita ja 143 kpl muita kahvila- ja ravitsemispalveluja. Vuosina 2012-2018 majoituspalvelujen toimipaikkojen määrä on pysynyt ennallaan ja ravitsemispalvelujen toimipaikkojen määrä lisääntynyt 50 toimipaikkaa.

Taide-, viihde- ja virkistyspalvelujen toimipaikkoja oli vuonna 2018 yhteensä 70 toimipaikkaa ja muun palvelutoiminnan toimipaikkoja 271 toimipaikkaa. Taide-, viihde- ja virkistyspalvelujen toimialaan kuuluvat mm. museot, kuntokeskukset sekä hovi- ja teemapuistot. Muun palvelutoiminnan toimialaan kuuluvat mm. henkilökohtaisten ja kotitaloustavaroiden korjauspalvelut, pesulapalvelut, parturit ja kampaamot sekä kylpylaitokset. Taide-, viihde- ja virkistyspalvelujen toimipaikkojen määrä on lisääntynyt ja muun palvelutoiminnan toimipaikkojen määrä vähentynyt vuosina 2012-2018.

*Taulukko 13. Joensuun kaupallisten palvelujen toimipaikat 2012 ja 2018 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)*

Joensuun palvelualan toimipaikat	2012	2018	Muutos 2012-18
Majoituspalvelut (tol 55)	24	24	0
Ravitsemispalvelut (tol 56)	134	184	50
Kulttuuri-, urheil- ja virkistys (tol R)	53	70	17
Muu palvelutoiminta (tol S)	305	271	-34
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>33</b>

Keskustavision asukaskyselyn mukaan Joensuun ydinkeskustassa asioidaan erityisesti elokuvissa, ravintoloissa ja kahviloissa, kulttuuripalveluissa sekä yksityisissä terveydenhoitopalveluissa. Ydinkeskustan ulkopuolella asioidaan erityisesti julkisissa terveydenhoitopalveluissa ja liikuntapalveluissa. Joensuun ydinkeskustan ravintoloihin ja kahviloihin kyselyyn vastanneista oli erittäin tyytyväisiä 19 % ja melko tyytyväisiä 62 % vastaajista.

### 3.2.4 Joensuun kaupan keskittymät

**Ydinkeskusta** on palvelutarjonnaltaan monipuolisin kaupan alue Joensuussa. Muita merkittäviä kaupan alueita Joensuussa ovat Voimatien alue, Raatekankaan alue sekä Piilko.

**Voimatien alueen** veturina toimii Prisma. Alueella sijaitsee myös tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (mm. Gigantti ja Power), laajan tavaravalikoiman kauppaa (mm. Biltema) ja käytetyn tavaran kauppaa (mm. SPR Kontti). Prismen rakennuksessa toimii myös erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. **Raatekankaan alueella** toimii Tokmanni, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja siihen liittyviä korjaamo- ja huoltopalveluja, muuta erikoiskauppaa (mm. Stadium Outlet) sekä liikuntapalveluja (mm. Superpark, HopLop). **Pilkon alueen** veturina toimivat Citymarket ja Lidl. Citymarketin rakennuksessa toimii myös erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja.

Näiden lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu **tilaa vaativan kaupan alue**, joka muodostuu Raatekankaan (Raatekankaantien eteläpuoli), Käpykankaan (itäosa sekä länsiosa ja vanha Piilko), Salpakadun ja Sihtalan/Teollisuuskadun alueista. Alueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (mm. rautakauppaa, autokauppaa ja huonekalukauppaa), mutta alueelle sijoittuu myös päivittäistavara-kauppaa (Lidl), laajan tavaravalikoiman kauppaa (mm. Puuilo) sekä erilaisia huolto- ja korjaamopalveluja.

### 3.2.5 Joensuun keskustan kaupallinen rakenne

Joensuu on paitsi Joensuun ydinkaupunkiseudun myös koko Pohjois-Karjalan maakunnan tärkein palvelukeskittymänä. Verrattuna muihin maakuntakeskuksiin on Joensuu selkeästi markkina-alueensa merkittävin keskus eikä sillä ole lähistöllä samalla tarjonnan tasolla kilpailevia kaupallisia keskuksia. Vaikutusalueen kuntakeskukset ja alakeskukset lähinnä täydentävät kaupan palveluverkkoa, eivät kilpaile Joensuun kanssa.

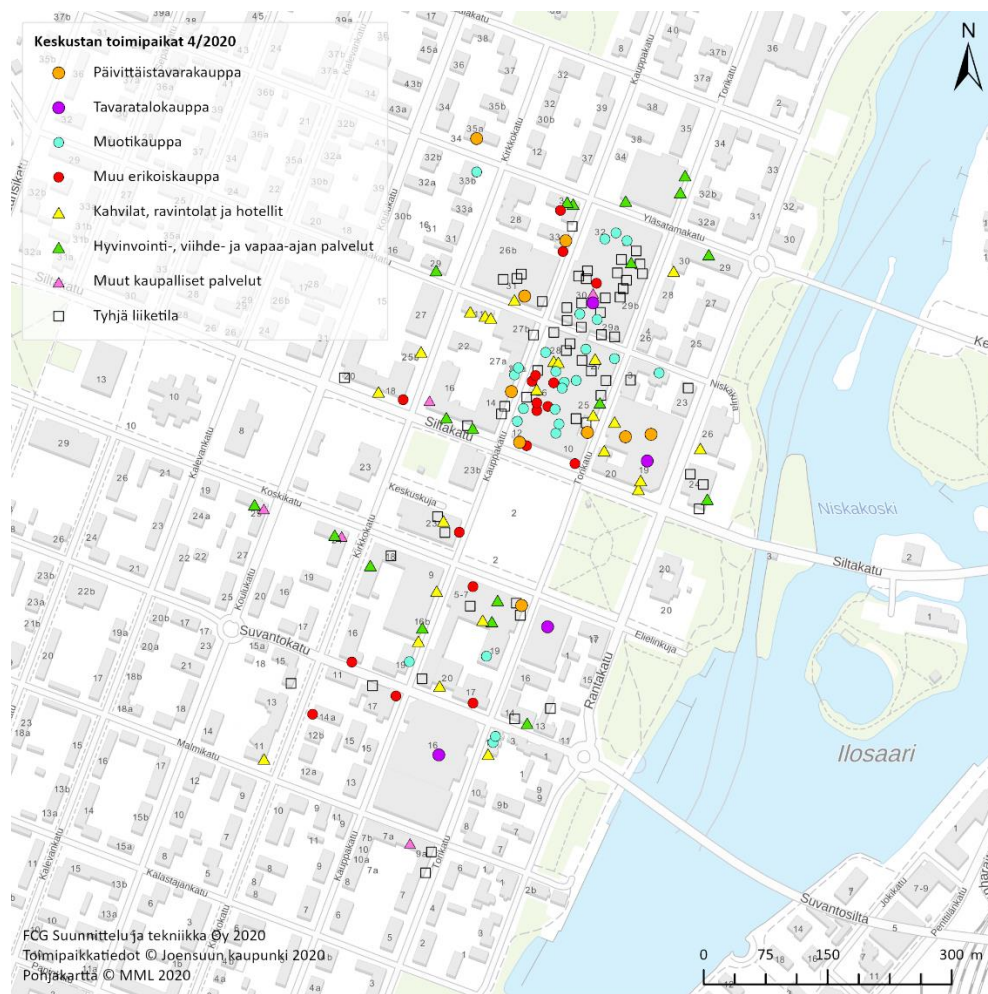


18.11.2020

Joensuun keskustan **kaupallinen palvelutarjonta** muodostuu pääosin päivittäistavarakaupan ja ns. keskusta-hakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen tarjonnasta. Päivittäistavarakaupan tarjonta on ydinkeskustassa hyvä. Alueella toimii K-Citymarket, K-market ja kolme S-marketia sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Erikoiskaupan tarjontaa on kauppakeskuksissa ja keskustatavarataloissa. Alueella sijaitsee Kauppakeskus Iso Myy, Kauppakeskus Metropol, Kauppakeskus Centrum ja Sokos-tavaratalo torin pohjoispuolella sekä Carlson-tavaratalo ja K-Citymarket torin eteläpuolella. Erikoisliikkeitä toimii myös muissa torin ympärillä ja lähiympäristössä olevissa kortteleissa.

Ydinkeskustan alueella oli keväällä 2020 yhteensä 114 vähittäiskaupan toimipaikkaa, joka on noin kolmannes kaikista Joensuun vähittäiskaupan toimipaikoista ja 234 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa, joka on 43 % kaikista Joensuun kaupallisten palvelujen toimipaikoista. Muoti ja asusteet ovat tyypillisin keskustan kaupan toimiala ja kauneus- ja hyvinvointipalvelut suurin palvelutoimiala. (Ydinkeskustan tiedot: Joensuun kaupungin Elinvoimalaskennan tulokset 2020 ja koko kaupungin tiedot: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Kaupallisten toimintojen kehittymisen edellytyksenä on, että keskustassa on myös vapaita liiketiloja tietty määrä. Keväällä 2020 **tyhjiä liiketiloja** oli Joensuun keskustassa kuitenkin paljon ja niiden määrä on koronapandemian jatkuessa edelleen lisääntynyt, mikä on alkanut heikentää keskustan kaupallista vetovoimaa. Keväällä 2020 tyhjiä liiketiloja oli yhteensä 59 kpl. Yli puolet tyhjästä liiketiloista sijaitsi Kauppakeskus Iso Myyn ja Kauppakeskus Metropolin kortteleissa. Liiketilojen kokonaismäärään nähden tyhjiä liiketiloja oli runsaasti erityisesti Kauppakeskus Metropolissa, mutta myös Kauppakeskus Iso Myyn tyhjiä liiketilojen määrä on lisääntynyt. (Joensuun kaupunki: Elinvoimalaskennan tulokset 2020)

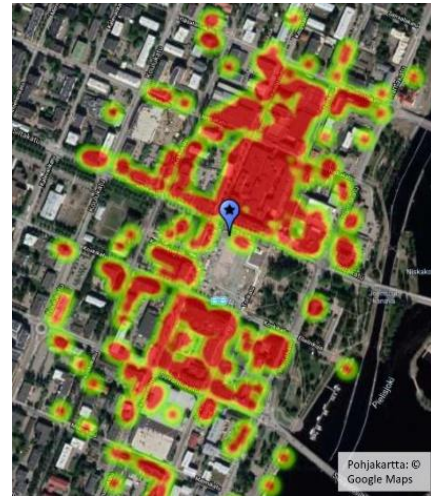


Kuva 13: Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikat sekä tyhjt liiketilat Joensuun keskustassa keväällä 2020 (Joensuun kaupungin elinvoimalaskennan tulokset, ALL-in portaali).



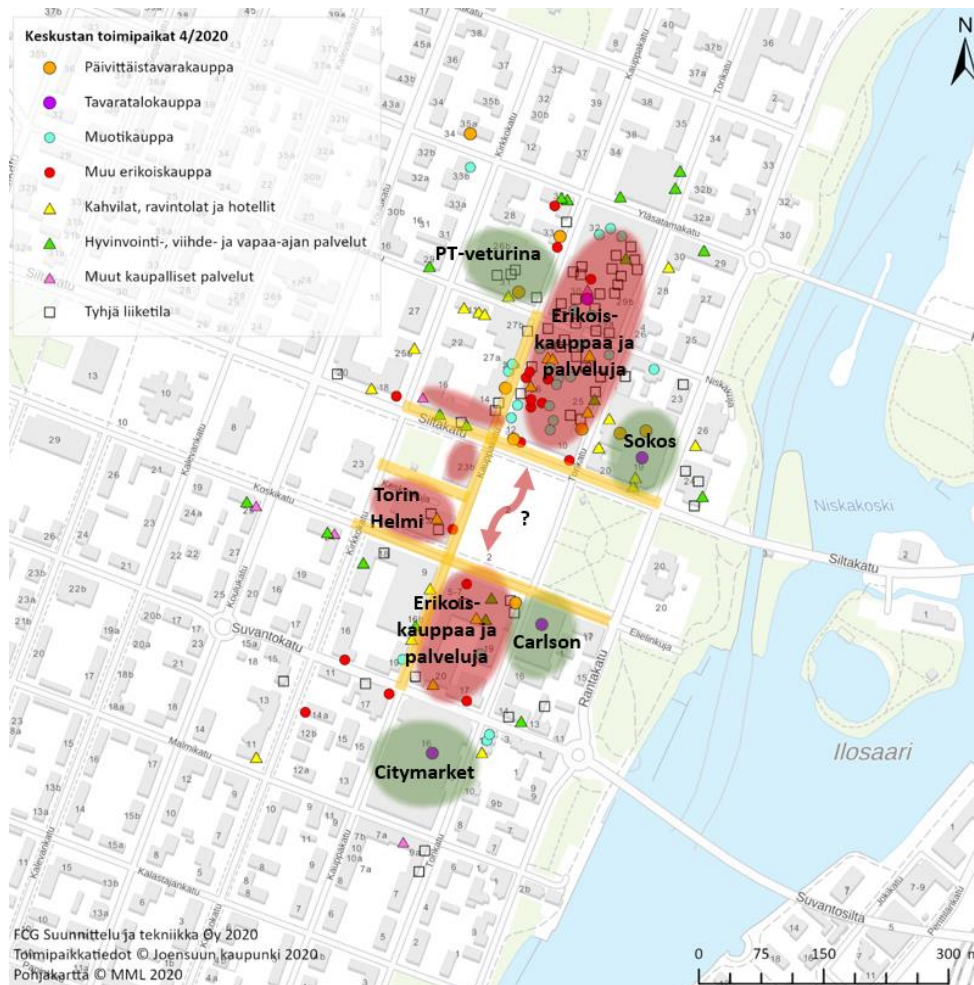
18.11.2020

Voimakartta kuvaa keskustan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sijainnin ja osoittaa elinvoiman epä-jatkuvuuskohdat. Lauantaisin palvelevien liikkeiden maantieteellinen keskipiste on torilla Kauppakeskus Iso Myyn edustalla. (Joensuun kaupunki: Elinvoimalaskennan tulokset 2020)



Kuva 14: Joensuun ydinkeskustan voimakartta 2020 (Joensuun kaupungin elinvoimalaskennan tulokset, ALL-in portaali).

Joensuun ydinkeskustan kaupallinen rakenne on pääpiirteissään kunnossa. Suuremmat tavarataloyksiköt ja päivittäistavaramyymälät sijoittuvat kaupallisen keskustan ja erikoiskaupan kortteleiden reunoille. Erikoisliikkeit ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet torin etelä- ja pohjoispuolelle. Kävelykatu yhdistää etelä- ja pohjoisosaa, mutta toisaalta tori myös jakaa keskustan kahtia. Torin viereinen kortteli ei ole kaupallisesti niin vahva ja vetovoimainen, että se pystyisi yhdistämään etelä- ja pohjoisosaa toisiinsa. Kaupallisen painopisteen jakautuminen kahteen osaan vähentää keskustan kokonaisvetovoimaa. Keskustan kaupallisessa kehittämisessä pohjois- ja eteläosien yhdistäminen on keskeistä.



Kuva 15: Joensuun keskustan kaupallinen rakenne.

18.11.2020

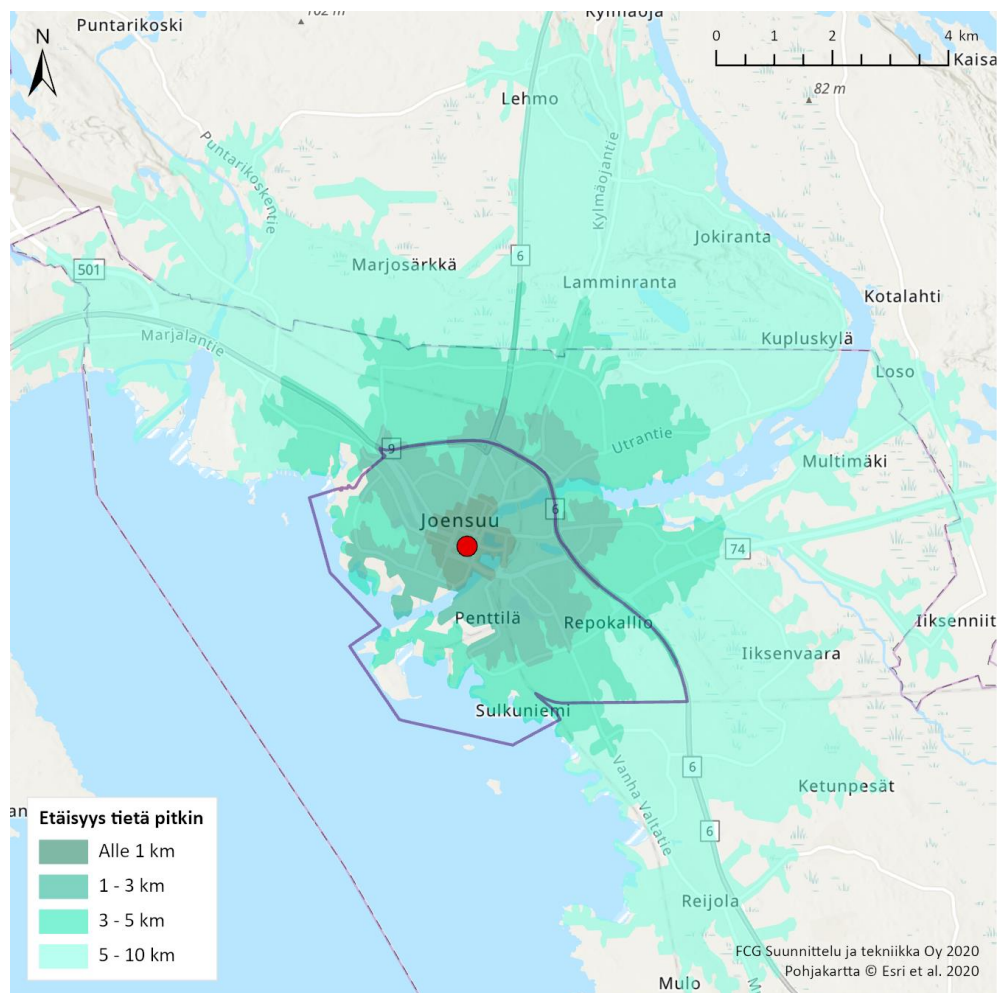
### 3.2.6 Joensuun keskustan saavutettavuus

#### Etäisyysvyöhykkeet

Joensuun keskustan saavutettavuutta on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Vuoden 2017 lopussa Joensuun väestöstä 11 % asui alle 1 kilometrin etäisyydellä, 33 % alle 3 kilometrin etäisyydellä ja 57 % alle 5 kilometrin etäisyydellä keskustasta. Joensuun työpaikoista 23 % oli alle 1 kilometrin etäisyydellä, 55 % alle 3 kilometrin etäisyydellä ja 77 % alle 5 kilometrin etäisyydellä keskustasta.

Taulukko 14. Väestö- ja työpaikkamäärät tieverkkoa pitkin lasketuilla Joensuun keskustan etäisyysvyöhykkeillä.

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2017	Työpaikat 2016
0-1 kilometriä	8 150	7 660
0-3 kilometriä	24 900	18 240
0-5 kilometriä	43 490	25 640
0-10 kilometriä	63 950	28 500



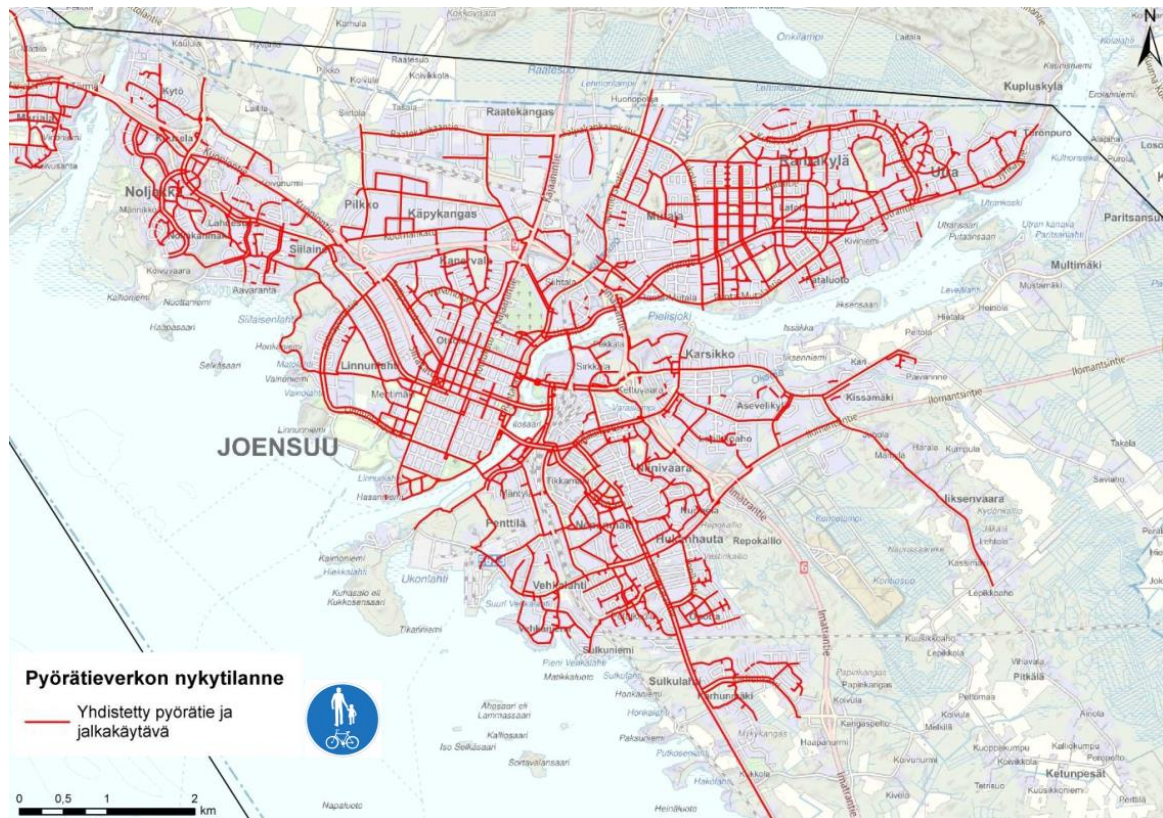
Kuva 16: Joensuun keskustan etäisyysvyöhykkeet.

#### Keskustan saavutettavuus pyöräillen

Joensuussa on kattava pyöräteiden ja jalkakäytävien verkosto. Joensuun keskusta on pyöräillen saavutettavissa alle puolessa tunnissa pohjoisen suunnalta mm. Lehmosta, idän suunnalta mm. Utrasta ja Kulhosta, etelän suunnalta mm. Reijolasta ja luoteen suunnalta mm. Marjalasta ja Onttolasta. (Joensuun pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030)



18.11.2020



Kuva 17: Joensuun yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät (Joensuun kaupunki ja Ramboll, Joensuun pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030, 1.2.2017).

### Pyöräilyn kulkutapaosuus on Joensuussa suuri

Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen HLT 2016 mukaan pyöräilyn osuus kaikista Joensuun sisäisistä matkoista oli 18 %. Jalankulun ja pyöräilyn yhteenlaskettu kulkutapaosuus oli Joensuun sisäisillä matkoilla 45 % eli yhtä suuri kuin Tampereen ja Turun sisäisillä matkoilla. Henkilöautoliikenteen osuus Joensuun sisäisillä matkoilla oli 51 % ja joukkoliikenteen 2 %. Joensuun ydinkaupunkiseudun ostosmatkoista tehdään kävellen 24 %, pyöräillen 10 %, joukkoliikenteellä 1 % sekä autolla joko kuljettajana tai matkustajana 65 %. (HLT16, Joensuun ydinkaupunkiseutu, 2018)

Keskustavision asukaskyselyyn vastanneista asioi Joensuun ydinkeskustassa kävellen 24 %, pyöräillen 27 %, joukkoliikenteellä 5 % ja henkilöautolla (ajaen tai kyydissä) 43 %. Pyöräilyn osuus oli vastauksissa suurempi ja henkilöautoilun osuus pienempi kuin Joensuun sisäisillä matkoilla yleensä. Kyselyyn vastanneista 33 % oli sitä mieltä, että henkilöautolla asiointi Joensuun ydinkeskustassa on erittäin tai melko helppoa ja 39 % sitä mieltä, että henkilöautolla asiointi ydinkeskustassa on erittäin tai melko vaikeaa. Pyöräillen ja kävellen asiointia Joensuun ydinkeskustassa pitää erittäin tai melko helppona valtaosa (78 - 88 %) kyselyyn vastanneista.

## 3.3 Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

### Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus

Vuonna 2019 päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti (indeksi 126) ja päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti (indeksi 115) olivat Joensuussa suuremmat kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Joensuun keskustan lähivaikutusalueella päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti (indeksi 101) oli samaa tasoa ja päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti (indeksi 83) alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) oli sekä Joensuussa (indeksi 91) että Joensuun keskustan lähivaikutusalueella (indeksi 83) alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

18.11.2020

Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän tai ei ollenkaan. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. matkailijat ja loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

*Taulukko 15. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2019 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)*

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m <sup>2</sup> /vuosi
Joensuun keskustan lähivaikutusalue <sup>1)</sup>	101	84	83
Joensuu	126	115	91
Joensuun ydinkaupunkiseutu <sup>2)</sup>	112	99	89
Joensuun vaikutusalue <sup>3)</sup>	111	97	87
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

<sup>1)</sup> Kaupunginosat: I-IV, Kanervalan, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Sihtala ja Sirkkala

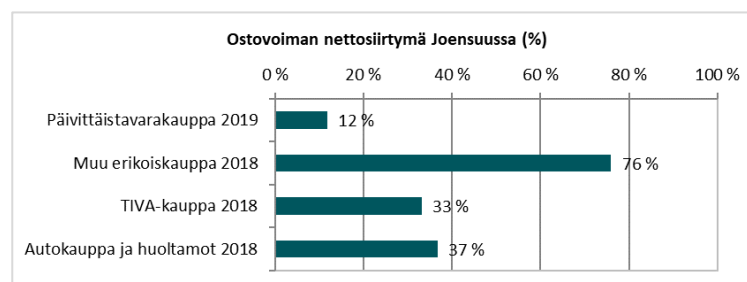
<sup>2)</sup> Joensuu, Kontiolahti ja Liperi

<sup>3)</sup> Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä ja Tohmajärvi

### Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle 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. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Joensuun kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta, päivittäistavarakaupasta lähikunnista ja erikoiskaupassa koko maakunnan alueelta. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2019 positiivinen (noin +12 %). Ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen myös muussa erikoiskaupassa (+76 %), tilaa vaativassa erikoiskaupassa (+33 %) sekä autokaupassa ja huoltamotoinnassa (+37 %).



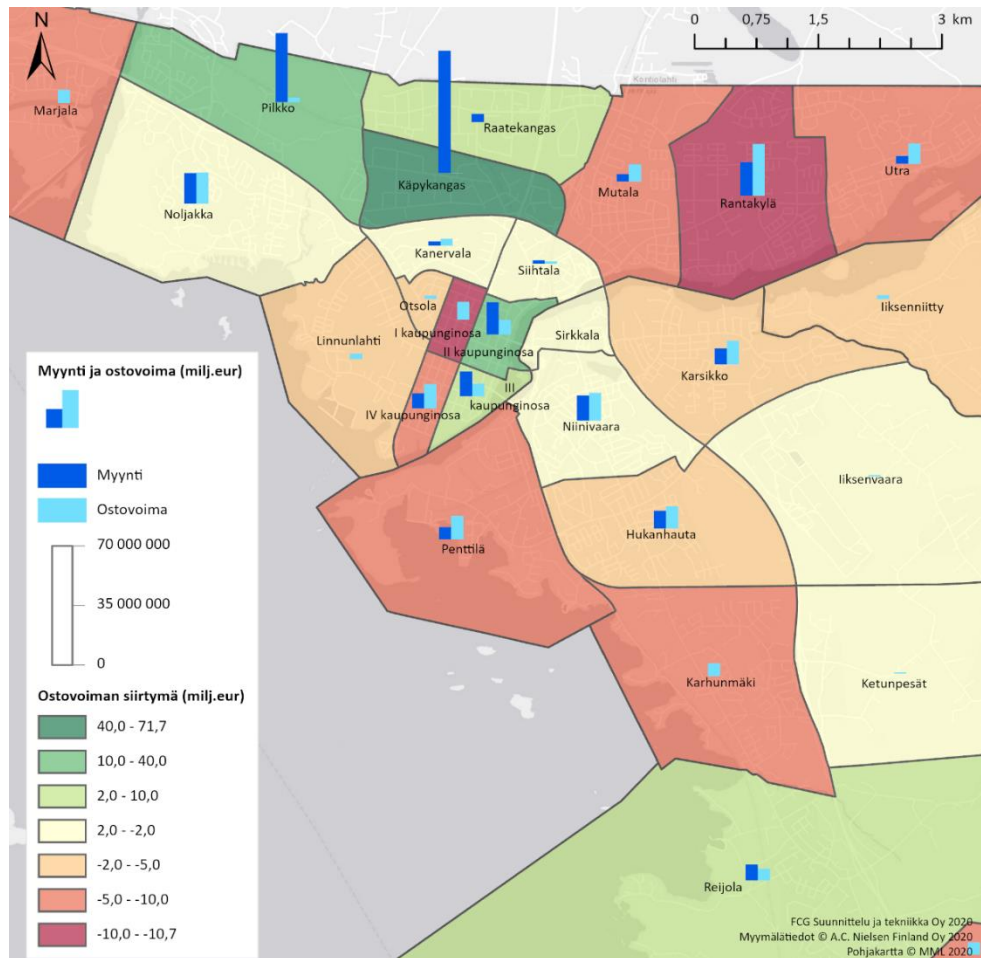
*Kuva 18: Ostovoiman nettosiirtymä Joensuussa, %:ia ostovoimasta*

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman euromääräinen nettosiirtymä Joensuussa kaupunginosittain vuonna 2019. Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla voidaan arvioida alueiden kaupallista vetovoimaa, mutta myös palvelujen katvealueita eli alueita, joilla kaupan palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää. Tällaisilla alueilla väestöpohja voi mahdollistaa olemassa olevien myymälöiden laajennuksen ja/tai uusien myymälöiden perustamisen.

Joensuun keskeisellä alueella päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä on selvästi positiivinen Käpykankaan ja Pilkon alueilla, joissa sijaitsevat suuret hypermarketit. Myös II ja III kaupunginosan sekä Raatekan alueilla päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä on positiivinen.



18.11.2020



Kuva 19: Päivittäistavarakaupan myynti ja ostovoima sekä ostovoiman nettosiirtymä (€) 2019 kaupunginosittain.

### Asiointien suuntautuminen

Keskustavision asukaskyselyyn vastanneet tekevät **ruokaostoksensa** lähes yksinomaan Joensuun ruokakaupoissa. Ydinkeskustan ruokakaupoissa asioi arkinen 25 % ja viikonloppuisin 19 % kyselyyn vastanneista. Ydinkeskustan ulkopuolella muualla Joensuussa tekee ruokaostoksensa arkinen 70 % ja viikonloppuisin 77 % kyselyyn vastanneista. Joensuun kaupungin ulkopuolella asioi 3 % ja verkkokaupassa 1 % kyselyyn vastanneista.

Kyselyyn vastanneet tekevät myös **erikoistavaraostoksensa** pääosin Joensuussa. Joensuun kaupungin ulkopuolella asiointi on melko vähäistä, kaikissa tuoteryhmissä vähäisempää kuin verkkokaupassa asiointi. Joensuun ydinkeskustasta asukaskyselyyn vastanneet ostavat yleisimmin silmälaseja ja optikkotuotteita, kelloja ja koruja, kirjoja sekä naisten vaatteita. Ydinkeskustan ulkopuolelta muualta Joensuusta ostetaan tuotteita, joiden tarjontaa on ydinkeskustassa vähän tai ei ollenkaan, mm. rakennustarvikkeet, kodinkoneet ja huonekalut. Joensuun ulkopuolelta ostetaan huonekaluja (Kuopion Ikea) ja uusia autoja. Verkkokaupasta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat kirjat, lasten vaatteet ja naisten vaatteet.

Myös **palvelujen** hankinnassa kyselyyn vastanneet suosivat Joensuuta. Joensuun ydinkeskustassa asioidaan erityisesti elokuvissa, ravintoloissa ja kahviloissa, kulttuuripalveluissa sekä yksityisissä terveydenhoitopalveluissa. Joensuussa ydinkeskustan ulkopuolella asioidaan erityisesti julkisissa terveydenhoitopalveluissa ja liikuntapalveluissa.

**Telian matkapuhelindatan** mukaan helmikuussa 2020 kaupungin ulkopuolelta suuntautui Joensuun keskustaan (torin lähiympäristö) keskimäärin 7 140 vierailua/päivä, Teollisuuskadun alueelle (Prisma) keskimäärin 2 200 vierailua/päivä ja Pilkon alueelle (Citymarket) keskimäärin 260 vierailua/päivä. Suurin osa vierailijoista oli Kontiolahdelta ja Liperistä. Eniten vierailuja kaikissa kohteissa oli perjantaisin.

18.11.2020

## 4 JOENSUUN KAUPALLINEN PALVELUVERKKO 2030

### 4.1 Kaupan yleiset kehityssuunnat

Seuraavaan on koottu viime aikoina esillä olleita kulutuskäyttäytymiseen sekä kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä yleisiä kehityssuuntia, jotka tulisi ottaa huomioon myös Joensuun keskustan ja kaupallisen palveluverkon kehittämisessä.

#### Kulutuskäyttäytymiseen vaikuttavia kehityssuuntia

- Kauppaan kohdistuva kysyntä ei kasva enää samalla vauhdilla kuin 2000-luvun alussa. Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Erityisesti terveys- ja hyvinvointipalvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan.
- Yksilöllisyys kasvaa ja massakulutus vähenee. Kuluttajien käyttäytyminen on entistä vaikeammin ennustettavissa. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.
- Elämänrytmi nopeutuu: kuluttajat vaativat kaupalta nopeaa toimintaa ja välitöntä palvelua hinta- ja tuotetietojen, tuotteiden saatavuuden sekä toimituksen suhteen.
- Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa, mikä heijastuu kuluttamiseen ja mikä myös kaupan on otettava toiminnassaan huomioon.

#### Kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä kehityssuuntia

- Kauppa vastaa kulutuksen kehitykseen ja toimintaympäristön vaatimukseen kehittämällä uusia konsepteja ja myymäläverkkoa. Palvelujen ja tuotannon (esim. leipomo, pienviljely) integroituminen kauppaan tulee lisääntymään, mikä edellyttää liiketiloilta joustavuutta.
- Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Syntyy yhä erikoistuneempia myymälöitä, jotka panostavat palveluun tai joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta. Toisaalta myös itsepalvelu tulee kasvamaan (esim. itsepalvelukassat ja miehittämättömät myymälät).
- Keskusta-alueet ja monipuoliset kauppakeskukset vahvistavat asemaansa, mutta myös lähipalvelujen merkitys lisääntyy, erityisesti väestön ikääntyessä. Uudet kauppakeskukset ovat ns. hybridikeskuksia, joihin vähittäiskaupan lisäksi sijoittuu monipuolisesti myös muita toimintoja, kuten kaupallisia ja julkisia palveluja sekä asumista. Pienissä taajamissa päivittäistavaramyymälästä muodostuu monipalvelupisteitä.
- Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat kauppakeskusten rinnalla erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja.
- Tilaa vaativa kauppa edellyttää hyvää saavutettavuutta ja näkyvää sijaintia ja sijoittuu alueille, joissa on tilaa suurelle myymälälle ja laajoille maantasossa sijaitseville pysäköintialueille. Synergiaedut korostuvat, erityisesti huonekalukauppa ja autokauppa ovat perinteisesti muodostaneet kaupan keskittymiä.
- Kaupan palveluverkon kehitys tulee olemaan hyvin erisuuntaista suurissa kasvavissa keskuksissa ja pienissä väestöltään vähenevissä keskuksissa. Asiakasnäkökulmasta kaupan palveluverkko ei ole riittävä, jos kauppa sijoittuu vain keskustoihin ja suuriin kauppakeskuksiin tai tarjotaan vain pienenä lähipalveluna, molempia tarvitaan.

#### Verkkokaupan kehitysnäkymät

- Verkkokauppa lisääntyy erikoiskaupassa. Verkkokaupan lisääntyminen vähentää myymälämäärää, pienentää myymäläkokoja ja vähentää myymälämyyntiä, mikä heikentää fyysisten myymälöiden kannattavuutta. Myymälät eivät kuitenkaan tule häviämään, sillä myös verkkokauppa tarvitsee myymälöitä muun muassa brändinsä rakentamiseen ja tavaroiden jakeluun. Tutkimusten mukaan monikanavainen kauppa pärjää tulevaisuudessa parhaiten.
- Päivittäistavara-kaupassa verkkokauppa integroituu vahvasti myymälöihin, eikä tähän ole näkyvissä muutosta ainakaan lähitulevaisuudessa. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet sekä ”pikanoutoruoka” haetaan myymälästä. Koronapandemia on lisännyt myös ruuan verkkokauppaa ja todennäköistä on, että muutos jää pysyväksi.
- Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopaikat sijoittuvat sinne, missä asiakkaat liikkuvat, muiden palvelujen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.
- Digitaalisuus tulee lisääntymään kaikilla kaupan aloilla ja kaikissa kaupan muodoissa.

18.11.2020

Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille ovat siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Kaupan ja palvelujen toimipaikkojen sijoittumisessa keskeinen tekijä on asiakassaavutettavuus ts. se miten palvelut sijoittuvat suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin. Kuluttajan näkökulmasta asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimmät ovat asioinnin helppous ja monipuolinen palvelutarjonta. Helppoutta voi olla alueen hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävellen ja pyöräillen, helppo asiointi alueen sisällä tai ostostenteon nopeus ja sujuvuus. Helppoutta voi olla myös se, että kaikki palvelut saadaan samasta paikasta.

## 4.2 Kaupan palveluverkko maakunta- ja yleiskaavoissa

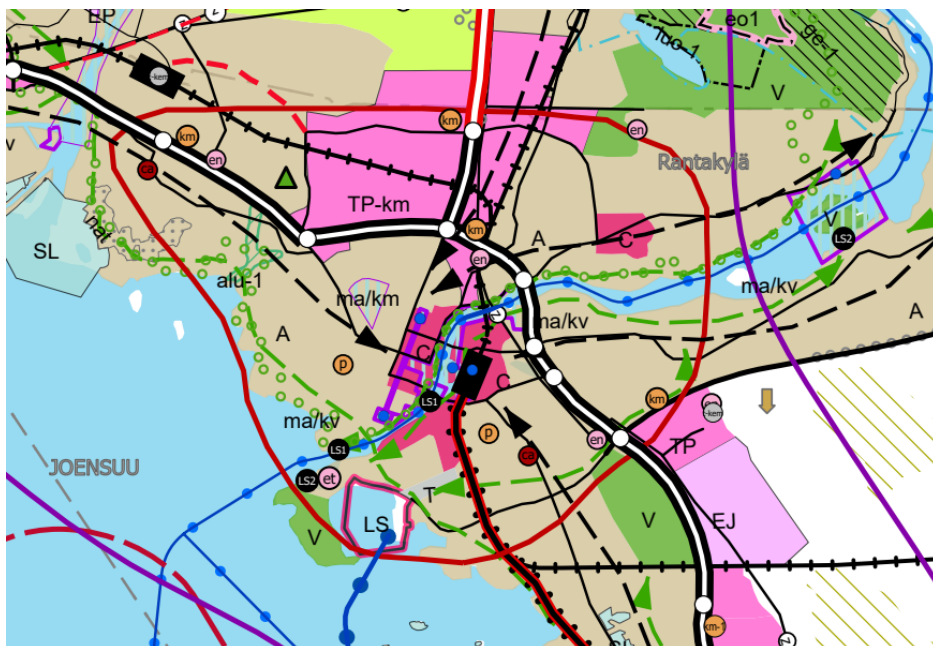
### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 7.9.2020. Maakuntakaava on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaisuusmaakuntakaava.

Joensuun ydinkeskusta on maakuntakaavassa osoitettu **keskustatoimintojen alueena (C)**, jolle sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

**Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km)** on osoitettu merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella: Joensuussa Voimatien alue (enimmäismitoitus 83 000 k-m<sup>2</sup>), Raatekankaan alue (39 000 k-m<sup>2</sup>), Pilikko (39 000 k-m<sup>2</sup>) ja Karsikko (16 000 k-m<sup>2</sup>). Lisämerkinnällä -1 on osoitettu merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella: Joensuussa Papinkangas (enimmäismitoitus 20 000 k-m<sup>2</sup>).

**Työpaikka-alue merkinnällä (TP-km)** on osoitettu alue, jolle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voivat sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle. Joensuun TP-km alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 149 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 20: Ote maakuntavaltuuston 7.9.2020 hyväksymästä Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040 (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2020)



18.11.2020

## Yleiskaavoitus

Joensuun keskustan osayleiskaavassa ydinkeskustan keskeiset korttelit torin ympärillä on osoitettu **keskusta-toimintojen alueena (C)**. Valtaosa muusta keskustan alueesta on osoitettu **asuinkerrostalojen alueena (AK)**. Lisäksi kaavassa on osoitettu keskeiset **julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY)**, Pielisjoen rantaan on osoitettu **puistoalue (VP)** ja kaava-alueen eteläosaan **matkailupalveluiden alue (RM)**.



Kuva 21: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta (Joensuun kaupunki 2012)

## Asemakaavoitus

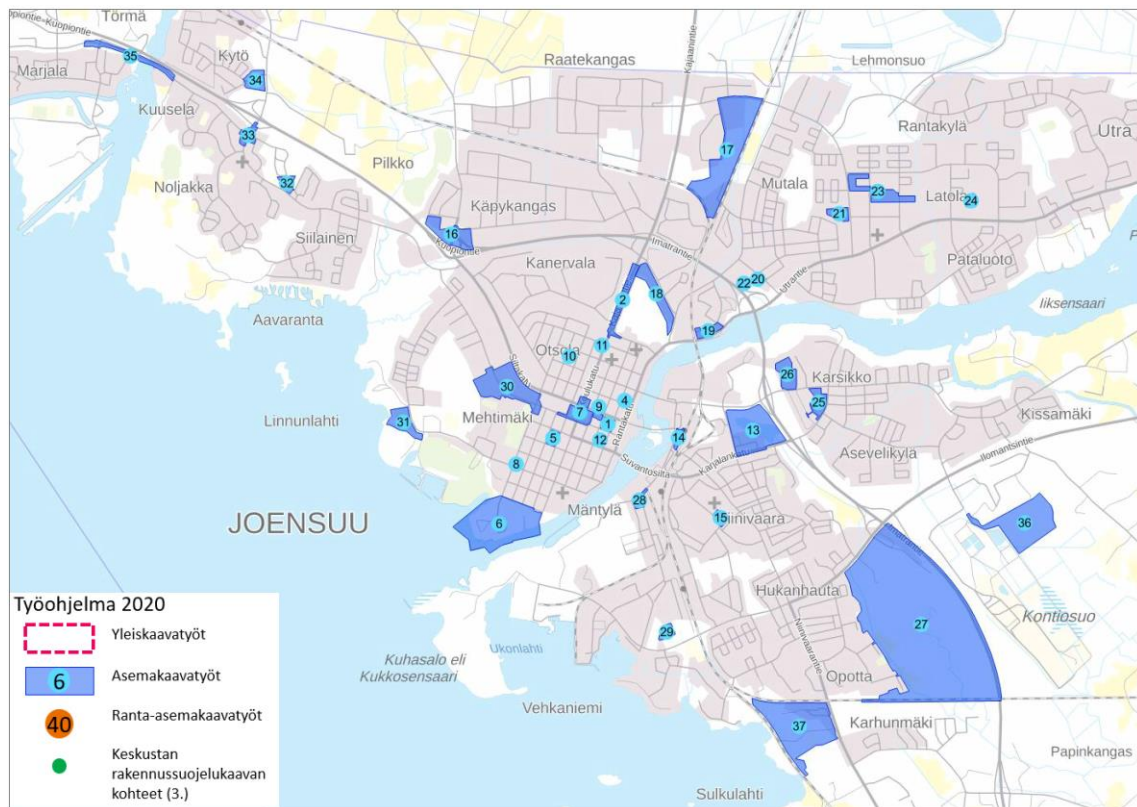
Joensuun kantakaupungin alueella on vireillä useita asemakaavahankkeita, joista valtaosa liittyy asuntorakentamiseen, liikennejärjestelyjen parantamiseen ja rakennusten suojeeluun.

Keskustan alueella vireillä olevia kaavahankkeita, joissa tavoitteena on mm. liikerakentaminen:

- Kauppatori ja ympäristö: Kaavamutoksella ratkaistaan Kauppatorin kauppahalliliikerakennuksen sijainti, kesäkahviloiden sijainti ja Pankkitalon rakennussuojelu (kuvassa nro 1).
- Torikatu 26: Kaavamutoksella ratkaistaan tontin rakennussuojelukysymys ja uudisrakentamismahdollisuus (nro 4).
- Suvantokatu 21: PKO on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 43 tonteille 9 ja 10 vähittäiskauppa ja asuinkerrostaloja varten (nro 5).
- Siltakatu 16: Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa viidennen hotellikerroksen rakentaminen Kirkkokadun puoleiselle rakennuksen osalle ja lisätä rakennusoikeutta (nro 9).
- Carelicum korttelin osa: Kaavamutoksella ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset (nro 12).



18.11.2020



Kuva 22: Vireillä olevat asemakaavat kantakaupungin alueella (Joensuun kaavoituskatsaus 2020).

### 4.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030

#### 4.3.1 Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Joensuun kaupungin väestöennustetta sekä muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen vuonna 2019 laatimaa väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Karjalan keskimääräisiä kulutuslukuja ([www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)). Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,0 %/vuosi.

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

Taulukko 16 Laskelmissa käytetyt kulutusluvut (€/asukas/vuosi) vuoden 2019 rahassa

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio %/vuosi
	2019	2025	2030	
Päivittäistavarakauppa	3 434	3 538	3 628	0,5 %
Muu erikoiskauppa	2 557	2 715	2 853	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 318	1 399	1 471	1,0 %
Autokauppa ja huollamot	3 039	3 226	3 391	1,0 %

**Joensuun keskustan lähivaikutusalueen** (I-IV kaupunginosat, Hukanhauta, Kanervala, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Sihtala ja Sirkkala) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2019 **noin 287 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 95 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 71 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen vähittäiskauppaan noin 121 milj.€. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2019-2030 **noin 42 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 10 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 12 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen vähittäiskauppaan noin 20 milj.€.

18.11.2020

Taulukko 17. Arvio Joensuun keskustan lähivaikutusalueen ostovoimasta ja sen kehityksestä (vuoden 2019 rahassa).

Joensuun keskustan lähivaikutusalue*	2019	2025	2030	Muutos 2019-30
Ostovoima, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)				
Päivittäistavarakauppa	95	100	105	10
Muu erikoiskauppa	71	77	83	12
Tiva, autokauppa ja huoltamot	121	131	141	20
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>287</b>	<b>308</b>	<b>329</b>	<b>42</b>

\* Kaupunginosat: I-IV, Hukanhauta, Kanervalo, Linnunlahti, Niinivaara, Otsola, Penttilä, Sihtala ja Sirkkala

**Joensuun kaupungin** väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2019 **noin 795 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 264 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 196 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen vähittäiskauppaan noin 335 milj.€. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2019-2030 **noin 111 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 26 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 31 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen vähittäiskauppaan noin 54 milj.€.

Taulukko 18. Arvio Joensuun kaupungin ostovoimasta ja sen kehityksestä (vuoden 2019 rahassa).

Joensuun kaupunki	2019	2025	2030	Muutos 2019-30
Ostovoima, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)				
Päivittäistavarakauppa	264	279	290	26
Muu erikoiskauppa	197	214	228	31
Tiva, autokauppa ja huoltamot	335	365	388	53
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>795</b>	<b>859</b>	<b>906</b>	<b>111</b>

#### 4.3.2 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä Joensuussa

##### Joensuun oman väestön kysyntä

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehitysarvion perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu seuraavilla keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla:

- päivittäistavarakaupassa 6 400 €/k-m<sup>2</sup>
- muussa erikoiskaupassa 3 400 €/k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 4 600 €/k-m<sup>2</sup>

**Joensuun** oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2030 on päivittäistavarakaupassa noin 5 000 k-m<sup>2</sup>, muussa erikoiskaupassa noin 12 000 k-m<sup>2</sup> ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, autokaupassa ja polttoaineen vähittäiskaupassa noin 15 000 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä **noin 32 000 k-m<sup>2</sup>**. Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on arvioitu olevan noin 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2030 on Joensuussa **noin 10 000 k-m<sup>2</sup>**.

Taulukko 19. Joensuun laskennallinen liiketilatarve.

Joensuun kaupunki	2019	2025	2030	Muutos 2019-30
Laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>				
Päivittäistavarakauppa	52 800	55 900	58 000	5 200
Muu erikoiskauppa	75 100	81 900	87 100	12 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	94 600	103 200	109 700	15 100
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>222 500</b>	<b>241 000</b>	<b>254 800</b>	<b>32 300</b>
Kaupalliset palvelut	66 800	72 300	76 400	9 600
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>289 300</b>	<b>313 300</b>	<b>331 200</b>	<b>41 900</b>

Arvioitu liiketilatarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

18.11.2020

### Ostovoiman siirtymän vaikutus Joensuun liiketilatarpeeseen

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntiin omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Joensuuhun tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan osa ydinkaupunkiseudun muiden kuntien ja koko maakunnan ostovoimasta, joten Joensuun liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi. Myös vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat lisäkysyntää Joensuuhun.

Mikäli oletetaan, että Joensuuhun suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta nykyiseen tapaan (päivittäistavarakaupassa +12 %, muussa erikoiskaupassa +76 %, tilaa vaativassa erikoiskaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa +36 %), on Joensuun oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä yhteensä **noin 62 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 21 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 21 000 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisiin palveluihin noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 20. Joensuun oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve Joensuussa vuosina 2019-2030.*

Liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>	2019-25	2025-30	2019-30
Päivittäistavarakauppa	3 500	2 400	5 900
Muu erikoiskauppa	12 000	9 200	21 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	11 700	8 800	20 500
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>27 200</b>	<b>20 400</b>	<b>47 600</b>
Kaupalliset palvelut	8 200	6 100	14 300
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>35 400</b>	<b>26 500</b>	<b>61 900</b>

## 4.4 Joensuun kaupan palveluverkon kehittäminen

### 4.4.1 Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (kaavojen sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, kilpailunäkökulma), kaupungin omat kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakente, keskusverkko, kaupallinen palveluverkko. Palveluverkon kehittäminen perustuu lisäksi Joensuun arvioituun ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen.

#### Kaupallisen palveluverkon kehittämisen yleiset lähtökohdat

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kauppaa koskevat tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat taustalla myös kaupan sijainnin ohjauksessa. Kaupan sijainninhjauksen tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Toinen vähittäiskaupan sijainninhjauksen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee edistää keskusta-alueiden olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä, mutta mahdollistaa samalla myös uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen maankäyttö- ja rakennuslain kilpailun edistämistä koskevien tavoitteiden mukaisesti.

#### Joensuun nykyinen kaupan palveluverkko

Vuoden 2019 lopussa Joensuun päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui 57 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä. Erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2018 lopussa 300 myymälästä. Asukasmäärään suhteutettuna päivittäistavarakaupan palveluverkko on Joensuussa keskimääräistä kattavampi, mutta erikoiskaupassa palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä huonompi. Ostovoiman nettosiirtymä oli Joensuussa positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+12 %), muussa erikoiskaupassa (+76 %), tilaa vaativassa erikoistavaran kaupassa (+33 %) että autokaupassa ja huoltamotoiminnassa (+37 %).

18.11.2020

### Kaupalliset palvelut, asuminen ja työpaikat keskittyvät Joensuun kantakaupungin alueelle

Kaupalliset palvelut ovat väestön ja työpaikkojen tapaan keskittyneet Joensuun kantakaupungin alueelle. Joensuun ydinkeskusta on Joensuun ydinkaupunkiseudun ja koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta. Ydinkeskustan pohjoispuolella ovat Linjatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet, joille on sijoittunut erityisesti päivittäistavarakaupan suuria myymälöitä (hypermarketit) ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä (kodinkonekauppa, rautakauppa, huonekalukauppa). Alakeskusten ja asuinalueiden lähipalvelut täydentävät kaupan palveluverkkoa. Entisissä kuntakeskuksissa on yksittäisiä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöitä.

### Kasvava kysyntä luo edellytykset palveluverkon kehittämiseksi

Joensuun väestömäärän ja sitä kautta myös kaupan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman arvioidaan kasvavan. Oman väestön kysynnän kasvu ja kaupungin ulkopuolelta tuleva kysyntä parantavat nykyisten yritysten toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia, mutta mahdollistavat myös nykyisten liiketilöiden uudistamisen ja uuden liiketilan rakentamisen. Mikäli oletetaan, että Joensuuhun suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta nykyiseen tapaan (päivittäistavarakaupassa +12 %, muussa erikoiskaupassa +76 %, tilaa vaativassa erikoiskaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa +36 %), on Joensuun oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin 62 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 21 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 21 000 k-m<sup>2</sup> sekä kaupallisiin palveluihin noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

### Toimintaympäristön ja ostoskäyttäytymisen muutokset edellyttävät kehittämistä

Kaupan toimintaympäristön ja ostoskäyttäytymisen yleisistä kehitystrendeistä korostuu erityisesti ydinkeskustan aseman vahvistuminen sekä palvelujen saavutettavuuden ja lähipalvelujen merkityksen lisääntyminen tulevaisuudessa. Keskeisenä tavoitteena on pitää Joensuun ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena, mutta turvata myös keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset sekä entisten kuntakeskusten ja pienempien taajamien palvelutarjonta.

#### 4.4.2 Kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteet

Kaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on Joensuun kaupallisen vetovoiman turvaaminen valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Lisäksi tavoitteena on lähikaupan toimintaedellytysten turvaaminen ja parantaminen sekä kaupan saavutettavuuden turvaaminen niin, että palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille ja kaikilla kulkumuodoilla. Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena voidaan pitää kysynnän ja tarjonnan alueellista tasapainoa. Erikoiskaupassa tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta Joensuun ydinkeskustassa ja kaupan alueilla sekä niissä alakeskuksissa ja entisissä kuntakeskuksissa, joissa on riittävä väestöpohja.

Joensuun kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen edellyttää sekä ydinkeskustan että kaupan alueiden kehittämistä ja niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä. Ydinkeskustan lisäksi kaupan alueita ovat Linjatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet.

Joensuun kaupan alueille voidaan määritellä alueiden nykyisen luonteen mukaisesti seuraavat profiilit:

- **Joensuun ydinkeskusta** kehittyä päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana ja Joensuun kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä on kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja. Ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljö. Ydinkeskustan tulee tarjota ennen kaikkea asukkailleen palveluja, mutta samalla vastata myös vierailijoiden (seudun ja maakunnan asukkaat, matkailijat ja tapahtumissa kävijät) palvelutarpeisiin.



18.11.2020

- **Linjatie, Raatekankaan ja Pilkon alueet** kehittyvät päivittäistavarakaupan suurten yksikköjen (hypermarketit) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina. Alueille voi sijoittua myös sellaisia vähittäiskaupan suuria yksiköitä, jotka kaupan laatu ja koko huomioon ottaen soveltuvat ydinkeskustan ulkopuolelle (esim. laajan tavaravalikoiman myymälät). Alueiden kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisiä asiointiympäristö. Alueiden kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.
- **Käpykankaan alue** kehittyä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja rouheampien kaupallisten palvelujen (esim. koneiden ja autojen huoltopalvelut) alueena. Alueelle voi sijoittua myös sellaisia vähittäiskaupan suuria yksiköitä, jotka kaupan laatu ja koko huomioon ottaen soveltuvat ydinkeskustan ulkopuolelle. Alueen vetovoiman vahvistamisessa korostuvat kaupallisten palvelujen tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisiä asiointiympäristö. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.
- **Entiset kuntakeskukset ja Joensuun alakeskukset** kehittyvät lähipalvelujen alueina (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja kaupallisia palveluja kysynnän mukaan).

#### 4.4.3 Joensuun ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen

##### Asukkaiden kehittämisehdotuksia ydinkeskustan viihtyisyyden ja vetovoiman lisäämiseksi

Keskustavision asukaskyselyssä asukkaat esittivät keskustan viihtyisyyden ja vetovoiman lisäämiseksi muun muassa seuraavia kehittämisehdotuksia:

- Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen
  - Päivittäistavarakauppaan lisää tarjontaa ja kilpailua: kauppahalli, lähiruokaa, iso laadukas ruoka-kauppa palvelutiskeineen, Lidl, K-supermarket, Citymarketin uudistaminen.
  - Muotikauppaan lisää tarjontaa ja vaihtoehtoja: mm. naisten vaatteet (eri ikäisille, uusia brändejä), lasten vaatteet, jalkineet.
  - Muuta erikoiskauppa: kirpputorit ja second hand, sisustus, urheilu, elektroniikka ja kodinkoneet, eri tuotteiden pop up - myymälät.
  - Torin myyntikojujen sijoittelu, uudistaminen ja yhtenäistäminen viimeistään kauppahallin valmistuessa.
- Kaupallisten palvelujen tarjonnan lisääminen
  - Kahviloita, jotka auki myös iltaisin ja viikonloppuisin.
  - Ravintoloita, mm. laadukkaat ruokaravintolat, salaattibaarit, tanssiravintola, yökerho.
  - Korjaus-, lainaus- ja jakamispalveluja (kysyntä kasvaa tulevaisuudessa).
- Muiden tilojen ja toimintojen lisääminen
  - Tapahtumia eri ikäisille, perheille, eri vuorokauden aikoina.
  - Luistelualue torille ja sen yhteyteen välinevuokrausta ja tapahtumia.
  - Leikkipuisto ja leikkipaikkoja torille tai torin välittömään läheisyyteen.
  - Konserttitalo, taidegallerioita ja näyttelytiloja.
  - Harrastuspaikkoja sisätiloihin ja ulos: liikuntatiloja (mm. jooga, tanssi), sisäkeittitilaa, pelihalli, ulkoliikuntasaleja, pelialueita (petanque, shakki), nuorisolle ajanviettopaikkoja.
  - Julkisia terveyspalveluja (ikäihmisten määrä lisääntyy, ydinkeskustassa terveyspalvelut olisivat kävellen saavutettavissa).
- Liikkumisen ja saavutettavuuden helpottaminen
  - Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen sujuvuuden turvaaminen ja parantaminen.
  - Opastuksen parantaminen.
- Aukioloaikojen pidentäminen: liikkeitä ja palveluita auki myös iltaisin, aamuisin ja viikonloppuisin, mikä lisää ydinkeskustan kilpailukykyä keskustan ulkopuolisiin marketteihin nähden.
- Tyhjien liiketilojen saaminen käyttöön: esim. vuokria alentamalla saataisiin tyhjiin tiloihin liikkeitä ja toimintaa ja sitä kautta ydinkeskustaan lisää elämää ja vetovoimaa.

18.11.2020

### Ydinkeskustan kaupallisen vetovoiman vahvistaminen

Joensuun ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä viihtyisä keskustamiljö. Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen vaikuttaa merkittävästi koko Joensuun kaupalliseen vetovoimaan ja markkina-alueen laajuuteen. Ydinkeskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat:

- **Rakennuskannan uudistaminen:** vanhoja ja epäkäytännöllisiä liiketiloja tulisi pyrkiä uudistamaan paremmin kaupalle sopiviksi. Kaavoituksella on mahdollistettava uudistaminen. Voidaanko esim. rakennusoi-keutta lisäämällä lisätä kiinteistönomistajien kiinnostusta tilojen uudistamiseen?
- **Liiketilatarjonnan turvaaminen:** vetovoimaisimmat liikepaikat tulee varata kaupalle (kaupallinen ydin on torialue lähiympäristöineen), muut kaupalliset toiminnot / palvelut voivat sijaita kauempanakin kaupallise-  
sta ytimestä. Tärkeää on saada tällä hetkellä tyhjiillään oleviin liiketiloihin toimintaa. Kaavoituksella on varmistettava, että keskustan liiketilat pysyvät liiketilana ja että uusien rakennusten 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi.
- **Kaupallisen rakenteen yhtenäistäminen:** keskustan kaupallisen painopisteen jakautuminen kahteen osaan vähentää keskustan kokonaisvetovoimaa. Torin pohjois- ja eteläpuolisten kaupallisten painopisteiden yhdistämisessä keskeinen rooli on kävelykadun, torin ja torin viereisen korttelin kehittämisellä.
- **Kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen:** ydinkeskustan palvelutarjontaa tulisi lisätä ja monipuolistaa erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta. Myös päivittäistavarakaupan tarjonta tulee turvata mahdollistamalla nykyisten myymälöiden toiminta- ja laajennusmahdollisuudet ja osoittamalla uusille myymälöille tiloja ja alueita. Kilpailutilanteen parantamiseksi tulisi mahdollistaa kaikille päivittäistavarakaupan ryhmille kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja. Keskeistä on myös saada tyhjiin liike-tiloihin toimintaa.
- **Asumisen lisääminen** ydinkeskustassa ja sen tuntumassa: uudet asukkaat tuovat lisää kysyntää keskus-  
tan liikkeille. Keskusta-asukkaat asioivat kauempana asuvia todennäköisemmin keskustan liikkeissä ja palveluissa.
- **Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen** toimivuuden turvaaminen ja parantaminen ydinkeskustassa sekä ydinkeskustan saavutettavuuden turvaaminen (kävely ja pyöräily, joukkoliikenne, henkilöautoliikenne, opastus)
- Kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yksittäin ja **yhteistyössä** satsattava keskustan kehittämiseen ja kaupallisen vetovoiman vahvistamiseen ja turvattava keskustan kehittämis-  
toimenpiteiden jatkuvuus.

#### 4.4.4 Joensuun keskustaajaman kaupallinen kehittäminen

Joensuun ydinkeskusta on selkeä kaupallinen pääkeskus. Joensuun muut merkittävät kaupan alueet ovat Voimatie, Raatekankaan ja Pilkon alueet sekä Käpykankaan alue. Ydinkeskusta ja kaupan alueet tulevat olemaan myös tulevaisuudessa Joensuun merkittävimmät kaupan alueet, vaikka kaupan aluevarauksia on myös esim. Karsikossa ja Reijolassa. Karsikon ja Reijolan toteutuminen kuitenkin osaltaan parantaisi kaupan palveluverkon alueellista tasapainoa lisäämällä Pielisjoen eteläpuolisten alueiden palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa.

Linjatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet säilyttävät asemansa päivittäistavarakaupan suurten yksikköjen (hypermarketit) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina. Käpykankaan alue kehittyy edelleen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja rouheampien kaupallisten palvelujen alueena. Alueille voi sijoittua myös sellaisia vähittäiskaupan suuria yksiköitä, jotka kaupan laatu ja koko huomioon ottaen soveltuvat ydinkeskustan ulkopuolelle (esim. laajan tavaravalikoiman myymälät). Alueiden kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

Keskustaajama-alueen alakeskuksissa ja asuinalueilla palvelutarjonnan muutoksiin vaikuttaa ennen muuta alueen luonne. Yleisesti ottaen tiiviisti rakennetuilla ja erityisesti kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla kaupan toimintaedellytykset ovat paremmat kuin väljästi rakennetuilla pientaloalueilla. Lähipalvelujen rooli on vahvistunut viime vuosina ja vahvistuu entisestään tulevaisuudessa. Uusia myymälöitä perustetaan ja uusia lähipalvelu-konsepteja kehitetään edelleen.

18.11.2020

---

Asuinalueiden lähipalvelujen toimintaedellytyksiä voidaan parantaa:

- kaavoittamalla uusista asuinalueista väestöpohjaltaan riittävän suuria (vähintään 2000 asukasta),
- tiivistämällä ja täydennysrakentamalla nykyisiä asuinalueita,
- keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) lähelle toisiaan tai samaan rakennukseen,
- sijoittamalla kauppapaikka alueen ”sisääntulon” välittömään läheisyyteen ei ”pussin perälle”.

Päivittäistavarakaupan kysyntä - tarjonta - analyysin mukaan osassa Joensuun keskustaajaman kaupunginosia on jo nyt kysyntäpotentiaalia nykyisten myymälöiden laajennuksille tai uusien myymälöiden perustamiselle. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi Mutala-Rantakylä-Utra, Penttilä ja Karhunmäki.

#### 4.4.5 Haja-asutusalueen kaupan kehittämistarpeet

Joensuun haja-asutusalueiden kaupan palvelutarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan. Erikoiskaupan tarjonta on varsin vaatimatonta, yksittäisiä erikoiskaupan palveluja on esimerkiksi Enossa. Kaupan palvelut sijoituvat pääosin entisiin kuntakeskuksiin ja suurimpiin taajamiin ja ovat luonteeltaan lähipalveluja. Tavoitteena haja-asutusalueen palveluverkon kehittämisessä tulisi olla päivittäistavarakaupassa kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino ja erikoiskaupassa mahdollisimman monipuolinen tarjonta. Kaupan palvelut tulisi keskittää entisten kuntakeskusten keskusta-alueille ja sellaisiin taajamiin, joissa on riittävä väestöpohja. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamisen kannalta erityisen tärkeää on riittävä väestöpohja ja vetovoimaiset sijaintipaikat. Mahdolliset julkiset palvelut ja kaupalliset palvelut tulisi pyrkiä keskittämään päivittäistavaramyymälän läheisyyteen tai samaan rakennukseen. Haja-asutusalueella keskeinen tavoite on nykyisen palvelutarjonnan turvaaminen.

18.11.2020

---

## 5 LÄHTEET

Henkilöliikennetutkimus, HLT2016. Joensuun ydinkaupunkiseutu, seutujulkaisu 2018.

Joensuun keskustan kehittämissuunnitelma Virta ry (2020). Elinvoimalaskennan tulokset 2020.

Joensuun kaupunki (2019). Joensuun kaavoituskatsaus 2020.

Joensuun kaupunki (2017). Joensuun pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030. Joensuun kaupunki ja Ramboll Oy.

Joensuun kaupunki (2012). Joensuun keskustan osayleiskaava. Joensuun kaupunki ja Ramboll Oy.

Joensuun kaupunki (2011), Joensuun kauppapaikkaselvitys. Joensuun kaupunki ja FCG.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Mökkibarometri 2016. Saaristoasiain neuvottelukunta, Maa- ja metsätalousministeriö. FCG Finnish Consulting Group.

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2020). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2015 ja päivitys 2018). Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja FCG.

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 ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ ja\\_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppan\\_tietopankki](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppan_tietopankki)

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

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2019
- Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri 2018
- Tilastokeskus: Väestö- ja työpaikkatilastot