

POHJOIS-KARJALAN MAAKUNTALIITTO

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen päivitys

Loppuraportti

14.2.2018

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
2	POHJOIS-KARJALAN 4. VAIHEMAAKUNTAKAAVA	3
3	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOKSET	5
4	KAUPPAPAIKKASELVITYKSEN PÄIVITYS	8
4.1	Vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjois-Karjalassa	8
4.2	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040	9
4.2.1	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040 kunnittain ja toimialaryhmittäin	9
4.2.2	Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistuminen keskusta-alueille	10
5	EHDOTUS KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA	11
5.1	Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, alustavat merkinnät ja määräykset	11
5.2	Ehdotukset kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistamisesta	13
5.2.1	Kaupan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus	13
5.2.2	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	14
5.2.3	Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus	15
5.2.4	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus	16
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS	19
6.1	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	19
6.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	20
6.3	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	21
7	LÄHTEITÄ	22

14.2.2018

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen päivitys

1 JOHDANTO

Pohjois-Karjalan maakuntaliitossa on vireillä Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 laadinta. Maakuntakaavatyö on luonteeltaan kokonaismaakuntakaavan tarkistus eli tavoitteena on saattaa maakuntakaava ajan tasalle ja yksiin kansiin. Hyväksytyksi tultuaan maakuntakaava korvaa 1. - 4. vaihemaakuntakaavat. Pohjois-Karjalan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat kaavamerkin-
nät ja -määräykset on osoitettu Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa. Vaihemaakunta-
kaavaa varten laadittiin Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys, joka valmistui vuonna 2015.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017) tuli voimaan 1.5.2017. Merkittä-
vimmat vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset ovat vähittäiskaupan suuryksikköön
muutos 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusveloit-
teen poistuminen sekä kaupan laadun huomioonottamisveloitteen poistuminen ja korvautumi-
nen veloitteella ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Lakimuutoksen myötä on
tarpeen tarkistaa ja päivittää Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys, jotta maankäyttö- ja raken-
nuslain muuttuneet vähittäiskaupan ohjausta koskevat säännökset voidaan ottaa huomioon Poh-
jois-Karjalan maakuntakaavan 2040 laadinnassa. Päivitetty kauppapaikkaselvitys täydentää
vuonna 2015 valmistunutta Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitystä ja toimii yhdessä aiemman
kauppapaikkaselvityksen kanssa Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 taustaselvityksenä.

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen päivitys on tehty Pohjois-Karjalan maakuntaliiton toi-
meksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton yhteyshenki-
lönä on ollut aluesuunnittelupäällikkö Pirkka Aula. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä päivityk-
sen on laatinut FM Taina Ollikainen.

2 POHJOIS-KARJALAN 4. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Karjalan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat kaavamerkin-
nät ja -määräykset on osoi-
tettu Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä
18.8.2016. Seuraavassa on kuvattu merkinnät ja määräykset, joilla Pohjois-Karjalan 4. vaihe-
maakuntakaavassa on ohjattu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintia ja mitoitusta.

Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa koskevat merkinnät ja määräykset

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-alue, joille
sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja sekä asumista. Mer-
kinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksik-
köjä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen
keskusta-alueen kehittämiseksi sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toi-
mintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää
erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä
alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee
kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön
ominaispiirteiden säilymistä.

C

SEUTUKESKUS, KOHDEMERKINTÄ (c)

Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten keskustatoimintojen alueet, joihin sijoittuu asumisen ohel-
la keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja
viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähit-
täiskaupan suuryksikköjä.

14.2.2018

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla nykyiset olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt huomioiden Kiteellä enintään 45 000 kerrosneliometriä, Lieksassa enintään 25 000 kerrosneliometriä, Nurmeksien Porokylässä enintään 10 000 kerrosneliometriä ja Outokummussa enintään 10 000 kerrosneliometriä.

SEUDULLISTA MERKITYSTÄ OMAAVA KUNTAKESKUS, KOHDEMERKINTÄ (c1)

Merkinnällä osoitetaan osittain seudullista merkitystä omaavia kuntakeskusten alueita, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla nykyiset olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt huomioiden Ilomantsissa enintään 10 000 kerrosneliometriä, Juuassa enintään 10 000 kerrosneliometriä ja Tohmajärvellä samoin enintään 10 000 kerrosneliometriä.

Muille Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (alakeskus ca ja paikalliskeskus ca1) ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖ (km)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaluoiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on:

- Joensuu, Voimatien alue 75 000 k-m²
- Joensuu, Raatekankaan alue 35 000 k-m²
- Joensuu, Pilikko 35 000 k-m²
- Joensuu, Karsikko 16 000 k-m²
- Joensuu, Reijola 20 000 k-m²

TILAA VAATIVAN KAUPAN SUURYSIKKÖ (kme)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustaluoiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaluoiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä.

Tilaa vaativan kaupan suuryksikön enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on:

- Joensuu, Papinkangas 20 000 k-m²
- Kontiolahti, Lehmo 25 000 k-m²

14.2.2018

kma-r

KAUPAN JA RAJALIIKENTEEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (kma-r)

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan kohdealuetta, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealuemerkinnällä mahdollistetaan Niiralan kansainvälisen rajanylityspaikan läheisyyteen rakentuvan kaupallisen keskittymän muodostuminen Vt9 tien molemmille puolille. Merkinnällä ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksiköjä, matkailu- ja logistiikka-palveluita ja muita palveluita ja toimintoja.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa kaupan, rajaliikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden enimmäismitoitus on 25 000 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala.

TP

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE (TP-kme)

Merkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-aluetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä -kme osoitetaan alueita, joihin voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Lisämerkinnällä -kme osoitetuilla alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Samoin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä. Tilaa vaativan kaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Joensuun TP-kme alueella 135 000 k-m². TP-kme merkintä mahdollistaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.

Koko maakuntakaava-alueita koskeva yleismääräys

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on koko Pohjois-Karjalan maakunnan alueella, ellei selvityksin osoiteta alarajan ylittävän suuryksikön olevan vaikutuksiltaan paikallinen, 3 000 k-m² lukuun ottamatta:

- Joensuun kaupunkikeskustan (C) ja Rantakylän keskustatoimintojen (C) alueita, Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueita (ca), joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m²,
- Nurmeksen ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueita (ca) ja Joensuun tilaa vaativan kaupan työpaikka-aluetta (TP-kme), joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 7 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m²,
- Ilomantsin, Juuan ja Tohmajärven keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Hammaslahden, Kontiolahden, Liperin ja Ylämyllyn alakeskusten alueita (ca), joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 4 000 k-m²

3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENUSLAIN MUUTOKSET

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/2017) tuli voimaan 1.5.2017. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp) on esitetty lakimuutoksen yksityiskohtaiset perustelut. Ympäristöministeriö on koonnut kotisivuilleen lakimuutoksen soveltamiseen liittyviä kysymyksiä vastauksineen (www.ym.fi/mrlmuutokset).

Voimassa olevat kaavat, jotka on laadittu kumottujen ja muutettujen vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti, ovat voimassa edelleen oikeusvaikutuksineen. Vähittäiskaupan suuryksiköä koskevan siirtymäsäännöksen mukaan kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan lakimuutoksen voimaantullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää.

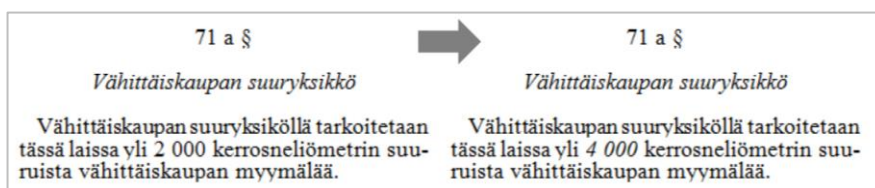
14.2.2018

Vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 a §)

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Käytännössä kokorajan muutos tarkoittaa sitä, että alle 4 000 k-m²:n yksiköitä voidaan kuntakaavoituksella osoittaa myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu.

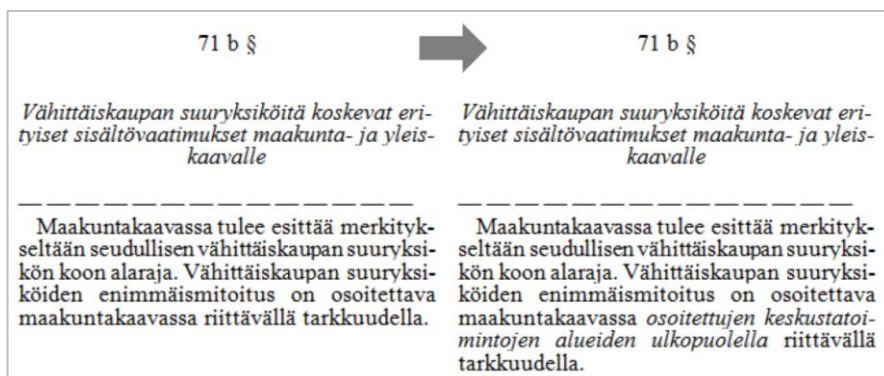
Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi lakimuutoksen myötä 2 000 k-m²:stä **4 000 k-m²**:iin. Näin ollen lain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Alle 4 000 k-m²:n suuruiset myymälät eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä lukuun ottamatta 71 d §:ssä tarkoitettuja myymäläkeskittymiä. Lain 71 a §:ää sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan 15.4.2017 alkaen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kunta voi halutessaan osoittaa yleis- ja asemakaavoissa alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Tämä pätee myös tilanteessa, jossa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on pienempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja.

**Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus (MRL 71 b §)**

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueille ei enää lakimuutoksen jälkeen tarvitse osoittaa enimmäismitoitusta. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä.

Lakimuutoksen myötä poistui velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä. Mitoitus voidaan osoittaa joko vähittäiskaupan suuryksikköalueen tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.



14.2.2018

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen (MRL 71 c §)

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lakimuutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä myös jatkossa.

Velvoite ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö keskusta-alueen ulkopuolelle poistui lakimuutoksen myötä. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että **kaupan palvelujen saavutettavuus** otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta on syytä arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta.

Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoitettaessa tulee ottaa huomioon lain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat **erityiset sisältövaatimukset** maakunta- ja yleiskaavalle. Niiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina. Keskustatoimintojen alueena ei voida osoittaa aluetta, jolla on yksipuolisesti ainoastaan esimerkiksi kaupan toimintoja.

Lakimuutoksen tavoitteena on, että **kaupan laatua** koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun huomioon ottamisesta osana kaavaratkaisua. Jatkossa voi olla tilanteita, joissa maakunta- tai yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä.

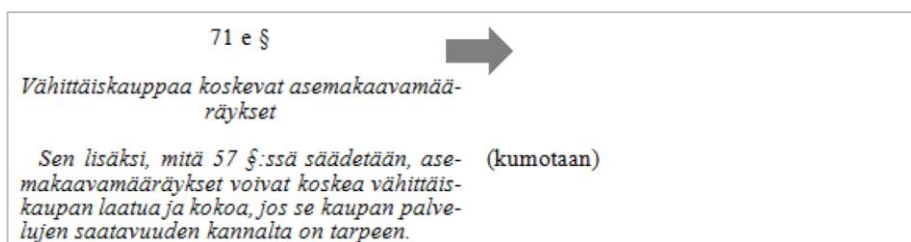
71 c §	→	71 c §
<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen</i>		<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen</i>
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.		Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan <i>palvelujen saavutettavuus</i> huomioon ottaen ole perusteltu.

14.2.2018

Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset (MRL 71 e §)

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin alista. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä tarkastellaan asemakaavassa esim. palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun turvaamiseksi.

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan pykälän kumoamisen tavoitteena on elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.

**4 KAUPPAPAIKKASELVITYKSEN PÄIVITYS****4.1 Vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjois-Karjalassa****Pinta-alaltaan yli 2000 k-m²:n yksiköt**

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) tarkasteltiin sen hetkisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2000 k-m²). Selvityksen mukaan Pohjois-Karjalassa oli 2012/2013 yhteensä **59 pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan yksikköä**. Yli 2 000 k-m²:n yksiköitä oli Joensuussa (47), Outokummussa (1), Kiteellä (5), Lieksassa (5) ja Nurmeksessa (1). Yli 2 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan yksiköistä 26 kpl (44 %) sijaitsi keskusta-alueilla ja 33 kpl (56 %) keskusta-alueiden ulkopuolella, maakunta-kaavassa osoitetuilla kaupan alueilla.

Yli 2 000 k-m²:n suuruisten vähittäiskaupan yksiköiden kerrosala oli yhteensä **noin 337 000 k-m²**, joka oli noin 63 % Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta 2012/2013. Yksiköiden pinta-alasta hieman alle puolet oli keskusta-alueilla (noin 157 000 k-m², 47 %) ja hieman yli puolet keskusta-alueiden ulkopuolella (noin 180 000 k-m², 53 %).

Taulukko 1. Yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt Pohjois-Karjalassa 2012/2013

VÄHITTÄISKAUPAN YKSIKÖT 2012/2013, >2 000 k-m ²	KESKUSTASSA		MUUALLA		YHTEENSÄ	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Joensuun seutu	15	105 500	33	180 000	48	285 500
Ilomantsi						
Joensuu	14	101 000	33	180 000	47	281 000
Juuka						
Kontiolahti						
Liperi						
Outokumpu	1	4 500			1	4 500
Polvijärvi						
Keski-Karjalan seutu	5	30 500	0	0	5	30 500
Kitee	5	30 500			5	30 500
Rääkkylä						
Tohmajärvi						
Pielisen Karjalan seutu	6	21 000	0	0	6	21 000
Lieksa	5	18 500			5	18 500
Nurmes	1	2 500			1	2 500
Valtimo						
POHJOIS-KARJALA	26	157 000	33	180 000	59	337 000

14.2.2018

Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m²)

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi MRL:n muutoksen myötä 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan yksiköihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²) oli Pohjois-Karjalassa 2012/2013 yhteensä **27 suuryksikköä**, joista Joensuussa 22 kpl, Outokummussa 1 kpl, Kiteellä 3 kpl ja Lieksassa 1 kpl. Vähittäiskaupan suuryksiköistä 15 kpl (56 %) sijaitsi keskusta-alueilla ja 12 kpl (44 %) keskusta-alueiden ulkopuolella, maakuntakaavassa osoitetuilla kaupan alueilla.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala oli yhteensä noin **244 000 k-m²**, joka oli noin 45 % Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta 2012/2013. Suuryksiköiden kerrosalasta hieman yli puolet (noin 129 000 k-m², 53 %) sijaitsi keskustatoimintojen alueilla ja hieman alle puolet keskusta-alueiden ulkopuolella (noin 115 000 k-m², 47 %).

Taulukko 2. Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m²) Pohjois-Karjalassa 2012/2013

VÄHITTÄISKAUPAN YKSIKÖT 2012/2013, >4 000 k-m ²	KESKUSTASSA		MUUALLA		YHTEENSÄ	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Joensuun seutu	11	96 000	12	115 500	23	211 500
Ilomantsi						
Joensuu	10	91 500	12	115 500	22	207 000
Juuka						
Kontiolahti						
Liperi						
Outokumpu	1	4 500			1	4 500
Polvijärvi						
Keski-Karjalan seutu	3	26 500	0	0	3	26 500
Kitee	3	26 500			3	26 500
Rääkkylä						
Tohmajärvi						
Pielisen Karjalan seutu	1	6 500	0	0	1	6 500
Liekka	1	6 500			1	6 500
Nurmes						
Valtimo						
POHJOIS-KARJALA	15	129 000	12	115 500	27	244 500

4.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuineen edellyttää vähittäiskaupan kokonaismitoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.

4.2.1 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040 kunnittain ja toimialaryhmittäin

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) määriteltiin Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030. Kokonaismitoitus perustui Pohjois-Karjalan väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kehitysarvioon. Kokonaismitoituksessa otettiin huomioon myös maakunnan ulkopuolelta tulevien matkailijoiden ja loma-asukkaiden kysyntä (ostovoiman siirtymä). Mitoituksen lähtökohtana oli, että kysyntä ja tarjonta ovat kaikissa kunnissa vähintään tasapainossa (ostovoiman siirtymä 0 %) ja että positiivisen ostovoiman siirtymän kunnissa ostovoiman siirtymä säilyy vähintään samalla tasolla kuin vuonna 2012. Näin määritelty kokonaismitoitus luo edellytykset sille, että kaikissa kunnissa on mahdollista kehittää kauppaa vähintään oman väestön kysyntää vastaavasti, vaikka käytännössä erityisesti erikoiskaupan palvelut tulevatkin keskittymään myös jatkossa suurimpiin keskuksiin. Lisäksi vähittäiskaupan kokonaismitoituksessa otettiin huomioon kaupan kehitystrendeinä myyntitehokkuuden kasvu ja verkkokaupan lisääntyminen, jotka molemmat vähentävät liiketilatarvetta tulevaisuudessa. Myyntitehokkuuden arvioitiin kasvavan kaikilla toimialoilla +5 % vuoteen 2030 mennessä. Verkkokaupan arvioitiin vähentävän vuosien 2012-2030 liiketilan lisätarvetta -10 % muun erikoiskaupan toimialoilla.

14.2.2018

Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on päivitetty Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 tavoitevuoteen. Vuonna 2015 valmistuneessa kauppapaikkaselvityksessä Pohjois-Karjalan väestön ostovoiman kehitystä arvioitiin Tilastokeskuksen vuonna 2012 laatiman väestöennusteen pohjalta. Päivityksessä ostovoiman kehitys vuoteen 2040 on arvioitu Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatiman väestöennusteen pohjalta. Lisäksi ostovoiman kehitysarviossa käytetyt kulutusluvut on päivitetty toteutuneen kulutuksen pohjalta vuoteen 2015. Muilta osin ostovoiman kehitysarvion ja vähittäiskaupan kokonaismitoituksen päivitys on laadittu samoilla laskentaperusteilla kuin vuonna 2015 valmistuneessa selvityksessä.

Päivitetyt laskelman mukaan Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2040 noin **1 012 000 k-m²**, josta noin 595 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan ja noin 417 000 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan. Vähittäiskaupan mitoitus perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Taulukko 3. Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040

	Kokonaismitoitus 2040		
	PT-kauppa ja erikoiskauppa	TIVA- ja autokauppa	Kerrosala yhteensä
Joensuun seutu	480 000	346 000	826 000
Ilomantsi	11 500	9 500	21 000
Joensuu	354 000	258 000	612 000
Juuka	12 000	7 000	19 000
Kontiolahti	40 500	28 500	69 000
Liperi	33 500	24 500	58 000
Outokumpu	17 000	11 500	28 500
Polvijärvi	11 500	7 000	18 500
Keski-Karjalan seutu	60 500	35 000	95 500
Kitee	39 000	22 000	61 000
Rääkkylä	5 000	3 000	8 000
Tohmajärvi	16 500	10 000	26 500
Pielisen Karjalan seutu	54 500	36 000	90 500
Liekka	28 000	18 000	46 000
Nurmes	21 500	13 500	35 000
Valtimo	5 000	4 500	9 500
POHJOIS-KARJALA	595 000	417 000	1 012 000

Vuonna 2015 valmistuneen Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (s. 103) mukaan Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2030 noin **932 000 k-m²**, joka on noin 80 000 k-m²:iä vähemmän kuin taulukossa 3 esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2040. Väestökehityksestä johtuen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen lisäys kohdistuu lähes yksinomaan Joensuun seudulle.

4.2.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistuminen keskusta-alueille

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on edistää alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehitystä, mikä korostaa keskustojen merkitystä kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana. Vaikka maankäyttö- ja rakennuslaista poistui velvoite keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamisesta, edellyttää alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehittäminen edelleen vähittäiskaupan kokonaismitoituksen määrittämistä ja arviota siitä, kuinka suuri osa kokonaismitoituksesta kohdistuu keskusta-alueille ja kuinka suuri osa keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) esitettiin suuntaa antava laskelma vähittäiskaupan kokonaismitoituksen jakautumisesta keskusta-alueille ja muille alueille. Laskelman pohjalta määriteltiin keskusta-alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden ja keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus. Laskelman lähtökohtana oli, että vuosien 2012-2030 päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja erikoiskaupan (ei tiva) liiketilan lisätarpeesta 85 % ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta 15-25 % sijoittuu keskusta-alueille. Näin arvioituna keskustakaupan osuus vuonna 2030 oli laskelman mukaan noin 50 %.

14.2.2018

Seuraavassa taulukossa on esitetty suuntaa antava laskelma vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistumisesta keskusta-alueille vuonna 2040. Laskelman lähtökohtana on edellä esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus sekä oletus, että keskusta-kaupan osuudet toimialaryhmittäin ja kunnittain säilyvät samalla tasolla kuin Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) esitettyssä laskelmassa. Näin arvioituna Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu keskusta-alueille noin **505 000 k-m²**, joka on noin 50 % Pohjois-Karjalan vuoden 2040 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Päivittäistavarakaupan, tavaratalojen ja erikoiskaupan (ei tiva) kerrosalasta noin 73 % ja tilaa vaativan erikoistavaran ja autokaupan kerrosalasta noin 17 % kohdistuu keskusta-alueille.

Taulukko 4. Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistuminen keskusta-alueille 2040:

	Kokonaismitoitus 2040			Kokonaismitoitus keskustassa			Kokonaismitoitus muualla		
	PT-kauppa ja erikoiskauppa	TIVA- ja autokauppa	Kerrosala yhteensä	PT-kauppa ja erikoiskauppa	TIVA- ja autokauppa	Kerrosala yhteensä	PT-kauppa ja erikoiskauppa	TIVA- ja autokauppa	Kerrosala yhteensä
Joensuun seutu	480 000	346 000	826 000	331 000	37 000	368 000	149 000	309 000	458 000
Ilomantsi	11 500	9 500	21 000	10 000	2 000	12 000	1 500	7 500	9 000
Joensuu	354 000	258 000	612 000	222 000	18 000	240 000	132 000	240 000	372 000
Juuka	12 000	7 000	19 000	10 000	2 000	12 000	2 000	5 000	7 000
Kontiolahti	40 500	28 500	69 000	36 000	3 500	39 500	4 500	25 000	29 500
Liperi	33 500	24 500	58 000	30 000	5 500	35 500	3 500	19 000	22 500
Outokumpu	17 000	11 500	28 500	16 000	4 000	20 000	1 000	7 500	8 500
Polvijärvi	11 500	7 000	18 500	7 000	2 000	9 000	4 500	5 000	9 500
Keski-Karjalan seutu	60 500	35 000	95 500	54 000	21 500	75 500	6 500	13 500	20 000
Kitee	39 000	22 000	61 000	35 000	18 000	53 000	4 000	4 000	8 000
Rääkkylä	5 000	3 000	8 000	5 000	2 000	7 000	0	1 000	1 000
Tohmajärvi	16 500	10 000	26 500	14 000	1 500	15 500	2 500	8 500	11 000
Pielisen Karjalan seutu	54 500	36 000	90 500	49 000	12 500	61 500	5 500	23 500	29 000
Lieksa	28 000	18 000	46 000	25 000	5 000	30 000	3 000	13 000	16 000
Nurmes	21 500	13 500	35 000	19 000	5 000	24 000	2 500	8 500	11 000
Valtimo	5 000	4 500	9 500	5 000	2 500	7 500	0	2 000	2 000
POHJOIS-KARJALA	595 000	417 000	1 012 000	434 000	71 000	505 000	161 000	346 000	507 000

Laskelman mukaista keskusta-alueiden kokonaismitoitusta voidaan käyttää taustatietona yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnissa.

5 EHDOTUS KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA

5.1 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, alustavat merkinnät ja määräykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen määrä vähenee Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavaan verrattuna. Lisäksi suunnittelumääräykset tarkistetaan vastaamaan muuttuneita maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityissäännöksiä.

Seuraavassa on kuvattu alustavat merkinnät ja määräykset (alustava luonnos 29.1.2018).



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryrityksiä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiin sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä. Joensuun ydinkeskusta on valtakunnallisen liikenteen solmupiste, josta on järjestettävä yhteydet pääkaupunkiseudulle ja muihin valtakunnallisiin solmupisteisiin.

14.2.2018

SEUTUKESKUS, KOHDEMerkintä (c)

Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten keskustatoimintojen alueet, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen, jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla nykyiset olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt huomioiden Kiteellä enintään 45 000 kerrosneliometriä, Lieksassa enintään 25 000 kerrosneliometriä, Nurmeksen Porokylässä enintään 10 000 kerrosneliometriä, Outokummussa enintään 10 000 kerrosneliometriä, Ilomantsissa enintään 10 000 kerrosneliometriä, Juuassa enintään 10 000 kerrosneliometriä ja Tohmajärvellä samoin enintään 10 000 kerrosneliometriä.

Keskustatoimintojen alueiden (C) ja seutukeskusten (c) lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitetaan myös Joensuun kaupunkiseudun alakeskukset ja maakunnan paikalliskeskukset (ca). Alakeskuksiin ja paikalliskeskuksiin ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä, mutta niillä on tärkeä rooli lähipalvelujen kehittämisessä.

ALAKESKUS TAI PAIKALLISKESKUS, KOHDEMerkintä (ca)

Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseudun alakeskukset sekä maakunnan paikalliskeskukset, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen, jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen.

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (km)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustalualueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on:

- Joensuu, Voimatien alue 75 000 k-m²
- Joensuu, Raatekankaan alue 35 000 k-m²
- Joensuu, Pilikko 35 000 k-m²
- Joensuu, Karsikko 16 000 k-m²
- Joensuu, Reijola 20 000 k-m²
- Joensuu, Papinkangas 20 000 k-m²
- Kontiolahti, Lehmo 25 000 k-m²

KAUPAN JA RAJALIIKENTEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (kma-r)

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan kohdealuetta, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealuemerkinnällä mahdollistetaan Niiralan kansainvälisen rajanylityspaikan läheisyyteen rakentuvan kaupallisen keskittymän muodostuminen Vt9 tien molemmille puolille. Merkinnällä ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksiköjä, matkailu- ja logistiikka-palveluita ja muita palveluita ja toimintoja.

kma-r

14.2.2018

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa kaupan, rajaliikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden enimmäismitoitus on 25 000 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala.

TP

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE (TP-kme)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-alueetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä -kme osoitetaan alueita, joihin voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Lisämerkinnällä -kme osoitetuilla alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Samoin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen. Tilaa vaativan kaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Joensuun TP-kme alueella 135 000 k-m². TP-kme merkintä mahdollistaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.

5.2 Ehdotukset kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistamisesta**5.2.1 Kaupan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus*****Kaupan palvelujen saavutettavuus***

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta tulee arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 ei osoiteta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle uusia kaupan alueita. Maakuntakaavassa osoitettavat kaupan alueet on osoitettu jo Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa ja niiden soveltuvuus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikoiksi on arvioitu vuonna 2015 valmistuneessa Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä. Maakuntakaavassa osoitettavat kaupan alueet ovat edelleen yhdyskuntarakenteen ja kaupan palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta soveltuvia merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikoiksi.

Kaupan laatu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040

Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa kaupan laatuun liittyviä määräyksiä on käytetty Joensuun Papinkankaan ja Kontiolahden Lehmon tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden (kme) kohdealueilla sekä Joensuun TP-kme - merkinnällä osoitetulla alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan alueille voi sijoittua sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa määritelty erikseen tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle ja muulle vähittäiskaupalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen tavoitteena oli, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Lakimuutokseen perustuen Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 ei käytetä kaupan laatua koskevia määräyksiä.

14.2.2018

Kaupan laatua koskevista määräyksistä luopuminen edellyttää keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksikköjen merkintöjen ja suunnitelmääräysten tarkistamista Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040. Lisäksi korostuu tarve varmistaa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten (MRL 9 a luku) toteutuminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

5.2.2 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, jolloin maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset koskevat lakimuutoksen jälkeen ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä. Lakimuutoksen tavoitteena oli myös, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista.

Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa määriteltiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja perustuen vaihemaakuntakaavaa varten tehtyyn kauppapaikaselvitykseen, jossa seudullisuutta arvioitiin Pohjois-Karjalan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla keskusten ja kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjavaatiin. Tältä osin seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, joten Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa määriteltyjä seudullisuuden alarajoja voidaan käyttää myös valmisteilla olevan maakuntakaavan suunnitelmääräysten tarkistamisessa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 on tarkoituksenmukaista tarkistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa (4 000 k-m²). Seudullisuuden alarajan määrittely vaikutusalueen väestöpohjan mukaan on edelleen perusteltua. Mikäli kaupan laatua koskevia määräyksiä ei maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti käytetä, tulisi seudullisuuden alarajan määrittelyssä käyttää 4. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä muun vähittäiskaupan alarajaa, joka on alhaisempi kuin tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa koskevan yleismääräyksen muuttamisesta Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040:

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on koko Pohjois-Karjalan maakunnan alueella, ellei selvityksin osoiteta alarajan ylittävän suuryksikön olevan vaikutuksiltaan paikallinen, ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta:

- Joensuun kaupunkikeskustan (C) ja Rantakylän keskustatoimintojen (C) alueita, Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueita (ca), joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m²,
- Nurmeksen ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueita (ca) ja Joensuun tilaa vaativan kaupan työpaikka-alueita (TP-km) Joensuun TP-km aluetta, joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 7 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m²,
- Ilomantsin, Juuan ja Tohmajärven keskustaajamien taajamatoimintojen alueita (A) sekä Joensuun kaupunkiseudulta Hammaslahden, Kontiolahden, Liperin ja Ylämyllyn alakeskusten alueita (ca), joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 4 000 k-m²

14.2.2018

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja on ymmärrettävä suuntaa antavana, koska se voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista johtuen. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 yleismääräyksessä on tarkoituksenmukaista säilyttää maininta: "ellei selvityksin osoiteta alarajan ylittävän suuryksikön olevan vaikutuksiltaan paikallinen", jolloin yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei.

On syytä tiedostaa, että useissa Pohjois-Karjalan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksikölläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei se pinta-alaltaan ylitäkään vähittäiskaupan suuryksikkökokoja. Tämä korostaa tarvetta turvata kaavojen sisältövaatimusten toteutuminen kaavoja laadittaessa. Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioinnin ottaminen. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset. Alueellisesti tasapainoinen ja kestävä palveluverkko edellyttää, että merkitykseltään seudullisen kuten myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan mitoitus perustuu vaikutusalueen kysyntään.

5.2.3 Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus

Maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumista. Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettuja keskustatoimintojen alueita ei ole tarpeen muuttaa. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on tällä hetkellä Joensuun ydinkeskustassa ja Kiteen keskustassa, mutta myös muiden Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitetaan seuraavat keskustatoimintojen alueet (alustava luonnos 29.1.2018):

- keskustatoimintojen alue (C): Joensuun ydinkeskusta ja Rantakylän keskusta-alue
- seutukeskus, kohdemerkintä (c): Ilomantsi, Juuka, Kitee, Lieksa, Nurmes, Outokumpu ja Tohmajärvi

Velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla poistui maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä, joten Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitettavilla keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen ei kuitenkaan tarkoita sitä, että keskustatoimintojen alueille voisi sijoittua määräämättömästi kaupan liikerakentamista. Keskusta-alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua keskuksen vaikutusalueen väestön ostovoimaan ja sen pohjalta arvioituun liiketilatarpeeseen, mikä turvaa kestävä ja alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehityksen.

Ehdotus keskustatoimintojen alueiden suunnittelumääräysten muuttamisesta Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040:

Keskustatoimintojen alue (C), suunnittelumääräys (ei tarvetta muuttaa)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiin sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä. Joensuun ydinkeskusta on valtakunnallisen liikenteen solmupiste, josta on järjestettävä yhteydet pääkaupunkiseudulle ja muihin valtakunnallisiin solmupisteisiin.

14.2.2018

Seutukeskus, kohdemerkintä (c), suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen, jalankulun ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla nykyiset olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt huomioiden Kiteellä enintään 45 000 kerrosneliometriä, Lieksassa enintään 25 000 kerrosneliometriä, Nurmeksessä Porokylässä enintään 10 000 kerrosneliometriä ja Outokummussa enintään 10 000 kerrosneliometriä, Ilomantsissa enintään 10 000 kerrosneliometriä, Juuassa enintään 10 000 kerrosneliometriä ja Tohmajärvellä samoin enintään 10 000 kerrosneliometriä.

5.2.4 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lakimuutoksen perustelujen mukaan sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen. Lisäksi lakimuutoksen tavoitteena oli, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä.

Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaville vähittäiskaupan suuryksiköille säilyi maankäyttö- ja rakennuslaissa. Enimmäismitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Kerrosalana esitettävä enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että kokonaismitoituksen pohjalta määritelty uusi kerrosala. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tulee perustua alueella olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi perusteltuihin ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioihin. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys.

Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä muistaa, että vähittäiskaupan kokonaismitoitus ei voi kokonaisuudessaan kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle eikä merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehityksen näkökulmasta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tulee perustua vaikutusalueen kysyntään, jolloin kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät myös keskusta-alueilla ja merkitykseltään paikallisissa kaupan kohteissa säilyvät.

Kaavamerkintöjen tarkistaminen

Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden soveltuvuus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikoiksi muun muassa palveluverkon, yhdyskuntarakenteen ja saavutettavuuden näkökulmasta on selvitetty vuonna 2015 valmistuneessa Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 ei osoiteta uusia kaupan alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Osoitettavien kaupan alueiden merkinnät ja määräykset on kuitenkin tarkoituksenmukaista tarkistaa niin, että ne vastaavat uudistuneita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osoitetaan seuraavat keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset kaupan alueet (alustava luonnos 29.1.2018):

- vähittäiskaupan suuryksikkö (km): Joensuun Voimatien alue, Raatekankaan alue, Pilkko, Karisikko, Reijola ja Papinkangas sekä Kontiolahden Lehmo
- kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue (kma-r): Niirala
- työpaikkatoimintojen alue (TP-kme): Joensuun TP-kme alue

14.2.2018

Koska tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä, voidaan myös työpaikkatoimintojen alueen lisämerkinnästä (-kme) poistaa kaupan laatua koskeva määrittely.

Enimmäismitoituksen tarkistaminen

Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa esitetty enimmäismitoitus perustui Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä (2015) esitettyyn vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen vuonna 2030. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus on päivitetty Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 tavoitevuoteen (kohta 4.2). Päivitetyn kokonaismitoituksen pohjalta voidaan arvioida keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavien kaupan alueiden enimmäismitoituksen tarkistamis-tarvetta.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoitukset on tarkistettu seututaso- tarkastelun pohjalta. Lähtökohtana on ollut seudun vähittäiskaupan kokonaismitoitus (taulukko 3). Enimmäismitoitukset on tarkistettu samalla periaatteella kaikilla keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetuilla kaupan alueilla. Periaatteena on ollut se, että enimmäismitoituksen ja seudun kokonaismitoituksen suhde on vuonna 2040 samalla tasolla kuin vuonna 2030. Joensuussa enimmäismitoituksen lisäys on kuitenkin kohdistettu olemassa oleville kaupan alueille ja uusien kaupan alueiden (Karsikko, Reijola ja Papinkangas) enimmäismitoitus on säilytetty 4 vaihemaakuntakaavan mukaisena. Enimmäismitoitusten tarkistus ottaa huomioon kokonaismitoituksen kehityksen seutu- ja kuntatasolla vuodesta 2030 vuoteen 2040.

Taulukossa 5 on esitetty keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavassa ja enimmäismitoituksen osuus seudun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta 2030. Lisäksi taulukossa on esitetty kaupan alueiden tarkistettu enimmäismitoitus ja sen osuus seudun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta vuonna 2040. Tarkistetut enimmäismitoitukset ovat noin 41 % Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta, joten 59 % maakunnan kokonaismitoituksesta jää keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille. Kunnittain tarkasteltuna tarkistetut enimmäismitoitukset ovat Joensuussa noin 60 %, Kontiolahdella noin 41 % ja Tohmajärvellä noin 94 % kyseisten kuntien vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta (taulukko 6).

Taulukko 5. Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavan kaupan alueiden enimmäismitoitus vuonna 2030 ja enimmäismitoituksen osuus vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta 2030 sekä ehdotus enimmäismitoituksesta 2040 ja enimmäismitoituksen osuus vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta 2040

	Enimmäismitoitus 4.vaihemaakunta- kaavassa, k-m ²	Osuus seudun kokonaismitoituksesta 2030 (selvitys 2015), %	Enimmäismitoitus maakuntakaavassa 2040, k-m ²	Osuus seudun kokonaismitoituksesta 2040 (selvitys 2018), %
Joensuun seutu	361 000	48 %	394 000	48 %
Joensuu, Voimatien alue (km)	75 000	10 %	83 000	10 %
Joensuu, Raatekankaan alue (km)	35 000	5 %	39 000	5 %
Joensuu, Pilikko (km)	35 000	5 %	39 000	5 %
Joensuu, Karsikko (km)	16 000	2 %	16 000	2 %
Joensuu, Reijola (km)	20 000	3 %	20 000	2 %
Joensuu, Papinkangas (km)	20 000	3 %	20 000	2 %
Joensuu, TP-km	135 000	18 %	149 000	18 %
Kontiolahdi, Lehmo (km)	25 000	3 %	28 000	3 %
Keski-Karjalan seutu	25 000	26 %	25 000	26 %
Tohmajärvi, Niirala (kma-r)	25 000	26 %	25 000	26 %
POHJOIS-KARJALA	386 000	41 %	419 000	41 %

Taulukko 6. Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaavan kaupan alueiden enimmäismitoitukset kunnittain sekä mitoituksen osuus seudun ja kunnan kokonaismitoituksesta 2040

	Enimmäismitoitus maakuntakaavassa 2040, k-m ²	Osuus seudun kokonaismitoituksesta 2040 (selvitys 2018), %	Osuus kunnan kokonaismitoituksesta 2040 (selvitys 2018), %
Joensuu	366 000	44 %	60 %
Kontiolahdi	28 000	3 %	41 %
Tohmajärvi	25 000	26 %	94 %

14.2.2018

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden sekä niiden ulkopuolisten kaupan alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa on merkitykseltään paikallista, jonka sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa. Merkitykseltään paikallisen kaupan mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitykseen niin, että sillä ei ole seudullisia vaikutuksia. Useissa Pohjois-Karjalan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksikölläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei yksikkö pinta-alaltaan olekaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Osoitettaessa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle on aina varmistettava kaavan sisältövaatimusten toteutuminen, mikä voi edellyttää kaupan yksikön vaikutusten arviointia myös alle 4 000 k-m²:n yksikölle.

Kaavamääräysten tarkistaminen

Ehdotus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden kaavamääräysten muuttamisesta Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (km)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on:

- Joensuu, Voimatien alue 83 000 k-m²
- Joensuu, Raatekankaan alue 39 000 k-m²
- Joensuu, Pilikko 39 000 k-m²
- Joensuu, Karsikko 16 000 k-m²
- Joensuu, Reijola 20 000 k-m²
- Joensuu, Papinkangas 20 000 k-m²
- Kontiolahti, Lehmo 28 000 k-m²

KAUPAN JA RAJALIIKENTEEEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (kma-r) (ei tarvetta muuttaa)

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan kohdealuetta, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealuemerkinnällä mahdollistetaan Niiralan kansainvälisen rajanylityspaikan läheisyyteen rakentuvan kaupallisen keskittymän muodostuminen Vt9 tien molemmille puolille. Merkinnällä ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksiköjä, matkailu- ja logistiikka-palveluita ja muita palveluita ja toimintoja.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa kaupan, rajaliikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden enimmäismitoitus on 25 000 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala.

14.2.2018

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE (TP-kme TP-km)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-aluetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä ~~kme~~ -km osoitetaan alueita, joihin voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus ~~kaupan laatu~~ huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle ~~kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa~~.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Lisämerkinnällä ~~kme~~ -km osoitetuilla alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Samoin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Joensuun TP-km alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 149 000 k-m².

~~Tilaan vaativan kaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Joensuun TP-kme alueella 135 000 k-m². TP-kme merkintä mahdollistaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.~~

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS

6.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle sekä maakuntakeskuksen ja seutukeskusten kaupan kehitykselle ja vetovoiman vahvistumiselle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on määriteltävä vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen, mikä luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus on yhteensä 419 000 k-m², joka on noin 41 % Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Kokonaismitoituksesta jää näin ollen noin 593 000 k-m² (59 %) keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.

Keskusta-alueiden kaupan kehitys

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkko ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa keskusta-alueille ja vahvistaa keskusta-alueiden asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille aiempaa joustavammin.

Vaikka keskustatoimintojen alueille ei enää tarvitsekaan osoittaa enimmäismitoitusta, on alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen turvaamiseksi syytä arvioida vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja kuinka suuri osa siitä voi kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille. Taulukossa 4 esitetty keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön ostovoimaan, mutta tarkoituksenmukaisella ylimitoituksella on otettu huomioon myös ostovoiman siirtymät maakuntakeskuksen ja seutukeskusten enimmäismitoituksessa. Taulukossa 4 esitettyä mitoitusta voidaan hyödyntää yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä tehtävissä kaupan mitoitus-, sijoitus- ja vaikutustarkasteluissa.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat pääosin olemassa olevia kaupan alueita. Suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden

14.2.2018

hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen ja maakunnan ulkopuolelta tulevien matkailijoiden ostovoiman seurauksena merkittävään vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Joensuun kaupunkiseudulla ja Keski-Karjalan seudulla, mutta Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 mukainen kaupan palveluverkko mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla maakunnassa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkko turvaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset. Pohjois-Karjalan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2040 **noin 1 012 000 k-m²**. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusten määrä on yhteensä noin 419 000 k-m², joka on noin **41 %** kokonaismitoituksesta. Kokonaismitoituksesta jää näin ollen noin 593 000 k-m² (59 %) keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisille kaupan alueille.

Seutasolla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset käyttävät seudun kokonaismitoituksesta Joensuun seudulla **48 %** ja Keski-Karjalan seudulla **26 %**. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut mahdollistavat näin ollen myös keskustatoimintojen alueiden, kaupunkiseudun alakeskusten ja paikalliskeskusten sekä paikallisesti merkittävien kaupan alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen aluemerkinnoilla lisää joustavuutta ja luo sitä kautta edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköt (km) ja työpaikka-alueet (TP-km) tarjoavat kaupalle uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Kaupan alueiden enimmäismitoitus on määritelty niin, että se mahdollistaa nykyisten myymälöiden kehityksen lisäksi myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

6.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Joensuun, Ilomantsin, Juuan, Kiteen, Lieksan, Nurmeksen, Outokummun ja Tohmajärven keskustatoimintojen alueille sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille Joensuussa (Voimatien alue, Pilkko, Raatekan-kaan alue, Karsikko, Reijola ja Papinkangas) ja Kontiolahdella (Lehmo), työpaikka-alueelle Joensuussa (TP-km) sekä kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen alueelle Tohmajärven Niiralassa (kma-r).

Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta esitetyn määritelmän mukaan keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-

14.2.2018

alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 keskustatoimintojen alueet muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskustusten kehittämistä. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin nähden. Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa on osoitettu merkinnöin (keskustatoimintojen alue C ja seutukeskus, kohdemerkintä c). Joensuun kaupunkikeskusta korostuu maakunnallisena pääkeskuksena. Ilomantsin, Juuan, Kiteen, Lieksan, Nurmeksen Porokylän, Outokummun ja Tohmajärven keskustat ovat seudullisia keskuksia.

Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnät osoittavat merkitykseltään seudullisille kaupan toiminnoille riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan merkitykseltään seudullisten yksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa sekä parantaa keskustusten elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalta alueelta eri kulkumuodoin.

Vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen perusteltua. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista Joensuun ja Kontiolahden vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla (km), Joensuun työpaikka-alueella (TP-km) sekä Tohmajärven Niiralan kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen alueella (kmar). Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköt ovat Karsikon, Lehmon, Papinkankaan ja Reijolan alueita lukuun ottamatta olemassa olevia kaupan alueita, jotka mahdollistavat uusien yksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tohmajärven Niiralan kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen alue mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen Niiralan rajanylityspaikan tuntumaan.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueiden väestömäärä vaihtelee siten, että alueesta riippuen alle kolmen kilometrin säteellä on 200 - 37 300 asukasta ja alle kilometrin säteellä 0 - 15 900 asukasta.

6.3 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkko luo edellytykset tarkoituksenmukaiselle kaupan rakenteelle, jossa vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa. Tiivis aluerakenne ja kaupan sijainti keskuksissa edesauttavat ostosmatkojen pituuden pitämistä kohtuullisena. Taajama-alueilla ostosmatkat on lisäksi useimmiten mahdollista tehdä kävellen tai pyörällä. Joukkoliikenteen hyödyntäminen ostosmatkoilla on mahdollista lähinnä Joensuun kaupunkialueella, sillä muualla maakunnassa joukkoliikenteen tarjonta on vähäisempää. Joukkoliikenne voi kuitenkin palvella maakunnasta Joensuuhun suuntautuvaa asiointia. Keski-Karjalassa sekä Pielisen Karjalassa lähiliikumisympäristöjen kehittämisellä voidaan parantaa kävellen ja pyörällä tehtävien ostosmatkojen edellytyksiä.

Nykyisiin kuntakeskuksiin sijoittuvat vähittäiskaupan seudulliset suuryksiköt eivät muodosta liikenteen näkökulmasta haasteita, sillä ne sijaitsevat keskuksissa nykyisten liikenneyhteyksien varrella ja alueilla, joille jo suuntautuu ostosmatkoja. Joensuun kaupunkiseudulla sijaitseville nykyisille kaupan suuryksiköille Pilkossa, Voimatien alueella ja Raatekankaan alueella ei myöskään ole odotettavissa merkittäviä muutoksia liikenteen ja saavutettavuuden näkökulmasta. Sen sijaan kokonaan uudet suuryksiköt Karsikossa, Lehmassa, Papinkankaalla ja Reijolassa sekä Joensuun työpaikka-alue (TP-km) tuovat vaikutuksensa alueen liikenteeseen. Reijolassa ja Karsikossa on jo olemassa voimassa olevan maakuntakaavan edellyttämät eritasoliittymät, ja uudet kaupan varukset parantavat kaupan suuryksiköiden saavutettavuutta Joensuun keskustan eteläpuolella. Jo-

14.2.2018

ensuun keskustan pohjoispuolelle sijoittuvien Joensuun työpaikka-alueen ja Lehmon vähittäiskaupan suuryksikön tarkemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota toimiviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin liikennemäärien kasvaessa. Lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava eri kulkutavat ja tavoitteet kestävien kulkutapojen käytön lisäämiseksi. Päivittäistavara-kaupan ja muiden paljon liikennettä aiheuttavien toimintojen sijoittuminen alueille lisää liikenteen kuormitusta ja edellyttää todennäköisesti myös uusia liikenneinvestointeja.

Kaupan näkökulmasta tärkeän rajaliikenteen tarpeet tulee ottaa huomioon Niiralan rajanylityspaikalle johtavilla tieyhteyksillä. Rajanylityspaikalle johtavien tieyhteyksien kehittämisen lisäksi on tärkeää kehittää myös joukkoliikennettä Venäjän ja Pohjois-Karjalan välillä.

7 LÄHTEITÄ

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2016). Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

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