



LOHJAN K-CITYMARKETIN LAAJENNUS KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

RAMBOLL

Mari Pitkäaho, mari.pitkaaho@ramboll.fi
Eero Salminen, eero.salminen@ramboll.fi

LOHJA, TYNNINHARJUN KAUPALLISEN SELVITYKSEN PÄIVITYS
25.4.2014

SISÄLTÖ

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sijainti ja vaikutusalue

Väestö ja ostovoima

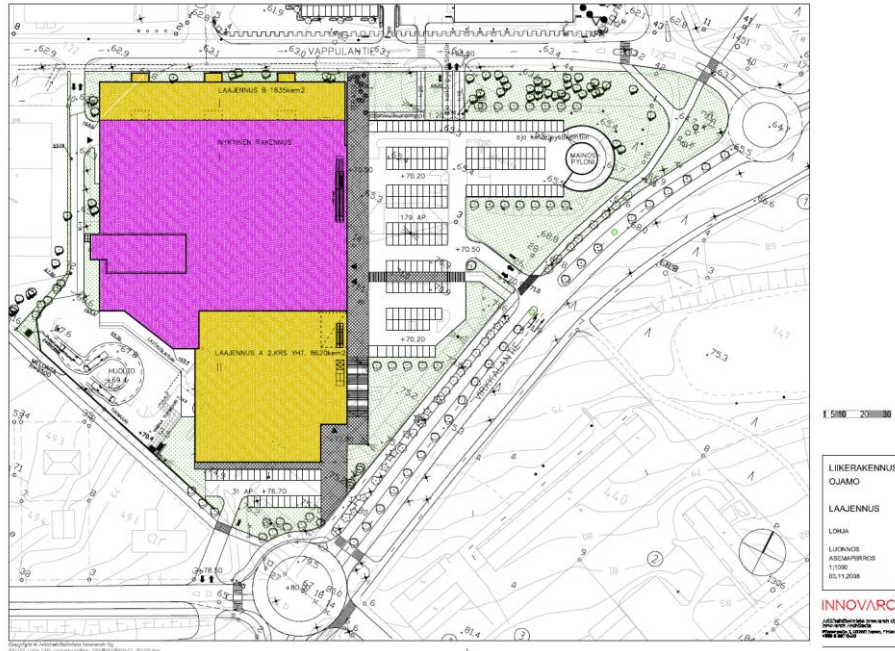
Vetovoimamallinnus

Vaikutukset

TYÖN TAVOITTEET

- K-citymarket Lohjan laajennuksen kaupalliset vaikutukset arvioitiin vuonna 2009
- Väestö- ja ostovoimaennusteet päivitetty 2011
- Tässä selvityksessä päivitetty väestö-, ostovoima- ja tilantarvelaskelmat uudelleen sekä tarkennettu vaikutusten arviointia:
 - *Miten vaikuttaa Lohjan keskusta ja sen kehittymisedellytyksiin?*
 - *Miten Lohjan K-citymarket-kiinteistöön sijoitettava kaupan lisäkapasiteetti vaikuttaa Lohjan kaupallisten palvelujen kehittymiseen?*
 - *Miten yksikkö vaikuttaa seutukunnan ja muiden naapurikuntien kauppaan?*
 - *Miten hanke vaikuttaa ostovoiman ja asiakasvirtojen suuntautumiseen?*
 - *Miten palvelujen saavutettavuus ja päivittäistavarakaupan lähipalvelujen kehityskuva kehittyvät hankkeen vaikutuksesta?*
 - *Mihin mahdolliset kaupan tulevat investoinnit suuntautuvat?*

HANKE



- Nykyisen Citymarketin laajennus
 - Laajennus kuvassa keltaisella merkitty
- Uutta kaupan pinta-alaa noin 10 000 kerrosneliömetriä
 - nykyinen kokonaispinta-ala kaksinkertaistuu
- K-citymarketin osuus laajennuksesta noin 2 000 kerrosneliömetriä
 - päivittäistavara 1 000 k-m² ja käyttötavara 1 000 k-m²
- 8 000 kerrosneliömetriä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (tiva)

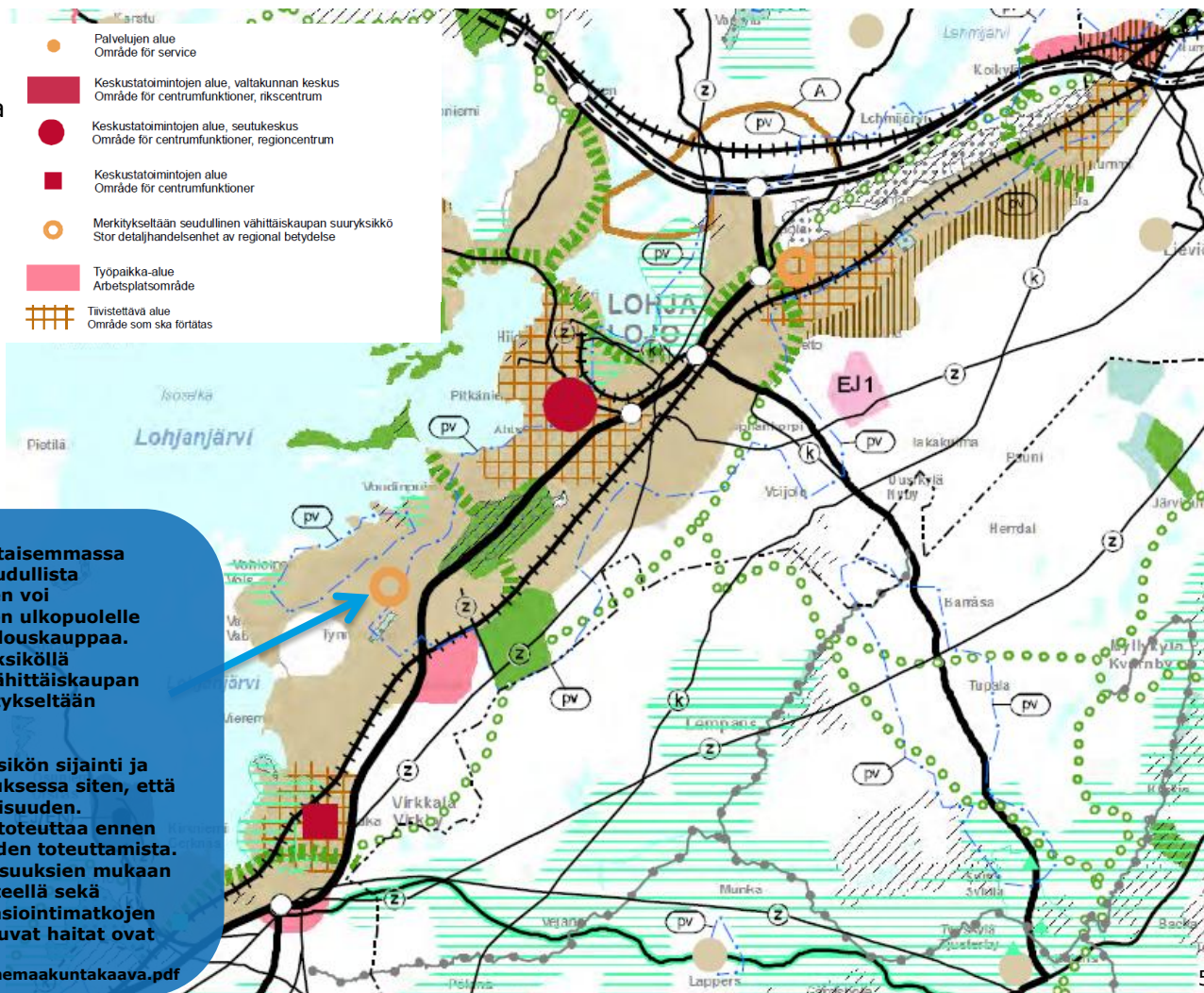
MAAKUNTAKAAVA

- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty, ei vielä vahvistettu Ympäristöministeriössä) Tynninharjun alueella sijaitsee merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä
- Tynninharjun mitoitus 75 000 k-m² 2. vaihemaakuntakaavassa
- Tynninharjulle voi sijoittaa paikallisen päivittäistavarakaupan suuryksikön

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kohdamerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistetään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

http://www.uudenmaanliitto.fi/files/5999/Selostus_2._vaihemaakuntakaava.pdf



SISÄLTÖ

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sijainti ja vaikutusalue

Väestö ja ostovoima

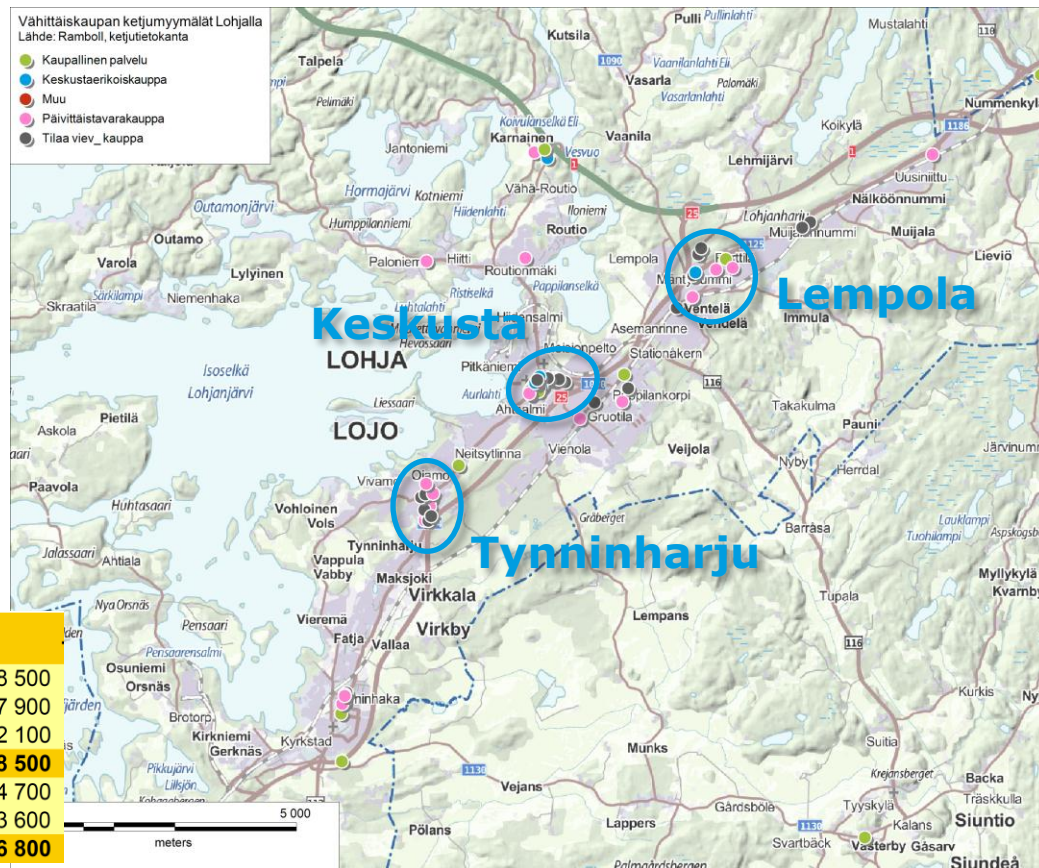
Vetovoimamallinnus

Vaikutukset

KAUPAN SIJOITTUMINEN LOHJALLA

- Nauhamainen keskusta, jossa kolme suurempaa kaupan aluetta:

- Keskusta, selvästi suurin
 - Erikoistavarakauppaa, kaupallisia palveluja ja päivittäistavarakauppaa; Prisma
- Lempola, pienempi, kehittyvä
 - Retail Park: Tilaa vievää kauppaa, halpatavarataloja, päivittäistavarakauppaa (K-supermarket n. 1500 k-m² auennut 2012, puuttuu oheisista taulukoista)
 - Lohjanharjun kauppatiellä Lempolasta pohjoiseen myös autokauppaa
- Tynninharju, toiseksi suurin
 - Nykyinen vähittäiskaupan pinta-ala noin 39 000 k-m² (sis. autokaupan), maakuntakaavan mitoitus 75 000 k-m² Tynninharjun alueelle
 - Autokauppaa, muuta tilaa vievää kauppaa, päivittäistavarakauppaa
 - Citymarket, jonka laajennusta tässä käsitellään



K-m ²	Lempola	Tynninharju
Pt-kauppa	2 200	7 000
Tilaa vaativa kauppa	8 900	21 500
Muu erikoiskauppa	4 700	6 300
Palvelut	1 000	2 900
Muut liiketilat	0	1 200
Yhteensä	16 800	38 900
Tivan osuus	53 %	55 %

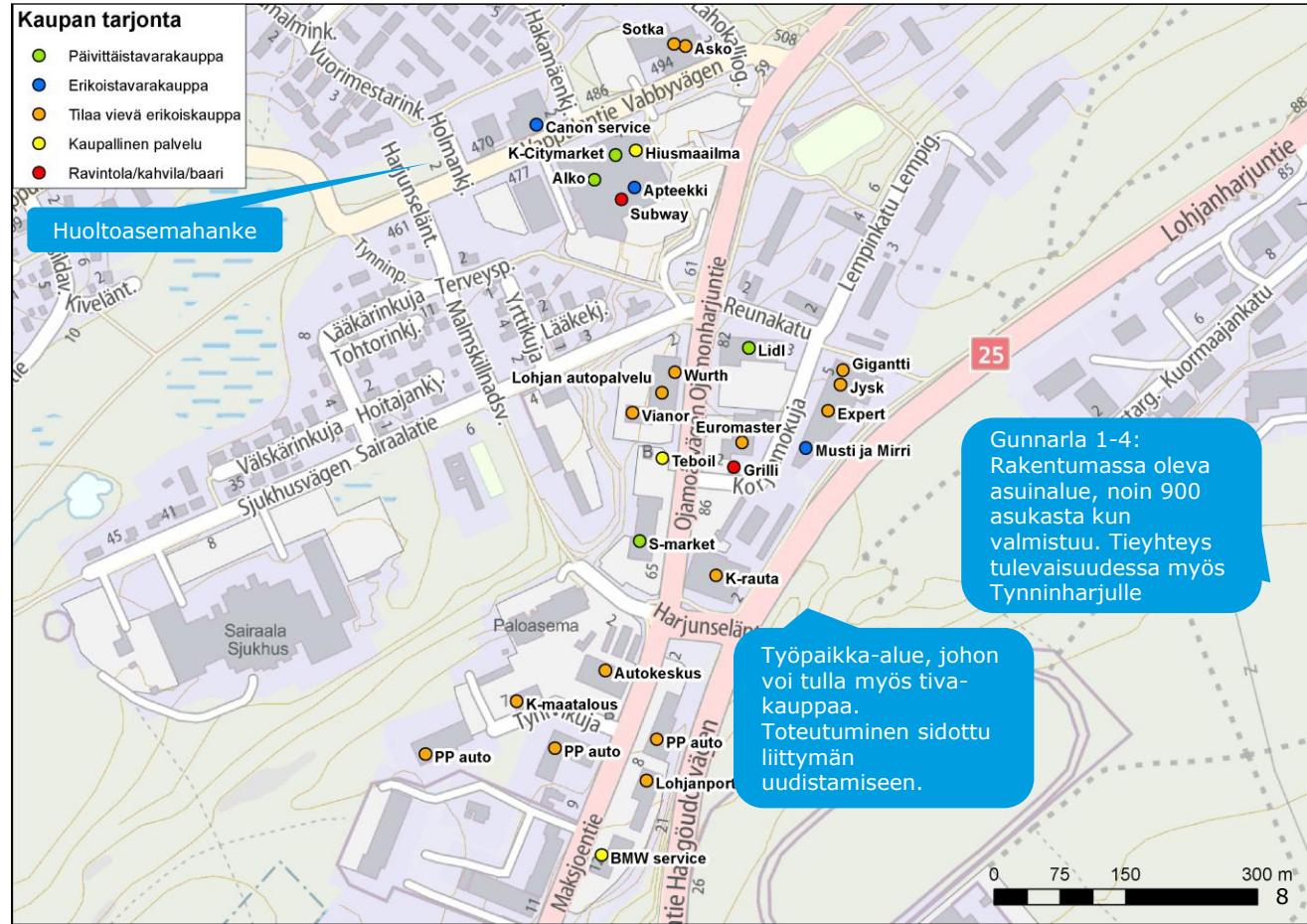
k-m ²	Lohja
Pt-kauppa	8 500
Tilaa vaativa kauppa	7 900
Muu erikoiskauppa	22 100
Vähittäiskauppa	38 500
Palvelut	14 700
Muut liiketilat	3 600
Liiketilat yhteensä	56 800

Pinta-alat: Uudenmaan kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2013. Tiva-kauppa sisältää autokaupan.

TYNNINHARJUN KAUPAN RAKENNE

- Tynninharjun kaupan toimijat kartoitettiin 3/2014
- Citymarket ja S-market, lisäksi lähinnä tiva-kauppaa ja autokauppaa
- Suhteellisen yhtenäinen alue, mutta korkeuserot jakavat aluetta niin, että Citymarketin ympäristö muodostaa oman kokonaisuutensa
- Tiva-kauppa voi tulevaisuudessa laajentua myös vt25 itäpuolelle

RAMBOLL

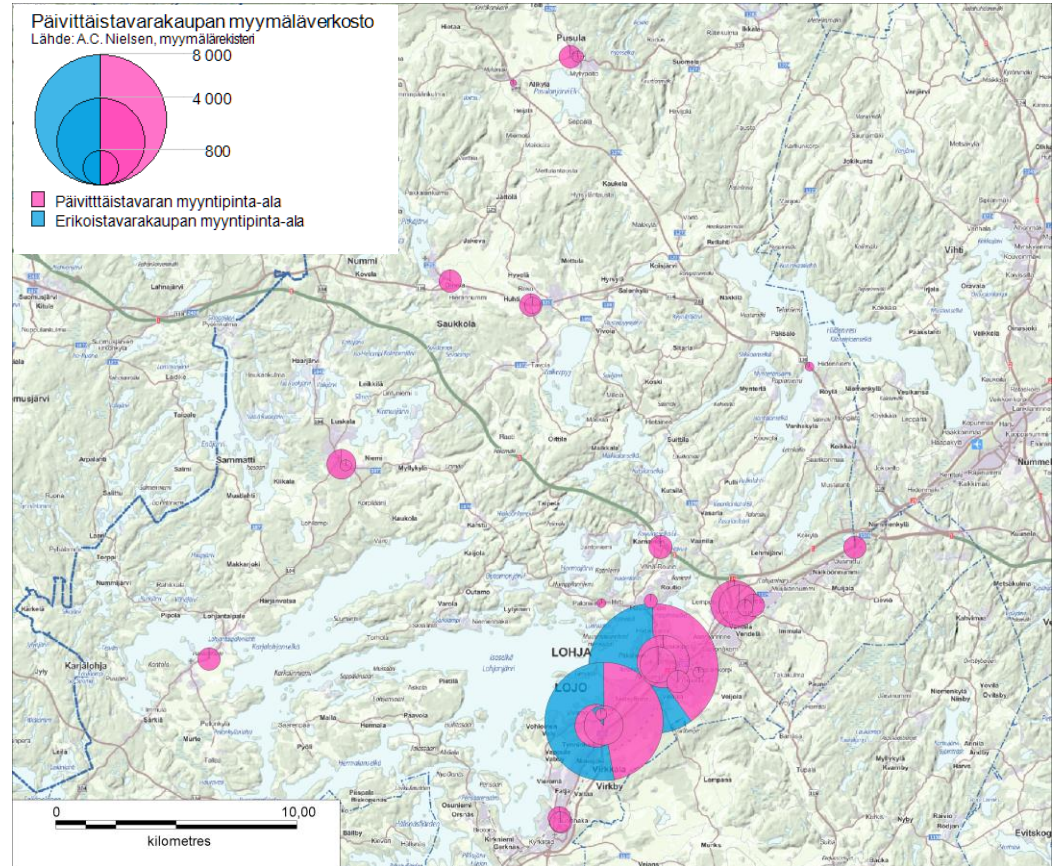


KAUPAN HANKKEET LOHJALLA

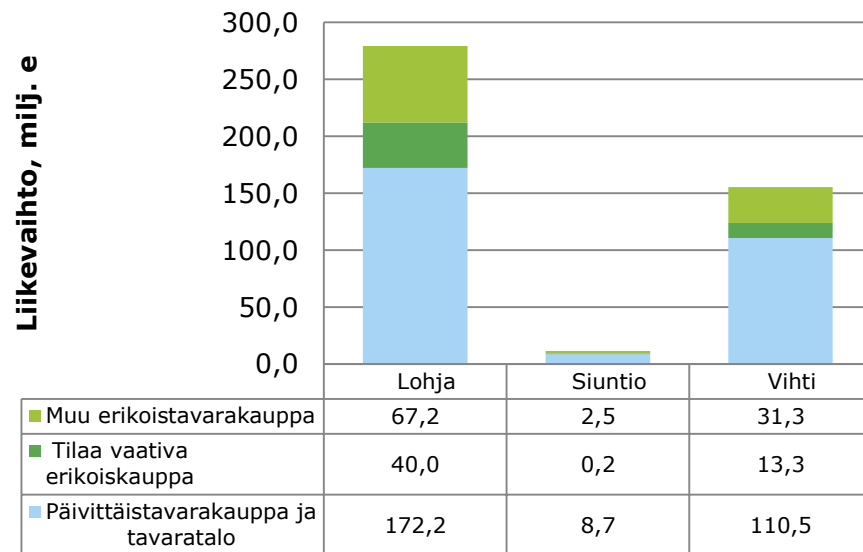
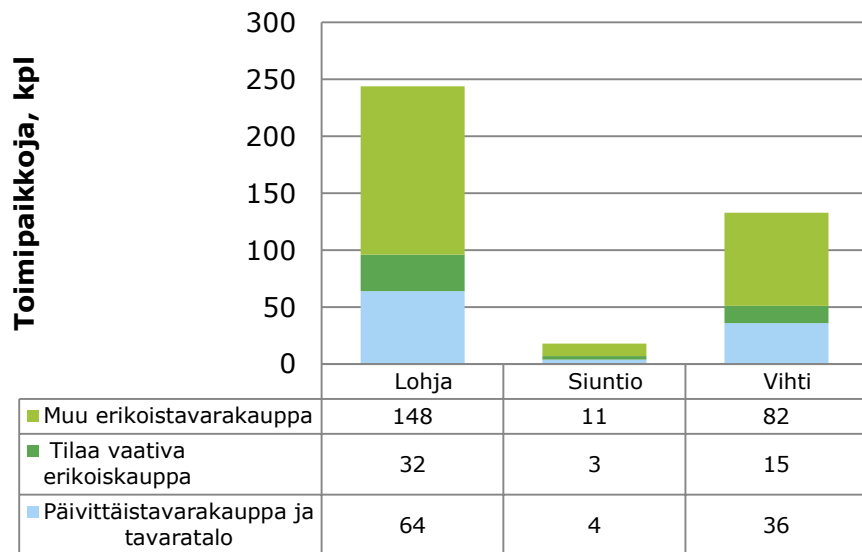
- Lempolan kauppapuisto:
 - Vaiheet 1-4 rakennettu 2009-2012 – mm. Starkki, S-market ja K-supermarket, Tarjoustalo, Kodintavaratalo, Motonet
 - 5. vaihe (noin 5 000 k-m²) vielä rakentumatta, kaava vahva: voi rakentua nopeasti.
 - Kaupungilla tavoitteena kaavoittaa alueelle jatkossa lisää kauppaa
- Keskusta:
 - Nahkurintori
 - Kauppakeskus 15 000 m², noin 30-40 myymälää
 - Arvioitu avausvuosi aikaisintaan 2016
 - Sokoksen tontti: SSO uudistaa Sokoksen tonttia, asuntoja ja liiketiloja, Sokoksen uudistus, kaupan suuryksikkö
 - Torin pohjois- ja länsipuolella 10 000 k-m² hanke, ei aikataulua
 - Uusien asuintalojen kivijalkaan aina jonkin verran liiketiloja
 - Sampo-taloa kohennetaan
 - Säästötalo Latvalan korttelissa kehityspotentiaalia
- Tynninharju:
 - Citymarketin laajennus
 - Huoltoasemahanke
 - Kaavoitettu vt25 itäpuolta työpaikka- ja tiva-kaupan alueeksi, voi toteuta vasta kun liittymä on rakennettu

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN VERKOSTO

- A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin (2012) pt-kaupan verkosto Lohjalla
 - Ympyrän koko kuvaa myyntipinta-alan määrää
 - Sektorit kuvaavat pinta-alan jakautumista päivittäistavara kauppaan ja erikoistavara kauppaan
- Kartalla korostuvat Lohjan keskustan Prisma ja Tynninharjun K-citymarket, joissa on myös erikoistavara kauppan tarjontaa

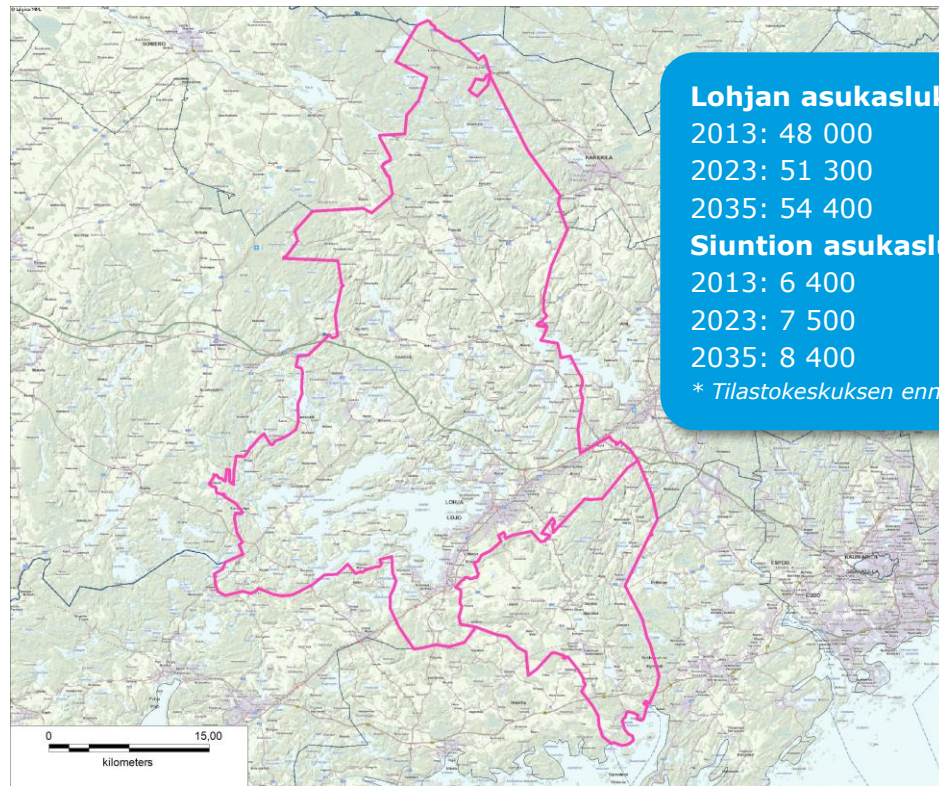


VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIPAIKAT JA LIIKEVAIHTO LOHJALLA JA NAAPUREISSA



TYNNINHARJUN VAIKUTUSALUE

- Vaikutusaluetta Lohja ja Siuntio
 - Lohjan pohjoisosista asioidaan todennäköisesti jonkin verran Vihdissä ja Karkkilassa
 - Siuntion eteläosat suuntautuvat Kirkkonummelle, Espooseen ja Helsinkiin
- Rajaus tehtävä kuitenkin kuntapohjaisesti, koska ostovoimalaskelmiin tarvitaan väestöennusteita, jotka on saatavilla vain kuntakohtaisena



SISÄLTÖ

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sijainti ja vaikutusalue

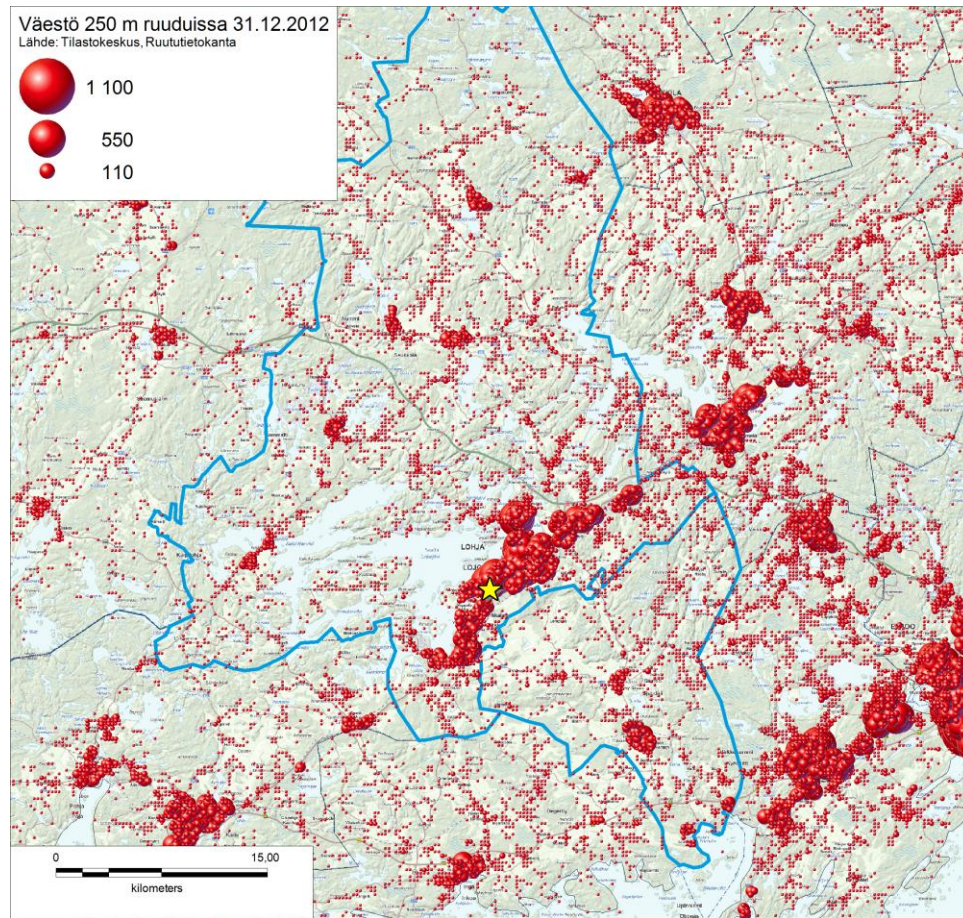
Väestö ja ostovoima

Vetovoimamallinnus

Vaikutukset

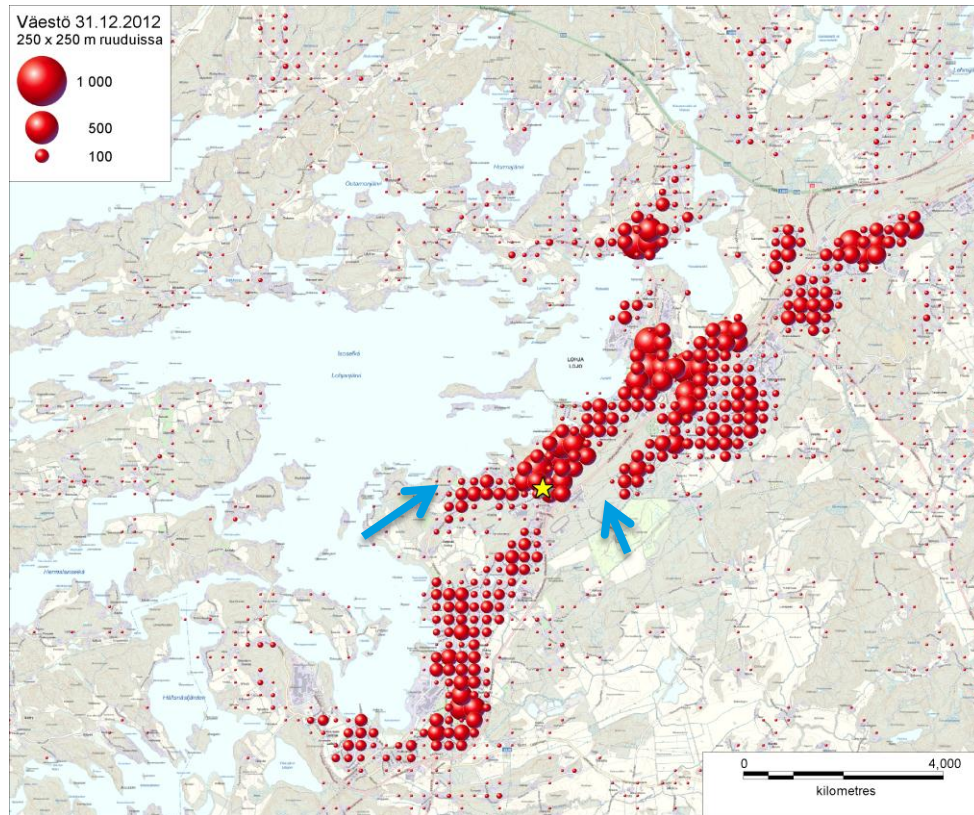
VÄESTÖ 2012

- K-Citymarketin sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä
- K-citymarket sijaitsee keskellä Lohjan taajamanauhaa, jossa pääosa vaikutusalueen väestöstä asuu



VÄESTÖ LÄHIALUEELLA

- K-Citymarketin sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä
- Lohjan keskusta on suurin väestökeskittymä, mutta myös Lohjan etelä- ja pohjoisosat ovat tiiviisti asuttuja
- Tynninharjun alue on tiiviisti kiinni keskustassa ja tiheästi asuttu
- Väestö kasvaa edelleen aivan lähituntumassa: uudet asuinalueet nuolten osoittamissa paikoissa



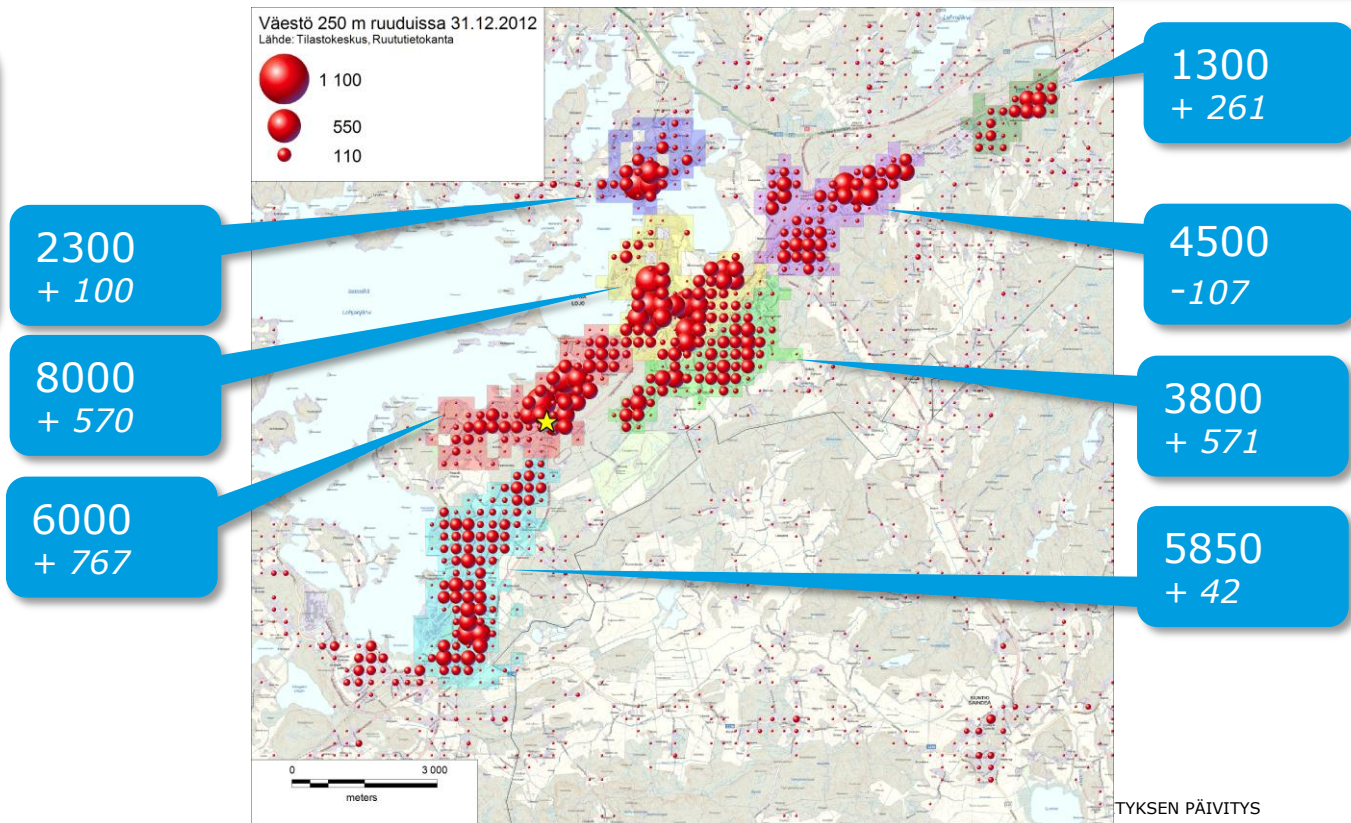
LOHJA, TYNNINHARJUN KAUPALLISEN SELVITYKSEN PÄIVITYS
25.4.2014

VÄESTÖNKASVU 2002-2012

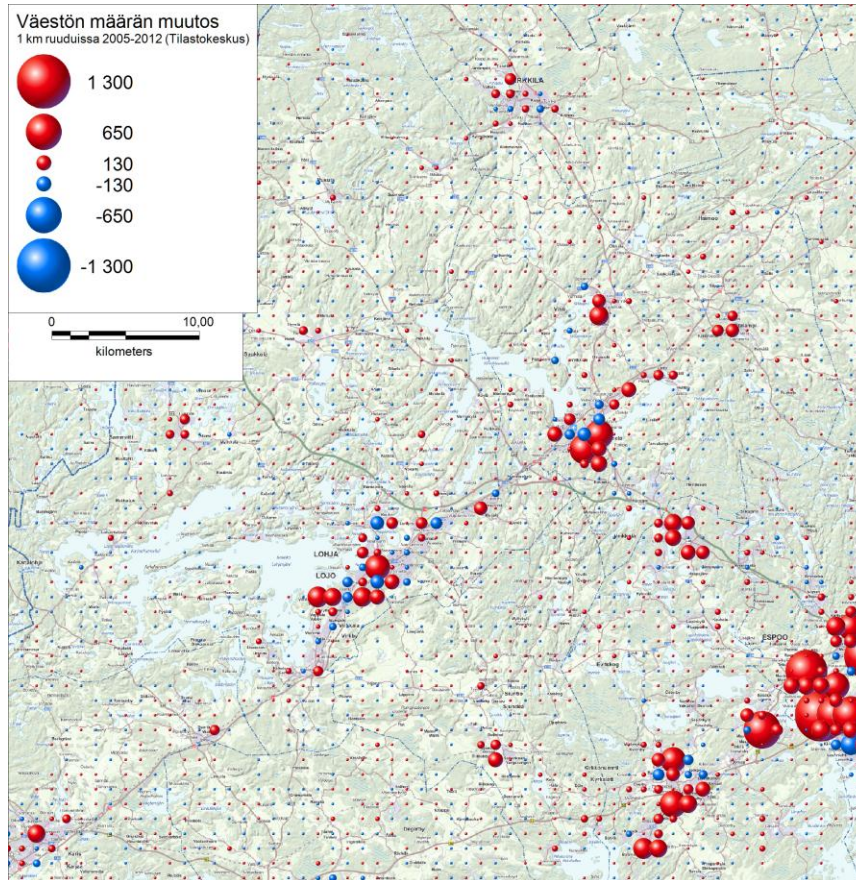
Väestö 2012
+ muutos 2002-2012

Koko Lohja 2012:
47 516 asukasta,
3 267 uutta
asukasta vuoden
2002 jälkeen

- Tynninharjun lähialueella väestö kasvanut voimakkaasti

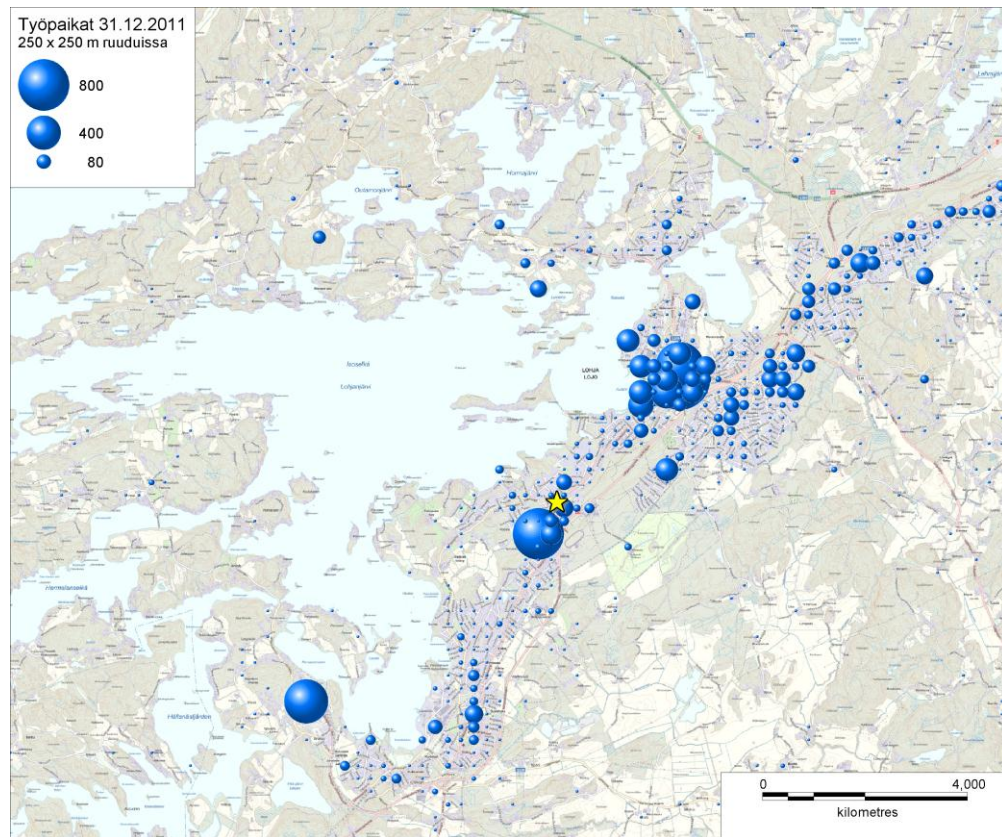


VÄESTÖNKASVU 2005-2012



TYÖPAIKAT

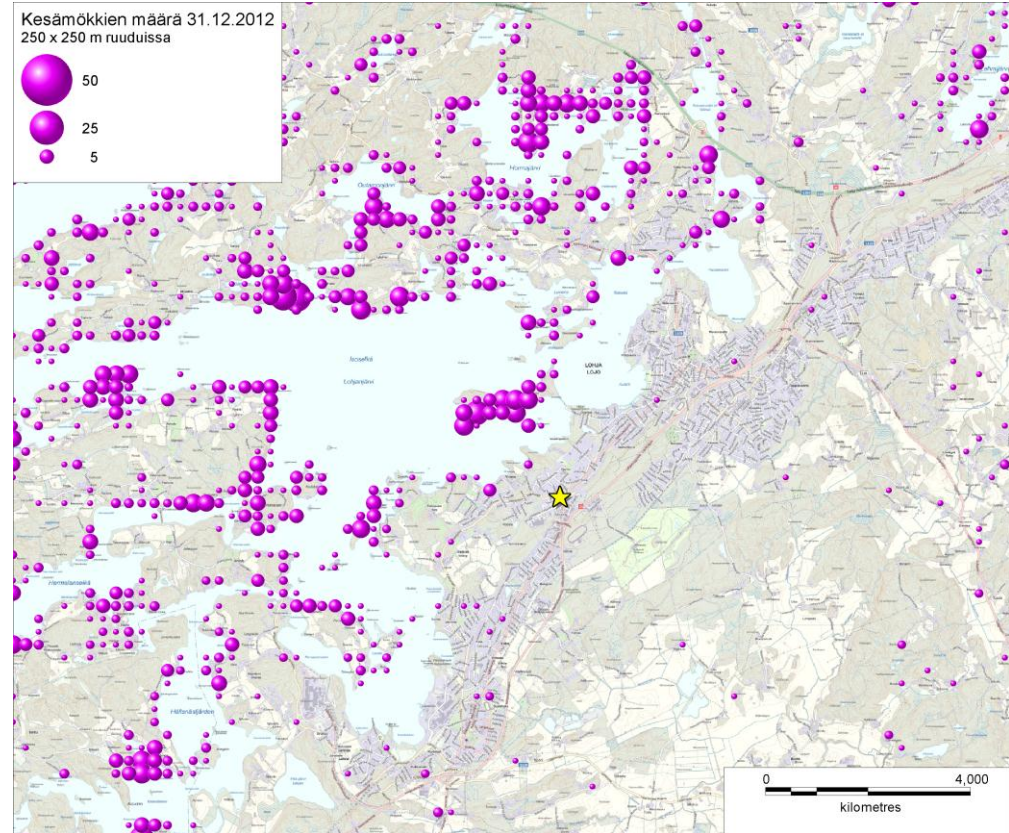
- K-Citymarketin sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä
- Lohjan keskusta erottuu voimakkaana työpaikkaeskittymänä
- Myös Tynninharju erottuu voimakkaana työpaikkakeskittymänä (vähittäis- ja autokauppaa sekä teollisuutta)
- Lempola ei näy yhtä vahvasti työpaikkakeskittymänä



LOHJA, TYNNINHARJUN KAUPALLISEN SELVITYKSEN PÄIVITYS
25.4.2014

KESÄASUTUS

- Lohjalla on huomattava määrä kesäasutusta
 - vuonna 2012 yhteensä noin 8 400 kesämökkiä, lähes 12 000 kesäasukasta (mökin omistavien ulkopaikkakuntalaisten talouksien jäsenet)
- Kesäasutus sijoittuu pääosin Lohjanjärven rannalle
- Lähimpänä Tynninharjua sijaitsevat tiivistymät löytyvät Vohloisten-Vappulan alueelta sekä Liessaaresta
- Tynninharju mökkimatkojen varrella myös monille Raaseporin kesämökeille suuntaaville



LOHJA, TYNNINHARJUN KAUPALLISEN SELVITYKSEN PÄIVITYS
25.4.2014

VÄESTÖNKASVUENNUSTEET

Tilastokeskus

	Väestö			Kasvu		Kasvu (%)	Kasvu %/vuosi
	2012	2025	2035	2012-2025	2012-2035	2012-2035	2012-2035
Lohja	47 516	51 932	54 416	4 416	6 900	15 %	0,6 %
Siuntio	6 170	7 647	8 368	1 477	2 198	36 %	1,3 %
Lohjan vaikutusalue yhteensä	53 686	59 579	62 784	5 893	9 098	17 %	0,7 %

Uudenmaan liitto

	Väestö			Kasvu		Kasvu (%)	Kasvu %/vuosi
	2012	2025	2035	2012-2025	2012-2035	2012-2035	2012-2035
Lohja	47 516	51 932	57 500	4 416	9 984	21 %	0,8 %
Siuntio	6 170	7 647	10 223	1 477	4 053	66 %	2,2 %
Lohjan vaikutusalue yht.	53 686	59 579	67 723	5 893	14 037	26 %	1,0 %

Lohjan kaupunki

	Väestö			Kasvu		Kasvu (%)	Kasvu %/vuosi
	2012	2025	2035	2012-2025	2012-2035	2012-2035	2012-2035
Lohja (+1 %/vuosi)	47 516	54 078	59 735	6 562	12 219	26 %	1,0 %
Lohja (+1,5 %/vuosi)	47 516	57 663	66 920	10 147	19 404	41 %	1,5 %
Lohja (+2 %/vuosi)	47 516	61 467	74 928	13 951	27 412	58 %	2,0 %

- Useita erilaisia väestöennusteita ja –tavoitteita:
 - Tilastokeskus: Lohjalla kasvua 2012-35 noin 6 900 asukasta
 - Uudenmaan liitto: Lohjalla kasvua 2012-35 noin 10 000 asukasta
 - Lohjan kaupunki (tavoite): kasvua 2012-35 noin 12 200 – 27 400 asukasta (1,0-2,0 %)
- Osa väestöennusteista on arvioita, osa hyvinkin tavoitteellisia → pienetkin muutokset käytettävissä kasvuprosenteissa suurentavat väestönkasvun haarukkaa
- Seuraavan sivun laskelmat on tehty Uudenmaan liiton 2035 arvion mukaan

VÄESTÖNKASVUENNUSTE

	Väestö			Kasvu	
	2012	2025	2035	2012-2025	2012-2035
Lohja	47 516	51 932	57 500	4 416	9 984
Siuntio	6 170	7 647	10 223	1 477	4 053
Lohjan vaikutusalue yht.	53 686	59 579	67 723	5 893	14 037

- Vuosi 2012 on toteutunut väestön määrä (Tilastokeskus)
- Vuosi 2025 Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelta 2012
- Vuosi 2035 Uudenmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksessa käytetty väkiluku

→ Vuoden 2035 väkiluku Lohjalla on 1360 henkeä vähemmän kuin vuoden 2011 selvityksessä

- Kaiken kaikkiaan väestön oletetaan kasvavan Lohjalla ja Siuntiossa noin 14 000 asukkaalla vuoteen 2035 mennessä

VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA

Lohja Ostovoima	2012	2025	2035	Kasvu	
				2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	150,3	175,2	203,9	25,0	53,7
Tilaa vievä kauppa	79,1	104,9	134,8	25,8	55,7
Muu erikoistavarakauppa	148,3	196,7	252,8	48,4	104,5
Erikoistavarakauppa yht.	227,4	301,6	387,6	74,2	160,2
Vähittäiskauppa yht.	377,7	476,8	591,5	99,2	213,8

Siuntio Ostovoima	2012	2025	2035	Kasvu	
				2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	19,5	25,8	36,3	6,3	16,7
Tilaa vievä kauppa	10,3	15,4	24,0	5,2	13,7
Muu erikoistavarakauppa	19,3	29,0	44,9	9,7	25,7
Erikoistavarakauppa yht.	29,5	44,4	68,9	14,9	39,4
Vähittäiskauppa yht.	49,0	70,2	105,2	21,2	56,1

Lohja ja Siuntio yhteensä Ostovoima	2012	2025	2035	Kasvu	
				2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	169,8	201,0	240,2	31,3	70,4
Tilaa vievä kauppa	89,4	120,4	158,8	31,0	69,4
Muu erikoistavarakauppa	167,6	225,7	297,7	58,1	130,1
Erikoistavarakauppa yht.	256,9	346,0	456,5	89,1	199,5
Vähittäiskauppa yht.	426,7	547,1	696,7	120,4	270,0

Kasvu vuoteen 2035:

Päivittäistavara + 70 milj. e

Tiva + 70 milj. e

Keskustaerikoistavara + 130 milj. e

Yhteensä + 270 milj. e

Vähittäiskaupan kulutusluku e/asukas/vuosi Uudenmaan liiton kaupan mitoitusselvityksen mukainen (Santasalo 2012). Kulutuksen kasvuoletus 2012-2035: päivittäistavara +0,5%/vuosi, erikoistavara +1,5%/vuosi

- Pienemmät kasvuoletukset kuin yleiskaavan selvityksessä (Santasalo 2011) – huomioitu viime vuosien ja tuleva hidas kasvu, jopa hiipuminen joillain aloilla

VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMAN SIIRTYMÄT

OSTOVOIMAN SIIRTYMÄ

Lohja	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	150,3	158,5	8,2	105
Erikoistavarakauppa yht.	227,4	173,4	-54,0	76
Vähittäiskauppa yht.	377,7	331,9	-45,8	88

Siuntio	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	19,5	10,0	-9,5	51
Erikoistavarakauppa yht.	29,5	3,3	-26,2	11
Vähittäiskauppa yht.	49,0	13,3	-35,8	27

Lohja ja Siuntio yhteensä	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	169,8	168,4	-1,3	99
Erikoistavarakauppa yht.	256,9	176,7	-80,2	69
Vähittäiskauppa yht.	426,7	345,2	-81,5	81

VANHA SELVITYS (2011)

Lohja	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	135,0	136,6	1,6	101
Erikoistavarakauppa yht.	195,0	153,4	-41,6	79
Vähittäiskauppa yht.	330,0	290,0	-40,0	88

Siuntio	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	17,3	6,9	-10,4	40
Erikoistavarakauppa yht.	25,0	2,6	-22,4	10
Vähittäiskauppa yht.	42,3	9,5	-32,8	22

Lohja ja Siuntio yhteensä	Ostovoima	Myynti	Siirtymä	Siirtymä-indeksi
Päivittäistavara ml. Alko	152,3	143,5	-8,8	94
Erikoistavarakauppa yht.	220,0	156,0	-64,0	71
Vähittäiskauppa yht.	372,3	299,5	-72,8	80

- Ostovoiman siirtymät pysyneet karkeasti samalla tasolla kuin vuonna 2011 tehdyssä päivityksessä (Entrecon Oy)
 - Päivittäistavarakaupassa Lohjan asema vahvistunut (ostovoiman siirtymä kuntaan kasvanut 1,6 miljoonasta eurosta noin 8 miljoonaan euroon)
 - Erikoistavarakaupan siirtymä pois Lohjalta kasvanut (-41,6 miljoonasta -54 miljoonaan euroon) – kaupan kehitys ei ole vastannut ostovoiman kehitystä
- Siuntio on kaupallisesti heikko, mutta asiointit suuntautuvat Lohjan lisäksi Kirkkonummelle ja pääkaupunkiseudulle

LASKENNALLINEN VÄHITTÄISKAUPAN LISÄPINTA-ALAN TARVE: LOHJA JA SIUNTIO

Lohja Pinta-alan tarve	2012	2025	2035	Kasvu 2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	26 832	31 290	36 417	4 458	9 585
Tilaa vievä kauppa	39 549	52 455	67 403	12 906	27 854
Muu erikoistavarakauppa	57 932	76 838	98 734	18 905	40 802
Erikoistavarakauppa yht.	97 481	129 292	166 137	31 812	68 656
Vähittäiskauppa yht.	124 313	160 583	202 554	36 270	78 241
Siuntio Pinta-alan tarve	2012	2025	2035	Kasvu 2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	3 484	4 608	6 475	1 123	2 990
Tilaa vievä kauppa	5 135	7 724	11 984	2 589	6 848
Muu erikoistavarakauppa	7 523	11 314	17 554	3 792	10 032
Erikoistavarakauppa yht.	12 658	19 038	29 538	6 380	16 880
Vähittäiskauppa yht.	16 142	23 646	36 012	7 504	19 870
Lohja ja Siuntio yhteensä Pinta-alan tarve	2012	2025	2035	Kasvu 2012-2025	2012-2035
Päivittäistavara ml. Alko	30 316	35 898	42 892	5 581	12 575
Tilaa vievä kauppa	44 684	60 179	79 386	15 495	34 702
Muu erikoistavarakauppa	65 455	88 152	116 289	22 697	50 834
Erikoistavarakauppa yht.	110 139	148 331	195 675	38 192	85 536
Vähittäiskauppa yht.	140 455	184 229	238 566	43 773	98 111

- Lohjan ja Siuntion asukkaiden ostovoimasta syntyvä pinta-alantarve, ei suunnattu
- Väestön määrään ja kulutuksen kasvuun perustuva, vakituisten asukkaiden laskennallinen tarve; laskelmissa ei ole huomioitu:
 - Vapaa-ajanasukkaita
 - Ostovoiman siirtymiä
- Laskelmassa käytetyt myyntitehot:
 - Päivittäistavara 7000 e/my-m², tilaa vievä kauppa 2500 e/my-m², muu erikoiskauppa 3200 e/my-m²: samat kuin edellisessä Tynninharjun arvioinnissa
 - Hieman matalammat kuin taajamaosayleiskaavan kaup. selvityksen päivityksessä (Santasalo 2011) ja selvästi matalammat kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Santasalo 2013)
 - Tilantarvetta syntyy tässä käytetyillä luvuilla enemmän. Ero eri luvuilla laskien (tämä selvitys – taajamaosayleiskaava -- maakuntakaava) 98 100 – 91 700 – 65 800 k-m² lisätilantarvetta 2012-2035
 - Ei merkittävää eroa taajamaosayleiskaavaan, maakuntakaavan laskelmat selvästi niukempia

SISÄLTÖ

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sijainti ja vaikutusalue

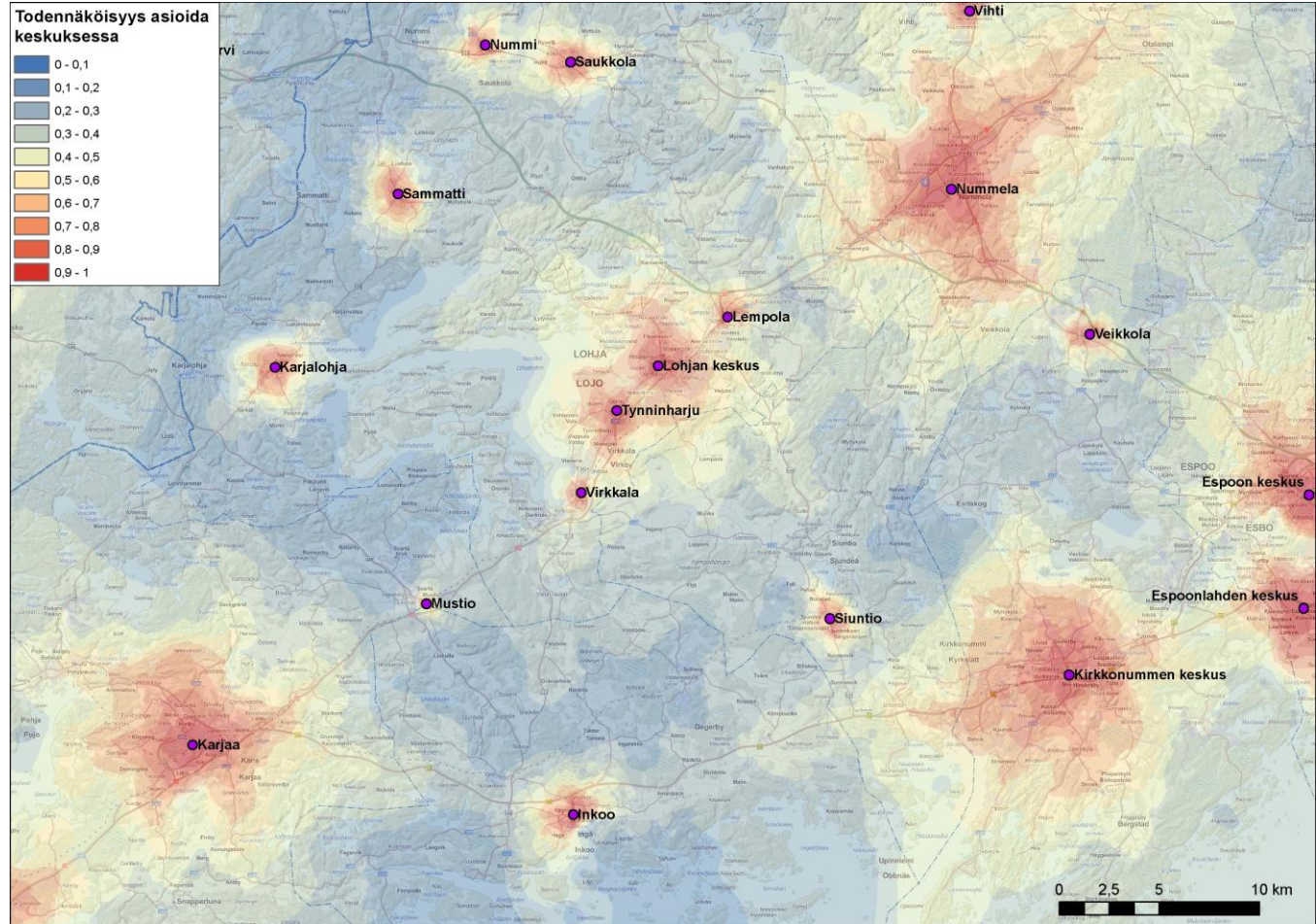
Väestö ja ostovoima

Vetovoimamallinnus

Vaikutukset

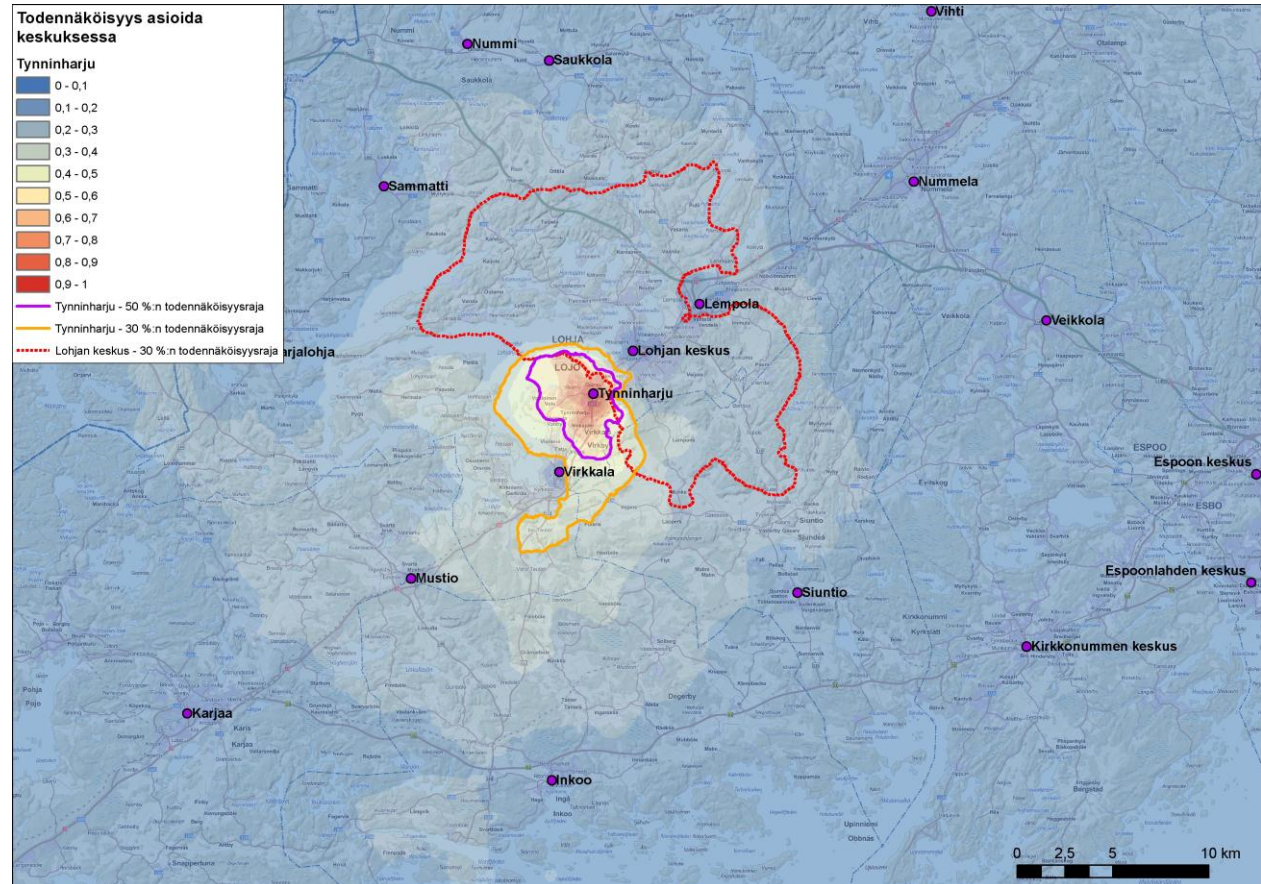
KESKUSTEN VAIKUTUSALUEET

- Keskusten vaikutusalueita on arvioitu Huffin vetovoimamallin avulla
 - Muuttujina sekä keskusten koko (vähittäiskaupan liikevaihto) että ajoaikaetäisyys keskukseen
 - Mitä suurempi keskus ja mitä lähempänä se sijaitsee, sitä vetovoimaisempi se on, eli sitä todennäköisemmin alueen asukas asioi siellä
- Lohjan neljää keskusta (Lohjan keskus, Lempola, Tynninharju ja Virkkala) ympäröivät voimakkaimman vetovoiman omaavat keskuksat ovat idässä Espoon kaupunkikeskukset ja Kirkkonummi, pohjoisessa Nummela ja etelässä Karjaa
 - Lohjan keskuksat yhdessä ovat suurempia kuin Nummela tai Karjaa, mutta mallinnuksessa niiden vaikutusalue näyttää pienemmältä, koska se hajailee monen keskuksen väliin



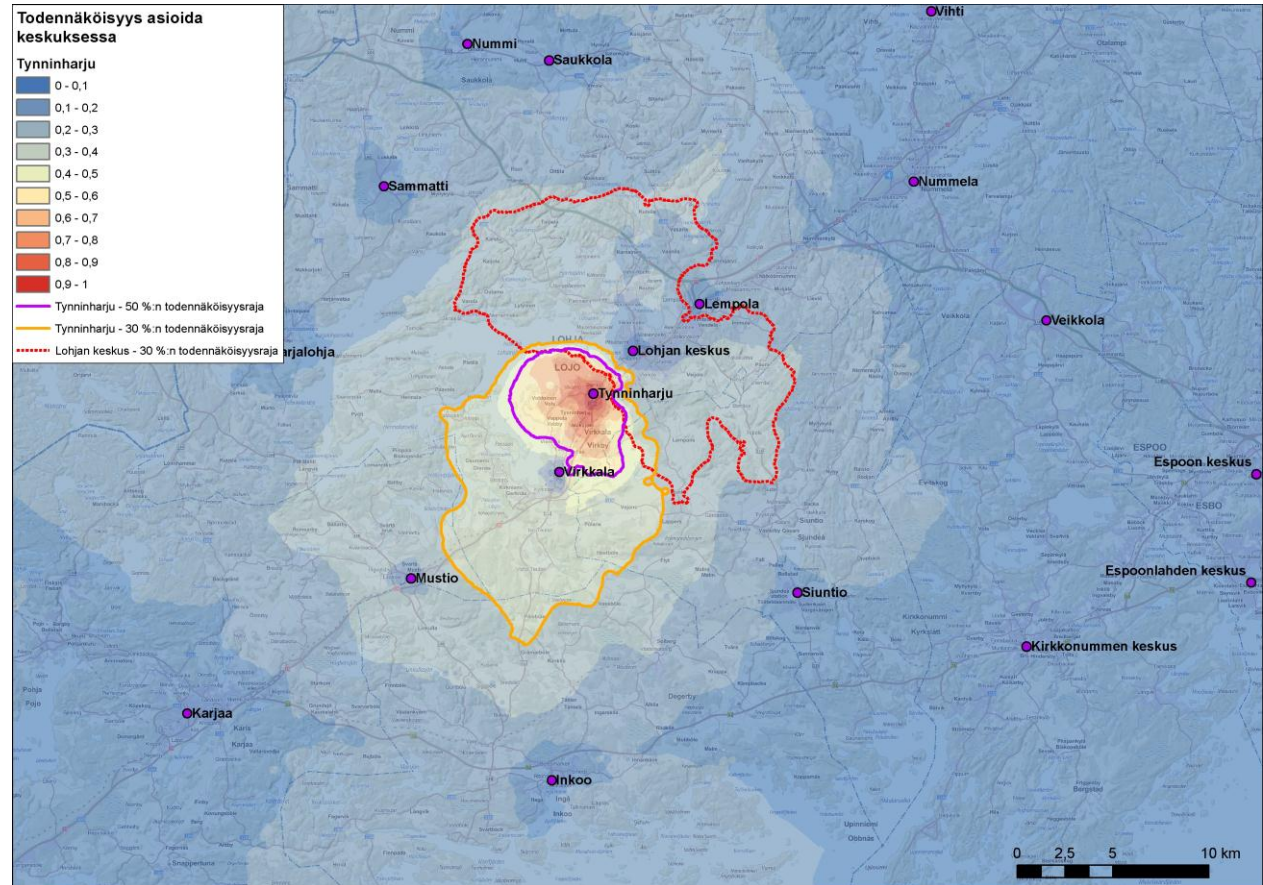
TYNNINHARJUN VAIKUTUSALUE: NYKYINEN KAUPAN VERKOSTO

- **NYKYTILA:**
Nykyinen kaupan verkosto, ei Tynninharjun laajennusta: todennäköisyys asioida Tynninharjussa
- Tynninharjun vaikutusalue painottuu alueen länsi- ja eteläpuolelle; lähivaikutusalue (yli 50% asioinneista) jää melko tiiviiksi, mutta oranssilla rajattu alue (30 % asioinneista) ulottuu jo lähes Virkkalan keskukseen saakka.
- Lohjan keskustan 30 % todennäköisyysalue kuvattu punaisella rajalla: vaikutusalue selkeästi laajempi kuin Tynninharjun vastaava



TYNNINHARJUN VAIKUTUSALUE: LAAJENNUKSEN JÄLKEEN

- **TYNNINHARJUN LAAJENNUS:**
Nykyinen kaupan verkosto,
Tynninharjun laajennus toteutunut
- Todennäköisyys asioida
Tynninharjulla kasvaa, kun tarjonta
lisääntyy
- Vaikutus vahvistuu erityisesti etelän
ja lounaan suuntaan, missä
kilpailevaa tarjontaa on vähemmän ja
keskukset ovat pienempiä; Lohjan
keskuksen suuntaan ei näy
havaittavaa vaikutusalueen
laajentumista
- Verrattuna edellisessä kartassa
kuvattuun nykytilaan, Lohjan
keskuksen 30 %:n
todennäköisyysalue supistuu vain
vähän – väestön painopistealue
pysyy keskustan vaikutuspiirissä
myös Tynninharjun laajennuksen
jälkeen
- Keskustassa myös paljon kaupan
hankkeita, jotka toteutuessaan
vahvistavat sitä. Tynninharjun
laajentuessa muu kaupan verkosto ei
pysy nykyisellään.



SISÄLTÖ

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sijainti ja vaikutusalue

Väestö ja ostovoima

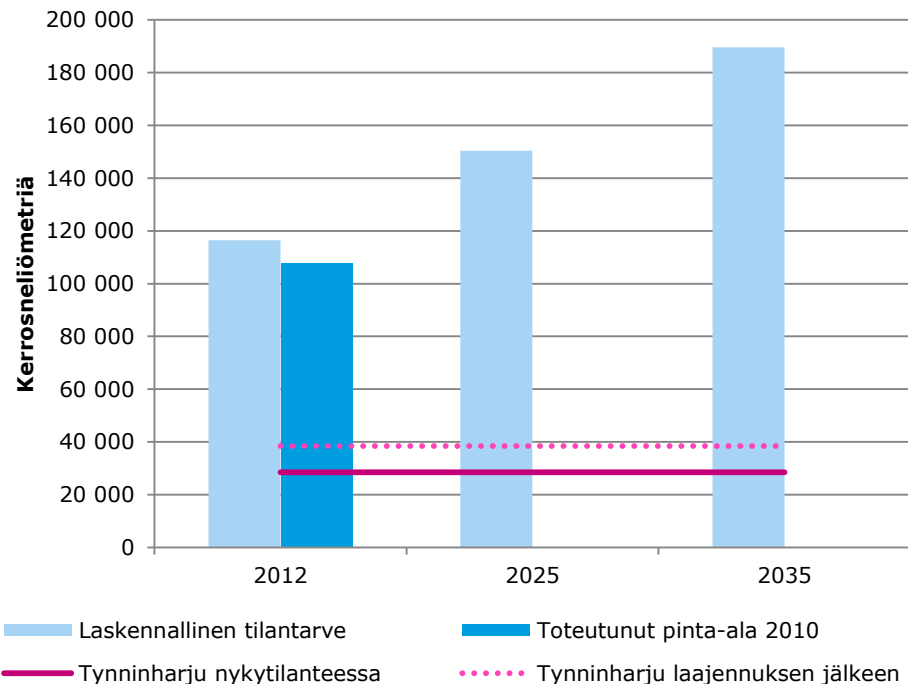
Vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

PINTA-ALA SUHTEESSA LASKENNALLISEEN TARPEESEEN

- Tynninharjun nykyinen kaupan pinta-ala (pl. autokauppa) on n. 28 500 k-m². Laajennuksen pinta-ala on noin 10 000 k-m² → lopputilanne 38 500 k-m²
- Kuvassa vertailu **Lohjan** laskennalliseen tilantarpeeseen (päivittäistavara, tiva-kauppa ja muu erikoiskauppa)
 - lisäksi tilantarvetta suuntautuu myös Siuntiossa ja muista naapurikunnista, ohikulkuliikenteestä ja kesäsukkaista
- **Pelkästään lohjalaisten** tilantarpeeseen verrattuna Tynninharju nyt ja laajennettuna on kohtuullinen. Nykytilanteessa Tynninharjun osuus koko Lohjan toteutuneesta kaupan pinta-alasta (pl. autokauppa) on n. 26 %. Jos lohjan väestönkasvun ja kulutuksen kasvun tuottama, maltillisesti arvioitu pinta-alantarve toteutuu, olisi laajennetun Tynninharjun osuus tarpeesta vuonna 2025 25 % ja vuonna 2035 20 %.

→ **Suhteellinen merkitys ei kasva**

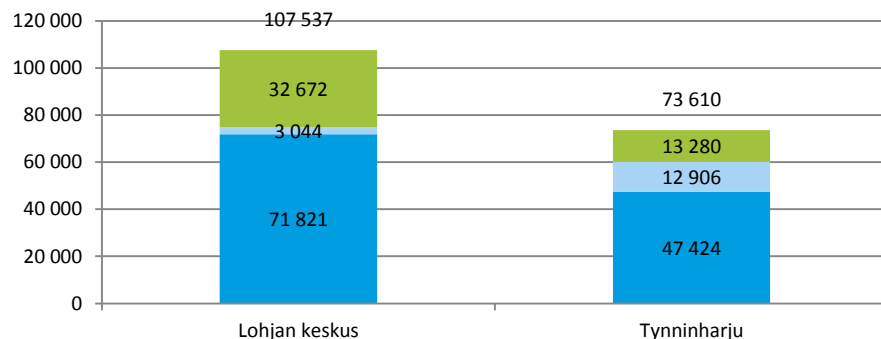


VAIKUTUKSET KAUPAN RAKENTEeseen JA LOHJAN KESKUSTAAN

- K-citymarketin laajennus vahvistaa Tynninharjun nykyistä asemaa
- Tynninharju muodostaa eteläisen vastinparin pohjoisessa sijaitsevalle Lempolan alueelle
 - Tynninharju on jo nyt sekä myynnillä että pinta-alalla mitattuna selvästi Lempolaa suurempi
- Tynninharjulla on selvästi keskustasta eroava kaupallinen profiili: siellä on nykyisellään tarjolla lähinnä market- ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja.
 - Pinta-alat Tynninharjulla ja Lohjan keskustassa ovat samassa suuruusluokassa, mutta Lohjan keskustan liikevaihto on selvästi suurempi ja palveluita on keskustassa huomattavasti enemmän
 - Laajennuksen toimialat vahvistavat Tynninharjun nykyistä kaupallista profiilia tiva- ja market-kaupan sekä autokaupan keskuksena
 - Tynninharjun ja keskustan kaupalliset roolit säilyvät nykyisellään

- Tynninharjulle tuleva uusi kaupan tarjonta parantaa osaltaan Lohjan vetovoimaa asiointipaikkana ja vähentää ostovoiman ulosvirtausta. Tämä tukee myös Lohjan keskustaa.
- Hanke ei muuta Virkkalan asemaa kaupallisena lähipalvelukeskuksena.
- Keskusta on muutokaupan sekä pienten erikoisliikkeiden ylivoimaisesti paras tarjoaja ja sijaintipaikka

Vähittäiskaupan liikevaihto (1 000 e) 2011
Lohjan keskuksen (08100) ja Tynninharjun (08200)
postinumeroalueilla



■ Päivittäistavara- ja tavaratalot ■ Tilaa vievä erikoiskauppa ■ Muu erikoiskauppa

VAIKUTUKSET PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAAN

- Laajennuksen kokonaispinta-ala on suunnitelmien mukaan 10 000 kerrosneliömetriä. Tästä 1 000 k-m² suuntautuisi K-citymarketin päivittäistavaraosastoon ja 1000 k-m² käyttötavaraosastoon
 - Suhteellinen tarjonnan lisäys K-citymarketissa on melko pieni
 - Laajennus ei tuo alueelle uutta päivittäistavarakaupan toimijaa, jolloin vetovoiman kasvu on pienempi kuin jos tulisi täysin uutta tarjontaa
- Lohjan kaksi hypermarketia kilpailevat tasaveroisina: laajennus tukee Citymarketia. Moniin muihin kaupunkeihin verrattuna kilpailutilanne on erilainen, koska hyperit sijaitsevat erillään toisistaan. Molemmilla on oma lähivaikutusalueensa. Citymarket vahvistuu, mutta Prismalla on myös vahva asema
- Vaikutukset kohdistuvat mahdollisesti pienempiin myymälöihin vaikutusalueella, mutta koko päivittäistavaraverkosto on liiketoiminnallisesti vahva Lohjalla ja naapurikunnissa.
 - Citymarketin vaikutus vahvistuu Virkkalan suunnassa, mutta ero nykyiseen ei ole kovin suuri
 - Lähialueen väestönkasvu perustee laajennusta ja tukee nykyisen myymäläverkon toimintaedellytyksiä
 - K-citymarketin päivittäistavaramyymälän laajentuminen ei uhkaa minkään nykyisen päivittäistavaramyymälän olemassa oloa.
- Tynninharjun lähiasutuksen määrä mahdollistaa sen, että pääosa asioinneista tulee lähialueelta
 - Päivittäistavarakaupan paikkana ei ole seudullinen
- Lohjan väestön- ja ostovoiman kasvu mahdollistaisi tässä esitettyä 1 000 k-m²:ä suuremmankin päivittäistavarakaupan lisärakentamisen uhkaamatta muiden Lohjan keskustan päivittäistavarakaupan nykytarjontaa tai kasvuedellytyksiä

VAIKUTUKSET ERIKOISTAVARAKAUPPAAN

- Hanke vahvistaa tilaa vievän erikoistavarakaupan tarjontaa Tynninharjulla ja Tynninharjua tiva-kaupan keskuksena
- Tynninharjusta tulee nykyistäkin selvemmin Lohjan tiva-keskus
 - Keskusta on erikoiskaupan ja palveluiden paikka, jossa ankkurina Prisma
 - Lempola on liikenteellisesti hyvällä paikalla ja vahva nykytasollaan, mutta selvästi pienempi kuin Tynninharju
- Alueen ankkurimyymälän vahvistuminen tukee myös muita Tynninharjun erikoiskauppoja.
- Keskustan ja Tynninharjun erikoiskaupan tarjonnat täydentävät toinen toisiaan ja vahvistavat Lohjan asemaa seudullisena erikoiskaupan keskuksena
- Lempolan ja Tynninharjun erikoiskaupan tarjonnat osin kilpailevat keskenään
 - Lempolan etuna hyvä liikennesijainti, uudet, selkeät tilat ja helppo asioitavuus
 - Tynninharjulla on kaupan pinta-alaa enemmän, kuten myös lähiasutusta

VAIKUTUKSET SAAVUTETTAVUUTEEN JA KULUTTAJIEN ASIOINTEIHIN

- Hanke parantaa erikoistavarakaupan palveluiden saavutettavuutta erityisesti Karjaan suunnasta ja laajentaa jonkin verran Lohjan vaikutusalueita
 - Tulevasta tarjonnasta riippuen voi houkutella nykyistä enemmän asiointeja Karjaalta ja Tammisaaresta
- Ostovoiman ulosvirtausta pystytään vähentämään ja asiointitarve pääkaupunkiseudulla pienenee.
- Tynninharjulla on seudullisen roolin lisäksi myös paikallinen lähipalvelukeskuksen rooli