



KAUPALLINEN SELVITYS

Y9 TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN PÄIVITYS

1.3.2024

Sisältö

1.	Johdanto	3			
2.	Kaupan nykytila Lohjalla	4			
	• Nykyinen palveluverkko	5			
	• Keskusten kaupallinen rakenne	6			
	• Toimialaluokitus ja vähittäiskaupan pinta-ala	7			
	• Kaupat ja palvelut keskustassa	8			
	• Kaupat ja palvelut Tynninharjulla	9			
	• Kaupat ja palvelut Lempolassa	12			
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	14			
	• Väestönkehitys	15			
	• Ostovoiman kehitys	16			
	• Liiketilatarve	18			
	• Vapaa-ajan asukkaat	19			
	• Nykyinen liikepinta-ala verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen	21			
4.	Kaupan kehittämisen lähtökohdat	22			
	• Maakuntakaava	23			
	• Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa	25			
	• Palvelujen saavutettavuus	28			
	• Kaupan trendit	30			
	• Verkkokaupan kehitys	32			
	• Keskustan ja alakeskusten kehitysnäkymiä	34			
	• Kaupan alueiden kehitysnäkymiä	35			
5.	Kaupan palveluverkon kehitysvaihtoehdot	36			
	• Asumisen ja kaupan painopisteet	37			
	• Palveluverkon eri vaihtoehdoissa	38			
	• Johtopäätökset kehitysnäkymistä	42			
	• Keskustan kehitysnäkymät	45			
	• Kaupan ajoitus	47			
6.	Kaupallisten vaikutusten arviointi	48			
	• Uuden liiketilan mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen	49			
	• Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan	50			
	• Vaikutukset seudun palveluverkkoon ja seudulliseen asiointiin	51			
	• Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	52			
	• Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun	53			
	LIITTEET	54			
	• Toimialaluokitus	55			
	• Toimialaluokitus vähittäiskaupan pinta-alan laskennassa	56			

1. Johdanto

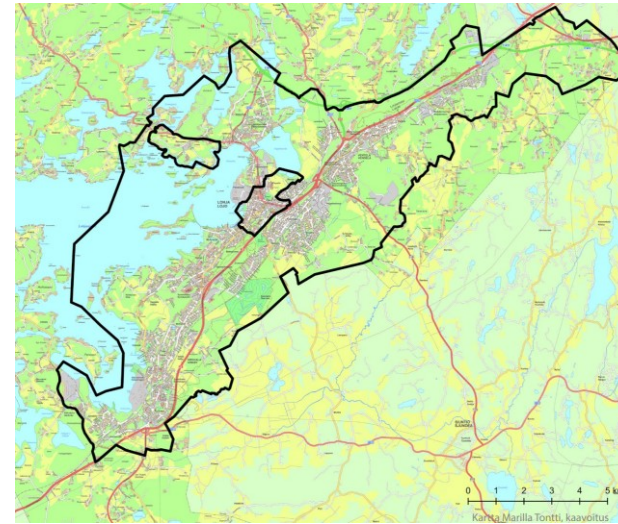
Lohjalla on vireillä Taajamaosayleiskaavan päivitys. Taajamaosayleiskaavalla suunnitellaan Lohjan nauhataajaman maankäyttöä noin vuoteen 2050 saakka. Taajamaosayleiskaavan päätavoitteiksi on valittu neljä eniten ajantasaistamista vaativaa maankäytön teemaa: täydentyvä asuminen, kestävä liikkuminen, tasapainoinen kaupan kehitys ja tulevaisuuden työpaikka-alueet. Päivittämistyössä keskitytään ratkaisemaan näihin teemoihin liittyvät keskeiset kysymykset.

Tasapainoisen kaupan kehityksen osalta tavoitteena on ohjata seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden eli Lempolan ja Tynninharjun alakeskusten kaupan mitoittamista ja laatua sekä varmistaa Lohjan keskustan elinvoimaisuuden säilyminen ja kasvaminen. Lempolan ja Tynninharjun alakeskuksiin sijoittuvalla kaupalla on vaikutuksia keskustan elinvoimaisuuteen.

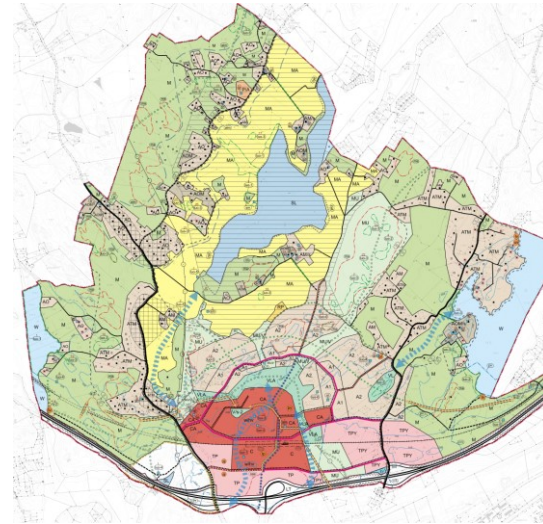
Tämän selvityksen tarkoituksena on toimia kaupallisena selvityksenä Lohjan taajamaosayleiskaavan päivityksessä sekä nauhataajaman asemakaavahankkeissa mm. Tynninharjulla ja Lempolassa. Selvitykseen sisältyy myös Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavan mahdollistaman uuden kaupunginosan alue sekä Lohjan keskustan alue.

Palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan Lohjan kaupan keskustan nykytilannetta ja markkinoiden kehitystä. Kaupan kehityksen lähtökohdaksi kuvataan maakuntakaavan kaupan ratkaisua, kaupan trendejä ja verkkokaupan kehitystä sekä tehdään näiden pohjalta johtopäätöksiä keskustan, alakeskusten ja kaupan alueiden kehitysnäkymistä.

Selvityksessä muodostetaan kolme vaihtoehtoista palveluverkon kehityskuvaa taajamaosayleiskaavan alustavan valmisteluaineiston vaihtoehtojen pohjalta. Vaihtoehtoissa kuvataan kaupan keskustan profiileja ja mitoittamista.



Taajamaosayleiskaavan suunnittelualue



Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavan kartta

Selvityksen ohjausryhmä

- Kaisa Leppikangas, yleiskaavoittaja
- Tiitus Kuisma, yleiskaavasunnittelija
- Mika Hämeenniemi, elinkeinopalveluiden yksikönpäällikkö
- Marko Tiirinen, yrityskoordinaattori
- Pekka Puistosalo, kaupunkirakennegohtaja

Selvityksen laatija WSP Finland Oy

- Katja Koskela, KTM, projektipäällikkö
- Krista Pihlava, arkkitehti
- Eevi Leino, arkkitehti yo

2. Kaupan nykytila

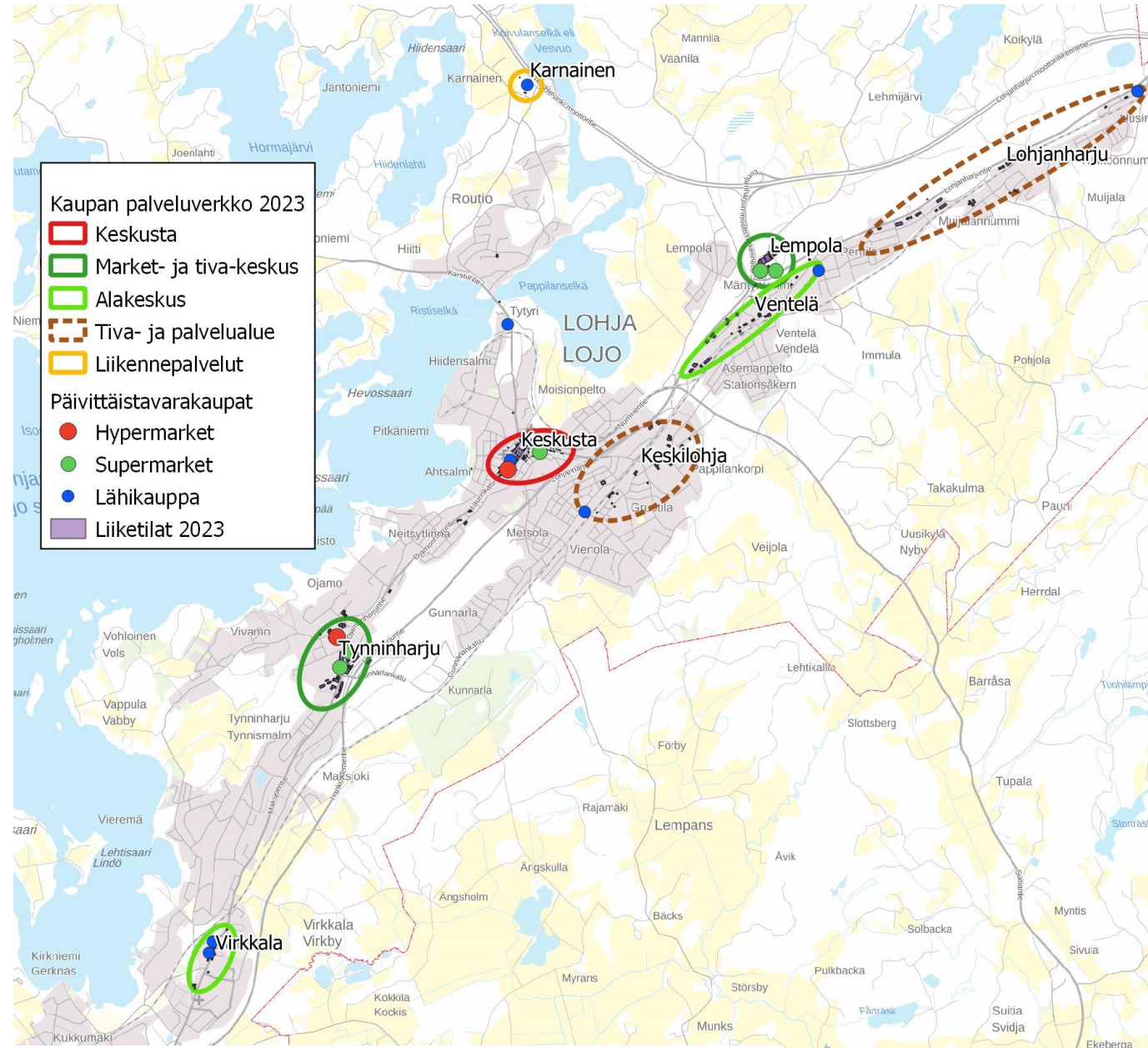
Kaupan nykyinen palveluverkko Lohjalla

Kaupan nykyisen palveluverkon tarkastelu kohdistuu Lohjan nauhataajaman alueelle. Alueella on useita kaupan keskuksia, joista merkittävimmät ovat keskusta, Lempola ja Tynninharju.

Keskusta on Lohjan kaupan ja palveluiden pääkeskus ja keskustan tarjontaa täydentää Lempolan ja Tynninharjun market- ja tilaa vaativan kaupan alueet. Näihin keskuksiin on sijoittuneet myös suuret päivittäistavarakaupat Lohjalla eli hypermarketit (Prisma ja Citymarket) sekä supermarketit (S-market, K-supmarket ja Lidl).

Pääkeskittymien lisäksi nauhataajaman alueella on pari alakeskusta, Ventelä ja Virkkala, joihin on keskittynyt lähikauppaa (K-market, Sale) ja muita lähipalveluita. Lohjanharjulla ja Keskilohjalla on hajanaisesti mm. tilaa vaativaa kauppaa ja erilaisia palveluita. Molemmissa on myös lähikauppa. Joitakin lähipalveluita on myös Routiolla ja Hiidensalmessa lähikauppa. Karnaisissa on liikennepalveluita ABC-asemalla.

Kaupan palveluverkon luokittelu pohjautuu keskusten kaupalliseen rakenteeseen. Esimerkiksi Lohjan maankäytön rakennemallissa keskukset on luokiteltu eri tavoin. Alakeskuksia ovat Ojamo-Tynninharju, Ventelä-Lempola ja Lohjansolmu.

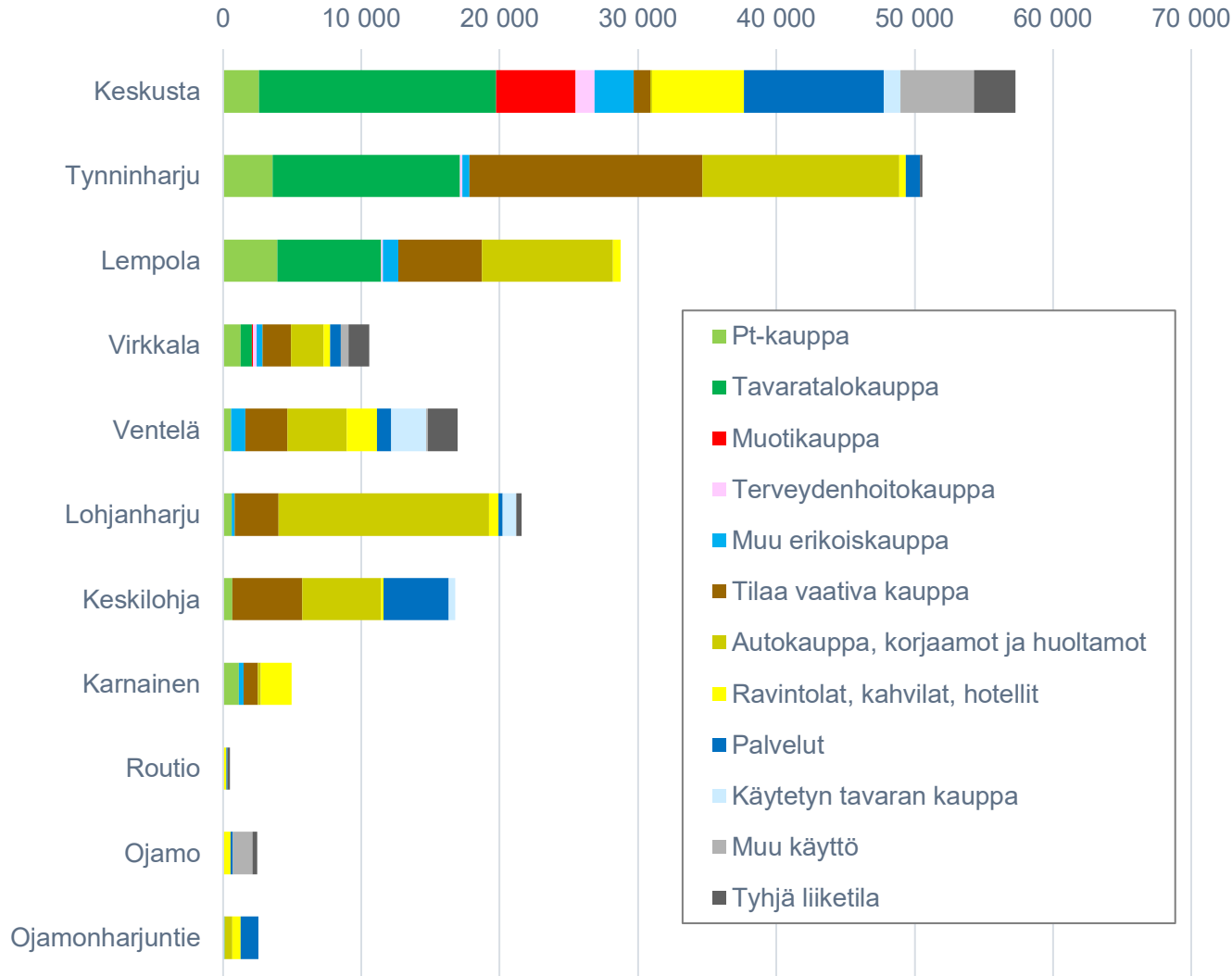


Kaupan palveluverkko Lohjan nauhataajaman alueella 2024

Lähde: WSP kartotus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Keskusten kaupallinen rakenne



Kaupan ja palveluiden pinta-ala keskittymissä (k-m²)

Lähde: WSP karttoitus 2023

Kaupan keskusten nykyistä kaupallista tarjontaa on selvitetty kenttäkartoituksella. Tarkastelussa ei ole asemakaavoitettuja mutta ei vielä toteutumattomia liiketiloja. Kartoituksen pohjalta on laskettu olemassa olevien liiketilojen pinta-ala rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia. Kartoituksessa käytettyä luokitusta ja pääkeskusten kaupallista rakennetta on kuvattu tarkemmin karttoineen seuraavilla sivuilla.

Keskustan kaupallinen rakenne eroaa muista keskuksista mm. muotikaupan ja muun erikoiskaupan sekä ravintolapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden osalta. Keskustassa on myös jonkin verran tyhjää liiketilaa ja liiketiloja mm. toimistokäytössä. Kaikissa kolmessa keskittymässä on tavaratalokauppaa, keskustassa hypermarket, Tynninharjulla hypermarket ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä ja Lempolassa laajan tavaravalikoiman myymälöitä.

Tynninharjun ja Lempolan kaupallinen rakenne painottuu tavaratalokaupan ohella tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan. Molemmilla alueilla on myös päivittäistavarakauppaa.

Virkkalassa ja Ventelässä on päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita, mutta myös tilaa vaativaa kauppaan ja autokauppaa. Lohjanharjun ja Keskilohjan kaupallinen rakenne painottuu niin ikään tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja autoalan palveluihin. Keskilohjalla on paljon myös muita kaupallisia palveluita. Kaupallisten palveluiden liiketilaa on myös mm. Routiossa, Ojamossa ja Ojamonharjuntien keskustan ja Tynninharjun välissä, mutta ne eivät näyttäyty kauppan keskittyminä.

Toimialaluokitus ja vähittäiskaupan pinta-ala

Kartoituksessa (edellisen sivun kaavio) on kaupan ja palveluiden luokat jaettu kaupan toiminnan ja myymäläkonseptien mukaan. Taulu käytetystä toimialaluokituksesta on raportin liitteenä. Tavarataloluokka sisältää tavaratalot, hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät. Pinta-alapalkki pitää sisällään tavaratalokaupan myymälän koko tuotevalikoiman (päivittäistavarakaupan ja käyttötavaran).

Erikoiskauppa sisältää mm. muotikaupan, terveyskaupan, sisustuskaupan ja muut erikoiskaupat. Suurin osa erikoiskaupasta on ns. keskustahakuisia, mutta osa erikoiskaupan toimialoista, esim. eläintarvikekaupat, lastentarvikekaupat, urheilukaupat (mm. pyöräily-, retkeily-, ratsastus-, golfmyymälät) hakeutuvat keskustan sijaan tyypillisesti kaupan alueille.

Tilaa vaativa kauppa sisältää kodintekniikkakaupan, huonekalukaupan, rauta-, vene- ja puutarhakaupan, autokaupan ja autoalan palvelut. Tilaa vaativaan kauppaan on luokiteltu myös maatalouskauppa ja konekaupat, jotka on verrannollisia rautakauppaan. Ne palvelevat yrityksiä, mutta jotkut myymälät myös kuluttaja-asiakkaita vastaavasti kuin rautakaupat.

Kaupalliset palvelut ovat ravintoloiden ohella palvelutoimijoita, mutta eivät maakäyttö- ja rakennuslain kaupan ohjaukseen kuuluvaa vähittäiskauppaa. Ne käyttävät kuitenkin osittain samoja liike- ja myymälätiloja kaupan kanssa, ja liiketilakäyttö voi vaihdella hyvinkin

nopeasti. Mitoitustarkastelussa on otettu huomioon myös palveluiden käytössä oleva pinta-ala.

Toimialajako ei ole yksiselitteinen. Kaupan toiminnassa ja kilpailussa korostuvat toimialaliukumat, eli suuri osa erityisesti suurista myymälöistä myy usean toimialan tuotteita. Huonekalukaupassa myydään sisustustuotteita ja rautakaupassa mm. työvaatteita, sisustustuotteita ja leluja. Autokauppaan liittyy oleellisesti myös huoltopalveluita, jotka eivät ole vähittäiskauppaa. Myös päivittäistavarakauppaan liittyy oheispalveluita (pakettipisteet, leipomo, kahvila, sushibaari yms.), jotka eivät ole päivittäistavarakauppaa.

Kaavoituksessa haastavia ovat tavaratalot ja laajan tavaravalikoiman myymälät. Ne myyvät usean toimialan tuotteita ja toimivat samoilla markkinoilla keskustamyymälöiden, tilaa vaativan kaupan myymälöiden tai molempien kanssa. Konseptit myös kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Osa myy enemmän tiva-tuotteita ja on luonteeltaan tiva-kauppamaisia, osa painottuu erikoiskaupan tuotteisiin ja on luonteeltaan enemmän keskustamyymälätyyppinen.

Kaupan keskuksia kuvaavilla sivuilla on liikepinta-alan jakautumista tarkastelu myös kaavoituksen näkökulmasta ottaen huomioon tavaratalokaupan pinta-alan jakautumisen useaan toimialaan eli pinta-ala on jaettu toiminnan mukaan päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan.

Pinta-ala kaavoituksen näkökulmasta

Päivittäistavarakauppa yhteensä

sisältää päivittäistavarakauppojen ja hypermarkettien päivittäistavarakaupan pinta-alan.

Erikoiskauppa yhteensä

sisältää erikoiskauppojen sekä hypermarkettien, tavaratalojen ja laajan tavaravalikoimien myymälöiden erikoiskaupan tuotteiden pinta-alan. *Laajan tavaravalikoiman myymälöiden pinta-alasta puolen on arvioitu olevan erikoiskauppaa (keskustassa kaksi kolmasosaa).*

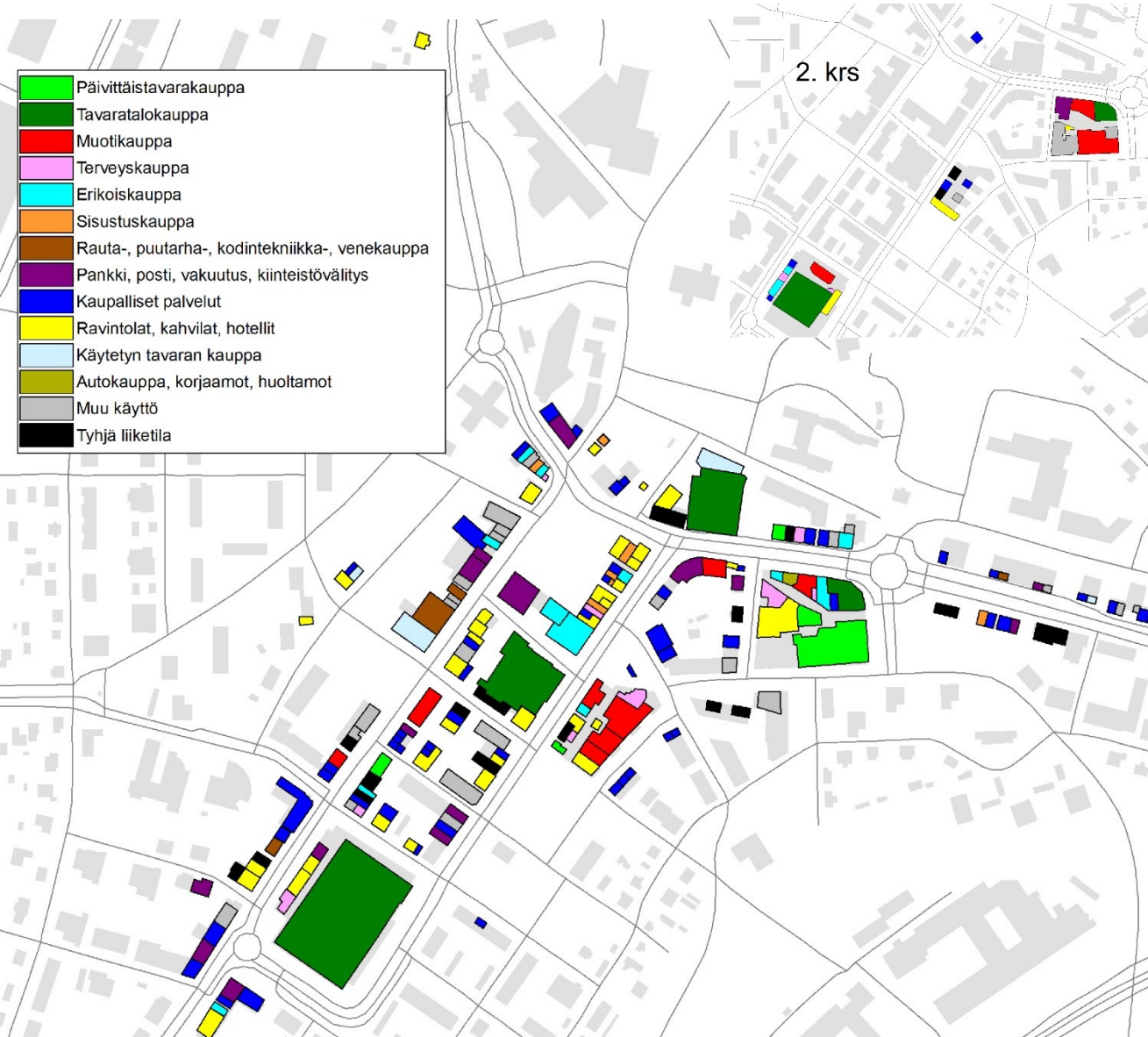
Tiva-kauppa yhteensä

sisältää tilaa vaativan kaupan, autokaupan ja autoalan palvelut sekä hypermarkettien ja laajan tavaravalikoimien tiva-tuotteiden pinta-alan. *Laajan tavaravalikoiman myymälöiden pinta-alasta noin puolen on arvioitu olevan tivaa (keskustassa noin kolmasosa).*

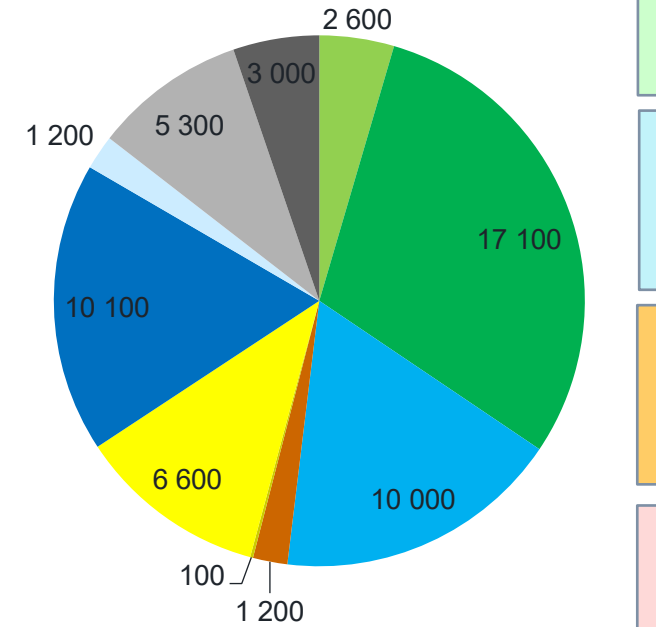
Vähittäiskauppa yhteensä

sisältää päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan ja autokaupan pinta-alan.

Kaupat ja palvelut keskustassa 2023



Liikepinta-ala km²
57 000 k-m² yhteensä



- Pt-kauppa
- Erikoiskauppa
- Autokauppa ja huoltamot
- Palvelut
- Muu käyttö
- Tavaratalokauppa
- Tilaa vaativa kauppa
- Ravintolat, kahvilat
- Käytetyn tavarankauppa
- Tyhjä liiketila

Päivittäistavarakaupan pinta-ala yhteensä

(pt-kaupat ja hypermarketin pt)
noin **6 000 k-m²**

Erikoiskaupan pinta-ala yhteensä

(erikoiskaupat ja tavaratalokaupan erikoiskauppa)
noin **22 000 k-m²**

Tiva-kaupan pinta-ala yhteensä

(tiva-myymälät, autokauppa ja tavaratalokaupan tiva)
noin **3 000 k-m²**

Vähittäiskaupan pinta-ala yhteensä

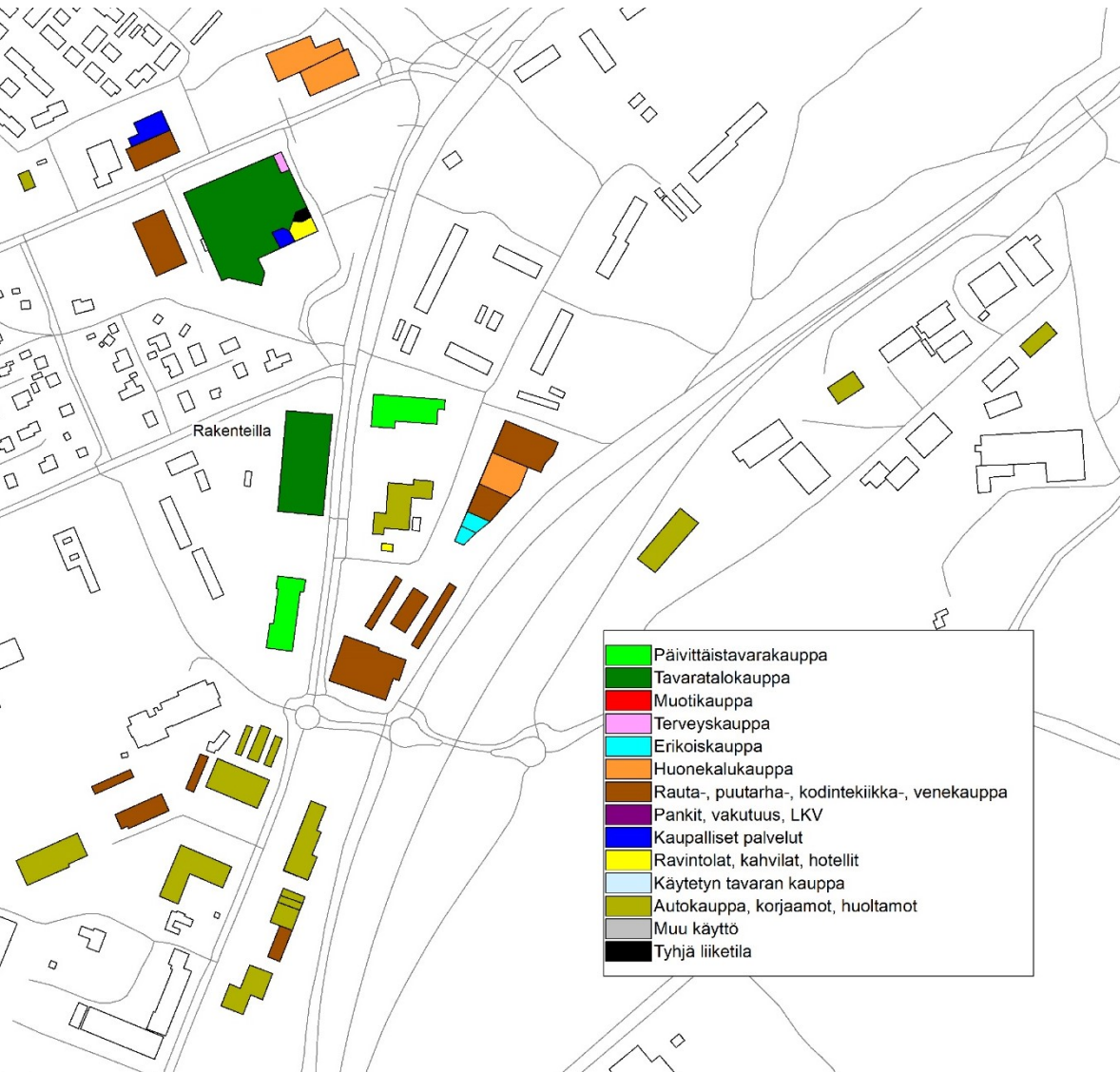
(Pt-kauppa, tavaratalot, erikoiskauppa ja tiva-kauppa) noin **31 000 k-m²**

Keskustan kaupallinen rakenne

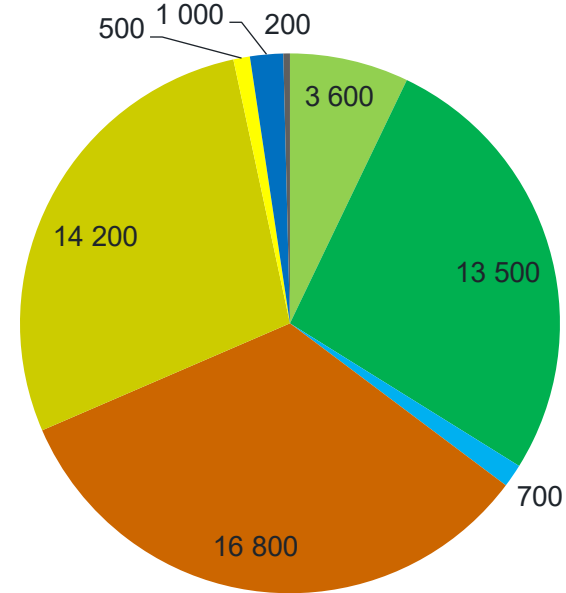
Lähde: WSP karttoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 2022/23

Kaupat ja palvelut Tynninharjulla 2023



Liikepinta-ala km²
50 000 k-m² yhteensä



- Pt-kauppa
- Erikoiskauppa
- Autokauppa ja huoltamot
- Palvelut
- Muu käyttö
- Tavaratalokauppa
- Tilaa vaativa kauppa
- Ravintolat, kahvilat
- Käytetyn tavarankauppa
- Tyhjä liiketila

Päivittäistavarakaupan pinta-ala yhteensä

(pt-kaupat ja hypermarketin pt)
noin **7 000 k-m²**

Erikoiskaupan pinta-ala yhteensä

(erikoiskaupat ja tavaratalokaupan erikoiskauppa)
noin **5 500 k-m²**

Tiva-kaupan pinta-ala yhteensä

(tiva-myymälät, autokauppa ja tavaratalokaupan tiva)
noin **36 000 k-m²**

Vähittäiskaupan pinta-ala yhteensä

(Pt-kauppa, tavaratalot, erikoiskauppa ja tiva-kauppa) noin **49 000 k-m²**

Kaupan nykyinen pinta-ala sisältää rakenteilla olevan laajan tavaravalikoiman myymälän (avajaiset keväällä 2024), mutta ei Raviradankadun alueelle suunniteltua myymälää.

Kauppaa mahdollistavat asemakaavat Tynninharjulla

Kaupan kartoituksen pohjalta lasketun nykyisen kaupan pinta-alan ohella on kaupan alueilla tarkasteltu kauppaa ja liiketiloja koskevia asemakaavoja ja niiden rakennusoikeuksia.

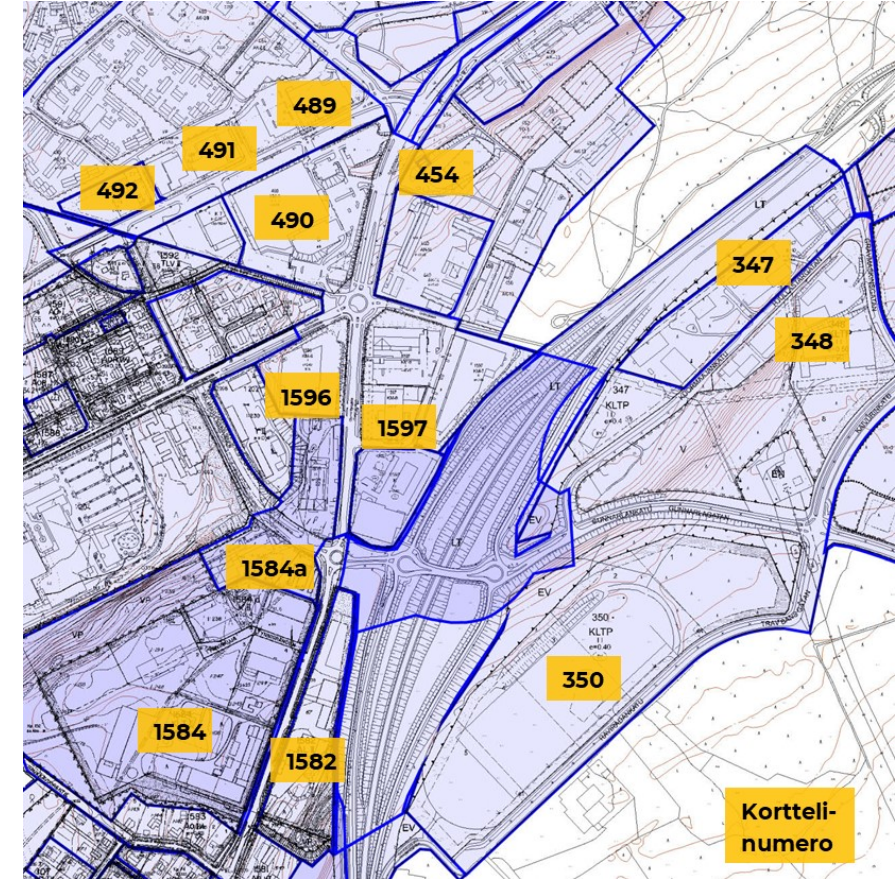
Tynninharjulla tarkasteluun on otettu laaja alue kattaen nykyisen kaupan alueen sekä valtatie 25 itäpuolella olevan alueen, joka mahdollisesti tulevaisuudessa

kuuluu Tynninharjun toiminnalliseen kokonaisuuteen.

Ojamon liikekeskus ei ole mukana tarkasteluissa, Liikekeskuksessa on vain lähipalveluita (ei kauppaa) ja se palvelee Ojamon asutusta. Kiinteistössä eivät myöskään asioi Tynninharjun kaupan alueen asiakkaat. Liikekeskus sijoittuu toiminnallisen alueen ulkopuolelle myös näkyvyyden ja liikenneyhteyksien näkökulmasta.

Kauppaa mahdollistavat asemakaavat ja rakennusoikeus Tynninharjulla

Alue	Kortteli	Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa	Kaupan rakennusoikeus	Toteutunut kerrosala	Kaupan rakennusten kerrosala	Kaupan toimijat	Kaava-merkintä	Liittyvät kaavat
Tynninharju	454	600	600	0	0	-	KL-3	118
Tynninharju	489	5 069	5 069	3 206	3 206	Asko, Sotka		244
Tynninharju	490	14 252	11 670	13 437	13 437	Citymarket, Hiustalo, Subway, Apteekki, Würth	KM-5, Y	523
Tynninharju	491	3 158	3 158	2 887	1 800	Oma eläinklinikka, Sporttikone	K-4	244
Tynninharju	492	2 234	2 234	277	277	Juhlapesu	K-14	438
Tynninharju	1582	7 820	7 820	3 877	3 877	PP-auto, Tynninharjun autohuolto, Virkkalan urheiluliike, Lohjanportin auto, Katsastus, Bilex	AL	RK069
Tynninharju	1584	25 647	25 647	11 881	3 973	PP-auto, Vaihtootot	KLTP	RK106
Tynninharju	1584a	11 419	11 419	6 677	2 301	Lantmännen, Lohjan autokeskus	K	RK106, 398
Tynninharju	1596	11 830	11 830	6 017	1 753	S-market	K	398
Tynninharju	1597	19 701	19 701	14 635	15 183	Euromaster, Grilli, gigantti, Jysk, Power, Musti & Mirri, JK-shop, K-rauta, Lidl, Alko	K, KM-6, KM-7, KM-8	442, 523
Ravirata (voimassa oleva)	350	23 049	23 049	0	0	Rakennuslupa laajan tavaravalikoiman myymälälle	KLTP	488, 468, 522
Kuormaajankatu	347	15 451	15 451	7 871	2 015	Autoklinikka, Rengasandrom	K, KLTP	280, 468
Kuormaajankatu	348	13 349	13 349	8 413	588	Öljyset	KLTP	468
Summa		153 600	151 000	79 200	48 400			



Tynninharjun asemakaavat ja korttelinumerot

Lohjan kaupunki, karttapalvelu, kantakartta, asemakaavamääräykset

Johtopäätökset kaupan mitoitukseen voimassa olevista asemakaavoista Tynninharjulla

Tynninharjulla suurin osa voimassa olevista asemakaavoista on laadittu ennen MRL:n uudistuneita kaupan säännöksiä ja maakuntakaavan voimaan tuloa. Asemakaavoissa on vain vähäisesti kauppaa rajoittavia määräyksiä pinta-alan tai kaupan laadun osalta, joten rakennusoikeudesta suurin osa on toteutettavissa kaupan liiketiloina eikä rajoituksia ole kaupan laadulle. Suuri osa asemakaavoista on näiltä osin vanhentuneita.

Kokonaisuudessaan voimassa olevissa asemakaavoissa on kauppaa mahdollistavaa rakennusoikeutta yhteensä yli 150 000 k-m². Toteutunutta rakennusoikeutta alueella on yhteensä noin 80 000 k-m², eli hieman yli puolet kokonaisrakennusoikeudesta. Kauppaa ja palveluita sisältävissä rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 48 000 k-m², alueella on siis muutakin kuin kauppaa, eikä koko rakennusoikeus tule jatkossakaan toteutumaan kaupan liiketilana.

Maakuntakaavan mukaan kaupan enimmäismitoitus Tynninharjulla on 80 000 k-m², joten alueella on enimmäismitoitusta vähemmän toteutunutta kaupan ja palveluiden pinta-alaa. Jos kuitenkin otetaan huomioon koko laajan alueen kaupan liiketilaa mahdollistava rakennusoikeus, ei alueella ole mahdollista asemakaavoittaa uutta kaupan pinta-alaa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden.

Kauppaa mahdollistava rakennusoikeus ei kokonaisuudessaan ole realistinen kaupan mitoitus alueella. Jos kortteliin ei ole osoitettu KM-merkintää ja alue on yleiskaavassa kaupan aluetta, ei kortteliin voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tällöin kaupan pinta-ala jää mm. K tai KL-

tonteilla alle 4000 k-m²:n. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (71 d §) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Jos alue on yleiskaavassa keskusta-alue, ei KM-merkintää asemakaavassa tarvita.

Kaikilla tonteilla ei ole tilaa mitoituksen mukaiselle yhden tason myymälälle sekä maantasopysäköinnille, jotka molemmat ovat edellytyksiä kaupan toiminnalle alueella. Näin ollen mikäli tontille sijoittuisi kaupan toimintaa, kaupan mitoitus jäisi alhaisemmaksi kuin tontin kokonaisrakennusoikeus.

Tynninharjua on tavoitteena edelleen kehittää kaupan alueena. Vireillä olevassa yleiskaavassa tulee pohtia aluerajauksia ja rajata merkitykseltään seudullisen kaupan alue, jota kehitetään yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena. Osa Tynninharjasta voi profiloitua esimerkiksi keskusta-alueena nykyisen yleiskaavan tapaan, muuna työpaikka-alueena tai palvelualueena, jossa vähittäiskaupan rooli ei korostu. Keskusta-alueen ulkopuolella uuden vähittäiskaupan suuryksikön asemakaavoittaminen edellyttää asemakaavan muutosta, jos asemakaavassa ei ole KM-merkintää. Näin ollen uuden kaupan asemakaavoittaminen alueelle edellyttää siis asemakaavojen ajantasaistamista.

Luvussa 5 tarkastellaan Tynninharjun kehityspotentiaalia maakuntakaavaan sekä kaupan kysyntään nähden mm. kaupan laadun näkökulmasta.

Kaupat ja palvelut Lempolassa 2023

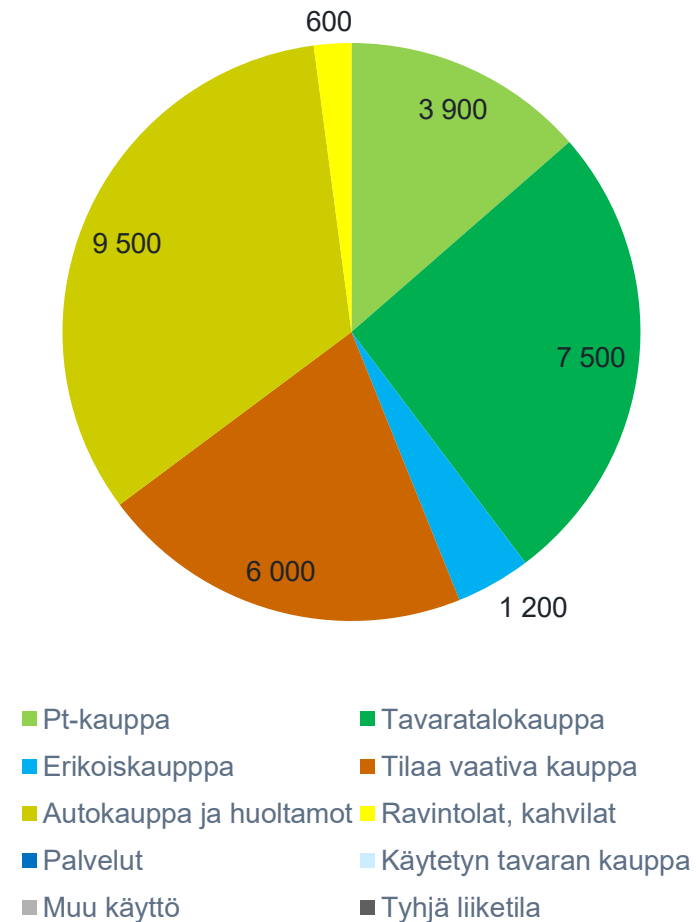


Lempolan kaupallinen rakenne

Lähde: WSP kartoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 2022/23

Liikepinta-ala km²
29 000 k-m² yhteensä



Päivittäistavarakaupan pinta-ala yhteensä

(pt-kaupat ja hypermarketin pt)
noin **4 000 k-m²**

Erikoiskaupan pinta-ala yhteensä

(erikoiskaupat ja tavaratalokaupan erikoiskauppa)
noin **5 000 k-m²**

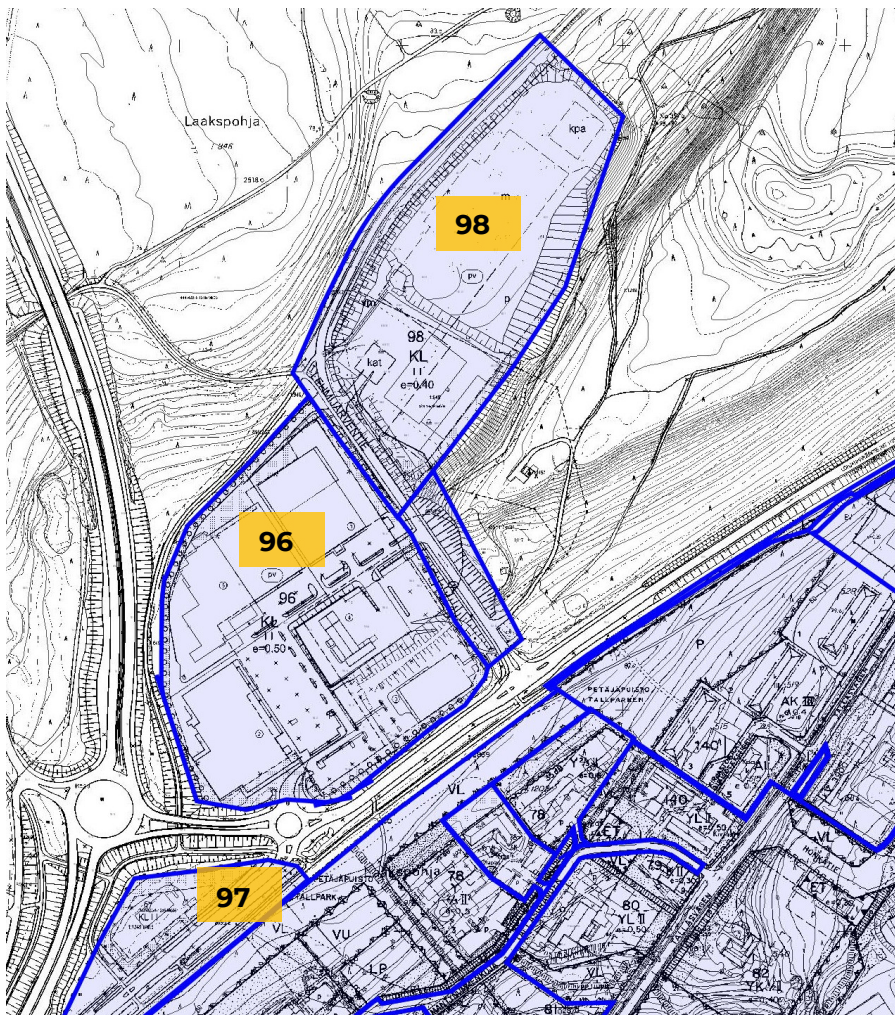
Tiva-kaupan pinta-ala yhteensä

(tiva-myymälät, autokauppa ja tavaratalokaupan tiva)
noin **19 000 k-m²**

Vähittäiskaupan pinta-ala yhteensä

(Pt-kauppa, tavaratalot, erikoiskauppa ja tiva-kauppa) noin **28 000 k-m²**

Kauppaa mahdollistavat asemakaavat Lempolassa ja johtopäätökset kaupan mitoittamiseen



Lempolan asemakaavat ja korttelinumerot

Lohjan kaupunki, karttapalvelu, kantakartta, asemakaavamääräykset

Kaupan kartoituksen pohjalta lasketun nykyisen kaupan pinta-alan ohella on tarkasteltu kauppaa ja liiketiloja koskevia asemakaavoja ja niiden rakennusoikeuksia. Lempolassa voimassa olevat asemakaavat on osoitettu kaupan liiketilalle, ja niissä on kaupan laatua koskevia määräyksiä. Kaupan laatumääräykset eivät kuitenkaan kaikilta osin vastaa toteutunutta toimintaa alueella.

Kaupan tonteilla on vielä rakennusoikeutta jäljellä tilaa vaativan kaupan rakentamiseen. Lisäksi Lempolassa on mahdollisuuksia asemakaavoittaa lisää kaupan rakennusoikeutta maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden (Lempola 100 000 k-m²). Luvussa 5 tarkastellaan Lempolan kehityspotentiaalia maakuntakaavaan sekä kaupan kysyntään nähden mm. kaupan laadun näkökulmasta.

Kauppaa mahdollistavat asemakaavat ja rakennusoikeus Lempolassa

Kortteli	Rakennus-oikeus voimassa olevassa asema-kaavassa	Kaupan rakennus-oikeus	Toteutunut kerrosala	Kaupan rakennusten kerrosala	Kaupan toimijat	Kaava-merkintä	Liittyvät kaavat
96	35 203	35 203	23 209	23 209	Lempolan kauppakeskus, K-supermarket ym., Stark, Tokmanni, Motonet, Ajovarma, A-katsastus, SVT	KL	448
97	3 146	3 146	500	500	McDonald's	KL	381
98	19 774	19 774	3 673	3 673	Autotalo Lohja	KL	455
Summa	58 123	58 123	27 382	27 382			

Asemakaavojen kauppaa rajoittavia määräyksiä:

96: Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Kortteliin 96 saa sijoittaa alle 2000 k-m² päivittäistavarakaupan myyntitiloja.

98: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle on varattava 1 autopaikka 50 k-m² kohden.



3. Kaupan markkinoiden kehitys Lohjalla

Väestönkehitys Lohjalla eri väestöennusteissa

Y9 Taajamanosayleiskaavan päivitys
Nauhakaupunki 2050, valmisteluvaiheen vaihtoehdot

	Lohja	Kasvun kertymä
2022	45 811	
2030	48 400	2 600
2035	50 100	4 300
2040	51 900	6 100
2050	55 600	9 800
Vuosikasvu 2022-2050	0,7 %	

Lähde: Lohjan kaupunki

Uudenmaan väestöprojektiot, eri vaihtoehdot

	Vaihtoehto Ve0			Vaihtoehto Ve1			Vaihtoehto Ve2		
	Lohja	Muut kunnat	Länsi- Uusimaa	Lohja	Muut kunnat	Länsi- Uusimaa	Lohja	Muut kunnat	Länsi- Uusimaa
2022	45 811	55 342	101 153	45 811	55 342	101 153	45 811	55 342	101 153
2030	41 770	49 970	91 740	48 130	57 227	105 357	43 350	52 209	95 559
2035*	39 200	46 500	85 700	48 500	57 100	105 600	42 500	51 200	93 700
2040	36 820	43 300	80 120	48 910	56 973	105 883	41 750	50 155	91 905
2050	31 180	36 198	67 378	48 370	55 301	103 671	40 060	48 134	88 194
Vuosikasvu 2022-2050	-1,4 %	-1,5 %	-1,4 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	-0,5 %	-0,5 %	-0,5 %

* 2035 on laskettu tasaisen vuosikasvun 2030-40 mukaan

Lähde: Uudenmaan liitto 2021

Tilastokeskuksen väestöennuste vuoteen 2040

	Lohja	Hanko	Inkoo	Karkkila	Raase- pori	Siuntio	Länsi- Uusimaa
2022	45 811	7 832	5 384	8 603	27 306	6 217	101 153
2030	43 691	6 829	5 059	8 260	26 057	6 228	96 124
2035	42 968	6 456	5 016	8 168	25 583	6 284	94 475
2040	42 511	6 197	5 012	8 140	25 210	6 336	93 406
Vuosikasvu 2022-2040	-0,4 %	-1,3 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,4 %	0,1 %	-0,4 %

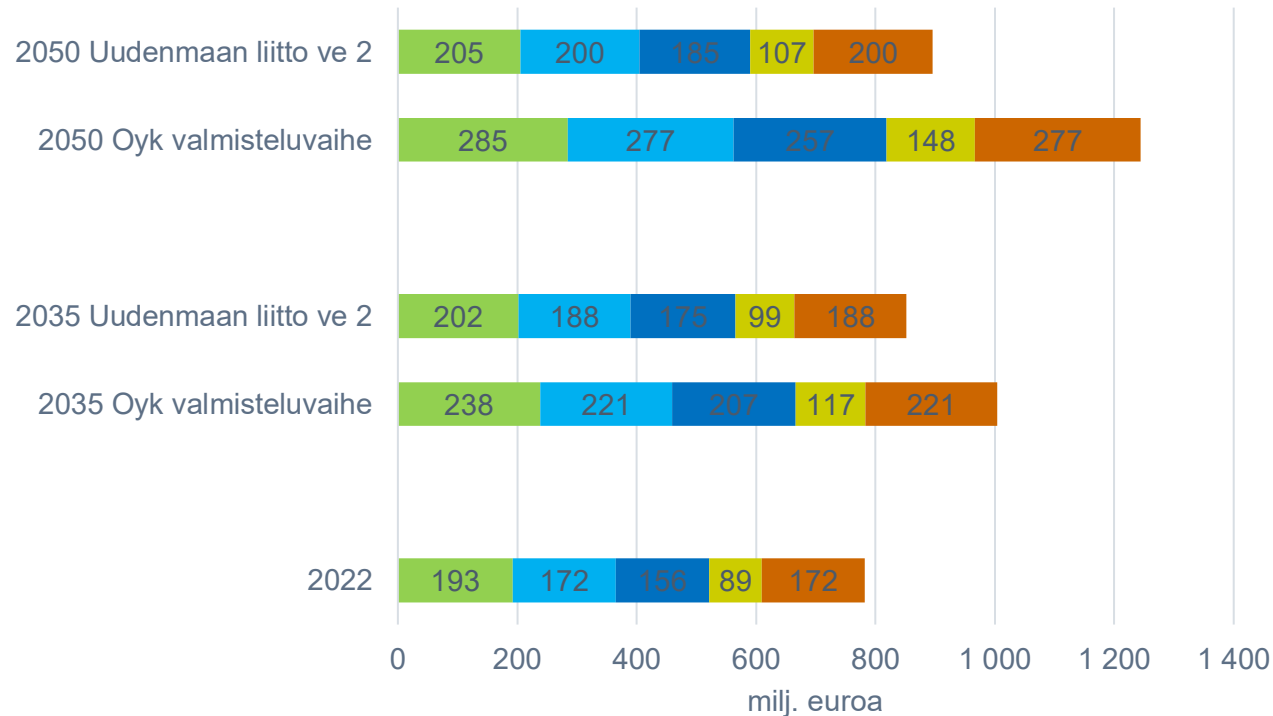
Lähde: Tilastokeskus

Väestönkehitys Lohjalla ja Länsi-Uudellamaalla vaihtelee eri väestöennusteissa. Oheisissa tauluissa on esitetty väestönkehitys Lohjan taajamaosayleiskaavan päivityksen valmisteluvaiheen tavoitteen mukaan, Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan sekä Uudenmaan liiton eri väestöprojektioiden. Uudenmaan liiton väestöprojektiot ve 1 (nopea kasvu kaikkiin keskuksiin) muistuttaa Lohjan omaa ennustetta ja väestöprojektiot ve 2 (hidastuva kasvu) Tilastokeskuksen ennustetta.

Tässä selvityksessä Lohjan ostovoiman kehityksen taustalla käytetään taajamaosayleiskaavan päivityksen tavoitetta ja koko Länsi-Uudellamaalla Uudenmaan liiton väestöprojektiota ve 1 sekä vertailuvaihtoehtona Uudenmaan liiton väestöprojektiota ve 2, joka on lähellä Tilastokeskuksen ennustetta, koska Tilastokeskuksen ennuste ulottuu vain vuoteen 2040.

Ostovoiman kehitys Lohjalla 2022-2050 eri väestöennusteiden mukaan

Vähittäiskauppaan ja kaupallisiin palveluiden kohdistuvan ostovoiman kehitys Lohjalla kahden väestöennusteen mukaan



■ Päivittäistavarakauppa ■ Erikoiskauppa ■ Kaupalliset palvelut
■ Tilaa vaativa kauppa ■ Autokauppa ja huoltamot

Uudenmaan liiton väestöprojektio ve 2 on hyvin lähellä Tilastokeskuksen väestöennustetta, ja sitä käytetään tässä vertailulukuna väestön hitaasta vähenemisestä, koska Tilastokeskuksen kuntaennuste ulottuu vain vuoteen 2040.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan.

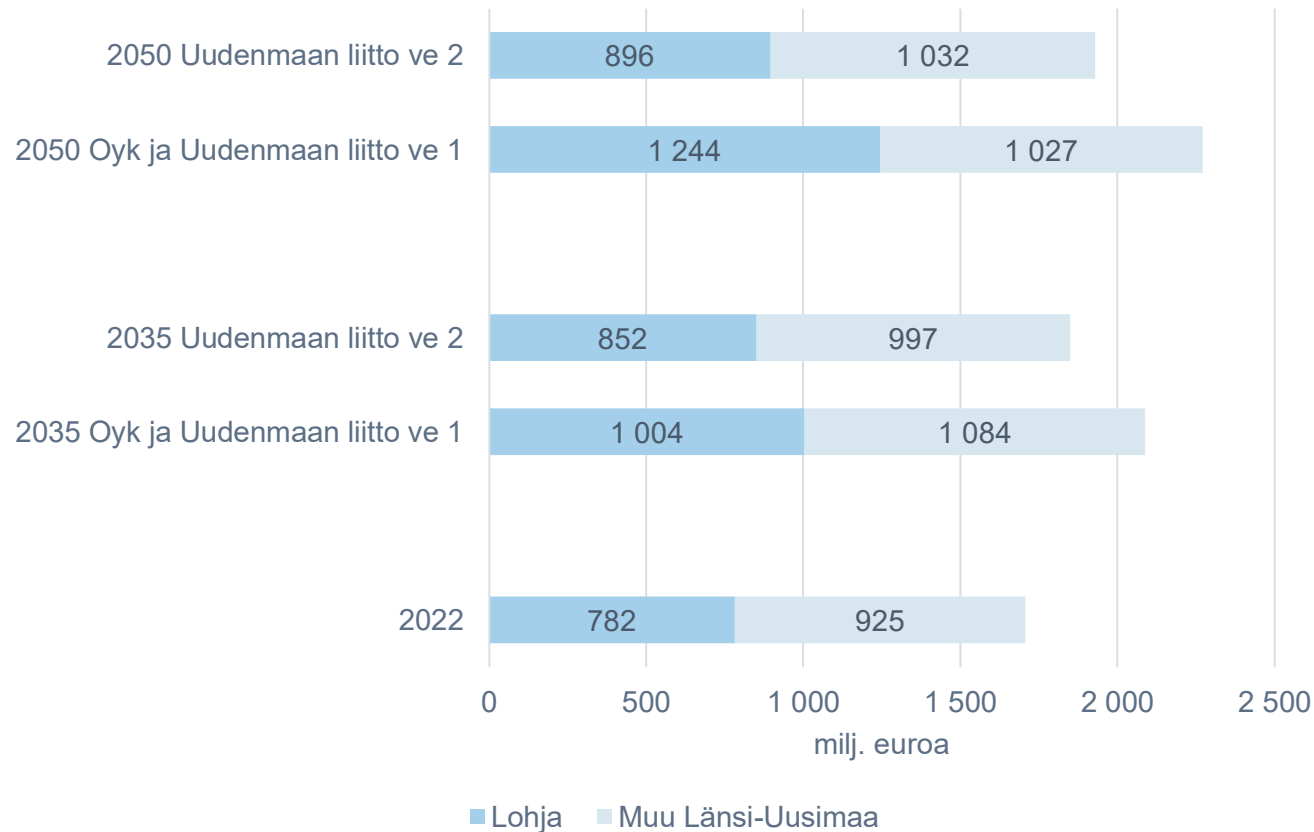
Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden vuoteen 2035 saakka päivittäistavarakaupassa prosenttin, erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa hieman yli prosenttin ja kaupallisissa palveluissa noin puolentoista prosenttin vuosivauhdilla, ja tämän jälkeen hieman hidastuvan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota, mikä tällä hetkellä tuottaa suurta epävarmuutta vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen. Koska ostovoiman kehityksen ennustaminen on epävarmaa, on mitoituksen ja skenaarioiden arvioinnissa otettu niin ikään huomioon epävarmuus.

Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2022-35	2035-50	2022-50
Päivittäistavarakauppa	1,0 %	0,5 %	0,7 %
Erikoiskauppa	1,3 %	0,8 %	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1,5 %	0,9 %	1,2 %
Autokauppa ja huoltamot	1,0 %	0,6 %	0,8 %
Ravintolat	1,5 %	0,7 %	1,1 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	0,7 %	1,1 %

Ostovoiman kehitys Lohjalla ja Länsi-Uudellamaalla 2022-2050 eri väestöennusteiden mukaan

Vähittäiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin kohdistuva ostovoima 2022 – 2050 Länsi-Uudellamaalla kahden väestöennusteen mukaan



Lohjan asukkaiden ostovoiman ohella on tarkasteltu koko Länsi-Uudenmaan asukkaiden ostovoiman kehitystä. Lohjan kaupan kehityspotentiaaliin suurin merkitys on lohjalaisilla, mutta Lohja seudullisena keskuksena on vetovoimainen myös lähikuntien ja koko seudun asukkaiden näkökulmasta.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitystä seudulla on tarkasteltu kahden eri väestöennusteen pohjalta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa käytetään Lohjan taajamaosayleiskaavan valmisteluvaiheen tavoitetta ja koko Länsi-Uudenmaan osalta Uudenmaan liiton väestöprojektiota ve 1.

Toisessa vaihtoehdossa Länsi-Uudenmaan ostovoiman kehitys pohjautuu Uudenmaan liiton väestöprojektiioon ve 2. Molemmissa vaihtoehdoissa muiden kuntien osuus on laskettu koko Länsi-Uudenmaan ja Lohjan erotuksena. Lohjan osuus on ensimmäisessä vaihtoehdossa yli puolet ja toisessa vaihtoehdossa alle puolet koko Länsi-Uudenmaan ostovoiman kehityksestä.

Tässä selvityksessä kaupan mitoituksen pohjana käytetään taajamaosayleiskaavan valmisteluvaiheen väestötavoitetta ja koko Uudenmaan osalta liiton väestöprojektiota ve 1 ja niiden pohjalta laskettua ostovoiman kehitystä.

Uudenmaan liiton väestöprojektiio ve 2 on hyvin lähellä Tilastokeskuksen väestöennustetta, ja sitä käytetään tässä vertailulukuna väestön hitaasta vähenemisestä, koska Tilastokeskuksen kuntaennuste ulottuu vain vuoteen 2040.

Liiketilän laskennallinen lisätarve Lohjalla ja Länsi-Uudellamaalla

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	7 000	9 100
Erikoiskauppa	4 800	6 200
Ravintolat	3 500	4 600
Tilaa vaativa kauppa	2 800	3 600
Autokauppa	6 600	8 600

Laskennallinen liiketilän lisätarve Lohjalla (k-m²)

	2022-2035	2022-2050
Päivittäistavarakauppa	8 500	17 100
Erikoiskauppa	13 100	29 000
Kaupalliset palvelut	17 800	36 700
Erikoiskauppa ja palvelut yht.	30 900	65 700
Tilaa vaativa kauppa	13 200	27 800
Autokauppa ja huoltamot	7 100	14 700
Tiva-kauppa yhteensä	20 300	42 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	59 700	125 300

Laskennallinen liiketilän lisätarve Länsi-Uudellamaalla (k-m²)

	2022-2035	2022-2050
Päivittäistavarakauppa	15 000	20 500
Erikoiskauppa	22 200	33 100
Kaupalliset palvelut	31 900	46 600
Erikoiskauppa ja palvelut yht.	54 100	79 700
Tilaa vaativa kauppa	23 300	34 000
Autokauppa ja huoltamot	12 200	16 900
Tiva-kauppa yhteensä	35 500	50 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	104 600	151 100

Väestön ja ostovoiman kehityksen taustalla on Lohjan taajamaosayleiskaavan valmisteluvaiheen tavoite ja Länsi-Uudellamaalla Uudenmaan liiton väestöprojektiio, ve 1 (2021). Ostovoiman kehityksen pohjalta on arvioitu laskennallista liiketilatarvetta Lohjalla ja koko Länsi-Uudellamaalla vuosille 2035 ja 2050. Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta.

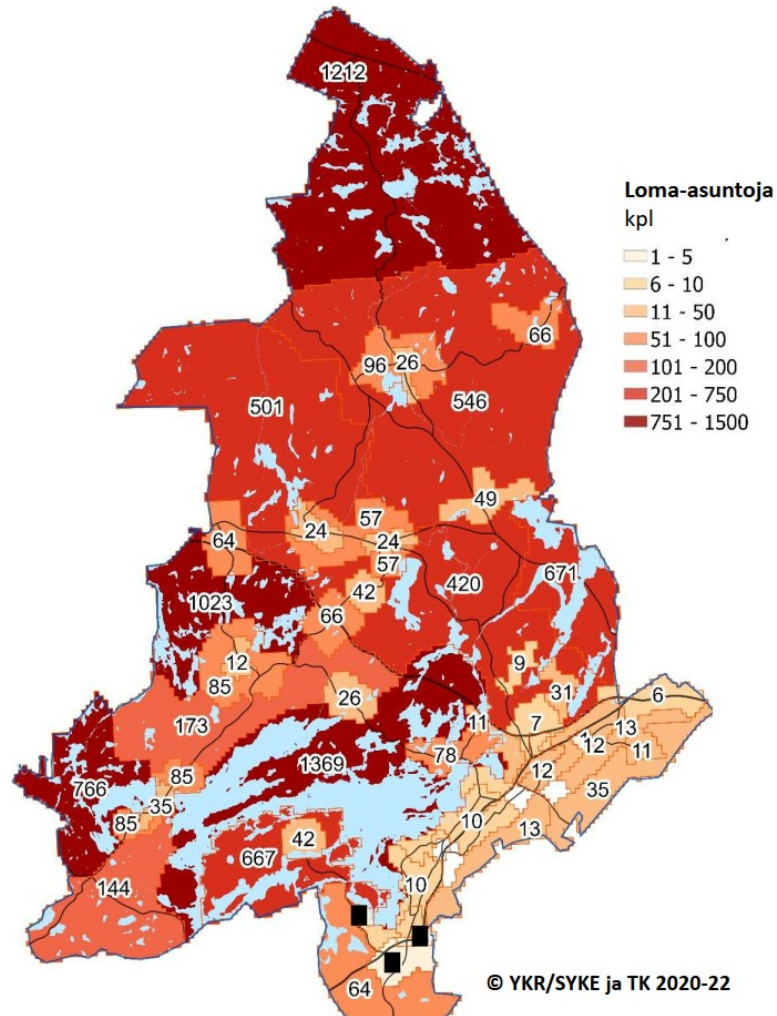
Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Osa tarpeesta kohdistuu Lohjalle, osa naapurikuntien kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. pääkaupunkiseudulle ja verkkokauppaan.

Laskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alatarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.

Lohjan kaupan mitoituksen lasketaan pohjautuva pääosin Lohjan laskennalliseen liiketilatarpeeseen.

Vapaa-ajan asukkaat Lohjalla



Loma-asunnot Lohjalla

Lähde: Lohja - Maankäytön rakenne 2022 - 2052

Lohjan tilaa vaativan kaupan markkina-alueeseen lasketaan mukaan myös vapaa-ajan asukkaat. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät paikallisia palveluita ja tällä on vaikutusta kaupan markkinoihin Lohjalla. Erityisesti tällä on merkitystä tilaa vaativassa kaupassa, kun loma-asuntoja rakennetaan, remontoitaan, varustellaan ja huolletaan. Tällöin asioidaan luontevasti paikallisissa tilaa vaativan kaupan myymälöissä.

Lohjalla on vapaa-ajan asuntoja noin 8300 kpl (lähde: Tilastokeskus).

Mökkibarometrin 2021 mukaan (Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus) toistuvasti vapaa-ajan asuntoa käyttää keskimäärin 4,7 henkilöä (mediaani. 4) ja vapaa-ajan asunnolla vietetään keskimäärin 103 vuorokautta vuodessa. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät rahaa eniten mökkipaikkakunnallaan päivittäistavaroiden lisäksi vapaa-ajan asunnon rakentamiseen ja kunnostamiseen liittyviin tavaroihin ja palveluihin eli tilaa vaativaan kauppaan, keskimäärin 3500 euroa vuodessa/kotitalous (mediaani 800 e).

Uusimaa 2050 -kaavan yhteydessä on tarkasteltu vapaa-ajan asukkaiden merkitystä kaupan potentiaaliin ja liiketilan lisätarpeeseen. Uusimaa 2050 -kaavan kaupan selvityksen mukaan Länsi-Uudellamaalla vapaa-ajan asukkaiden merkitys tilaa vaativan kaupan lisätarpeeseen oli + 34 % suhteessa vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen.

Vapaa-ajan asukkaiden merkitys kaupan markkinoilla ei viimeisten vuosien aikana ole ainakaan vähentynyt, joten tässäkin selvityksessä vapaa-ajan asukkaiden lasketaan tuovan vastaavan lisän liiketilatarpeeseen.

Liiketilän lisätarve vapaa-ajan asukkaat huomioon ottaen

Matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden merkitys liiketilän lisätarpeeseen

	Lisäys paikalliseen tarpeeseen
Päivittäistavarakauppa	41 %
Tilaa vaativa kauppa	34 %
Muu erikoiskauppa	41 %
Vähittäiskauppa yhteensä	39 %
Kaupalliset palvelut	38 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	39 %

Lähde: Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto 2018

Vapaa-ajan asukkaita voidaan tarkastella osana paikallista markkinaa, koska ne ovat Lohjalla vapaa-ajallaan asuvia tai etätöitä tekeviä ja käyttävät paikallisia palveluita. Tämä koskee erityisesti tilaa vaativaa kauppaa ja vapaa-ajan asuntoon liittyviä hankintoja ja palveluita. Lisäksi vapaa-ajan asukkaat tuovat lämpöenergiaa päivittäistavarakauppaan.

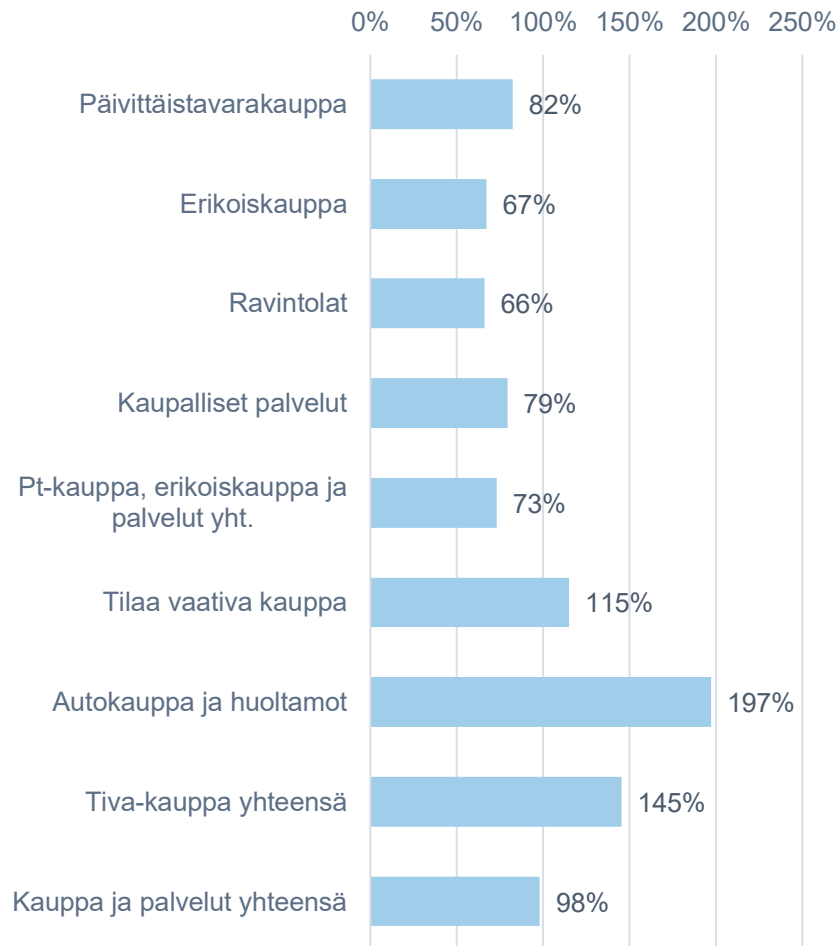
Oheisessa taulussa on esitetty vapaa-ajan asukkaiden merkitys kaupan lisätarpeeseen (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto 2018). Maakuntakaavan selvityksessä on todettu, että Länsi-Uudellamaalla vapaa-ajan asukkailla on merkitystä. Vapaa-ajan kasvun ja etätöiden lisääntymisen myötä vaikutuksen ei arvioida ainakaan vähentyneen.

Tässä kaupallisessa selvityksessä lähtökohtana käytetään liiketilän lisätarvetta ilman vapaa-ajan asukkaita, mutta vertailuksi esitetään myös näiden vaikutus kaupan markkinoilla. Oheisessa taulussa lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilän lisätarpeeseen on lisätty vapaa-ajan asukkaiden vaikutus.

Liiketilän lisätarve Lohjalla vapaa-ajan asukkaat huomioon ottaen (k-m²)

	2022-2035	2022-2050
Päivittäistavarakauppa	12 000	24 100
Erikoiskauppa	18 500	40 900
Kaupalliset palvelut	24 600	50 600
Erikoiskauppa ja palvelut yht.	43 100	91 500
Tilaa vaativa kauppa	17 700	37 300
Autokauppa ja huoltamot	9 500	19 700
Tiva-kauppa yhteensä	27 200	57 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	70 300	148 500

Lohjan kaupan keskusten nykyinen liikepinta-ala verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen



Liiketilat Lohjan nauhakaupungin alueella 2023 vs. laskennallinen tarve Lohjalla 2022

Lähde: WSP kartoitus 2023

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Lohjalle. Merkittävin potentiaali Lohjan kaupan kehitykselle on lohjalaisten ostovoiman ja liiketilatarpeen suuntautuminen Lohjalle. Tarkastelemalla kaupan nykyistä pinta-alaa suhteessa nykyiseen laskennalliseen tarpeeseen, saadaan selville, miten liiketilatarve Lohjan nauhakaupungin alueella on nykytilassa toteutunut. Tarkastelussa on tulevaisuutta ottaa huomioon, että puhutaan laskennallisesta tarpeesta ja laskennassa on epävarmuustekijöitä mm. myyntitehokkuuden osalta.

Oheisessa kaaviossa on verrattu Lohjan nauhakaupungin nykyisetä kaupan palveluiden pinta-alaa (pl. tyhjä ja muussa käytössä olevat liiketilat) Lohjan asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen 2022 (ilman kaavallista mitoituskerrointa). Keskimääräin kaupan pinta-ala nauhakaupungin alueella vastaa koko Lohjan liiketilatarpeeseen. Toimialoittain tilanne kuitenkin vaihtelee suuresti.

Päivittäistavarakaupassa laskennallisesta tarpeesta yli 80 % toteutuu nauhakaupungin alueella. Osa toteutuu Lohjalla muissa pienemmissä keskuksissa ja osa siirtyminä kaupungin ulkopuolella. Todennäköisesti myyntitehokkuus on Lohjalla korkeampi kuin tässä käytetty keskimääräinen myyntiteho, eli myymälät myyvät keskimääräistä enemmän pinta-alaa kohden.

Ravintolapalveluissa ja kaupallisissa palveluissa tilanne on saman tyyppinen kuin pt-kaupassa, tarjontaa löytyy myös Lohjan pienemmistä keskuksista, mutta ostovoimaa suuntautuu myös Lohjan ulkopuolelle. Erikoiskaupan pinta-ala jää nauhakaupungin alueella selvästi pienemmäksi kuin laskennallinen tarve ja erikoiskaupan pinta-alaa on vähäisesti myös pienemmissä keskuksissa Lohjalla. Näin ollen erikoiskaupan ostovoimaa siirtyy paljon pääkaupunkiseudulle ja verkkoon.

Tilaa vaativassa kaupassa ja erityisesti autokaupassa tilanne on täysin päinvastainen kuin erikoiskaupassa. Lohjan nauhakaupungin alueella on tilaa vaativan kaupan pinta-alaa enemmän kuin Lohjalla on laskennallista tarvetta. Autokaupan pinta-ala on noin kaksinkertainen tarpeeseen nähden. Luvut kertovat siitä, että tilaa vaativa kauppa Lohjalla palvelee laajempaa markkina-aluetta kuin koko kuntaa ja autokaupan osalta markkinat ovat vieläkin vahvemmat.



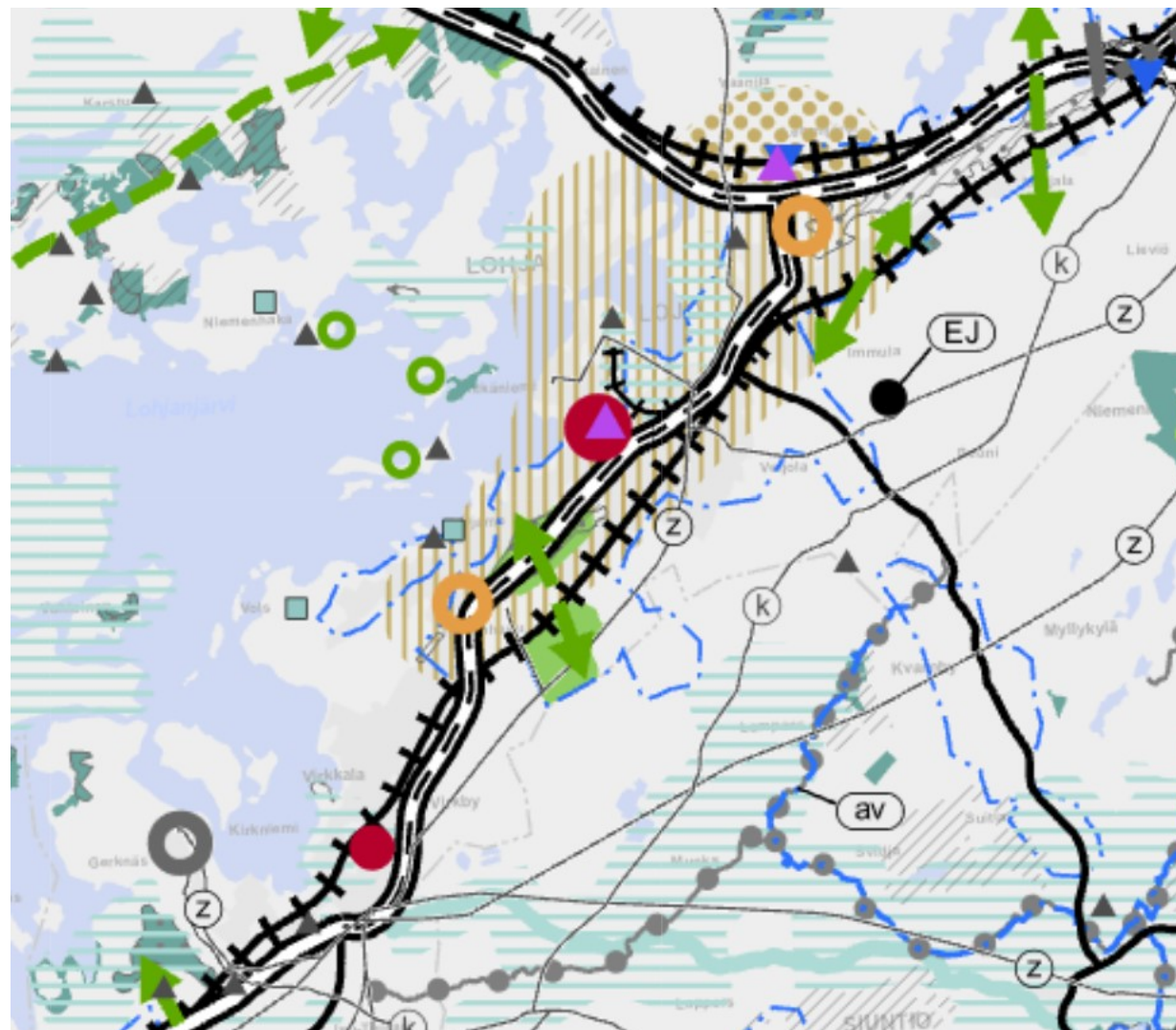
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Voimassa oleva maakuntakaava ja kauppaa koskevat merkinnät

Uusimaa-kaava on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Tavoitteena on ohjata tulevaa kasvua kestävästi vuotta 2050 silmällä pitäen. Kokonaisuus kattaa lähes koko Uudenmaan lukuun ottamatta Östersundomin aluetta. Kaavakokonaisuus on lainvoimainen. Länsi-Uudenmaan kaava on muuten voimassa, mutta siitä on kumottu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys, joka koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa. Tässä esitellään voimassa olevan maakuntakaavan kauppaa koskevat merkinnät.

-  Keskustatoimintojen alue, **keskus**
-  Keskustatoimintojen alue, **pieni keskus**
-  **Kaup**an alue
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
-  Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023;
Uudenmaan liiton karttapalvelu



Maakuntakaavan kauppaa koskevia määräyksiä



Keskustatoimintojen alue, keskus



Keskustatoimintojen alue, pieni keskus

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kaupan alue

Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Kohdemerkinällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset (k-m²)

- 80 000 Lohja, Tynninharju
- 100 000 Lohja, Lempola

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.



Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen maankäyttö sekä uuden tai olevan raideliikenneyhteyden ja uuden aseman suunnittelu tulee kytkeä toisiinsa.

Vyöhykkeen toteuttaminen voi alkaa jo ennen kuin alueella on asema. Poikkeuksena ovat Histan ja Lempolan alueet, joiden toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sito-vaan toteuttamispäätökseen. Vyöhykkeen toteuttamisen aikana ennen aseman rakentamista on huolehdittava riittävän palvelutason joukkoliikenteen järjestämisestä alueelle.

Vyöhykkeen tarkempi sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Lisäksi kaikkia uusia raideliikenteeseen tukeutuvia taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeitä koskee seuraava määräys vähittäiskaupan osalta:

Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajat maakuntakaavassa

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maakuntakaavassa keskitytään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaukseen. Merkitykseltään paikallista kauppaa ohjataan kuntakaavoilla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Näin ollen Länsi-Uudellamaalla on voimassa on maakuntakaavan yleinen määräys:

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², **ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta** ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Paikallinen vs. seudullinen merkitys

Seudullisuuden täsmällistä rajaa on hankala määritellä, koska seudullisen merkittävyyden raja ei ole suoraan myymälän tai myymäläkeskittymän koosta kiinni, vaan se vaihtelee kaupan konseptien mukaan ja riippuen lähettyvillä olevasta väestöstä, tieyhteyksistä tai kunnan rajasta.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoista keskuksista.

Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle.

Seudullisuutta voidaan arvioida siis useasta näkökulmasta:

- Löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita? - päivittäistavarakaupan näkökulmasta ko. keskuksen ympäristössä ja erikoiskaupan ja tivan näkökulmasta koko kunnassa
- Ovatko myymälät niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiakkaita lähialuetta tai kuntaa laajemmalla alueella?
- Vaikuttavatko myymälät muissa kunnissa tai keskuksissa olevien myymälöiden myyntiin?

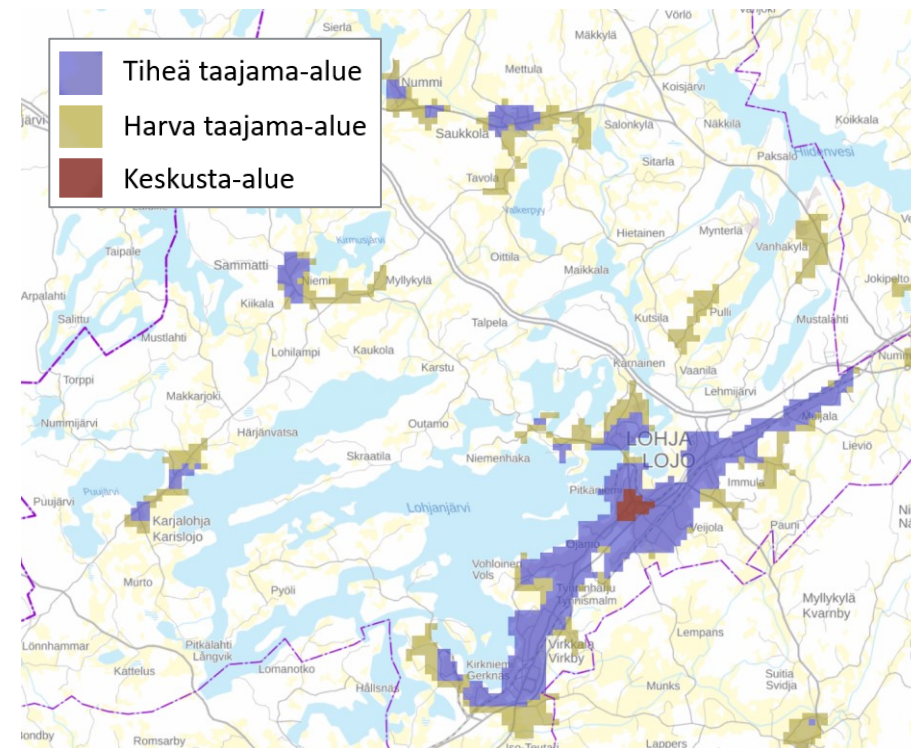
Päivitetty tarkastelu merkitykseltään seudullisista alarajoista Lohjalla

Maakuntakaavan kaupan selvityksen seudullisuutta koskevia laskelmia päivitetään Lohjalla uusilla ostovoimaluvuilla ja keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Lisäksi seudullisuutta tarkastellaan tarkemmin toimialakohtaisesti.

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Lohjalla pääosin nauhataajaman alueelle. Suuret myymälät sijoittuvat keskustaan sekä keskustan molemmille puolille Lempolaan ja Tynninharjulle. Suurten markettien markkina-alueena pääasiassa nauhataajaman alue, kun asiointia tapahtuu ristiin rastiin alueella. Lähikauppojen markkina-alue sijoittuu lähikaupan lähiympäristöön, mutta voi olla laajakin, jos lähikauppa sijoittuu hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan, jossa ei ole muita myymälöitä lähellä.

Erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa ja laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa sijoittuvat Lohjalla nauhataajaman alueelle, erikoiskaupat keskustaan ja laajantavaravalikoiman kaupat ja tilaa vaativa kauppa pääasiassa Tynninharjulle ja Lempolaan. Erikois kaupassa, tilaa vaativassa kaupassa ja laajan tavaravalikoiman erikois kaupassa Lohjan paikallisen markkina-alueen voidaan tulkita olevan koko kaupunki. Nauhataajaman ulkopuolella ei ole juurikaan erikoiskaupan, tilaa vaativan kaupan tai laajan tavaravalikoiman kaupan tarjontaa, joten kuntalaisten paikallinen asiointi suuntautuu pääosin nauhataajaman alueelle.

Seuraavan sivun taulukoissa on esitetty, kuinka paljon tietyn suuruinen vähittäiskauppa tai myymäläkeskittymä tarvitsee laskennallisesti asukkaita toimiakseen paikallisilla markkinoilla keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tuloksia käytetään hyväksi paikallisuuden arviointiin, mutta arviointiin vaikuttavat myös kaupan konseptit.



Harva ja tiheä taajama-alue, keskusta-alueet

Suomen ympäristökeskus, Maanmittauslaitos, taustakartta

Merkitykseltään paikallinen kauppa Lohjalla

Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä

laskennallinen asukaspohja

Päivittäistavarakauppa

k-m ²	2022	2035	2050
4 000	7 700	6 800	6 300
6 000	12 200	10 700	10 000
8 000	17 000	15 000	13 900
10 000	21 700	19 100	17 800

Erikoiskauppa/ laajan tavaravalikoiman kauppa

k-m ²	2022	2035	2050
4 000	5 100	4 400	3 900
6 000	7 700	6 500	5 800
8 000	10 300	8 700	7 700
10 000	12 800	10 900	9 600
15 000	19 200	16 300	14 400

Tilaa vaativa kauppa

k-m ²	2022	2035	2050
4 000	6 200	5 100	4 500
6 000	9 300	7 700	6 800
8 000	12 500	10 300	9 000
10 000	15 600	12 900	11 300
15 000	23 400	19 300	16 900

Autokauppa

k-m ²	2022	2035	2050
4 000	8 800	7 700	7 000
6 000	13 100	11 500	10 600
8 000	17 500	15 300	14 100
10 000	21 900	19 200	17 600
15 000	32 800	28 700	26 400

Päivittäistavarakaupassa paikallisuuden arvioidaan linkittyvän myymälätyyppiin enemmän kuin suoraan myymälän kokoon. Hypermarketteja on markkinoilla vähän. Ne ovat tyypillisesti merkitykseltään seudullisia eli keräävät asiointia koko seudulta. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan hypermarketteja voi sijoittaa Lohjalla keskustaan.

Supermarketteja sen sijaan on Lohjalla useassa keskuksessa ja lähialueen muissakin kunnissa. Supermarkettien vaikutusalue on siten laajemman verkon takia paikallinen. Alarajana voidaan pitää yleisesti 4000 k-m², mutta aluekohtaisesti raja voi suurempi. Merkitykseltään paikallisen kaupan alaraja riippuu lähialueen asukasmäärästä ja sen kehityksestä. Päivittäistavarakaupan paikallista mitoitus tarkastellaan tarkemmin palveluverkon kehitysvaihtoehtojen kuvauksen yhteydessä.

Erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa paikallinen vaikutusalue Lohjalla on koko kaupunki eli tarkastelun lähtökohtana on koko kaupungin asukasmäärä ja ostovoima.

Merkitykseltään paikallisen erikoiskaupan rajana voidaan Lohjalla pitää 10 000 k-m². Laskelman mukaan kaupungissa riittää ostovoimaa Lempolaan ja Tynninharjulle sekä pitkällä aikavälillä myös Lohjansolmuun 10 000 k-m²:lle erikoiskauppaa, jolloin paikallista ostovoimaa riittää myös keskustaan. Oheisessa taulussa on esitetty, että 10000 k-m² erikoiskauppaa tarvitsee

laskennallisesti n. 13000 asukasta ja tulevaisuudessa ostovoiman kasvun myötä vielä tätä vähemmän (alle 10000 asukasta).

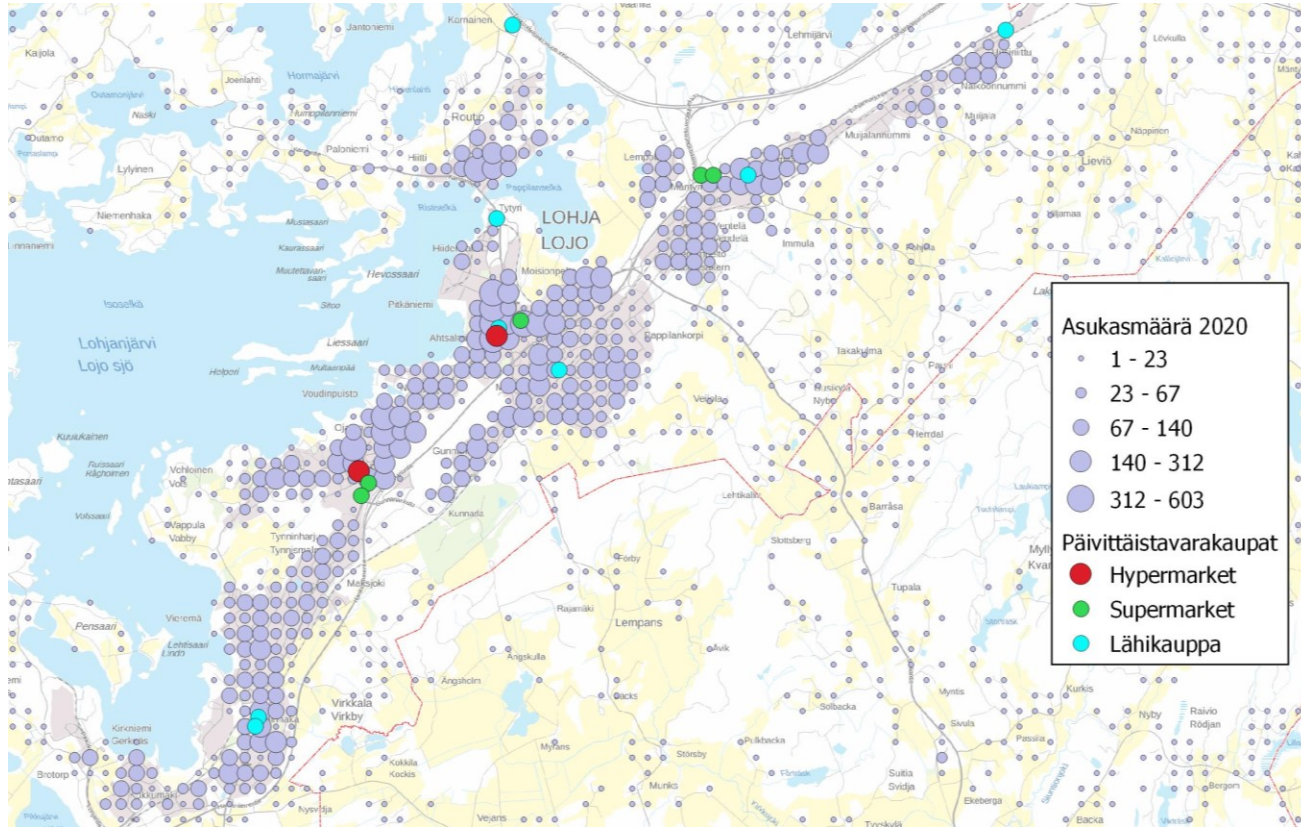
Kaupan alueilla erikoiskaupan laadun tulee olla kaupan alueelle soveltuvaa (ei esimerkiksi kauppakeskuksia). Erikoiskaupan paikallista mitoitus ja laatua tarkastellaan tarkemmin palveluverkon kehitysvaihtoehtojen kuvauksen yhteydessä.

Paikallisessa tilaa vaativan kaupassa Lempola ja Tynninharju eivät ole oleellisia tarkastelualueita, koska niihin voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativan kaupassa alarajalla on merkitystä paikallisilla kaupan alueilla. Paikallista ostovoimaa arvioidaan Lohjalla riittävän hyvin 10000 k-m²:lle tilaa vaativaa kauppaa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Lohjalla

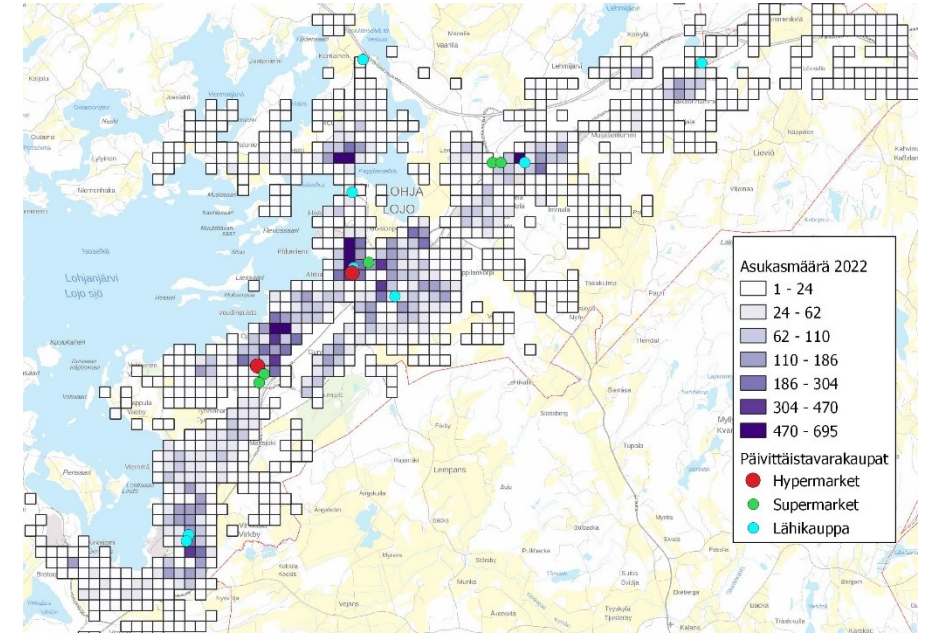
- Päivittäistavarakaupassa yleisesti 4000 k-m², mutta aluekohtaisesti suurempi riippuen lähialueen asukasmäärän ja palveluverkon kehityksestä.
- Erikoiskaupassa 10 000 k-m²
- Tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m²

Palveluiden saavutettavuus



Päivittäistavarakaupat ja väestötiheys Lohjalla (vasen karttakuva) ja nauhakaupungin alueella (oikea karttakuva)

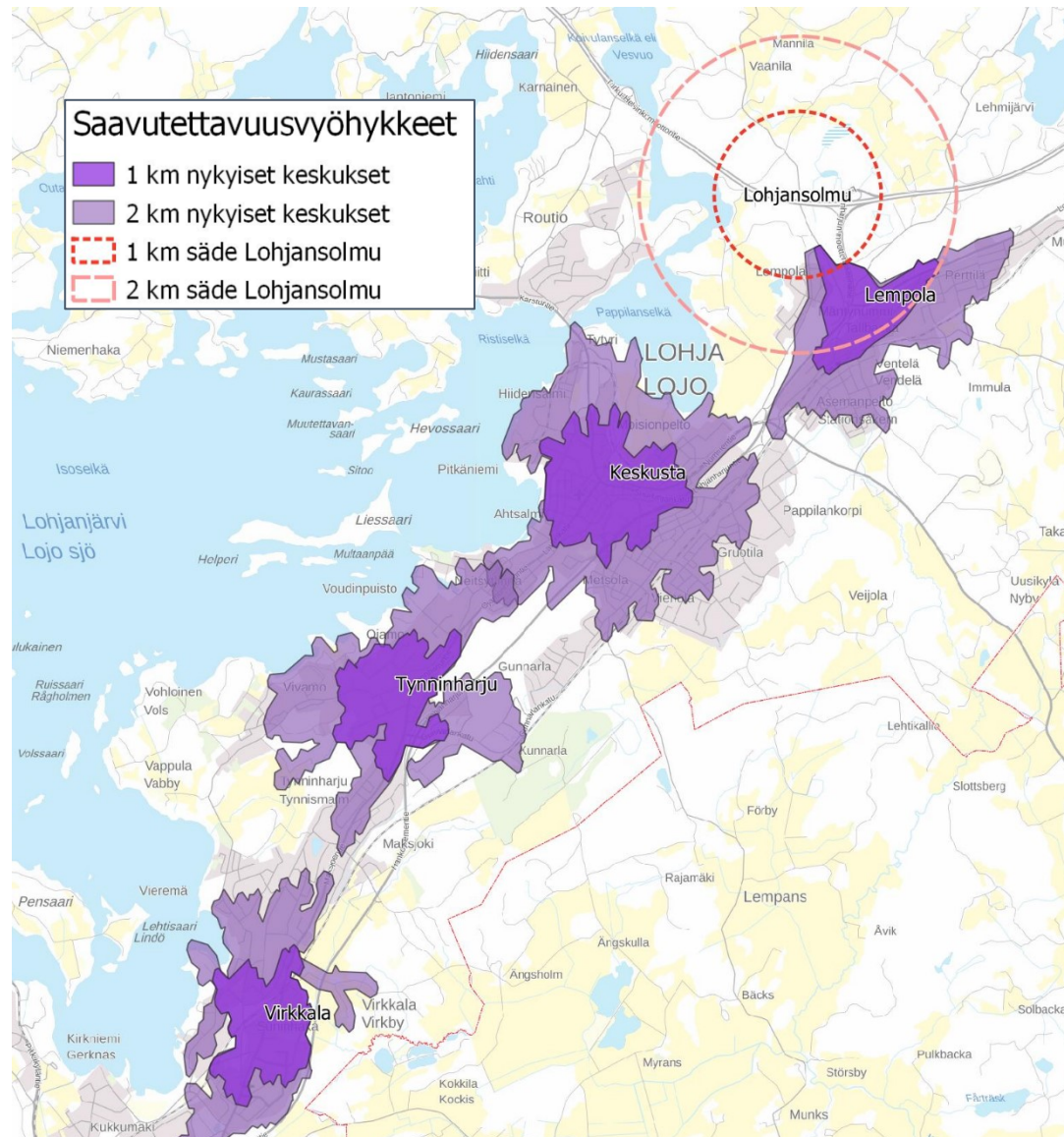
Lähde: YKR, väestö 2020, 2022, Pt-kaupat, WSP kartoitus
Maanmittauslaitos, taustakartta



Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita kaupallisia palveluita.

Päivittäistavarakaupat ovat Lohjan sijoittuneet pääosin nauhakaupungin alueelle, jossa on tiiviisti asukkaita lähellä. Lähiasutusta on paljon erityisesti keskustassa mutta myös Tynninharjulla, vaikkei varsinaisella kaupan alueella ole asukkaita. Lempolan kauppa tukeutuu mm. Ventelän asutukseen.

Kaupan keskusten saavutettavuusvyöhykkeet



Pohjakartta: Maanmittauslaitos, taustakartta

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös palveluiden saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, päivittäistavarakaupan palveluista kävely- ja pyöräilyverkkoa (1 ja 2 km) ja autoverkkoa (5, 10, 20 km) pitkin. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu asukasmäärä YKR-ruututietoaineistosta.

Päivittäistavarakaupan etäisyydellä on merkitystä asiointimatkoihin. Mitä lähempänä kauppa sijaitsee, sen todennäköisemmin siellä asioidaan kävellen tai pyörällä. Jos taas asiointimatka tehdään autolla, mitä lähempänä kauppa on, sen pienimmäksi muodostuvat asiointimatkakertymät. Pienten lähikauppojen osalta mielekkäänä palveluetäisyytenä voidaan pitää kilometriä, haja-asutusalueella myös tätä suurempaa etäisyyttä. Suuressa marketissa parista kolmeen kilometrin etäisyys on vielä kohtuullinen. Viiden kilometrin matka edellyttää asiointissa useimmiten autoa eikä kolmen vai viiden kilometrin automatkan välillä ole kovin suurta eroa asukkaalle. Keskustan, Lempolan ja Tynninharjun myymälät palvelevatkin koko nauhataajamaa.

Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa etäisyyden ohella myös kävely- ja pyöräily-ympäristön laatu eli mm. viihtyisyys ja turvallisuus. Asiointipaikan valintaan ja tämän myötä asiointimatkkaan on merkitystä myös kaupan monipuolisuudella ja hintatasolla. Asiakkaat usein valitsevat lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitsisi lähempänä. Näin ollen super-/hypermarket-verkko kaupungissa on olennainen palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Nykyinen asukasmäärä saavutettavuusvyöhykkeillä

Etäisyys	Keskusta	Lempola	Tynninharju	Virkkala	Lohjansolmu
1 km	5 200	1 200	1 900	2 200	100
2 km	9 700	3 600	5 100	3 800	1 600
5 km	21 900	15 000	19 100	8 400	7 600
10 km	32 700	28 700	31 800	25 200	26 800
20 km	56 800	60 600	43 100		

Lähde: YKR, väestö 2020, 2022

Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit

- Hypermarket-verkkoa täydennetään lähinnä kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tyypillisesti uudet hypermarketit ovat nykyisiä hypermarketteja pienempiä ns. urbaaneja hypermarketteja.
- Päivittäistavarakaupan kehityksen painopiste kaupungeissa on suurissa supermarketeissa. Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat asukkaiden kysyntään.
- Lähikauppaverkko täydentää supermarket-verkkoa, mutta se ei riitä asukkaiden kysyntään. Asukkaat hakevat monipuolista tarjontaa, eikä lähikauppa ole hintakilpailukyvyltään riittävä. Ensisijaisesti ajetaan vähän kauemmaksi suurempaan myymälään.
- Lähikauppoja rakennetaan kaupunkien keskusta-alueille ja niiden tuntumaan sekä uusille asuinalueille. Uusilla asuinalueilla kaupan laajennusmahdollisuus asukasmäärän kasvaessa on kaupan näkökulmasta toivottavaa.
- Aukiolorajoitusten poistuminen: lähikaupalla ei ole enää 400 m²:n kokorajaa, joten uudet lähikaupat voivat olla hyvinkin tätä suurempia (500 – 1000 m²).
- Etnisten myymälöiden määrä kasvaa ja ne ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat keskeisille sijaintipaikoille pt-kaupan myymälätiloihin ja kivijalkaliiketiloihin.
- Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola, noutoruoka, leipomo, ruokakauppa ja muu ruoantuotanto yhdistyvät saman katon alle.
- Itsepalvelumyymälöiden konseptit kehittyvät. Tällä hetkellä testimyymlöitä on mm. Korttelikaupalla ja R-kioskillä sekä Pirkanmaan osuuskaupalla Tampereella.
- Myymäläverkko uskotaan edelleen vastaavan suurimmasta osasta pt-kaupan myynnistä, vaikka verkkokauppa kasvaakin nopeasti.



Erikoiskaupan ja palveluiden kehitystrendejä keskustoissa

- Erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat kauppakeskuksiin. Pienissä keskustoista ei löydy edellytyksiä erikoiskaupan kehitykselle.
- Kauppakeskukset ovat yhä enemmän viihde- ja elämyskeskuksia.
- Kauppakeskusrakentamisessa kehitys painottuu nykyisiä monipuolisia kauppakeskuksia pienempiin paikallisiin palvelukeskuksiin, joissa myös julkisia palveluita. Niille löytyy edellytyksiä myös asukasmäärältään suurista alakeskuksista.
- Erikoiskaupan määrä ja pinta-ala vähenevät. Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia.
- Kaupallisten palveluiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveysterveystoimissa ja vapaa-ajan palveluissa. Niitä sijoittuu mm. kauppakeskuksiin, keskustojen kivijalkaliiketiloihin sekä alakeskuksiin ja kaupan alueille.
- Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu erilaisia toimijoita kuin kauppakeskuksiin, mm. erikoistuneita myymälöitä ja erityisesti kaupallisia palveluita. Kivijalkaliiketilat tuovat toimintamahdollisuuksia pienyrittäjille. Ne tarjoavat tilaa myös yhdistystoiminnalle ja yhteisölliselle toiminnalle, joiden uskotaan tulevaisuudessa vahvistuvan.
- Pop up –myymälöitä ja väliaikaisia toimintoja sijoittuu vilkkaisiin asiointikohteisiin mm. keskustoihin, kauppakeskuksiin ja virkistysalueille. Niiden merkitys on kaavatasolla vähäinen, mutta palvelutarjonnan kannalta pistemäisesti ja sesonkiluontoisesti suuri.
- Kiertotalous integroituu kauppaan.
- Verkkokaupan kasvu näkyy noutopisteinä keskeisillä asiointipaikoilla.



Verkkokaupan merkitys markkinoilla

Kaupan kehitykseen vaikuttaa verkkokauppa. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilisovellukset, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

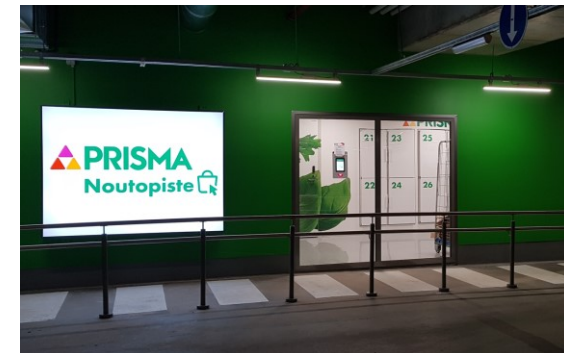
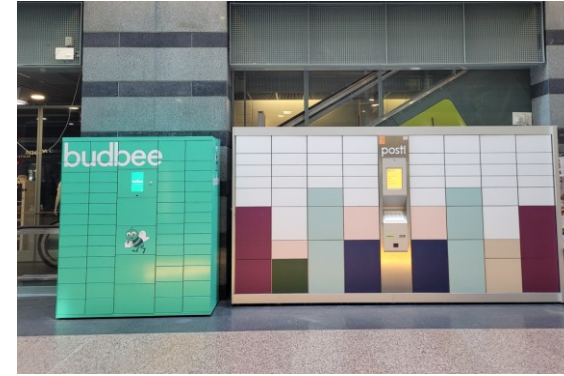
Elinvoimalaskennan 2022 mukaan (Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy) mukaan enemmistöllä Lohjan keskustan, Lempolan ja Tynninharjun kaupan myymälöistä on toiminnassaan mukana myös verkkokauppa, keskustassa ja Lempolassa 64 %:lla ja Tynninharjulla 71 %:lla kaupan myymälöistä on verkkokauppa. Palvelutoimialoilla verkkokaupan/palvelun osuus on pienempi, Lohjan palveluliikkeistä 44 % saa tukea liiketoimintaansa verkkopalveluista.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on viime vuosina aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on voimakkaassa kasvussa, mutta osuus koko myynnistä on vielä pientä (3 % 2021). Verkkokauppa kehitetään pääosin myymälöiden rinnalla oheispalveluna, myös itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on markkinoilla ja niiden merkitys kasvaa. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan. Myymälät toimivat myös verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina. Ruoan verkkokauppaan liittyen on erityisesti ravintola-annosten tilaus viime vuosina merkittävästi yleistynyt. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa kasvattaa liiketilatarvetta.

Erikoiskaupassa verkkokaupan merkitys korostuu paikallista laajemmassa markkina-alueessa sekä verkkokaupan noutopisteiden kautta. Toimiva monikanavaisuus edellyttää usein myös myymäläverkkoa. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

Verkkokaupan kasvu lisää myös **noutopaikkojen** tarvetta ja tuo asiakkaita myymälöihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Noutopaikat keskittyvät olemassa olevien myymälöiden yhteyteen sekä keskuksiin, joissa on valmiit asiakasvirrat.

Verkkokauppa sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Kaavoituksella ei ole tarve vaikuttaa, kulkeeko myynti verkon vai myymälöiden kautta. Mikäli myymälöille löytyy kysyntää, ei ole tarvetta niitä mitoituslaskelmilla estää rakentumasta sijainniltaan oikeisiin paikkoihin. Näin ollen liiketilatarvelaskelmassa ei ole erikseen otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta.



Erilaisia verkkokaupan noutopisteitä

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan trendejä ja kehitysnäkymiä Lohjalla

Keskustahakuinen erikoiskauppa

- Ns. perinteiset keskustahakuiset (ketju)myymälät hakeutuvat keskustaan; kauppakeskuksiin ja Prisma-keskukseen. Kiinnostusta on satunnaisesti myös Tynninharjua kohtaan
- Uusi kauppakeskus Lohi on onnistunut houkuttelemaan uutta erikoiskauppaa keskustaan. Kauppakeskus Lohjantähti kaipaa uudistusta. Kysyntää korttelissa olisi myös muuhun kuin kaupalliseen toimintaan.
- Pienet yksityiset erikoiskaupat hakeutuvat keskustan kivijalkaliiketiloihin, mutta niille ei ole nähtävissä suurta kasvua.
- Kokonaisuudessaan erikoiskaupan pinta-ala keskustassa ei tule merkittävästi kasvamaan.
- Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kulttuuri-, viihde- ja hyvinvointipalveluissa.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

- Erikoiskaupan kasvupaineet Lohjalla kohdistuvat ns. laajan tavaravalikoiman kauppaan ja erityisesti sellaisiin ketjuihin, joita ei Lohjalla vielä ole.
- Toimijat hakeutuvat Lempolaan ja Tynninharjulle.
- Konseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä hakeudu keskustaan. Ne eivät myöskään vastaa keskustan kaupunkikuvallisia tavoitteita. Jos kaupan alueilta ei löydy sijaintia, ne eivät tule Lohjalle.
- Laajan tavaravalikoiman kaupassa tuotevalikoima painottuu sekä tilaa vaativaan kauppaan että muuhun erikoiskauppaan. Konsepteissa on suuria eroja painotusten suhteen.
- Useat laajan tavaravalikoiman myymälät painottuvat kodin, vapaa-ajan ja rakentamisen tuotteisiin (rautakaupan tavoin). Myös autotarvikkeet ovat merkittävä tuoteryhmä.
- Kaupan alueilla painotus on yleensä enemmän tilaa vaativassa kaupassa ja myymälät ovat luonteeltaan tilaa vaativaa kauppaa, kun taas keskustamyymälöissä painotus on usein mm. vaate- ja sisustuskaupassa.

Tilaa vaativa kauppa ja tiva-alueille hakeutuva erikoiskauppa

- Tilaa vaativan kaupan kasvupaineita Lohjalla on mm. laajan tavaravalikoiman kaupassa, joka toiminnan luonteeltaan on enemmän tilaa vaativaa kauppaa kuin keskustahakuista kauppaa.
- Ketjuliikkeillä on Lohjalla kehitysajatuksia.
- Kasvunäkymiä on myös erikoiskaupassa, joka sijoittuu keskustan sijaan kaupan alueille, esim. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekaupassa.
- Uudistuvia toimialoja Lohjalla on autokauppa. Lohja on koko läntisen Uudenmaan autokaupan keskus, jossa asioidaan jopa pääkaupunkiseudulta. Autokaupassa kasvua on huoltotoiminnassa sekä verkkokaupassa. Myös myymälätilaa tarvitaan, kun käytettyjen autojen kauppa siirtyy enenemässä määrin myymälätiloihin.
- Toimijoita kiinnostavia paikkoja ovat Lempola ja Tynninharju.

Keskustan ja nykyisen taajamaosayleiskaavan alakeskusten kehitysnäkymiä Lohjalla

Keskusta

- Keskustan kaupan tarjonta uudistunut Kauppakeskus Lohen myötä.
- Kaupan kehitys painottuu lähitulevaisuudessa olemassa olevaan korttelirakenteeseen ja olemassa olevan kiinteistökannan kehitykseen.
- Nykyisissä ja suunnitelluissa kauppakortteleissa on kiinnostusta asuinrakentamiselle sekä hotellitoiminnalle.
- Rannassa on kiinnostusta ravintolatoiminnan kehittämiseksi. Rantapalvelut osana keskustan palveluita parantavat keskustan vetovoimaa.
- Keskustassa kehitysnäkymiä on mm. kaupallisissa palveluissa ja kulttuuripalveluissa.
- Kysyntää on pikkukaupungin kaupunkikulttuurin vahvistamiselle ja tarve löytää omaileimainen keskustan identiteetti.

Ventelä

- Lempola on nykyisin Ventelän asukkaiden kaupallinen keskus.
- Kaupalla on kiinnostusta liikenteen solmukohdassa, lähellä Lempolaa, jossa hyvä näkyvyys ja saavutettavuus.
- Muu Ventelän alakeskus on hankalasti saavutettavissa Lohjanharjuntieltä, eikä alueella ole kaupan kasvunäkymiä kaupalle.
- Ventelä ei näyttäydy enää kaupan alakeskuksena, mutta voi tulevaisuudessa vahvistua esimerkiksi asumisen ja palveluiden alueena.

Virkkala

- Keskusta toimii arjen palveluiden keskustana eteläisen Lohjan asukkaille. Alakeskuksessa ei ole merkittäviä kaupan pinta-alan kasvunäkymiä.
- Kaupalla on kiinnostusta lähinnä Virkkalan ja VT25 risteykseen.

Taajamaosayleiskaavan päivityksessä tarkastellaan palveluverkon kehitysvaihtoehtoja ja voimassa olevan kaavan mukaisia alakeskuksia ei jatkossa mahdollisesti enää kehitetä alakeskuksina.

Kaupan alueiden kehitysnäkymiä Lohjalla

Lempola

- Lempola on vetovoimainen kauppapaikka, joka painottuu päivittäistavarakauppaan, laajantavaravalikoiman kauppaan sekä tilaa vaativaan kauppaan.
- Kaupan toimijoilla kiinnostusta sijoittua Lempolaan ja kehittää toimintaansa.
- Alueella on kaupan laajennusalue Lempolan nykyisen kaupan alueen pohjoispuolella (KMT).

Lohjanharjun kauppatie

- Lohjanharjun kauppatie ei näyttäydy yhtenäisenä toiminnallisena kaupan keskittymänä, vaan kaupan palvelut ovat sijoittuneesti alueelle hajautuneesti.
- Alueella on hyvä näkyvyys valtatielle 25, mutta vaikea saavutettavuus Lohjanharjuntieltä.
- Uusilla kaupan toimijoilla ei ole kiinnostusta sijoittua alueelle.
- Alueen nykyisillä kaupan toimijoilla saattaa olla kiinnostusta siirtyä Lempolaan tai Tynninharjulle.
- Alueella ei ole merkittäviä kaupan liiketilan kasvuedellytyksiä. Kehitysnäkymät ovat kaupan sijaan muussa elinkeinotoiminnassa.

Tynninharju

- Tynninharju on vetovoimainen kauppapaikka, joka painottuu marketkauppaan, laajantavaravalikoiman kauppaan sekä tilaa vaativaan kauppaan.
- Nykyinen Tynninharjun alue lähes täyteen rakentunut, eikä ole juurikaan tilaa uusille toimijoille.
- Nykyisillä toimijoilla ei ole suunnitelmia myymälätilan kasvattamiseen, vaikka asemakaavoissa on jäljellä olevaa rakennusoikeutta.
- Aluetta voidaan kehittää nykyisiä toimintoja uudistamalla.
- Suuremman kaupan toimijan tuleminen alueelle edellyttäisi todennäköisesti asemakaavan muutosta.
- Alueelle rakentumassa Jula, kortteliin, jossa aikaisemmin oli autokauppaa, rengaskauppaa ja työkalumyymälä Würth (joka siirtyi Tynninharjulla uuteen sijaintiin).
- Uuden kaupan liiketilan kasvupaineita kohdistuu Gunnarlan alueelle, koska Tynninharjulla ei ole helposti löydettävissä tilaa. Raviradankadulle on myönnetty rakennuslupa uudelle tilaa vaativaan kauppaan painottuneelle laajan tavaravalikoiman myymälälle (noin 7500 k-m²), ja nyt alueelle on kysyntää myös autokaupan toimijoille.

Lempola ja Tynninharju/Gunnarla ovat Lohjalla kauppaa kiinnostavat alueet. Ne ovat realistisia sijaintipaikkoja uusille tiva-toimijoille ja tiva-kauppaan painottuville laajan tavaravalikoiman myymälöille Lohjalla.



5. Kaupan palveluverkon kehitysvaihtoehdot

Yleiskaavan valmisteluvaiheen asumisen ja kaupan painopisteet

Kaupungissa on yleiskaavan valmisteluvaiheen taustalle laadittu kolme vaihtoehtoa asumisen ja kaupan painopisteistä, joiden pohjalta tässä selvityksessä laaditaan vaihtoehtoiset kaupan palveluverkon kehitysnäkymät. Tässä alustavat kuvaukset vaihtoehtoista.

A

Monipuolisen asumisen ja keskustahakuisen kaupan painopisteet ovat Lohjan keskustan ympäristössä sekä Espoo-Salo -oikoradan varrella, tulevan Lohjansolmun juna-aseman läheisyydessä. Tavoitteena on saada 3000 uutta asukasta Lohjan keskustan läheisyyteen ja Lohjansolmuun 6000 asukasta vuoteen 2050 mennessä.

Tulevaisuudessa uusi asuinrakentaminen sijoittuu Lohjan keskustaan ja sen läheisyydessä Hiidensalmen, Pitkäniemen sekä Moision ympäristöön. Lohjan keskustan ympäristössä, olemassa olevilla asuinalueilla kannustetaan täydentävään asuinrakentamiseen. Kaikkien taajama-alueen asuinalueiden toivotaan säilyvän vireinä ja elinvoimaisina.

Uudet päivittäistavarakaupat sekä erikoistavaran kaupat sijoittuvat Lohjan keskustaan ja Lohjansolmuun. Lempola ja Tynninharju ovat tilaa vaativan ja laajan tavaravalikoiman kaupan alueita, jotka turvaavat kaupungin monipuolisen kaupallisen tarjonnan.

Joukkoliikenteen kehitys perustuu Lohjansolmun kaukojunan aseman paikkaan. Joukkoliikennettä kehitetään erityisesti Lohjan keskustan ja Lohjansolmun välillä. Uusien asukkaiden sijoittuminen ja kaupan kehitys nivoutuvat yhteen, jolloin joukkoliikennettä ja pyöräilyä kannattaa kehittää erityisesti näissä solmukohdissa.

B

Monipuolisen asumisen ja keskustahakuisen kaupan painopisteet ovat Lempolassa, Lohjan keskustan ympäristössä, sekä Espoo-Salo -oikoradan varrella, tulevan Lohjansolmun juna-aseman läheisyydessä. Kaupallisten palveluiden osalta Lohjansolmun alue tukeutuu myös Lempolan alueeseen. Tavoitteena on saada 1500 uutta asukasta Lohjan keskustaan, 1500 uutta asukasta Ventelä-Lempolan lähiympäristöön ja Lohjansolmuun 6000 asukasta vuoteen 2050 mennessä.

Tulevaisuudessa uusi asuinrakentaminen sijoittuu Lohjan keskustaan, Pitkäniemeen ja Hiidensalmeen sekä Ventelän ympäristöön. Tavoitteena on kehittää Ventelän aluetta asumisen alueena. Ventelässä uusi asuinrakentaminen kohdistuu erityisesti Asemanpellon koillispuolelle, täydentävään asuinrakentamiseen kannustetaan etenkin Ventelän ja Lempolan olemassa olevilla asuinalueilla.

Uudet päivittäistavara- sekä erikoistavarakaupat sijoittuvat Lempolaan, Lohjansolmuun ja Lohjan keskustaan. Tynninharju on tilaa vaativan ja laajan tavaravalikoiman kaupan alue.

Joukkoliikenteen kehitys perustuu Lohjansolmun kaukojunan aseman paikkaan. Joukkoliikennettä kehitetään etenkin Lohjan keskustan, Ventelä-Lempolan alakeskuksen ja Lohjansolmun välillä. Uusien asukkaiden sijoittuminen ja kaupan kehitys nivoutuvat yhteen, jolloin joukkoliikennettä ja pyöräilyä kannattaa kehittää erityisesti näissä solmukohdissa.

C

Monipuolisen asumisen painopisteet ovat nauhakaupungin keskustaajamassa, Ventelä-Lempolan alueella, Muijalassa ja Virkkalassa. Nauhakaupungin kehitys perustuu Hanko-Hyvinkää -radan henkilöliikenteeseen ja Lohjan keskustan paikallisjuna-asemaan. Tavoitteena on saada 4500 uutta asukasta keskustaajamaan, 2000 asukasta Ventelä-Lempolan alueelle, 1500 asukasta Muijalaan ja 1000 asukasta Virkkalaan.

Uudet päivittäistavara- sekä erikoistavarakaupat sijoittuvat Lohjan keskustaan ja Lempolaan. Tynninharju on tilaa vaativan ja laajan tavaravalikoiman kaupan alue.

Tulevaisuudessa uusi asuinrakentaminen sijoittuu Lohjan keskustaan ja sen ympäristöön, Pitkäniemeen, Hiidensalmeen, Moisiolle, Keskilohjalle ja Ojamon ympäristöön. Tavoitteena on kehittää Ventelän aluetta asumisen alueena. Ventelässä uusi asuinrakentaminen kohdistuu erityisesti Asemanpellon koillispuolelle sekä Immulan ympäristöön, täydentävään asuinrakentamiseen kannustetaan etenkin Ventelän ja Lempolan olemassa olevilla asuinalueilla. Myös Muijalan ja Virkkalan ympäristöä kehitetään asumisen alueena.

Joukkoliikenteen kehitys perustuu Hanko-Hyvinkää -radan henkilöliikenteeseen ja Lohjan keskustan, Lohjan aseman ja Muijalan paikallisjunan asemapaikkoihin. Uusien asukkaiden sijoittuminen ja kaupan kehitys nivoutuvat yhteen, jolloin joukkoliikennettä ja pyöräilyä kannattaa kehittää erityisesti näissä solmukohdissa.

Kaupan palveluverkko ja uudet asukkaat eri vaihtoehtoissa

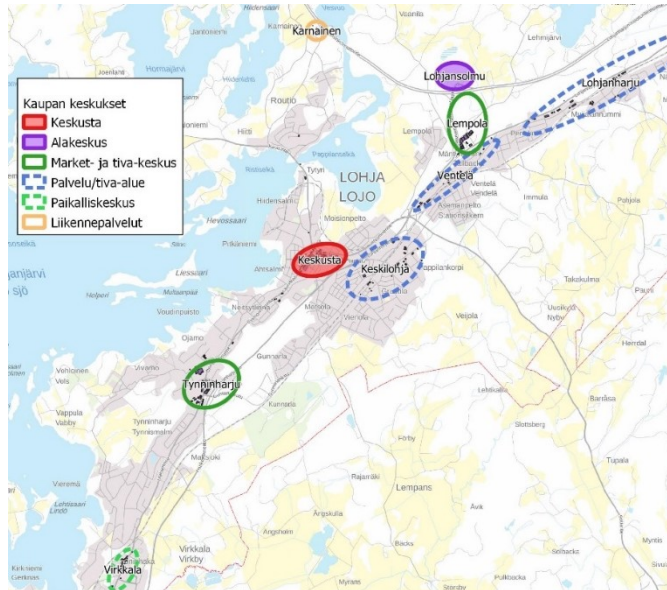
A

Kaupan painopisteet:

**Keskusta +
Lohjansolmu**

+

Lempolan ja Tynninharjun
tiva-alueet



B

Kaupan painopisteet:

Lempola

+

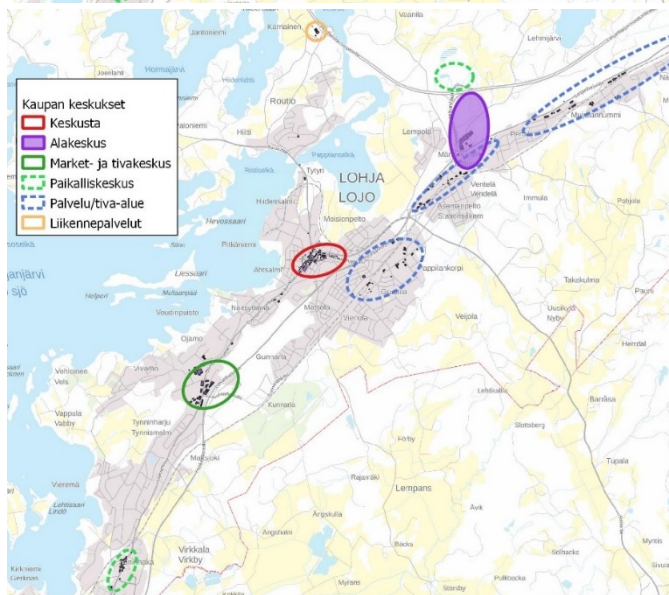
Keskusta

+

Lohjansolmu

+

Tynninharjun tiva



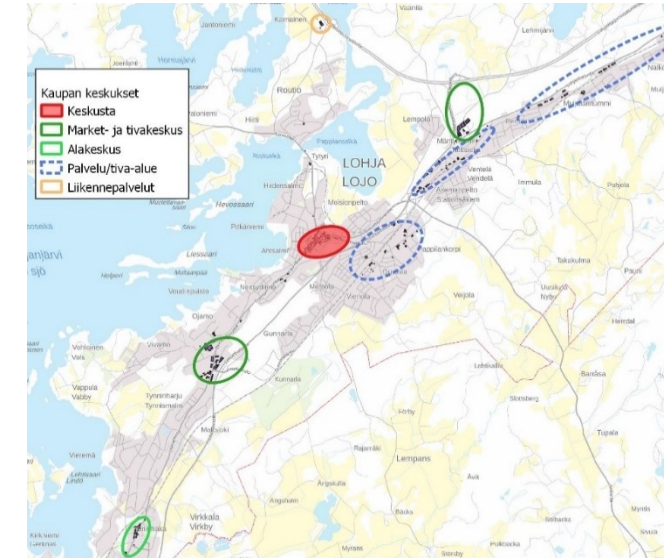
C

Kaupan painopisteet:

Keskusta

+

Lempolan ja Tynninharjun
tiva-alueet

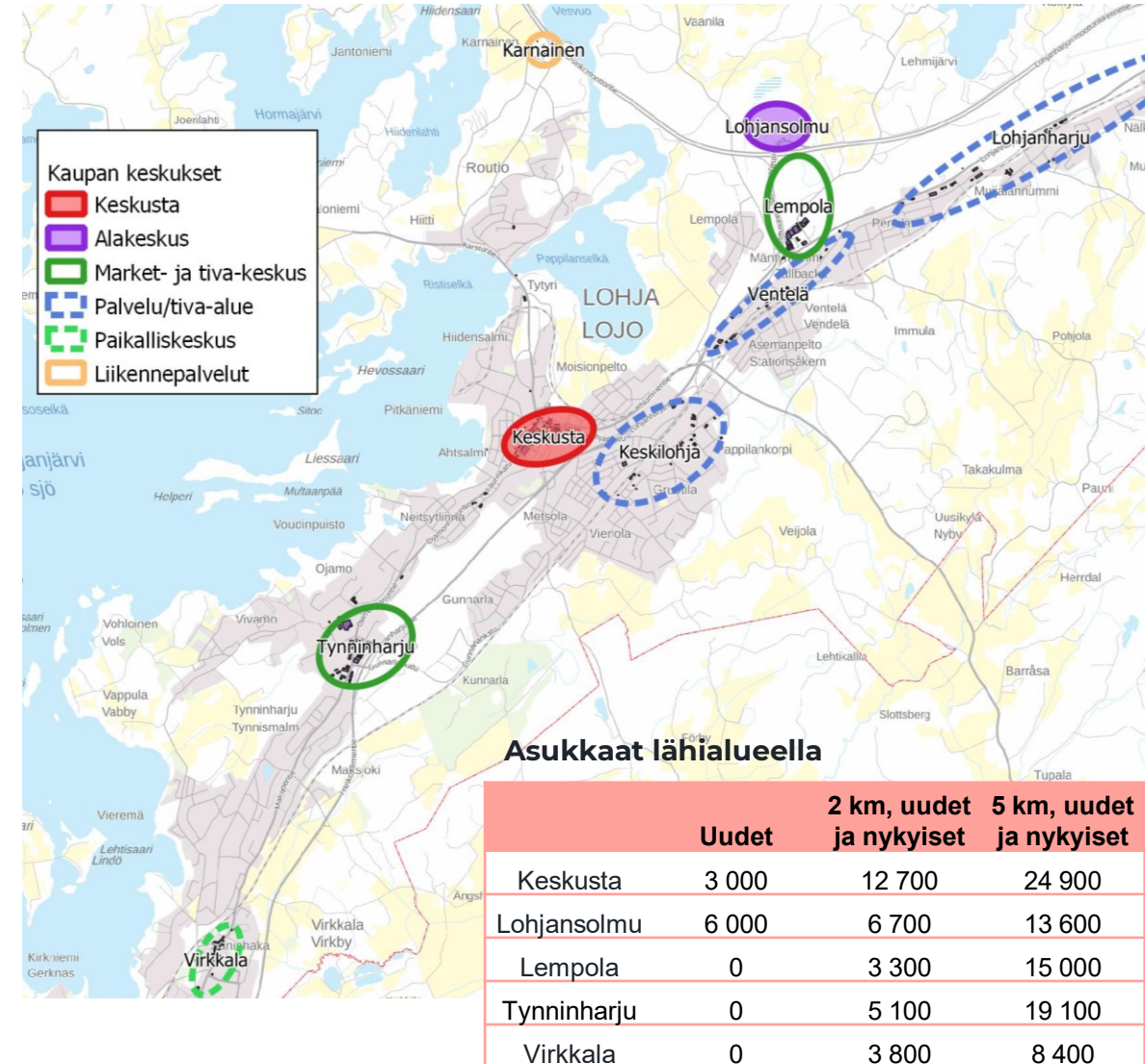


Asumisen ja kaupan painopisteitä kuvaavien vaihtoehtojen pohjalta on kaupan palveluverkon kehitysnäkymistä laadittu kolme vaihtoehtoa, joita kuvataan ja arvioidaan tässä selvityksessä. Kaikissa vaihtoehtoissa asukasmäärä kasvaa nauhataajaman alueella 9000 uudella asukkaalla, jotka sijoittuvat vaihtoehtoissa eri tavoin ja jotka tukevat kaupan palveluverkon kehitysnäkymiä eri suunnista. Seuraavilla sivuilla kuvataan palveluverkon kehityksen eri vaihtoehtoja tarkemmin.

Uudet asukkaat vaihtoehtoissa

	A	B	C
Keskusta	3 000	1 500	4 500
Lohjansolmu	6 000	6 000	
Lempola		1 500	2 000
Muijala			1 500
Virkkala			1 000
Yhteensä	9 000	9 000	9 000

Vaihtoehto A - Keskusta ja Lohjansolmu



Kasvun painopiste

- Asukaskasvu painottuu Lohjansolmuun ja keskusta.
- Keskustahakuksen kaupan kehityksen painopisteet ovat keskustassa ja Lohjansolmun alakeskuksessa.

Kaupan keskusten profiilit

- Lohjansolmu kehittyy paikallisesti merkittävänä alakeskuksena, johon sijoittuu supermarketteja, erikoiskauppaa ja palveluita. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä.
- Keskusta kehittyy kaupan pääkeskuksena, jossa on kauppakeskuksia, tavaratalokauppaa, päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja palveluita.
- Lempolaan ja Tynninharjulle sijoittuva uusi kauppa on pääasiassa tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi sijoittaa myös keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa erikoiskauppaa, eli mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä yksittäisiä kaupan alueille soveltuvia erikoiskauppoja (ei kauppakeskuksia tai outlet-keskuksia).

Enimmäismitoitus

Lohjansolmu (edellyttää uuden asukasmäärän toteutumista)

- Päivittäistavarakauppaa 7500 k-m² (n. 3 supermarkettia)
- Erikoiskauppaa 10 000 k-m²
- Tilaa vaativaa kauppaa 10 000 k-m²
- + palveluita

Tynninharju ja Lempola

- Enimmäismitoitus maakuntakaavan mukainen
- Ei uutta päivittäistavarakauppaa
- Kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa 10 000 k-m² (nykyinen ja uusi)

Kauppa keskukset

- Keskusta
- Alakeskus
- Market- ja tivakeskus
- Paikalliskeskus
- Palvelu/tiva-alue
- Liikennepalvelut

Asukkaat lähialueella

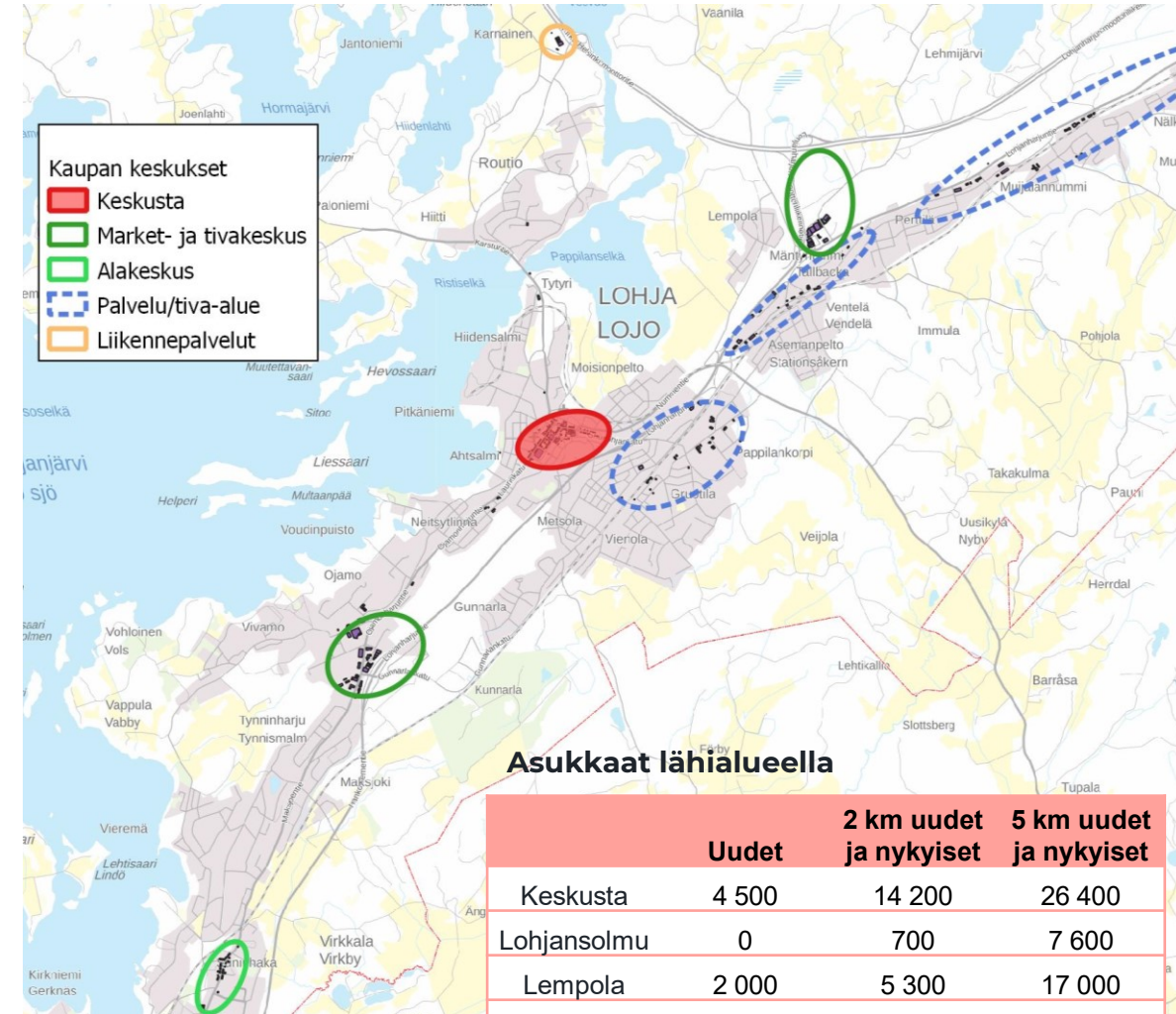
	Uudet	2 km, uudet ja nykyiset	5 km, uudet ja nykyiset
Keskusta	1 500	11 200	23 400
Lohjansolmu	6 000	6 700	13 600
Lempola	1 500	4 800	16 500

Lempola

- Enim...
- Päivit...

- Enimmäismitoitus maakuntakaavan mukainen
- Ei uutta päivittäistavarakauppaa
- Kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa 10 000 k-m² (nykyinen ja uusi)

Vaihtoehto C - Keskusta



* Muijalassa ei mukana nykyisiä asukkaita

Kasvun painopiste

- Asukaskasvu painottuu keskusta sekä Lempolaan ja Muijalaan. Pientä kasvua on myös Virkkalassa.
- Lohjansolmuun ei rakennu asemaa, asutusta tai palveluita.
- Keskustahakuisen kaupan kehityksen painopiste on keskustassa.

Kaupan keskusten profiilit

- Keskusta kehittyy kaupan pääkeskuksena, jossa on kauppakeskuksia, tavaratalokauppaa, päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja palveluita.
- Lempolaan ja Tynninharjulle sijoittuva uusi kauppa on pääasiassa tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi sijoittaa myös keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa erikoiskauppaa, eli mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä yksittäisiä kaupan alueille soveltuvia erikoiskauppoja (ei kauppakeskuksia tai outlet-keskuksia).
- Virkkala kehittyy pienimuotoisesti alakeskuksena. Valtatien 25 varteen voi sijoittaa merkitykseltään paikallinen tiva-keskittymä.

Enimmäismitoitus

Tynninharju ja Lempola

- Enimmäismitoitus maakuntakaavan mukainen
- Tynninharjulla ei uutta päivittäistavarakauppaa
- Lempolassa päivittäistavarakauppaa 6500 k-m² (nykyinen ja uusi supermarket)
- Kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa 10 000 k-m² (nykyinen ja uusi)

Virkkala

- Keskustaa ei ole tarve mitoittaa.
- VT 25:n keskittymä: tilaa vaativaa kauppaa 10 000 k-m²

Johtopäätökset Lempolan kehitysnäkymistä

Lempolan profiili

- Lempolan kehitysnäkymät ovat erilaisia eri vaihtoehtoissa.
- Vaihtoehtoissa A ja C aluetta kehitetään nykyisistä lähtökohdistaan kaupan alueena. Vaihtoehdossa B aluetta kehitetään alakeskuksena.
- Kaikissa vaihtoehtoissa alueelle sijoittuva uusi kauppa on pääosin tilaa vaativaa kauppaa.
- Kehitysnäkymät vaihtelevat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suhteen.

Päivittäistavarakauppa

- Vaihtoehdossa A alueelle ei suunnata uutta päivittäistavarakauppaa, vaan kasvun painopiste on Lohjansolmussa.
- Vaihtoehdossa B ja C on alueelle mahdollista sijoittaa uutta päivittäistavarakauppaa nykyisen lisäksi, vaihtoehdossa B 3500 k-m² ja vaihtoehdossa C 2500 k-m². Päivittäistavarakaupan tulee olla merkitykseltään paikallista eli supermarkettyyppistä. Alueelle ei saa sijoittaa hypermarkettia.

Erikoiskauppa

- Alueelle on mahdollista sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa erikoiskauppaa, eli mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä yksittäisiä kaupan alueille soveltuvia erikoiskauppoja. Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan tulee olla merkitykseltään paikallista. Merkitykseltään paikallisen erikoiskaupan raja Lohjalla on selvityksen mukaan 10000 k-m².
- Alueelle voi sijoittaa alueelle sopivaa erikoiskauppaa yhteensä 10 000 k-m².

Tällä hetkellä alueella on erikoiskaupan liiketilaa yhteensä (erikoiskaupat sekä laajan tavaravalikoiman erikoiskaupan tuotteiden pinta-ala) 5000 k-m². Näin ollen uutta alueelle sopivaa erikoiskauppaa voi alueelle sijoittaa 5000 k-m². Tämä voi toteutua esimerkiksi laajan tavaravalikoiman kaupassa.

- Vaihtoehdossa A ja C ei saa sijoittaa keskusta-alueelle luontevasti hakeutuvaa erikoiskauppaa kuten muotikauppaa tai muita pieniä erikoiskaupan myymälöitä, ei myöskään kauppa- ja outlet-keskuksia.
- Vaihtoehdossa B alueelle voi sijoittaa myös vähäisesti alakeskukseen sopivaa paikallisia palvelevaa erikoiskauppaa, ei kuitenkaan kauppakeskuksia. Alueelle voi sijoittaa myös paikallispalveluita.

Johtopäätöksiä kaavoitukseen

- Lempolassa on maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden (100000 k-m²) toteutumatonta kaupan pinta-alaa noin 70 000 k-m².
- Kaupan tonteilla on rakennusoikeutta vielä jäljellä (lähinnä tilaa vaativan kaupan rakentamiseen). Osa asemakaavoitetusta kaupan rakennusoikeudesta on siis vielä toteutumatta.
- Voimassa oleviin asemakaavoihin ja maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden alueelle voi asemakaavoittaa uutta kauppaa yli 40000 k-m².
- Alueen kehittämisessä tulee huomioda, että nykyisten asemakaavojen määräykset eivät kaikilta osin vastaa toteutunutta toimintaa alueella.

Johtopäätökset Tynninharjun kehitysnäkymistä

Tynninharju profiili

- Kaikissa vaihtoehtoissa Tynninharjua kehitetään pääosin nykyisistä lähtökohdistaan kaupan alueena.
- Alueelle sijoittuva uusi kauppa on pääasiassa tilaa vaativaa kauppaa.
- Alueelle ei suunnata uutta päivittäistavarakauppaa missään vaihtoehdossa, koska lähialueen asukasmäärän ei odoteta kasvavan.

Erikoiskauppa

- Alueelle on mahdollista sijoittaa myös keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa erikoiskauppaa, eli mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä yksittäisiä kaupan alueille soveltuvia erikoiskauppoja. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa keskusta-alueelle luontevasti hakeutuvaa erikoiskauppaa kuten muotikauppaa tai muita pieniä erikoiskaupan myymälöitä, ei myöskään kauppa- ja outlet-keskuksia.
- Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan tulee olla merkitykseltään paikallista. Merkitykseltään paikallisen erikoiskaupan raja Lohjalla on selvityksen mukaan 10000 k-m².
- Alueelle voi sijoittaa kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa yhteensä 10 000 k-m². Tällä hetkellä alueella on erikoiskaupan liiketilaa yhteensä (erikoiskaupat sekä tavaratalokaupan erikoiskaupan

tuotteiden pinta-ala sisältäen rakenteilla olevan myymälän, mutta ei Raviradankadulle rakennusluvan saanutta myymälää) 5500 k-m². Näin ollen uutta kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa voi alueelle sijoittaa 4500 k-m². Tämä voi toteutua mm. laajan tavaravalikoiman kaupassa.

Johtopäätöksiä kaavoitukseen

- Koska alueella on kaupan rakennusoikeutta jo enemmän kuin maakuntakaavan kaupan enimmäismitoitus (80000 k-m²), uuden kaupan asemakaavoittaminen alueelle edellyttää asemakaavojen ajantasaistamista.
- Vireillä olevassa yleiskaavassa tulee pohtia Tynninharjun aluerajauksia ja rajata merkitykseltään seudullisen kaupan alue, jota kehitetään yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena. Alue voi luontevasti ulottua myös valtatie 25 itäpuolelle. Osa Tynninharjusta voi profiloitua myös esimerkiksi keskusta-alueena nykyisen yleiskaavan tapaan, muuna työpaikka-alueena tai palvelualueena, jossa vähittäiskaupan rooli ei korostu merkittävästi.

Johtopäätökset Lohjansolmun kehitysnäkymistä

Lohjansolmun profiili

- Lohjansolmun kehitysnäkymät ovat erilaisia eri vaihtoehtoisissa.
- Vaihtoehtoisissa A ja B alueelle on tulossa asema ja uutta asutusta, mikä mahdollistaa myös kauppaa alueelle.
- Vaihtoehdossa A asemanseutu kehittyy merkitykseltään paikallisena alakeskuksena.
- Vaihtoehdossa B asemaseutu kehittyy lähipalveluiden keskuksena.
- Vaihtoehdossa C alueelle ei tule asemaa, uutta asutusta eikä myöskään kauppaa.

Päivittäistavarakauppa

- Vaihtoehdossa A alueelle voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa 7500 k-m², eli noin kolme supermarketia.
- Vaihtoehdossa B alueelle voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa 4000 k-m² eli 1-2 supermarketia ja/tai lähikauppoja.

Erikoiskauppa, palvelut ja tilaa vaativa kauppa

- Vaihtoehdossa A alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista alakeskuksiin sopivaa erikoiskauppaa 10 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa myös palveluita.
- Alueelle sijoittuva erikoiskauppa ei saa vaikuttaa keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiin. Alueelle ei saa sijoittaa esimerkiksi kauppakeskusta, mutta voi sijoittaa pienemmän

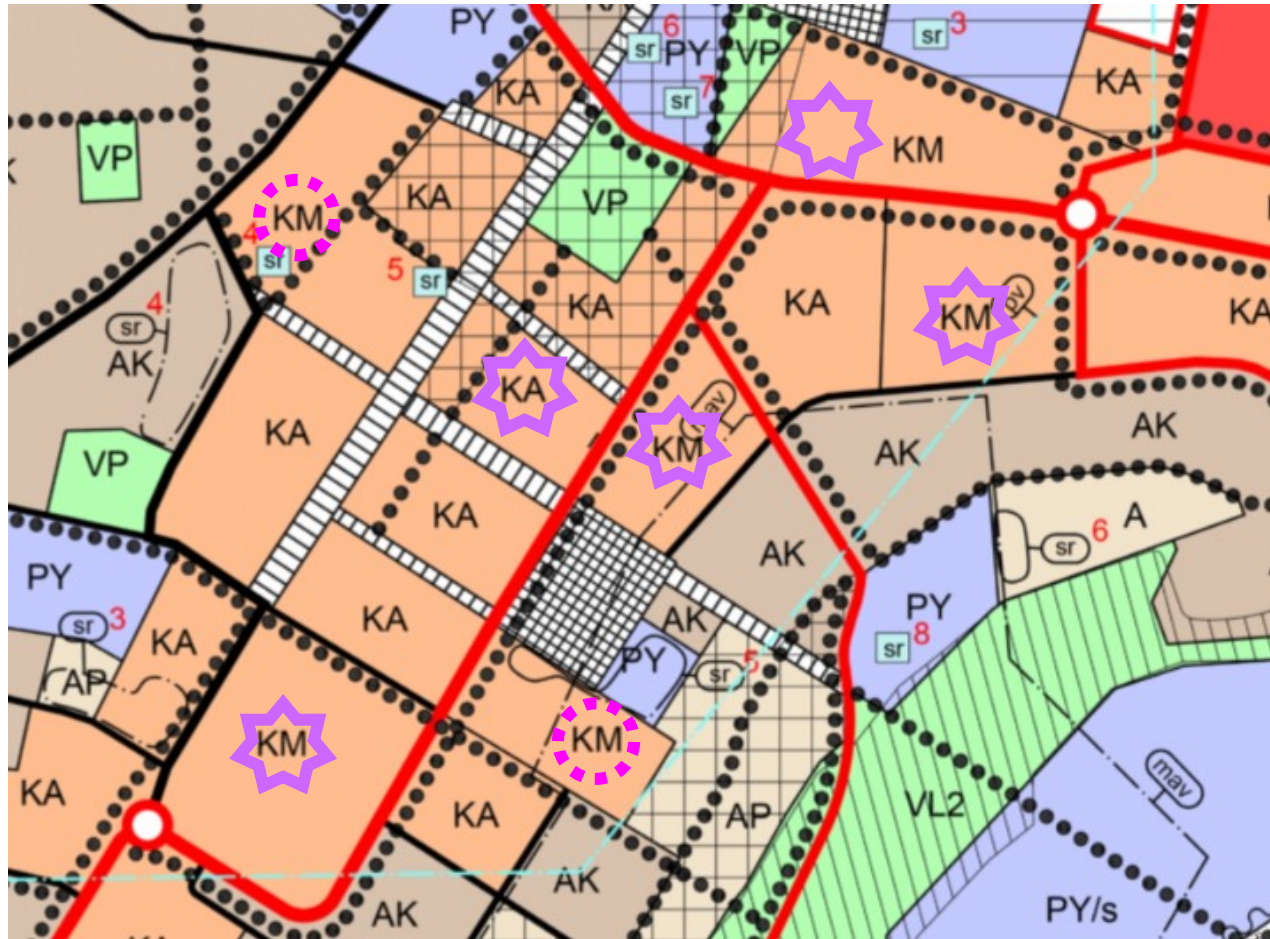
paikallispalveluiden keskuksen, jossa on päivittäistavarakauppaa, palveluita (kaupallisia ja julkisia) ja vähäisesti erikoiskauppaa.

- Alueelle voi sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälöitä.
- Työpaikka-alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista tilaa vaativaa kauppaa yhteensä 10 000 k-m².
- Vaihtoehdossa B alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista erikoiskauppaa 4000 k-m². Osa voi toteutua myös palveluina.

Johtopäätöksiä kaavoitukseen

- Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista kauppaa lähialueen asukasmäärään ja asemaan tukeutuen.
- Lohjansolmun toteutuminen edellyttää päätöstä Espoo-Lohja-radasta. Kaupan keskuksen toteutuminen edellyttää asukaskasvua, ja toteutunee vasta pitkällä aikavälillä.
- Lohjansolmu ei vähennä lähivuosien kaavoituspainetta Lempolan ja Tynninharjun kehityksestä.

Keskustan kehitysnäkymät vaihtoehdoissa



Keskustan profiili

- Kaikissa yleiskaavan periaatevaihtoehdoissa keskusta säilyy kaupan ja palveluiden pääkeskuksena.

Vaihtoehtojen vertailua keskustan näkökulmasta

- Vaihtoehdossa A keskustahakuisen kaupan lyhyen aikavälin kehitys kohdistuu keskustaan, pidemmällä aikavälillä Lohjansolmun alakeskukseen.
- Vaihtoehto B on keskustan näkökulmasta haastavin, keskustan asukasmäärä kasvaa tässä vaihtoehdossa kaikkein vähiten. Lempolan kehitys alakeskuksena kiinnostaa kaupan toimijoita keskustaa enemmän, mikä heikentää keskustan kehitysedellytyksiä.
- Vaihtoehto C parantaa keskustan toimintaedellytyksiä kaikkein parhaiten, koska kaupungin asukaskasvu kohdistuu pääosin keskustaan.



Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Kauppakeskus Lohi

Kauppakeskus Lohjantähti

Tokmanni

Prisma-keskus

Säästötalo Latvala (kokonaisala 4458 m², kerrosala 3846 m²)



Rakentumattomat KM-korttelit

Johtopäätökset keskustan kehitysnäkymistä

Kaupan kehitysnäkymät keskustassa kaikissa vaihtoehdoissa

- Keskustan vetovoiman säilyminen ja nostaminen edellyttää jatkuvaa keskustan kehittämistä. Kaupan vetovoimaa voidaan parantaa mm. liiketilakortteleiden uudistuksilla.
- Keskustan kauppa on kehittynyt Kauppakeskus Lohen myötä ja Prisma-keskuksen uudistus tulee edelleen vahvistamaan keskustan kaupallista vetovoimaa. Lohjantähden kauppakeskus kaipaa myös uudistamista.
- Keskustassa on kysyntää päivittäistavarakaupan monipuolistamiselle eli supermarketeille.
- Erikoiskaupan kasvu Lohjalla kohdistuu suurelta osin laajan tavaravalikoiman myymälöihin, jotka eivät hakeudu keskustaan. Laajan tavaravalikoiman myymälöiden sijoittuminen kaupan alueille ei vaikuta keskustan kehitysedellytyksiin.
- Keskustassa erikoiskaupan pinta-alan kasvunäkymät ovat vähäiset. Keskustassa erikoiskaupan tarjonta uudistunee yksittäisten myymälöiden kautta. Liiketilaa painottuvien kortteliuudistusten myötä keskustaan on mahdollista saada uutta vetovoimaista liiketilaa erikoiskaupalle.
- Keskustan vetovoiman kehittämisen kulmakiviä ovat ravintola- ja kahvilapalvelut, kulttuuripalvelut ja muut vapaa-ajan palvelut sekä matkailu- ja rantapalvelut.
- Loma-asukkaat ja matkailijat tuovat vetovoimaa keskustaan. Näin ollen matkailupalveluiden kehittäminen (esim. hotellit) lisää matkailun vetovoimaa. Loma-asukkaita ja matkailijoita kiinnostavat paikalliset kulttuuri- ja ravintolapalvelut sekä vapaa-ajan palvelut.
- Keskustan kehittäminen edellyttää myös keskustaympäristön kehittämistä ja laaja-alaista yhteistyötä keskustan toimijoiden välillä (kaupunki, kiinteistönomistajat, kaupat).

- Julkisten palveluiden merkitys keskustassa on kaupan ja kaupallisten palveluiden ohella suuri koko kunnan asukkaille sekä erityisesti keskustan asukkaille.

Johtopäätöksiä kaavoitukseen

- Voimassa olevassa yleiskaavassa keskustan kortteleihin on osoitettu KM-merkintöjä. Uusille vähittäiskaupan suuryksiköille tai kauppakeskuksille ei kaupan toimijoiden tai kiinteistönkehittämisen näkökulmasta ole suurta kysyntää lyhyellä tähtäimellä.
- Keskustassa on kysyntää asuinrakentamiselle, ja uusien asukkaiden myötä keskustan palveluiden toimintaedellytykset kasvavat. Mikäli kortteleihin sijoitetaan asutusta, katutasoon tulee edellyttää liiketilaa, jotka avautuvat keskustan keskeisille kauppakaduille.
- Kaikkia keskeisiä kortteleita ei kannata lyhyellä tähtäimellä varata asumiselle, vaikka tärkeää onkin, että keskustassa on asukkaita. Keskustan vetovoiman ja identiteetin kannalta kaupat ja erilaiset palvelut ovat merkittävä tekijä. On hyvä, että keskustassa on myös tulevaisuudessa mahdollista kehittää kauppaan ja erilaisiin palveluihin painottuvia korttelikokonaisuuksia.
- Hybridiratkaisut (esim. maantasoon liiketilaa, 2. kerrokseen muuta toimitilaa/palveluita ja ylimpiin asuntoja) ovat keskustassa toimivia, mutta hankkeita on vaikea saada liikkeelle.
- Yleiskaavassa keskustaan ei ole tarve osoittaa kortteleita KM-merkinnällä. C-merkintä mahdollistaisi monipuolisemmin kortteleiden kehittämisen myös pitkällä aikavälillä, jolloin korttelikehitys voidaan ratkaista asemakaavoituksessa.

Kaupan ajoitus

Vaihtoehto A

- **Lohjansolmun** toteutuminen edellyttää päätöstä Espoo-Lohja-radasta. Kaupan keskuksen toteutuminen edellyttää asukaskasvua, ja toteutuu vasta pitkällä aikavälillä. Lähipalveluita voidaan saada alueelle, kun alueen asukasmäärästä on toteutunut noin kolmannes. Aseman ja rakentuminen ja junaliikenteen avautuminen edistää palveluiden rakentumista, vaikka alueella olisi vähemmänkin asukkaita.
- Lohjansolmun työpaikka-alueen palveluille voi kiinnostusta syntyä aikaisemminkin erityisesti, jos Lempolassa ja Tynninharjulla paikallisen erikoiskaupan (eli lähinnä laajan tavaravalikoiman kaupan) mitoitus tulee täyteen.
- Lyhyellä aikavälillä keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan ensisijainen kehityskohde on **keskusta**. Keskustassa potentiaalia päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvulle.
- Lyhyellä aikavälillä toimijoiden kiinnostus pinta-alan kasvuun on kuitenkin **Lempolassa ja Tynninharjulla**.

Vaihtoehto B

- **Lohjansolmun** toteutuminen edellyttää päätöstä Espoo-Lohja-radasta. Kaupan keskuksen toteutuminen edellyttää asukaskasvua, ja toteutuu vasta pitkällä aikavälillä. Lähipalveluita voidaan saada alueelle, kun alueen asukasmäärästä on toteutunut noin kolmannes. Aseman ja rakentuminen ja junaliikenteen avautuminen edistää palveluiden rakentumista, vaikka alueella olisi vähemmänkin asukkaita.
- Lyhyellä aikavälillä kaupan kiinnostus kohdistuu **Lempolaan**.
- Lempolan päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaa uuden supermarketin tai nykyisten laajennuksen.
- Lempolan alakeskuksen profiili vaikuttaa Lohjansolmun kaupan keskuksen ajoitukseen; alakeskuspalveluita sijoittuu Lempolaan, joka toimii Lohjansolmun alakeskuksena.
- Keskustassa ei ole odotettavissa merkittävää erikoiskaupan pinta-alan kasvua, mutta potentiaalia on edelleen päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvulle.

Vaihtoehto C

- Keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan ensisijainen kehityskohde on **keskusta**.
- Asukaskasvun myötä keskustassa on edellytyksiä myös kaupan pinta-alan kasvulle, mutta mahdollisten hankkeet ajoittuvat lähivuosia pidemmälle.
- Lyhyellä aikavälillä kaupan kiinnostus kohdistuu **Lempolaan ja Tynninharjuun**.
- Virkkalassa kiinnostus kohdistuu Valtatien 25 varteen, joka voi lähteä toteutumaan jo lyhyellä aikavälillä.

Kaikki vaihtoehdot

- Kaikissa vaihtoehdoissa mitoituksen lähtökohtana on väestönkasvu Lohjalla.
- Yleiskaavassa onkin hyvä mitoittaa kauppaa asukastavoitteen mukaiseksi.
- Päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa (laajan tavaravalikoiman kaupassa) on kasvupaineita nykyisen tarjonnan vajauksen vuoksi, joten näiden toimialojen kehittäminen ja pinta-alan kasvu on jo nyt ajankohtaista. Uuden kaupan sijainnissa kannattaa ottaa huomioon myös pitkänaikavälin asukaskasvu (sijoittuminen ja asukasmäärä).



6. Kaupallisten vaikutusten arviointi

Uuden liiketilan mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Uuden liiketilan mitoitus eri vaihtoehtoissa (k-m²)

Vaihtoehto A

	Lohjan- solmu	Lempola	Tynnin- harju	Virkkala	Yhteensä	Osuus tarpeesta*
Päivittäistavarakauppa	7 500	0	0		7 500	44 %
Erikoiskauppa	10 000	5 000	4 500		19 500	67 %
Tiva-kauppa yhteensä	10 000	66 200	25 100		104 400	238 %

Vaihtoehto B

	Lohjan- solmu	Lempola	Tynnin- harju	Virkkala	Yhteensä	Osuus tarpeesta*
Päivittäistavarakauppa	4 000	3 500	0		7 500	44 %
Erikoiskauppa	4 000	5 000	4 500		13 500	47 %
Tiva-kauppa yhteensä	0	62 700	25 100		90 900	207 %

Vaihtoehto C

	Lohjan- solmu	Lempola	Tynnin- harju	Virkkala	Yhteensä	Osuus tarpeesta*
Päivittäistavarakauppa	0	2 500	0		2 500	15 %
Erikoiskauppa	0	5 000	4 500		9 500	33 %
Tiva-kauppa yhteensä	0	63 700	25 100	10 000	101 900	232 %

Liiketilan laskennallinen lisätarve Lohjalla (s. 19)

	Lohjalla 2022-2035	Lohjalla 2022-2050	Länsi- Uudellamaalla 2022-2035	Länsi- Uudellamaalla 2022-2050
Päivittäistavarakauppa	8 500	17 100	15 000	20 500
Erikoiskauppa	13 100	29 000	22 200	33 100
Tiva-kauppa yhteensä	17 800	36 700	31 900	46 600
<i>Kaupalliset palvelut</i>	<i>20 300</i>	<i>42 500</i>	<i>35 500</i>	<i>50 900</i>
Yhteensä	59 700	125 300	104 600	151 100

- Oheiseen tauluun on koottu uuden liiketilan enimmäismitoitus eri vaihtoehtoissa. Osa mitoituksista voi toteutua myös palveluina, mutta niiden osuutta ei ole erikseen laskettu.
- Keskustaan ja Virkkalan keskustaan ei ole osoitettu mitoitusta.
- Uuden liiketilan mitoitusta on verrattu laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen Lohjalla vuoteen 2050 mennessä. Vertailu kertoo siitä, kuinka suuren osuuden uusi pinta-ala vie laskennallisesta tarpeesta ja kuinka paljon tarvetta jää mm. keskustan kehittämiseen.
- Päivittäistavarakaupan mitoituksista jää merkittävä osuus toteuttavaksi keskustassa ja lähikauppoina asuinalueilla. Todennäköisesti keskustassa ei ole edellytyksiä toteuttaa niin paljon päivittäistavarakauppaa, ja kaupan kehitysedellytykset jäävät pitkällä aikavälillä heikoksi. Näin ollen paikallinen mitoitus Lohjansolmussa ja/tai kaupan alueilla voisi olla esitettyä suurempi. Erityisesti vaihtoehto C ei tuo riittävästi edellytyksiä kaupan pitkän aikavälin kehitykselle välillä Lohjalla, jolloin olemassa olevin myymälöiden tehokkuus kasvaa.
- Erikoiskaupan mitoitus kaupan alueilla ja Lohjansolmussa mahdollistaa erikoiskaupan kasvun myös keskustassa. Vaihtoehdossa A ja B erikoiskaupan mitoitus on kohtalaisessa tasapainossa ottaen huomioon, että osa erikoiskaupan kasvusta suuntautuu verkkokauppaan. Erikoiskaupan laatu kaupan alueilla kattaa kaupan alueelle soveltuvan erikoiskaupan.
- Tilaa vaativan kaupan mitoitus Lohjalla on merkittävästi suurempi kuin lohjalaisten ostovoiman pohjalta laskettu liiketilatarve. Tilaa vaativa kauppa on Lohjan kaupan alueilla merkitykseltään seudullista ja palvelee koko Länsi-Uuttamaata, autokaupassa jopa tätä laajempaa aluetta. Loma-asukkaat ovat tärkeä asiakasryhmä tilaa vaativassa kaupassa (ja tilaa vaativaan kauppaan painottuvassa laajan tavaravalikoiman kaupassa).

Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan

Vaihtoehto A

- Keskusta säilyy ja voi edelleen kehittyä kaupan ja palveluiden pääkeskustana.
- Lohjansolmusta tulee uusi alakeskus, joka palvelee alueen uusia asukkaita, lähialueen haja-asutusalueita sekä asemaa käyttäviä. Sen mitoitus ja merkitys palveluverkossa jää selvästi pienemmäksi kuin keskustan.
- Tynninharju ja Lempola kehittyvät nykyisen kaltaisena market- ja tilaa vaativan kaupan alueena. Alueille sijoittuu kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa, joka ei hakeudu keskustaan ja joka ei sovi keskustaan konseptiltaan tai kaupunkikuvaltaan. Tarjonta on erikoiskaupan laadultaan erilaista kuin keskustan erikoiskauppa. Näin ollen vaikutukset keskustaan jäävät vähäisiksi
- Lohjanharjun kauppatie ja Keskilohjan alue säilyvät työpaikka- ja palvelualueena, jossa on myös paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita.
- Ventelän alakeskuksen merkitys palveluverkossa jäänee vähäiseksi ja se kehittyy hajanaisena palvelu- ja työpaikka-alueena.
- Virkkala säilyy nykyisen tyyppisenä paikallisena palvelukeskuksena. Sen seudullinen merkitys jäänee vähäiseksi.

Vaihtoehto B

- Keskusta säilynee edelleen kaupan ja palveluiden pääkeskustana, mutta vaihtoehto voi heikentää keskustan kehitysedellytyksiä.
- Lempola kehittyy alakeskuksena palvelemaan uutta Lohjansolmun aluetta sekä nykyistä voimakkaammin myös koko läntistä nauhataajamaa. Alakeskus toimii keskustan rinnalla, mutta laadultaan erilaisena.
- Tynninharju kehittyy nykyisen kaltaisena market- ja tilaa vaativan kaupan alueena. Lempolaan ja Tynninharjulle sijoittuu pääosin kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa, joka ei hakeudu keskustaan ja joka ei sovi keskustaan konseptiltaan tai kaupunkikuvaltaan. Tarjonta on erikoiskaupan laadultaan erilaista kuin keskustan erikoiskauppa. Näin ollen vaikutukset keskustaan jäävät vähäisiksi.
- Lohjanharjun kauppatie ja Keskilohjan alue säilyvät työpaikka- ja palvelualueena, jossa on myös paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita.
- Lohjansolmusta rakentuu paikalliskeskus.
- Ventelän kehittyy hajanaisena palveluiden ja asumisen alueena. Alakeskuspalvelut siirtynevät osin Lempolaan.
- Virkkala säilyy nykyisen tyyppisenä paikallisena palvelukeskuksena. Sen seudullinen merkitys jäänee vähäiseksi.

Vaihtoehto C

- Keskusta säilyy ja voi edelleen kehittyä kaupan ja palveluiden pääkeskustana. Tässä vaihtoehdossa keskustan merkitys palveluverkossa tulee olemaan kaikkein suurin.
- Tynninharju ja Lempola kehittyvät nykyisen kaltaisena market- ja tilaa vaativan kaupan alueena.
- Lempolaan ja Tynninharjulle sijoittuu kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa, joka ei hakeudu keskustaan ja joka ei sovi keskustaan konseptiltaan tai kaupunkikuvaltaan. Tarjonta on erikoiskaupan laadultaan erilaista kuin keskustan erikoiskauppa. Näin ollen vaikutukset keskustaan jäävät vähäisiksi
- Lohjanharjun kauppatie ja Keskilohjan alue säilyvät työpaikka- ja palvelualueena, jossa on myös paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita.
- Ventelän alakeskuksen merkitys palveluverkossa jäänee vähäiseksi ja se kehittyy hajanaisena palveluiden ja asumisen alueena.
- Virkkala säilyy nykyisen tyyppisenä paikallisena palvelukeskuksena. Valtatien varteen kehittyy merkitykseltään paikallinen tiva-keskus.

Vaikutukset seudun palveluverkkoon ja seudulliseen asiointiin

Kaikki vaihtoehdot

- Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus pohjautuu Lohjan asukkaiden pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen. Kaupan alueet ja alakeskukset kehittyvät näin ollen merkitykseltään paikallisina päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskuksina, jolloin vaikutus seudulliseen palveluverkkoon jää vähäiseksi.
- Lempola ja Tynninharju kehittyvät merkitykseltään seudullisina tilaa vaativan kaupan keskuksina. Ne vahvistuvat, mutta vastaavanlaisia edellytyksiä on myös muulla seudullisella kaupan palveluverkolla Länsi-Uudellamaalla. Tiva-keskittymillä ei ole vaikutusta seudulliseen keskustaverkkoon.
- Lohja tulee edelleen olemaan nykyisen kaltainen tarjonnaltaan monipuolinen seudullinen kaupan keskus. Seudullista asiointia suuntautuu keskustaan ja tiva-kaupan asiointia Tynninharjuun ja Lempolaan. Samalla asiointimatkalla asioidaan myös marketeissa ja laajan tavaravalikoiman myymälöissä, mutta vastaavaa tarjontaa on myös läheisissä muissa kuntakeskuksissa. Seudullinen asiointi ei ole kuitenkaan päivittäistä.
- Päivittäistavarakaupassa seudulliseen asiointiin vaikuttavat olemassa olevat hypermarketit keskustassa ja Tynninharjulla. Ne säilyvät edelleen, mutta uusia hypermarketteja ei ole alakeskuksiin tai kaupan alueille mahdollista sijoittaa esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta.
- Lohjansolmun kehittyminen asemakeskuksena saattaa jonkin verran houkutella seudullista asiointia muun liikkumisen yhteydessä, mutta tällä ei arvioida olevan vaikutusta lähikuntien kaupan verkkoon.
- Vaihtoehtojen vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon jäävät vähäisiksi.

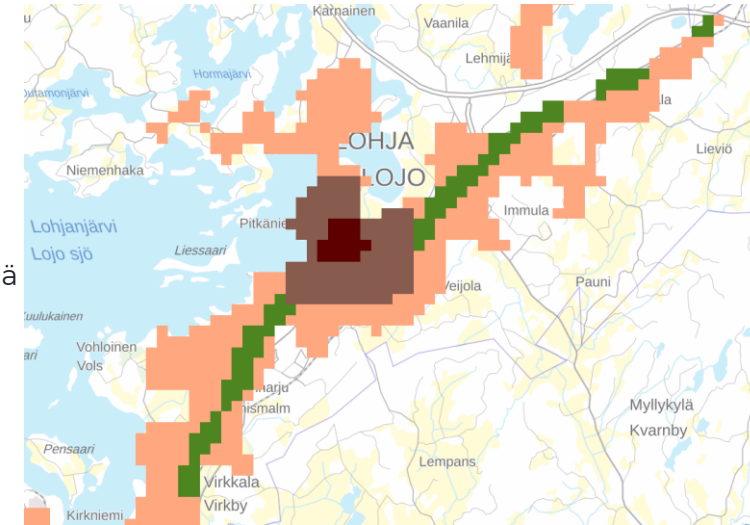
Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palvelujen saavutettavuus on sitä parempi, mitä tiheämpi palveluverkko kaupungissa on. Tiheässä palveluverkossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Lisäksi monipuolinen palveluverkko edistää asiointia omassa kaupungissa ja vähentää asiointia kaupungin ulkopuolelle, mikä edelleen vähentää liikenteestä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

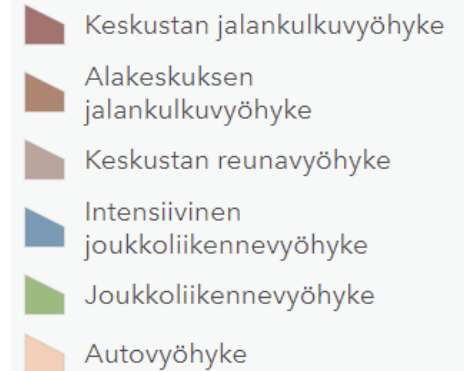
- Asukasmäärän ja ostovoiman kehityksen pohjalta alueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Palveluverkon vahvistuminen Lohjalla parantaa palveluiden saavutettavuutta ja lisää paikallista asiointia Lohjalla.
- Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suurin merkitys on päivittäistavarakaupan sijainnilla, koska päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti useita kertoja viikossa. Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan verkko on nauhataajaman alueella tiheä. Uusi päivittäistavarakauppaa sisältävä keskus on A- ja B-vaihtoissa Lohjansolmu, joka pohjautuu lähialueen asukasmäärän kasvuun. Muutoin verkko lähinnä monipuolistuu olemassa olevissa keskuksissa. Monipuolistuminen lisää asiointia kehittyvässä keskuksessa. Mitoituksen pohjana on ostovoiman kasvu, joten toimintaedellytyksiä jää myös nykyisille toimijoille. Vaihtoehtojen vaikutukset lähikauppaverkkoon ja sitä kautta palveluiden saavutettavuuteen ovat vaikeasti

todennettavissa. Lähikauppaverkon säilymiseen vaikuttavat asiointitottumukset sekä myös kiinteistötekniset seikat.

- Kaupan keskuksien nauhataajaman alueella ovat SYKE:n yhdyskuntarakenteessa keskustan jalankulkuvyöhykkeellä tai joukkoliikennevyöhykkeellä. Näin ollen ne ovat kestävästi saavutettavissa. Lohjansolmu tulee aseman myötä kehittymään joukkoliikennevyöhykkeenä tai intensiivisenä joukkoliikennevyöhykkeenä.
- Vaihtoehtoissa kaupan kasvu painottuu asukaskasvun mukaisesti, mikä edistää edellytyksiä asioida keskuksissa jalan tai pyörällä.
- Lohjalla asiointi hoidetaan usein autolla. Mitä enemmän lähialueella on asukkaita ja mitä enemmän on keskuksissa palveluita, sitä enemmän asioidaan lähikeskuksessa tai omassa kaupungissa ja sitä lyhyemmät ovat autolla tehtävät asiointimatkat.
- Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestävästi liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä, jotta myös niissä on miellyttävä asioida kävellen ja pyörällä.



SYKE: Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021



Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Kaupungissa tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja sekä riittävästi mitoitusta kaupalle. Sijaintipaikkoja tulisi tarjota myös uusille toimijoille. Sijaintipaikkojen tulisi olla myös vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta kuin kilpailijoilla, jotta markkinoilla voidaan toimia kannattavasti.

Päivittäistavarakauppa

- Päivittäistavarakaupassa markkinoita hallitsevat suuret marketit ja niiden sijaintipaikat Lohjalla ovat keskusta, Tynninharju ja Lemplola ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös Lohjansolmu. Toimivan kilpailun näkökulmasta keskuksissa tulisi mahdollistaa kaikille toimijoille vähintään supermarketin kokoiset myymälät.
- Kaikissa vaihtoehtoisissa keskustassa mahdollistuu kaupan kehittäminen.
- Vaihtoehdossa B ja C mahdollistuu uuden marketin rakentaminen Lempolaan. Ajoitus on Lempola-vaihtoehtoisissa kaupan toiminnan näkökulmasta parempi kuin vaihtoehdossa A (Lohjansolmun marketit), joka edellyttää päätöstä radasta ja asukaskasvua alueella.
- Vaihtoehdossa A ja B mahdollistuu markettien rakentaminen Lohjansolmuun, vaihtoehto A edistää kilpailua suuremman mitoituksen takia paremmin kuin vaihtoehto B. Lohjansolmun marketit voivat rakentua vasta pitkällä aikavälillä, eli se ei tuo kehitysedellytyksiä tämän hetkiseen kauppaan Lohjalla.
- Kilpailun näkökulmasta tulisi löytää toimintaedellytyksiä myös ns. perinteisten päivittäistavarakaupan toimijoiden ohella myös uusille toimijoille. Erityisesti tulevaisuudessa tähän tulee kiinnittää huomiota.
- Vaihtoehdossa C päivittäistavarakauppaan osoitettu uuden liiketilan mitoitus ei luo riittävästi edellytyksiä markettien kehittämiseen.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

- Erikoiskaupan kilpailunedellytyksiä tarkastellaan laajan tavaravalikoiman kaupan näkökulmasta, koska suurille myymälöille on haastavampi löytää sijaintipaikkoja kuin pienille. Laajan tavaravalikoiman kauppa on kasvava toimiala, jolle haetaan jatkuvasti uusia sijaintipaikkoja.
- Laajan tavaravalikoiman myymälät edellyttävät hallimaista myymälätilaa, ja ne hakeutuvat kaupan alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joissa asiakaspysäköinti on helppo järjestää. Mikäli sijaintipaikkaa ei kaupan alueelta löydy, eivät ne etabloidu kaupunkiin eikä kilpailu pysty toteutumaan täysmittaisesti.
- Laajan tavaravalikoiman kilpailunedellytykset ovat heikommat ja markkinoille tulo haastavampaa kuin tilaa vaativassa kaupassa, vaikka niissä myydään vastaavia tuotteita. Mikäli laajan tavaravalikoiman kauppa on tiva-painotteinen, sijoitusedellytykset ovat paremmat. Jako tilaa vaativaan kauppaan ja erikois kauppaan onkin kaupan konseptien näkökulmasta kilpailua heikentävä. Kaikissa vaihtoehtoisissa erikois kauppaa mahdollistuu Lempolaan ja Tynninharjulle. Uuden erikoiskaupan mitoitus jää kuitenkin pieneksi, joten kaikille toimijoille ei välttämättä löydy toimintaedellytyksiä Lohjalla.
- Lohjansolmuun on vaihtoehdossa A mahdollista sijoittaa suuriakin erikoiskaupan myymälöitä, mutta tämä on vasta pitkänaikavälin mahdollisuus.

Tilaa vaativa kauppa

- Tilaa vaativassa kaupassa kilpailunedellytykset ovat Lohjalla hyvät. Kaupungissa on kaksi vaihtoehtoista tilaa vaativan kaupan seudullisesti merkittävää keskittymää, joissa tilaa vaativan kaupan mitoitus on hyvällä tasolla. Lisäksi merkitykseltään paikallista tilaa vaativaa kauppaa voi sijoittaa myös muualle kaupunkirakenteeseen.

Liitteet



Toimialaluokitus

Päivittäistavarakaupat

- S-market, Sale, K-supermarket, K-market, Lidl
- Alkot ja muut pt-erikoiskaupat: mm. kala- ja lihakaupat, makeis- ja leipomomyymälät
- Kioskit

Tavaratalokaupat

Hypermarket

- Citymarket, Prisma
- Päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja vähäisesti tilaa vaativan kaupan tuotteita

Tavaratalo

- Sokos
- Pääosin keskustahakuista kauppaa

Laajan tavaravalikoiman myymälät / erikoistavaratalot

- Mm. Tokmanni, Säästötalo Latvala, Rusta, ClasOhlson, Puuilo, Kodin tavaratalo, Jula
- Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tuotteita, vähäisesti päivittäistavaraa, tyypillisesti kuivaelintarvikkeita

Muu käyttö

- Liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupan tai kaupallisten palveluiden käytössä
- Toimistot, työllisyyspalvelut
- Päiväkodit liiketiloissa

Erikoiskaupat

Muotikauppa

- Vaatekauppa
- Kenkäkauppa
- Laukku- ja asustekauppa

Terveyskauppa mm.

- Apteekit
- Optikot

Muu erikoiskauppa mm.

- Kirjakauppa
- Urheilu- ja retkeilykauppa
- Kukkakauppa
- Eläinkauppa
- Kulta- ja kellokauppa
- Lelukauppa
- Lastentarvikekauppa
- Sisustus- ja lahjatavarakauppa
- Matkapuhelinmyymälät

Tilaa vaativa kauppa

- Huonekalukauppa
- Rauta- ja rakennustarvikekauppa
- Puutarhakauppa
- Venekauppa
- Kodintekniikkakauppa
- Konekauppa (osin tukkukauppaa)
- Maatalouskauppa (osin tukkukauppaa)

Autokauppa ja autoalan palvelut

- Autokauppa
- Autotarvikekauppa ja rengasliikkeet
- Huoltamot ja liikenneasemat
- Autokorjaamot ja pesulat
- Katsastus

Ravintolat ja kahvilat, hotellit

- Ruokaravintolat
- Kahvila ja lounasravintolat
- Pubit, baarit ja tanssiravintolat
- Grillit
- Hotellit (mukana vain pohjakerros)

Kaupalliset palvelut mm.

- Kampaamot ja parturit
- Kauneuspalvelut
- Lääkäri- ja terveyspalvelut
- Kuntosalit, liikuntapalvelut
- Sisäleikkipuistot
- Pesulat
- Autokoulut
- Kiinteistövälitys
- Pankit

Käytetyn tavarahan kauppa

- Kirpputorit
- Antikvariaatit
- Muut käytettyjen tavaroiden myymälät

Toimialaluokitus vähittäiskaupan pinta-alan laskennassa

