



Lohjan kaupunki

Työpaikka-alueiden profilointi - Y9 taajamaosayleiskaavan päivitys

Vaiheen I raporttiluonnos 28.3.2024

Sisällysluettelo

1. Johdanto

- Työpaikka-alueiden profilointi prosessina

2. Työpaikka-alueiden kehittämisen lähtökohdat

- Lohjan toimialarakenne, päätoimialat ja erikoistumisalat
- Lohjan yritystoimipaikat, henkilöstö ja liikevaihto
- Lohjan työpaikat ja työpaikkarakenne
- Lohjan työpaikkamäärän kehitys
- Lohjan erikoistumisalat
- Lohjan toimitilarakennusten kerrosala

3. Elinkeinoelämän kehitysnäkymät ja trendit

- Liiketoimintaympäristön muutosajureita
- Yritysten sijaintitekijät ja sijoittumislogistiikka

4. Työpaikka-alueiden kokonaiskuva

- Yleispiirteinen ja strateginen kokonaiskuva osa-alueittain.
- Näkökulmia työpaikka-alueiden ilmastovaikutuksiin
- Näkökulmia työpaikka-alueiden taloudellisiin vaikutuksiin

5. Yhteenveto

FCG.

Johdanto

Työpaikka-alueiden profilointi prosessina

Tausta

- Y9-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**.

Tavoitteet

- Tavoitteena on muodostaa kaava-alueen ja Lohjansolmun **työpaikka-alueista kokonaiskuva**, jonka tarkoituksena on vahvistaa monipuolisen elinkeinorakenteen toimintaedellytyksiä ja kehitysmahdollisuuksia.
- Tarpeena on **profiloida alueita** erilaisiin tarkoituksiin, lisätä valmiutta ryhtyä erilaisiin hankkeisiin sekä lisätä Lohjan vetovoimaa.
- Tavoitteena on tunnistaa tulevaisuuden **työpaikkarakentamisen kehityssuunnat** ja kartoittaa **houkuttelevien työpaikka- ja yritysalueiden** potentiaalia.
- Suunnittelussa pyritään varautumaan **tulevaisuuden tarpeisiin** ja arvioimaan uusien avausten **taloudellisia vaikutuksia**.

Työn laadinnassa huomioitiin

- suunnittelualueen muu maankäyttö,
- maankäytön ja ympäristön asettamat reunaehdot,
- aiemmin tehdyt selvitykset ja suunnitelmat sekä
- työpaikka-alueiden potentiaali liikenneverkon ja saavutettavuuden näkökulmasta sekä tulevaisuuden liikenneverkon muutokset ja liikkumisen tarpeet
- ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastovaikutukset.

- Toimeksianto on kaksivaiheinen.
 - Ensimmäinen vaihe sovitettiin yhteen kaavan valmisteluvaiheen kanssa.
 - Toinen vaihe yhteen sovitetaan kaavan ehdotusvaiheen kanssa.
 - Tässä raportissa esitettävässä **ensimmäisessä vaiheessa** konsulttityössä tehtiin tulevaisuuteen katsovat työpaikka-alueiden strategiset kokonaiskuvat, joita laadittiin asiantuntijatyönä sekä yhteisessä työkokouksessa tilaajan kanssa.
 - Työvaihe sisälsi lähtöaineiston analyysin, työpaikka-alueiden tarkastelun sekä konsultin sisäisiä monialaisia työpajoja.
- Toisen vaiheen valmistelu käynnistyy, kun täsmentyy, millaisilla periaatteilla kaavaehdotusta valmistellaan.
 - **Toisessa vaiheessa** työpaikka-alueiden kokonaiskuvasta laaditaan yksi viimeistelty versio ja työpaikka-alueille laaditaan aluekortit, jotka sisältävät koonnin mm. alueen identiteetistä ja potentiaalista, reunaehdoista, rakennuskannan elinkaaresta.
 - Rakennuskannan elinkaareen liittyvä esitys laaditaan liikennevaloperiaatteella.
 - Lisäksi **toinen vaihe** sisältää periaatteellisia suosituksia työpaikka-alueiden toteuttamisen vaiheistuksesta ja taloudellisten vaikutusten arviointia.

FCG.

Työpaikka-alueiden
kehittämisen lähtökohdat

Kehittämisen lähtökohdat

Lohjan toimialarakenne, päätoimialat ja erikoistumisalat

- Tilastokeskuksen toimialaluokituksessa (TOL 2008) on kirjaintasolla 22 toimialaa. Lohjan työpaikka-alueiden nykytilanteen ja kehitysnäkymien tarkasteluissa toimialat on ryhmitelty viiteen pääluokkaan: alkutuotanto, teollisuus, rakentaminen ja logistiikka, toimisto, liike ja palvelut. Toimialaluokituksen mukaisten 22 toimialan jakautuminen pääluokkiin on esitetty oheisessa kaaviossa.
- Ryhmittelyllä haetaan **vastaavuutta kaavamerkintöihin**, vaikka todellisuudessa kaavamerkinnät pitävätkin sisällään laajan kirjon erilaisia toimintoja ja sama toiminta on mahdollista useamman merkinnän alueella. Lisäksi ryhmittely vastaa pääpiirteissään myös **yritysten sijoittumispreferenssejä** saavutettavuuden osalta

ALKUTUOTANTO

A Maatalous, metsätalous ja kalatalous

TEOLLISUUS, RAKENTAMINEN JA LOGISTIikka

B Kaivostoiminta ja louhinta

C Teollisuus

D Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto, jäähdytysliiketoiminta

E Vesihuolto, viemäri- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja muu ympäristön puhtaanapito

F Rakentaminen

H Kuljetus ja varastointi

PALVELUT (julkiset palvelut, koulutus ja terveys)

O Julkinen hallinto ja maanpuolustus

P Koulutus

Q Terveys- ja sosiaalipalvelut

TOIMISTO

J Informaatio ja viestintä

K Rahoitus- ja vakuutustoiminta

L Kiinteistöalan toiminta

M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta

N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta

U Kansainvälisten organisaatioiden ja toimielinten toiminta

LIIKE (kauppa ja yksityiset palvelut)

G Tukku- ja vähittäiskauppa, moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien korjaus

I Majoitus- ja ravitsemustoiminta

R Taiteet, viihde ja virkistys

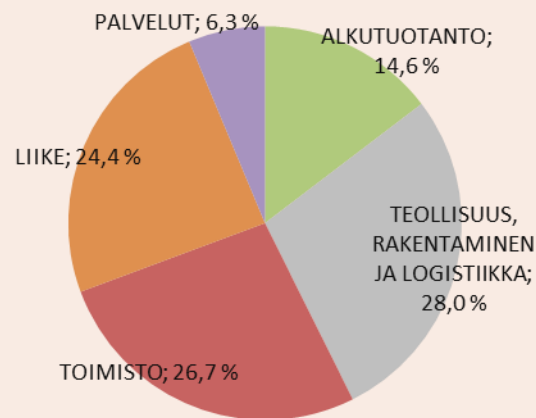
S Muu palvelutoiminta

T Kotitalouksien toiminta työnantajina

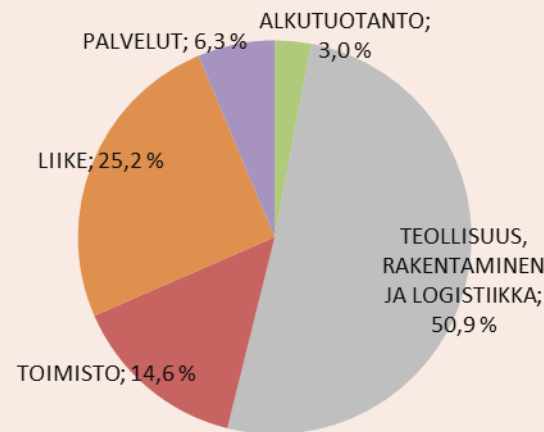
Lohjan yritystoimipaikat, henkilöstö ja liikevaihto 2022

- Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston mukaan Lohjalla oli vuoden 2022 lopussa yhteensä noin **4 720 yritystoimipaikkaa**. Toimipaikkojen henkilöstömäärä oli noin **8 600 henkilöä** ja liikevaihto noin **2,8 miljardia euroa**.
- Toimipaikkojen henkilöstömäärässä ja liikevaihdossa korostuu teollisuuden, rakentamisen ja logistiikan, mutta myös kaupan ja yksityisten palvelujen suuri osuus.

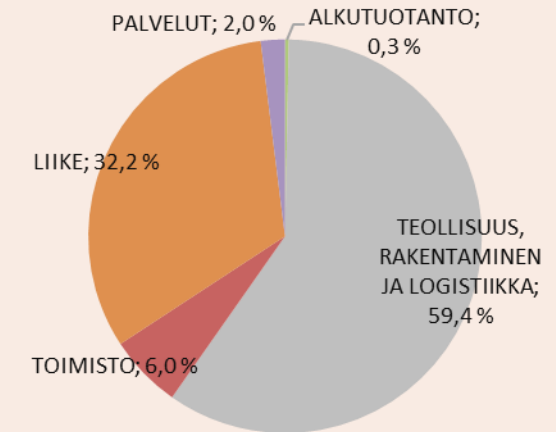
Lohjan yritystoimipaikkojen määrä 2022 (%)



Lohjan toimipaikkojen henkilöstö 2022 (%)



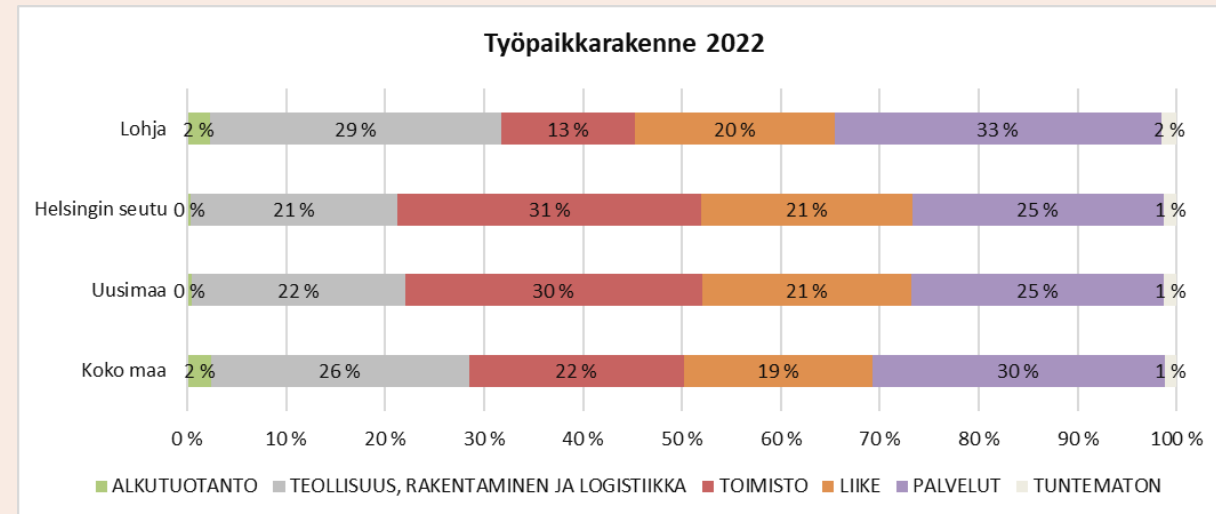
Lohjan toimipaikkojen liikevaihto 2022 (%)



Lohjan työpaikat ja työpaikkarakenne 2022

- Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan Lohjalla oli vuoden 2022 lopussa **15 577 työpaikkaa**, joka oli noin 2 % Helsingin seudun työpaikoista. Työpaikkamäärältään suurimmat toimialaryhmät
 - julkiset palvelut (PALVELUT) 5 139 työpaikkaa (33 % kaikista työpaikoista),
 - teollisuuden, rakentamisen ja muut jalostuksen toimialat sekä logistiikka (TEOLLISUUS, RAKENTAMINEN JA LOGISTIikka) 4 585 työpaikkaa (29 % kaikista työpaikoista),
 - kaupan ja yksityisten palvelujen toimialat (LIKE) 3 145 työpaikkaa (20 % kaikista työpaikoista).

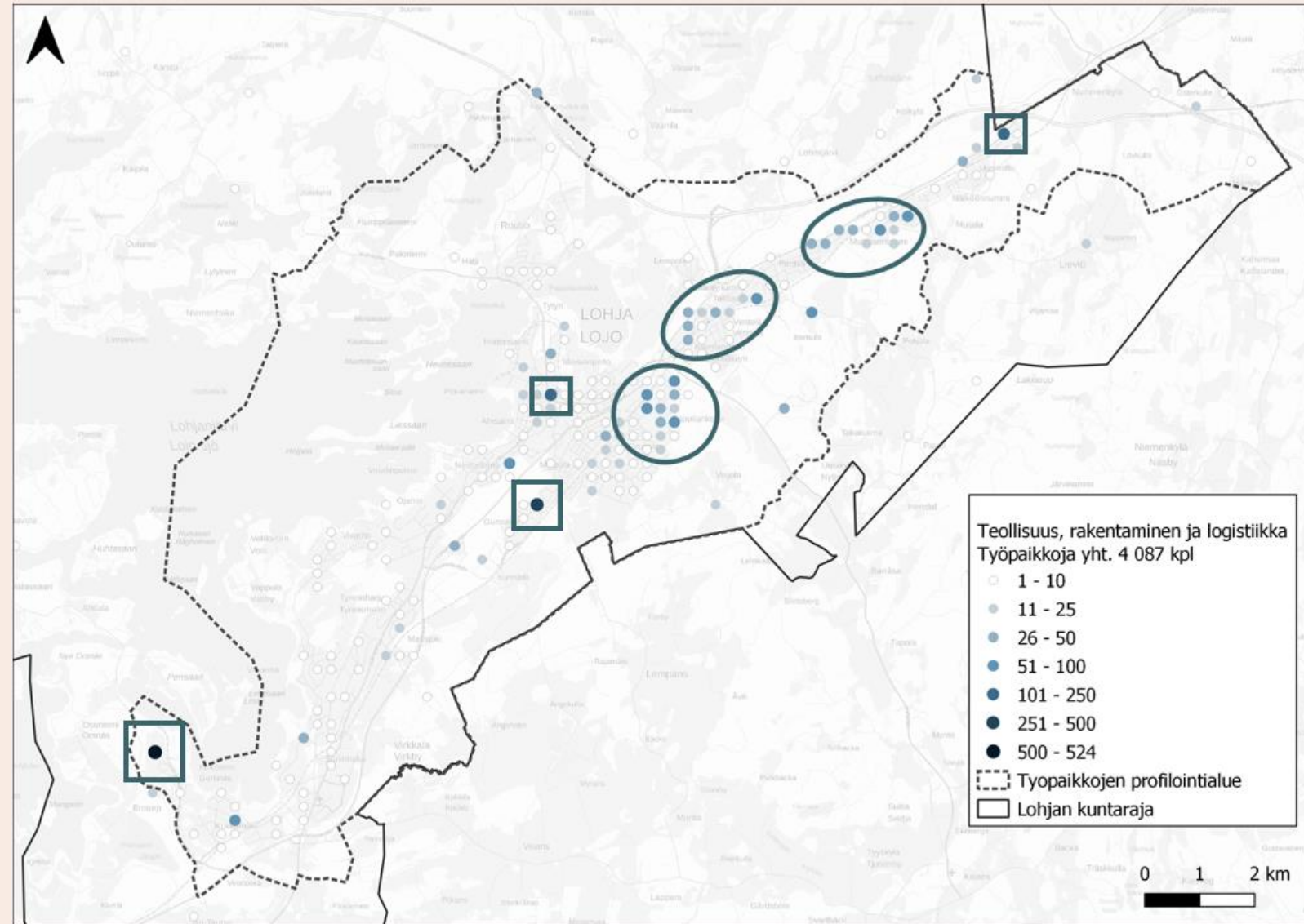
- Lohjan työpaikkarakenteessa erityispiirteenä suhteessa Helsingin seudun, Uudenmaan ja koko maan työpaikkarakenteeseen on teollisuuden, rakentamisen ja logistiikan toimialojen suuri osuus ja toimistotyyppisten toimialojen pieni osuus.



Työpaikkojen sijainti

TEOLLISUUS, RAKENTAMINEN JA LOGISTIikka

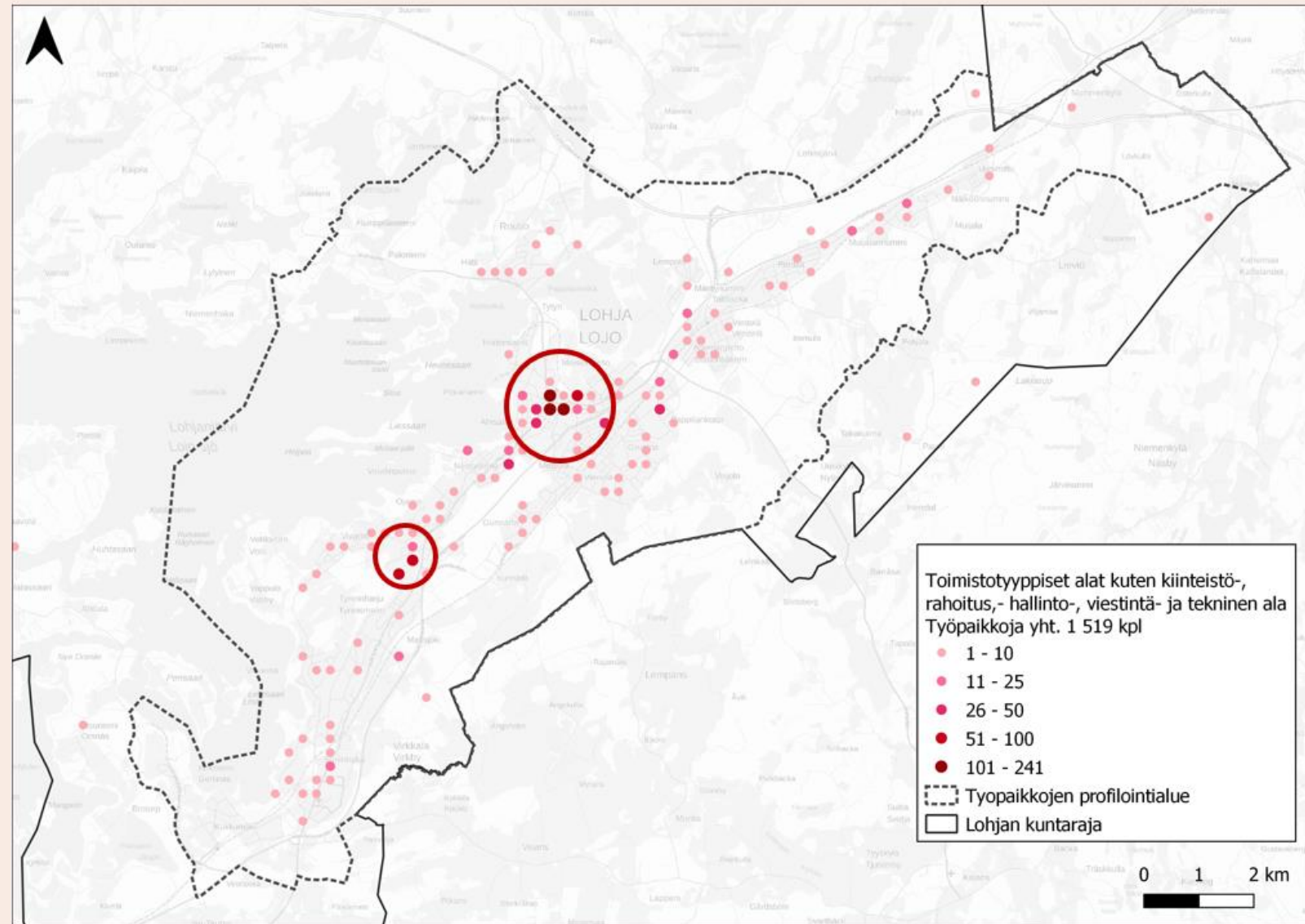
- Teollisuuden, rakennusalan ja logistiikka-alan työpaikkakeskittymiä: Pappilankorpi, Asemanpelto/Ventelä ja Muijalannummi
- Suurimmat yksittäiset yritykset Sappi (henkilöstö 2022: 559), GPV (henkilöstö 2022: 385), Metsäwood, Lohjan Kerto- tehdas (henkilöstö 115) ja Swisspearl Oy (henkilöstö 149)



Työpaikkojen sijainti

TOIMISTO (toimistotyyppiset toimialat)

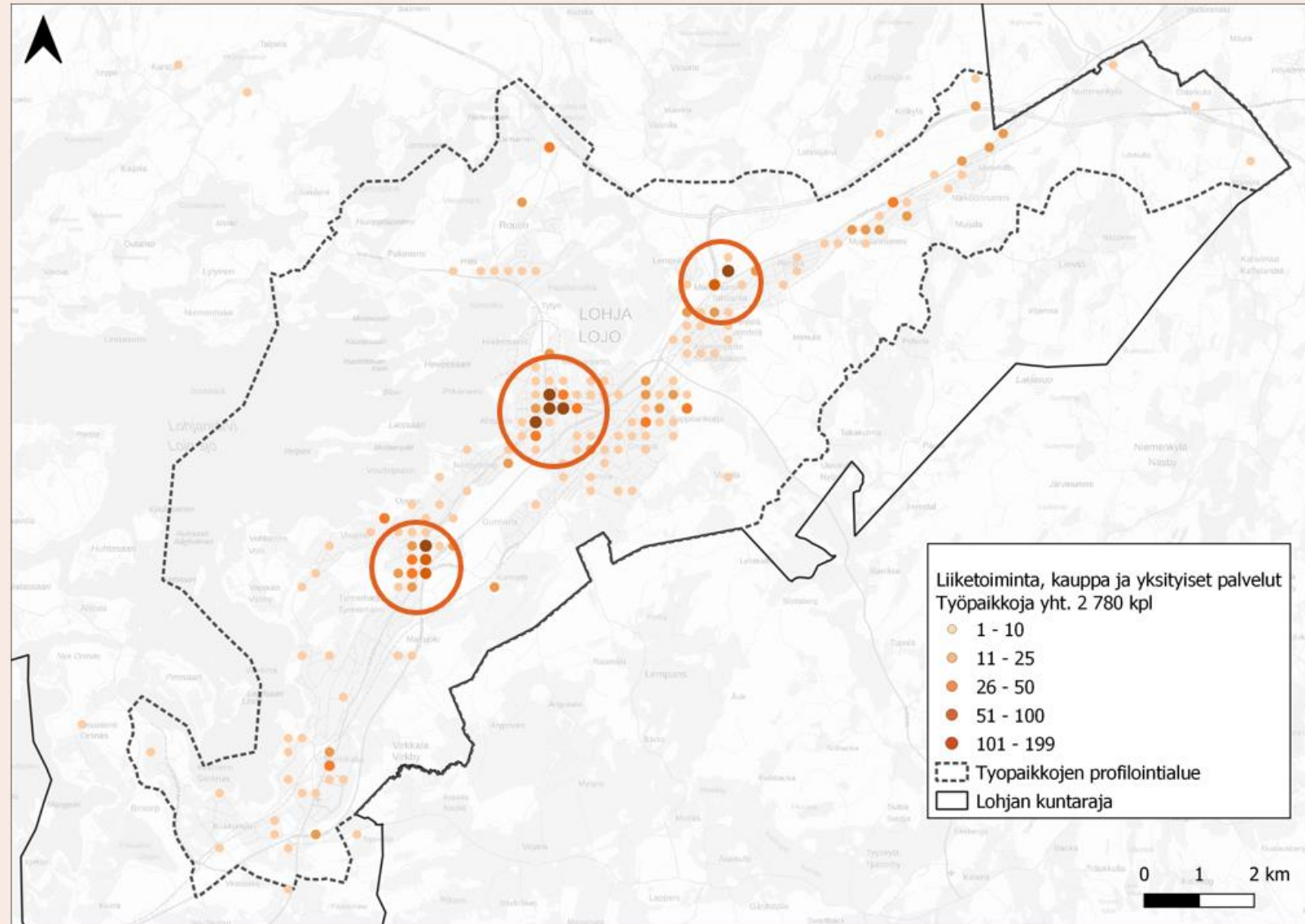
- Työpaikkakeskittymiä: Lohjan keskusta sekä Tynniharjun ja Ojamon alakeskus



Työpaikkojen sijainti

LIIKE (kauppa ja muut yksityiset palvelut)

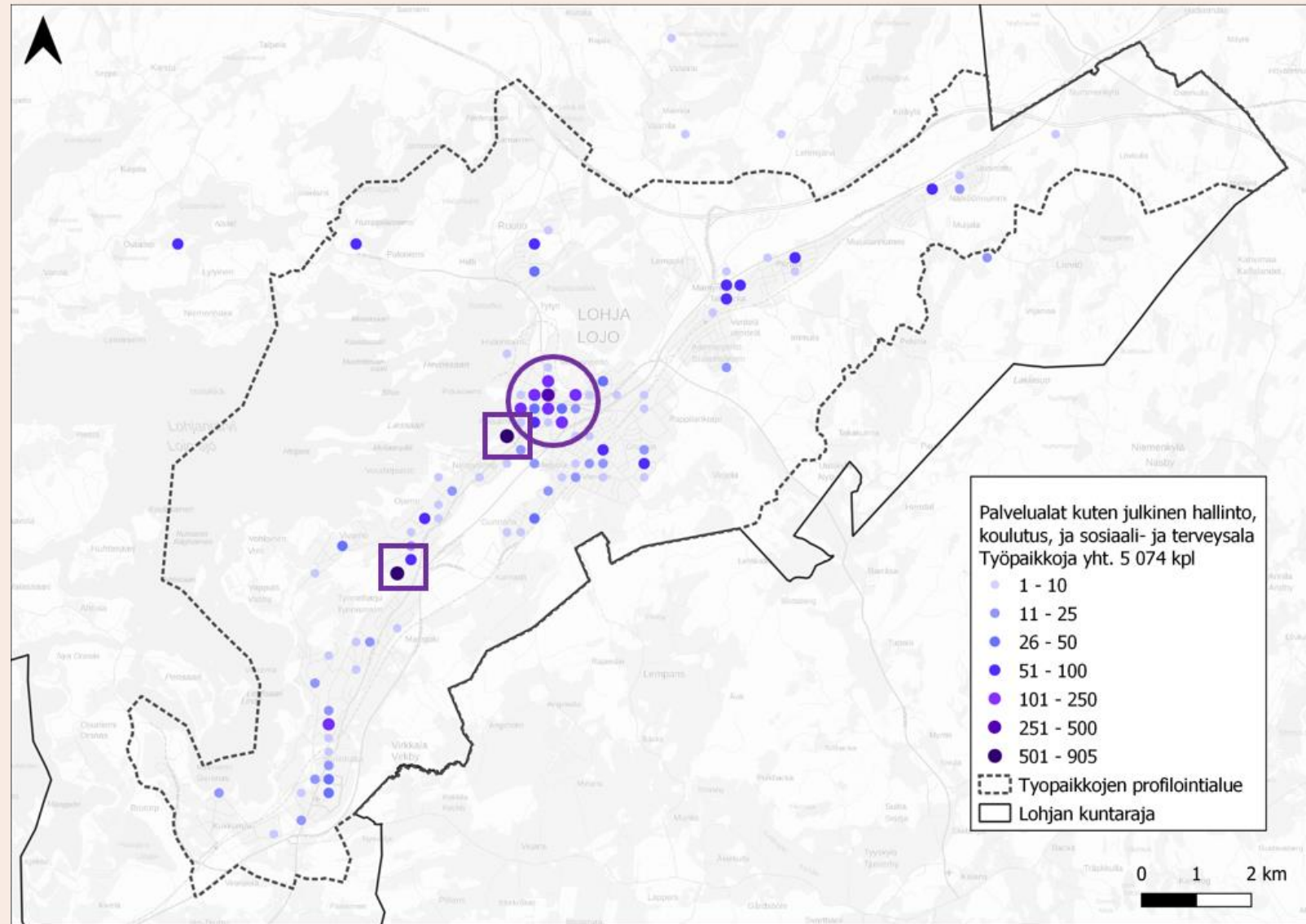
- Työpaikkakeskittymiä: Lohjan keskusta, Tynninharju ja Lempola



Työpaikkojen sijainti

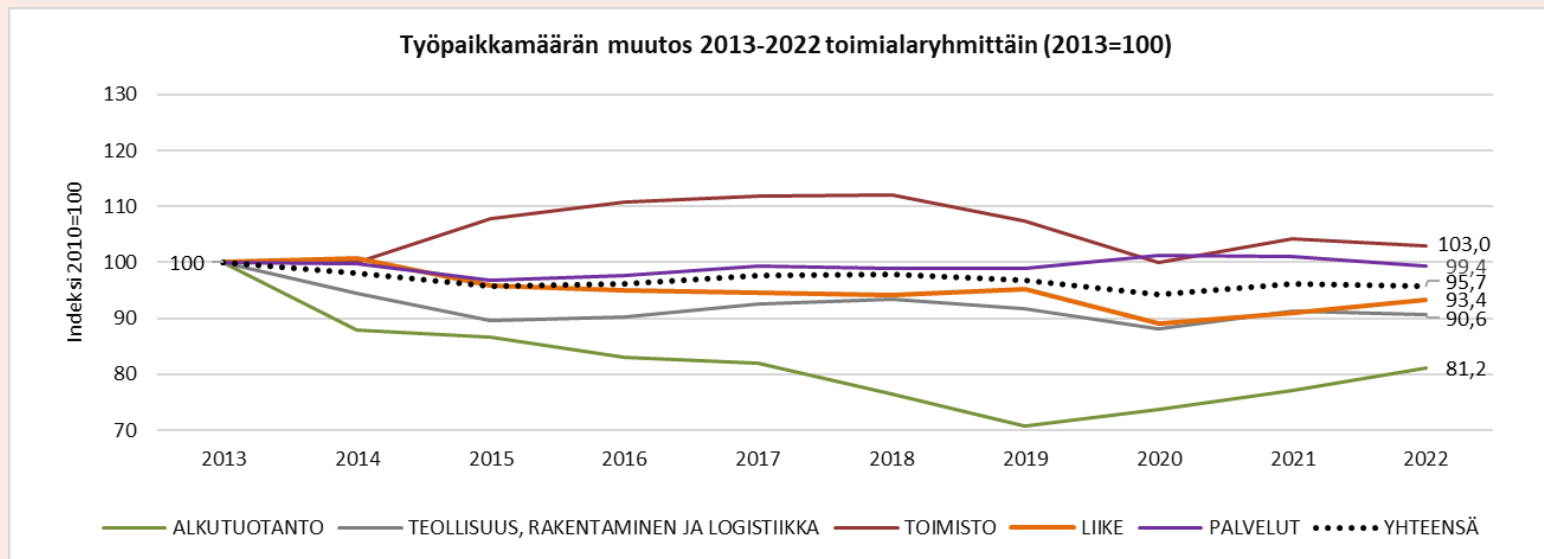
PALVELUT (hallinto ja julkiset palvelut)

- Työpaikkakeskittymiä: Lohjan keskusta
- Yksittäisiä yrityksiä Lohjan sairaala ja Lohjan pääterveysasema



Työpaikkamäärän kehitys 2013-2022

- Vuosina 2013-2022 Lohjan työpaikkamäärä väheni 694 työpaikkaa (-4,3 %). Vastaavalla ajanjaksolla työpaikkamäärä lisääntyi Helsingin seudulla +11,6 %, Uudellamaalla +10,8 % ja koko maassa +5,3 %.
- Toimialaryhmittäin tarkasteltuna toimistotyyppisten toimialojen työpaikat lisääntyivät (61 työpaikkaa, +3 %), muissa toimialaryhmissä työpaikkamäärä väheni vuosina 2013-2022. Lukumääräisesti eniten vähenivät teollisuuden, rakentamisen, logistiikan ja muiden jalostustoimialojen työpaikat, noin 480 työpaikkaa (-9,4 %), vähennyksestä yli puolet oli logistiikka-alan työpaikkoja.

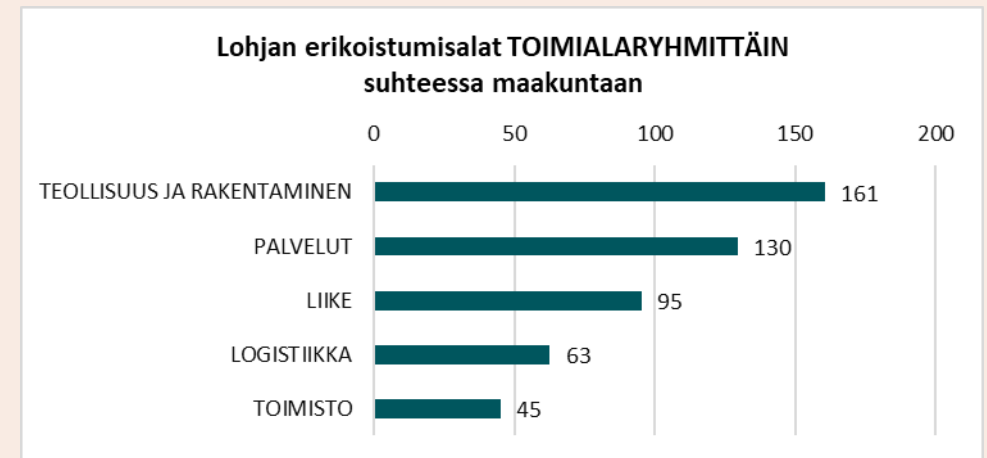


Lohjan erikoistumisalat

Erikoistumisella tarkoitetaan sitä, että alueen yritysten liiketoiminta on painottunut tiettyihin toimialoihin suhteessa maakuntaan tai koko maahan. Alueellinen erikoistuminen on yritystoiminnalle tunnusomainen piirre ja perustuu siihen, että alueiden välillä on eroja yritystoiminnan tuottavuuteen vaikuttavissa tekijöissä. Näitä tekijöitä ovat mm. sijainti, liikenneyhteydet, muu perusrakenne, luonnonresurssit, työvoiman osaaminen, saatavuus ja hinta sekä kaikkien muidenkin tuotantopanosten saatavuus ja hinta. Erikoistuminen ja siihen kiinteästi kytkeytyvä alueiden välinen vaihdanta on aluetalouden kasvun tärkeä osatekijä (mm. Laakso ja Loikkanen 2014).

Lohjan toimialojen erikoistumista on tarkasteltu suhteessa Uudenmaan maakuntaan ja koko maahan ns. sijaintiosamääriin perustuvien toimialoittaisten indeksien avulla. Sijaintiosamäärä on laskettu työpaikkamäärälle. Se kuvaa toimialan työpaikkamäärän osuutta Lohjalla suhteessa saman toimialan työpaikkamäärän osuuteen maakunnassa ja koko maassa. Kun suhdeluku muutetaan indeksiksi, se saa arvon 100, jos toimialan työpaikkaosuus on Lohjalla yhtä suuri kuin maakunnassa tai koko maassa. Jos indeksin arvo on yli 100, alue on erikoistunut kyseiseen toimialaan. Erikoistumisaloilla on ratkaiseva merkitys alueen talouden kannalta, sillä merkittävät kasvuimpulssit kerrannaisvaikutuksineen tulevat alueelle niiden välityksellä.

Toimialaryhmiä, joissa sijaintiosamäärä suhteessa maakuntaan on yli 100, ovat Lohjalla teollisuus ja rakentaminen sekä julkiset palvelut. Näissä toimialaryhmissä myös työpaikkamäärä on suuri, joten niiden merkitys Lohjalla on erityisen suuri.



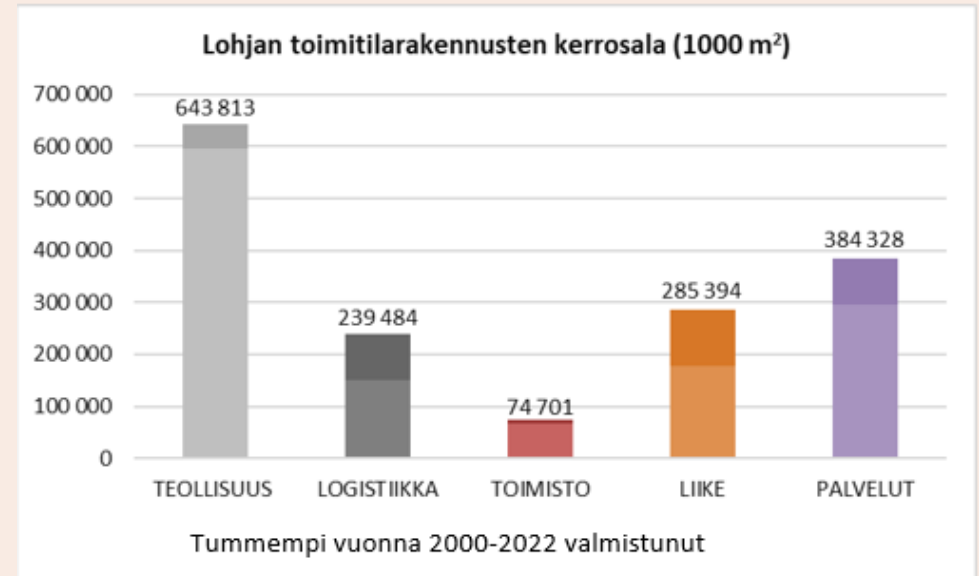
Lohjan erikoistumisalat

- Toimialaluokituksen (TOL 2008) kirjaintasolla tarkasteltuna Lohjan erikoistumisaloja suhteessa maakuntaan ovat mm.
 - A Maatalous, metsätalous ja kalatalous,
 - B Kaivostoiminta ja louhinta,
 - E Vesihuolto, viemäri- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja muu ympäristön puhtaanapito,
 - C Teollisuus,
 - Q Terveys- ja sosiaalipalvelut sekä
 - F Rakentaminen.
- Erikoistumisaloista työpaikkamäärältään suurimmat ovat **terveys- ja sosiaalipalvelut** (n. 3 480 työpaikkaa), **teollisuus** (n. 2 370 työpaikkaa), **kauppa** (n. 1 940 työpaikkaa) ja **rakentaminen** (n. 1 490 työpaikkaa).



Lohjan toimitilarakennusten kerrosala 2022

- Lohjalla oli Tilastokeskuksen rakennustilaston mukaan vuoden 2022 lopussa toimitilarakennusten (luokat 03-13) kerrosalaa **noin 1,6 miljoonaa m²**.
- Kerrosalasta oli teollisuusrakennuksia (luokat 09, 10, 11) noin 40 %, julkisten palvelujen rakennuksia (luokat 06, 07, 08) noin 36 %, liikerakennuksia (luokka 03) noin 18 %, liikenteen ja varastorakennuksia (luokat 05, 12, 13) noin 15 % ja toimistorakennuksia (luokka 04) 5 %.
- Kerrosalasta on valmistunut vuoden 2000 jälkeen noin 21 % (noin 343 100 m²) ja 2010 jälkeen noin 9 % (150 500 m²)



FCG.

Elinkeinoelämän kehitysnäkymät ja trendit

Liiketoimintaympäristön muutosajureita

- Liiketoimintaympäristön muutos synnyttää muutospaineita ja haastaa esim. perinteisen teollisuuden
- Toisaalta muutos on myös mahdollistaja, joka luo uutta liiketoimintaa ja synnyttää innovaatioita.
- Vihreä ja puhdas siirtymä, ilmastomuutoksen torjunta ja niiden kanssa käsi kädessä kulkeva digitaalinen siirtymä (digitalisaatio) ovat läpileikkaavia teemoja



Muutosajurien vaikutuksesta

- Ilmastokriisi ja luontokato vaativat kiireellisiä toimia sekä yrityksissä että näiden toimintaympäristössä. **Vanhoista energiantuotannon tavoista on päästävä eroon ja vähemmillä resursseilla täytyy saada enemmän aikaan.** Luonnon monimuotoisuuden suojelu ja ennallistaminen nousevat entistä enemmän esille.
- Yritysten liiketoimintamallit ovat muutoksessa mm. **alustatalouden ja palveluistumisen** myötä, eikä yrityksillä välttämättä rahoitusta hakiessa ole enää perinteisiä vakuuksia taseessaan. **Uutta ajattelua tarvitaan tontti- ja toimitilaratkaisujen tarjontaan ja niihin liittyviin rahoitusratkaisuihin.**
- Teollisuus käy läpi rakenteellista muutosta. Teollisuus 4.0 toi mukanaan dataan perustuvat palvelut ja liiketoimintamallit sekä integraation laitteiden ja järjestelmien välillä, Teollisuus 5.0 taas syventää yhteyttä teknologian ja ihmisen välillä, painotuksena kestävyys ja kilpailukyky. Nousevassa Teollisuus 6.0:ssa korostuu asiakaslähtöinen, muokattavissa oleva kappalevalmistus (verrannollinen pilvipalveluiden käyttöön) sekä **kaikkialle yhteydessä olevat (hyperconnected) tehtaات, jotka muodostavat verkoston alihankkijoidensa kanssa.**
- Tarvitaan yhä tehokkaampia tietoverkkoja – ja samaan aikaan ihmisen rooli muuttuu ja tarvitaan uudenlaista osaamista.

Yritysten sijaintitekijät ja sijoittumislogiikka

- Yritysten sijoittuminen on kaupunkialueiden kasvun ja maankäytön muutoksen keskeinen ajuri. Yritysten sijaintipaikan valinta perustuu liiketoiminnan logiikkaan, jossa tavoitteena on mahdollisimman hyvien toimintaedellytysten turvaaminen.
- Yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät vaihtelevat toimialoittain ja alueittain.
- Sijoittumispäätöksissä korostuvat etenkin osaavan työvoiman saatavuus, alueen saavutettavuus ja kasvunäkymät. Tärkeinä pidetään myös kumppaniverkostoja ja synergiaa olemassa olevien yritysten kanssa (ekosysteemit/klusterit/teolliset symbioosit)
- Myös yritysten tilatarpeet ja sijaintiin liittyvät palvelutarpeet vaikuttavat oleellisesti yritysten sijoittumiseen, jolloin tärkeitä tekijöitä ovat: toimivuus, joustavuus, teknologinen taso, turvallisuus, laajentumismahdollisuudet ja sijainnin tai tilojen imago.

Kaupan alalla tärkeimmät

- Markkinoiden läheisyys
- Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus
- Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava
- Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö
- Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus

Rakennusallalla tärkeimmät

- Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus
- Markkinoiden läheisyys
- Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava
- Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö
- Liikenneyhteydet ja yritysmyönteinen kaavoitus

Palvelualalla tärkeimmät

- Markkinoiden läheisyys
- Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava
- Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus
- Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus
- Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä elinkeinorakenteen monipuolisuus

Teollisuuden toimialoilla tärkeimmät

- Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus
- Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus
- Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö
- Yritysmyönteinen kaavoitus
- Kunnan / alueen imago

- **Perinteisistä sijoittumistekijöistä saavutettavuus on yritysten sijoittumisen kannalta merkittävin.** Saavutettavuus voidaan jakaa seuraavasti:
 - kommunikaatiosaavutettavuus (henkilökohtaiset tapaamiset, kommunikaatioteknologia),
 - asiakassaavutettavuus (mm. kaupan asiakkaat),
 - logistiikkasaavutettavuus (teollisuuden, rakentamisen ja kaupan tavarankuljetukset) ja
 - työmatkasaavutettavuus (henkilöstön asuinpaikkojen ja työpaikkojen väliset yhteydet).

Yritysten sijaintitekijät ja sijoittumislogiikka

Yritysten sijoittumispreferenssit saavutettavuuden ja muiden sijaintitekijöiden osalta vaihtelevat toimialan mukaan

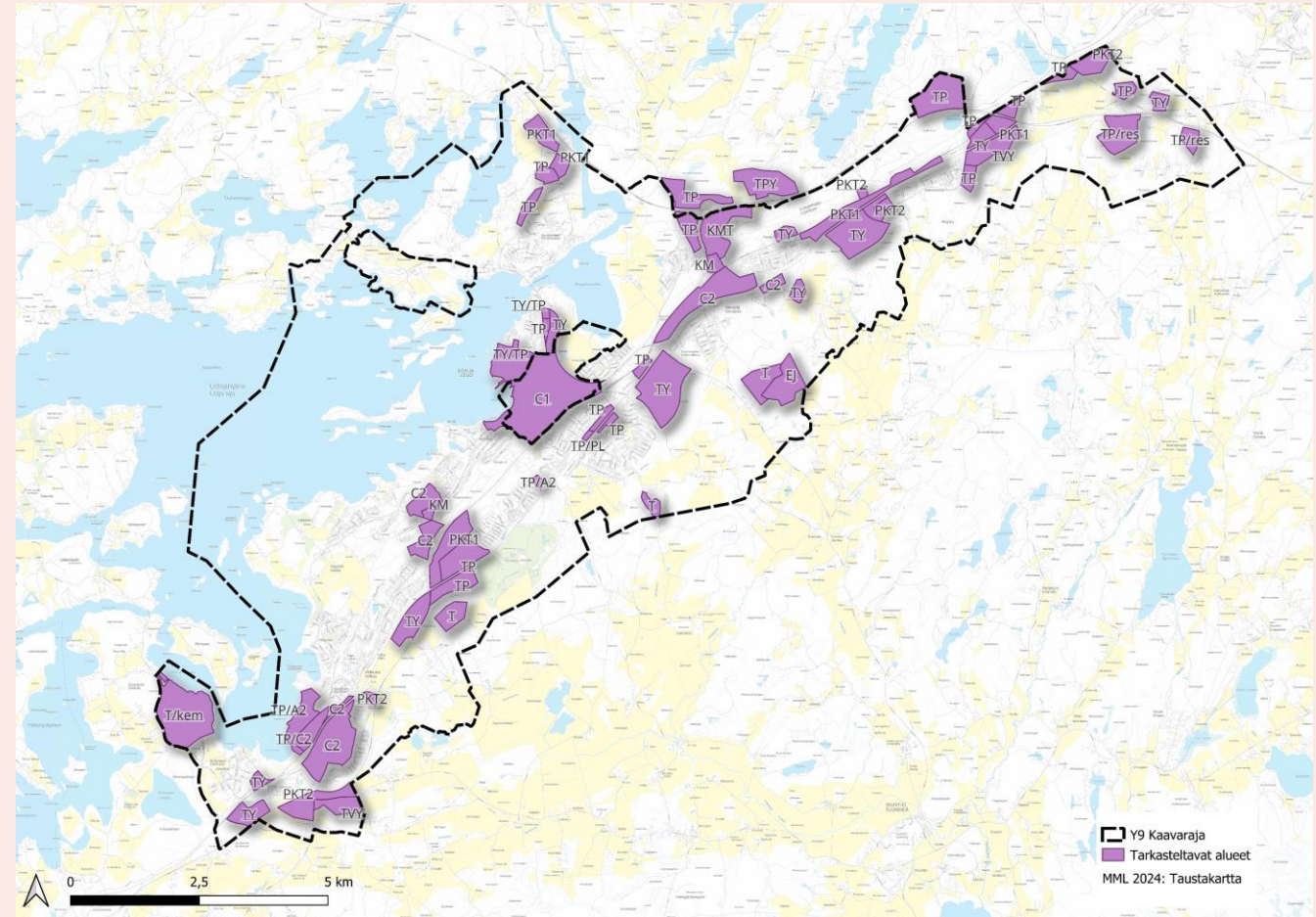
- **Kaupan ja palvelualan yritysten** sijoittumistekijänä korostuu asiakassaavutettavuus (yrityksen sijainti suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin/asiakasvirtoihin), kommunikaatio-saavutettavuus (muiden yritysten läheisyys ja synergiaedut) sekä logistiikkasaavutettavuus (tavarankuljetukset, lähilogistiikan kasvu).
- **Teollisuus-, rakennus- ja logistiikka-alan yritysten** sijoittumistekijänä korostuu logistiikkasaavutettavuus (tavarankuljetukset, raskasliikenne, resurssien saatavuus). Lisäksi tärkeä sijaintitekijä on, että alueella on riittävästi tilaa isoille toimitiloille ja raskaalle liikenteelle.
- **Toimistotyyppisten toimialojen** sijoittumistekijänä korostuu kommunikaatio-saavutettavuus (sijainti suhteessa muihin synergiaa tuottaviin yrityksiin). Lisäksi tärkeitä ovat tehokas joukkoliikenne ja/tai hyvä saavutettavuus henkilöautolla, kävellen, pyöräillen sekä tiiviit ja rakenteeltaan monipuoliset keskittymät. Keskusta-alueet ovat vetovoimaisia sijaintipaikkoja yrityksille ja myös työntekijöille haluttuja ympäristöjä. Oppilaitosten läheisyys lisää vetovoimaa.
- **Työmatkasaavutettavuus** (henkilöstön asuinpaikan ja työpaikan väliset yhteydet) on tärkeä kaikilla toimialoilla, mutta erityisesti työpaikkaintensiivisillä aloilla

FCG.

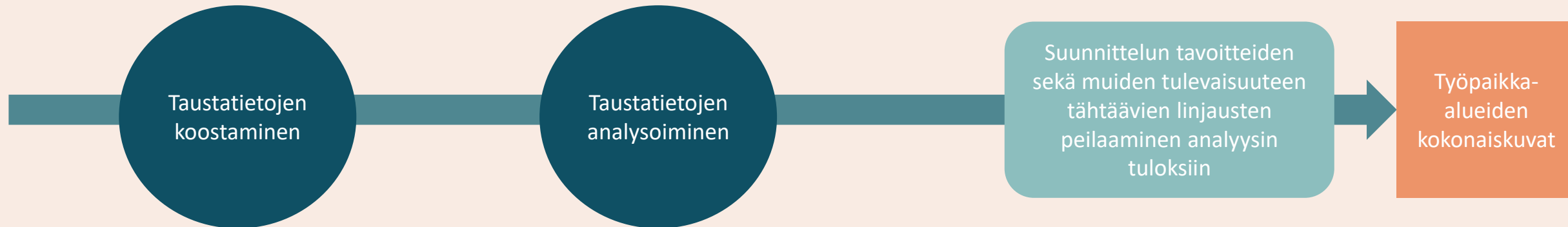
Työpaikka-alueiden
kokonaiskuva

Profiloinnin lähtökohdat – maankäytön kehittämisen näkökulma

- Profiloinnin taustalle Lohjan taajamaosayleiskaavan (Y9) alueen elinkeinoelämän alueet on käyty läpi karkealla yleiskaavatasolla alkuvuodesta 2024. Tarkastelussa on myös huomioitu Lohjansolmun alueita, sillä ne kytkeytyvät osaan taajamaosayleiskaavan elinkeinoelämän alueista.
 - Keskusta-alueita eli C-alueita ei ole pääasiassa profiloitu tai käyty läpi, mutta elinkeinoelämän alueisiin rajautuvia C-alueita on huomioitu elinkeinoelämän alueille ehtoja asettavina tai elinkeinoelämän alueiden muutosta mahdollistavina. Lähtökohtia erityisesti asettavat C-alueet on nostettu esiin tarkasteltavat alueet esittävälle kartalle.



Profilointi – numeroista ja teksteistä kartaksi



Työn ensiaskelina koostettiin paikkatietona taustatietoja ja analysoitiin ne. Taustatietoina maankäytön osalta on koostettu ja analysoitu erityisesti seuraaviin teemoihin liittyviä tietoja:

- Onko alueelle sijoittunut yleiskaavamerkinnän mukaista toimintaa (tilanne 2024)
 - osa alueista on toteutunut yleiskaavan mukaisina,
 - osa alueista ei ole toteutunut täysin yleiskaavan mukaisina ja
 - osa alueista ei ole toteutunut lainkaan.
- Rakennukset alueella ja maanomistus (tilanne 2024)
- Yhdyskuntatekninen verkosto (tilanne 2024)
- Kytkeytyminen kaupunkirakenteeseen (työvoimaintensiiviset alat)
- Ekologinen verkosto ja mahdollinen sijoittuminen pohjavesialueelle
- Sijainti kaupunkirakenteessa sekä niin sanottu liikenteellinen sijainti (esim. irrallisuus kaupunkirakenteesta, liittymien läheisyys) (tilanne 2024)

Analyysin tuloksena havaittiin, että osalla alueista voi olla selvästi aiemmin ajateltua suurempaa potentiaalia elinkeinoelämän alueina, mutta toisaalta osan alueista kohdalla havaittiin, että käyttötarkoitusta voi olla mielekästä pohtia uudelleen.

Analyysin tulokset, elinkeinoelämän toimintaympäristössä viime vuosina tapahtuneet muutokset ja [kehitysnäkymät sekä trendit](#) heijastuvat elinkeinoelämän alueille asetettaviin odotuksiin. Osalle elinkeinoelämän alueista on mielekästä pohtia uusia profiileja.

Profiilit muodostettiin huomioiden keskeisenä lähtökohtana alueiden nykyinen käyttö ja ominaispiirteet ja tulevaisuuden osalta erityisesti joukkoliikenteen tavoiteverkon (2050) luomat mahdolliset uudet avaukset, erilaisten elinkeinoelämän toimijoiden sijaintitarpeet.

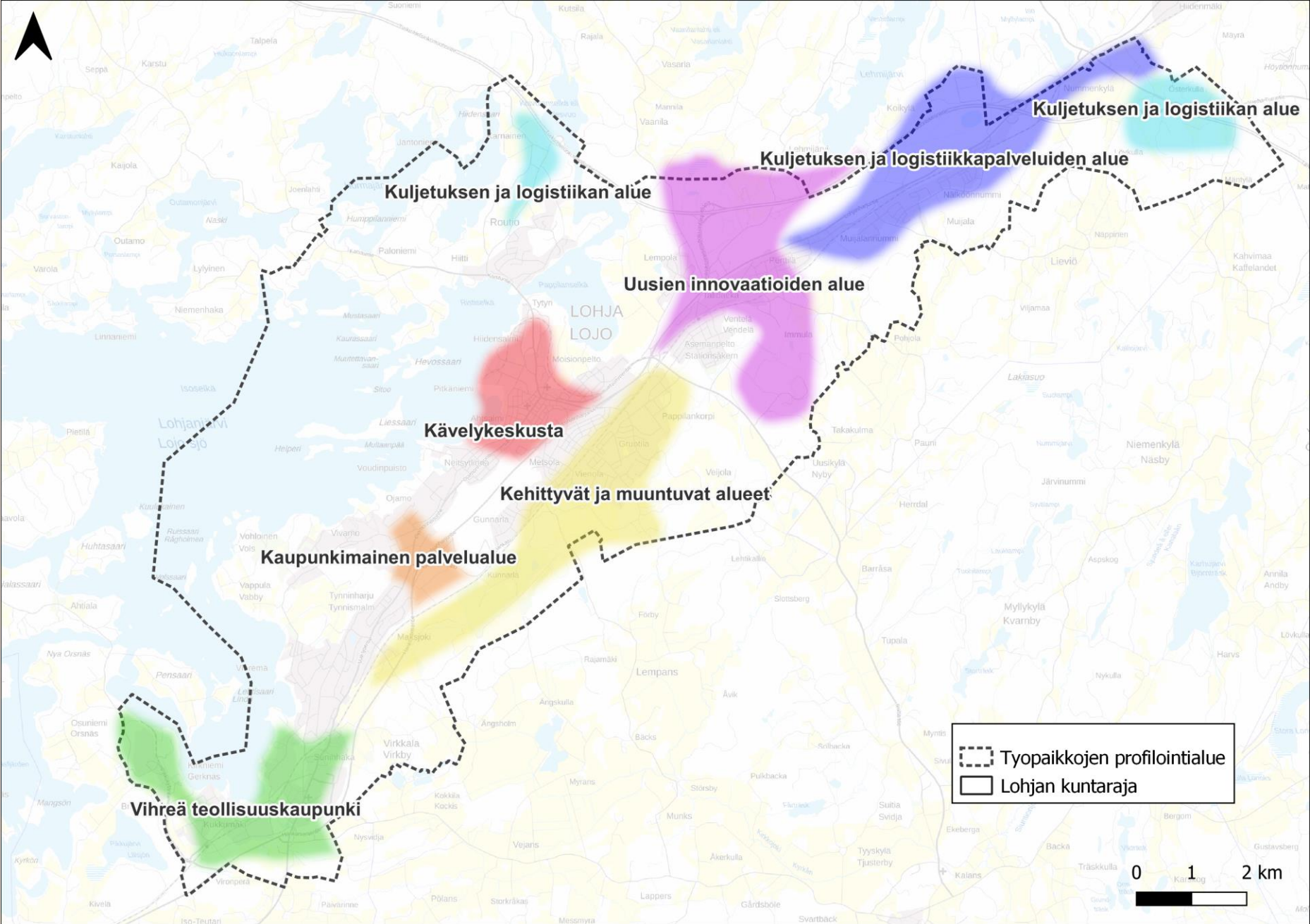
Alueiden sijainteja peilattiin myös yleiskaavan laatimista ohjaavaan [maakuntakaavaan](#), mutta [erityisesti yleiskaavan tavoitteisiin](#), selvityksiin.

Lopputuloksena elinkeinoelämän alueille muodostettiin seitsemänkokonaiskuvaa, profiilia.

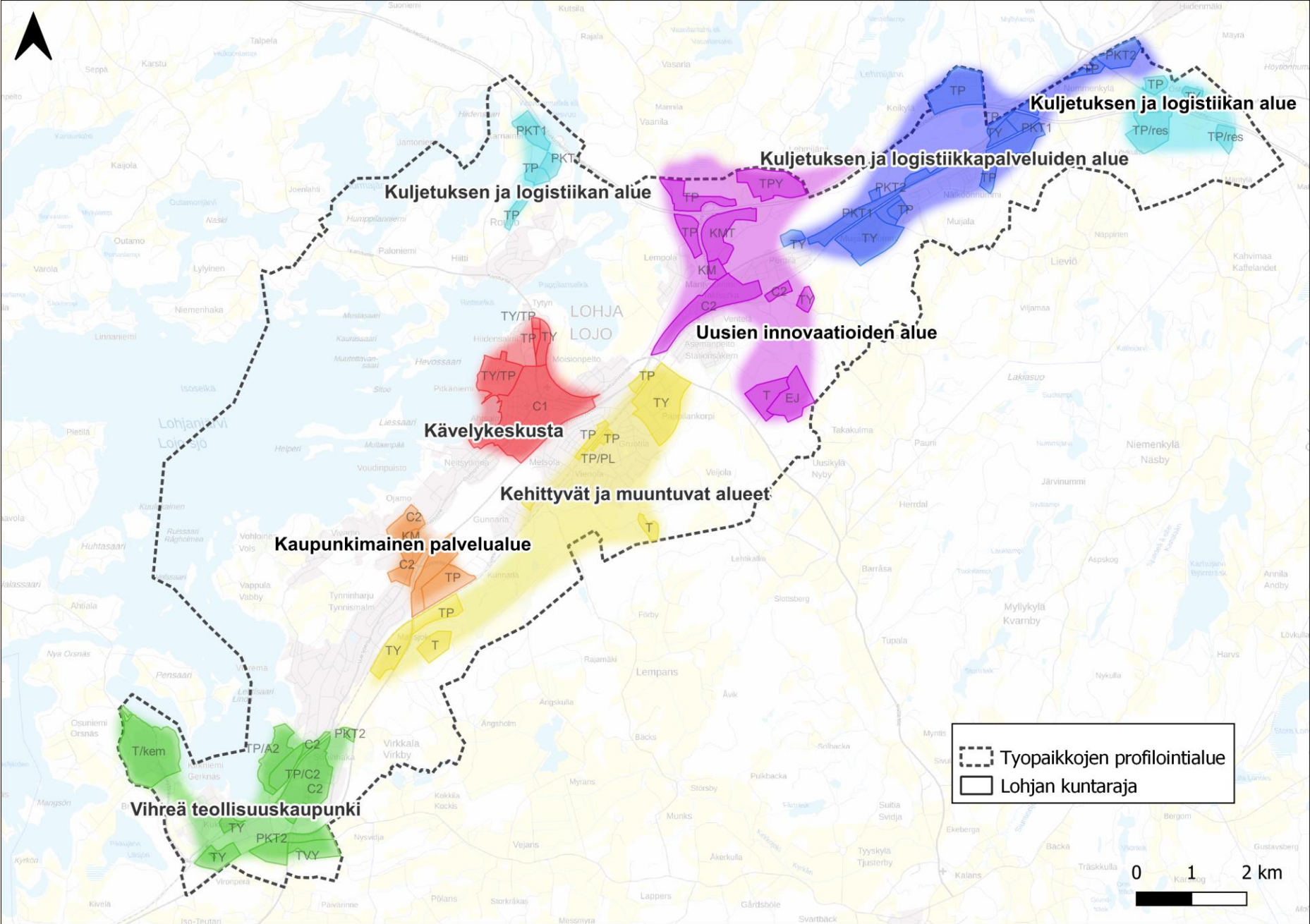
Työpaikka-alueiden kokonaiskuvat

- Lohjan elinkeinoelämän alueet on jaettu kahdeksaan kokonaisuuteen, joista kaksi saman profiilin alla.
- Profiilit:
 - Vihreä teollisuuskaupunki
 - Kaupunkimainen palvelualue
 - Kehittyvät ja muuntuvat alueet
 - Kävelykeskusta
 - Uusien innovaatioiden alue
 - Kuljetuksen ja logistiikan alue
 - Kuljetuksen ja logistiikkapalveluiden alue
- Kaikkien profiilien alueilla pätee seuraavat:
 - Mikäli alue tai osa alueesta, kuuluu laajaan yhtenäiseen metsäalueeseen tai alueelle sijoittuu ekologisia yhteyksiä, huomioidaan nämä elinkeinoelämän alueen rajauksessa ja rakennettavan alueen osoittamisessa.
 - Alueiden tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan myös, että alueet muodostavat toiminnallisia kokonaisuuksia ja kasautumisedut mahdollistuvat.
- Huomioitavaa: Lohjansolmun työpaikka-alue ei voi toteutua mikäli junarata jää toteutumatta.

Alueiden profiilit
vuonna 2050



Alueiden profiilit vuonna 2050 ja profiloinnissa huomioidut nykyiset elinkeinoelämän alueet





Vihreä teollisuuskaupunki

Alueelle sijoittuu innovatiivisia teollisuuden toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle vaarallisia päästöjä. Alueella jo toimivien yritysten toimintamahdollisuudet pyritään säilyttämään ja mahdollistamaan yritysten kehittyminen sekä uudistuminen.

Alueita kehitetään teollisuuden ja vihreän siirtymän hankkeiden alueena. Yritykset tuovat alueelle erikoisosaamista ja alueelle muodostuu kasautumisetuja.

Erityistä alueella: Kalkkipetterin alue laajenee ja kurkottaa kohti Lohjanjärven rantaa muodostaen uusia mahdollisuuksia elinkeinoelämän toimijoille hyvällä, omaleimaisella sijainnilla.

- Teemat ja toimialat: yritystoiminta, erityisesti isot yritykset, prosessiteollisuus, vihreä siirtymä.



Kehittyvät ja muuntuvat alueet

Alueelle sijoittuu palveluita ja toimistoja.

Alueita kehitetään kunkin osa-alueen lähtökohdat ja nykytilan toiminnot huomioiden.

Vuoden 2024 tilanteessa rakennetut alueet tiivistyvät ja vuotta 2050 kohti olevia rakennuksia korvataan tarvittaessa tarkoituksenmukaisemmilla.

Erityistä alueella: Osan alueista rajausta ja käyttötarkoitusta muutetaan tarvittaessa vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Vuoden 2024 tilanteessa rakentumattomien alueiden käyttötarkoitus voi siten muuntua osalla alueista tai alueiden osista.

- Teemat ja toimialat: toimistot, palvelut, vihreä siirtymä.

”Vihreällä siirtymällä tarkoitetaan muutosta kohti ekologisesti kestävää taloutta ja kasvua, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen ja fossiilisiin polttoaineisiin. Kestävä talous nojaa vähähiilisiin sekä kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin.

Yrityksissä, teollisuudessa tai vaikkapa kunnassa vihreä siirtymä voi tarkoittaa esimerkiksi investointeja puhtaaseen energiantuotantoon, kiertotalousratkaisuihin ja vetyteknologiaan, ja erilaisten uusien palveluiden ja toimintamallien käyttöönottoa.”

Lähde: YM (2024), <https://ym.fi/mita-on-vihrea-siirtyma>



Kävelykeskusta

Alueelle sijoittuu toimistoja, asumista sekä palveluita.

Aluetta kehitetään keskustamaisemmaksi palveluiden, toimistojen ja asumisen alueeksi. Samalla kävelykeskusta laajenee elinkeinoelämän alueelle kohti Lohjanjärven rantaa, alueelle muodostuu uutta asumista ja kaupunkilaisten virkistysmahdollisuuksia kehitetään. Alueelle voi sijoittua jatkossakin jo alueella sijaitsevaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta.

Erityistä alueella: Tytyrin kaivos vierailukeskuksineen toimii alueellaan jatkossakin houkutellen vierailijoita. Myös muuta teollista toimintaa.

- Teemat ja toimialat: asuminen, liikuntapalvelut ja kulttuuri, kivijalkaliikkeet, toimistot. Alueella myös teollista toimintaa.



Kaupunkimainen palvelualue

Alueelle sijoittuu kaupallisia palveluita sekä toimistoja, jotka tarjoavat palveluita sekä työpaikkoja lohjalaisille, mutta myös kauempaa tuleville.

Aluetta kehitetään erityisesti kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueena.

Erityistä alueella: Alue on liikenteelliseltä sijainniltaan houkutteleva ja Ojamonharjuntien tuntuma muuttuu vähitellen nykyistä viihtyisämmäksi kävely-ympäristöksi.

- Teemat ja toimialat: kaupalliset palvelut, toimistot.



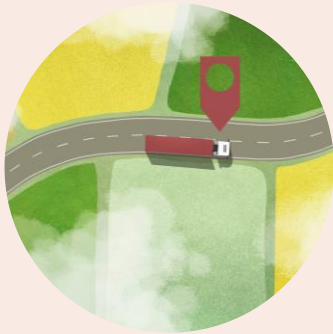
Uusien innovaatioiden alue

Alueelle sijoittuu kiertotaloutta, korkeakoulujen toimipisteitä, toimistoja sekä palveluita.

Alueita kehitetään uudennaisia toimijoita houkuttelevia kokonaisuuksina ja sirpaleista toimialojen sijoittumista vältetään.

Erityistä alueella: Lohjansolmun kokonaisuus muodostaa liikenteellisen sijaintinsa vuoksi erityisen vetovoimaisen kokonaisuuden sekä elinkeinoelämän, mutta myös palveluntuottajien näkökulmasta. Alueen suunnistettavuuteen ja ilmeeseen kiinnitetään huomioita esimerkiksi maamerkkirakennuksin.

- Teemat ja toimialat: kaupalliset palvelut, koulutuspalvelut, toimistoja, tilaa vaativa kauppa.



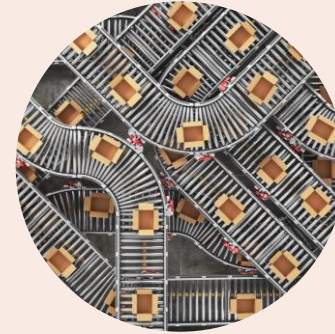
Kuljetuksen ja logistiikan alue

Alueille sijoittuu sellaisia kuljetusta ja logistiikkaa palvelevia toimintoja, joille yhteydet esimerkiksi vientisatamiin sekä Insoon suuntaan ovat keskeisiä.

Alueita kehitetään kuljetusta ja logistiikkaa palvelevina. Alueelle ei liikenteellisen sijainnin vuoksi tulevaisuudessa sijoitu kaupanalan toimintaa tai runsaita asiakasvirtoja tuottavia palveluita

Erityistä alueella: Vuoden 2024 tilanteessa rakennetut alueet tiivistyvät ja vuotta 2050 kohti olevia rakennuksia korvataan tarvittaessa tarkoituksenmukaisemmilla. Vuoden 2024 tilanteessa rakentumattomien alueiden käyttötarkoitus voi muuntua osalla alueista tai alueiden osista.

- Teemat ja toimialat: logistiikka, vihreä siirtymä.



Kuljetuksen ja logistiikkapalveluiden alue

Alueelle sijoittuu erityisesti kuljetus- ja logistiikka-alaa palvelevia toimintoja, mutta myös muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pieniä-keskikokoisia yrityksiä.

Alueella jo toimivien yritysten toimintamahdollisuudet pyritään säilyttämään ja mahdollistamaan yritysten kehittyminen sekä uudistuminen. Alueelle ei liikenteellisen sijainnin vuoksi tulevaisuudessa sijoitu kaupanalan toimintaa tai runsaita asiakasvirtoja tuottavia palveluita. Alueiden rajoille sijoittuu [Lohjanharjuntien pohjoispuolella Natura-alue \(Lohjanharju ja Ojamonkangas\)](#), joten rajautuvia alueita ei pääsääntöisesti ole mielekästä tai mahdollista laajentaa. Osa alueista rajautuu myös laajaan yhtenäiseen metsäalueeseen ja tämä on huomioitava alueiden kehittämisessä.

Erityistä alueella: Vuoden 2024 tilanteessa rakennetut alueet tiivistyvät ja vuotta 2050 kohti olevia rakennuksia korvataan tarvittaessa tarkoituksenmukaisemmilla. Vuoden 2024 tilanteessa rakentumattomien alueiden käyttötarkoitus voi muuntua osalla alueista tai alueiden osista.

- Teemat ja toimialat: toimitus, logistiikka, logistiikkapalvelut.

Näkökulmia työpaikka-alueiden ilmastovaikutuksiin 1/3

- Kestävällä kaupunkirakenteella voidaan edistää yritysten ympärihiilineutraalia toimintaa.
- Vaikuttavimmat ratkaisut tehdään jo suunnittelun varhaisessa vaiheessa, ja monet niistä kytkeytyvät seudullisiin tavoitteisiin.
- Myös alueen rakentamisessa huomioidaan päästöttömän työmaan mukaiset ratkaisut.
- Toimintavaiheessa tärkeäksi keinoksi nousee yritysalueen toiminnan ohjaaminen. Esimerkiksi tontinluovutus-ehdoilla sekä yritysverkoston yhteistyön vahvistamisella sitoutetaan yrityksiä ilmastotekoihin.
- Kaupungin kannattaa asettaa yrityksille kannustimia kohti hiilineutraaliutta
- Säästöt ovat yrityksille kaikkein keskeisin syy osallistua hiilineutraalius-tavoitteiden saavuttamiseen.

Lähde: [6Aika: HNRy – Hiilineutraalit ja resurssiviisaat yritysalueet](#)

[Kestävän kaupunkikehityksen indikaattorit –raportissa](#) (Ympäristöministeriö 2022) on ehdotus kotimaisesta **kestävää kaupunkikehitystä mittaavista avainindikaattoreista**.

EKOLOGINEN KATTO

ILMIÖ	INDIKAATTORIT
Ilmaston-- muutos	• Kasvihuonekaasupäästöt (päästökauppalaitokset ja taakanjakosektori, kulutusperäiset päästöt, hiilinielut) • Uusiutuvan energian tuotanto (henkeä kohden, osuus energiantuotannosta) • Kulkumuotojakauma (kävely, pyöräily, yksityisautoilu, joukkoliikenne)
Luonnon moni- muotoisuus	• Viheralueiden määrä kaupungin urbaanista alueesta • Suojeltujen alueiden pinta-ala (suojelu- ja luontotyypeittäin) • Vanhojen metsien osuus metsämaasta
Ilmanlaatu	• PM 2.5- NOx ja SO₂ -pitoisuudet ilmanlaadun mittausasemilla • WHO:n uusia ilmanlaadun ohjeita ja suuremmille ilmansaaste- ja ilmastopitoisuuksille altistuneet
Vesistöjen tila	• Jäteveden puhdistusprosentit • Vesistöihin joutuva typpi-, fosfori ja hapenkulutuskuorma (kokonaiskuormitus, teollisuuden/ yhdyskuntien hajakuormitus) • Jokien, järvien ja rannikkoalueiden ekologinen tila
Kemikaalit ympäristössä	• Perfluoratut yhdisteet raakavedessä ja jätevedessä • Elohopea kalassa
Luonnonvarat ja kiertotalous	• Yhdyskuntajätteen määrä ja kierrätysaste jättejakeittain • Maamassojen hyödyntämisaste • Materiaalivirrat
Maankäyttö	• Jalankulku- ja joukkoliikenneväyhykkeen osuus väestöstä ja työpaikoista kaupunkiseututaajamissa • Asuntojen uudisrakentaminen jalankulku- ja joukkoliikenneväyhykkeelle • Uudisrakentaminen ja rakennetun alueen laajeneminen kaupunki- ja maaseutualueilla

Näkökulmia työpaikka-alueiden ilmastovaikutuksiin 2/3

Rakentaminen

- Uudisrakentaminen tuottaa aina päästöjä ja energiatehokkaiden modernien rakennusten elinkaaren suurin päästöpiikki syntyy tavallisesti rakennusvaiheessa (rakennusmateriaalit, rakennuksen aikainen energiankäyttö, logistiikka jne.)
- Hyödyntämällä mahdollisimman paljon olemassa olevaa rakennettua ympäristöä voidaan pienentää alueiden kehityksestä syntyvää negatiivista ilmastovaikutusta. Tämä pätee myös infraan – minimoimalla uuden infran tarvetta vähennetään infrarakentamisesta syntyviä päästöjä.
- Vaadittavan infrarakentamisen osalta suunnitteluvaiheessa on syytä huomioida massatasapaino, mikä vähentää logistiikasta syntyviä päästöjä.
- Kaupunki voi kaavaratkaisuilla ohjata käyttämään ilmastokestäviä (mm. puu) ja kierrätettyjä rakennusmateriaaleja. Myös infrarakentamisen päästöjä voidaan niin ikään vähentää kiertotalouden ratkaisulla, kuten betonimurskeella. Potentiaalisia materiaalisivuvirtoja voidaan tunnistaa jo alueiden suunnitteluvaiheessa.

Energia

- Lohjan ilmastotavoitteiden näkökulmasta on oleellista tarkastella minkälaista energiaa tulevien työpaikka-alueiden käytettävissä on. Uusiutuvan energian tuotannolle ja varastoinnille soveltuvat sijainnit (toteutetusta selvityksestä) huomioidaan alueiden yksityiskohtaisemmassa profiloinnissa. Myös olemassa olevat kaukolämpö- ja sähköverkot huomioidaan.
- Työpaikka-alueesta on myös mahdollista kehittää innovatiivinen energiaomavarainen tai –positiivinen alue.

Näkökulmia työpaikka-alueiden ilmastovaikutuksiin 3/3

Liikenne ja logistiikka

- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä alueen monipuolisuus vähentävät liikkumisen tarvetta ja vahvistavat kevyen (työmatka)liikenteen edellytyksiä.
- Työpaikka-alueiden linkittyminen joukkoliikenneverkostoihin ja kevyen liikenteen väyliin ohjaavat työmatkaliikennettä kestäväään suuntaan.
- Logistiikkaa edellyttävät toiminnot on kannattavaa sijoittaa pääväylien varrelle. Myös uusiutuvan polttoaineen, kuten biokaasun ja vedyn, tankkausmahdollisuudet sekä sähköisten latausmahdollisuudet pitää huomioida suunnittelussa.

Hiilinielut ja –varastot

- Metsäkadolla, eli metsämaan muuttumisella muuksi maankäytöksi, on lähes aina negatiivinen ilmastovaikutus, kun puustoon ja maaperään sitoutunut hiilivarasto poistuu. Työpaikka-alueiden profiloinnissa on ilmastonäkökulmasta oleellista minimoida metsäkato.

Työpaikat ja toiminnot

- Myös sillä on ilmaston kannalta merkitystä, minkälaisia työpaikkoja ja toimintoja Lohjalle kehittyy. Suunnitteluvaiheessa voidaan tunnistaa edistää esim. kierto- ja biotaloutta mahdollistavia tekijöitä, kuten materiaalisivuvirtoja, hukkalämmön lähteitä tai hyödynnettäviä jätevirtoja.

Näkökulmia työpaikka-alueiden taloudellisiin vaikutuksiin

- Kaavataloudellinen näkökulma
 - Menot
 - Infra-investoinnit, rakentamis- ja ylläpitokustannukset
 - maaperän rakennettavuus, määrät
 - Tulot
 - myynti- ja/tai vuokratulot, verotulot, muut maksut)
 - Aluetaloudellinen näkökulma
 - Vaikutukset rakentamis- ja toimintavaiheessa
 - Suorat ja välilliset työllisyysvaikutukset (htv)
 - Verotulovaikutukset
 - ansio-, yhteisö-, kiinteistövero
 - Kulutusvaikutukset
- Sijoittajan/rakennuttajan/grynderin näkökulma
 - Toimitilojen vuokraus- tai myyntitoiminnan kysyntä
 - Investoinnin tuottovaatimus
 - Investoinnin kannattavuus
 - Investointivaihtoehtojen vertailu
 - Rahoitusvaihtoehdot
 - Yrityksen näkökulma
 - Hintataso
 - Toimitilan tehokkuus
 - Yritystoiminnan kannattavuus ja kasvunäkymät
 - Yritystoiminnan työvoimaintensiivisyys

FCG.

Yhteenveto

Yhteenvedo ja johtopäätökset

- Lohjan yritykset ovat keskimäärin pieniä ja siten herkkiä suhdanteille, mutta toisaalta ne voivat olla myös ketteriä sopeutumaan. Yrittäjävetoisen yritystoiminnan jatkuvuus ja kehittyminen vastaamaan esim. vihreän siirtymän haasteisiin voi olla haastavaa.
- Lohjan työpaikkakehitys ei ole pysynyt muun Uudenmaan vauhdissa, työpaikkojen määrä Lohjalla on vähentynyt.
- Lohja on erikoistunut perinteinen teollisuuskaupunki. Perinteisen teollisuuden rakennemuutos voi vaikuttaa myös Lohjaan.
- Lohjan toimitilarakennuskanta on melko iäkästä, eikä välttämättä vastaa nykyisiä energiatehokkuusvaatimuksia tai laajentumisen ja muuntojoustavuuden tarpeita.
- Vihreä ja digitaalinen siirtymä luo mahdollisuuksia Lohjan elinkeinoelämän uudistumiselle.
- Lohjan sijainti on erinomainen uusien yritystoimijoiden sijoittumisen ja saavutettavuuden kannalta.
- Erilaisia työpaikka-alueita on runsaasti, profiloimalla voidaan synnyttää synergioita ja edistää klusteroitumista sijoittuvien yritysten osalta.

Suosituksia

- Turvataan olemassa olevien yritysten toiminta ja laajeneminen
- Varaudutaan myös suuren alueen vaativan ja/tai työllisyysvaikutuksen yritystoiminnan sijoittumiseen
- Mahdollistetaan yritysekosysteemien synty ja hukkavirtojen hyödyntäminen
- Huomioidaan ja arvioidaan ilmastovaikutukset työpaikka-alueiden kehittämisessä.
- Yritystoiminnalla on keskeinen vaikutus kaupungin elinvoimaan. Työpaikka-alueiden kehittäminen ja uudet työpaikat sekä investoinnit työpaikka-alueisiin kasvattavat Lohjan verotulokertymää.
- Edistetään sijoittumismarkkinointia.