

Karnaisten asemakaava

Kaupallinen tarkastelu

21.10.2016

Sisältö

Sisältö 2

1. Johdanto 3

2. Kaupan markkinat Lohjalla 4
   - 2.1. Nykyinen palveluverkko 4
   - 2.2. Väestö ja ostovoima 6
   - 2.3. Liiketilan lisätarve 8
   - 2.4. Liiketilatarve Karnaisten lähialueella 10

3. Karnaisten kauppapalveluiden mahdollisuudet 13
   - 3.1. Maakuntakaava ja yleiskaava 13
   - 3.2. Paikallinen liiketilan lisätarve Karnaisten mitoituksen lähtökohdaksi 14
   - 3.3. Nykyiset kauppapalvelut Karnaisissa ja lähialueen muut kaupan suunnitelmat 15
   - 3.4. Karnaisten kauppapalveluiden luonne ja mitoitus 17
   - 3.5. Paikallisuuden arviointia 18

4. Alustavat vaikutukset ja johtopäätökset 20
   - 4.1. Vaikutukset keskustoihin ja palveluverkkoon 21
   - 4.2. Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen 22
   - 4.3. Vaikutukset kilpailuedellytyksiin 23
   - 4.4. Johtopäätökset 23

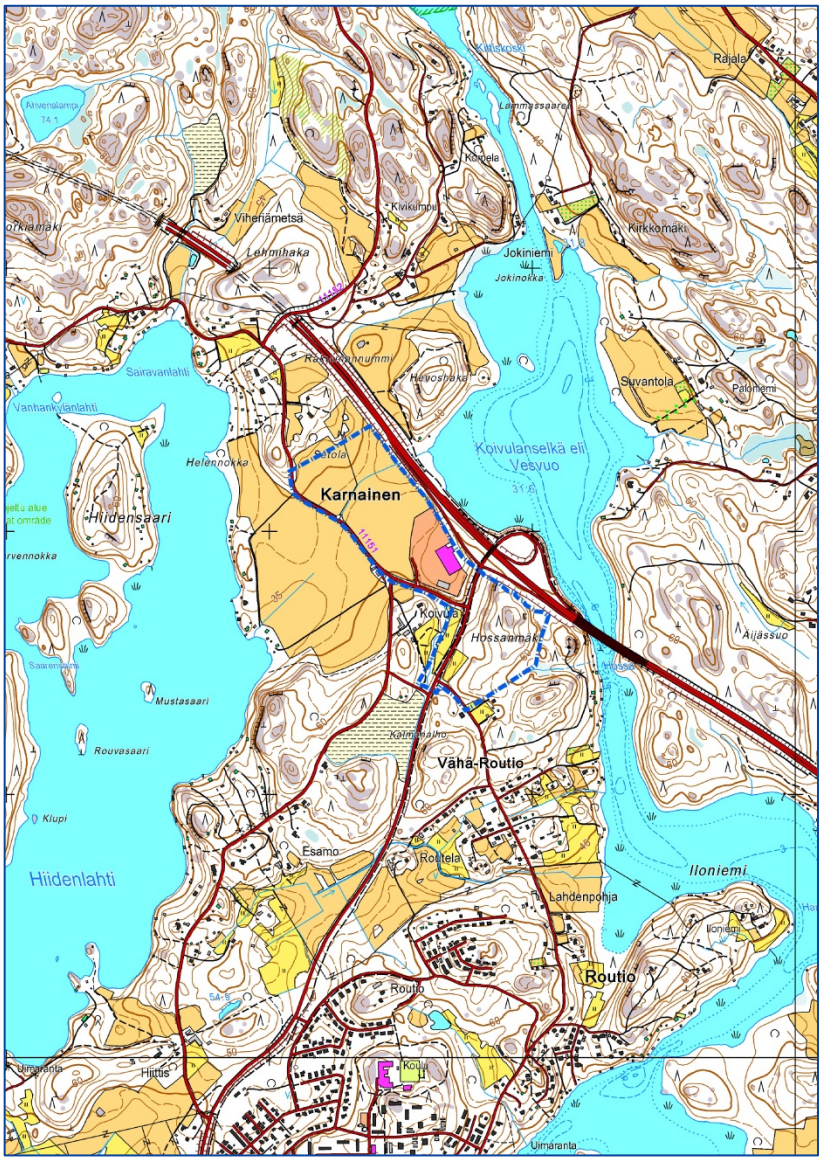
1. Johdanto

Lohjalla valmistellaan Karnaisten asemakaavan vireillepanoa. Alueelle suunnitellaan mm. kauppaa täydentämään nykyisiä liikennepalveluja.

Kaava-alue sijoittuu Lohjan kaupungin länsitaajaman alueelle E18-moottoritien Karnaisten liittymän välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen laajuus on n. 36 ha, josta on aiemmin asemakaavoitettu liikennepalvelurakennusten korttelialueeksi n. 4 ha. Pääosa suunnittelualueesta on avointa peltoa, osa liikennealuetta. Alueelle ei sijoitu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Aiemmin asemakaavoitetulla alueella sijaitsee ABC liikennemyymälä ja automaattiasema. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Koivulan kartano.

Suunnittelua varten tarvitaan tietoa, minkä tyyppistä kauppaa ja kuinka paljon voi alueelle sijoittua voimassa olevan taajamaosayleiskaavan, kauppaa ohjaavan lainsäädännön ja alueella jo käytetyn rakennusoikeuden puitteissa? Lohjan Taajamaosayleiskaavaa varten on tehty kaupallinen selvitys (Santasaslo Ky; 28.2.2011), jonka tuloksia käytetään suunnittelussa lähtötietona.

Karnaisten kaupan tarkastelussa selvitetään alueen kaupallista potentiaalia, tutkitaan lähialueen nykyinen markkinatilanne ja tulevaisuudenkuva sekä miten alue kytkeytyy Lohjan kaupan palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan alustavat kaupalliset vaikutukset Lohjan keskustaan, palveluverkkoon ja palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen.



Suunnittelualueen rajaus Karnaisissa
Maanmittauslaitos, Peruskarttaote

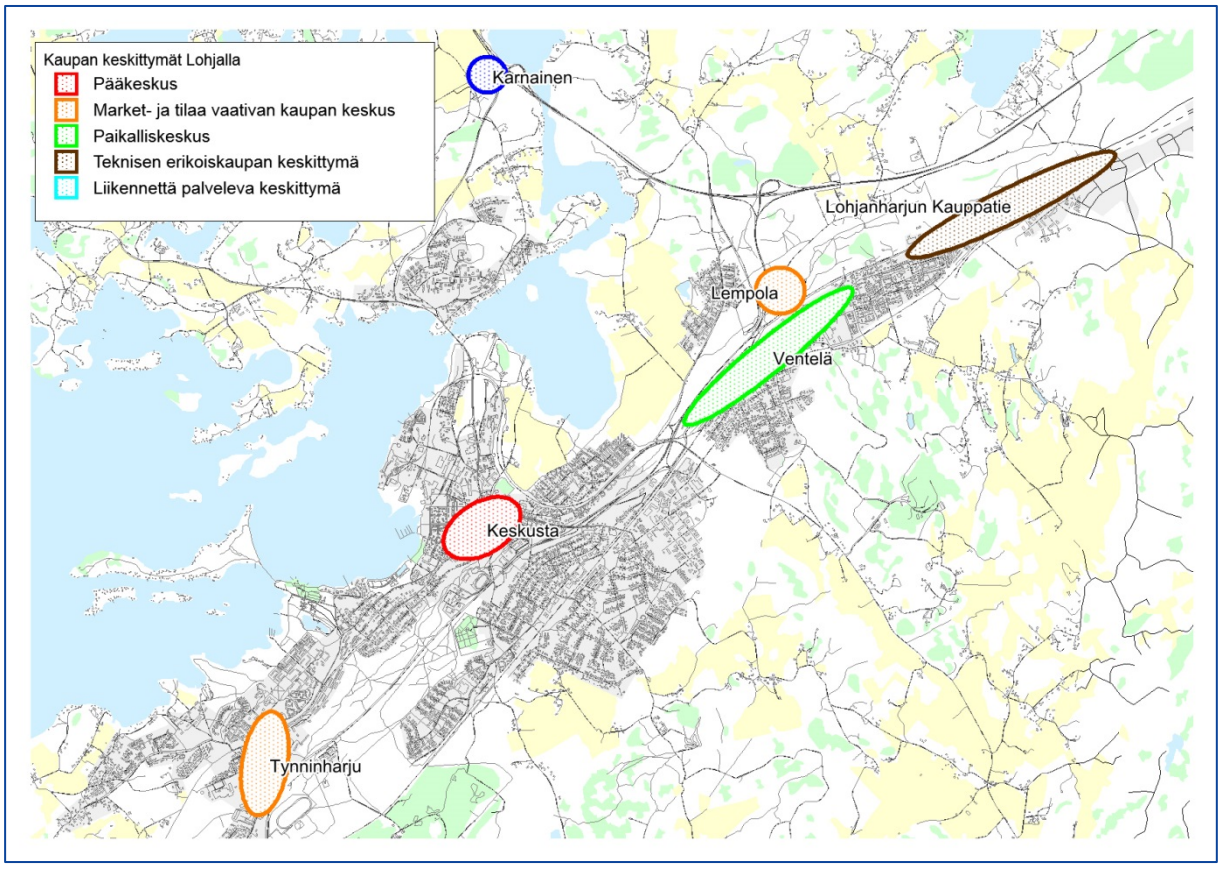
Selvityksen on tilannut Lohjan kaupunki WSP Finland Oy:ltä. Selvityksestä vastaavat kaupan tutkijat Katja Koskela ja Tuomas Santasalo. Selvityksen yhteyshenkilönä ovat toimineet yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska-Eloranta ja kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku.

2. Kaupan markkinat Lohjalla

Kaupan markkinoita Lohjalla tarkastellaan tässä nykyisen palveluverkon sekä markkinoiden kehityspotentiaalin pohjalta. Lohjan pääasialliseen markkina-alueeseen kuuluu Lohjan kaupungin lisäksi Siuntio. Myös Inkoosta, Vihdistä, Karkkilasta sekä Raaseporin kaupungista käydään jonkin verran Lohjalla ostoksilla, mutta osassa näistä kunnista on omaakin monipuolista kaupan tarjontaa. Lohjalle suuntautuu ostovoimaa myös loma-asukkailta.

2.1. Nykyinen palveluverkko

Lohjan kaupalliset palvelut painottuvat Lohjan keskustaan sekä Tynninharjun ja Lempolan kauppakeskittymiin. Näitä täydentää Lohjanharjun tilaa vaativan kaupan alue. Paikalliskeskuksia ovat Virkkala, Ventelä sekä vanhat kuntakeskukset Sammatti, Saukkola, Pusula ja Karjalohja. Lisäksi kaupallisia palveluita on hajanaisesti Keski-Lohjan alueella sekä Karnaisissa ABC-liikenneaseman yhteydessä. Lähipalveluita on myös Muijalassa ja Routiolla, joista viimeisimmästä K-market juuri lopetti toimintansa, eikä Kesko ole löytänyt toiminnalle jatkajaa. Lohjan Länsitaajaman alueella on Karnaisten ja Ruotion lisäksi lähikauppa Siwa Paloniemessä. Paloniemen Siwan tulevaisuudesta ei ole vielä tietoa Keskon ostettua Suomen Lähikaupan. Myymälä ei ole ainakaan tänä vuonna K-marketiksi muuttuvien myymälöiden listalla.



Kaupan keskittymät Lohjalla 2016
Kuvasta puuttuvat Virkkala, Sammatti, Saukkola, Pusula ja Karja-Lohja
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 04/2016

Lohjan keskusta on alueen kaupallinen pääkeskus, jonne on sijoittunut pääosa kaupungin keskustahakuisesta erikoiskaupasta. Tynninharju on toinen Lohjan kaupallisista alakeskuksista ja myös seudullinen kauppapaikka. Alueella on hypermarket ja muuta päivittäistavarakauppaa sekä tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Lempolan kauppakeskittymä on uusin kaupan keskittymistä Lohjalla. Tällä hetkellä alueella on tiiviinä keskittymänä mm.

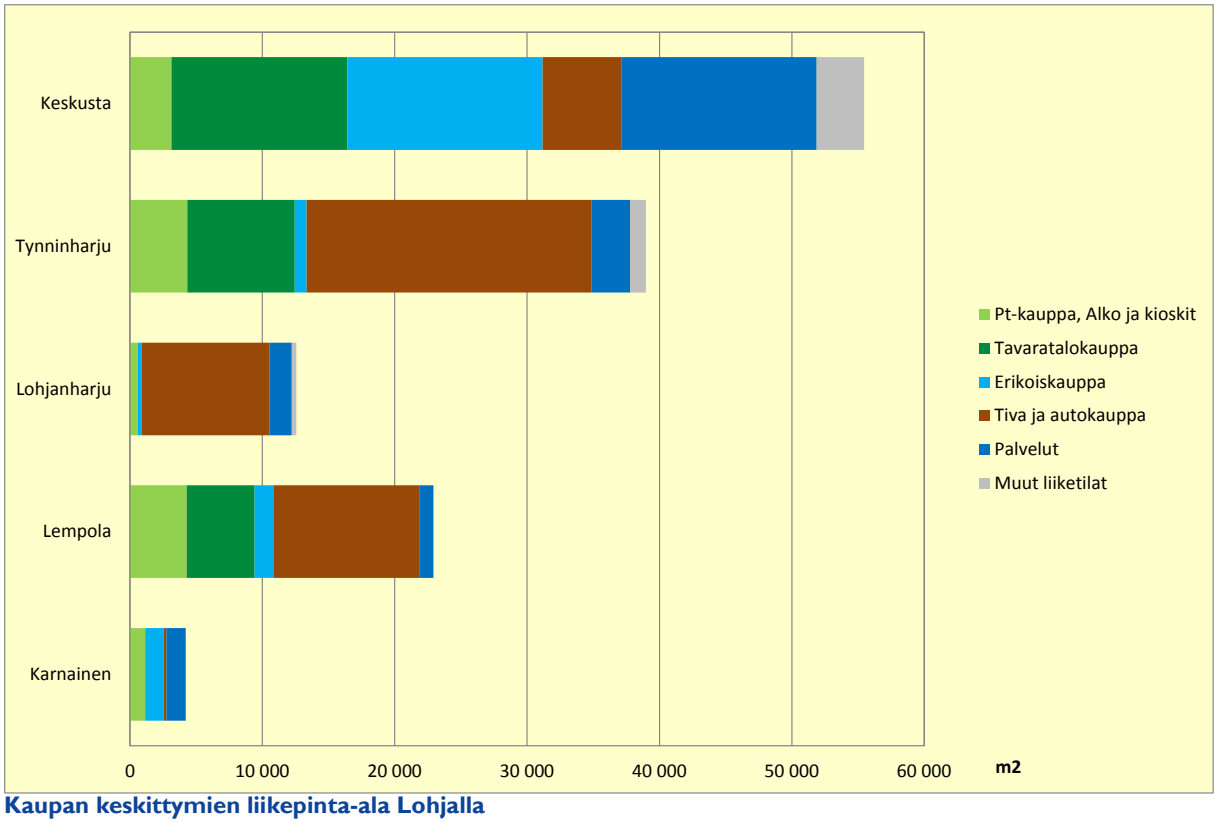
päivittäistavarakauppaa, rautakauppaa, autotarvikekauppaa ja eläintarvikekauppaa. Lempola on toinen seudullinen kaupan alakeskus Lohjalla. Aluetta on toteutettu vaiheittain ja Lempolan laajennusalue on vastikään lähtenyt rakentumaan. Alueelle on siirtynyt Lohjanharjulta Lohjan Autotalo.

Lempolan eteläpuolelle sijoittuu paikalliskeskus Ventelä. Ventelässä on pääosin lähipalveluita. Ventelän palvelurakenne on pitkänomainen ja varsin hajanainen, ja osa palveluista on siirtynyt Lempolaan.

Lohjanharjun kauppatielle on sijoittunut palveluita noin neljän kilometrin matkalle. Alueella on myös katkoksia kaupan rakenteessa. Alueelle on tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa, josta yksi suuri toimija on siirtynyt Lempolaan.

Karnaisissa on tällä hetkellä ABC-liikenneasema ja asemalla on ravintolatoimintaa, erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.

Verrattuna Taajamaosayleiskaavan yhteydessä tehtyyn kaupan selvitykseen (2011) on keskustassa K-supermarket lopettanut, ja nyt tilalle etsitään uutta toimijaa. Tynninharjulla ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Lempolassa kaupan tarjonta vahvistunut, alueelle on rakentunut uusia toimijoita. Lohjanharjun Kauppatiellä kaupan tarjonta on vastaavasti heikentynyt Lohjan Autotalon siirtyessä Lempolaan. Puukeskuksen ja Starkin yhdistymisen myötä myös Puukeskuksen myymälä Lohjanharjulla lopetettiin ja liiketoiminta siirtyi Lempolan Stark-myymälään.



Kaupan keskittymien liikepinta-ala Lohjalla
Lähde: Taajamaosayleiskaavan kaupan selvityksen päivitys 2011 ja kartoitukset 2016

2.2. Väestö ja ostovoima

Lohjalla on asukkaita tällä hetkellä noin 47.400. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestö kasvaa hitaasti, vuoteen 2035 noin 0,2 % vuosivauhdilla. Tilastokeskuksen väestöennuste pohjautuu toteutuneeseen väestönkehitykseen, eikä se ota huomioon aluetaloudellisia muutoksia. Lohjan taajamaosayleiskaavassa väestötavoitteeksi asetettiin 1,5 % vuosittainen kasvu, mutta kaavassa varaudutaan myös 1 ja 2 %:n vuosittaiseen kasvuun. Taajamaosayleiskaavan kaupan selvityksessä Lohjan väestöennusteena käytettiin 1,5 %:n vuosittaista kasvua.

Väestö on kehittynyt viime vuosina arvioitua hitaammin. Lohjan kasvustrategiassa 2013 - 2021 väestötavoitteena on prosentin vuotuinen kasvuvauhti, jota käytetään myös tässä selvityksessä väestötavoitteena. Tämän tavoitteen mukaan Lohjalla on vuonna 2035 asukkaita lähes 57.800. Luku on lähellä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksen pohjalla käytettyä väestötavoitetta eli 57.500 vuonna 2035.

Väestön kehitys Lohjalla erilaisten väestötavoitteiden mukaan

	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-35	Vuosimuutos 2015-35
Tilastokeskus	47 353	48 136	48 677	49 169	49 596	2 243	0,2 %
Lohja + 1,0 % / v.	47 353	49 768	52 307	54 975	57 780	10 427	1,0 %
Lohja + 1,5 % / v.	47 353	51 013	54 955	59 202	63 778	16 425	1,5 %
Uudenmaan 2 .vmk	47 353				57 500	10 147	1,0 %

Lohjan markkina-alueella on asukkaita yhteensä 125.000. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestö on kasvussa Siuntiossa ja Vihdissä, muualla asukasmäärä säilyy nykytasollaan. Vuonna 2035 koko markkina-alueella on asukkaita lähes 140.000, kun otetaan huomioon Lohjan kasvustrategia.

Väestön kehitys Lohjan markkina-alueella 2015 - 2035

	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-35	Vuosimuutos 2015-35
Lohja	47 353	49 768	52 307	54 975	57 780	10 427	1,0 %
Inkoo	5 541	5 510	5 529	5 564	5 617	76	0,1 %
Karkkila	8 969	8 825	8 819	8 847	8 898	-71	0,0 %
Raasepori	28 405	28 354	28 270	28 198	28 156	-249	0,0 %
Siuntio	6 182	6 417	6 617	6 789	6 954	772	0,6 %
Vihti	28 919	30 030	30 869	31 522	32 054	3 135	0,5 %
Ma-alue yhteensä	**125 369**	**128 904**	**132 411**	**135 895**	**139 459**	**14 090**	**0,5 %**

Lähde: Tilastokeskus ja Lohjan kasvustrategia 2013-2021

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakaupan.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti sekä ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on hiipunut ja myynnin taso on jäänyt paikalleen, määrällinen myynti jopa hieman laskenut. Edelliskerran kaupan myynti supistui vuonna 2009, mutta lasku jäi vain noin vuoden mittaiseksi.

Toimialoittaiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodinkonekauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantuman ei siten odoteta olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina jossain vaiheessa kasvu, taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. perinteisen kasvuennusteen sekä hitaan kasvun pohjalta. Perinteisessä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin pari prosenttia vuodessa. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentin vuosivauhdilla. Perinteisen kasvun mallin mukaisia ennusteita käytettiin Taajamaosayleiskaavan kaupan selvityksessä 2011 sekä myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohtana.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Lohjan markkina-alueella

2015			
milj. euroa			
	Lohja	**Ma-alue**	**Yhteensä**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	156	255	411
Tilaa vaativa kauppa	69	114	183
Muu erikoiskauppa	122	201	324
Erikoiskauppa yhteensä	191	315	506
Vähittäiskauppa yhteensä	**347**	**570**	**918**
Autokauppa ja huoltamot	158	261	420
Ravintolat	67	112	179
Kauppa ja palvelut yhteensä	**573**	**943**	**1 516**

2025	Perinteinen ostvoiman kasvu			Hidas ostovoiman kasvu		
milj. euroa						
	Lohja	**Ma-alue**	**Yhteensä**	**Lohja**	**Ma-alue**	**Yhteensä**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	189	287	476	180	273	453
Tilaa vaativa kauppa	89	137	226	82	126	208
Muu erikoiskauppa	161	246	407	147	225	371
Erikoiskauppa yhteensä	250	383	633	229	351	579
Vähittäiskauppa yhteensä	**439**	**670**	**1 109**	**409**	**624**	**1 033**
Autokauppa ja huoltamot	202	311	513	187	287	474
Ravintolat	81	126	207	77	120	197
Kauppa ja palvelut yhteensä	**722**	**1 107**	**1 829**	**673**	**1 031**	**1 704**

2035						
milj. euroa						
	Lohja	**Ma-alue**	**Yhteensä**	**Lohja**	**Ma-alue**	**Yhteensä**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	231	324	555	209	293	502
Tilaa vaativa kauppa	118	168	286	99	140	238
Muu erikoiskauppa	216	304	520	178	251	429
Erikoiskauppa yhteensä	334	472	806	277	391	667
Vähittäiskauppa yhteensä	**565**	**796**	**1 361**	**485**	**684**	**1 169**
Autokauppa ja huoltamot	264	374	638	223	317	540
Ravintolat	99	142	241	90	129	218
Kauppa ja palvelut yhteensä	**928**	**1 312**	**2 240**	**799**	**1 129**	**1 928**

Ma-alue: Karkkila, Inkoo, Raasepori, Siuntio, Vihti

Ennusteet ovat positiivisia mutta realistisia, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin kuitenkaan päästään pitkällä aikajaksolla. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen/pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut jatkuvassa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan kuitenkin enemmän palveluihin.

Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota. Koska väestö kasvaa Lohjalla, kasvaa myös ostovoima. Pääosa kasvusta johtuu asukasmäärän kasvusta, mutta myös kulutuksen rakenteen muutos kasvattaa ostovoimaa.

2.3. Liiketilan lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta Lohjalla. Laskelma pohjautuu alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun. Liiketilan lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2035. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Liiketilan lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uuteen liiketilaan. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu myyntitehokkuuden kasvavan. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta

Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,3 * Myyntipinta-ala

	€/k-m^2	€/my-m^2
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 200	8 000
Tilaa vaativa kauppa	2 200	2 900
Muu erikoiskauppa	3 100	4 000
Autokauppa ja huoltamot	6 200	8 000
Ravintolat	2 700	3 500

Lohjan kaupungin lisäksi on laskettu markkina-alueen liiketilan lisätarve sekä kesäasukkaiden tuoma lisäpotentiaali. Osa markkina-alueen liiketilatarpeesta suuntautuu Lohjalle, osa markkina-alueen muihin kuntiin tai lähialueen muihin seudullisiin keskittymiin. Pienimmissä kunnissa ei todennäköisesti ole merkittävää kaupan uusperustantaa, vaan ostovoiman kasvu suuntautuu suuriin keskittymiin.

Kesäasukkaiden potentiaali koskee Lohjan seudun (Lohja, Karkkila, Siuntio) loma-asukkaita ja on laskettu Uudenmaan liiton matkailua koskevasta selvityksestä (Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla; Uudenmaan liitto, SWECO Ympäristö Oy).

Liiketilan lisätarve Lohjan markkina-alueella vuoteen 2025

	Ostovoiman perinteinen kasvuennuste			Ostovoiman hidas kasvu			
k-m^2	Lohja	Ma-alue	**Yhteensä**	Lohja	Ma-alue	**Yhteensä**	Loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa	5 400	5 200	10 600	3 900	3 000	6 900	1 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	16 600	17 900	34 500	11 200	9 700	20 900	4 500
Erikoiskauppa ja palvelut	23 600	25 800	49 400	15 900	13 900	29 800	2 000
Vähittäiskauppa yhteensä	**45 600**	**48 900**	**94 500**	**31 000**	**26 600**	**57 600**	**7 500**

Liiketilan lisätarve Lohjan markkina-alueella vuoteen 2035

	Ostovoiman perinteinen kasvuennuste			Ostovoiman hidas kasvu			
k-m^2	Lohja	Ma-alue	**Yhteensä**	Lohja	Ma-alue	**Yhteensä**	Loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa	12 100	11 100	23 200	8 600	6 100	14 700	2 000
Tilaa vaativa ja autokauppa	39 400	40 100	79 500	25 300	20 200	45 500	9 000
Erikoiskauppa ja palvelut	55 400	57 300	112 700	35 700	29 400	65 100	4 000
Vähittäiskauppa yhteensä	**106 900**	**108 500**	**215 400**	**69 600**	**55 700**	**125 300**	**15 000**

Lohjan markkina-alue: Lohja, Karkkila, Inkoo, Raasepori, Siuntio, Vihti

Liiketilan lisätarve Lohjalla on lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna vuoteen 2025 mennessä 30.000 – 45.000 ja vuoteen 2035 yhteensä 70.000 – 107.000. Lisäpotentiaalia saadaan muusta markkina-alueesta sekä loma-asukkaista. Lohjan seudun loma-asukkaiden liiketilan lisätarpeesta (perinteinen kasvu, 15.000 k-m^2) Lohjan loma-asukkaiden osuus on 13.000 k-m^2.

Liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta.

Koska suunnittelualue sijoittuu keskustan ulkopuolelle eikä alueelle ole tavoitteena sijoittaa merkittävästi keskustapalveluita, on tarve erottaa liiketilan lisätarpeesta keskustan ulkopuolisten alueiden lisätarve. Liiketilalaskelman suuntautumista on tarkennettu siten, että siitä on erotettu keskustahakuisten toimintojen osuus ja muiden alueiden eli pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueiden osuus. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muotikaupan ja muun keskustojen erikoiskaupan tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan liiketilatarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Liiketilan lisätarpeen suuntaaminen keskustoihin ja muille alueille

	Keskustat	**Muut alueet**
Päivittäistavarakauppa	90 %	10 %
Tilaa vaativa kauppa	10 %	90 %
Autokauppa ja huoltamot	0 %	100 %
Erikoiskauppa ja palvelut	80 %	20 %

Seuraavassa taulussa on liiketilan lisätarpeesta erotettu muille alueille suuntautuva tarve. Muut alueet käsittävät tässä market-alueet ja tilaa vaativan kaupan alueet sekä mahdolliset liikenneasema- yms. alueet keskustan ulkopuolella. Näille alueille sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa, mutta alueelle voi pienimuotoisesti suunnata myös muuta erikoiskauppaa tilaa vaativan kaupan yhteyteen tai päivittäistavarakauppaa esim. liikenneasemien yhteyteen.

Koko Lohjan markkina-alueella tarvitaan lisää liiketilaa keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vuoteen 2025 mennessä 26.000 - 44.000 k-m^2 ja vuoteen 2035 mennessä 57.000 – 100.000 k-m^2. Osa markkina-alueen liiketilan lisätarpeesta suuntautuu Lohjalle osa markkina-alueen muihin kuntiin. Lohjalaisten ostovoiman kasvun poh-

jalta tarvitaan lisää liiketilaa keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vuoteen 2025 yhteensä noin 14.000 - 21.000 k-m^2 ja vuoteen 2035 mennessä 30.000 - 50.000 k-m^2. Loma-asukkailta saadaan lisäpotentiaalia. Loma-asukkaiden liiketilatarpeen lähtökohtana on mökkioleskelun aikana käytetty rahamäärä mm. ruokailuun ja vapaa-aikaan sekä mökin kunnostukseen ja sisustukseen. Loma-asukkaista on siis otettu huomioon ainoastaan mökillä käytetty rahamäärä, jota voidaan pitää Lohjan alueen kauppojen realistisena paikallisena markkina-potentiaalina.

Liiketilan lisätarve keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vuoteen 2025

k-m^2	**Lohjan markkina-alue**		**Lohjan kaupunki**		
	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu	Loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa	1 100	700	500	400	100
Tilaa vaativa ja autokauppa	32 600	19 700	15 700	10 600	4 100
Erikoiskauppa ja palvelut	9 900	5 900	4 800	3 200	1 600
	43 600	**26 300**	**21 000**	**14 200**	**5 800**

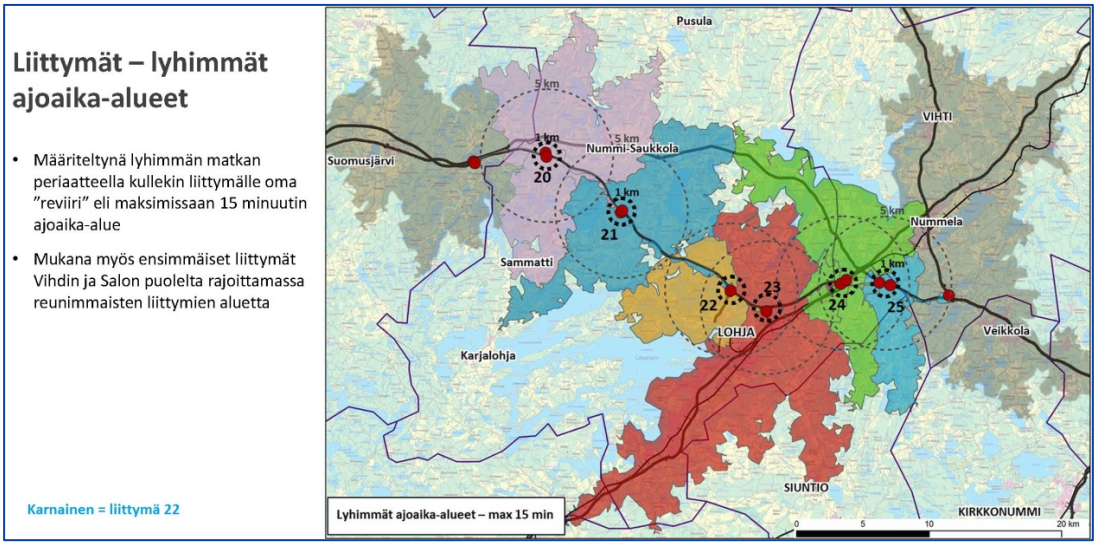
Liiketilan lisätarve keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vuoteen 2035

k-m^2	**Lohjan markkina-alue**		**Lohjan kaupunki**		
	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu	Loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa	2 300	1 500	1 200	900	200
Tilaa vaativa ja autokauppa	75 000	42 900	37 200	23 900	8 100
Erikoiskauppa ja palvelut	22 500	13 000	11 100	7 200	3 200
	99 800	**57 400**	**49 500**	**32 000**	**11 500**

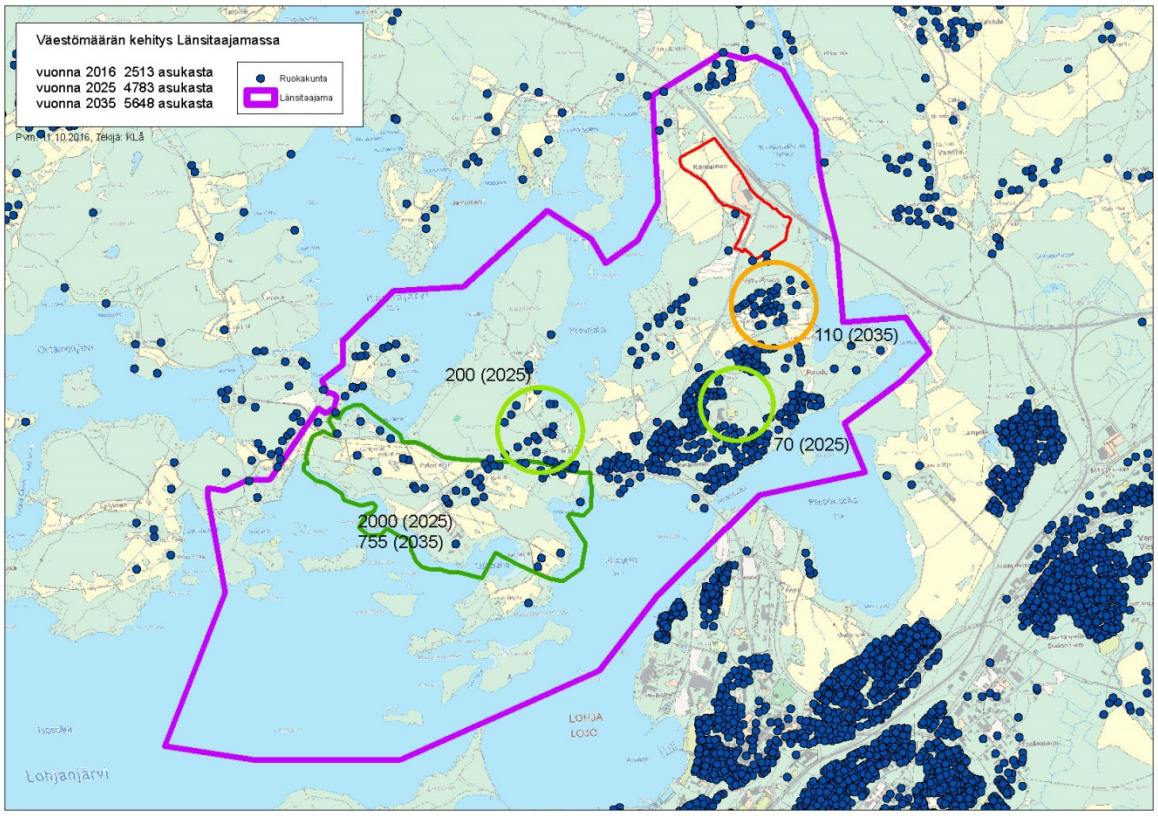
Lohjan markkina-alue: Lohja, Karkkila, Inkoo, Raasepori, Siuntio, Vihti

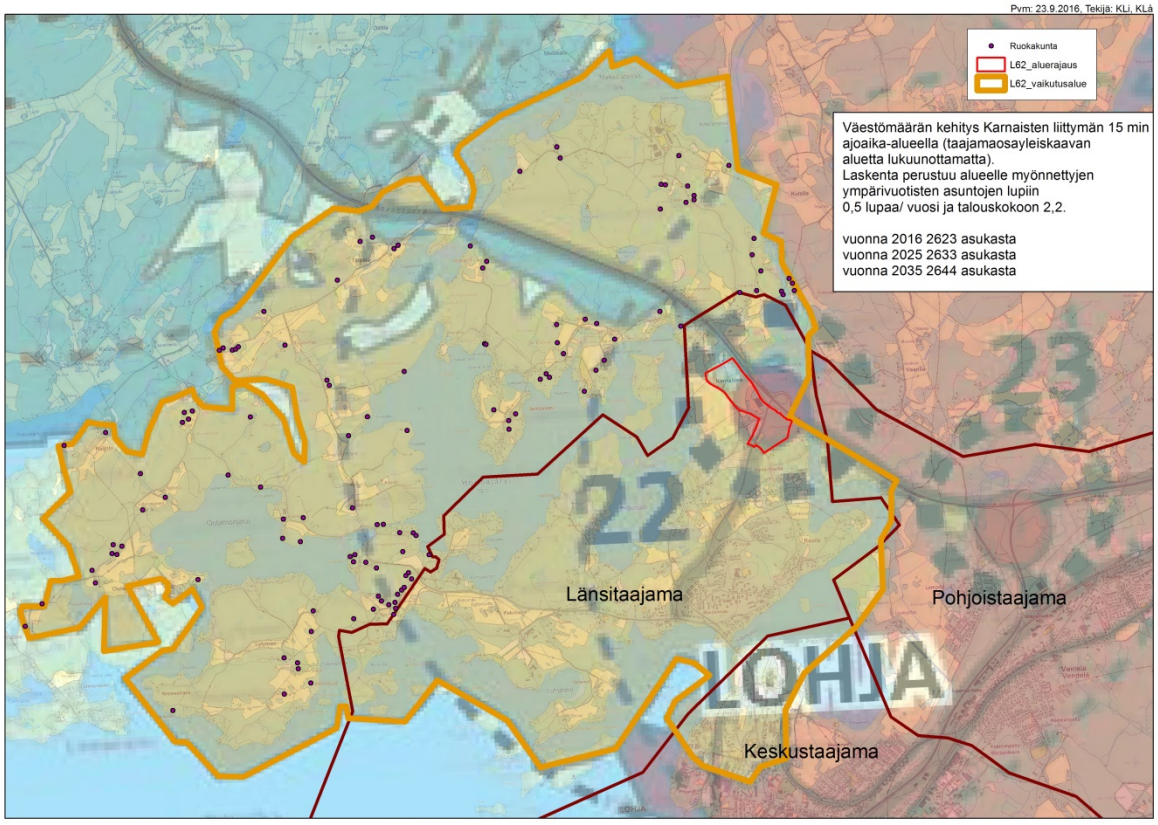
2.4. Liiketilatarve Karnaisten lähialueella

Liiketilatarvetta on erikseen tarkastelu Karnaisten lähialueella. Lähialueeksi on laskettu Lohjan Länsitaajama sekä tätä ympäröivä haja-asutusalue. Vaikutusalueen lähteenä on käytetty E18-liittymäprojektin aineistoa (E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla; Lohjan kaupunki, Uudenmaan liitto, Sito, Laurea, Realprojekti 2015). Liittymien vaikutusalueet on määritelty maksimissaan 15 minuutin etäisyydellä liittymästä kuitenkin niin, etteivät vaikutusalueet mene päällekkäin. Karnaisten päivittäistavarakaupan markkinoiden pohja on alueen lähiasukkaat. Vaikutusalue ulottuu lähinnä Lohjan taajamaan ja vain erittäin pieneltä osin moottoritietä kumpaankaan suuntaan.



Lähde: Lohja E18, Kauppa ja elinkeinot; Realprojekti 5.1.2015





Karnaisten lähimarkkina-alue ja asutus
Kartat: Lohjan kaupunki 2016

Karnaisten lähialueella eli Länsitaajamassa on tällä hetkellä asukkaita yhteensä yli 2500. Tämä lisäksi lähialueen haja-asutusalueella on asukkaita suunnilleen saman verran. Kokonaisuudessaan Karnaisten lähialueella on asukkaita yli 5100. E18-projektin laskelmien mukaan Karnaisista tavoitetaan suurin väestöpohja ajaen 5 minuutissa, eli valtaosa vaikutusalueen väestöstä asuu hyvin lähellä Karnaista. Alueella on kaupallisia palveluita tällä hetkellä Karnaisissa, Routiossa ja Paloniemessä. Karnaisissa on liikennepalveluita, Routiossa lähipalveluita, mutta päivittäistavarakauppa puuttuu ja Paloniemessä on lähikauppa.

Väestö Länsitaajaman alueella on kasvussa. Taajamaosayleiskaavan mukainen Länsitaajaman kasvutavoite vuodelle 2035 on yli 5600 asukasta. Paloniemen alueelle on jo tehty tarkempi osayleiskaava ja kaavoitusohjelmassa on useita asemakaavoitettavia alueita Länsitaajamassa, joten on realistista odottaa, että taajamaosayleiskaava on toteutumassa.

Karnaisten päivittäistavarakaupan sekä osin myös erikoiskaupan mitoituksen lähtökohtana on Karnaisten lähialue. Koska lähialueella on tällä hetkellä hyvin vähän kaupallisia palveluita, on ensimmäiseksi tarkastelu lähialueen nykyistä laskennallista liiketilatarvetta. Laskennallisessa liiketilatarpeessa koko lähialueen nykyinen ostovoima on suunnattu omalle alueelle. Tällä hetkellä alueen laskennallinen liiketilatarve on päivittäistavarakaupassa noin 2800 k-m^2 ja erikoiskaupassa 4800 k-m^2. Vuonna 2025 päivittäistavarakaupan tarve on alueella 4500 k-m^2 ja erikoiskaupan tarve 8000 k-m^2.

Laskennallisen liiketilan rinnalle on laskettu myös liiketilan lisätarve, eli ostovoiman kasvusta aiheutuva tarve. Ostovoiman kasvun on oletettu tässä kasvavan perinteisen kasvun vauhdilla. Vuoteen 2025 lisätarve Karnaisten lähialueella on päivittäistavarakaupassa 1700 k-m^2 ja erikoiskaupassa 3300 k-m^2 ja vuoteen 2035 päivittäistavarakaupassa 2800 k-m^2 ja erikoiskaupassa 5800 k-m^2.

Liiketilatarve Karnaisten lähialueella 2016

Nykyinen laskennallinen tarve

k-m^2	Länsi-taajama	Haja-asutus	Lähi-alue yht.
Päivittäistavarakauppa	1 400	1 400	2 800
Tilaa vaativa ja autokauppa	3 500	3 700	7 200
Muu erikoiskauppa	2 400	2 500	4 800
Kaupalliset palvelut	2 500	2 600	5 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	**9 800**	**10 200**	**19 900**

Laskennallinen liiketilatarve Karnaisten lähialueella 2025

k-m^2	Länsi-taajama	Haja-asutus	Lähi-alue yht.
Päivittäistavarakauppa	2 900	1 600	4 500
Tilaa vaativa ja autokauppa	7 600	4 200	11 800
Muu erikoiskauppa	5 300	2 900	8 100
Kaupalliset palvelut	5 300	2 900	8 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	**21 100**	**11 600**	**32 600**

Liiketilan lisätarve Karnaisten lähialueella 2016 -2025

k-m^2	Länsi-taajama	Haja-asutus	Lähi-alue yht.
Päivittäistavarakauppa	1 500	200	1 700
Tilaa vaativa ja autokauppa	4 100	500	4 600
Muu erikoiskauppa	2 900	400	3 300
Kaupalliset palvelut	2 800	300	3 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	**11 300**	**1 400**	**12 700**

Laskennallinen liiketilatarve Karnaisten lähialueella 2035

k-m^2	Länsi-taajama	Haja-asutus	Lähi-alue yht.
Päivittäistavarakauppa	3 800	1 800	5 600
Tilaa vaativa ja autokauppa	10 400	4 900	15 200
Muu erikoiskauppa	7 300	3 400	10 800
Kaupalliset palvelut	7 000	3 300	10 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	**28 500**	**13 400**	**41 900**

Liiketilan lisätarve Karnaisten lähialueella 2016 -2035

k-m^2	Länsi-taajama	Haja-asutus	Lähi-alue yht.
Päivittäistavarakauppa	2 400	400	2 800
Tilaa vaativa ja autokauppa	6 900	1 200	8 100
Muu erikoiskauppa	4 900	900	5 800
Kaupalliset palvelut	4 500	700	5 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	**18 700**	**3 200**	**21 900**

3. Karnaisten kauppapalveluiden mahdollisuudet

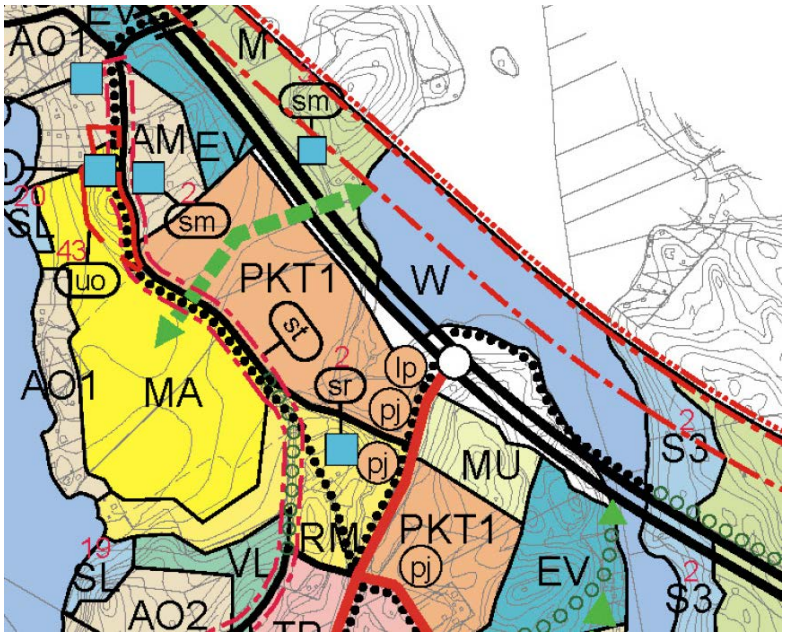
Lohjalla valmistellaan Karnaisten asemakaavaa. Alueelle suunnitellaan mm. kauppaa täydentämään nykyisiä liikennepalveluja. Taajamaosayleiskaavan kaupan selvityksen mukaan Karnainen on liikennepalvelupainotteinen kaupan alue. Alueella on tällä hetkellä myös jonkin verran keskustahakuisen erikoiskaupan palveluita. Karnainen toimii liikennepalvelualueista ensisijaisena kaupan kehittämisalueena, ja vaihtoehtoisena tilaa vaativan kaupan sijoituspaikkana Lempolalle ja Tynninharjulle.

3.1. Maakuntakaava ja yleiskaava

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat Lohjalla 10.000 k-m² sellaisessa vähittäiskaupassa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupassa, 5000 k-m² muussa erikoiskaupassa ja 2000 k-m² päivittäistavarakaupassa.

Suunnittelualue on 2.3.2016 lainvoiman saaneessa Lohjan taajamaosayleiskaavassa osoitettu pääasiassa kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi (PKT1).



Ote Lohjan Taajamaosayleiskaavasta

PKT1 -alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä.

PKT1-alueen keskelle on osoitettu viheryhteystarve ja liityntäliikenteen pysäköintialueen merkintä (lp).

Hossantien ja Koivulan kartanon väliin sijoittuva alue on taajamaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolle voi sijoittaa myös polttoaineen jakelua (pj).

3.2. Paikallinen liiketilan lisätarve Karnaisten mitoituksen lähtökohdaksi

Karnaisten kauppapalveluiden mitoituksen lähtökohtana ovat voimassa oleva taajamaosayleiskaava, alueen asemakaava, toteutuneet liiketilat sekä liiketilan lisätarve Lohjalla sekä lähiasukkaiden tarve. Luvussa 2.3 laskettiin liiketilan lisätarpeita Lohjalla ja Lohjan markkina-alueella. Koska Karnaisiin voidaan sijoittaa vain merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa, käytetään Karnaisten mitoituksen lähtökohtana Lohjan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettua tarvetta.

Loma-asukkaista saadaan lisäpotentiaalia, mitä ei tässä kuitenkaan ole otettu huomioon. Loma-asukkaat kuluttavat mökillä ollessaan rahaa mm. ruokailuun, vapaa-aikaan sekä mökinkunnostukseen. Tätäkin voidaan pitää paikallisena ostamisena, kun kulutus tapahtuu mökillä oloaikana paikallisissa kaupoissa.

Kauppapaikan vaikutusalue vaihtelee kaupan toimialan mukaan. Tilaa vaativan kaupan osalta markkina-alue on yleensä lähialuetta suurempi alue. Tilaa vaativassa kaupassa asiointitiheys on huomattavasti alhaisempi kuin päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa, joten asiointimatkojen pituudella ei tilaa vaativassa kaupassa ole niin suurta merkitystä kuin muussa vähittäiskaupassa. Tilaa vaativan kaupan asiointi ei aina suuntaudu lähimpään keskukseen, vaan asiakkaan tarpeen mukaan se voi suuntautua hyvinkin kauas, kun tarjonta on enemmän asiakkaan kysyntää vastaavaa. Tilaa vaativan kaupan alueet eroavat tarjonnaltaan toisistaan myös enemmän kuin keskenään samansuuruiset keskusta-alueet. Näin ollen asukas ei välttämättä asioi lähimmässä tiva-keskittymässä vaan valitsee kauppapaikan oman kulutustarpeen ja liikkeiden tarjonnan mukaan.

Karnaisten tiva-kaupan pääasiallinen markkina-alue on Lohjan kaupunki. Karnaisten kanssa samalla markkina-alueella ovat myös Lempolan ja Tynninharjun sekä Lohjanharjun kauppatien tiva-kaupan keskittymät, joten koko Lohjan liiketilan lisätarve ei suuntaudu Karnaisiin.

Erikoiskaupan pääasiallinen asiointipaikka on keskusta. Erikoiskauppaa sijoittuu kuitenkin myös tilaa vaativan kaupan alueille, lähipalvelukeskuksiin sekä mm. liikenneasemien yhteyteen. Karnaisten erikoiskaupan lähtökohtana on liikenneasemapalveluita sekä tilaa vaativaa kauppaa täydentävä erikoiskauppa. Tärkeää on, että erikoiskauppa Karnaisissa ei vaikuta Lohjan keskustan tai alakeskusten toimintaedellytyksiin eikä kehittämiseen. Erikoiskaupan markkina-alue on näin ollen sama kuin tilaa vaativan kaupan ja liikenneaseman vaikutusalue.

Karnaisiin ei suositella sijoitettavan merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen ja alakeskusten kaupan kehittämistä. Näin ollen Karnaisten mitoituksen lähtökohdaksi sopii keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarve, joka koostuu pääosin tilaa vaativasta kaupasta ja tätä täydentävästä erikoiskaupasta (ks. luku 2.3). Karnaisten tilaa vaativan kaupan ja tätä täydentävän muun erikoiskaupan sekä liikennepalvelutyyppisen erikoiskaupan mitoituksen pohjana käytetään siis seuraavassa taulussa esitettyä lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettua keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarvetta.

Liiketilan lisätarve keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vuoteen 2025 ja 2035

Lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu

k-m^2	2025		2035	
	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	500	400	1 200	900
Tilaa vaativa ja autokauppa	15 700	10 600	37 200	23 900
Erikoiskauppa ja palvelut	4 800	3 200	11 100	7 200
	21 000	**14 200**	**49 500**	**32 000**

- > tätä käytetään tilaa vaativan kaupan sekä osin myös erikoiskaupan mitoituksen lähtökohtana

Päivittäistavarakaupassa tärkeimmät asiointipaikan valintaan vaikuttavat tekijät ovat läheisyys ja valikoima. Päivittäisasiointi hoidetaan yleensä lähellä kotia ja ostospaikaksi valitaan lähellä sijaitseva riittävän kokoinen market. Pienissä lähikaupoissa tehdään täydennysostoja. Näin ollen päivittäistavarakaupan pääasiallinen markkina-alue on yleensä myymälän lähialue. Läheisyys ei kaikissa tapauksissa tarkoita lähellä kotia sijaitsevaa kauppaa. Läheisyys voidaan kokea sekä ajallisesti että etäisyytenä. Läheisyys voi tarkoittaa myös työpaikan, harrastuspaikan tai muun asiointipaikan läheisyyttä tai kauppapaikan sijaintia näiden matkojen varrella. Päivittäistavarakaupan valintaan vaikuttaa siis myös muu liikkuminen ja asiointi. Karnaisten päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana on Karnaisten lähialue, mutta päivittäistavarakaupassa asioidaan satunnaisesti myös muualta markkina-alueelta muun asioinnin yhteydessä.

Karnaisten päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohdaksi on otettu lähialueen asukkaiden nykyinen laskennallinen tarve sekä sen kasvu. Lähialueena käsittää tässä Länsitaajaman alueen sekä läheisen haja-asutusalueen. Lähialueen päivittäistavarakaupan kokonaistarve vuonna 2025 on 4500 k-m^2, joka sisältää nykyisen tarpeen ja ostovoiman kasvun. Ostovoiman kasvusta aiheutuva lisätarve on 1700 k-m^2. Vuonna 2035 päivittäistavarakaupan laskennallinen kokonaistarve on 5600 k-m^2 ja lisätarve 2800 k-m^2. Lähialueen koko tarve ei suuntaudu Karnaisiin, koska alueella on myös muita päivittäistavarakaupan suunnitelmia.

Karnaisten lähialueen liiketilan lisätarve ja kokonaistarve 2025 ja 2035

k-m^2	2025		2035	
	Lisä-tarve	Kokonais-tarve*	Lisä-tarve	Kokonais-tarve*
Päivittäistavarakauppa	1 700	4 500	2 800	5 600
Tilaa vaativa ja autokauppa	4 600	11 800	8 100	15 200
Erikoiskauppa ja palvelut	6 400	16 300	11 000	21 100
	12 700	**32 600**	**21 900**	**41 900**

* Kokonaistarve sisältää myös nykyisen laskennallisen tarpeen

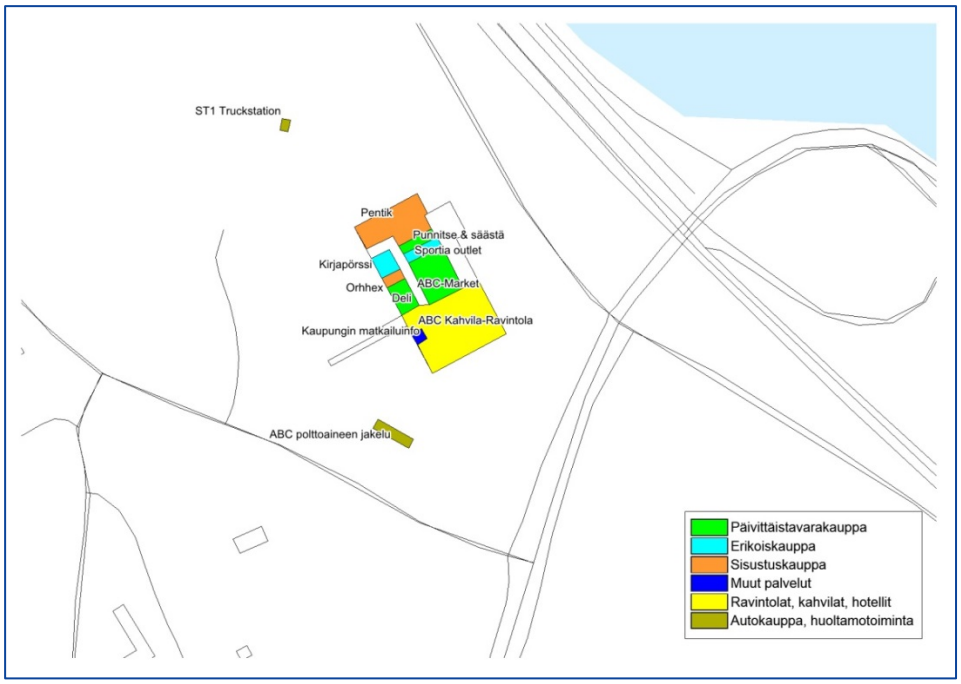
- > tätä käytetään päivittäistavarakaupan sekä osin myös erikoiskaupan mitoituksen lähtökohtana

Kuten jo luvussa 2.3 todettiin, liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotta uusilla toimijoilla on riittävästi mahdollisuuksia tulla markkinoille ja myös nykyisillä toimijoilla mahdollisuuksia vaihtaa sijaintipaikkaansa.

3.3. Nykyiset kauppapalvelut Karnaisissa ja lähialueen muut kaupan suunnitelmat

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa LHK-korttelialueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 10.000 kerrosneliömetriä. Myymälätilojen osuus kerrosalasta saa olla enintään 70 % ja erillisen yksittäisen myymälätilan koko saa olla enintään 20 % kerrosalasta.

Tällä hetkellä alueella on toteutettua pinta-alaa ABC-liikenneasemassa noin 5000 k-m^2. Myyntitiloja rakennuksessa on noin 1500 my-m^2, ja kerrosalaksi muutettuna noin 2500 k-m^2. Liikenneasemalla on ABC:n päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan 400 my-m^2 (noin 600 k-m^2). Tämän lisäksi asemalla on deli-kauppaa, sisustus- ja lahjatavarakauppaa, kirjakauppaa ja urheilukauppaa. Erikoiskaupan myymälätiloja on noin 1100 my-m^2. Kerrosalat ovat arvioita ja riippuvaisia siitä, mitkä takatilat yms. jyvitetään myymälätilojen ja liikenneaseman muiden toimintojen kerrosalaan. Rakennuslupapiirroksesta voidaan arvioida, että noin puolet rakennuksesta on myymälätiloja ja puolet ravintolatoimintaan yms. kuuluvia tiloja.



Kaupalliset palvelut Karnaisten liikenneasemalla
Lähde: WSP kartoitus 2016
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 04/2016

22. Kaupunginosa Routio, korttelin 100 asemakaava
LHK-korttelialue

	Myymälä-tiloja k-m^2	Kerrosala yht.
Rakennusoikeus	7 000	10 000
Toteutunut ABC-liikenneasema	2 500	5 000

	Myynti-ala my-m^2	Kerrosala*
ABC-market	400	
Pentik, Punnitse & Säästä, Sportia Outlet	725	
Kirjapörssi, Orhex	284	
Deli	118	
Myymälätiloja yhteensä	1 527	2 500
Liikenneasematoiminnot		
ABC-ravintola	1 235	2 000
Muut tilat**		500
Muut tilat yhteensä	1 235	2 500

* myynti-alan lisäksi tavaran vastaanotto, kylmiöt, pullohuoneet, ravintolakeittiöt
** Kuljettajien taukotila, WC-tilat, aulat, käytävät
Lähde: Kartoitus ja rakennuslupapiirrustus

Karnaisten asemakaavan lisäksi alueella on myös muita kaupan suunnitelmia. Paloniemessä on tällä hetkellä Siwa, mutta pitkällä tähtäimellä osayleiskaavassa (menossa ehdotusvaiheen kuulemiseen) on varattu tilaa lähipalveluille, jotka ovat merkitykseltään paikallisia.

Hossantiellä on asemakaavavaraus enintään 400 kerrosneliömetrin suuruiselle päivittäistavarakaupalle. Routiolla myös suunnitelmia 400 kerrosneliömetrin suuruiselle päivittäistavarakaupalle, mutta asemakaavoitus ei ole toistaiseksi edennyt. Lisäksi Roution lähipalvelukeskuksessa on tilaa päivittäistavarakaupalle, mutta tiloihin ei ole saatu toimijaa.

3.4. Karnaisten kauppapalveluiden luonne ja mitoitus

Taajamaosayleiskaavan mukaan Karnaista kehitetään mm. työpaikka-alueena. Länsitaajaman palvelut keskittyvät Routioon ja Karnaisiin. Karnaisten alueelle on myös osoitettu matkailupalveluita ja alueelle voi sijoittua myös paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa. Taajamaosayleiskaavan kaupan selvityksen mukaan Karnainen on liikennepalvelupainotteinen kaupan alue. Karnainen toimii myös vaihtoehtoisena tilaa vaativan kaupan sijoituspaikkana Lempolalle ja Tynninharjulle. Karnaisten merkitys palveluverkossa on verkkoa täydentävä ja vahvistaa palveluita Lohjan taajaman luoteis- ja pohjoisosissa.

E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla -projektin tulosten mukaan Karnaisissa on maankäytön potentiaalia mm. liikenteeseen tukeutuvalle kaupalle (liikennepalveluasemat), matkailupalveluille, outlet centerille sekä liikuntaan, hyvinvointiin, viihteeseen ja vapaa-aikakaan. Jossain määrin alue soveltuu myös tilaa vaativalle kaupalle.

Taajamaosayleiskaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Nämä on tulkittavissa siten, että suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala voi alueella on 10.000 k-m^2. Mikäli alueelle sijoittaisi useampia 10.000 k-m^2:n suuruisia myymälöitä, alueesta muodostuisi herkästi niin vetovoimainen kaupallinen kokonaisuus, että siitä muodostuisi seudullisesti merkittävä kauppapaikka.

Tilaa vaativan kaupan ohella voi alueelle sijoittaa jonkin verran muuta erikoiskauppaa, kuten alueella on jo tälläkin hetkellä. Tivan ja keskustahakuisen kaupan välimaastossa on erikoiskauppaa, joka ei perustellusta syystä sovi Lohjan keskustaan tai alakeskuksiin. Erikoiskaupan tulee alueella olla laadultaan tilaa vaativaa kauppa täydentävää, alueelle muutoin soveltuvaa tai vapaa-aikaa, loma-asutusta ja matkailua palvelevaa sekä myös sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskustaan tai alakeskuksiin.

Tällä hetkellä erikoiskauppaa on ABC:n kiinteistössä 1100 my-m^2 eli alle 2000 k-m^2. Toisen samansuuruisen ja luonteeltaan samantyyppisen myymäläkokonaisuuden voisi sijoittaa alueella toiseen kiinteistöön. Uusi erikoiskauppa voi sijoittua uudelle liikenneasemalle tai tilaa vaativan kaupan yhteyteen. Vaikutusten arvioinnin kannalta tällä ei ole merkitystä. Liikenneasematyyppinen erikoiskauppa on lähempänä keskustakauppaa, mutta samantyyppistä kauppaa voi sijoittua myös tilaa vaativan kaupan yhteyteen (esim. sisustukseen tai vapaa aikaan liittyvää kauppaa). Mitoitus on sen verran pieni, ettei sillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustakauppaan (ks. luku 4 vaikutusten arviointi). Erikoiskaupan kokonaispinta-ala jää Karnaisissa alle 4000 kerrosneliömetriin, joka on alle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajan. Erikoiskauppa voi alueella toteutua myös useammassa kuin kahdessa yksikössä kuitenkin ehdotetun kokonaismäärän puitteissa. Tärkeää on erikoiskaupan laatu alueella ja se, ettei erikoiskauppa kokonaisuudessaan muodosta vaikutuksiltaan sellaista keskittymää, joka voidaan tulkita seudullisesti merkittäväksi tai kilpailee keskustan kanssa.

Liikenneasemalla päivittäistavarakauppa on olennainen lisäpalvelu. Jos alueelle halutaan lisää nykyisentyyppistä toimintaa, on perusteltua sallia alueella myös uutta päivittäistavarakauppaa. Lisäksi lähialueella on tällä hetkellä hyvin vähäisesti päivittäistavarakaupan palveluita ja kuitenkin jonkin verran asukkaita, mikä myös puoltaa sitä, että alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan mitoituksen perusteena ovat tässä lähialueen asukkaat ja heidän ostovoimansa. Tämän lisäksi päivittäistavarakauppa palvelee myös muita muutoinkin liikenneasemalla asioivia paikallisia ja ohiajavia. Tavoitteena on kuitenkin, ettei alue profiloidu päivittäistavarakaupan keskuksena ja että päivittäistavarakauppa pikemmin täydentää alueen muita palveluita, vastaavalla tavalla kuin nyt alueen ABC-market. Kilpailuedellytyksen takia päivittäistavarakaupan lisäneliöt tulee sijoittaa toiseen yksikköön, ettei alueelle sijoitu yhtä suurta päivittäistavarakaupan toimijaa.

Tavoitteena siis on, että Karnainen palvelee päivittäistavarakaupassa pääasiassa lähialuetta, eikä houkuttelisi päivittäisasiointia merkittävästi lähivaikutusalueen ulkopuolelta. Lisäksi tavoitteena on, että lähialueen muille pt-kaupan hankkeille jätetään mahdollisuuksia. Näin ollen uutta päivittäistavarakauppaa suositellaan sijoitettavan alueelle enintään suunnilleen saman verran, kuin sitä on alueella tälläkin hetkellä (ABC-market 400 my-m^2 eli noin 600 k-m^2).

Taajamaosayleiskaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa toinen polttoaineiden jakeluasema, joka olisi luonteva paikka toiselle päivittäistavarakaupalle. Lisäksi kiinteistöön voi toteuttaa joitakin päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä (leipomo, herkku) ohiajavien, matkailijoiden ja loma-asukkaiden sekä myös paikallisten asukkaiden

tarpeeseen, kuten nyt on ABC-liikenneasemalla toteutettu. ABC:n herkkumyymälöiden nykyinen pinta-ala on noin 200 my-m^2. Niitä ei kuitenkaan nykykäytännön mukaan lasketa päivittäistavarakaupan tiloiksi vaan liikenneasemaa täydentäviksi palveluiksi. Päivittäistavarakaupan mitoitussuositus ei siten pidä sisällään herkkumyymälöiden pinta-alaa. Suosituksessa päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus Karnaisissa on 400 my-m^2/kiinteistö eli noin 600 k-m^2/kiinteistö, joista toinen on olemassa oleva ja toinen uusi yksikkö. Alueelle voi siis sijoittaa päivittäistavarakauppaa kahteen yksikköön yhteensä noin 1200 k-m^2.

Tilaa vaativan kaupan ohella muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan mahdollistaminen myös muilla kuin ABC-tontilla lisää kilpailuedellytyksiä alueella. Erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei alueelle voi sijoittaa. Kokonaisuudessaan paikallista vähittäiskauppaa voidaan alueelle sijoittaa yhteensä alle 16.000 k-m^2. Tällä hetkellä alueella on toteutunutta vähittäiskauppaa ABC:n liikenneasemalla noin 2500 k-m^2 eli uuden vähittäiskaupan määrä alueella on alle 13.000 k-m^2. Tämä jakautuu olemassa olevaan ABC:n kortteliin sekä uuteen kaavoitettavaan alueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa ABC:n korttelissa myymälätilojen osuus kerrosalasta saa olla enintään 70 %.

Suositeltu kaupan mitoitus Karnaisissa

k-m^2		**Yhteensä**	**Toteutunut***	**Uutta**
Päivittäistavarakauppa**	2 * 600	1 200	noin 600	600
Tilaa vaativa ja autokauppa	10 000	10 000	0	10 000
Erikoiskauppa**	2 * alle 2 000	4 000	alle 2000	2 000
		15 200	**noin 2 500**	**12 600**

*Toteutunut toimialoittainen kerrosala on myyntipinta-alan pohjalta tehty arvio

** Herkkumyymlät sisältyvät tarkastelussa erikoiskauppaan, ei päivittäistavarakauppaan

3.5. Paikallisuuden arviointia

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 tasoisista keskuksista.

Karnaisten mitoitussuosituksen lähtökohtana on tilaa vaativassa kaupassa lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve ja päivittäistavarakaupassa lähialueen asukkaiden nykyinen ostovoima ja sen kasvu sekä nykyinen lähialueen tarjonta ja suunnitelmat muista uusista päivittäistavarakaupoista.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Kaupanpalveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -selvityksessä tehtyjen laskelmien mukaan 10.000 k-m^2:n suuruinen tilaa vaativa kauppa tarvitsee noin 14.000 asukasta, jotta sitä voidaan pitää merkitykseltään paikallisena. Lohjalla on asukkaita tällä hetkellä yli 47.000 ja vanhan Lohjan alueella, ennen Nummi-Pusulan ja Karjalohjan yhdistymistä, on asukkaita noin 40.000. Karnaisten tilaa vaativan kaupan mitoitussuosituksen lähtökohtana on lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, jolloin kauppapaikan arvioidaan lähtökohtaisesti palvelevan pääasiassa paikallisia asiakkaita eikä kauppapaikan arvioida vaikuttavan haitallisesti muuhun palveluverkkoon.

Tilaa vaativa erikoiskauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m^2	2010	2035
5 000	12	14
10 000	**23**	**27**
30 000	69	81

Kuinka paljon asukkaita tarvitaan?

k-m^2	2010	2035
5 000	7 200	5 000
10 000	**14 400**	**10 000**
30 000	43 100	30 000

Erikoiskaupassa kerrosneliömetriltään 4000 k-m^2:n suuruinen myymälä tarvitsee Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan selvityksen laskelmien mukaan lähiasukkaita noin 4500, jotta sille riittää paikallisten asukkaiden ostovoima. Jo Karnaisten lähialueella on asukkaita tämän verran. Erikoiskaupan vaikutusalue ulottuu kuitenkin pääosin yhtä laajalle kuin tilaa vaativankin kaupan, mutta vain Lohjan kaupungin alueelle. Tavoitteena on, että erikoiskauppa alueella täydentää tilaa vaativan kaupan palveluita ja liikenneasemapalveluita, eli samat asiakkaat hyödyntävät tiva-kaupan tai liikenneasemapalveluiden lisäksi myös keskittymän erikoiskaupan palveluita. Erikoiskauppa Karnaisissa on laadultaan sellaista ja mitoitukseltaan niin vähäistä, ettei se kilpaile merkittävästi keskustan erikoiskaupan kanssa eikä vedä keskusta-asiointia keskustasta.

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

k-m^2	2010	2035
2 000	7	8
4 000	**14**	**16**
5 000	17	21
10 000	34	41

Kuinka paljon asukkaita tarvitaan?

k-m^2	2010	2035
2 000	2 300	1 700
4 000	**4 500**	**3 400**
5 000	5 700	4 300
10 000	11 300	8 500

Päivittäistavarakaupassa Karnaisten mitoituksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat. Lähialueen nykyinen laskennallinen liiketilatarve päivittäistavarakaupassa on noin 2800 k-m^2 (luku 2.4). Alueella on tällä hetkellä Karnaisten ABC-market ja Siwa Paloniemessä, eli päivittäistavarakaupan pinta-alaa yhteensä enintään 1200 k-m^2.

Tavoitteena on vahvistaa alueen päivittäistavarakauppaa. Paloniemen osayleiskaavassa on varattu tilaa paikallisille lähipalveluille ja Hossantien varressa on uusi kauppapaikka liikenneasemalle, jonka yhteyteen saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 400 k-m^2. Lisäksi Routiolla on suunnitelmia 400 k-m^2:n suuruiselle päivittäistavarakaupalle. Vuoteen 2025 päivittäistavarakaupan laskennallinen tarve alueella on 4500 k-m^2, joten tämä kattaa sekä nykyiset päivittäistavarakaupat ja suunnitelmat uusista päivittäistavarakaupoista mukaan lukien Karnasten uuden päivittäistavarakaupan. Uuden päivittäistavarakaupan mitoitus Karnaisissa ei myöskään ole niin suuri, että palvelutaso Karnaisissa nousisi niin merkittävästi, että se houkuttelisi päivittäisasiointia lähialuetta kauempaa.

Karnaisten kauppapaikkaa voidaan pitää palveluverkossa merkitykseltään paikallisena. Se saa pääosan ostovoimastaan Lohjan kaupungista ja lähialueelta. Kauppakeskittymän mitoitus ei ole niin suuri, että se houkuttelisi merkittävästi asiakkaita vaikutusalueensa ulkopuolelta. Se ei ole myöskään niin suuri, että sillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia vaikutusalueen muihin keskuksiin. Selvityksen seuraavassa luvussa arvioidaan vielä Karnaisten kauppakeskittymän alustavia kaupallisia vaikutuksia.

4. Alustavat vaikutukset ja johtopäätökset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat nykyinen palveluverkko ja ostovoima, suunnitelmat palveluverkon kehittämisestä sekä kaupan ja markkinoiden kehitysnäkymät. Selvityksessä arvioidaan suositeltavan kaupan mitoituksen ja kaupan laadun osalta alueen alustavia kaupallisia vaikutuksia keskustoihin ja muuhun palveluverkkoon sekä palveluiden alueelliseen saatavuuteen ja kilpailuun.

Ensimmäiseksi uuden liiketilan määrää verrataan liiketilatarpeeseen alueella. Kauppakeskittymän uuden liiketilan mitoitusta sekä tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan mitoitusta verrataan lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun keskustan ulkopuolisten alueiden lisätarpeeseen. Päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoitusta verrataan lähialueen nykyiseen laskennalliseen tarpeeseen sekä liiketilan lisätarpeeseen.

Uuden liiketilan mitoitus Karnaisissa verrattuna liiketilatarve alueella

k-m^2	Uutta	1. Lohjalaisten lisätarve		2. Lähialueen tarve		3. Lähialueen lisätarve	
		2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	600	500	1 200	4 500	5 600	1 700	2 800
Tilaa vaativa ja autokauppa	10 000	15 700	37 200	11 800	15 200	4 600	8 100
Erikoiskauppaa	alle 2 000	4 800	11 100	16 300	21 100	6 400	11 000
	12 600	**21 000**	**49 500**	**32 600**	**41 900**	**12 700**	**21 900**

k-m^2	Uutta vs. 1.lisätarve		Uutta vs. 2.tarve		Uutta vs. 3.lisätarve	
	2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa			13 %	11 %	35 %	21 %
Tilaa vaativa ja autokauppa	64 %	27 %				
Erikoiskauppaa	42 %	18 %				
	60 %	**25 %**	**39 %**	**30 %**	**99 %**	**58 %**

1.lisätarve: Lohjalaisten keskustan ulkopuolisten alueiden lisätarve
2.tarve: Lähialueen laskennallinen tarve
3.lisätarve: Lähialueen lisätarve

Uutta vähittäiskauppaa voidaan alueelle sijoittaa yhteensä 12.600 k-m^2, josta tilaa vaativaa kauppaa on 10.000 k-m^2. Karnaisten toteuttaminen kattaa vuoteen 2025 mennessä yli 60 % lohjalaisten aiheuttamasta keskustan ulkopuolisen tiva-kaupan tilatarpeesta ja noin 40 % keskustan ulkopuolisen erikoiskaupan tarpeesta ja osuus tasaantuu vuoteen 2035 mennessä. Erikoiskaupan osalta on otettava huomioon, se että suurin osa erikoiskaupan tarpeesta suuntautuu keskusta-alueille, eikä keskusta-alueiden tarvetta ole tässä tarkasteltu. Verrattuna keskustojen ulkopuoliseen paikalliseen liiketilan lisätarpeeseen (perinteinen kasvu) ovat esitetyt kerrosalat sopivia ja vastaavat tarpeeseen. Liiketilan lisätarvetta ei kokonaisuudessaan suunnata Karnaisiin, vaan osa tarpeesta jää muille keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille. Seudulliset Karnaista suuremmat ja monipuolisemmat keskittymät (Lempola ja Tynninharju) saavat paikallisen ostovoiman lisäksi ostovoimaa koko seudulta.

Päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoitus Karnaisissa on 600 k-m^2. Kokonaistarve lähialueella on tällä hetkellä noin 2800 k-m^2 ja vuonna 2025 yhteensä 4500 k-m^2. Alueella on myös muita pt-kaupan suunnitelmia. Yhteensä hankkeita on Karnainen mukaan lukien 4000 k-m^2. Paikallista tarvetta riittää siis koko lähialueen päivittäistavarakaupan verkolle ja sen kehittämissuunnitelmille.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2025 kattaa suurin piirtein Karnaisten mitoituksen sekä pari muuta lähikauppaa. ja lisätarve vuoteen 2035 kattaa lähestulkoon kaikki hankkeet. Todennäköisesti kaikki hankkeet eivät tule toteutumaan ainakaan suunnitellun kokoisina. Lisäksi Karnaisten keskittymän päivittäistavarakauppa saa todellisuudessa paikallisten asukkaiden lisäksi jonkin verran ostovoimaa liikenneaseman ja tilaa vaativan kaupan keskittymän muilta asiakkaita.

Päivittäistavarakauppa Karnaisten lähialueella

Nykyiset ja suunnitelmissa olevat uudet pt-kaupat

	k-m^2 *
Karnainen ABC	600
Paloniemi (sis. Siwa)	2 000
Hossantie	400
Routio	400
Karnainen uusi	600
Yhteensä	**4 000**
Uutta kerrosalaa	**2 900**

* kerrosala enintään

Vertailussa on syytä ottaa huomioon myös se, ettei laskennallinen tarve ole sama asia kuin kaavallinen mitoitus. Kaavassa pitäisi olla vaihtoehtoisia kauppapaikkoja ja lisäksi kaavan tulee mahdollistaa kilpailu, joten mitoitus voi hyvin olla myös laskettua tarvetta suurempi. Lisäksi Karnaisiin kohdistuu myös loma-asukkaiden ns. paikallista ostovoimaa (eli mökillä oloaikana paikallisissa kaupoissa asiointia), jota ei tässä ole otettu huomioon.

4.1. Vaikutukset keskustoihin ja palveluverkkoon

Suunnittelualueen kehittämisen myötä Karnaisten alueen palvelutarjonta kasvaa. Alueesta muodostuu tilaa vaativan kaupan ja liikennepalvelujen keskittymä, joka palvelee lähinnä paikallisia, ohiajavia, matkailijoita sekä loma-asutusta. Keskittymä toimii vaihtoehtoisena tilaa vaativan kaupan sijaintipaikkana Lempolan ja Tynninharjun kanssa.

Suunnittelualueelle sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa, liikennepalveluita sekä pienessä mittakaavassa päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Tilaa vaativan kaupan keskittymänä Karnainen ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen, koska tilaa vaativan kaupan keskittymän tarjonta on toisentyyppistä kuin keskustatarjonta. Yleisesti voidaan todeta, että tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskustaan ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan.

Vähittäiskaupan tarjonta Karnaisissa täydentää Lempolan ja Tynninharjun keskittymien palveluita, mutta ei vaikuta haitallisesti näiden kauppakeskittymien toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Lempola ja Tynninharju ovat Karnaista monipuolisempia ja vetovoimaisempia kauppapaikkoja, jotka sijoittuvat myös lähelle asutusta. Näille löytyy hyvin kysyntää huolimatta Karnaisten laajennussuunnitelmista. Karnaisten merkitys jää näitä kahta pienemmäksi, palveluverkkoa täydentäväksi ja myös liikennettä palvelevaksi kauppapaikaksi.

Lohjanharjun kauppatie on Lempolan ja Tynninharjun lisäksi yksi tilaa vaativan kaupan kauppapaikka Lohjalla. Alue on kuitenkin pikemmin hiipumassa kuin kehittymässä, ja osa alueen kauppapalveluista on hakeutumassa muihin kauppapaikkoihin. Tämä lisää muiden tilaa vaativan kaupan alueiden kehittämistarvetta, mihin myös Karnaisten kehittämisellä voidaan vastata. Karnainen tarjoaa Lohjanharjun kauppatietä vetovoimaisempia kauppapaikkoja kehittyvälle tiva-kaupalle.

Erikoiskaupan tarjonta jää Karnaisissa hyvin vähäiseksi verrattuna Lohjan keskustan tarjontaan, ettei sillä ole vaikusta keskustaan tai sen kehittämiseen. Kahden vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavan kokonaisuuden vetovoima (yht. alle 4000 k-m^2) ei vastaa lähellekään keskustan vetovoimaa. Alue palvelee täydentävänä kauppapaikkana, jos asiointia tai matkustusta on muutoinkin samaan suuntaan tai jos alue sijoittuu lähemmäksi asiakasta kuin keskusta. Yleisesti pääosa Lohjan taajaman asutuksesta sijoittuu niin, ettei keskustaajaman alueelta ei lähdetä herkästi asioimaan Karnaisissa keskustakaupan takia. Karnainen voi olla keskustaa luontevampi asiointipaikka ainoastaan Länsitaajaman alueelta, mutta täältäkin suurin osa erikoiskaupan asioinnista suuntautuu keskustaan.

Päivittäistavarakaupan tarjonta sijoittuu Karnaisissa kahteen liikenneasematyyppiseen pt-myymälään ja näitä täydentäviin päivittäistavarakaupan erikoismyymälöihin (mm. leipomo, herkku). Tarjonta on sen verran suppeaa, ettei sillä ole vaikutusta Lohjan keskustan tai alakeskusten päivittäistavarakauppaan, jotka ovat päivittäistavarakaupan tarjonnaltaan monipuolisempia ja sijoittuvat lähemmäksi asutusta. Karnaisten päivittäistavarakauppa palvelee Länsitaajaman asukkaita, jossa ei lähipalveluita ole tarpeeseen nähden riittävästi. Lisäksi liikenneaseman kokonaistarjonta palvelee ohiajavaa liikennettä, joka on joko paikallisliikennettä tai pitkänmatkan liikennettä.

Routio on asutuskeskittymistä kaikkein läheisin ja Karnaisten nykyinen ABC on toiminut tämän alueen toisena lähikauppana, lähinnä silloin kun matkaa on muutenkin samaan suuntaan tai kun Routionmäen lähikauppa on ollut hankalamman yhteyden päässä. Keväällä 2016 Routionmäen lähikauppa lopetti, eikä toiminnan jatkajaa ole löytynyt tilalle. Myös Hossantielle on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, mutta kiinnostusta tähän ei kauppaliikkeiden taholta ole löytynyt. Näin ollen ABC toimii tällä hetkellä alueen ainoana lähikauppana.

Asustus on Routiolla kasvussa ja myös alueen pohjoisosissa Karnaisten lähialueella. Routiolla tarvittaisiin kuitenkin omakin lähikauppa lähemmäksi asutuksen painopistettä, mutta kiinnostusta ei kauppaliikkeiden taholta ole löytynyt. Karnaisten päivittäistavarakaupan laajentuminen voi vaikuttaa haitallisesti Roution alueen päivittäistavarakaupan kehittämiseen, mutta samaa vaikutusta on jo olemassa olevalla ABC-marketilla. Toisen liikenneasemamyymälän sijoittuminen Karnaisten alueelle ei tuo täten merkittävää lisävaikutusta Roution tilanteeseen, mutta ei toisaalta myöskään helpota sitä.

Länsitaajaman alueella on ABC-marketin lisäksi myös Siwa-lähikauppa Paloniemen alueella. Tämän jatkosta ei ole täyttä varmuutta. Keskon ostettua Suomen Lähikaupan suurin osa Siwa-myymälöistä tullaan muuttamaan K-marketeiksi. Paloniemen Siwa ei ole vielä tänä vuonna muutettavien Siwojen listalla. Päivittäistavarakaupan lisämyymälän mahdollistaminen Karnaisiin voi vaikuttaa Paloniemen myymälän toimintaan myöhemmin, vaikkakin lyhyen aikavälin päätökset Paloniemen myymälästä on todennäköisesti jo tehty. Myymälät kilpailevat samoista markkinoista, ja vaikka ostovoimaa laskennallisesti riittää lähialueella molemmille myymälöille, voi toimijoita kiinnostaa enemmän sijainti Karnaisissa kuin Paloniemessä, tai vastaavasti myös toisinpäin. Asukasmäärä tulee kasvamaan erityisesti Paloniemen alueella, joten tulevaisuudessa Paloniemen alueella on hyvinkin toimintaedellytyksiä lähikaupalle Karnaisten suunnitelmien rinnalla.

Päivittäistavarakaupan verkon suunnittelussa merkityksellistä on lähialueen ostovoiman lisäksi myös saavutettavuus sekä markkinakilpailu. Karnainen, Hossantien mahdollinen uusi liikenneasema, Roution mahdollinen uusi pt-kauppa ja Paloniemi kilpailevat kaikki samoista markkinoista. Lähiasutuksen ostovoima riittää laskennallisesti näille kaikille, mutta realistisesti kaikkiin paikkoihin ei todennäköisesti tule sijoittumaan päivittäistavarakauppaa. Toimijoita ei markkinoilla ole kaikille kauppapaikoille, eikä saman kaupparyhmän myymälöitä todennäköisesti sijoiteta useaa samalle alueelle.

Karnaisten kaupan kehittämisellä ei arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta entisiin kuntakeskuksiin. Niiden palvelutarjonta painottuu paikallispalveluihin oman lähialueen asukkaille. Karnaisten tarjonta on toisentyyppistä ja lisäksi alue sijoittuu kauaksi näiden kuntakeskusten lähiasukkaista, eli alue ei toimi luontevana lähiostopaikkana, joka vetäisi päivittäistä asiointia näistä kuntakeskuksista. Tilaa vaativan kauppa Karnaisissa ei vaikuta kuntakeskuksiin, koska tilaa vaativaa kauppaa on näissä hyvin vähäisesti. Monipuolisille ostoksille tullaan joka tapauksessa Lohjan keskustaan tai alakeskuksiin.

4.2. Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan paljon uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

Karnaisten kauppapalveluiden määrä vastaa hyvin paikallisten asukkaiden ostovoiman kasvusta johtuvaan kysyntään. Kokonaismäärä alueella on sen verran vähäinen, että alueen asema palveluverkossa tulee olemaan enemmän nykyisiä keskittymiä täydentävä kauppapaikka. Karnaisten kauppapalveluiden ei arvioida vähentävän kauppaa keskustassa tai muissa kaupan keskittymissä, joten Karnaisilla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen.

Roution päivittäistavarakaupan suhteen tilanne on haasteellinen, kuten jo edellisessä luvussa todettiin. Alueelta on juuri lopettanut lähikauppa, eikä kaupalla ole myöskään ollut kiinnostusta sijoittua Hossantien varteen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Karnainen toimii tällä hetkellä Roution alueen lähikauppana, mutta on varsin kaukana suurelle osalle alueen asukkaista, ja alueen eteläosista on keskustaan jo lähes sama matka. Karnaisten päivittäistavarakaupan tarjonnan monipuolistaminen eli toisen liikenneasematyyppisen myymälän sijoittuminen lisää palveluiden valintamahdollisuuksia Karnaisissa, mikä nykytilanteeseen nähden parantaa palvelujen

saavutettavuutta lähialueella. Toisaalta se voi heikentää mahdollisuuksia saada oma lähikauppa Roution alueelle, mikä vastaavasti heikentää palvelujen saavutettavuutta tulevaisuudessa. Vaikutusta on jo olemassa olevalla ABC-marketilla, joten alueelle sijoittuvan toisen pt-myymälän erillisiä vaikutuksia on vaikea irrottaa kokonaisuudesta.

Mikäli Paloniemen lähikauppa lopettaisi toimintansa, palvelujen saavutettavuus Länsitaajaman länsiosissa samoin kuin läheisellä haja-asutusalueella heikkenee, vaikkakin Karnaisten lähialueella paranee. Laskennallisesti ostovoimaa riittää molemmille, mutta liikkeiden toimintapäätöksiin vaikuttavat muutkin seikat markkinoilla. Näin ollen Karnaisten uuden pt-myymälän suoria vaikutuksia hankala todentaa.

Saavutettavuuden näkökulmasta tarkasteltuna Karnainen palvelee enemmän Länsitaajaman ja muun Lohjan kuin keskustan asukkaita. Lohjaan liittyneistä entisistä kunnista Sammatista ja Karjalohjalta on Karnaisiin pääosin lyhyempi asiointimatka kuin Tynninharjulle tai Lempolaan. Karnaisten kauppapalveluiden kehittäminen parantaa palvelujen saavutettavuutta keskustataajaman ulkopuolella, kun keskustaajamaa lähestytään ykköstietä lännen suunnasta. Näillä suunnilla on myös paljon loma-asukkaita, joten myös loma-asukkaiden palvelujen saavutettavuus paranee Karnaistan palvelujen kehittämisen myötä, erityisesti jos Karnaisiin sijoittuu loma-asukkaita palvelevaa tilaa vaativaa kauppaa (mm. rautakauppa, puutarhakauppa, venekauppa). Myös päivittäistavarakaupan pikaostokset hoituvat helposti Karnaisissa loma-asunnolle ajettaessa. Keskustakaupan kannalta saavuttavuus ei tule muuttumaan merkittävästi. Keskusta on edelleen keskustakaupan pääasiointipaikka, eikä tämä tule muuttumaan Karnaisiin suunnitellun erikoiskaupan myötä.

4.3. Vaikutukset kilpailuedellytyksiin

Kauppaa koskevan kaavaratkaisun vaikutus kilpailuun tarkoittaa lähinnä sitä, että jos kaavassa ei ole tarjolla kaupalle soveltuvia sijoittumispaikkoja, kilpailu rajoittuu. Sijoittumispaikkojen runsaus ja monipuolisuus puolestaan luo edellytyksiä kilpailulle.

Tilaa vaativan kaupan uusia sijoittumispaikkoja Lohjalla on mm. Lempolassa. Kaupan kaavavarantoja myös mm. Lohjanharjun kauppatiellä, mutta alue ei ole ollut kiinnostava kauppapaikka yritysten näkökulmasta. Karnaisten alueen kehittäminen tuo Lohjalle yhden uuden vaihtoehtoisen kauppapaikan tiva-yritysten sijoittumiselle. Alue on kiinnostava mm. hyvän saavutettavuutensa ansiosta ja ABC:n tuo alueelle asiakkaita. Lisäksi Koivulan kartano ja Kisakallion Urheiluopisto lisäävät alueen kiinnostavuutta.

Tällä hetkellä suunnittelualueella on kaupan kehitysmahdollisuuksia ainoastaan ABC:n korttelissa. Kilpailun edistämien kannalta on hyvä saada kaupan sijoituspaikkoja myös muihin kortteleihin. Alueelle on suunniteltu toista liikenneasemaa, ja tälle päivittäistavarakaupan mahdollisuus on merkittävä kilpailutekijä. Ilman pt-kaupppaa kilpailuedellytykset suhteessa ABC-asemaan jäävät merkittävästi heikommaksi. Myös erikoiskaupan toimijoille on alueella hyvä luoda uusia mahdollisuuksia, vastaavia kuin mitä ABC:llä on tällä hetkellä. Kaupan laajentumismahdollisuudet lisäävät kilpailua alueella ja mahdollistavat uusien toimijoiden markkinoilletulon.

4.4. Johtopäätökset

Karnaisten aluetta voidaan kehittää paikallisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä sekä liikennettä palvelevana keskittymänä. Karnainen muodostaa vaihtoehtoisen mutta pienimuotoisemman tilaa vaativan kaupan keskittymän kuin Tynninharju ja Lempola. Alue täydentää Lohjan kaupan palveluverkkoa pohjois- ja luoteisosissa keskustaajamaa.

Suosituksen mukaan koko suunnittelualueelle voidaan sijoittaa kauppaa yhteensä alle 16.000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa on enintään 1200 k-m^2 (2 * noin 400 my-m^2), erikoiskauppaa alle 4000 k-m^2 ja tilaa vaativaa kauppaa 10.000 k-m^2. Tällä hetkellä ABC:n korttelissa myymälätilojen osuus kerrosalasta saa olla enintään 70 %. Jos ABC:n korttelin rakennusoikeus säilyy nykyisellään, voidaan ABC:n ulkopuolelle osoittaa suosituksen mukaan kauppaa alle 9000 k-m^2. ABC:n ulkopuolelle voidaan suosituksen mukaan sijoittaa suunnilleen sama määrä päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa kuin ABC:ssä on nykyään. Tämän lisäksi suunnittelualueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi matkailu- ja vapaa-ajan palveluita, joiden merkitystä ei tässä selvityksessä ole tarkemmin tutkittu.

Tilaa vaativan kauppa voi toteutua Taajamaosayleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksikkönä. Erikoiskauppa tulee sijoittaa vähintään kahteen erilliseen yksikköön, joista yksikään ei saa ylittää 2000 k-m^2:n kokorajaa. Yksi-

köt eivät myöskään saa muodostaa sellaista toiminnallista kokonaisuutta, jota voidaan vaikutuksiltaan verrata vähittäiskaupan suuryksikköön. Karnaisiin sijoittuvan erikoiskaupan laadun tulee olla tilaa vaativaa kauppa täydentävää, alueelle muutoin soveltuvaa tai vapaa-aikaa, loma-asutusta ja matkailua palvelevaa sekä myös sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskustaan tai alakeskuksiin. Päivittäistavarakauppa suositellaan vaikutusten ja kilpailuedellytysten takia sijoitettavan kahteen erilliseen liikenneasematyyppiseen myymälään. Vähittäiskaupan lisäksi alueelle voidaan toteuttaa muuta palvelutoimintaa paikallisten, ohiajavien, matkailijoiden sekä loma-asukkaiden tarpeisiin.

Karnaisten kauppapalvelukeskittymä vastaa paikallisten (lohjalaisten) asukkaiden ja lähialueen asukkaiden tarpeisiin. Länsitaajamassa asuvien ja osin myös loma-asukkaiden näkökulmasta Karnaisten saavutettavuus voi jopa olla parempi kuin Lohjan keskustaa lähempänä sijaitsevien kauppakeskittymien. Lisäksi keskittymä palvelee ohiajavia ja matkailijoita. Valtatiellä 1 kulkee Karnaisten kohdalla noin 15.000 ajoneuvoa vuorokaudessa. ABC-liikennepalveluasema on jo nyt yksi vilkkaista taukopaikoista valtatiellä. Läheiset matkailu- ja vapaa-ajan kohteet Koivulan kartano ja Kisakallion Urheiluopisto tukevat alueen matkailua ja tuovat asiakkaita alueelle. Alueetta voidaankin kauppapalveluiden lisäksi kehittää myös vapaa-ajan toimintojen näkökulmasta.