KAUPAN TYÖRAPORTTI

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, korjattu 8.1.2016 ja 7.6.2016

Sisällysluettelo

JOHDANTO ... 3
KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS ... 4
KAUPAN NYKYTILA ... 6
Kaupan yleisistä kehitystrendeistä ... 6
Päijät-Hämeen asema Etelä-Suomen kaupan rakenteessa ... 6
Suuri vaikutusaluetutkimus Päijät-Hämeessä ... 7
Suomen ympäristökeskuksen aineistot ja kaupan tietopankki ... 9
Liikevaihdon kehitys Päijät-Hämeen kunnissa ... 13
Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys ... 14
Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvitys ... 17
KAUPAN MITOITUSLUKUJEN TARKISTAMINEN ... 21
Arvioita vapaa-ajan asukkaiden vaikutuksesta kauppaan ... 21
Arvioita verkkokaupan ja poistuman vaikutuksesta kaupan aluevarauksiin ... 22
Arvioita venäläisten matkailijoiden vaikutuksesta kauppaan ... 23
Ostovoiman siirtymän vaikutus ... 28
Tarkistettu laskennallinen mitoitus ... 28
MAAKUNTAKAAVAN KAUPAN RATKAISUT ... 33
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajat ... 33
Keskustatoimintojen alueiden, kohteiden ja aluekeskusten enimmäismitoitus ... 37
Maakuntakeskus Lahti ... 39
Seutukeskukset ... 41
Kuntakeskukset ... 43
Alakeskukset ... 43
Keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja suuryksikköjen alueet ... 46
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI ... 49
Asikkala ... 49
Hartola ... 51
Heinola ... 53
Hollola ... 60
Kärkölä ... 70
Lahti ... 71
Orimattila ... 91
Padasjoki ... 96

Sysmä ... 98
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ... 100
Vaikutukset liikenteeseen ... 102
Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 108
Vaikutukset luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 108
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 110
Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ... 110
Riskit ja epävarmuustekijät ... 111
Riskit ja epävarmuustekijät Päijät-Hämeen rakennetarkastelujen valossa ... 111
Väestötavoitteeseen liittyvät riskit ... 116
Lähteet ja muu suunnitteluaineisto ... 120
Liitteet ... 121

JOHDANTO

Tähän työraporttiin on koottu maakuntakaavan 2014 kaupan ratkaisujen kannalta oleellinen tieto tehdyistä selvityksistä ja vaikutusten arvioinneista. Raportti sisältää maakuntakaavan selostukseen nähden kaavaratkaisun syntymisen kannalta sellaisia tärkeäksi katsottuja asioita, joita ei ole kaikkia tarpeen kirjata kaavaselostukseen, mutta joista saa tarkemman käsityksen suunnittelun kulusta ja ratkaisuun päätymisen syistä. **Raporttia on korjattu maakuntakaavan ehdotusvaiheen kuulemisen ja 26.10.2015 järjestetyn viranomaisneuvottelun perusteella. Raporttiin on myös tehty 1.1.2016 toteutuneiden kuntaliitosten edellyttämät korjaukset kaupan ratkaisuihin soveltuvin osin. Raportissa esiintyvät maakuntakaavakartan otteet ovat viitteellisiä, niihin ei ole päivitetty kaavatyön etenemisen myötä tulleita muutoksia. Helmi-huhtikuulla 2016 järjestetyn lausuntokierroksen aiheuttamat korjaukset koskevat lähinnä Hollolaa.**

Raportin on laatinut Päijät-Hämeen liitossa aluesuunnittelupäällikkö Riitta Väänänen. Väestö- ja työpaikkamääriä koskevan tarkastelun keskusluokittain, aluevarauksittain ja kohteittain on tehnyt erityisasiantuntija Mari Lång-Kauppi. Hän on myös kehittänyt perustaulukon liiketilan tarvelaskelmia varten. Liiketilan tarvelaskelmat on tehnyt Riitta Väänänen raportissa esitetyillä parametreillä. Käsissä oleva raportti on taittamaton versio.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vuonna 2011 johti osaltaan Päijät-Hämeen 2008 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan kaupan ratkaisujen tarkistamiseen. Kaavatyötä varten tilattiin FCG:ltä *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, jonka loppuraportti valmistui keväällä 2012. Ympäristöministeriössä käynnissä olleen *Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus* –oppaan (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) tärkeimmät viestit eivät kuitenkaan ehtineet mukaan tilattuun selvitykseen.

Tehty palvelurakenneselvitys oli toteutettu sellaisessa vaiheessa, että kaikkia maakuntakaavan laatimiseen liittyviä seikkoja ei voitu ottaa huomioon. Mitoitusväestön osalta tuli tarve tehdä korjauksia ja loppuraportissa todettiin, että liiketilan tarvelaskelmissa ei otettu huomioon loma-asumisen ja venäläisten matkailijoiden merkitystä kaupan kehityksessä. Lahdessa Hennalan varuskunta-alueen lakkauttaminen keskellä taajamarakennetta ja Orimattilan raideliikenteeseen tukeutuvan uuden Hennan asuin- ja työpaikka-alueen kehittäminen oli tarpeen ottaa myös väestötavoitteissa huomioon. Liiketilantarvelaskelmat tarkistettiinkin edellä esitetyiltä osin.

Maakuntakaavatyön rinnalla käynnissä ollut Päijät-Hämeen liikennejärjestelmätyö kytki Lahden ja Heinolan kaupunkiseutujen alueella käytetyn liikennemallin avulla myös kaupan vaikutukset liikenneverkkoon. Prosessien kytkemisellä toisiinsa pyrittiin lähentämään maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen (MALPE) suunnittelua toisiinsa.

Päijät-Hämeen liitossa tehtiin asiantuntijatyönä FM Jussi Mäkisen toimesta *Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*. Selvityksessä arvioitiin kaikkien keskeisten kaupan varausten vaikutuksia mukaan lukien mahdolliset vaikutukset Natura 2000-verkostoon. Vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan määrittäminen maakuntakaavatasolla on kohtuullisen haasteellista. Sitä varten tilattiin vielä Ramboll Finland Oy:ltä paikkatieto- ja tilastoaineistoon perustuva *Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvitys.*

Selvityksiä on jouduttu suhteuttamaan liitossa käytettävissä oleviin resursseihin ja maakuntakaavatasolla oleellisiin selvityksiin.

KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS

Vähittäiskaupan palveluiden sijoittuminen lähelle kuluttajaa ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskuntarakenteeseen on kaikkien yhteinen etu. Kansallisella tasolla tähän pyritään lainsäädännön, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä ympäristöministeriön ja ELY-keskusten kaavaohjauksen keinoin. Kaavoitusvastuu merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittumisen ohjaamisessa on maakuntakaavalla, kunnan yleiskaava huolehditaan palvelujen saatavuudesta yhden kunnan sisällä ja asemakaavalla määritellään kaupallisten palveluiden tarkka sijainti, kaupan laatu ja kaupan mitoitus.

Valtakunnallisissa, valtioneuvoston 2008 hyväksymissä tarkistetuissa alueidenkäyttötavoitteissa on korostettu ilmastonmuutoksen hillintää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen, liikenteen ja kaupan sijoittumisen tavoitteiden avulla. Keskeisiä tavoitteita ovat:

- yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työ-paikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukainen.
- alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöauto-liikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Maakäyttö- ja rakennuslakia uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleilla uusilla säädöksillä. Tilaa vaativan kaupan erityisasema poistui (siirtymäaika), jolloin vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 k-m2 myymälää tai myymäläkeskittymää kaikilla kaupan toimialoilla. Suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana korostetaan keskusta-aluetta, ellei kaupan laadusta johtuen ole muu sijainti ole perusteltu. Erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa voi tulla silloin kyseeseen, mutta myös kauppa, joka ei kilpaile keskusta-alueille tyypillisimmin sijoittuvan kaupan kanssa. Näille keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuville merkitykseltään seudullisille edellytetään maakuntakaavassa perusteltua sijoittumisen mahdollistavaa merkintää.

Maan hallitusohjelman mukaisesti on käynnistetty myös maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien säädösten uudistaminen. Lakivalmisteluissa on ollut esillä mm. vähittäiskaupan suuryksikön nykyisen 2000 k-m2 koon muuttaminen ja kaupan laatuluokituksesta luopuminen.

Maakuntakaavoille ja yleiskaavoille annettiin erityiset sisältövaatimukset 71 b §. Sisältövaatimukset korostavat, että

- suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
- arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu
- kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
- tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
- suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä
- liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys)
- maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Ympäristöministeriö ohjaa maakuntakaavojen laadintaa työneuvotteluissa ja lakisääteisissä viranomaisneuvotteluissa sekä lain tulkintaa ja hyvää suunnittelua edistävillä useilla oppailla. Viimeisin tällainen on *Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus* (ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) ja se on laadittu kaikkia kaavatasoja silmällä pitäen. Kuntien yleis- ja asemakaavoja ohjaavat oppaiden lisäksi ELY-keskukset viranomaisneuvotteluissa ja omilla lausunnoillaan kaavatyön eri vaiheissa.

KAUPAN NYKYTILA

Kaupan yleisistä kehitystrendeistä

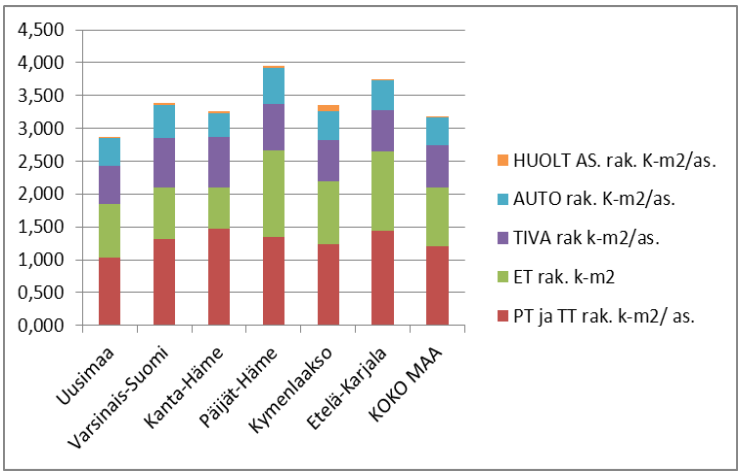
Kaupan yleistä kehitystä ohjaavat kysynnästä ja tarjonnasta kumpuavat tekijät. Merkittävä kysyntään vaikuttavia tekijöitä ovat tulevaisuudessa sekä maassa muutto että maahanmuutto, väestön ostovoiman ja ostoskäyttäytymisen kehitys sekä ikärakenteen ja perhekoon kehitys. Tarjonnan osalta vaikuttavia tekijöitä ovat esim. yleinen talouskehitys, kaupan sijaintitekijät ja kaupan sisällölliset kehitystekijät.

Väestö näyttää keskittyvän yhä enemmän suuriin keskuksiin, mutta samalla keskusten lievealueet vetävät erityisesti lapsiperheitä. Ydinkeskustoissa perhekoko ei oletettavasti kasva, vaikka urbaani elämäntyyli saisikin enemmän jalansijaa. Todennäköistä on myös että maahanmuutto suuntautuu erityisesti suuriin keskuksiin. Väestön ostovoimaan vaikuttaa merkittävästi yleinen talouskehitys, mutta myös esim. palveluiden arvostamisen kasvu kulutuskäyttäytymisessä. Väestön liikkuvuuden lisääntyminen vapaa-ajan harrastusten ja lomailun myötä monipaikkaistavat ostoskäyttäytymistä.

Pitemmät taantumat jarruttavat kaupan investointihalukkuutta, joka purkautuu myöhemmin talouskasvun myötä uusien liiketilojen rakentamisen ja vanhojen tilojen saneeraamisena. Kaupan sijainnin sääntelyn myötä tavoitellaan kaupan sijoittumista fyysisesti lähemmäksi asukkaita. Samaan aikaan internet tuo kansainvälisenkin kaupan kotisohvalle. Netti- ja virtuaaliostosten merkitys liiketilojen tarpeelle on vielä vähäinen, eikä tulevaisuudessa liiketilantarve tule kuitenkaan kokonaan poistumaan. Globaalien ketjujen ja yleisen ketjuuntumisen rinnalla on nousussa vastakkainen paikallisuuteen ja lähituotantoon perustuva suuntaus.

Päijät-Hämeen asema Etelä-Suomen kaupan rakenteessa

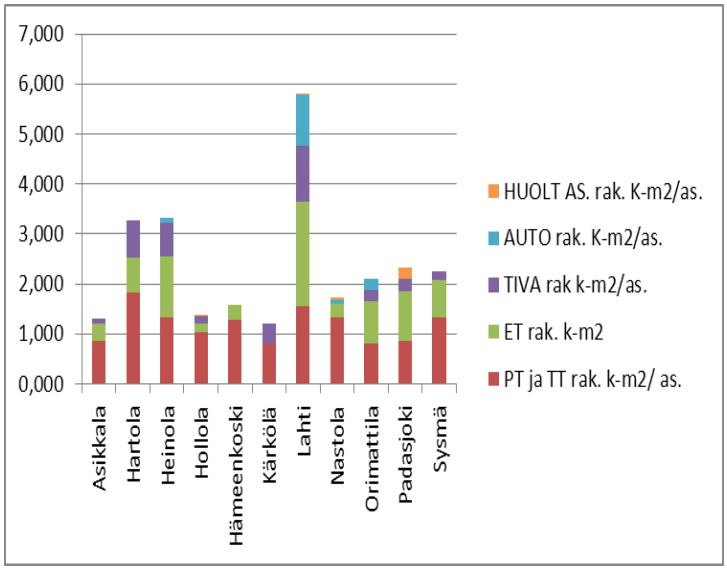
Suomen ympäristökeskuksen tutkimushankkeessa *Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen monikeskuksisuus ja kauppa* tutkittiin mm. kaupan sijoittumista. Tutkimukselta saadusta tilastoaineistosta käy ilmi, että maakunnittaisessa kaupan laadun mukaisessa kerrosalavertailussa (kerrosala/ asukas) Päijät-Häme oli vuoden 2010 tietojen perusteella kärkijoukossa naapurimaakuntiin nähden. Erityisesti erikoistavarakaupan osuus oli merkittävä.



Kuva: Päijät-Hämeen ja naapurimaakuntien kaupan kerrosalojen vertailu (SYKE)

Päijät-Hämeen kuntien sisällä Lahti näkyi selkeästi maakuntakeskuksena asukasta kohti lasketulla kerrosalamäärällään suurimpana. Määrää nostivat erityisesti erikoistavarakauppa, tilaa vaativa kauppa ja au-

tokauppa. Päivittäistavarakaupan osalta määrä ei ollut niin merkittävästi muita kuntia suurempi kuin muulla kaupalla.

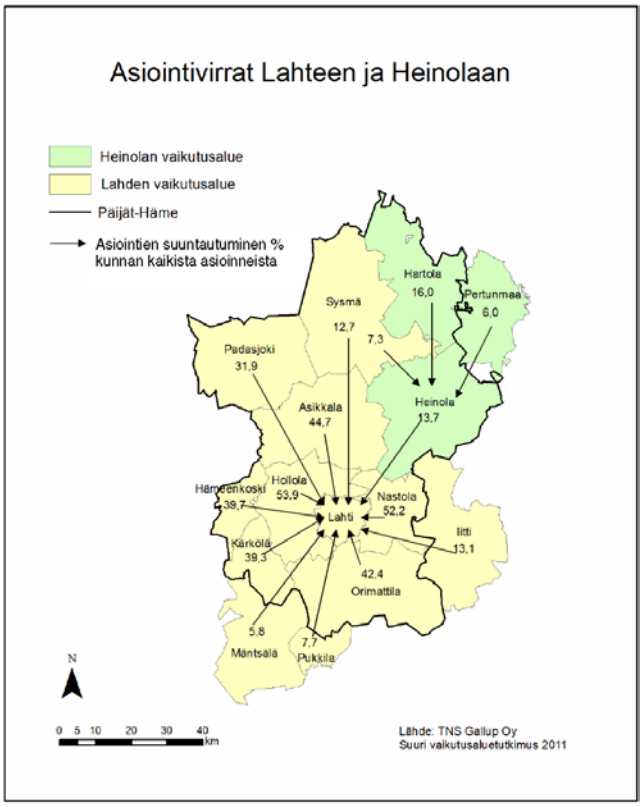


Kuva: Kaupan kerrosalojen vertailu Päijät-Hämeen kunnissa (SYKE)

Tilastokeskuksen tietojen perusteella vastaavalta ajanjaksolta liikevaihto asukasta kohden oli Päijät-Hämeessä 6346 € asukasta kohti, kun koko maassa se oli keskimääräisesti 6209 € (Uusimaa pois lukien). Vuosituhannen ensimmäisellä vuosikymmenellä Päijät-Hämeen liikevaihto kehittyi niin, että se kasvoi 2001 vuoden indeksiluvun ollessa 100 vuoteen 2010 indeksilukuun 155. Tahti oli kiihtyvä vuodesta 2004 eteenpäin. Vuoden 2010 Päijät-Hämeen indeksiluku oli maakunnallisessa vertailussa korkein.

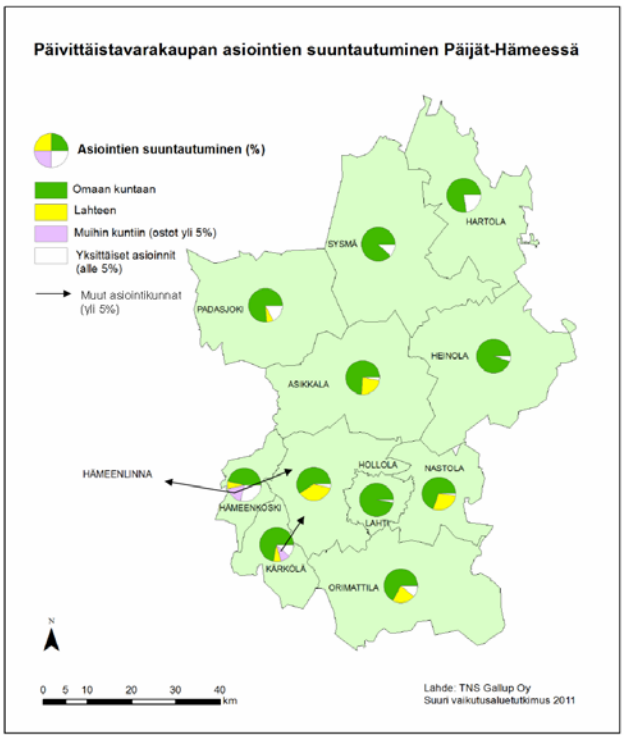
Suuri vaikutusaluetutkimus Päijät-Hämeessä

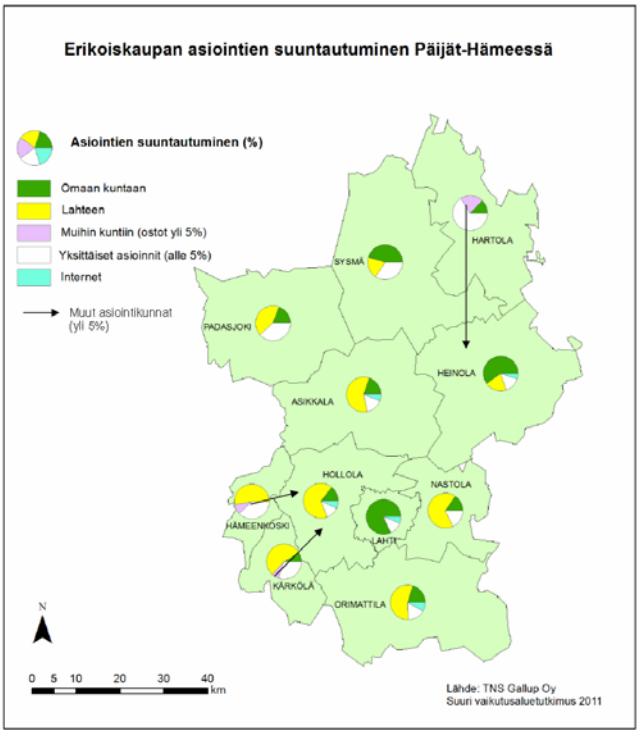
Kaupan asiointien suuntautumista on tutkittu valtakunnallisella vaikutusaluetutkimuksella. Päijät-Hämeen asiointeja kartoitettiin 2006 ja 2011 tehtyjen vaikutusaluetutkimusten aineistolla. Keskeinen johtopäätös molempien tutkimusten osalta oli, että maakunta on selkeästi yksikeskuksinen, vaikkakin Heinolan vetovoima pitää edelleen heinolalaiset ja hartolalaiset puolellaan. Päijät-Hämeestä ei valu juurikaan ostovoimaa maakunnan ulkopuolelle.



Kuva: TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusaluetutkimus 2011, Päijät-Hämeen asiointi- ja vaikutusalueselvitys

Maakunnan sisällä päivittäistavarakaupan asiointi suuntautuu pääasiassa omaan kotikuntaan, mutta Hämeenkoskelta, Kärkölästä ja Padasjoelta asioidaan eniten myös muissa kunnissa Lahden lisäksi. Erikoistavarakaupan osalta tilanne on hyvin Lahti painotteinen. Heinola pystyy tarjoamaan kohtuullisesti sekä oman kunnan että naapurikuntien asiakkaille myös erikoiskaupan palveluita.





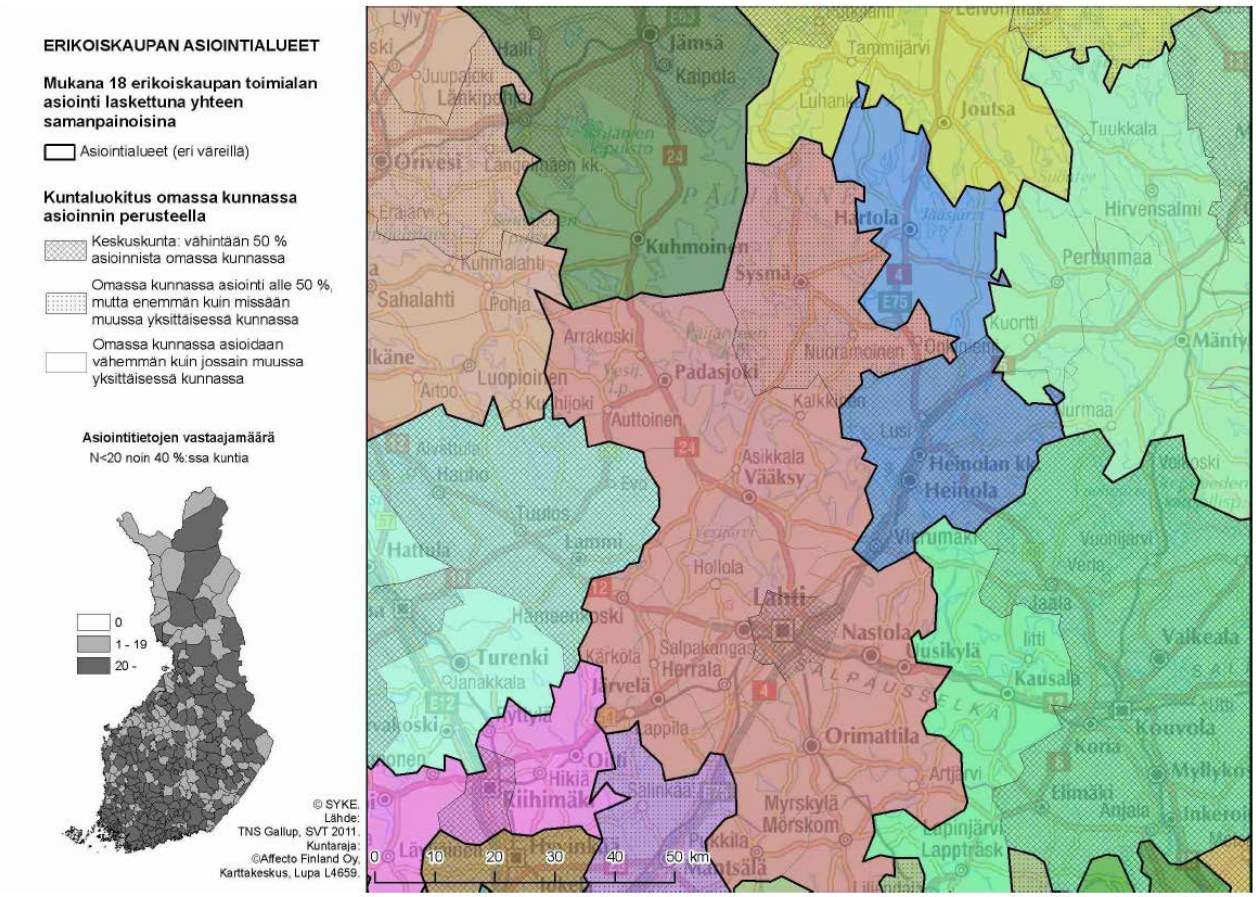
Kuvat: TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusaluetutkimus 2011, Päijät-Hämeen asiointi- ja vaikutusalueselvitys

Suomen ympäristökeskuksen aineistot ja kaupan tietopankki

Ympäristöhallinnon yhteiseen verkkopalveluun on koottu paljon valtakunnan tasolla vertailukelpoista tietoa osoitteessa http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki/Kaupan_tietopankki(25518)

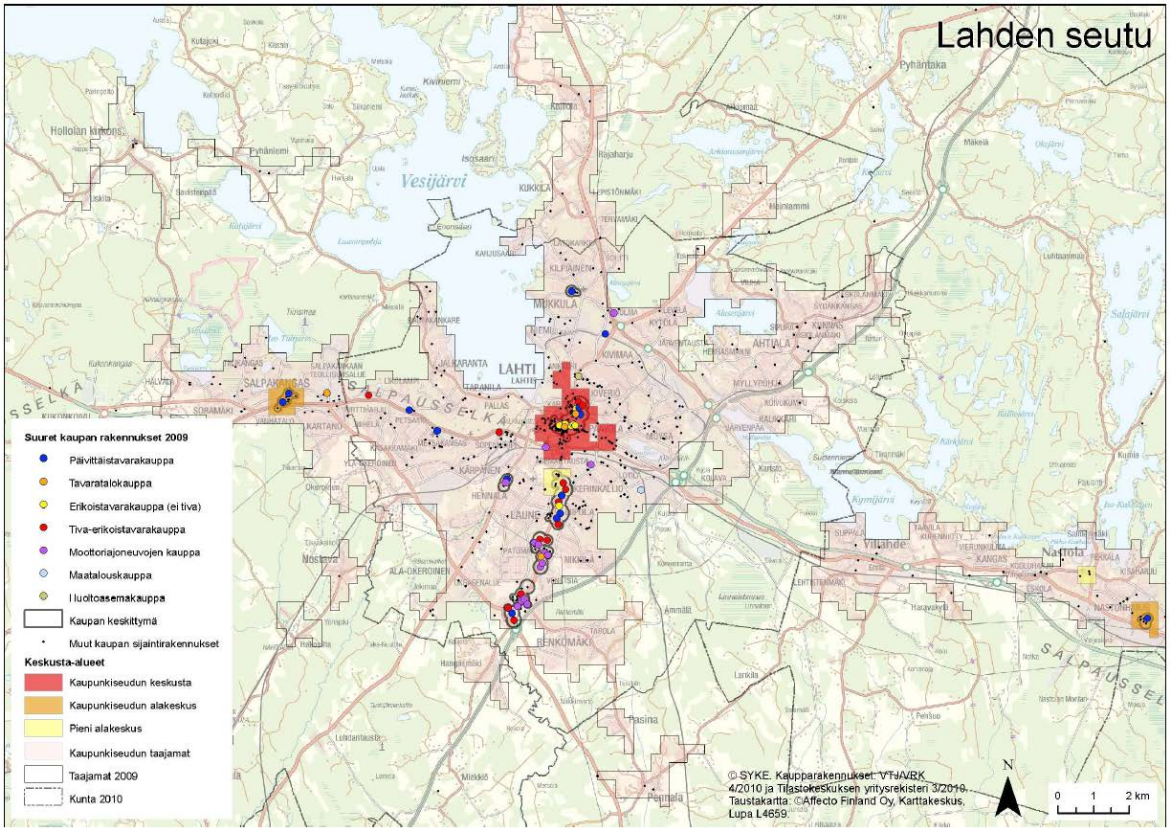
Suomen ympäristökeskuksen tuottamien yhdyskuntarakenteen toiminnallisen aluejakojen tavoitteena on jakaa Suomi osa-alueisiin, joiden avulla voidaan toteuttaa vertailukelpoisesti yhdyskuntarakenteen kehitystä kuvaavia seuranta-analyyseja.

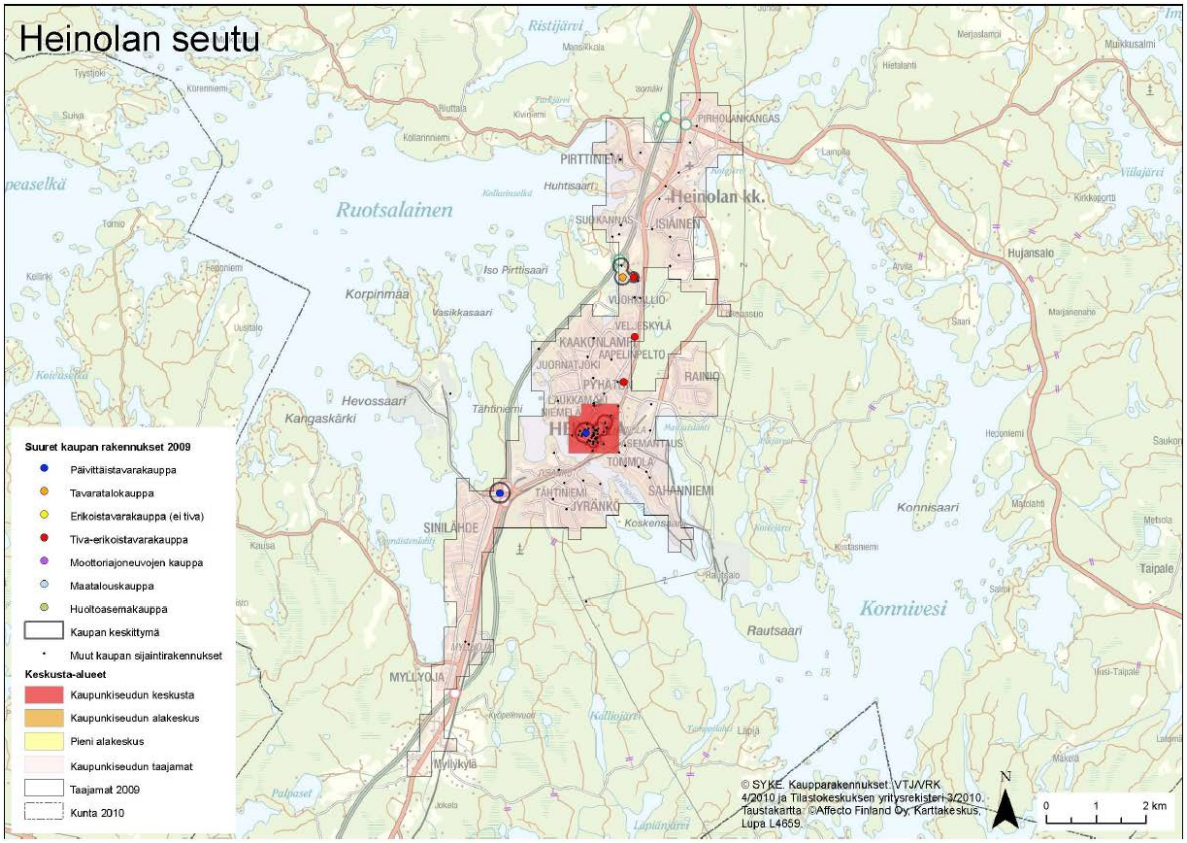
Esimerkiksi alla olevasta erikoistavarakaupan asiointialuekartasta nähdään, että Lahden asiointialue ulottuu yli maakuntarajan Myrskylässä ja Heinolan asiointialue puolestaan Pertunmaan suuntaan.



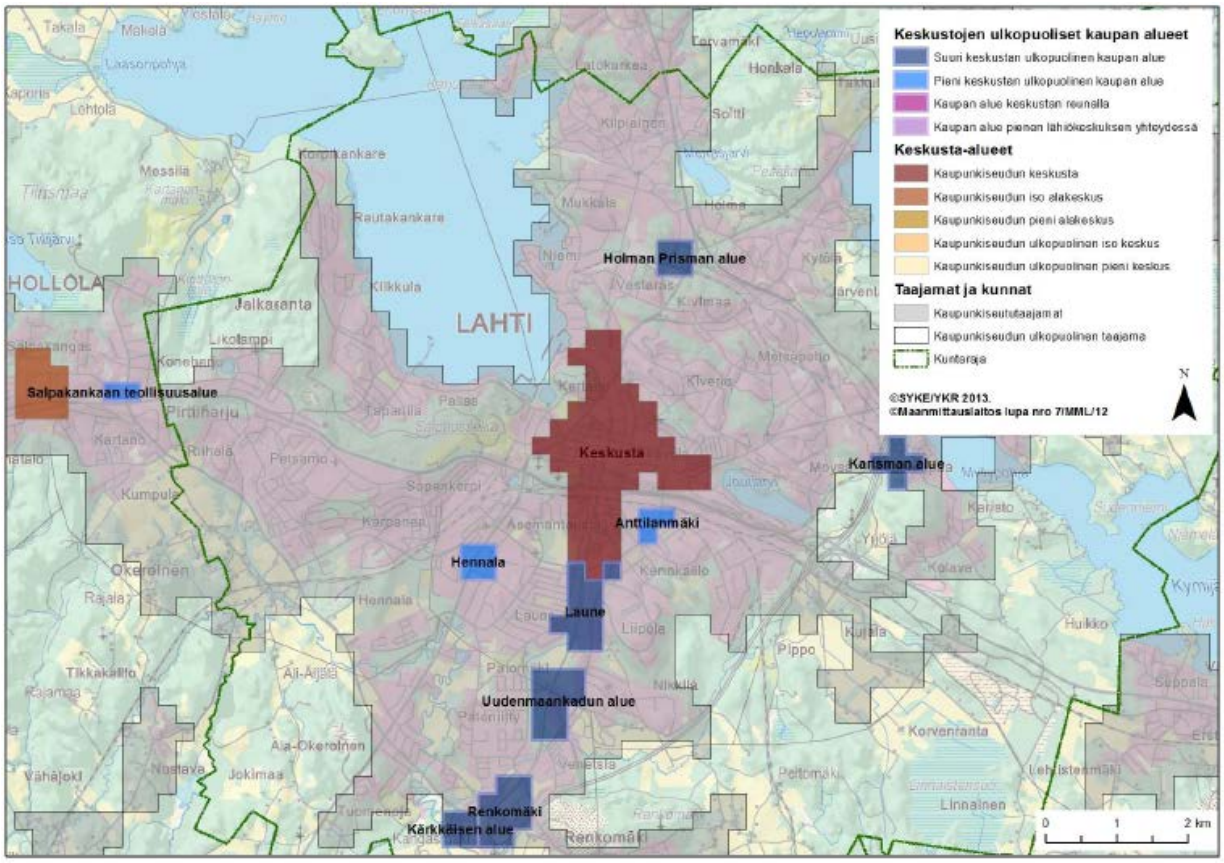
Kaupan tietopankki –sivustolta löytyvät myös alla olevat kartat Lahden ja Heinolan kaupunkiseudulta kaupan rakennusten tilanteesta v. 2009. Kartasta voi havaita, että Lahden eteläpuolella Uudenmaankadun varrella on merkittä tilaa vaativan kaupan ja moottoriajoneuvojen kaupan keskittymä. Lähimpänä keskustaa erottuvat eteläpuolella Launeella sijaitsevat päivittäistavarakupan suuryksiköt K-Citymarket ja Prisma. Tarkasteluajanjakson jälkeen kaupunkiseudulla merkittävimpiä kaupan hankkeita ovat Lahdessa Kärkkäisen tavaratalo Renkomäkeen ja kauppakeskus Karisma Kariston alueelle.

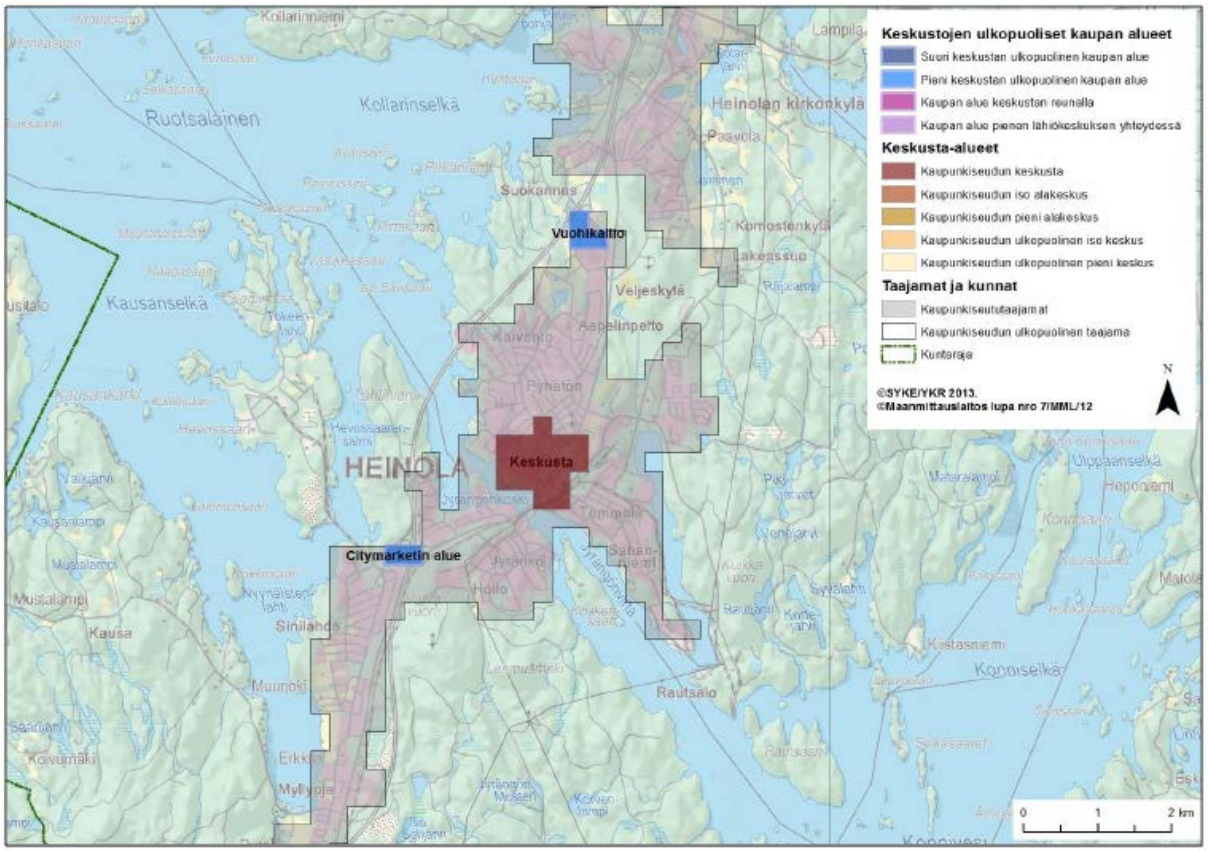
Heinolan seudulla tilanne näytti vuonna 2009 vaatimattomammalle. Eteläpuolella kaupunkia on Tähtiniemessä päivittäistavarakaupan suuryksikkö K-Citymarket. Heinolan Vuohkallioon moottoritien pohjoisen liittymän tuntumaan on rakennettu tarkasteluajankohdan jälkeen lisää.





Aluerajaukset-alasivulle on koottu Suomen ympäristökeskuksen tuottamat keskusta-alueiden ja keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden rajaukset karttasarjana.





Tilastoaineistot

Tilastot-alasivu sisältää tietoja kaupan toimipaikka- ja työpaikkamääristä, sijaintirakennusten kerrosaloista sekä uusien myymälärakennusten valmistumisesta. Kauppaa käsittelevät tilastot on summattu eri alueyksiköihin, kuten keskusta-alueisiin ja kaupan alueisiin sekä kunta-, seutukunta- ja maakuntatasolle.

Taulukko: Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala yhteensä ja toimialoittain vuonna 2012 Päijät-Hämeen kunnissa (SYKE)

VÄHITTÄISKAUPAN SIJAINTIRAKENNUSTEN KERROSALA VUONNA 2012							
Kunnan nimi	Yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Tavara-talo-kauppa	Erikois-tavara-kauppa (ei tiva)	Tilaa vaativien erikoista varoiden kauppa	Moottori-ajoneuvo-kauppa	Huolto-asema-kauppa
Asikkala	9 164	6 117	0	1 760	813	0	474
Hartola	8 291	8 031	0	260	0	0	0
Heinola	60 272	25 663	5 776	13 801	12 397	2 611	24
Hollola	25 006	11 677	800	9 633	2 390	155	351
Hämeenkoski	3 449	2 784	0	665	0	0	0
Kärkölä	3 892	1 680	0	283	1 929	0	0
Lahti	510 792	106 462	64 240	155 031	93 858	88 103	3 098
Nastola	25 696	10 128	9 663	4 062	80	1 113	650
Orimattila	28 690	13 156	4 237	4 620	1 482	4 545	650
Padasjoki	5 159	2 522	0	1 835	0	0	802
Sysmä	10 197	3 528	2 010	3 695	964	0	0

Taulukko: Keskustojen vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala vuonna 2012 Päijät-Hämeen kunnissa (SYKE)

KESKUSTA-ALUEET			VÄHITTÄISKAUPAN SIJAINTIRAKENNUSTEN KERROSALA						
Kunta	Keskusta-alue	Keskusta-alueen tyyppi	Yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Tavara-talo-kauppa	Erikois-tavara-kauppa (ei tiva)	Tilaa vaativien erikoista varoiden kauppa	Moottori-ajoneuvo-kauppa	Huolto-asema-kauppa
Asikkala	Vääksy	Kaupunkiseudun ulkopuolinen pieni keskus	7 682	5 767	0	1 156	759	0	0
Hartola	Keskusta	Kaupunkiseudun ulkopuolinen iso keskus	4 698	4 438	0	260	0	0	0
Heinola	Keskusta	Kaupunkiseudun keskusta	20 758	7 811	0	11 064	1 883	0	0
Hollola	Salpakangas	Kaupunkiseudun iso alakeskus	17 721	8 088	0	9 633	0	0	0
Hämeenkoski									
Kärkölä	Keskusta	Kaupunkiseudun ulkopuolinen pieni keskus	1 680	1 680	0	0	0	0	0
Lahti	Keskusta	Kaupunkiseudun keskusta	175 324	11 660	21 538	96 031	42 461	3 134	500
Nastola	Keskusta	Kaupunkiseudun pieni alakeskus	9 390	5 600	0	3 140	0	0	650
Orimattila	Keskusta	Kaupunkiseudun ulkopuolinen iso keskus	19 782	11 490	0	4 620	1 032	2 640	0
Padasjoki									
Sysmä	Keskusta	Kaupunkiseudun ulkopuolinen iso keskus	7 068	2 743	0	3 361	964	0	0

Taulukko: Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla vuonna 2012 Päijät-Hämeen kunnissa (SYKE)

KESKUSTOJEN ULKOPUOLISET KAUPAN ALUEET			VÄHITTÄISKAUPAN SIJAINTIRAKENNUSTEN KERROSALA						
Kunta	Kaupan alue	Kaupan alueen tyyppi	Yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Tavara-talo-kauppa	Erikois-tavara-kauppa (ei tiva)	Tilaa vaativien erikoista varoiden kauppa	Moottori-ajoneuvo-kauppa	Huolto-asema-kauppa
Heinola	Citymarketin alue	Pieni keskustan ulkopuolinen kaupan alue	9334	9334	0	0	0	0	0
Heinola	Vuohikallio	Pieni keskustan ulkopuolinen kaupan alue	15832	4236	5776	1170	3853	797	0
Hollola	Salpakankaan teollisuusalue	Pieni keskustan ulkopuolinen kaupan alue	2846	1695	800	0	0	0	351
Lahti	Anttilanmäki	Pieni keskustan ulkopuolinen kaupan alue	12754	0	0	0	0	12754	0
Lahti	Hennala	Pieni keskustan ulkopuolinen kaupan alue	18827	6601	4785	0	0	7441	0
Lahti	Holman Prisman alue	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	13700	13700	0	0	0	0	0
Lahti	Karisman alue	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	41529	1514	0	40015	0	0	0
Lahti	Kärkkäisen alue	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	32680	0	32680	0	0	0	0
Lahti	Laune	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	62577	38000	0	16186	7470	921	0
Lahti	Renkomäki	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	47187	4465	0	0	26191	16531	0
Lahti	Uudenmaankadun alue	Suuri keskustan ulkopuolinen kaupan alue	51307	0	5237	0	9230	36840	0
Nastola	Kaupan alue Nastolan keskusta-alueen reunalla	Kaupan alue keskustan reunalla	0	0	0	0	0	0	0

SYKE:n tilastoaineistoista saa karkeaa vertailutietoa, mutta kaupan mitoituslaskelmissa tietoa ei voi käyttää. Työraportin luvussa ”Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvitys” kuvataan, miten vuonna 2014 Ramboll Finland Oy:llä teetetty selvitys on laadittu. Siinä saatiin uudempaa ja tarkempaa tietoa sekä SYKE:n aineistosta puuttuneet tiedot. SYKE:n aineiston yhteismäärä 690 608 k-m^2 vuonna 2012 tarkentui Päijät-Hämeen yhteismääräksi 1 059 615 k-m^2.

Liikevaihdon kehitys Päijät-Hämeen kunnissa

Liikevaihto on kehittynyt suotuisasti Päijät-Hämeessä päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta tarkasteltuna ajanjaksoa 2007-2012. Päijät-Hämeessä vuonna 2012 kaupan osuus kaikesta toimipaikkojen liikevaihdosta oli 30,3 prosenttia eli 3,0 miljardia euroa. Kaupan liikevaihto lisääntyi 2,4 prosenttia vuodesta 2007 vuoteen 2012. Tilaa vaativan kaupan ja autokaupan tilanne ei ole kehittynyt ihan yhtä suotuisasti.

Alla olevassa taulukossa on esitetty tilastokeskuksen vuoden 2012 tiedoilla Päijät-Hämeen kuntien liikevaihto yhteensä ja kaupan toimialojen mukaan jakautuneena. Vähittäiskaupan palveluiden keskittyminen näkyy myös Lahden ylivoimaisuutena liikevaihdossa.

Taulukko: Päijät-Hämeen liikevaihto 2012 (Tilastokeskus)

Liikevaihto (1000 euroa) 2012	Kaupan liikevaihto yhteensä	Päivittäis-tavarakauppa	Erikoistavara, joka ei ole tilaa vaativa	Paljon tilaa vaativan kauppa	Moottoriajo-neuvokauppa
Päijät-Häme	**3032966**	**759109**	**280288**	**178207**	**378286**
Asikkala	45544	3857	307	4	6357
Hartola	25512	2655	0	0	5650
Heinola	160082	60304	23679	9453	12752
Hollola	168279	11574	2400	0	10065
Hämeenkoski	16817	0	0	0	0
Kärkölä	103409	0	127	0	0
Lahti	2232553	472155	196820	127660	197093
Nastola	105067	8047	1573	0	348
Orimattila	109342	7736	3144	0	2348
Padasjoki	25097	1947	0	0	3722
Sysmä	41263	0	233	0	0

Maakunnan liikevaihdosta päivittäistavarakauppa edustaa neljännestä koko liikevaihdosta, muun erikoistavarakaupan osuus on lähes 10 %, tilaa vaativa kauppa on 6 % luokkaa ja autokaupan osuus on 13 %. Kehi-

tyksen seurantaa vaikeutta se, että tietojen luottamuksellisuuden takia ei yhtä tai kahta toimipaikkaa koskevia tietoja julkisteta, ainoastaan toimipaikkojen lukumäärätietoja annetaan.

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys

Selvitys tilattiin FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä. Työ käynnistyi elokuulla 2011 ja loppuraportti valmistui 26.4.2012. Selvitys sisältää kaupan sijainninohjausta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja MRL:n saannökset, kaupan palveluverkon nykytilan, ostovoimaennusteet ja kaupan pinta-alan tarpeen, kaupan sijoittumisvaihtoehdot ja suosituksia jatkosuunnittelulle.

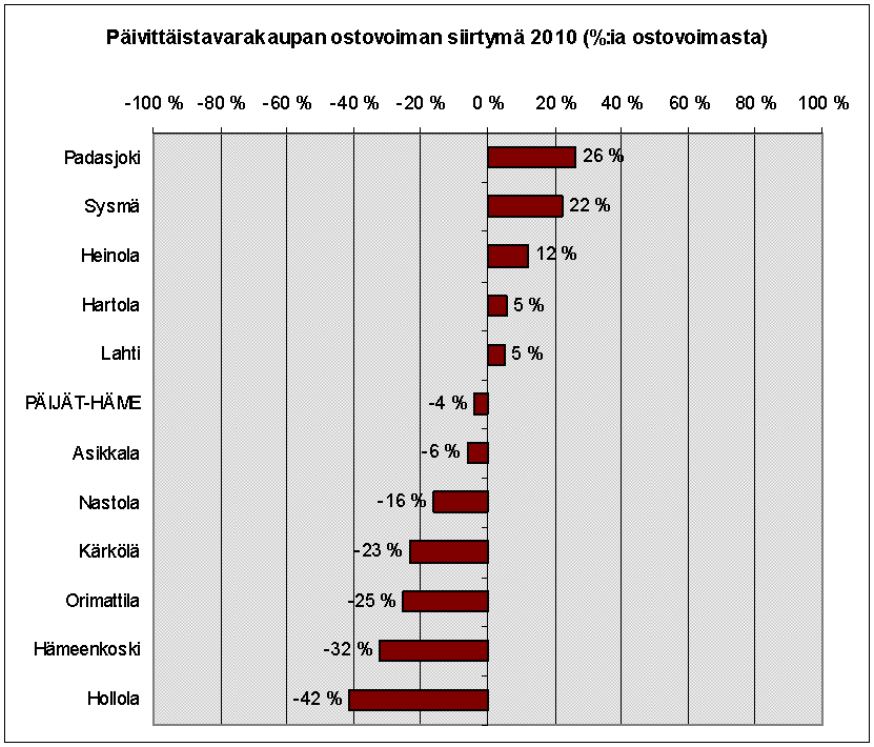
Kaupan kaavallista suunnittelua rasittaa erityisesti erikoiskauppaa koskevan tiedon vaikeasti toteutettava nykytilan analysointi ja tietynlainen tietojen puutteellisuus. Päivittäistavarakaupan osalta A.C. Nielsenin aineistot antavat paremmat lähtökohdat suunnittelulle. *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenne* -selvityksessä (2012) käytetyt aineistot ovat vuosilta 2009 tai 2010 ja uusia liikkeitä on avattu ja suljettu ajankohdan jälkeen.

Selvityksen mukaan keskusta-alueille sijoittui vuonna 2009 pt-kaupasta Lahdessa (keskusta ja alakeskukset) 49 %, Heinolassa (keskusta ja alakeskukset) 66 %, Orimattilassa 90 %, Hollolassa 80 %, Nastolassa 83 % ja Asikkalassa 89 %.

Taulukko X. Päivittäistavarakaupan myymälät Päijät-Hämeessä vuonna 2010.(A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

	Hyper-market >2500 m²	Tavara-talo >1000 m²	Supermarket		Valintamyymälä		Pien-myymälä	Erikois-myymälä tms.	Yhteensä	Asukkaita/ pt-myymälä
			Iso >1000 m²	Pieni 400-999 m²	Iso 200-399 m²	Pieni 100-199 m²				
Asikkala			2		1	2	1	1	**7**	1 425
Hartola				2		1	2		**5**	671
Heinola	1		3	1	7	1		1	**14**	1 558
Hollola			3		3		3	2	**11**	2 440
Hämeenkoski					2				**2**	1 072
Kärkölä				1	1		1		**3**	1 627
Lahti	5	2	16	3	13	9	4	13	**65**	1 954
Nastola			1	2	4			1	**8**	2 142
Orimattila			2		2	1	4	1	**10**	1 812
Padasjoki				2	1	1	2		**6**	571
Sysmä				2	1		1		**4**	1 076
PÄIJÄT-HÄME	**6**	**2**	**27**	**13**	**35**	**15**	**18**	**19**	**135**	**1 739**
									Koko maa	*1 637*

Taulukosta näkyy, että asukkaiden määrä päivittäistavarakaupan myymälää kohti vaihtelee suuresti aina Padasjoen 571 asukkaasta Hollolan 2440 asukkaaseen. Padasjoelle näkyykin alla olevassa kuvassa siirtyvän muualta ostovoimaa, jolloin liiketilaa on syntynyt yli oman kunnan tarpeen. Hollola puolestaan menettää ostovoimaansa jolloin liiketilan määrä ei ole seurannut asukasluvun kehitystä.

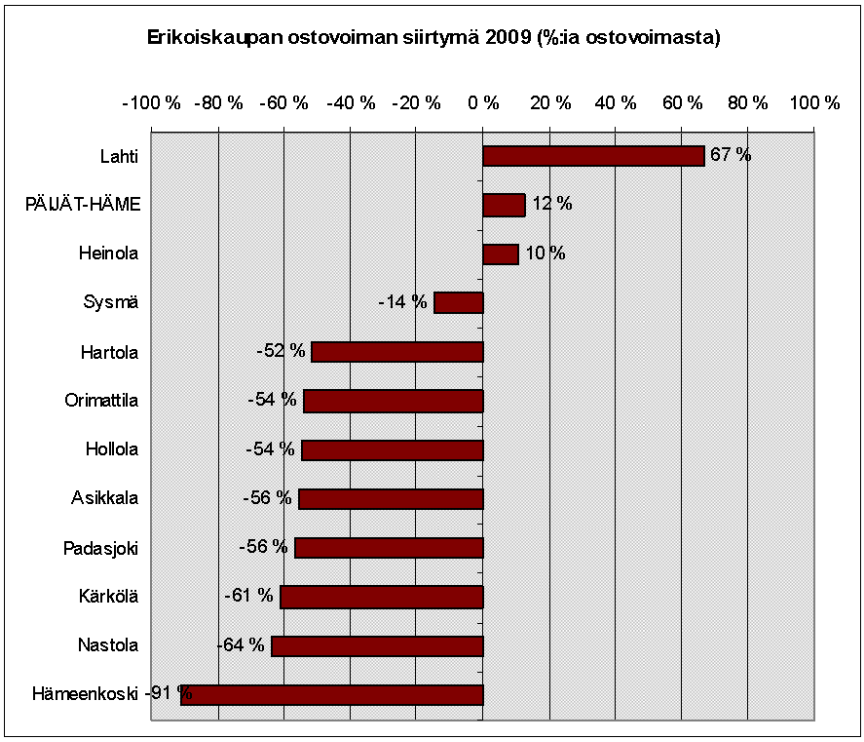


Kuva X. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy).

Asukasmäärät erikoistavarakaupan myymälää kohti vaihtelevat myös merkittävästi Heinolan 2002 asukkaasta Hämeenkosken 709 asukkaaseen. Hämeenkosken erikoistavarakaupan ostovoima siirtyy kuitenkin muualle. Ainoastaan Lahden ja Heinolan ostovoiman siirtymä on positiivinen.

Taulukko X. Erikoiskaupan myymälät Päijät-Hämeessä vuonna 2009 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				**Erikois-kauppa yhteensä**	Asukkaita/ myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tieto-tekninen kauppa	Muu erikois-kauppa	Huone-kalu-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Rauta-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Asikkala	2	5	1	14	1	1	1	1	**26**	329
Hartola	2	3		6			2		**13**	261
Heinola	9	12	4	54	6	3	10	3	**101**	202
Hollola	3	7	1	25	2	2	9	4	**53**	412
Hämeenkoski	1		1	1					**3**	709
Kärkölä	2	1		6			1		**10**	488
Lahti	33	82	27	228	21	9	44	6	**450**	224
Nastola	3	3		22			6	1	**35**	430
Orimattila	6	4	2	23	2		5	3	**45**	363
Padasjoki	2	1		5			2	1	**11**	313
Sysmä	2	4		10			2	2	**20**	220
PÄIJÄT-HÄME	**65**	**122**	**36**	**394**	**32**	**15**	**82**	**21**	**767**	**262**
									Koko maa	*265*



Kuva . Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2009 (Tilastokeskus).

Vähittäiskaupan kerrosalamääräksi arvioitiin selvityksessä Päijät-Hämeessä yhteensä n. 800 000 k-m^2 vuonna 2009. Samassa tuotiin esille, että Lahden kaupunki oli selvittänyt itse kaupan määrää ja päätynyt kaupungin osalta 680 000 k-m^2, kun SYKE:n aineistoon perustuvat tieto Lahden osalta oli 593 000 k-m^2. Selvityksessä todetaankin, että SYKE:n aineisto on suuntaa antava.

Liiketilan tarpeen arviointi tehtiin selvityksessä Päijät-Hämeen oman ostovoiman pohjalta. Käytännössä kuitenkin Lahden kaupunki ja Heinola seutukeskuksena palvelevat yli oman kunnan tarpeiden. Maakunnan pohjoisosan kuntien vapaa-ajan asuminen lisää huomattavasti vähittäiskaupan kysyntää. Laskelmissa ei myöskään ole otettu poistumaa ja nettikauppaa huomioon.

Alla olevissa taulukoissa ovat oman väestön ostovoiman perusteella arvioidut vähittäiskaupan liiketilantarve pl. autokauppa sekä vastaavasti autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilan tarve.

Taulukko x. Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan (pl. autokauppa) laskennallinen liiketilan tarve.

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	23 800	33 000	41 100	9 200	8 100	17 300
Hartola	9 200	12 000	14 200	2 800	2 200	5 000
Heinola	56 400	73 300	87 400	16 900	14 100	31 000
Hollola	61 000	89 000	114 000	28 000	25 000	53 000
Hämeenkoski	5 900	8 200	10 300	2 300	2 100	4 400
Kärkölä	13 500	19 300	24 500	5 800	5 200	11 000
Lahti	284 500	404 700	515 700	120 200	111 000	231 200
Nastola	41 800	57 700	71 700	15 900	14 000	29 900
Orimattila	45 500	68 700	90 600	23 200	21 900	45 100
Padasjoki	9 500	11 600	13 200	2 100	1 600	3 700
Sysmä	11 900	15 500	18 300	3 600	2 800	6 400
PÄIJÄT-HÄME	**563 000**	**793 000**	**1 001 000**	**230 000**	**208 000**	**438 000**

Taulukkox. Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilan tarve.

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	6 100	8 800	11 200	2 700	2 400	5 100
Hartola	2 400	3 200	3 900	800	700	1 500
Heinola	14 500	19 500	23 700	5 000	4 200	9 200
Hollola	16 000	24 000	31 000	8 000	7 000	15 000
Hämeenkoski	1 500	2 200	2 800	700	600	1 300
Kärkölä	3 500	5 100	6 700	1 600	1 600	3 200
Lahti	72 300	107 500	140 000	35 200	32 500	67 700
Nastola	10 700	15 400	19 500	4 700	4 100	8 800
Orimattila	11 600	18 300	24 600	6 700	6 300	13 000
Padasjoki	2 400	3 000	3 600	600	600	1 200
Sysmä	3 000	4 000	5 000	1 000	1 000	2 000
PÄIJÄT-HÄME	**144 000**	**211 000**	**272 000**	**67 000**	**61 000**	**128 000**

Liiketilan tarpeen laskelmat kaupan eri toimialoittain löytyvät *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksestä*.

Raportissa esitetään, että päivittäistavarakaupassa tulisi tavoitteena olla kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Lähtöoletuksena voidaan pitää, että niissä kunnissa, joissa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2010 negatiivinen, saavutetaan kysynnän ja tarjonnan tasapaino vuoteen 2035 mennessä ja niissä kunnissa, joissa ostovoiman siirtymä oli positiivinen, siirtymä säilyy vuoden 2010 tasolla. Tällöin päivittäistavarakaupan liiketilan tarve vuonna 2035 on Päijät-Hämeessä noin 16 000 k-m2 suurempi eli yhteensä 211 000 k-m2.

Erikoiskaupan osalta esitetään, että tavoitteena tulisi olla nykyisen maakuntakaavan mukaisesti maakuntaa laajemman kaupallisen vetovoiman tavoitteleminen. Lähtöoletuksena voidaan pitää sitä, että erikoiskaupan ostovoiman siirtymä maakuntatasolla säilyy vähintään vuoden 2009 tasolla (+12 %). Tällöin tarvittaisiin vuonna 2035 liiketilaa noin 34 000 k-m2 enemmän eli Päijät-Hämeen erikoiskaupan laskennallinen liiketilatarve olisi vuonna 2035 yhteensä noin 840 000 k-m2.

Selvityksessä ehdotettiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön yleiseksi alarajaksi 3000 k-m^2 ja seudullisesti merkittävän erikoiskaupan suuryksikön koon alarajaksi Lahden kaupungin keskeisillä taajamatoimintojen alueille 10 000 k-m^2 ja 5 000 k-m^2 Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskeisillä taajamatoimintojen alueilla.

Selvityksessä tunnistettiin lähinnä nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikat vuonna 2008 vahvistettuun maakuntakaavaan liittyen. Keskusta-alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköjen alueiden nykytila kuvattiin, annettiin niille suosituksia merkintöjen ja enimmäismitoituksen yhteismäärän osalta. Keskusta-alueille selvityksessä myös esitettiin ehdotukset enimmäismitoituksesta.

Selvityksessä vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan määrittelyyn käytetty aineisto on vuodelta 2009 ja kaupan tilanteet muuttuvat nopeasti. Aineisto on myös kunnittain puutteellinen, joten kaavatyön edetessä pidettiin tärkeänä tehdä tarkempi selvitys vähittäiskaupan nykyisestä pinta-alasta.

Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvitys

Vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan määrittely tilattiin Ramboll Finland Oy:ltä. Työ valmistui syyskuussa 2014. Nykyisen pinta-alan arviointi kohdistui kaupan yhteismäärään, päivittäistavarakauppaan, tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan kauppaan, huoltoasemakauppaan, muuhun erikoiskauppaan ja tavaratalo-

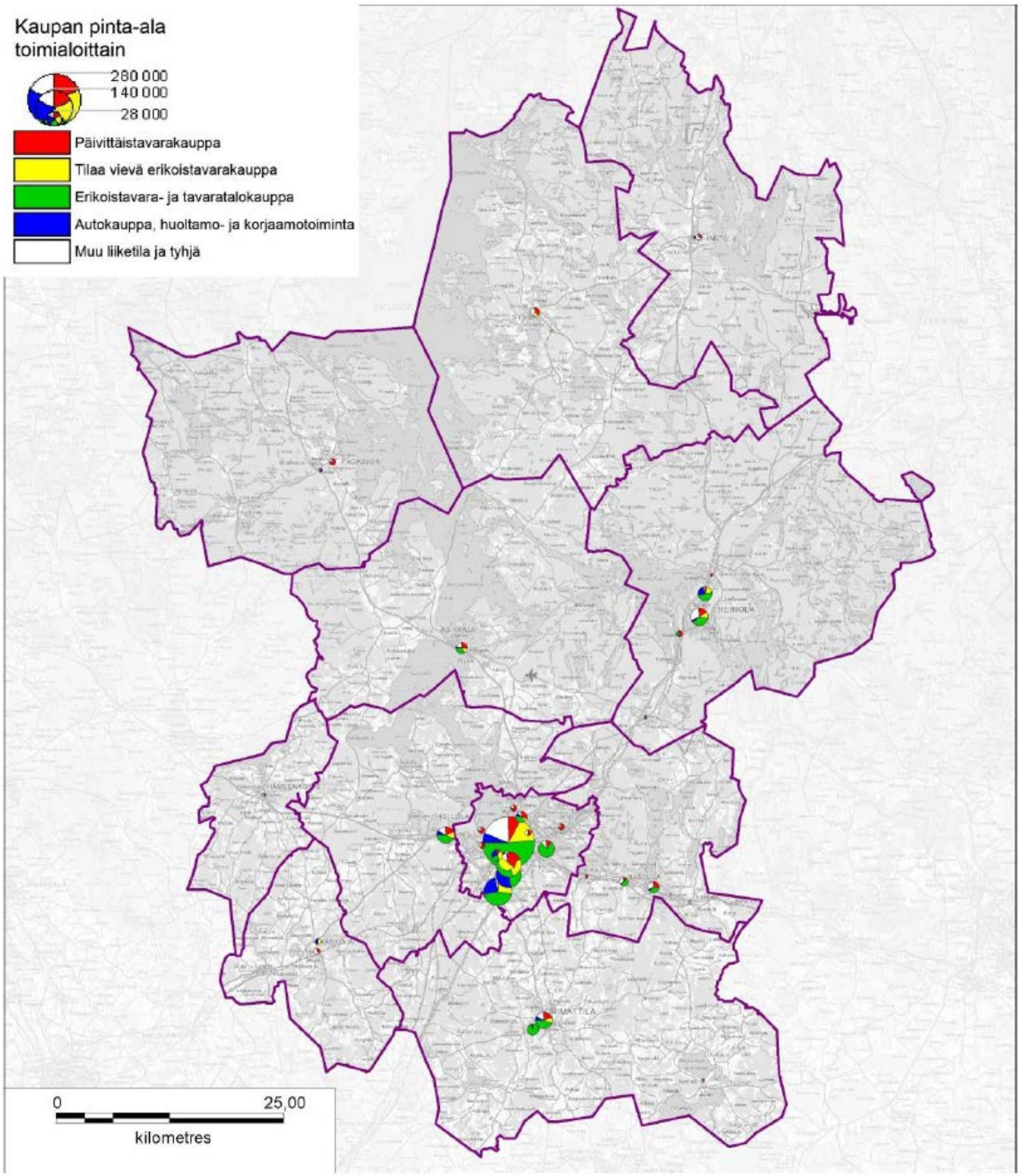
kauppaan. Samalla tulivat esille muun liiketilan määrät mukaan lukien tyhjät liiketilan. Tiedot ovat kunnittain ja keskustatoimintojen alueiden sekä keskustojen ulkopuolisten alueiden määrät ovat eroteltuina.

Selvitys eteni alla olevan kaavion mukaan:

Kuva: Kaupan sijoittumista ja pinta-alaa kuvaavan paikkatietoaineiston kokoaminen (Ramboll Finland Oy)

Kuntiin toimitetulla tarkastuskierroksella saatiin korjaukset Asikkalasta, Heinolasta, Lahdesta, Nastolasta, Orimattilasta, Padasjoelta ja Sysmästä. Hartolan, Hollolan, Hämeenkosken ja Kärkölän kaupan nykyiseen pinta-alaan on saattanut jäädä vääriä tietoja. Kaupan liiketilojen tultua tunnistetuksi Ramboll laski maakuntakaavaehdotukseen sisällytettävien keskustatoimintojen alueiden ja kohteiden sekä keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden nykyisen vähittäiskaupan pinta-alat.

Koko maakunnassa on tietolähteiden (A.C. Nielsenin vuoden 2013 aineiston, tilastokeskuksen yritysrekisterin 2014, väestörekisterikeskuksen rakennustietojen 2009 ja maastotietokannan rakennusrajojen 2014 poiminnan) mukaan yhteensä noin 1,06 miljoonaa kerrosneliömetriä liiketilaa. Kauppa sijoittuu alla olevan kuvan mukaisesti pääosin suurimpiin keskuksiin.



Kuva: Päijät-Hämeen kaupan pinta-alat toimialoittain (Ramboll Finland Oy, 2014)

Kaikesta pinta-alasta on keskusta-alueilla (C,c ja ca) 49 % ja esitetyillä keskusta-alueiden ulkopuolisilla suuryksikköjen alueilla (KM, km tai kma) 35 %. Kaupan kokonaismäärästä vain noin 15 % on maakuntakaavaehdotukseen esitettyjen alueiden ulkopuolella. Kaupan muuta liiketilaa, jossa ovat mukana tyhjät tilat, on 16 %.

Taulukko: Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala

Maakuntakaavan merkintä	PT-kaupp	ET-kaupp	Tavaratal	TIVA	Auto ym.	Huoltoas.	Muu liiketila (ml. tyhjät)	Liiketilat yhteensä
C	55 400	165 760	35 550	59 010	25 900	1 880	89 610	433 110
c	11 350	5 850	2 010	2 500	3 150	760	15 900	41 520
ca	16 380	10 440	0	1 050	1 780	1 320	10 770	41 740
KM	26 090	34 180	76 640	62 375	68 370	5 660	16 235	289 550
km	6 730	17 060	8 360	7 650	7 820	1 950	1 230	50 800
kma	4 510	17 230	15 000	0	0	0	4 000	40 740
	137 640	**266 410**	**137 690**	**160 840**	**172 590**	**17 420**	**167 025**	**1 059 615**
MK kaup. al. yht.	*120 460*	*250 520*	*137 560*	*132 585*	*107 020*	*11 570*	*137 745*	*897 460*
MK kaup. al. ulkop. yht.	*17 180*	*15 890*	*130*	*28 255*	*65 570*	*5 850*	*29 280*	*162 155*
MK kaup. al. ulkop. yht. %	*12 %*	*6 %*	*0 %*	*18 %*	*38 %*	*34 %*	*18 %*	*15 %*

Rambollin selvityksen myötä saatiin puuttuvilta alueilta tiedot ja päivitykset uudempiin tietoihin.

Taulukko: Vertailu SYKE:n 2012 vähittäiskaupan kunnittaisten kerrosalojen ja Ramboll Oy:n selvittämien kerrosalojen välillä.

	YHTEENSÄ	
Kunta	SYKE 2012	Ramboll Oy 2014
Asikkala	9 164	21 490
Hartola	8 291	13 990
Heinola	60 272	96 175
Hollola	25 006	52 350
Hämeenkoski	3 449	3 320
Kärkölä	3 892	10 090
Lahti	510 792	711 260
Nastola	25 696	48 020
Orimattila	28 690	74 210
Padasjoki	5 159	8 410
Sysmä	10 197	20 300
Päijät-Häme	690 608	1 059 615

Erot aineistojen välillä selittyvät monella tekijällä: SYKE:n aineistosta puuttuu tietoja pienemmistä kohteista ja keskuksista, A.C. Nielsenin myymälärekisteriä ei ole käytetty eikä eritelty päivittäistavarakaupan kohde-rakennuksista muuta kauppaa, SYKE ei ole tunnistanut muuta liiketilaa ja poikkileikkausajankohta on aikai-sempi.

KAUPAN MITOITUSLUKUJEN TARKISTAMINEN

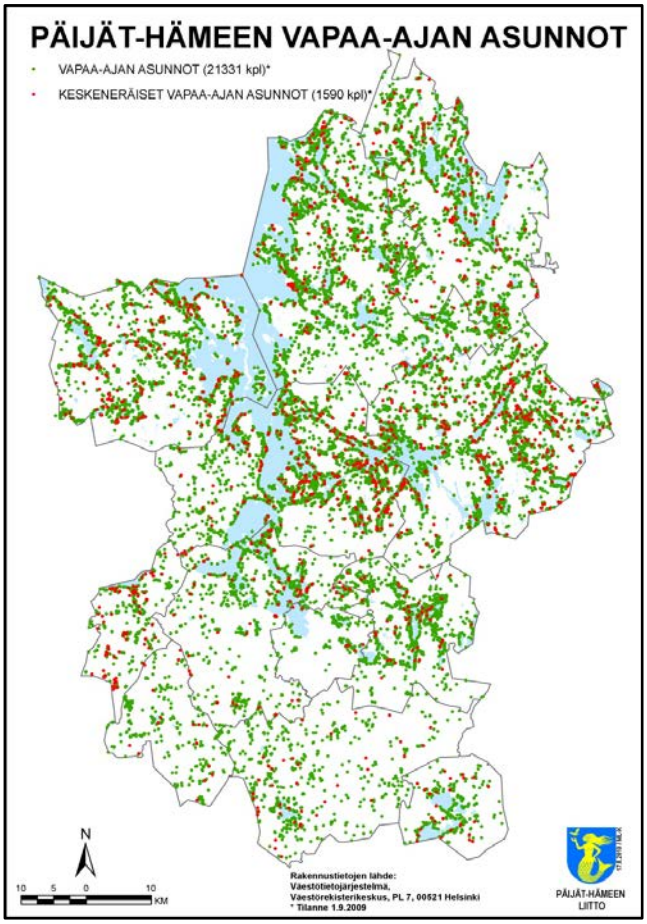
Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä 2012 tehtiin arviot ostovoimasta ja kaupan liiketilan tarpeesta sellaiseen väestötavoitteeseen pohjaten, joka oli hyvin laskennallinen eikä se ottanut vielä huomioon tulevia maakuntakaavan tarkempia maakuntavaltuuston 3.12.2012 hyväksymiä tavoitteita. Selvityksessä päädyttiin myös jakamaan käytetyn väestötavoitteen 232 000 asukasta matemaattisesti kuntiin vuosille 2025 ja 2035. Kuntakohtaiset väestötavoitteet ovat raportin laatimisen jälkeen tarkentuneet.

Palvelurakenneselvityksessä laskelmat perustuivat kunkin kunnan omaan ostovoimaan, eikä siis vapaa-ajan asumisen ja maakunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman osuutta otettu huomioon. Nettikaupan vaikutusta eikä ostovoiman siirtymää ole myöskään huomioitu ensimmäisissä laskelmissa.

Maakuntakaavaehdotuksen nähtävillä olon palautteen ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella kaava päädyttiin laittamaan uudelleen nähtäville. Vuoden 2016 alussa Lahti ja Nastola yhdistyvät ja Hämeenkoski liittyy Hollolaan. Kuntaliitosten aiheuttamat korjaukset tulivat myös tarpeellisiksi.

Arvioita vapaa-ajan asukkaiden vaikutuksesta kauppaan

Päijät-Hämeen vapaa-ajan asuntojen nykytilaa on kuvattu liitossa tehdyllä selvityksellä *Päijät-Hämeen vapaa-ajan asunnot 2009.* Ajankohtana 1.9.2009 Päijät-Hämeessä oli 21 331 kappaletta vapaa-ajan asuinrakennuksia. Näistä valtaosa (19 504 kappaletta) oli valmistunut ennen vuotta 2000 ja 1.1.2000 jälkeen valmistuneita oli ainoastaan 1 827 kappaletta. Keskeneräisiä vapaa-ajan asuinrakennuksia oli poiminta-ajankohtana 1 590 kpl.



Kuva: Päijät-Hämeen vapaa-ajan asunnot 2009 (Päijät-Hämeen liitto)

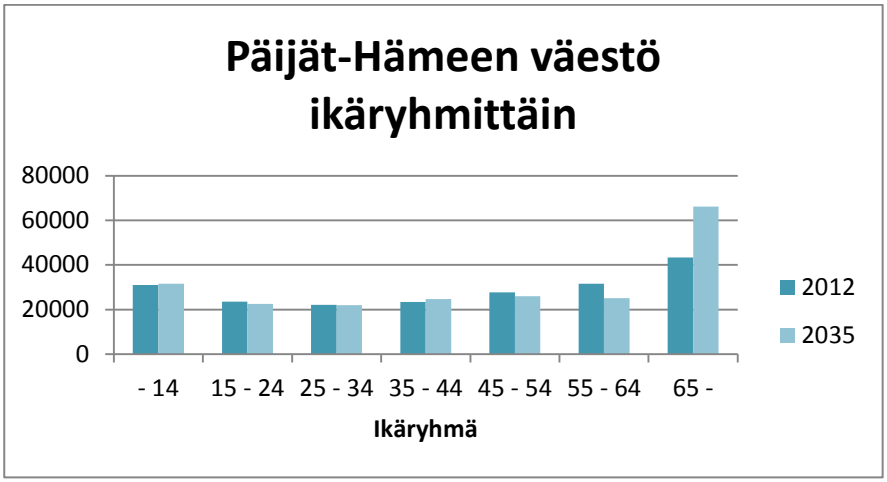
Vapaa-ajan asuntojen määrästä otetaan huomioon kaupan liiketilantarvelaskelmissa vain ne, joiden omistaja on ulkopaikkakuntalainen. Vapaa-ajan asukkaan arvioidaan vastaavan kulutukseltaan vuonna 2009 sama kuin 0,3 vakituista asukasta, vuonna 2025 0,4 ja vuonna 2035 0,5. Kulutussuhde arvioidaan samanlaiseksi kuin vakituisilla asukkailla.

Arvioita verkkokaupan ja poistuman vaikutuksesta kaupan aluevarauksiin

Jyväskylän yliopiston vetämässä kuluttajia ja erikoiskaupan tulevaisuutta koskeneessa ERIKA-hankkeen loppuraportissa (Terhi-Anna Wilska ja Jussi Nyrhinen, 2013) selvittiin myös erikoiskaupan tulevaisuutta verkossa. Johtopäätöksissä todetaan: ”Internetillä ja verkkokaupalla on useiden tutkimusten mukaan yhä suurempi rooli suomalaisten kulutuksessa. Vaikka internetin merkitys markkinointi- ja jakelukanavana on vääjäämättä kasvussa, tutkimuksemme mukaan liiketilalla on kuitenkin edelleen keskeinen merkitys asiakaskokemukselle.”

Tutkimuksen mukaan kuluttajan kulutustyyli sekä arki ja elämänrytmi vaikuttavat verkkokaupan käyttöön. Ostosten tekeminen verkossa vaihtelee merkittävästi ikäryhmittäin. Nuorten kuluttaminen on siirtymässä yhä enemmän verkkoon, kun taas ikääntyneellä väestöllä asiakaspalvelun tarve korostuu. Myös sukupuolten välillä on edelleen havaittavissa eroja. Miehet suosivat erikoisliikkeessä asioinnin nopeutta; naiset puolestaan arvostavat esteettistä myymälätilaa ja nauttivat ostosten tekemisestä. Hyvätuloiset, korkeasti koulutetut ja ylempien yhteiskuntaluokkien edustajat puolestaan odottavat erikoisliikkeiltä muihin kuluttajaryhmiin verrattuna entistä eksklusiivisempaa valikoimaa ja henkilökohtaisesti räätälöityjä tuotteita.

Tutkimuksessa tuodaan myös esille, että suomalaisella verkkokaupalla on vielä paljon kehitettävää: ”Tulevaisuuden erikoiskaupan liikkeenjohdon tehtävänä ei ole pelkästään ratkaista tulisiko liiketoiminta laajentaa verkkoon, vaan ennen kaikkea se, miten yhdistää fyysiset ja digitaaliset markkinoinnin kanavat toimivaksi kokonaisuudeksi. Kuluttajat risteilevät eri kanavien välillä, ja myymälällä sekä asiakaspalvelulla saattaa olla tärkeä suostuttelijan rooli, vaikka varsinainen kauppa tapahtuisi verkossa. Uusi teknologia ei syrjäytä nykyisiä kulutusareenoita, vaan luo uusia ja täydentää olemassa olevia. Tulevaisuuden haasteena onkin löytää optimaaliset kanavat palvelemaan erilaisia ja erilaistuvia asiakkaita.”

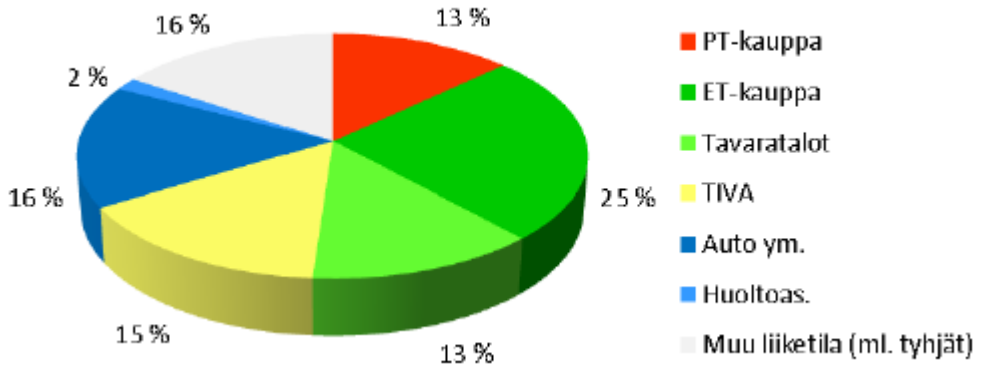


Kuva: Väestöennuste 2012 ja 2035 ikäryhmittäin (Tilastokeskus)

Päijät-Hämeen ikärakenteen puolesta näyttäisi tällä hetkellä sille, että verkkokauppa ei tulevan parin kymmenen vuoden aikana kasvustaan huolimatta poista liiketilan tarvetta merkittävässä määrin. Liiketilan las-

kelmien verkkokaupan vähentävälle määrälle ei ole tässä yhteydessä käytössä laskennallista tietoa. Näyttää sille, että maakunnissa on yleisesti lähdetty tekemään -10 % vähennyksiä liiketilantarpeeseen.

Poistumaa ei ole otettu mukaan näihin liiketilantarvelaskelmiin. Siitä ei tässä yhteydessä ollut käytettävissä luotettavaa tietoa. Osittain poistuma näkyy Päijät-Hämeen kaupan nykyisen pinta-alan määrittelyssä, jossa tuli eritellyksi muu liiketila. Siinä on kuitenkin mukana tyhjänä olevan liiketilan lisäksi muu kaupallinen toiminta kuten pankit ja kampaamot tms.



Kuva: Liiketilan jakautuminen kaupan eri toimialoille (Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvitys)

Kaupan nykyisen pinta-alan määrittelyssä havaittu muu liiketila ei ole mukana laskennassa myöhemmin esitetyssä nykyisessä pinta-alassa. Näin on keskitetty tunnistettuun kauppaan päivittäistavarakaupan, paljon tilaa vaativan kaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta. Muu liiketilan on kuitenkin otettu mukaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoituksen yhteismäärässä, koska näillä alueilla tulee enimmäismäärään ottaa mukaan kaikkia kaupan kerrosala (*Ympäristöhallinnon ohjeita* 3 / 2014).

Muu liiketila näyttää selvityksen mukaan vielä keskittyvän suurelta osin keskustatoimintojen alueille. Tyhjillään oleva liiketila keskustoissa on näissä laskelmissa näkymätön lisäarvo keskustojen ensisijaisuutta tavoiteltaessa.

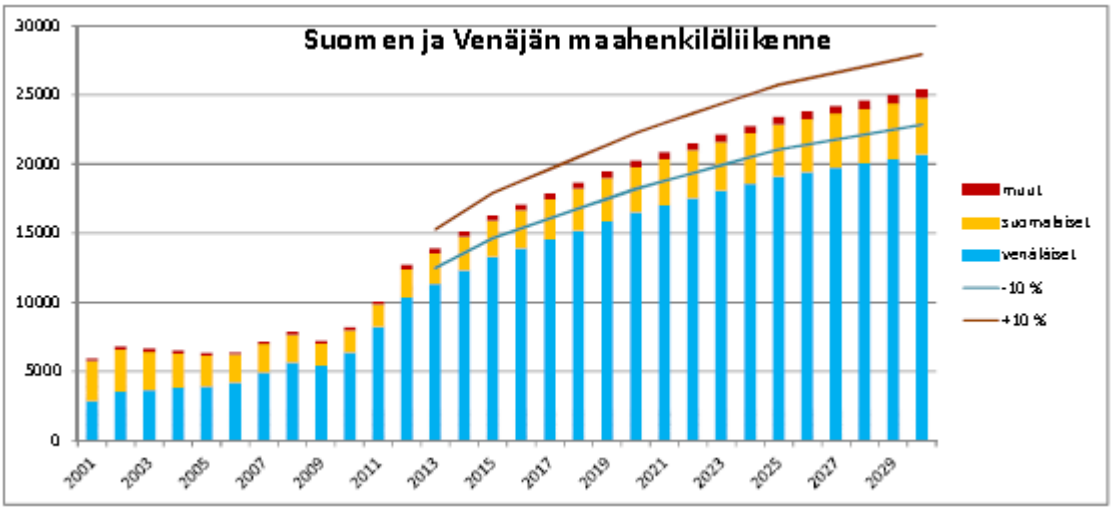
Arvioita venäläisten matkailijoiden vaikutuksesta kauppaan

Venäjän ja erityisesti Pietarin alueen yhteyksien paranemisen Allegro-junan myötä uskotaan vaikuttavan merkittävästi Päijät-Hämeeseen suuntautuvien matkojen määrään. Päijät-Hämeessä on myös nähty tarpeellisena varautua maakäytössä kasvaviin matkailijamääriin ja niiden tuomiin kehittämistarpeisiin myös kaupan alalla.

Vähittäiskaupan palvelujen ja markkinoiden kehitysselvityksessä (2010) Lahden kaupunkiseudun alueelta oli arvioitu, että venäläisten matkailijoiden merkitys jäi vielä kohtalaisen alhaiseksi. Vuonna 2008 venäläismatkailijoista vieraili Lahdessa n. 4-5 % eli noin 100000 venäläistä. Tavaraostojen arvioitiin tuovan 150 € matkailijalta ja palveluostojen n. 60 €.

Valtakunnassa Venäjän rajaliikennettä on arvioitu mm. liikenne- ja viestintäministeriön selvityksessä *Suomen ja Venäjän välinen liikenne vuosina 2020 ja 2030, Ennuste talouden ja liikenteen kehityksestä* ja sisäasianministeriön selvityksessä *Kasvavan rajaliikenteen hallinta* sekä Etelä-Karjalan ja Kymenlaakson liittojen teettämässä *Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät* (Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy, 2012) .

Liikenne- ja viestintäministeriö julkaisi 18.3.2013 selvityksen *Suomen ja Venäjän välinen liikennevuosina 2020 ja 2030*. Siinä on mm. kansainvälisten vertailukohteiden avulla hahmoteltu sitä, millaiseen vuorovaikutuksen tasoon eräillä kansainvälisillä raja-alueilla on tultu. Yksi keskeinen johtopäätös on, että tietyn ajan kuluessa rajojen vuorovaikutusvyöhykkeellä muodostuu yleensä ”kyllästymistaso”, jonka jälkeen matkamäärien kasvu tasaantuu.

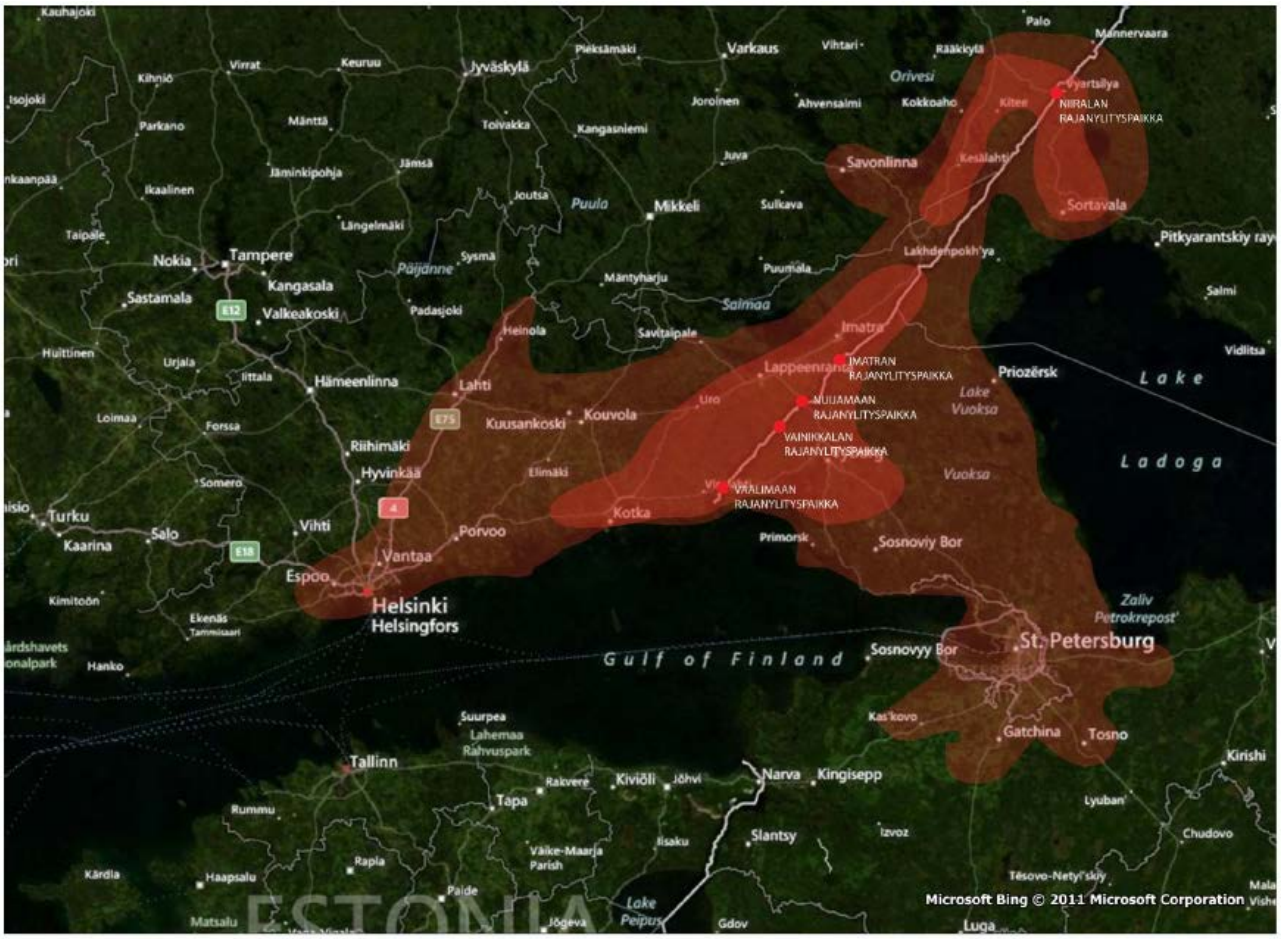


Kuva: Maaliikenteen kehitysarvio vuoteen 2030 saakka (*Suomen ja Venäjän välinen liikennevuosina 2020 ja 2030*)

Selvityksessä on luonnehdittu, miten vuorovaikutus Suomen ja Venäjän välillä jakautuu vyöhykkeisiin. Alla olevassa kuvassa tummempi vyöhyke kuvaa lähivyöhykettä ja vaaleampi laajempaa vuorovaikutusvyöhykettä. Kuvassa lähivyöhyke on esitetty Kaakkois-Suomen alueelle, jolla matkustajamäärät ovat suurimmat rajan ylitse suuntautuvassa liikkumisessa.

Päijät-Häme on alla olevan kuvan mukaan Suomi – Venäjä vuorovaikutusvyöhykettä Lahden, Heinolan, Orimattilan ja Nastolan osalta. Lahdessa, Heinolassa ja Hollolassa tulevaisuudessa käynnistyvät isojen matkailuhankkeiden uskotaan vaikuttavan matkailijamäärien kasvuun, mutta vaikutukset heijastuvat varmasti laajemmallekin maakunnan alueelle myös kaupallisten palveluiden kysyntänä.

Päijät-Hämeeseen kohdistuva matkailuvirta syntynee merkittävimmiltä osin maahenkilöliikenteestä. Selvityksessä todetaan, että henkilöliikenteen kasvu perustuu tulevaisuudessakin pääosin Venäjältä Suomeen suuntautuvaan liikenteeseen. Myös junaliikenteen osuus tulee tulevaisuudessa kasvamaan merkittävästi.



Suomi - Venäjä "lähivyöhyke"

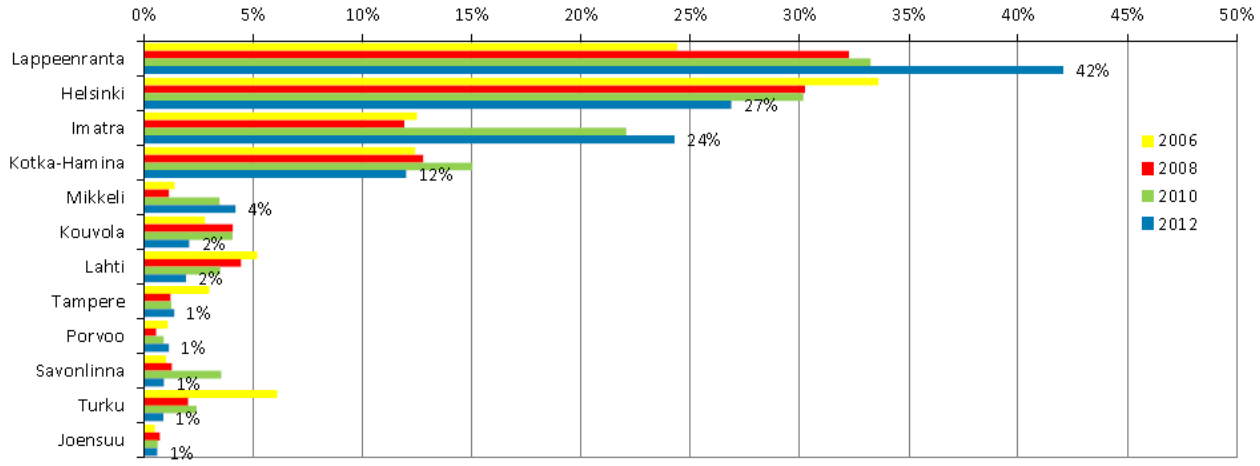
Vaikutusalueen asukasluku
Venäjä Svetogorsk, Viipuri ym n. 0,2 milj. as.
Suomi Imatra, Lappeenranta, Hamina, Kotka n. 0,25 milj. as.
Yhteensä 0,45 milj.as

Suomi - Venäjä "Vuorovaikutusvyöhyke" Helsingin metropolialue/Pietari/Leningradin alue

Vaikutusalueen asukasluku
Helsingin Metropolialue n. 1,5 milj.as
Muu Suomi 0,5 milj milj.as
Pietari + Leningradin alue 7,0 milj.as
Yhteensä 9 milj.as

Kuva: Vuorovaikutusvyöhykkeet (*Suomen ja Venäjän välinen liikennevuosina 2020 ja 2030*)

Arviointia Päijät-Hämeen osalta voidaan tehdä Karjalan ja Kymenlaakson liittojen teettämässä *Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät* –selvityksessä koottujen tietojen pohjalta. Selvityksestä ilmenee mm., että Päijät-Hämeen osuus vuosien 2006-2012 välillä on vaihdellut reilusta 5 %:sta nykyiseen n. 2 %:iin.



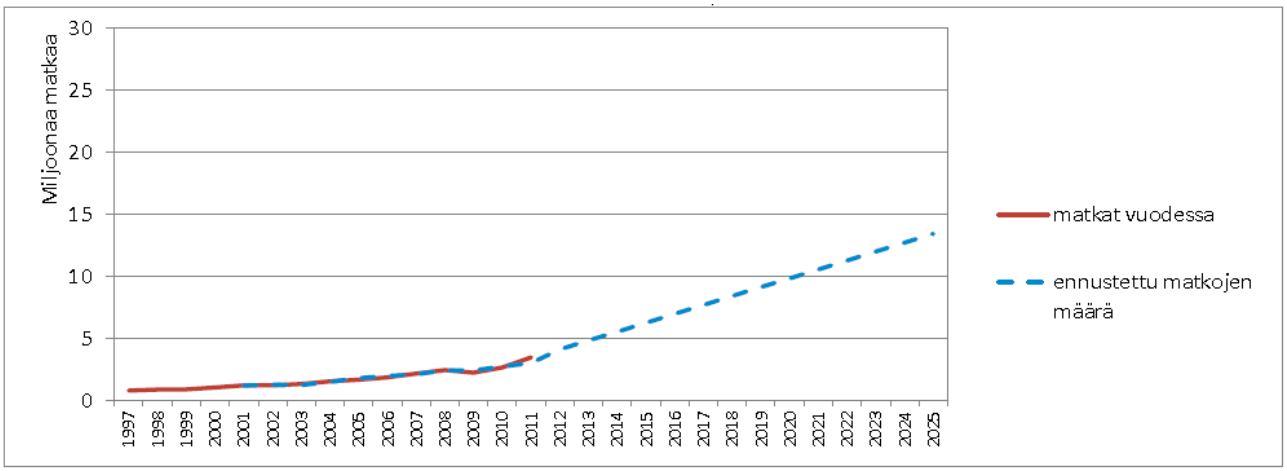
Kuva: Kaakkois-Suomen raja-asemien kautta Suomeen saapuneiden venäläisten matkustaminen eri seutukunnille (*Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät* ,Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy, 2012)

Suomen ja Venäjän välisessä henkilöliikenteessä (*Suomen ja Venäjän välinen liikennevuosina 2020 ja 2030)* maaliikenne oli yhteensä yli 9,7 miljoonaa vuonna 2011, arvio vuodelle 2020 on 20,2 miljoonaa ja kasvu tasaantuisi vuonna 2030 25,5 miljoonaan matkaan. Mikäli Päijät-Hämeen osuus matkailijamääristä pysyisi tulevaisuudessa viisumivapaudesta johtuen n. 4 %:ssa merkitsisi se alla olevan taulukon maaliikenteen osuuksien perusteella sitä, että vuonna 2011 Päijät-Hämeeseen olisi suuntautunut lähes 390 000 maaliikenteen matkaa. Määrä nousisi lineaarisesti laskien 910 000 matkaan 2025 mennessä ja noin 1 miljoonaan matkaan vuoteen 2035 mennessä, jos kasvu tasaantuu vuoden 2030 tietämillä.

Taulukko: Suomen ja Venäjän henkilöliikenne poikkileikkausvuosina liikennemuodoittain (*Suomen ja Venäjän välinen liikennevuosina 2020 ja 2030,* LVM*)*

	2011		2020		2030	
Tieliikenne	9 300 000		19 200 000		24 000 000	
Rautatieliikenne	443 000	9 743 000	1 000 000	20 200 000	1 500 000	25 500 000
Meriliikenne		271 000		500 000		1 000 000
Lentoliikenne		273 000		500 000		1 000 000
Henkilöliikenne yhteensä		*10 287 000*		*21 200 000*		*27 500 000*
Ammattiliikenteen harjoittajat (la+ka)		900 000		1 200 000		1 500 000
Rajanylitykset yhteensä		*11 187 000*		*22 400 000*		*29 000 000*

Tutkimus- ja arviointikeskus TAK Oy:n tarkastelemista kolmesta skenaariosta pidettiin todennäköisimpänä vaihtoehtoa 3 eli ns. lineaarisen kasvun mallia. Siinä olisi noin 13,4 miljoonaa matkaa vuonna 2025. Venäjän matkamääriin tulevat vaikuttamaan monet talouteen ja kilpailevien kohdemaiden vetovoimaan liittyvät tekijät, joten Päijät-Hämeen tarkasteluissa tukeudutaan alla olevaan skenaarioon. Matkamäärät karkeasti laskien olisivat silloin LVM:n selvitykseen nähden pienemmät: 540 000 matkaa vuonna 2025 ja 820 000 matkaa vuonna 2035.



Kuva: SKENAARIO 3 – LINEAARISEN KASVUN MALLI (*Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät*, Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy, 2012)

Arviot henkilökohtaisten ostosten suuruudesta ovat vaihdelleet 2000-luvulla 150 € ja 300 €:n välillä. *Venäläisten matkailu Kaakkois-Suomessa* (Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy, 2012) selvityksen arvio on, että jokainen matkailija käyttää tällä hetkellä ostoksiin n. 250 euroa matkallaan. TAK Oy:n luvuilla laskien venäläisten matkailijoiden Päijät-Hämeeseen tuoma ostovoima olisi vuodessa yhteensä 135 M€ vuonna 2025 ja 205 M€ vuonna 2035.

Taulukko: TUOTEOSTOIHIN KÄYTETTY RAHAMÄÄRÄ (MILJ. €) (*Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät,* Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy, 2012)

	Lappeenranta		Imatra		Kotka-Hamina		Kouvola	
	2011	***2025***	***2011***	***2025***	***2011***	***2025***	***2011***	***2025***
Elintarvikkeet	50	150	8	20	9	20	3	4
Tilaa vaativa kauppa (moottoriajoneuvot, varaosat, kalusteet, kodinkoneet ja elektroniikka sekä rautakauppa)	40	153	6	21	7	19	1	2
Vaatteet	63	396	11	60	10	45	6	17
Muu erikoiskauppa	33	291	8	59	5	31	2	8
Yhteensä	**187**	**990**	**33**	**160**	**30**	**116**	**12**	**31**

- Taulukossa esitetyt estimoidun rahamäärät vuodelle 2025 perustuvat olettamukseen, että matkustajamäärät kasvavat skenaarion 3 mukaisesti ja että rahan käyttö matkustajaa kohden tulee säilymään nykyisellä tasolla sekä seuraaviin olettamuksiin tuoteryhmien suosion kehityksestä
  1. elintarvikeostojen osuus tulee pienenemään nykyisestä 27 %:sta 15 %:iin vuoteen 2025 mennessä
  2. tilaa vaativan kaupan (autojen varaosat, rakennustarvikkeet, kalusteet, moottoriajoneuvot) osuus venäläisten ostoksista tulee pienenemään nykyisestä 21 %:sta 15 %:iin vuoteen 2025 mennessä
  3. vaateostojen osuus tulee kasvamaan nykyisestä 34 %:sta 40 %:iin vuoteen 2025 mennessä
  4. muun erikoiskaupan osuus tulee kasvamaan nykyisestä 18 %:sta 30 %:iin vuoteen 2025 mennessä
- Perustelut:
  1. Elintarvikekauppa ja luottamus maasta ostettuihin elintarvikkeisiin tulevat lisääntymään WTO-jäsenyyden ja markkinoiden kehittymisen myötä. Pietarista on pitkä matka elintarvikeostoksille Suomeen ja elintarvikkeista saatava tax free -alennus on melko pieni.
  2. Tilaa vaativan kaupan merkitys venäläisten ostosmatkailussa on vähentynyt 2000-luvulla. Kilorajoitukset ja tavaroiden hankala kuljettaminen Suomesta Venäjälle tulee vähentämään näiden tuoteryhmien merkitystä ostosmatkailussa edelleen.
  3. Muun muassa meksikolaisten rahan käytöstä USA:ssa 40 – 50 % on vaateostoja. Lisäksi vaikka tarjonta Venäjällä paranee ja luottamus merkkivaateliikkeisiin Venäjällä todennäköisesti lisääntyy, tullee hintaetu ostettaessa tuote Suomesta säilymään. Näin ollen voidaan olettaa, että vaateostot tulevat olemaan jatkossakin merkittävässä roolissa venäläisten ostosmatkoilla Suomeen.
  4. Muiden tuoteryhmien osalta voidaan olettaa kysynnän lisääntyvän varallisuuden lisääntyessä ja uusien matkailijaryhmien matkustaessa Suomeen. Myös lomamatkailun lisääntyminen lisää muun erikoiskaupan myyntiä Suomessa.

Yllä olevan taulukon kaupan toimialajakauman mukainen kohdentumisen arvioimisessa voisi Päijät-Hämeessä käyttää elintarvikkeiden osuutena 15 %, tilaa vaativan kaupan osuutena 15 %, vaatteiden osuutena 40 % ja muun erikoiskaupan osuutena 30 %. Autokaupan ja huoltamotoiminnan osuutta tilaa vaativasta kaupasta on vaikea arvioida, joten se on sisällytetty tilaa vaativan kaupan osuuteen.

Aiemmin tuotiin esille, että Päijät-Hämeessä merkittävimmät ostosvirrat kohdentuisivat Lahteen, Heinolaan, Orimattilaan, Hollolaan ja Nastolaan. Matkailijoita vetäviä tulevia hankkeita olisivat muiden kehittämistoimien ohella Lahden kylpylähanke ja kulttuurin vetovoima, Heinolassa Vierumäen MasterPlanin mukaiset kehittämistoimet ja terveysmatkailun tarjonta, Hollolan Messilän kehittäminen, Nastolan Pajulahden tarjonta ja vaikka Orimattilassa ei isoa matkailuhanketta ole juuri nyt näköpiirissä, tulee sen radan läheisyys suomaan mahdollisuuksia uusille avauksille. Heijastusvaikutuksia tulee hyvin todennäköisesti olemaan esim. Päijänteestä ja kalastusmatkailusta laajemmalti Hartolaan, Padasjoelle ja Sysmään, mutta niiden määrää vaikea arvioida.

Ostovoiman siirtymän vaikutus

Maakuntakaavalle asetettu tarkempi tavoite edellyttää ostovoiman siirtymän ottamista huomioon. *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä* (2012) todettiin, että päivittäistavarakaupassa tulisi tavoitteena olla kysynnän ja tarjonnan tasapaino ja erikoiskaupan osalta tavoitteena tulisi olla nykyisen maakuntakaavan mukaisesti maakuntaa laajemman kaupallisen vetovoiman tavoitteleminen.

Selvityksen lähtöolettamina käytetyt nykytilatiedot ovat vanhentuneet, joten ne on syytä korjata vuoden 2014 *Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvityksen* nykytilan pinta-aloilla. Vastaavasti nykyisen väestön mukaan laskettu liiketilantarve on korjattava viimeisillä käytettävissä olevilla kunnittaisilla väestömäärillä. Ostovoiman siirtymä on laskettu kaupan laaduittain vertaamalla Ramboll Oy:n selvityksen nykyistä pinta-alaa kunnan oman väestön perusteella laskettuun nykyiseen pinta-alaan. Erotus kertoo kuinka paljon kaupan kerrosalaa on jäänyt toteutumatta tai on toteutunut kunnan omaa tarvetta enemmän. Kunta- ja kaupan laatukohtaisesti kerrosalamäärät lisättiin laskennalliseen mitoitukseen, mikä kasvatti laskennallista mitoitusta yhteensä n. 409 000 kerrosneliömetriä.

	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			
KUNTA	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Laskennallinen nykyinen pinta-ala	Ostovoiman siirtymä	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Laskennallinen nykyinen pinta-ala	Ostovoiman siirtymä	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Laskennallinen nykyinen pinta-ala	Ostovoiman siirtymä	Yhteisvaikutus
ASIKKALA	5 180	4 515	665	5590	11260	-5670	6 360	8 640	-2 280	8 614
HARTOLA	2210	1710	500	3300	4265	-965	1880	3273	-1 393	2 858
HEINOLA	15460	10701	4 759	31595	26685	4910	30090	20474	9 616	19286
HOLLOLA 1.1.2016	10810	12888	-2 078	16920	32140	-15220	18510	24660	-6 150	23447
KÄRKÖLÄ	1410	2547	-1 137	4720	6351	-1631	780	4873	-4 093	6860
LAHTI 1.1.2016	85830	63025	22 805	265875	157169	108706	303560	120590	182 970	314480
ORIMATTILA	9680	8699	981	17600	21693	-4093	36430	16644	19 786	24860
PADASJOKI	2790	1779	1 011	1980	4436	-2456	1320	3403	-2 083	5 550
SYSMÄ	4270	2230	2 040	5530	5560	-30	5170	4266	904	2974
	137 640	108 093		353110	269558		404 100	206 823		408 930

Tarkistettu laskennallinen mitoitus

Kaupan liiketilantarvelaskelmat oli tarpeen tehdä uudelleen ottaen huomioon kunnittain tarkistetut väestötavoitteet ja Lahden Hennalan lakkautetun varuskunta-alueen sekä Orimattilan Hennan kehittämisen mahdollistama väestön kasvu, venäläisten matkailijoiden osuus ja vapaa-ajan asumisen merkitys. Maakuntakaavaehdotuksen viranomaisneuvottelun 26.10.2015 perustella päädyttiin kaava laittamaan uudelleen nähtä-

ville. Samalla tuli tarve ottaa ostovoiman siirtymä mukaan laskennalliseen mitoitukseen. Kuntaliitokset astuvat voimaan 1.1.2016, jolloin myös niiden johdosta tuli tarpeelliseksi korjata laskennallinen mitoitus.

Muuttujina käytettiin:

- Myyntipinta-alan muutos kerrosalaksi 1,25
- Kaavallinen ylimitoitus 1,3
- Myyntitehokkuus 2035

Myyntitehokkuuden on arvioitu tässä kasvavan verrattuna *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä* käytettyihin lukuihin. Myyntitehokkuusluvuiksi valittiin Uudenmaan 2014 vahvistetussa maakuntakaavassa käytetyt luvut, koska Päijät-Hämeessä on todennäköistä, että Lahden ja Heinolan kaupunkiseutujen uutta kauppaa toteutetaan nykyistä tehokkaammilla konsepteilla ja olemassa olevaa kauppaa myös uudistetaan. Myyntitehokkuuden nosto vähentää tarvittavaa liiketilan määrää laskelmissa.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA	8800 €/my-m2
TILAA VAATIVA KAUPPA	2900 €/my-m2
MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA	4300 €/my-m2
AUTOKAUPPA	9800 €/my-m2

- Kulutusluvut 2012, 2025 ja 2035

Kulutuslukuina on käytetty samoja kuin *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä* on käytetty. Maakunnan oman väestön ostovoiman on arvioitu kasvavan maltillisesti maakunnassa pitkään vallinneesta taloustilanteesta johtuen.

KULUTUSLUVUT (€/asukas/vuosi) (PH kaupan selvitys, taulukko 12 s. 43)**:**

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA	**2890**	**3306**	**3616**
TIVA	1384	1863	2271
MUU	2702	3637	4433
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	**4086**	**5499**	**6704**
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	**6976**	**8805**	**10319**
AUTOKAUPPA	3349	4507	5494

- Vapaa-ajan asukkaat

on määritelty kertomalla vapaa-ajan asuntojen määrä vapaa-ajan asunnon vastaavuusluvulla. Vastaavuusluvulla tarkoitetaan sitä, kuinka monta pysyvää asukasta yksi loma-asunto vastaa. Nykytilanteessa on arveltu, että yksi vapaa-ajan asunto vastaa 0,3 pysyvää asukasta. Vuonna 2035 vapaa-ajan asuntojen vuotuisen käyttömäärän lisääntyessä on arvioitu, että yksi vapaa-ajan asunto vastaisi puolikasta vakituista asukasta. Vapaa-ajan asuntojen lukumäärästä on poistettu omassa kunnassa vapaa-ajan asunnon omistavien osuus.

VAPAA-AJAN ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ						
	VAPAA-AJAN ASUNNOT			MÄÄRÄN MUUTOS		
	2009	2025	2035	2009-25	2025-35	2009-35
ASIKKALA	3921	4200	4600	279	400	679
HARTOLA	2269	2600	3200	331	600	931
HEINOLA	3259	3300	3900	41	600	641
HOLLOLA	1575	1650	1700	75	50	125
HÄMEENKOSK	495	550	600	55	50	105
KÄRKÖLÄ	331	400	450	69	50	119
LAHTI	358	400	450	42	50	92
NASTOLA	1583	1600	1900	17	300	317
ORIMATTILA	1043	1200	1400	157	200	357
PADASJOKI	2692	2900	3500	208	600	808
SYSMÄ	3805	4300	4600	495	300	795
PÄIJÄT-HÄME	**21331**	**23100**	**26300**	**1769**	**3200**	**4969**

VAPAA-AJAN ASUNNON KOTIKUNNASSAAN OMISTAVIEN OSUUS (%)			
	VAPAA-AJAN ASUNNOT		
	2009	2025	2035
ASIKKALA	17	15	14
HARTOLA	19	17	15
HEINOLA	31	28	25
HOLLOLA	27	25	23
HÄMEENKOSK	18	16	14
KÄRKÖLÄ	25	20	18
LAHTI	71	61	50
NASTOLA	21	19	17
ORIMATTILA	27	22	19
PADASJOKI	14	13	11
SYSMÄ	20	18	16

- Maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima (tässä venäläiset matkailijat)

on määritelty niin, että Päijät-Hämeeseen kohdistuu 4 % Pietarin kautta junalla ja autolla Suomeen tulevasta matkailijavirrasta ja kunnissa se jakautuu alla olevan taulukon mukaan.

	2010	**2025**	**2035**
Päijät-Hämeen osu	4	4	4
Venäläiset matkaili	100000	536000	820000
Kulutus (€/matka/m	250	250	250

PÄIJÄT-HÄMEESEEN TULEVIEN VENÄLÄISMATKAILIJOIDEN OSUUS KUNNITTAIN (%)			
	Venäläismatkailijat kunnittain (%)		
	2010	2025	2035
ASIKKALA	0	0	0
HARTOLA	0	0	0
HEINOLA	25	25	25
HOLLOLA	15	15	15
HÄMEENKOSK	0	0	0
KÄRKÖLÄ	0	0	0
LAHTI	50	50	50
NASTOLA	5	5	5
ORIMATTILA	5	5	5
PADASJOKI	0	0	0
SYSMÄ	0	0	0
PÄIJÄT-HÄME	**100**	**100**	**100**

- Nettikaupan kasvusta johtuen on tehty liiketilan lisätarpeessa -10 % vähennys.

Edellä kuvatuilla muuttujilla saatiin maakunnan laskennalliseksi mitoitukseksi yhteensä n. 1 910 000 k-m^2 vuonna 2035. Määrässä on siis otettu huomioon kaavaprosessin aikana tarkentuneet kuntakohtaiset väestötavoitteet, oman kunnan ulkopuolelta tulevien loma-asukkaiden ostovoima ja maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima venäläisten matkailijoiden muodossa. Liiketilan poistumaa ei ole otettu huomioon. Ostovoiman siirtymä on otettu mukaan viimeisimmillä saatavilla olevilla tiedoilla. Liiketilan lisätarpeesta on vähennetty 10 % nettikaupan kehittymisestä johtuen. Kulutuslukuina on käytetty *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä* käytettyjä lukuja ja myyntitehokkuutta on kasvatettu em. selvitykseen verrattuna.

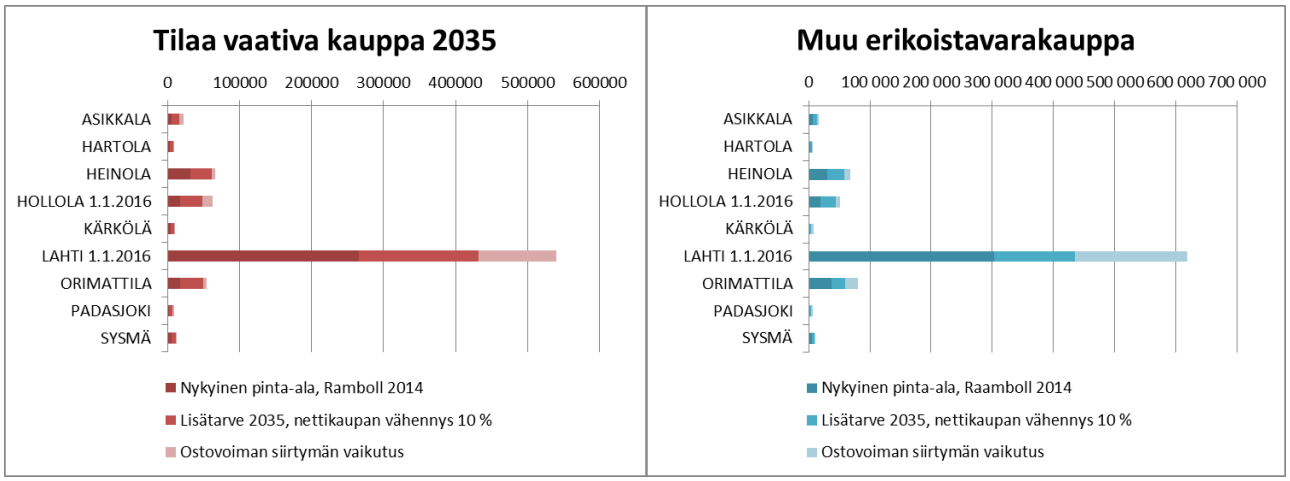
VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN MITOITUS 2025 JA 2035 YHTEENSÄ 2035							
		2025		2035			
Kunta	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Lisätarve, nettikaupan vähennys 10 %	Laskennallinen mitoitus yhteensä (+ovs ja ml)	Lisätarve 2035, nettikaupan vähennys 10 %	Laskennallinen mitoitus yhteensä (+ovs ja ml)	Muu liiketila suuryksikköjen alueilla, Ramboll 2014	**2035 Laskennallinen mitoitus yhteensä**
ASIKKALA	17 200	9572	31064	20161	45984	0	45 984
HARTOLA	7400	4122	12935	9360	19828	0	19 828
HEINOLA	77200	31464	119635	63405	163041	3 000	163 041
HOLLOLA 1.1.2016	46300	32959	90953	62851	132687	0	132 687
KÄRKÖLÄ	6900	4162	14497	8202	22070	0	22 070
LAHTI 1.1.2016	655300	174209	1009767	329906	1324015	24000	1 324 015
ORIMATTILA	63700	25446	101571	62352	151050	0	151 050
PADASJOKI	6100	3166	12046	8175	20960	1 000	20 960
SYSMÄ	15000	5845	22377	12047	30164	0	30 164
PÄIJÄT-HÄME	**895 100**	**290944**	**1414844**	**576457**	**1909800**	**28 000**	**1 909 800**

Taulukko: Päijät-Hämeen laskennallinen liiketilantarve yhteensä kunnittain

Verrattuna *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksen* (2012) vuoden 2035 liiketilan lisätarpeeseen 566 523 k-m^2 tehdyillä tarkistuksilla oli yhteensä n. 10 000 k-m^2 lisätarvetta kasvattava vaikutus, kun myyntitehokkuuden arvioitiin kasvavan ja nettikaupan kehittymisen vaikutus otettiin huomioon.

Lahden mitoitusväkimäärää korjattiin Hennalasta ja Lahden kaupungin asettamista tavoitteista johtuen n. 6 500 asukkaalla. Orimattilan rataan tukeutuvan uuden kaupunginosan takia väkimäärää korjattiin puolestaan n. 2700 asukkaalla, Nastolan väkimäärää lisättiin n. 800 ja Hollolan n. 1400 asukasta. Asikkalan, Hartolan, Hämeenkosken, Kärkölän, Padasjoen ja Sysmän väkimäärissä oli puolestaan n. 100 asukkaan suuruisia vähennyksiä. *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä* (2012) vuoden 2035 tavoiteväkimäärä jaettiin kuntiin vuoden 2010 tilastokeskuksen väkimäärän suhteessa, eikä silloin ollut käytössä kuntien omia esityksiä tavoiteväkimääräksi.

Alla olevissa kuvissa esitetään kaupan eri toimialojen nykyinen pinta-ala ja liiketilan lisätarve eroteltuna päivittäistavarakauppaan, tilaa vaativaan kauppaan ja muuhun erikoistavarakauppaan. Lahden asukasluku edustaa yli puolta maakunnan koko väestöstä ja sen rooli merkitykseltään seudullisen kaupan keskittymänä on keskeinen.



Kuvat: Päijät-Hämeen laskennallinen liiketilan tarve 2035 kaupan toimialoittain

Laskennallinen mitoitus sisältää keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotuksen verrattuna myös ostovoiman siirtymän ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten suuryksikköjen alueilla olevan muun liiketilan, joka on laskettava mukaan enimmäismitoitukseen.

MAAKUNTAKAAVAN KAUPAN RATKAISUT

Maakuntavaltuusto asetti 3.12.2012 yhdistetyn luonnos- ja tavoitevaiheen kuulemisen perustella kaupan osalta tarkemmiksi tavoitteiksi:

Tavoite:

Varaudutaan kaupan ratkaisuissa maakuntasuunnitelman tavoitteiden mukaisesti palvelemaan yli maakunnan oman väestöpohjan. Haetaan ratkaisua siihen, miten päivittäistavarakaupan lähipalveluja voitaisiin ohjata lähelle asukkaita ja miten vähittäiskaupan suuryksiköt voidaan ensisijaisesti sijoittaa keskustatoimintojen alueille. Sijoitetaan tilaa vaativan kaupan suuryksiköt ensin kaavavarannon puitteissa ja sitten hyvin saavutettaville taajama-alueille hakien kuitenkin alueellista tasapainoa.

Tarkistetaan kaupan palvelurakenneselvityksessä esitetty kaupan mitoitus, niin että pystymme varautumaan omaa väestöpohjaa laajempaan kaupan tarjontaan.

Maakuntakaavan tehtävä kaupan sijoittumisen osalta on esittää merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittuminen Päijät-Hämeessä. Kuntien tehtävä on täydentää omalla suunnittelullaan paikallisen, oman kunnan kaupan palveluverkolla seudullista palveluverkkoa. Kunnan palveluverkko muodostuu siten merkitykseltään seudullisista ja paikallisista kaupan palveluista.

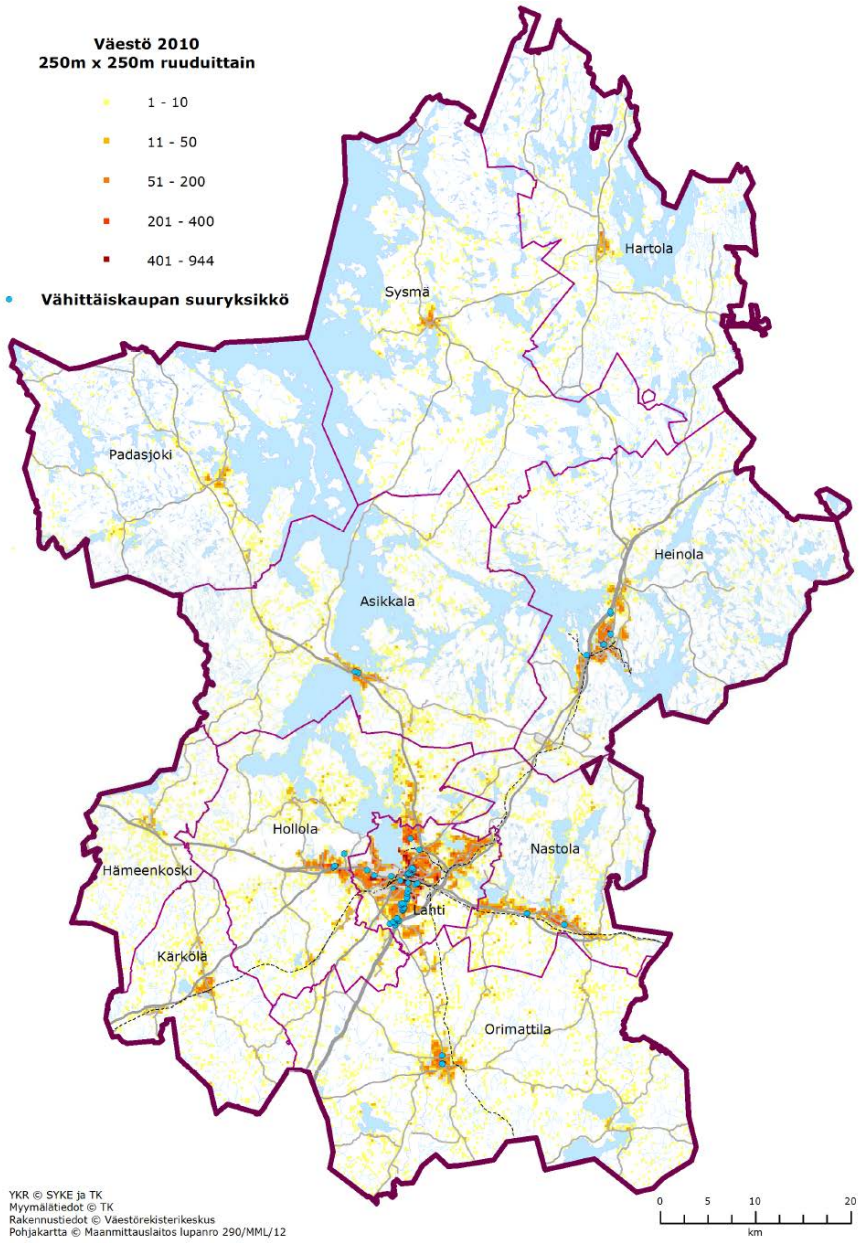
Ensimmäinen tehtävä maakuntakaavalla on määrittää minkä suuruinen kauppa on merkitykseltään seudullista. Esitettyjen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuyksikköjen koon alarajaa pienempien kaupan yksikköjen sijoittumisen ratkaiseminen on kunnan tehtävä. Maakuntakaavalla ohjeistetaan myös keskusta-alueille sijoittuvan kaupan ja keskusta-alueiden ulkopuolisille alueille sijoittuvan kaupan enimmäismäärää. Keskusta-alueiden mitoituksen tarkoituksena on varmistaa alueellinen tasapaino ja kaupan saavutettavuus. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvan kaupan määrää ohjataan, jotta kauppa sijoittuisi ensisijaisesti keskusta-alueille maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajat

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiseksi vähittäiskaupan yksiköksi. Lain 71 b §:ssä edellytetään, että maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Päijät-Hämeessä on katsottu perustelluksi määritellä yleiseksi seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi 3000 kerrosneliömetriä.

Päijät-Hämeessä oli vuonna 2010 yhteensä 63 maankäyttö- ja rakennuslain mukaista (> 2000 k-m^2) vähittäiskaupan suuryksikköä (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenne –selvitys*, 2012). Käytännössä näillä kaikilla ei ole seudullista merkitystä, koska ne sijaitsevat pääosin Lahden ja Heinolan kaupunkiseudun alueella, jossa niiden oma väestöpohja on suuri.



Kuva: Päijät-Hämeen vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2000 k-m2) sijainti. (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvity,* 2012*)*

Vastaavasti myös maakunnan pienten kuntien osalta on mm. Padasjoen kaltaisia tilanteita, jossa kahden keskusliikkeen juuri alle 2000 k-m^2 suuruiset yksiköt muodostavat nykyisellään yhdessä merkitykseltään seudullisen myymäläkeskittymän, vaikka ne palvelevat etupäässä oman kunnan asukkaita. Kaupan keskusliikkeillä näyttää olevan sekä tarpeita laajentaa yksiköitään että myös varmistaa kilpailuasetelmansa sijoittumalla esimerkiksi samalle alueelle toisen yksikön kanssa, jolloin pienten yksiköiden muodostama kokonaisuus voi näyttäytyä suuryksikkönä. Kilpailun mahdollistaminen ja kaupan laajentamistarpeet ovat siten myös perusteluina merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määrittelemiselle 3000 k-m^2:ksi.

Suuryksikön koon yleisen alarajan määritteleminen 3000 k-m2 parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja kilpailumahdollisuuksia. Näin määritellyllä yleisellä alarajalla keskitytään maakuntakaavan sisältövaatimusten mukaiseen merkitykseltään seudulliseen kaupan sijoittumisen ohjaukseen.

Maakunnan erilaiset alueet on myös syytä ottaa huomioon seudullisuutta määritettäessä. On syytä rajata vyöhykkeinä alueet, joilla väestöpohjasta johtuen alaraja voi olla erikoiskaupan osalta poikkeava yleiseen määrittelyyn nähden.

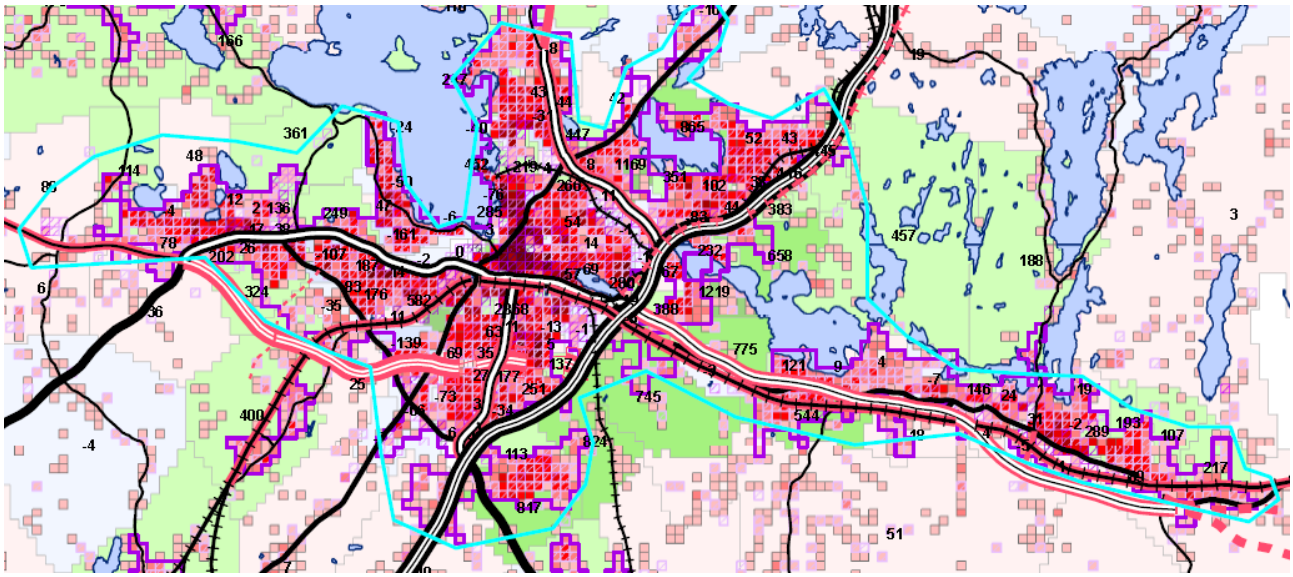
Päijät-Hämeessä päivittäistavarakauppojen suuryksikköjen koko on vaihdellut 2000 - 20 000 kerrosneliömetriin ja erikoistavarakauppojen aina 30 000 kerrosneliömetriin asti.

Taulukko: Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat päivittäistavarakaupalle, ns. tilaa vaativalle kaupalle ja muulle erikoistavarakaupalle keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella maakuntakaavakartalle rajatuille kaupuki- ja taajama-alueille

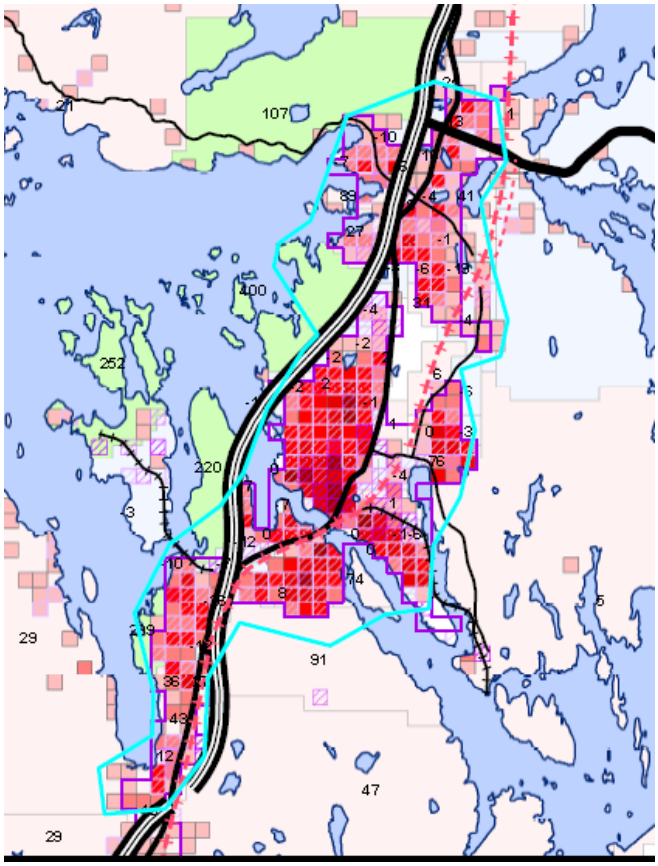
Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella (yleinen raja 3000 k-m^2)			
Alue	pt-kauppa, k-m^2	tiva-kauppa k-m^2	muu erikoistavara-kauppa
Lahden ja Hollolan kaupunkialue 2013 väestö: 127 886 2010 työpaikat: 51 904	3000	12 000	5000
Heinolan kaupunki-alue 2013 väestö: 17 503 2010 työpaikat: 4 998	3000	7 000	4000
Orimattilan kau-punkialue 2013 väestö 9 291 2010 työpaikat 2 788	3000	7 000	4000
Asikkalan taajama-alue 2013 väestö 4 957 2010 työpaikat 1 578	3000	5 000	3000
Hartola, Hämeen-koski, Kärkölä, Pa-dasjoki ja Sysmä	3000	3 000	3000

Kaupunki- tai taajama-alueiden tarkoituksena on ohjata kaupan sijoittumista kunnan alueella sinne, missä väestö- ja työpaikkamäärien perusteella on tarjolla kysyntää keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Samalla esitetään, että kunnat eheyttäisivät taajamarakennetta ja kehittäisivät nykyisten kuntarajojen läheisyydessä olevien alueiden maankäyttöä ja yhdyskuntateknisiä ratkaisuja yhteistyössä, jotta jo tehdyt investoinnit saataisiin hyvin käyttöön.

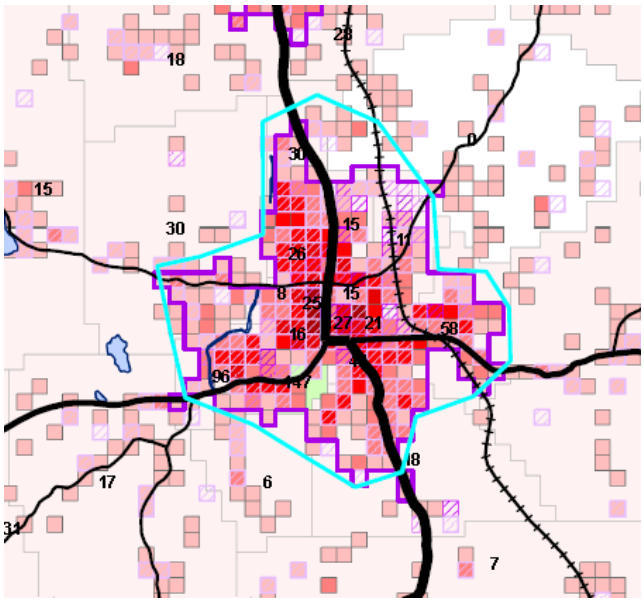
Vyöhykkeiden määrittely on tapahtunut niin, että on otettu huomioon SYKE:n kaupunki-maaseutuluokituksen mukaiset ulommat kaupunkialueet Lahdessa ja Heinolassa, maaseudun paikalliskeskuksen alueet Orimattilassa ja Asikkalassa sekä Nastolassa taajamarakenne. Rajausta on tarkennettu nykyisillä YKR:n väestö- ja työpaikkaruututiedoilla ja taajamarajauksella sekä liikennemallin kuntakierroksen sijainnin suunnittelun tiedoilla. Liikennemallin osa-aluejakoon sijoitettu väestön kasvu näkyy alla olevissa kartoissa vihreän eri sävyinä, jonka päällä olevat luvut kertovat osa-alueelle sijoitetun väestön kasvun.



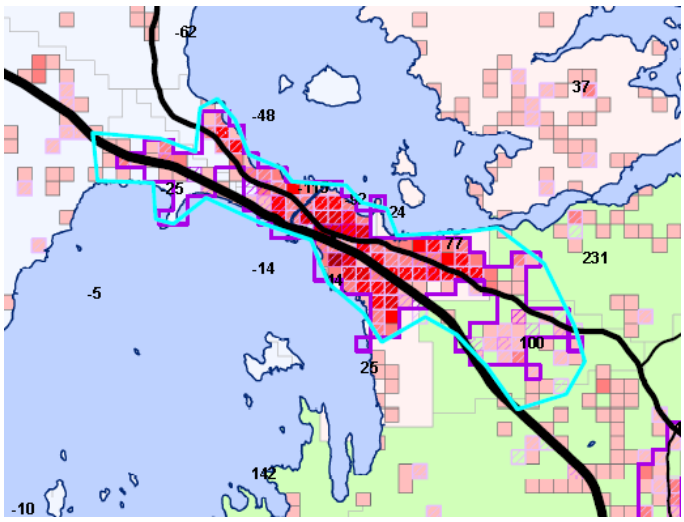
Kuva: Turkoosilla viivalla on korostettu Lahden ja Hollolan kaupunkialueen rajaus. Rajauksen sisällä 2013 väestömäärä 127 886 ja 2010 vuoden työpaikat 51 904



Kuva: Turkoosilla viivalla on korostettu Heinolan kaupunkialueen rajaus. Rajauksen sisällä 2013 väestömäärä 17 503 ja 2010 vuoden työpaikat 4 998.



Kuva: Turkoosilla viivalla on korostettu Orimattila. Rajauksen sisällä 2013 väestömäärä 9 291 ja 2010 vuoden työpaikat 2 788.



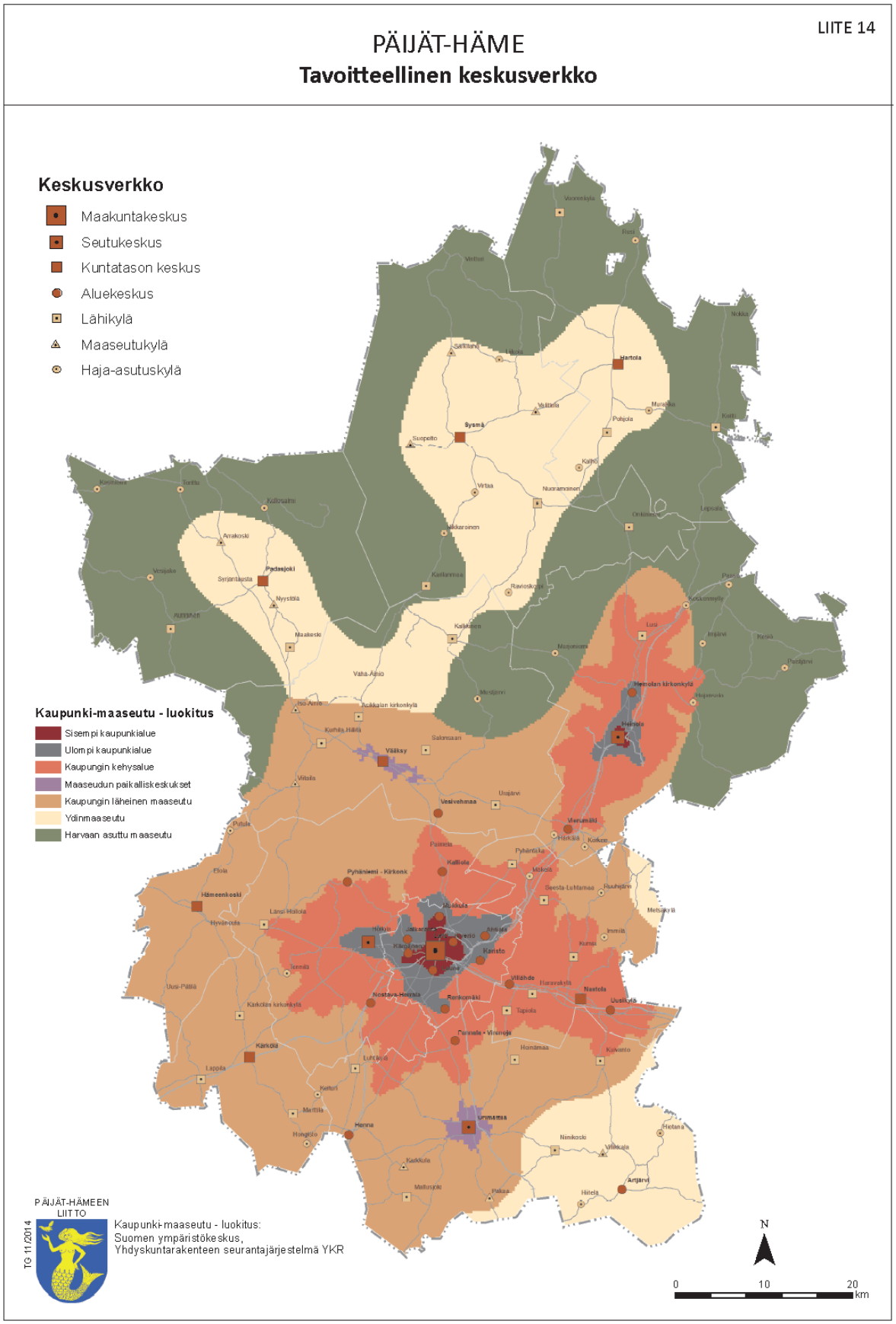
Kuva: Turkoosilla viivalla on korostettu Asikkalan taajama-alue. Rajauksen sisällä 2013 väestömäärä 4 957 ja 2010 vuoden työpaikat 1 578.

Keskustatoimintojen alueiden, kohteiden ja aluekeskusten enimmäismitoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan maakuntakaavassa on esitettävä suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Ympäristöministeriön oppaassa *Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus* ohjeistetaan, että keskustatoimintojen alueille (C,c ja ca) on esitettävä enimmäismitoitus. Perustelluista syistä keskus voidaan jättää määrittelemättä enimmäismitoitus. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan seudullisesti merkittävät suuryksiköt eli yli 2000 k-m^2 yksiköt.

Alla olevassa kartassa on koko maakunnan tavoitteellinen keskusverkko. Keskusverkosta kaupan ratkaisuun liittyvät maakuntakeskus, seutukeskukset, kuntakeskukset ja aluekeskukset. Maakunta-, seutu- ja osa kuntakeskuksista esitetään maakuntakaavakartalla keskustatoimintojen C -aluevarauksina. Pienemmät kuntakeskukset esitetään c -kohdemerkinnöillä. Vastaavasti aluekeskukset keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnällä ca.



Kuva: Maakuntakaavan tavoitteellinen keskusverkko (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, selostuksen liiteosa A218*2015)

Lahden (Lahti, Hollola, Nastola) ja Heinolan kaupunkiseutujen ulommalle kaupunkialueelle ja kaupungin kehysalueelle sijoittuvat kaupunkiseutujen aluekeskukset. Orimattila sijaitsee kaupungin läheisellä maaseudulla ja osin ydinmaaseudulla. Orimattilan seutukeskus ja sen aluekeskukset tasapainottavat maakunnan keskusverkkoa.

Keskusverkkotarkasteluissa käytetään keskuksista nimityksiä: maakuntakeskus, seutukeskus, kuntakeskus ja aluekeskus. Maaseutualueille sijoittuvat keskukset ovat: lähikeskuskylä, maaseutukylä ja haja-asutuskylä. Lisäksi joitakin pieniä kyliä korostetaan niminä kartalla. Kylille ei osoiteta mitoitusta maakuntakaavan kaupan ratkaisuissa. Maakuntakaavakartalla maakuntakeskus, seutukeskukset sekä Asikkalan ja Nastolan kuntakeskukset osoitetaan keskustatoimintojen alueen aluevarauksella C. Muut kuntakeskukset osoitetaan keskustatoimintojen kohdemerkinnällä c ja aluekeskukset puolestaan keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnällä ca.

Taulukko: Maakuntakaavan tavoitteellisen keskusverkon väestö- ja työpaikkamäärät 1 km, 3 km ja 10 km vyöhykkeillä. Nastola on osa Lahden kaupunkia 1.1.2016 alkaen.

TAVOITTEELLISEN KESKUSVERKON 2014 VAIKUTUSALUEEN VÄESTÖ- JA TYÖPAIKKAMÄÄRÄ									
KESKUSI	KESKUSLUOKAN NIM	KESKUSNIMI	KUNTA	VÄESTÖ 31.12.2013			TYÖPAIKAT 31.12.2010		
				0-1 km	0-3 km	0-10 km	0-1 km	0-3 km	0-10 km
1	Maakuntakeskus	Lahti	Lahti	15215	55670	120194	15700	29495	48234
2	Seutukeskus	Heinola	Heinola	5335	13944	18111	2523	4283	5856
2	Seutukeskus	Hollola	Hollola	4701	13291	99023	1909	6766	42336
2	Seutukeskus	Orimattila	Orimattila	4494	9301	12276	1285	2788	3387
3	Kuntatason keskus	Hartola	Hartola	1274	1816	2565	746	915	1034
3	Kuntatason keskus	Hämeenkoski	Hämeenkoski	759	1262	2316	249	355	525
3	Kuntatason keskus	Kärkölän	Kärkölä	1685	2630	5045	1114	1305	1631
3	Kuntatason keskus	Nastola	Nastola	2803	7418	14247	1633	3442	5057
3	Kuntatason keskus	Padasjoki	Padasjoki	1111	1809	2650	455	646	754
3	Kuntatason keskus	Sysmä	Sysmä	1565	2286	3112	629	774	909
3	Kuntatason keskus	Vääksy	Asikkala	1946	4682	7007	716	1407	1918
4	Aluekeskus	Ahtiala	Lahti	3292	11842	106034	371	2869	41016
4	Aluekeskus	Artjärvi	Orimattila	292	498	1584	62	156	401
4	Aluekeskus	Heinolan kirkonkylä	Heinola	1265	2890	17929	229	669	5412
4	Aluekeskus	Henna	Orimattila	15	101	1671	0	11	287
4	Aluekeskus	Jalkaranta	Lahti	3611	21406	116071	702	9657	47482
4	Aluekeskus	Kalliola	Hollola	913	2449	74853	145	272	33140
4	Aluekeskus	Karisto	Lahti	1562	8904	108890	72	2878	42119
4	Aluekeskus	Kiveriö	Lahti	4886	46281	116497	2222	25090	47823
4	Aluekeskus	Kärpänen	Lahti	5851	27453	114681	1090	13042	47348
4	Aluekeskus	Laune	Lahti	4908	45590	118420	1654	26060	47805
4	Aluekeskus	Mukkula	Lahti	6437	21860	115055	457	4658	47327
4	Aluekeskus	Renkomäki	Lahti	1913	4841	95871	135	1484	43490
4	Aluekeskus	Uusikylä	Nastola	666	3181	11177	108	631	4457
4	Aluekeskus	Vesivehmaa	Asikkala	227	742	9977	70	141	2215
4	Aluekeskus	Vierumäki	Heinola	408	605	4069	541	730	1749
4	Aluekeskus	Villähde	Nastola	1738	3374	83428	402	630	34686
9	Kaksoisaluekeskus	Nostava-Herrala	Hollola	701	1567	70436	124	303	35104
11	Kaksoisaluekeskus	Pyhäniemi-Kirkonseutu	Hollola	584	1501	23872	96	197	8331
10	Kaksoisaluekeskus	Pennala-Virenoja	Orimattila	623	1792	51453	61	362	17914

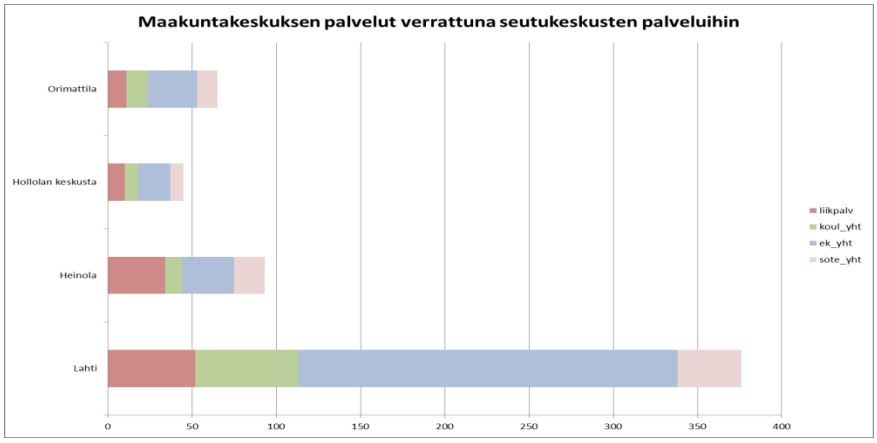
Maakuntakeskus Lahti

Lahti on ollut Päijät-Hämeen selkeä maakuntakeskus jo todella pitkään. Nykytilan määrittelyssä Lahti on myös ymmärrettävästi maakuntakeskus ja sen asioinnin vaikutusalue on laaja ulottuen Hollolan, Nastolan ja

Orimattilan rajojen yli. Vaikutusalueen väestö on nykyisellään yhteensä noin 135 000. Maakuntakeskus erottuu selkeästi väestö- ja työpaikkamäärältään seutukeskuksista, kun verrataan keskustasta 1 km, 3 km ja 10 km etäisyydellä olevia väestö- ja työpaikkamääriä.

KESKUSLUOKAN NIMI	KESKUSNIMI	KUNTA	VÄESTÖ 31.12.2013			TYÖPAIKAT 31.12.2010		
			0-1 km	0-3 km	0-10 km	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Maakuntakeskus	Lahti	Lahti	15215	55670	120194	15700	29495	48234
Seutukeskus	Heinola	Heinola	5335	13944	18111	2523	4283	5856
Seutukeskus	Hollola	Hollola	4701	13291	99023	1909	6766	42336
Seutukeskus	Orimattila	Orimattila	4494	9301	12276	1285	2788	3387

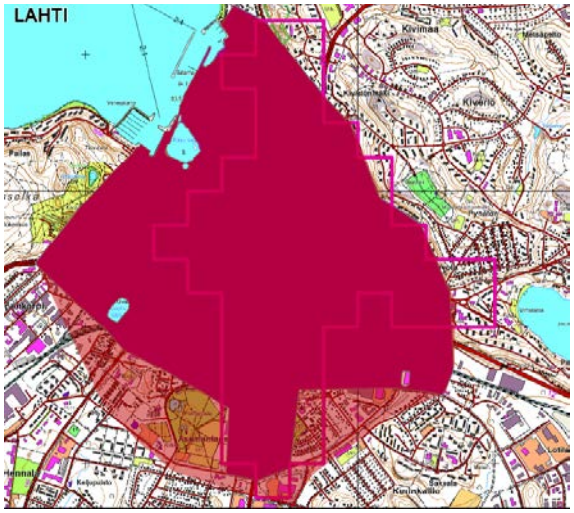
Monien maakunnallisten palveluiden osalta maakuntakeskus palvelee vielä laajempaa aluetta ja kaupallisten palveluiden osalta yli maakuntarajojen (SVA).



Kuva: Palvelujen kappalemäärän jakautuminen maakuntakeskus Lahdessa verrattuna Heinolan, Hollolan ja Orimattilan seutukeskuksiin (Keskusverkon määrittely 2010)

Palvelujen määrä on selkeästi suurin maakuntakeskuksessa, erityisesti erikoistavarakaupan osalta, mutta liikuntapalvelut eivät ole samassa suhteessa määrällisesti korkeat, vaan Heinola erottuu seutukeskuksista määrällisesti suurimpana. Orimattila on koulutuspalveluiden ja sosiaali- ja terveysalan palvelut ovat Hollolaa suuremmat.

Keskustatoimintojen alueen rajaus on tarkistettu käyttäen apuna SYKE:n YKR-aineistoa, jota tarkennettu kiinteästi alueeseen liittyvällä eteläpuolisella aseman seudulla.

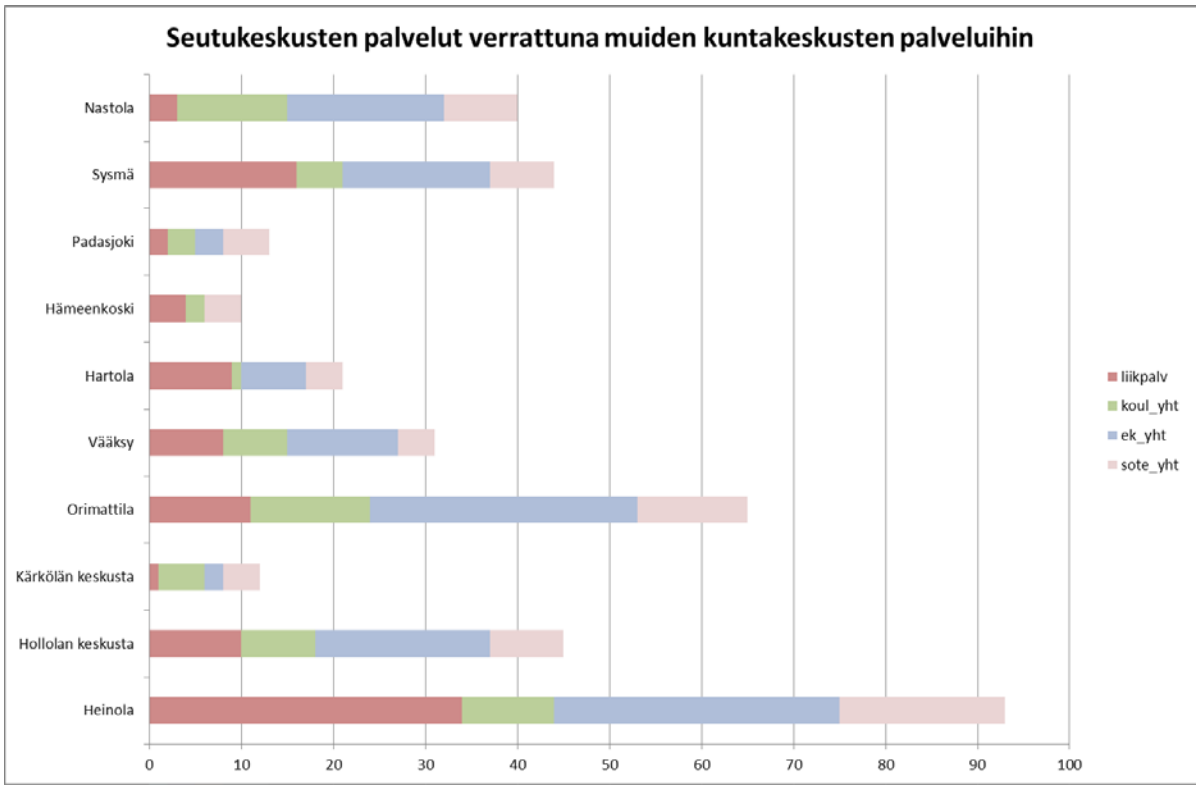


Kuva: Lahden keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus

Seutukeskukset

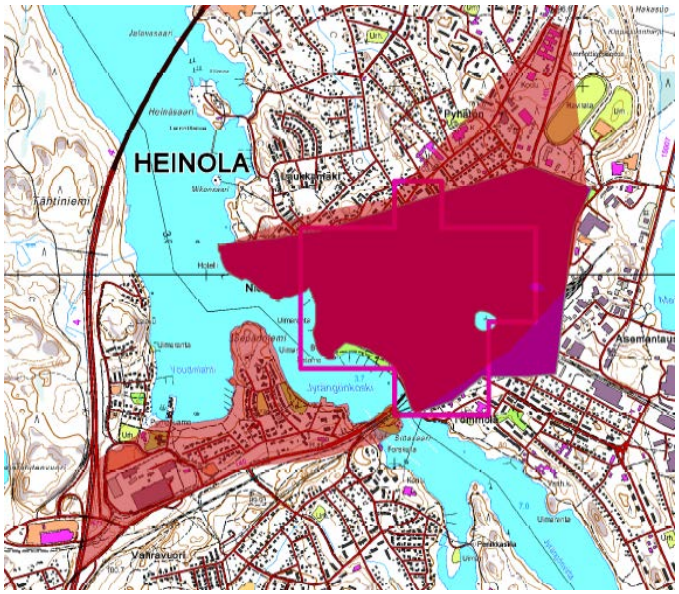
Seutukeskusten määrittelyssä on otettu huomioon maakuntasuunnitelman ja maakuntakaavan luonnosvaiheen tahtotila. Seututason keskuksina esitetään Heinolan kaupunki, Hollola ja Orimattilan kaupunki. Seututason keskuksista Orimattila on nykytilassa väestö- ja työpaikkamäärillään pienin, mutta erottuu selkeästi Nastolan ja Vääksyn kuntatason keskuksista.

KESKUSLUOKAN NIMI	KESKUSNIMI	KUNTA	VÄESTÖ 31.12.2013			TYÖPAIKAT 31.12.2010		
			0-1 km	0-3 km	0-10 km	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Seutukeskus	Heinola	Heinola	5335	13944	18111	2523	4283	5856
Seutukeskus	Hollola	Hollola	4701	13291	99023	1909	6766	42336
Seutukeskus	Orimattila	Orimattila	4494	9301	12276	1285	2788	3387
Kuntatason keskus	Hartola	Hartola	1274	1816	2565	746	915	1034
Kuntatason keskus	Hämeenkoski	Hämeenkoski	759	1262	2316	249	355	525
Kuntatason keskus	Kärkölän	Kärkölä	1685	2630	5045	1114	1305	1631
Kuntatason keskus	Nastola	Nastola	2803	7418	14247	1633	3442	5057
Kuntatason keskus	Padasjoki	Padasjoki	1111	1809	2650	455	646	754
Kuntatason keskus	Sysmä	Sysmä	1565	2286	3112	629	774	909
Kuntatason keskus	Vääksy	Asikkala	1946	4682	7007	716	1407	1918

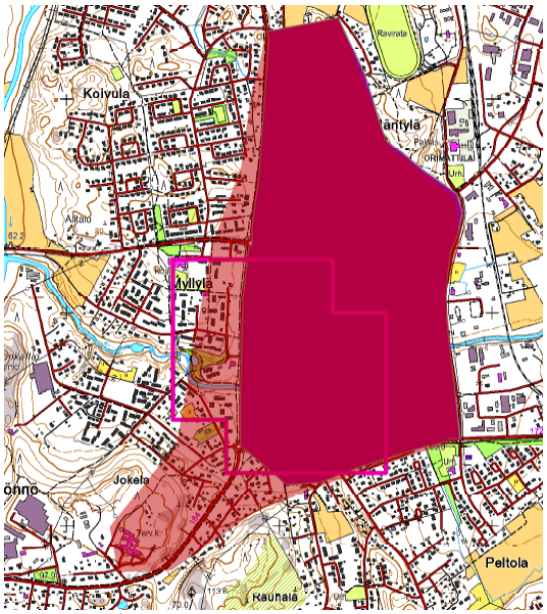


Kuva: Palvelujen kappalemäärän jakautuminen Heinolan, Hollolan ja Orimattilan seutukeskuksissa verrattuna muihin kuntakeskuksiin (Keskusverkon määrittely 2010)

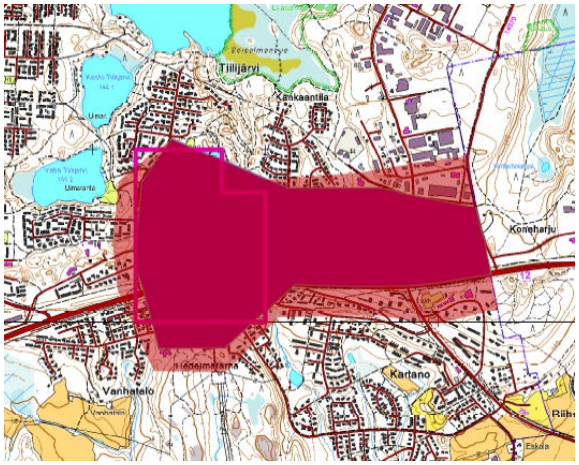
Heinolan keskustatoimintojen alueen rajausta on tarkennettu niin, että aiemmin alakeskuksena ollut Tähtiniemen kaupungin läheinen osa on kytketty keskustatoimintojen alueeseen sen tiiviistä asutuksesta ja palveluista johtuen. Entisen rajauksen pohjoispuolella on otettu mukaan Koulutuskeskus Salpauksen alue. Orimattilan keskustatoimintojen alueeseen on kytketty terveyskeskus. Hollolassa rajausta on tarkennettu läheisen tiiviin asutuksen ja palveluiden perusteella.



Kuva: Heinolan keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus



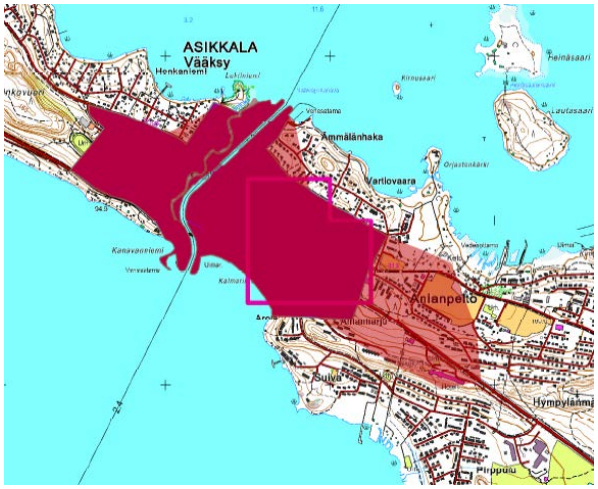
Kuva: Orimattilan keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus



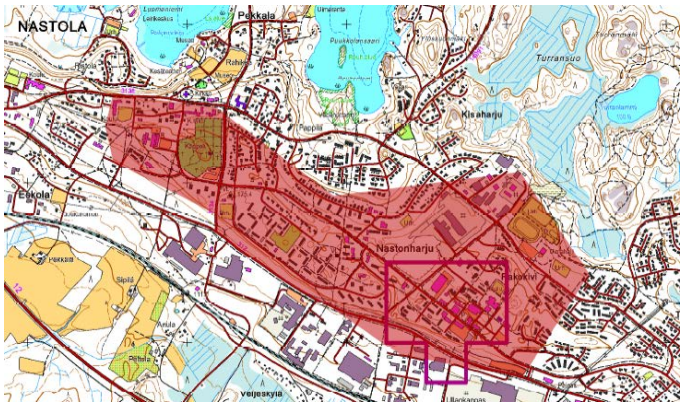
Kuva: Hollolan keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus

Kuntakeskukset

Kuntakeskuksista suurimmat Asikkalan Vääksy ja Nastolan Rakokiven ja kirkonseudun yhdistetty alue esitetään keskustatoimintojen aluerajauksilla. Vääksyssä on rajaukseen otettu mukaan hotelli Tallukka ja valtatien 24 pohjoispuoliset alueet.



Kuva: Asikkalan keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus

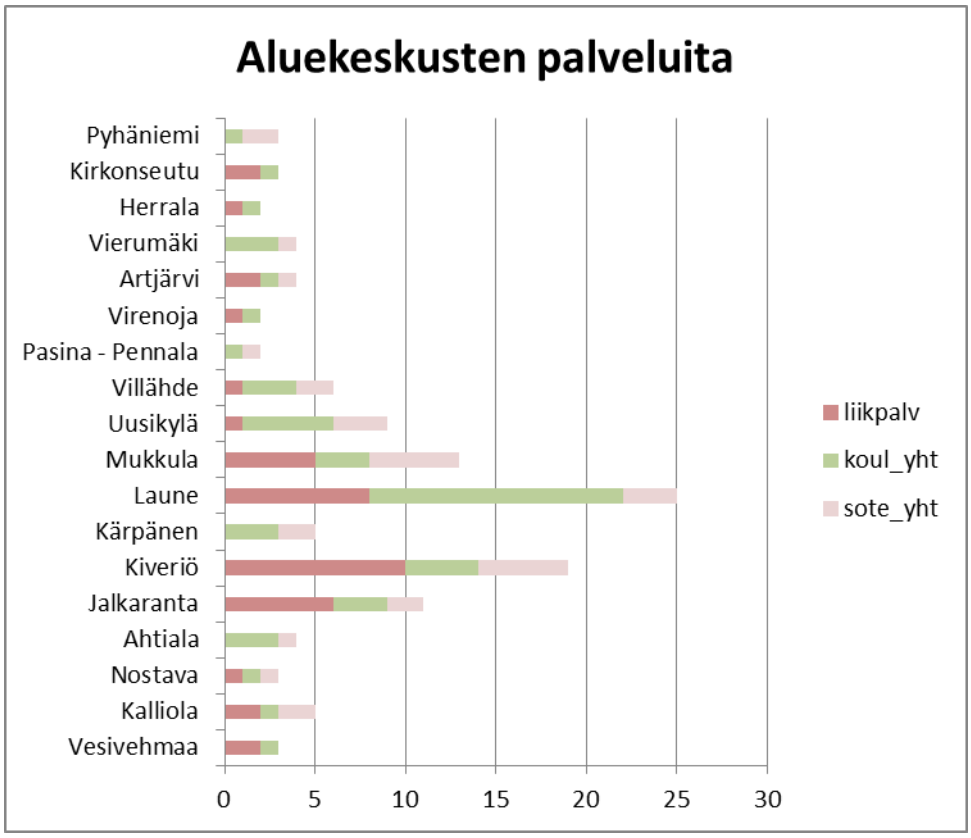


Kuva: Lahden Nastolan keskustatoimintojen aluerajauksen tarkistus

Hartolan, Hämeenkosken, Kärkölän, Padasjoen ja Sysmän keskustatoimintojen alueet esitetään keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä. Pienissä kunnissa keskustahakuiset palvelut ovat myös sijoittuneina kohdemerkintää laajemmalle alueelle. Maakuntatason tarkasteluissa kohdemerkinnän ulottuvuutena pidetään noin kilometrin sädettä kohdemerkinnästä.

Alakeskukset

Keskusverkon määrittelyn yhteydessä nostettiin esiin myös aluekeskukset. Sivulla 38 olevassa taulukossa näkyvät aluekeskusten väestö- ja työpaikkamäärät. Seuraavassa kuvassa ovat aluekeskusten palvelujen määrät ilman kaupallisia palveluja.



Kuva: Palvelujen kappalemäärän aluekeskuksissa (Keskusverkon määrittely 2010)

Keskusverkon määrittelyn jälkeen on kuntien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta päädytty esittämään kolme kaksoisaluekeskusta: Hollolassa Pyhäniemi-Kirkonseutu ja Nostava-Herrala sekä Orimattilassa Virenoja. Niissä selvityksessä todetut palvelut tukevat toisiaan. Maakuntakaavassa aluekeskukset näkyvät keskustatoimintojen alakeskusmerkinnällä (ca-kohdemerkintä)

Lahden (Lahti, Hollola, Nastola) ja Heinolan kaupunkiseutujen ulommalle kaupunkialueelle ja kaupungin kehysalueelle sijoittuvat kaupunkiseutujen alakeskukset. Orimattila sijaitsee kaupungin läheisellä maaseudulla ja osin ydinmaaseudulla. Orimattilan seutukeskus ja sen alakeskukset tasapainottavat maakunnan keskusverkkoa.

Päijät-Hämeessä keskusten enimmäismitoitukseksi ehdotetaan alla olevan taulukon lukuja edellä perustelluille keskuksille.

Taulukko: Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskuksissa

Merkintä	Kohde	**Vähittäiskaupan suuryksiköiden (tässä >2000 k-m^2) enimmäismitoitus 2035 k-m^2 yhteensä**
C keskustatoimintojen alueet	Lahti	ei määritellä
	Heinola	ei määritellä
	Hollola	50 000
	Orimattila	50 000
	Lahden Nastola	30 000
	Asikkala	22 000

c keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä	Hollolan Hämeenkoski, Kärkölä, Sysmä	15 000
	Hartola, Padasjoki	10 000
ca keskustatoimintojen ala-keskukset	Kaupunki-maaseutuluokituksen mukaisella ulommalla kaupunkialueella	10 000
	Kaupunki-maaseutuluokituksen mukaisella kaupungin kehysalueella	8 000

Yllä olevassa esityksessä keskustatoimintojen alueiden, kohteiden ja aluekeskusten enimmäismitoitukseksi on päädytty esittämään, että maakuntakeskus Lahden ja seutukeskus Heinolan alueelle ei esitetä enimmäismitoitusta. Lahti toimii aluerakenteessa maakuntakeskuksena ja seututasoinen Heinola on aito elinvoimainen keskus. Niiden välille ei synny kilpailua niiden välisistä etäisyyksistä johtuen. Maakuntakeskus Lahti tarjoaa palveluita yli kunta- ja maakuntarajojen.

Ostovoimaa siirtyy merkittävästi Hollolasta ja Orimattilasta muualle, mutta myös Heinolasta asioidaan jossakin määrin Lahdessa. Seutukeskusten palveluiden tasapainoiseksi kehittämiseksi on hyvä luoda keskustatoimintojen alueille mahdollisuuksia niiden omista lähtökohdista lisätä kaupallisia palveluita jättämällä kunnille ratkaisuvalta siitä, kuinka paljon keskustoihin on sijoitettavissa suuryksikköjä ja pienempiä liikkeitä.

Kaavan enimmäismitoituksen jakautumiseksi keskusta-alueiden ja niiden ulkopuolelle sijoittuvien suuryksikköjen alueiden kesken on esitetty tavoitteelliset osuudet kaupan mitoitusmääristä. Kunnissa tilanteet vaihtelevat nykytilanteessa keskusta-alueille sijoittuvan kaupan määrän ja laadun suhteen. Tämä on otettu huomioon tavoitteellisia osuuksia määriteltäessä.

Taulukko: Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden tavoitteelliset osuudet laskennallisesta liiketilan tarpeesta

KESKUSTA-ALUEIDEN TAVOITTEELLISET OSUUDET LASKETUSTA LIIKETILAN TARPEESTA						
Kunta	Päivittäistavarakauppa		Tilaa vaativa kauppa		muu erikoistavara-kauppa	
	nyky %	tavoite %	nyky %	tavoite %	nyky %	tavoite %
Asikkala	96	90	100	10	98	80
Hartola	100	90	100	10	100	80
Heinola	62	70	44	10	49	70
Hollola 1.1.2016	100	80	80	10	99	70
Kärkölä	100	90	4	10	50	70
Lahti 1.1.2016	57	70	31	10	53	70
Orimattila	98	90	89	10	53	70
Padasjoki	93	90	24	10	100	80
Sysmä	100	90	86	10	100	90

Taulukossa esitetyillä luvuilla tavoitellaan päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan ensisijaista sijoittumista keskusta-alueelle. Erot prosenttiosuuksissa johtuvat sekä nykytilanteesta että kunnan roolista. Pienissä kunnissa on kauppa jo nykyisellään sijoittunut lain hengen mukaisesti, mutta suuremmissa kunnissa – maakuntakeskus ja seutukeskukset etenkin - suhde ei nykytilanteessa ole näin. Tavoite on kuitenkin parantaa keskustojen asemaa niiden ensisijaisuutta korostamalla.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja suuryksikköjen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Lain mukaan sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Tyypillisimmin keskustojen ulkopuolelle ovat sijoittuneet ns. tilaa vaativan kaupan suuryksiköt eli sellaiset erikoistavarakaupan yksiköt kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Näille on laskettava enimmäismäärään mukaan kaikki alueella sijaitseva kauppa ei yksinomaan yli 2000 k-m^2 yksiköt. Hypermarketteja (esim. Prismat ja Citymarketit) ja suuria kauppakeskuksia on sijoittunut (Lahdessa Karisma) myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Päijät-Hämeen vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa 2006 on osoitettu keskustatoimintojen alueet ja kohteet sekä alakeskukset sekä kaupan sijoittumista mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksikköjen kohteet, palvelujen alueet ja työpaikka-alueet. Uuden maakuntakaavan keskustojen ulkopuoliset seudullisesti merkittävät suuryksiköt ja suuryksikköjen alueet perustuvat vahvistettuun maakuntakaavaan, alueilla jo toteutuneeseen kehitykseen, kuntien kanssa käytyyn vuoropuheluun sekä *Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitykseen* 2012 ja sen liiketilantarvelaskelmiin tehtyihin tarkistuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b § mukaan keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuville suuryksikköjen alueille tai kohteille on esitettävä määräyksissä enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Ympäristöministeriön ohjeistuksen (*Ympäristöhallinnon ohjeita* 3 / 2014) mukaan samassa yhteydessä on pääsääntöisesti tarpeen antaa myös kaupan toimialaa koskevia määräyksiä. Näille on laskettava enimmäismäärään mukaan kaikki alueella sijaitseva kauppa ei yksinomaan yli 2000 k-m^2 yksiköt.

Maakuntakaavassa uudistetaan kauppaa koskevat merkinnät. Toteutumaan lähteneet alueet ja kohteet esitetään KM aluevarauksina tai km-kohdemerkinnällä ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueina kma sellaiset soveltuvat alueet, jolle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä. Palvelujen alueen merkinnät eivät enää sovellu merkitykseltään seudullisten suuryksikköjen alueiksi.

Vuonna 2008 lainvoiman saaneeseen maakuntakaavaan nähden kokonaan uusia kaupan aluevarauksia tai kohteita on kuusi kappaletta. Lahdessa Hennalan kohdemerkintä on uusi, vaikka SYKE:n aineistossa se nouseekin esille. Orimattilan Kankaanmäelle (Virkkeen alue), Hollolan Kukonkoivuun, Heinolan Vierumäelle ja Asikkalan Pasolanharjulle esitetään myös uudet km-kohdemerkinnät. Laajempana uutena aluevarauksena esitetään Hollolan Nostavan risteysalueelle vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue kma.

Päijät-Hämeen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella olevien vähittäiskaupan suuryksikköjen alueiden enimmäismitoitukseen on päästy määrittelemällä 2014 tarkistetuista liiketilantarvelaskelmista alla olevan taulukon tavoitteellisen prosenttiosuuden mukaisesti kuntakohtainen laskennallinen osuus.

Taulukko: Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden tavoitteelliset osuudet laskennallisesta liiketilan tarpeesta

KESKUSTA-ALUEIDEN ULKOPUOLISTEN KAUPAN ALUEIDEN TAVOITTEELLISET OSUUDET LASKETUSTA LIIKETILAN TARPEESTA						
Kunta	Päivittäistavarakauppa		Tilaa vaativa kauppa		muu erikoistavara-kauppa	
	nyky %	**tavoite %**	nyky %	**tavoite %**	nyky %	**tavoite %**
Asikkala	4	10	0	90	2	20
Hartola	0	10	0	90	0	20
Heinola	38	30	56	90	51	30
Hollola 1.1.2016	0	20	20	90	1	30
Kärkölä	0	10	96	90	50	30
Lahti 1.1.2016	43	30	69	90	47	30
Orimattila	2	10	11	90	47	30
Padasjoki	7	10	76	90	0	20
Sysmä	0	10	14	90	0	10

Kunnan liiketilan määrä on jaettu esitetyille kohteille kunkin kunnan tilanteesta riippuen. Pienemmissä kunnissa kohteita ei ole yhtä enempää. Lahdessa mitoitus jakautuu 11 kohteen kesken, joiden osalta nykytilanne ja kukin alueen luonne ovat vaikuttaneet määrän jakautumiseen. Näin on tehty myös Heinolassa neljän, Orimattilassa kolmen, Hollolassa neljän ja Nastolassa kahden kohteen kanssa. Aluekohtaisen mitoituksen harkintaan on tehty niin, että ei syntyisi merkittävää ristiriitaa lainvoimaisten yleis- ja asemakaavojen kanssa. Kuntien lainvoimaiset kaavat voivat toteutua maakuntakaavan enimmäismitoituksesta huolimatta.

Ohjaamalla tilaa vaativaa kauppaa keskusta-alueiden ulkopuolelle vapautetaan keskusta-alueilta tilaa sinne paremmin kuuluville toiminnoille kuten päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan sijoittumiselle sekä asumiselle.

Seuraavassa taulukossa on esitys keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitukseksi. Maakuntakaavan KM- ja kma-alueiden sekä km-kohteiden enimmäismitoitus poikkeaa maltillisesti laskennallisista määristä.

Lahti palvelee yli kunta- ja maakuntarajojen niin, että kauppaa on kehittynyt kaksinkertainen määrä kaupungin omaan ostovoimaan nähden. Lahden osalta maakuntakaavoituksen historia on mahdollistanut merkittävän kaupallisen keskittymän syntymän kaupungin eteläpuolelle Renkomäen risteysalueelta Uudenmaankatua pitkin. Lahden kaupungin alueella on lainvoimaisia asemakaavoja lukuun ottamatta Pippon ja Renkomäen itäosan aluetta. Lahdessa ylimitoitus on vähäinen n. vuoteen 2025, kun otetaan huomioon, että Pippo – Kujala alueen toteuttaminen on kiinni valtatien 12 eteläisen kehätien ja sen liittymän toteuttamisesta.

Heinolassa kauppaa on n. 24 % yli kaupungin oman ostovoiman. Heinolan seutukeskuksen 25 %:n ylimitoitus aiheutuu suurelta osin Vuohkallion alueiden paljon tilaa vaativan kaupan mitoituksesta. Heinolan ydinkeskusta on pienimittakaavainen eivätkä suuryksiköt sovellu sinne kaupunkikuvallisesti. Vuohkalliossa on varauduttu ensisijaisesti TIVA-yksikköjen tuloon hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville alueille. Osin ylimitoitus johtuu päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta. Heinola on nauhataajama, jossa välimatka eteläisten ja pohjoisten kaupungin osien välillä on 13 kilometrin luokkaa. Heinolan kaupungin alueella on pyritty parantamaan alueellista tasapainoa.

Asikkalan enimmäismitoitus on kaavassa esitetty kuitenkin laskennallista määrää pienempänä, koska esitetty kohde on ainoa tässä työssä sijainniltaan ja mittasuhteiltaan sopivat keskusta-alueen ulkopuolisille yksiköille löydetty. Muiden kuntien ylimitoittaminen on perusteltua, koska näin parannetaan alueellista tasapainoa kaupan palvelurakenteessa ostovoimaansa menettävissä kunnissa.

Taulukko: Kaupan alueiden enimmäismitoitusten ja laskennallisten mitoitusten vertailua

VÄHITTÄISKAUPAN ENIMMÄISMITOITUS VERRATTUNA LASKENNALLISEEN MITOITUKSEEN 2035				
Kunta	**2035 Laskennallinen mitoitus yhteensä**	**ENIMMÄIS-MITOITUS 2035**	Laskennallisen ja enimmäismitoituksen ero k-m2 ja %	
ASIKKALA	45 984	47000	-1 016	102
HARTOLA	19 828	20000	-172	101
HEINOLA	163 041	167000	-3 959	102
HOLLOLA 1.1.2016	132 687	198000	-65 313	149
KÄRKÖLÄ	22 070	27000	-4 930	122
LAHTI 1.1.2016	1 324 015	1271000	53 015	96
ORIMATTILA	151 050	146000	5 050	97
PADASJOKI	20 960	20000	960	95
SYSMÄ	30 164	27000	3 164	90
PÄIJÄT-HÄME	**1 909 800**	**1923000**	**-13 200**	**101**

KESKUSTA-ALUEIDEN ULKOPUOLISTEN KAUPAN ALUEIDEN MITOITUS YHTEENSÄ 2035				
KUNTA	Laskennallinen osuus liiketilan tarpeesta 2035 yhteensä	**KM-, km- tai kma-alueiden ENIMMÄIS-MITOITUS 2035**	Laskennallisen ja enimmäismitoituksen mitoituksen ero k-m2 ja enimmäismitoituksen %-osuus laskennallisesta	
Asikkala	23931	**14 000**	9 931	59
Hartola	10152	**10000**	152	98
Heinola	87501	**109000**	-21 499	125
Hollola 1.1.2016	75831	**109000**	-33 169	144
Kärkölä	12482	**12000**	482	96
Lahti 1.1.2016	714323	**821000**	-106 677	115
Orimattila	74010	**72000**	2 010	97
Padasjoki	9715	**10000**	-285	103
Sysmä	12665	**12000**	665	95
YHTEENSÄ	1020611	**1 169 000**	148 389	115

Seuraavassa luvussa on selitetty tarkemmin, miten kunnittaiset luvut jakautuvat keskustatoimintojen alueiden ja niiden ulkopuolisten alueiden kesken sekä kaupan laaduittain (päivittäistavara-, paljon tilaa vaativa- ja muu erikoistavarakauppa).

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Päijät-Hämeessä keskimäärin on koko päivittäistavarakaupan yhteismäärästä sijoittunut 60 % keskustatoimintojen alueille ja 40 niiden ulkopuolelle. Tilaa vaativassa kaupassa suhde on 28 % keskustatoimintojen alueille ja 72 % niiden ulkopuolelle sekä muussa erikoistavarakaupassa 70 % keskustatoimintojen alueille ja 30 % ulkopuolisille alueille (*Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala*, Ramboll 2014).

Seuraavana käydään kunnittain läpi esitys kaupan ratkaisuksi. Niitä perustellaan kaupan palveluverkolle asetettavilla kuntakohtaisilla tavoitteilla ja arvioiden ratkaisujen vaikutuksia mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja saavutettavuuteen kevyellä ja joukkoliikenteellä sekä luonto- ja kulttuuriarvoihin. Kuntakohtaisissa taulukoissa liiketilan tarve on jaettu keskustoihin sijoitettavaan tavoitteelliseen liiketilan määrään niin, että on otettu huomioon kunkin keskuksen nykytilanne ja arvioitu mahdollisuudet yleisen tavoitteellisen suhteellisen osuuden toteutumiseen.

Asikkala

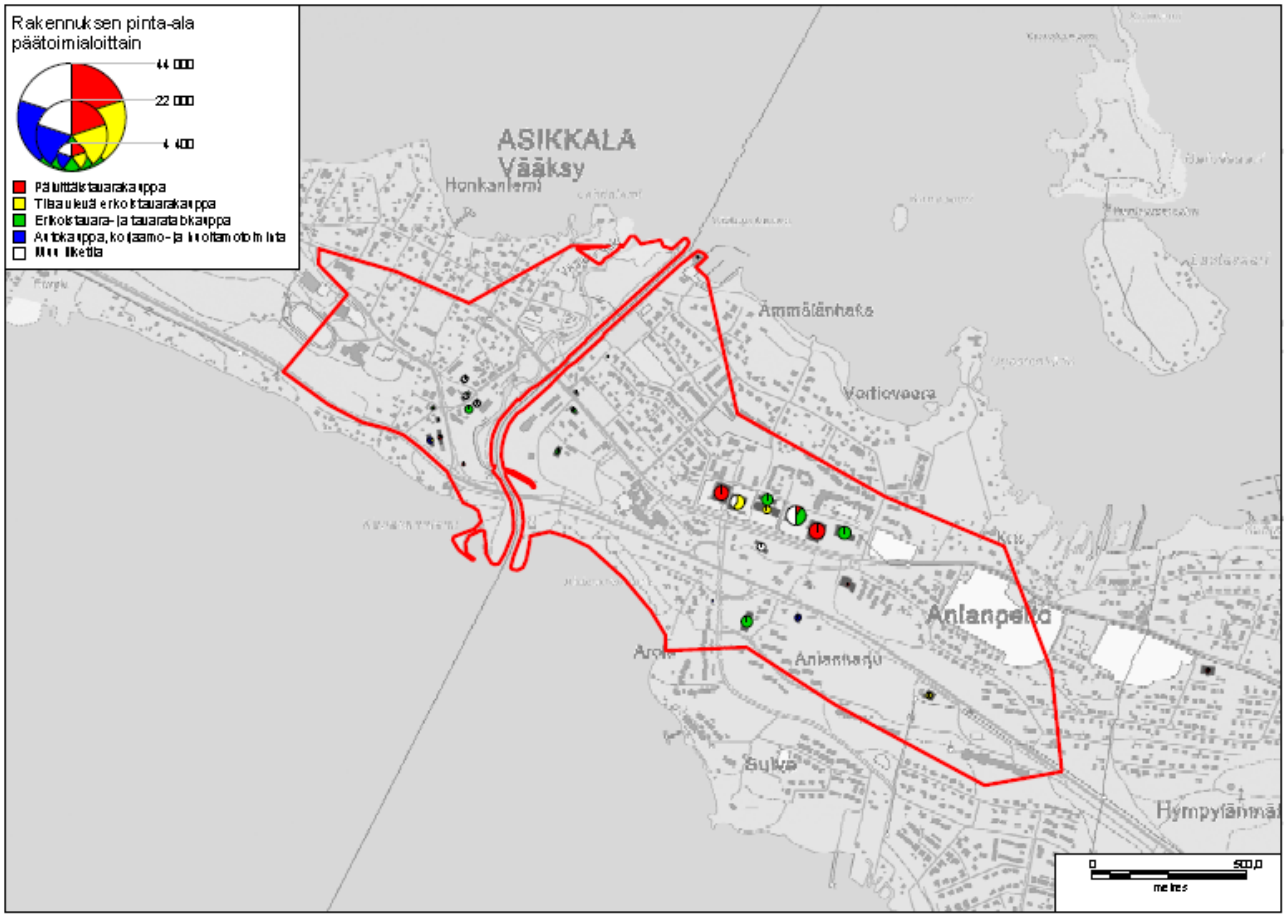
Asikkala on merkittävä risteysasema Vääksyn kanavan vesimatkailun ja vapaa-ajan asumisen kannalta. Tavoitteena Asikkalassa on ollut mahdollistaa tilaa vaativan kaupan sijoittuminen hyvien kulkuyhteyksien ja väestön painopisteen läheisyyteen. Samalla tavoitellaan sekä päivittäistavarakaupan – 6 %:n että – 56 % erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymän vähentämistä (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012). Asikkalan Vääksy on kuntatason keskus eikä sinne sijoitettu kauppa kilpaile muiden keskusten kanssa. Vapaa-ajan asuntoja Asikkalassa on vuoden 2009 tietojen mukaan noin 3 900.

Asikkalassa on mitoitettu Vääksyn keskustatoimintojen alue, Vesivehmaan alakeskus ja ulkopuolisena merkitykseltään seudullisena Pasolanharjun kohde. Vääksyn keskusta-alueen enimmäismitoituksena esitetään 22 000 k-m^2 ja kaupungin läheiselle maaseutualueelle sijoittuvalle Vesivehmaan alakeskukselle 8 000 k-m^2.

Kaupan enimmäismitoitus jää alle laskennallisen mitoituksen. Nykyinen liiketila ei vastaa kysyntään, koska ostovoimaa siirtyy muualle. Laskennallinen tarve onkin suurempi, tarkistetun laskelman mukaan n. 46 000 k-m^2, jolloin aluevarausten enimmäismitoitus 44 000 k-m^2 jää alle.

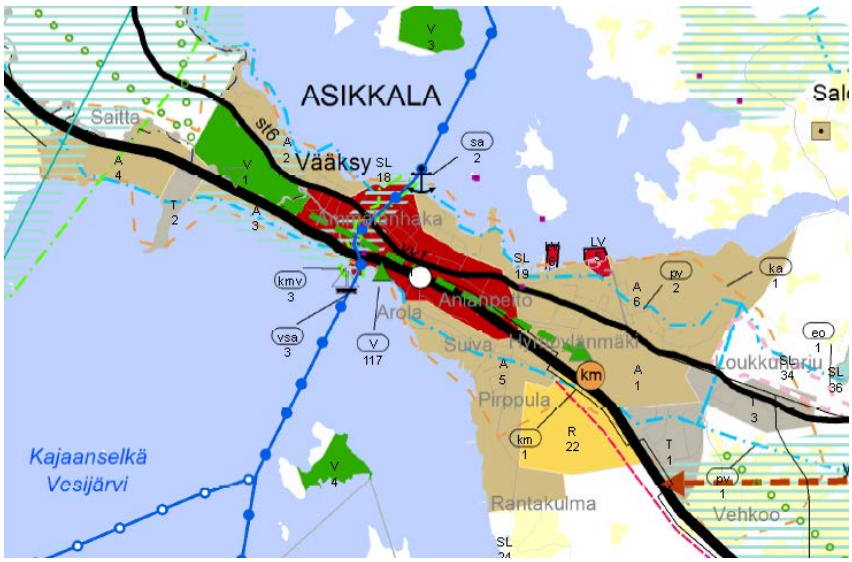
	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			KAUPAN ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu liiketila)	
ASIKKALA	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUSTA LIIKETILASTA 2035	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**
Vääksyn keskusta C1	4800			3300			6200			14300		22000	5000	**22000**
Vesivehmaa ca1	0			1100			0			1100		8000	0	**8000**
Pasolanharju km1	200		1000	0		12000	100		1000	300		14000	0	**14000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	5000			4400			6300			15700		44000	5000	**44000**
ASIKKALA YHTEENSÄ	**5 200**	7 785		**5600**	22160		**6 400**	16039,57		**17 200**	45 984	**44 000**		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2		k-m2			
Keskustat	4800	90	7006	4400	10	2216	6200	80	12832	15400	22053,87	30000		
Ulkopuoliset	200	10	778	0	90	19944	100	20	3208	300	23930,56	14000		

Asikkalan keskustatoimintojen alue sijaitsee Vesijärven ja Päijänteen välisellä kannaksella eikä siellä ole merkittävästi mahdollisuutta lisätä etenkään tilaa vaativan kaupan liiketilaa, joka nykyisellään sijoittuu pääosin keskusta-alueelle.



PASOLANHARJU km1

Pasolanharjun päivittäistavarakaupan enimmäismääräksi osoitettu 1000 k-m2 on likipitäen laskennallisen määrän suuruinen. Tilaa vaativan kaupan osalta keskusta-alueiden ulkopuolisten alueiden laskennallinen määrä olisi lähes 20 000 k-m^2. Pasolanharjuun on osoitettu 12 000 k-m^2 suuruisena, koska alue on kohtuullisen pieni. Muun erikoistavarakaupan määrä on vastaavasti kohdennettu 1000 k-m^2:nä, joka on n. kolmannes laskennallisesta määrästä.



Kohdealue sijaitsee reilun kahden kilometrin päässä Vääksyn keskustasta taajama-alueella lähellä uutta asuinaluetta, työpaikkoja ja golfkenttää. Vesivehmaan alakeskukseen on matkaa linnuntietä noin kuusi kilometriä. Pasolanharju on hyvin saavutettavissa jalan, pyöräillen ja autolla. Asikkalassa ei ole paikallisliikenteen linja-autoreittejä. Alueen nykyinen asemakaava ei mahdollista yhden suuryksikön toteuttamista, mutta myymäläkeskittymä voi syntyä valtatien varteen sijoitetuille tonteille. Kaupan täysimääräinen toteutuminen 2035 lisää liikennettä valtatiellä 24. Pasolanharjun kohde on uusi verrattuna 2008 vahvistetun maakuntakaavan kohteisiin.

NIMI	KAAVAMERKI	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Pasolanharju	km	336	1230	1919		1187	4198	7189

Pasolanharjun kohteen läheisyydessä 3 km:n säteellä on n. 4 000 asukasta ja yli tuhat työpaikkaa. Väkimäärä tulee kasvamaan kohteen pohjoispuolelle asemakaavan mukaan. Asikkalan nykyisen noin 8500 asukkaan lisäksi kunnassa on lähes 1000 ympärivuotisiksi muutettua vapaa-ajan asukasta noin 4000 vapaa-ajan asunnossa.

Vääksy on kokonaisuutena tärkeä ekologisen verkoston kannalta, sillä se sijaitsee Vesijärven ja Päijänteen välisellä kapealla kannaksella. Eläinten itä-länsisuuntaiset yhteydet alueen kautta on turvattava ja tämä vaikuttaa myös Hympylänmäen alueen tarkempaan suunnitteluun. Lisäksi Hympylänmäen aluevarauksen 11 vielä rakentamattoman itäosan kautta kulkee maakunnallisesti merkittävä etelä-pohjoissuuntainen ekologinen yhteys. Tämä yhteys tulee pitää ainakin osin rakentamattomana, sillä itäpuolella Loukkuharjun teollisuusalue yltää laajan peltoaukean reunaan asti, joten metsäisiä alueita pitkin kulkeville lajeille se on alueen parhain kulkuyhteys.

Hympylänmäen alueen luontoarvoja on selvitetty tarkemmin alueen asemakaavoituksen yhteydessä (Vauhkonen 2009a). Alueelta löytyi yksi maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi luokiteltu paisterinne. Kohde on pienialainen ja se sijaitsee Hympylänmäen etelärinteessä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden kohde voi jäädä taajamatoimintojen aluevarauksen sisään ja sen luontoarvot voidaan turvata tarkemman tason kaavoituksessa. Hympylänmäen aluevarauksen sisällä tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014). Hympylänmäki on karttapohjan nimi Pasolanharju –nimellä asemakaavoitetulle alueelle.

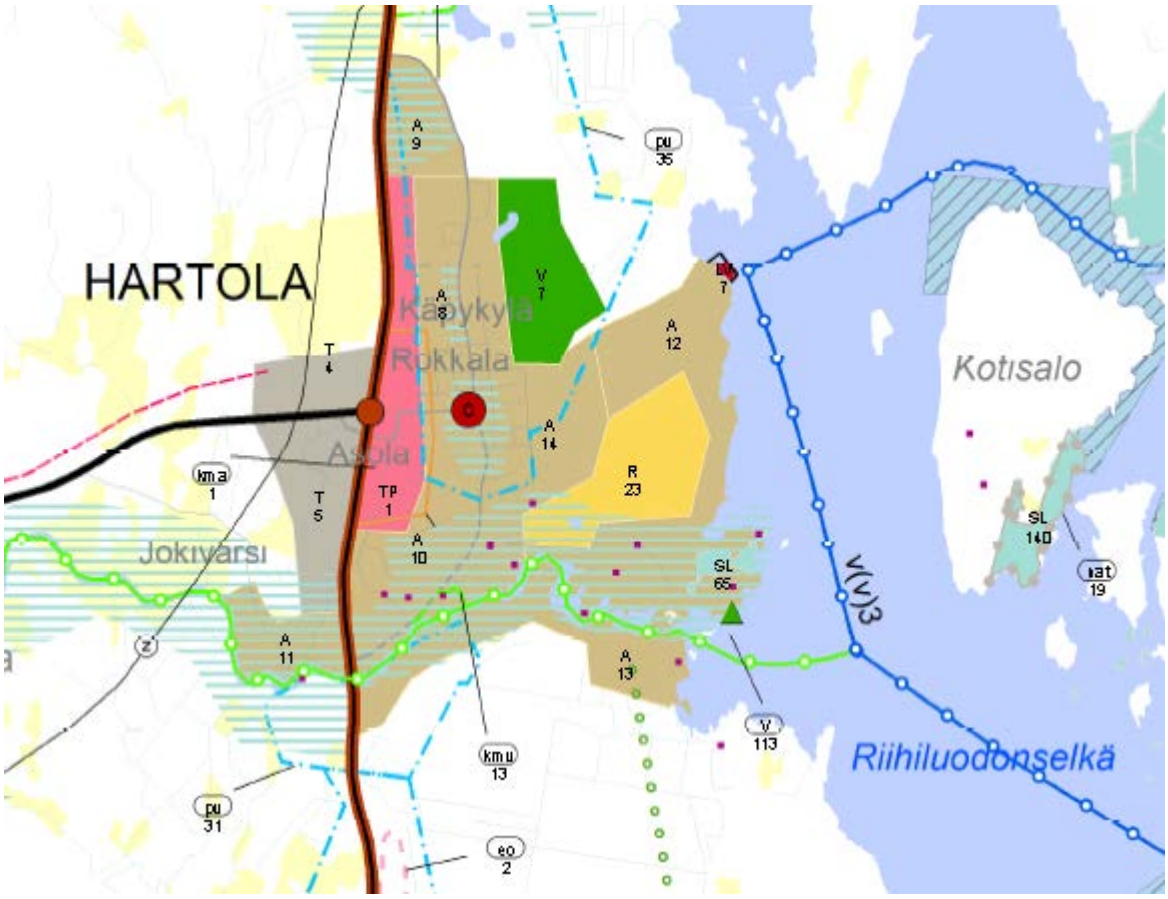
Hartola

Hartolan kuntakeskus sijaitsee aivan Suomen selkärankana toimivan yhteyden eli valtatien 4 vierellä. Hartola on Padasjoen ja Sysmän tavoin mökkikunta. Tavoitteena Hartolassa on ollut säilyttää päivittäistavarakaupan positiivinen ostovoiman siirtymä +5 % ja vähentää erikoistavarakaupan negatiivista -52 %:n siirtymää (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012). Merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittuminen valtatien 4 itäpuolelle on ollut myös tarkoituksena.

Hartolassa on mitoitettu keskustatoimintojen alue ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Kunnan enimmäismitoitus yhteensä on 20 000 k-m^2 ja se on karkeasti samansuuruinen kuin laskennallinen mitoitus tarkistetun laskelman mukaisesti.

HARTOLA	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA				TILAA VAATIVA KAUPPA				MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA				edelllä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			KAUPAN ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu liiketila)	
	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Lisätarve 2035, nettikaupan vähennys 10 %	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Lisätarve 2035, nettikaupan vähennys 10 %	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	Lisätarve 2035, nettikaupan vähennys 10 %	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUS	ENIMMÄISMITOITUS
Hartola c	2100				2300				1300				5700		10000	7000	**10000**
Kustaantien risteysalue kma	0			0	0			8000	0			2000	0		10000	0	**10000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	2100				2300				1300				5700		20000	7000	20000
HARTOLA YHTEENSÄ	**2200**	936	3 690		**3300**	5001	9365		**1900**	3423	6773		**7 400**	19 828	20000		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	%	tavoite %	k-m2	k-m2	%	tavoite %	k-m2	k-m2	%	tavoite %	k-m2					
Keskustat	2100	100	90	3321	2300	100	20	937	1300	100	80	5418	5700	9675	10000		
Ulkopuoliset		0	10	369	0	0	80	8429	0	0	20	1355	0	10152	10000		

Vähittäiskaupan kehittämisenkohdealue on rajattu myös valtatien itäpuolelle ja sinne on varattu lähinnä tilaa vaativaa ja erikoistavarakauppaa varten aluetta, jonka kunta määrittelee tarkemmin tulevan tarpeen mukaan Kustaantien molemmin puolin sijoittuvalle, vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassakin olleelle työpaikka-alueelle. Nykyisessä Kustaantien ja nelostien varren asemakaavassa on varattu vähittäiskaupan suuryksikölle ja muulle liikerakentamiselle alueita. Keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä rajoittuu lännessä valtatiehen 4. Kunta voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ml. päivittäistavarakauppa keskustatoimintojen alueelle yhteensä 10 000 k-m^2 verran.



Lähin keskus sijaitsee Keski-Suomen puolella Joutsassa, linnuntietä n. 19 km päässä valtatietä 4 pohjoiseen. Keski-Suomen vahvistetussa 4. vaihekaavassa Joutsan keskustatoimintojen alueelle on osoitettu enimmäismitoituksena 10 000 k-m^2. Hartolan kaupan ratkaisu ei vaikuta etäällä olevan Joutsan eikä vielä kauempana olevien muiden keskustojen kauppaan.

NIMI	KAAVAMERKI	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Hartola	c	746	915	1033		1274	1816	2565

Hartolan keskustan lähietäisyydellä on n. 1800 asukasta ja yli 900 työpaikkaa. Lisäksi Hartolassa on noin 2300 loma-asuntoa, joissa loma-asukkaat vastaavat n. 550 asukasta ympärivuotisiksi asukkaiksi muutettuna. Kaupan ratkaisut lisäävät liikennettä sekä valtatiellä 4 että keskustan kaduilla. Läheisten asuinalueiden väestölle kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä.

Työpaikka-alueen pohjoispuolelta kulkee myös maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys alueen luoteispuolisille luonnon ydinalueille. Työpaikka-aluevarauksen sisällä tapahtuva rakentaminen ei kuitenkaan vaaranna kyseisen ekologisen yhteyden toimivuutta. Alueelta ei tunneta muita arvokkaita luontokohteita tai geologisia muodostumia eikä kma-rajauksen sisällä tapahtuvalla rakentamisella ole haitallisia vaikutuksia ympärillä oleviin maisema- tai kulttuuriympäristön arvoihin. (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

Heinola

Heinola on maakunnan kesäpääkaupunki. Heinolan sijainti vesiväylän ja valtakunnan keskeisimmän maantieväylän risteyspaikalla on erinomainen. Seutukeskuksena Heinola palvelee omaa väestöpohjaa laajempaa aluetta osin Etelä-Savon Pertunmaan ja Hartolan suuntaan, josta kertovat päivittäistavarakaupan 12% ja erikoistavarakaupan 10% positiivinen ostovoiman siirtymä. Tavoitteena Heinolan kaupungin alueella varmistaa kaupan sijoittumismahdollisuudet keskustaan ja tasapainottaa nauhamaisen taajaman eteläosan ja pohjoisosan palveluita sekä mahdollistaa seutukeskustasoisten palveluiden tarjoaminen liikenteellisesti hyvin sijoittuville alueille. Vapaa-ajan asuntojen määrä oli 2009 tietojen mukaan n. 3 260.

Heinolan tarkistettu laskennallinen mitoitus vuoteen 2035 on n. 160 000 k-m^2. Kaavassa esitetty kaupan enimmäismitoitus on arviolta yhteensä 167 000 k-m^2, koska Heinolan keskustatoimintojen aluetta ei mitoiteta. Arvioitu enimmäismitoitus ylittää laskennallisen mitoituksen n. 7 000 k-m^2:llä pääasiassa tilaa vaativan kaupan mitoituksesta johtuen. Tavoitteena on, että paljon tilaa vaativa kauppa sijoittuisi keskustan ulkopuolelle hyvien liikenneyhteyksien varteen. Ylityksessä on mukana arvio 3000 k-m^2 muusta liiketilasta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksikköjen alueilla.

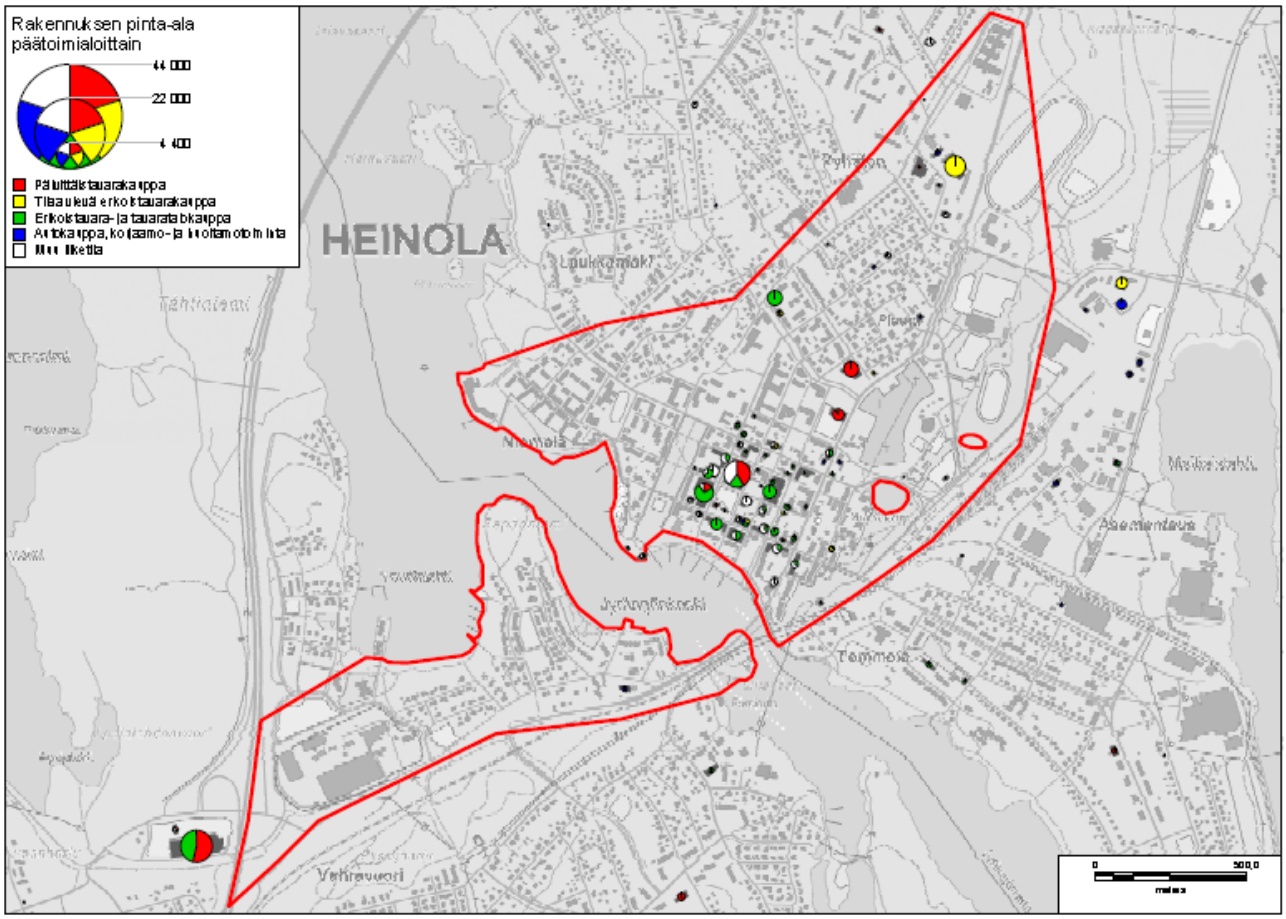
HEINOLA	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edelllä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			KAUPAN ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu liiketila)	
	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUSTA LIIKETILASTA 2035	ENIMMÄISMITOITUS
Heinolan seutukeskus C2	6700			7000			14000			27 700		40000		40000
Kirkonkylä ca2	900			500			0			1 400		**10000**		**10000**
Vierumäki ca3	900			300			0			1 200		**8000**		**8000**
Vuohkallio KM1 ja KM6	1200		**5000**	10100		**60000**	10600		**14000**	21 900		79000	2000	**81000**
Urheiluopiston alue km	0		**0**	0		**4000**	100		**2000**	100		6000	0	**6000**
Tähtiniemi km	4100		**6000**	0		**10000**	3600		**5000**	7 700		21000	1000	**22000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	13800		11000	17900		74000	28300		21000	60 000		164000	3000	167000
HEINOLA YHTEENSÄ	**15500**	**26 099**		**31600**	**65815**		**30100**	**68126**		**77 200**	**160 041**			
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2		k-m2			
Keskustat	8500	70	18270	7800	10	6582	14000	70	47688	30 300	72539	58000		
Ulkopuoliset	5300	30	7830	10100	90	59234	14300	30	20438	29700	87501	106000		

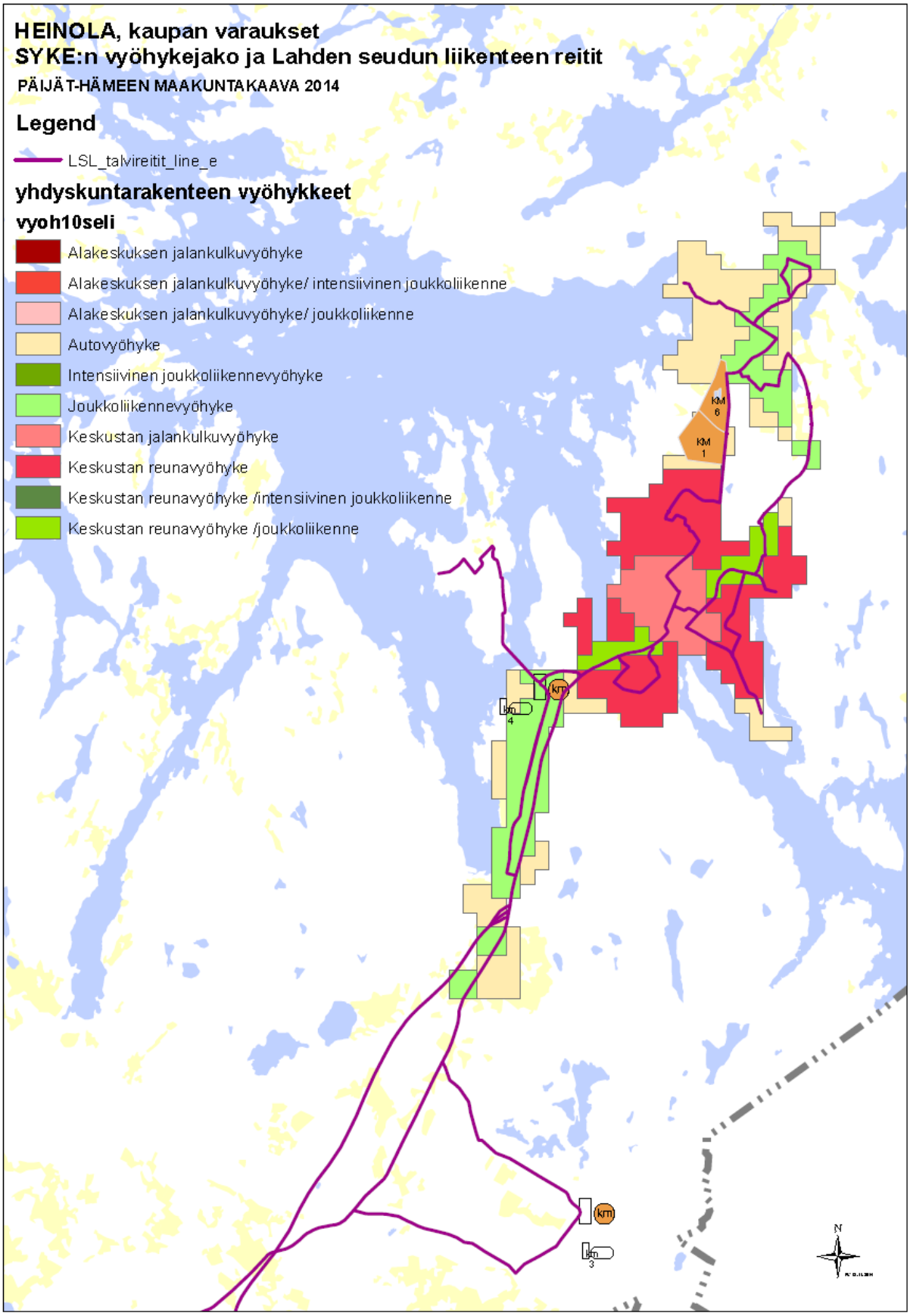
Heinolassa ei ole esitetty keskustatoimintojen alueelle enimmäismitoitusta, mutta Kirkonkylän ja Vierumäen alakeskuksille sen sijaan enimmäismitoitus on esitetty. Kirkonkylä on ulommalla kaupunkialueella, joten sen enimmäismitoitus 10 000 k-m^2 on suurempi kuin kaupungin kehysalueella sijaitsevan Vierumäen 8 000 k-m^2. Molemmat alakeskukset ovat olleet jo maakuntakaavan 2006 alakeskuksia. Heinola seutukeskuksena

ja sen alakeskukset Kirkonkylä ja Vierumäki eivät vaaranna muiden samantasoisten keskusten kaupallisia palveluita, koska etäisyydet muihin keskuksiin ovat pitkät. Kymenlaakson puolella lähin on Kimolan kylä yli 20 km päässä Vierumäen alakeskuksesta.

Keskustojen ulkopuolisina vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien alueina on esitetty Vuohkallion alueet sekä Urheiluopiston ja Tähtiniemen alue. Heinolassa on erityisesti varauduttu enimmäismitoituksessa tilaa vaativan kaupan siirtymiseen pois keskusta-alueelta, jossa nykytilanteen mukaan on n. 44 % aluevarauksille sijoittuvasta kaupan määrästä. Tilalle toivotaan sijoittuvan päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoistavarakauppaa.

Keskusta-alueiden ulkopuolisten alueiden päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus on hiukan suurempi kuin tavoitteeksi asetettu laskennallinen 30 %:n osuus koko päivittäistavarakaupan 26 000 k-m^2 määrästä. Isompi osa päivittäistavarakaupan mitoituksesta on osoitettu Tähtiniemeen ja pienempi kaupungin pohjoispuolella sijaitsevaan Vuohkallioon alueille yhteensä. Näiden on tarkoitus tasapainottaa keskustan etelä- ja pohjoispuolisten taajama-alueiden tilannetta. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjä ei esitetä sijoittuvaksi uudelle Urheiluopiston alueelle.





Kuva: Lahdenseudun liikenteen reittien sijainti suhteessa kaupan varauksiin Heinolassa

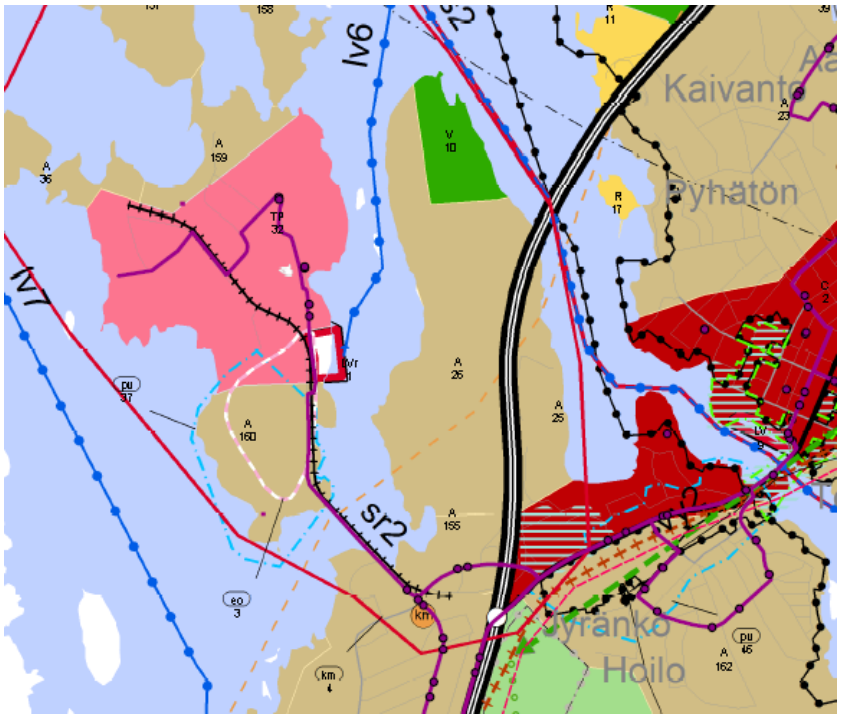
TÄHTINIEMI km4

Tähtiniemen alue näkyy yllä olevassa kuvassa lähimpänä keskustaa. Siellä maltillisella vajaan 2000 k-m2 lisäyksellä päivittäistavarakaupassa ja 1400 k-m2 lisäyksellä erikoistavarakaupassa on haluttu mahdollistaa kaupan kilpailu ja nykyisen kaupan mahdolliset laajentamistarpeet maakuntakaavassa 2006 km-merkinnällä osoitetulle alueelle. Lisäksi on varauduttu uuteen tilaa vaativaan kauppaan 10 000 k-m^2:llä, jolla on tarkoitus tasapainottaa muuten niin kaupungin pohjoisosiin sijoittuvaa tilaa vaativaa kauppaa.

Tähtiniemen vähittäiskaupan suuryksikön kohde on porttina Hevossaaren muuttuvalle alueelle, jossa on tulevaisuudessa tarkoitus selvittää asumisen, elinkeinoelämän, matkailun ja virkistystarpeet. Nykyisellään Tähtiniemen läheisyydessä on vajaa 9000 asukasta ja n. 3000 työpaikkaa. Määrän oletetaan tulevaisuudessa vielä lisääntyvän Hevossaaren kehittymisen myötä ja eteläpuolisen Sinilähteen taajama-alueen tiivistymisen kautta.

NIMI	KAAVAMERKI	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Tähtiniemi alue	km	190	3003	6410		1012	8877	18384

Tähtiniemen alue sijaitsee moottoritien (valtatie 4/5) Heinolan eteläisen liittymän länsipuolella. Matkaa keskustaan on linnuntietä reilu kaksi kilometriä. Alueella liikennöin Lahden seudun liikenteen linja-auto. Kävellen ja pyöräillen suuryksikköalue on hyvin saavutettavissa moottoritien länsipuolisilta alueilta, mutta huonommin saavutettavissa itäpuolisilta alueilta. Kaupan ratkaisu lisää liikennettä. Kaupan lisäys alueella perustuu suuremmalta osalta tilaa vaativaan kauppaa, jonka liikennetarvetta aiheuttava vaikutus ei ole niin suuri kuin päivittäistavarakaupan, jonka nykytilanteeseen on esitetty laajentamisvaraa. Kaupan enimmäismäärän toteutuminen saattaa aiheuttaa illan huipputunteina ruuhkautumista etenkin moottoritien ylittävän tien kaupungin sisääntulotien liittymässä.



Kuva: Tähtiniemen merkitykseltään seudullinen suuryksikkö km4 ja violetilla paikallisliikenteen linja-autoreitti pysäkkeineen

Taajamatoimintojen alueen A155 alueelta löytyi yksi metsälain mukainen arvokas luontokohde, Apajalahden noro. Noro sijaitsee Apajalahden kaakkoispuolella ja sen luonnontilaisen kaltainen osa virtaa kuusikon keskellä. Apajalahdenvuoren eteläosasta tunnetaan havainto silmälläpidettävästä pohjanmasmalosta (*Anthyllis vulneraria lapponica*) (Hertta). Alueelta ei tunneta muita arvokkaita luontokohteita, geologisesti arvokkaita kohteita eikä alue katkaise maakunnallisesti arvokkaita ekologisia yhteyksiä eikä se sijaitse maakunnallisesti tärkeillä luonnon ydinalueilla. Heinolan kansallinen kaupunkipuisto ja maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö jäävät moottoritien itäpuolelle, joten kohteella ei ole vaikutuksia maisema- tai kulttuuriympäristön arvoihin. (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

VUOHKALLIO KM1 JA VUOHKALLIO POHJOINEN KM6

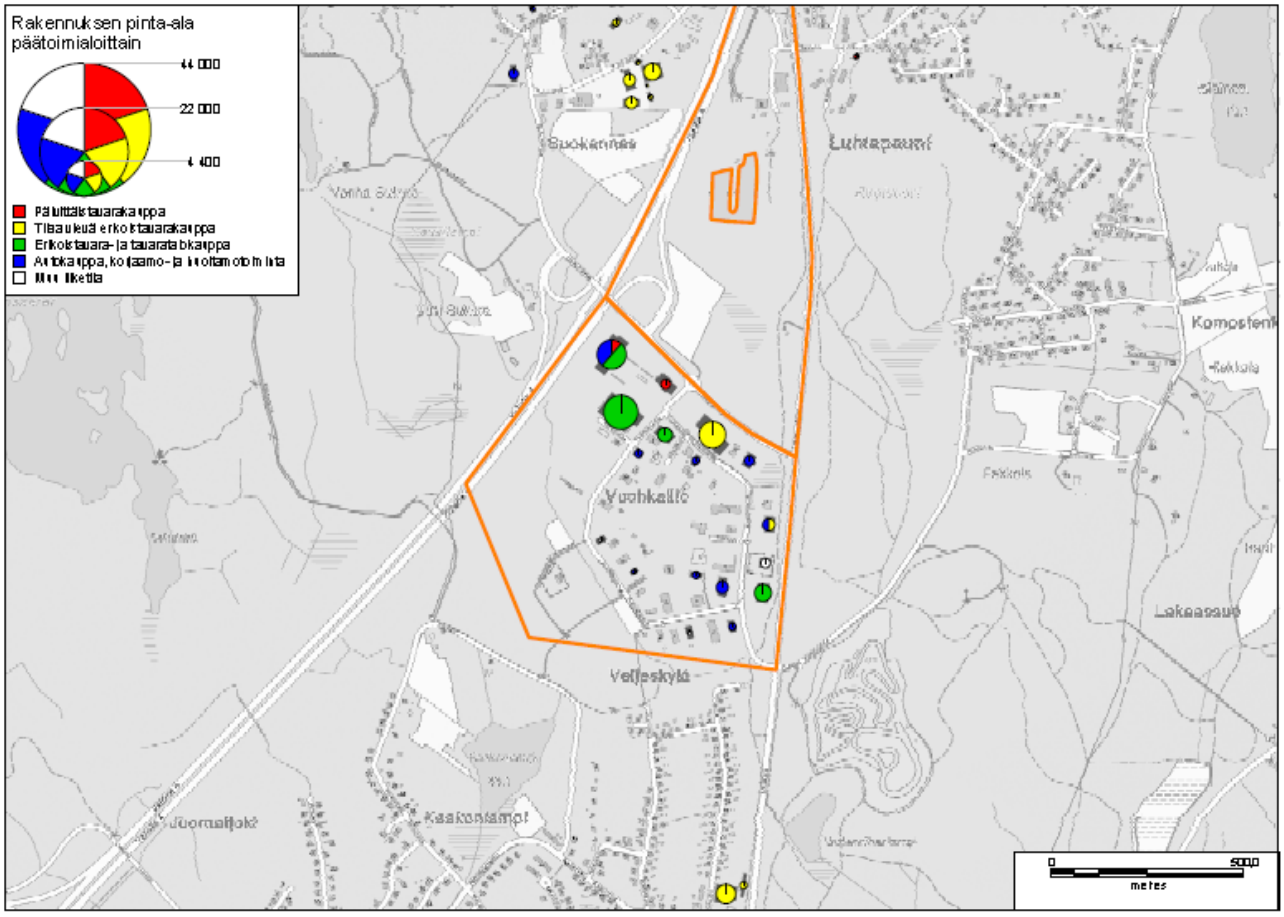
Vuohkallion alueet sijoittuvat keskustasta noin 4,5 kilometrin päähän pohjoiseen Heinolan keskustan ja kirkonkylän väliin. Kirkonkylän alakeskukseen on matkaa linnuntietä n. kaksi kilometriä. Alueiden läheisyydessä on n. 10 700 asukasta ja lähes 4000 työpaikkaa.

Vuohkallio ja Vuohkallio, pohjoiden alueiden enimmäismitoitukseksi esitetään yhteensä 81 000 k-m^2. Päivittäistavarakauppaa mahdollistettaisiin lisättäväksi nykyisen 1 200 k-m^2 lisäksi 3 800 k-m^2. Molemmilla alueilla painottuisi mitoituksessa tilaa vaativa kauppa, jota on lisättävissä 50 000 k-m^2 nykyisen noin 10 000 k-m^2:n lisäksi. Muuta erikoistavarakauppaa mahdollistettaisiin lisättäväksi nykyisen 10 600 k-m^2 lisäksi 3 400 k-m^2.

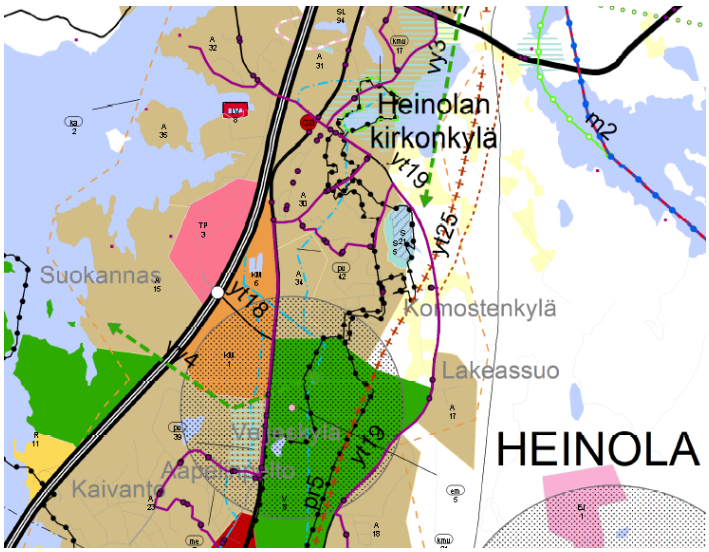
NIMI	KAAVAMERKI	TYÖPAIKAT 31.12.2010					VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Vuohkallio	KM	238	436	3899	5578		27	1499	10655	18250
Vuohkallio, pohjoinen	KM	20	536	2385	5580		0	1481	7952	18217

Eteläinen alue on jo lähtenyt toteutumaan liikenneaseman vedossa maakuntakaavan 2006 työpaikka-alueelle. Pohjoinen alue on vielä toteutumaton. Heinolan Laajalahti – Kouvolantien osayleiskaavassa näille alueille varaudutaan osoittamaan aluevaraukset tilaa vaativaa kauppaa varten. Vuohkallion alueiden sijainti taajamarakenteen sisällä lisää palveluiden saavutettavuutta nauhataajaman keskustan pohjoispuolisella osalla.

Vuohkallion ja Vuohkallio pohjoinen KM-alueet rajaa välissä oleva moottoritien ja vanhan 140 tien yhdistävä tie. Käytännössä alueet tulee Heinolan kaupungin suunnitella yhtenäisenä maakuntakaavan aluekohtaisen määräyksen puitteissa. Heinolan kaupungin tulee tarkastella tarkemmilla kaavoilla alueen käyttö ensin riittävän laajasti yhtenäisenä. Samalla tulee myös enimmäismitoituksen yhteismäärän laadullinen jakautuminen harkita laajemmin.



Vuohkallion alueet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin moottoritien (valtatie 4/) ja seututien väliselle alueelle. Lahden seudun liikenteen paikallisliikenteen linja kulkee seututietä. Moottoritien itäpuolisilta alueilta alueet ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Laajalahden osayleiskaavassa on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteystarve moottoritien länsipuolisilta alueilta. Moottoritien liikennemäärissä kaupan vaikutus on häviävä, mutta seututiellä ja yhdystiellä liikenne lisääntyy ja saattaa aiheuttaa illan huipputunteina ongelmia läheisten liittymien välityskyvyssä.



Kuva: Vuohkallio KM1 ja Vuohkallio pohjoinen KM 6 ja violetilla paikallisliikenteen linja-autoreitti pysäkkeineen

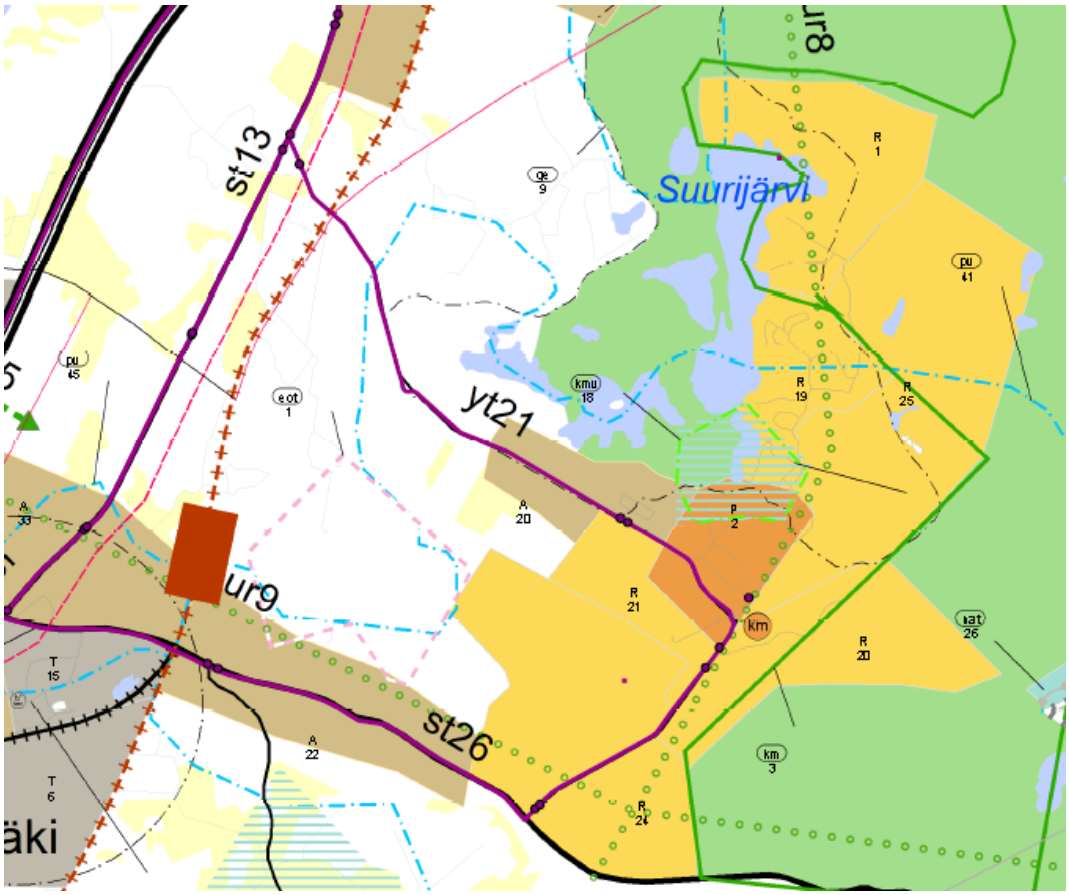
Vuohkallion alueiden itäosa sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesialueen eteläosa on Veljeskylän pohjavesialuetta, pohjoisosa Heinolan Kirkonkylän pohjavesialuetta. Nykyisen työpaikka-alueen aluevarauksen eteläreunasta löytyi yksi liito-oravan lisääntymisalueeksi tulkittava kohde, jota on kartoitettu tarkemmin myöhemmissä selvityksissä (Vauhkonen 2009b, Luontoselvitys Kotkansiipi 2010). Vuohkallion liito-oravan esiintymä on osoittautunut niin laaja-alaiseksi ja elinvoimaiseksi, että se luultavasti estää nykyisen aluevarauksen laajentamisen etelään ja rajoittaa aluevarauksen eteläosien vielä rakentamattomien osien toteutusta. Laajalahden osayleiskaavassa alue on esitetty luo-merkinnällä. Alueelta ei tunneta muita arvokkaita luontokohteita, geologisesti arvokkaita kohteita eikä alue katkaise maakunnallisesti arvokkaita ekologisia yhteyksiä eikä sijaitse maakunnallisesti tärkeillä luonnon ydinalueilla. Aluevarauksen sisällä tai sen läheisyydessä ei sijaitse muita valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

VIERUMÄKI km3

Vierumäen vähittäiskaupan suuryksikön kohde sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueen vierellä linnuntietä 4,5 km päässä lähimmästä Vierumäen alakeskuksesta ja Heinolan keskustaan n. 14 km. Väestömäärä on läheisyydessä vähän alle 200, mutta työpaikkamäärä yli 400 ja Urheiluopisto alue on valtakunnallisesti merkittävä urheilun, liikunnan, koulutuksen ja matkailun keskittymä. Alueella vierailee vuosittain yli 400 000 kävijää (http://www.vierumaki.fi/tietoa-meista/, poiminta 4.11.2014). Laajaan aluekokonaisuuteen sisältyy urheiluopiston koulutuksen lisäksi majoitustoimintaa monimuotoisesti loma-asunnoista hotellimajoitukseen ja erittäin monipuoliset liikuntapaikat golfista ja yksilölajeista joukkuelajien harrastukseen kesäisin ja talvisin. Urheiluopiston alueesta koilliseen kohti Heinolan keskustaa on matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue, jonka toteuttamisen myötä tulevaisuudessa alueen käyttäjämäärät lisääntyvät merkittävästi.

NIMI	KAAVAMERKI	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Vierumäen Urheiluopiston a	km	370	404	2094		97	192	7049

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksena esitetään 6 000 k-m2, joka kohdentuu paljon tilaa vaativaan kauppaan ja muuhun erikoistavarakauppaan.



Kuva: Urheiluopiston alue km3 ja violetilla paikallisliikenteen linja-autoreitti pysäkkeineen

Mittakaavaltaan pienen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän toteuttaminen ei heikennä Vierumäen alakeskuksen kaupan palveluita tai niiden kehittymistä, koska matkaa Urheiluopiston alueelle kertyy viisi kilometriä, jolloin palvelut ovat sieltä paremmin saavutettavissa. Vierumäen Urheiluopiston alueella on nykyisellään pienimuotoista erikoistavarakauppaa, mutta lukuisten harrastusmuotojen, matkailu ja loma-asumisen myötä kysyntä alueelta käsin tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Urheiluopiston alueelta ja laajemmin ympäristöstä on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja Lahden seudun liikenne liikennöi alueen viereltä. Liikenteen lisääntyminen alueella tulee johtumaan etupäässä Urheiluopiston ja sitä ympäröivän alueen käytöstä.

Urheiluopiston alueella on lainvoimainen osayleiskaava. Urheiluopiston päärakennus ja kaksi asuinrakennusta ovat rakennussuojelukohteita, mutta ne ovat pohjoisempana. Kohdealueella ei ole erityisiä luontoarvoja, koska sitä ympäröivät golfkentät, hotelli ja muut rakennukset.

Hollola

Hämeenkoski yhdistyi Hollolaan 1.1.2016 alkaen. Hollola on toimelias ja laaja-alainen kaupunkiseudun kunta, joka kiertyy Lahden kaupungin ympärille etelässä, lännessä ja pohjoisessa. Tavoitteena Hollolan seutukeskuksen kannalta on tasapainottaa kunnan kaupan palvelurakennetta, jotta saataisiin päivittäistavarakaupan -42 % ja erikoistavarakaupan -54 % ostovoiman siirtymää (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012) pienennettyä. Hämeenkosken entisen kunnan osalta ostovoiman siirtymien määrät kasvattaisivat uuden kunnan yhteismäärää vielä huomattavasti lisää.

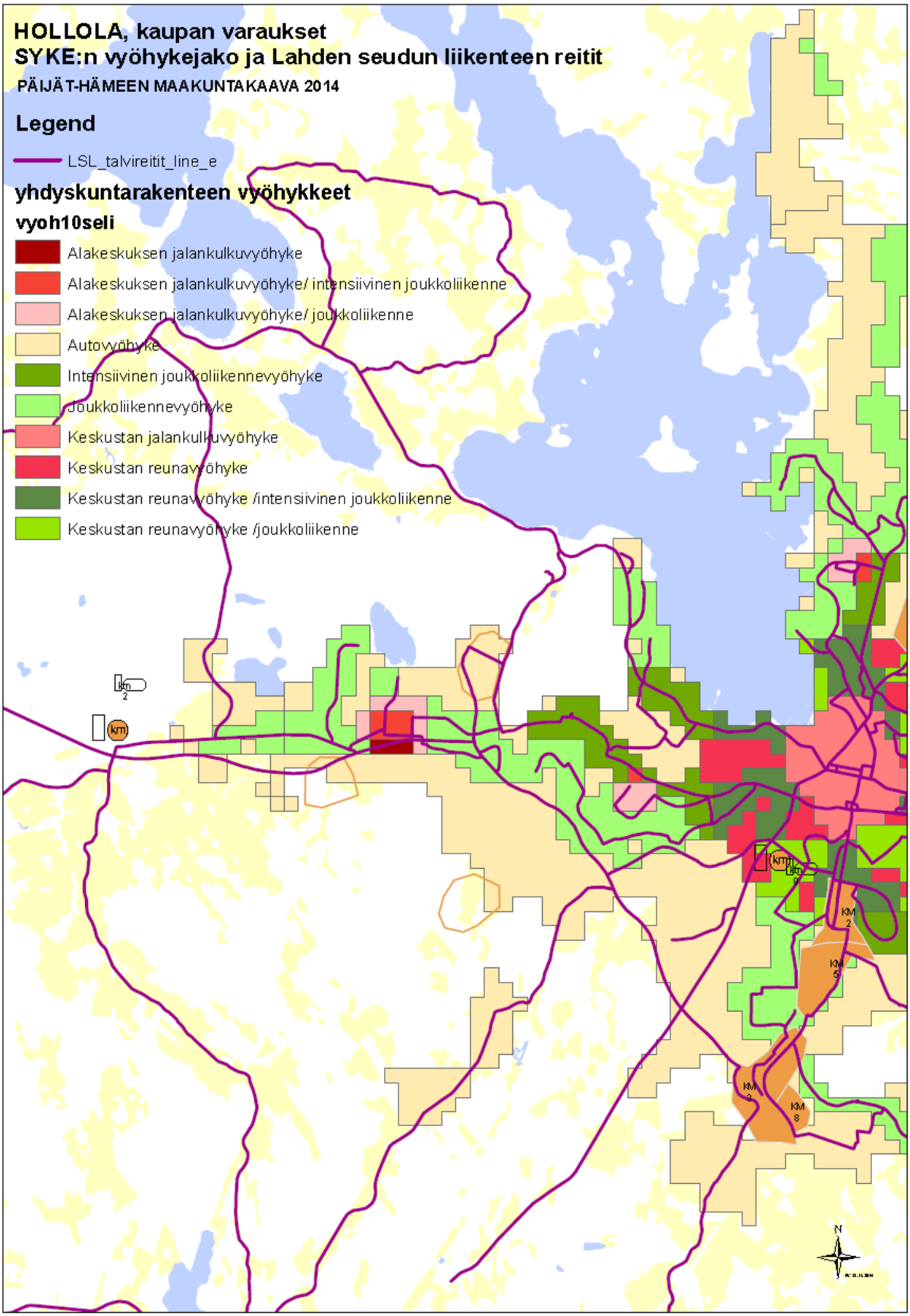
Hollolassa on Salpakankaan keskustatoimintojen alueen, Hämeenkosken keskustatoimintojen kohteen ja kolmen alakeskuksen lisäksi mitoitettu Kukonkoivun kohde ja Riihimäentien risteysalueen, Salpakankaan ja Nostavan risteysalueen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet. Hollolan seutukeskuksen enimmäismitoituksena on esitetty 50 000 k-m^2 ja Hämeenkosken 15 000 k-m^2. Kalliola alakeskus sekä kaksoiskeskukset Pyhäniemi – Kirkonseutu ja Nostava – Herrala ovat kaupungin kehysalueen alakeskuksia, joten niille on esitetty enimmäismitoituksena 8 000 k-m^2.

Uuden kunnan yhteenlaskettu enimmäismitoitus 198 000 k-m^2 on suurempi kuin laskennallinen mitoitus 133 000 k-m^2. Ostovoiman siirtymä paljastaa, että nykytilan liiketilan määrä ei vastaa ostovoiman kysyntään. Laskentamenetelmä ei kompensoi huonoa lähtötilannetta siitä huolimatta, että ostovoiman siirtymä on otettu laskentaan muukaan. Heinolan kaupunki ja Hollolan kunta ovat suuruusluokaltaan melkein samaa tasoa. Tällä mitoituksella väestömäärältään suurempi Hollola yltää samaan suuruusluokkaan Heinolan kanssa. Ylimitoitukseen vaikuttaa myös paljon tilaa vaativan kaupan vaihtoehtoiset sijoittumismahdollisuudet, joissa Nostavan risteysalue on vielä reservialueen luontainen, koska sitä ei voida toteuttaa ennen kuin valtatien 12 Nostavan risteys on toteutettu.

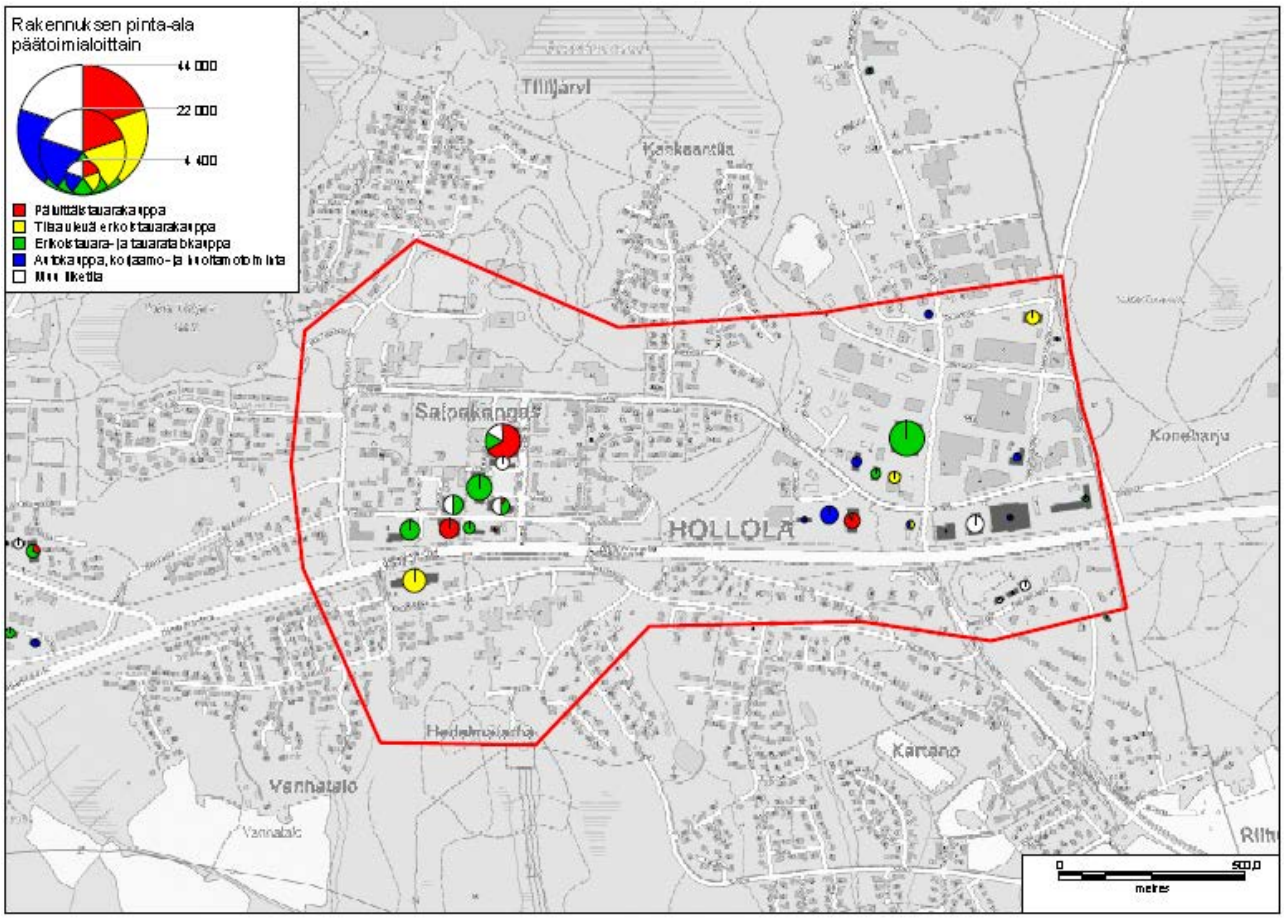
	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			**ENIMMÄISMITOITUS** (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu	
HOLLOLA	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUST	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**
Hollolan seutukeskuksen C3	7900			9100			16300			33300		50000	9000	**50000**
Hollolan Hämeenkoski c2	1200			0			0			1200		15000	3000	**15000**
Pyhäniemi - Kirkonseutu ca4	0			100			0			100		8000	0	**8000**
Kalliola ca5	0			100			0			100		8000	0	**8000**
Nostava - Herrala ca6	0			0			100			100		8000	0	**8000**
Kukonkoivu km2	0		**0**	2300		**12000**	0		**0**	2300		12000	0	**12 000**
Riihimäentien risteysalue kma3	0		**0**	0		**25000**	0		**2000**	0		27000	0	**27 000**
Salpakangas kma4	0		**0**	0		**10000**	200		**20000**	200		30000	0	**30 000**
Nostavan risteysalue kma5	0		**0**	0		**30000**	0		**10000**	0		40000	0	**40 000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	9100		0	11600		**77000**	16600	32000	32000	37300		198000	12000	**198 000**
HOLLOLA YHTEENSÄ	**10900**	**18 588**		**16900**	**63140**		**18500**	**50960**		**46 300**	**132 687**			
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	%	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2					
Keskustat	9100	80	14870	9300	10	6314	16400	70	35672	34800	56856	89000		
Ulkopuoliset	0	20	3718	2300	90	56826	200	30	15288	2500	**75831**	109000		

Hollolan Salpakankaan keskustatoimintojen alueen nykyiseen pinta-alaan on tulossa kohtuullinen lisäys K-Supermarketin valmistuttua entisen Naisten Pukutehtaan tontille ja aikanaan ihan ydinkeskustaan käynnistyvän Prisman valmistumisen myötä.

Merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa ei esitetä keskustatoimintojen alueen ja alakeskusten ulkopuolisille suuryksikköjen alueille. Tilaa vaativalle kaupalle ja muulle erikoistavarakaupalle varataan vaihtoehtoisia sijoittumismahdollisuuksia yli laskennallisen määrän.



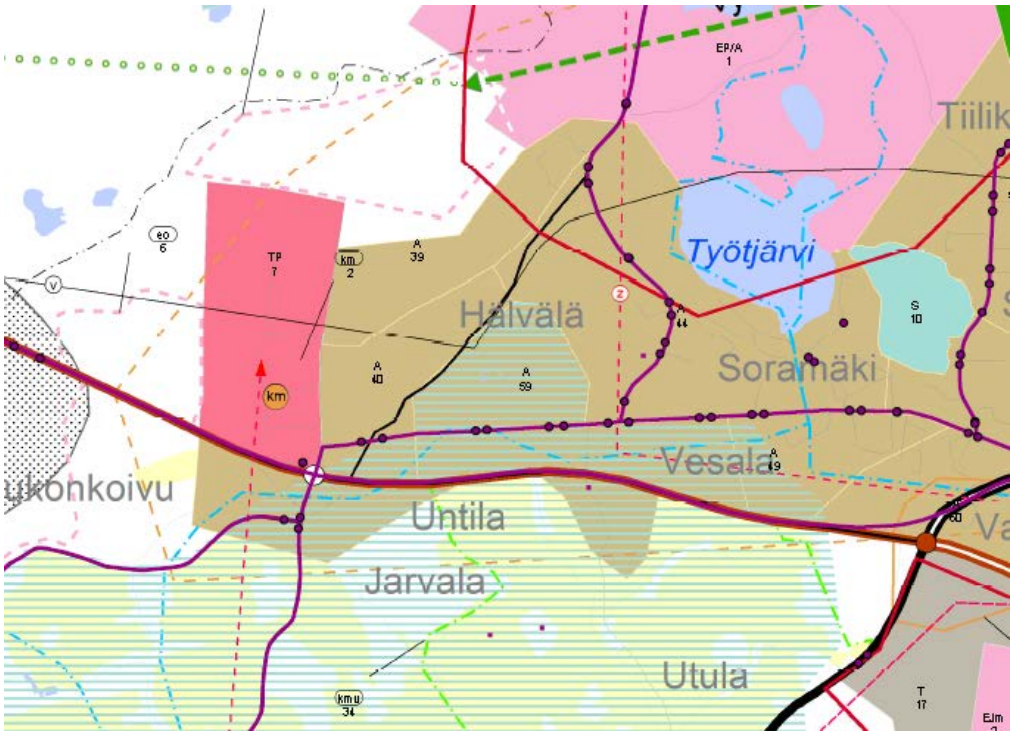
Kuva: Lahden seudun liikenteen reitit ja merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittuminen Hollolassa



KUKONKOIVU km2

Kukonkoivun vähittäiskaupan suuryksikön kohde tai myymäläkeskittymä sijaitsee valtatien 12 ja Hollolan kirkolle ja Kärkölään vievien yhdysteiden risteysalueella sen pohjoispuolella. Kuntakeskukseen Salpakankaalle on matkaa linnuntietä n. 5,6 km ja Pyhäniemi – Kirkonseutu alakeskukseen n. 7,6 km ja Nostava – Herrala alakeskukseen n. 10 km. Alue on hyvin saavutettavissa Salpakankaalta kevyen liikenteen yhteyksillä ja läheisiltä nykyisiltä ja tulevaisuuden kasvusuuntana kehittyvältä Hälvälän alueelta. Alue kytkeytyy nykyisellään Lahdenseudun liikenteen kouluvuoroilla joka suuntaan läheisiin pienempiin kyliin ja taajama-alueisiin.

Vaikutukset liikenteeseen eivät kaupan laadusta johtuen tule todennäköisesti olemaan merkittävät. Kauppa ei myöskään vaaranna Salpakankaan eikä muiden keskusten palveluita.



Kuva: Kukonkoivun km2 ja violetilla paikallisliikenteen nykyiset reitit pysäkkeineen

Kukonkoivun kohteen enimmäismitoitukseksi esitetään yhteensä 12 000 k-m^2, joka olisi tilaa vaativaa kauppaa. Merkitykseltään seudullista päivittäiskaupan suuryksikköä alueelle ei tule toteuttaa. Vuonna 2008 vahvistuneessa maakuntakaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Kukonkankaan asemakaavassa on varauduttu nykyisellään vähäiseen kaupan liiketilojen rakentamiseen ja alueelle onkin sijoittunut tilaa vaativaa kauppaa. Alueen läheisyydessä on nykyisellään 1 150 asukasta ja 285 työpaikkaa. Hälvälän alueen oletetaan olevan otettavissa vähitellen asumiskäyttöön 2020-luvulla, jolloin asukasmäärä tulee kasvamaan. Kohdealue parantaisi läntisen Hollolan ja läheisten pienten kylien kaupan palveluita.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Kukonkoivu	km	175	285	9047		70	1148	27800

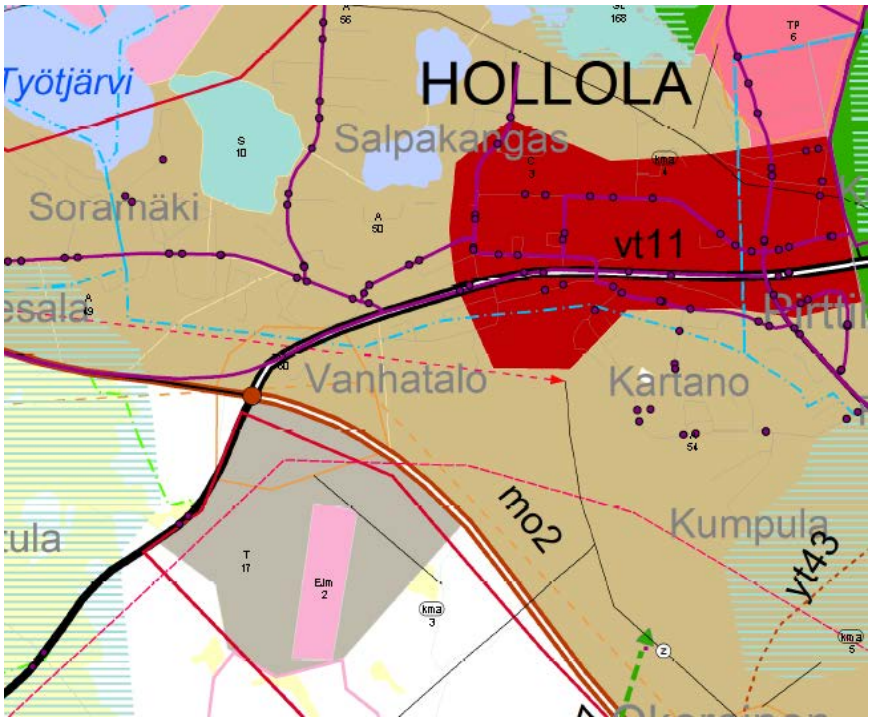
Kohdealue on pohjavesialueella, mutta Kukonkankaan asemakaavan luontoselvityksissä ei alueella ole havaittu muita luontoarvoja. Maakunnalliset rakennetun ympäristön ja maiseman arvot ovat valtatien 12 eteläpuolella ja itäpuolella, joten niihin varauksella ei ole vaikutuksia.

RIIHIMÄENTIEN RISTEYSALUE kma3

Riihimäentien risteysalueen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue sijaitsee n. kahden kilometrin päässä Salpakankaan keskustasta. Pohjoiset osat alueesta olivat 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa palvelujen alueena varattuina tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Kuntakeskuksen lainvoimaisessa osayleiskaavassa on pohjoinen alue pääosin varattu tilaa vaativan kaupan tarpeisiin ja eteläinen osa työpaikka-alueeksi.

NIMI	KAAVA	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Riihimäentien risteysalue	kma	56	492	3717	39850	15	3430	11929	87237

Alueen läheisyydessä on lähes 12 000 asukasta ja n. 3700 työpaikkaa. Alueen tekee tulevaisuudessa erityisen vetovoimaiseksi valtatien 12 eteläisen kehätien ja muodostama risteysalue kantatien 54 kanssa. Riihimäentien ja nykyisen valtatien osalta ovat mm. liittymäjärjestelyt asemakaavojen myötä järjestyksessä ja aluetta on siten mahdollista toteuttaa erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin.



Kuva: Riihimäentien risteysalueen kma3 ja violetilla paikallisliikenteen nykyiset reitit pysäkkeineen

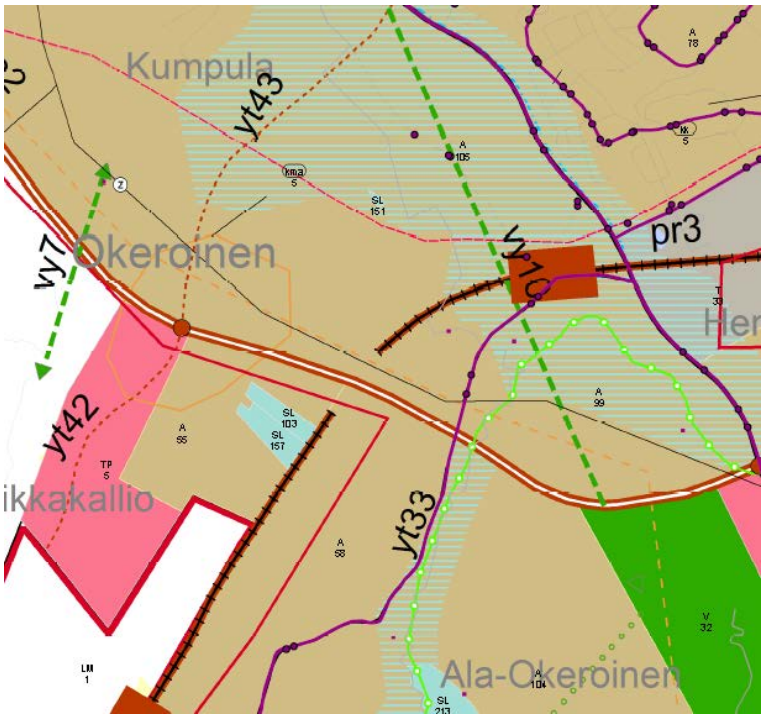
Alue on hyvin saavutettavissa Lahden seudun liikenteen Hollolan kouluvuoroilla ja kevyen liikenteen väylä kulkee Hämeenlinnantien eteläpuolella alueelle saakka. Alue kytkeytyy taajamarakenteeseen ja sijainniltaan edullinen erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Enimmäismitoituksesta 27 000 k-m2 esitetään 25 000 k-m2 vaihtoehtoisiksi tilaa vaativan kaupan sijoittumisalueiksi ja 2 000 k-m2 erikoistavarakauppaa varten. Merkitykseltään seudullista päivittäiskaupan suuryksikköä alueelle ei tule toteuttaa. Alue parantaa yhtenä vaihtoehtoisena sijoituspaikkana Hollolan mahdollisuuksia vähentää erikoistavarakaupan ostovoiman negatiivista siirtymää. Alueen toteuttaminen ei haittaa keskusta-alueiden palveluita, koska alueelle ei sallittaisi merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Erikoistavarakaupan osuus ei ole merkittävä, koska alueen enimmäismitoitukseen tullaan laskemaan myös pienemmät alle 2 000 k-m^2 yksikön erikoistavarakaupat.

Aluevaraus on vähäisessä määrin pohjoisosastaan pohjavesialueella. Alueen sisältä ei ole havaintoja erityisistä luontoarvoista ja maakunnalliset rakennetun ympäristön ja maiseman arvot jäävät alueen länsipuolelle. Ekologisen verkoston luonnon ydinalue jää kaupan kohteen kaakkoispuolelle ja valtakunnallisesti arvokas kallioalue puolestaan eteläpuolelle. Alueella ei siten ole vaikutuksia luonnon, maiseman tai kulttuuriympäristön arvoihin.

NOSTAVAN RISTEYSALUE kma5

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue sijaitsee tulevan eteläisen kehätien Nostavan liittymäalueella. Alue on tarkoitus toteuttaa tarpeen mukaan vasta sitten, kun eteläinen kehätien ja sen Nostavan risteys on toteutettu. Aluevaraus on uusi vuonna 2008 vahvistettuun maakuntakaavaan nähden.

Alueen enimmäismitoituksesi esitetään 40 000 k-m2, josta tilaa vaativan kaupan määrä olisi 30 000 k-m2 ja muun erikoistavarakaupan määrä 10 000 k-m2. Alueelle ei tule sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa.



Kuva: Nostavan risteysalueen kma5 ja violetilla paikallisliikenteen nykyiset reitit pysäkkeineen

Risteysalueen läheisyydessä on lähes 13 800 asukasta ja melkein 3900 työpaikkaa, joiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa vielä lisääntyvän asemien toteuttamista tukevan yhdyskuntarakenteen ansiosta.

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010					VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Nostavan risteysalue	kma	0	82	3883	45989		21	294	13789	105427

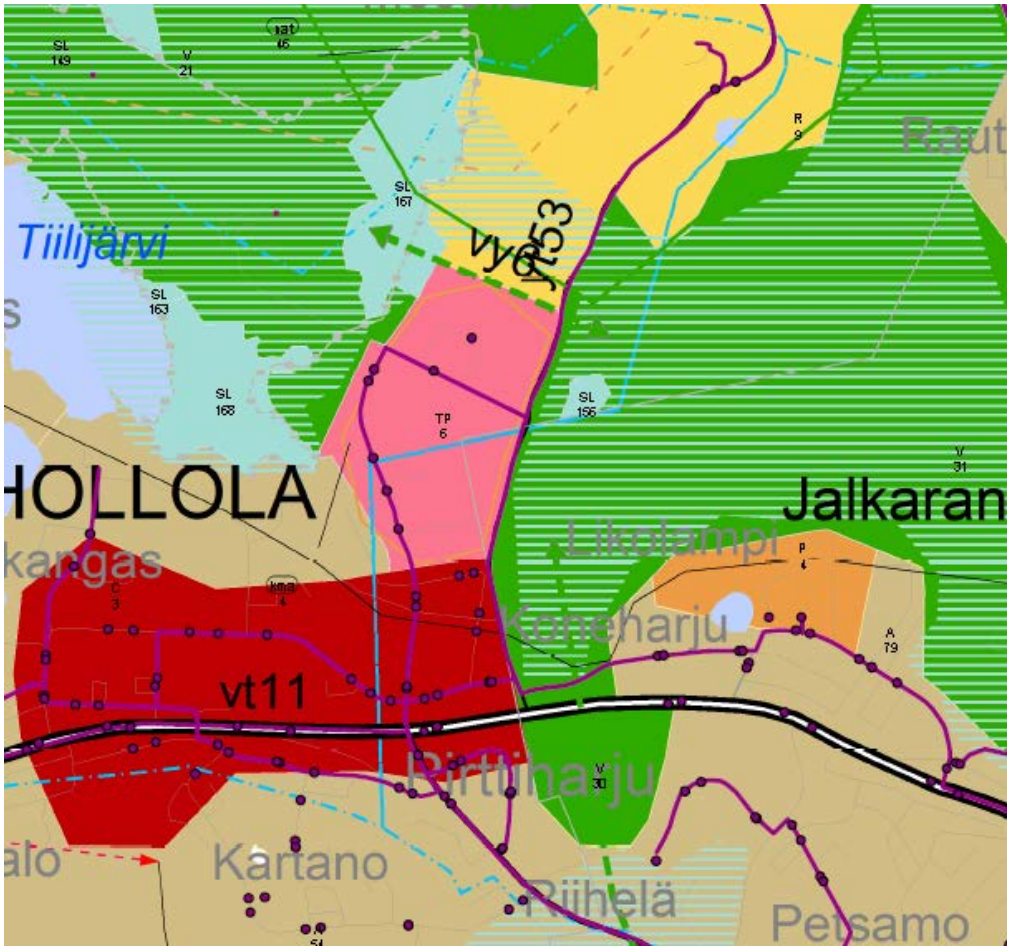
Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään Nostavalle ja Okeroisiin raideliikenteen asemat, jotka molemmat olisivat n. kahden kilometrin linnutie-etäisyydellä. Alueen saavutettavuus ratkeaa vasta myöhemmin eteläisen kehätien Nostavan liittymän rakentumisen myötä. Joukkoliikenteen käyttömahdollisuus ratkeaa myöhemmin joukkoliikenneviranomaisen päätösten myötä. Aluksi liikennöinti tapahtuu todennäköisesti henkilöautoilla. Vaikutuksen liittymäalueelle ja eteläiselle kehätielle eivät ole merkittäviä, koska kaupan laadusta johtuen päivittäiset asiointimäärät eivät ole suuret verrattuna päivittäistavarakaupan asiointeihin.

Lähimmät keskukset sijaitsevat linnuntietä n. 3,5 km etäisyydellä Salpakankaan keskustassa ja Nostavan – Herralan alakeskuksessa. Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen toteuttaminen myöhemmin tulevaisuudessa parantaisi tilaa vaativan kaupan palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta Lahden kaupunkiseudun taajama-alueiden lounaisosissa, mutta ei haittaa keskusta-alueiden palveluita, koska alueelle ei sallittaisi merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa.

Alueen sisällä ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee Tikkakallion luonnonsuojelualue, joka on puronvarsilehtoa ja sitä ympäröivää metsää. Alueen länsipuolelle jää Päijät-Hämeen ekologiseen verkostoon liittyvä luonnon ydinalue, jonka yhteyksiä kehätien toiselle puolelle turvataan maakuntakaavaehdotuksessa viheryhteystarpeella.

SALPAKANGAS kma4

Salpakankaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue on aivan kiinni keskustatoimintojen alueessa sen pohjoispuolella. Alue on vähitellen muuttumassa teollisuusalueesta maankäytöltään monimuotoisemmaksi. Liikenneyhteydet ovat hyvät sekä kuntakeskukseen että läheiselle Messilän matkailukeskuksen alueelle. Alueella liikennöi Lahden seudun liikenne ja se on hyvin saavutettavissa sekä jalan että pyöräillen.

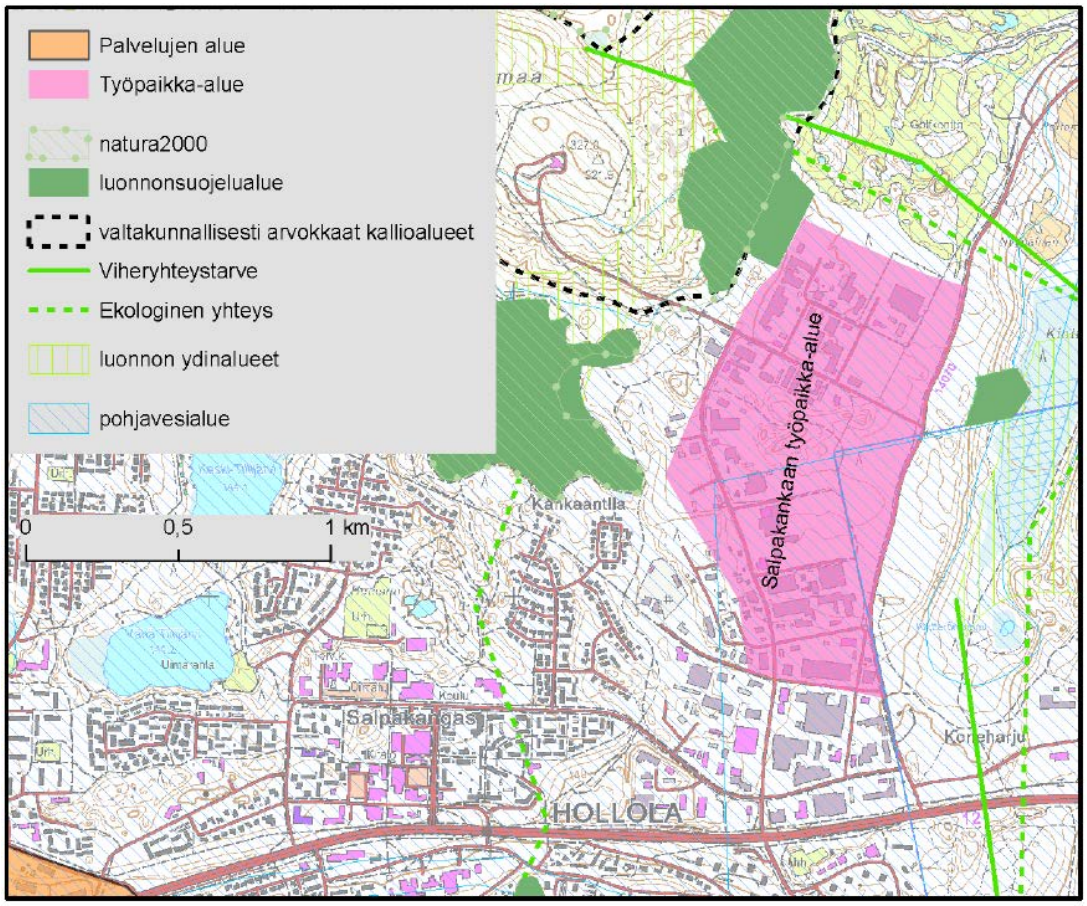


Kuva: Salpakangas kma4 ja violetilla paikallisliikenteen nykyiset reitit pysäkkeineen

Salpakankaan kohdealueen läheisyydessä on lähes 19 000 asukasta ja melkein 7 500 työpaikkaa. Se on keskellä yhdyskuntarakennetta alueella, jonne on tavoitteena tulevaisuudessa sijoittua myös kerrostaloasumista.

NIMI	KAAVA	TYÖPAIKAT 31.12.2010					VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Salpakangas	kma	497	1765	7468	46144		33	2117	18970	106813

Alueen enimmäismitoitukseksi esitetään 30 000 k-m^2, josta 20 000 k-m^2 mahdollistaisi sijoittumisvaihtoehtoja muulle erikoistavarakaupalle ja 10 000 k-m^2 tilaa vaativalle kaupalle. Kauppa hyvin sijoitettuna lähelle keskustatoimintojen aluetta ei välttämättä heikentäisi keskustan palveluja, koska laskennallista n. 30 000 k-m^2 keskustan osuutta erikoistavarakaupassa ja keskustatoimintojen alueen 50 000 k-m^2 enimmäismitoitusta saattaa olla vaikea käytännössä toteuttaa tiiviisti rakennetussa Salpakankaan keskustassa.



Kuva: Salpakankaan työpaikka-alue ja Tiirismaan Natura 2000 -rajaus.

Salpakankaan alue sijaitsee pohjavesialueella. Valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja ei alueella tai sen läheisyydessä ole. Sen sijaan aluetta ympäröivät erilaiset luontoarvot. Natura 2000 –alueen osalta on arvioitu, että sillä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia alueen suojeluperusteina mainittuihin arvoihin. Läheisyydessä ovat Pirunkallion ja Soisalmensuon luonnonsuojelualueet ja Kintterönsuon aarnimetsä, jonka läheltä on useita liito-oravahavaintoja. Näistä havainnoista johtuen työpaikka-aluetta ei tule laajentaa esitetystä länteen päin. Vielä rakentamattomalla alueella oleva geologisesti arvokas suppamuodostuma on syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Muutoin mikäli kaupan toimintoja sijoitetaan maltillisesti työpaikka-alueen sisälle, eivät ympäröivien alueiden arvot todennäköisesti vaarannu (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

Hollolan Hämeenkoski

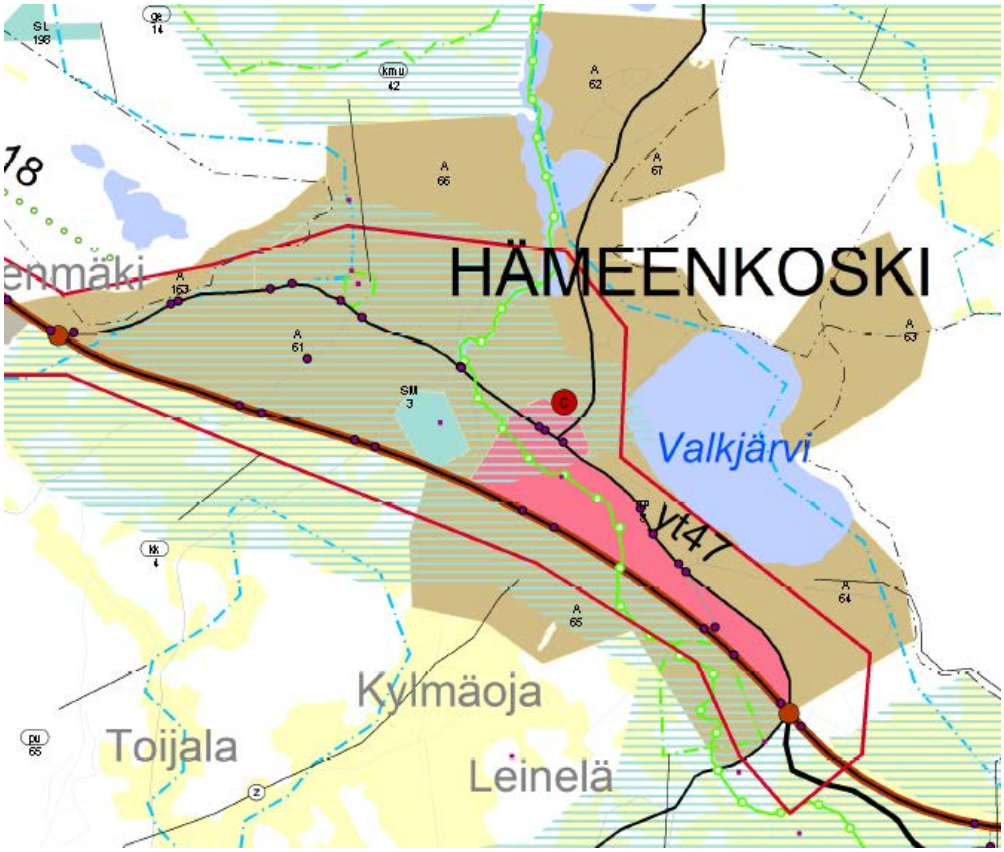
Uuden Hollolan kunnan Hämeenkoski on valtatien 12 viereinen entinen maaseutukunta ja sen taajamatoiminnat keskittyvät vahvasti kuntakeskuksen ympärille. Tavoitteena on taata palveluiden säilyminen kuntakeskuksen vaikutusalueella valtatien 12 pohjoispuolella. Kaupan palvelujen sijoittumismahdollisuuksilla pyritään vähentämään päivittäistavarakaupan -32 % ja erikoistavarakaupan -91 % ostovoiman siirtymää muualle (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012).

Hämeenkosken keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus on 15 000 k-m^2. Mitoitus on esitetty keskustatoimintojen alueelle muita pienempiä kuntia suurempana, koska Hollolan läntiseen osaan ei esitetä ulkopuolisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjen tai myymäläkeskittymien alueita. Nykyinen Koskikartano –keskus sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen kohdemerkinnän sijaintipaikasta alle puolen kilometrin päässä eli maakuntakaavan tarkkuudella kunnan keskustatoimintojen alueella.

Lähimmät keskukset sijaitsevat Kanta-Hämeen puolella Lammilla n. 11 km päässä, Hollolassa 21 km ja Kärkölässä n. 19 km päässä. Lammin kauppakeskus Tuulonen saattaa kerätä ostovoimaa myös Hämeenkoskelta. Hämeenkoskelle esitetyllä mitoituksella ei ole vaikutuksia muiden keskusten ostovoimaan.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Hämeenkoski	c	250	354	519		733	1265	2295

Hämeenkosken keskustatoimintojen kohteen läheisyydessä on lähes 1300 asukasta ja n. 350 työpaikkaa. Alueella on myös vapaa-ajan asukkaita. Kaupan palvelut ovat hyvin kävellen ja pyöräillen saavutettavissa koko keskuskustatoimintojen alueelta välimatkojen lyhyydestä johtuen.



Keskustatoimintojen alueella on osittain maakunnallisesti arvokasta Kirkonkylän Teuronjoen kulttuurimaisemaa ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Linnakallion muinaislinnan alue ja muutamia pienempiä kiinteitä muinaisjäännöksiä sijaitsee myös keskustatoimintojen alueella. Hämeenkoskella on käynnissä osayleiskaavatyö.

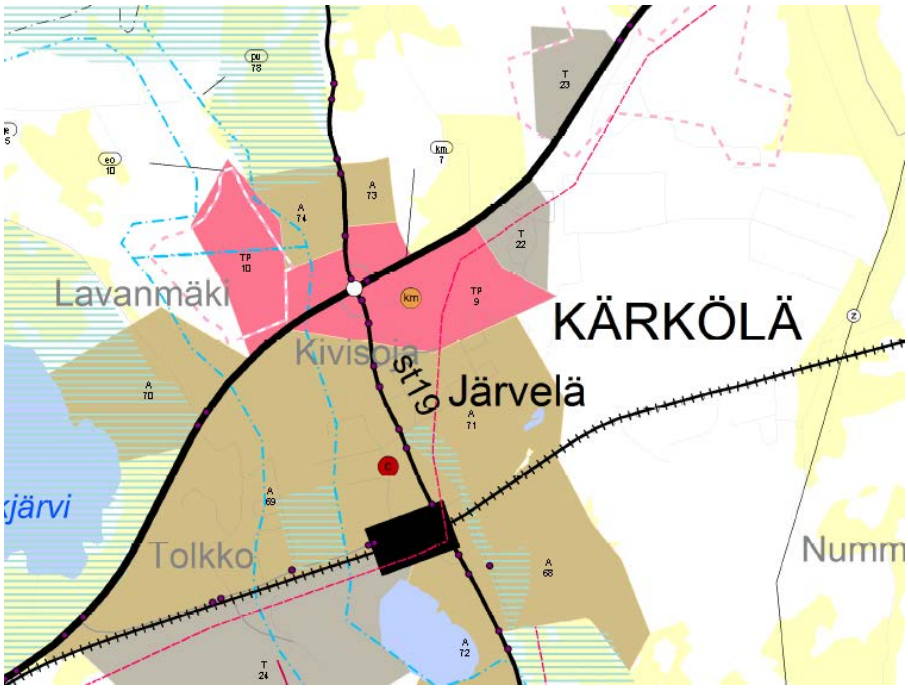
Kärkölä

Kärkölän slogan ”Maalla melkein kaupungissa” on oikeutettu sen hyvien raideliikenteen yhteyksien takia. Vaikka Kärkölä mielletään maanviljelyspitäjäksi, on se elinkeinorakenteeltaan voimakkaasti teollinen. Koskisen Oy edustaan yksittäisenä yrityksenä merkittävää osaa työpaikoista kunnassa. Kärkölän kunnan kaupallisten palvelujen tavoitteena on vähentää sekä päivittäistavarakaupan -23 % että erikoistavarakaupan -61 % siirtymää (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012). Kärkölässä kauppa on sijoittunut Järvelän keskusta-alueelle ja kantatien 54 risteysalueen tuntumaan, jossa nykyisellään on pääosin tilaa vaativaa kauppa ja vähäisessä määrin muuta erikoistavarakauppaa. Kaupan enimmäismitoitus on kohdennettu sekä keskustatoimintojen alueelle että Järvelän vähittäiskaupan suuryksikköjen kohdemerkinnän alueelle.

Kärkölän kaupan kokonaismitoitus 27 000 k-m^2 on jaettu kuntakeskuksen keskustatoimintojen alueen ja kantatien 54 risteysalueen km-kohdemerkinnän kesken painottuen kuitenkin 15 000 k-m^2 osalla keskustaan.

	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu liiketila)	
KÄRKÖLÄ	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUU	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**
Kärkölä c3	1400			200			300			1900		15000	3000	**15000**
Järvelän risteysalue km7	0		**1000**	4400		**9000**	300		**2000**	4700		12000	0	**12000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	1400		1000	4600		9000	600		2000	6600		27000	3000	**27000**
KÄRKÖLÄ YHTEENSÄ	**1400**	3 247		**4700**	10851		**800**	7973		**6 900**	22 070	**27 000**		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2					
Keskustat	1400	90	2922	200	10	1085	300	70	5581	1900	9588	15000		
Ulkopuoliset	0	10	325	4400	90	9766	300	30	2392	4700	12482	12000		

Kärkölän kuntakeskus tunnetaan Järvelänä. Järvelän keskustatoimintojen alueen läheisyydessä on n. 2660 asukasta ja 1300 työpaikkaa. Keskusta sijaitsee raideliikenteen aseman ympärillä. Keskusta on merkitty c-kohdemerkinnällä. Keskustahakuiset palvelut sijaitsevat melko tiiviisti aseman läheisyydessä.



Kärkölän keskustatoimintojen aluetta lähinnä ovat n. 19 km päässä olevat Hämeenkoski ja Hausjärvi, joiden palveluihin Kärkölän kaupan ratkaisulla ei ole vaikutuksia.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Kärkölä	c	1133	1304	1630		1803	2658	5037

JÄRVELÄN RISTEYSLAUE km7

Järvelän risteysalueen km7 sijaitsee kantatien 54 ja seututien 295 risteysalueen kaakkoiskulmassa olevalla työpaikka-alueella. Alueella on mm. rautakauppa ja huoltoasema. Matkaa ydinkeskustaan on vähän reilu kilometri.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Järvelän risteysalue	km	203	1281	1662		1005	2668	5121

Lähimmällä etäisyydellä on asukkaita yli tuhat ja 200 työpaikkaa. Kohteesta kolmen kilometrin etäisyydellä on n. 2 700 asukasta ja 1300 työpaikkaa. Enimmäismitoitukseksi on esitetty 12 000 k-m^2, josta 4 500 esitettäisiin lisää nykyiseen 4 400 tilaa vaativan kaupan määrään. Päivittäistavarakauppaa esitettäisiin 1000 k-m^2 ja muuta erikoistavarakauppaa 2000 k-m^2.

Järvelän risteysalue km7 on aivan keskusta-alueen vieressä, jossa se täydentää kaupan palveluita erityisesti tilaa vaativan kaupan osalta. Alueen toteutuminen lisää liikennettä seututiellä 295, mutta vaikutus jää kohtuulliseksi, koska pääosa kaupasta tulisi olemaan tilaa vaativaa kauppaa.

Lahti

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta muodostivat 2016 alusta alkaen uuden Lahti nimisen kaupungin. Tähän työraporttiin on korjattu soveltuvin osin kuntaliitoksesta aiheutuneet muutokset.

Lahti palvelee monipuolisena maakuntakeskuksena yli kunta- ja maakuntarajojen. Yli puolet maakunnan väestöstä asuu uudessa Lahdessa. Tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa maakuntakeskuksen asemaa kaupallisten palveluiden alueena erityisesti sellaisten kaupan toimialojen näkökulmasta, jotka edellyttävät tavanomaista suurempaa väestöpohjaa (esim. tilaa vaativan kaupan suuryksiköt tai erikoistavaraliikkeet). Lahdella on myös liikenneyhteyksiensä ja matkailun palveluverkon vuoksi mahdollisuus tarjota erikoiskaupan palveluita myös matkailijoille. Tavoitteena on myös pitäytyä kaupan sijoittumisessa keskustatoimintojen alueiden lisäksi keskustan ulkopuolisen kaupan osalta nykyisillä vuonna 2008 vahvistetun maakuntakaavan alueilla.

Lahden kaupunki tarkistaa yleiskaava valtuustokausittain kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti. Lahden lainvoimainen yleiskaavassa vuodelta 2012 on 2008 vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Uusi yleiskaavakierros käynnistyi 2013.

Uuden Lahden kaupan kokonaismitoitus 1 300 015 k-m2 on jaettu keskusten (keskustatoimintojen alueet ja 10 alakeskusta) ja ulkopuolisten kaupan yksiköiden kesken.

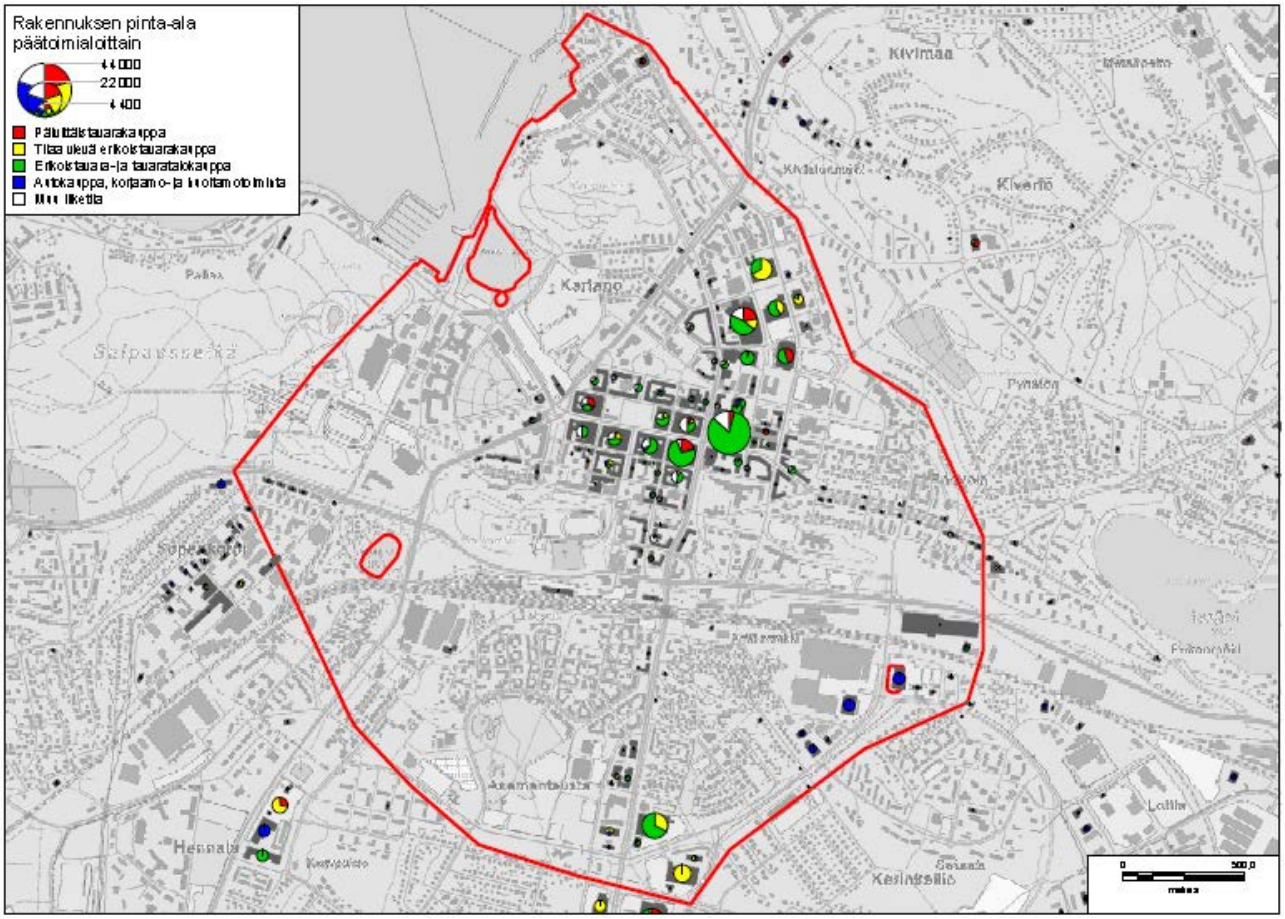
LAHTI	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			KAUPAN ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu liiketila)	
	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUSTA LIIKETILASTA 2035	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**
Keskustatoimintojen alue C4	22300			59400			140300			222 000		300000		300000
Lahden Nastola C5	5500			800			7000			13 300		30000		**30000**
Renkomäki ca7	0			100			0			100		10000		**10000**
Laune ca8	0			0			0			0		10000		**10000**
Kärpanen ca9	3300			1100			1600			6 000		10000		**10000**
Jalkaranta ca10	2200			0			1500			3 700		10000		**10000**
Kiveriö ca11	1700			400			2500			4 600		10000		**10000**
Karisto ca12	0			0			0			0		10000		**10000**
Ahtiala ca13	3100			0			0			3 100		10000		**10000**
Mukkula ca14	3300			200			3600			7 100		10000		**10000**
Villähde ca15	500			0			300			800		8000		**8000**
Uusikylä ca16	0			300			0			300		8000		**8000**
Laune KM2	14700		**18000**	19000		**83000**	35100		**44000**	68 800		145000	5000	**150000**
Renkomäki KM3	1800		**6000**	48500		**170000**	42000		**64000**	92 300		240000	3000	**243000**
Holma KM4	6400		**8000**	3700		**47000**	8500		**13000**	18 600		68000	3000	**71000**
Uudenmaankadun varsi KM5	0		**0**	54300		**102000**	8400		**14000**	62 700		116000	2000	**118000**
Renkomäen itäosa KM8	0		**0**	0		**50000**	0		**0**	0		50000	0	**50000**
Kauppakaari KM7	2100		**6000**	800		**10000**	6200		**7000**	9 100		23000	6 000	**29000**
Karisto km8	4500		**6000**	0		**0**	32000		**38000**	36 500		44000	5000	**49000**
Hennala km9	2100		**3000**	10300		**13000**	5100		**6000**	17 500		22000	0	**22000**
Pippo-Kujala kma6	0		**0**	0		**70000**	0		**0**	0		70000	0	**70000**
Pekamäki kma7	0		**0**	0		**28000**	0		**0**	0		28000	0	**28000**
Uusikylä kma 10	0		**0**	0		**15000**	0		**0**	0		15000	0	**15000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	73500		47000	198900		588000	294100		186000	566 500		1247000	24000	1271000
LAHTI YHTEENSÄ	**85800**	**140 875**		**265900**	**540531**		**303600**	**618610**		**655 300**	**1 300 015**			

Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2			
Keskustat	41900	70	98613	62 300	10	54053	156800	70	433027	261 000	585692	426000
Ulkopuoliset	31 600	30	42263	136 600	90	486478	137300	30	185583	305 500	714323	845000

Lahden keskustatoimintojen alueelle ei ole esitetty enimmäismitoitusta, mutta siellä on käytetty vertailutietona 300 000 k-m^2. Lahden asema palvelurakenteessa on selkeä jo sen omasta väestöpohjasta johtuen. Maakuntatason keskuksista Hämeenlinna sijaitsee n. 75 km ja Kouvola 62 km etäisyydellä. Lahden palvelut eivät vaikuta kummankaan maakuntakeskuksen palveluihin (vrt. SYKE asiointialueet). Lahden toiselle keskustatoimintojen alueelle Nastolalle on esitetty enimmäismitoitukseksi 30 000 k-m^2.

Uuden Lahden kaupungin alueella on 10 alakeskusta. Kahdeksaan suurimpaan alakeskukseen on esitetty 10 000 k-m^2. Lahden alakeskukset ovat väestö- ja työpaikkamääriltään omaa luokkaansa. Luvut hipovat 3 km lähialueella pienen kaupungin määriä. Uusikylä ja Villähde ovat kaupungin kehysalueella ja niille on enimmäismitoituksena 8 000 k-m^2.

NIMI	**TYÖPAIKAT 31.12.2010**			**VÄESTÖ 31.12.2013**		
	0-1 km	**0-3 km**	**0-10 km**	**0-1 km**	**0-3 km**	**0-10 km**
Ahtiala	371	2875	41018	3292	11935	106091
Jalkaranta	702	9629	47482	3611	21406	116071
Karisto	72	2891	42119	1590	8919	108907
Kiveriö	2205	25044	47822	4625	46341	116495
Kärpanen	1131	13126	47293	6094	27575	114429
Laune	2086	25388	48049	5335	43611	118791
Mukkula	1114	5129	47442	5909	24778	115789
Renkomäki	169	1546	43532	2205	5307	96401
Uusikylä	107	579	4464	680	3163	11214
Villähde	402	633	34697	1738	3383	83454

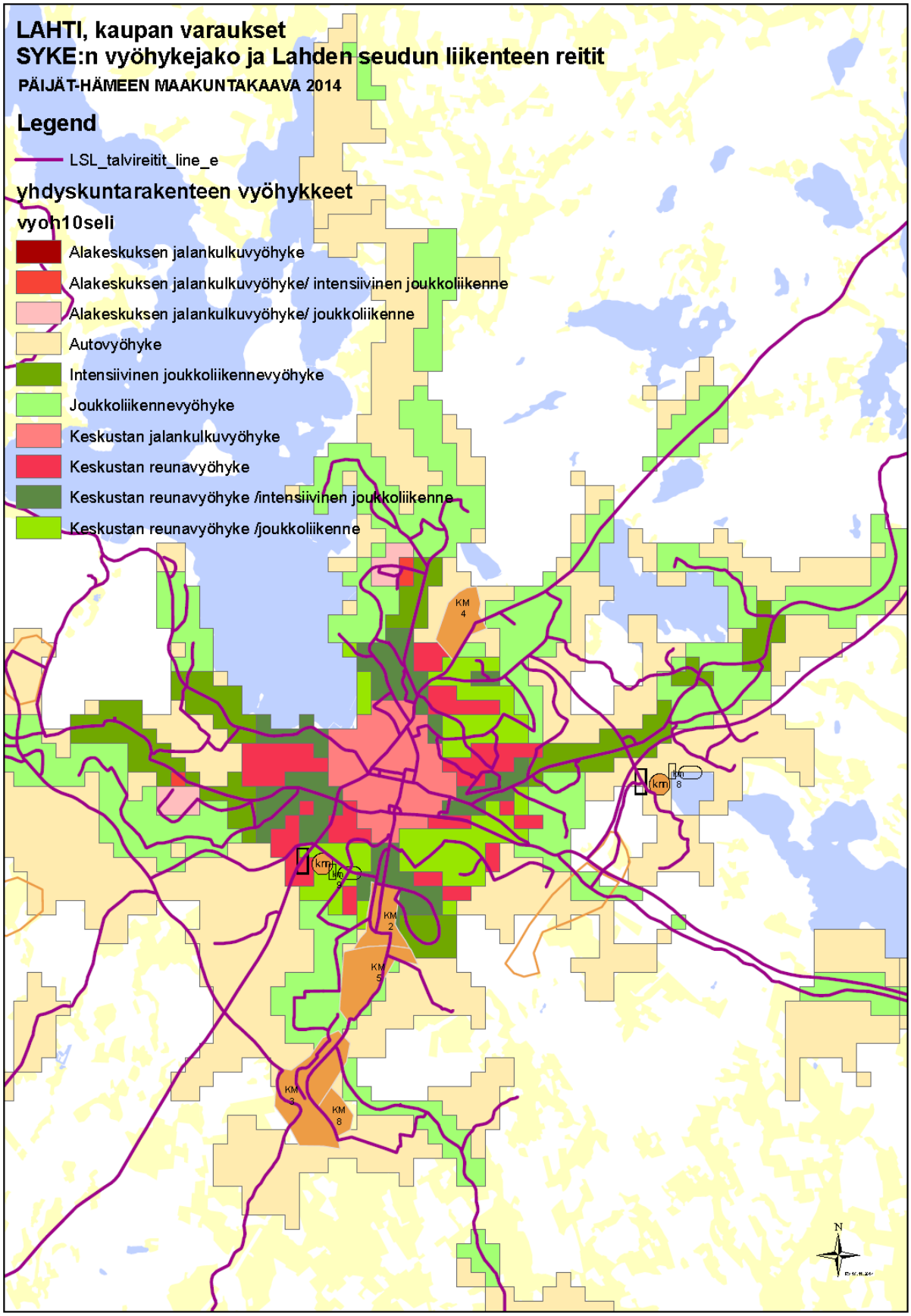


Kuva: Lahden keskustatoimintojen alueen nykyisen kaupan sijoittuminen

Keskusta-alueiden ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita ovat eteläisessä Lahdessa Uudenmaankadun varrella olevat alueet, pohjoispuolen Holma sekä itäiset Karisto, Pippo – Kujala, Pekanmäki, Kauppakaari ja itäisimpänä Uudenkylän vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Niiden enimmäismitoitus vaihtelee jo toteutuneista liiketiloista ja kaavoituksella jo varatuista määristä riippuen. Lahden kaupungin esittämiä kaavojen mahdollistamia kerrosalamääriä ei ole otettu täysimääräisesti mukaan, vaan enimmäismäärät on esitetty niin, että ei viedä keskustatoimintojen alueilta mahdollisuuksia. Osa kaupungin omilla asemakaavoilla toteutuneista ja varatuista kaupan alueista tulee kuitenkin palvelemaan lähinnä vaikutusalueidensa ja kaupungin omia asukkaita eikä niillä ole seudullista merkitystä.

Lahden seudun liikenne on lisännyt vuorotarjontaa ja uudistanut linja-autoreittejä kesällä 2014. Lahden kaupungin alueella alakeskukset ja vähittäiskaupan suuryksikköjen alueet ja kohteet ovat hyvin saavutettavissa. Uusin Lahden asuinalueista on Kariston alue, jonka väkimäärä on kasvanut alueen rakentumisen myötä. Samalla alueen bussiyhteyksiä on parannettu.

Lahden kaupungilla on *Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2025* (Ramboll, 2012). Suunnitelmassa tavoiteverkon laatukäytävien, pääreittien ja aluereittien verkosto yhdistää hyvin alakeskukset keskustaan ja reittejä on jo nykyisellään mahdollista käyttää haluttaessa myös keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle kulkemiseen, joskin eteläisessä Lahdessa on tukeuduttava aluereitteihin siihen saakka kunnes Uudenmaankadun mukainen pääreitti tavoitteellisesti toteutuu vuoteen 2025 mennessä.



Kuva: Lahden seudun liikenteen reitit ja merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittuminen Lahdessa

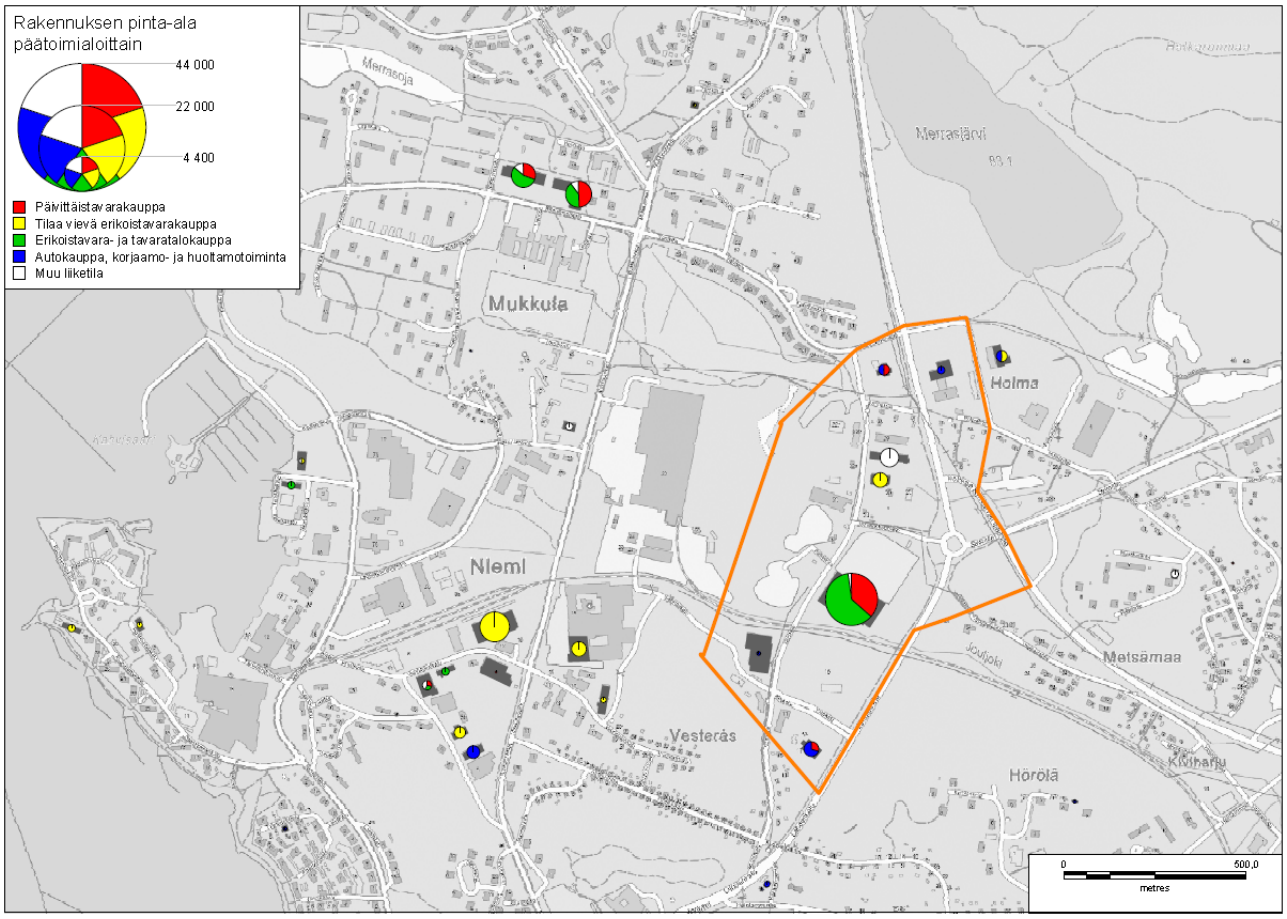
Kuva: Lahden kaupungin pyöräilyn (ja jalankulun) tavoiteverkko 2025 (*Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2025*, Ramboll 2012)

HOLMA KM4

Holman vähittäiskaupan suuryksikköjen alue sijaitsee valtatien 24 ja maantien 140 risteysalueen tuntumassa keskellä taajamarakennetta. Lahden keskustasta alueelle on matkaa n. 3,5 km. Mukkulan alakeskus ja sen ostoskeskus sijaitsevat linnuntietä reilun kilometrin päässä. Vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa on ollut varaus vähittäiskaupan suuryksikölle kohdemerkinnällä km. Alueelle onkin toteutunut mm. Prisma sekä kaksi liikenneasemaa. Samalla on ollut varaus palvelujen alueelle P ns. tilaa vaativan yksikköjen toteuttamista silmällä pitäen risteysalueen koillis- ja luoteiskulmissa.

Päivittäistavarakaupan suuryksikkö on parantanut esimerkiksi Kytölän ja Metsämaan päivittäistavarakaupan palveluita, mutta samalla se on todennäköisesti vienyt ostovoimaa laajemmalta alueelta autolla liikkuvien asiakkaiden muodossa. Mukkulan ostokeskuksen ostovoimaan sillä on myös ollut todennäköisesti vaikutusta.

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Holma	KM	401	2769	24822	47942	64	7560	46092	119405



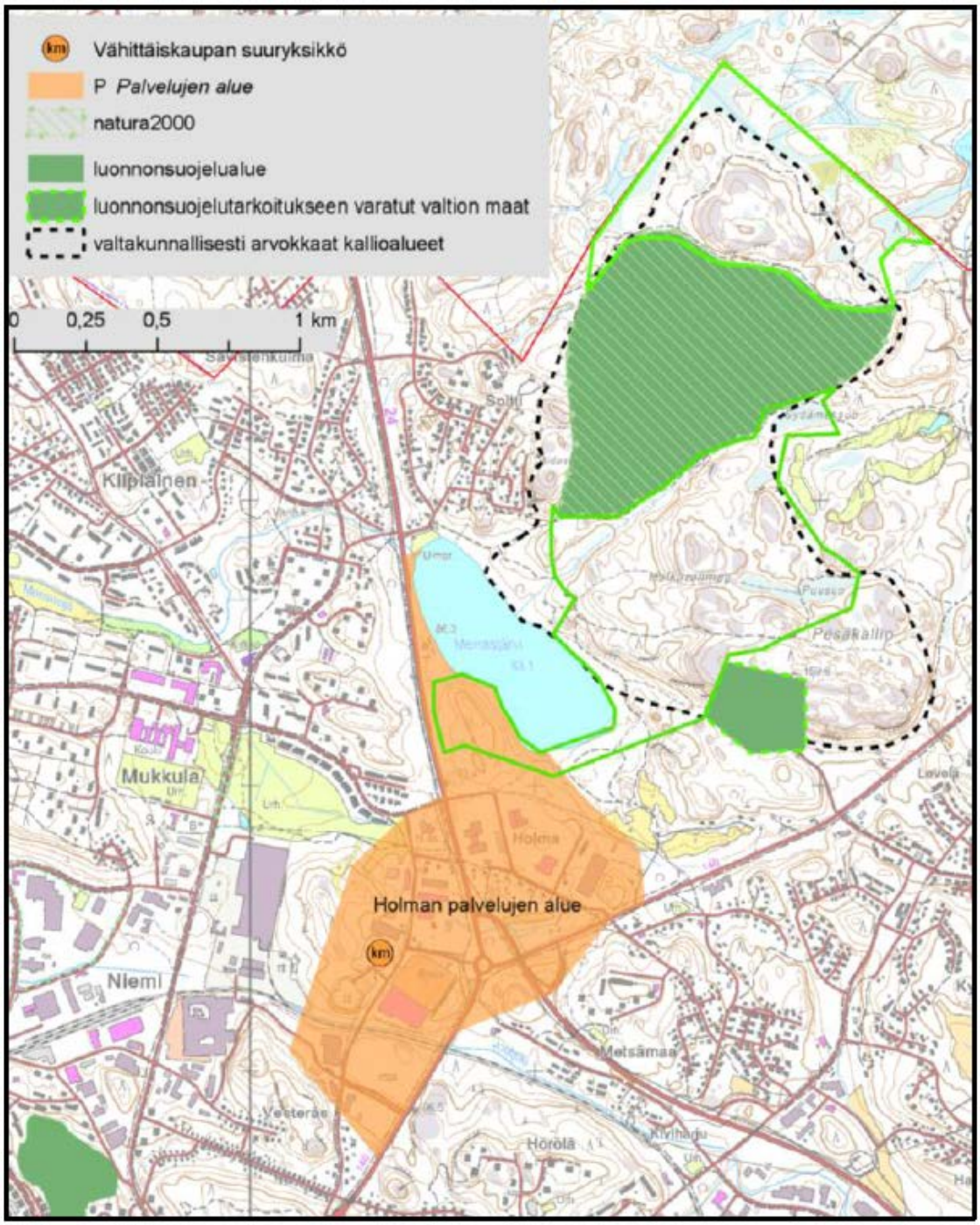
Kuva:

Holman lähietäisyydellä on yli 7500 asukasta ja lähes 2800 työpaikkaa ja 3 km säteellä jopa 46 000 asukasta ja lähes 25 000 työpaikkaa. Alueen enimmäismitoitukseksi on esitetty 71 000 k-m^2. Mitoitus mahdollistaisi nykyisen 6 400 k-m^2 lisäksi 1600 k-m^2 päivittäistavarakauppaa, nykyisen 3 700 k-m^2 lisäksi 43 300 k-m^2 tilaa vaativaa kauppaa ja nykyisen 8 500 k-m^2 lisäksi 4 500 k-m^2 muuta erikoistavarakauppaa. Lahden kaupungin asemakaavoissa on alueelle varattu jo yhteensä 67 000 k-m^2. Alue profiloituu tulevaisuudessa mitoituksen puolesta ns. tilaa vaativan kaupan alueeksi. Alueen enimmäismitoituksen yhteismäärässä on otettu huomioon 3 000 k-m^2 muuta liiketilaa.

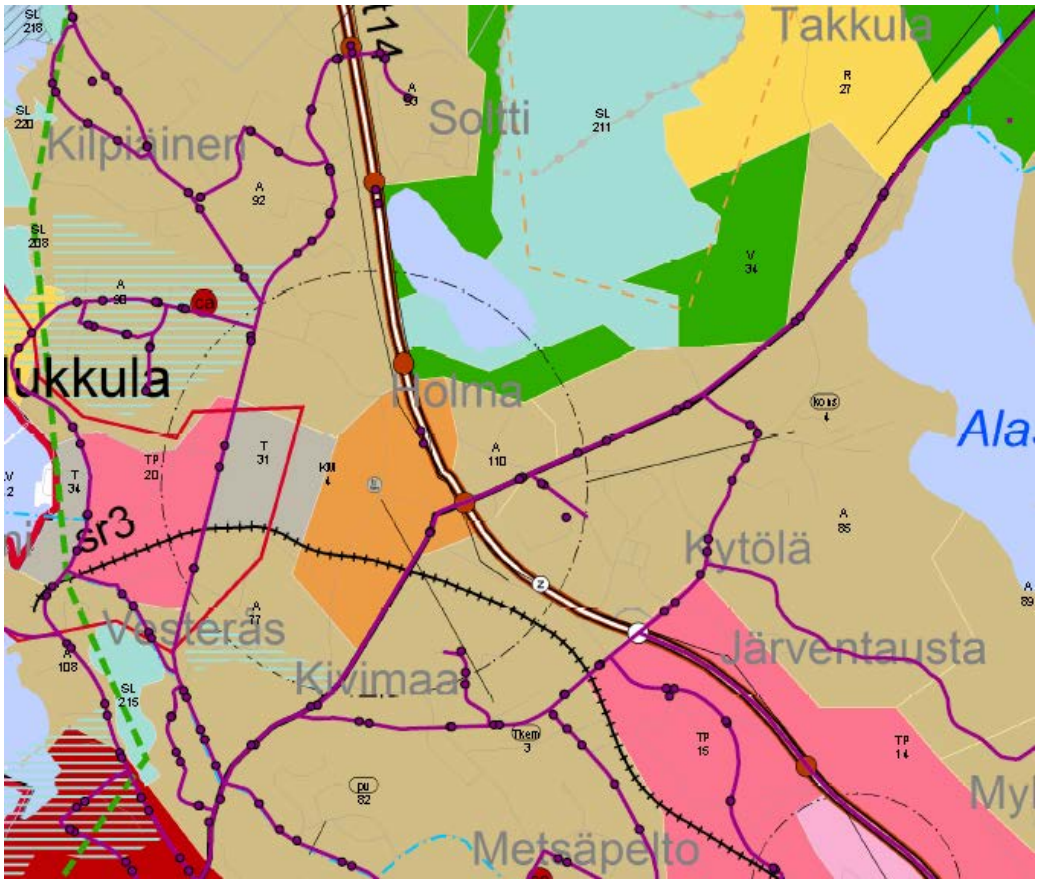
Kaupungin asemakaavavarauksissa on varauksia paikallisiin tarpeisiin, joten asemakaavavaraukset tulee voida toteuttaa riippumatta maakuntakaavan enimmäismitoituksesta.

Maakuntakaavan KM-aluevarausta on pienennetty vuonna 2008 vahvistetun palvelujen alueen varauksen koillisosassa luontoarvoista johtuen. Pesäkallion luonnonsuojelualuetta on laajennettu Merrasjärven eteläpuolelle. Maakuntakaavan varaus on rajattu valtatien 24 itäpuolelle huomattavasti pienempänä. Pesäkallion Natura-kohteeseen KM-varauksella ei ole arvioitu todennäköisesti olevan merkittäviä vaikutuksia (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

Entisen autokaupan tiloihin on sijoittunut AgriMarket. Alueelle on tulossa uusi Pesäkallion asuinalue, joka sijoittuu n. 700 m päähän Holman KM-alueesta. Uusi asuinalue saa palvelunsa Holmasta.



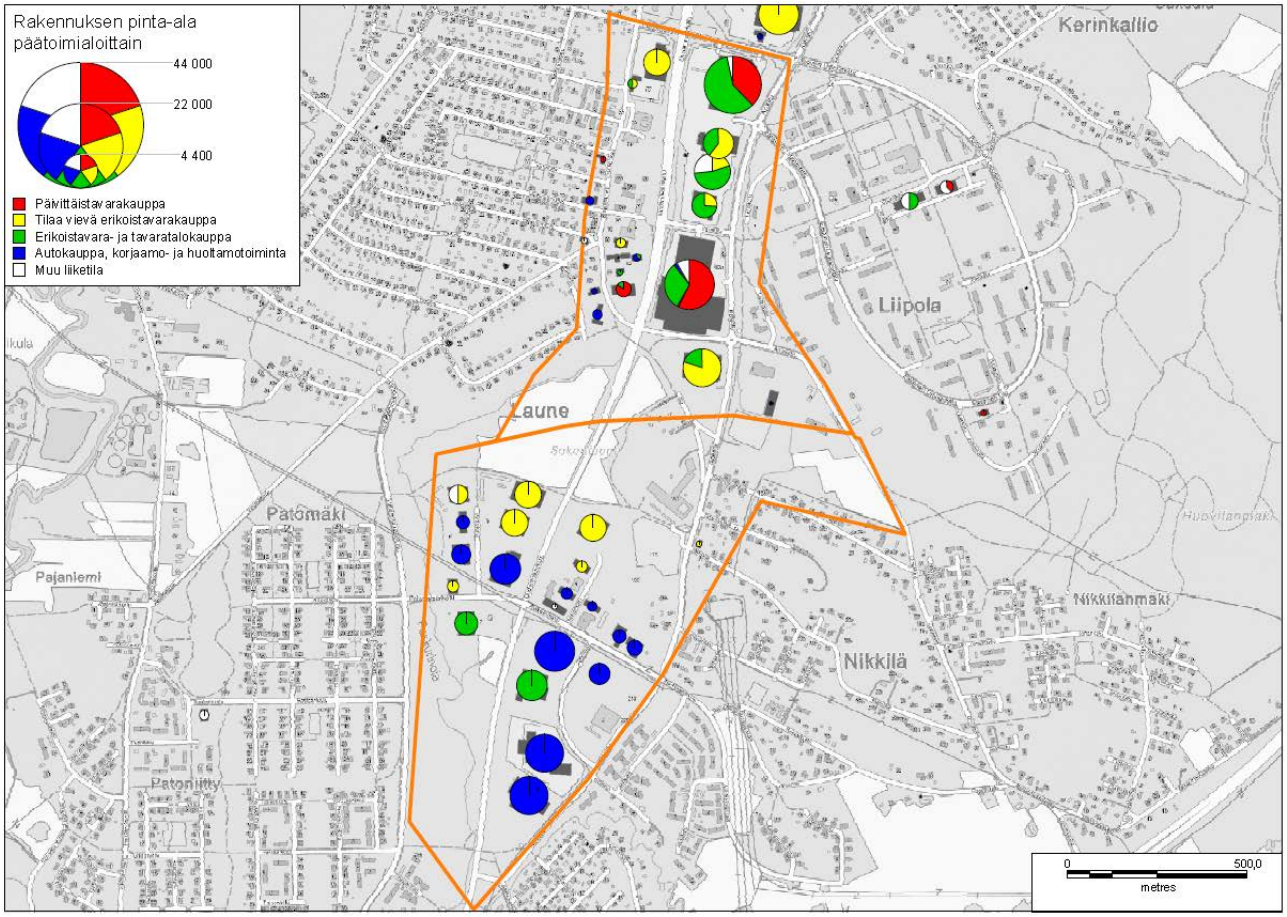
Holman vähittäiskaupan suuryksikköjen alue on saavutettavissa kävellen, pyörällä ja linja-autolla. Liikennemallin arvioissa Holman risteysalueen on arvioitu mahdollisesti kuormittuvan kaupan lisääntyessä. Päivittäistavarakaupan määrää ei maakuntakaavalla mahdollisteta merkittävästi enemmän, vaan painopiste on erikoistavarakaupassa, jossa asiointikerrat ovat huomattavasti harvemmat.



LAUNE KM2 ja UUDENMAANKADUN VARSI KM5

Lahden kaupalliset palvelut keskittyvät keskustan lisäksi merkittävässä määrin Lahti – Helsinki moottoritien (valtatie 4/5) eteläisen sisääntuloväylän varteen. Alueen kehittyminen on pitkän kaavahistorian tulos. Noin 4,5 km matkalle sijoittuva alue on jaettu maakuntakaavassa kolmeen toisistaan jossakin määrin poikkeavaan alueeseen.

Keskustaa lähimpänä sijaitsevalle Launeen alueelle muodostui jo 90-luvulla nykyiset K-citymarketin ja Prisman sisältävä alue. Alueella on myös aiemmin päivittäistavarakauppaa sisältäviä muuhun tarkoitukseen siirtyneitä kaupan rakennuksia, rakennustarvikeliike, Kauppakeskus Maili ja Retail Park ja muuta erikoistavarakauppaa.



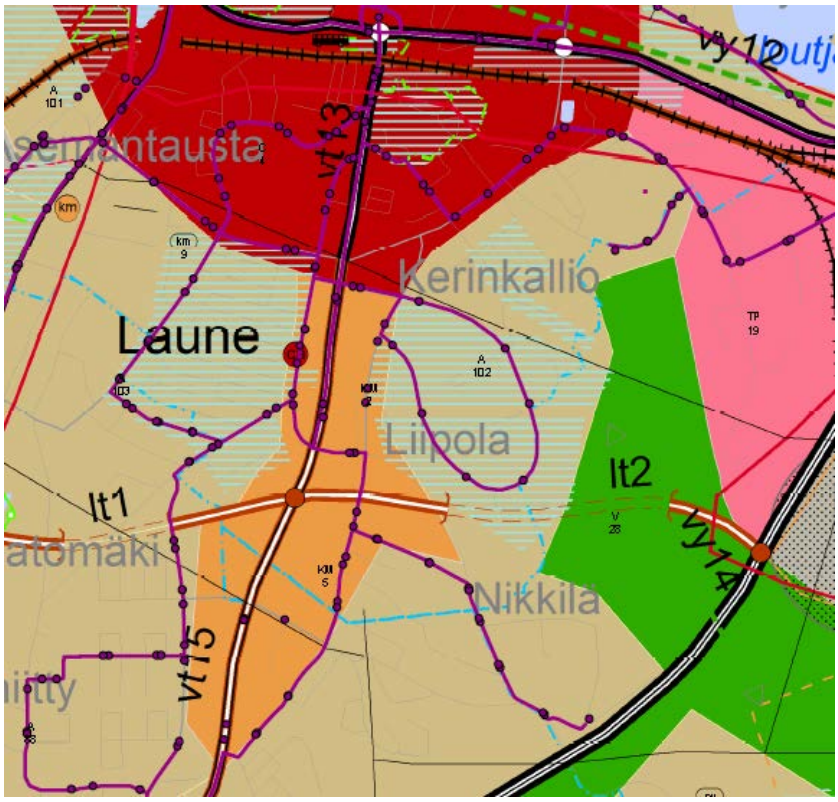
Eteläisen kehätien varaus katkaisee Uudenmaankadun KM-varauksen toiseen luonteeltaan selkeämmin ns. tilaa vaativan kaupan alueeseen. Alueelle on selkeästi keskittynyt autokauppaa ja rakennustarvikeliikkeitä. Siellä ovat myös isohkot Robinhoodin ja Etolan myymälät.

Lähialueiden väestöpohjat ovat merkittävän suuret. Yksittäin tarkastellen Launeella yli 13 000 ja Uudenmaankadun varren alueella yli 10 000. Molempien alueiden työpaikkamäärätkin nousevat yli 3 000. Kun laajennetaan tarkastelu 3 km etäisyydelle, kohoavat asukasmäärät lähemmäs 50 000:een ja 40 000:een. Vastaavasti työpaikkoja on lähes 29 000 ja 23 000.

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Laune	KM	908	3423	28901	48265	351	13149	49954	120471

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Uudenmaankadun varsi	KM	787	3173	22719	48208	104	10419	39331	119715

Molemmat alueet ovat sekä jalan, pyörällä että linja-autolla saavutettavissa. Uudenmaankatu on vilkkaasti liikennöity väylä. Sen liikennöitävyyttä on keskustasta parannettu eteläisen kehätien varaukseen saakka lisäämällä kaistoja ja uusi katuyhteys Launeen KM-alueelle. Liikennemallitarkasteluiden perusteella on mahdollista, että keskustasta etelään Vesijärvenkatu ja Uudenmaankatu Launeella kuormittuvat edelleen ja kadun risteysalueille tulee lisää kuormitusta. Kaupan lisätilan laadussa painottuvat kuitenkin tilaa vaativa ja erikoistavarakauppa, joiden kuormitus jää asiointitiheyden vuoksi pienemmäksi kuin, jos olisi lisätty päivittäistavarakaupan määrää.



Enimmäismitoituksena Launeen KM2 alueelle on osoitettu 150 000 k-m^2. Lahden kaupunki on jo nyt asemakaavoittanut alueelle 143 000 k-m^2. Vastaavasti Uudenmaankadun varren KM5 alueelle on enimmäismitoitus maakuntakaavassa 118 000 k-m^2 ja Lahden kaupungin asemakaavoissa on varattu 115 000 k-m^2. Molemmille alueille sijoittuu myös paikallisesti merkittävää rakentamista. Asemakaavoissa osoitetut rakennusoikeudet tulee voida toteuttaa maakuntakaavan enimmäismitoituksesta riippumatta.

Enimmäismitoitus jaettu Launeen KM2 alueella niin, että päivittäistavarakauppa olisi lisättävissä 3 300 k-m^2 nykyisestä 14 700 k-m^2. Tilaa vaativan kaupan osuus voisi kasvaa 64 000 k-m^2 nykyisestä 19 000 k-m^2 ja muun erikoistavarakaupan osuus 8 900 k-m^2 nykyisestä 35 100 k-m^2. Uudenmaankadun varren KM5 enimmäismitoitus kohdentuisi 47 700 k-m^2 lisäyksenä nykyiseen 54 300 k-m^2 tilaa vaativaan kauppaan määrään ja 5 600 k-m^2 lisäyksenä nykyiseen 8 400 k-m^2 muun erikoistavarakaupan määrään.

Launeen KM2 sijaitsee pohjavesialueella kokonaan ja Uudenmaankadun varren KM5 on pohja vesialueella pohjois- ja itäosiltaan. Lisäksi alueen itäpuolella Paskurinojan varrelta on tiedossa yksi liito-oravahavainto, joka on syytä varmentaa tarkemman kaavoituksen yhteydessä (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

RENKOMÄKI KM3 ja RENKOMAKI, ITÄOSA KM8

Moottoritien liittymäalueen ympäristön KM-varaukset muodostavat oman kokonaisuutensa Lahden eteläisellä sisääntuloväylällä. Alue on lähtenyt kehittymään voimakkaasti 2000-luvun puolella. Välimatkaa ydinkeskustaan on reilu 5 km. Liittymäalueen itäpuolella eteläisempi osa on lähtenyt rakentumaan Luhdan pääkonttorin ja siellä sijaitsevan tehtaanmyymälän myötä. Itäosassa (KM8) rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt. Renkomäki KM3 on jo rakentunut pohjoisemmalta osaltaan. Sinne ovat sijoittuneet useat autokaupat, Plantagen, huonekalukaupan liikkeitä, Kodin Terra, ABC-liikenneasema, Motonet ja Biltema ja muita

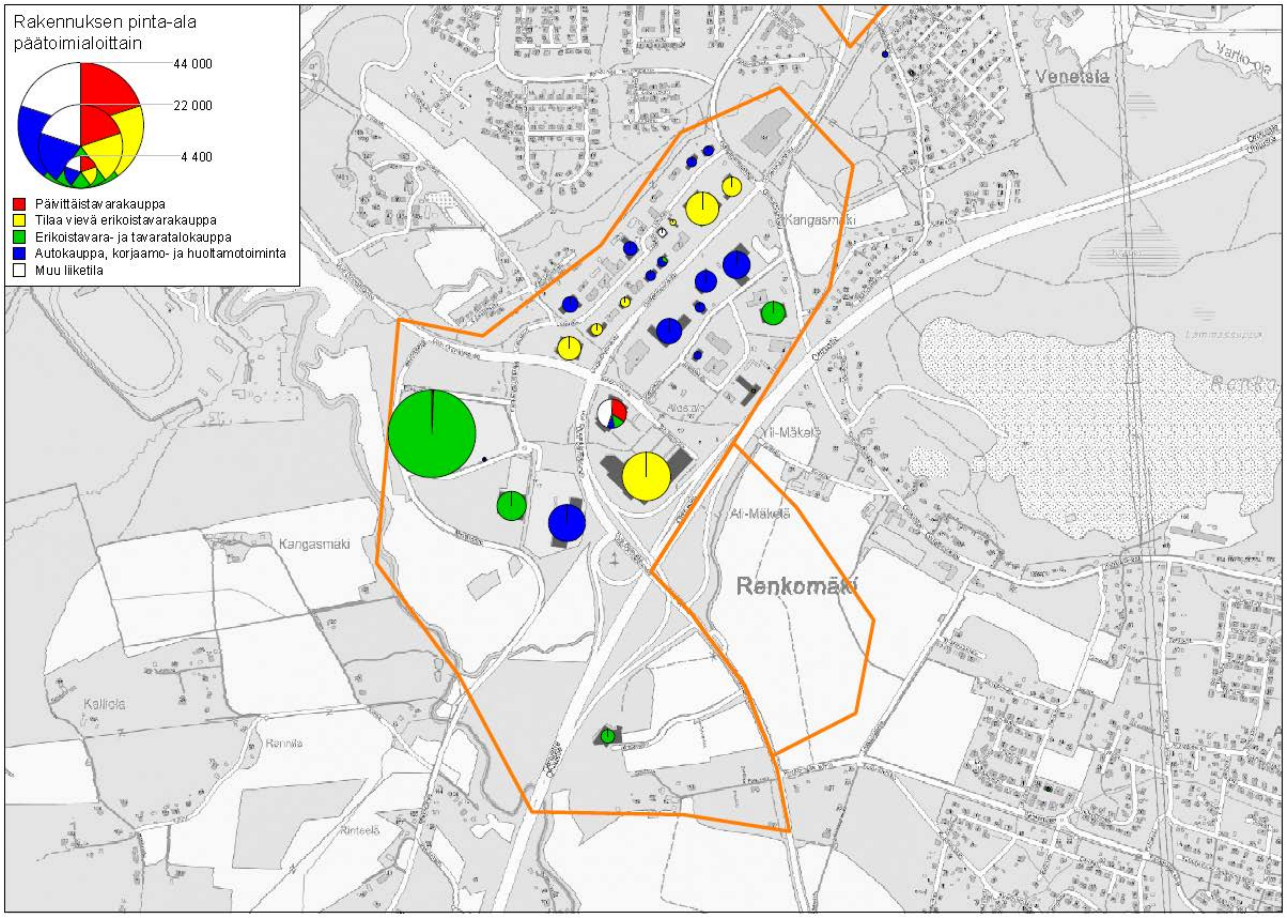
pienempiä erikoistavarakaupan liikkeitä. Alueella on myös Kärkkäisen tavaratalo, joka tuotevalikoima on laaja vaatteista, leluista yms. aina pienkoneisiin ja rakennustarvikkeisiin.

Väestömäärä Renkomäki KM3 alueen lähimmällä etäisyydellä on n. 3900, mutta jo 3 km etäisyydelle laajennettuna lähes 17 500. Työpaikkamäärä kasvaa vastaavasti n. 2000 työpaikasta yli 5 500 työpaikkaan. Itäosa väestö ja työpaikkamäärä lähimmällä etäisyydellä on reilu 400 molemmissa. Laajemmalla lähietäisyydellä luvut kohoavat yli 9 000 asukkaaseen ja lähemmäksi 4 000 työpaikkaa.

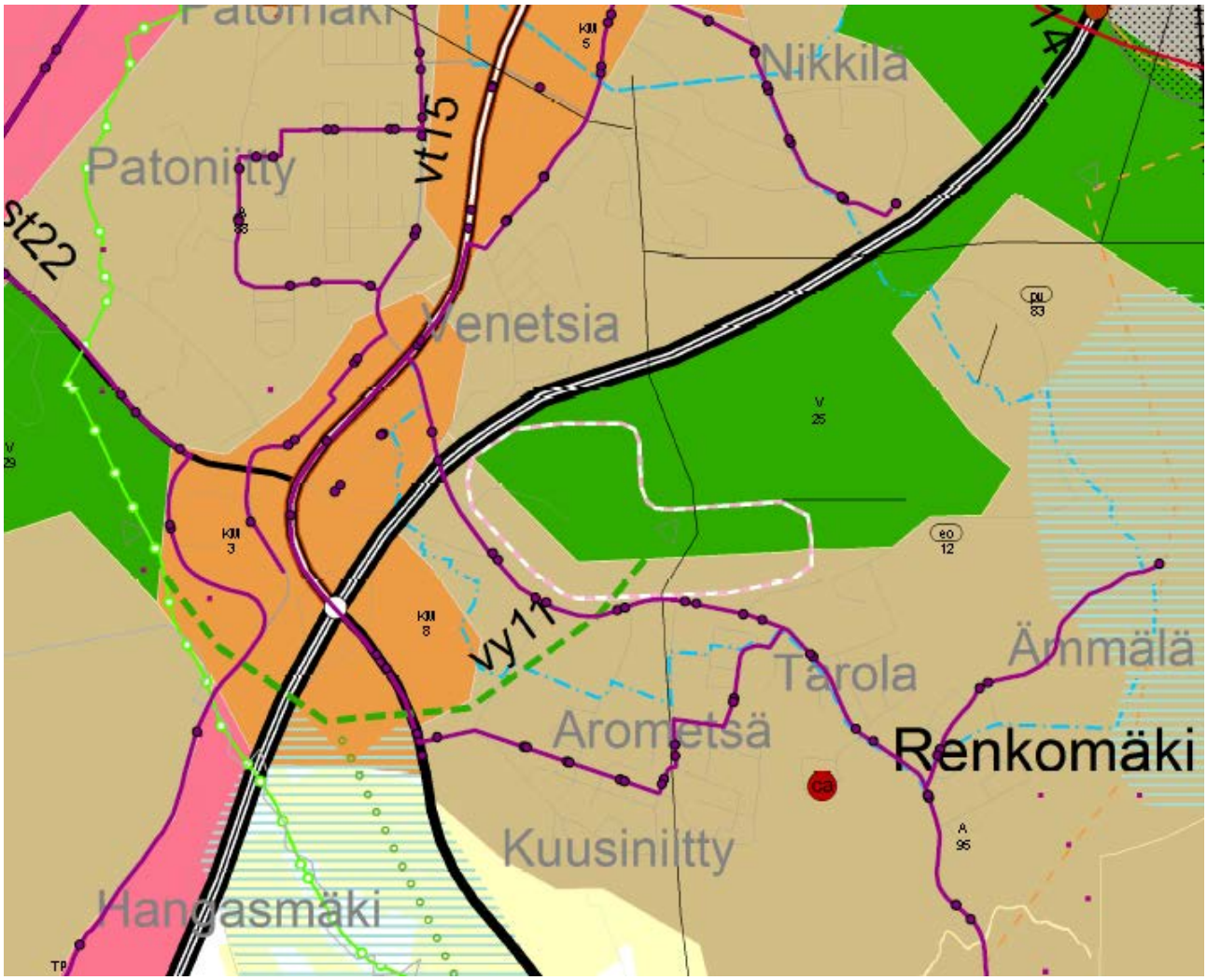
NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Renkomäki	KM	1159	2009	5525	47952	40	3905	17471	114961

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Renkomäen itäosa	KM	0	469	3868	47422	2	438	9357	107953

Renkomäen liittymän itäpuolelle on tulossa lisää asumista Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän alueelle, jolloin väkimäärä tulee tulevaisuudessa lisääntymään. Päivittäistavarakaupan palvelut tullaan todennäköisimmin kuitenkin järjestämään Renkomäen alakeskuksen alueelle.



Moottoritien laaja risteysalue hankaloittaa jalan ja pyörällä tapahtuvaa liikkumista läntisen ja itäisen alueen välillä, vaikka kevyen liikenteen yhteydet ovat olemassa liittymäalueen pohjoisosassa. Linja-autolla molemmat alueet ovat hyvin saavutettavissa.

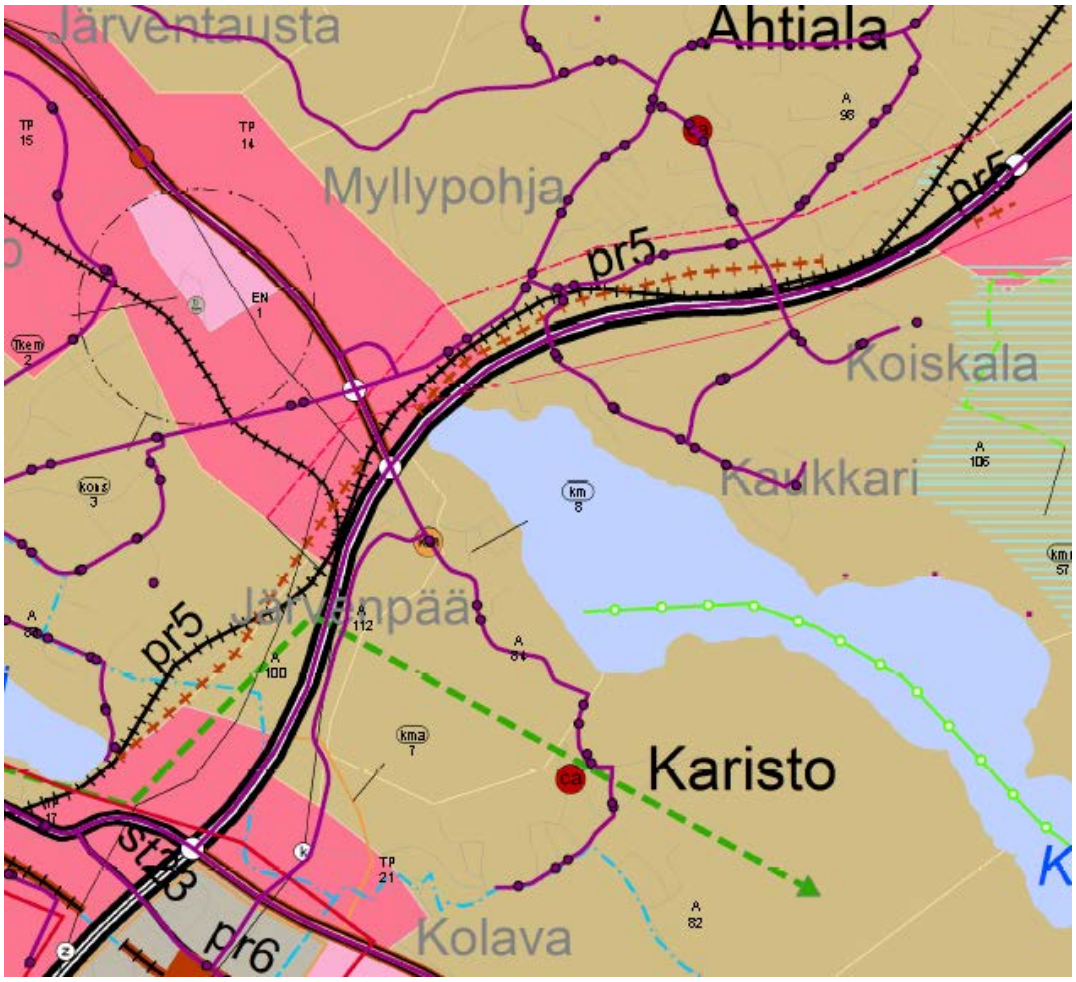


Enimmäismitoituksena Renkomäki KM3 alueelle on osoitettu 243 000 k-m^2 ja itäosan KM8 alueelle 50 000 k-m^2. Lahden kaupunki on asemakaavoittanut alueille 238 000 k-m^2. Koko risteysaseman ympäristön luonteen mukaisesti sinne osoitetaan nykyisen lisäksi 4 200 k-m^2 päivittäistavarakauppaa kilpailun ja laajentamisen mahdollistamiseksi. Tilaa vaativaan kauppaan mahdollistetaan 121 500 k-m^2:n lisäys ja 22 000 k-m2 lisäosuus erikoistavarakauppaan. Yleis- ja asemakaavoissa osoitetut rakennusoikeudet tulee voida toteuttaa maakuntakaavan enimmäismitoituksesta riippumatta.

KARISTO km8

Kariston alue sijoittuu moottoritien (valtatie 4/5) liittymäalueen itäpuolelle n. 6 km päässä keskustasta. Alueella on Karisma niminen kauppakeskus, joka avattiin vuonna 2011. Kauppakeskus on kuin portti uudelle Kariston asuinalueelle, joka on rakentunut vierelle osa-alue kerrallaan. Kariston alakeskus on linnuntietä reilun kilometrin päässä kauppakeskuksesta. Alakeskus mahdollistaa kaupan palveluiden sijoittumisen myös sinne. Kaupan toimijat ratkaisevat omista lähtökohdistaan, mihin ja minkälaisilla konsepteilla kaupan palveluita sijoittavat.

NIMI	KAAVAI	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Kariston alue	km	677	5701	44729		900	15373	110709



Kariston km8 alueen enimmäismitoitukseksi esitetään 49 000 k-m^2. Enimmäismäärään esitetty n. 5 500 k-m^2 lisätarve kohdentuu 1 500 k-m^{2}osalla päivittäistavarakauppaan ja 4 000 k-m^2 osalla muuhun erikoistavarakauppaan. Alueen enimmäismitoituksen yhteismäärässä on varauduttu 5 000 k-m^2 muuhun liiketilaan. Alueelle on hyvät yhteydet itäpuolisilta alueilta kevyellä liikenteellä ja linja-autolla laajemmalta alueelta. Moottoritien liittymä ja alueen näkyvyys tekevät siitä vetovoimaisen autolla liikkuville.

Kariston km8 alueen eteläpuolella on tiedossa liito-oravahavainto, joka on otettavissa huomioon tarkemmassa suunnittelussa (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

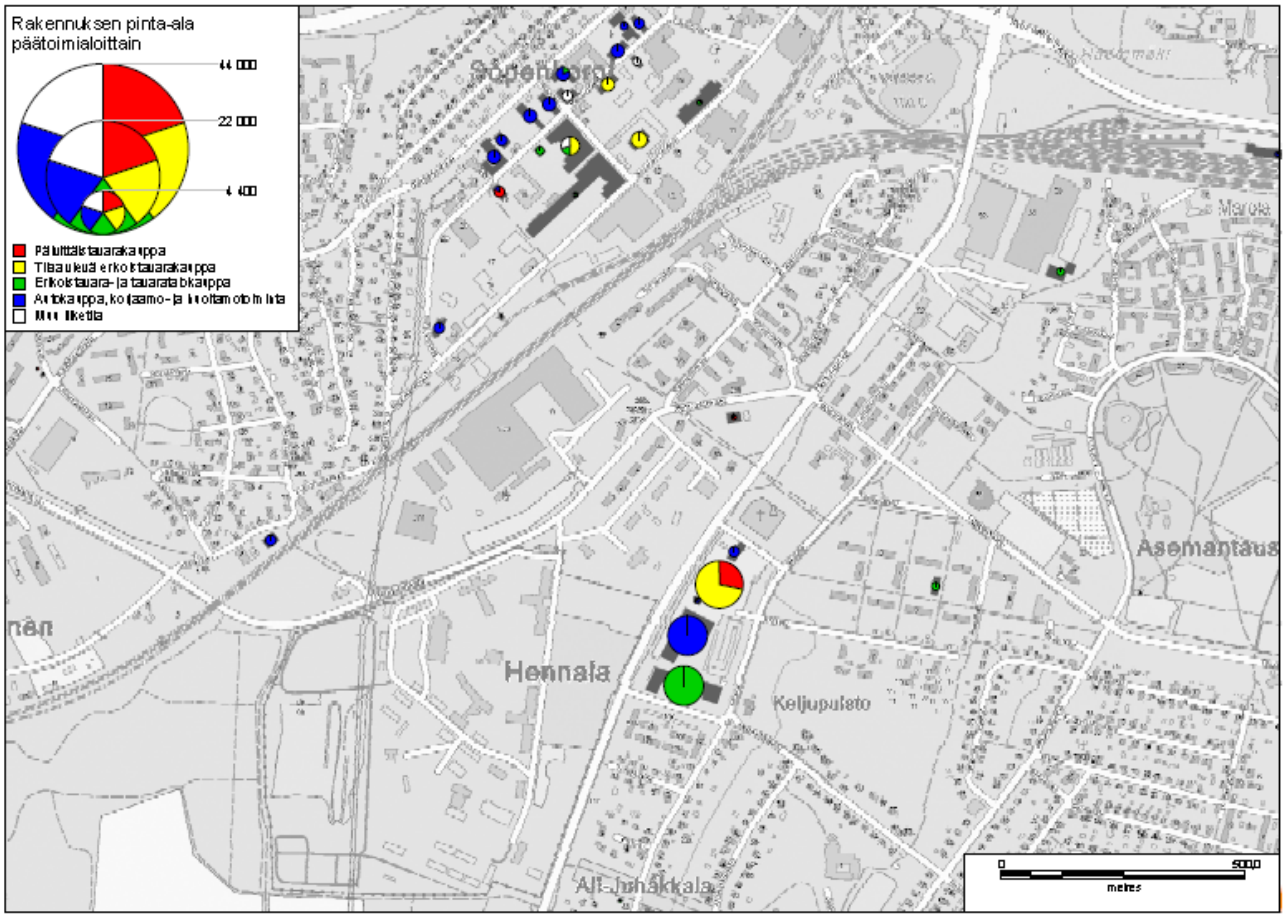
HENNALA km9

Hennalan km9 alue sijaitsee n. 2 km lounaaseen keskustasta. Alueen vierellä vanhan Helsingintien länsipuolella on puolustusvoimien käytöstä vapautunut Hennalan varuskunta-alue. Alueen läheisyydessä on kerrostalo ja pientaloalueita.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Hennala	km	1706	25932	47803		4709	45024	118469

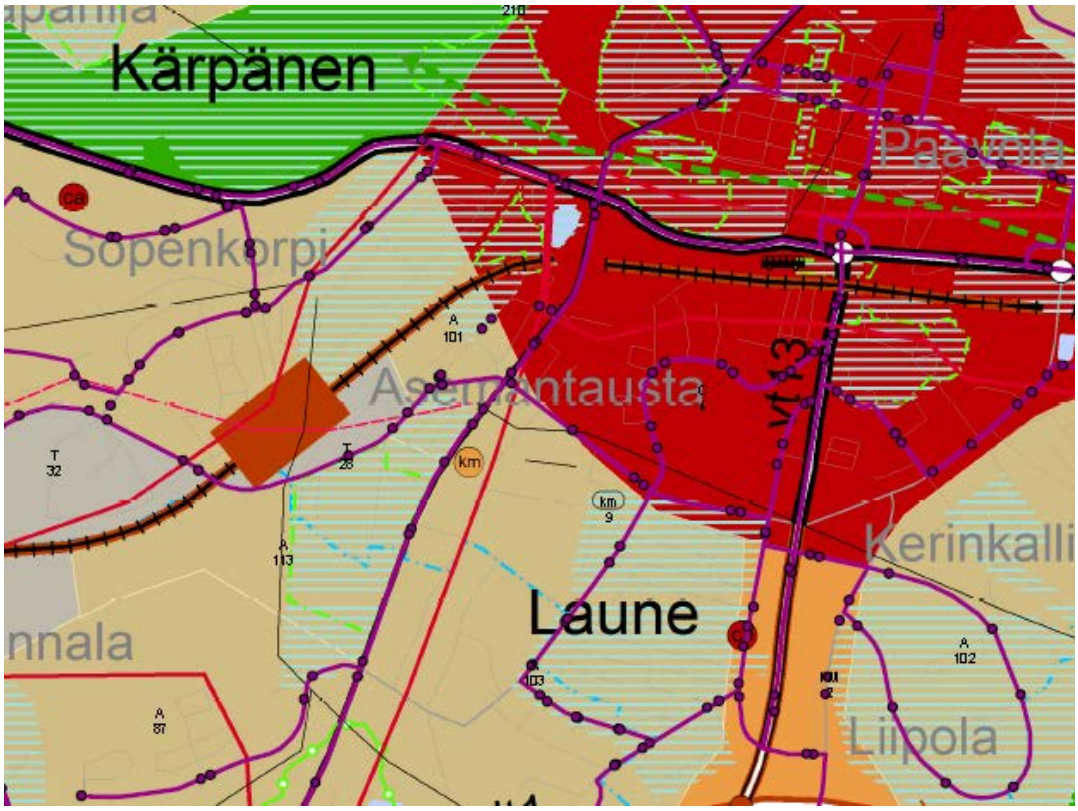
Alueen väestö- työpaikkamäärä aivan lähietäisyydellä on n. 4 700 ja n. 1 700. Luvut kasvavat 3 km etäisyydellä huimasti n. 45 000 ja lähes 26 000. Hennalan varuskunta-alue tulee kasvattamaan väestömäärää entisestään tulevaisuudessa, kun se kaavoitetaan monimuotoisesti asumiseen ja elinkeinoja varten. Hennalaan

on varauduttu myös raideliikenteen aseman kehittämisellä. Alueelle tulee hyvin todennäköisesti myös lähipalveluita.



Hennalan km8 alueella on nykyisellään n. 2000 k-m^2 päivittäistavarakauppaa, 10 300 k-m^2 tilaa vaativaa kauppaa ja reilu 5 000 k-m^2 muuta erikoistavarakauppaa eli yhteensä n. 17 000 k-m^2. Enimmäismitoituksesi osoitettu 22 000 k-m^2 kohdentuisi karkeasti noin 3 000 k-m^2 verran tilaa vaativaan kauppaan, tuhannen neliömetrin verran päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan laajentamismahdollisuuksiin.

Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja linja-autoreitit kulkevat myös viereltä.



PIPPO – KUJALA kma 6 ja PEKANMÄKI kma 7

Alueet sijaitsevat Lahti – Heinola moottoritien (vt 4/5) itäpuolella valtatien 12 risteysalueen molemmin puolin. Alueet ovat Lahdessa edellä kuvattuja myöhemmin toteutuvia vähittäiskaupan suuryksikköjä tai myymäläkeskittymän mahdollistavia vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueita. Ne sijaitsevat keskustasta valtatietä 12 itään päin n. 4 km. Alueiden väliin on ajateltu voitavan toteuttaa raideliikenteen asema pidemmässä tulevaisuudessa.

Pippo – Kujala alue on työpaikka- ja teollisuus- ja varastoalueiden ympäröimä. Väestömäärä sen lähimmillä alueilla on kuitenkin yli 2 000 ja työpaikkamäärä yli 1 500 ja alueen saavutettavuus nousee yli 29 000 asukkaaseen ja yli 12 000 työpaikkaan 3 km säteellä.

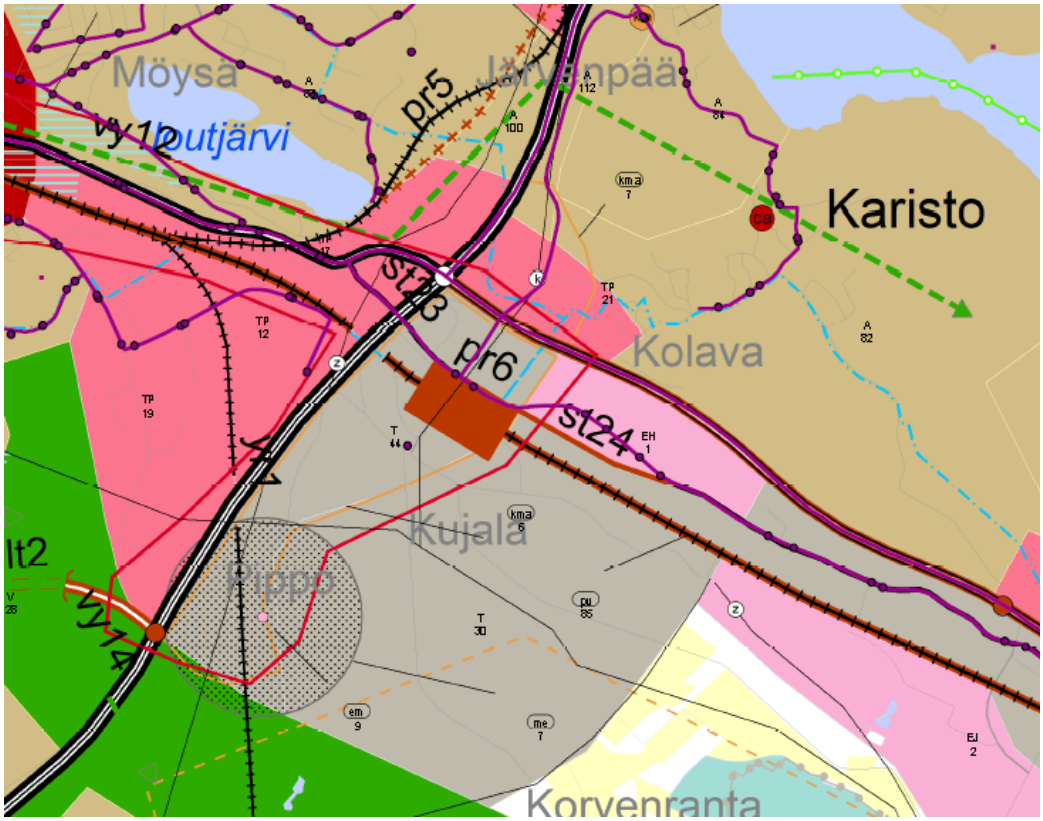
NIMI	KAAVA	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Pippo-Kujala	kma	55	1512	12158	46699	11	2122	29452	115380

NIMI	KAAVA	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Pekamäki	kma	0	1226	8594	45517	0	3361	20864	112623

Pekanmäen pohjois- ja koillispuolelle sijoittuvat Kariston uusi pientaloalue ja sen alakeskus. Lähimmältä alueelta löytyy yli 3 300 asukasta ja yli 1 200 työpaikkaa. Läheisellä alueella on lähes 21 000 asukasta ja likimäärin 8 600 työpaikkaa.

Molemmat alueet on ajateltu toteutettavaksi tilaa vaativan kaupan alueina. Pekanmäen osalta 28 000 k-m^2 tilaa vaativaa kauppaa ja Pippo – Kujalan alue mahdollistaisi eteläisen kehätien liittymän toteuttamisen jälkeen 70 000 k-m^2 tilaa vaativaa kauppaa. Alueilla ei ole haitallisia vaikutuksia läheisiin Lahden keskustaan

eikä alakeskuksiin, koska kaupan laatu tulee olemaan sellaista, joka perustellusta syystä voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle.



Kaupan mahdollinen sijoittuminen ratkaistaan Lahden kaupungin tarkemman kaavoituksen yhteydessä tarpeen mukaan. Pekanmäki kma7 pääasiassa muutoin työpaikka-aluetta ja Pippo – Kujala teollisuus- ja varastoaluetta. Kauppa ei tulisi sijoittaa eteläisempään osaan ennen eteläisen kehätien liittymän rakentamista.

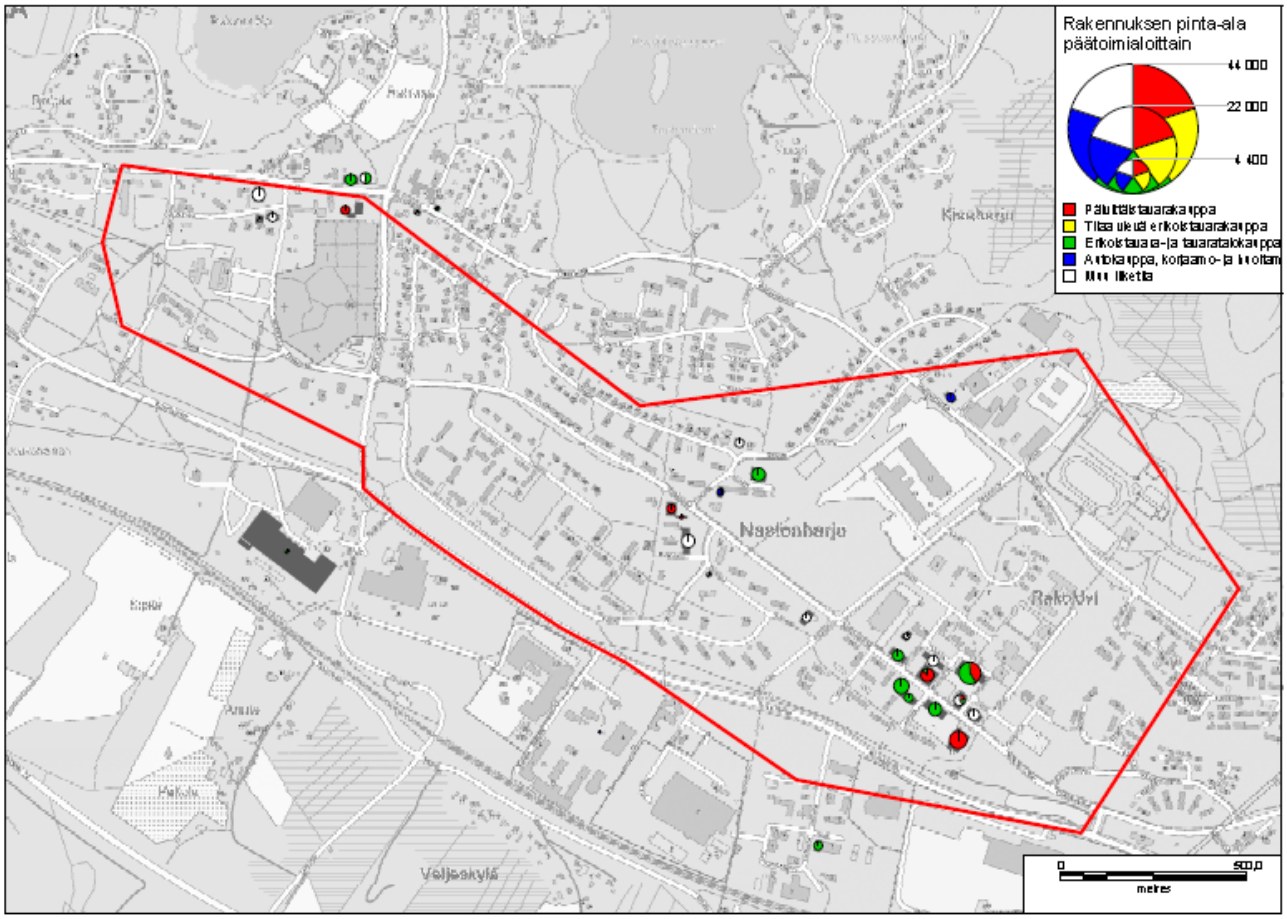
Pippon moottoriradan läheisyydestä on tehty liito-oravahavainto ja alueen eteläpuolella oleva virkistysalue on tärkeä osa laajempaa viherverkostoa, jolla on myös ekologisen verkoston kannalta merkitystä (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

Lahden Nastola

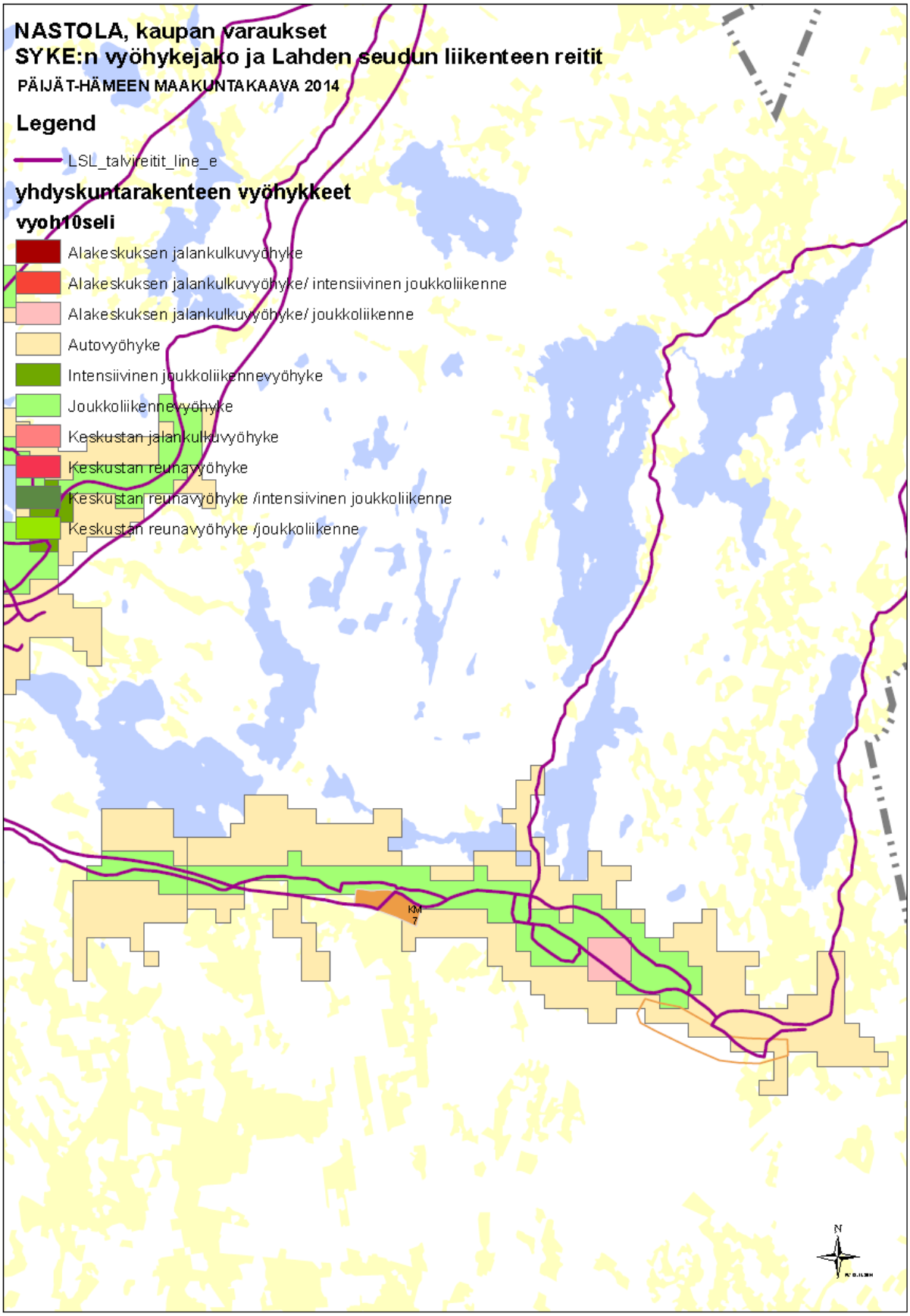
Uuden Lahden kaupungin entinen Nastolan kunta on merkittävä teollisuuskunta, jossa kolme raideliikenteen asemaa ja hyvät tieyhteydet järviketjun ja Pajulahden Urheiluopiston terästämänä tekevät siitä kiinnostavan osan uutta Lahden kaupunkia. Nastolan nauhamaisen taajaman palveluiden järjestämisessä on tavoitteena taata palvelut tasapuolisesti koko nauhataajaman alueella osana Lahden kaupunkia varmistamalla keskusten (kuntakeskus, Villähde ja Uusikylä) kaupan palvelut. Samalla pyritään vähentämään erikoistavarakaupan -64 % ostovoiman siirtymää muulle.

Kaupan sijoittumismahdollisuuksia alueella on keskustatoimintojen alueen lisäksi Kauppakaaren KM-aluevaraukseen ja Uudenkylän vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen kma liittyen. Mitoitus painottuu 30 000 k-m2 osuudella Nastolan keskustatoimintojen alueelle sekä 8 000 k-m^2 Villähteen sekä Uudenkylän alakeskuksiin. Kauppakaaren enimmäismitoituksena esitetään 29 000 k-m^2 ja Uudenkylän kma:lle 15 000 k-m^2.

Keskustatoimintojen alue on laajennettu niin, että siihen kuuluvat vuonna 2008 vahvistetun maakuntakaavan Rakokiven kaupallisen keskuksen lisäksi c-kohdemerkinnällä osoitettu hallinnollinen kirkonseutu. Keskustatoimintojen alue sijaitsee reilun 13 km pitkän nauhataajaman keskivaiheilla. Taajaman länsipäässä on Villähteen alakeskus ja itäpäässä Uudenkylän alakeskus. Kaikilla keskuksilla on oma raideliikenteen asema, jonka ympäristöön on tavoitteena saada lisättyä asutusta.



Nauhataajaman liikenneyhteydet ovat toimivat valtatietä 12 ja sen rinnakkaisväylää myöten. Lahden seudun liikenteen linjat liikennöivät hyvin keskeisellä liikenneverkolla. Kevyen liikenteen yhteydet toimivat kohtuullisesti kohteista riippuen.



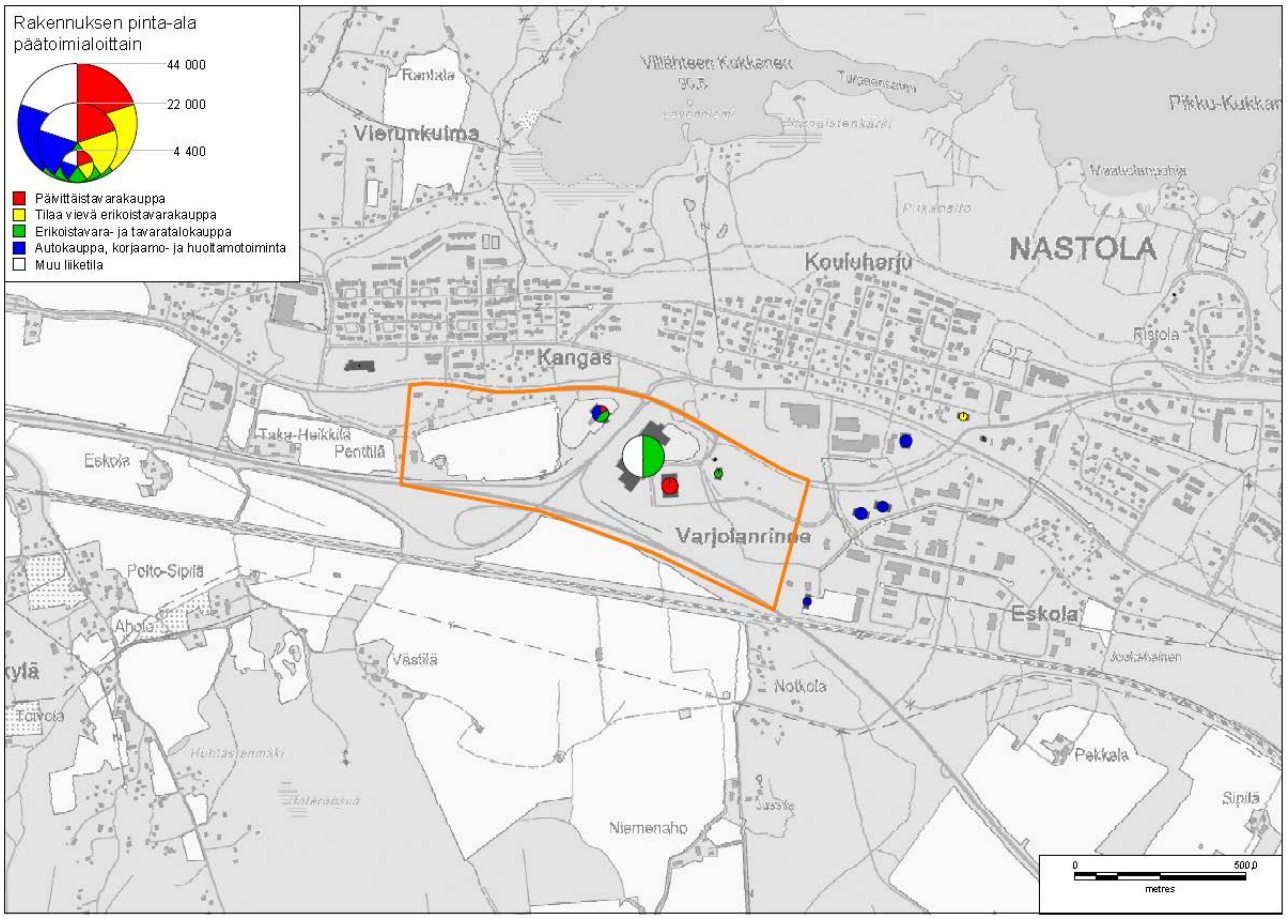
Kuva: Lahden seudun liikenteen reitit ja merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittuminen Nastolassa

KAUPPAKAARI KM 7

Kauppakaaren KM7 alue sijoittuu Lahden Nastolan keskustatoimintojen alueen länsipuolelle vajaan kahden kilometrin päähän vanhasta hallinnollisesta kirkonseudusta ja n. neljän kilometrin päähän kaupallisesta Rakokiven keskuksesta. Villähteen alakeskus on puolestaan reilun neljän kilometrin päässä. Alueella on nykyisellään mm. S-market, ABC-liikenneasema ja Robinhood.

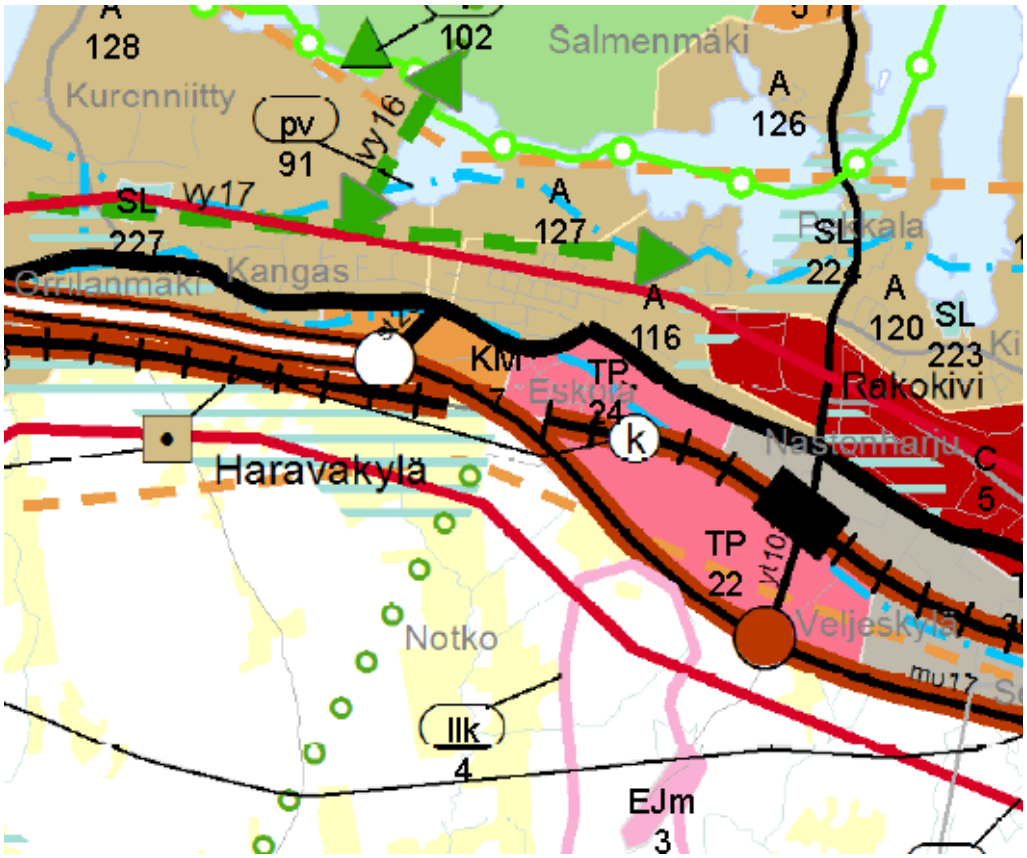
Väestömäärä aivan lähietäisyydellä on n. 1 300 ja työpaikkamäärä hiukan suurempi. Kauppakaaren saavuttavat n. 6 300 asukasta ja lähes 2 300 työpaikkaa 3 km säteellä siitä.

NIMI	KAAV	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km	ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Kauppakaari	KM	68	1343	2281	8252	2	1319	6319	28947



Alue on kohtuullisen hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä läheisiltä Kouluharjun ja Kankaan pientaloalueilta ja linja-autoreitit kulkevat myös alueen viereltä. Nastolan asemalle on matkaa n. 2,5 km.

Enimmäismitoitukseksi alueelle esitetään 29 000 k-m^2, josta on jo toteutunut reilu 9 000 k-m^2. Tilaa vaativan kaupan lisäykseen siitä menisi 10 000 k-m^2 ja hieman alle 4 000 k-m^2 lisäyksellä mahdollistettaisiin päivittäistavarakaupan kilpailu ja mahdollisuudet laajennuksiin. Muulle erikoistavarakaupalle mahdollistuisi vajaan 1000 k-m^2 laajennusvara. Alueella on muuta liiketilaa, joten enimmäimitoituksen yhteismäärään on otettu mukaan 6000 k-m^2 muuta kaupan liiketilaa. Kauppakaaren alueen nykyisen kaupan on arveltu vaikuttaneen Rakokiven ja kirkonseudun palveluihin. Lisärakentamisen vaikutukset tulisivat todennäköisesti jäämään vähäisiksi, koska lisärakentaminen olisi sitä kauppaa, jota on vaikea sijoittaa keskusta-alueille.

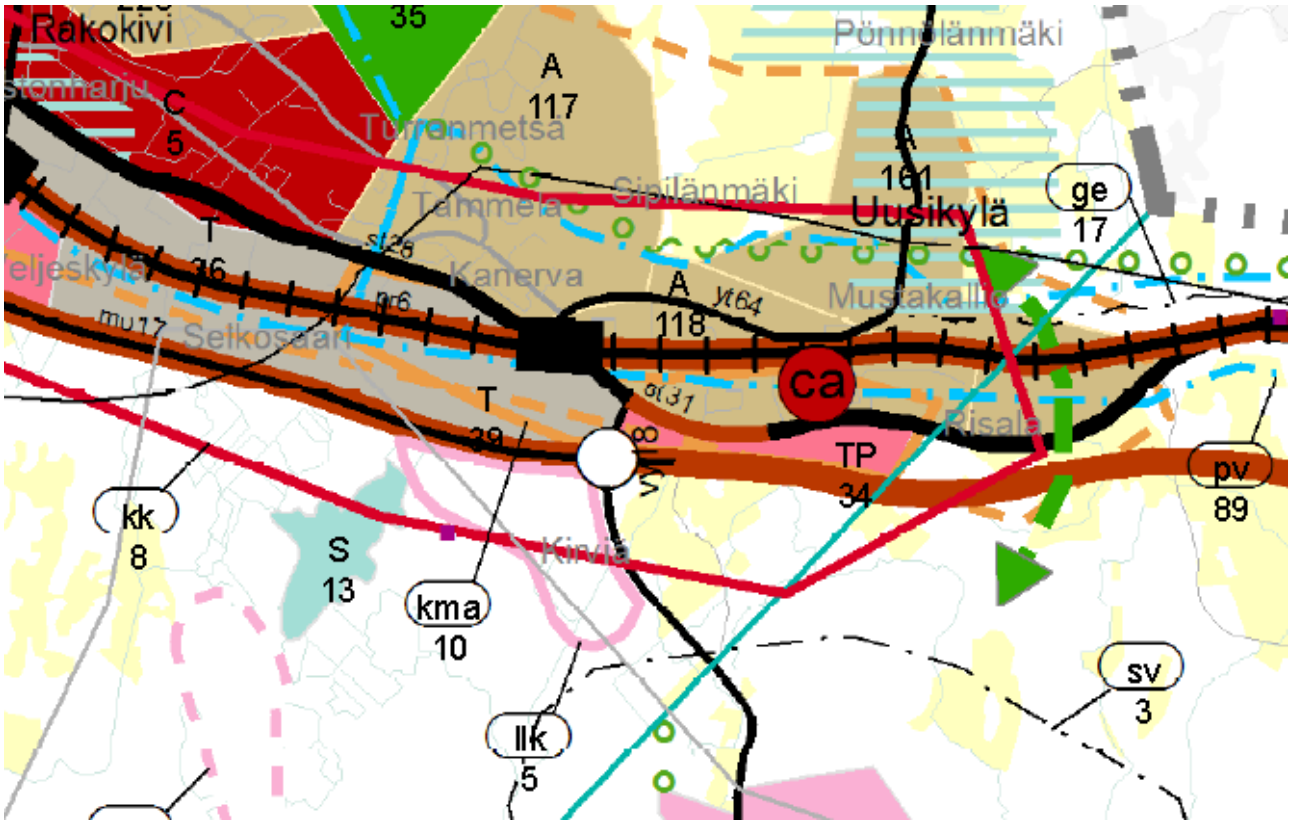


UUSIKYLÄ kma10

Uudenkylän kma10 alue sijaitsee taajamanauhan itäpäässä. Uudenkylän alueen tulevaisuuteen vaikuttaa merkittävästi valtatien 12 Uusikylä – Tillolan yleissuunnitelman tarkistuksen myötä tarkentuva valtatien linjaus. Alue merkittiin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi, jotta tarkemmassa kaavoituksessa voidaan tehdä kaupan sijainnin kannalta järkevä ratkaisu. Uudenkylän asema on keskellä aluetta. Uudessakylässä on käynnissä osayleiskaavan laadinta.

NIMI	KAAV/	TYÖPAIKAT 31.12.2010					VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Uusikylä	kma	361	1249	3294	5074		265	3229	7612	14361

Väestömäärä on lähimmällä etäisyydellä yli 3 200 ja kolmen kilometrin säteellä se nousee yli 7 600. Vastaavasti työpaikkoja on nykytilassa lähimpänä reilu 1 200 ja pyöräilymatkan päässä noin. 3 300. Tarkoituksena on ollut lisätä asumista aseman läheisyyteen. Villähteen alakeskus on n. 1,5 km päässä itään päin.



Uudenkylän kma10 alueen koko enimmäismitoitus 15 000 k-m^2 on kohdennettu tilaa vaativaan kauppaan. Tästä johtuen se ei heikennä Villähteen alakeskuksen eikä länsipuolella sijaitsevan kuntakeskuksen keskustatoimintojen alueen palveluja. Osayleiskaavatyössä on selvitetty alueen luontoarvoja tarkemmin (*Uudenkylän osayleiskaava, luontoselvitys,* FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014).

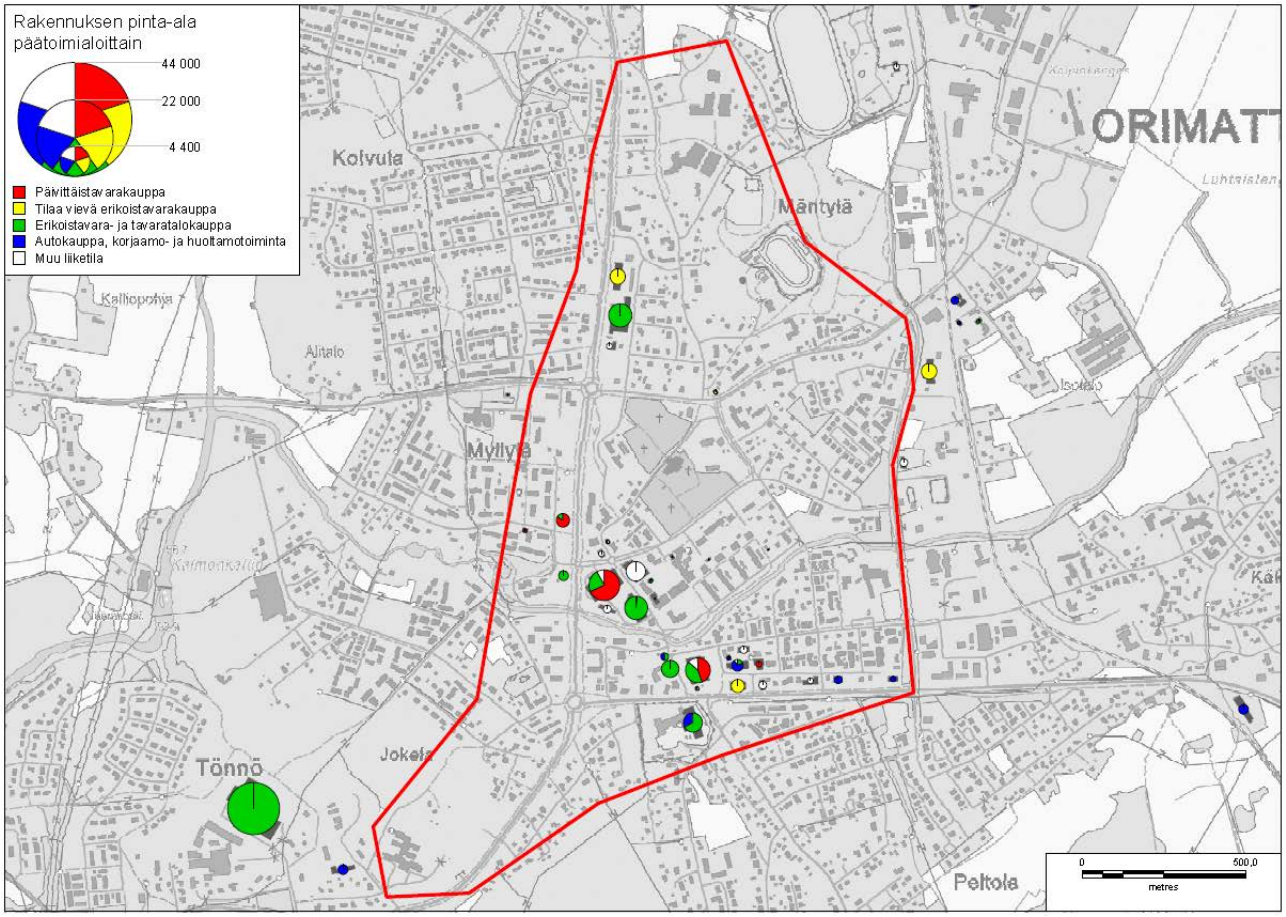
Orimattila

Orimattilan kaupunki on pinta-alaltaan laaja. Orimattila on nostettu maakuntasuunnitelman mukaisesti seutukeskuksen asemaan, koska se palveluiltaan eroaa kuntakeskuksista. Orimattilassa tavoitteena on vähentää päivittäistavarakaupan -25 % ja erikoistavarakaupan ostovoiman -54% siirtymiä (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012) varmistamalla kaupungin keskustatoimintojen alueen, entisen Artjärven kuntakeskuksen, uuden Hennan alakeskuksen ja Pennala – Virenojan alakeskuksen mahdollisuudet kaupan palveluille. Tavoitteena on myös keskustatoimintojen ulkopuolisille kaupan alueille mahdollistaa erityisesti tilaa vaativalle kaupalle toimintamahdollisuuksia.

Orimattilan enimmäismitoitus 146 000 k-m2 on jaettu keskusta-alueille 74 000 k-m^2 ja ulkopuolisten Tuuliharjan ja Kankaanmäen kohteiden sekä Mäntylän vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen yhteismäärän 72 000 k-m^2 kesken.

ORIMATTILA	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu	
	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MUUS	ENIMMÄISMITOITUS 2035
Orimattila C6	8300			7100			17700			33100		50000	8000	**50000**
Henna ca17	0			0			0			0		8000	0	**8000**
Artjärvi ca18	500			0			900			1400		8000	1000	**8000**
Pennala - Virenoja ca19	100			0			0			100		8000	0	**8000**
Tuuliharja km10	100		**0**	0		**8000**	0		**4000**	100		12000	0	**12000**
Kankaanmäki km11	100		**2000**	900		**25000**	16400		**18000**	17400		45000	0	**45000**
Mäntylä kma11	0		**0**	0		**15000**	0		**0**	0		15000	0	**15000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	9100		2000	8000		48000	35000		22000	52100		146000	9000	**146000**
ORIMATTILA YHTEENSÄ	**9700**	17 601		**17600**	53693		**36400**	79756		**63 700**	151 050	146000		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2					
Keskustat	8900	90	15841	7100	10	5369	18600	70	55829	34600	77040	74000		
Ulkopuoliset	200	10	1760	900	90	48323	16400	30	23927	17500	74010	72000		

Orimattilan kaupungin keskustatoimintojen alueeseen on liitetty mukaan terveyskeskuksen alue ja seututien 167 viereisiä alueita länsipuolelta verrattuna vuonna 2008 vahvistettuun maakuntakaavaan. Orimattilan keskusta-alueelle on osoitettu enimmäismitoituksena 50 000 k-m^2. Alakeskusten enimmäismitoituksena esitetään kussakin 8 000 k-m^2. Orimattilan keskustatoimintojen alue ei heikennä läheisten keskusten palveluja, koska ostovoimaa hyvin todennäköisesti siirtyy Lahteen. Myrskylästä ostovoimaa saattaa Lahden lisäksi siirtyä vähäisessä määrin Orimattilaan.

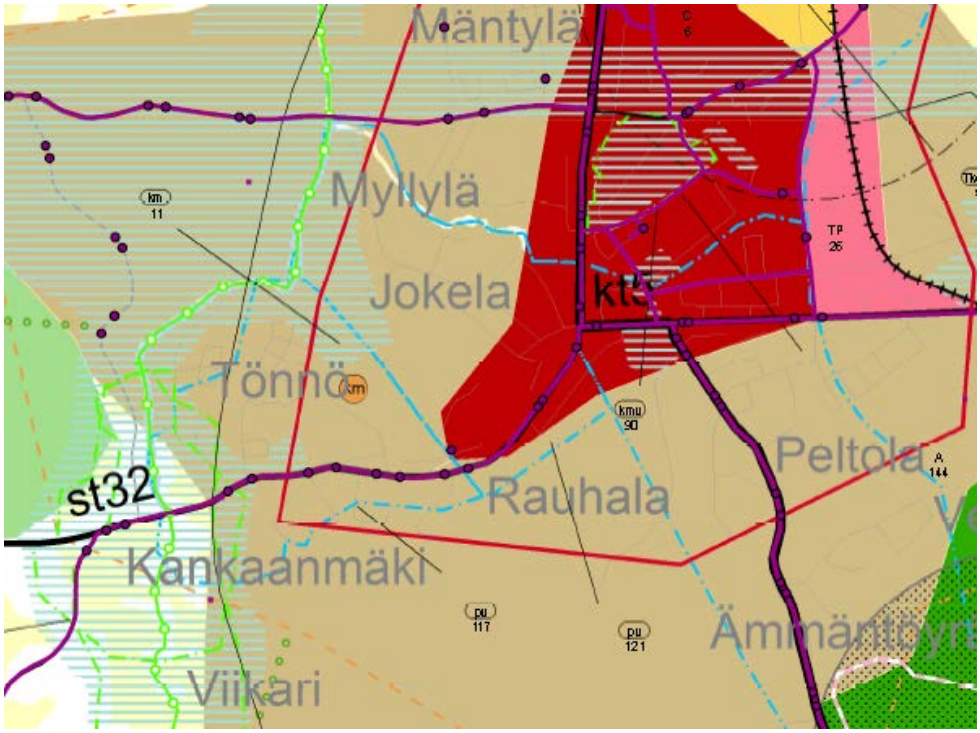


KANKAANMÄKI km11

Kankaanmäen km11 alue sijaitsee Orimattilan ydinkeskustasta lounaaseen linnuntietä n. kilometrin päässä. Alue on entinen Virkkeen teollisuusalue, johon yhteen rakennuksista on sijoittunut outlet-myymälä Mega-myynti Areena. Alueella on lainvoimainen asemakaava.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Kankaanmäki	km	405	2361	3359		1873	8891	11959

Väestömäärä lähimmällä vyöhykkeellä on lähes 1 900 asukasta ja työpaikkamäärä reilusti yli 2 300. Ulompaa kolmen kilometrin etäisyydeltä alueen saavuttaa lähes 9 000 asukasta ja n. 3 400 työpaikkaa. Kankaanmäki on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.



Enimmäismitoituksena esitetään 45 000 k-m^2, joka jakautuu pääosin tilaa vaativan kaupan (25 000 k-m^2) ja muun erikoistavarakaupan kesken (18 000 k-m^2). Uutta tilaa vaativaa kauppa mahdollistuu n. 24 000 k-m^2 ja muuta erikoistavarakauppaa 1 600 k-m^2. Päivittäistavarakaupan enimmäismitoituksena esitetään 2 000 k-m^2. Ratkaisu vähentää erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymää ja tasapainottaa alueellisesti Orimattilan omaa palveluverkkoa kaupungin eteläpuolella.

Alue on pohjavesialueella, mutta muita arvokkaita luontokohteita ei sieltä ole tiedossa ((*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

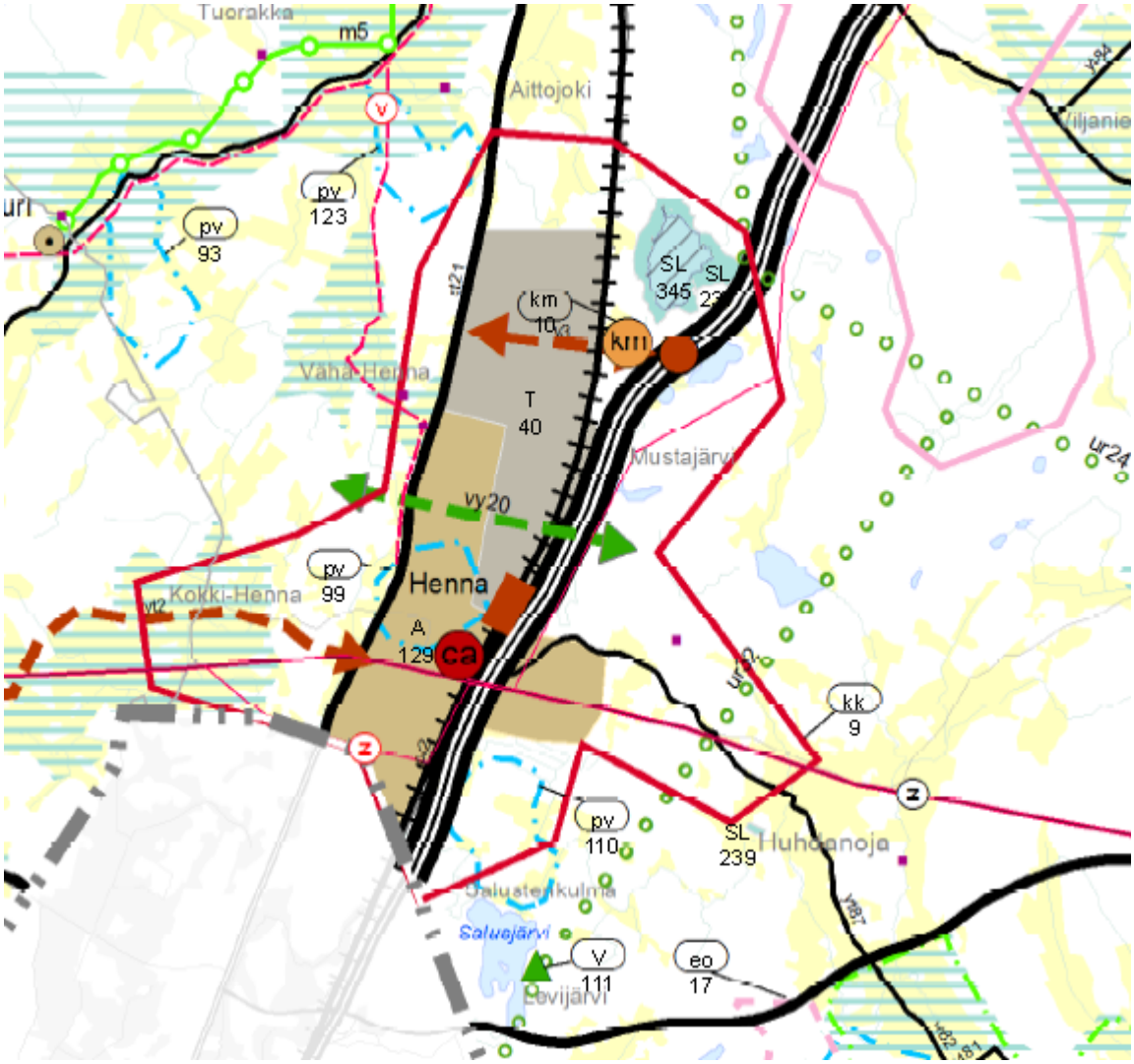
TUULIHARJA km10

Tuuliharjan km10 kuuluu Henna uuden kaupunginosan kehittämisen kohdealueeseen. Tuuliharjan liikenneaseman läheisyyteen voisi kaupungin tarkemmalla suunnittelulla sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen toteuttaminen on kiinni läheisten teollisuus- ja varastoalueiden ja taajamatoimintojen alueiden ja niiden myötä liikennejärjestelyjen toteuttamisesta. Tuuliharjan kohdalle on esitetty maakuntakaavassa

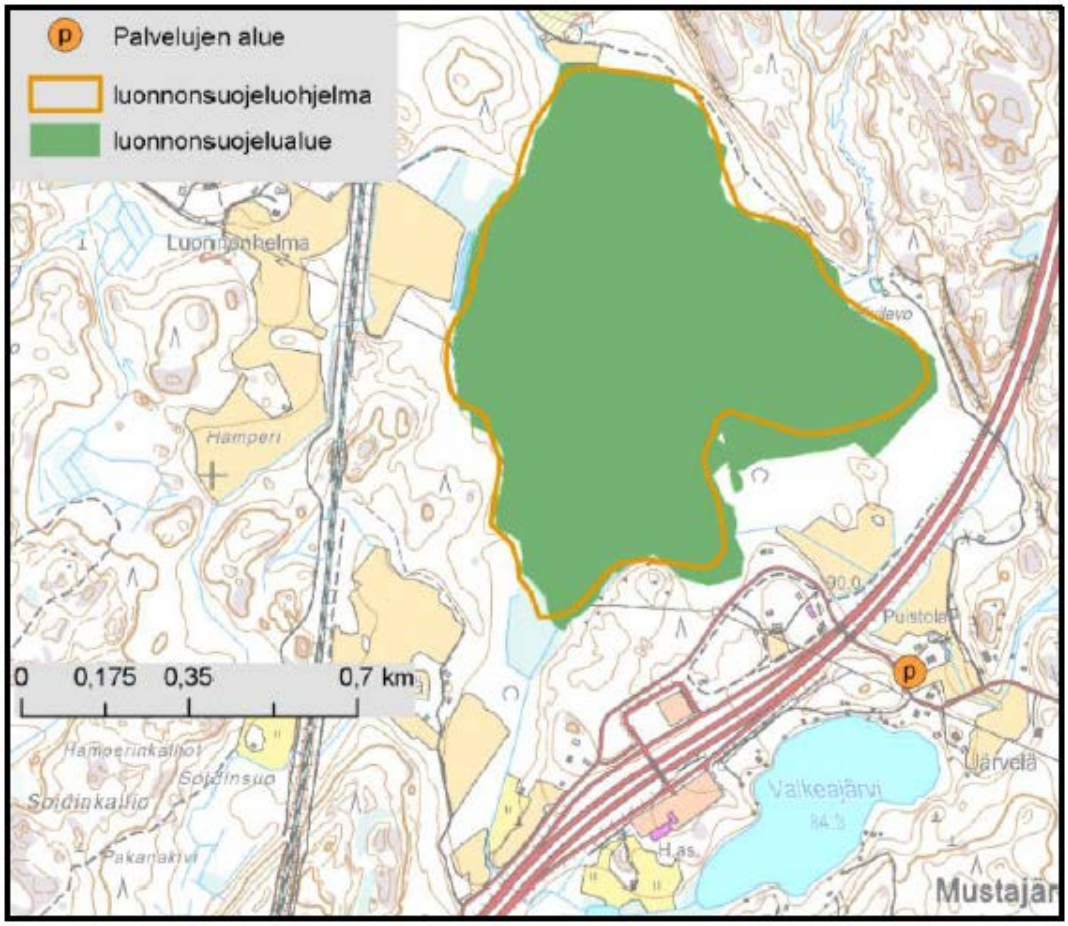
moottoritielle uusi liittymä, josta on Hennan lainvoimaisessa osayleiskaavassa esitetty uusi tieyhteys vanhalle Helsingin tielle (st 140).

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Tuuliharja	km	28	43	551		9	98	2904

Tuuliharjan alueen läheisyydessä on nykyisellään vähäisesti asutusta ja työpaikkoja. Hennan alue on kuitenkin merkittävä Helsinki – Lahti radanvarren kehityskäytävän hanke, jonka asukasmäärään tavoitellaan kasvavan aina 15 000 asukkaaseen parhaimmillaan.



Tuuliharjan km10 enimmäismitoitukseksi on esitetty 12 000 k-m^2, josta pääosa 8 000 k-m^2 on suunnattu tilaa vaativalle kaupalle ja loput muulle erikoistavarakaupalle. Alue ei vaikuta Hennan alakeskuksen eikä muihin keskuksiin kaupan laadusta ja vähäisestä määrästä johtuen.



Kuva: Tekemäjärven lintuvesien suojeluohjelman kohde ja vuonna 2008 vahvistetun maakuntakaavan Tuuliharjan palvelujen alue (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

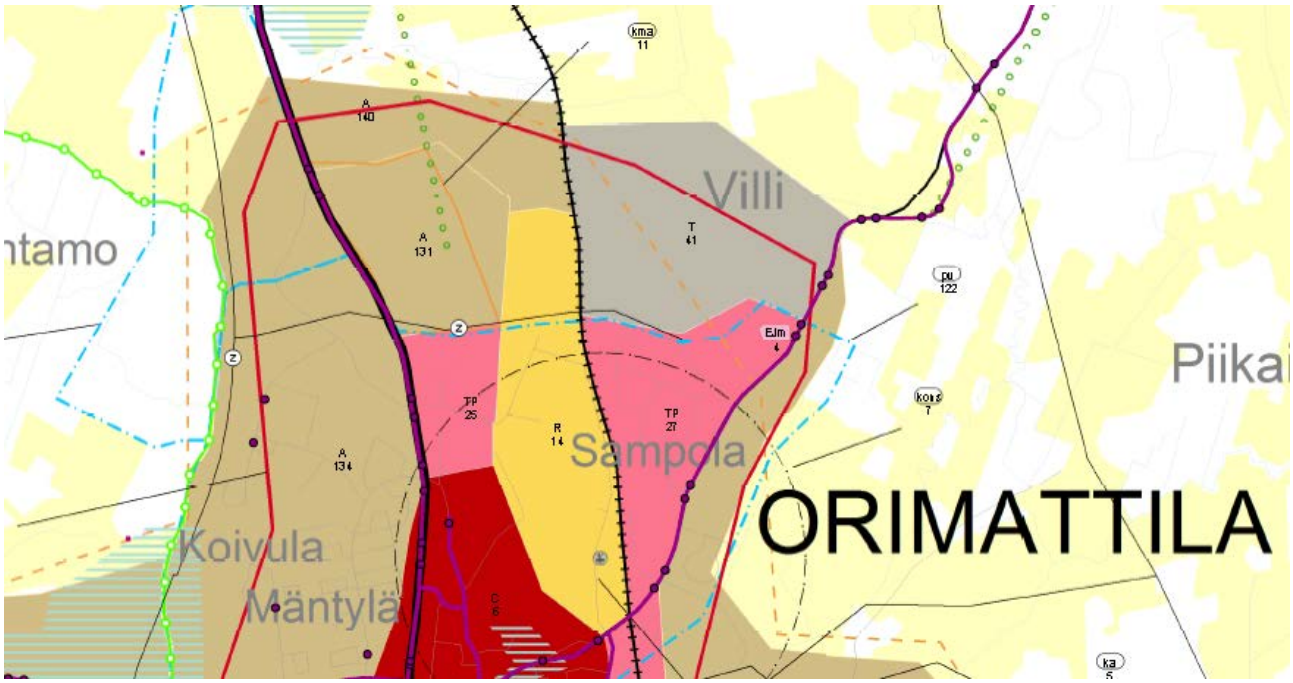
Tuuliharjan km10 alueen toteuttaminen lähelle Tekemäjärveä saattaa heikentää joidenkin häiriöalttiiden lintulajien pesintää järvellä. Nykyisellä toiminnalla ei ole todettu heikentävän linnuston suojelullista arvoa.

MÄNTYLÄ kma11

Mäntylän vähittäiskaupan kehittämisenkohdealue kma11 sijaitsee Orimattilan keskustan pohjoispuolella ydinkeskustasta noin 2,5 km päässä. Alue on jatke seututien 167 itäpuolella olevalle jo toteutuneelle työ-paikka-alueelle. Orimattilan kaupunki on laatimassa alueelle osayleiskaavaa. Kma11 merkintä mahdollistaa kaupungin harkinnan mukaan sijoittaa alueelle myös vähittäiskaupan suuryksikön.

NIMI	KAAV/	TYÖPAIKAT 31.12.2010					VÄESTÖ 31.12.2013			
		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km		ALUE	0-1 km	0-3 km	0-10 km
Mäntylä	kma	2	458	2415	3575		2	922	7563	12984

Väestömäärä lähimmällä alueella on vajaa tuhat ja työpaikkamäärä noin 500. Kolmen kilometrin säteellä on yli 7 500 asukasta ja yli 2 400 työpaikkaa.



Alueelle on enimmäismitoituksena esitetty 15 000 k-m^2, joka kaikki on esitetty tilaa vaativaa kauppa varten. Alue on monipuolisesti saavutettavissa, koska linja-autot kulkevat seututietä 167 ja pyörätie kulkee sen itäpuolella. Kma11 ei vaikuta haitallisesti keskustan muiden kohteiden palvelutarjontaan kaupan laadusta johtuen.

Padasjoki

Padasjoen kuntakeskus sijaitsee Päijänteen länsirannalla Kelventeen kansallispuiston vaikutusalueella ja tarjoaa samalla vapaa-ajan asukkaille ja matkailijoille monimuotoisesti palveluita. Kaupan ostovoimaa siirtyykin päivittäistavaran osalta Padasjoelle +26 %. Erikoistavarakaupan osalta Padasjoen palvelut eivät riitä edes oman kunnan asukkaille vaan ostovoimaa siirtyy muualle -56 % (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012). Tavoitteena on vahvistaa Padasjoen mahdollisuuksia tarjota kaupan palveluja myös kunnan ulkopuolisille ja vähentää erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymää muualle. Vapaa-ajan asuntoja kunnassa on n. 2700 vuoden 2009 tietojen perusteella.

Padasjoen 20 000 k-m^2 kokonaismitoitus on kohdennettu puoliksi kuntakeskuksen keskusta-alueelle ja puoliksi Taulun risteysalueen km-kohdemerkinnän alueelle.

	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu	
PADASJOKI	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MU	**ENIMMÄISMITOITUS 2035**
Padasjoki c4	2500			400			1300			4200		10000	1000	**10000**
Taulun risteysalue km12	200		**1000**	1300		**8000**	0		**1000**	1500		10000	1000	**10000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	2700		1000	1700		8000	1300		1000	5700		20000	2000	**20000**
PADASJOKI YHTEENSÄ	**2800**	4 621		**2000**	8836		**1300**	6503		**6 100**	19 960	**20 000**		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2					
Keskustat	2500	90	4159	400	10	884	1300	80	5203	4200	10245	10000		
Ulkopuoliset	200	10	462	1300	90	7952	0	20	1301	1500	9715	10000		

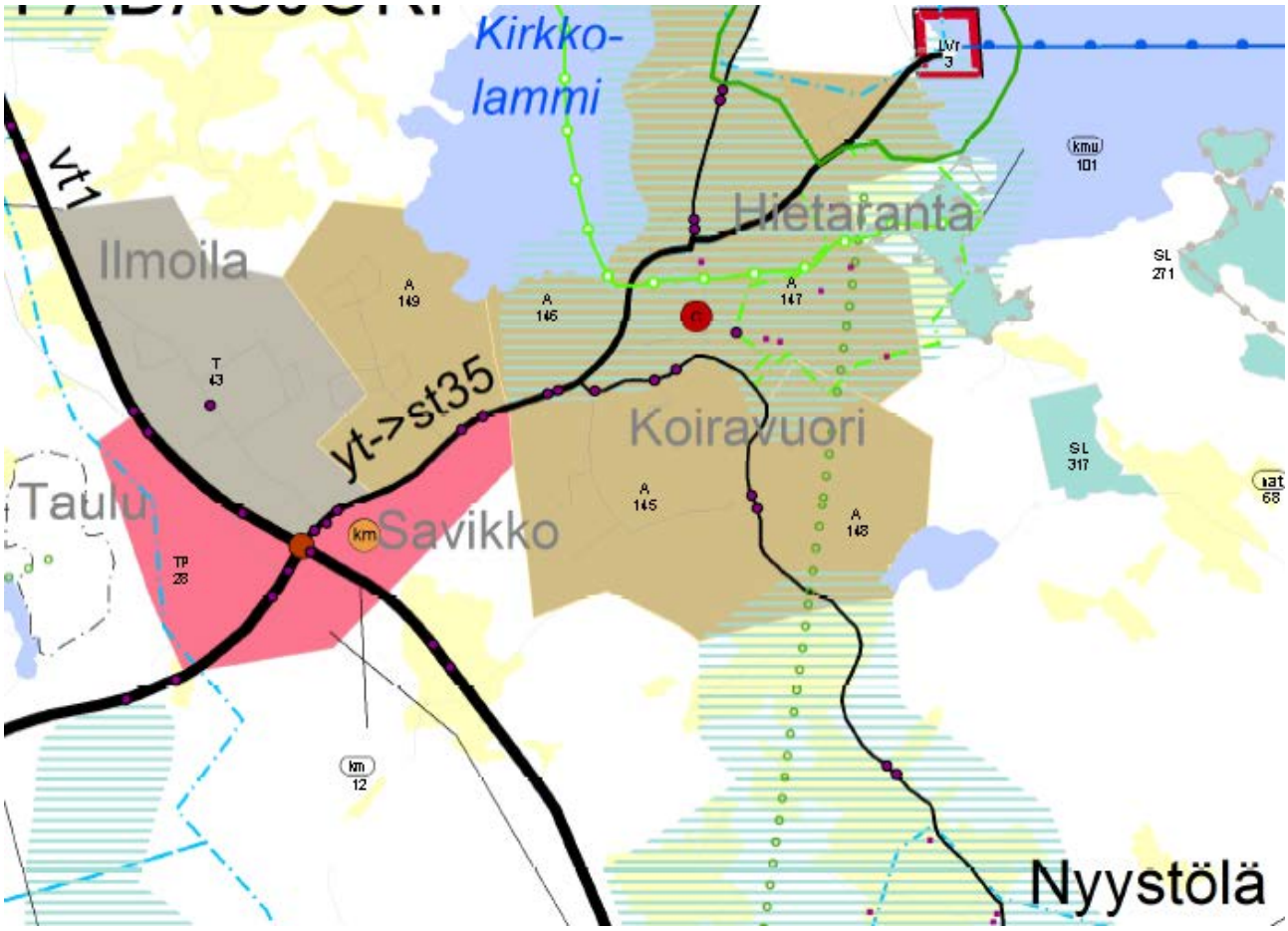
Kuntakeskus on merkitty c-kohdemerkinnällä. Kuntakeskuksessa keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita on monimuotoisella alueella keskimäärin kilometrin säteellä kohdemerkistä. Kuntakeskukseen esitetty 10 000 k-m^2 mitoitus ei vaikuta haitallisesti muiden keskusten tai kaupan alueiden toimintaan. Lähimmät keskukset Vääksy ja Kuhmoinen sijaitsevat molemmat noin 30 km päässä.

TAULUN RISTEYSALUE km12

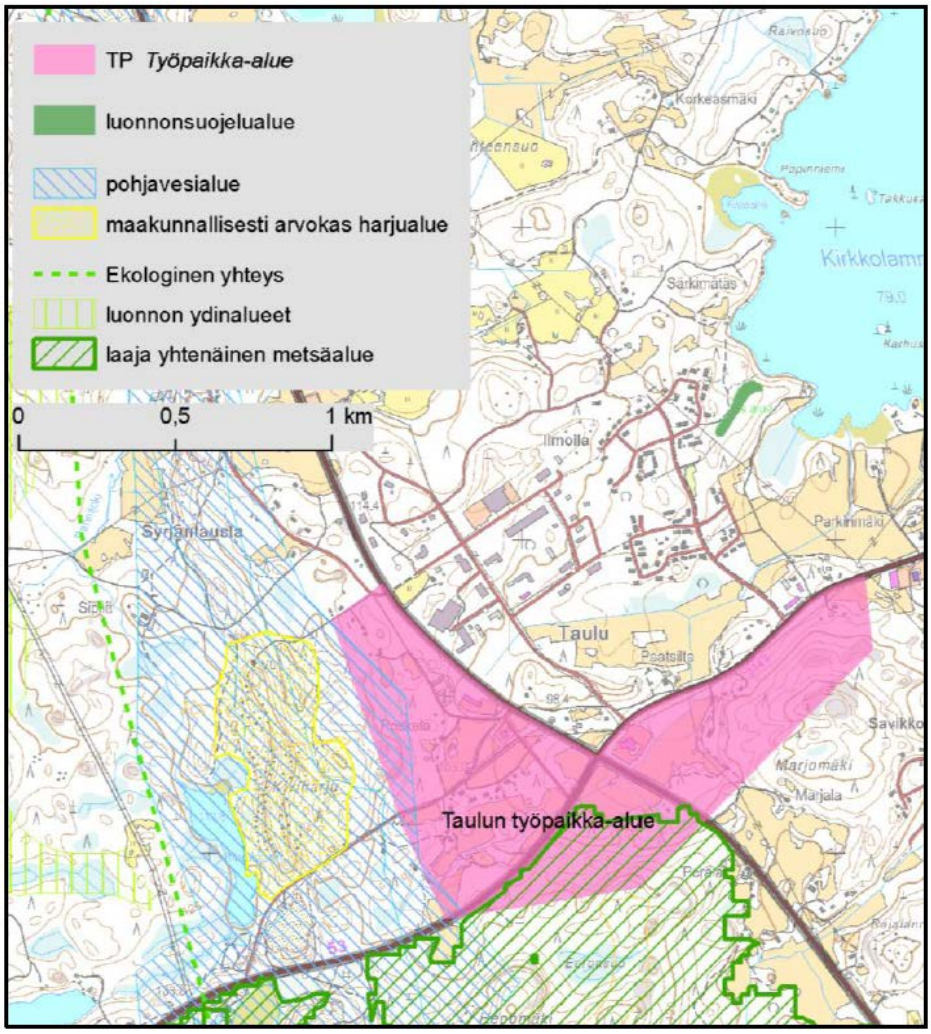
Taulun risteysalue sijaitsee noin 1,5 km päässä keskustasta, nimensä mukaisesti valtatien 24 ja kuntakeskukseen vievän tien risteysalueella. Alueella on ABC-liikenneasema ja kuntaan johtavan tien pohjoispuolella Taulun teollisuusalue.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Taulun risteysalue	km	145	645	765		331	1791	2731

Lähimmällä etäisyydellä risteysalueesta on n. 330 asukasta ja 145 työpaikkaa. Kolmen kilometrin etäisyydeltä alueen saavuttaa n. 1800 asukasta ja 645 työpaikkaa. Alueen viereltä kulkee pyörätien.



Alueen enimmäismitoitukseksi on esitetty 10 000 k-m^2, josta on kohdennettu tilaa vaativalle kaupalle 8 000 k-m^2. Olemassa olevaa päivittäistavarakauppaa on mahdollista laajentaa vähäisessä määrin ja toteuttaa 1 000 k-m2 muuta erikoistavarakauppaa. Alueen toteuttaminen ei vaikuta haitallisesti kunnan palvelurakenteeseen kaupan laadusta johtuen, vaan mahdollistaa ostovoiman siirtymän vähenemisen tilaa vaativan kaupan osalta.



Kuva: Vuonna 2008 vahvistetun maakuntakaavan työpaikka-alue ja ympäröivät luontoarvot (*Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin*, 2014).

Vähittäiskaupan suuryksikön tulisi sijoittua valtatien pohjoispuolelle joko Taulun teollisuusalueen tai ABC:n puolelle, jolloin se olisi turvallisesti saavutettavissa keskustan suunnasta, eikä se rikkoisi risteyksen etelä-puolella olevaa laajaa yhtenäistä metsäaluetta. Kauppa lisää todennäköisesti liikennettä risteysalueella, mutta laadusta johtuen lisäys ei ole merkittävä.

Sysmä

Sysmä on Päijänteen itärannan kuntakeskus, jolla Padasjoen tavoin tärkeä merkitys Kelventeen kansallis-puiston ja koko kunnan alueen vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden palveluiden tuottajana. Päivittäista-varakaupan ostovoimaa siirtyy kuntaan +22 %, mutta erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymä on negatii-vinen -14 % (*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*, 2012). Tavoitteena onkin tarjota edelleen päi-vittäistavarakaupan palveluita yli kunnan oman vakituisen asukaspohjan ja vähentää erikoistavarakaupan negatiivista siirtymää. Vapaa-ajan asuntoja kunnassa on noin 3 800 vuoden 2009 tietojen perusteella.

Sysmän kokonaismitoitus 27 000 k-m2 on kohdennettu 15 000 k-m2 osalta keskusta-alueelle ja 12 000 k-m2 Otamon vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän alueelle.

SYSMÄ	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA			TILAA VAATIVA KAUPPA			MUU ERIKOISTAVARAKAUPPA			edellä lueteltu KAUPPA YHTEENSÄ			ENIMMÄISMITOITUS (suuryksikköjen alueilla otettu mukaan muu	
	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus 2015 (+ovs)	ENIMMÄISMITOITUS 2035	Nykyinen pinta-ala, Ramboll 2014	2035 Laskennallinen mitoitus (+ovs)	Edellä olevien mitoitus yhteensä	ARVIO MU	ENIMMÄISMITOITUS 2035
Sysmä c5	4200			3600			4900			12700		15000	6000	**15000**
Otamo km13	0		**1000**	600		**9000**	0		**2000**	600		12000	0	**12000**
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	4200		1000	4200		9000	4900		2000	13300		27000	6000	**27000**
SYSMÄ YHTEENSÄ	**4300**	**7 570**		**5500**	**12060**		**5200**	**10534**		**15 000**	**30 164**	**27 000**		
Laskenn. jakautuminen	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2	k-m2	tavoite %	k-m2					
Keskustat	4200	90	6813	3600	10	1206	4900	90	9480	12700	17500	15000		
Ulkopuoliset	0	10	757	600	90	10854	0	10	1053	600	12665	12000		

Sysmän kuntakeskus on esitetty c-kohdemerkinnällä. Keskustahakuiset palvelut löytyvät hyvin vajaan kilometrin säteellä kunnantalolta. Lähin kuntakeskus Hartola sijaitsee reilun 20 km päässä. Keskustatoimintojen alueelle esitetty 15 000 k-m^2 enimmäismitoitus ei heikennä muiden keskusten palveluja.

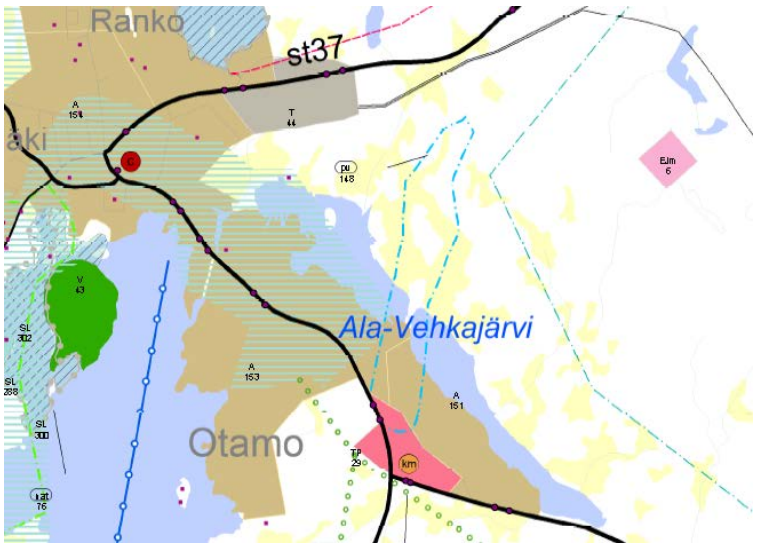
OTAMO km13

Otamon km13 alue sijaitsee Sysmän keskustaan menevän seututien 314 ja Nuoramoisten seututien 410 risteysalueen koilliskulmauksessa. Sysmän keskustaan on matkaa reilu kolme kilometriä. Alueella on Agrimarket ja lähiympäristössä muuta yritystoimintaa työpaikka-alueella. Vierellä on uusi Otamonportin asemakaava-alue.

NIMI	KAAVAN	TYÖPAIKAT 31.12.2010				VÄESTÖ 31.12.2013		
		0-1 km	0-3 km	0-10 km		0-1 km	0-3 km	0-10 km
Otamo	km	28	516	922		72	1044	3205

Nykyisellään väestö- ja työpaikkamäärä on vähäinen lähimmällä etäisyydellä, mutta kolmen kilometrin säteellä alue saavuttaa yli tuhat asukasta ja yli 500 työpaikkaa. Alueelle esitetty 12 000 k-m2 kohdistuu pääosin tilaa vaativaan kauppaan ja vähäisessä määrin päivittäistavarakauppaan sekä muuhun erikoistavarakauppaan.

Otamon km13 alue ei heikennä palveluita keskustan alueella vaan mahdollistaa palvelujen tarjonnan taajaman eteläisemmässä osassa ja vähentää kunnan ostovoiman siirtymää. Alue on kohtuullisesti saavutettavissa kevyen liikenteen väylää keskustan suunnasta (pieni pätkä puuttuu alueen viereltä). Lisää vähäisessä määrin liikennettä kaupan laadusta johtuen.

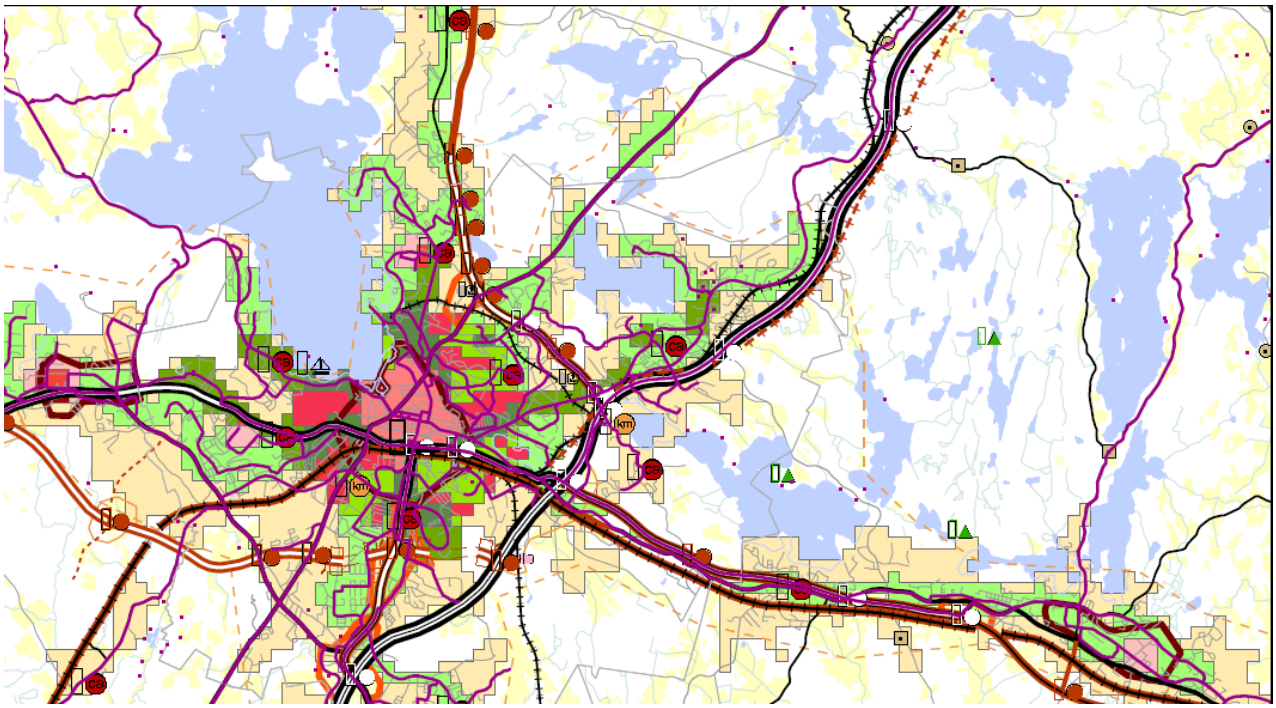


Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisun vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen on selitetty edellä kunnittain ja keskusverkon yhteydessä. Yleisesti voi kuitenkin todeta, että kaupan varaukset sijoittuvat hyvin yhdyskuntarakenteessa. Varaukset ovat pääosin taajamatoimintojen alueiden keskellä lähellä asukkaita, työpaikkoja ja muita palveluja. Ne eivät hajauta alue- tai yhdyskuntarakennetta, vaan voivat omalta osaltaan toteutuessaan vahvistaa alueiden palveluja ja sitä kautta asuin- ja työpaikka-alueiden tiivistymistä.

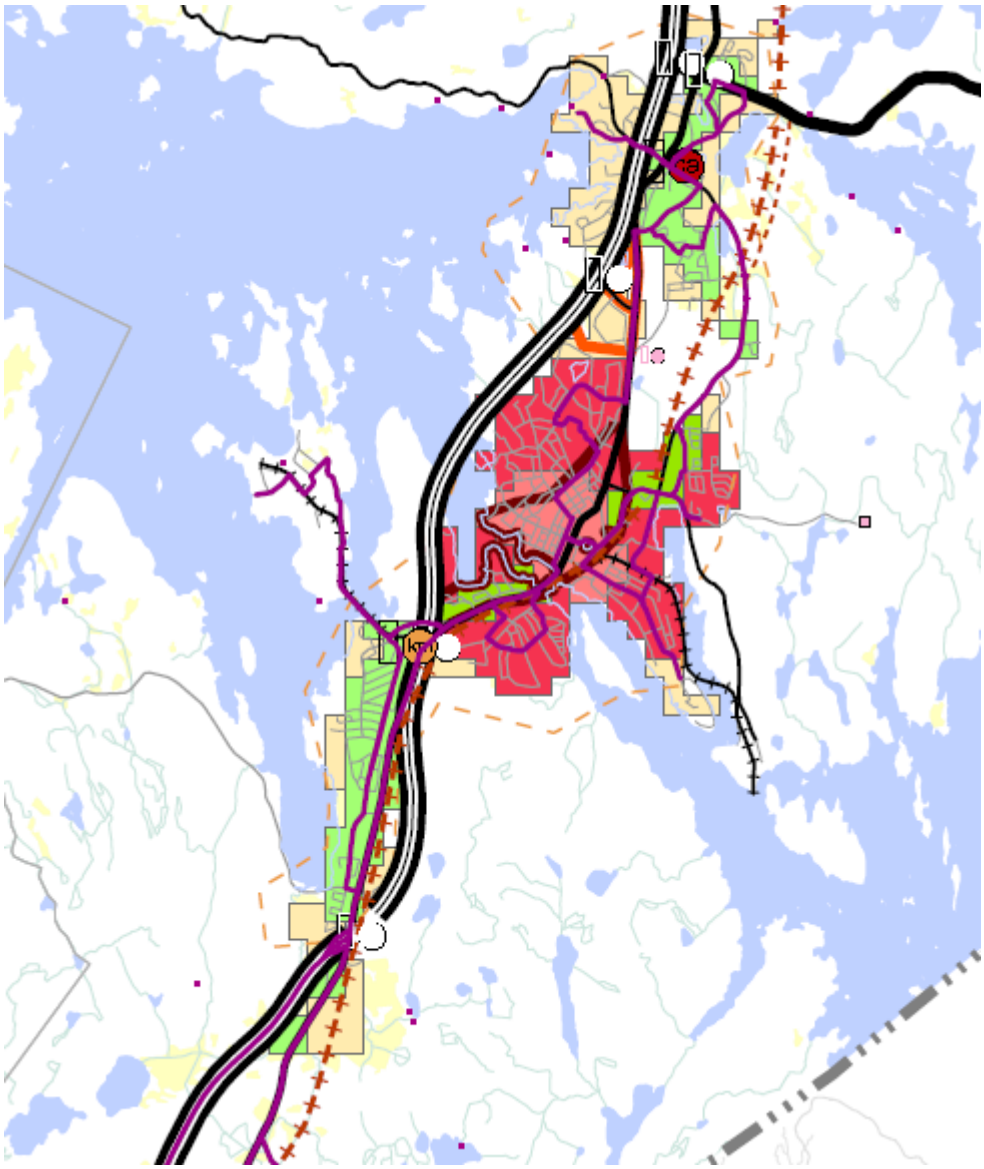
SYKE:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeiden 2010 suhteen kauppa sijoittuu keskuksissa keskustojen jalankulkuvyöhykkeille tai ainakin joukkoliikennevyöhykkeille. Keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupan alueet ovat 2010 vyöhykkeisiin nähden osin autovyöhykkeillä alla olevissa Lahden ja Heinolan kaupunkiseutujen vyöhykekartoissa.

Lahden seudun liikenne teki mittavan uudistuksen kesällä 2014 joukkoliikennetarjontaan, eikä se näy täysimittaisesti edellä olevissa SYKE:n vyöhyketarkasteluissa. Alla olevilla kartoilla on esitetty violetilla LSL:n joukkoliikennereitit. Näistä on nähtävissä, että kaupan varaukset ovat sijoittuneet hyvin joukkoliikenteellä saavutettaviin paikkoihin.



Kuva: Kaupan ja keskusten sijoittuminen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeille Lahden kaupunkiseudulla (C- ja KM-aluevaraukset esitetty rajaviivalla)

Poikkeuksia joukkoliikenteellä saavutettavuuteen on kolme. Hollolassa on Nostavan risteysalueen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue kma, jonka toteutuminen on kiinni eteläisen kehätien ja sen liittymän toteutumisesta. Lahdessa on Pippo-Kujalan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Molempien suunnittelumääräyksiin on todettu, ettei vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää toteuteta ennen kuin viereiselle moottoriväylälle suunniteltu eritasoliittymä on rakennettu. Orimattilassa Tuuliharjan km-kohdemerkinnän toteuttaminen on kiinni läheisten alueiden toteuttamisen käynnistymisestä. Kaikki kolme varausta ovat siis myöhemmin toteutettavia ja muuhun yhdyskuntarakenteen toteutumiseen kytkettyjä kaupalle mahdollisia alueita.



Kuva: Kaupan ja keskusten sijoittuminen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeille Heinolan kaupunkiseudulla (C- ja KM-aluevaraukset esitetty rajaviivalla)

*Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys*essä päivittäistavarakaupan saavutettavuutta kevyellä liikenteellä on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle neljän kilometrin pyöräilyetäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asui Päijät-Hämeessä vuonna 2010 noin 179 600 asukasta, joka on noin 90 % Päijät-Hämeen väestöstä. Näin ollen noin 10 % Päijät-Hämeen väestöstä asui yli neljän kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä, jolloin asiointi kevyellä liikenteellä ei ole todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asioinnille. Noin 156 800 asukasta (78 %) Päijät-Hämeen asukkaista asui kävelyetäisyydellä eli alle puolentoista kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä.

Kaupan ratkaisu perustuu pitkälti vuonna 2008 vahvistetun maakuntakaavan ratkaisuun, johon nähden on tehty MRL § 71 mukaiset toimenpiteet. Päijät-Hämeen kaupan palvelurakennetta on tasapainotettu kaavaratkaisulla. Ostovoiman negatiivisesta siirtymästä kärsiville kunnille on varauksilla mahdollistettu vaihtoehtoisia sijoittumisratkaisuja keskuksiin ja keskusten ulkopuolisiin suuryksikköjen alueisiin.

Päijät-Hämeen sisäpuolisten ja ulkopuolisten keskusten välisiin suhteisiin ratkaisulla on tasapainottava vaikutus. Ratkaisu on Päijät-Hämeen välisten keskusten osalta tasavertainen, koska on noudatettu keskusverkon mukaisen aseman edellyttämää mitoitusta tasapuolisesti samansuuruisissa keskuksissa (keskusten tarkastelu s. 38 alkaen). Päijät-Hämeen ulkopuolisien keskusten suhteen välimatkoista ja niille naapurimaakunnissa esitetyistä kaupan mitoituksista johtuen ei aiheudu kilpailua. Aluerakenteessa keskusten ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköjen alueet on sijoitettu kytkeytyen keskusten taajamarakenteeseen, jolloin niiden osalta vaikutukset ovat myös tasapainottavia sekä Päijät-Hämeen sisäisten että ulkopuolisten keskusten suhteen.

Edellä kuvatuissa kuntakohtaisissa perusteluissa ja vaikutusten arvioinneissa käy ilmi, että kaupan alueviraukset sijoittuvat hyvin suhteessa asutukseen ja työpaikkoihin. Uusilla kuntien kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla (esim. Orimattilan Henna) ei tietenkään väestö- ja työpaikkamäärä tai muut palvelut ole vielä tässä vaiheessa riittävät, mutta kaavaratkaisulla on varauduttava pitkälle tulevaisuuteen. Ratkaisuihin on näissä tapauksissa liitetty suunnittelumääräyksillä toteutumiseen liittyviä ehtoja.

Keskusta-alueiden kaupallisille palveluiden ensisijaisuutta on pidetty silmällä mitoituksella. Merkittävimmät vaikutukset keskusta-alueille ovat syntyneet jo toteutuneen nykyisen kaupan palveluverkon myötä. Mitoitusta on tarkistettu työn etenemisen myötä kuntien kanssa käydyn vuoropuhelun ja valmistelun aikana kaupan nykyisen pinta-alan määrittelyä tehneen Rambollin kommentoinnin pohjalta. Keskusta-alueille osoitettu tavoitteellinen mitoitus suhteessa ulkopuolisten alueiden mitoitukseen on esitetty aiemmin sivulla 44.

Enimmäismitoituksessa paljon tilaa vaativan kaupan osuus keskustojen ulkopuolisilla alueilla on keskimäärin 75 %. Vähimmillään määrä Nastolassa ja Orimattilassa, joissa molemmissa ns. tiva-kaupan osuus on 71 %. Hollolassa tivan osuus ulkopuolisilla alueilla on 85 % ja Asikkalan keskustan ulkopuolinen yksikkö on varattu kokonaan paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvalla kaupalla ei ole haitallista vaikutusta keskusta-alueiden kaupallisille palveluille ja niiden kehittymiselle. Kaavaratkaisu voi edistää tilaa vaativan kaupan siirtymistä sille soveliaimmille alueille, jolloin keskustoihin voi paremmin sijoittua päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoistavarakauppaa sekä asumista ja työpaikkoja.

Kaupan ratkaisusta johtuen ei tarvita uusia liikenneverkon tai yhdyskuntateknisen huollon investointeja. Pääsääntöisesti kaupalle varatut alueet ovat olemassa olevan rakenteen sisällä kytkettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin ja liikenneverkkoon.

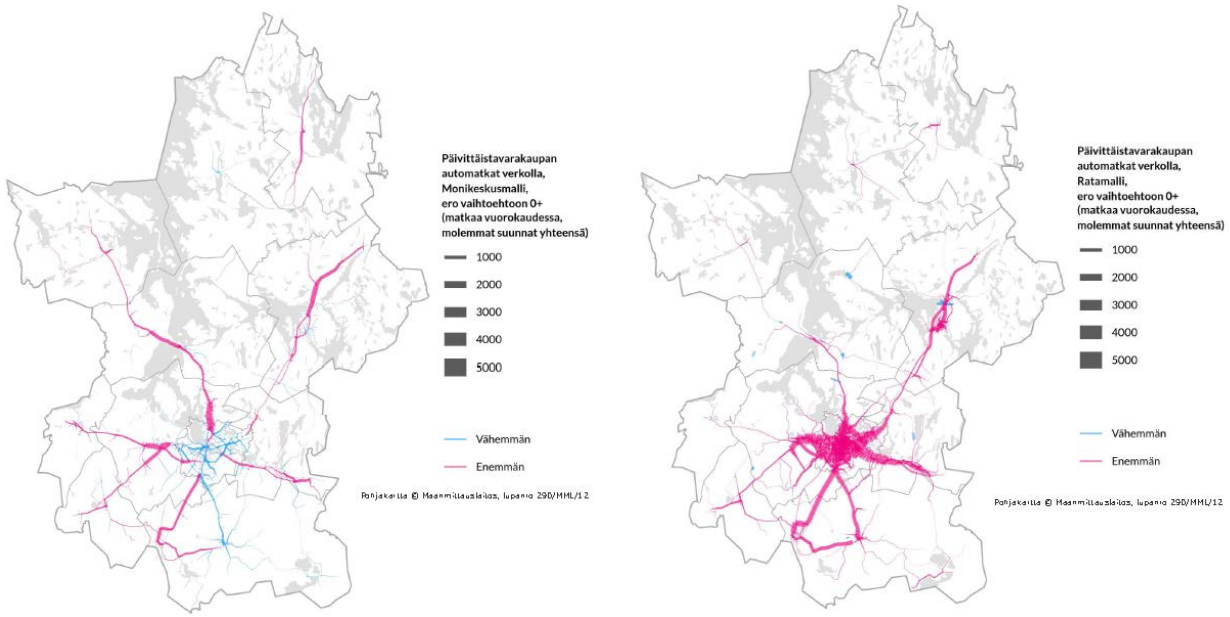
Vaikutukset liikenteeseen

Maakuntakaavaratkaisun vaikutuksesta liikenteeseen voi kokonaisuutena todeta, että asumisen ja työpaikkojen keskittyminen kaupunkiseuduille lisää liikennettä yleisen liikennemäärän kasvun lisäksi. Kaupan ratkaisusta johtuva liikenteen lisääntyminen keskittyy selkeästi myös kaupunkiseuduille. Siinä tapauksessa, että ostovoiman siirtymä erityisesti kaupunkiseudun kunnissa, mutta myös pienissä kunnissa saadaan pysähtymään, voi sillä olla vaikutusta myös liikennemääriä vähentävästi.

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksessä 2012 tarkasteltiin, miten Päijät-Hämeen rakennemallissa esitetyt vaihtoehtoisen ratkaisut vaikuttaisivat liikenneverkolla. Vaihtoehtojen välisiä eroja päivittäistavarakaupan henkilöautoliikenteen kuormituksissa on tarkasteltu vertaamalla vaihtoehtoja ”Joukkoliiken-

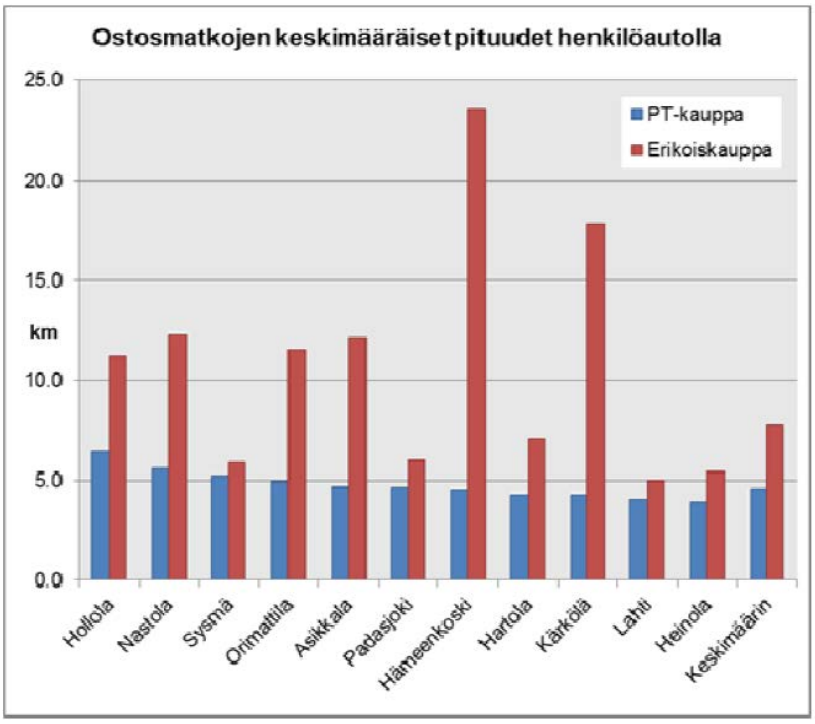
teellä ja junaillen” ja ”Omavaraisia ollaan” vaihtoehtoon ”Sama meno jatkuu” (kuvat alla). Vertailukohdaksi otetussa vaihtoehdossa ”Sama meno jatkuu” liikennekuormituksen kasvu jakautuu likimain nykyisen liikenteen suhteessa. Vaihtoehdoissa on eri suuruiset väestö- ja työpaikkamäärät taustalla. Joukkoliikennettä painottava ja voimakkaasti tiivistävä 232 000 väestömäärällä tehdyn vaihtoehdon liikennemallinnus tuo korostetusti henkilöautoliikenteen kaupunkiseudun jo muutenkin kuormitetuille alueille. Hitaamman kasvun vaihtoehto 225 000 asukkaan väestöllä ja hajautetummalla rakenteella vähentää kaupasta johtuvaa liikennettä pahemmin kuormittuvilla kaupunkiseudun väylillä, mutta lisää sitä muilla pääväylillä.

Mikäli kaavaratkaisussa esitetty kaupan palveluverkko toteutuisi, voisi kaupan aiheuttama henkilöautoliikenne vähentyä Lahden ja Heinolan kaupunkiseutujen muutenkin vilkkaimmin liikennöidyllä väylillä, kun kaupan palveluita olisi tarjolla tasapainoisemmin kaupunkiseuduilla ja pienemmissä kunnissa. Rakennemallitarkastelujen vaihtoehdoissa kauppa oli sijoitettu yksinomaan nykyisille paikoille.



Kuva: Päivittäistavarakaupan henkilöautolla tehtyjen ostosmatkojen kuormituksen ero vaihtoehtojen ”Omavaraisia ollaan” ja ”Sama meno jatkuu” välillä sekä ero vaihtoehtojen ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” ja ”Sama meno jatkuu” välillä.

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitykseen liittyen on mallinnettu henkilöautolla tehtyjä päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan ostosmatkoja. Alla olevassa kuvassa on nähtävissä erityisesti erikoistavarakaupan ostosmatkojen keskimääräisten pituuksien ero Lahden ja Heinolan sekä muiden kuntien välillä. Yksi selittävä tekijä on se, että erikoistavarakaupan nykyinen pinta-ala ei näissä kunnissa vastaa kunnan omaa ostovoimaa, vaan ostovoima siirtyy todennäköisesti Lahteen ja Heinolaan tai jossakin määrin maakunnan ulkopuolelle. Maakuntakaava mahdollistaa kaupan sijoittumisen ostovoimaa menettäviin kuntiin, jolloin henkilöautoilla tehty matkasuorite voi laskea, jos kaupan toimijat näkevät sijoittumisen kannattavana. Päivittäistavarakaupan osalta tilanne ei ole yhtä räikeä, mutta esimerkiksi Hollolasta asioidaan todennäköisesti Lahdessa. Sittemmin tilanne Hollolan osalta on muuttumassa kaupan tarjonnan lisääntymisen myötä.



Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelmaa laadittiin samaan aikaan kaavatyön kanssa. Tavoitteena oli saada maankäyttö, asuminen, liikenne, palvelut ja elinkeinot sovitettua paremmin yhteen. Työn yhtenä osana hyödynnettiin Lahden ja Heinolan kaupunkiseuduilla käytössä olevaa liikennemallia. Liikennemallin osa-alueille sijoitettiin kunnittain tavoitellut väestö- ja työpaikkamäärät sekä päivittäistavarakaupan ja muun kaupan pinta-alamäärät.

Liikennemallin ajot suorittaneen Matti Keräsen (Trafix Oy) mukaan ennusteessa asukkaiden määrän lisäys lisää eniten matkamääriä ja vähiten vaikuttaa tiva-kauppa. Suhteet menevät suunnilleen tässä suhteessa liikennemallin tulosten perusteella, kun on verrattu edellisiä maankäyttöennusteita uusiin:

230 automatkaa = 250 asukasta = 300 työpaikkaa = 1 500 päivittäistavarakauppa k-m2 = 20 000 erikoiskaupan k-m2.

Maankäyttömuutoksia ennustettaessa pienillä muutoksilla ei ole merkitystä liikenne-ennusteissa. Merkityksellisiä ovat vasta usean sadan asukkaan muutokset. Oleellista on tietysti myös vierekkäisten alueiden muutokset.

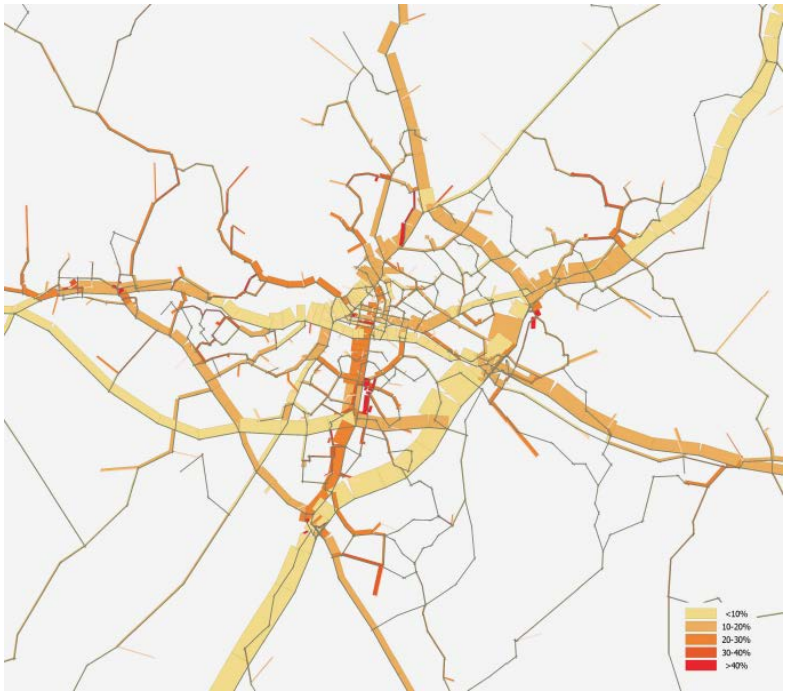
Liikenne tulee tulevaisuudessa joka tapauksessa lisääntymään, mutta kulkumuotojen osalta liikennemallin tulokset näyttävät kulkutapaosuuksien suhteen sikäli positiivisille, että kevyen ja joukkoliikenteen osuus näyttäisi kääntyvän pieneen nousuun.

ih	matkamäärät		kulkutapaosuus	
	nyky	2035	nyky	2035
kevyt liikenne	19 376	24 087	35,1 %	35,4 %
joukkoliikenne	3 202	4 014	5,8 %	5,9 %
ajoneuvot	32 646	39 875	59,1 %	58,7 %
yht	55 224	67 976	100,0 %	100,0 %

Alla olevassa kuvassa liikennemallissa poistettiin ulkopuolelle suuntautuvat matkat. Kuvassa näkyy myös, miten valtatien 12 eteläinen kehätie siirtää liikennettä pois nykyiseltä väylältään ja läheisiltä katuverkon osilta. Liikenne saattaisi vähentyä yli 1400 ajoneuvolla suuntaansa vuorokaudessa Kärpäsenmäen tietämiltä keskustan suuntaan. Osaan keskustan katuverkosta asukkaiden, työpaikkojen ja kaupan sijoittelu kuitenkin aiheuttaisi lisäystä.

Kuva: Lahden kaupunkiseudun sisäisten liikennemäärien muutos 2035 (Lahden kaupunkiseudun liikennemalli, 2013)

Liikennemallista pyydettiin erittelemään kaupan aiheuttama osuus liikenteessä. Alla olevassa kuvassa Lahden katuverkolla on lyhyitä osuuksia, joissa kaupan aiheuttama liikenne nousee yli 40 %.



Kuva: Kaupan osuus Lahden kaupunkiseudun sisäisessä liikenteessä (Lahden kaupunkiseudun liikennemalli, 2013)

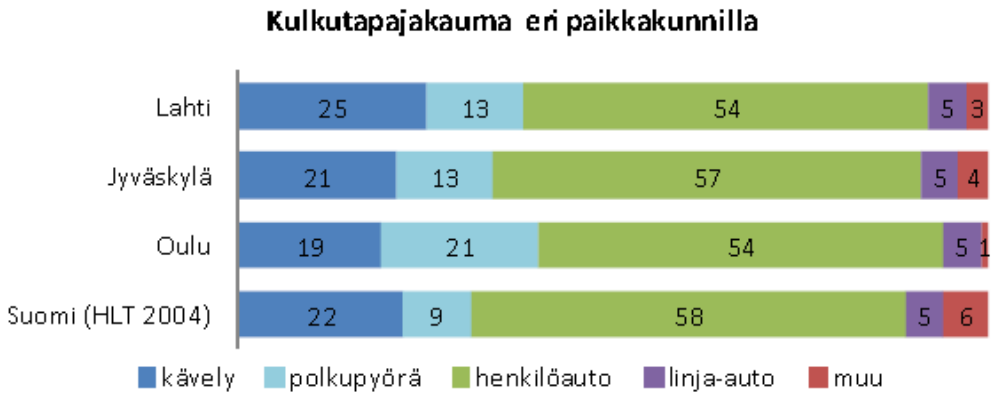
Uudenmaankadun varsi Lahden keskustan eteläpuolella on merkittävä kaupankin keskittymä. Alla olevassa kuvassa on yksi esimerkki Uudenmaankadun eteläpään katuosuudesta, jossa vuorokauden liikenne määrä liikennemallin sijoittelun mukaan yhteen suuntaan on yhteensä 13 268 ajoneuvoa vuonna 2035. Tästä määrästä n. 3 500 ajoneuvoa yhteensä aiheutuu kaupan liikenteestä (päivittäistavarakauppa 969 ja muu kauppa 2 535 ajon/vrk).

Kuva: Liikennemallin verkon osa Lahden Renkomäen alueella (turkoosi)

Renkomäen alueella ovat merkittävimmät varaukset maakuntakaavassa. Toisessa mahdollisesti kuormittuvia risteysalueita sisältävässä tapauksessa Uudenmaankadun varrella lähempänä keskustaa Launeella kaupan aiheuttama osuus yhteen suuntaan olisi 4100 ajoneuvoa 23161 kokonaisliikennemäärästä vuorokaudessa vuonna 2035.

Itsessään liikennemäärät eivät ole suurin ongelma, vaan se, että yleensä liikenne painottuu tiettyihin huipputunteihin vuorokauden sisällä. Liikennemallin mukaan mahdollisesti kuormittuvia risteyksiä ja katualueita on esitetty alla olevassa kuvassa.

Kaupan sijoittumisen vaikutukset liikenteeseen ovat merkittävässä määrin kiinni ihmisten henkilökohtaisista valinnoista liikkumistavan suhteen. Lahden asema vertailussa muun Suomen sekä Jyväskylän ja Oulun suhteen näyttää kohtuullisen hyvälle.



Kuva: Kulkutapajakaumia liikennetutkimusten valossa (Lahti, Jyväskylä ja Oulu)

Hyvin todennäköistä on se, että pitemmällä aikajänteellä taaksepäin katsottuna, on henkilöauton käyttö lisääntynyt. Nähtäväksi jää kääntyykö henkilöautoliikenteen kulkutapaosuus pikku hiljaa laskuun niin kuin liikennemallin ennusteissa todettiin.

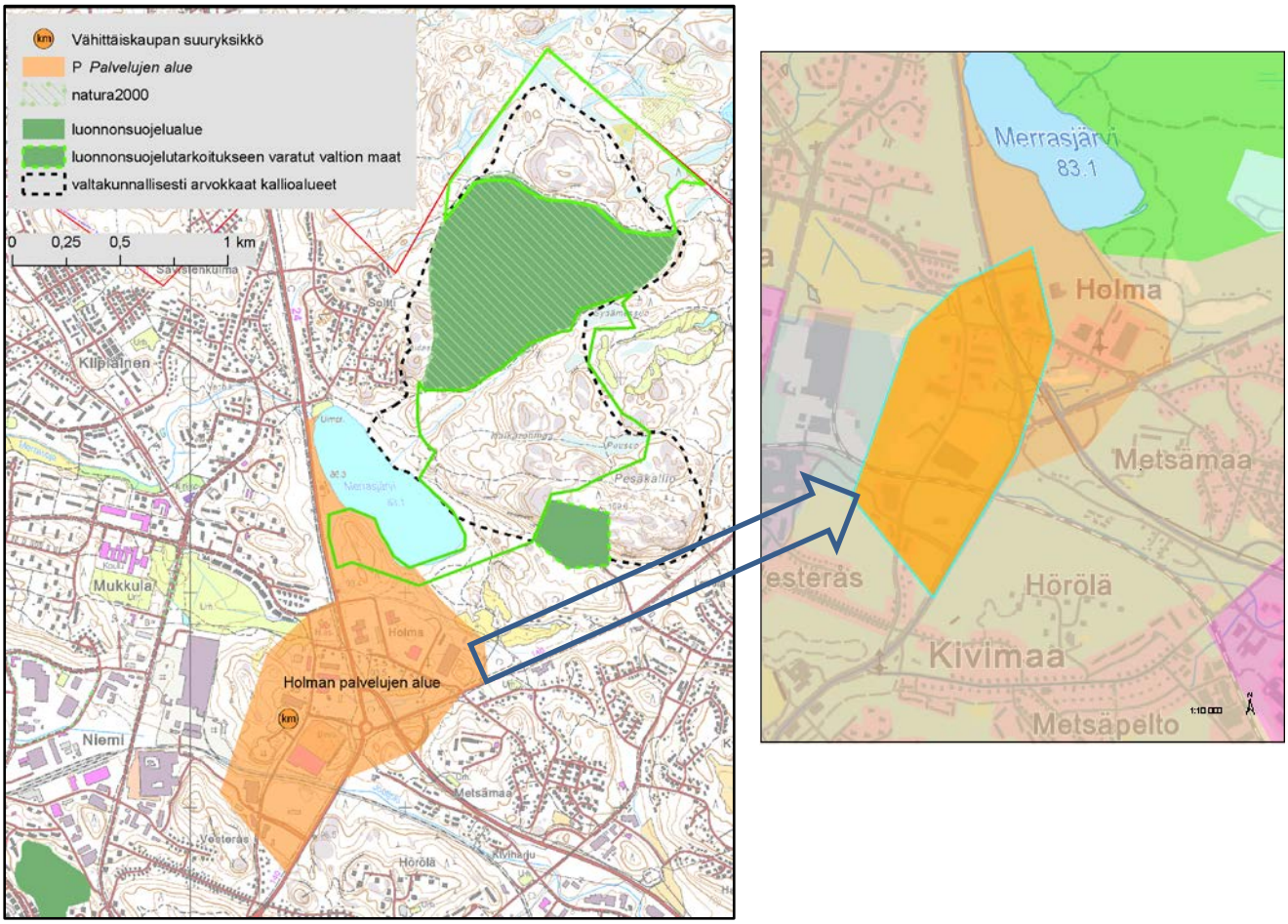
Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Maakuntakaavan kaupan ratkaisu ei todennäköisesti lisää liikenneväylien tai muu infrastruktuurin kustannuksia, koska varaukset sijoittuvat pääosin olemassa olevaan rakenteeseen. Lahden Pippo-Kujalan, Hollolan Nostavan ja Orimattilan Tuuliharjan alueiden toteutuminen on kiinni muun yhdyskuntarakenteen kehittymisestä, johon aluekohtaisilla suunnittelumääräyksillä ohjeistetaan. Investoinnit liikenneverkkoon ja muuhun infraan johtuvat muista syistä kuin kaupan sijoittumisesta.

Päijät-Hämeen ja erityisesti Lahden ja Heinolan kaupunkiseutujen työllisyyteen ja kuntien taloustilanteeseen kaupan toteutumisella olisi positiivinen vaikutus. Palveluverkon tasapuolisempi sijoittuminen vähentäisi liikkumiskustannuksia. Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus voi johtaa asuinalueiden tiivistymisen ja muun elinkeinotoiminnan hakeutumiseen lähialueille parantaen siten kuntien taloudellista tilannetta yleisen toiminnallisuuden lisääntymisen myötä.

Vaikutukset luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaavaa varten laadittiin selvitys *Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Päijät-Hämeessä, Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin* (Jussi Mäkinen, 2014). Selvityksen tarkempia tuloksia on kuvattu kuntakohtaisissa perusteluissa alkaen sivulta 48. Raportin aineisto on ollut myös käytössä paikkatietona aluevarausten suunnittelussa, josta tieto välittyy joko suoraan aluevaraukseen rajauksen tarkentamisena tai edellä kuntakohtaisissa perusteluissa otettavaksi huomioon kuntien kaavoituksessa (esim. pienialaiset luontokohteet varauksen sisällä). Alla olevissa kuvissa on esimerkiksi Lahden Holman vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa esitetty alue rajattu maakuntakaavaehdotukseen pienempänä uudesta luonnonsuojelualueen rajauksesta johtuen.



Selvityksessä on yhteenvetotaulukko kaupallisten palvelujen aluevarausten luonto-, ympäristö-, maisema ja kulttuuriympäristövaikutuksista.

Taulukko: Yhteenveto kaupallisten palvelujen aluevarausten luonto-, kulttuuri-, maisema- ja kulttuuriympäristövaikutuksista

- - = aluevaraus todennäköisesti heikentää kyseisiä arvoja
- = aluevaraus saattaa heikentää kyseisiä arvoja
(-) = aluevarauksen laajentuessa nykyisestä kyseinen arvotekijä saattaa heikentyä
o = arvotekijä on otettava huomioon alueen tarkemmassa toteutuksessa, negatiiviset vaikutukset vältettävissä kaavamääräyksillä tai rajausta supistamalla

	Luonto- ja ympäristövaikutukset							Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset					
	Pohjavesialueella	Natura 2000	Luonnonsuojelualueet ja -ohjelmat	Muita luontokohteita	Arvokkaita geologisia muodostumia	Ekologinen verkosto	Laajat yhtenäiset metsäalueet	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja -alueet	Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja -alueet	Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat perinnebiotoopit	Muinaisjäännökset, historiallisen ajan kylätontit
Hympylänmäen taajama-toimintojen alue, Asikkala	o			o		-							
Rokkalan - Asolan työpaikka-alue, Hartola	o									-			
Kauppakaaren palvelujen alue, Heinola	o			-							o		
Vuohkallion työpaikka-alue, Heinola	o			o									
Kouvolantien risteysalue, Heinola				--									
Salpakankaan työpaikka-alue, Hollola	o		(-)	o		(-)							
Soramäen palvelujen alue, Hollola	o					-			-/o		-		
Kuntakeskuksen työpaikka-alue, Hämeenkoski				-		(-)			-/o	-	-		o
Järvelän työpaikka-alue, Kärkölä	o												
Pekanmäen palvelujen alue (pohjoisosa), Lahti	o			o		-							
Pekanmäen - Pippon palvelujen alue, Lahti	o			o		-							
Holman palvelujen alue, Lahti			o										
Uudenmaankadun palvelujen alue, Lahti	o			o									o
Launeen palvelujen alue, Lahti	o										-		
Renkomäen palvelujen alue, Lahti	o					(-)							o
Hennalan alue, Lahti	o								-/o		-		
Uudenkylän palvelujen alue, Nastola	o			-		-							

Varjolan palvelujen alue, Nastola	o					-				-			
Orimattilan palvelujen alue, Orimattila													
Hennan palvelujen alue (kohdemerkintä), Orimattila				o									
Tuuliharjan palvelujen alue (kohdemerkintä), Orimattila			(-)										
Virkkeen alue, Orimattila	o												
Taulun työpaikka-alue, Padasjoki	o						-				-		
Otamon työpaikka-alue, Sysmä	o												

Suurin osa kaupan aluevarauksista sijoittuu pohjavesialueille niin kuin Päijät-Hämeen maankäyttö yleensäkin. Merkittävä osa arvoista on otettavissa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Taulukossa mainittu Kouvolantien risteysalueen varaus Heinolassa on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Niissäkin kohteissa, joissa aluevaraus saattaa heikentää arvoja, on se kuntien tarkemmalla kaavoituksella vältettävissä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Palvelujen tasapainoisemman sijoittumisen mahdollistaminen maakuntakaavalla parantaa asukkaiden palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta. Merkitykseltään paikallisten päivittäistavarakaupan palveluiden mahdollistaminen on kuntakaavoituksen ja palveluiden tuottajien vastuulla. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksillä pyritään vaikuttamaan kuntakaavoitukseen niin, että alueille turvattaisiin päivittäisten palveluiden saatavuus ja että ne olisivat hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettu ensisijaisesti keskusta-alueille, joihin on hyvät kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Kuntien vastuulla on ratkaista omien keskusta-alueittensa luonteeseen sopivat suuryksikköjen mittasuhteet ja rakennustapa, joilla on merkitystä keskustojen viihtyisyyteen, liikennemääriin ja kilpailuun muiden kaupan toimijoiden kanssa. Kaupan liiketilan lisääminen lisää myös ajoneuvoliikennettä keskusta-alueilla.

Keskusta-alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköjen alueet sijoittuvat taajamarakenteeseen lähelle asukkaita ja työpaikkoja. Suuryksikköjen lähialueiden ihmisten elinympäristö muuttuu pinta-alaltaan laajojen ja isoja paikoitusalueita vaativien rakennusten vuoksi. Maakuntakaavaehdotuksen varaukset perustuvat pitkälti olemassa olevaan tilanteeseen, jolloin vaikutukset ovat suurelta osin jo syntyneet tai syntyvät etupäässä lisärakentamisesta alueelle. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa meluun, päästöihin ja liikkumisen turvallisuuteen liittyviä haittoja läheisillä alueilla. Taajamakuvaan sopimattomasti toteutettu liikerakentaminen vaikuttaa elinympäristön viihtyisyyteen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

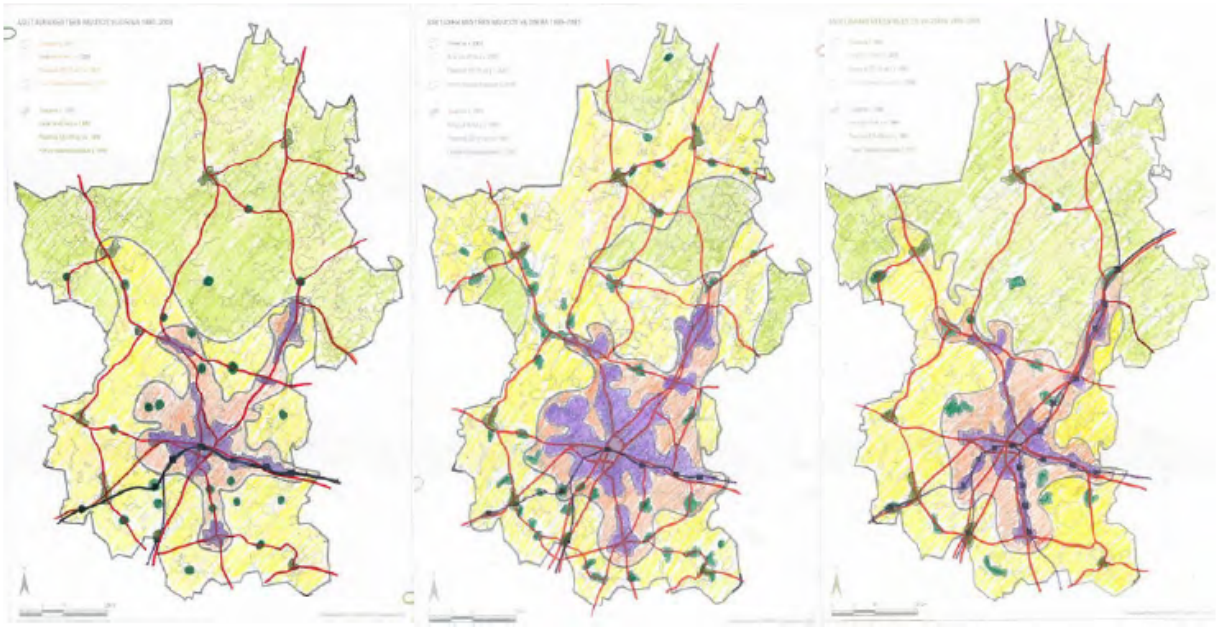
Maakuntakaava mahdollistaa vaihtoehtoisia sijoittumis- ja toteuttamisratkaisuja keskusta-alueilla ja niiden ulkopuolella. Ratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa kilpailua eli uusien toimijoiden markkinoille tuloa. Mitoituksessa on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon myös jo toimivien kaupan yksiköiden kehittäminen. Erikoiskaupan toimijoiden kannalta maakuntakaavan mitoituksen painotus suurempiin keskuksiin on hyvä ja realistinen. Pienemmillekin keskuksille on osoitettu kasvun mahdollisuuksia, vaikka kaupan sijoittuminen näihin on nykytiedon ja taloussuhdanteiden valossa jossain määrin epätodennäköistä.

Riskit ja epävarmuustekijät

Riskit ja epävarmuustekijät Päijät-Hämeen rakennetarkastelujen valossa

Päijät-Hämeen maakuntakaavan yhdistettyyn luonnos- ja tavoitevaiheeseen kytkettiin maakunnan tulevaa kehitystä spekuloiva rakennetarkastelu. Siinä hahmotettiin kolme erilaista toisistaan poikkeavaa tulevaisuutta: hidasta kasvua kuvaava 0+malli, ajassa vaihtelevaa kasvua ennakoiva monikeskusmalli ja voimakkaampaa kasvua edustava ratamalli. Rakennetarkastelut on raportoitu työraporttiin, joka löytyy liiton kotisivuilta: http://www.paijat-hame.fi.

0+	MONIKESKUSMALLI	RATAMALLI
"Sama meno jatkuu"	"Omavaraisia ollaan"	"Joukkoliikenteellä ja junaillen"

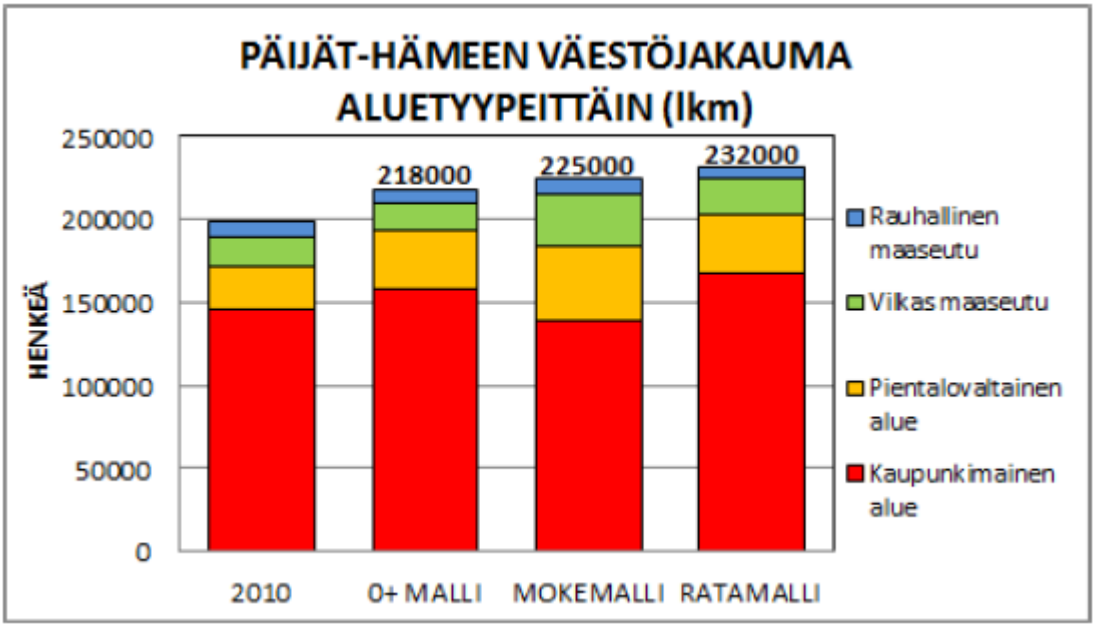


0+	MONIKESKUSMALLI	RATAMALLI
- Asukkaita 218 000 - Maakunnassa tehdään vain välttämättömät, pakolliset toimet kh-päästöjen rajoittamiseksi - Taantuman jälkeen talouden kehitys verkkaista - pääkaupunkiseutu on vetovoimainen - Pietarilla ei ole merkittävää vaikutusta - muuttotase kasvaa nykyiseen verrattuna - maakunnasta pendelöidään ulospäin nykyistä enemmän (pääkaupunkiseutu) - työttömyysaste on nykyisellään, koska ikääntyminen ja väestön kasvu lisäävät palveluiden kysyntää - satsaukset liikenneverkon ylläpitoon, ei uusia väylähankkeita	- Asukkaita 225 000 - energian- ja ruuantuotannon omavaraisuus korkea - teknologian huima kehitys mahdollistaa päästötavoitteiden saavuttamisen, vaikka esim. autoilua ei ole onnistuttu vähentämään. - tietoliikenneyhteyksiin satsattu paljon; laajakaista/nopeat verkkoyhteydet toteutuneet hyvin - talouskehitys on vaihtelevaa - muuttovoitto Päijät-Hämeeseen kasvaa (toiseksi suurin) - pendelöinti vähäisempää, työpaikkaomavaraisuus suurin - työttömyysaste heittelee talouskehityksen tahtiin - pääkaupunkiseutu kasvaa sisäänpäin, ei vuoda ympäröiviin keskuksiin, P-H:ssä yhteistyö suuntautuu itä-länsiakselilla - Pietarin vaikutus kohdentuu teollisuuden vientiin, loma-asumiseen ja matkailuun - satsaukset tieverkkoon ja sen ylläpitoon	- Asukkaita 232 000 - tiukat kh-päästöjen sitovat tavoitteet, valtiovallan toimet (polttoaineen hinta korkea, verotus, ydinvoiman lisärakentaminen...) - talouskehitys on voimakasta - muuttovoitto Päijät-Hämeeseen kasvaa voimakkaasti maassamuuton ja nettosiirtolaisuuden seurauksena - pääkaupunkiseudun kasvu ohjautuu pääratalinjojen suunnissa molempiin suuntiin, tiivis yhteistyö - pendelöintiä tapahtuu molempiin suuntiin, nettopendelöinti ei kasva - työttömyysaste on pienempi kuin nykyisin ja pienin näistä vaihtoehdoista - Pietarin vaikutus monipuolinen vuorovaikutteinen - raideliikenteen renessanssi

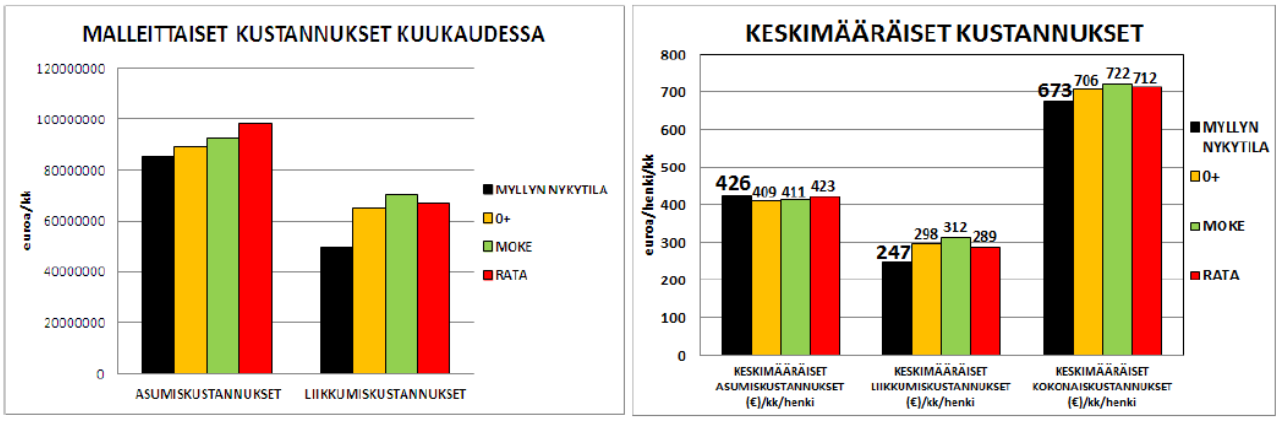
Kuva: Rakennemallien vaihtoehdot

Rakennetarkasteluissa arvioitiin vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia ns. myllymenetelmällä, jossa tulevaisuuden alue- ja yhdyskuntarakennetta ennustetaan yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien paikkatietojen pohjalta.

Rakennemallien taustalla olevat tarinat laadittiin niin, että voitaisiin nähdä miten väestö- ja talouskehitykseen, harjoitettuun ympäristöpolitiikkaan, liikennejärjestelmään sekä Helsingin ja Pietarin metropolien vaikutuksiin liittyvät riskit tai epävarmuustekijät vaikuttavat aluerakenteeseen ja sitä kautta liikenteeseen ja kustannuksiin. Taustalla olevista tarinoista johtuen vaihtoehtojen väestömäärät olivat erisuuret ja sijoittuminen aluetyypeille erilainen. Merkittävin osa väestöstä sijoittui kuitenkin kaupunkimaiselle alueelle kaikissa vaihtoehdoissa. Rakennetarkasteluja varten tehtiin Päijät-Hämeen oma kaupunki-maaseutuluokittelu maa- ja metsätalousministeriön luokittelua mukaille, koska SYKE luokitusta ei silloin ollut käytössä.



Vaihtoehdoissa väestön kasvu oli noin 8, 11 ja 15 prosenttia. Kasvu levittäytyi vaihtoehdosta riippuen kaikkiin kuntiin edellä olevien periaatekuvien mukaan. Kunta ja aluekohtaisesti ei siksi lopulta ollut kyse merkittävistä kasvumääristä. Menetelmä tuloksena saatiin mm. asumis- ja liikkumiskustannuksia.

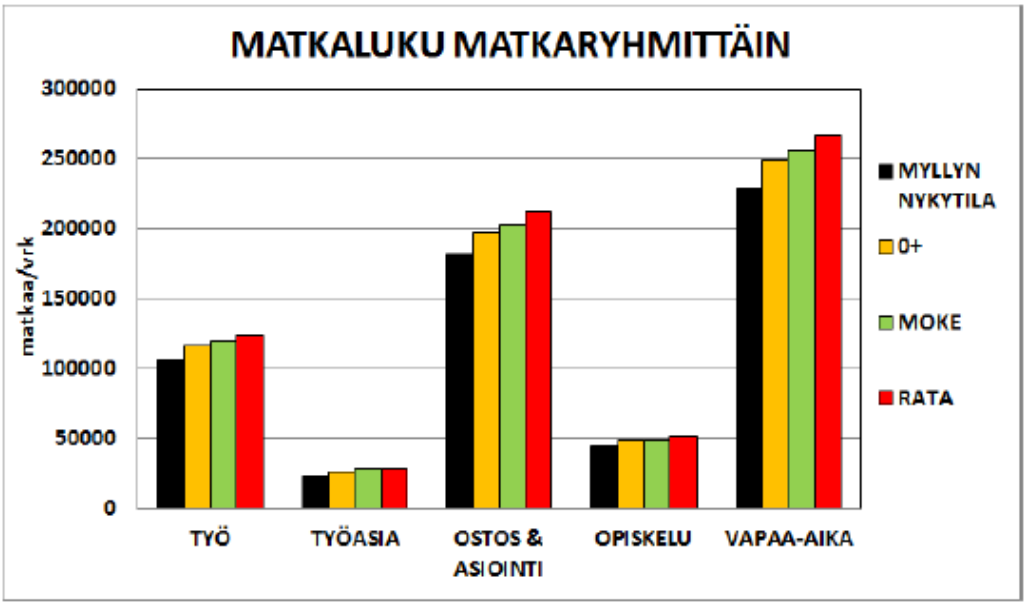


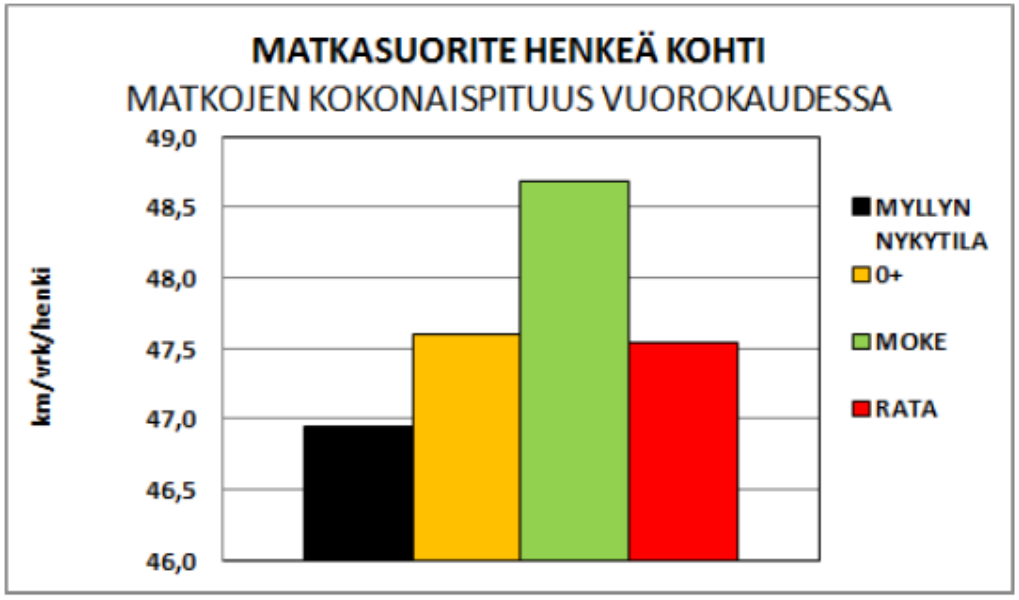
Kuva: Rakennemallien kustannusvertailua

Siinä missä tiiveimmän ja suurimman väestökasvun ns. ratamalli keskitti asumisen voimakkaimmin kaupunkiseuduille ja radan varteen, nousivat asumiskustannukset korkeimmiksi kokonaissummaltaan, mutta liik-

kumiskustannukset pienimmiksi. Asukasta kohti laskettuna erot olivat kuitenkin pieniä. Kokonaiskustannuksiltaan suurimman monikeskusmallin kustannukset olivat 722 € kuukaudessa henkeä kohti, kun ratamallissa ne oli 712 €. Liikkumiskustannukset kasvoivat kaikissa malleissa nykytilanteeseen verrattuna väestön kasvusta johtuen. Monikeskusmalli hajautti asumista laajemmalle, joten liikkumiskustannuksetkin nousivat korkeimmiksi.

Yleisluonteisesti voi todeta rakennemallien osalta sen, että eniten matkoja aiheutuu vapaa-aikaan liittyvistä toiminnot sekä ostosten ja muun asioinnin tarpeet kuten liikennetutkimuksissakin on havaittu. Alla olevassa kuvassa mallien väestömäärä on erisuuruinen, joten malleja ei kannata vertailla keskenään.

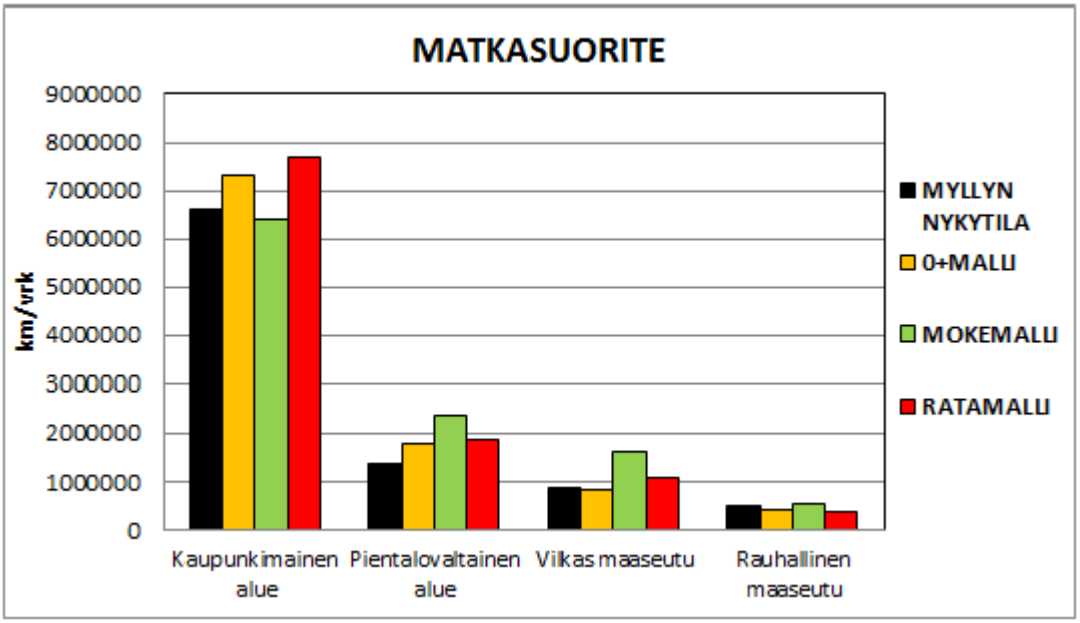


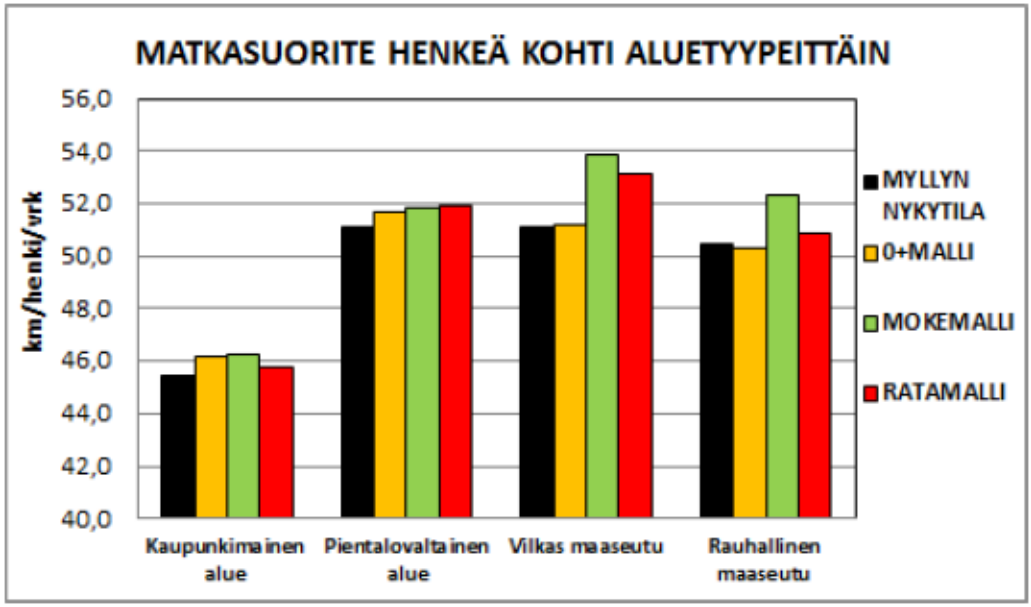


Matkojen kokonaispituus on arvattavasti monikeskusmallissa suurin. Eroa nykytilan mukaiseen kokonaispituuteen kertyy n. 1,5 km.

Henkeä kohti laskettu matkasuorite paljastaa puolestaan sen, että kaupunkimaisilla alueilla matkasuorite henkeä kohti on pienin kaikissa vaihtoehdoissa ja erityisesti tässä ”vilkkaalla maaseudulla” eli kaupunkien

läheisellä maaseudulla monikeskusmallin matkasuorite nousee korkeimmaksi. Ero mallien välillä jää kuitenkin kilometreissä kohtuullisen pieneksi, koska se on enimmillään kolmen kilometrin luokkaa 0+ -vaihtoehdon ja monikeskusmallin välillä.





Rakennemalleihin liittyvää kaupan kehitystä arvioitiin myös *Päijät-Hämeen kaupan palveluverkkoselvityksen* yhteydessä. Siinä yksityisen kulutuksen kasvu vaihteli malleittain sekä päivittäistavara- että erikoiskaupan osalta.

Rakennemalli	Väkimäärä	Pt-kaupan kasvu % / vuosi	Et-kaupan kasvu % / vuosi (autokauppa)
0+ (”Sama meno jatkuu”)	218 000	0,5	1,5
Ratamalli (”joukkoliikenteellä ja junaillen”)	232 000	1,0	2,0 (1,5)
Monikeskus (”Omavaraisia ollaan)	225 000	0,9	2,0

Malleille laskettiin niiden väestömäärän pohjalta kaupan liiketilantarve vuonna 2035.

Taulukko: Liiketilan tarve Päijät-Hämeen rakennemallin vaihtoehdoissa

LIIKETILATARVE, k-m²	**Päivittäis-tavara-kauppa**	**Erikois-kauppa yhteensä**	*Tilaa vaativa kauppa*	*Muu erikois-kauppa*	**Vähittäis-kauppa yhteensä**	Auto-kauppa ja huoltamot
Liiketilatarve 2010	**135 000**	**428 000**	182 000	246 000	**563 000**	144 000
LIIKETILATARVE 2035						
"Vanhaan malliin"	**165 000**	**670 000**	284 000	386 000	**835 000**	226 000
"Joukkoliikenteellä ja junaillen"	**199 000**	**806 000**	342 000	464 000	**1 005 000**	241 000
"Omavaraisia ollaan"	**189 000**	**782 000**	332 000	450 000	**971 000**	264 000
LIIKETILAN LISÄTARVE 2010-2035						
"Vanhaan malliin"	**30 000**	**242 000**	*102 000*	*140 000*	**272 000**	82 000
"Joukkoliikenteellä ja junaillen"	**64 000**	**378 000**	*160 000*	*218 000*	**442 000**	97 000
"Omavaraisia ollaan"	**54 000**	**354 000**	*150 000*	*204 000*	**408 000**	120 000

Kaupan alueellista kehittymistä arvioitiin malleittain kaupunkien, kaupunkien läheisen maaseudun, ydinmaaseudun ja harvaan asutun maaseudun osalta. Kaupan vaikutuksia liikenteeseen arvioitiin myös useiden eri tekijöiden suhteen. Myös ostovoiman siirtymän osalta mallien vaikutukset arvioitiin kunnittain.

Rakennemalli	Väkimäärä	Vaikutuksia alueelliseen kehitykseen	Liikennevaikutuksia
0+ (”Sama meno jatkuu”)	218 000	Lahti kaupallinen pääkeskus Heinola seudullinen keskus Hollolan ja Nastolan palvelutarjonta säilyy heikkona Orimattila ja Asikkala toimivat seudullisina keskuksina Hämeenkosken ja Kärkölän palvelutarjonta säilyy vaatimattomana Hartolan, Padasjoen ja Sysmän palvelut säilyvät paikallisina ja päivittäistavaran osalta loma-asukkailla erittäin suuri merkitys; erikoistavara haetaan Lahdesta ja Heinolasta	Nykyisellä kaupan pt-verkolla henkilöauton käyttö lisääntyy Et-kaupan ostosmatkat lyhenevät nykyisestä
Ratamalli (”joukkoliikenteellä ja junaillen”)	232 000	Lahti kaupallinen pääkeskus, ydinkeskustan rooli korostuu Heinola seudullinen keskus ja ydinkeskustan rooli korostuu Orimattila ja Asikkala toimivat seudullisina keskuksina Hämeenkosken ja Kärkölän palvelutarjonta säilyy vaatimattomana Hartolan, Padasjoen ja Sysmän palvelut säilyvät paikallisina ja päivittäistavaran osalta loma-asukkailla erittäin suuri merkitys; erikoistavara haetaan Lahdesta ja Heinolasta	Nykyisellä kaupan pt-verkolla henkilöauton käyttö lisääntyy Et-kaupan ostosmatkat lyhenevät nykyisestä Liikennekuormitus kasvaa Lahden keskustassa ja ympäristössä
Monikeskus (”Omavaraisia	225 000	Lahti kaupallinen pääkeskus, mutta Lahden vetovoima hieman	Nykyisellä kaupan pt-verkolla henkilöauton

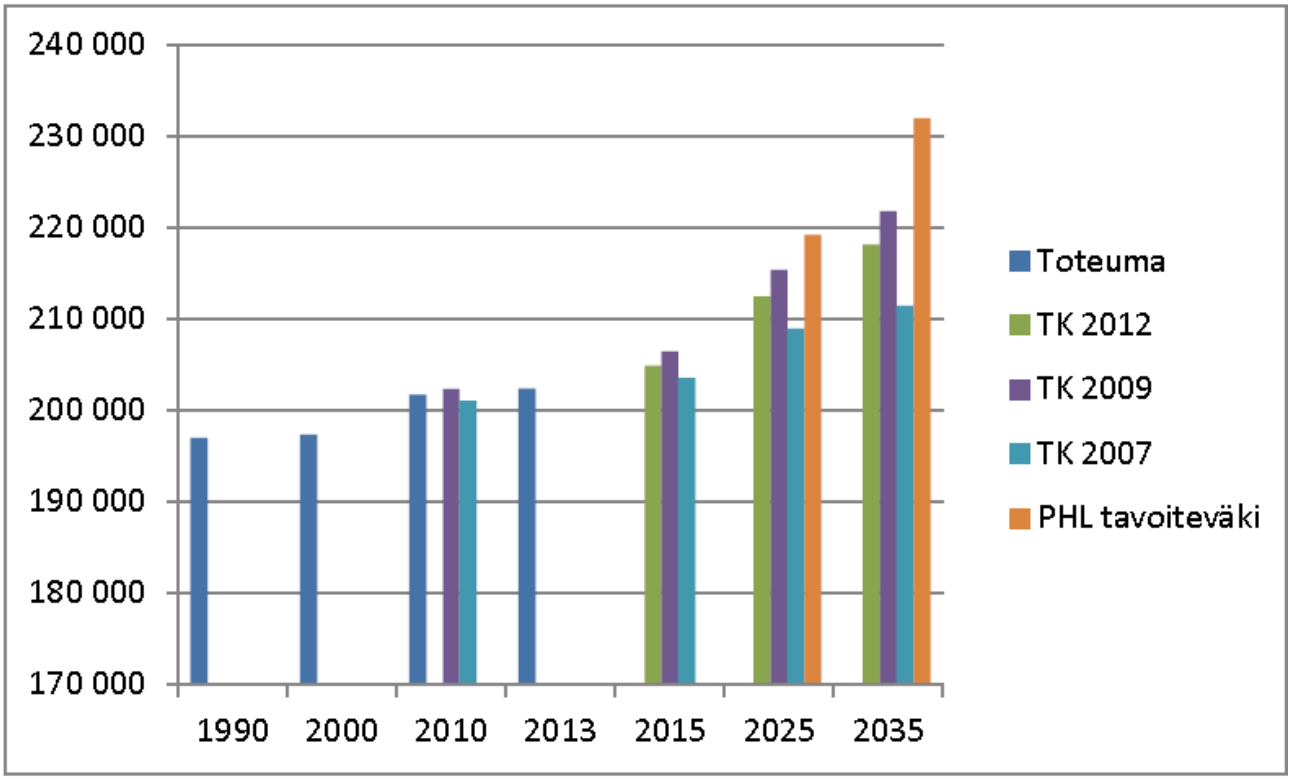
ollaan)		heikompi Heinola seudullinen keskus Hollolan ja Nastolan palvelutarjonta paranee Orimattila ja Asikkala toimivat seudullisina keskuksina Hämeenkosken ja Kärkölän palvelutarjonta paranee Hartolan, Padasjoen ja Sysmän palvelut säilyvät paikallisina ja päivittäistavaran osalta lomaasukkailla erittäin suuri merkitys; erikoistavara haetaan Lahdesta ja Heinolasta	käyttö lisääntyy Pt-kaupan ostosmatkat pitenevät lähes kaikissa kunnissa Et-kaupan ostosmatkat pitenevät Liikennekuormitus jakautuu tasaisemmin

Riskien näkökulmasta voi vetää sen johtopäätöksen, että toteutuivatpa väestön määrään, talouskehitykseen tai muihin riskeihin liittyvät ennusteet tai eivät, niin kaupan on tärkeää saada kaupan palvelut lähelle asukkaita, jotta liikenteen aiheuttamat haitat ja kustannukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Riskiksi voi muodostua vähäisellä väestön ja talouskasvulla vähäinen ostovoiman kehittyminen ja sen myötä kaupan palveluiden keskittyminen edelleen olemassa oleviin kohteisiin. Sama saattaa muodostua ongelmaksi monikeskusmallin tilanteessa, jossa väestöpohja jakautuu laajemmalle alueelle, eikä silloin muodostu riittävää asukaspohjaa kaupan toimijoiden nykyisellään edellyttämästä väestöpohjasta. Ratamallin mukaisessa voimakkaamman väestö- ja talouskasvun tilanteessa riskit voivat liittyä liikenneverkon pahempaan kuormittumiseen erityisesti Lahden kaupunkiseudun katuverkolla.

Rakennemallit laadittiin toisistaan hyvin poikkeaviksi, joten vertailua mallien välillä ei voida tehdä. **Yleisellä tasolla johtopäätöksenä voi todeta, että malleissa kaupan palveluverkkona käytetty nykyinen palveluverkko aiheuttaisi alueellisesti epätasapainoisen tilanteen, lisäisi henkilöautoliikennettä ja ostosmatkojen pituutta sekä liikenteen aiheuttamia haittoja. Tavoiteltavaa olisi siis saada aikaiseksi alueellisesti tasapainoisempi kaupan palvelurakenne**.

Väestötavoitteeseen liittyvät riskit

Maakuntakaavalle asetettu väestötavoite on tilastokeskuksen ennusteisiin nähden korkea. Tilastokeskuksen ennusteet perustuvat aiempaan kehitykseen, kun taas maakunnan omaan väestötavoitteeseen otetaan mukaan toivottuja kehittämiskulkuja ja –alueita. Kuntakohtaisissa tavoitteissa on pääpiirteissään tilastokeskuksen ennusteisiin nähden lievää optimismia lukuun ottamatta kaupunkiseutujen kuntia.



Kuva: Päijät-Hämeen väestömäärän kehitys, tilastokeskuksen ennusteet ja liiton väestötavoite 2035

Lahdessa väestötavoitetta nostavat erityisesti taajamatoimintojen alueiden keskellä olevan Hennalan ja keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien Radanvarren ja Rantakartanon alueiden toivottu kehitys. Orimattilan osalta Hennan radanvarren uusi taajama edellyttää sen ottamista huomioon väestötavoitteessa. Heinolassa toiveet ovat uudistuvissa asuinalueissa ja Hollolassa myös taajamarakenteen tiivistymisessä myöhemmin puolustusvoimilta vapautuvassa alueessa.

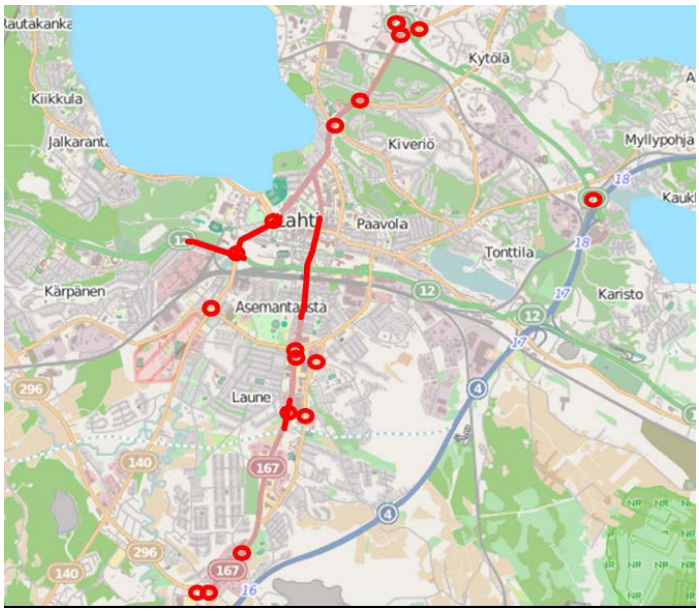
Kuntien väestö 2013, ennusteiden ja tavoitteiden vertailua							
	TK	TK 2012		Kunnat 2013		Liikennemalli 2014	
	2013	**2025**	**2035**	**2025**	**2035**	**2025**	**2035**
ASIKKALA	8 405	8 541	8 652	8 540	8 650	8600	8700
HARTOLA	3 098	2 877	2 821	3 220	3 200		
HEINOLA	19 979	19 363	19 147	21 400	22 900	21420	22890
HOLLOLA	21 987	23 952	24 702	24 100	25 840	24000	25000
HÄMEENKOSKI	2 086	2 214	2 271	2 210	2 270		
KÄRKÖLÄ	4 755	4 762	4 837	4 760	4 840		
LAHTI	103 364	111 577	116 110	113 640	121 780	118931	125738
NASTOLA	14 985	15 646	15 844	16 500	17 400	16330	17470
ORIMATTILA	16 347	16 978	17 368	20 250	23 700	19200	23700
PADASJOKI	3 279	2 974	2 888	3 000	2 900		
SYSMÄ	4 139	3 630	3 506	3 630	3 510		
Yhteensä	**202424**	**212 514**	**218 146**	**221 250**	**236 990**		
TK 2009		215 424	221 810				
TK 2007		208 964	211 473				

Pienten kuntien väestötavoitteissa erot tilastokeskuksen ennusteisiin ovat marginaalisia Hartolaa lukuun ottamatta, jossa kunnan oma tavoite on vajaan neljä sataa tilastokeskuksen ennustetta suurempi.

Lahden ja Heinolan kaupunkiseuduilla tehdyssä liikennemallitarkasteluissa käytettiin erityisesti Lahden osalta tavoitetta suurempaa väestöpohjaa. Liikennemallin avulla on arvioitu, että erityisesti Lahdessa kaupan sijoittumisella voi olla sekä keskustan katuverkolle ja risteysalueille että keskustan ulkopuoliselle katuverkolle paikoittain kuormitusta lisääviä vaikutuksia. Erityisesti Lahden eteläpuolella Uudenmaankadun risteyksissä, mutta myös pohjoiseen johtavan katuverkon risteysalueilla on mahdollista, että kaupan ratkaisut kuormittavat risteysalueita.

Kuva: Kaupan aiheuttaman liikenteen suhteellinen osuus Lahden katuverkolla 2035

Yllä olevassa kuvassa on esitetty Lahden katu- ja tieverkko ja siinä kaupan aiheuttaman liikennemäärän %-osuus koko liikennemäärästä, jotka voivat johtaa alla olevassa kuvassa esitettyjen katu- ja risteysalueiden kuormittumiseen liikennemallissa käytetyillä väestömäärillä.



Kuva: Mahdollisesti kuormittuvia risteys- ja katualueita Lahden kaupungin alueella

Väestötavoitteen toteutuminen on epävarmuustekijä yhdessä talouskehitykseen liittyvien riskien kanssa. Kaavaratkaisussa on kuitenkin varauduttu väestötavoitteen toteutumiseen riskistä huolimatta. Riskeihin on kuitenkin varauduttu kaavamerkinnöin ja määräyksin. Taajama-alueilla määräyksissä korostetaan, että alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen. Myös taajaman rakenteellista eheyttämistä edellytetään taajamatoimintojen alueilta. Kartalle on myös rajattu osa-aluemerkinnällä kaupunkialueet, joiden eheyttämiseen pyritään kaavamääräyksellä olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käytön edistämisellä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan mitoituksen mukaiseen toteutumiseen liittyy sekä epävarmuutta että riskejä. Keskusta-alueiden ensisijaisuus suuryksiköiden toteuttamispaikkana voi johtaa ainakin väliaikaisesti ns. kivijalkakauppojen aseman heikkenemiseen. Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksellä kannustetaan kuntakaavoitusta hakemaan kullekin keskusta-alueelle soveliasta mittakaavaa. Kaupan laatua koskevilla enimmäismitoituksen määrillä on puolestaan pyritty suuntaamaan keskustahakuista kauppaa keskustaan. Yleisemmin uusien suurten yksiköiden toteuttaminen voi joksikin aikaa heikentää palvelujen alueellista tasapainoa. Tähän on varauduttu kaupan mahdollistavilla alueilla suunnittelumääräyksellä, jossa todetaan: ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia”.

Lähteet ja muu suunnitteluaineisto

Aluetypologia – kaupungin ja maaseudun paikkatietoperusteinen aluerajaus, Suomen ympäristökeskus 2013

Kasvavan rajaliikenteen hallinta, sisäasianministeriön julkaisuja 42/2012

Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Päijät-Hämeessä, Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja kulttuuriarvoihin, Päijät-Hämeen liitto A211, 2014

Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen monikeskuksisuus ja kauppa –hanke, Suomen ympäristökeskus 2011

Keskusta-alueet ja vähittäiskauppa kaupunkiseuduilla, ympäristöministeriön raportti 8/2014 http://www.ym.fi/julkaisut

Lahden kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2025, Ramboll Oy, 2012

Lahden seudun liikennemalli, Lahden seudun liikennetutkimus 2010, Uudenmaan ELY-keskus, Lahden kaupunki, Asikkalan kunta, Hollolan kunta, Nastolan kunta, Orimattilan kaupunki, Päijät-Hämeen liitto

Lahden seudun liikennetutkimus 2010, esite

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys, FCG ja Strafica Oy, 2012

Päijät-Hämeen kaupan nykyinen pinta-ala, muistio, Ramboll Oy, 2014

Päijät-Hämeen keskusverkko, Linea Konsultit Oy ja Gispositio Oy, 2011

Päijät-Hämeen rakennetarkastelut, Päijät-Hämeen liitto 2012

Suomen ja Venäjän välinen liikenne vuosina 2020 ja 2030, liikenne- ja viestintäministeriö julkaisuja 5/2013

Suuri vaikutusaluetutkimus, Päijät-Hämeen liitto, 2011

Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät, Tutkimus- ja analysointikeskus TAK Oy, 2012

Vähittäiskaupan palvelujen ja markkinoiden kehitysselvitys, Santasalo, 2010

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, YMPÄRISTÖHALLINNON OHJEITA 3 | 2013, Ympäristöministeriö / Rakennetun ympäristön osasto

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä (YKR), Suomen ympäristökeskus & Tilastokeskus, 2015

Liitteet

1. Kaupan toimialat
2. Kaupan myymäläkeskittymän ja laajentamisen määrittely

LIITE 1.

Kaupan toimialat (Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen monikeskuksisuus ja kauppa –hanke, Suomen ympäristökeskus 2011 **Liite 3.**)

Paljon tilaa vaativan kaupan toimialat
47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa
47521 Rauta-, rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
47522 Maalien vähittäiskauppa
47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa
47591 Huonekalujen vähittäiskauppa
47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa
47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa

Moottoriajoneuvokaupan toimialat
45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45192 Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
45322 Renkaiden vähittäiskauppa
45402 Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Huoltoasemakaupan toimialat
47301 Huoltamotoiminta
47302 Polttoaineen vähittäiskauppa automaateista

Päivittäistavarakaupan toimialat
47111 Isot supermarketit (yli 1000 m²)
47112 Pienet supermarketit (yli 400 m², enintään 1000 m²)
47113 Valintamyymälät (yli 100 m², enintään 400 m²)
47114 Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m²)
47191 Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m²)
47192 Tavaratalot (yli 2500 m²)
47199 Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät (enintään 2500 m²)
47210 Hedelmien, marjojen ja vihannesten vähittäiskauppa
47220 Lihan ja lihatuotteiden vähittäiskauppa
47230 Kalan, äyriäisten ja nilviäisten vähittäiskauppa
47241 Leipomotuotteiden vähittäiskauppa
47242 Makeisten vähittäiskauppa
47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
47260 Tupakkatuotteiden vähittäiskauppa
47291 Jäätelökioskit
47292 Luontaistuotteiden vähittäiskauppa
47299 Muu päivittäistavaroiden erikoisvähittäiskauppa

Erikoistavarakaupan, joka ei ole tilaa vaativa, toimialat
47410 Tietokoneiden, niiden oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47511 Kankaiden vähittäiskauppa

47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531 Mattojen ja verhojen vähittäiskauppa
47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustarvikkeiden vähittäiskauppa
47610 Kirjojen vähittäiskauppa
47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
47641 Urheiluvälineiden ja polkupyörien vähittäiskauppa
47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
47713 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
47714 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
47722 Laukkujen vähittäiskauppa
47730 Apteekit
47740 Terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa
47761 Kukkien vähittäiskauppa
47762 Kukkakioskit
47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781 Taideliikkeet
47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783 Optisen alan vähittäiskauppa
47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791 Antiikkiliikkeet
47792 Antikvariaattikauppa
47793 Huutokauppakamarit
47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

MYYMÄLÄKESKITTYMÄN JA LAAJENTAMISEN MÄÄRITTELYSTÄ:Kauppa kaavoituksessa, Ympäristöopas 115, ympäristöministeriö 2004, suorat lainaukset oppaasta s. 28-29:

2.1.2 Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymän käsitettä ei ole määritelty laissa. Tulkintaohjeena on pidettävä eduskunnan ympäristövaliokunnan mietintöä (7/2004 vp), jonka mukaan vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan joko yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja, kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Myymäläkeskittymällä ei tarkoiteta toisistaan toiminnallisesti erillisiä myymälöitä ja liikerakennuksia. Esimerkiksi teollisuus- ja varastoalueen vähittäistä muuttumista liiketoimintojen alueeksi ei pidettäisi lain tarkoittamana myymäläkeskittymän toteuttamisena.

Edellä mainitut myymäläkeskittymän tunnusmerkit täyttävät yleensä esimerkiksi kauppakeskukset, erikoiskaupan keskukset (Retail Park), merkkituotemyymälöiden keskukset (Factory Outlet Center) tai viihde- ja huvittelukeskukset (Entertainment Center). Edellä mainittujen kaupallisten konseptienmääritelmät on esitetty liitteessä 3, Käsitteitä ja määritelmiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 pykälän uutta 4 momenttia sovelletaan sellaiseen vähittäiskaupan myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ympäristövaliokunta tähdentää mietinnössään, että ohjauksen piiriin tulevat myymäläkeskittymät määrittyvät vaikutustensa kautta. Vaikutuksilla valiokunta tarkoittaa erityisesti myymäläkeskittymän vaikutuksia palvelujen alueelliseen saatavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

Hallituksen esityksen perusteluissa (HE 164/2003 vp) katsotaan, ettei voida esittää selvää pinta-alarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun ohella ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymälöiden laadusta. Kuitenkin yleensä yli 10 000 kerrosneliömetrin myymäläkeskittymillä on varsin merkittäviä vaikutuksia. Edelleen perusteluissa katsotaan, että myymäläkeskittymän vaikutuksia harkittaessa otettaisiin huomioon vain sääntelyn piiriin kuuluvat kaupan toimialat. Siten vähittäiskaupan suuryksikönmääritelmän ulkopuolelle rajattuja paljon tilaa vaativan erikoistavaranmyymälöitä ei oteta huomioon myymäläkeskittymän vaikutuksia harkittaessa.

2.1.3 Myymälän laajentaminen

Lain muutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös myymälöiden merkittäviin laajennuksiin. Tällä rajauksella on haluttu helpottaa nykyisten myymälöiden uudistamista ja sulkea soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset laajennukset, joilla ei ole ohjauksenkannalta merkittäviä vaikutuksia. Lain 58 pykälän uuden 4 momentin mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan

- vähittäiskaupan myymälän laajentamiseen tai muuttamiseen suuryksiköksi,
- olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä
- vähittäiskaupan myymäläkeskittymän laajentamiseen.

Ympäristövaliokunnan mietinnön mukaan merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana tulee pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentinlaajennusta. Näin ollen 2 000 - 6 000 kerrosneliömetrin suuruis-

ten myymälöidenkohdalla merkittäväksi laajennukseksi katsotaan yli 25 prosentin laajennus ja sitä suurempien kohdalla yli 1 500 kerrosneliömetrin suuruinen laajennus. Silloin kun olemassa oleva myymälä laajennetaan vähittäiskaupansuuryksiköksi, merkittäväksi on katsottava laajennus, joka on vähintään 25 prosenttia.