Päijät-Hämeen liitto

PÄIJÄT-HÄMEEN KAUPAN PALVELURAKENNESELVITYS

Loppuraportti 26.4.2012

FCG Finnish Consulting Group

STRAFICA

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupanumero 290/MML/12
Karttojen kopiointi ilman Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO ... 1

2 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS ... 3
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 3
2.2 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ... 4
2.3 Päijät-Hämeen maakuntakaava ... 5

3 TARKASTELUALUE - MARKKINA-ALUE ... 8

4 KAUPAN PALVELUVERKKO ... 10
4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenteen analyysi ... 10
4.1.1 Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen ... 10
4.1.2 Kesämökkien määrä ... 15
4.1.3 Työpaikkakehitys ja työpaikkojen sijoittuminen ... 15
4.1.4 Keskus- ja palveluverkko ... 17
4.2 Vähittäiskaupan palveluverkko ja kerrosala ... 19
4.2.1 Päivittäistavarakauppa ... 19
4.2.2 Erikoiskauppa ... 22
4.2.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät ... 26
4.2.4 Vähittäiskaupan kerrosala ... 28
4.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne ... 29
4.3.1 Vähittäiskaupan myynti ... 29
4.3.2 Ostovoiman nettosiirtymä ... 31
4.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus ... 36
4.4.1 Saavutettavuus kevyellä liikenteellä ... 36
4.4.2 Saavutettavuus henkilöautolla ja joukkoliikenteellä ... 37
4.4.3 Kaupan asiointiliikenne ja liikenneverkon kehittäminen ... 42

5 OSTOVOIMAENNUSTEET JA KAUPAN PINTA-ALATARVE ... 43
5.1 Arvio ostovoiman kehityksestä ... 43
5.1.1 Arvio Päijät-Hämeen väestön ostovoimasta ... 43
5.1.2 Arvio loma-asukkaiden ostovoimasta ... 46
5.1.3 Päivittäistavarakaupan ostovoima lähivaikutusalueittain ... 47
5.2 Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat ... 49
5.3 Arvio liiketilatarpeesta ... 49
5.3.1 Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman liiketilatarve ... 49
5.3.2 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen ... 52
5.3.3 Lähivaikutusalueiden päivittäistavarakaupan liiketilatarve ... 52
5.4 Kaupan kehitys maakuntakaavan rakennevaihtoehdoissa ... 54
5.4.1 Kaupan sijoittumisperiaatteet ja mitoitus rakennevaihtoehdoissa ... 54
5.4.2 Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys rakennevaihtoehdoissa ... 56
5.4.3 Kaupan liikenne rakennevaihtoehdoissa ... 57
5.4.4 Päivittäistavarakaupan ostovoimavirtaukset rakennevaihtoehdoissa ... 63

6 KAUPAN SIJOITTUMISVAIHTOEHDOT ... 64
6.1 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen ... 64
6.1.1 Yleistä seudullisuuden arvioinnista ... 64
6.1.2 Perusteita tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisuuden määrittelyyn ... 65
6.1.3 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ... 67

6.2 Keskustan ulkopuolisten kaupan sijaintivaihtoehtojen arviointi 68
6.2.1 Lahden kaupan alueet 68
6.2.2 Heinolan kaupan alueet 74
6.2.3 Hollolan kaupan alueet 77
6.2.4 Nastolan kaupan alueet 81
6.2.5 Asikkalan kaupan alueet 84
6.2.6 Hämeenkosken kuntakeskuksen työpaikka-alue 85
6.2.7 Kärkölän Järvelän työpaikka-alue 86
6.2.8 Orimattilan kaupan alueet 87
6.2.9 Hartolan liittymän ympäristö 91
6.2.10 Padasjoen Taulun alue 92
6.2.11 Sysmän Otamon työpaikka-alue 93
6.2.12 Yhteenveto tarkasteluista 94
6.3 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittuminen ja mitoitus 94
6.3.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja 95
6.3.2 Keskustatoimintojen alueet 95
6.3.3 Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt 96
6.3.4 Suosituksia vähittäiskaupan enimmäismitoituksen määrittelyyn 97
6.3.5 Seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden potentiaaliset sijaintialueet 100

7 SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELULLE 101
7.1 Vähittäiskaupan mitoituksen epävarmuustekijöitä 101
7.2 Maakuntakaavassa pohdittavaa 102

8 LÄHDELUETTELO 104

9 LIITTEET 107
Liite 1. Maakuntakaavan kaupan ohjaus- ja työryhmät 107
Liite 2. Kysely ja haastattelut 108
Liite 3. Kaupan seminaari 14.3.2012: yhteenveto keskusteluista 112
Liite 4. Päijät-Hämeen lähivaikutusalueet 113
Liite 5. Päijät-Hämeen keskus- ja palveluverkko 114
Liite 6. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit 115
Liite 7. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat 116

PÄIJÄT-HÄMEEN KAUPAN PALVELURAKENNESELVITYS

1 JOHDANTO

Tavoitteet ja lähtökohdat

Päijät-Hämeen liitto käynnisti Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksen laadinnan keväällä 2011. Selvitys toimii uudistettavan maakuntakaavan taustaselvityksenä. Selvitys vastaa 15.4.2011 voimaan tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten mukaisia maakuntakaavan sisältövaatimuksia. Selvityksessä esitetään suosituksia kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta maakuntakaavan kannalta riittävällä tarkkuudella.

Palvelurakenneselvityksen tehtävänä on:

- tuottaa lähtötietoa Päijät-Hämeen maakuntakaavaa ja siinä esitettäviä kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevia ratkaisuja varten niin, että maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset voidaan ottaa huomioon,
- selvittää Päijät-Hämeen vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät ja kehittämistarpeet sekä vähittäiskaupan palveluverkon kokonaisuus osana toimivaa ja kestävää alue- ja yhdyskuntarakennetta,
- antaa suosituksia vähittäiskaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta Päijät-Hämeessä.

Palvelurakenneselvitys toimii lähtöaineistona Päijät-Hämeen maakuntakaavan uudistamisessa. Varsinainen kaavaratkaisu muodostetaan maakuntakaava-prosessissa. Palvelurakenneselvitystä voidaan hyödyntää myös kuntien yleis- ja asemakaavojen laadinnassa ja yksittäisten kaupan hankkeiden arvioinnissa.

Palvelurakenneselvitys perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämistavoitteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupan palveluverkon kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoimatarkasteluihin. Työssä otetaan huomioon ympäristöministeriön ”Kauppa kaavoituksessa” -ohjeen tavoitteet ja sisältö sekä maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainnin ohjausta koskevat säännökset.

Myymälöiden lukumäärää, sijaintia, myyntiä ja pinta-alaa koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta A.C.Nielsen Finland Oy:n ylläpitämien rekisterien ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen ylläpitämien rekisterin tietoihin. Rekisterien tiedoissa saattaa olla virheitä. Osa virheistä on korjattu kunnilta saatujen tietojen avulla, mutta kaikkien tietojen läpikäynti ja mahdollisten virheiden korjaaminen ei ole ollut tämän työn yhteydessä mahdollista.

Organisaatio ja yhteistyö

Maakuntakaavatyötä varten perustettu Kaupan ryhmä ja erityisesti selvityksen sisällön suunnittelemiseksi koottu pienempi Kaupan palveluverkkoselvityksen ohjausryhmä ovat tuoneet näkemyksiään Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksen sisältöön sekä konsulttien kilpailutukseen ja valintaan. Keskustelut selvityksen käytännön toteutuksesta on käyty liiton aluesuunnittelun ja tutkimuksen henkilöistä kootun työryhmän kanssa. Ryhmien jäsenet on esitetty liitteessä 1.

Kaupan palvelurakenneselvityksen yhteydessä toteutettiin kysely Päijät-Hämeen kunnille ja kaupan toimijoille. Kyselyssä saatuja tietoja täydennettiin haastatteluilla. Kuntien kaavoittajille lähetetty kyselylomake sekä kyselyyn ja haastatteluihin osallistuneet tahot on esitetty liitteessä 2.

Palvelurakenneselvitystyön aikana järjestettiin yhteispalaveri käynnissä olleen Päijät-Hämeen keskusverkko-selvityksen laatijoiden kanssa. Selvityksen laadinnan aikana työtä esiteltiin yhteiskokouksessa kaupan ryhmälle ja palveluverkkoselvityksen ohjausryhmälle. Loppuraporttiluonnos esiteltiin ja siitä keskusteltiin 14.3.2012 pidetyssä kaupan seminaarissa, johon osallistui 27 kuntien, kaupan ja muiden tahojen edustajaa. Yhteenveto kaupan seminaarissa käydyistä keskusteluista on liitteenä 3.

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitys laadittiin Päijät-Hämeen liiton toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Päijät-Hämeen liiton yhteyshenkilönä toimi aluesuunnittelupäällikkö Riitta Väänänen. FCG Finnish Consulting Group Oy:stä työhön osallistuivat FM Taina Ollikainen (vastuuhenkilö), FM Mikko Keskinen ja fil.yo Mari Kovasin. Liikenteeseen liittyvistä tarkasteluista ja kaupan palvelujen saavutettavuustarkasteluista vastasi Strafica Oy, jossa työhön osallistuivat DI Miikka Niinikoski ja DI Osmo Salomaa.

2 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavan laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maakuntakaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat maakunnan tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen, ympäristön ja talouden kannalta kestävien liikenteen järjestelyjen sekä maa-kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyyden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden, eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen.

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään kaupallisten palvelun mitoitus, kaupan laatu ja tarkka sijainti. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset.

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VN 13.11.2008) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet. Yhdyskuntarakennetta ja kauppaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- 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, työpaikkojen 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 henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

2.2 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset tulivat voimaan 15.4.2011. Lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita ja periaatteita, vahvistaa seudullista näkökulmaa ja kokonnaisvaltaista otetta kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa sekä yhdenmukaistaa kaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia kaupan toimialoja.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.

Toinen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Keskusta-alueilla on tyypillisesti monipuolinen palvelutarjonta, asutusta ja hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäis-kaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (esim. auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekaluliikkeet) kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- 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).

Lisäksi lain 71 b §:n mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkityksellään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella. Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavan kohde- tai aluemerkinnän enimmäismitoituksen osoittamisen yhteydessä voi olla tarpeen antaa myös muita kaupan laatua koskevia määräyksiä. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamisesta koskee vähittäiskaupan suuryksikön kohde- tai aluemerkinnän ohella soveltuvin osin myös keskustatoimintojen alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esim. toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

Maankäyttö ja rakennuslain 71 d §:n mukaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakuntakaavassa on sijoittamisen mahdollistava merkintä. Muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

2.3 Päijät-Hämeen maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa vuonna 2006 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 2008. Maakuntakaavassa esitetyn vuoden 2020 tavoitteellisen keskusverkon tärkeimmät asutus- ja palvelukeskukset ovat:

Maakuntakeskus (luokka 1, 1 kpl): Lahden keskusta

Monipuoliset alue- tai kuntakeskukset (luokka 2, 7 kpl): Vääksyn keskusta, Heinolan keskusta, Hollolan keskusta, Laune, Mukkula, Nastolan keskusta ja Orimattilan keskusta.

Alue- tai kuntakeskukset (luokka 3, 18 kpl): Artjärven keskusta, Hartolan keskusta, Heinolan kirkonkylä, Heinolan Tähtiniemi, Vierumäki, Kukkila-Kalliola, Hämeenkosken keskusta, Kärkölän keskusta, Ahtiala, Jalkaranta, Kiveriö, Karisto, Kärpänen, Renkomäki, Uusikylä, Villähde, Padasjoen keskusta ja Sysmän keskusta.

Maakuntakaavassa keskusluokituksen luokkiin 1 ja 2 kuuluvat keskukset on esitetty keskustatoimintojen aluevarausmerkinnällä lukuun ottamatta Launetta, joka on esitetty keskustatoimintojen kohdemerkinnällä (c) ja Mukkulaa, joka on esitetty keskustatoimintojen alakeskus merkinnällä (ca). Luokkaan 3 kuuluvista keskuksista kuntakeskukset on esitetty keskustatoimintojen kohdemerkinnällä ja muut keskukset keskustatoimintojen alakeskus merkinnällä (kuva 1).

Kuva 1. Päijät-Hämeen maakuntakaavan kaupan palveluita koskevat merkinnät (Päijät-Hämeen liitto).

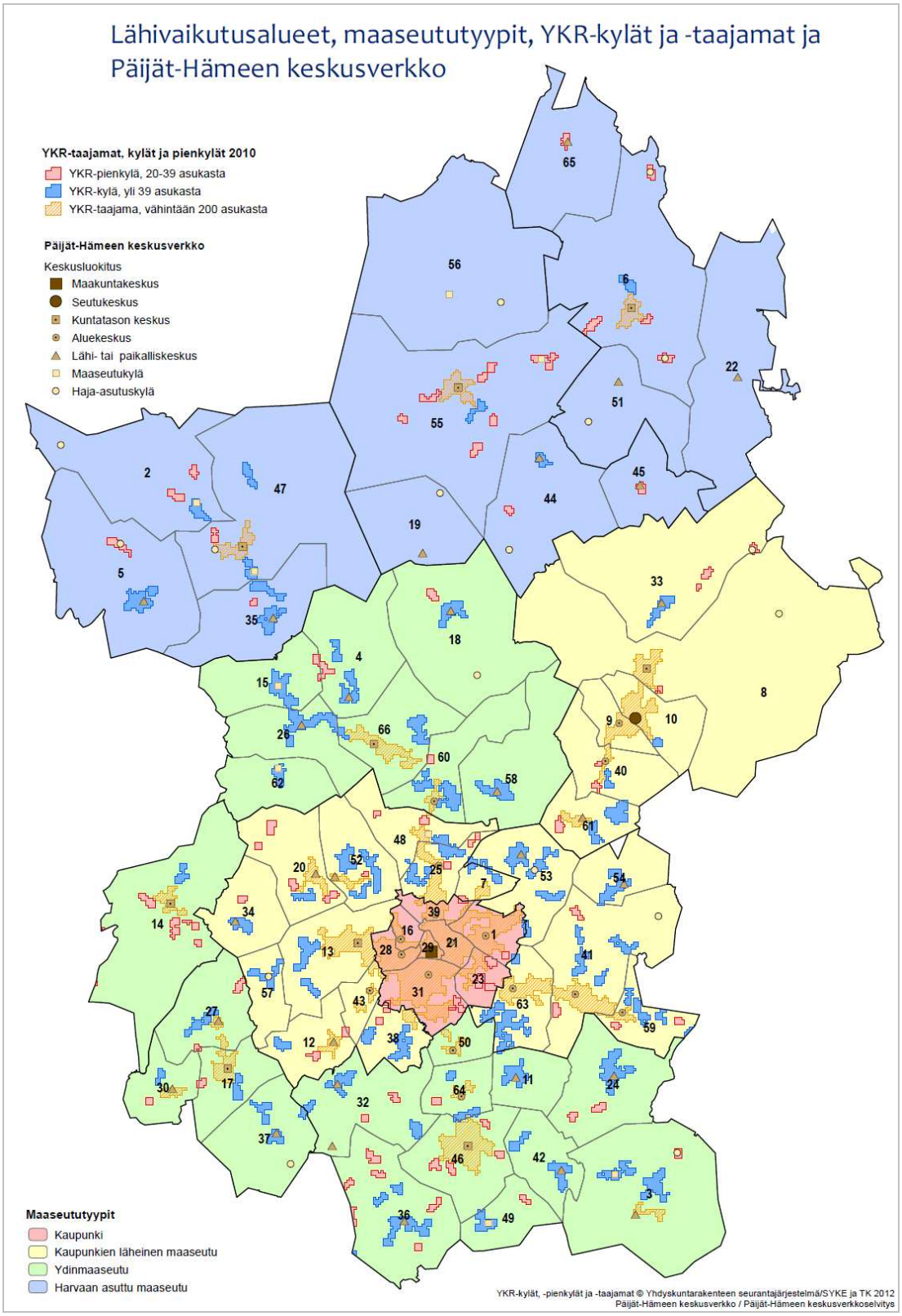
Maakuntakaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnällä (C ja c) osoitetuille keskusta-alueille. Kaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Keskustatoimintojen alakeskuksiin voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnöin osoitettujen alueiden lisäksi maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkinnällä (km) osoitetuille alueille. Km-kohdemerkintä on osoitettu Lahdessa Holmaan, Karistoon ja Launeelle sekä Heinolan Tähtiniemeen.

Keväällä 2011 voimaan tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten mukaan myös tilaa vaativan erikoistavaran kauppa tulee siirtymäajan jälkeen kaupan sijainninohjauksen piiriin. Uudessa maakuntakaavassa on osoitettava myös seudullisesti merkittävien tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden sijaintipaikat. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin soveltuvia alueita ovat Hollolassa valtatien 12 ja kantatien 54 risteysalueen pohjoispuoli, Lahdessa Uudenmaankadun varsi Renkomäen risteysalue mukaan lukien, Holman risteysalue sekä Pekanmäen pohjoisosa ja sen alapuolella oleva Pekanmäen-Pippon alue, Nastolassa Nastolan liittymäalue ja Uudenkylän liittymäalue, Heinolassa Tähtiniemen alue ja Orimattilassa Orimattilan palvelujen alue ja Hennaan suunnitellun raideliikenteen aseman tienoo.

3 TARKASTELUALUE - MARKKINA-ALUE

Tarkastelualueena on Päijät-Hämeen maakunnan alue, joka muodostuu 11 kunnasta. Kaikki 11 kuntaa kuuluvat Lahden seutukuntaan. Päivittäistavarakaupan osalta kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu maakunta- ja kuntatason lisäksi myös lähivaikutusaluetasolla.

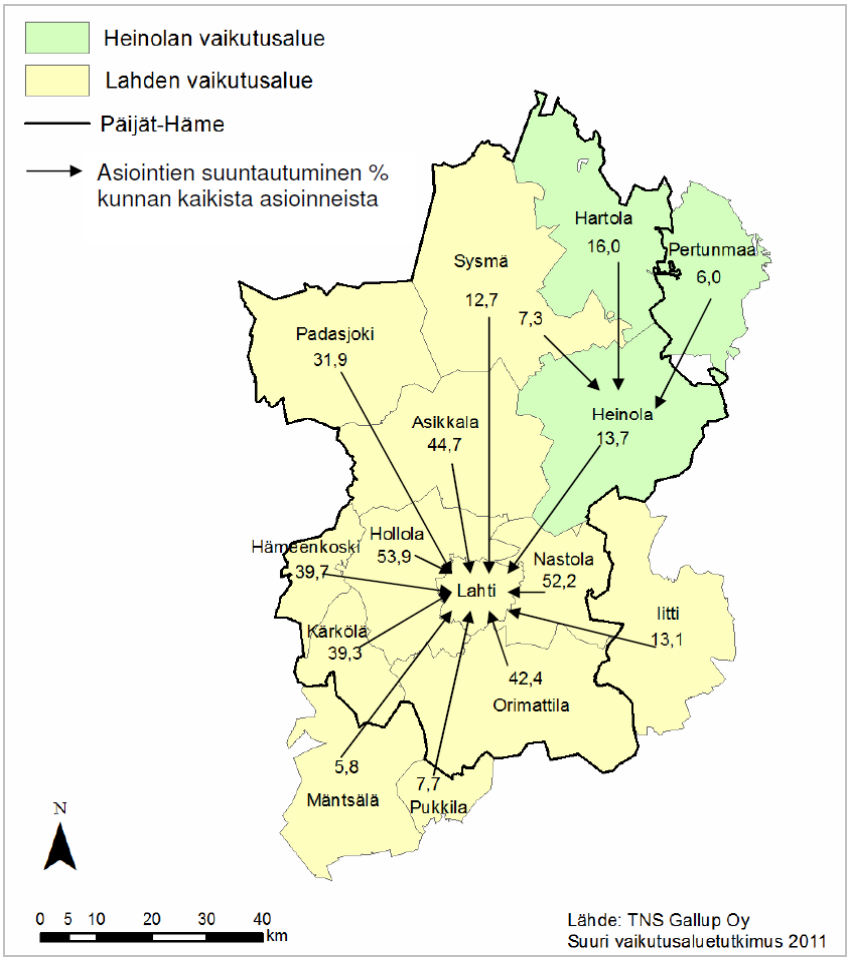


Kuva 2. Päijät-Hämeen maaseututyypit ja lähivaikutusalueet. Lähivaikutusalueiden nimet on esitetty liitteessä 4. (Päijät-Hämeen liitto).

TNS Gallupin Suuren vaikutusaluetutkimuksen (2006 ja 2011) mukaan Lahti on vetovoimaisuutensa perusteella selvästi maakunnan tärkein keskus. Myös Heinola on muihin Päijät-Hämeen kuntiin verrattuna hyvin vetovoimainen. Lahden lähikuntien vetovoima on varsin alhainen johtuen mm. Lahden läheisyydestä ja omaa kuntaa monipuolisemmasta ja runsaammasta palvelutarjonnasta. Päijät-Hämeen pohjoisten kuntien vetovoima on Lahden lähikuntia parempi, sillä kuntien asukkaat hakevat palveluja Lahden ja Heinolan lisäksi paljon myös omasta kunnasta.

Lahti on maakunnan tärkein asiointikeskus, jonne suuntautuu Päijät-Hämeen kuntien kaikista asioinneista noin kolmannes (pois lukien lahtelaisten omaan kuntaan suuntautuvat asioinnit). Lahdella ei ole maakunnan rajojen sisäpuolella varteenotettavaa kilpailijaa. Lahdessa asioidaan eniten sen naapurikunnista Nastolasta, Hollolasta, Asikkalasta ja Orimattilasta. Lahden ostopaikoista eniten ylikunnallista vetovoimaa on keskustalla ja kaupungin eteläisillä kaupan keskittymillä. Myös Lahden pohjoisosassa sijaitseva Holman Prisma vetää puoleensa asiakkaita naapurikunnista, erityisesti Asikkalasta.

Päijät-Hämeen kunnista on hyvin vähän asiointeja maakunnan ulkopuolelle. Päijät-Hämeen eteläisistä kunnista asioidaan muutamissa tuoteryhmissä (huonekalut, sisustustarvikkeet, autot) pääkaupunkiseudulla, mutta muuten Päijät-Hämeen naapurimaakuntien keskusten kaupan vetovoima ei merkittävästi vedä puoleensa Päijät-Hämeen kuntien asiointeja. Lahden vetovoima yltää maakunnan ulkopuolelle erityisesti etelän suunnassa, mutta jonkin verran myös idän ja lännen suunnassa.



Kuva 3. Lahteen ja Heinolaan suuntautuvien asiointien osuus (%) kuntien kaikista asioinneista vuonna 2011 (Päijät-Hämeen liitto / TNS Gallup Oy 2011).

4 KAUPAN PALVELUVERKKO

4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenteen analyysi

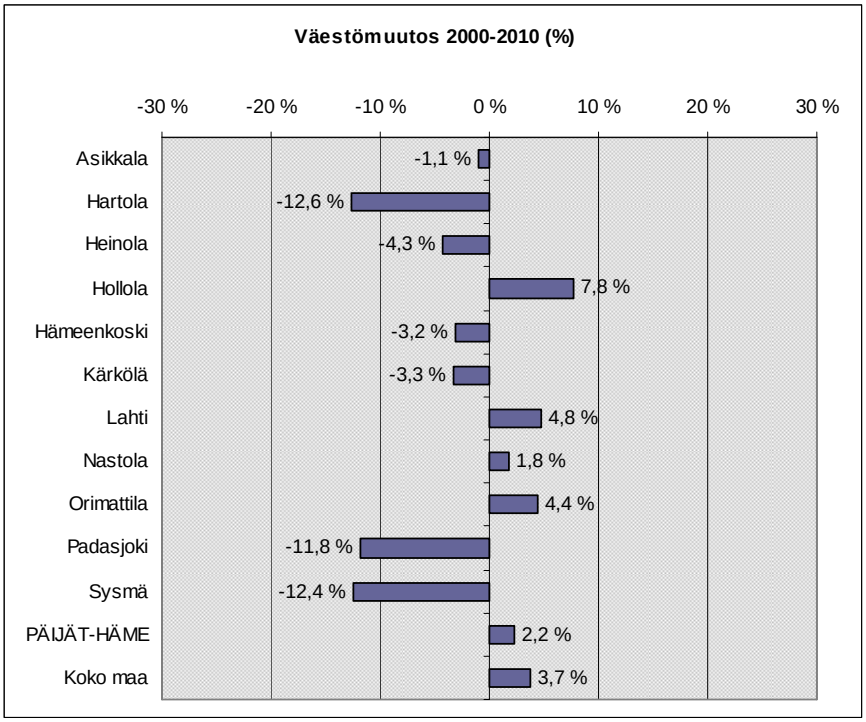
4.1.1 Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

Väestökehitys

Päijät-Hämeen väestömäärä oli vuoden 2010 lopussa noin 201 800 asukasta. Noin puolet maakunnan väestöstä asui Lahden kaupungin alueella. Hollola ja Heinola ovat väestömäärältään hieman yli 20 000 asukkaan kuntia, Orimattila ja Nastola noin 15 000 asukkaan kuntia ja muut kunnat alle 10 000 asukkaan kuntia. Vuosina 2000-2010 Päijät-Hämeen väestömäärä lisääntyi noin 4 400 asukkaalla (+2,2 %). Koko maassa väestömäärä lisääntyi vastaavana aikana noin 3,7 %, joten Päijät-Hämeen väestönkasvu oli jonkin verran hitaampaa kuin koko maassa keskimäärin. Kunnittain tarkasteltuna väestökasvu keskittyi Lahden kaupunkiseudulle.

Taulukko 1. Väestönkehitys Päijät-Hämeessä 2000-2010 (Tilastokeskus).

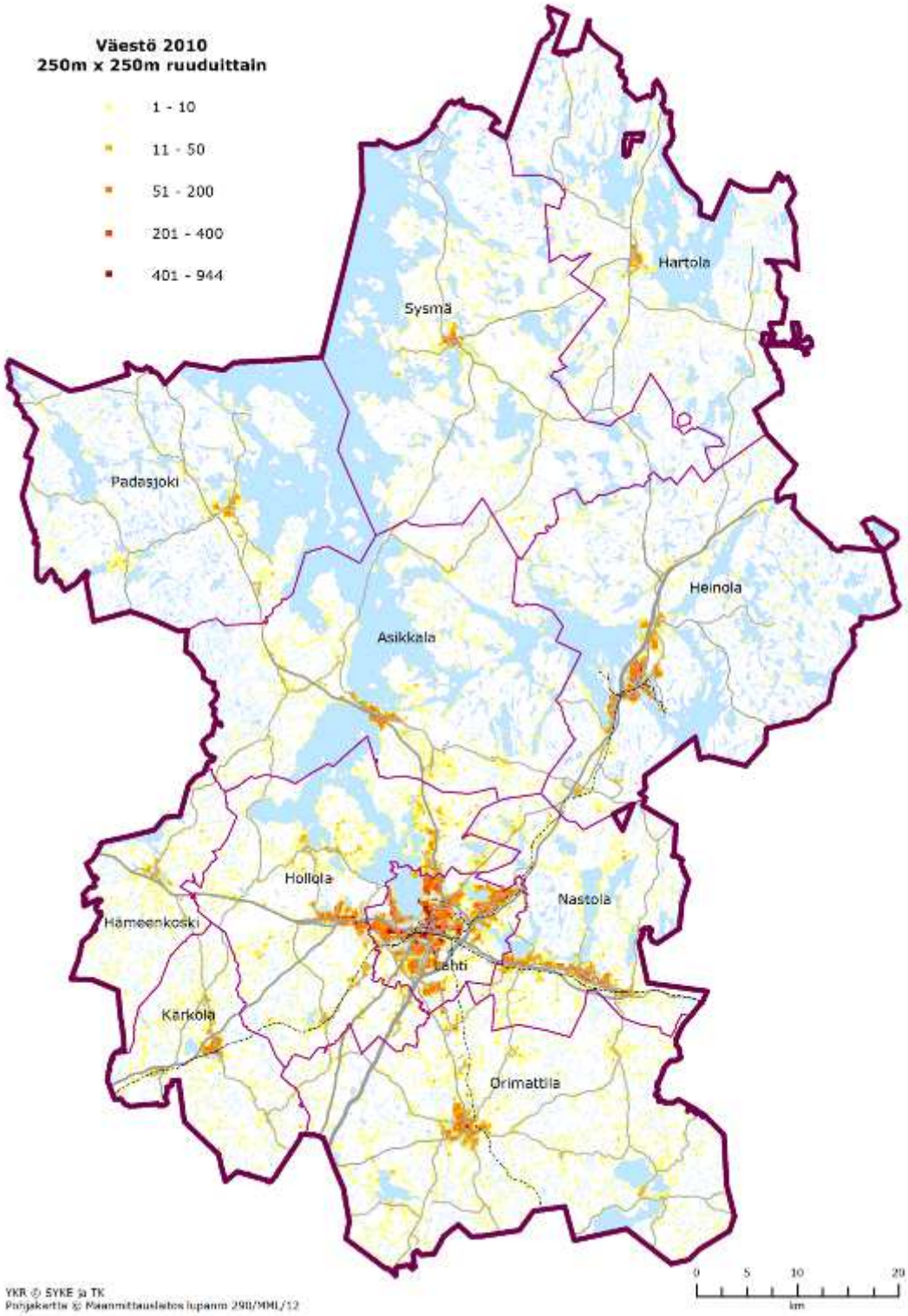
	Väestö			Muutos 2000-2010	
	2000	2005	2010	lkm	%
Asikkala	8 644	8 560	8 552	-92	-1,1 %
Hartola	3 837	3 671	3 355	-482	-12,6 %
Heinola	21 178	20 729	20 258	-920	-4,3 %
Hollola	20 378	21 199	21 962	1 584	7,8 %
Hämeenkoski	2 214	2 191	2 144	-70	-3,2 %
Kärkölä	5 048	4 974	4 882	-166	-3,3 %
Lahti	96 921	98 413	101 588	4 667	4,8 %
Nastola	14 735	14 790	14 994	259	1,8 %
Orimattila	15 629	16 154	16 309	680	4,4 %
Padasjoki	3 879	3 639	3 423	-456	-11,8 %
Sysmä	4 915	4 655	4 305	-610	-12,4 %
PÄIJÄT-HÄME	**197 378**	**198 975**	**201 772**	**4 394**	**2,2 %**



Kuva 4. Väestönmuutos Päijät-Hämeen kunnissa vuosina 2000-2010 (Tilastokeskus).

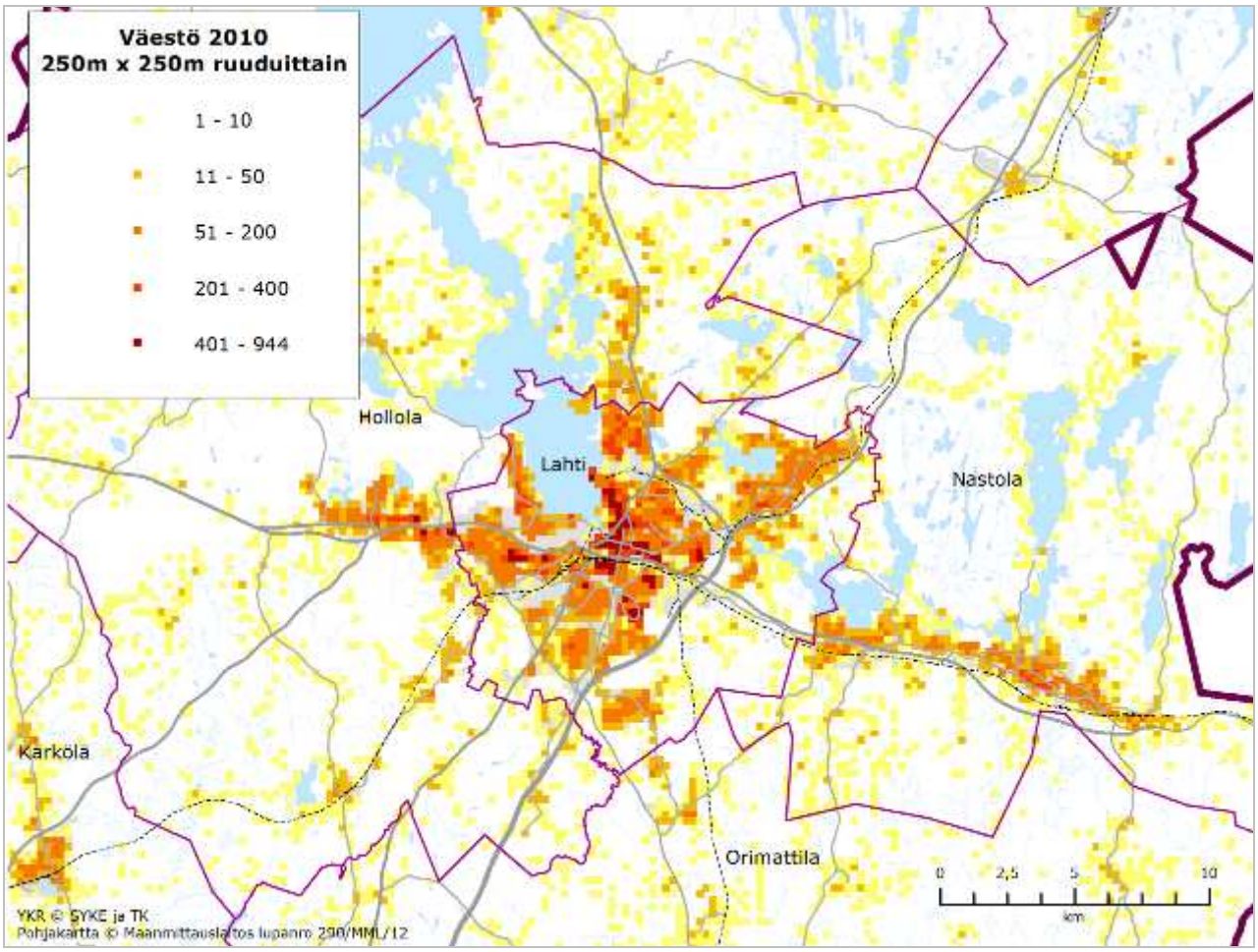
Asumisen sijoittuminen

Kuvassa 5 on esitetty Päijät-Hämeen väestön sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita. Valtaosa Päijät-Hämeen väestöstä on keskittynyt Lahden kaupunkiseudun tiiviille taajama-alueelle. Myös Heinolan, Asikkalan, Nastolan ja Orimattilan keskeiset taajama-alueet muodostavat tiheitä väestökeskittymiä. Muissa kunnissa väestö on keskittynyt kuntakeskuksen läheisyyteen.



Kuva 5. Väestön sijoittuminen Päijät-Hämeessä vuonna 2010.

Lahden kaupungin alueella väestö sijoittuu pääosin valtatien 4 länsipuolelle. Suurimmat väestökeskittymät valtatien itäpuolella ovat Karisto ja Renkomäki. Lahden tiivis taajama-alue jatkuu yhtenäisenä Hollolan kuntakeskukseen. Nastolassa väestö on sijoittunut nauhamaisena valtatien 12 varrella sijaitseville asuinalueille.



Kuva 6. Väestön sijoittuminen Lahden ympäristössä vuonna 2010.

<u>Päijät-Hämeen laskennallinen väestötavoite</u>

Kaupan palvelurakenneselvityksen laskennalliseksi väestötavoitteeksi valittiin 232 000 asukasta vuonna 2035. Väestötavoitteen toteutuessa Päijät-Hämeen väestömäärä kasvaa runsaalla 30 000 asukkaalla (+15 %) vuosina 2010-2035. Kunnittain tarkasteltuna suurimpia kasvukuntia ovat Lahti, Orimattila ja Hollola. Vuoteen 2035 mennessä väestömäärän arvioidaan lisääntyvän Lahdessa noin 17 700 asukkaalla (+17 %), Orimattilassa noin 4 700 asukkaalla (+29 %) ja Hollolassa noin 4 400 asukkaalla (+20 %). Maakunnan pohjoisissa kunnissa väestömäärän arvioidaan vähenevän. (Päijät-Hämeen liitto)

Laskelmissa on käytetty välitarkastelussa vuotta 2025. Välitarkastelun avulla voidaan arvioida ostovoiman kehityksen ja kaupan mitoituksen päivityksen tarpeellisuutta, mikäli väestökehitys poikkeaa merkittävästi tavoitellusta. Myös Lahden kaupungin yleiskaavatyön tavoitevuosi on 2025. Koska Lahden merkitys Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenteessa on keskeinen, on tarkoituksenmukaista käyttää palvelurakenneselvityksessä välitarkasteluna samaa vuotta kuin Lahden yleiskaavatyössä.

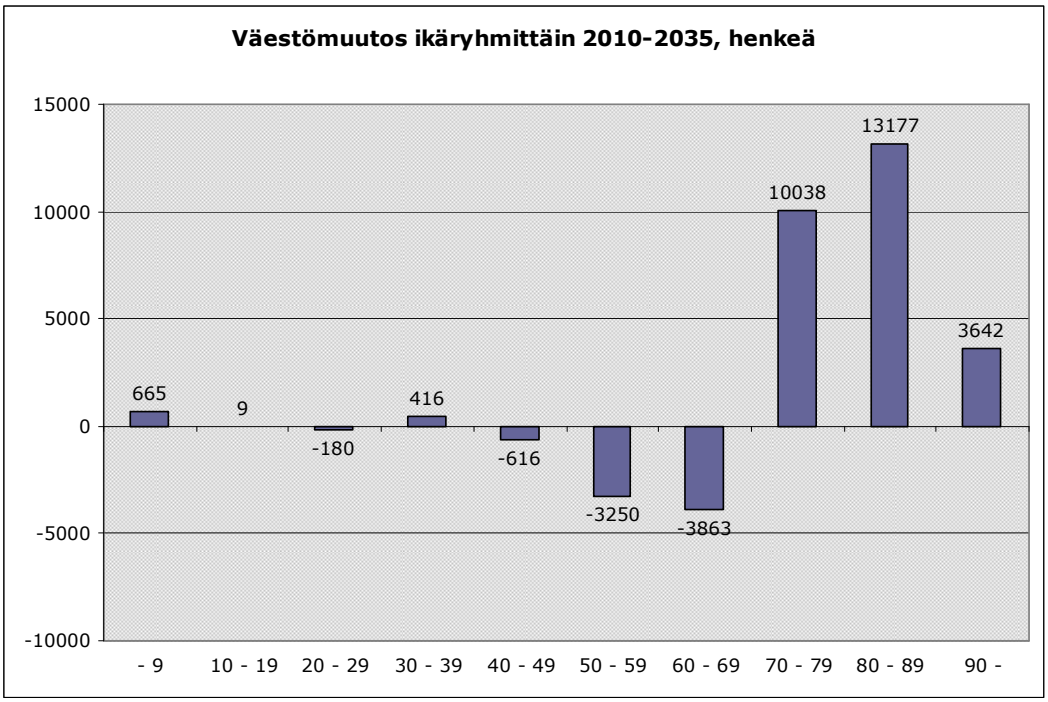
Taulukko 2. Päijät-Hämeen liiton väestötavoite 2010-2035 (Päijät-Hämeen liitto).

	Väestömäärä			Muutos 2010-35	
	2010[1)]	2025[2)]	2035[3)]	lkm	%
Asikkala	8 552	9 155	9 581	1 029	12 %
Hartola	3 355	3 339	3 329	-26	-1 %
Heinola	20 258	20 257	20 257	-1	0 %
Hollola	21 962	24 528	26 404	4 442	20 %
Hämeenkoski	2 144	2 288	2 390	246	11 %
Kärkölä	4 882	5 368	5 719	837	17 %
Lahti	101 588	111 865	119 287	17 699	17 %
Nastola	14 994	15 976	16 667	1 673	11 %
Orimattila	16 309	18 979	20 998	4 689	29 %
Padasjoki	3 423	3 212	3 079	-344	-10 %
Sysmä	4 305	4 295	4 289	-16	0 %
PÄIJÄT-HÄME	**201 772**	**219 262**	**232 000**	**30 228**	**15 %**

1) Tilastokeskus, väestötilasto
2) Arvio (väestönkehitys jakautuu tasaisesti vuosille 2010-35)
3) Maakunnan laskennallinen väestötavoite

Ikärakenteen muutos

Väestön ikääntyminen on yksi niistä yhteiskunnan muutostrendeistä, joihin tulee varautua myös kaupan palveluverkon kehittämisessä. Kuvassa 7 on esitetty Päijät-Hämeen vuosien 2010-2035 väestönmuutoksen jakautuminen ikäryhmittäin. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan erityisesti yli 70-vuotiaiden määrä lisääntyy voimakkaasti vuoteen 2035 mennessä. Samaan aikaan 50-70-vuotiaiden määrä vähenee merkittävästi.



Kuva 7. Päijät-Hämeen väestömuutos ikäryhmittäin 2010-2035 (Tilastokeskus 2011).

Väestö lähivaikutusalueittain

Taulukossa 3 on esitetty väestömäärä vuosina 2000 ja 2010 sekä arvio Päijät-Hämeen liiton vuosien 2025 ja 2035 väestötavoitteen jakautumisesta lähivaikutusalueittain. Arvio lähivaikutusalueiden vuoden 2035 väestömäärästä on tehty voimassa olevan maakuntakaavan vuoden 2020 väestötavoitteen mukaisesti. Vuoden 2025 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys jatkuu tasaisena vuosien 2010 ja 2035 välisenä aikana.

Taulukko 3. Päijät-Hämeen väestökehitys ja Päijät-Hämeen liiton väestötavoite lähivaikutusalueittain (Päijät-Hämeen liitto).

ALUE	VÄESTÖMÄÄRÄ		VÄESTÖTAVOITE	
	2000[1)]	2010[2)]	2025[3)]	2035[3)]
ASIKKALA	**8 644**	**8 552**	**9 155**	**9 581**
Vääksy	5 290	5 335	5 756	6 054
Asikkala	372	339	359	374
Iso-Äiniö	380	318	350	374
Kalkkinen	665	559	624	671
Kurhila-Hillilä	481	453	501	536
Urajärvi	406	440	458	470
Vesivehmaa	712	743	768	785
Viitaila	293	263	294	317
Koordinaatittomat tiedot	45	102	0	0
HARTOLA	**3 837**	**3 355**	**3 339**	**3 329**
Hartola	2 843	2 521	2 546	2 563
Koitti	405	325	310	300
Pohjola	380	337	335	333
Vuorenkylä	193	146	138	133
Koordinaatittomat tiedot	16	26	0	0
HEINOLA	**21 178**	**20 258**	**20 257**	**20 257**
Heinola, keskusta	10 827	10 265	10 425	10 533
Heinola, eteläinen	4 348	4 427	4 260	4 153
Heinola kk	3 408	3 096	3 182	3 241
Lusi	751	675	634	608
Myllyoja	898	862	767	709
Vierumäki	838	745	896	1 013
Koordinaatittomat tiedot	108	188	0	0
HOLLOLA	**20 378**	**21 962**	**24 528**	**26 404**
Hollola, kuntakeskus	12 411	12 461	14 244	15 573
Heinlammi	360	417	490	547
Herrala	867	825	981	1 101
Kirkonseutu	789	1 043	1 090	1 122
Kukkila-Kalliola	2 129	2 892	3 067	3 189
Länsi-Hollola	408	393	442	478
Miekkiö	722	789	867	924
Nostava	748	913	910	908
Paimela	605	620	721	798
Pyhäniemi	927	1 006	1 235	1 415
Tennilä	292	328	340	348
Koordinaatittomat tiedot	120	275	0	0
HÄMEENKOSKI	**2 214**	**2 144**	**2 288**	**2 390**
Hämeenkoski	2 205	2 115	2 276	2 390
Koordinaatittomat tiedot	9	29	0	0
KÄRKÖLÄ	**5 048**	**4 882**	**5 368**	**5 719**
Järvelä	2 913	2 758	3 113	3 374
Kärkölä	942	951	1 062	1 144
Lappila	622	570	571	572
Marttila	529	544	594	630
Koordinaatittomat tiedot	42	59	0	0

ALUE	VÄESTÖMÄÄRÄ		VÄESTÖTAVOITE	
	2000[1)]	2010[2)]	2025[3)]	2035[3)]
LAHTI	**96 921**	**101 588**	**111 865**	**119 287**
LAHTI, keskusta	17 492	20 780	21 632	22 219
Mukkula	7 873	7 534	7 457	7 406
Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi	18 036	17 078	17 065	17 057
Ahtiala	10 470	11 320	12 246	12 905
Kolava-Kujala	385	1 402	4 272	8 977
Laune	23 648	24 871	28 308	30 860
Kärpänen	11 989	11 543	12 661	13 466
Jalkaranta	6 136	5 954	6 216	6 396
Koordinaatittomat tiedot	892	1 106	0	0
NASTOLA	**14 735**	**14 994**	**15 976**	**16 667**
Nastola, kuntakeskus	8 458	8 410	9 143	9 666
Pyhäntaka-Seesta	731	747	698	667
Ruuhijärvi	288	299	319	333
Uusikylä	1 208	1 068	1 126	1 167
Villähde	3 958	4 336	4 628	4 834
Koordinaatittomat tiedot	92	134	0	0
ORIMATTILA	**15 629**	**16 309**	**18 979**	**20 998**
Orimattila, keskusta	9 158	9 711	11 097	12 129
Heinämaa	409	391	431	460
Kuivanto	773	694	791	862
Luhtikylä	727	706	1 081	1 437
Mallusjärvi	950	995	1 241	1 437
Niinikoski	380	373	423	460
Pakaa	323	321	357	383
Pennala	659	952	1 066	1 150
Virenoja	583	670	769	843
Artjärvi	1 570	1 388	1 642	1 837
Koordinaatittomat tiedot	97	108	0	0
PADASJOKI	**3 879**	**3 423**	**3 212**	**3 079**
Padasjoki	2 307	2 140	2 075	2 032
Arrakoski	474	353	284	246
Auttoinen	599	451	400	369
Maakeski	487	455	440	431
Koordinaatittomat tiedot	12	24	0	0
SYSMÄ	**4 915**	**4 305**	**4 296**	**4 289**
Sysmä	3 510	3 117	3 099	3 088
Karilanmaa	211	168	183	193
Nuoramoinen	540	472	472	472
Onkiniemi	109	92	101	108
Särkilahti-Liikola	527	423	426	429
Koordinaatittomat tiedot	18	33	0	0
PÄIJÄT-HÄME	**197 378**	**201 772**	**219 265**	**232 000**

1) Lähde: SYKE/Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä v. 2004
2) Lähde: SYKE/Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä v. 2010
3) Arvio maakunnan väestötavoitteen jakautumisesta lähivaikutusalueittain

4.1.2 Kesämökkien määrä

Päijät-Hämeessä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä lähes 21 700 vapaa-ajan asuntoa. Eniten vapaa-ajan asuntoja oli Asikkalassa (3956 kpl), Sysmässä (3720 kpl), Heinolassa (3394 kpl), Padasjoella (2686 kpl) ja Hartolassa (2306 kpl). Vapaa-ajan asuntojen määrä on lisääntynyt 2000-luvulla eniten Heinolassa (+14 %) ja Sysmässä (+13 %).

Taulukko 4. Kesämökkien määrä Päijät-Hämeessä (Tilastokeskus).

	Kesämökit			Muutos 2000-10	
	2000	2005	2010	lkm	%
Asikkala	3 678	3 748	3 956	278	8 %
Hartola	2 130	2 267	2 306	176	8 %
Heinola	2 966	3 328	3 394	428	14 %
Hollola	1 556	1 548	1 547	-9	-1 %
Hämeenkoski	510	525	529	19	4 %
Kärkölä	399	371	369	-30	-8 %
Lahti	352	360	336	-16	-5 %
Nastola	1 538	1 534	1 555	17	1 %
Orimattila	1 295	1 281	1 280	-15	-1 %
Padasjoki	2 555	2 634	2 686	131	5 %
Sysmä	3 278	3 545	3 720	442	13 %
PÄIJÄT-HÄME	**20 257**	**21 141**	**21 678**	**1 421**	**7 %**

4.1.3 Työpaikkakehitys ja työpaikkojen sijoittuminen

Työpaikkamäärän kehitys

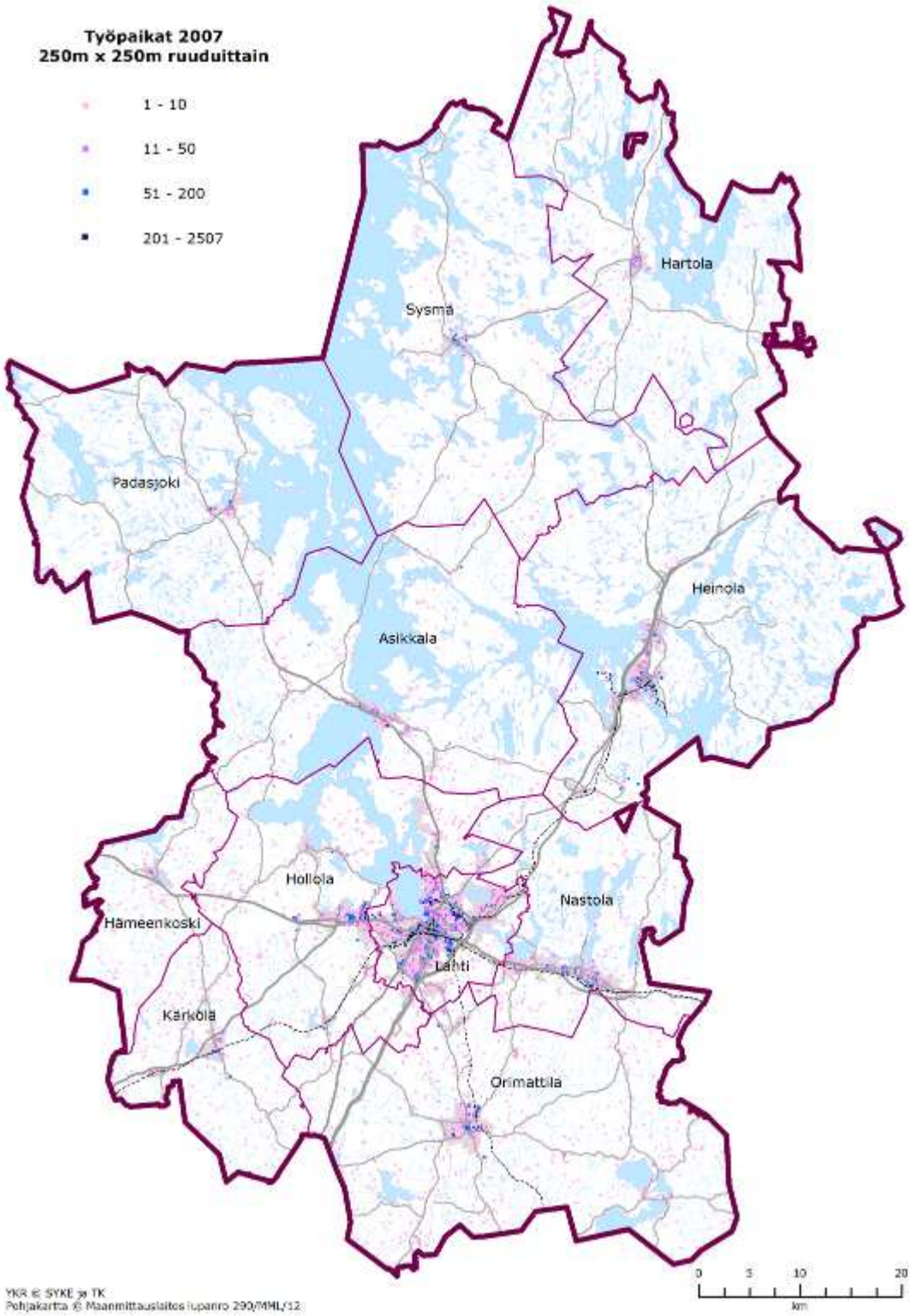
Päijät-Hämeessä oli vuonna 2009 yhteensä noin 77 900 työpaikkaa, joista 45 700 työpaikkaa (58 %) oli Lahden kaupungin alueella. Vuosina 2000-2009 maakunnan työpaikkamäärä on vähentynyt noin 3 000 työpaikalla (-4 %). Kunnittain tarkasteltuna työpaikkamäärä on lisääntynyt 2000-luvulla ainoastaan Lahdessa (noin 1 600 työpaikkaa / +4 %). Muissa kunnissa työpaikkamäärä on vähentynyt. Lukumääräisesti eniten laskua on tapahtunut Heinolassa, Hollolassa ja Orimattilassa.

Taulukko 5. Päijät-Hämeen työpaikkakehitys kunnittain vuosina 2000-2009 (Tilastokeskus).

	Työpaikat			Muutos 2000-2009	
	2000	2005	2009	lkm	%
Asikkala	2 704	2 575	2 363	-341	-13 %
Hartola	1 387	1 434	1 246	-141	-10 %
Heinola	8 634	8 199	7 474	-1 160	-13 %
Hollola	7 111	6 590	6 263	-848	-12 %
Hämeenkoski	608	521	523	-85	-14 %
Kärkölä	2 243	2 130	1 777	-466	-21 %
Lahti	44 041	44 588	45 693	1 652	4 %
Nastola	5 987	5 687	5 535	-452	-8 %
Orimattila	5 359	5 122	4 753	-606	-11 %
Padasjoki	1 311	1 088	922	-389	-30 %
Sysmä	1 497	1 423	1 319	-178	-12 %
PÄIJÄT-HÄME	**80 882**	**79 357**	**77 868**	**-3 014**	**-4 %**

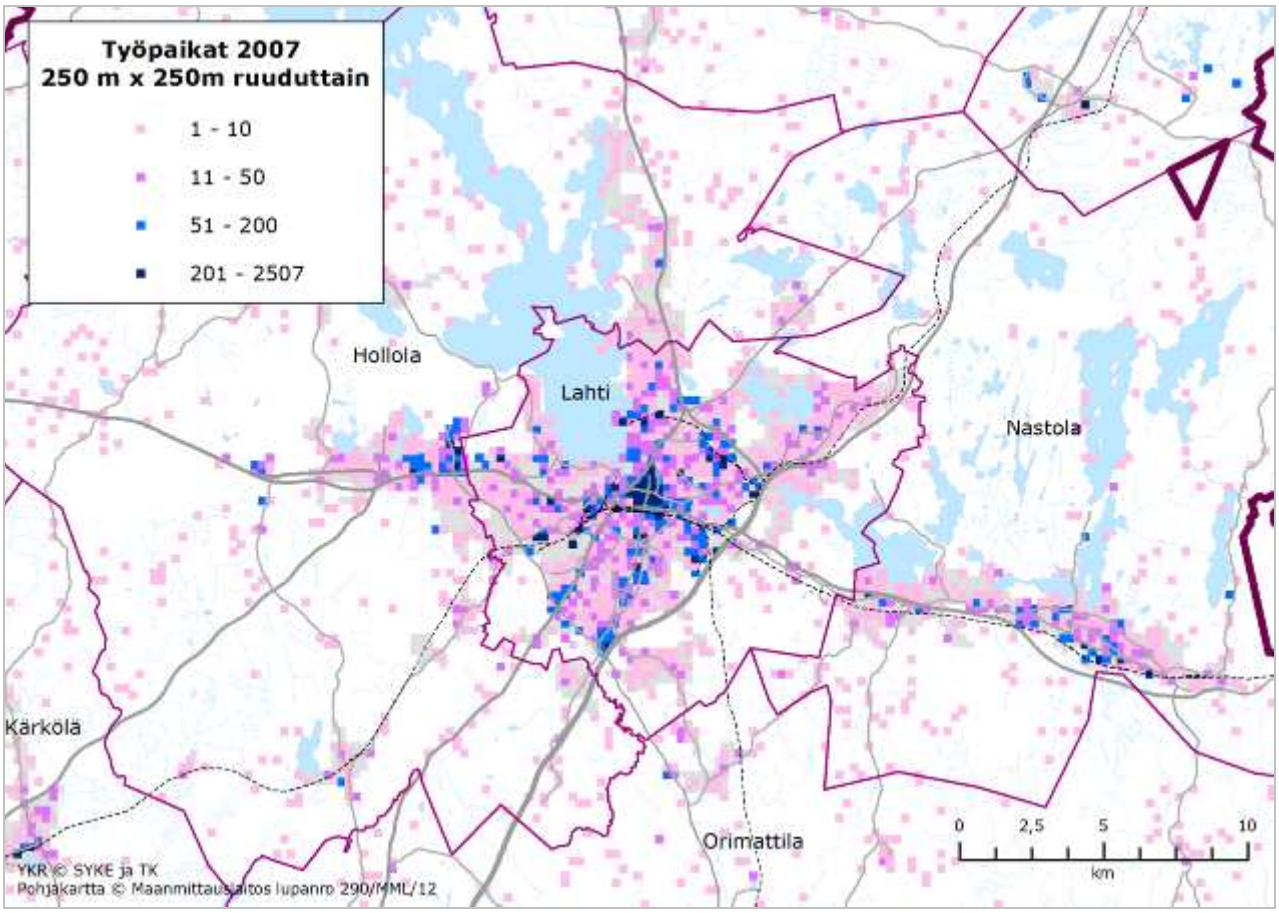
Työpaikkojen sijoittuminen

Päijät-Hämeen työpaikat ovat keskittyneet asutuksen tavoin suurimpiin kaupunkikeskuksiin. Yli puolet työpaikoista on Lahden kaupungin alueella. Muita suurehkoja työpaikkakeskittymiä ovat Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan kuntakeskukset. Kuvassa 8 on esitetty Päijät-Hämeen työpaikkojen sijoittuminen 250 x 250 metrin ruuduissa. Tummat värit kuvastavat alueita, joilla työpaikkoja on tiheimmin.



Kuva 8. Työpaikkojen sijoittuminen Päijät-Hämeessä vuonna 2007.

Lahden kaupungin alueella tihein työpaikkakeskittymä on ydinkeskustan alue. Hollolassa tiheimmät työpaikkakeskittymät ovat kuntakeskuksen alue ja Salpakankaan työpaikka-alue Lahden ja Hollolan rajalla. Nastolassa työpaikat ovat väestön tapaan sijoittuneet nauhana valtatien 12 varteen.

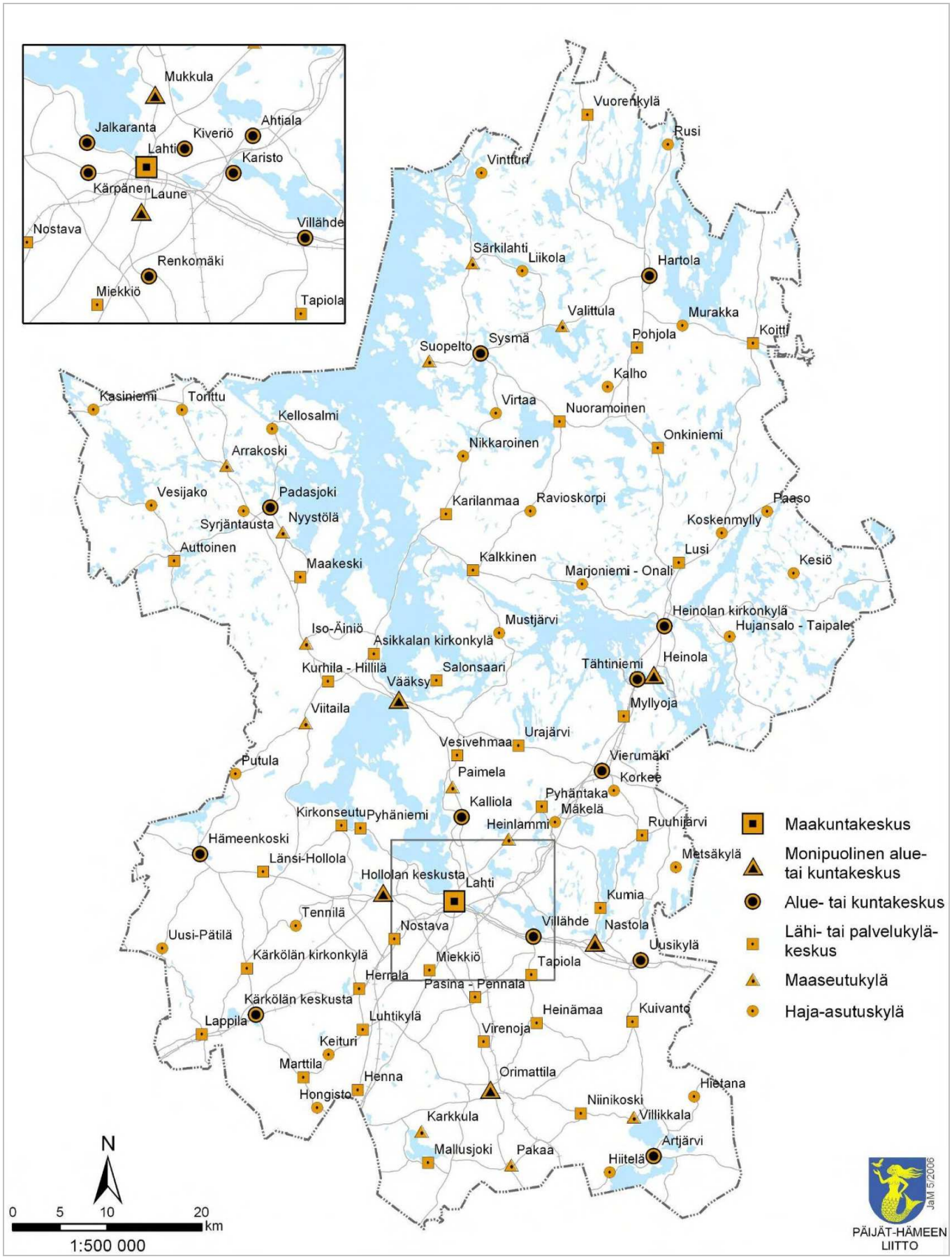


Kuva 9. Työpaikkojen sijoittuminen Lahden ympäristössä vuonna 2007.

4.1.4 Keskus- ja palveluverkko

Päijät-Hämeen liitto on teettänyt samanaikaisesti kaupan palvelurakenneselvityksen kanssa selvityksen Päijät-Hämeen keskusverkosta (Päijät-Hämeen liitto 2011). Selvityksessä on tarkasteltu maakuntakeskuksen ja maaseutukylien välille hahmottuvia keskuksia ja niiden vaikutusalueita sekä muodostettu Päijät-Hämeen maakunnallinen keskusverkko (liite 5).

Kuvassa 10 on esitetty Päijät-Hämeen voimassa olevan maakuntakaavan yhteydessä määritelty Päijät-Hämeen tavoitteellinen keskusverkko. Keskeinen muutos maakuntakaavan tavoitteellisen keskusverkon ja uuden keskusverkkoselvityksen välillä on se, että uudessa selvityksessä Heinola nousee seututason keskukseksi, kun se tavoitteellisessa keskusverkossa on samantasoinen Asikkalan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskustojen kanssa.



Kuva 10. Päijät-Hämeen tavoitteellinen keskusverkko (Päijät-Hämeen liitto 2006).

4.2 Vähittäiskaupan palveluverkko ja kerrosala

Myymälöiden lukumäärää, sijaintia, myyntiä ja pinta-alaa koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta A.C.Nielsen Finland Oy:n ylläpitämien rekisterien ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen ylläpitämien rekisterin tietoihin. Rekisterien tiedoissa saattaa olla virheitä. Osa virheistä on korjattu kunnilta saatujen tietojen avulla, mutta kaikkien tietojen läpikäynti ja mahdollisten virheiden korjaaminen ei ole ollut tämän työn yhteydessä mahdollista.

4.2.1 Päivittäistavarakauppa

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Päijät-Hämeessä toimi vuoden 2010 lopussa yhteensä 135 päivittäistavaramyymälää, joista 19 oli päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 116 kappaletta.

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Päijät-Hämeessä toimi eniten isoja valintamyymälöitä (35 kpl). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (27 kpl), pienmyymälöitä (18 kpl), pieniä valintamyymälöitä (15 kpl) ja pieniä supermarketteja (13 kpl). Vuoden 2010 lopussa Päijät-Hämeessä toimi 6 hypermarkettia, joista 5 Lahdessa ja 1 Heinolassa. Syksyllä 2011 on Lahdessa aloittanut toimintansa kuudes hypermarket, joten hypermarkettien kokonaismäärä Päijät-Hämeessä on 7. A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 6.

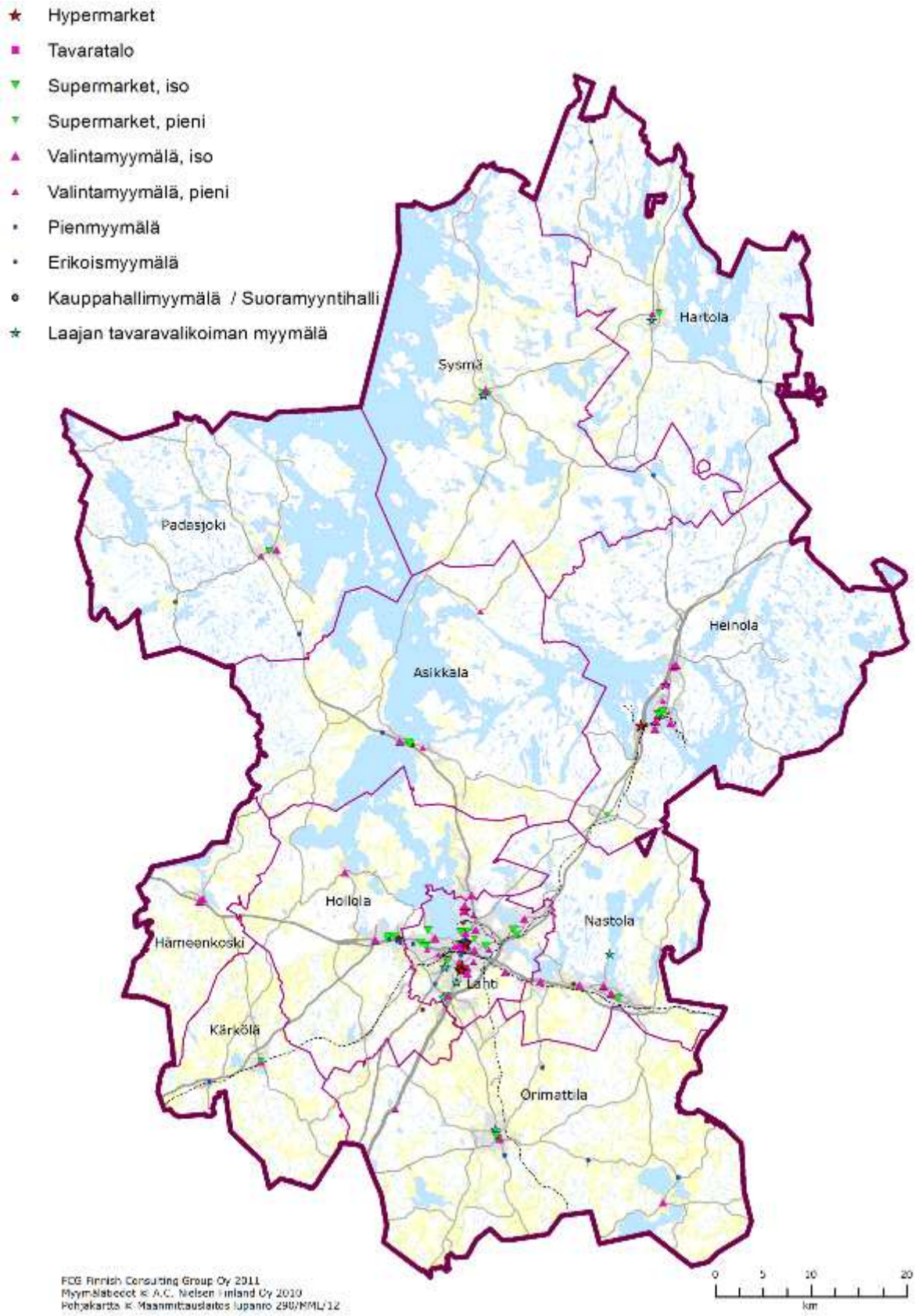
Asukaslukuun suhteutettuna Päijät-Hämeessä oli 1 739 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vuonna 2010, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Koko maassa oli vuoden 2010 lopussa 1 637 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on noin 100 asukasta vähemmän kuin Päijät-Hämeen alueella. Kunnittain tarkasteltuna eniten asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Hollolassa (2 440 asukasta) ja Nastolassa (2 142 asukasta) ja vähiten Padasjoella (571 asukasta) ja Hartolassa (671 asukasta).

Taulukko 6. Päivittäistavarakaupan myymälät Päijät-Hämeessä vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

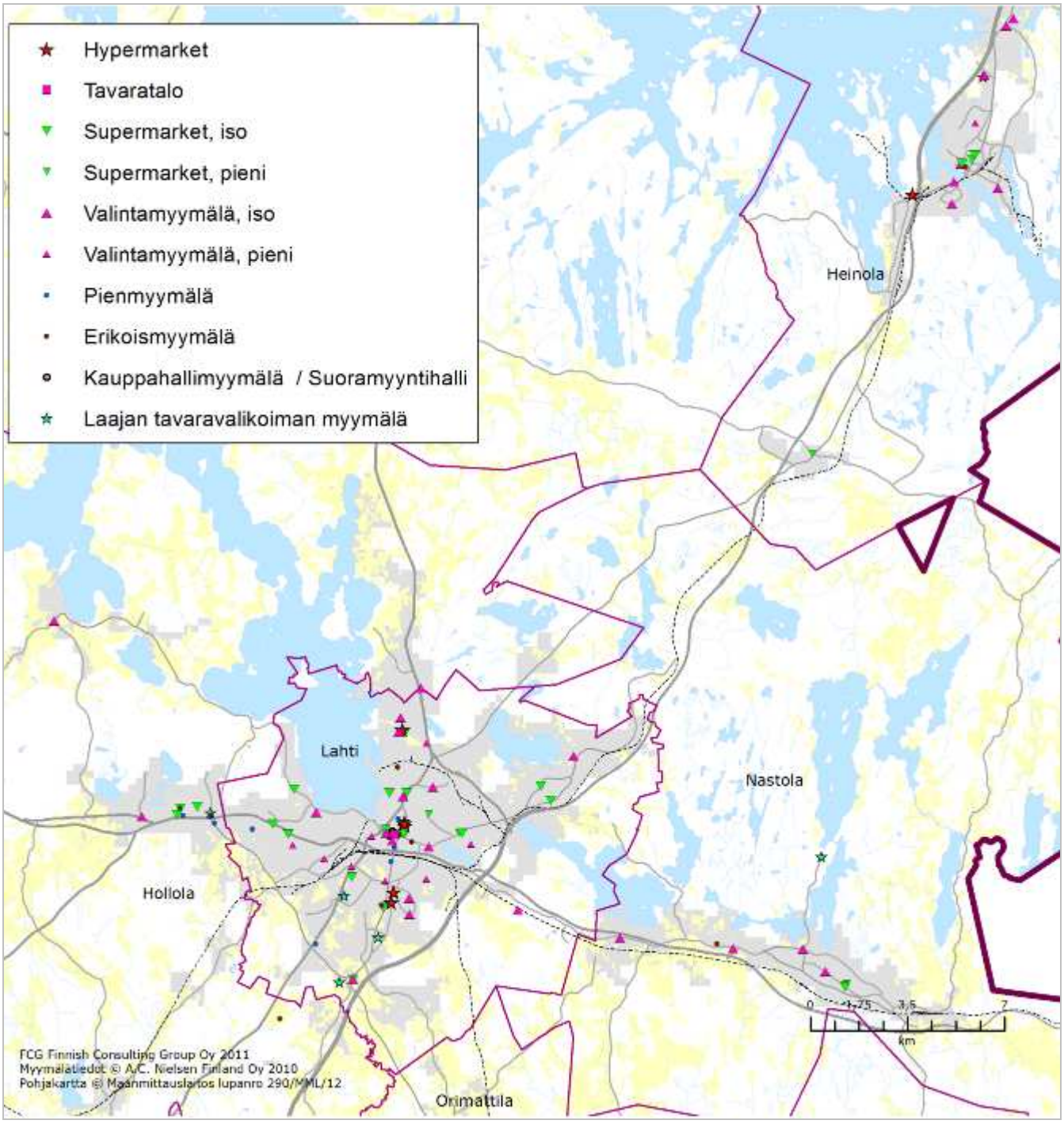
	Hypermarket >2500 m²	Tavaratalo >1000 m²	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikoismyymälä tms.	**Yhteensä**	Asukkaita/ pt-myymälä
			Iso >1000 m²	Pieni 400-999 m²	Iso 200-399 m²	Pieni 100-199 m²				
Asikkala			2		1	2	1	1	**7**	1 425
Hartola				2		1	2		**5**	671
Heinola	1		3	1	7	1		1	**14**	1 558
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*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2000 k-m²) toimi Päijät-Hämeessä vuoden 2010 lopussa 22 kpl (19 % kaikista koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä). Alle 400 myyntineliön myymälöitä (valintamyymälät ja pienmyymälät) oli 87 kpl, joka on 75 % kaikista Päijät-Hämeen koko päivittäistavaroiden valikoimaan myyvistä päivittäistavaramyymälöistä.

Päijät-Hämeen päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty kuvassa 11. Päivittäistavaramyymälöistä toimii Lahdessa 48 %.



Kuva 11. Päijät-Hämeen päivittäistavaramyymälät vuonna 2010. Osa myymälöistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä. (A.C. Nielsen Finland Oy).



Kuva 12. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Lahden ympäristössä ja Heinolassa vuonna 2010. Osa myymälöistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä. (A.C. Nielsen Finland Oy).

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpahalleissa), kioskeissa ja huoltoasemilla. Päijät-Hämeen alueella toimi 11 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 33 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa vuoden 2010 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy). Elintarvike-, makeis- ym. kioskeja toimi vuoden 2009 lopussa 63 kpl (Tilastokeskus).

4.2.2 Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Päijät-Hämeessä toimi vuoden 2009 lopussa yhteensä 767 erikoiskaupan myymälää. Erikoiskaupan myymälöistä 450 kpl (59 %) toimi Lahdessa ja 101 kpl (13 %) Heinolassa. Muiden kuntien erikoiskaupan myymälöiden määrä vaihteli Hämeenkosken kolmesta (0,4 %) Hollolan 53:een (6,9 %).

Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Päijät-Hämeessä yhteensä 150 myymälää (20 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 617 myymälää (80 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä Päijät-Hämeessä oli muun erikoiskaupan toimialoilla (394 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (122 kpl) ja rautakaupassa (82 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 7.

Asukaslukuun suhteutettuna Päijät-Hämeessä oli 262 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on lähes yhtä paljon kuin koko maassa keskimäärin (265 asukasta). Kunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti vaihteli Heinolan 202 asukkaasta Hämeenkosken 709 asukkaaseen.

Taulukko 7. 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*

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialojen (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) myymälöistä toimi Lahdessa 80 kpl (53 %). Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty kuvassa 13.

Muun erikoiskaupan toimialojen (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) myymälöistä toimi Lahdessa 370 kpl (60 %). Muun erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty kuvassa 14.

Moottoriajoneuvojen vähittäiskaupan myymälöitä toimi vuoden 2009 lopussa Päijät-Hämeessä yhteensä 136 kpl. Huoltamoita oli yhteensä 43 kpl. Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa keskittyy Lahden kaupungin alueelle. Moottoriajoneuvojen vähittäiskaupan myymälöistä toimi Lahdessa 90 kpl (66 %). Moottoriajoneuvojen kaupan myymälöiden ja huoltamojen sijainti on esitetty kuvassa 15.

Kuva 13. Päijät-Hämeen tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät vuonna 2009. Osa myymälöistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä. (Tilastokeskus).

Kuva 14. Päijät-Hämeen muun erikoiskaupan myymälät vuonna 2009. Osa myymälöistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä. (Tilastokeskus).

Kuva 15. Päijät-Hämeen moottoriajoneuvojen kaupan myymälät ja huoltamot vuonna 2009. Osa myymälöistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä. (A.C.Nielsen Finland Oy, Tilastokeskus).

4.2.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja kaupan keskittymät

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m^2) toimii Päijät-Hämeessä 63 kpl, joista 22 kpl päivittäistavarakaupassa ja 41 erikoiskaupassa. Suuryksiköistä toimii Asikkalassa 2, Heinolassa 6, Hollolassa 4, Lahdessa 46, Nastolassa 2 ja Orimattilassa 3. Suuryksiköiden määrä ja sijainti on selvitetty rakennus- ja huoneistorekisterin, rakennusluparekisterin, toimipaikkarekisterin ja myymälärekisterin avulla. Koska sekä toimipaikka- että rakennustiedoissa on puutteita, tiedot ovat osin likimääräisiä. Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainti on esitetty kuvassa 16.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden inventointi perustuu Suomen ympäristökeskuksen (2011) julkaisuihin ”Vähittäiskaupan toimipaikkojen ja suurten kaupan rakennusten sijoittuminen” sekä ”Vähittäiskaupan toimipaikkojen ja sijaintirakennusten tiedot”. Lähtöaineistona inventoinnissa ovat olleet:

- Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteri
- Väestörekisterikeskuksen rakennusrekisteri ja rakennusluparekisteri
- A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälä- ym. rekisterit

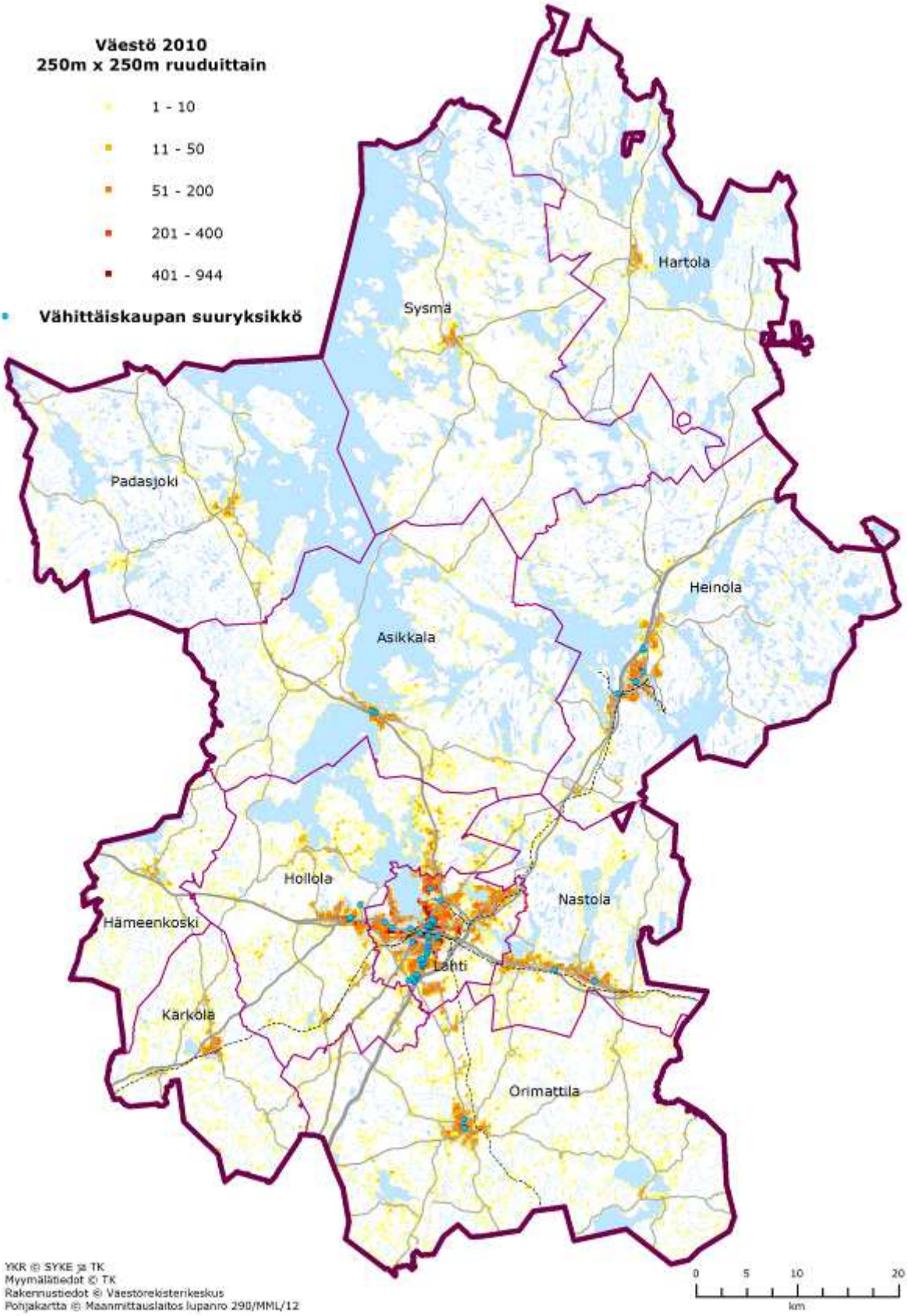
Vähittäiskaupan suuryksikkö on määritelty kaupan sijaintirakennuksen käyttötarkoituksen, kerrosalan ja henkilökunnan suuruusluokan perusteella. Mukaan on valittu rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2 000 k-m^2. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan, tavaratalokaupan (sisältää halpahallityyppisen kaupan) ja moottoriajoneuvokaupan kohdalla vähittäiskaupan suuryksiköltä edellytettiin vähintään viittä työpaikkaa ja päivittäistavara- ja erikoiskaupassa vähintään 20 työpaikkaa, jos kauppa sijaitsi myymälä- tai liikerakennuksessa. Jos kauppa sijaitsi sellaisessa rakennuksessa, jonka pääasiallinen käyttö oli muu kuin kauppa, rakennus luokiteltiin vähittäiskaupan suuryksiköksi, jos rakennuksessa oli vähintään 50 kaupan työpaikkaa.

Päivittäistavarakaupassa suuryksiköiden kerrosala vaihteli isojen supermarkettien 2 000 k-m^2:stä hypermarkettien 20 000 k-m^2:iin. Erikoiskaupassa suuryksiköiden kerrosala vaihteli 2 000 k-m^2:stä runsaaseen 30 000 k-m^2:iin.

Voimakkaita seudullisia kaupan keskittymiä ovat Lahdessa ydinkeskusta, Uudenmaankadun varsi, Renkomäen risteysalueen ympäristö, Holman alue ja Kariston kauppakeskuksen alue sekä Heinolassa ydinkeskusta, Vuohkallion alue ja Tähtiniemen alue. Kaupallisia keskittymiä ovat myös voimassa olevan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueet:

- Vääksyn, Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskusta-alueet (maakuntakaavan C-aluemerkinnät),
- Launeen, Artjärven, Hartolan, Hämeenkosken, Kärkölän, Padasjoen ja Sysmän keskusta-alueet (maakuntakaavan c-kohdemerkinnät).

Keskustatoimintojen alueiden kaupallinen merkitys on C-aluemerkinnöin osoitetuilla alueilla pääosin seudullinen ja c-kohdemerkinnöin osoitetuilla alueilla pääosin alueellinen. Keskustatoimintojen alakeskusten (ca) merkitys on pääosin paikallinen.



Kuva 16. Päijät-Hämeen vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2000 k-m^2) sijainti. Osa vähittäiskaupan suuryksiköistä voi olla väärissä sijaintipaikoissa johtuen rekisterien mahdollisista koordinaattivirheistä.

4.2.4 Vähittäiskaupan kerrosala

Suomen ympäristökeskus on selvittänyt olemassa olevista tilasto- ja rekisteriaineistoista kaupan sijaintirakennusten pinta-alan. Tarkkoja vähittäiskaupan pinta-alatietoja ei olemassa olevien rekisteriaineistojen pohjalta ole mahdollista selvittää, joten esitetyt pinta-alat ovat suuruusluokkia. Selvitysten mukaan vähittäiskaupan kokonaiskerrosala on Päijät-Hämeessä noin 800 000 k-m^2. Kerrosalasta noin 110 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan pinta-alaa, noin 430 000 k-m^2 muun erikoiskaupan pinta-alaa, noin 148 000 k-m^2 tilaa vaativan erikoiskaupan pinta-alaa ja noin 112 000 k-m^2 autokaupan ja huoltoasemamyymälöiden pinta-alaa. Kivijalkamyymälät eivät ole mukana pinta-alassa.

Vähittäiskaupan kerrosalasta sijaitsee keskusta-alueilla karkeasti arvioiden noin 408 000 k-m^2 (51 %). Päivittäistavarakaupan kerrosalasta sijaitsee keskusta-alueilla noin 68 000 k-m^2 (62 %). Keskusta-alueina on tarkasteltu maakuntakaavan C-aluemerkintöjen, c-kohdemerkintöjen ja ca-kohdemerkintöjen lähialueita.

Taulukko 8. Vähittäiskaupan kerrosala (pl. kivijalkamyymälät) vuonna 2009 Päijät-Hämeessä (Suomen ympäristökeskus).

	Vähittäiskaupan kerrosala			Keskusta-alueella*	
	PT-kauppa ja muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa erikoiskauppa ja autokauppa	YHTEENSÄ	PT-kauppa	Yhteensä
Asikkala	10 000	1 000	11 000	89 %	90 %
Hartola	8 500	2 500	11 000	95 %	80 %
Heinola	52 000	16 000	68 000	66 %	54 %
Hollola	26 000	4 000	30 000	80 %	79 %
Hämeenkoski	3 000	0	3 000	100 %	100 %
Kärkölä	4 000	2 000	6 000	95 %	100 %
Lahti	370 000	223 000	593 000	49 %	47 %
Nastola	24 000	2 000	26 000	83 %	37 %
Orimattila	27 000	7 000	34 000	90 %	71 %
Padasjoki	6 500	1 500	8 000	87 %	75 %
Sysmä	9 000	1 000	10 000	97 %	91 %
PÄIJÄT-HÄME	**540 000**	**260 000**	**800 000**	**62 %**	**51 %**

**Asikkala (keskusta)*
**Hartola (keskusta)*
**Heinola (keskusta, Heinola kk, Tähtiniemi, Vierumäki)*
**Hollola (keskusta, Kalliola)*
**Hämeenkoski (keskusta)*
**Kärkölä (keskusta)*
**Lahti (keskusta, Laune, Ahtiala, Jalkaranta, Kiveriö, Karisto, Kärpänen, Mukkula, Renkomäki)*
**Nastola (keskusta, Kirkonseutu, Uusikylä, Villähde)*
**Orimattila (keskusta, Artjärvi)*
**Padasjoki (keskusta)*
**Sysmä (keskusta)*

Lahden kaupungin omien selvitysten mukaan Lahden kaupungin kaupan pinta-ala on yhteensä noin 680 000 k-m^2. Pinta-alasta puuttuu kivijalkamyymälät. Lahden kaupungin kaupan pinta-ala jakautuu suuralueittain seuraavasti:

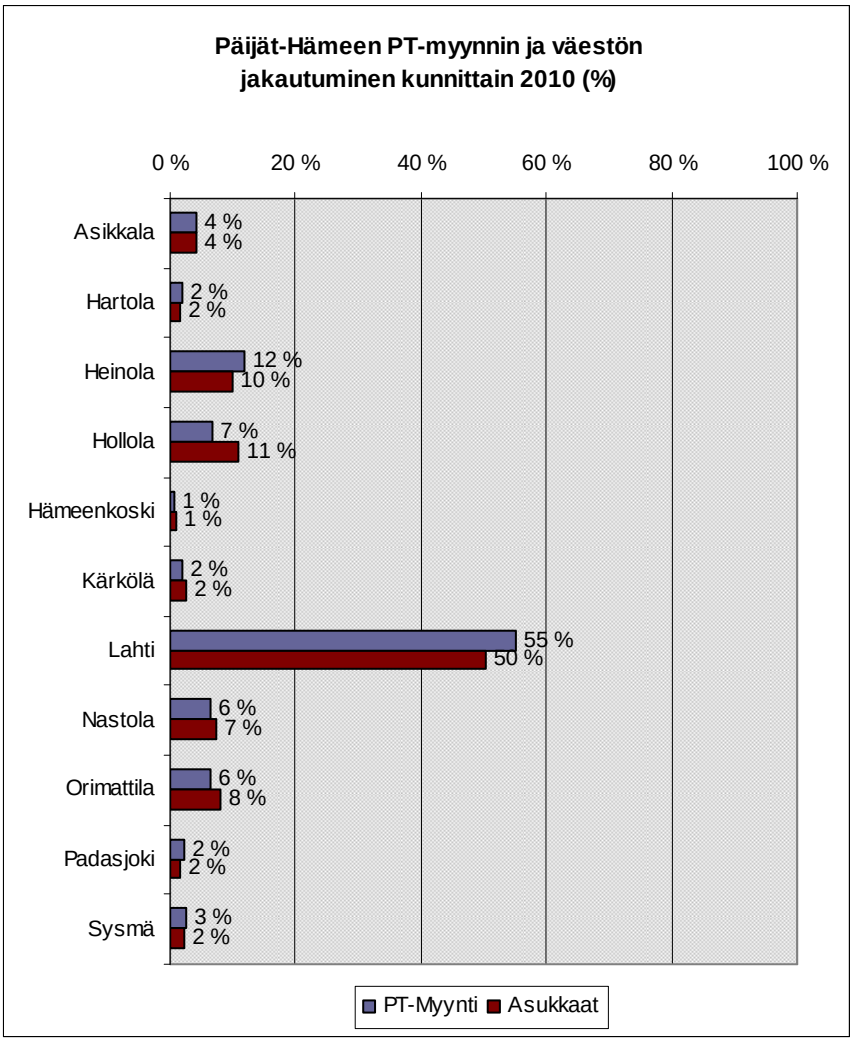
- Keskusta 256 000 k-m^2,
- Mukkula 25 000 k-m^2,
- Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi 52 000 k-m^2,
- Ahtiala 8000 k-m^2,
- Kolava-Kujala 2 000 k-m^2,
- Laune 304 000 k-m^2,
- Kärpänen 28 000 k-m^2,
- Jalkaranta 5 000 k-m^2

4.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

4.3.1 Vähittäiskaupan myynti

Päivittäistavaramyynti ja myyntitehokkuus

Päijät-Hämeen vuoden 2010 päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) toteutui Lahdessa 55 %. Muiden kuntien myyntiosuudet vaihtelivat Heinolan 12 %:sta Hämeenkosken 1 %:iin. (A.C. Nielsen Finland Oy). Hollolassa, Nastolassa ja Orimattilassa väestöosuus oli suurempi kuin päivittäistavaramyynnin osuus. Lahdessa ja Heinolassa päivittäistavaramyynnin osuus oli suurempi kuin väestöosuus.



Kuva 17. Päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen Päijät-Hämeessä 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

Myymälätyypeittäin tarkasteluna Päijät-Hämeen päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaramyynnistä noin 28 % toteutui hypermarketeissa vuonna 2010. Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat isoilla supermarketeilla (39 %), isoilla valintamyymälöillä (14 %) ja pienillä supermarketeilla (12 %). Hypermarkettien myyntiosuus tulee kasvamaan Lahteen vuonna 2011 avatun uuden hypermarketin myötä.

Taulukko 9. Päijät-Hämeen päivittäistavaramyymälöiden pt-myynnin jakautuminen myymälätyypeittäin 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	Hypermarket >2500 m²	Tavaratalo >1000 m²	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikoismyymälä tms.	Yhteensä
			Iso >1000 m²	Pieni 400-999 m²	Iso 200-399 m²	Pieni 100-199 m²			
Asikkala			81,2 %		6,7 %	11,2 %	0,4 %	0,4 %	100 %
Hartola				93,0 %		3,0 %	4,0 %		100 %
Heinola	29,3 %		39,4 %	5,9 %	23,0 %	1,7 %		0,6 %	100 %
Hollola			69,7 %		20,0 %		9,1 %	1,1 %	100 %
Hämeenkoski					100,0 %				100 %
Kärkölä				62,4 %	34,7 %		3,0 %		100 %
Lahti	44,1 %	0,6 %	35,5 %	4,2 %	9,1 %	3,3 %	2,0 %	1,2 %	100 %
Nastola			35,0 %	27,8 %	36,2 %			0,9 %	100 %
Orimattila			78,4 %	0,0 %	12,3 %	5,1 %	3,3 %	0,9 %	100 %
Padasjoki				80,2 %	8,3 %	9,1 %	2,5 %		100 %
Sysmä				91,8 %	8,2 %				100 %
PÄIJÄT-HÄME	**28,2 %**	**0,3 %**	**39,4 %**	**11,8 %**	**14,2 %**	**3,1 %**	**2,1 %**	**1,0 %**	**100 %**

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Päijät-Hämeessä oli päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntialaa asukasta kohti jonkin verran enemmän (indeksi 107) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntialaa asukasta kohti oli Padasjoella (indeksi 163) ja vähiten Kärkölässä (indeksi 56). Päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Päijät-Hämeessä lähes yhtä suuri (indeksi 99) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnttain tarkasteltuna eniten PT-myyntiä asukasta kohti oli Padasjoella (indeksi 131) ja vähiten Hollolassa (indeksi 59).

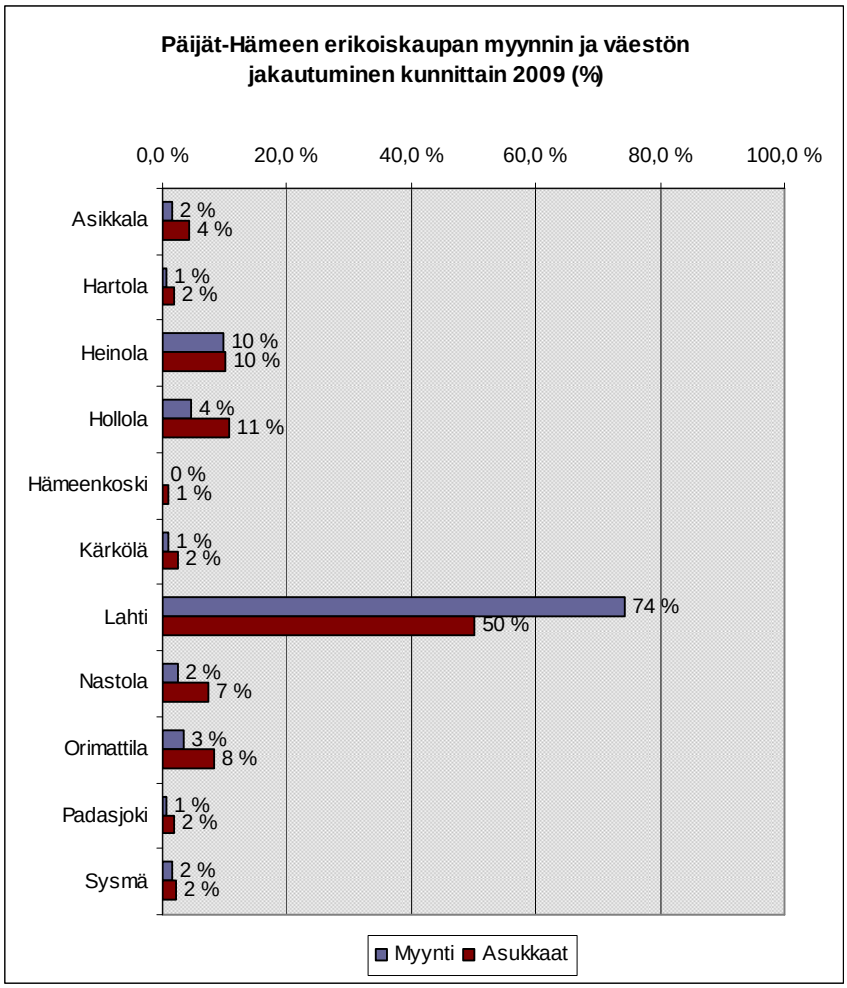
Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Päijät-Hämeessä alhaisempi (indeksi 93) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Kunnittain tarkasteltuna korkein myyntitehokkuus oli Kärkölässä (indeksi 137) ja alhaisin Padasjoella (indeksi 80). Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja/tai kireästä kilpailutilanteesta. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 10. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2010 indeksinä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho
Asikkala	102	97	95
Hartola	128	110	87
Heinola	124	117	94
Hollola	63	59	93
Hämeenkoski	76	73	96
Kärkölä	56	77	137
Lahti	124	110	89
Nastola	80	83	103
Orimattila	65	76	117
Padasjoki	163	131	80
Sysmä	109	115	106
PÄIJÄT-HÄME	**107**	**99**	**93**
Koko maa	*100*	*100*	*100*

Erikoiskaupan myynti

Päijät-Hämeen vuoden 2009 erikoiskaupan myynnistä toteutui Lahdessa 74 %. Muiden kuntien erikoiskaupan myyntiosuudet vaihtelivat Heinolan 10 %:sta Hämeenkosken 0,1 %:iin. Kunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan myyntiosuus on suurempi kuin väestöosuus Lahdessa. Heinolassa myyntiosuus ja väestöosuus ovat yhtä suuret. Muissa kunnissa väestöosuus on suurempi kuin myyntiosuus. (Tilastokeskus).



Kuva 18. Erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen Päijät-Hämeessä 2009 (Tilastokeskus).

4.3.2 Ostovoiman nettosiirtymä

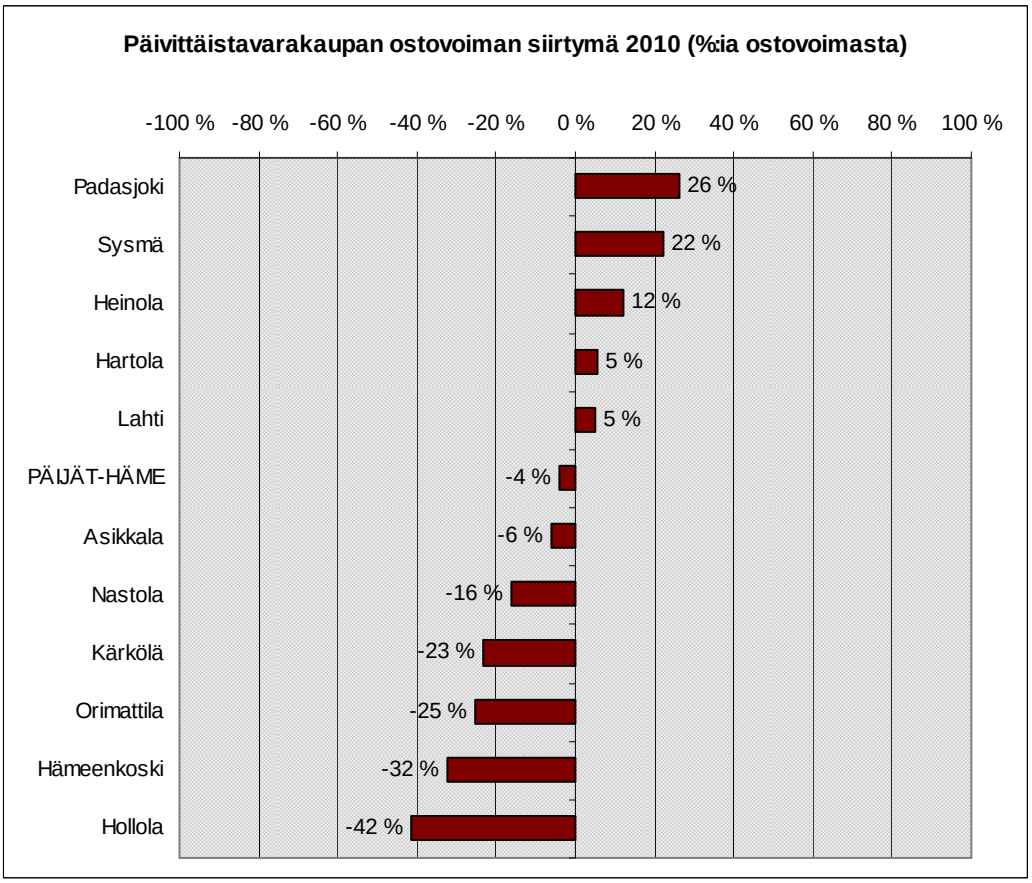
Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Ostovoiman siirtymiä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä ei osoita siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun ostovoiman ja myynnin erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Päijät-Hämeessä vuonna 2010 negatiivinen (-4 %) eli ostovoimaa virtaa maakunnan ulkopuolelle jonkin verran enemmän kuin ulkopuolelta tulee maakuntaan. Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen Padasjoella, Sysmässä, Heinolassa, Hartolassa ja Lahdessa. Muissa kunnissa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen.

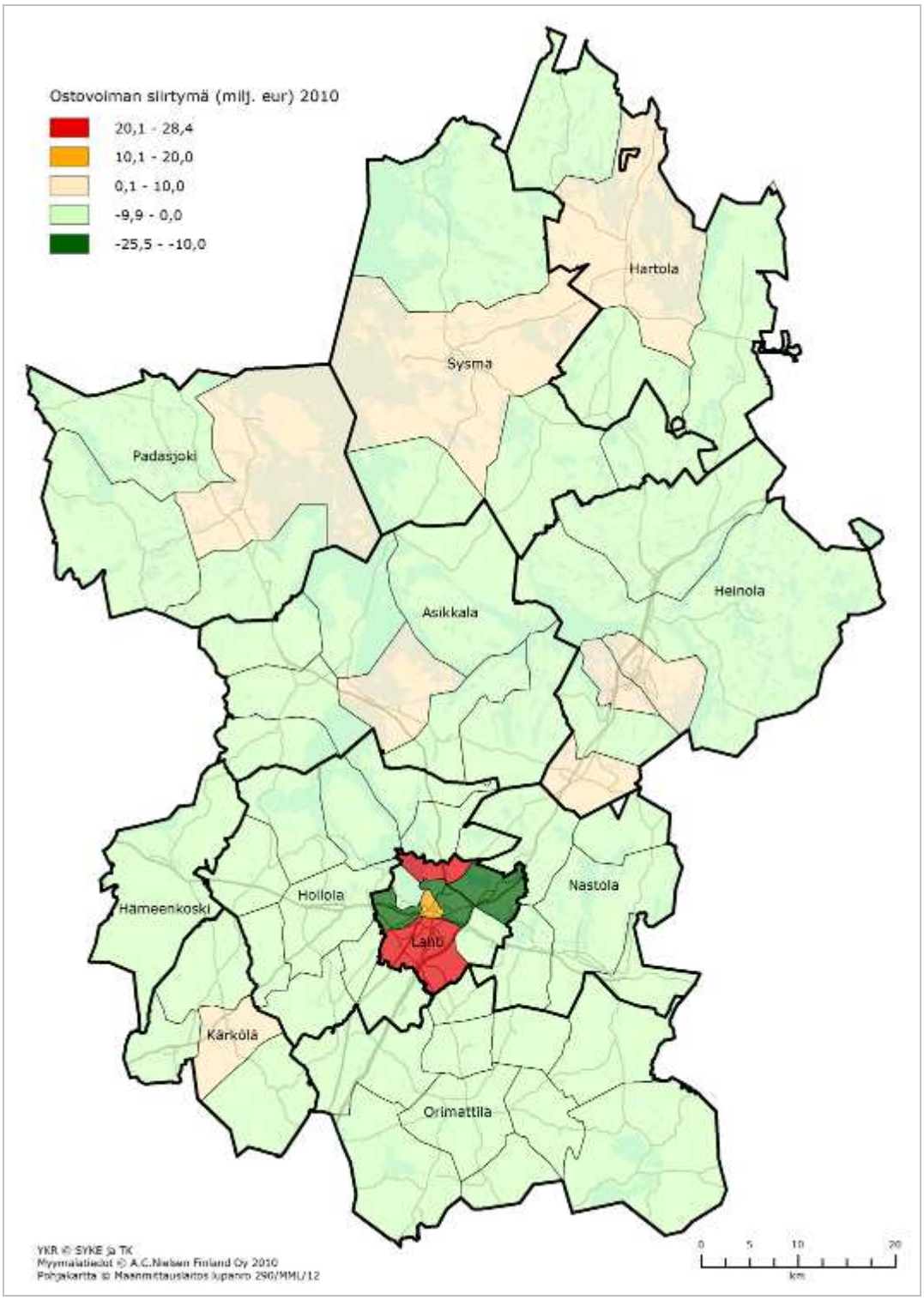
Päivittäistavaramyymälöiden ohella päivittäistavaroita myydään myös laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpahalleissa), kioskeissa ja huoltoasemilla. Kuvan 20 päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymässä on mukana päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynti. Kioskien päivittäistavaramyynti ei ole mukana laskelmassa, koska kioskien osalta ei ollut saatavissa kuntakohtaisia myyntitietoja. Mikäli kioskien päivittäistavaramyynti otetaan mukaan laskelmaan, on päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä maakuntatasolla 0 % eli myynti ja ostovoima ovat yhtä suuret.



Kuva 19. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy).

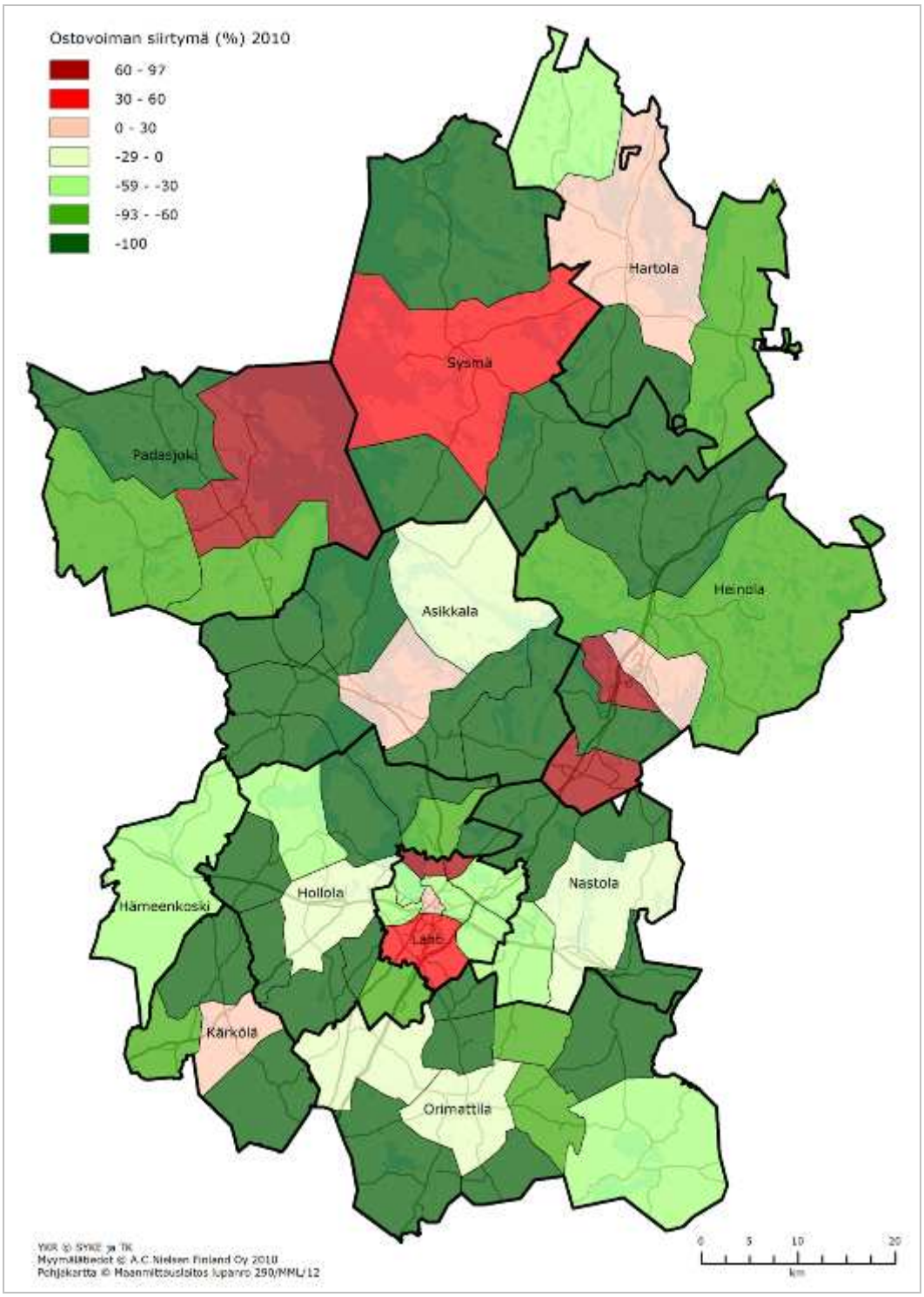
On myös syytä huomata, että esimerkiksi Lahden kaupunkiseudulla tehdystä kaupan selvityksestä (Lahden kaupunki 2010) poiketen, alkoholiliikkeiden myynti on tässä selvityksessä laskettu mukaan erikoiskaupan myyntiin, ei päivittäistavaramyyntiin.

Kuvissa 20 ja 21 on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä lähivaikutusalueittain. Kuvassa 20 on esitetty ostovoiman siirtymä euroina. Euromääräisesti suurimmat positiiviset ja negatiiviset ostovoiman siirtymät ovat Lahden lähivaikutusalueilla. Suurin positiivinen ostovoiman siirtymä on Launeen, Mukkulan ja Lahden keskustan lähivaikutusalueilla ja suurin negatiivinen ostovoiman siirtymä Kivimaa-Kiveriö-Joutjärven, Ahtialan ja Kärpäsen lähivaikutusalueilla.



Kuva 20. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä (€) lähivaikutusalueittain vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

Kuvassa 21 on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän osuus (%) alueen ostovoimasta. Lähivaikutusalueita, joilla ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa ja joilta kaikki ostovoima siirtyy alueen ulkopuolelle (ostovoiman siirtymä -100 %), on Päijät-Hämeessä 31 kpl (kuva 21 ja taulukko 11).



Kuva 21. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä (%:ia ostovoimasta) lähivaikutusalueittain vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

Taulukossa 11 on esitetty lähivaikutusalueittain päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän osuus (%) alueen ostovoimasta. Lähivaikutusalueita, joilla ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa ja joilta kaikki ostovoima siirtyy alueen ulkopuolelle (-100 %), on Päijät-Hämeessä 31 kpl. Näillä lähivaikutusalueilla asui vuonna 2010 yhteensä noin 17 700 asukasta (noin 9 % Päijät-Hämeen väestöstä). Väestömäärältään suurimmat lähivaikutusalueet, joilta puuttuu päivittäistavarakaupan tarjonta, ovat Asikkalan Vesivehmaa, Heinolan Myllyoja, Kärkölän Kärkölä, Hollolan Herrala, Nostava ja Pyhäniemi, Nastolan Pyhäntaka-Seesta ja Uusikylä sekä Orimattilan Mallusjärvi ja Pennala.

Taulukko 11. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä (%:ia ostovoimasta) lähivaikutusalueittain vuonna 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy 2011).

ALUE	Väestö 2010	Siirtymä, % 2010
ASIKKALA	**8 552**	**-6 %**
Vääksy	5 335	36 %
Asikkala	339	-100 %
Iso-Äiniö	318	-100 %
Kalkkinen	559	-13 %
Kurhila-Hillilä	453	-100 %
Urajärvi	440	-100 %
Vesivehmaa	743	-100 %
Viitaila	263	-100 %
HARTOLA	**3 355**	**5 %**
Hartola	2 521	32 %
Koitti	325	-79 %
Pohjola	337	-100 %
Vuorenkylä	146	-53 %
HEINOLA	**20 258**	**12 %**
Heinola, keskusta	10 265	18 %
Heinola, eteläinen	4 427	72 %
Heinola kk	3 096	-64 %
Lusi	675	-100 %
Myllyoja	862	-100 %
Vierumäki	745	76 %
KÄRKÖLÄ	**4 882**	**-23 %**
Järvelä	2 758	23 %
Kärkölä	951	-100 %
Lappila	570	-82 %
Marttila	544	-100 %

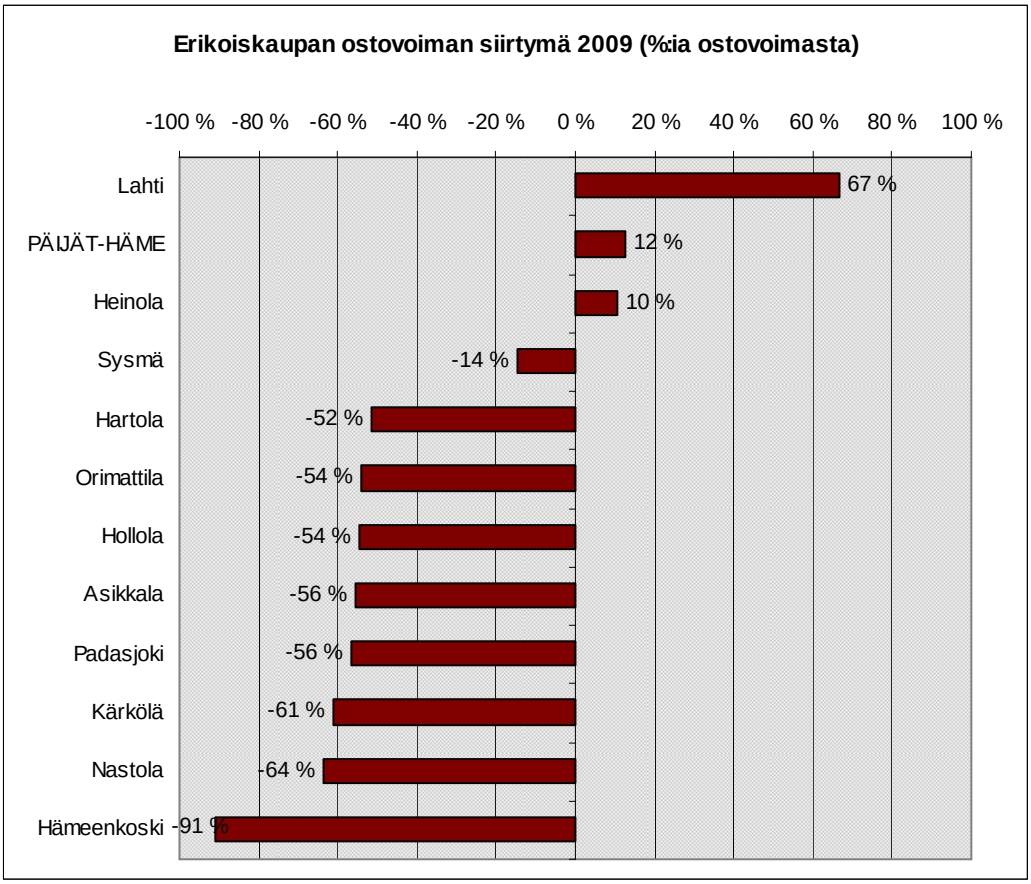
ALUE	Väestö 2010	Siirtymä, % 2010
HOLLOLA	**21 962**	**-42 %**
Hollola, kuntakeskus	12 461	-14 %
Heinlammi	417	-100 %
Herrala	825	-100 %
Kirkonseutu	1 043	-37 %
Kukkila-Kalliola	2 892	-72 %
Länsi-Hollola	393	-100 %
Miekkiö	789	-91 %
Nostava	913	-100 %
Paimela	620	-100 %
Pyhäniemi	1 006	-100 %
Tennilä	328	-100 %
LAHTI	**101 588**	**5 %**
LAHTI, keskusta	20 780	31 %
Mukkula	7 534	109 %
Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi	17 078	-46 %
Ahtiala	11 320	-57 %
Kolava-Kujala	1 402	-38 %
Laune	24 871	46 %
Kärpänen	11 543	-36 %
Jalkaranta	5 954	-52 %
NASTOLA	**14 994**	**-16 %**
Nastola, kuntakeskus	8 410	3 %
Pyhäntaka-Seesta	747	-100 %
Ruuhijärvi	299	-100 %
Uusikylä	1 068	-100 %
Villähde	4 336	-34 %

ALUE	Väestö 2010	Siirtymä, % 2010
HÄMEENKOSKI	**2 144**	**-32 %**
Hämeenkoski	2 115	-31 %
ORIMATTILA	**16 309**	**-25 %**
Orimattila, keskusta	9 711	2 %
Heinämaa	391	-91 %
Kuivanto	694	-100 %
Luhtikylä	706	-17 %
Mallusjärvi	995	-100 %
Niinikoski	373	-81 %
Pakaa	321	-100 %
Pennala	952	-100 %
Virenoja	670	-100 %
Artjärvi	1 388	-30 %
PADASJOKI	**3 423**	**26 %**
Padasjoki	2 140	91 %
Arrakoski	353	-100 %
Auttoinen	451	-92 %
Maakeski	455	-85 %
SYSMÄ	**4 305**	**22 %**
Sysmä	3 117	49 %
Karilanmaa	168	-100 %
Nuoramoinen	472	-100 %
Onkiniemi	92	-100 %
Särkilahti-Liikola	423	-100 %
PÄIJÄT-HÄME	201 772	**-4 %**

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Päijät-Hämeessä vuonna 2009 positiivinen (+12 %) eli maakunta saa erikoiskaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman siirtymä oli positiivinen Lahdessa (+67 %) ja Heinolassa (+10 %). Muissa kunnissa erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen.

Erikoiskaupan myyntitiedot perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietoihin. Toimipaikkarekisterin mukainen liikevaihto on muutettu myynniksi lisäämällä siihen arvolisävero. Erikoiskaupassa vähittäiskaupan liikevaihtoon sisältyy toimialasta riippuen myös yritysten välistä kauppaa (tukkukauppaa). Esimerkiksi rautakaupassa vähittäiskaupan kautta kulkee huomattava määrä yritysten välistä kauppaa. Tukkukaupan osuuden selvittäminen Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtotiedosta ei ole mahdollista, joten myyntiluvuissa on mukana joillakin toimialoilla myös tukkukauppaa. Koska vähittäiskaupan ostovoimaluvut sisältävät vain kotitalouksien ostovoiman (ei yritysten kysyntää), tukkukaupan sisältyminen myyntitietoihin voi vääristää erikoiskaupan ostovoiman siirtymätietoja.



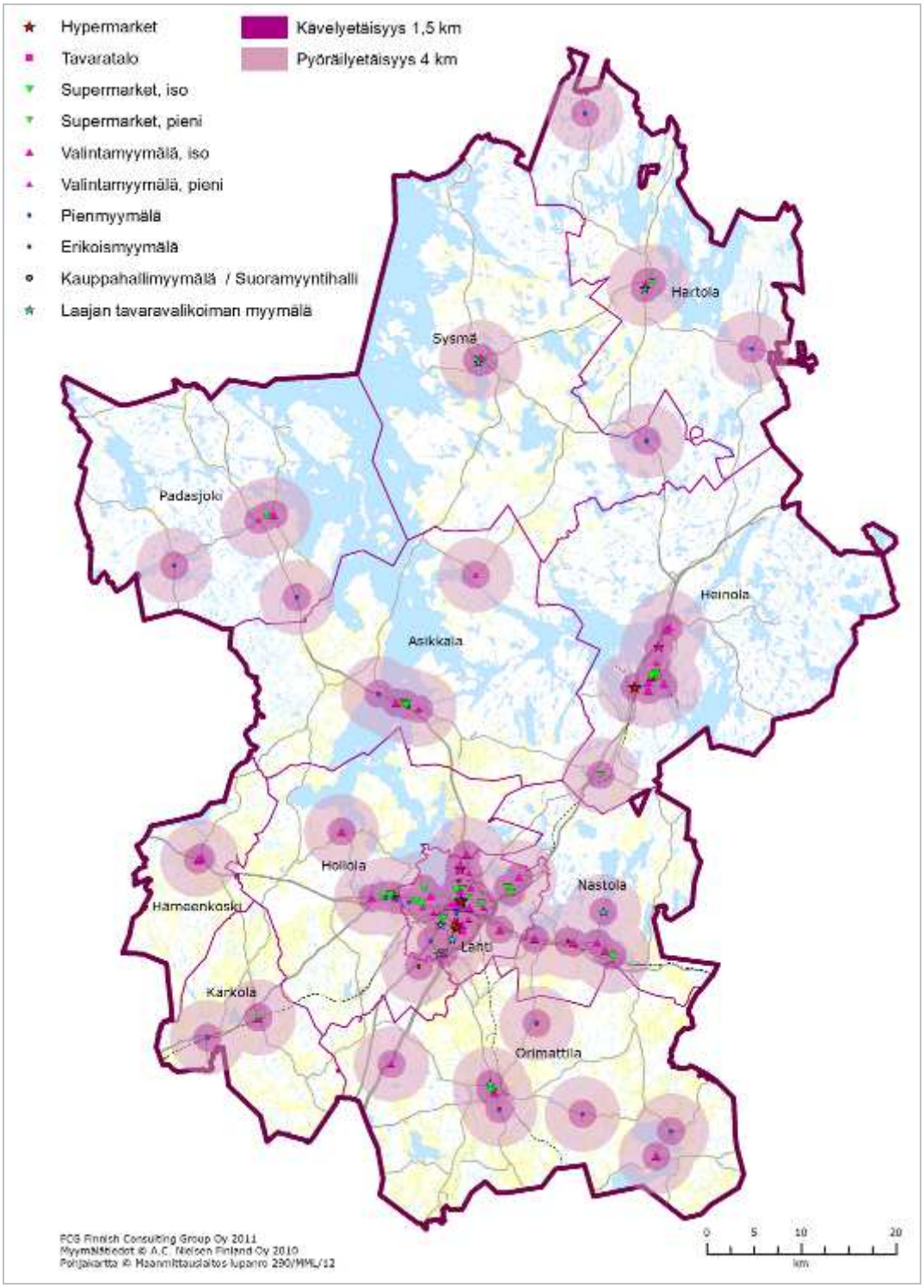
Kuva 22. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2009 (Tilastokeskus).

4.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus

4.4.1 Saavutettavuus kevyellä liikenteellä

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.

Kuvassa 23 on esitetty päivittäistavaramyymälöiden 1,5 ja 4 kilometrin etäisyysvyöhykkeet. Lahden ja Hollolan sekä Heinolan keskeisillä alueilla päivittäistavarakaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Alueiden asukkailla on myös useita vaihtoehtoisia asiointimahdollisuuksia. Muualla Päijät-Hämeessä päivittäistavarakaupan palvelut ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä lähinnä kuntakeskusten alueilla ja suurimmissa taajamissa.



Kuva 23. Päijät-Hämeen päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeet (pyöräilyetäisyys 4 km ja kävelyetäisyys 1,5 km).

4.4.2 Saavutettavuus henkilöautolla ja joukkoliikenteellä

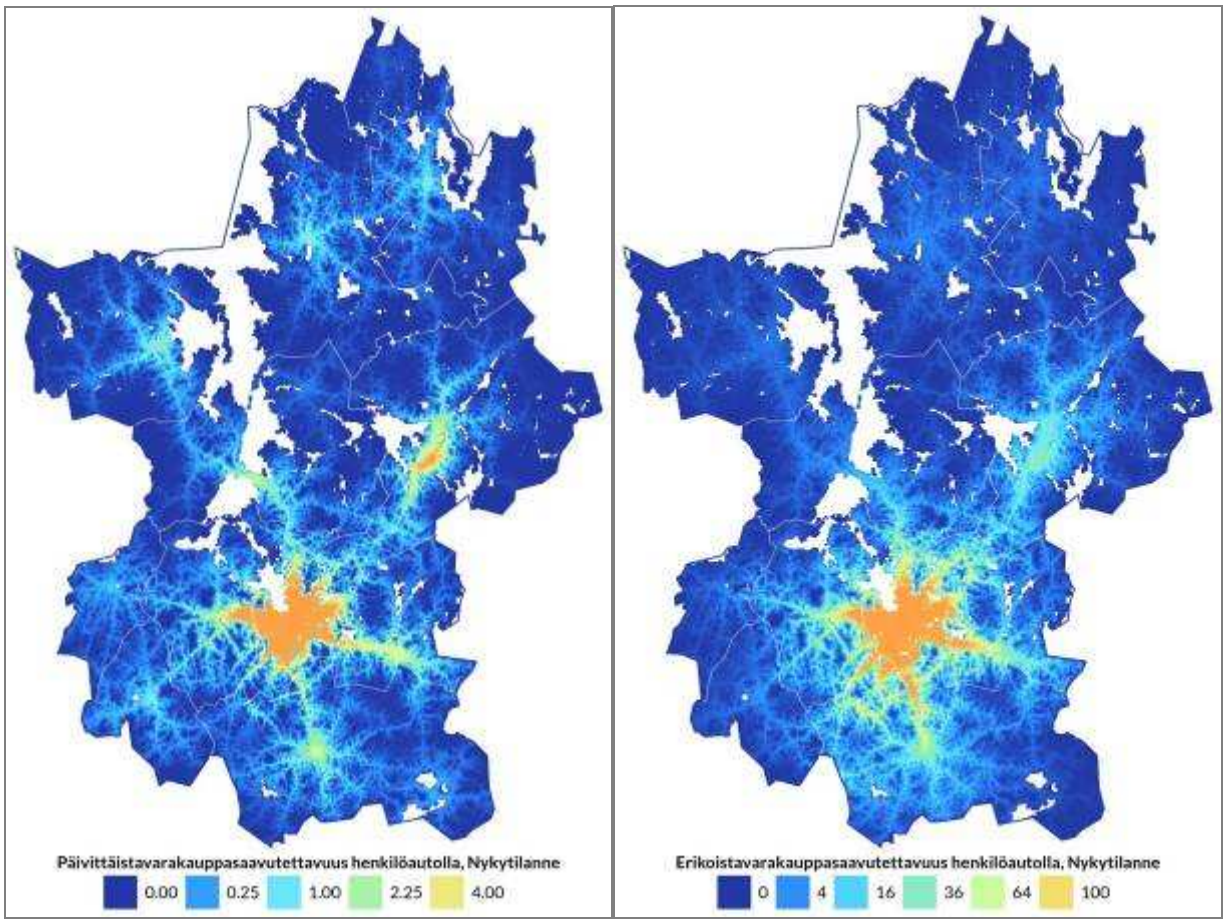
Kaupan saavutettavuutta henkilöautolla ja joukkoliikenteellä on tarkasteltu Lahden seudun liikennetutkimuksen tietojen pohjalta. Ostosmatkat olivat liikennetutkimuksessa suurin yksittäinen matkaryhmä. Päivittäisistä matkoista ostosmatkoja oli noin 27 %. Ostosmatkoista noin 60 % liittyi päivittäistavarakaupan ostosmatkoihin ja noin 40 % erikoiskaupan ostoksiin.

Tutkimuksessa havaituista ostosmatkoista noin 22 % tehtiin kävellen ja 12 % pyörällä. Kävellen tehtyjen ostosmatkojen kesipituus oli noin 1,2 km ja pyörällä tehtyjen noin 2,3 km. Henkilöautolla tehtyjen ostosmatkojen osuus oli 57 % ja joukkoliikenteellä tehtyjen ostosmatkojen osuus 5 %.

Liikennetutkimuksessa havaitun liikkumiskäyttäytymisen pohjalta on laadittu ostosmatkoja kuvaava malli koko Päijät-Hämeen alueelle. Malli ottaa huomioon asukkaiden ja kaupan kerrosalan sijoittumisen, tie- ja katuverkon etäisyydet ja ajonopeudet sekä joukkoliikenteen tarjonnan.

Saavutettavuus henkilöautolla

Mallilla lasketut päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuudet henkilöautolla on esitetty kuvassa 24. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuutta esittävien karttakuvien saavutettavuuden mitta-asteikot eivät ole suoraan verrattavissa keskenään. Kukin kartta esittää vain kyseisen kaupan tyypin ja kulkutavan osalta saavutettavuuden eroja maakunnan eri alueilla.

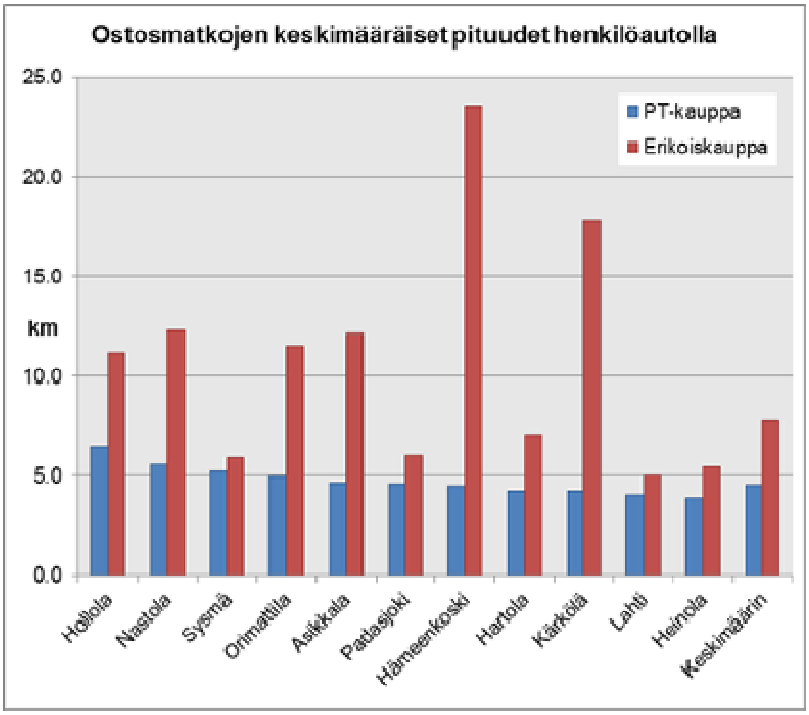


Kuva 24. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuus henkilöautolla (HUOM! Kuvien mitta-asteikot eivät ole keskenään vertailukelpoisia)

Henkilöautolla paras päivittäistavarakaupan saavutettavuus on Lahden alueella sekä Heinolassa. Päivittäistavarakauppaa on sijoittunut myös muiden kuntien keskuksiin, mikä näkyy niissä päivittäistavarakaupan parempana saavutettavuutena kuin ympäröivällä maaseudulla. Erikoiskauppa on seudulla keskittynyt voimakkaasti Lahden alueelle, keskustaan ja Uudenmaankadun varrelle. Tästä johtuen erikoiskaupan saavutettavuus heikkenee etäisyyden Lahteen kasvaessa ja saavutettavuus on hyvä varsinkin Lahden eteläpuolelta.

Kaupan saavutettavuus ei suoraan kuvaa ostosmatkojen pituutta tai ostosmatkoista aiheutuvaa liikennesuoritetta. Saavutettavuutta arvioitaessa huomioon otetaan myös kaupan palveluiden tarjonnan määrä. Varsinkin päivittäistavarakaupassa riittävä tarjonta useimmin tehtäville ostosmatkoille löytyy kuitenkin lähimmästä kaupasta. Näin Päijät-Hämeen pohjoisosista, joissa päivittäistavarakaupan saavutettavuus on selvästi Lahden ympäristöä heikompaa, tehdään päivittäistavarakauppoihin henkilöautolla keskimäärin lyhyempiä ostosmatkoja kuin Lahden naapurikunnista. Lahden naapurikunnista ostosmatkoja suuntautuu varsinkin päivittäistavarakaupan suuryksiköihin Lahdessa, mikä pidentää ostosmatkoja.

Erikoiskaupassa pienten keskuksien tarjonta ei useinkaan ole riittävä, joten heikko saavutettavuus johtaa vastaavasti myös pidempiin ostosmatkoihin kauempana Lahdesta sijaitsevissa kunnissa. Malli ei kuitenkaan ota huomioon maakunnan ulkopuolelle mahdollisesti tehtäviä ostosmatkoja, jotka voivat vaikuttaa varsinkin erikoiskaupan keskimääräisiin ostosmatkoihin maakunnan reuna-alueilta. Mallinnetut ostosmatkojen keskipituudet kunnittain on esitetty kuvassa 25.



Kuva 25. Henkilöautolla tehtyjen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ostosmatkojen mallinnetut keskipituudet kunnittain

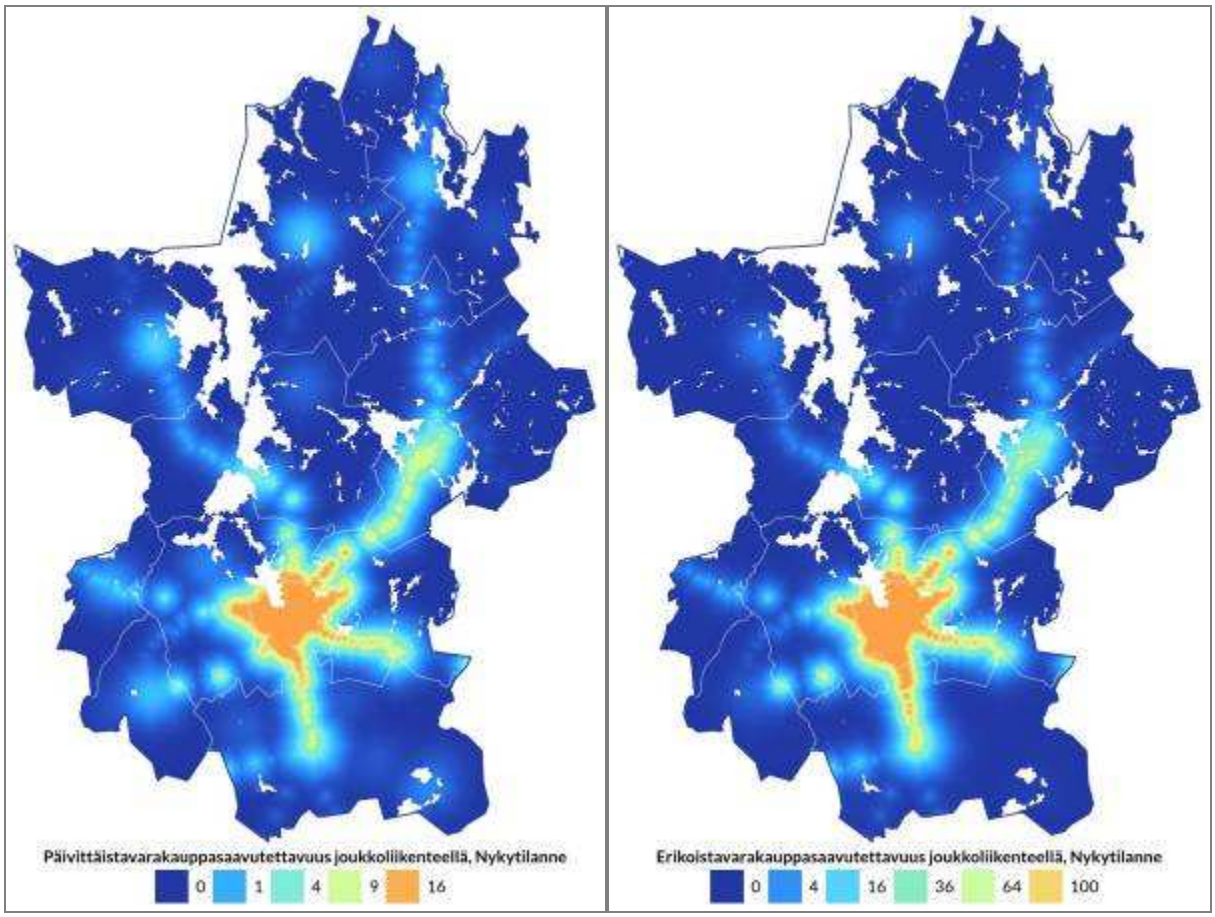
Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Kaupan saavutettavuutta joukkoliikenteellä tarkasteltaessa on otettu huomioon myös kävellen tehtävät ostosmatkat. Tarkastelu kuvaa siis kaupan saavutettavuutta ilman henkilöautoa. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuus ilman henkilöautoa on esitetty kuvassa 26.

Keskuksien ympäristön parempi saavutettavuus johtuu kevyen liikenteen käyttömahdollisuudesta. Kevyellä liikenteellä tehtävien ostosmatkojen osuus laskee nopeasti etäisyyden kasvaessa ja yleensä matkat ovat alle 4 km pituisia. Päivittäistavarakaupan palvelut on yleensä savutettavissa hyvin kevyellä liikenteellä.

Ilman henkilöautoa kaupan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen vyöhykkeiden ulkopuolelta lähinnä tiheästi liikennöityjen bussireittien varsilta. Paras saavutettavuus ilman henkilöautoa on Lahden keskustassa ja sen ympäristössä, jossa kaupat ovat saavutettavissa sekä kävellen että tiheällä joukkoliikenteellä.

Erikoiskaupan saavutettavuus ilman henkilöautoa heikkenee päivittäistavarakaupan saavutettavuutta voimakkaammin etäisyyden Lahdesta kasvaessa. Tämä johtuu erikoiskaupan tarjonnan voimakkaammasta keskittymisestä lahden ympäristöön.

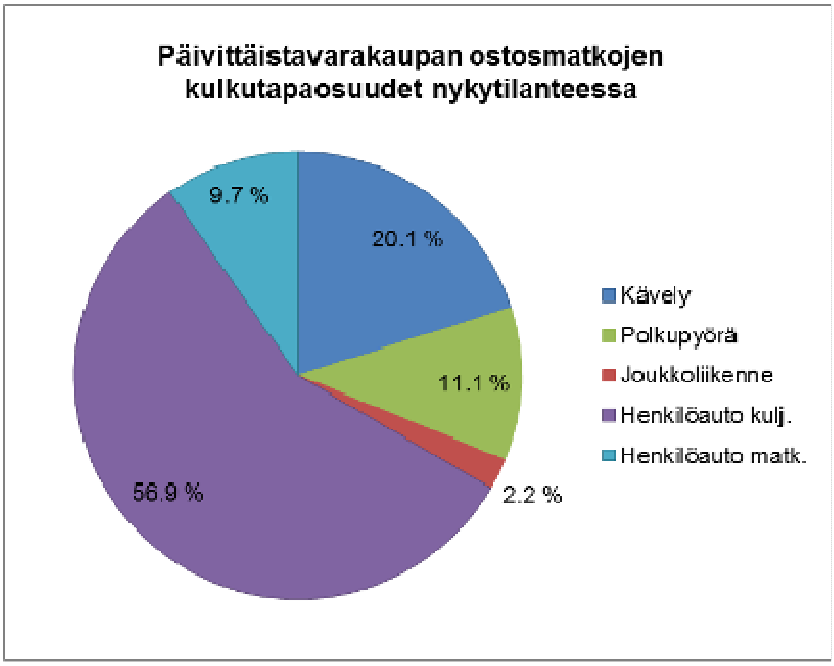


Kuva 26. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuus joukkoliikenteellä (HUOM! Kuvien mitta-asteikot eivät keskenään vertailukelpoisia)

Kulkutapavalinnat

Kaupan saavutettavuuden arviointia on täydennetty päivittäistavarakaupan osalta simulointimallilla, jolla voidaan mallintaa ostosmatkojen suuntautumista ja kulkutapavalintoja. Mallinnetut päivittäistavarakaupan ostosmatkojen kulkutapaosuudet on esitetty kuvassa 27.

Noin 90 % Päijät-Hämeen väestöstä asuu kevyen liikenteen asiointietäisyydellä päivittäistavarakaupoista. Tämä näkyy kevyen liikenteen huomattavana osuutena (n. 31 %) päivittäistavarakaupan ostosmatkoista. Joukkoliikenteellä päivittäistavarakaupan ostosmatkoja tehdään vain vähän (2,2 %). Noin 2/3 päivittäistavarakaupan ostosmatkoista tehdään henkilöautolla.



Kuva 27. Päivittäistavarakaupan ostosmatkojen kulkutapaosuudet nykytilanteessa.

Erikoiskaupasta ei ole muodostettu vastaavaa simulointimallia kuin päivittäistavarakaupasta. Erikoiskaupan asiointimatkojen osalta voidaan kuitenkin todeta, että niissä kevyen liikenteen osuus on pienempi kuin päivittäistavarakaupan asiointimatkoilla. Tämä johtuu erikoiskaupan heikommasta tarjonnasta suurimpien keskuksien ulkopuolella ja tilaa vaativan kaupan yleisesti heikommasta saavutettavuudesta kevyellä liikenteellä.

<u>Sijainninohjaus saavutettavuuden näkökulmasta</u>

Kaupan saavutettavuuden näkökulmasta tulisi tulevia kaupan sijaintipaikkoja ja tyyppejä suunniteltaessa ottaa huomioon seuraavia näkökulmia henkilöautoliikenteen kasvun ja henkilöautoriippuvuuden vähentämiseksi.

- Päivittäistavarakaupan tulisi jatkossakin olla saavutettavissa ilman henkilöautoa. Parhaiten saavutettavuus turvataan kevyellä liikenteellä huolehtimalla myös pienempien keskusten päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksistä.

- Päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijaintia suunniteltaessa tulisi pyrkiä minimoimaan henkilöautolla tehtävien ostosmatkojen osuuden ja suoritteen kasvu. Suuryksiköiden tulisi olla saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä ja sijaita keskeisesti potentiaaliseen asiakaskuntaansa nähden.

- Joukkoliikenteen tarve korostuu varsinkin erikoiskaupan saavutettavuudessa. Erikoiskaupan tarjonnan tulisi sijoittua siten, että se on saavutettavissa helposti joukkoliikenteellä eri suunnista. Näin voidaan vähentää henkilöautoriippuvuutta myös erikoiskaupan asioinnissa.

4.4.3 Kaupan asiointiliikenne ja liikenneverkon kehittäminen

Kaupan asiointiliikenne painottuu ajallisesti iltapäiviin ja viikonloppuihin. Varsinkin päivittäistavarakaupan liikenne ajoittuu liikenneverkon kuormituksen kannalta ongelmalliseen iltahuipputuntiin, jolloin myös työmatkaliikennettä on paljon. Erikoiskaupan asiointi painottuu enemmän viikonloppuihin, jolloin muu liikennekuormitus on pienempää.

Asiointiliikenteen lisäksi kaupan kuljetukset aiheuttavat liikennettä, joka ajoittuu usein yöaikaan. Vaikka kaupan kuljetukset eivät ajoitu liikenneverkon kuormituksen kannalta ongelmallisimpiin aikoihin on niiden vaikutukset esim. meluun ja liikenneturvallisuuteen huomioitava kaupan hankkeiden suunnittelussa.

Kaupan liikenteestä aiheutuvat välityskykyongelmat keskittyvät keskusta-alueille ja keskustojen ulkopuolella hyvin rajatuille alueille tai yksittäisiin liittymiin kaupan keskittymien ympäristössä. Varsinkin viikonloppuisin muun liikenteen ollessa vähäistä keskittyvät kaupan liikenneongelmat lähinnä kaupan pysäköintialueiden ja -laitosten liittymiin. Liikenteen näkökulmasta kauppojen sunnuntaiaukiolo on helpottanut tilannetta, koska viikonlopun kysyntä on jakautunut kahdelle päivälle.

Kaupan liikenteestä aiheutuvia verkon kapasiteettiongelmia voidaan Päijät-Hämeessä katsoa olevan lähinnä Lahden alueella, jonne myös kauppa on keskittynyt. Lahdessakin ongelmat keskittyvät lähinnä keskustan alueelle sekä Uudenmaankadulle, jolla työmatkaliikenne ja kaupan liikenne sekoittuvat iltahuipputuntien aikaan.

Keskustassa asiointiliikenteen aiheuttamien liikenneongelmien minimoimiseksi on huolehdittava selkeistä ja toimivista yhteyksistä keskustan pysäköintilaitoksiin sekä riittävästä pysäköintikapasiteetista. Vaikka keskustan saavutettavuus on hyvä ilman henkilöautoa, tulee huolehtia sinne pääsystä myös henkilöautolla. Näin voidaan varmistaa palveluiden säilyminen keskustassa ja samalla niiden saavutettavuus ilman henkilöautoa.

Lahden keskustan liikenneverkon suunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on huolehtia sekä kevyen ja joukkoliikenteen olosuhteiden turvaamisesta että autoliikenteen yhteyksistä ja pysäköintimahdollisuuksista. Keskustan kehittämiseen liittyen suunnitellaan myös matkakeskusta nykyisen rautatieaseman yhteyteen. Nykyisen keskustan saavutettavuutta matkakeskus ei heikennä ja tulevan matkakeskuksen ympäristö on aiempaa paremmin saavutettavissa joukkoliikenteellä eri suunnilta.

Lahden keskustan ja matkakeskuksen kehittämisen lisäksi seudullisesti kaupan liikenteeseen vaikuttaa lyhyellä aikavälillä Uudenmaankadun parantaminen, joka poistaa nykyisiä liikenteen pullonkauloja. Pidemmällä aikavälillä suunniteltu Lahden eteläinen kehätie vaikuttaa seudullisiin ja pitkämatkaisiin liikennevirtoihin. Kehätie parantaa Uudenmaankadun varren kauppojen saavutettavuutta henkilöautolla ja kehätien liittymien ympäristöihin muodostuu kaupan sijoittumisen kannalta kiinnostavia, henkilöautolla hyvin saavutettavia uusia alueita.

5 OSTOVOIMAENNUSTEET JA KAUPAN PINTA-ALATARVE

5.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

5.1.1 Arvio Päijät-Hämeen väestön ostovoimasta

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2010 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Ostovoiman kehitys on arvioitu Päijät-Hämeen laskennallisen väestötavoitteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Laskennalliseksi väestötavoitteeksi on otettu rakennevaihtoehdoissa käytetty korkein arvio väestömäärästä eli 232 000 asukasta vuonna 2035 (katso kohta 5.4.).

Tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kasvuarviot on esitetty taulukossa 12. Kulutuslukuina on käytetty Päijät-Hämeen keskimääräisiä kulutuslukuja (€/asukas/vuosi), jotka on arvioitu Lahden kaupunkiseudun vähittäiskaupan palvelujen ja markkinoiden kehitysselvityksen (Lahden kaupunki 2010) pohjalta. Käytännössä kulutustottumukset ja sitä kautta kulutusluvut vaihtelevat alueittain ja esimerkiksi Lahdessa ja Heinolassa kulutus on keskimääräistä suurempaa ja maaseutukunnissa keskimääräistä vähäisempää.

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on tässä selvityksessä käytetty samoja kasvuprosentteja kuin Lahden kaupunkiseudun vähittäiskaupan palvelujen ja markkinoiden kehitysselvityksessä (Lahden kaupunki 2010). Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,9 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Erikoiskaupassa yksityisen kulutuksen kehitys vaihtelee toimialoittain. Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin realistisena, jos sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen.

Taulukko 12. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas/vuosi (vuoden 2010 rahassa).

	Kulutusluvut, €/asukas/vuosi			Kasvuarvio
	2010	2025	2035	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	**2 890**	**3 306**	**3 616**	0,9 %
Tilaa vaativa kauppa	1 384	1 863	2 271	2,0 %
Muu erikoiskauppa	2 702	3 637	4 433	2,0 %
Erikoiskauppa yhteensä	**4 086**	**5 499**	**6 704**	2,0 %
Vähittäiskauppa yhteensä	**6 976**	**8 805**	**10 319**	1,6 %
Autokauppa ja huoltamot	3 349	4 507	5 494	2,0 %

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa) kohdistuva ostovoima edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna oli vuonna 2010 Päijät-Hämeessä noin 1 400 milj.€. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 580 milj.€ ja erikoiskauppaan noin 820 milj.€. Vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 990 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 260 milj.€ ja erikoiskauppaan noin 730 milj.€. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2010 noin 670 milj.€ ja ostovoiman arvioidaan kasvavan noin 600 milj.€ vuosina 2010-35.

Taulukko 13. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä.

	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	59,7	80,6	98,9	21,0	18,3	39,2
Hartola	23,4	29,4	34,4	6,0	5,0	10,9
Heinola	141,3	178,4	209,0	37,0	30,7	67,7
Hollola	153,2	216,0	272,5	62,8	56,5	119,3
Hämeenkoski	15,0	20,1	24,7	5,2	4,5	9,7
Kärkölä	34,1	47,3	59,0	13,2	11,8	25,0
Lahti	708,7	985,0	1230,9	276,3	246,0	522,3
Nastola	104,6	140,7	172,0	36,1	31,3	67,4
Orimattila	113,8	167,1	216,7	53,3	49,6	102,9
Padasjoki	23,9	28,3	31,8	4,4	3,5	7,9
Sysmä	30,0	37,8	44,3	7,8	6,4	14,2
PÄIJÄT-HÄME	**1407,6**	**1930,6**	**2394,0**	**523,0**	**463,4**	**986,5**

Taulukko 14. Arvio päivittäistavarakauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä.

	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	24,7	30,3	34,6	5,5	4,4	9,9
Hartola	9,7	11,0	12,0	1,3	1,0	2,3
Heinola	58,5	67,0	73,2	8,4	6,3	14,7
Hollola	63,5	81,1	95,5	17,6	14,4	32,0
Hämeenkoski	6,2	7,6	8,6	1,4	1,1	2,4
Kärkölä	14,1	17,7	20,7	3,6	2,9	6,6
Lahti	293,6	369,8	431,3	76,2	61,5	137,7
Nastola	43,3	52,8	60,3	9,5	7,4	16,9
Orimattila	47,1	62,7	75,9	15,6	13,2	28,8
Padasjoki	9,9	10,6	11,1	0,7	0,5	1,2
Sysmä	12,4	14,2	15,5	1,8	1,3	3,1
PÄIJÄT-HÄME	**583,1**	**724,8**	**838,8**	**141,7**	**114,0**	**255,7**

Taulukko 15. Arvio erikoiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä.

Erikoiskauppa yhteensä

	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	34,9	50,3	64,2	15,4	13,9	29,3
Hartola	13,7	18,4	22,3	4,7	4,0	8,6
Heinola	82,8	111,4	135,8	28,6	24,4	53,0
Hollola	89,7	134,9	177,0	45,1	42,1	87,3
Hämeenkoski	8,8	12,6	16,0	3,8	3,4	7,3
Kärkölä	19,9	29,5	38,3	9,6	8,8	18,4
Lahti	415,1	615,2	799,6	200,1	184,5	384,6
Nastola	61,3	87,9	111,7	26,6	23,9	50,5
Orimattila	66,6	104,4	140,8	37,7	36,4	74,1
Padasjoki	14,0	17,7	20,6	3,7	3,0	6,7
Sysmä	17,6	23,6	28,8	6,0	5,1	11,2
PÄIJÄT-HÄME	**824,4**	**1205,8**	**1555,2**	**381,3**	**349,4**	**730,8**

Taulukko 16. Arvio erikoiskauppaan kohdistuvan ostovoiman jakautumisesta tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan.

Tilaa vaativa kauppa

	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	11,8	17,1	21,8	5,2	4,7	9,9
Hartola	4,6	6,2	7,6	1,6	1,3	2,9
Heinola	28,0	37,7	46,0	9,7	8,3	18,0
Hollola	30,4	45,7	60,0	15,3	14,3	29,6
Hämeenkoski	3,0	4,3	5,4	1,3	1,2	2,5
Kärkölä	6,8	10,0	13,0	3,2	3,0	6,2
Lahti	140,6	208,4	270,9	67,8	62,5	130,3
Nastola	20,8	29,8	37,8	9,0	8,1	17,1
Orimattila	22,6	35,4	47,7	12,8	12,3	25,1
Padasjoki	4,7	6,0	7,0	1,2	1,0	2,3
Sysmä	6,0	8,0	9,7	2,0	1,7	3,8
PÄIJÄT-HÄME	**279,3**	**408,4**	**526,8**	**129,2**	**118,4**	**247,5**

Muu erikoiskauppa

	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	23,1	33,3	42,5	10,2	9,2	19,4
Hartola	9,1	12,1	14,8	3,1	2,6	5,7
Heinola	54,7	73,7	89,8	18,9	16,1	35,1
Hollola	59,3	89,2	117,0	29,9	27,8	57,7
Hämeenkoski	5,8	8,3	10,6	2,5	2,3	4,8
Kärkölä	13,2	19,5	25,4	6,3	5,8	12,2
Lahti	274,5	406,8	528,8	132,3	122,0	254,3
Nastola	40,5	58,1	73,9	17,6	15,8	33,4
Orimattila	44,1	69,0	93,1	25,0	24,1	49,0
Padasjoki	9,2	11,7	13,6	2,4	2,0	4,4
Sysmä	11,6	15,6	19,0	4,0	3,4	7,4
PÄIJÄT-HÄME	**545,2**	**797,4**	**1028,4**	**252,2**	**231,1**	**483,2**

Taulukko 17. Arvio autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä.

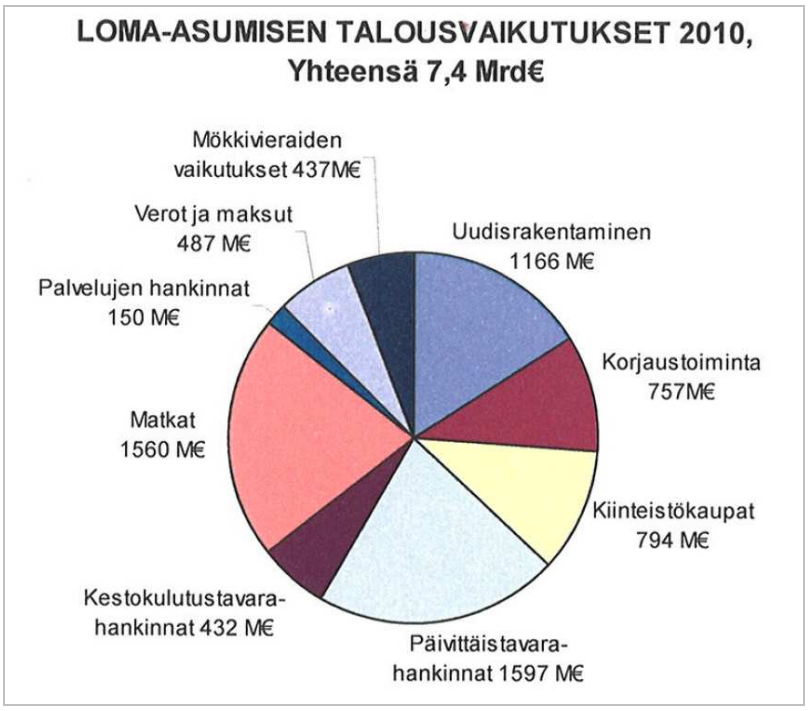
	Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	28,6	41,3	52,6	12,6	11,4	24,0
Hartola	11,2	15,0	18,3	3,8	3,2	7,1
Heinola	67,8	91,3	111,3	23,5	20,0	43,5
Hollola	73,5	110,5	145,1	37,0	34,5	71,5
Hämeenkoski	7,2	10,3	13,1	3,1	2,8	6,0
Kärkölä	16,3	24,2	31,4	7,8	7,2	15,1
Lahti	340,2	504,2	655,4	164,0	151,2	315,2
Nastola	50,2	72,0	91,6	21,8	19,6	41,4
Orimattila	54,6	85,5	115,4	30,9	29,8	60,7
Padasjoki	11,5	14,5	16,9	3,0	2,4	5,5
Sysmä	14,4	19,4	23,6	4,9	4,2	9,1
PÄIJÄT-HÄME	**675,7**	**988,2**	**1274,6**	**312,5**	**286,4**	**598,9**

Ostovoimatarkasteluissa on syytä pitää mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi maakuntakeskus Lahteen kohdistuu edellä esitettyä enemmän ostovoimaa, koska osa maakunnan muiden kuntien asioinneista suuntautuu Lahteen. Lahteen suuntautuu asiointeja myös maakunnan ulkopuolelta. Lahden ohella myös seutukeskus Heinolaan suuntautuu asiointeja naapurikunnista, joten Heinolaan kohdistuva ostovoima on Heinolan oman väestön ostovoimaa suurempi. Myös niihin kuntiin, joissa loma-asuntojen määrä on suuri, kohdistuu kunnan ulkopuolelta tulevaa ostovoimaa erityisesti päivittäistavarakaupassa.

5.1.2 Arvio loma-asukkaiden ostovoimasta

Loma-asukkaat ja matkailijat tuovat oman lisänsä alueen ostovoimaan. Päijät-Hämeessä oli vuoden 2010 lopussa lähes 22 000 loma-asuntoa. Loma-asukkaiden merkitys on erityisen suuri Asikkalassa, Hartolassa, Heinolassa, Padasjoella ja Sysmässä. Lahdessa loma-asukkaiden merkitys jää omaan väestöön nähden marginaaliseksi.

Loma-asumisen talousvaikutuksia on tutkittu työ- ja elinkeinoministeriön hankkeessa (Työ- ja elinkeinoministeriö 2011). Päijät-Hämeessä loma-asumisen aikaansaama euromäärä oli vuonna 2010 Suomen maakunnista yhdeksänneksi suurin, 351 milj. euroa. Loma-asumisen aikaansaama työllisyysvaikutus oli Päijät-Hämeessä 4 287 henkilötyövuotta. Koko maan tasolla loma-asukkaiden käyttämästä euromäärästä noin 21,6 % kului päivittäistavaroihin (ml. polttoaine) ja 5,9 % kestokulutustavaroihin.



Kuva 28. Loma-asumisen talousvaikutukset 2010 (Työ- ja elinkeinoministeriö 2011).

Mikäli Päijät-Hämeen loma-asukkaiden kulutusjakautuma on koko maan jakautumaa vastaava, käyttivät loma-asukkaat Päijät-Hämeessä päivittäistavaroihin noin 76 milj.euroa ja kestokulutustavaroihin noin 20,5 milj.euroa eli vähittäiskauppaan yhteensä noin 96,5 milj.euroa vuonna 2010.

Mikäli oletetaan, että Päijät-Hämeen loma-asukkaiden kulutus jakautuu kunnittain samassa suhteessa kuin kesämökkien määrä on kesäasukkaiden kulutus taulukon 18 mukainen. Vaikka Lahdessa loma-asuntojen määrä ja sen mukaan laskettu loma-asukkaiden kulutus on vähäinen, voidaan olettaa, että osa Päijät-Hämeen loma-asukkaiden ostovoimasta kohdistuu Lahteen. Toisaalta esimerkiksi myös Heinolassa loma-asukkaiden kulutus voi olla taulukossa esitettyä suurempi johtuen siitä, että Tilastokeskuksen kesämökkitilastossa eivät ole mukana liiketoimintaa palvelevat lomamökit ja lomakylien rakennukset, jolloin esimerkiksi Vierumäen alueella olevat loma-asunnot puuttuvat tilastosta.

Taulukko 18. Arvio loma-asukkaiden kulutuksesta kunnittain vuonna 2010.

Loma-asukkaiden kulutus 2010, milj.€	Päivittäis-tavarat	Kesto-kulutus-tavarat	Kulutus yhteensä
Asikkala	13,9	3,7	17,6
Hartola	8,1	2,2	10,3
Heinola	11,9	3,2	15,1
Hollola	5,4	1,5	6,9
Hämeenkoski	1,9	0,5	2,4
Kärkölä	1,3	0,3	1,6
Lahti	1,2	0,3	1,5
Nastola	5,4	1,5	6,9
Orimattila	4,5	1,2	5,7
Padasjoki	9,4	2,5	12,0
Sysmä	13,0	3,5	16,6
PÄIJÄT-HÄME	**76,0**	**20,5**	**96,5**

Loma-asukkaiden ostovoimalla on suuri merkitys useiden Päijät-Hämeen kuntien kaupan toiminnalle ja kehitykselle. Konkreettisia ohjeita siitä, miten loma-asukkaiden ostovoima otetaan esimerkiksi maakuntakaavan kaupan alueiden mitoituksessa huomioon, ei kuitenkaan ole olemassa. Käytännössä niissä kunnissa, joissa loma-asukkaiden merkitys on erityisen suuri, tulee harkittavaksi lievän ylimitoituksen salliminen laskennalliseen liiketilatarpeeseen verrattuna.

5.1.3 Päivittäistavarakaupan ostovoima lähivaikutusalueittain

Taulukossa 19 on esitetty arvio päivittäistavarakaupan ostovoimasta ja sen kehityksestä lähivaikutusalueittain.

Taulukko 19. Arvio päivittäistavarakauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä lähivaikutusalueittain.

ALUE	Väestö			Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
ASIKKALA	**8 552**	**9 155**	**9 581**	**24,7**	**30,1**	**34,6**	**5,4**	**4,5**	**9,9**
Vääksy	5 335	5 756	6 054	15,4	19,0	21,9	3,6	2,9	6,5
Asikkala, kk	339	359	374	1,0	1,2	1,4	0,2	0,2	0,4
Iso-Äiniö	318	350	374	0,9	1,2	1,4	0,2	0,2	0,4
Kalkkinen	559	624	671	1,6	2,1	2,4	0,4	0,4	0,8
Kurhila-Hillilä	453	501	536	1,3	1,7	1,9	0,3	0,3	0,6
Urajärvi	440	458	470	1,3	1,5	1,7	0,2	0,2	0,4
Vesivehmaa	743	768	785	2,1	2,5	2,8	0,4	0,3	0,7
Viitaila	263	294	317	0,8	1,0	1,1	0,2	0,2	0,4
Koordinaatittomat tiedot	102	0	0	0,3	0,0	0,0			
HARTOLA	**3 355**	**3 339**	**3 329**	**9,7**	**11,0**	**12,0**	**1,3**	**1,0**	**2,3**
Hartola	2 521	2 546	2 563	7,3	8,4	9,3	1,1	0,9	2,0
Koitti	325	310	300	0,9	1,0	1,1	0,1	0,1	0,1
Pohjola	337	335	333	1,0	1,1	1,2	0,1	0,1	0,2
Vuorenkylä	146	138	133	0,4	0,5	0,5	0,0	0,0	0,1
Koordinaatittomat tiedot	26	0	0	0,1	0,0	0,0			
HEINOLA	**20 258**	**20 257**	**20 257**	**58,5**	**66,7**	**73,2**	**8,1**	**6,6**	**14,7**
Heinola, keskusta	10 265	10 425	10 533	29,7	34,5	38,1	4,8	3,6	8,4
Heinola, eteläinen	4 427	4 260	4 153	12,8	14,1	15,0	1,3	0,9	2,2
Heinola kk	3 096	3 182	3 241	8,9	10,5	11,7	1,6	1,2	2,8
Lusi	675	634	608	2,0	2,1	2,2	0,1	0,1	0,2
Myllyoja	862	767	709	2,5	2,5	2,6	0,0	0,0	0,1
Vierumäki	745	896	1 013	2,2	3,0	3,7	0,8	0,7	1,5
Koordinaatittomat tiedot	188	0	0	0,5	0,0	0,0			

ALUE	Väestö			Ostovoima, milj. €			Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2010	2025	2035	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
HOLLOLA	**21 962**	**24 528**	**26 404**	**63,5**	**80,6**	**95,5**	**17,2**	**14,8**	**32,0**
Hollola, kuntakeskus	12 461	14 244	15 573	36,0	47,1	56,3	11,1	9,2	20,3
Heinlammi	417	490	547	1,2	1,6	2,0	0,4	0,4	0,8
Herrala	825	981	1 101	2,4	3,2	4,0	0,9	0,7	1,6
Kirkonseutu	1 043	1 090	1 122	3,0	3,6	4,1	0,6	0,5	1,0
Kukkila-Kalliola	2 892	3 067	3 189	8,4	10,1	11,5	1,8	1,4	3,2
Länsi-Hollola	393	442	478	1,1	1,5	1,7	0,3	0,3	0,6
Miekkiö	789	867	924	2,3	2,9	3,3	0,6	0,5	1,1
Nostava	913	910	908	2,6	3,0	3,3	0,4	0,3	0,6
Paimela	620	721	798	1,8	2,4	2,9	0,6	0,5	1,1
Pyhäniemi	1 006	1 235	1 415	2,9	4,1	5,1	1,2	1,0	2,2
Tennilä	328	340	348	0,9	1,1	1,3	0,2	0,1	0,3
Koordinaatittomat tiedot	275	0	0	0,8	0,0	0,0			
HÄMEENKOSKI	**2 144**	**2 288**	**2 390**	**6,2**	**7,5**	**8,6**	**1,3**	**1,1**	**2,4**
Hämeenkoski	2 115	2 276	2 390	6,1	7,5	8,6	1,4	1,1	2,5
Koordinaatittomat tiedot	29	0	0	0,1	0,0	0,0			
KÄRKÖLÄ	**4 882**	**5 368**	**5 719**	**14,1**	**17,7**	**20,7**	**3,5**	**3,0**	**6,6**
Järvelä	2 758	3 113	3 374	8,0	10,3	12,2	2,3	1,9	4,2
Kärkölä, kk	951	1 062	1 144	2,7	3,5	4,1	0,8	0,6	1,4
Lappila	570	571	572	1,6	1,9	2,1	0,2	0,2	0,4
Marttila	544	594	630	1,6	2,0	2,3	0,4	0,3	0,7
Koordinaatittomat tiedot	59	0	0	0,2	0,0	0,0			
LAHTI	**101 588**	**111 865**	**119 287**	**293,6**	**363,2**	**431,3**	**69,6**	**68,1**	**137,7**
LAHTI, keskusta	20 780	21 632	22 219	60,1	71,5	80,3	11,5	8,8	20,3
Mukkula	7 534	7 457	7 406	21,8	24,7	26,8	2,9	2,1	5,0
Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi	17 078	17 065	17 057	49,4	56,4	61,7	7,1	5,3	12,3
Ahtiala	11 320	12 246	12 905	32,7	40,5	46,7	7,8	6,2	13,9
Kolava-Kujala	1 402	4 272	8 977	4,1	14,1	32,5	10,1	18,3	28,4
Launе	24 871	28 308	30 860	71,9	93,6	111,6	21,7	18,0	39,7
Kärpänen	11 543	12 661	13 466	33,4	41,9	48,7	8,5	6,8	15,3
Jalkaranta	5 954	6 216	6 396	17,2	20,5	23,1	3,3	2,6	5,9
Koordinaatittomat tiedot	1 106	0	0	3,2	0,0	0,0			
NASTOLA	**14 994**	**15 976**	**16 667**	**43,3**	**52,6**	**60,3**	**9,3**	**7,7**	**16,9**
Nastola, kuntakeskus	8 410	9 143	9 666	24,3	30,2	34,9	5,9	4,7	10,6
Pyhäntaka-Seesta	747	698	667	2,2	2,3	2,4	0,1	0,1	0,3
Ruuhijärvi	299	319	333	0,9	1,1	1,2	0,2	0,2	0,3
Uusikylä	1 068	1 126	1 167	3,1	3,7	4,2	0,6	0,5	1,1
Villähde	4 336	4 628	4 834	12,5	15,3	17,5	2,8	2,2	4,9
Koordinaatittomat tiedot	134	0	0	0,4	0,0	0,0			
ORIMATTILA	**16 309**	**18 979**	**20 998**	**47,1**	**62,5**	**75,9**	**15,3**	**13,4**	**28,8**
Orimattila, keskusta	9 711	11 097	12 129	28,1	36,7	43,9	8,6	7,2	15,8
Heinämaa	391	431	460	1,1	1,4	1,7	0,3	0,2	0,5
Kuivanto	694	791	862	2,0	2,6	3,1	0,6	0,5	1,1
Luhtikylä	706	1 081	1 437	2,0	3,6	5,2	1,5	1,6	3,2
Mallusjärvi	995	1 241	1 437	2,9	4,1	5,2	1,2	1,1	2,3
Niinikoski	373	423	460	1,1	1,4	1,7	0,3	0,3	0,6
Pakaa	321	357	383	0,9	1,2	1,4	0,3	0,2	0,5
Pennala	952	1 066	1 150	2,8	3,5	4,2	0,8	0,6	1,4
Virenoja	670	769	843	1,9	2,5	3,0	0,6	0,5	1,1
Artjärvi	1 388	1 642	1 837	4,0	5,4	6,6	1,4	1,2	2,6
Koordinaatittomat tiedot	108	0	0	0,3	0,0	0,0			
PADASJOKI	**3 423**	**3 212**	**3 079**	**9,9**	**10,6**	**11,1**	**0,7**	**0,6**	**1,2**
Padasjoki	2 140	2 075	2 032	6,2	6,9	7,3	0,7	0,5	1,2
Arrakoski	353	284	246	1,0	0,9	0,9	-0,1	0,0	-0,1
Auttoinen	451	400	369	1,3	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0
Maakeski	455	440	431	1,3	1,5	1,6	0,1	0,1	0,2
Koordinaatittomat tiedot	24	0	0	0,1	0,0	0,0			
SYSMÄ	**4 305**	**4 296**	**4 289**	**12,4**	**14,2**	**15,5**	**1,7**	**1,4**	**3,1**
Sysmä	3 117	3 099	3 088	9,0	10,2	11,2	1,2	0,9	2,2
Karilanmaa	168	183	193	0,5	0,6	0,7	0,1	0,1	0,2
Nuoramoinen	472	472	472	1,4	1,6	1,7	0,2	0,1	0,3
Onkiniemi	92	101	108	0,3	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1
Särkilahti-Liikola	423	426	429	1,2	1,4	1,6	0,2	0,1	0,3
Koordinaatittomat tiedot	33	0	0	0,1	0,0	0,0			
PÄIJÄT-HÄME	**201 772**	**219 265**	**232 000**	**583,1**	**716,5**	**838,8**	**133,4**	**122,3**	**255,7**

5.2 Kaupan hankkeet ja potentiaaliset kauppapaikat

Vireillä ja suunnitteilla olevia kaupan hankkeita sekä kaupan kaavavarauksia selvitettiin kunnille ja kaupan toimijoille suunnatulla kyselyllä ja haastatteluilla. Kaikista kunnista (Hartola, Heinola, Hämeenkoski ja Kärkölä) ei saatu tietoja. Näiden kuntien tietoja on selvitetty tehdyistä kaupan alan selvityksistä sekä kaupan toimijoiden haastatteluissa.

Esille tulleita hankkeita ja potentiaalisia kaupan alueita:
- Lahti: Karisma ja Valo aloittaneet 2011, Renkomäen laajennus ja uudet kaupan toiminnot (Bauhaus, HongKong, Luhdan hanke ym.), potentiaalinen kaupan alue Karisman eteläpuolella oleva alue / kehätien ja valtatien 4 risteysalue (Pippo).
- Heinola: keskustan, Tähtiniemen ja Vuohkallion alueet kehitettäviä kaupan alueita
- Hollola: keskustatoimintojen alueella Prisman ja K-citymarketin hankkeet (toteutuvat 3 vuoden kuluessa). Potentiaalisia tilaa vaativan kaupan alueita Salpakankaan teollisuusalue, Kukonkoivu, Nostava (valtatien 12 eritasoliittymä) sekä Riihimäentien ja valtatien 12 liittymäalue (Soramäen alue).
- Orimattila: Virkkeen alue (keskustan C-alueen laajennus?), Hennan keskusta C-alueeksi, Tuuliharjan alue.
- Nastola: Kauppakaaren S-market (<2000 k-m^2), alueella on jo mm. Robinhood)
- Padasjoki: keskusta ja Taulun alue

5.3 Arvio liiketilatarpeesta

5.3.1 Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman liiketilatarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan laskennallinen liiketilan tarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilan tarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m^2
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myyntitehokkuus 2 500 €/my-m^2
- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 600 €/my-m^2
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 600 €/ my-m^2
- liiketilan poistuma 0 k- m^2
- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilatarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta myymäläkannan poistuma lisää liiketilan tarvetta, samoin maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain ja myymälätyypeittäin. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Vähittäiskaupan (pl. autokauppa) laskennallinen liiketilan tarve on Päijät-Hämeessä vuonna 2010 noin 563 000 k-m^2. Laskennallisesta liiketilan tarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 135 400 k-m^2 ja erikoiskauppaan noin 427 600 k-m^2. Maakunnan oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama liiketilan lisäys vuoteen 2035 mennessä on noin 438 400 k-m^2. Liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 59 400 k-m^2 ja erikoiskauppaan noin 379 000 k-m^2. Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilan tarve on Päijät-Hämeessä vuonna 2010 noin 144 500 k-m^2. Maakunnan oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama liiketilan lisäys vuoteen 2035 mennessä on noin 128 000 k-m^2.

Taulukoissa 20-23 on esitetty kunkin kunnan oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan tarve tilanteessa, jossa kunnan oman väestön ostovoima kohdistuisi kokonaan omaan kuntaan. Käytännössä kuitenkin esimerkiksi Lahti maakuntakeskuksena palvelee koko maakuntaa ja vetää asiakkaita myös maakunnan ulkopuolelta, jolloin Lahden liiketilatarve on taulukoissa esitettyä oman väestön liiketilatarvetta suurempi. Erityisesti erikoiskaupassa Päijät-Hämeen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää, että erikoiskaupan seudullisten, maakunnallisten ja ylimaakunnallisten yksiköiden sijoittumisedellytykset Lahden kaupunkiseudun keskeisillä alueilla turvataan. Lahden ohella myös seutukeskus Heinolaan suuntautuu jonkin verran asiointeja naapurikunnista, joten myös Heinolan liiketilatarve on taulukoissa esitettyä suurempi. Ostovoiman siirtymien vaikutusta liiketilatarpeeseen on arvioitu kohdassa 5.3.2.

Taulukko 20. 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**

Taulukko 21. Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan tarve.

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	5 700	7 000	8 000	1 300	1 000	2 300
Hartola	2 200	2 500	2 700	300	200	500
Heinola	13 500	15 500	17 000	2 000	1 500	3 500
Hollola	15 000	19 000	22 000	4 000	3 000	7 000
Hämeenkoski	1 400	1 700	2 000	300	300	600
Kärkölä	3 200	4 000	4 700	800	700	1 500
Lahti	68 000	85 800	101 000	17 800	15 200	33 000
Nastola	10 000	12 200	13 900	2 200	1 700	3 900
Orimattila	10 900	14 500	17 600	3 600	3 100	6 700
Padasjoki	2 300	2 500	2 600	200	100	300
Sysmä	2 800	3 300	3 500	500	200	700
PÄIJÄT-HÄME	**135 000**	**168 000**	**195 000**	**33 000**	**27 000**	**60 000**

Taulukko 22. Päijät-Hämeen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu erikoiskaupan laskennallinen liiketilan tarve.

Erikoiskauppa yhteensä

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	18 100	26 000	33 100	7 900	7 100	15 000
Hartola	7 000	9 500	11 500	2 500	2 000	4 500
Heinola	42 900	57 800	70 400	14 900	12 600	27 500
Hollola	46 000	70 000	92 000	24 000	22 000	46 000
Hämeenkoski	4 500	6 500	8 300	2 000	1 800	3 800
Kärkölä	10 300	15 300	19 800	5 000	4 500	9 500
Lahti	216 500	318 900	414 700	102 400	95 800	198 200
Nastola	31 800	45 500	57 800	13 700	12 300	26 000
Orimattila	34 600	54 200	73 000	19 600	18 800	38 400
Padasjoki	7 200	9 100	10 600	1 900	1 500	3 400
Sysmä	9 100	12 200	14 800	3 100	2 600	5 700
PÄIJÄT-HÄME	**428 000**	**625 000**	**806 000**	**197 000**	**181 000**	**378 000**

Tilaa vaativa kauppa

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	7 700	11 000	14 000	3 300	3 000	6 300
Hartola	3 000	4 000	4 900	1 000	900	1 900
Heinola	18 200	24 500	29 900	6 300	5 400	11 700
Hollola	19 000	30 000	39 000	11 000	9 000	20 000
Hämeenkoski	1 900	2 700	3 500	800	800	1 600
Kärkölä	4 400	6 500	8 400	2 100	1 900	4 000
Lahti	92 600	135 000	176 000	42 400	41 000	83 400
Nastola	13 500	19 300	24 500	5 800	5 200	11 000
Orimattila	14 700	23 000	31 000	8 300	8 000	16 300
Padasjoki	3 100	3 800	4 500	700	700	1 400
Sysmä	3 900	5 200	6 300	1 300	1 100	2 400
PÄIJÄT-HÄME	**182 000**	**265 000**	**342 000**	**83 000**	**77 000**	**160 000**

Muu erikoiskauppa

	Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilan lisätarve, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
Asikkala	10 400	15 000	19 100	4 600	4 100	8 700
Hartola	4 000	5 500	6 600	1 500	1 100	2 600
Heinola	24 700	33 300	40 500	8 600	7 200	15 800
Hollola	27 000	40 000	53 000	13 000	13 000	26 000
Hämeenkoski	2 600	3 800	4 800	1 200	1 000	2 200
Kärkölä	5 900	8 800	11 400	2 900	2 600	5 500
Lahti	123 900	183 900	238 700	60 000	54 800	114 800
Nastola	18 300	26 200	33 300	7 900	7 100	15 000
Orimattila	19 900	31 200	42 000	11 300	10 800	22 100
Padasjoki	4 100	5 300	6 100	1 200	800	2 000
Sysmä	5 200	7 000	8 500	1 800	1 500	3 300
PÄIJÄT-HÄME	**246 000**	**360 000**	**464 000**	**114 000**	**104 000**	**218 000**

Taulukko 23. 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**

5.3.2 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Ostovoiman siirtymä alueelta / alueelle vaikuttaa liiketilan tarpeeseen. 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-m^2 suurempi kuin taulukossa 21 esitetty päivittäistavarakaupan liiketilatarve eli yhteensä 211 000 k-m^2.

Erikoiskaupassa tulisi tavoitteena 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-m^2 enemmän kuin taulukossa 22 on esitetty. Päijät-Hämeen erikoiskaupan laskennallinen liiketilatarve olisi vuonna 2035 yhteensä noin 840 000 k-m^2.

Päijät-Hämeen erikoiskaupan liiketilatarpeesta suuri osa kohdistuu Lahteen, joka on maakunnan kaupallinen pääkeskus. Lahden kauppakeskukset ja erikoiskaupan suuret yksiköt palvelevat koko maakuntaa ja Lahteen suuntautuu asiointeja myös maakunnan ulkopuolelta. Lahden merkitys maakuntaa laajemman kaupallisen vetovoiman tavoittelemisessa on keskeinen. Mikäli Lahden erikoiskaupan ostovoiman siirtymä säilyisi vuoden 2009 tasolla (+67 %), olisi Lahden laskennallinen liiketilatarve vuonna 2035 noin 690 000 k-m^2. Lahden ohella myös Heinolaan suuntautuu jonkin verran asiointeja naapurikunnista, joten myös Heinolan liiketilatarpeessa tulisi ostovoiman siirtymä ottaa huomioon. Mikäli Heinolan erikoiskaupan ostovoiman siirtymä säilyisi vuoden 2009 tasolla (+10 %), olisi Heinolan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2035 noin 78 000 k-m^2.

Lahden ja Heinolan lisäksi kunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman huomioon ottaminen tulee harkittavaksi sellaisissa kunnissa, joissa loma-asukkaiden merkitys on erityisen suuri (Asikkala, Hartola, Heinola, Padasjoki ja Sysmä).

5.3.3 Lähivaikutusalueiden päivittäistavarakaupan liiketilatarve

Taulukossa 24 on esitetty arvio päivittäistavarakaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta lähivaikutusalueittain. Useimpien lähivaikutusalueiden väestöpohja on liian pieni päivittäistavaramyymälän perustamiselle. Väestömäärältään suurimmat lähivaikutusalueet, joilla ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa, ovat Asikkalan Vesivehmaa, Heinolan Myllyoja, Kärkölän Kärkölä, Hollolan Herrala, Nostava ja Pyhäniemi, Nastolan Pyhäntaka-Seesta ja Uusikylä sekä Orimattilan Mallusjärvi ja Pennala. Näille alueille voi syntyä edellytyksiä pienmyymälän tai kioskin perustamiseen. Edellytyksiä voidaan parantaa luomalla mahdollisuudet alueen väestöpohjan kasvulle.

Taulukko 24. Päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve Päijät-Hämeen lähivaikutusalueilla.

ALUE	Ostovoima, milj. €			Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilatarpeen muutos, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
ASIKKALA	**24,7**	**30,1**	**34,6**	**5 700**	**7 000**	**8 000**	**1 300**	**1 000**	**2 300**
Vääksy	15,4	19,0	21,9	3 579	4 417	5 081	838	665	1 502
Asikkala, kk	1,0	1,2	1,4	227	276	314	48	38	86
Iso-Äiniö	0,9	1,2	1,4	213	269	314	56	45	100
Kalkkinen	1,6	2,1	2,4	375	479	563	104	85	188
Kurhila-Hillilä	1,3	1,7	1,9	304	385	450	81	65	146
Urajärvi	1,3	1,5	1,7	295	351	394	56	43	99
Vesivehmaa	2,1	2,5	2,8	498	589	659	91	70	161
Viitaila	0,8	1,0	1,1	176	226	266	49	40	89
HARTOLA	**9,7**	**11,0**	**12,0**	**2 200**	**2 500**	**2 700**	**300**	**200**	**500**
Hartola	7,3	8,4	9,3	1 691	1 954	2 152	263	197	460
Koitti	0,9	1,0	1,1	218	238	251	19	14	33
Pohjola	1,0	1,1	1,2	226	257	279	31	23	53
Vuorenkylä	0,4	0,5	0,5	98	106	112	8	6	14
HEINOLA	**58,5**	**66,7**	**73,2**	**13 500**	**15 500**	**17 000**	**2 000**	**1 500**	**3 500**
Heinola, keskusta	29,7	34,5	38,1	6 887	8 000	8 841	1 113	841	1 954
Heinola, eteläinen	12,8	14,1	15,0	2 970	3 269	3 486	299	216	516
Heinola kk	8,9	10,5	11,7	2 077	2 442	2 720	365	278	643
Lusi	2,0	2,1	2,2	453	486	510	33	24	57
Myllyoja	2,5	2,5	2,6	578	589	595	10	7	17
Vierumäki	2,2	3,0	3,7	500	687	850	188	163	350
HOLLOLA	**63,5**	**80,6**	**95,5**	**15 000**	**19 000**	**22 000**	**4 000**	**3 000**	**7 000**
Hollola, kuntakeskus	36,0	47,1	56,3	8 360	10 931	13 071	2 571	2 140	4 711
Heinlammi	1,2	1,6	2,0	280	376	459	97	82	179
Herrala	2,4	3,2	4,0	553	753	924	199	171	371
Kirkonseutu	3,0	3,6	4,1	700	836	942	137	106	242
Kukkila-Kalliola	8,4	10,1	11,5	1 940	2 353	2 677	413	323	737
Länsi-Hollola	1,1	1,5	1,7	264	339	401	75	62	137
Miekkiö	2,3	2,9	3,3	529	666	776	136	110	246
Nostava	2,6	3,0	3,3	613	698	762	86	64	150
Paimela	1,8	2,4	2,9	416	554	670	138	116	254
Pyhäniemi	2,9	4,1	5,1	675	948	1 188	273	240	513
Tennilä	0,9	1,1	1,3	220	261	292	41	31	72
HÄMEENKOSKI	**6,2**	**7,5**	**8,6**	**1 400**	**1 700**	**2 000**	**300**	**300**	**600**
Hämeenkoski	6,1	7,5	8,6	1 419	1 747	2 006	328	259	587
KÄRKÖLÄ	**14,1**	**17,7**	**20,7**	**3 200**	**4 000**	**4 700**	**800**	**700**	**1 500**
Järvelä	8,0	10,3	12,2	1 850	2 389	2 832	538	443	982
Kärkölä, kk	2,7	3,5	4,1	638	815	960	177	145	322
Lappila	1,6	1,9	2,1	382	438	480	56	42	98
Marttila	1,6	2,0	2,3	365	456	528	91	73	163
LAHTI	**293,6**	**363,2**	**431,3**	**68 000**	**85 800**	**101 000**	**17 800**	**15 200**	**33 000**
LAHTI, keskusta	60,1	71,5	80,3	13 941	16 600	18 649	2 659	2 049	4 708
Mukkula	21,8	24,7	26,8	5 055	5 723	6 216	668	494	1 162
Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi	49,4	56,4	61,7	11 458	13 096	14 317	1 638	1 221	2 859
Ahtiala	32,7	40,5	46,7	7 595	9 398	10 832	1 803	1 434	3 237
Kolava-Kujala	4,1	14,1	32,5	941	3 278	7 535	2 337	4 257	6 594
Laune	71,9	93,6	111,6	16 686	21 724	25 902	5 038	4 178	9 216
Kärpänen	33,4	41,9	48,7	7 744	9 716	11 303	1 972	1 586	3 558
Jalkaranta	17,2	20,5	23,1	3 994	4 770	5 369	775	599	1 374
NASTOLA	**43,3**	**52,6**	**60,3**	**10 000**	**12 200**	**13 900**	**2 200**	**1 700**	**3 900**
Nastola, kuntakeskus	24,3	30,2	34,9	5 642	7 016	8 113	1 374	1 097	2 471
Pyhäntaka-Seesta	2,2	2,3	2,4	501	535	560	34	24	58
Ruuhijärvi	0,9	1,1	1,2	201	245	280	44	35	79
Uusikylä	3,1	3,7	4,2	717	864	980	148	115	263
Villähde	12,5	15,3	17,5	2 909	3 552	4 057	643	505	1 148
ORIMATTILA	**47,1**	**62,5**	**75,9**	**10 900**	**14 500**	**17 600**	**3 600**	**3 100**	**6 700**
Orimattila, keskusta	28,1	36,7	43,9	6 515	8 516	10 180	2 001	1 664	3 665
Heinämaa	1,1	1,4	1,7	262	331	386	68	55	124
Kuivanto	2,0	2,6	3,1	466	607	724	141	117	258
Luhtikylä	2,0	3,6	5,2	474	830	1 206	356	376	733
Mallusjärvi	2,9	4,1	5,2	668	952	1 206	284	254	539
Niinikoski	1,1	1,4	1,7	250	325	386	74	61	136
Pakaa	0,9	1,2	1,4	215	274	322	59	48	106
Pennala	2,8	3,5	4,2	639	818	965	179	147	326
Virenoja	1,9	2,5	3,0	449	590	708	141	117	258
Artjärvi	4,0	5,4	6,6	931	1 260	1 542	329	282	611

ALUE	Ostovoima, milj. €			Liiketilatarve, k-m^2			Liiketilatarpeen muutos, k-m^2		
	2010	2025	2035	2010	2025	2035	2010-25	2025-35	2010-35
PADASJOKI	**9,9**	**10,6**	**11,1**	**2 300**	**2 500**	**2 600**	**200**	**100**	**300**
Padasjoki	6,2	6,9	7,3	1 436	1 592	1 705	156	114	270
Arrakoski	1,0	0,9	0,9	237	218	207	-19	-12	-30
Auttoinen	1,3	1,3	1,3	303	307	310	4	3	8
Maakeski	1,3	1,5	1,6	305	338	362	33	24	57
SYSMÄ	**12,4**	**14,2**	**15,5**	**2 800**	**3 300**	**3 500**	**500**	**200**	**700**
Sysmä	9,0	10,2	11,2	2 091	2 378	2 591	287	213	500
Karilanmaa	0,5	0,6	0,7	113	140	162	28	22	49
Nuoramoinen	1,4	1,6	1,7	317	362	396	46	34	80
Onkiniemi	0,3	0,3	0,4	62	78	90	16	13	29
Särkilahti-Liikola	1,2	1,4	1,6	284	327	360	44	33	76
PÄIJÄT-HÄME	**583,1**	**716,5**	**838,8**	**135 000**	**168 000**	**195 000**	**33 000**	**27 000**	**60 000**

5.4 Kaupan kehitys maakuntakaavan rakennevaihtoehdoissa

Päijät-Hämeen liitto on laatinut maakunnan tulevaisuuden hahmottamiseksi ja uuden maakuntakaavan periaatteiden selvittämiseksi kolme rakennevaihtoehtoa:

- rakennevaihtoehto 1: 0+ ”Sama meno jatkuu”
- rakennevaihtoehto 2: joukkoliikennemalli ”Joukkoliikenteellä ja junailen”
- rakennevaihtoehto 3: monikeskusmalli ”Omavaraisia ollaan”

Rakennevaihtoehtojen taustalla vaikuttavat kansainvälinen ja Suomen taloudellinen kehitys, ilmastopolitiikka, pääkaupunkiseudun ja Pietarin vaikutus, väestö- ja työpaikkakehitys sekä liikenteen kehitys. Päijät-Hämeen kaupan palveluverkon kehityssuuntien arvioimiseksi tarkasteltiin kaupan kysynnän ja liiketilatarpeen kehitystä ja palvelujen saavutettavuutta eri rakennevaihtoehdoissa.

5.4.1 Kaupan sijoittumisperiaatteet ja mitoitus rakennevaihtoehdoissa

<u>Rakennevaihtoehtojen yhteiset kaupan sijoittumisperiaatteet</u>

Kaikissa rakennevaihtoehdoissa valtaosa vähittäiskaupan palveluista sijoittuu vuonna 2035 nykyisen palveluverkon tapaan maakuntakeskus Lahteen, alue- ja kuntakeskuksiin sekä suurimpiin taajamiin.

Päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa sijoittuvat pääosin keskustoihin ja nykyisille kaupan alueille. Asuinalueiden lähikaupat ja maaseudulla kyläkaupat täydentävät päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa. Keskuksiin ja keskustoihin sijoittuva kauppa pystyy parhaiten tarjoamaan monipuolisesti palveluitaan kaikille kuluttajaryhmille. Erikoiskaupassa kuluttajille tärkeitä asioita ovat monipuoliset valikoimat, vertailumahdollisuudet ja mahdollisuus asioida useassa liikkeessä yhdellä asiointikerralla.

Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijoittuu pääosin keskuksiin tai niiden välittömään läheisyyteen. Mikäli kaavat ja tonttitarjonta antavat mahdollisuuden, tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät pyrkivät sijoittumaan keskusten reuna-alueille hyvien liikenneyhteyksien varteen. Avainasioita ovat riittävän suuret tontit sekä hyvä saavutettavuus ja näkyvyys.

Arvio kaupan kehityksestä ja sijoittumisesta eri rakennevaihtoehdoissa perustuu useiden eri lähtötietojen analyysiin ja niistä muodostettuun kokonaisnäkemykseen. Tarkastelun pohjana käytettiin seuraavia lähtötietoja:

- rakennevaihtoehtojen väestöarviot 2035
- nykyisen maakuntakaavan keskustatoimintojen alueet ja kaupan paikat
- kaupan nykyinen palveluverkko
- ostovoiman siirtymät
- ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys vuoteen 2035
- vireillä ja suunnitteilla olevat kaupan hankkeet
- eri tahojen näkemykset palveluverkon kehittämisestä

Taulukko 25. Päijät-Hämeen laskennallinen liiketilatarve 2035 eri rakennevaihtoehdoissa.

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

Rakennevaihtoehto 1: ”Sama meno jatkuu”

Rakennevaihtoehdossa Päijät-Hämeen väestömäärä on 218 000 asukasta vuonna 2035. Väestökasvu kohdistuu pääosin Lahden kaupunkiseudun keskeisille taajama-alueille. Yleisen taloudellisen kehityksen oletetaan jatkuvan myönteisenä.

Rakennevaihtoehto ei ohjaa kaupan rakennetta uudella tavalla, joten kauppa sijoittuu pääosin nykyiseen tapaan. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt keskittyvät Lahden ja Heinolan nykyisille kaupan alueille. Pienempiä päivittäistavarakaupan yksiköitä sijoittuu alue- ja kuntakeskuksiin ja suurimpiin taajamiin. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa keskittyvät Lahden ja Heinolan nykyisille aluille. Uusia kaupan alueita syntyy lähinnä Lahden ohikulkutien risteysalueille.

Yksityisen kulutuksen kasvu on päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on vuosina 2010-2035 yhteensä noin 272 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaan kohdistuu noin 30 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 102 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 140 000 k-m², Autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve on noin 82 000 k-m². (taulukko 23)

Rakennevaihtoehto 2: ”Joukkoliikenteellä ja junaillen”

Päijät-Hämeen väestömäärä on rakennevaihtoehdossa 232 000 asukasta vuonna 2035. Väestönkasvu kohdistuu pääosin Lahden kaupunkiseudulle. Panostukset joukkoliikenteeseen ohjaavat kasvua joukkoliikennevyöhykkeille ja asemanseuduille. Taloudellisen kasvun oletetaan olevan huomattavasti nopeampaa kuin ”Sama meno jatkuu” -rakennevaihtoehdossa.

Uusi liikerakentaminen sijoittuu pääosin maakuntakaavan keskustatoimintojen ja kaupan alueille. Myös vahvoille asemanseuduille syntyy voimakkaan väestö- ja työpaikkamäärien kasvun myötä edellytyksiä perustaa isoja päivittäistavarakauppoja, monipuolisesti eri toimialoja edustavia erikoiskauppoja ja kauppakeskuksia/kaupallisia keskittymiä. Osalla asemanseuduista kaupan palvelutarjonta jää todennäköisesti vaatimattomaksi pienestä väestöpohjasta ja asiakaspotentiaalista johtuen.

Yksityisen kulutuksen kasvu on päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi, erikoiskaupassa 2 %/vuosi ja autokaupassa 1,5 %/vuosi. Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on vuosina 2010-2035 yhteensä noin 442 000 k-m^2, josta noin 64 000 k-m^2 kohdistuu päivittäistavarakauppaan, noin 160 000 k-m^2 tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja noin 216 000 k-m^2 muuhun erikoiskauppaan, Autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve on noin 82 000 k-m^2. (taulukko 23)

Rakennevaihtoehto 3: ”Omavaraisia ollaan”

Päijät-Hämeen väestömäärä on rakennevaihtoehdossa 225 000 asukasta vuonna 2035. Väestönkasvu jakautuu tasaisesti koko maakunnan alueelle. Maakunnan keskusverkko muodostuu useista erikokoisista keskuksista. Päijät-Häme hyötyy verkostoitumisesta Helsingin ja pääkaupunkiseudun sekä globaalin toimintaympäristön kanssa.

Uusi liikerakentaminen sijoittuu pääosin maakuntakaavan keskustatoimintojen ja kaupan alueille. Koska väestönkasvu jakautuu varsin tasaisesti koko maakunnan alueelle, myös kuntakeskuksissa syntyy edellytyksiä päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäämiselle. Toisaalta rakennevaihtoehto tuottaa osin sellaista rakennetta, joka ei luo edellytyksiä päivittäistavarakaupan lähipalveluille, koska väestöpohja jää pienimmissä taajamissa liian alhaiseksi.

Yksityisen kulutuksen kasvu on päivittäistavarakaupassa 0,9 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on vuosina 2010-2035 yhteensä noin 408 000 k-m^2, josta noin 54 000 k-m^2 kohdistuu päivittäistavarakauppaan, noin 150 000 k-m^2 tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja noin 204 000 k-m^2 muuhun erikoiskauppaan, Autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve on noin 120 000 k-m^2. (taulukko 23)

5.4.2 Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys rakennevaihtoehdoissa

Kaupungit

Lahden kaupungin asema maakunnan kaupallisena pääkeskuksena säilyy kaikissa rakennevaihtoehdoissa. Lahden ydinkeskusta, Uudenmaankadun varsi, Renkomäen risteysalueen ympäristö, Holman alue ja Kariston kauppakeskuksen alue ovat voimakkaita seudullisen kaupan keskittymiä jatkossakin. Rakennevaihtoehdossa ”Omavaraisia ollaan”, jossa kasvu jakautuu tasaisemmin koko maakunnan alueelle, voi Lahden kaupallinen vetovoima olla jonkin verran heikompi kuin muissa vaihtoehdoissa. Lahden ydinkeskustan merkitys suhteessa muihin kaupan alueisiin korostuu ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” rakennevaihtoehdossa, koska keskusta-alueet ovat yleensä joukkoliikenteellä parhaiten saavutettavissa. Muilla kaupan alueilla asiointi perustuu pääosin henkilöautoiluun.

Kaupunkien läheinen maaseutu (Heinola, Hollola, Nastola)

Heinolan asema Päijät-Hämeen kaupan seudullisena keskuksena säilyy kaikissa rakennevaihtoehdoissa. Heinolan ydinkeskusta, Vuohkallion alue ja Tähtiniemen alue ovat vetovoimaisia seudullisen kaupan alueita jatkossakin. ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” rakennevaihtoehdossa Heinolan ydinkeskustan merkitys korostuu ja palvelutarjonta lisääntyy suhteessa Tähtinimen ja Vuohkallion alueisiin. Hollolan ja Nastolan keskusta-alueiden rooli maakunnan kaupan palveluverkossa on vahvin ”Omavaraisia ollaan” rakennevaihtoehdossa. ”Sama meno jatkuu” rakennevaihtoehdossa kaupan palvelut keskittyvät nykyiseen tapaan Lahteen, jolloin Hollolan ja Nastolan palvelutarjonta suhteessa kysyntään säilyy heikkona.

Ydinmaaseutu (Asikkala, Hämeenkoski, Kärkölä, Orimattila)

Väestöpohjaltaan suurimpien ydinmaaseudun kuntien, Orimattilan ja Asikkalan, keskusta-alueet toimivat kaikissa rakennevaihtoehdoissa seudullisen kaupan keskuksina. Hämeenkosken ja Kärkölän kaupan palvelutarjonta säilyy vaatimattomana erityisesti rakennevaihtoehdoissa ”Sama meno jatkuu” ja ”Joukkoliikenteellä ja junaillen”. Rakennevaihtoehdossa ”Omavaraisia ollaan” kasvun kohdistuminen Lahden kaupunkiseudun keskeisten alueiden ulkopuolelle luo edellytykset kaupan kehitykselle myös pienemmissä kunnissa. Rakennevaihtoehdossa ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” Orimattilaan kehittyy monipuolisia asemanseutuja, joilla osalla on myös edellytykset kehittyä monipuolisina kaupan keskittyminä.

Harvaan asuttu maaseutu (Hartola, Sysmä, Padasjoki)

Päijät-Hämeen harvaan asutun maaseudun kuntien Hartolan, Sysmän ja Padasjoen rooli maakunnan kaupan palveluverkossa säilyy paikallisena kaikissa rakennevaihtoehdoissa. Hartolan, Sysmän ja Padasjoen kuntakeskusten päivittäistavarakaupan palvelut vastaavat paikalliseen kysyntään, mutta erikoiskaupassa palveluja haetaan Lahdesta ja Heinolasta. Kaikissa kolmessa kunnassa loma-asukkaiden ostovoimalla on erittäin suuri merkitys päivittäistavarakaupan kehitykselle.

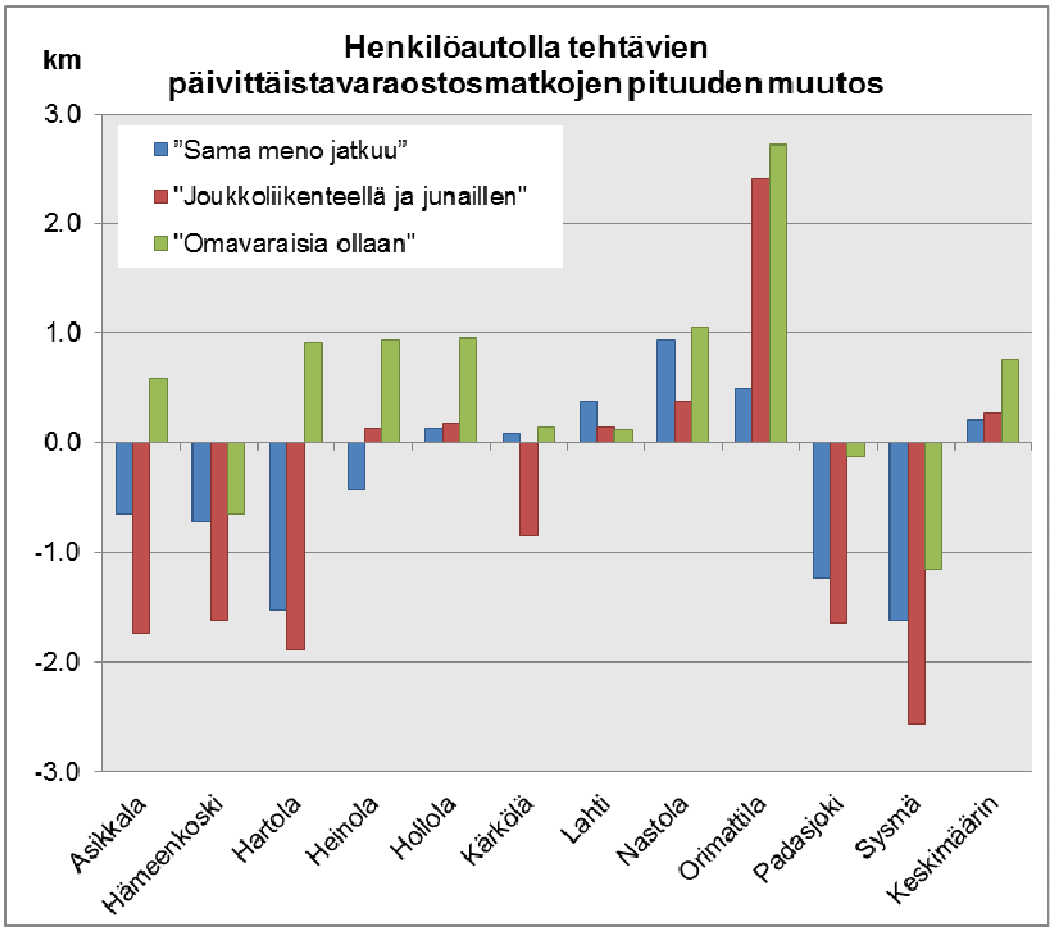
5.4.3 Kaupan liikenne rakennevaihtoehdoissa

Kaupan liikennettä eri rakennevaihtoehdoissa on tarkasteltu samoilla Lahden seudun liikennetutkimuksen aineistoihin perustuvilla malleilla kuin kaupan saavutettavuutta nykytilanteessa. Mallitarkasteluissa on nykyisen kaupan saavutettavuutta tarkasteltu eri rakennevaihtoehtojen mukaisilla asukasmäärillä. Kaupan tulevista alueista tai niille sijoittuvasta kaupasta ei toistaiseksi ole riittävästi tietoa, jotta tuleva kaupan verkko voitaisiin arvioida mallilla. Mallitarkastelun tuloksia on kuitenkin hyödynnetty kaupan sijoittumisvaihtoehtoja arvioitaessa.

Kaupan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu saavutettavuusanalyysin pohjalta tuotettujen henkilöautolla tehtävien päivittäistavara- ja erikoiskaupan ostosmatkojen pituuksien sekä simulointimalliin perustuvien päivittäistavarakaupan ostosmatkojen kulkutapaosuuksien ja liikennesuoritteiden perusteella. Liikenteellisessä arvioinnissa on otettu huomioon vain väestön sijoittuminen rakennevaihtoehdoissa ja liikennejärjestelmän muutokset. Esim. talouskehitys ja sen aiheuttamat erot liikkumisvalintoihin tai liikennetarjontaan on jätetty arvioinnista pois, koska niiden ei voida katsoa olevan seurausta valittavasta rakennevaihtoehdosta vaan laajemmista toimintaympäristön muutoksista.

Henkilöautolla tehtävien päivittäistavaraostosmatkojen pituuden mallinnettu muutos on esitetty kuvassa 29. Ostosmatkojen pituus kasvaa kaikissa vaihtoehdoissa hieman. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko on muodostunut olemassa olevan maankäytön saavutettavuuden kannalta hyväksi. Kaikissa rakennevaihtoehdoissa uusi maankäyttö sijoittuu nykyisen kaupan verkon kannalta nykyistä maankäyttöä epäedullisemmin.

Matkan pituudet kasvavat varsinkin nykyisin tiheimmin asutuissa kunnissa, joissa uudet rakentamisalueet löytyvät usein nykyisen rakenteen reunoilta. Maaseutumaisemmissa kunnissa uusi maankäyttö sijoittuu vaihtoehdoissa ”Sama meno jatkuu” ja ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” saavutettavuuden kannalta nykyistä maankäyttöä paremmille alueille, mikä lyhentää näissä kunnissa ostosmatkoja. Vaihtoehdossa ”Omavaraisia ollaan” päivittäistavarakaupan ostosmatkat pitenevät lähes kaikissa kunnissa. Vaihtoehdossa yhdyskuntarakenne hajautuu voimakkaimmin.

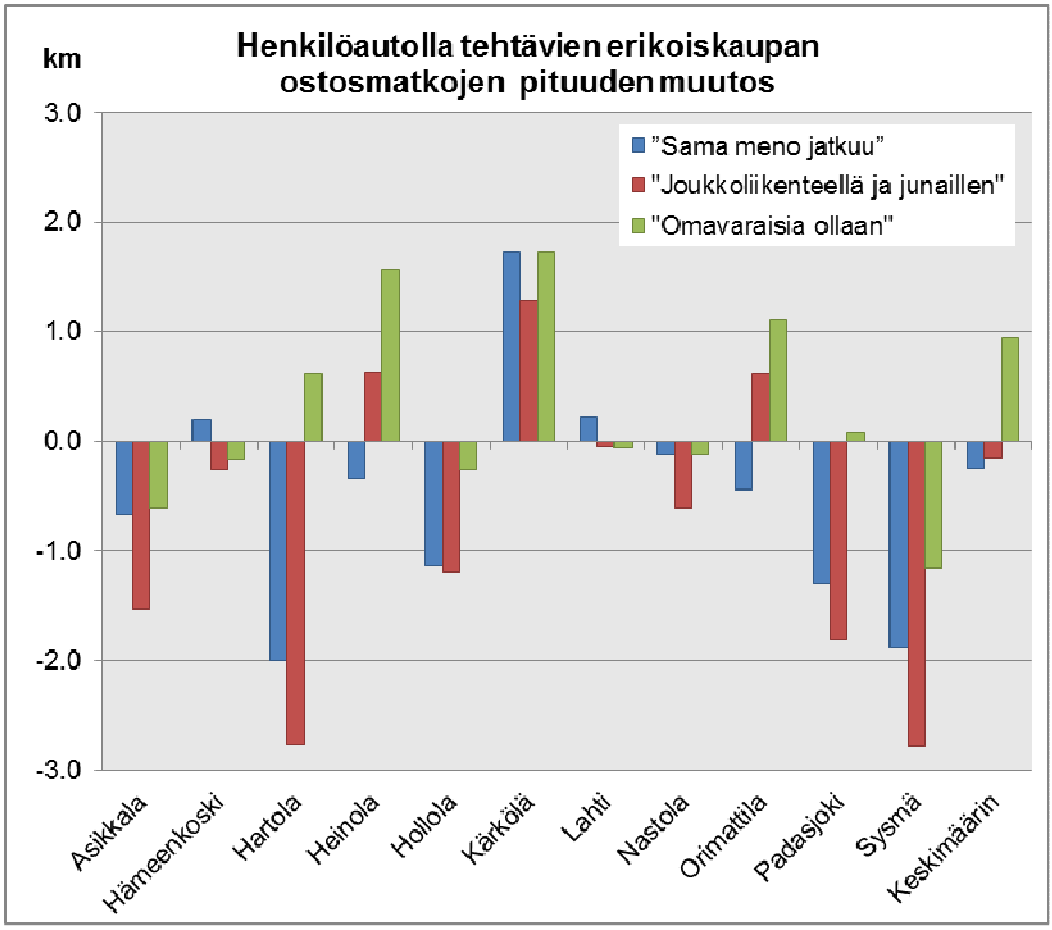


Kuva 29. Päivittäistavarakaupan ostosmatkojen pituuden muutos henkilöautolla rakennevaihtoehdoissa

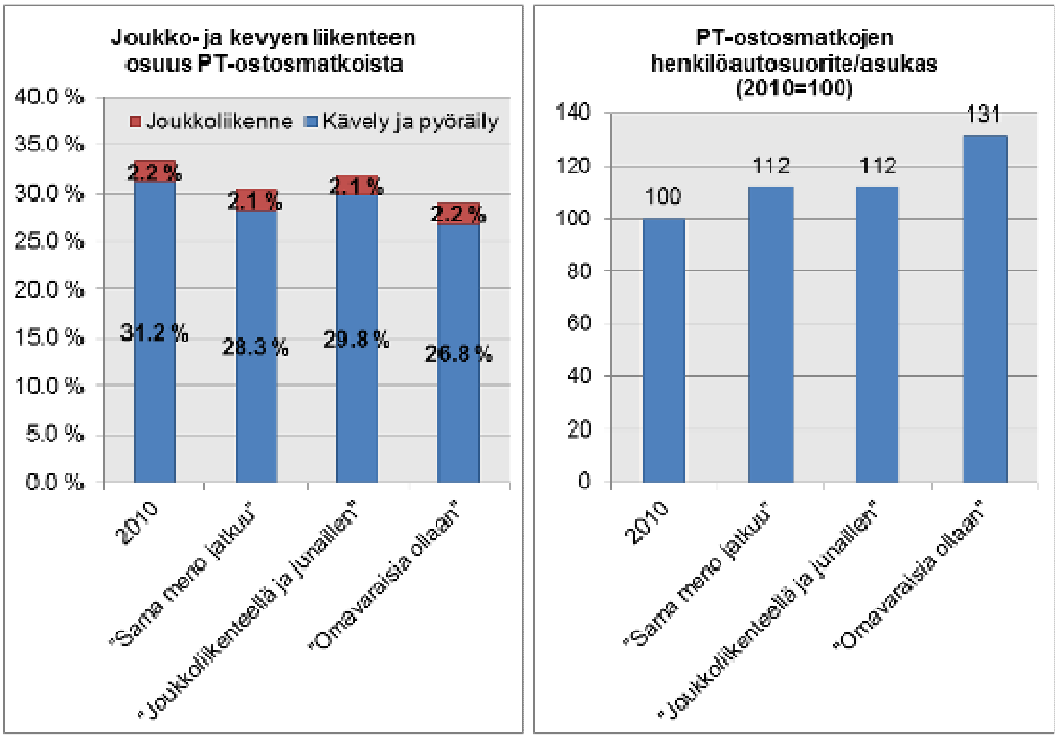
Erikoiskaupan ostosmatkojen pituuden muutos on esitetty kuvassa 30. Vaihtoehdoissa ”Sama meno jatkuu” ja ”Joukkoliikenteellä ja junaillen” erikoiskaupan ostosmatkat lyhenevät keskimäärin nykyiseen verrattuna. Vaihtoehdoissa uusi asutus sijoittuu erikoiskaupan saavutettavuuden kannalta edullisille alueille. Erikoiskauppa on luonteeltaan päivittäistavarakauppaa selvästi seudullisempaa, mistä johtuen nykyisessä kaupan verkossa uusilta alueilta puuttuva kauppa heikentää saavutettavuutta päivittäistavarakauppaa vähemmän. Lisäksi liikenneverkon parannukset (mm. eteläisen kehätien toteuttaminen) parantavat nykyisen erikoiskaupan saavutettavuutta Lahden alueella. Vaihtoehdossa ”omavaraisia ollaan” uusi asutus sijoittuu kauemmas Lahden erikoiskaupan keskittymistä kuin muissa vaihtoehdoissa. Tästä johtuen erikoiskaupan matkojen pituudet kasvavat vaihtoehdossa voimakkaasti.

Päivittäistavaraostosmatkojen joukko- ja kevytliikenteen kulkutapaosuudet ja henkilöautolla tehtyjen ostosmatkojen suorite asukasta kohden eri vaihtoehdoissa on esitetty kuvassa 31.

Kevyen liikenteen osuus mallinnetuista matkoista pienenee kaikissa vaihtoehdoissa, koska nykyinen kaupan verkko ei tarjoa riittäviä lähipalveluita kaikille uusille asukkaille. Joukkoliikenteellä tehtävien ostosmatkojen osuus pienenee hieman vaihtoehdoissa ”Sama meno jatkuu” ja ”Joukkoliikenteellä ja junaillen”. Vaihtoehdossa ”Omavaraisia ollaan” joukkoliikenteen osuus on muita vaihtoehtoja suurempi, koska suurempi osuus väestöstä sijoittuu alueille, joilta päivittäistavarakauppa ei ole kävellen saavutettavissa.



Kuva 30. Erikoiskaupan ostosmatkojen pituuden muutos henkilöautolla rakennevaihtoehdoissa



Kuva 31. Päivittäistavarakaupan matkojen joukko- ja kevytliikenteen osuus ja henkilöautosuorite

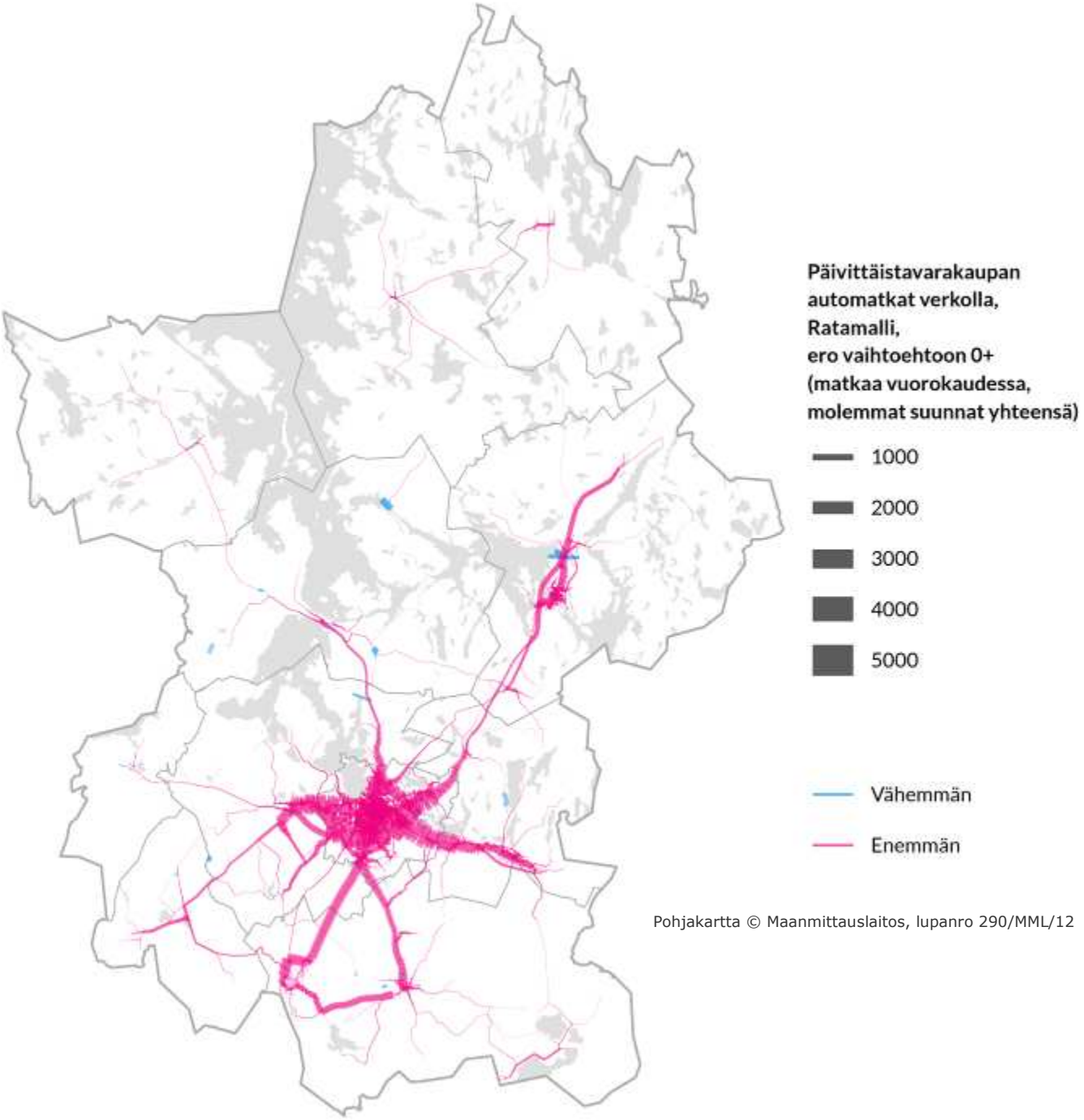
Kaikissa rakennevaihtoehdoissa henkilöauton osuus päivittäistavaraostosmatkoista kasvaa, kun käytettävissä on nykyinen kaupan verkko. Autoliikenteen osuuden ja ostosmatkojen pituuden kasvaessa myös henkilöautoliikenteen suorite kasvaa kaikissa vaihtoehdoissa. Eri vaihtoehdoissa väestön kokonaismäärä on erilainen, joten ostosmatkojen ajosuoritetta on vertailtu asukasmäärään suhteutettuna. Nykyiseen verrattuna ostosmatkojen henkilöautoliikenteen suorite asukasta kohden kasvaa vaihtoehdoissa Sama meno jatkuu" ja "Joukkoliikenteellä ja junaillen" 12 % ja vaihtoehdossa "Omavaraisia ollaan" 31 %. Suoritteiden erojen voidaan katsoa olevan suoraan suhteessa eri vaihtoehdoissa syntyviin liikenteen päästöihin.

Vaihtoehdoissa henkilöautoliikenne painottuu eri osille liikenneverkkoa. Tie- ja katuverkon liikennekuormitus kasvaa kaikissa vaihtoehdoissa nykytilanteeseen verrattuna. Vaihtoehtojen välisiä eroja päivittäistavarakaupan henkilöautoliikenteen kuormituksissa on tarkasteltu vertaamalla vaihtoehtoja "Joukkoliikenteellä ja junaillen" ja "Omavaraisia ollaan" vaihtoehtoon "Sama meno jatkuu" (kuvat 32 ja 33). Vertailukohdaksi otetussa vaihtoehdossa "Sama meno jatkuu" liikennekuormituksen kasvu jakautuu likimain nykyisen liikenteen suhteessa.

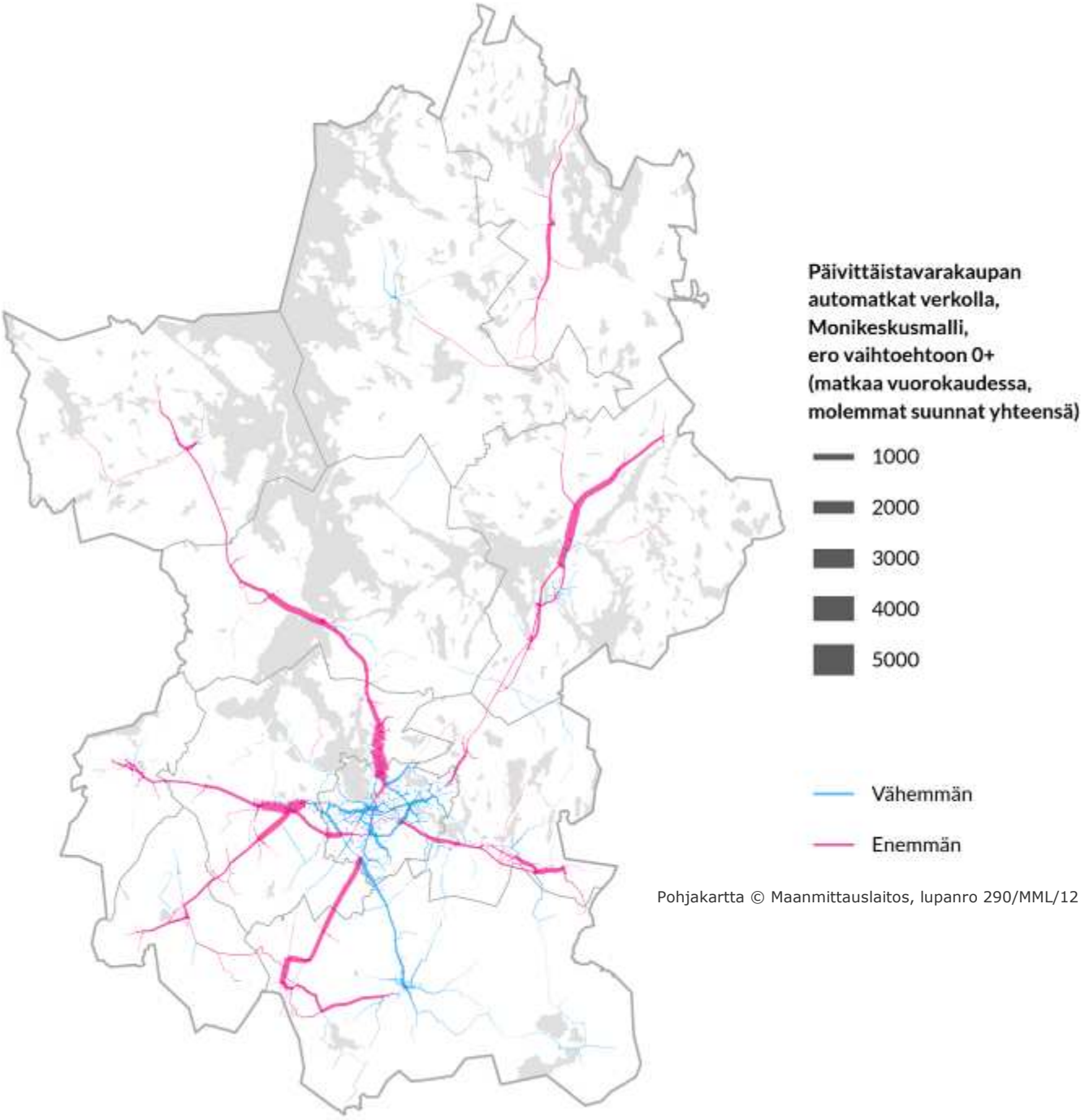
Vaihtoehdossa "Joukkoliikenteellä ja junaillen" kaupan liikennekuormitus kasvaa varsinkin Lahden keskustassa ja Lahden ympäristön pääväylillä, joiden ympäristöön uusi maankäyttö tiivistyy. Liikenteen kasvu johtuu myös suuremmasta asukasmitoituksesta. Vaihtoehdossa kaupan liikennekuormituksen kasvu aiheuttaa paineita Lahden pääväylien parantamiseen kaupan keskittymien läheisyydessä.

Vaihtoehdossa "Omavaraisia ollaan" liikennekuormitus jää Lahdessa vaihtoehtoa "Sama meno jatkuu " pienemmäksi. Osaltaan pienemmät liikennemäärät johtuvat pienemmästä väestön kokonaismitoituksesta. Väestönkasvu myös sijoittuu muita vaihtoehtoja tasaisemmin koko seudulle. Tämä näkyy varsinkin pidempimatkaisen asiointiliikenteen kasvuna Lahden sisääntuloteinä sekä kauempana lahdesta sijaitsevien keskusten ympäristössä. Vaihtoehto "Omavaraisia ollaan" aiheuttaa henkeä kohden suuremman henkilöautoliikenteen suoritteen, mutta vähemmän liikenneverkon kapasiteetin lisäystarvetta kuin muut vaihtoehdot.

Rakennevaihtoehdoista tehdyt mallitarkastelut perustuvat nykyiseen kaupan verkkoon. Kaupan verkko muuttuu kuitenkin muun maankäytön kehittyessä. Vaihtoehdoissa "Joukkoliikenteellä ja junaillen" on liikkumisen kannalta parhaat mahdollisuudet täydentää nykyistä kaupan verkkoa vähentäen henkilöautoriippuvuutta siten, että päivittäistavarakauppa on helposti saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja erikoiskauppa myös joukkoliikenteellä. Vastaavasti vaihtoehdossa "Omavaraisia ollaan" on kaikilla liikennemuodoilla hyvin saavutettavien kaupan palveluiden tuottaminen ongelmallisinta.



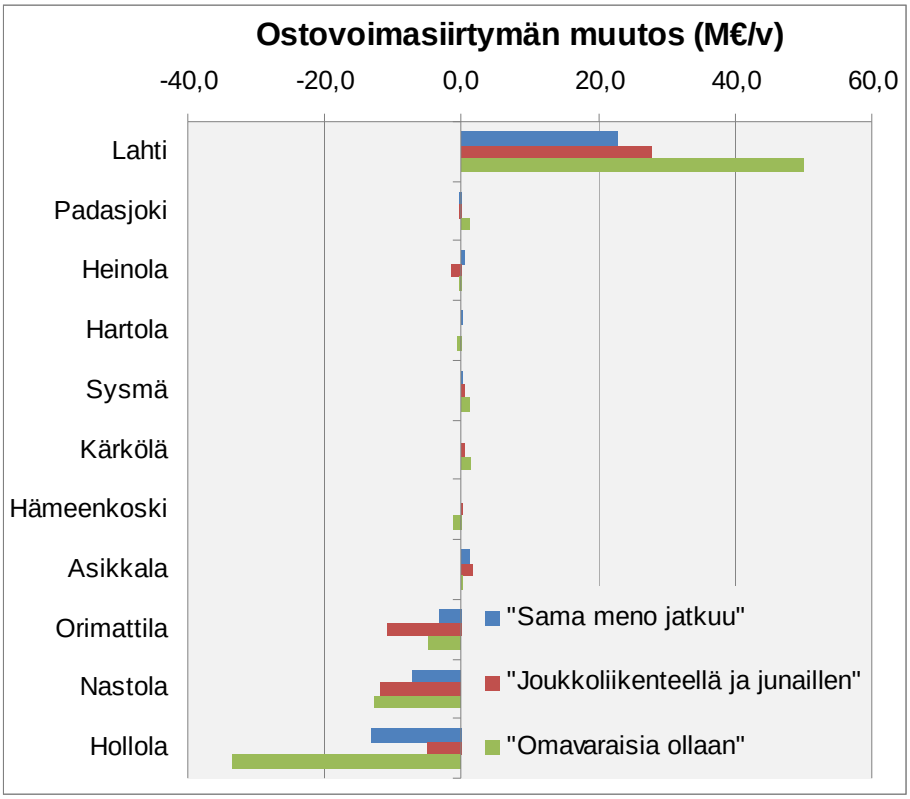
Kuva 32. Päivittäistavarakaupan henkilöautolla tehtyjen ostosmatkojen kuormituksen ero vaihtoehtojen "Joukkoliikenteellä ja junaillen" ja "Sama meno jatkuu" välillä.



Kuva 33. Päivittäistavarakaupan henkilöautolla tehtyjen ostosmatkojen kuormituksen ero vaihtoehtojen "Joukkoliikenteellä ja junaillen" ja "Sama meno jatkuu" välillä.

5.4.4 Päivittäistavarakaupan ostovoimavirtaukset rakennevaihtoehdoissa

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiä eri rakennevaihtoehdoissa on tarkasteltu samoilla Lahden seudun liikennetutkimuksen aineistoihin perustuvilla malleilla kuin kaupan saavutettavuutta nykytilanteessa ja kaupan liikennettä eri vaihtoehdoissa. Mallitarkasteluissa ostovoiman siirtymiä on tarkasteltu eri rakennevaihtoehtojen mukaisella asukasmäärällä/ostovoimalla. Tarkasteluissa ei ole arvioitu yksityisen kulutuksen kasvua. Mallitarkastelussa ei ole arvioitu myöskään päivittäistavarakaupan sijainnin ja mitoituksen muutoksia eri rakennevaihtoehdoissa eli tarkastelu perustuu päivittäistavarakaupan nykyiseen myymäläverkkoon. Näin ollen tarkastelu kertoo lähinnä eri rakennevaihtoehtojen väliset erot ostovoiman siirtymien muutoksissa. Tarkastelun pohjalta voidaan myös karkealla tasolla arvioida, mille alueille uutta päivittäistavarakaupan tarjontaa tulisi lisätä eri vaihtoehdoissa.



Kuva 34. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän muutos vuosina 2010-2035 eri rakennemallivaihtoehdoissa.

6 KAUPAN SIJOITTUMISVAIHTOEHDOT

6.1 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tunnistaminen

6.1.1 Yleistä seudullisuuden arvioinnista

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan mitoituksen ensimmäisessä vaiheessa määritellään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Sen pohjalta voidaan arvioida keskustatoimintojen alueiden ja niiden ulkopuolisten kaupan alueiden osoittamisen tarvetta. Kun maakuntakaavassa osoitettavat keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet ovat selvillä, voidaan määritellä niiden vähittäiskaupan enimmäismitoitus.

Vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä on arvioitava tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella: miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoisista keskuksista. Seudullisuuden arvioinnissa on otettava huomioon myös toimiala, sillä esimerkiksi päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköillä seudullisuuden raja on erilainen.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tulisi määritellä sellaiseksi, että sen avulla voidaan ohjata seudullisen vähittäiskaupan myymäläverkon tarkoituksenmukaista kehittymistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset keskusta-alueilla. Koon alarajaa ei tule asettaa niin alhaiseksi, että se rajoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvien ja merkitykseltään paikallisten kaupan yksiköiden kehittymis- ja sijaintimahdollisuuksia. Liian alhainen alaraja johtaa myös kauppaa koskevien merkintöjen suureen määrään maakuntakaavassa.

Maakuntakaavassa määriteltävän seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelyssä on käytetty lähtökohtana seuraavia tietoja:

- keskusverkon rakenne ja asioinnin suuntautuminen
- vähittäiskaupan myynti- ja pinta-alatiedot
- arviot myymälän vaikutusalueen väestöpohjasta
- vähittäiskaupan palveluverkon kokonaisrakenne
- olemassa olevien suuryksikköjen määrä, koko ja sijainti

Päijät-Hämeessä oli vuonna 2010 yhteensä 63 maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m^2), joista 22 päivittäistavarakaupassa ja 41 erikoiskaupassa. Kaikkia vähittäiskaupan suuryksiköiksi luokiteltavia myymälöitä ei kuitenkaan voida pitää seudullisesti merkittävinä suuryksikköinä. Päivittäistavarakaupassa seudullisesti merkittävinä voidaan pitää lähinnä hypermarket-kokoluokan yksiköitä, joita on Lahdessa keskustan, Holman, Launeen ja Kariston alueilla, Heinolassa Tähtiniemen alueella ja jatkossa myös Hollolan keskusta-alueella. Hypermarkettien yhteydessä toimii myös erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Nykyisten ja tulevien hypermarket-rakennusten kerrosalat lukuun ottamatta kauppakeskuksissa sijaitsevia hypermarketteja (Kariston K-citymarket ja Hollolan suunnitteilla oleva Prisma) ovat suuruusluokaltaan 10 000 – 20 000 k-m^2.

Erikoiskaupassa seudullisesti merkittäviä kaupallisia keskittymiä ovat Lahdessa ydinkeskusta, Karisto ja Uudenmaankadun varsi (Launeen alue, Uudenmaankadun ja Patometsänkadun/Aukeankadun risteysalue ja Renkomäen risteyksen lähiympäristö) sekä Heinolassa ydinkeskusta, Tähtiniemi ja Vuohkallion alue. Nämä alueet ovat myös Suuren vaikutusaluetutkimuksen mukaan seudullisia ja niille kohdistuu asiointeja omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Lahdessa erikoiskaupan suuryksiköitä toimii monella toimialalla, mutta muissa kunnissa erikoiskaupan suuryksiköt ovat pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja laajan tavaravalikoiman (ns. halpahintatavaratalot) yksiköitä.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa ei ole määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa, joten alarajana on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala, 2 000 k-m². Uudessa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tulisi määritellä sellaiseksi, että se on maakuntakaavan sisältövaatimusten ja kaupan ohjausvaikutuksen kannalta tarkoituksenmukainen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalalla tarkoitetaan rakennuksen ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettua kerrosten yhteenlaskettua pinta-alaa (=rakennuksen kerrosala). Kerrosalaan lasketaan kaikki rakennuksen tilat lukuun ottamatta ullakolla tai kellarissa sijaitsevia muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Näin ollen vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalaan lasketaan mukaan vähittäiskaupan tilojen lisäksi kaikki samassa rakennuksessa olevat tilat, myös ravintolatilat ja muut palvelutilat.

6.1.2 Perusteita tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisuuden määrittelyyn

Myymälän alueellinen väestöpohja

Erikoiskaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala / toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on pääosin verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ole seudullisesti merkittävä myymälä. Väestömäärältään suurilla alueilla isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta. Etenkin Lahden kaupunkiseudulla suuret myymälät voivat olla luonteeltaan paikallisia, koska lähialueella asuu myymälän toiminnan kannalta riittävästi asukkaita.

Maakuntakaavaan merkitään vain seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Seudullista merkittävyyttä voidaan lähestyä tarkastelemalla sekä myymälöiden toiminnan edellyttämää alueellista väestöpohjaa että myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on väestöpohja eri alueilla ja erikokoisilla myymälöillä?

Väestöpohjalla tarkoitetaan tässä sitä väestömäärää, jonka yksi tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä tarvitsee saavuttaakseen myyntinsä vuositasolla. Lähtökohtana väestöpohjan arvioinnissa käytettiin Päijät-Hämeen huonekalukaupan myymälöiden myyntiä ja huonekalukaupan keskimääräistä kulutuslukua. Väestöpohja laskettiin myynnistä kulutusluvun avulla. Arvioinnin lähtökohtana käytettiin huonekalukauppaa, koska valtaosan alan myymälöistä voidaan olettaa edustavan kooltaan suhteellisen suuria myymälöitä. Huonekalukaupan väestöpohja laajennettiin koskemaan koko tilaa vaativaa erikoiskauppaa huonekalukaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan välisen myynnin suhteella.

Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälän väestöpohja Päijät-Hämeessä on keskimäärin noin 16 000 asukasta, mutta väestöpohja vaihtelee alueellisesti niin, että Lahdessa väestöpohja on noin 19 000 asukasta ja muualla maakunnassa noin 10 000 asukasta. Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta eli päämarkkinaalueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan pitää seudullisesti merkittävänä. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälän lähialueen väestöpohja (noin 70 % koko väestöpohjasta) on Päijät-Hämeessä keskimäärin noin 11 000 asukasta. Alueellisesti väestöpohja vaihtelee niin, että Lahdessa väestöpohja on noin 13 000 asukasta ja muualla maakunnassa noin 7 000 asukasta.

Väestöpohja myymäläkoon mukaan

Myymäläkoon mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu tilaa vaativan erikoiskaupan yhtä kerrosneliömetriä kohti laskettuun myyntitehokkuuteen ja keskimääräiseen kulutuslukuun. Myyntitehokkuuden avulla laskettiin myynti ja kulutusluvun avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy. Yhden tilaa vaativan erikoiskaupan myymälän vuosimyynnin saavuttamiseksi tarvittava koko väestöpohja ja lähialueen väestöpohja on myymälän eri kokoluokissa seuraava:

Myymälän koko	Koko väestöpohja	Lähialueen väestöpohja
- 2 000 k-m^2	3 000	2 000
- 3 000 k-m^2	4 000	3 000
- 5 000 k-m^2	7 000	5 000
- 10 000 k-m^2	14 000	10 000
- 15 000 k-m^2	22 000	15 000
- 20 000 k-m^2	29 000	20 000
- 30 000 k-m^2	43 000	30 000

Suuryksikön koon alaraja

Lahdessa merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan myymälän alarajaksi voidaan määritellä 10 000 k-m^2. Tämä perustuu siihen, että Lahdessa yhden myymälän edellyttämä lähialueen väestöpohja on noin 13 000 asukasta, mikä vastaa kooltaan 10 000 – 15 000 kerrosneliömetrin kokoisen myymälän lähialueen väestöpohjaa. Asikkalassa, Heinolassa, Hollolassa, Nastolassa ja Orimattilassa merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä 5 000 k-m^2. Tämän kokoisen myymälän tarvitsema lähialueen väestöpohja vastaa 5 000 - 10 000 k-m^2. Muissa Päijät-Hämeen kunnissa alarajana voidaan pitää 3 000 k-m^2, koska kuntien väestömäärät eivät pääsääntöisesti riitä vastaamaan yli 3 000 kerrosneliömetrin myymälän edellyttämään väestöpohjaan.

Lähtöaineistona edellä olevissa määrittelyissä on käytetty Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin Päijät-Hämettä koskevia tietoja. Tilastokeskuksen aineisto ei sisällä tietoa myymälöiden pinta-aloista. Tämän vuoksi määrittely perustuu myynneistä, kulutusluvuista ja keskimääräisistä myyntitehokkuuksista johdettuihin arvioihin. Maakuntakaavan laadinnan yhteydessä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelyä voidaan tarkentaa olemassa olevien myymälöiden kerrosalatiedoilla.

6.1.3 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelyn lähtökohtana on, että alaraja on voimassa koko maakunnan alueella. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä **3 000 k-m²**. Koon alaraja koskee sekä päivittäistavarakauppaa että erikoiskauppaa.

Edellä esitetystä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta on perusteltua poiketa seudullisesti merkittävien erikoiskaupan suuryksiköiden osalta Lahden kaupunkiseudun keskeisillä taajamatoimintojen alueilla. Seudullisesti merkittävän erikoiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä Lahden kaupungin keskeisellä taajamatoimintojen alueella **10 000 k-m²** ja Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskeisillä taajamatoimintojen **5 000 k-m²**. Keskeisten taajamatoimintojen alueen/alueiden rajaus tulee määritellä maakuntakaavan yhteydessä.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittäminen maakuntakaavassa ei tarkoita sitä, että alarajaa pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköitä voitaisiin sijoittaa vapaasti. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset koskevat myös yleiskaavaa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa pienempien suuryksiköiden sijoittumista ohjataan kuntakaavoilla.

6.2 Keskustan ulkopuolisten kaupan sijaintivaihtoehtojen arviointi

6.2.1 Lahden kaupan alueet

Holma

Holman alue sijaitsee noin kolme kilometriä Lahden ydinkeskustasta pohjoiseen. Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Alue sijoittuu Lahdesta Asikkalaan ja Jämsään johtavan Vääksyntien (valtatie 24) ja Lahdesta Heinolaan johtavan Savontien (maantie 140) risteysalueen ympärillä. Holman alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Lahden nykyinen paikallisliikenne ei kulje alueelle, mutta alue on saavutettavissa seudullisella joukkoliikenteellä, jonka vuorotarjonta on alueella tiheää. Henkilöautoliikenteen yhteydet ja niiden kapasiteetti eri suuntiin ovat hyvät.

Holman alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Lähialueella (1,5 km) on noin 5 560 asukasta ja 2 550 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 5 560 asukasta v. 2010 ja 2 550 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 51 000 asukasta v. 2010 ja 27 600 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa Holman alue on osoitettu palvelujen alueena (P). Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava km-merkintä.

Holman alueella toimii tällä hetkellä Prisma ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Kaupan kerrosala on suuruusluokaltaan 30 000 k-m^2. Holman alue toimii Lahden kaupungin pohjoisten osien päivittäistavarakaupan keskuksena ja alueella asioidaan paljon myös Asikkalan suunnasta. Lahden kaupungin tavoitteena on sijoittaa alueelle pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja jonkin verran myös uutta päivittäistavarakauppaa. Alueen olemassa oleva kaupan kerrosala ja kaavoissa oleva käyttämätön rakennusoikeus on suuruusluokaltaan 100 000 k-m^2.

Kuva 35. Holman alue. Maakuntakaavan palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Karisto

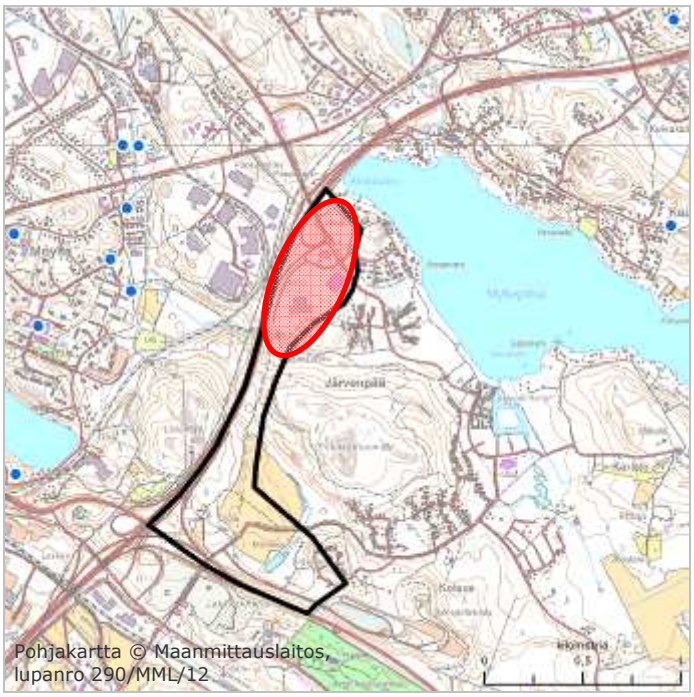
Kariston alue sijaitsee noin neljä kilometriä Lahden ydinkeskustasta itään. Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Alue sijoittuu valtateiden 4 ja 24 risteyksen tuntumaan valtatien 4 itäpuolelle. Kariston kaupan alue sijaitsee moottoritien ja Kariston asuinalueen välissä ja on saavutettavissa Kariston asuinalueilta kevyellä liikenteellä. Pääosa Kariston asuinalueista sijaitsee kuitenkin kävelymatkan ulkopuolella kaupan alueesta. Karistoa palveleva Lahden paikallisliikenteen reitti kulkee kaupan alueen vieritse. Henkilöautoliikenteen yhteydet eri suuntiin ovat hyvät. Kaikki Karistoon tuleva liikenne kulkee valtateiden 4 ja 24 liittymästä, joka voi muodostua pullonkaulaksi.

Kariston kaupan alue sijaitsee rakentumassa olevan Kariston asuinalueen läheisyydessä. Lähialueella (1,5 km) on noin 4 520 asukasta ja 1 130 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 4 520 asukasta v. 2010 ja 1 130 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 33 200 asukasta v. 2010 ja 15 500 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Kariston alue on osoitettu palvelujen alueena (P). Maakuntakaavassa osoitetun Pekanmäki-Kariston palvelujen alueen pinta-ala on 73 hehtaaria. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava km-merkintä.

Karistoon on avattu syksyllä 2011 Kauppakeskus Karisma, jossa toimii yhteensä noin 80 liikettä, K-Citymarket, Robinhood sekä laaja valikoima muoti-, sisutus-, urheilu-, vapaa-aika- ja muita erikoisliikkeitä (mm. H&M, Clas Ohlson, Intersport ja KappAhl). Karismassa on Lahden keskustan jälkeen Lahden seudun ja koko maakunnan monipuolisin erikoiskaupan tarjonta. Kauppakeskus Karisman läheisyydessä sijaitsee myös liikenneasema, jossa toimii polttoaineen myynnin lisäksi myös pieni päivittäistavaramyymälä. Kariston alueen kaupan kerrosala on noin 50 000 k-m^2. Kauppakeskus Karisman alueella ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten alueelle ei voida sijoittaa uusia kaupan toimintoja.



Kuva 36. Kariston alue. Maakuntakaavan Pekanmäki-Kariston palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

Laune

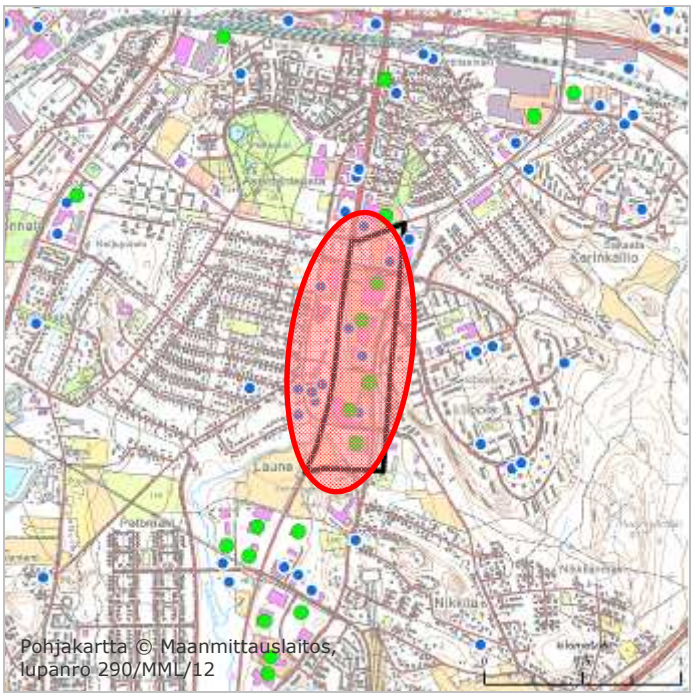
Launeen alue sijaitsee noin kaksi kilometriä Lahden ydinkeskustasta etelään. Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Alue sijaitsee Lahden eteläisen sisääntulotien, Uudenmaankadun, varrella, nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen kauppa on saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta kevyellä liikenteellä ja Lahden paikallisliikenne kulkee alueelle. Uudenmaankadun pohjoisosaa on levennetty ruuhkautumisongelmien vähentämiseksi. Myös kadun eteläosan leventäminen on suunniteltu. Alueen eteläosassa sijaitsee suunnitellun eteläisen kehätien ja Uudenmaankadun liittymä. Toteutuessaan kehätie parantaa alueen saavutettavuutta henkilöautolla lännen ja idän suunnista.

Launeen alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Lähialueella (1,5 km) on noin 12 920 asukasta ja 3 400 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 12 920 asukasta v. 2010 ja 3 400 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 60 600 asukasta v. 2010 ja 32 800 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa Launeen alue, Uudenmaankadun itäpuolella on osoitettu palvelujen alueena (P). Alueen pinta-ala on 36 hehtaaria. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava km-merkintä. Uudenmaankadun länsipuolelle on osoitettu Launeen alakeskuksen kohdemerkintä (ca).

Launeen alue toimii Lahden eteläisten osien päivittäistavarakaupan keskuksena. Alueella toimii kaksi hypermarkettia, Prisma ja Citymarket, sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liikkeitä. Hypermarketit sijaitsevat Uudenmaankadun itäpuolella. Erikoiskaupan yksiköitä on sijoittunut Uudenmaankadun molemmin puolin. Alueen pohjoisosassa sijaitsee keväällä 2011 avattu Kauppakeskus Valo. Kaupan kerrosala on tällä hetkellä noin 90 000 k-m^2.



Kuva 37. Launeen alue. Maakuntakaavan Launeen palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Uudenmaankadun kaupan alue

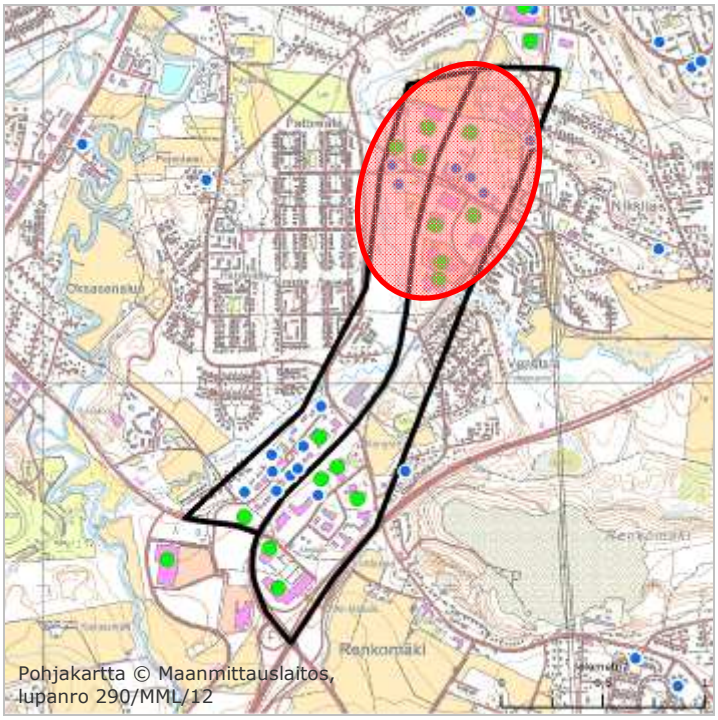
Tarkasteltava kaupan alue sijaitsee noin neljä kilometriä Lahden ydinkeskustasta etelään. Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä ja alue sijaitsee Lahden eteläisen sisääntulotien varrella. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä lähimmiltä asuinalueilta ja sitä palvelee sekä seudullinen että Lahden sisäinen joukkoliikenne. Uudenmaankadulla on nykyisin ruuhkautumisongelmia, joiden poistamiseksi on suunniteltu kadun leventämistä. Alueen pohjoispäässä sijaitsee suunnitellun eteläisen kehätien ja Uudenmaankadun liittymä. Toteutuessaan kehätie parantaa alueen saavutettavuutta henkilöautolla lännen ja idän suunnista.

Uudenmaankadun kaupan alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Lähialueella (1,5 km) on noin 7 700 asukasta ja 2 290 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 7 700 asukasta v. 2010 ja 2 290 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 44 800 asukasta v. 2010 ja 29 100 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa alue on osoitettu Uudenmaankadun molemmin puolin palvelujen alueena (P).

Alueella toimii tällä hetkellä RobinHood-tavaratalo sekä autokaupan ja muita tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä molemmin puolin Uudenmaankatua. Kaupan kerrosala on tällä hetkellä noin 70 000 k-m^2. Alueella ei ole vapaita tontteja.



Kuva 38. Uudenmaankadun kaupan alue. Maakuntakaavan palvelujen alueet on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Renkomäki

Renkomäen alue sijaitsee noin 6 km Lahden ydinkeskustasta etelään Uudenmaankadun eteläpäässä, Lahdesta Orimattilaan johtavan tien ja valtatien 4 eritasoliittymän ympärillä. Laajan moottoritien eritasoliittymäalueen vuoksi alueen kevyen liikenteen yhteyksien järjestäminen on hankalaa ja saavutettavuus kevyellä liikenteellä jäänee heikoksi. Aluetta palvelee seudullinen joukkoliikenne tiheällä vuorotarjonnalla. Henkilöautolla yhteydet eri suuntiin ovat hyvät. Uudenmaankadun kapasiteettiongelmien ja alueen keskellä olevan eritasoliittymän takia alueen maankäytön liittymien toteuttaminen voi olla ongelmallista.

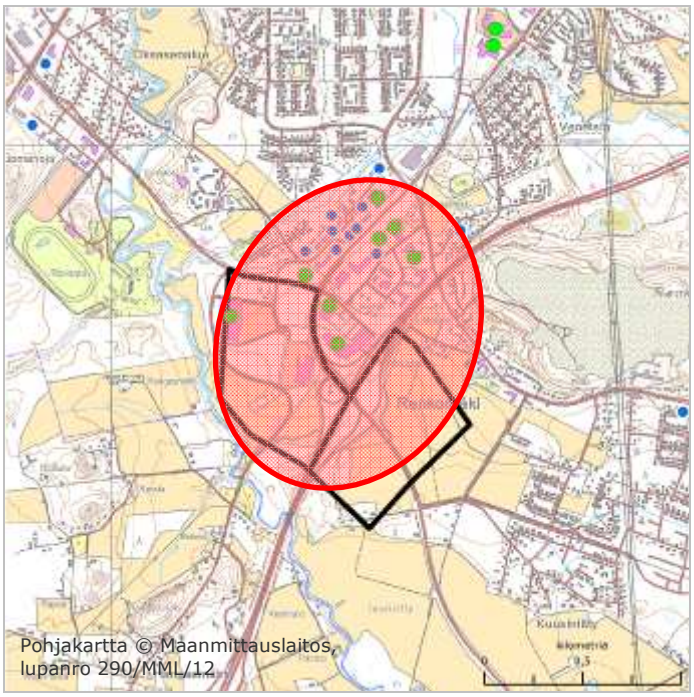
Alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lähialueella (1,5 km) on noin 1 550 asukasta ja 1 390 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 550 asukasta v. 2010 ja 1 390 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 14 800 asukasta v. 2010 ja 5 000 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Renkomäen alue ja Uudenmaankadun varren eteläosa on osoitettu palvelujen alueina (P).

Renkomäen alueella toimii tällä hetkellä autokauppa ja Kärkkäisen tavaratalo, jossa tavaratalon lisäksi toimii myös muutama erikoisliike. Kaupan kerrosala on noin 40 000 k-m^2. Uudenmaankadun eteläpäässä sijaitsee tällä hetkellä ABC-liikenneasema ja sen yhteydessä päivittäistavaramyymälä ja muutama erikoisliike sekä Terra, Plantagen ja muita tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Uudenmaankadun eteläosan kaupan kerrosala on noin 60 000 k-m^2.

Uudenmaankadun eteläosa on täyteen rakennettu eikä alueella ole tyhjiä tontteja. Renkomäen alueelle on suunnitteilla uusina kaupan toimintoina Biltema, Bauhaus, Hartelan kaupan hanke, Hämeenmaan kaupan hanke ja Luhdan Outlet-myymälä. Lisäksi autokaupan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Olemassa oleva ja kaavojen mahdollistama kaupan pinta-ala on Renkomäen risteysalueen lähiympäristössä yhteensä noin 190 000 k-m^2.



Kuva 39. Renkomäen alue. Maakuntakaavan palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Pippo

Pippon alue sijaitsee suunnitteilla olevan Lahden eteläisen kehätien ja valtatien 4 risteysalueen lähiympäristössä. Pippon alue sijaitsee irrallaan nykyisestä yhdyskuntarakenteesta. Alueen liikenteellinen saavutettavuus perustuu suunniteltuun eteläiseen kehätiehen ja sen liittymään valtatiellä 4. Kehätien toteutuessa alue on saavutettavissa hyvin henkilöautolla. Lahden yleiskaavassa on kaupan alueen itäpuolelle osoitettu asuinalue ja alueen kautta on suunniteltu kulkemaan joukkoliikennereitti Renkomäen ja keskustan välille. Kevyellä liikenteellä alue on heikosti saavutettavissa.

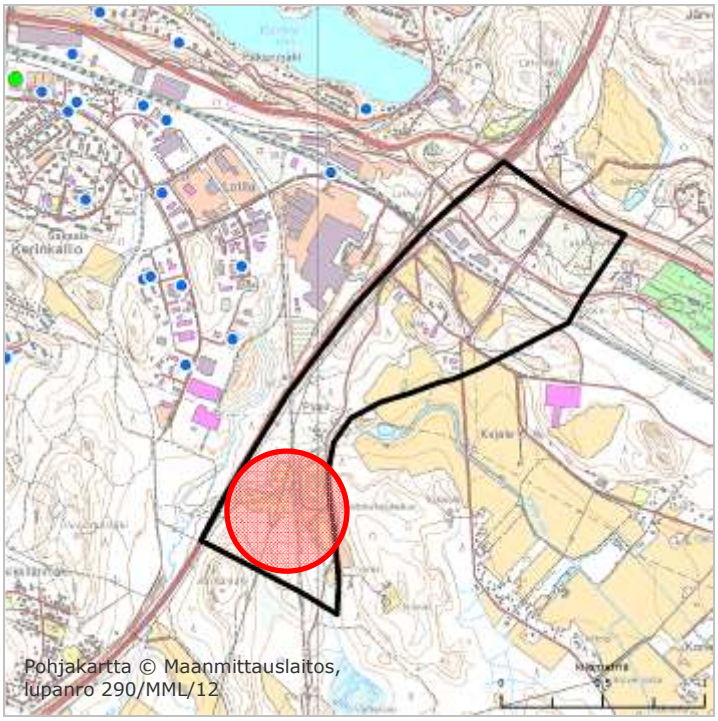
Pippon lähialueella (1,5 km) on noin 3 760 asukasta ja 1 750 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 3 760 asukasta v. 2010 ja 1 750 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 44 100 asukasta v. 2010 ja 25 100 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa Pippon alue on osoitettu palvelujen alueena (P).

Pippon alueella ei ole kaupan toimintoja eikä Lahden kaupungilla ole tällä hetkellä tavoitteena kehittää aluetta kaupan alueena. Lahden yleiskaava 2025 ehdotuksessa alue on osoitettu teollisuusalueeksi (T).

Eteläisen kehätien valmistuttua Pippon alue tulee olemaan kaupalle potentiaalinen ja kiinnostava alue. Tällä hetkellä Lahdessa ei ole tarvetta avata uusia seudullisesti merkittävän kaupan alueita. Alueen soveltuvuutta seudullisesti merkittävän kaupan alueeksi voidaan tarkastella uudelleen kehätien valmistuttua. Alkuvaiheessa alue soveltuisi liikennettä palvelevalle toiminnalle ja myöhemmin, lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueiden rakentuessa mahdollisesti myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.



Kuva 40. Pippon alue. Maakuntakaavan mukainen Pekanmäki-Pippon palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

6.2.2 Heinolan kaupan alueet

Tähtiniemi

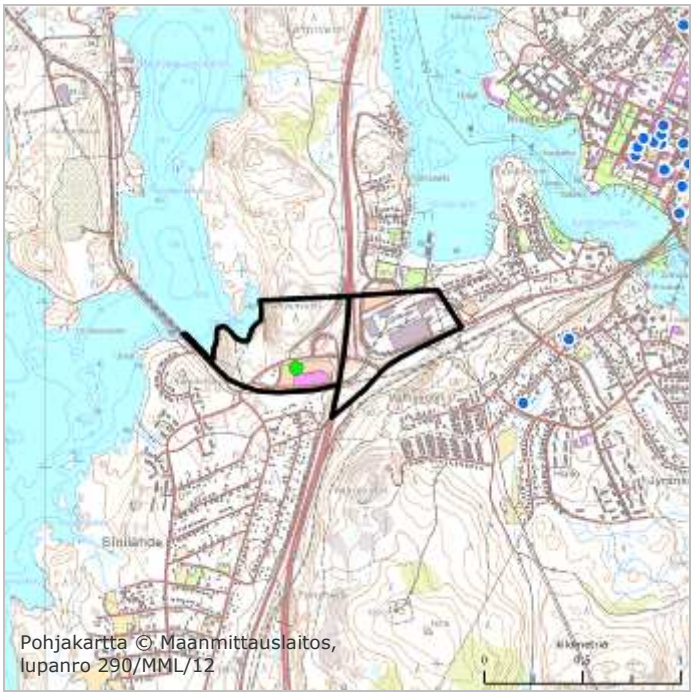
Tähtiniemen alue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Heinolan ydinkeskustasta länteen. Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Alue sijaitsee Heinolan eteläisen liittymän lähiympäristössä valtatien 4 varressa. Alue on saavutettavissa seudullisella joukkoliikenteellä ja lähimmiltä asuinalueilta kevyellä liikenteellä. Laaja moottoritien liittymäalue vaikeuttaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja kytkemistä autoliikenteen verkkoon. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on osa Heinolan ydinkeskustasta Myllyojan alueelle ulottuvaa nauhamaista taajamarakennetta. Kävelyetäisyydellä alueesta asuu varsin paljon asukkaita. Lähialueella (1,5 km) on noin 3 130 asukasta ja noin 350 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 3 130 asukasta v. 2010 ja 350 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 14 200 asukasta v. 2010 ja 5 500 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu palvelujen alueeksi (P). Maakuntakaavassa valtatien 4 länsipuolelle on osoitettu myös vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava km-merkintä. Valtatien itäpuolelle on osoitettu Tähtiniemen alakeskuksen kohdemerkintä (ca).

Tähtiniemen alue toimii Heinolan eteläisten osien päivittäistavarakaupan keskuksena. Alueella toimii K-Citymarket ja sen yhteydessä muutama erikoisliike. K-Citymarketin läheisyydessä on myös hampurilaisravintola ja polttoaineen kylmäasema. Kaikki nykyiset kaupan toiminnot ovat valtatien 4 länsipuolella. Kaupan kerrosala on yhteensä noin 9 330 k-m^2. (Heinolan kaupunki 2012)

Heinolan strategisen yleiskaavan luonnoksessa (Heinolan kaupunki 2011) Tähtiniemen alue on määritelty market- ja tiva-alueeksi. Tähtiniemen alueelle on alustavien suunnitelmien mukaan tarkoitus toteuttaa 40 000 - 60 000 k-m^2 pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa. Lisäksi K-Citymarketin tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 5 000 k-m^2. Olemassa oleva ja alustavien suunnitelmien mukainen uusi kaupan pinta-ala on yhteensä noin 50 000 - 70 000 k-m^2 (Heinolan kaupunki 2009).



Kuva 41. Tähtiniemen alue. Maakuntakaavan palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Vuohkallio

Vuohkallion alue sijaitsee Heinolan pohjoisen liittymän alueella valtatien 4 itäpuolella. Heinolan ydinkeskustaan on noin kolme kilometriä. Yhdyskuntarakenteellisesti Vuohkallion alue on osa olemassa olevaa rakennetta ja se sijoittuu Heinolan ydinkeskustan ja Heinolan kirkonkylän väliin. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä vain lähialueilta. Aluetta palvelee seudullinen joukkoliikenne. Henkilöautolla alue on hyvin saavutettavissa Heinolan keskustasta Siltakadun kautta ja seudullisesti valtatien 4 kautta.

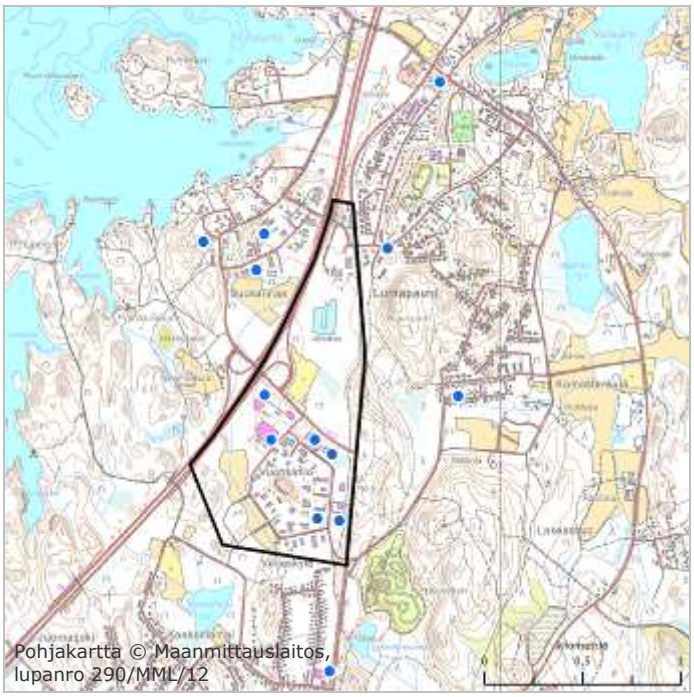
Lähialueella (1,5 km) on noin 2 230 asukasta ja noin 470 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 2 230 asukasta v. 2010 ja 470 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 12 600 asukasta v. 2010 ja 5 300 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Vuohkallion alueelle on sijoittunut päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Alueella toimii ABC-liikenneasema, jonka yhteydessä on päivittäistavaramyymälä ja muutamia erikoisliikkeitä, Maatilatori Heila, Robinhood-tavaratalo, Jysk-huonekaluliike, E75-outlet sekä kaupallisia palveluja. Kaikki nykyiset kaupan toiminnot ovat Heinolan ydinkeskustaan johtavan Sukurantien eteläpuolella. Kaupan kerrosala on yhteensä noin 20 000 k-m^2. (Heinolan kaupunki 2008)

Heinolan strategisen yleiskaavan luonnoksessa (Heinolan kaupunki 2011) Vuohkallion alue on määritelty tilaa vaativan kaupan alueeksi. Myös valtatien 4 länsipuolella oleva alue, joka on nykyisessä maakuntakaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, on muuttumassa tilaa vaativan kaupan alueeksi (puutavarakauppa, venekauppa, puutarhamyymälä yms.). Tilaa vaativan kaupan alueen laajuus tulee määritellä maakuntakaavan laadinnan yhteydessä.



Kuva 42. Vuohkallion alue. Maakuntakaavan työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

Vierumäen alue

Vierumäen työpaikka-alue sijaitsee Vierumäen taajaman pohjoispuolella. Alue sijaitsee Vääksyntien pohjoispuolella valtatien 4 rinnakkaistien molemmin puolin. Aluetta palvelee Heinolan ja Lahden välinen seudullinen, tiheän vuorotarjonnan joukkoliikenne. Alueen autoliikenteen yhteydet ovat hyvät.

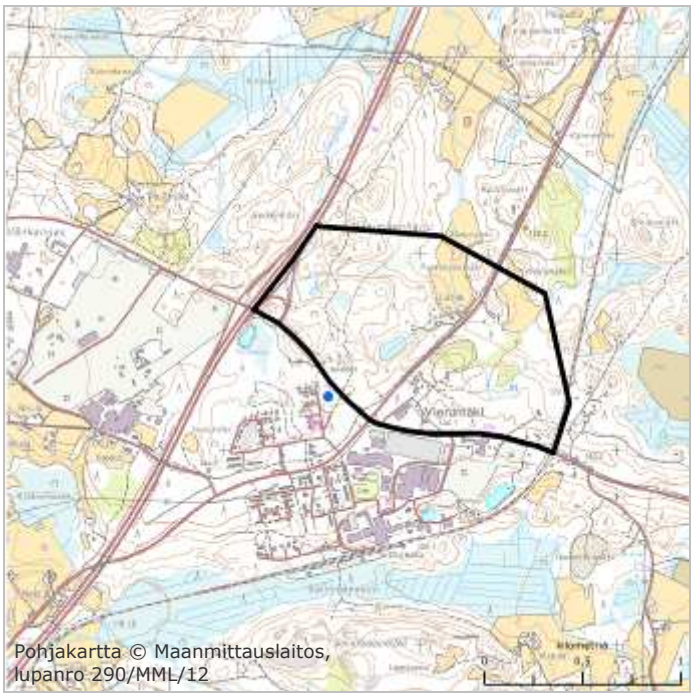
Alue on nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Asukkaita, joille alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä, on vähän. Lähialueella (1,5 km) on noin 420 asukasta ja noin 570 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 420 asukasta v. 2010 ja 570 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 800 asukasta v. 2010 ja 900 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Vääksyntien eteläpuolinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla on myös Vierumäen alakeskuksen kohdemerkintä (ca). Taajamatoimintojen alueen itäpuolinen alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Valtatien 4 länsipuolella oleva alue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Vierumäen työpaikka-alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia toimintoja. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan toimintojen sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa. Alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa sellaisia kaupan yksiköitä, jotka palvelevat paikallista kysyntää ja joilla ei ole seudullista merkitystä. Alue soveltuu myös liikennepalvelujen alueeksi, jolloin se palvelee valtatien 4 ohikulkuliikennettä ja urheiluopiston alueelle suuntautuvaa liikennettä. Kaupalliset toiminnot tulisi sijoittaa valtatien itäpuolelle joko valtatien 4 varteen tai Vääksyntien ja Vierumäenraitin (maantie 140) risteyksen tuntumaan. Valtatien 4 länsipuolelle ei tulisi sijoittaa kaupan toimintoja.

Heinolan strategisen yleiskaavan luonnoksessa Vierumäen työpaikka-alueelle sijoittuisi liikennepalveluja ja Vierumäen keskustatoimintojen alakeskukseen lähipalveluja (Heinolan kaupunki 2011).



Kuva 43. Vierumäen alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Sininen piste on olemassa oleva kaupan yksikkö Vierumäen taajaman alueella.

6.2.3 Hollolan kaupan alueet

Soramäen alue / Riihimäentien yritysalue

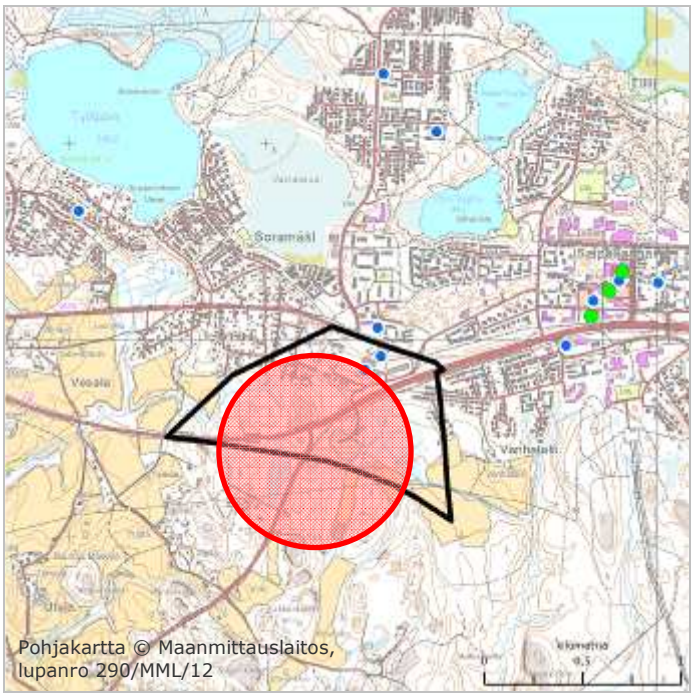
Soramäen alue sijaitsee Hollolan kuntakeskuksesta noin kaksi kilometriä lounaaseen Lahden eteläisen kehätien tulevan liittymän ympäristössä. Alue sijaitsee valtatien 12 molemmin puolin, mikä vaikeuttaa alueen saavutettavuutta kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen vuorotarjonta on valtatiellä 12 tiheää. Alueen autoliikenteen yhteyksien järjestäminen voi olla ongelmallista ennen Lahden eteläisen kehätien toteutumista, koska alueen käyttöönotto edellyttäisi uuden liittymän toteuttamista päätieverkkoon. Suunnitellun kehätien eteläpuoleisen laajennusalueen kytkeminen liikenneverkkoon voi samoin olla ongelmallista.

Alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Alueen pohjoisosa on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eteläosa on tulevan kehätien liittymän aluetta. Valtaosa alueesta on rakentamatonta. Lähialueella (1,5 km) on noin 3 370 asukasta ja noin 350 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 3 370 asukasta v. 2010 ja 350 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 13 200 asukasta v. 2010 ja 4 800 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu palvelujen alueena (P).

Alueen pohjoisosassa toimii joitakin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja muun erikoiskaupan yksiköitä. Kehätien valmistuttua Soramäen alue tulee olemaan kaupalle potentiaalinen ja kiinnostava alue. Tällä hetkellä ei ole tarvetta avata uusia seudullisesti merkittävän kaupan alueita. Alueen soveltuvuutta seudullisesti merkittävän kaupan alueeksi voidaan tarkastella uudelleen kehätien valmistuttua. Alkuvaiheessa alue soveltuisi liikennettä palvelevalle toiminnalle ja myöhemmin tarvittaessa myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.



Kuva 44. Soramäen alue. Maakuntakaavan palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

Salpakankaan alue

Salpakankaan alue sijaitsee välittömästi Hollolan keskustatoimintojen alueen pohjoispuolella. Alue on saavutettavissa vain lähimmiltä asuinalueilta hyvin kevyellä liikenteellä. Messiläntietä kulkeva seudullinen joukkoliikenne palvelee alueetta. Kaikki alueen autoliikenne liittyy Messiläntiehen, jonka liittymiin voi syntyä kapasiteettiongelmia, jos alueelle sijoitetaan runsaasti liikennettä tuottavaa kauppaa.

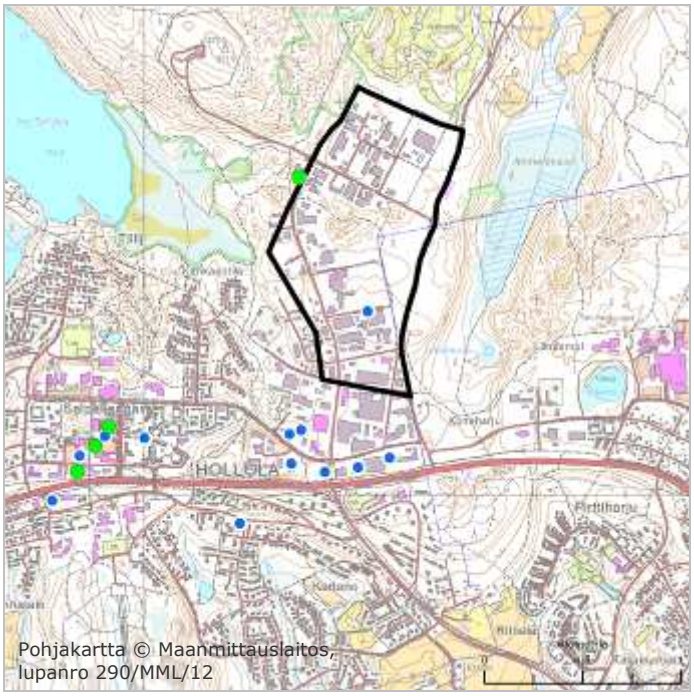
Alue on pääosin rakennettua ja se sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueella (1,5 km) on noin 5 160 asukasta ja noin 5 460 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 5 160 asukasta v. 2010 ja 5 460 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 25 100 asukasta v. 2010 ja 9 900 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Alueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa. Kaupan toimintoja alueelle on sijoittunut vain muutama, mm. Robinhood-tavaratalo. Kaupan kerrosala on noin 6 000 k-m^2. Alueen eteläpuolella olevalle keskustatoimintojen alueelle on suunnitteilla K-Citymarket ja Naisten Pukutehtaan myymälä.

Alue soveltuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintialueeksi. Alueen nykyinen kaupan pinta-ala ja käyttämätön rakennusoikeus ovat yhteensä noin 13 000 k-m^2.



Kuva 45. Salpakankaan alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

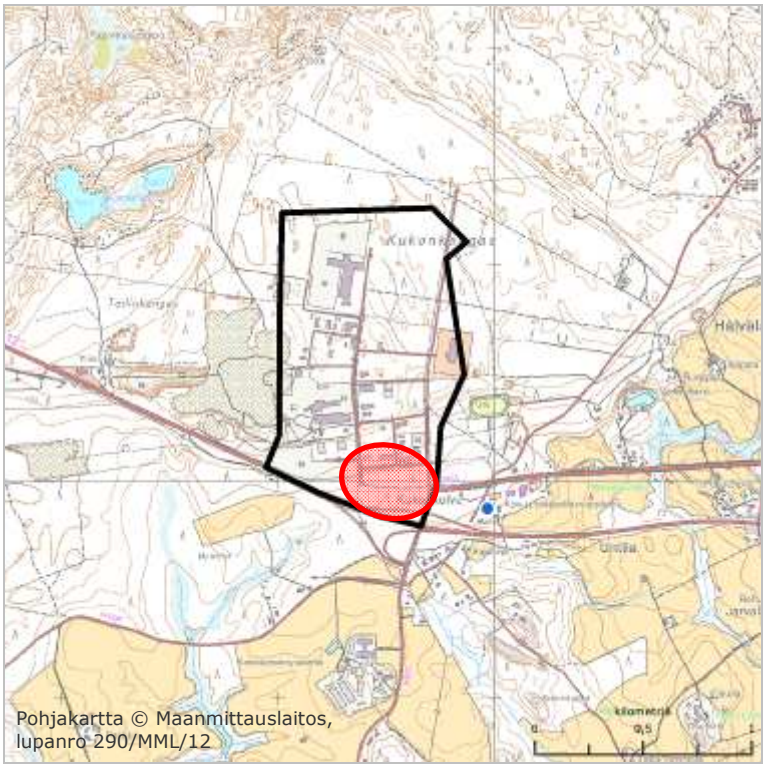
Kukonkoivun teollisuus- ja varastoalue

Kukonkoivun alue sijaitsee Hollolan kuntakeskuksesta noin neljä kilometriä länteen Lahti-Hämeenlinna-tien ja Soramäentien liittymän läheisyydessä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja henkilöautolla. Alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Lähialueella (1,5 km) on noin 110 asukasta ja noin 330 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 110 asukasta v. 2010 ja 330 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 2 700 asukasta v. 2010 ja 600 työpaikkaa v. 2007

Voimassa olemassa maakuntakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Alueelle ei ole tällä hetkellä sijoittunut kaupallisia toimintoja. Potentiaalisena kaupan alueena on tarkasteltu alueen kaakkoiskulmaa. Tällä hetkellä ei ole tarvetta avata uusia seudullisesti merkittävän kaupan alueita. Kukonkoivun alue on yhdyskuntarakenteelliselta ja liikenteelliseltä sijainniltaan vähemmän vetovoimainen verrattuna muihin potentiaalisiin kaupan alueisiin Hollolassa. Alue soveltuisi tarvittaessa liikennettä palvelevalle toiminnalle, mutta seudullisesti merkittävät kaupan toiminnot tulisi sijoittaa lähemmäksi kuntakeskusta. Alueelle on mahdollista sijoittaa paikallista kysyntää palvelevia paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja. Liiketilan rakennusoikeus kaavassa noin 20 000 k-m^2.



Kuva 46. Kukonkoivun alue. Maakuntakaavan mukainen teollisuus- ja varastoalue on rajattu mustalla. Sininen piste on olemassa oleva kaupan yksikkö.

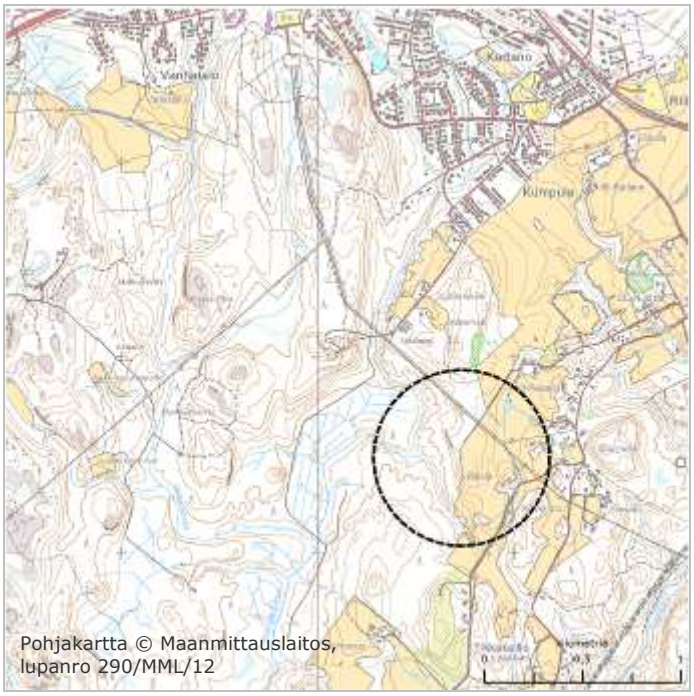
Nostava

Nostavan alue sijaitsee tällä hetkellä irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueen saavuttavuus perustuu lähinnä eteläisen kehätien toteutumiseen. Lähialueella (1,5 km) on noin 300 asukasta ja noin 90 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 300 asukasta v. 2010 ja 90 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 19 300 asukasta v. 2010 ja 9 300 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue sijoittuu voimassa oleman maakuntakaavan mukaisten Nostavan liittymän taajamatoimintojen alueen ja Riihimäentien risteysalueen väliselle alueelle.

Alueella ei toimi tällä hetkellä kaupallisia palveluja. Lahden eteläisen kehätien valmistuttua Nostavan liittymäalue tulee olemaan kaupalle potentiaalinen ja kiinnostava alue. Tällä hetkellä ei ole tarvetta avata uusia seudullisesti merkittävän kaupan alueita. Alueen soveltuvuutta seudullisesti merkittävän kaupan alueeksi voidaan tarkastella uudelleen kehätien valmistuttua. Alkuvaiheessa alue soveltuisi liikennettä palvelevalle toiminnalle ja myöhemmin tarvittaessa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.



Kuva 47. Nostavan alue.

6.2.4 Nastolan kaupan alueet

Uudenkylän palvelujen alue

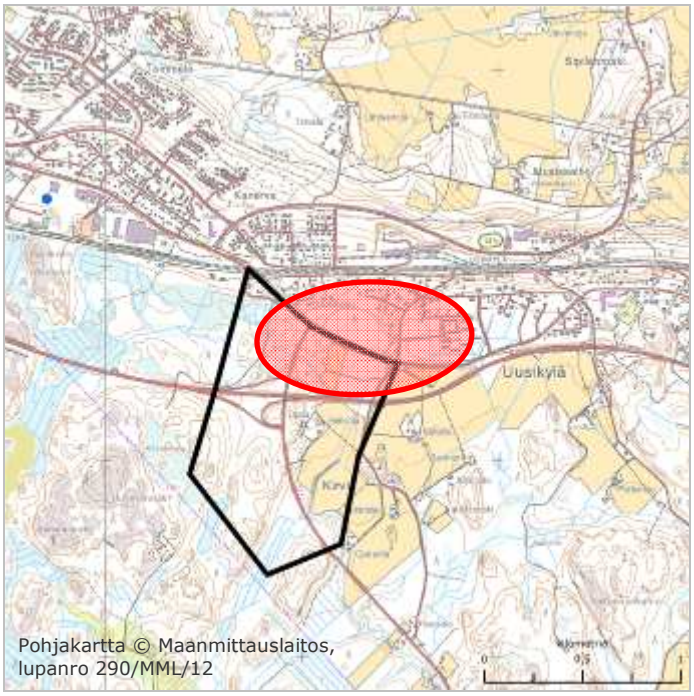
Uudenkylän alue sijaitsee Nastolan kuntakeskuksesta noin kolme kilometriä kaakkoon. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä vain lähimmiltä asuinalueilta. Autoliikenteen yhteydet alueelle ovat hyvät valtatien 12 eritasoliittymän kautta ja Kouvolantietä Nastolan keskustasta.

Alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueella (1,5 km) on noin 1 000 asukasta ja noin 120 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 000 asukasta v. 2010 ja 120 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 4 300 asukasta v. 2010 ja 2 300 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P). Alueen itäpuolella on osoitettu Uudenkylän alakeskus (ca).

Alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia toimintoja. Alueelta puuttuu myös päivittäistavarakaupan tarjonta. Alue soveltuisi päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi. Päivittäistavarakaupan osalta tarjonnan tulisi vastata paikalliseen kysyntään. Tilaa vaativan kaupan osalta alue soveltuu myös seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Kaupan toiminnot tulisi pyrkiä sijoittamaan valtatien pohjoispuolelle, jolloin ne olisivat hyvin saavutettavissa Uudenkylän keskuksesta ja myös Nastolan kuntakeskuksen suunnalta.



Kuva 48. Uudenkylän alue. Maakuntakaavan mukainen palvelujen alue on rajattu mustalla. Sininen piste on olemassa oleva kaupan yksikkö.

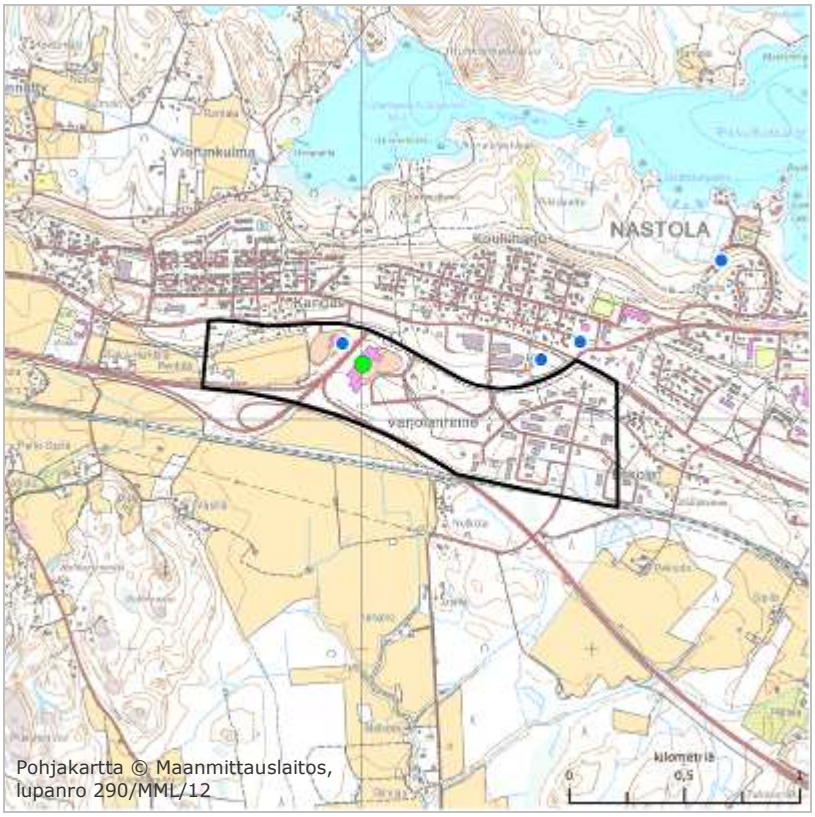
Varjolan palvelujen alue

Varjolan alue sijaitsee Nastolan keskustasta noin ?? kilometriä Lahden suuntaan valtatien 12 varrella. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä lähimmiltä asuinalueilta. Autoliikenteen yhteydet alueelle ovat hyvät valtatien 12 eritasoliittymän kautta. Alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueella (1,5 km) on noin 1 390 asukasta ja noin 750 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 390 asukasta v. 2010 ja 750 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 7 700 asukasta v. 2010 ja 3 400 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P).

Alue soveltuu seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi. Muun vähittäiskaupan osalta tarjonnan tulisi vastata paikalliseen kysyntään. Kaupan toiminnot tulisi pyrkiä sijoittamaan valtatien pohjoispuolelle, jolloin ne olisivat hyvin saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta.



Kuva 49. Varjolan alue. Maakuntakaavan mukainen palvelujen alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

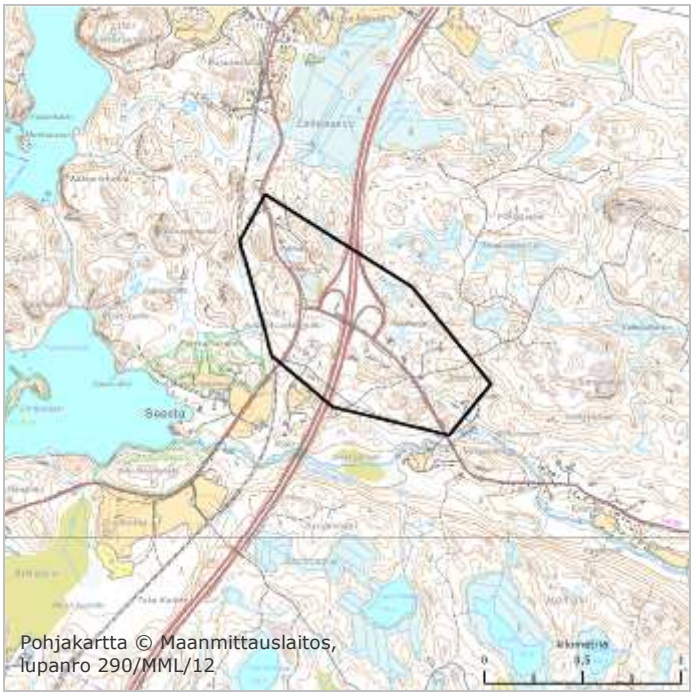
Mäkelän työpaikka-alue

Mäkelän alue sijaitsee valtatien 4 eritasoliittymän ympäristössä Lahden pohjoispuolella. Alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Lähialueella (1,5 km) on noin 60 asukasta ja noin 10 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 60 asukasta v. 2010 ja 10 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 900 asukasta v. 2010 ja 100 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan toimintoja. Alue voi tulevaisuudessa kehittyä liikennepalvelujen alueena, mutta seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueelle ei ole suositeltavaa.



Kuva 50. Mäkelän alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla.

6.2.5 Asikkalan kaupan alueet

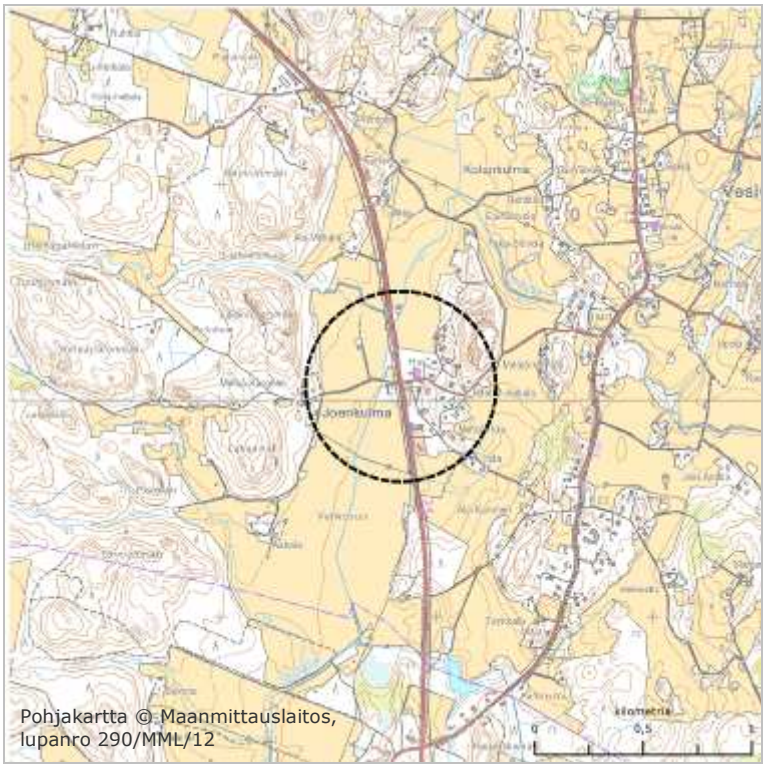
Vesivehmaan kylä

Alue sijaitsee valtatien 24 varrella Lahden ja Vääksyn välillä. Alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Lähialueella (1,5 km) on noin 270 asukasta ja noin 80 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 270 asukasta v. 2010 ja 80 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 1 000 asukasta v. 2010 ja 200 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT).

Alue soveltuu liikennepalveluiden sijaintipaikaksi. Alueelle voi sijoittua paikallista kysyntää palvelevia kaupan yksiköitä. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa.



Kuva 51. Vesivehmaan alue.

6.2.6 Hämeenkosken kuntakeskuksen työpaikka-alue

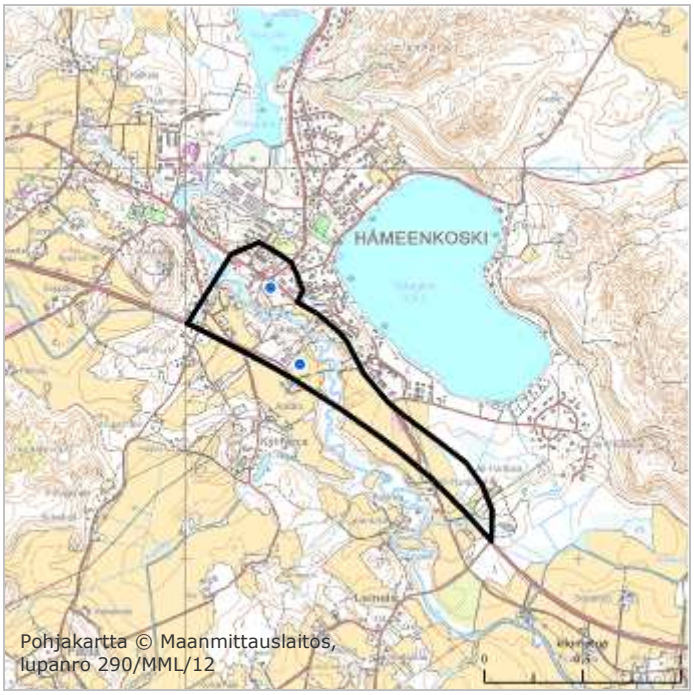
Kaupan alue sijaitsee Hämeenkosken keskustan ja valtatien 12 välisellä alueella. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä Hämeenkosken keskustan suunnasta. Alueelle on olemassa maankäyttöliittymä valtatieltä 12. Kaupan lisääminen alueella edellyttänee liittymän kanavoimista.

Lähialueella (1,5 km) on 810 asukasta ja 200 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 810 asukasta v. 2010 ja 200 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 1 500 asukasta v. 2010 ja 300 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Alue soveltuu paikallista kysyntää palvelevan tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Hämeenkosken keskustaan.



Kuva 52. Hämeenkosken keskustan työpaikka-alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

6.2.7 Kärkölän Järvelän työpaikka-alue

Alue sijaitsee kantatien 54 liittymäalueen ympäristössä nykyisen yhdyskuntarakenteen reunalla ja on saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kärkölän keskustasta. Aluetta palvelee myös seudullinen joukkoliikenne. Autoliikenteen yhteydet alueelle on mahdollista toteuttaa Järveläntien ja Kantatien 54 liittymän ympäristössä. Alueen itäosan kytkeminen autoliikenteen verkkoon voi olla ongelmallista.

Lähialueella (1,5 km) on 1 890 asukasta ja 440 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 890 asukasta v. 2010 ja 440 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 3 200 asukasta v. 2010 ja 1 600 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Alue soveltuu paikallista kysyntää palvelevan vähittäiskaupan, erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Kärkölän keskustaan.

Kuva 53. Järvelän työpaikka-alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

6.2.8 Orimattilan kaupan alueet

Orimattilan palvelujen alue

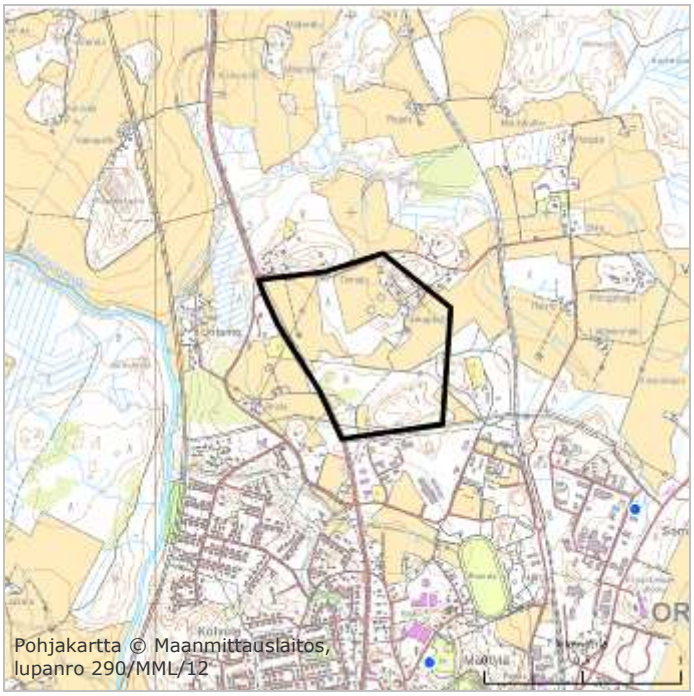
Alue sijaitsee Orimattilan keskustan pohjoispuolella, nykyisen yhdyskuntarakenteen reunalla. Alue on saavutettavissa kävellen lähialueilta ja pyöräillen Orimattilan keskustasta. Aluetta palvelee seudullinen tiheän vuorotarjonnan joukkoliikenne.

Lähialueella (1,5 km) on noin 1 690 asukasta ja noin 490 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 690 asukasta v. 2010 ja 490 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 9 400 asukasta v. 2010 ja 3 200 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P).

Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan toimintoja. Alue soveltuu seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallista kysyntää palvelevaa muuta erikoiskauppaa. Alueen kaupan mitoitus on määriteltävä yhdessä Orimattilan keskusta-alueen ja Virkkeen alueen kanssa.



Kuva 54. Orimattilan palvelujen alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

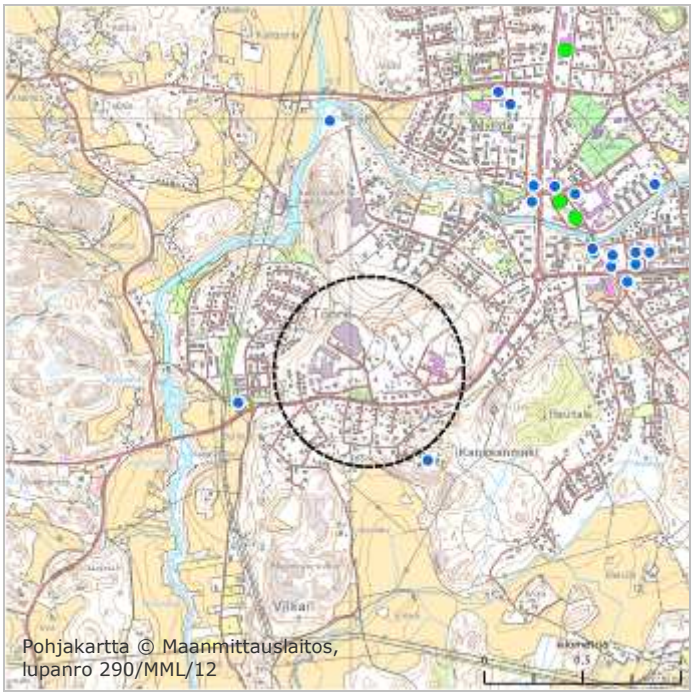
Virkkeen alue

Virkkeen alue sijaitsee Orimattilan keskustan lounaispuolella, nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alue on saavutettavissa kävellen lähialueilta ja pyöräillen Orimattilan keskustasta. Aluetta palvelee seudullinen joukkoliikenne. Lähialueella (1,5 km) on noin 3 610 asukasta ja noin 1 250 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 3 610 asukasta v. 2010 ja 1 250 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 9 500 asukasta v. 2010 ja 3 300 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).

Alueella on vanha tehdasrakennus, joka on tarkoitus muuttaa kaupan liiketilaksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii Megamyynti kausiluonteisesti. Virkkeen alue soveltuu seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallista kysyntää palvelevaa muuta erikoiskauppaa. Alueen kaupan mitoitus on määriteltävä yhdessä Orimattilan palvelujen alueen ja keskusta-alueen kanssa.



Kuva 55. Virkkeen alue. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä ja vihreät pisteet olemassa olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2000 k-m^2).

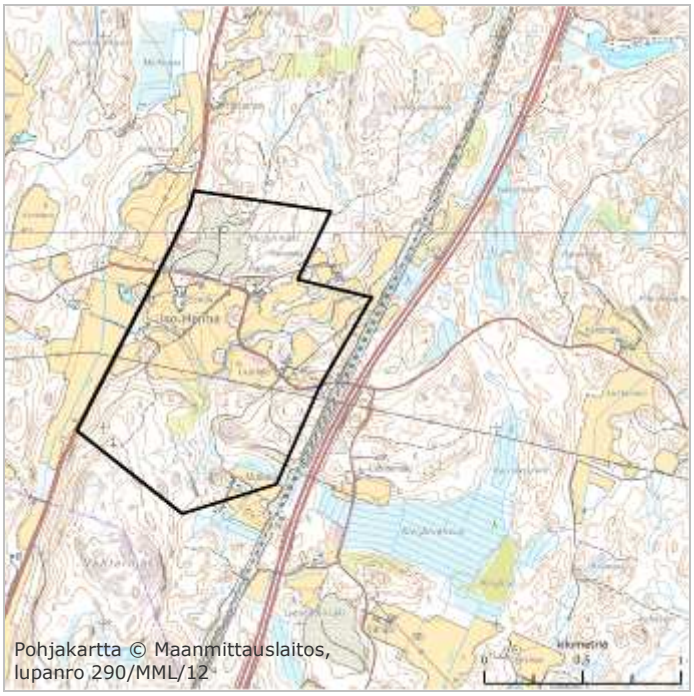
Hennan palvelujen alue

Hennan alue sijaitsee Orimattilan lounaisosassa, valtatien 4 ja oikoradan tuntumassa. Alueelle on suunnitteilla erityyppisiä asuinalueita, työpaikka-alueita ja kaupallisia palveluluja. Tavoitteena on saada Hennaan henkilöliikenteen asema. Tällä hetkellä Hennan keskustan lähialueella (1,5 km) on 30 asukasta ja 5 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 30 asukasta v. 2010 ja 5 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 240 asukasta v. 2010 ja 40 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu palvelujen kohdemerkinnällä (P). Hennan yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena.

Tavoitteena on kehittää tiivis, ekologinen ja energiatehokas noin 15 000 asukkaan pikkukaupunkimainen alue, jossa on asukkaiden tarvitsemat päivittäiset kaupan palvelut. Hennan masterplanissa on alueelle suunniteltu noin 12 000 k-m^2:iä liiketilaa. Alue toimii tulevaisuudessa Hennan alueen keskustana ja se tulisi osoittaa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alakeskuksena. Alueelle sijoittuvat palvelut palvelevat paikallista kysyntää. Alueelle ei tulisi osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 56. Hennan alue.

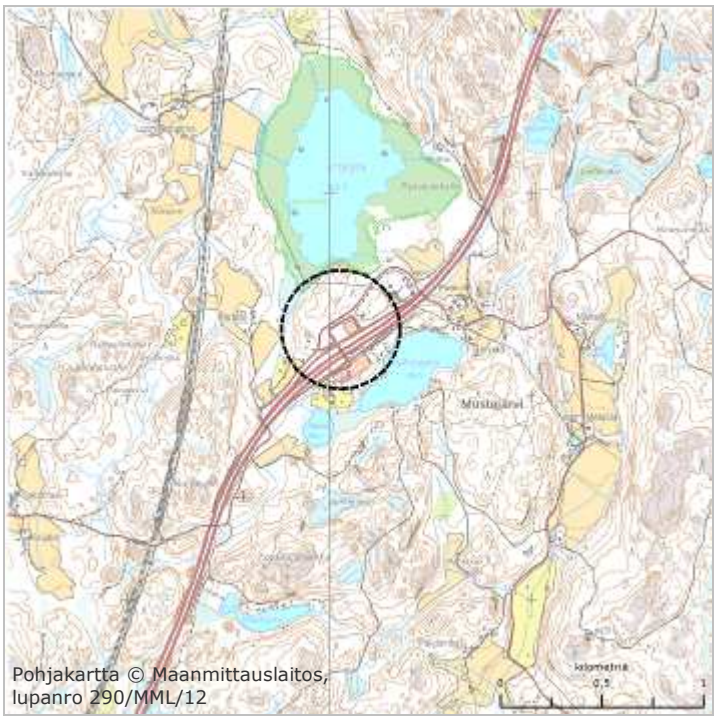
Tuuliharjan palvelujen alue

Tuuliharjan alue sijaitsee valtatien 4 varressa. Alue on irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja lähialueella (1,5 km) on tällä hetkellä vain 30 asukasta ja 20 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 30 asukasta v. 2010 ja 20 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 200 asukasta v. 2010 ja 50 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu palvelujen kohdemerkinnällä (P).

Aluetta tulisi kehittää ensi sijassa liikennepalveluiden alueena, joka tarjoaa palveluita pääosin valtatiellä liikkuville, mutta myös lähiseudun asukkaille ja läheisellä logistiikka- ja teollisuusalueella toimivien yritysten työntekijöille. Hennan alueen toteutuessa Tuuliharjan alue soveltuu myös paikallista kysyntää palvelevalle tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista alueelle voidaan harkita pitkällä tähtäimellä, kun Hennan alue on toteutunut. Ennen sitä mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Orimattilan keskustan lähellä oleville kaupan alueille.



Kuva 57. Tuuliharjan alue.

6.2.9 Hartolan liittymän ympäristö

Alue sijaitsee Hartolan keskustan kohdalla valtatien 4 liittymän ympäristössä. Alue on kevyen liikenteen käytön kannata edullisella etäisyydellä Hartolan keskustasta. Turvallisten kevyen ja autoliikenteen yhteyksien toteuttaminen Hartolan keskustan ja alueen valtatien länsipuolisen osan välille edellyttää eritasoratkaisuja. Alue on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueella (1,5 km) on 1 670 asukasta ja 820 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 1 670 asukasta v. 2010 ja 820 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 2 000 asukasta v. 2010 ja 900 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Hartolan kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin keskustan alueella. Tarkastellun liittymän lähialueella ei ole tällä hetkellä kaupan toimintoja. Aluetta voidaan pitkällä tähtäimellä kehittää liikennepalvelujen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallista kysyntää palvelevia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa. Mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Hartolan keskustaan.

Kuva 58. Hartolan liittymän alue. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

6.2.10 Padasjoen Taulun alue

Taulun alue sijaitsee irrallaan nykyisestä yhdyskuntarakenteesta noin 2 kilometrin etäisyydellä Padasjoen keskustasta. Seudullinen joukkoliikenne kulkee alueen vieritse Tauluntietä. Alue on hyvin saavutettavissa lähinnä henkilöautolla. Kevyellä liikenteellä alue on heikosti saavutettavissa. Lähiasutuksen määrä on vähäinen. Lähialueella (1,5 km) on 690 asukasta ja 230 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 690 asukasta v. 2010 ja 230 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 2 000 asukasta v. 2010 ja 600 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Taulun alue soveltuu paikallista kysyntää palvelevalle tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, mutta seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa. Mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Padasjoen keskustaan.

Kuva 59. Taulun alue. Maakuntakaavan mukainen teollisuus- ja varastoalue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

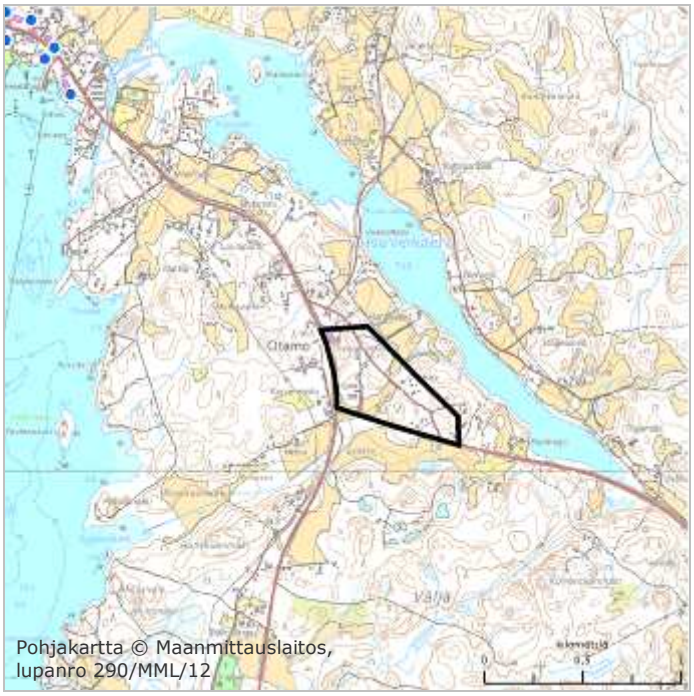
6.2.11 Sysmän Otamon työpaikka-alue

Alue sijaitsee irrallaan nykyisestä yhdyskuntarakenteesta, noin 3 kilometrin etäisyydellä Sysmän keskustasta. Alue on saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja aluetta palvelee seudullinen joukkoliikenne. Lähialueella (1,5 km) on 140 asukasta ja 40 työpaikkaa.

- 1,5 km säteellä 140 asukasta v. 2010 ja 40 työpaikkaa v. 2007
- 4 km säteellä 2 400 asukasta v. 2010 ja 900 työpaikkaa v. 2007

Tarkasteltava alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Alueella toimii tällä hetkellä Agrimarket, joka on pinta-alaltaan alle 2000 k-m^2. Alue soveltuu paikallista kysyntää palvelevalle tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa. Mahdolliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa Sysmän keskustaan.



Kuva 60. Otamon alue. Maakuntakaavan mukainen työpaikka-alue on rajattu mustalla. Siniset pisteet ovat olemassa olevia kaupan yksiköitä.

6.2.12 Yhteenveto tarkasteluista

Yhdyskuntarakenteen ja liikenteellisen saavutettavuuden näkökulmasta arvioituna seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi soveltuvat tarkastelluista alueista seuraavat:

- Holman alue, Lahti
- Kariston alue, Lahti
- Launeen alue, Lahti
- Uudenmaankadun kaupan alue, Lahti
- Renkomäen alue, Lahti
- Pippo: kaupan reservialue, Lahti
- Tähtiniemen alue, Heinola
- Vuohkallio, Heinola
- Riihimäentien risteysalue, Hollola
- Salpakankaan alue, Hollola
- Varjolan alue, Nastola
- Uusikylän alue, Nastola
- Orimattilan palvelujen alue
- Virkkeen alue, Orimattila

Alueiden soveltuvuus ja vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen tarve tulee arvioida maakuntakaavan laadinnan yhteydessä. Muissa kunnissa ei todennäköisesti ole tarvetta osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli suuryksikön koon alarajaksi määritellään kohdassa 6.1. esitetyt kerrosalat.

6.3 Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittuminen ja mitoitus

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset aluevaraukset. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten, maakunnallisten ja useamman kuin yhden kunnan tavoitteiden toteuttamisen kannalta on tarpeen. Maakuntakaavan aluerakennetta koskevat merkinnät muodostavat hierarkkisen kokonaisuuden, johon myös kaupan sijainnin ohjausta koskevat merkinnät sisältyvät. Näin ollen kaupan sijainnin ohjausta koskevat määräykset ja merkinnät tulee sovittaa yhteen maakuntakaavan kokonaisuuden kanssa.

Kaupan sijainnin ohjauksen periaatteet osoitetaan maakuntakaavan merkinnöissä ja määräyksissä kolmena kokonaisuutena:

6.3.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Tärkein kaupan sijainnin ohjauksen lähtökohta on seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittely. Kaupan maakunnalliset kehittämisperiaatteet ja seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voidaan maakuntakaavassa osoittaa joko yleismääräyksenä tai osana taajamatoimintojen aluevarausmerkintöjä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelyn lähtökohtana on, että alaraja on voimassa koko maakunnan alueella. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä **3 000 k-m²**. Koon alaraja koskee sekä päivittäistavarakauppaa että erikoiskauppaa.

Lahden kaupunkiseudun keskeisillä taajamatoimintojen alueilla on perusteltua määritellä seudullisesti merkittävän erikoiskaupan suuryksikön koon alaraja korkeammaksi kuin muualla maakunnassa. Seudullisesti merkittävän erikoiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä Lahden keskeisellä taajamatoimintojen alueella **10 000 k-m²** sekä Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskeisillä taajamatoimintojen alueilla **5 000 k-m²**. Keskeisten taajamatoimintojen alueen rajaus tulee määritellä maakuntakaavan yhteydessä.

6.3.2 Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla.

Keskusta-alueet ovat toiminnallisten vaikutusalueidensa keskuksia ja muodostavat keskusverkon, jolla on hierarkkinen erikokoisiin keskuksiin perustuva rakenne. Kaupan palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoinen kehitys edellyttää, että erikokoisten keskusten palvelujen mitoitus perustuu keskuksen alue- ja yhdyskuntarakenteelliseen asemaan sekä vaikutusalueen väestöpohjan mahdollistamaan palvelutarjontaan.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa määritellään maakunnan keskusverkko, joka muodostuu eritasoisista keskuksista: maakuntakeskus, seutukeskus, kuntatason keskus, kaupunkiseudun aluekeskus, lähi- tai paikalliskeskus, maaseutukylä sekä haja-asutuskylä. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninohjauksen kannalta merkittävimmät keskukset ovat maakuntakeskus (**Lahti**), seutukeskus (**Heinola**) ja osa kuntatason keskuksista (**Asikkala, Hollola, Nastola ja Orimattila**). Voimassa olevassa maakuntakaavassa nämä keskukset on osoitettu keskustatoimintojen aluemerkinnällä (C).

Keskustatoimintojen alueiden osalta uudessa maakuntakaavassa on tarkoituksenmukaista noudattaa voimassa olevan maakuntakaavan mukaista keskustatoimintojen alueiden ja keskustatoimintojen alakeskusten merkintätapaa. Merkintöjen määräykset vastaavat myös lähtökohtaisesti uuden maakuntakaavan tavoitteita.

6.3.3 Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että sijaintipaikka on osoitettu maakuntakaavassa. Keskusta-alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä (km). Voimassa olevassa maakuntakaavassa km-kohdemerkintä on osoitettu Lahdessa Holmaan, Karistoon ja Launeelle sekä Heinolan Tähtiniemeen.

Uudessa maakuntakaavassa on osoitettava myös seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden sijaintipaikat. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin soveltuvia alueita ovat Hollolassa valtatien 12 ja kantatien 54 risteysalueen pohjoispuoli, Lahdessa Uudenmaankadun varsi Renkomäen risteysalue mukaan lukien sekä Holman risteysalue, Nastolassa Nastolan liittymäalue ja Uudenkylän liittymäalue, Heinolassa Tähtiniemen alue ja Orimattilassa Hennaan suunnitellun raideliikenteen aseman tienoo.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdemerkintöjen osalta tulee maakuntakaavan sisältövaatimusten lisäksi tarkastella erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaisia erityisiä sisältövaatimuksia (mm. vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin sekä niiden kehittämiseen). Koska keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset ovat sidoksissa mm. alueiden ominaispiirteisiin, väestöpohjaan, olemassa oleviin palveluihin ja toteutusaikaan, ei näiden alueiden kaupan laatua tulisi ohjata maakuntakaavassa liian yksityiskohtaisesti.

Lähtökohtana Päijät-Hämeen maakuntakaavan laadinnalle voidaan pitää sitä, että keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitetaan vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla ei vaikutusten arvioinnin perusteella ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia keskusta-alueen kaupan kehitykseen. Keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvia suuryksiköitä voivat olla esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta voimassa olevan maakuntakaavan merkinnät ja määräykset eivät sellaisenaan vastaa uudessa maakuntakaavassa esitettävien uusien merkintöjen kohteita. Maakuntakaavassa tulee nykyisten merkintöjen lisäksi osoittaa uusi merkintä, joka mahdollistaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvien tilaa vaativan erikoistavarankaupan suuryksiköiden sijoittamisen, esim. km-e.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintialueita:

Lahti
- Holman alue: hypermarket ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km)
- Kariston alue: liikennepalvelut ja kauppakeskus (km)
- Launeen alue: hypermarket ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km)
- Uudenmaankadun varsi: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)
- Renkomäen alue: laajan tavaravalikoiman myymälät, tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km)
- Pippo: kaupan reservialue, liikennepalvelut ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)

Heinola
- Tähtiniemi: hypermarket ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km)
- Vuohkallio: liikennepalvelut, päivittäistavarakauppa, laajan tavaravalikoiman myymälät, tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km)

Hollola
- Riihimäentien risteysalue: liikennepalvelut, tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)
- Salpakankaan alue: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)

Nastola
- Varjolan alue: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)
- Uusikylä: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)

Orimattila
- palvelujen alue: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (km-e)
- Virkkeen alue: tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa (km tai C)

6.3.4 Suosituksia vähittäiskaupan enimmäismitoituksen määrittelyyn

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Enimmäismitoitus tulee esittää sekä keskustatoimintojen alueille että vähittäiskaupan suuryksiköille. Suurimmille ja merkitykseltään maakunnallisille keskustatoimintojen alueille enimmäismitoitusta ei kuitenkaan ole tarpeen määritellä, mikäli sitä ei vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta todeta tarpeelliseksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tavoitteena on ohjata palveluverkon tasapainoista kehittämistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Maakuntakaavassa esitettävien enimmäismitoitusten tulee antaa yleispiirteiset lähtökohdat ja reunaehdot kuntien yleiskaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle paikalliset olosuhteet ja kaupan laatu huomioon ottaen. Enimmäismitoituksen esittäminen parantaa myös mahdollisuuksia arvioida kaupan sijoittumisen vaikutuksia.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen määrittelystä maakuntakaavassa ei maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten lyhyestä voimassaoloajasta johtuen ole vielä kokemuksia. Myöskään enimmäismitoitukseen liittyviä perusteita tai käsitteitä ei ole vielä määritelty. Näin ollen maakuntakaavan laadinnan yhteydessä on erityisen tärkeää arvioida ja tarkentaa enimmäismitoitusten perusteita.

Tämän hetkisten periaatteiden mukaiset enimmäismitoitusta koskevat määrittelyperusteet:

- Keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus esitetään vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalana, lukumääränä, maksimikokona tai näitä yhdistämällä. Kerrosalana esitettävään enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiset vähittäiskaupan suuryksiköt. Enimmäismitoitus esitetään suuruusluokkana, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa.
- Kaupan alueiden enimmäismitoitus esitetään vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalana, lukumääränä, maksimikokona tai näitä yhdistämällä. Kerrosalana esitettävään enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Enimmäismitoitus esitetään suuruusluokkana, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa.

Keskustatoimintojen alueet

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen määrittelyssä keskeinen lähtökohta on keskusverkko ja eritasoisten keskusten väestöpohja. Maakuntakaavassa määriteltävien enimmäismitoitusten tulee tukea lain keskeistä lähtökohtaa, jonka mukaan keskusta-alueet ovat suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja. Keskusta-alueiden enimmäismitoituksen tulee siten perustua keskusten alue- ja yhdyskuntarakenteelliseen asemaan ja vaikutusalueen ostovoimaan.

Maakuntakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa enimmäismitoitusta Lahden keskustatoimintojen alueelle. Myös Asikkalan, Heinolan, Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskusta-alueiden osalta voidaan harkita enimmäismitoituksen osoittamatta jättämistä. Erityisesti Asikkalassa, Hollolassa, Nastolassa ja Orimattilassa ostovoimaa siirtyy huomattavan paljon alueen ulkopuolelle, jolloin uudet kaupan toiminnot vastaisivat pääosin alueen oman väestön kysyntään. Alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehittämiseksi tulisi luoda edellytykset kaupan palvelujen parantamiseksi ja lisäämiseksi erityisesti näiden kuntien keskusta-alueilla. Maakuntakaavassa osoitettaville pienten keskusten keskustatoimintojen alueille tulisi osoittaa enimmäismitoitus ottaen huomioon keskusta-alueiden ja niiden vaikutusalueiden väestöpohja.

Keskusta-alueiden enimmäismitoitus sisältää nykyisten ja uusien yli 2000 k-m^2:n yksiköiden pinta-alan. Seuraavassa taulukossa enimmäismitoituksen määrä on määritelty niin, että ensin on arvioitu, kuinka suuri osa vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu keskusta-alueelle (keskimäärin kaksi kolmasosaa) ja sen jälkeen kuinka suuri osa keskustaan kohdistuvasta kerrosalasta sijoittuu vähittäiskaupan suuryksiköihin (noin 40 %).

Taulukko 24. Ehdotukset keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta vuonna 2035.

Merkintä		**Kohde**	**Vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2000 k-m²) enimmäismitoitus 2035 (k-m²)**
C	Keskustatoimintojen alue	Lahti (keskusta-alue)	Ei esitetä
C	Keskustatoimintojen alue	 Asikkalan keskusta-alue Heinolan keskusta-alue Hollolan keskusta-alue Nastolan keskusta-alue Orimattilan keskusta-alue	Onko tarpeen esittää? 10 000 k-m^2 20 000 k-m^2 30 000 k-m^2 20 000 k-m^2 20 000 k-m^2
c	Keskustatoimintojen kohde	Muut kuntakeskukset	3 000 - 7 000 k-m^2
ca	Keskustatoimintojen alakeskus	Lahden, Heinolan, Hollolan ja Nastolan alakeskukset	6 000 k-m^2

Vähittäiskaupan suuryksiköt

Keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua alueilla olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi laskennallisiin ostovoiman ja liiketilan kehitystarpeisiin erityisesti tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys.

Keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala.

Seuraavassa taulukossa on esitetty ehdotukset maakuntakaavassa esitettävistä vähittäiskaupan suuryksiköistä ja niiden enimmäismitoituksesta. Lahden ja Heinolan alueet ovat Pippon reservialuetta lukuun ottamatta olemassa olevia alueita, joille on sijoittunut jo tälläkin hetkellä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Alueiden enimmäismitoitus on määritelty olemassa olevan kaupan pintaalan, tiedossa olevien kaavavarausten, kaupan kokonaismitoituksen sekä tehtyjen kaupan selvitysten pohjalta. Enimmäismitoitus on tarkennettava maakuntakaavan laadinnan yhteydessä yhdessä maakuntaliiton ja kuntien kesken.

Taulukko 25. Ehdotukset vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta vuonna 2035.

Merkintä		**Kohde**	**Vähittäiskaupan enimmäismitoitus (k-m²)**
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lahti, Holma (30 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	100 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lahti, Karisto (50 000 k-m^2) - mikäli alueelle sijoittuu uutta kauppa, sen tulisi olla pääosin tilaa vaativaa kauppaa	50 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lahti, Laune (90 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	100 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lahti, Renkomäki (100 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	190 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Heinola, Tähtiniemi (7 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	30 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Heinola, Vuohkallio (20 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppa	30 000 k-m^2
km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Orimattila, Virkkeen alue (tällä hetkellä ei kauppaa) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	15 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Lahti, Uudenmaankadun varsi (70 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	80 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Lahti, Pippo (tällä hetkellä ei kauppaa) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	Reservialue, mitoitus tarkistettava kehätien suunnittelun edetessä
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Hollola, Riihimäentien risteysalue (vähän kauppa) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	20 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Hollola, Salpakankaan alue (6 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	20 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Nastola, Varjolan alue (5 000 k-m^2) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	15 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Nastola, Uusikylä (tällä hetkellä ei kauppaa) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	15 000 k-m^2
km-e	Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikkö	Orimattila, palvelujen alue (ei kauppaa) - uusi kauppa pääosin tilaa vaativaa kauppaa	15 000 k-m^2

Maakuntakaavan enimmäismitoituksien tulkinnassa on otettava huomioon, että kaavoissa kaupalliselle toiminnoille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa. Lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittymiä. Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille osoitettaessa.

6.3.5 Seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden potentiaaliset sijaintialueet

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkinnöin sekä vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkinnöin osoitetuille alueille. Alueet on esitetty seuraavassa kuvassa.

Kuva 61. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikat.

7 SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELULLE

7.1 Vähittäiskaupan mitoituksen epävarmuustekijöitä

Pitkällä tähtäimellä vähittäiskaupan mitoitukseen ja liiketilatarpeen arviointiin liittyy monia tekijöitä, joiden tulevaa kehitystä on vaikea ennakoida. Liiketilatarpeen arviointi perustuu yleisesti käytettyihin lähtöoletuksiin sekä keskimääräisiin kulutus- ja myyntitehokkuuslukuihin. Laskennallista liiketilatarvetta käytettäessä on syytä huomata, että kulutusrakenne on erilainen maakunnan eri osissa ja esimerkiksi Lahden kaupunkiseudulla keskimääräinen kulutus asukasta kohti ja kulutusrakenne ovat erilaiset kuin muualla maakunnassa.

Laskennallinen liiketilatarve perustuu arvioon Päijät-Hämeen väestön ostovoimasta. Ostovoiman kehitysarvioon vaikuttavat merkittävästi väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kehitys. Mikäli Päijät-Hämeen väestömäärän kasvu esim. työpaikkamäärän hitaamman kasvun myötä on tavoiteltua vähäisempää, ei ostovoima kasva arvioidulla tavalla. Tällöin myös uuden liiketilan tarve on laskennallista liiketilan lisätarvetta pienempää. Toisaalta jos asukas- ja työpaikkamäärien kasvu maakunnassa kiihtyy, lisääntyy myös kaupan palvelujen kysyntä ja sitä kautta liiketilatarve laskelmissa esitettyä suuremmaksi.

Kasvavan kysynnän tilanteessa kaupan sijainnin ohjauksella on erityisen suuri merkitys. Mikäli kaupalle osoitettuja sijaintipaikkoja on liian vähän ja/tai niiden mitoitus on liian pieni, voi uhkana olla kaupan pyrkimys sijoittua olemassa olevan ja suunnitellun yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen maakuntakaavan kauppaa koskevissa ratkaisuissa keskeistä on väljyys, joustavuus ja vaihtoehtoisuus. Kaupan alueiden lievä ylimitoitus mahdollistaa kaupan kehitys- ja laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Riittävän suuri mitoitus edistää myös kilpailunäkökulman toteutumisedellytyksiä.

Väestökehityksen ja yksityisen kulutuksen kehityksen lisäksi vähittäiskaupan myyntiteho ja kaupan toimintatavat voivat pitkällä tähtäimellä muuttua huomattavastikin. Liiketilantarvelaskelmassa käytetyt myyntitehot ovat suhteellisen korkeita ja mahdollistavat menestyksekkään toiminnan uusissakin tiloissa. Pienillä markkinoilla ja vanhoissa tiloissa kaupan yritykset voivat tyytyä heikompaankin neliömyyntitehoon. Samoin paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman myymälöissä tavoiteltava neliömyyntiteho voi olla keskimääräistä matalampi.

Erilaisiin kehityskulkuihin varautumiseksi on liiketilatarvetta arvioitu erilaisissa väestökehityksen vaihtoehdoissa ja erilaisilla yksityisen kulutuksen kasvuprosenteilla. Liiketilan tarvetta on myös arvioitu tilanteessa, jossa ostovoiman ulosvirtaus kunnista olisi nolla. Tämä kuvaa tilannetta, jossa kysyntä ja tarjonta olisivat tasapainossa. Päivittäistavarakaupassa tätä voidaan pitää tavoitteena. Erikoiskaupassa sen sijaan ei voida pitää realistisena tilannetta, jossa kysyntä ja tarjonta olisivat kaikissa kunnissa tasapainossa. Käytännössä esimerkiksi Lahti maakuntakeskuksena palvelee koko maakuntaa ja vetää asiakkaita myös maakunnan ulkopuolelta, jolloin Lahden liiketilatarve on esitettyä liiketilatarvetta suurempi. Lahden ohella myös seutukeskus Heinolaan suuntautuu jonkin verran asiointeja naapurikunnista, joten myös Heinolan kaupan mitoituksessa on syytä ottaa huomioon kaupungin ulkopuolelta tuleva ostovoima. Kunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman huomioon ottamista tulisi harkita myös sellaisissa kunnissa, joissa loma-asukkaiden merkitys on erityisen suuri (Asikkala, Hartola, Heinola, Padasjoki ja Sysmä).

7.2 Maakuntakaavassa pohdittavaa

Vähittäiskaupan sijoittumisperiaatteet

Kaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on Päijät-Hämeen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää ennen kaikkea Lahden kaupunkiseudun kuntakeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten vahvistamista, lähikaupan toimintaedellytysten turvaamista ja parantamista sekä kaupan saavutettavuuden turvaamista niin, että palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille ja kaikilla kulkumuodoilla.

Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena voidaan pitää kysynnän ja tarjonnan alueellista tasapainoa. Päivittäistavarakaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa alueen väestöpohjaan. Erikoiskaupassa tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta maakuntakeskuksessa ja seutukeskuksissa sekä sellaisissa pienemmissä kuntakeskuksissa, joissa on riittävä väestöpohja. Erityisesti ylimaakunnallisten erikoiskaupan yksiköiden tulisi sijoittua Lahden kaupunkiseudun keskeiselle alueelle, jossa niille on riittävä väestöpohja ja josta ne ovat koko maakunnan asukkaille hyvin saavutettavissa.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt

Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Selvityksessä on esitetty ehdotuksia seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta sekä keskustatoimintojen alueiden ja keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoituksista. Varsinaiset kauppaa koskevat ratkaisut tehdään maakuntakaavassa, joten vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja kaupan alueiden enimmäismitoitukset tulee täsmentää kaavoitusprosessin kuluessa kunnilta ja muilta sidosryhmiltä saatavan palautteen pohjalta sekä maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaa selkeyttävän ohjeistuksen valmistuessa.

Maakuntakaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon kaupan pitkän aikavälin kehittymistavoitteet, jolloin maakuntakaavassa määriteltäville kaupan alueille osoitetaan riittävästi kilpailukykyisiä sijoittumispaikkoja yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla. Joustava ja mahdollistava kaava edistää kilpailua tarjoamalla sijoittumispaikkoja myös vielä tuntemattomille kaupan toimijoille. Riittävä määrä kaupan alueita ei tarkoita sitä, että maakuntakaavasta tehdään ”toiveiden tynnyri”, jolla ei ole kaupan sijoittumista ohjaavaa vaikutusta. Oleellista on punnita yhdyskuntarakenteellisia tavoitteita yhdessä kilpailun turvaamisen tavoitteiden kanssa.

Kaupan sijoittumista voidaan ohjata maakuntakaavan aluevarauksilla ja tarvittaessa kaavamääräyksillä. Kaavoituksen tehtävä on hallita kokonaisuutta ja luoda kaupalle mahdollisimman hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset osana toimivaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisuja tehtäessä olisi hyvä harkita uusien kaupan alueiden toteuttamisen ajoittamista koskevia määräyksiä: esimerkiksi toteuttamisen ajoittamisen sitominen muun yhdyskuntarakenteen kehitykseen kuten uusien asuinalueiden tai liikenneyhteyksien rakentumiseen.

Vaikutusten arviointi

Laadittava maakuntakaava muodostaa kokonaisuuden, jossa kaupan merkinnät ja mitoitus ovat sidoksissa muuhun kaavaratkaisuun. Erityisesti keskusta-alueiden ulkopuolisten seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset tulisi arvioida yksityiskohtaisemmin maakuntakaavaprosessin kuluessa. Näin voidaan varmistua siitä, että maakuntakaavan kauppaa koskevat ratkaisut täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ja maakuntakaavan yleiset ja erityiset sisältövaatimukset.

8 LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus

Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta 3.12.2010 (HE 309/2010).

Heinimäki Heikki (2006). Kaupan toimintaympäristö. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki 2006.

Heinolan kaupunki (2008). Heinolan kaupallisten palvelujen selvitys 2007. Heinolan kaupunki, Lahden alueen kehittämisyhtiö - LAKES ja Tuomas Santasalo Ky.

Koistinen Katri ja Tiina Vesala (2006). Päivittäistavarakaupan rakennemuutos Suomen keskeisillä kaupunkiseuduilla 1995-2003. Kuluttajatutkimuslaitoksen julkaisuja 6/2006.

Lahden kaupunki (2011). Yleiskaava 2025. Yleiskaavaehdotus 28.10.2011.

Lahden kaupunki (2010). Vähittäiskaupan palvelujen ja markkinoiden kehitysselvitys. Lahti, Asikkala, Heinola, Hollola, Nastola, Orimattila. Lahden kaupunki ja Tuomas Santasalo Ky.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 15.4.2011.

Orimattilan kaupunki (2011). Henna, Orimattila. Masterplan, keskusta ja rautatieasema. Orimattilan kaupunki, Arkkitehti Oy Rajaniemi ja Liidea Oy. 30.8.2011.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Purasjoki, Matti (2009). Kaavoitus, kauppa ja kilpailu. Selvityshenkilö Matti Purasjoen raportti ympäristöministeriölle 2.2.2009.

Päijät-Hämeen liitto (2011). Päijät-Hämeen keskusverkko. Päijät-Hämeen liitto, Linea Konsultit Oy ja Gispositio. 22.11.2011.

Päijät-Hämeen liitto (2011). TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusaluetutkimus 2011. Päijät-Hämeen asiointi- ja vaikutusalueselvitys.

Päijät-Hämeen liitto (2008). Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006. Seurantaraportti I. Päijät-Hämeen liiton julkaisuja A171*2008.

Päijät-Hämeen liitto (2006). Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006. Maakuntakaavakartta, erillinen merkinnät ja määräykset asiakirja, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liiteosa. Päijät-Hämeen liiton julkaisu A155*2006.

Päijät-Hämeen liitto (2006). TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusaluetutkimus 2006. Päijät-Hämeen asiointi- ja vaikutusalueselvitys.

Päijät-Hämeen liitto (2005). Päijät-Hämeen kaupan palveluverkkoselvitys. Päijät-Hämeen liiton julkaisu A151*2005.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen kauppakeskusyhdistys ry (2011). Kauppakeskukset – Finnish Shopping Centers 2011. www.kauppakeskusyhdistys.fi.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2011). Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa. TEM raportteja 21/2011.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Vendelin, Ismo. Oulun seudun yhdyskuntarakenteen muutosdynamiikka, Oulun seuturakenteen tila 2010-luvulle tultaessa. OULUT-hanke.

Ympäristöministeriö (2010). Tilaa vaativan erikoiskaupan selvitys. Ympäristöministeriö ja Finnish Consulting Group Oy 2010.

Ympäristöministeriö (2009a). Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21 / 2009.

Ympäristöministeriö (2009b). Selvitys seudullisista kaupan hankkeista 2008. Ympäristöministeriön raportteja 2 / 2009.

Ympäristöministeriö (2008). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tulkinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja 16 / 2008.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2001). Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 4. Edita Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Edita Oy. Helsinki.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

A.C.Nielsen Finland Oy:
- Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 1990-2010
- Halpahintamyymälärekisteri 2000-2010
- Huoltoasemarekisteri 2000-2010

SYKE ja Tilastokeskus, YKR-aineisto
Tilastokeskus:
- Kesämökkitilasto
- Matkailutilasto
- Toimipaikkarekisteri
- Työpaikkatilasto
- Väestötilasto

Väestörekisterikeskus
- valmiit rakennukset 2009
- keskeneräiset rakennukset 2009
- vapaa-ajan asuntojen omistajatiedot 2009

Pohjakartat
- karttatietokanta 1:100 000 (liiton käyttöoikeuslupa MYY/047/05)
- peruskarttarasterit 1:20 000

www-sivut ja muut

Päijät-Hämeen liiton kotisivu
Kaupunkien ja kuntien kotisivut
Kaupunkien ja kuntien kaavoituskatsaukset
Kysely ja haastattelut

9 LIITTEET

Liite 1. Maakuntakaavan kaupan ohjaus- ja työryhmät

ALUESUUNNITTELU 26.4.2012

MAAKUNTAKAAVAN KAUPANRYHMÄ

Jäsenet:
Annu Tulonen, Hämeen ELY-keskus
Essi Alaluukas, Lahden alueen kehittämisyhtiö Oy, LAKES
Harri Numminen, Trekki Oy
Jani Kasanen, K-supermarket Nastola
Jesse Kohonen, Suomen Lähikauppa Oy (aluksi Pekka Leskinen)
Katariina Tuloisela, Hollola, varalla Maria Vanhala, Hollola
Kirsi Aaltio, Hämeen kauppakamari
Outi Hongisto, Päijät-Hämeen yrittäjät
Pirkko-Leena Jakonen, Orimattila, varalla Raimo Ikäheimonen, Orimattila
Taavi Heikkilä, Osuuskauppa Hämeenmaa
Tiina Oksala, Erikoiskaupan liitto ry
Timo Heikkilä, Kesko Oyj, varalla Toivo Hulkkonen, Kesko Oyj
Timo Taulo, Lahden keskustaeheytys ry.
Ulla-Maija Kemppi, Citycon Oy, Kauppakeskus Trio (välillä Saara Viento Citycon Oy)
Veli-Matti Sirkiä, M Itsenäiset kauppiaat Oy
Veli-Pekka Toivonen, Lahti, varalla Juha Helminen, Lahti
Jari Parkkonen, Päijät-Hämeen liitto puheenjohtaja
Riitta Väänänen, Päijät-Hämeen liitto
Kuura Timonen, Päijät-Hämeen liitto sihteeri

KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYKSEN OHJAUSRYHMÄ

Jäsenet:
Harri Numminen, Trekki Oy
Kirsi Aaltio, Hämeen kauppakamari
Outi Hongisto, Päijät-Hämeen yrittäjät
Annu Tulonen, Hämeen ELY-keskus
Pekka Leskinen, Suomen Lähikauppa Oy
Taavi Heikkilä, Osuuskauppa Hämeenmaa
Timo Heikkilä, Kesko Oyj
Veli-Pekka Toivonen, Lahti
Johanna Palomäki, Lahti
Jukka Mikkonen, Päijät-Hämeen liitto
Riitta Väänänen, Päijät-Hämeen liitto puh.joht.
Kuura Timonen, Päijät-Hämeen liitto siht.

KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYKSEN TYÖRYHMÄ

Jäsenet:
Jukka Mikkonen, Päijät-Hämeen liitto
Tapio Ojanen, Päijät-Hämeen liitto
Mari Lång-Kauppi, Päijät-Hämeen liitto
Mirja Karila-Reponen, Päijät-Hämeen liitto
Riitta Väänänen, Päijät-Hämeen liitto puh.joht.
Kuura Timonen, Päijät-Hämeen liitto siht.

Liite 2. Kysely ja haastattelut

Kyselyyn vastanneet ja/tai haastatteluihin osallistuneet

Asikkala: Samuli Kantola ja Juri Nieminen
Hollola: Katariina Tuloisela ja Päivi Rahkonen
Lahti: Anne Karvinen-Jussilainen, Johanna Palomäki, Juha Helminen, Seppo Nikkanen, Veli-Pekka toivonen
Nastola: Katri Kuivalainen
Orimattila: Raimo Ikäheimonen, Pirkko-Leena Jakonen ja Osmo Pieski
Padasjoki: Seppo Rantanen ja Heikki Jaakkola
Sysmä: Harri Hoffren

Osuuskauppa Hämeenmaa: Taavi Heikkilä, Reijo Aaltonen
Kesko Kaakkois-Suomi: Timo Heikkilä
Suomen Lähikauppa: Jesse Kohonen
Lahden alueen kehittämisyhtiö: Essi Alaluukas

Kyselylomake kuntien kaavoittajille

Tervehdys,

FCG Finnish Consulting Group Oy laatii Päijät-Hämeen liiton toimeksiannosta Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvitystä. Selvityksen tavoitevuosi on 2035. Palvelurakenneselvitys on keskeinen lähtöaineisto Päijät-Hämeen maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevissa ratkaisuissa.

Tämän kyselyn tarkoituksena on selvittää kuntien näkemykset kaupan palveluverkon nykytilasta ja kehittämistarpeista sekä tiedot seudullisesti merkittävistä vireillä olevista kaupan hankkeista, nykyisistä kaavavarauksista ja potentiaalisista uusista kaupan alueista, jotka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Kysely on lähetetty kaikkien Päijät-Hämeen kuntien kaavoittajille. Tärkeää on, että maakuntakaavaan saadaan lähtöaineistoksi tiedot kaikista kunnista mahdollisimman kattavasti.

Toivomme, että ehditte vastaamaan kyselyyn maanantaihin 12.12.2011 mennessä. Tarvittaessa kyselyn asioita voidaan tarkentaa ja käydä läpi myös puhelimitse. Voitte myös halutessanne esittää hankkeet, kaavavaraukset ja potentiaaliset kauppapaikat kartalla ja lähettää kartan sähköpostilla. Vastaan mielelläni kyselyä ja palvelurakenneselvitystä koskeviin kysymyksiin. Yhteystietoni ovat alla. Päijät-Hämeen liiton yhteyshenkilö on Riitta Väänänen, riitta.vaananen@paijat-hame.fi, puh. 040 531 7628.

Alla olevasta linkistä pääsette vastaamaan kyselyyn.

Yhteistyöstä kiittäen
Taina Ollikainen
Johtava konsultti, FM
FCG Finnish Consulting Group Oy
Puhelin 040 864 1030
Sähköposti taina.ollikainen@fcg.fi
www.fcg.fi

PÄIJÄT-HÄMEEN KAUPAN PALVELURAKENNESELVITYS, kaavoittajat

1) Vastaajan nimi ja kunta?

KAUPAN NYKYINEN PALVELUVERKKO

2) Onko päivittäistavarakaupan myymälöiden määrä, tyyppi ja sijainti suhteessa asiakkaisiin ja kysyntään hyvä kunnassanne?

- Kyllä
- Ei

3) Jos vastasitte edelliseen kysymykseen EI, mitkä ovat päivittäistavarakaupan palveluverkon suurimmat puutteet ja kehittämistarpeet?

4) Onko erikoiskaupan (paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, autokauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa) myymälöiden määrä ja sijainti suhteessa asiakkaisiin ja kysyntään hyvä kunnassanne?

- Kyllä
- Ei

5) Jos vastasitte edelliseen kysymykseen EI, mitkä ovat erikoiskaupan palveluverkon suurimmat puutteet ja kehittämistarpeet?

6) Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt tulee osoittaa maakuntakaavassa. Onko kunnassanne tällä hetkellä em. suuryksikköjä (>2000 k-m2)?

- Ei
- Kyllä

7) Jos vastasitte edelliseen kysymykseen KYLLÄ, niin kuinka monta tiva-kaupan suuryksikköä kunnassanne toimii, millä toimialoilla, minkä kokoisia yskiköt ovat ja miten ne ovat sijoittuneet?

KAUPAN PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMÄT

8) Millaiset ovat kaupan palveluverkon kehitysnäkymät kunnassanne pitkällä tähtäimellä? Minkä tyyppinen kauppa kehittyy ja minkä tyyppinen kauppa heikkenee?

9) Millaiset ovat kaupan palveluverkon kehitysnäkymät kuntanne eri osa-alueilla (keskusta-alueet, kylät, kaupan alueet jne.)? Mitkä ovat seudullisesti merkittävän kaupan tärkeimmät sijoittumisalueet kunnassanne?

10) Millainen on kuntanne keskusta-alue/alakeskukset kauppapaikkana? Mitkä ovat tärkeimmät keskusta-alueen kehittämistarpeet kaupan sijoittumisen näkökulmasta? Kuinka paljon uutta liikerakentamista on mahdollista sijoittaa keskusta-alueelle?

VIREILLÄ OLEVAT KAUPAN HANKKEET JA KAAVAVARAUKSET

11) Onko kunnassanne vireillä kaupan hankkeita, jotka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan aluevarauksissa (seudullisesti merkittävät hankkeet)?

- Ei
- Kyllä

12) Jos vastasitte edelliseen kysymykseen KYLLÄ, voisitteko ilmoittaa tarkemmat tiedot vireillä olevista hankkeista (nimi, suunniteltu kerrosala ja toimialakokoonpano, toteutusajankohta, sijainti jne.)?

13) Onko kunnassanne voimassa olevissa kaavoissa (yleis-/asemakaavat) varauksia, jotka mahdollistavat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen ja jotka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan aluevarauksissa?

- Ei
- Kyllä

14) Jos vastasitte edelliseen kysymykseen KYLLÄ, voisitteko ilmoittaa tarkemmat tiedot kaavararauksista (sijainti, kaavatilanne, kaavamerkintä, kaavamääräys, rakennusoikeus jne.)?

15) Onko kunnassanne potentiaalisia seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden uusia sijaintipaikkoja, jotka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan aluevarauksissa? Jos on, niin missä alueet sijaitsevat?

MUUT KOMMENTIT

16) Mahdolliset muut kommenttinne kaupan palveluverkon kehittämisestä omassa kunnassanne ja koko Päijät-Hämeessä?

KIITOS VASTAUKSISTANNE!

Liite 3. Kaupan seminaari 14.3.2012: yhteenveto keskusteluista

PÄIJÄT-HÄMEEN KAUPAN PALVELURAKENNESELVITYS

Kaupan seminaari 14.3.2012

Muistio käydystä keskustelusta

Keskustat
- kauppakeskusten sijainti ja uudistaminen on tärkeää
- rakennuslupien saaminen pitäisi olla nykyistä helpompaa
- kiinteistönomistajilla on keskeinen rooli keskustojen kehittämisessä
- toimivat pysäköintijärjestelyt ovat tärkeitä keskustan kehittämisessä

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja
- eri kaupan laaduille tulisi määritellä erilainen alaraja perusteluineen
- päivittäistavarakaupan alaraja 3000 k-m2 voi olla liian iso pienissä kunnissa
- miten kauppakeskusten enimmäismitoitus määritellään, kun osassa on pt-kauppaa ja hyvin monenlaista erikoistavarakauppaa

Kaupan sijoittumisperiaatteet
- jos alue on pääsääntöisesti TIVA-alue, ei sille tulisi sallia päivittäistavarakauppaa
- kauppakeskusten paikat, miten löydetään parhaat sijaintipaikat

Liikenne
- voidaanko liikennemääriin vaikuttaa kaavoituksen keinoin
- asiointi työmatkan yhteydessä ei ole yleistä, 4/5 asiointimatkoista tehdään erillisinä matkoina
- miten saadaan syntymään autokaupunkiin / market-alueelle myös jalankulku- ja joukkoliikennekaupunkia
- kaupoissa ei ole enää varastoja, logistiikan hoitaminen erityisesti keskusta-alueilla haasteellista

Kaupan kehitysnäkymiä
- shoppailu ja viihtyminen tulevat vahvistumaan → lisää neliötarvetta
- väestön ikärakenteen muutos tulisi ottaa huomioon kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisuissa
- nettiasioiminen ei tule vielä 10-15 vuoden sisällä korvaamaan ikääntyneiden asiointia kaupassa
- miten ostoskorin koko ja asioinnin useus muuttuvat
- luomu, tuoreus, lisäaineettomuus korostuvat
- kauppakeskusten lisäksi voi tulla uusia konsepteja, esim. autokauppa Hämeenlinnassa
- kauppakeskuksiin sijoittuu tulevaisuudessa nykyistä enemmän myös julkisia palveluja
- jatkuuko kulutuksen kasvu tasaisesti

Kilpailuedellytysten edistäminen
- mitoituksen on oltava riittävä, mutta ylimitoitusta on kuitenkin vältettävä
- riittävän väljät pelisäännöt

Palveluverkkoselvityksen rooli
- selvityksen tekeminen ja vaikutusten arviointi pitäisi olla osa kaavaprosessia
- kaavaprosessin aikana tulisi tarvittaessa tarkentaa palveluverkkoselvityksen johtopäätöksiä

Liite 4. Päijät-Hämeen lähivaikutusalueet

Kaupunki

Lahti
1 Ahtiala
16 Jalkaranta
21 Kivimaa-Kiveriö-Joutjärvi
23 Kolava-Kujala
28 Kärpänen
29 Lahti, keskusta
31 Laune
39 Mukkula

Kaupunkien läheinen maaseutu

Hollola
7 Heinlammi
12 Herrala
13 Hollola, kuntakeskus
20 Kirkonseutu
25 Kukkila-Kalliola
34 Länsi-Hollola
38 Miekkiö
43 Nostava
48 Paimela
52 Pyhäniemi
57 Tennilä

Heinola
8 Heinola kk
9 Heinola, eteläinen
10 Heinola, keskusta
33 Lusi
40 Myllyoja
61 Vierumäki

Nastola
41 Nastola, kuntakeskus
53 Pyhäntaka-Seesta
54 Ruuhijärvi
59 Uusikylä
63 Villähde

Ydinmaaseutu

Asikkala
4 Asikkala, kk
15 Iso-Äiniö
18 Kalkkinen
26 Kurhila-Hillilä
58 Urajärvi
60 Vesivehmaa
62 Viitaila
66 Vääksy

Hämeenkoski
14 Hämeenkoski

Kärkölä
17 Järvelä
27 Kärkölä kk
30 Lappila
37 Marttila

Orimattila
3 Artjärvi
11 Heinämaa
24 Kuivanto
32 Luhtikylä
36 Mallusjärvi
42 Niinikoski
46 Orimattila, keskusta
49 Pakaa
50 Pennala
64 Virenoja

Harvaan asuttu maaseutu

Hartola
6 Hartola
22 Koitti
51 Pohjola
65 Vuorenkylä

Padasjoki
2 Arrakoski
5 Auttoinen
35 Maakeski
47 Padasjoki

Sysmä
19 Karilanmaa
44 Nuoramoinen
45 Onkiniemi
55 Sysmä
56 Särkilahti-Liikola

Liite 5. Päijät-Hämeen keskus- ja palveluverkko

Päijät-Hämeen keskusverkkoselvityksen (2011) mukainen keskusverkko:

Liite 6. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit

Hypermarket
- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Citymarketit, Prismat ja Euromarketit

Tavaratalo
- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos, Tarjoustalo, Halpahalli ja Tokmanni

Supermarket, iso
- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, Lidl-myymälät, S-marketit

Supermarket, pieni
- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, K-marketit, S-marketit

Valintamyymälä, iso
- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- esim. K-marketit, S-marketit, Sale-myymälät, Tarmo-lähikaupat, M-marketit, Valintatalot

Valintamyymälä, pieni
- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- esim. K-extrat, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Pienmyymälä
- esim. osa Siwa-myymälöistä, kyläkaupat

Erikoismyymälä
- osa päivittäistavaravalikoimaa
- esim. luontaistuotemyymälät, kosmetiikkamyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli
- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 7. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

47250	Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
47730	Apteekit
47740	Terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
47750	Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

47711	Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
47712	Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
47713	Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
47714	Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
47715	Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
47719	Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
47721	Jalkineiden vähittäiskauppa
47722	Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

47410	Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
47420	Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47430	Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

47511	Kankaiden vähittäiskauppa
47512	Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531	Mattojen vähittäiskauppa
47592	Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593	Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
47594	Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595	Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47599	Kodintekstiilien vähittäiskauppa
47599	Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden väh.kauppa
47610	Kirjojen vähittäiskauppa
47621	Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622	Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47641	Urheilualan vähittäiskauppa
47650	Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47761	Kukkien vähittäiskauppa
47762	Kukkakioskit
47764	Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
47770	Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781	Taideliikkeet
47782	Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783	Optisen alan vähittäiskauppa
47784	Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
47785	Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden väh.kauppa
47789	Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791	Antiikkiliikkeet
47792	Antikvariaattikauppa
47793	Huutokauppakamarit
47799	Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

47521	Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
47522	Maalien vähittäiskauppa
47523	Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
47529	Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
47596	Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

47540	Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa
TOL2008

47591	Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532	Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
47642	Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
47763	Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa

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