liite 7

# HOLLOLAN STRATEGISEN YLEISKAAVAN PÄIVITYS

## KAUPAN RAKENNUSOIKEUDET

Raportti 7.4.2020

Täydennetty kaupallisten vaikutusten arvioinnilla 1/2021

# SELVITYKSEN SISÄLTÖ

1. SELVITYKSEN TAVOITTEET
2. KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS
3. VÄHITTÄISKAUPAN TRENDEJÄ
4. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ HOLLOLASSA
5. VÄHITTÄISKAUPAN TARJONTA
6. OSTOVOIMA JA TILANTARVE
7. SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
LIITE: KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 1/2021

RAMBOLL

# SELVITYKSEN TAVOITTEET

# ALKUSANAT

Tehtävänä oli laatia kaupan lähtökohta- ja kehitysanalyysi, jonka perusteella voidaan arvioida kaupan laskennallista tilantarvetta Hollolassa. Kaupan mitoituksen sijoittumista sekä alueellisia profiileja tarkastellaan alueellisella tasolla. Työssä tarkastellaan strategisen yleiskaavan mukaisella tarkkuustasolla kaupan rakennusoikeuden sijoittumista eri alueille sekä arvioidaan sen jakautumista suhteessa kokonaismäärään. Tarkastelun taustalla ovat MRL:n kaupan sijainnin ohjausta koskevat määräykset sekä Päijät-Hämeen maakuntakaava, jossa on osoitettu seudullisesti merkittävien kaupan yksiköiden ja alueiden sijoittuminen. Työvaiheen tavoitteena on varmistaa kestävän, hyvin saavutettavan ja vetovoimaisen kaupan rakenteen toteutuminen yleiskaavassa.

Työ tehtiin Hollolan kunnan toimeksiannosta. Työstä vastasivat Eero Salminen ja Kimmo Koski Ramboll Finland Oy:stä.

# HOLLOLAN KAUPAN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

RAMBOLL

# LÄHTÖKOHDAT
## KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS: MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on 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
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä

Toukokuun 2017 alussa voimaan tulleessa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus.

Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovelletaan vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana.

Lakimuutoksessa luovuttiin myös velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun (toimialan) huomioimisesta osana kaavaratkaisua.

# LÄHTÖKOHDAT
## PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA

Maakunnan kaupan palveluverkko vuoteen 2035 muodostuu maakuntakaavassa esitetystä merkitykseltään seudullisesta kaupasta ja kuntien tarkemmin suunnittelemasta oman kunnan kaupan palvelurakenteesta. Maakuntakaavan tehtävä on ohjata sellaisia vähittäiskaupan ratkaisuja, joilla on seudullista vaikutusta ja määritellä, minkä kokoinen kauppa on merkitykseltään seudullista. Päijät-Hämeessä yleinen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on 3 000 kerrosneliömetriä.

Poikkeuksen tähän muodostavat maakuntakaavakartalle rajatut kaupunki- ja taajama-alueet, joissa lähivaikutusalueen väestöpohja ja sitä tukeva työpaikkamäärä on riittävä erikoiskaupan suurempien yksikköjen toteuttamiseen. Yleinen alaraja ja poikkeukset siihen kohdentavat huomion merkitykseltään seudulliseen kauppaan, jolloin kunnilla on mahdollisuus suunnitella oman kunnan kaupan palveluverkko kunnan tarpeita vastaavaksi. Merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan alaraja Hollolan kaupunkialueella on tilaa vaativassa erikoiskaupassa 12 000 k-m$^2$ ja muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m$^2$.

Maakuntakaavan kaupan sijaintiratkaisu koostuu keskustatoimintojen alueille (C ja ca) sijoittuvasta kaupasta ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvista merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen alueista. Näitä ovat vähittäiskaupan suuryksikköjen alueet KM ja pienempialaiset km-kohdemerkinnällä esitetyt alueet sekä osa-aluemerkinnällä kma esitetyt vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet.

Keskustatoimintojen alueen (C) ja keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnän c osoittamille alueille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Vähittäiskaupan 2 000 k-m$^2$ ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Hollolassa on C-alueella 50 000 k-m$^2$ ja c-alueella (Hämeenkoski) 15 000 k-m$^2$.

Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnällä ca osoitetulle alueelle voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittakaavasta. Vähittäiskaupan 2 000 k-m$^2$ ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa Hollolassa (Pyhäniemi-Kirkonseudulla, Kalliolassa ja Nostava-Herralassa) olla enintään 8 000 k-m$^2$.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueen merkintää (KM) käytetään osoittamaan alueita, joille yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Maakuntakaavassa ei ole KM-merkintää Hollolassa.

Vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintää km käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Hollolassa (Kukonkoivu) on yhteensä 12 000 k-m2 (erikoiskauppa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa). Päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa alueelle ei saa sijoittua.

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen merkintää kma käytetään osoittamaan alueita, joille yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.

# LÄHTÖKOHDAT
## PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA

Oheisella kartalla on esitetyt Päijät-Hämeen maakuntakaavan (2014) mukaiset kaupan suuryksikköalueet.

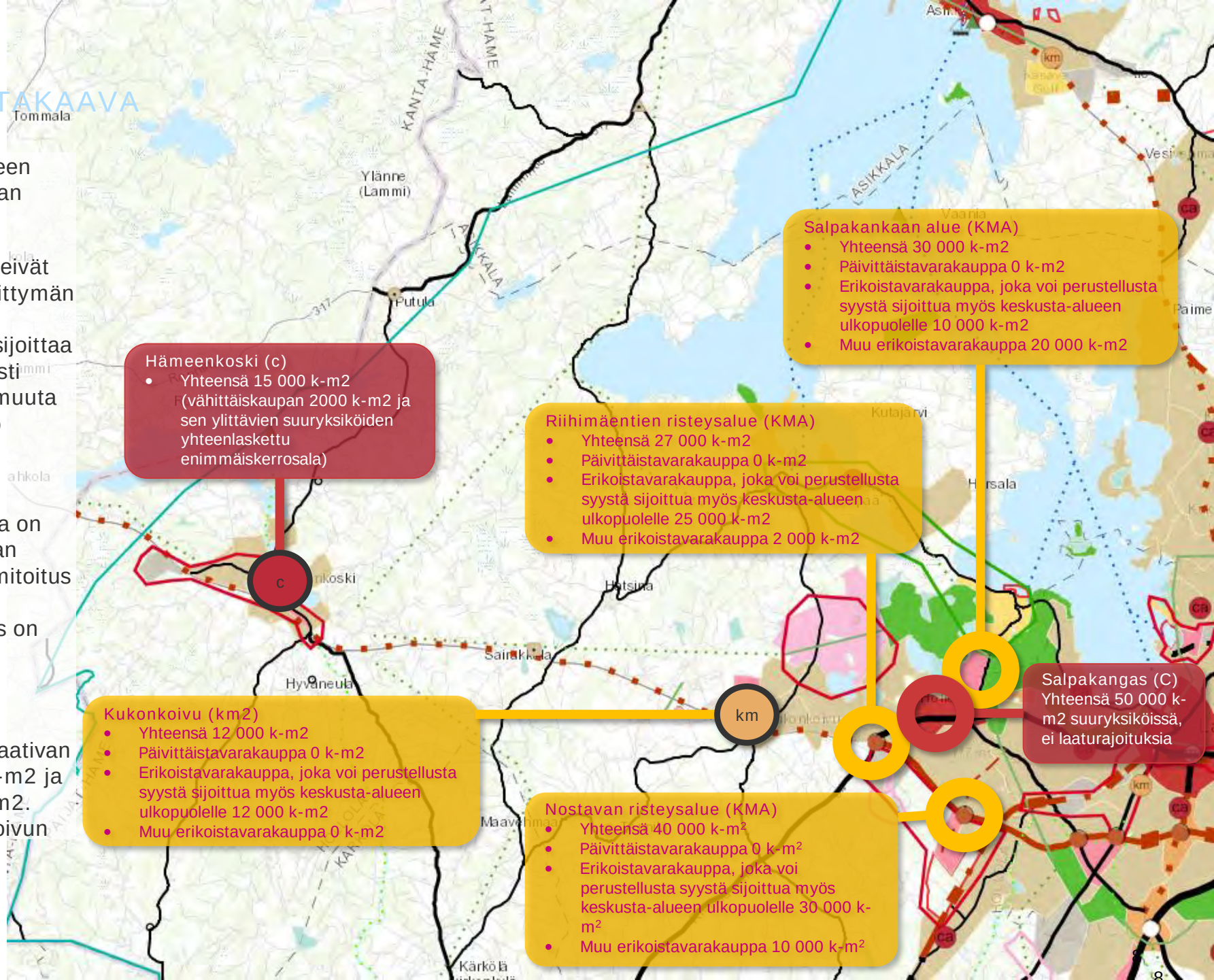
Kaupan aluevaraukset (KM, km ja kma) eivät sulje pois vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamista. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan sijoittaa kokonaismitoituksen puitteissa paikallisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppa, jos kunnan palveluverkko mahdollistaa ratkaisun.

Keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden mitoitus vuonna 2035 Hollolassa on yhteensä enintään 109 000 k-m². Hollolan keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus on yhteensä 89 000 k-m². Kunnan yhteenlaskettu kaupan enimmäismitoitus on siten 198 000 k-m².

ka

Kaupunkialueella Hollolan alueella tilaa vaativan kaupan seudullisuuden raja on 12 000 k-m2 ja muussa erikoistavarakaupassa 5 000 k-m2. Kaupunkialue ulottuu Hollolassa Kukonkoivun alueelle (länsi) ja Kukkilaan pohjoisessa.

RAMBOLL



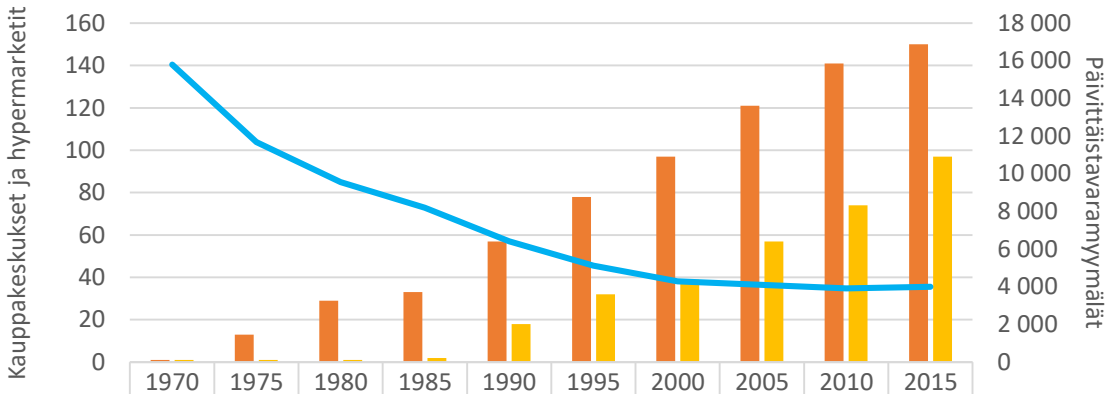
# VÄHITTÄISKAUPAN TRENDEJÄ

# KAUPAN TRENDEJÄ
## LUKUMÄÄRÄ JA LIIKEVAIHTO

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut. Erityisesti 2010-luvulla trendi on kuitenkin tasoittunut ja eräänlaisena vastatrendinä on havaittavissa erityisesti hyvän pt-valikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu sekä toisaalta hiljaisena signaalina pienempien paikallisten lähipalveluiden paluu kaupunkien katukuvaan (esim. pienemmät liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot).

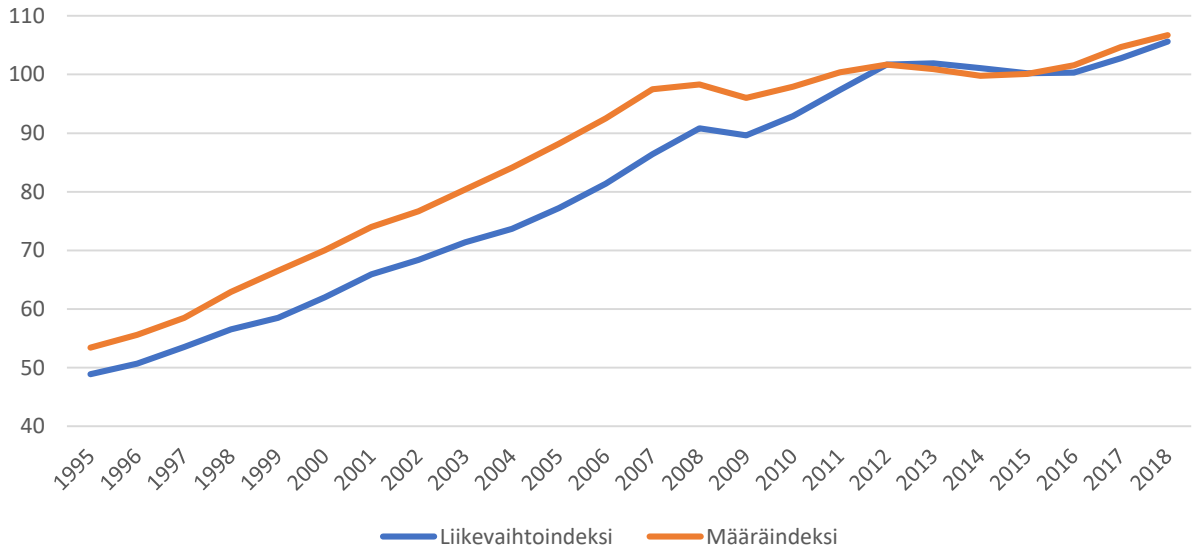
Kauppa on ollut laajemminkin voimakkaassa rakennemuutoksissa vuodesta 2008 lähtien. Rakennemuutoksen käynnisti kansainvälinen taantuma, minkä jälkeen rakennemuutosta ovat jatkaneet teknologinen kehitys (verkkokauppa) sekä kulutuskäyttäytymisen muutos. Vähittäiskaupan liikevaihtoindeksi on kasvanut 2008-2018 yhteensä vain noin 7 %, kun tätä aikaisemmin keskimääräinen vuosikasvu oli lähes 3 - 4 %.

Kauppojen lukumäärän kehitys 1970-2015




| | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hypermarketit | 1 | 13 | 29 | 33 | 57 | 78 | 97 | 121 | 141 | 150 |
| Kauppakeskukset | 1 | 1 | 1 | 2 | 18 | 32 | 39 | 57 | 74 | 97 |
| PT-myymälät | 15 806 | 11 687 | 9 559 | 8 195 | 6 415 | 5 122 | 4 283 | 4 109 | 3 923 | 4 004 |

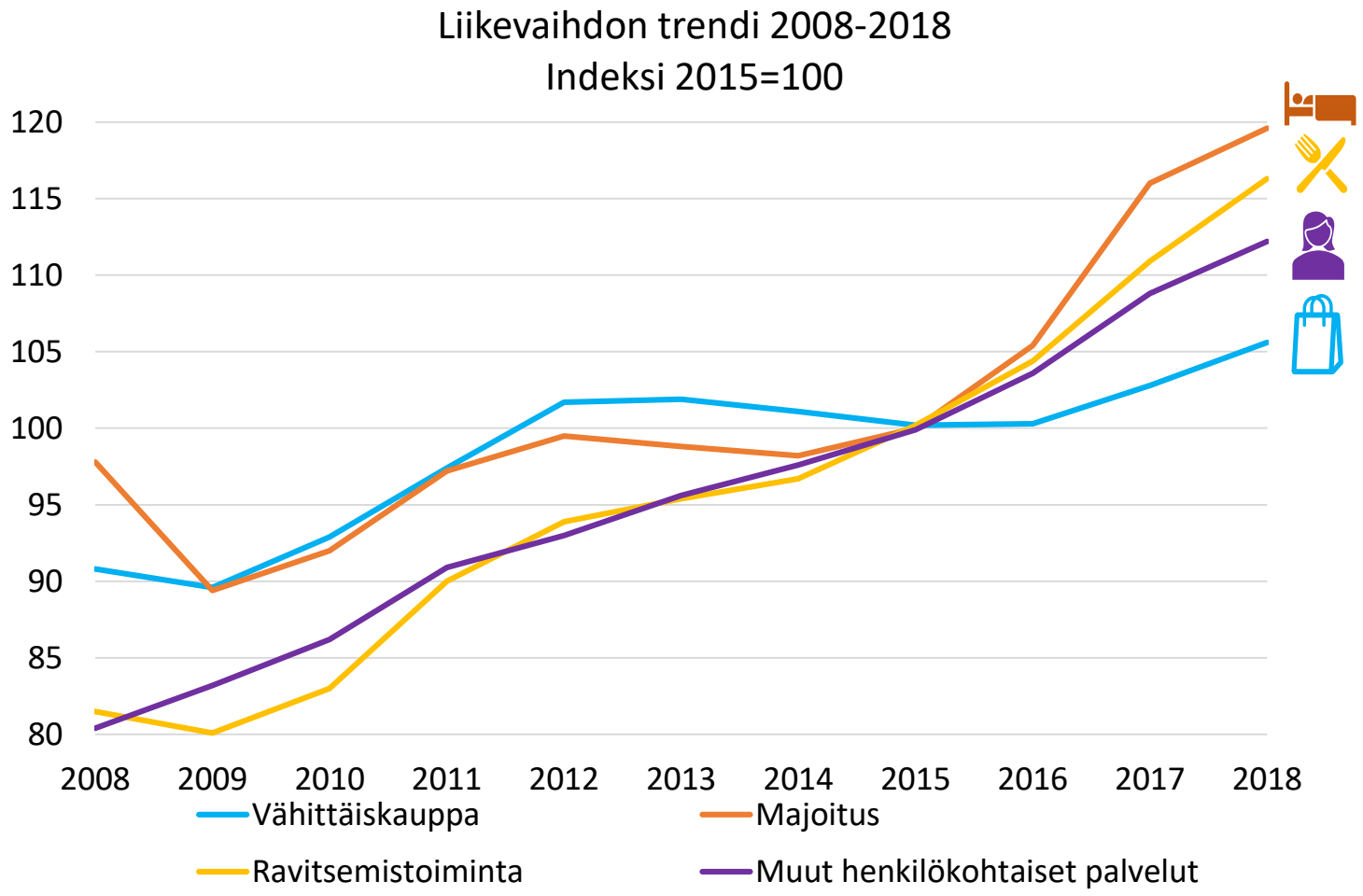
Vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän kehitys Suomessa 1995-2018
(indeksi 100 = vuosi 2015)



# KAUPAN TRENDEJÄ
## PALVELUIDEN JA ELÄMYSTEN KOROSTUMINEN

Viime vuosikymmenen aikana vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut erittäin hitaasti. Sen sijaan erilaisten palveluiden rooli on kasvanut.

Tämä trendi näkyy esimerkiksi liiketilojen käytössä; yhä useammin erikoiskaupan liiketiloihin on sijoittunut esim. ravintolapalveluita sekä esim. Liikuntatiloja.




[Add text]

# KAUPAN TRENDEJÄ
## PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

Vuonna 2017 koko Suomen päivittäistavaramyynnistä 37 % toteutui isoissa supermarketeissa ja 28 % hypermarketeissa. Lukumääräisesti suurimman myymälätyypin, isojen valintamyymälöiden, osuus päivittäistavaramyynnistä oli 12 %.

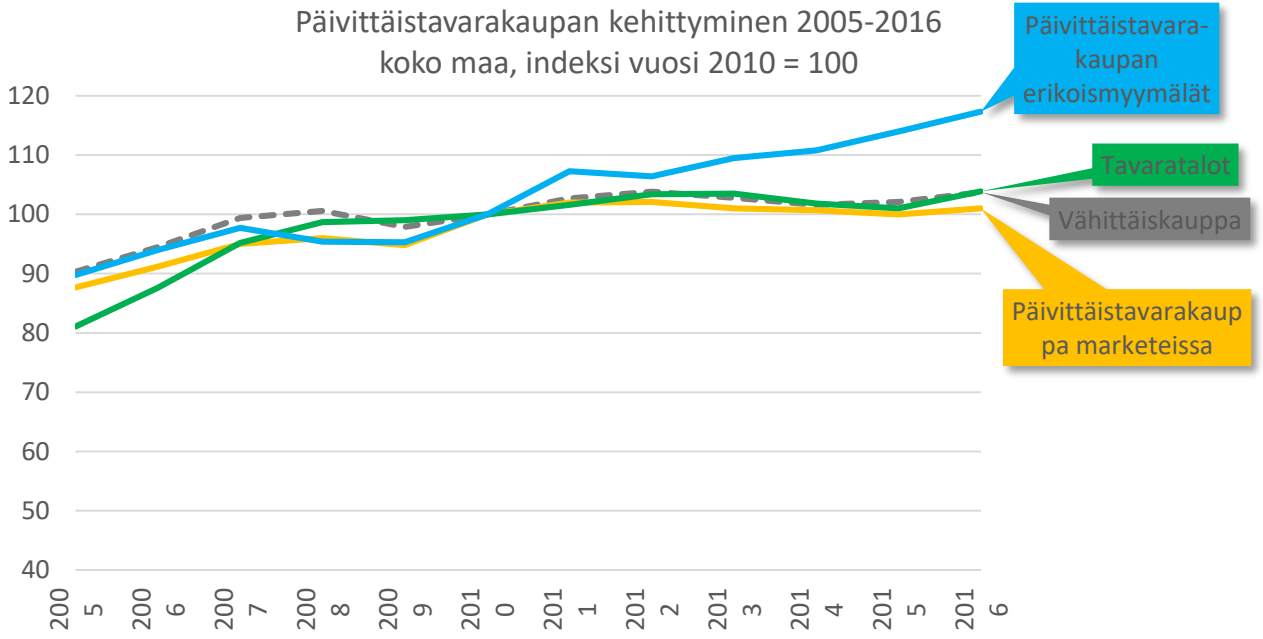
Vuosina 2010-2017 hypermarkettien myynti on kasvanut 1,12 miljoonaa euroa (+29 %), suurten supermarkettien 1,58 miljoonaa euroa € (+32 %) ja erikoismyymälöiden ja kauppahallien 88 miljoonaa euroa (+48 %). Tavaratalojen päivittäistavaramyynti on pienentynyt 101 miljoonaa euroa (-18 %).

Pienempien erikoistuneiden yksiköiden rooli päivittäistavarakaupassa on jälleen hieman korostumassa, mikä mahdollistaa esim. paikallisten pienten erikoispalveluiden kehittämisen.

Vuonna 2016 noin 0,6 % päivittäistavarakaupan myynnistä tuli verkkokaupasta. Iso-Britanniassa ja Ranskassa päivittäistavaroiden myynnistä noin 6 % tulee verkkokaupasta.

*Suomen päivittäistavaramyymälät 2017 (www.pty.fi).*

| | Myynti, milj. € | | Muutos 2010-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2010 | 2016 | Milj. € | % |
| Hypermarketit (myyntipinta-ala yli 2 500 m²) | 3 802 | 4 923 | 1 121 | 29 % |
| Tavaratalot | 558 | 457 | -101 | -18 % |
| Supermarketit, isot (1 000-2 500 m²) | 4 913 | 6 497 | 1 584 | 32 % |
| Supermarketit, pienet 400-999 m² | 1 776 | 1 901 | 125 | 7 % |
| Valintamyymälät, isot 200-399 m² | 2 306 | 2 151 | -155 | -7 % |
| Valintamyymälät, pienet 100-199 m² | 473 | 356 | -117 | -25 % |
| Pienmyymälät Alle 100 m² | 317 | 203 | -114 | -36 % |
| Erikoismyymälät ja hallit | 185 | 273 | 88 | 48 % |



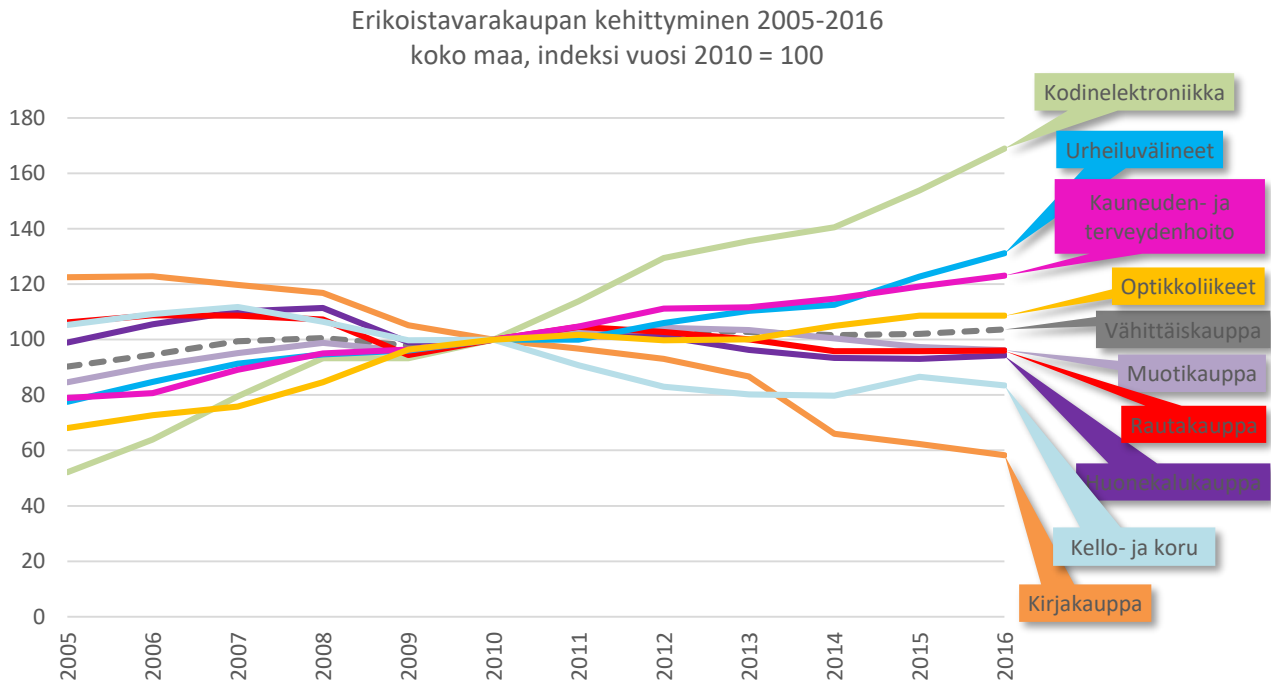

RAMBOLL

# KAUPAN TRENDEJÄ
## ERIKOISTAVARAKAUPPA

Erikoistavarakaupassa verkkokaupan vaikutus tiettyihin erikoistavarakaupan toimialoihin on ollut merkittävä – ja tulee tulevaisuudessa edelleen muuttamaan fyysisen myymälätilan tarvetta.

Erikoistavarakaupassa kasvua on ollut erityisesti viihteeseen, vapaa-aikaan ja hyvinvointiin liittyvillä toimialoilla (kodinelektroniikka- ja urheiluvälinekauppa sekä kauneuden- ja terveydenhoito).

Erityisesti verkkokaupan ja digitaalisten jakelukanavien kehittymisen myötä kirjakauppa sekä kello- ja korukauppa ovat liikevaihdolla mitaten olleet laskusuhdanteessa. Myös muotikauppa on ollut lievässä laskussa ja muotikaupan ennakoidaankin muuttuvan merkittävästi verkkokaupan kasvun myötä.




RAMBOLL

# KAUPAN TRENDEJÄ
## VERKKOKAUPAN KEHITYS

Verkkokauppa on merkittävin vähittäiskaupan tarjontaa muuttava trendi. Viime vuosina vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on ollut hyvin vähäistä, mutta verkko-ostosten arvo on kasvanut vuosittain noin 5 - 15 %.

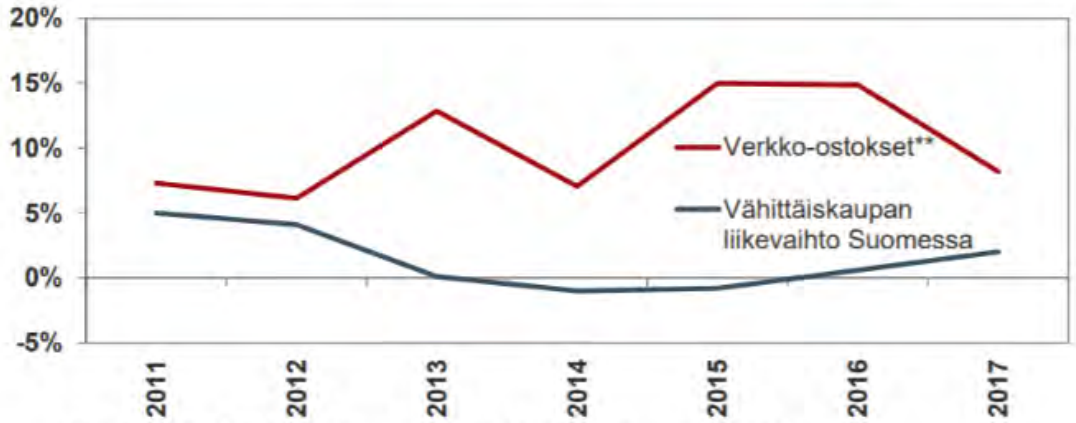
Merkittävimpiä verkosta ostettavia tuoteryhmiä ovat vaatteet ja kengät, viihde-elektroniikka, mediatuotteet sekä kauneuteen ja terveyteen liittyvät tuotteet.

Jos kuluttajat saisivat itse valita, heidän tilauksensa toimitettaisiin suoraan kotiin lukittuun ja turvalliseen pakettilaatikkoon. Mitä nuorempia kuluttajat ovat, sitä halukkaampia he ovat kokeilemaan innovatiivisia toimitusvaihtoehtoja.

**Millaisia tuotteita olet ostanut verkosta viimeisten 30 päivän aikana?** Verkko-ostoksia tekevien osuus

| Tutkimusjoukko: tuotteita verkosta viimeisten 30 päivän aikana ostaneet. | Pohjoismaat | Ruotsi | Tanska | Norja | Suomi |
|---|---|---|---|---|---|
| Vaatteet/kengät | 37 % ↑ | 39 % ↑ | 37 % ↑ | 35 % ↑ | 36 % ↑ |
| Viihde-elektroniikka* | 23 % | 22 % | 26 % | 23 % | 22 % |
| Mediatuotteet** | 24 % | 26 % | 20 % | 24 % | 25 % |
| Kauneus/terveys | 23 % ↑ | 31 % ↑ | 16 % ↑ | 22 % ↑ | 18 % |
| Urheilu/vapaa-aika | 11 % | 11 % | 10 % | 13 % | 9 % ↑ |
| Auto-/vene-/moottori-pyörätarvikkeet | 5 % | 5 % | 4 % | 7 % ↑ | 5 % |
| Lastentarvikkeet/ lelut | 5 % | 6 % | 6 % | 5 % | 4 % ↑ |
| Päivittäistavarat | 11 % ↑ | 12 % ↑ | 11 % ↑ | 10 % | 8 % ↑ |
| Huonekalut/ kodinsisustus | 10 % | 11 % | 12 % | 9 % | 9 % |

Kuluttajien digitaalisesti ostamien vähittäiskaupan tuotteiden arvon vuosimuutokset*, %




Lähteet: ASML, TNS Gallup, Kaupan liitto: Verkkokauppatilasto 2010-2015.
Kaupan liitto: Digitaalinen kauppa 2016 – Kuluttajien tekemät verkko-ostokset koti- ja ulkomailta.
Tilastokeskus: Kaupan liikevaihtotilasto.

*Lähteet: Kaupan liitto: Digitaalinen kauppa 2017, Postnord: Verkkokauppa Pohjoismaissa 2018*

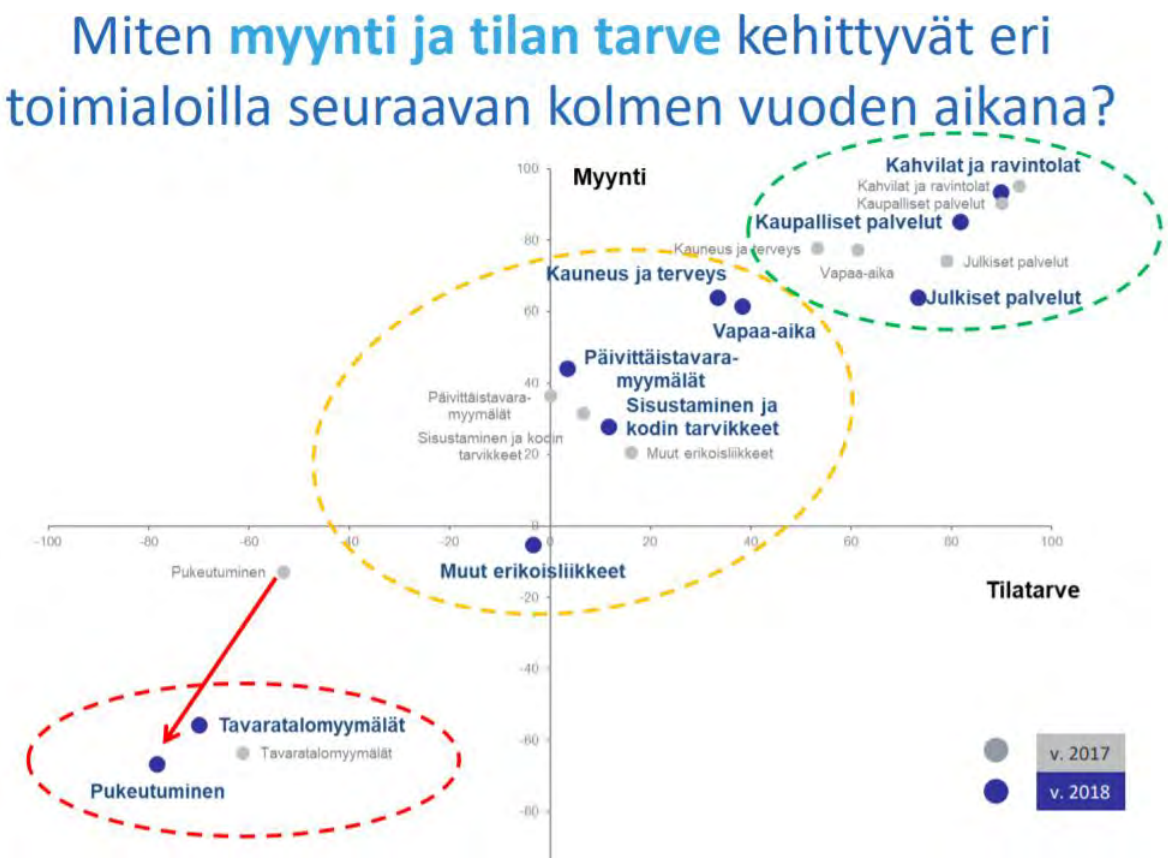
# KAUPAN TRENDEJÄ
## LIIKETILOJEN KÄYTÖN MUUTOKSET

Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja ”suuri massa” kutistuu, mikä johtuu osin siitä, että kulutusmahdollisuudet ja -kohteet ovat monikertaistuneet. Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee.

Ilmiö näkyy jo nykyään mm. kauppakeskuksissa: pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita. Muita kasvavia toimialoja ovat esim. julkiset palvelut ja liikuntapalvelut, kauneus- ja hyvinvointipalvelut sekä viihde- ja elämyssektori.

Aikaa arvostetaan yhä enemmän ja kauppa kilpailee asiakkaan ajasta; joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli asioinnin täytyy olla sujuvaa (erityisesti päivittäistavarat ja tilaa vievä kauppa) tai asioinnin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa ostosympäristössä, jolloin myymälämiljöön elämyksellisyys korostuu

*Kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskusbarometri 2018*



# KAUPAN TRENDEJÄ
## TIIVISTELMÄ: PESTE-KEHIKKO

| Poliittiset ja lainsäädännölliset | Ekonomiset | Sosiaaliset | Teknologiset | Ekologiset |
|---|---|---|---|---|
| • Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset kaupan sijainninohjausta koskien<br>• Toimialojen ja toimintojen sekoittuminen korostuva ilmiö, haaste kaavoitukselle<br>• Aukiolo- ja alkoholi-lainsäädännön vaikutukset pienempien markettien ja lähipalveluiden toimintaedellytyksiin; sääntelyn vapautuminen vienyt kilpailuedun<br>• Julkisen palveluverkon keskittyminen vaikuttaa myös kaupan sijaintipäätöksiin, yksityisten ja julkisten palveluiden synergiahyödyt korostuvat ja niiden väliset rajat hämärtyvät | • Asukasmäärän kehitys ja kasvava ostovoima houkuttelee myös kaupan investointeja<br>• Kaupan ja palveluiden tilojen tehokkuusvaatimukset kasvavat; esim. Hypermarkettien supistuminen käyttötavaraosastojen kustannuksella<br>• Tilojen monikäyttöisyyden ja joustavuuden tarve kasvaa; tilojen hybridikäyttö sekä erilaisten toimintojen sekoittuminen<br>• Pop up- ja start up -toiminta edellyttää lyhyempiä ja joustavampia vuokrasopimuksia<br>• Halutaan entistä pienempiä myymälätiloja keskeisemmillä sijainneilla, esim. tilaa vievän kaupan express/city -konseptit)<br>• Liikepaikkoina korostuvat keskustat, olemassa olevat kaupan alueet sekä liikenteen (erit. raideliikenne) asemat ja solmukohdat | • Väestön ikääntyminen, tarve kaupan saavutettavuudelle, saatavuudelle ja esteettömyydelle (-2030 vuoteen)<br>• Pirstoutuva kulutuskäyttäytyminen sekä ihmisten muuttuvat kulutustottumukset ja arvot; massakulutuksen loppu ja kulutuksen siirtyminen entistä enemmän palveluihin<br>• Vapaa-ajan arvostus kasvaa; nousevia esim. ravintola- ja viihdepalvelut, liikunta, elämyksellisyys<br>• Maahanmuutto synnyttää uusia palvelutarpeita ja -mahdollisuuksia<br>• Paikallisuuden korostuminen imagotekijänä, esim. lähiruoka, paikallistuotanto, urbaani elintarviketuotanto<br>• Kaupan sosiaalinen vastuu ja vastuunkanto kasvavat → kaupasta ja palveluista osa yhteisöä<br>• Julkisen tilan merkitys kasvaa kohtaamispaikkana myös kaupallisissa ympäristöissä<br>• Kuluttajien välinen kauppa lisääntyy, jakamistalouden merkitys kasvaa | • Digitaalisuus, verkkokauppa ja monikanavaisuus muuttavat kaupan toimintalogiikkaa; monipuoliset osto- ja noutomahdollisuudet<br>• Tarve verkkokaupan nouto- ja varastopisteille; päivittäistavarakaupan "dark store" –yksiköt, joissa ainoastaan tuotteiden keräily ja lähetys<br>• Uudet kuljetustavat ja jakelukanavat, esim. drone-logistiikka ja erilaiset click&collect –palvelut yleistyvät<br>• Kotiinkuljetettavat palvelut ja tuotteet lisäävät tarvetta esim. Palvelueteisille sekä noutopisteille<br>• 3D-printtauksen tuomat mahdollisuudet; varaosien printtaaminen kotona / keskitetyissä palvelupisteissä<br>• Virtuaalikulutuksen lisääntyminen<br>• Show room -konseptien lisääntyminen; tuotteiden fyysinen / virtuaalinen kokeilu ja tuotteiden kuljetus kotiin | • Ympäristövaatimukset kiristyvät: energiankäyttö ja resurssitehokkuus keskiöön, kiertotalouden huomioiminen myös kaupan toiminnassa<br>• Ekologinen jalanjälki tulee yhä laajemmin näkyviin kaupan toiminnassa (kiinteistö, tuotanto- ja kuljetusketju ja asioinnit)<br>• Kaupan saavutettavuuden turvaaminen keskeistä asiointimatkatuotoksen hillitsemisessä; erityisesti lähisaavutettavuus kävellen ja pyörällä sekä kaupan palveluiden korostuminen joukkoliikenteen asema- ja solmukohdissa |

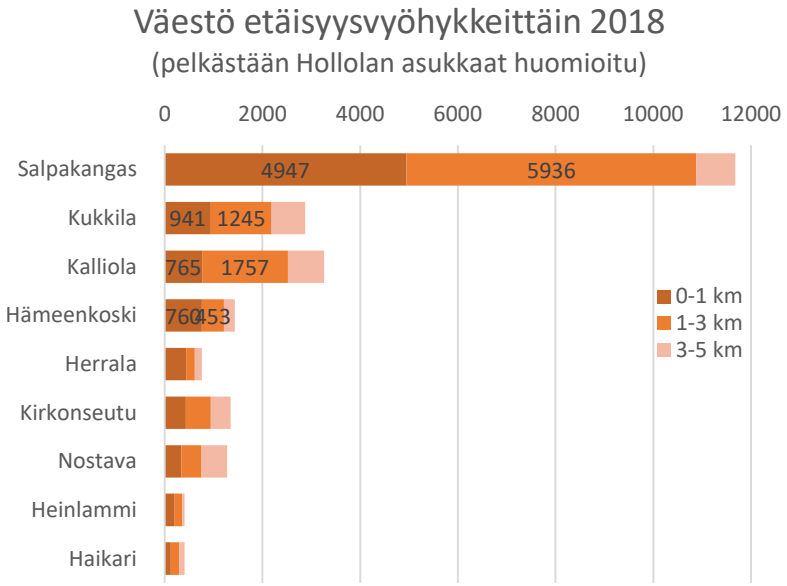
RAMBOLL

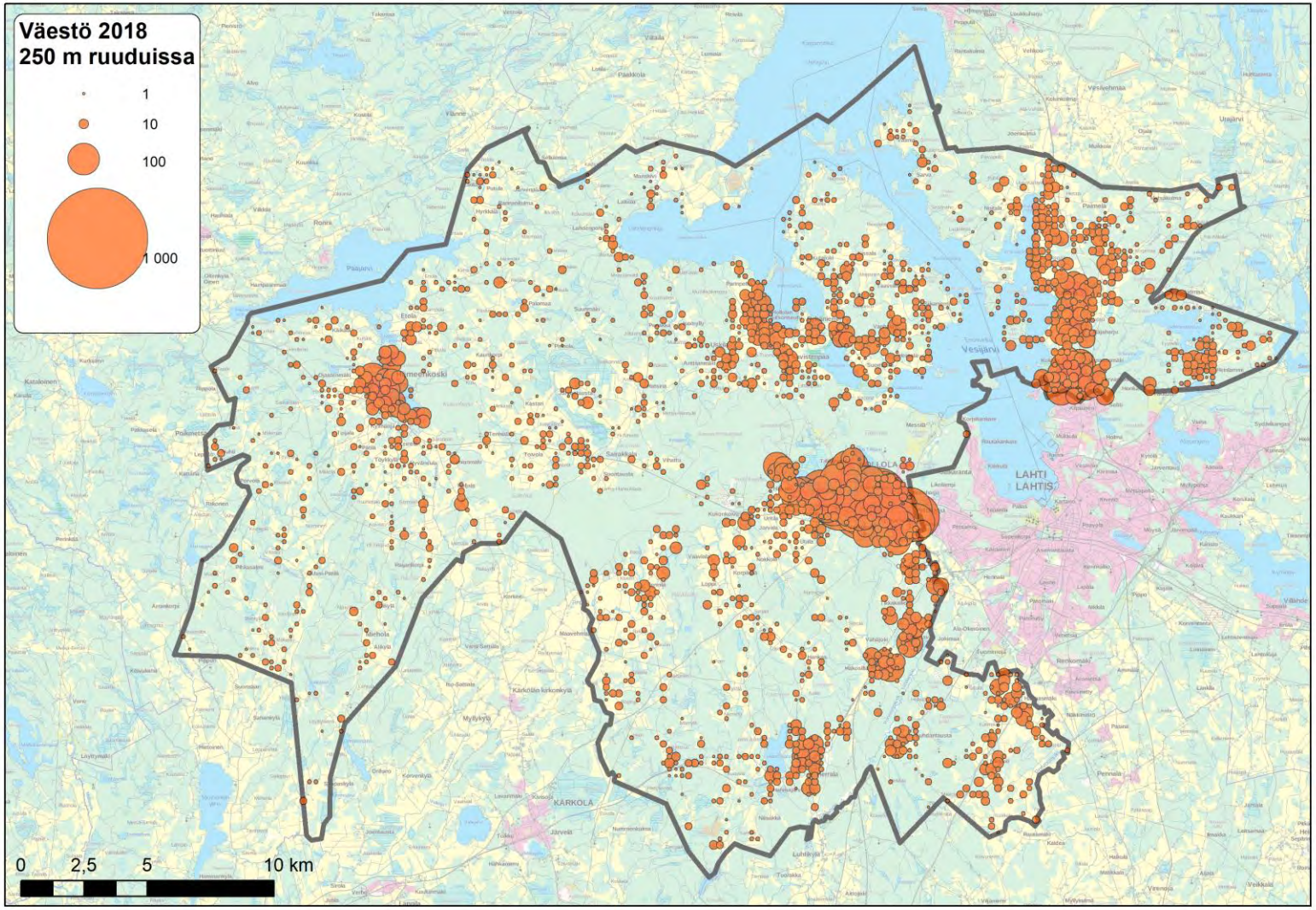
# VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ HOLLOLASSA

# KAUPAN KYSYNTÄ
## VÄESTÖN SIJOITTUMINEN

Oheisella kartalla on havainnollistettu väestön sijoittumista Hollolassa 250 metrin tilastoruuduissa. Väestötihentyminä kartalta erottuvat Salpakankaan alue, Hämeenkoski sekä Kukkila-Kalliola alue Lahden pohjoispuolella.

Oheisessa kaaviossa on lisäksi havainnollistettu väestön sijoittumista etäisyysvyöhykkeittäin eräistä keskittymistä. Kolmen kilometrin etäisyydellä Salpakankaasta asuu noin 11 000 hollolalaista. Muissa keskittymissä väestön määrä jää alle 3 000 as/3 km.




RAMBOLL

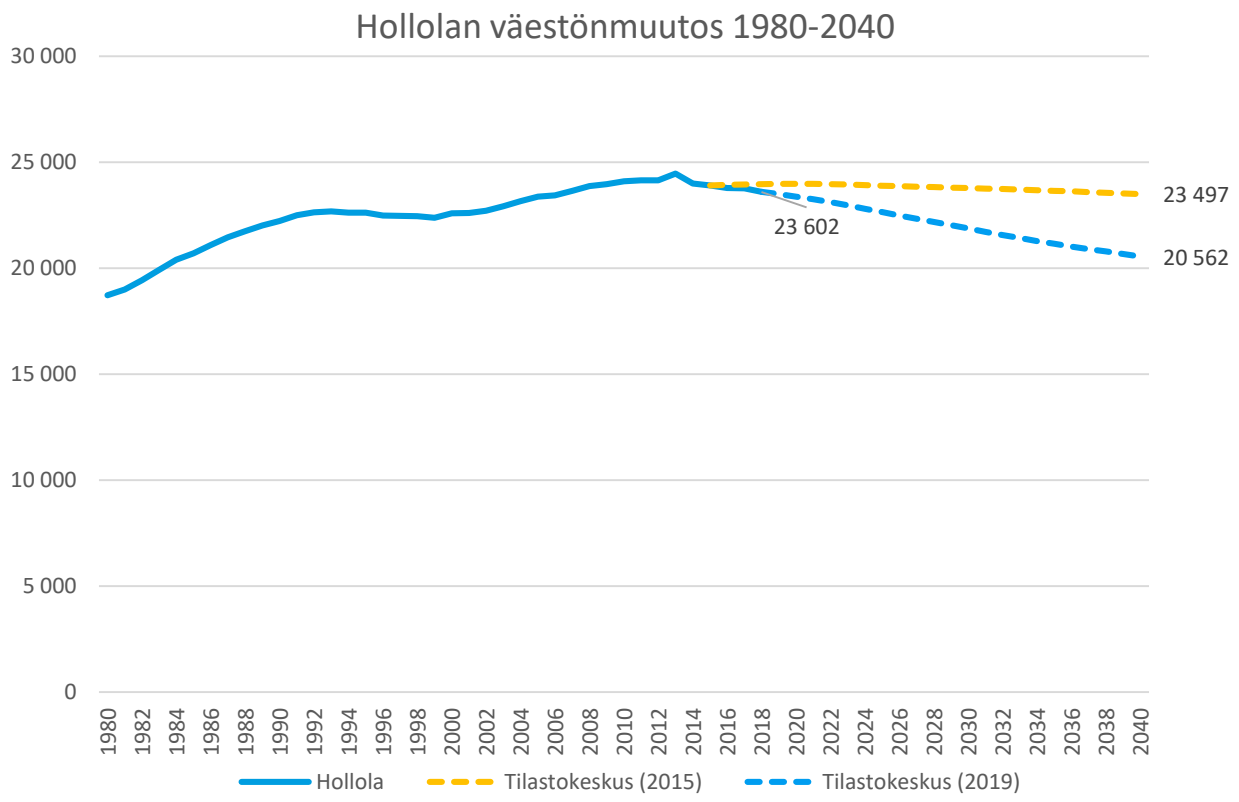
# KAUPAN KYSYNTÄ
## VÄESTÖMÄÄRÄN KEHITYS JA ENNUSTE

Vuonna 2018 Hollolassa oli noin 23 600 asukasta. Väestön määrä on ollut kasvusuuntaista aina vuoteen 2013 saakka, minkä jälkeen väestömäärä on lähtenyt lievään laskuun.

Oheisessa kaaviossa esitetään väestönkehitys Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella. Tuorein ennuste (2019 julkaistu) ennakoi Hollolan väestömäärän pienentyvän vuoteen 2040 mennessä 20 560 henkilöön, mikä on noin 3 100 asukasta (-12,9 %) vähemmän kuin nykyisin. Kaaviossa on myös esitetty aikaisempi ennuste, jonka mukainen väestönkehitys olisi huomattavasti tasaisempaa.

Väestöennuste on trendiennuste, ja suhdanteisiin voi tulla muutoksia. Kuntien on myös mahdollista aktiivisella ja houkuttelevalla asuntopolitiikalla ja aluekehittämisellä vaikuttaa väestömäärän kehitykseen.

Väestömäärän kehityksellä on erittäin suuri vaikutus vähittäiskaupan tilantarpeeseen sekä alueelle tehtäviin investointeihin. Väestömäärän pienenemisen lisäksi Hollolaa - ja muitakin Suomen kuntia - ravistelee väestön ikääntyminen, mikä pienentää vähittäiskauppaan kohdistuvaa kulutusta.



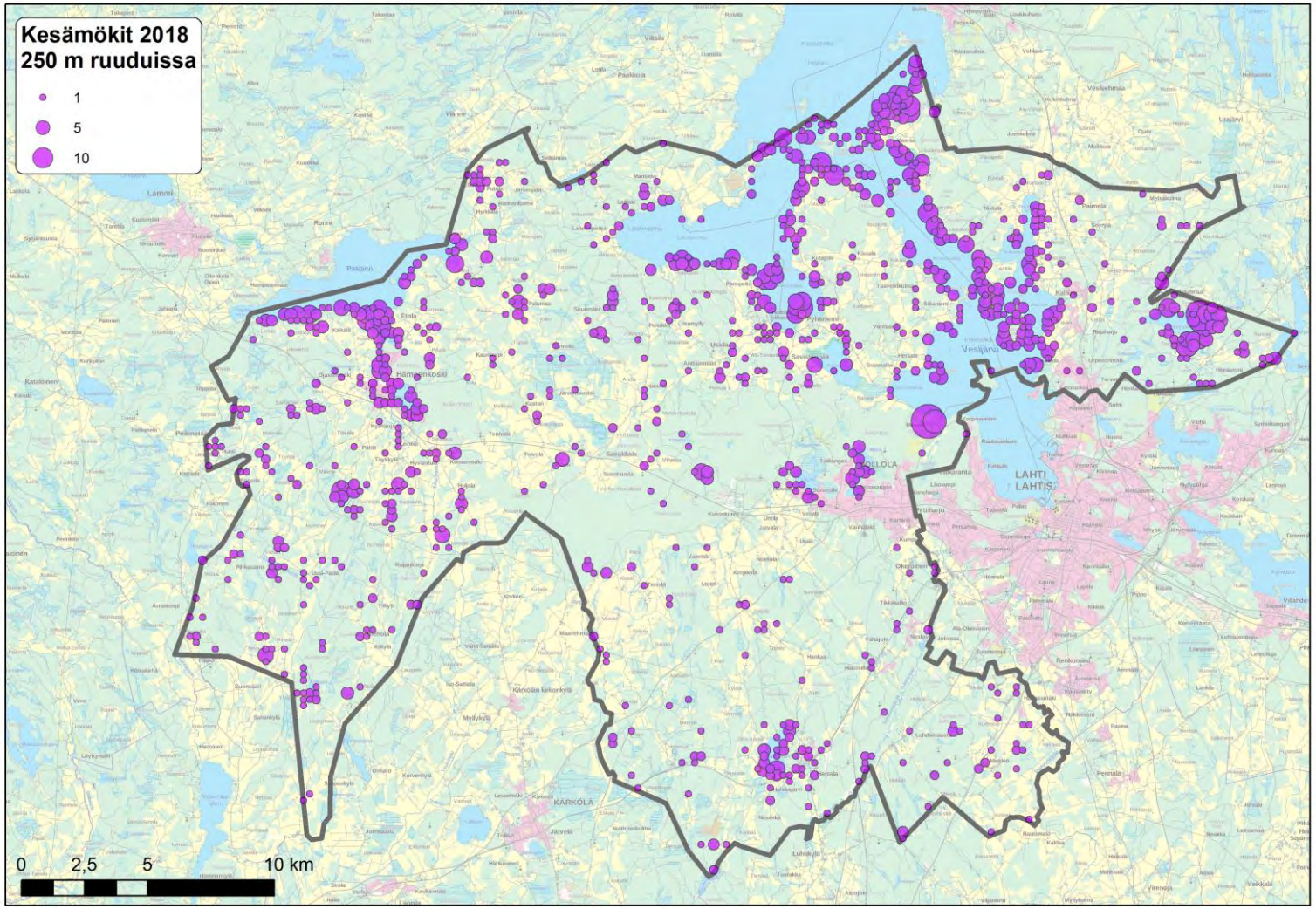
# KAUPAN KYSYNTÄ
## VAPAA-AJANASUTUS HOLLOLASSA

Vuonna 2018 Hollolassa oli noin 2 180 vapaa-ajanasuntoa. Oheisella kartalla on esitetty näiden sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa.

Kesäasutus sijoittuu pääasiassa kunnan pohjoisosiin Vesijärven ja Lahdenpohjan rannoille. Erityisen paljon kesämökkejä on Vesijärven itärannalla, Mukkulan, Kukkilan, Kalliolan ja Paimelan alueella.

Kesäasutus synnyttää jonkin verran kysyntää kaupan palveluille, painottuen erityisesti päivittäistavarakauppaan sekä kaupallisiin palveluihin. Kauppa ei kuitenkaan suunnittele toimintojaan kesäasukkaisiin perustuen.

*Kesäasukkaiden synnyttämä laskennallinen tilatarve on esimerkiksi päivittäistavarakaupassa koko Hollolan alueella noin 260 k-m2. Käytännössä kesäasutus voi tukea kaupan sijoittumista alueille, missä vakituinen asukasmäärä ei muuten riittäisi kaupan palveluiden ylläpitoon; vakituiset asukkaat muodostavat kuitenkin sen perustan, jonka pohjalle kauppa investointipäätöksensä tekee.*




RAMBOLL

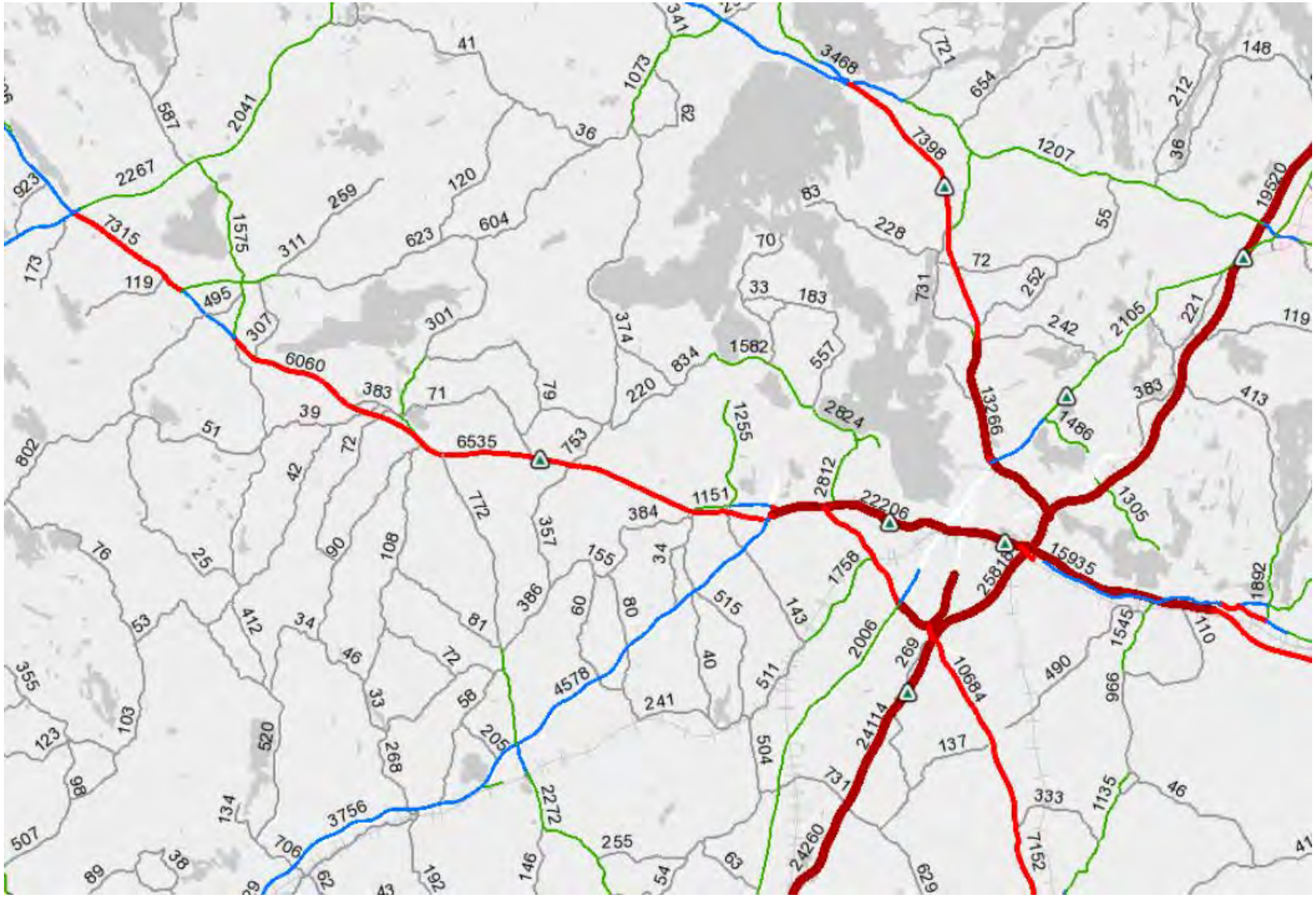
# KAUPAN KYSYNTÄ
## LIIKENNEMÄÄRÄT TIEVERKOLLA

Hollolan liikenteellisesti vilkkaimpia alueita ovat valtatie 12:lla Salpakankaan kohdalla (noin 22 200 ajoneuvoa vuorokaudessa) sekä valtatie 24:llä Lahden pohjoispuolella (noin 13 300 ajoneuvoa vuorokaudessa). Valtaosa liikenteestä on kuitenkin Lahden kaupunkiseudun sisäistä liikennettä.

Ohikulkuliikenne tuo lisäostovoimaa, mutta kuntatasolla sen vaikutusta mitoituksiin on haastavaa arvioida. Yksittäisiin vilkasliikenteisiin kohteisiin voidaan arvioida ostovoimapotentiaalia.

Tyypillisesti ohikulkuliikenteen ostovoima kohdistuu päivittäistavarakauppaan sekä liikenneasema- ja ravintolapalveluihin.

*Karkeilla keskiostos- ja liikenteen tyyppioletuksilla (paikallinen vs. pitkän matkan liikenne) voidaan arvioida, että esimerkiksi 20 000 ohikulkevaa ajoneuvoa toisi hyvään liikenteelliseen sijaintiin noin 5-7 miljoonan euron ostovoimapotentiaalin. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan myyntitehoilla tämä tarkoittaisi noin 900 k-m2 laskennallista pinta-alantarvetta.*




RAMBOLL

# KAUPAN KYSYNTÄ
## LAHDEN ETELÄINEN KEHÄTIE

Vt 12 Lahden eteläinen kehätie -hankekokonaisuuteen kuuluu valtatie 12 Lahden eteläisen kehätien rakentaminen ja maantien 167 Lahden eteläisen sisääntulotien parantaminen. Väylä, Lahden kaupunki ja Hollolan kunta solmivat lähes 50 vuotta vireillä olleen hankkeen toteuttamissopimuksen keväällä 2017.

Valtatie 12 on valtakunnallinen itä-länsisuuntainen päätie. Nykyinen tie kulkee Lahden keskustan ja Hollolan kunnan tiiviisti rakennetun kaupunkimaisen alueen läpi. Valtatie 12 on ainoita kaupungin halki kulkevia valtateitä Suomessa, eikä sille ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia reittejä. Uusi väylä parantaa turvallisuutta ja edistää maankäytön tehostamista niin Lahdessa kuin Hollolassa.

Työt maantiellä 167 käynnistyivät keväällä 2017 ja valtatien 12 osalta työt alkoivat keväällä 2018. Tavoiteaikataulun mukaisesti valtatie 12 avataan liikenteelle vuoden 2020 lopulla. Viimeistelytöitä tehdään vuonna 2021 ja viimeinen päällystekerros tehdään vuonna 2023.

Kehätie edistää Nostavan logistiikka-alueen kehittymistä ja luo toimivat, tehokkaat kulkuyhteydet Kujalan ja Lotilan teollisuus- ja logistiikka-alueille.

RAMBOLL

# VÄHITTÄISKAUPAN TARJONTA HOLLOLASSA JA VAIKUTUSALUEELLA

RAMBOLL

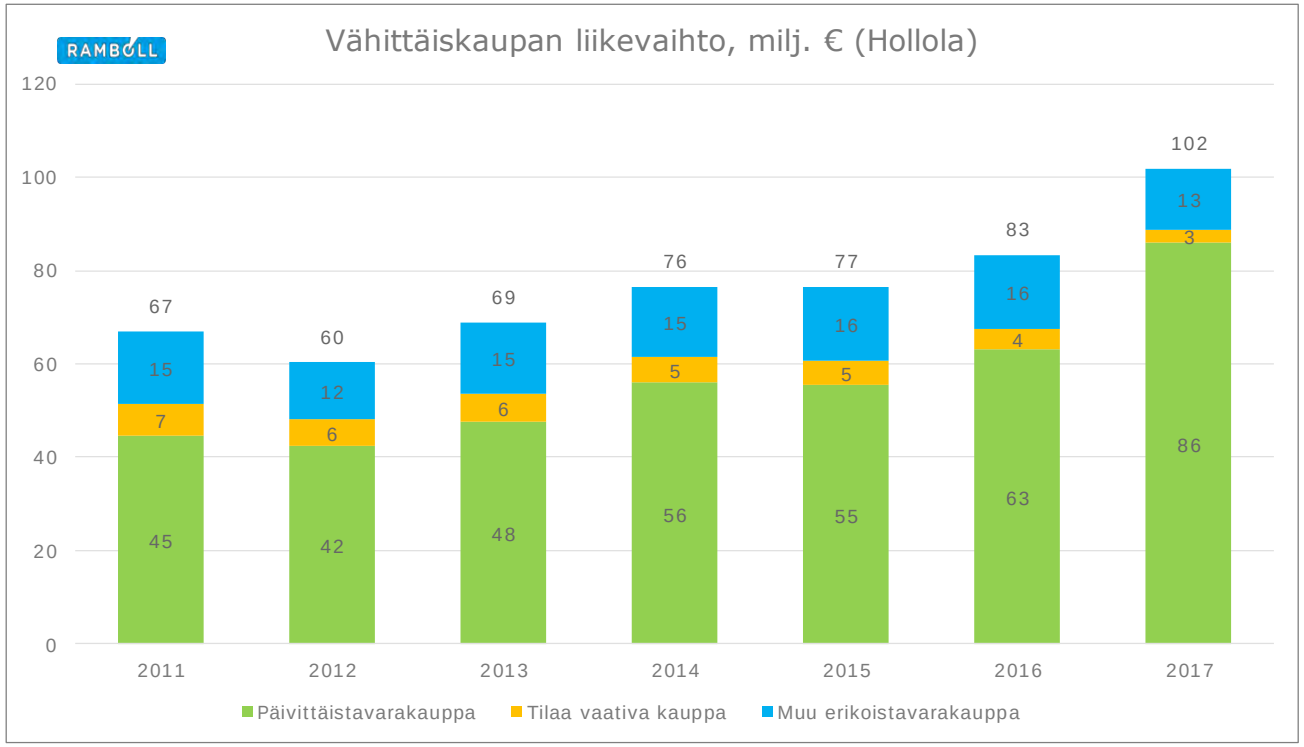
# KAUPAN TARJONTA
## LIIKEVAIHDON KEHITYS HOLLOLASSA

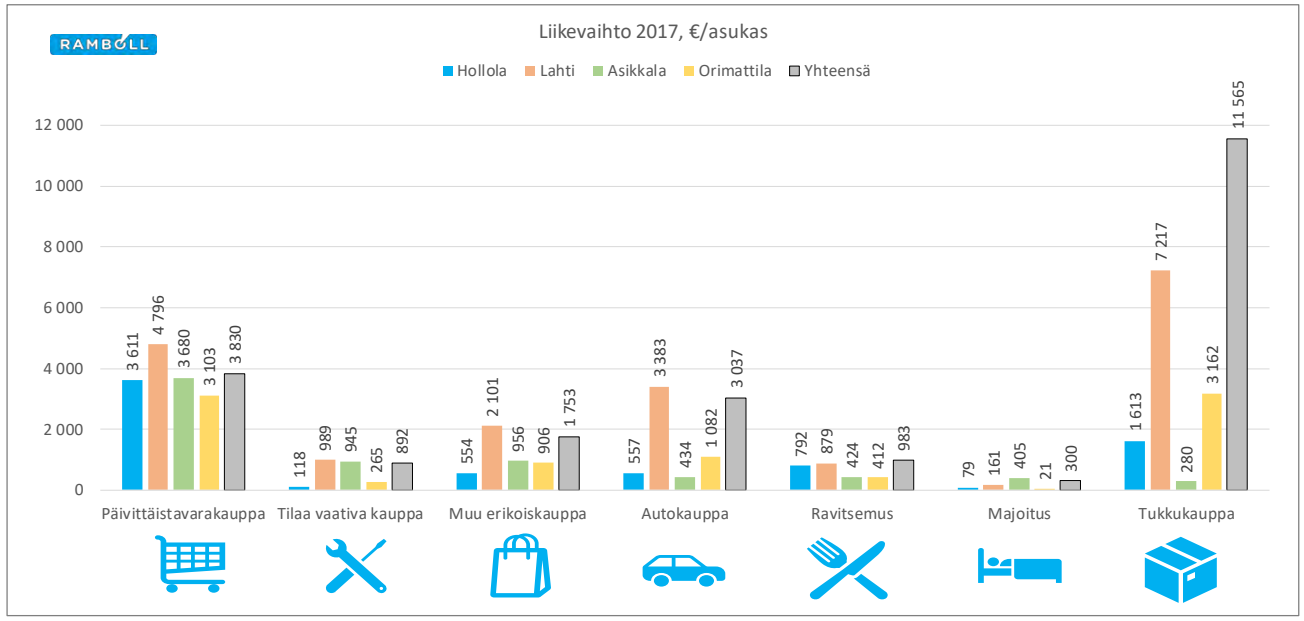
Hollolan vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2017 oli noin 102 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus koko vähittäiskaupan liikevaihdosta oli noin 86 miljoonaa euroa (84 %), muun erikoiskaupan noin 13 miljoonaa euroa (13 %) ja tilaa vaativan erikoiskaupan noin 3 miljoonaa euroa (3 %). Vuodesta 2011 vuoteen 2017 liikevaihto on kasvanut päivittäistavarakaupassa, pysynyt suunnilleen ennallaan muussa erikoiskaupassa ja vähentynyt tilaa vaativassa erikoiskaupassa.

Asukasta kohden laskettuna Hollolan kaupan liikevaihto vuonna 2017 oli tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja muussa erikoiskaupassa pienempi kuin naapurikunnissa. Päivittäistavarakaupassa liikevaihto asukasta kohden Hollolassa oli suurempi kuin Orimattilassa, mutta pienempi kuin Lahdessa ja Asikkalassa.

Koko vähittäiskaupassa liikevaihto asukasta kohden Hollolassa oli suurempi kuin Orimattilassa, mutta pienempi kuin Lahdessa ja Asikkalassa.

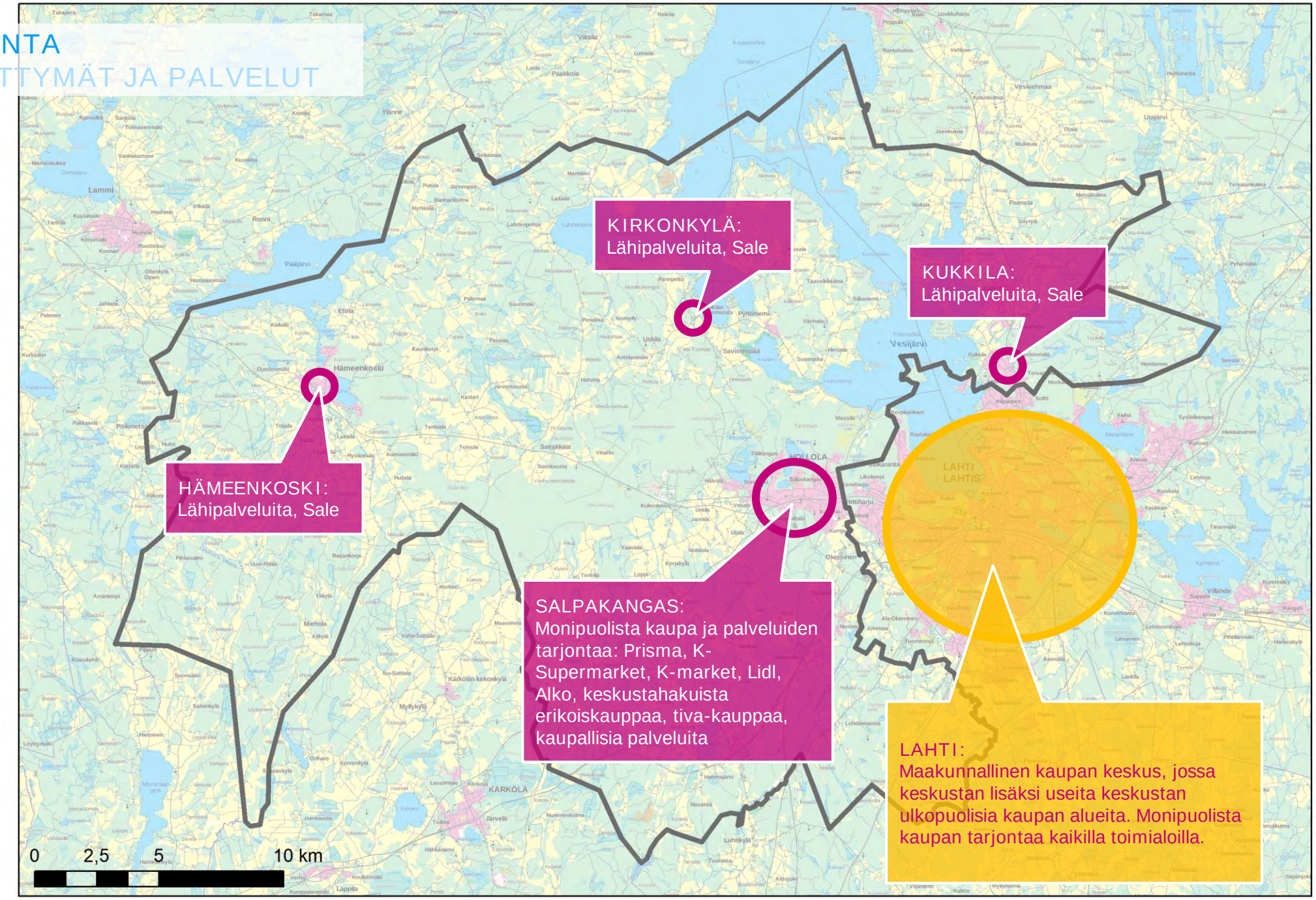
| | Vähittäiskauppa yhteensä |
|---|---|
| Hollola | 4 283 |
| Lahti | 7 885 |
| Asikkala | 5 581 |
| Orimattila | 4 274 |
| Yhteensä | 6 475 |



# KAUPAN TARJONTA

## KAUPAN KESKITTYMÄT JA PALVELUT




RAMBOLL

# KAUPAN TARJONTA
## KAUPAN SIJOITTUMINEN

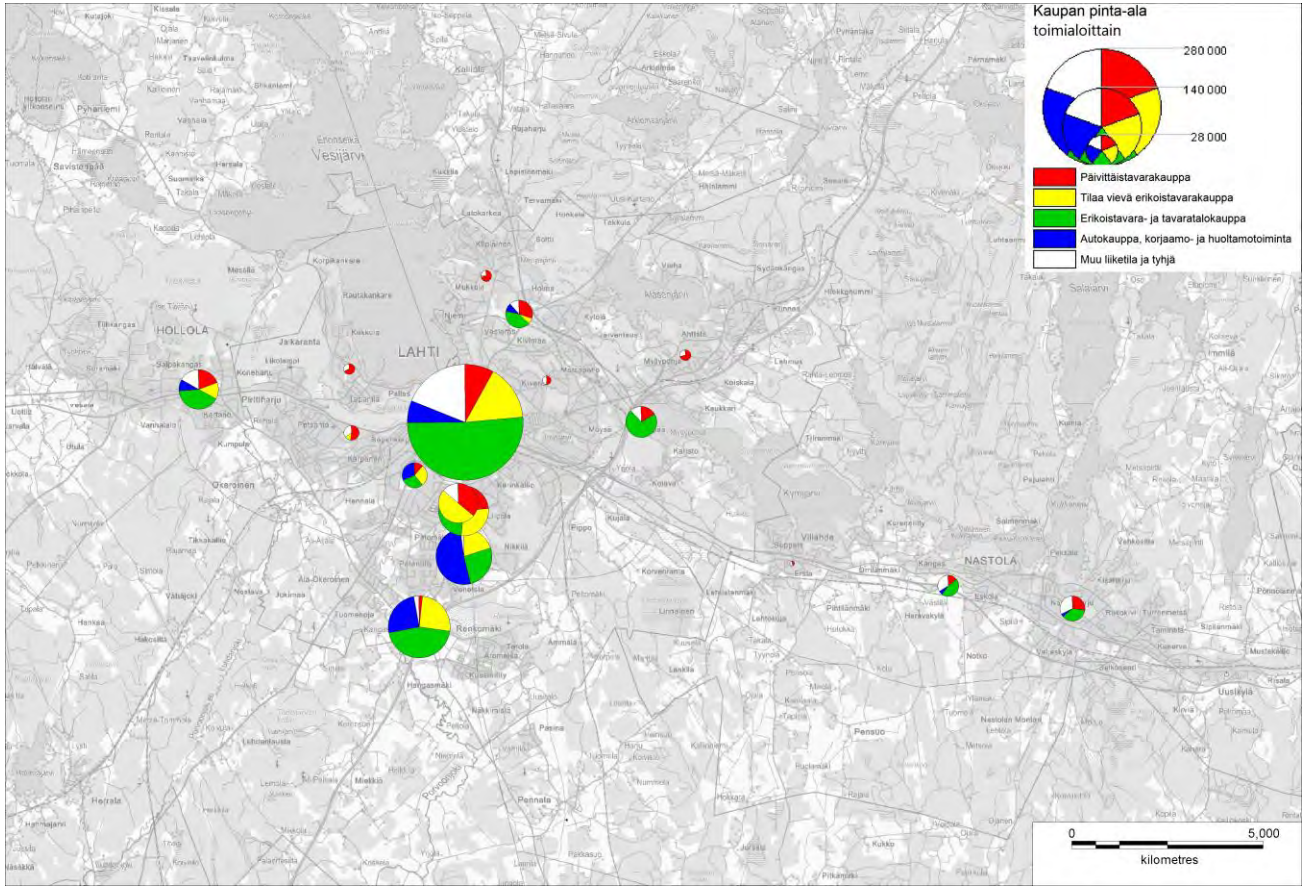
### Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälät

Vuonna 2019 Hollolassa toimi päivittäistavaramyymälää:

- 1 hypermarket (Prisma)
- 2 supermarkettia (K-Supermarket, Lidl)
- 4 valintamyymälää (3xSale, 1xK-market)

### Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kerrosalat

Päijät-Hämeen kauppa on keskittynyt voimakkaasti Lahden kaupungin alueelle, jossa liiketiloja oli vuonna 2014 yhteensä yli 700 000 k-m$^2$. Viereisessä kuvassa käy hyvin ilmi kaupan määrien suhde Lahden, Hollolan ja Nastolan välillä. Hollolan kaupan pinta-ala vuonna 2017 oli noin 33 000 k-m$^2$. Pääosa pinta-alasta oli Hollolan keskustassa ja maakuntakaavan kaupan alueilla (kuva seuraavalla sivulla).




Kaupan pinta-ala maakuntakaavan kaupan alueilla Lahdessa, Hollolassa ja Nastolassa (Ramboll 2014).

| | k-m2 |
|---|---|
| Päivittäistavarakauppa | 22 000 |
| Tavaratalokauppa | 1 000 |
| Tilaa vaativa erikoiskauppa | 1 000 |
| Muu erikoiskauppa | 6 000 |
| Autokauppa | 3 000 |
| Yhteensä | 33 000 |

Hollolan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala vuonna 2017 (www.ymparisto.fi.).

1

2

3

4

5

6

7

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE

RAMBOLL

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## LASKENNAN LÄHTÖKOHDAT

Ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteella voidaan arvioida kaupan tulevaa mitoitusta. Ostovoima kuvaa alueen asukkaiden (nykyiset ja tulevat) kulutustottumuksiin perustuvaa vähittäiskaupan ostovoimaa. Ostovoiman perusteella johdetaan keskimääräisiin toimialakohtaisiin myyntitehoihin perustuen vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve.

Oheisessa kaaviokuvassa on esitetty ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteet sekä havainnollistettu päivittäistavarakaupan laskennallisen tilantarpeen kasvua 10 000 uuden asukkaan esimerkin avulla. Esimerkissä ei ole huomioitu asukkaiden kulutuksen kasvua, vaan esimerkin avulla kuvataan, kuinka paljon laskennallisesti uutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa uudet asukkaat tarvitsisivat.

Esimerkin mukaisesti 10 000 uutta asukasta tarvitsisi laskennallisesti noin yhden hypermarketin päivittäistavarakaupan osaston verran uutta päivittäistavarakaupan alaa.

Seuraavalla sivulla esitetään ostovoima- ja tilantarvelaskelmat perustuen väestöennusteisiin sekä arvioituun kulutuksen kasvuun.

### OSTOVOIMA- JA TILANTARVELASKELMAN PERUSTEET

#### OSTOVOIMA

Asukkaiden määrä kerrotaan: keskimääräisellä vähittäiskauppaan käytettävällä keskimääräisellä rahasummalla €/vuosi.

ESIM. Kuinka paljon 10 000 uutta asukasta synnyttäisi päivittäistavarakaupan ostovoimaa:

10 000 uutta asukasta X 3 300 euroa per asukas

Uusien asukkaiden **ostovoima = 33 milj. €**

#### TILANTARVE

Asukkaiden ostovoima jaetaan keskimääräisellä toimialoittaisella myyntiteholla (ts. kuinka paljon vähittäiskauppa myy per neliö)

ESIM. päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntiteho on 7 700 € / myynti-m²

€/m²

33 milj. € / 7 700 €/m²

Uusien asukkaiden tilantarve = 4 300 myynti-m² eli ~5 600 k-m²

RAMBOLL

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## OSTOVOIMAN KEHITYS HOLLOLASSA

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Hollolan vuoden 2018 väestömäärä noin 23 600 asukasta. Väestönkehityksessä käytetiin seuraavia ennusteita ja oletuksia:

- Tilastokeskuksen vuosien 2015 ja 2019 väestöennusteet
- Hollolan vuosittainen väestönkasvu 0 % ja 0,5 %

Ostovoiman arvioinnissa käytetyt kulutusluvut (vuosittainen kasvu päivittäistavarakaupassa 1 %/v ja erikoiskaupassa 2 %/v) olivat:

| | 2018 | 2025 | 2035 |
|---|---|---|---|
| Päivittäistavarakauppa ja Alko | 3420 | 3641 | 3982 |
| Tilaa vaativa kauppa | 1695 | 1947 | 2374 |
| Muu erikoistavarakauppa | 2876 | 3303 | 4027 |
| Vähittäiskauppa yhteensä | 7991 | 8892 | 9605 |

Hollolan ostovoima vuonna 2018 oli

- Päivittäistavarakaupassa noin 81 milj. €
- Tilaa vievässä erikoiskaupassa noin 40 milj. €
- Muussa erikoiskaupassa noin 68 milj. €
- Koko vähittäiskaupassa noin 189 milj. €

Ostovoiman kasvu vuoteen 2035 on väestöennusteesta riippuen

- Päivittäistavarakaupassa noin 4 - 22 milj. €
- Tilaa vievässä erikoiskaupassa noin 10 - 21 milj. €
- Muussa erikoiskaupassa noin 17 - 36 milj. €
- Koko vähittäiskaupassa noin 31 - 78 milj. €

| | Päivittäistavarakaupan ostovoima, milj. € | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | Milj. € | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 80,7 | 87,0 | 94,2 | 13,5 | 17 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 80,7 | 82,5 | 84,3 | 3,5 | 4 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 80,7 | 89,0 | 102,3 | 21,6 | 27 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 80,7 | 85,9 | 94,0 | 13,3 | 16 % |

| | Tilaa vievän kaupan ostovoima, milj. € | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | Milj. € | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 40,0 | 46,5 | 56,2 | 16,1 | 40 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 40,0 | 44,1 | 50,2 | 10,2 | 26 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 40,0 | 47,6 | 61,0 | 21,0 | 52 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 40,0 | 46,0 | 56,0 | 16,0 | 40 % |

| | Muun erikoiskaupan ostovoima, milj. € | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | Milj. € | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 67,9 | 78,9 | 95,3 | 27,4 | 40 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 67,9 | 74,8 | 85,2 | 17,3 | 26 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 67,9 | 80,7 | 103,4 | 35,6 | 52 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 67,9 | 78,0 | 95,0 | 27,2 | 40 % |

| | Vähittäiskaupan ostovoima, milj. € | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | Milj. € | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 188,6 | 212,5 | 245,6 | 57,1 | 30 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 188,6 | 201,5 | 219,7 | 31,1 | 16 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 188,6 | 217,3 | 266,7 | 78,1 | 41 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 188,6 | 209,9 | 245,1 | 56,5 | 30 % |

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE

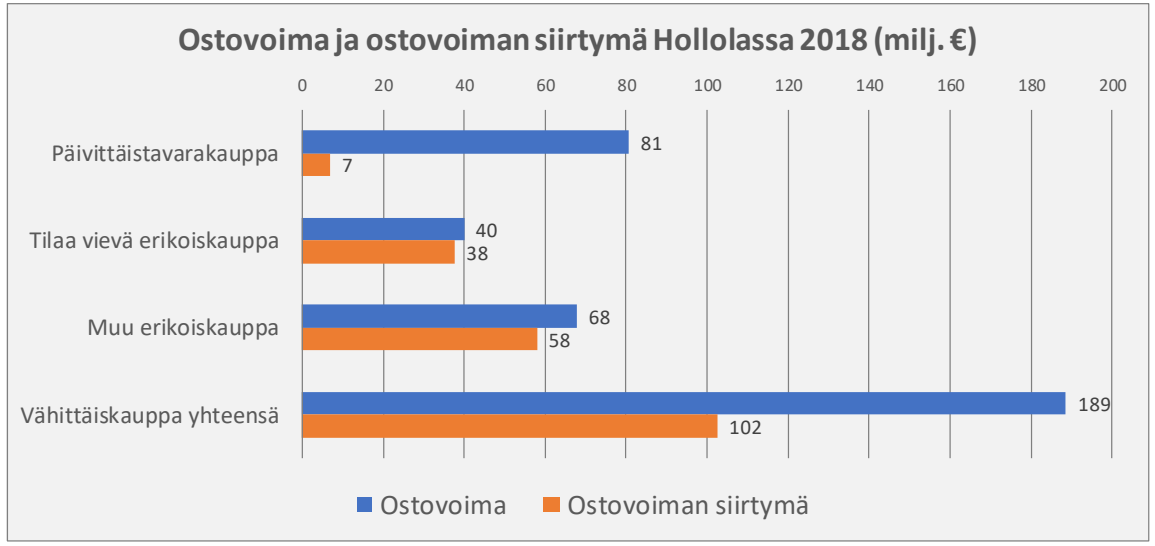
## OSTOVOIMAN VIRTAUS

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja asukkaiden ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista tehdään 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 muualle.

Koko vähittäiskaupan ostovoima Hollolassa vuonna 2018 oli noin 189 miljoonaa euroa. Ostovoimasta noin 102 milj. € (54 %) siirtyi kunnan ulkopuolelle eli ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Kaupan tyypeittäin tarkastellen ostovoimaa siirtyi kunnan ulkopuolelle

- päivittäistavarakaupassa noin 7 milj. € (8 %)
- tilaa vievässä erikoiskaupassa noin 38 milj. € (94 %)
- muussa erikoiskaupassa noin 58 milj. € (85 %)

Päivittäistavarakaupassa ostovoiman siirtymää voidaan pitää maltillisena ottaen huomioon Lahden vahva kaupan palvelujen tarjonta. Käytännössä siirtymä kertoo sen, että asukkaat käyttivät pääasiassa Hollolan myymälöitä, mutta asioivat myös muualla esimerkiksi työmatkojensa yhteydessä. Erikoiskaupassa tilanne oli täysin päinvastainen: tilaa vievässä erikoiskaupassa lähes koko ostovoima ja muussa erikoiskaupassakin valtaosa ostovoimasta siirtyi Hollolan ulkopuolelle, lähinnä Lahteen.



# OSTOVOIMA JA TILANTARVE

## LASKENNALLISEN TILANTARPEEN KEHITYS HOLLOLASSA

Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin Hollolan ostovoiman kasvun ja seuraavien kaupan tunnuslukujen perusteella.

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa noin 7 000 €/k-m², tilaa vievä erikoiskauppa noin 2 300 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 3 400 €/k-m²
- liiketilan poistuma 0 k-m², kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Ostovoima- ja tilantarvelaskelma kertoo vain alueen asukkaiden ja arvioidun kasvun (väestönkasvu, kulutuksenkasvu) synnyttämän potentiaalin. Ostovoiman kasvu voi toteutua myymälätilana muualla, tai ostovoima voi siirtyä enenevissä määrin verkkoon, jolloin tarve fyysiselle liiketilalle pienenee.

| | Päivittäistavarakaupan tilantarve, k-m² | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | k-m² | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 14 900 | 16 100 | 17 400 | 2 500 | 17 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 14 900 | 15 200 | 15 600 | 700 | 5 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 14 900 | 16 400 | 18 900 | 4 000 | 27 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 14 900 | 15 900 | 17 400 | 2 500 | 17 % |

| | Tiva-kaupan tilantarve, k-m² | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | k-m² | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 22 400 | 26 100 | 31 500 | 9 100 | 41 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 22 400 | 24 700 | 28 100 | 5 700 | 25 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 22 400 | 26 700 | 34 200 | 11 800 | 53 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 22 400 | 25 800 | 31 400 | 9 000 | 40 % |

| | Erikoistavarakaupan tilantarve, k-m² | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | k-m² | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 25 600 | 29 800 | 36 000 | 10 400 | 41 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 25 600 | 28 300 | 32 200 | 6 600 | 26 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 25 600 | 30 500 | 39 100 | 13 500 | 53 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 25 600 | 29 500 | 35 900 | 10 300 | 40 % |

| | Vähittäiskaupan tilantarve, k-m² | | | Muutos 2018-2035 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2025 | 2035 | k-m² | % |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 62 900 | 72 000 | 84 900 | 22 000 | 35 % |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 62 900 | 68 200 | 75 900 | 13 000 | 21 % |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 62 900 | 73 600 | 92 200 | 29 300 | 47 % |
| Hollola (0 % kasvu) | 62 900 | 71 200 | 84 700 | 21 800 | 35 % |

RAMBOLL

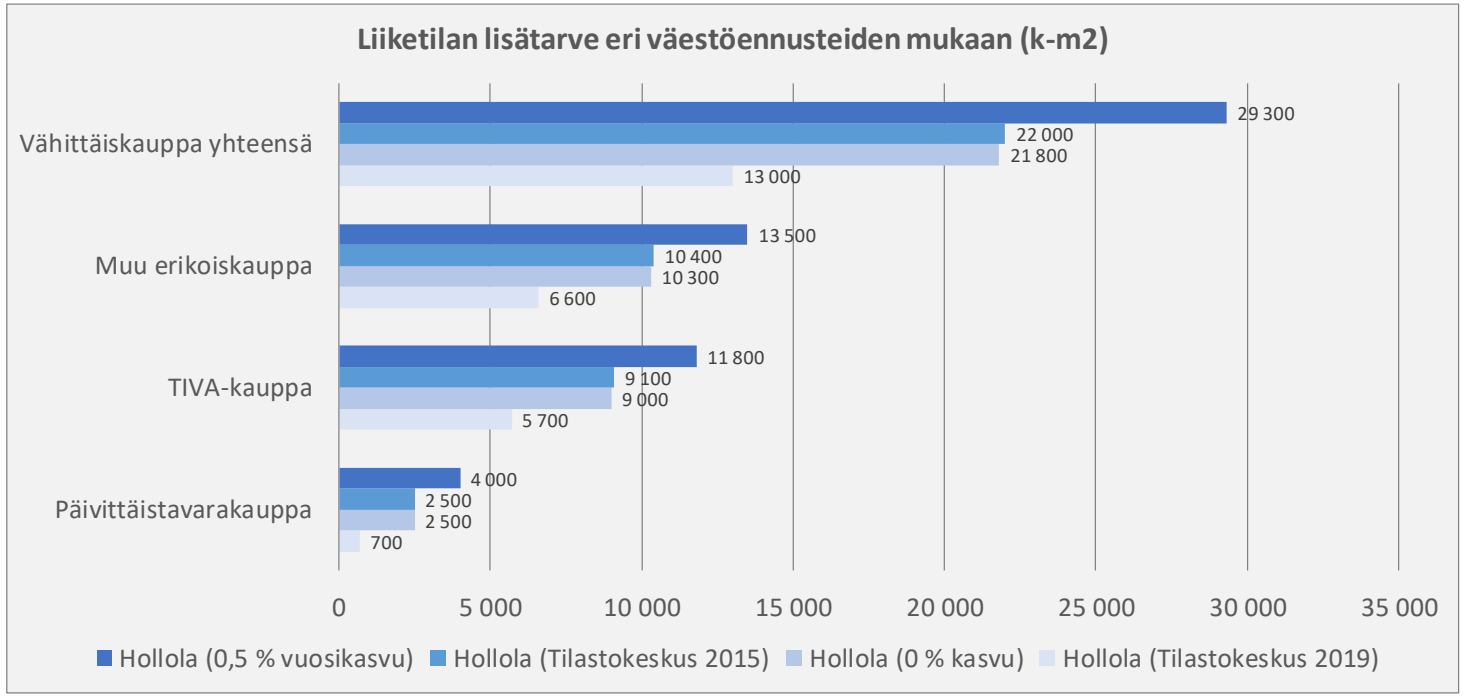
# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## LASKENNALLINEN LIIKETILAN LISÄTARVE HOLLOLASSA

Liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 on väestöennusteesta riippuen

- päivittäistavarakaupassa 700 - 4 000 k-m$^2$
- tilaa vievässä erikoiskaupassa 5 700 - 11 800 k-m$^2$
- muussa erikoiskaupassa 6 600 - 13 500 k-m$^2$
- vähittäiskaupassa yhteensä 13 000 - 29 300 k-m$^2$

Vertailun vuoksi: Hollolan nykyinen kaupan kerrosala

- päivittäistavarakauppa 22 000 k-m$^2$
- tilaa vievä erikoiskauppa 4 000 k-m$^2$
- muu erikoiskauppa 7 000 k-m$^2$
- vähittäiskaupassa yhteensä 33 000 k-m$^2$

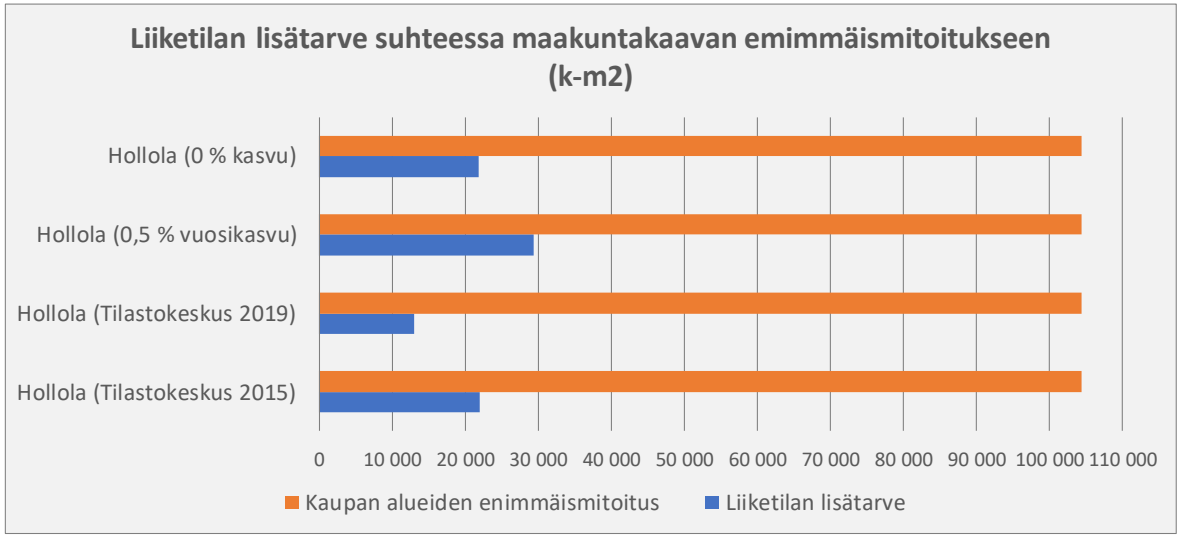


# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## LIIKETILAN LISÄTARPEEN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

### Liiketilan lisätarve suhteessa maakuntakaavan kaupan alueiden mitoituksiin

Maakuntakaavan kaupan alueiden (KM ja kma) enimmäismitoitukset ovat huomattavasti suurempia kuin Hollolan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035

- Koko vähittäiskaupassa ero maakuntakaavan enimmäismitoituksen ja Tilastokeskuksen
  - vuoden 2015 mukaiseen ennusteeseen on noin 82 000 k-m$^2$
  - vuoden 2019 mukaiseen ennusteen on noin 91 000 k-m$^2$
- Koko vähittäiskaupassa ero enimmäismitoituksen ja liiketilan lisätarpeen Hollolan väestön
  - vuosittaiseen 0,5 %:n kasvuun on noin 75 000 k-m$^2$
  - vuosittaiseen 0 %:n kasvuun on noin 83 000 k-m$^2$




| | Päivittäistavara-kauppa | Tilaa vaativa erikoiskauppa | Muu erikois-kauppa | Yhteensä |
|---|---|---|---|---|
| **Maakuntakaavan mitoitus** | 0 | 77 000 | 27 400 | 104 400 |
| **Liiketilan lisätarve** | | | | |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | 2 500 | 9 100 | 10 400 | 22 000 |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | 700 | 5 700 | 6 600 | 13 000 |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | 4 000 | 11 800 | 13 500 | 29 300 |
| Hollola (0 % kasvu) | 2 500 | 9 000 | 10 300 | 21 800 |
| **Erotus (maakuntakaava-lisätarve)** | | | | |
| Hollola (Tilastokeskus 2015) | -2 500 | 67 900 | 17 000 | 82 400 |
| Hollola (Tilastokeskus 2019) | -700 | 71 300 | 20 800 | 91 400 |
| Hollola (0,5 % vuosikasvu) | -4 000 | 65 200 | 13 900 | 75 100 |
| Hollola (0 % kasvu) | -2 500 | 68 000 | 17 100 | 82 600 |

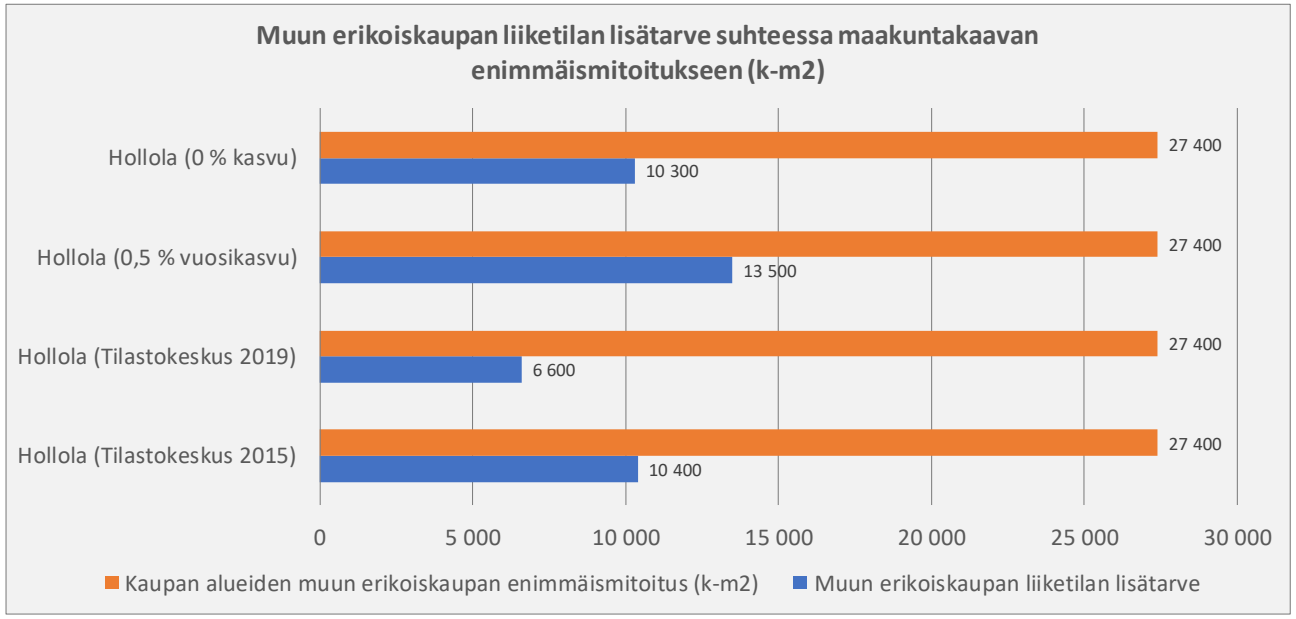
RAMBOLL

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## LIIKETILAN LISÄTARPEEN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve suhteessa maakuntakaavan kaupan alueiden mitoituksiin

Maakuntakaavan kaupan alueiden (KM ja kma) muun erikoiskaupan enimmäismitoitukset ovat huomattavasti suurempia kuin Hollolan muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035

- Muussa erikoiskaupassa ero maakuntakaavan enimmäismitoituksen ja Tilastokeskuksen
  - vuoden 2015 mukaiseen ennusteeseen on noin 17 000 k-m$^2$
  - vuoden 2019 mukaiseen ennusteen on noin 20 800 k-m$^2$
- Muussa erikoiskaupassa ero enimmäismitoituksen ja Hollolan väestön vuosikasvun
  - vuosittaiseen 0,5 %:n kasvuun on noin 13 900 k-m$^2$
  - vuosittaiseen 0 %:n kasvuun on noin 17 100 k-m$^2$



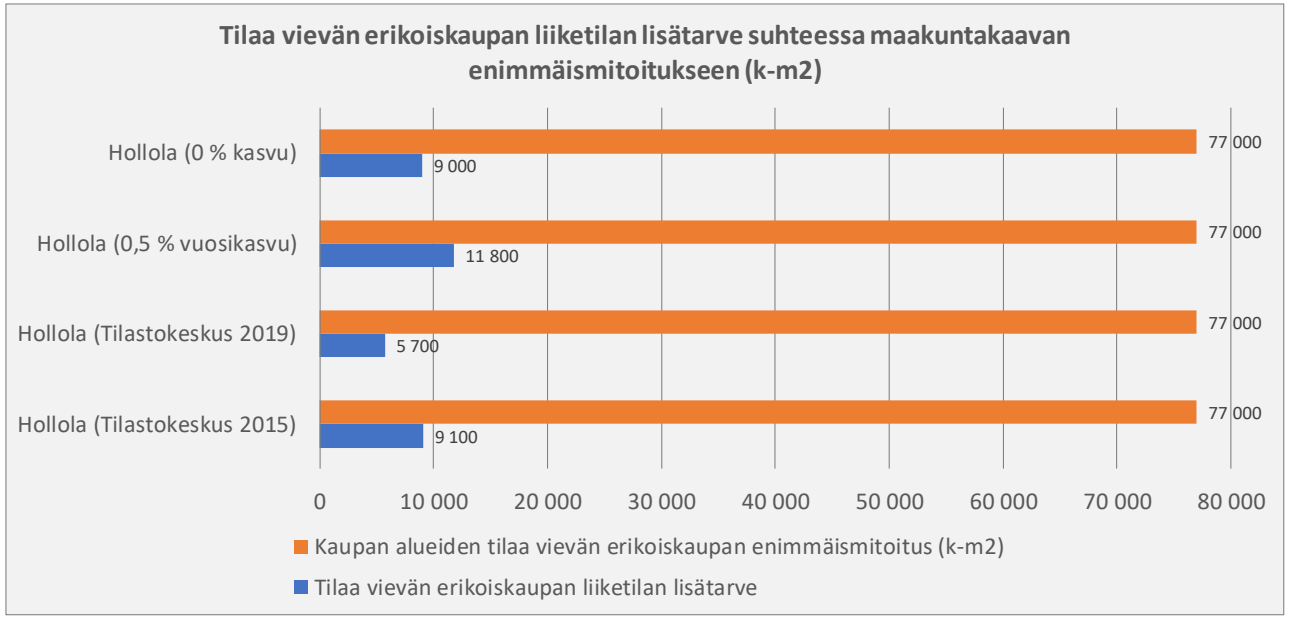

RAMBOLL

# OSTOVOIMA JA TILANTARVE
## LIIKETILAN LISÄTARPEEN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Tilaa vievän erikoiskaupan liiketilan lisätarve suhteessa maakuntakaavan kaupan alueiden mitoituksiin

Maakuntakaavan kaupan alueiden (KM ja kma) tilaa vievän erikoiskaupan enimmäismitoitukset ovat huomattavasti suurempia kuin Hollolan tilaa vievän erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035

- Tilaa vievässä erikoiskaupassa ero maakuntakaavan enimmäismitoituksen ja Tilastokeskuksen
  - vuoden 2015 mukaiseen ennusteeseen on noin 67 900 k-m$^2$
  - vuoden 2019 mukaiseen ennusteen on noin 71 300 k-m$^2$
- Tilaa vievässä erikoiskaupassa ero enimmäismitoituksen ja Hollolan väestön vuosikasvun
  - vuosittaiseen 0,5 %:n kasvuun on noin 65 200 k-m$^2$
  - vuosittaiseen 0 %:n kasvuun on noin 68 000 k-m$^2$

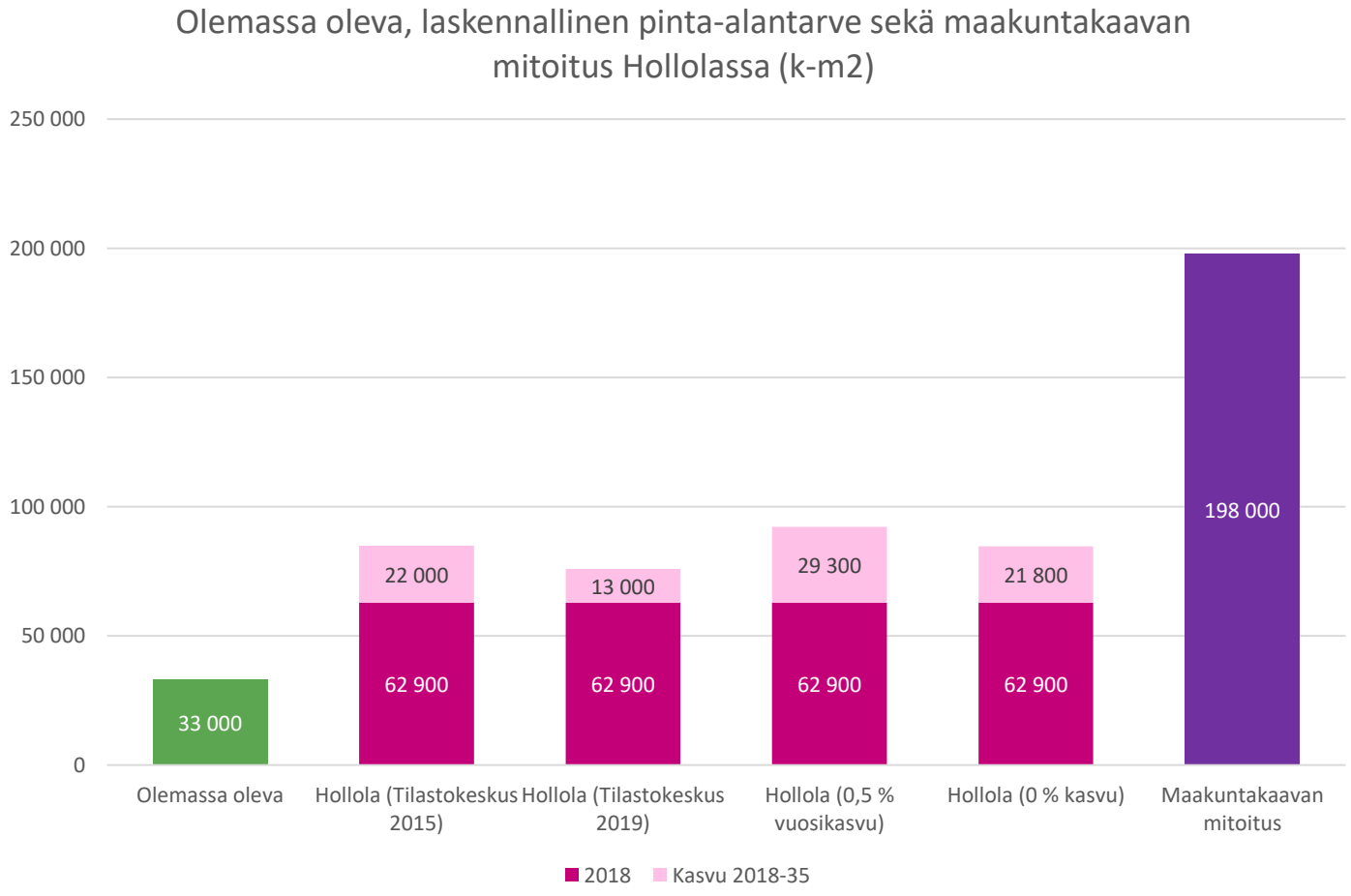


# LASKENNALLINEN TILANTARVE SUHTEESSA MAAKUNTAKAAVAN MITOITUKSEEN

Oheisessa kaaviossa on esitetty

- Vihreällä olemassa oleva vähittäiskaupan kerrosala
- Punaisella vähittäiskaupan laskennallinen nykytilantarve (tumma) ja laskennallinen kasvu 2018-35 eri kasvuoletuksilla (väestö ja kulutus)
- Violetilla maakuntakaavan kokonaismitoitus Hollolan alueella (keskustatoimintojen ja kaupan alueet)

Kaaviosta voidaan havaita, että maakuntakaavan mitoitus on noin kaksinkertainen suhteessa liiketilan laskennalliseen tarpeeseen vuonna 2035. Maakuntakaavan nykymitoitus antaa näin ollen varsin paljon kasvu- ja sijoittumismahdollisuuksia uusille kaupan hankkeille.




RAMBOLL

1

2

3

4

5

6

# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

7

RAMBOLL

# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
## KEHITTÄMISEN REUNAEHDOT HOLLOLASSA

### TRENDITEKIJÄT

Vähittäiskauppa siirtyy enenevissä määrin nettiin erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan osalta. Tilalle tulee palveluita.

### SIJAINTITEKIJÄT

Hollolan sijainti Lahden kyljessä tarkoittaa tulevaisuudessakin ostovoiman virtausta tarjonnaltaan vahvempiin keskittymiin.

### KYSYNTÄTEKIJÄT

Väestömäärän pieneneminen ja keskittyminen Salpakankaalle tarkoittaa vain vähän kasvavaa ostovoimaa ja tilantarvetta Hollolassa. Pienemmissä taajamissa lähialueen väestö ei riitä palveluiden monipuolistamiseen tai tarjonnan kasvattamiseen.

### TARJONTATEKIJÄT

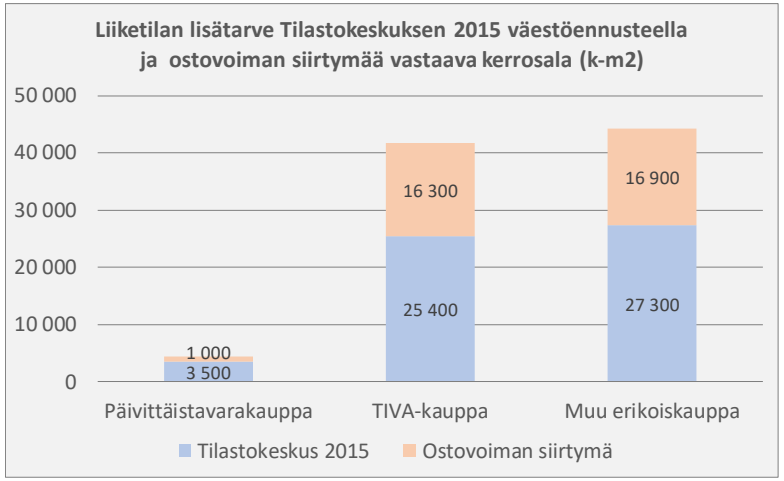
Hollolassa tarjonta on keskittynyt Salpakankaalle. Päivittäistavarakaupassa tarjonta on kohtalaisen monipuolinen, mutta erikoiskaupassa (keskustahakuinen ja tiva) tarjonta on erittäin vähäistä ja ostovoiman siirtymät erittäin suuria.

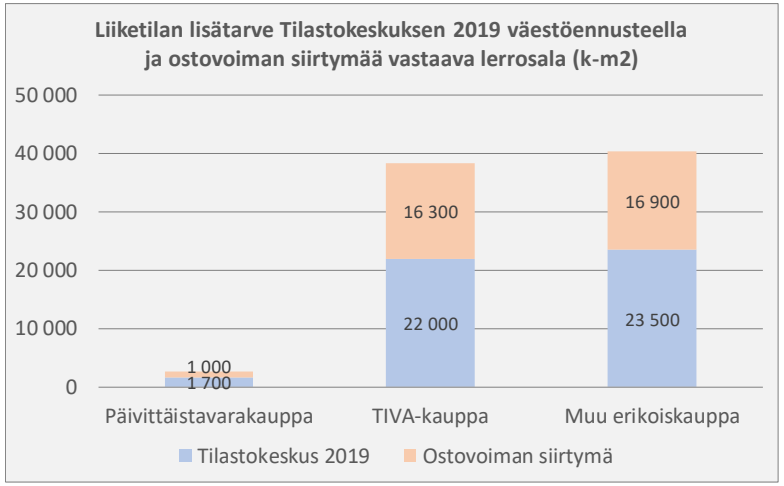
### VÄHITTÄISKAUPAN POTENTIAALI HOLLOLASSA

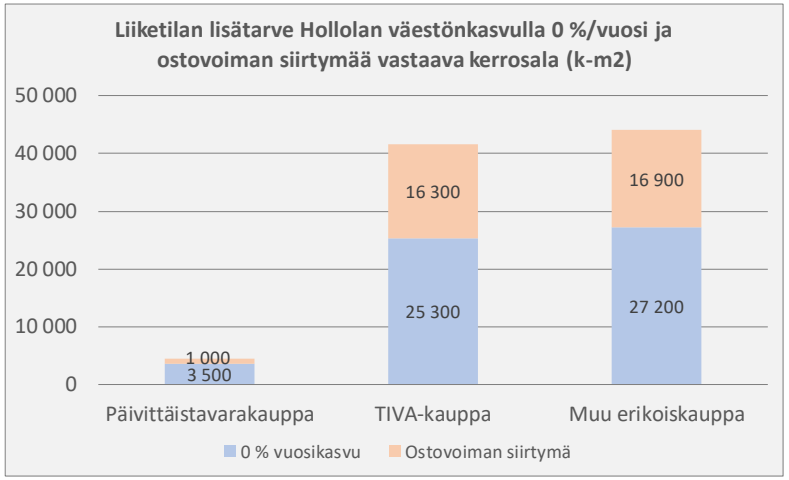
Vähittäiskaupan tarjonnan tulee kasvaa erityisesti siellä, missä palvelut tukevat asukkaiden sujuvaa arkea ja saavutettavuutta. Hollolassa käytännössä palveluiden kasvupotentiaalia on Salpakankaan alueella. Tilaa vaativassa kaupassa (ml. autokauppa) kasvun potentiaalia on myös maakuntakaavan km-merkinnöillä osoitetuilla alueilla.

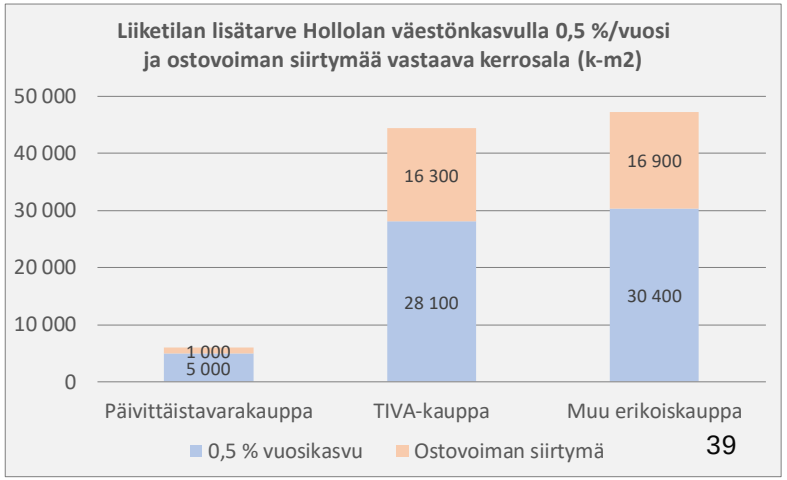
# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
## VÄHITTÄISKAUPAN MITOITUS HOLLOLASSA

- Liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 on väestöennusteesta riippuen
  - päivittäistavarakaupassa 700 - 4 000 k-m$^2$
  - tilaa vievässä erikoiskaupassa 5 700 - 11 800 k-m$^2$
  - muussa erikoiskaupassa 6 600 - 13 500 k-m$^2$
  - vähittäiskaupassa yhteensä 13 000 - 29 300 k-m$^2$
- Ostovoiman siirtymää vastaava kerrosala on
  - päivittäistavarakaupassa 1 000 k-m$^2$
  - tilaa vievässä erikoiskaupassa 16 000 k-m$^2$
  - muussa erikoiskaupassa 17 000 k-m$^2$
  - vähittäiskaupassa yhteensä 34 000 k-m$^2$
- Yhteensä tavoitteellinen kaupan lisäkerrosala on
  - päivittäistavarakaupassa 1 700 - 5 000 k-m$^2$ (nykyisin 22 000 k-m$^2$)
  - tilaa vievässä erikoiskaupassa 22 000 - 28 100 k-m$^2$ (nykyisin 4 000 k-m$^2$)
  - muussa erikoiskaupassa k-m$^2$ 23 500 - 30 400 k-m$^2$ (nykyisin 7 000 k-m$^2$)
  - vähittäiskaupassa yhteensä 47 2000 - 63 500 k-m$^2$ (nykyisin 33 000 k-m$^2$)



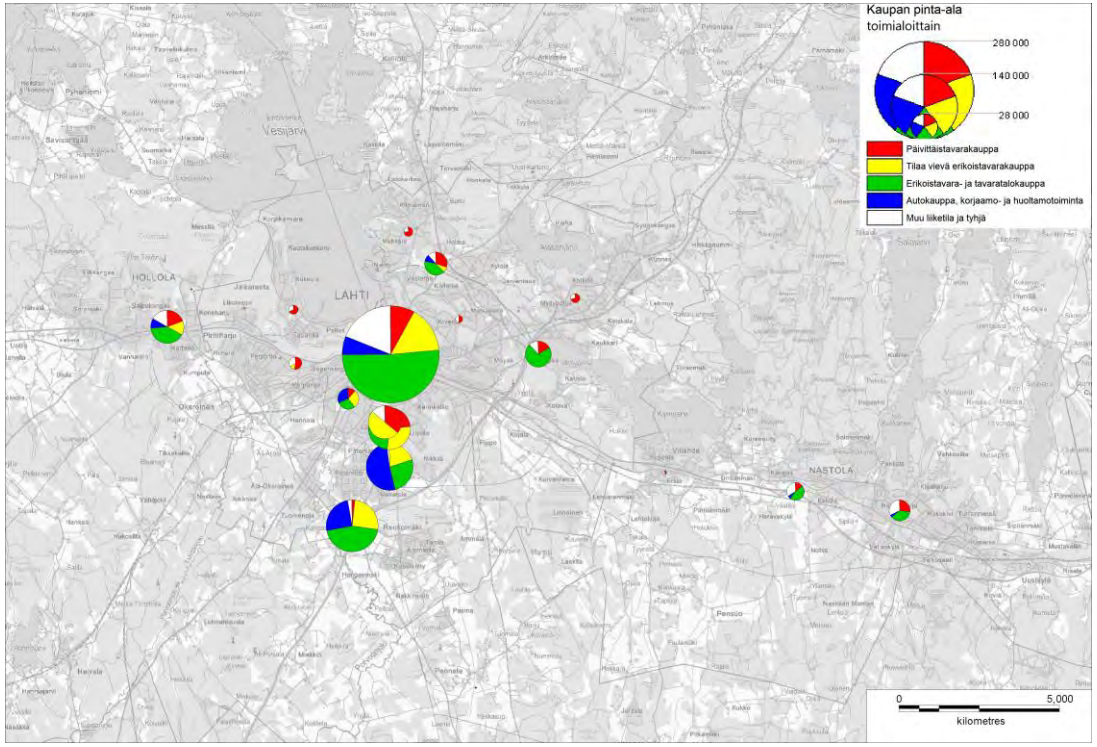




RAMBOLL

# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
## VÄHITTÄISKAUPAN MITOITUS HOLLOLASSA

- Päivittäistavarakaupassa tavoitteena voidaan pitää tilannetta, jossa väestön ostovoima ja kaupan myynti ovat tasapainossa, jolloin ostovoimaa ei siirry kunnan ulkopuolelle
  - liiketilan lisätarve kattaa kaikissa väestöennustevaihtoehdoissa ostovoiman siirtymää vastaavan päivittäistavarakaupan kerrosalan
- Erikoiskaupassa ostovoiman ja myynnin tasapaino ei ole realistista
  - Päijät-Hämeen kauppa on keskittynyt voimakkaasti Lahden kaupungin alueelle, jossa liiketiloja oli vuonna 2014 yhteensä yli 700 000 k-m$^2$
  - Erikoiskaupan myymälät keskittyvät toistensa läheisyyteen ja uudet myymälät sijoittuvat jo olemassa olevien myymälöiden läheisyyteen
  - Erikoiskaupan ketjut eivät perusta uusia myymälöitä lähelle toisiaan, Hollolassa tämä tarkoittaa sekä Lahden keskustan että kaupungin kaupallisten alakeskusten läheisyyttä
  - Tilaa vaativassa erikoiskaupassa ostovoiman siirtymää vastaava kerrosala on 16 000 k-m$^2$, kun liiketilan lisätarve on väestöennusteesta riippuen noin 6 000 - 12 000 k-m$^2$
  - Muussa erikoiskaupassa ostovoiman siirtymää vastaava kerrosala on 17 000 k-m$^2$, kun liiketilan lisätarve on väestöennusteesta riippuen noin 7 000 - 14 000 k-m$^2$




*Kaupan pinta-ala maakuntakaavan kaupan alueilla Lahdessa, Hollolassa ja Nastolassa (Ramboll 2014).*

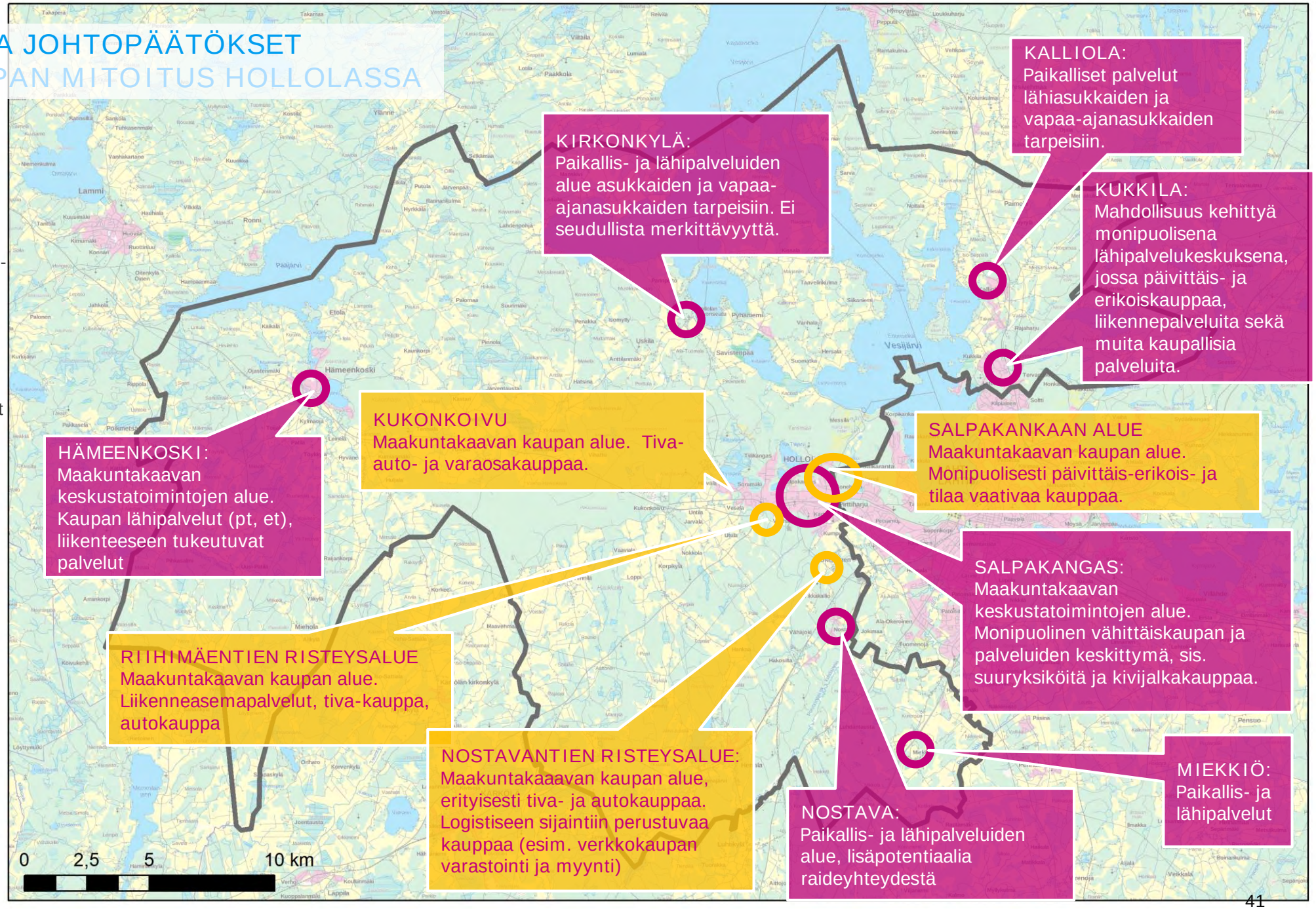
RAMBOLL

# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
## VÄHITTÄISKAUPAN MITOITUS HOLLOLASSA

Oheisella kartalla on esitetty vähittäiskaupan palvelualueet ja niiden kaupalliset roolit Hollolassa.

Keskuksille ei ole yleiskaavan strategisuudesta johtuen esitetty mitoitusta, vaan se noudattelee Päijät-Hämeen maakuntakaavaa keskustatoimintojen alueiden ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden osalta.

Nykyisin voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitukset on alueittain kuvattu selvityksen alussa. Lisäksi ohjaavina periaatteina ovat maakuntakaavan seudullisuuden rajat (ml. erityiset rajat Lahden kaupunkialueella) sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset.




RAMBOLL

# SUOSITUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET
## VÄHITTÄISKAUPPA HOLLOLASSA

Päivittäistavarakaupan sekä keskustahakuisen erikoiskaupan merkittävämpi kehittäminen on realistista lähinnä Salpakankaan kuntakeskuksen alueella. Muissa taajamissa tai kylissä lähiasutuksen määrä ei mahdollista juurikaan kaupan palveluiden sijoittumista; lähipalvelutkin tarvitsevat sijoittuakseen vaikutusalueelle yli 3 000 asukasta, mikä ei täyty Salpakankaan lisäksi muualla Hollolassa. Kaavoituksella ei kuitenkaan tule rajoittaa lähipalveluiden kehittymisedellytyksiä, vaikka niiden sijoittuminen onkin epätodennäköistä. Tämän vuoksi paikallisten kaupan lähipalveluiden (alle 4000 k-m2) sijoittuminen tulee mahdollistaa koko Hollolan alueella – näitä ei kuitenkaan tarvitse erityisesti yleiskaavassa osoittaa.

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden (Riihimäentien ja Nostavantien varret, Kukonkoivu) tulee profiloitua niin, että ne vahvistavat Lahden seudun kaupallista rakennetta, eivätkä kilpaile keskenään. Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Erityisesti hyvään logistiseen sijaintiin liittyvät logistiikkatoiminnot saattavat mahdollistaa verkkokauppatoimijoiden sijoittumisen alueille, jolloin myös näihin liittyvä myymälätila tulisi mahdollistaa alueilla. Lisäksi erityisesti tilaa vaativan kaupan tarjonta on Hollolassa heikkoa, minkä vuoksi tämäntyyppisille toiminnoille voidaan synnyttää mahdollisuuksia. Myös esimerkiksi ajoneuvojen ja raskaampien koneiden (esim. maatalouskoneet) myynti näillä alueilla olisi mahdollista. Näiden alueiden kehittämiselle maakuntakaavassa esitetty mitoitus on kuitenkin riittävä perustuen ostovoima- ja tilantarvelaskelmiin sekä Hollolan sijaintiin Lahden kupeessa. Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kohdalla tulee kuitenkin tunnistaa tarve ajalliselle vaiheistukselle ja kehittämisen priorisoinnille; mikäli useita yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle sijoittuvia kaupan alueita lähdetään kehittämään samanaikaisesti, on todennäköistä ettei kokonaisuudesta tule vetovoimainen ja toimiva. Tätä tarvetta tukee se, että 2010-luvulla entistä harvempi keskustan ulkopuolinen kaupan alue lähti kehittymään toivotulla tavalla.

Mitoitusta esitettäessä tulee huomioida voimassa oleva maakuntakaava, joka on kuitenkin tietyiltä osin vanhentunut suhteessa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Erityisesti on huomioitava suuryksikön kokorajan muutokset (noussut 4 000 k-m2:een) sekä se, että keskustatoimintojen alueita ei tarvitse mitoittaa. Keskustan ulkopuolisten alueiden kokonaismitoitusta esitettäessä mukaan tulisi laskea kaikki kerrosala myös suuryksikkörajan alle jäävistä yksiköistä.

# LIITE 1/2021: KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

# KAUPAN RATKAISU
## (LÄHDE: KAAVASELOSTUS)

Voimassa olevan yleiskaavan kaupan mitoitus perustui silloisen voimassa olleen maakuntakaavan mukaiseen mitoitukseen, joka perustui silloiseen voimassa olleeseen lainsäädäntöön. Kun nämä lukittiin strategisen yleiskaavan määräyksiksi, jouduttiin tilanteeseen, että strateginen yleiskaava lukitsi vanhentuneet mitoitukset juridiseksi normiksi. Tämän vuoksi kaavaluonnosvaiheessa vähittäiskauppaa ei mitoitettu alueittain, vaan lähdettiin ajatuksesta, että otetaan ohjaus suoraan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja maakuntakaavan mukaisena.

Kaavaluonnoksen palautteen sekä kaupan selvityksen perusteella kuitenkin kaavaehdotuksessa päädyttiin esittämään kaupalle tiettyjä alueellisia enimmäismitoituksia sen lisäksi, että kauppaa ohjataan strategisella määräyksellä: **”Kaupan toiminnot on sijoitettava siten, että sijoittaminen tukee kaavassa** osoitettujen Kuntakeskuksen ja Palvelukeskusten elinvoimaisuutta. Kehitettävän taajaman osalta kaupan kaavallinen valmius voidaan luoda ennen paikallisen ostovoiman syntymistä, mutta toteuttaminen voi tapahtua vasta kun paikallinen ja liikenteen mukanaan tuoma ostovoima **on sellainen, että se ei heikennä Kuntakeskuksen elinvoimaisuutta.”**

Lainsäädännön ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukaan Salpakankaan osalta ei ole määritetty kaupalle enimmäismäärää. Myöskään strategisessa yleiskaavassa ei rajoiteta Salpakankaan kaupan määrää. Sen sijaan uusien valtatien 12 eritasoliittymien alueilla mahdollistetaan merkittävä kaupan lisärakentaminen. Samoin Kukkila-Kalliolan ja Hämeenkosken alueilla. Kuitenkin siten, että määrätään enimmäismitoituksesta.

Eri alueiden ja kaupallisten keskittymien mitoitus noudattelee Päijät-Hämeen maakuntakaavaa keskustatoimintojen alueiden ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden osalta. Nykyisin voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitukset on alueittain kuvattu aiemmin. Lisäksi ohjaavina periaatteina ovat maakuntakaavan seudullisuuden rajat (ml. erityiset rajat Lahden kaupunkialueella) sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset (kaupan suuryksikköraja 4 000 k-m2 ).

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden (Riihimäentien ja Nostavantien varret, Kukonkoivu) tulee profiloitua niin, että ne vahvistavat Lahden seudun kaupallista rakennetta, eivätkä kilpaile keskenään. Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan.

Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Erityisesti hyvään logistiseen sijaintiin liittyvät logistiikkatoiminnot saattavat mahdollistaa verkkokauppatoimijoiden sijoittumisen alueille, jolloin myös näihin liittyvä myymälätila tulisi mahdollistaa alueilla. Lisäksi erityisesti tilaa vaativan kaupan tarjonta on Hollolassa heikkoa, minkä vuoksi tämäntyyppisille toiminnoille voidaan synnyttää mahdollisuuksia. Myös esimerkiksi ajoneuvojen ja raskaampien koneiden (esim. maatalouskoneet) myynti näillä alueilla olisi mahdollista. Näiden alueiden kehittämiselle maakuntakaavassa esitetty mitoitus on kuitenkin riittävä perustuen ostovoima- ja tilantarvelaskelmiin sekä Hollolan sijaintiin Lahden kupeessa.

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kohdalla tulee kuitenkin tunnistaa tarve ajalliselle vaiheistukselle ja kehittämisen priorisoinnille; mikäli useita yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle sijoittuvia kaupan alueita lähdetään kehittämään samanaikaisesti, on todennäköistä ettei kokonaisuudesta tule vetovoimainen ja toimiva. Tätä tarvetta tukee se, että 2010-luvulla entistä harvempi keskustan ulkopuolinen kaupan alue lähti kehittymään toivotulla tavalla. Kaavaratkaisussa tämä on huomioitu kaavamääräyksillä. Elinkeinotoiminnan edistämisen kannalta kaavan keskeinen tavoite on ollut ja on edelleen mahdollistaa ristiriidattomien elinkeinoalueiden nopea ja sujuva toteuttamisen. Tämä on mahdollistettu joustavan ruutumaisen esitystavan lisäksi siten, että kaavassa ei ole erikseen osoitettu teollisuudelle, työpaikoille ja palveluille alueita, vaan niiden sijoittaminen on mahdollista keskustatoimintojen, tilaa vaativien elinkeinotoimintojen ja työpaikkojen ja palveluiden alueille.

RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## KAAVAMÄÄRÄYKSET

- Oheisissa otteissa on esitetty vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta keskeiset kaavamääräykset
- Määräyksiä on tarkasteltu tarkemmin seuraavilla sivuilla.

### ELINKEINOT (kaavakartta 1)

Kaupan toiminnot on sijoitettava siten, että sijoittaminen tukee kaavassa osoitettujen Kuntakeskuksen ja Palvelukeskusten elinvoimaisuutta. Kehitettävän taajaman osalta kaupan kaavallinen valmius voidaan luoda ennen paikallisen ostovoiman syntymistä, mutta toteuttaminen voi tapahtua vasta kun paikallinen ja liikenteen mukanaan tuoma ostovoima on sellainen, että se ei heikennä Kuntakeskuksen elinvoimaisuutta.

kma

**Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatien eritasoliittymissä**

Hopeakallio-Paassilta
- erikoistavarakauppaa 4 000 k-m²
- paljon tilaa vaativa kauppa 26 000 k-m²
- päivittäistavarakauppa 4 000 k-m²

(Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²)

Nostava
- erikoistavarakauppaa 10 000 k-m²
- paljon tilaa vaativa kauppa 8 000 k-m²
- päivittäistavarakauppa 4 000 k-m²

Kukonkoivu
- erikoistavarakauppaa 7 000 k-m²
- paljon tilaa vaativa kauppa 5 000 k-m²
- päivittäistavarakauppa 4 000 k-m²

RAMBOLL

### KESKUKSET JA TAAJAMARAKENNE (kaavakartta 1)

C

**Keskustatoimintojen alue**

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen.

Alueen täydennysrakentamisen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

**Kuntakeskus**

Kuntakeskusta kehitetään asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena kunnan keskustaajamana. Kuntakeskus on päivittäistavarakaupan ja erikoistavaran myymälöiden ensisijainen alue.

**Palvelukeskus**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä palvelukeskustaan sijoitetaan toimintoja niin, että se säilyy elinvoimaisena, toimivana, esteettömänä ja turvallisena.

Vähittäiskaupan 4 000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Hämeenkosken keskustaajamassa on enintään 15 000 k-m².

**Kehitettävä taajama**

Taajamia kehitetään monipuolisen asumisen ja palveluiden taajamina.

Aluekohtaiset määräykset:

Kukkila-Kalliolaa kehitetään koulu- ja muihin palveluihin tukeutuvana asuintaajamana. Uuden asutuksen sijoittamisessa otetaan huomioon koulun hyvä ja turvallinen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen. Uusi ja täydentävä asutus suunnitellaan asemakaavoituksella.

Nostavaa kehitetään osana Salpakankaan joukkoliikennetaajamaa ja sen väestönkasvutavoitetta. Nostavan kehittäminen kytkeytyy Eteläisen kehätien ja Nostavan aseman toteutumiseen. Alueella tulee varautua tiiviin asutuksen osoittamiseen junaliikenteen seisakkeen ympäristöön sekä liityntäpysäköinnin ja palveluiden järjestämiseen. Taajaman ja henkilöliikenneaseman paikka päätetään tarkemman suunnittelun perusteella.

Kukkila-Kalliolan ja Nostava-Tikkakallion (Herrala) alueella vähittäiskaupan 4 000 k-m² ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa olla enintään 8 000 k-m².

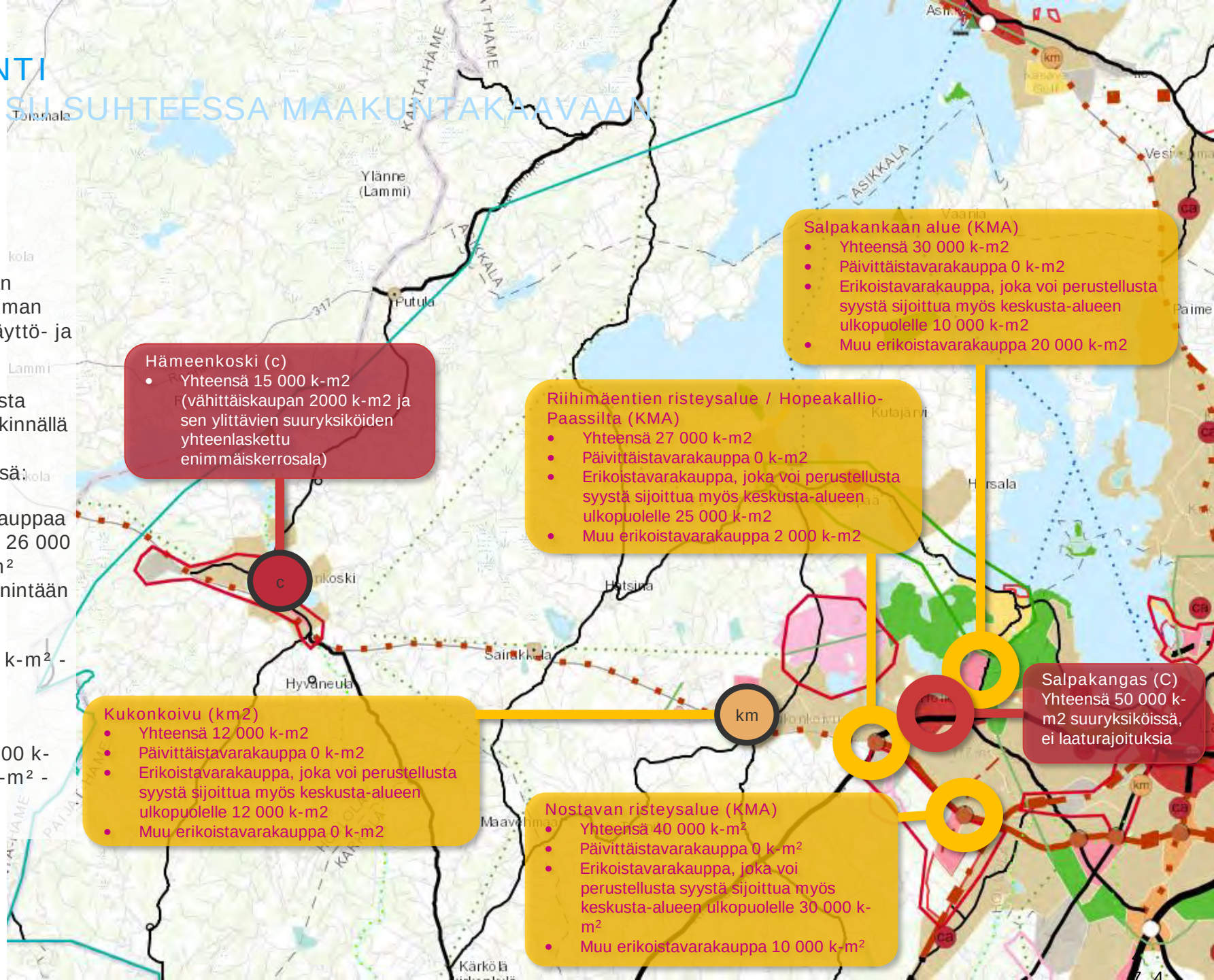
# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## KAUPAN KAAVARATKAISU SUHTEESSA MAAKUNTAKAAVAAN

Oheisella kartalla on esitetyt Päijät-Hämeen maakuntakaavan (2014) mukaiset kaupan suuryksikköalueet.

Strategisen yleiskaavan kaavaehdotuksessa vähittäiskaupan sijoittuminen mahdollistetaan Salpakankaan keskustatoimintojen alueelle ilman enimmäismäärää, mikä on nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suositus.

Salpakankaan ulkopuolella kaupan sijoittumista kaupallisiin keskuksiin on osoitettu kma-merkinnällä (seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatien eritasoliittymissä:

- Hopeakallio-Paassilta - erikoistavarakauppaa 4 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 26 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²)
- Nostava - erikoistavarakauppaa 10 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 8 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m²
- Kukonkoivu - erikoistavarakauppaa 7 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 5 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m²




RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## KAAVARATKAISU

| Alue | Maakuntakaava | Yleiskaava | Huomiot / arvio |
|---|---|---|---|
| Salpakangas | Keskustatoimintojen alue C (50 000 k-m2) | Keskustatoimintojen alue C (ei enimmäismitoitusta) | Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos, tavoitteena vahvistaa Salpakankaan kaupallista asemaa ja tarjota kattaava ja monipuolinen kaupan tarjonta lähellä asutusta. |
| Hopeakallio-Paassilta | KMA: Yhteensä 27 000 k-m2, pääasiassa tiva-kauppaa (25 000 k-m2) | kma: yhteensä 34 000 k-m2 - erikoistavarakauppaa 4 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 26 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²) | Ylittää maakuntakaavan mukaisen enimmäismitoituksen 7 000 k-m2:lla. Luonteeltaan yleiskaavassa tiva-kaupan alue. Muun erikoistavaran osuutta nostettu 4 000 k-m2:een sekä osoitettu päivittäistavarakauppaa ei-seudullisena (4 000 k-m2). Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti paikassa, jossa monipuolisempi kaupan toimintojen kehittäminen on perusteltua aiheuttamatta merkittäviä vaikutuksia Salpakankaan keskustalle. |
| Nostava | KMA: Yhteensä 40 000 k-m2 - tiva 30 000 k-m2, muu erikoistavarakauppa 10 000 k-m2 | kma: yhteensä 22 000 k-m2 - erikoistavarakauppaa 10 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 8 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² | Yleiskaavan mitoitus selkeästi pienempi kuin maakuntakaavan mahdollistama. Maakuntakaavan tavoitteena on profiloituminen selkeästi tiva-kaupan alueena (3/4 kokonaisalasta), kun taas yleiskaavassa erikoiskauppa on suuremmassa roolissa noudattaen kuitenkin maakuntakaavan enimmäismitoitusta. |
| Kukonkoivu | KM2: Yhteensä 12 000 k-m2 (tiva) | kma: yhteensä 16 000 k-m2 - erikoistavarakauppaa 7 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 5 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² | Yleiskaavan mitoitus huomattavasti suurempi kuin maakuntakaavan. Mitoituksesta osoitettu myös merkittävä osa erikoiskaupalle, vaikka maakuntakaavassa alue on selkeästi osoitettu tilaa vaativan kaupan alueeksi. Erikoiskaupan osalta kilpailee muiden keskusten ja Salpakankaan kanssa; erikoistavarakauppa (pl. Tiva) tulisi olla vain paikallisesti merkittävää, alle 4 000 k-m2). |
| Salpakankaan tp-alue | KMA: yhteensä 30 000 k-m2: tiva 10 000 k-m2<br>Muu erikoistavarakauppa 20 000 k-m2 | TPY – ei osoitettu vähittäiskaupan määräyksiä | Kaupunkialueella Hollolan alueella tilaa vaativan kaupan seudullisuuden raja on 12 000 k-m2 ja muussa erikoistavarakaupassa 5 000 k-m2. |
| Palvelukeskus Hämeenkoski | C (kohdemerkintä): 15 000 k-m2 (yli 2 000 k-m2 yksiköt) | Palvelukeskus: 15 000 k-m2 (yli 4 000 k-m2 yksiköt) | Vastaa maakuntakaavan mitoitusta ja periaatetta. Nykyisen mrl:n mukaisesti suuryksikköraja nostettu 4000 k-m2:een. Mitoitukseen tulisi kuitenkin laskea kaikki vähittäiskaupan kerrosala. |
| Kehitettävät taajamat Kukkila-Kalliola ja Nostava-Tikkakallio | ca (keskustatoimintojen alakeskus): Mukkula 10 000 k-m2 (yli 2000 k-m2 yksiköt) sekä Kalliola, Nostava ja Herrala 8 000 k-m2 (yli 2 000 k-m2 yksiköt) | Kehitettävät taajamat: 8000 k-m2 (yli 4 000 k-m2 yksiköt) | Mitoitukseltaan vastaa maakuntakaavassa osoitettua (Mukkulassa mitoitus hieman maakuntakaavan alle). Suuryksikköraja nostettu mrl:n mukaisesti 4 000 k-m2:een. Nykykäytännön mukaan enimmäismitoitukseen tulisi laskea kaikki kerrosala, myös paikalliset yksiköt. |

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## KAAVARATKAISU - YHTEENVETO

Seuraavassa on koottu yleisiä huomioita yleiskaavaehdotukseen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta:

- Vähittäiskaupan keskuskohtaiseen mitoitukseen on sisällytetty ainoastaan suuryksiköissä sijaitsevien yksiköiden pinta-ala. Tulkinta vastaa Päijät-Hämeen maakuntakaavan mitoitusta ja kaavamääräyksiä; maakuntakaavaan verrattuna suuryksikkörajaksi on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti esitetty 4 000 k-m2:ta maakuntakaavan 2 000 k-m2:n sijaan. Kaava noudattelee hengeltään maakuntakaavaa, mutta viime aikaisen tulkinnan mukaan seudullisten kaupan keskittymien mitoitukseen pitäisi sisällyttää myös paikallisen kaupan yksiköt, ts. kaikki alueella sijaitseva vähittäiskaupan kerrosala. Lisäksi tulee huomioida, että vähittäiskaupan suuryksiköksi voidaan tulkita myös useammasta pienemmästä myymälästä syntyvä kokonaisuus, joka vastaa toiminnallisesti ja vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköä, mikä käytännössä on tilanne useimmilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla. Asemakaava- ja rakennuslupavaiheen tulkinten helpottamiseksi olisi tarkoituksenmukaista osoittaa mitoitus koskemaan kaikkea vähittäiskauppaa.

- Yleiskaavaehdotuksessa on esitetty muun (keskustahakuisen) erikoistavarakaupan mitoitusta Nostavan ja Kukonkoivun alueella enemmän kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan, mikä poikkeaa maakuntakaavan sekä kestävän kaupan palveluverkon tavoitteista; alueiden kaupallisen profiilin tulisi olla ennen kaikkea tilaa vaativaan kauppaan (ml. auto-, kone- ja varaosakauppa) suuntautuva, jolloin nämä tukisivat tarjonnallaan palveluverkkokokonaisuutta. Nostavassa muun erikoiskaupan mitoitus on kuitenkin maakuntakaavan enimmäismitoituksen rajoissa. Kukonkoivun osalta tavoitteellisena tulisi pitää alueen profiloitumista ennen kaikkea tiva-toimintoihin.

- Päivittäistavarakauppaa on yleiskaavassa osoitettu kaikille keskustan ulkopuolisille alueille, vaikka maakuntakaavassa alueille ei ole osoitettu päivittäistavarakaupan mitoitusta. Yleiskaavassa voidaan tarkentaa kaupan palveluverkkoa kunnan sisäisellä, paikallisella tasolla. Päivittäistavarakauppa voi sijoittua MRL:n mukaisina paikallisina yksikköinä (alle 4 000 k-m2), mikäli niillä ei ole seudullista merkittävyyttä. Päivittäistavarakaupan verkostoon kyseinen keskuskohtainen enimmäismitoitus ei synnytä seudullisia vaikutuksia. Paikallisella tasolla mitoituksella voi kuitenkin olla jonkin verran vaikutuksia. Päivittäistavarakaupan profiilina kyseisillä alueilla tulisi olla ennen kaikkea muiden palveluiden tukeminen ja muun asioinnin yhteydessä tehtävät ostokset; tällöin kyseessä olisi esimerkiksi muun myymälän tai liikenneaseman yhteyteen sijoittuva myymälätoiminto (tavoiteltava kokoluokka 500-1500 k-m2). Potentiaalisin sijaintipaikka keskustatoimintojen alueen ulkopuolella päivittäistavarakaupalle olisi Salpakankaan välittömään läheisyyteen sijoittuvalla Hopeakallio-Passillan alueella.

- Maakuntakaavassa Salpakankaan koillispuolelle osoitettua kma-aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu. Tämä rajoittaa alueen tulevia kehittymismahdollisuuksia laajentuvaan keskustatoimintojen alueeseen yhdistyvänä kaupan alueena. Alueen sijainti osana keskustarakennetta tekee siitä yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon näkökulmasta potentiaalisen kaupan alueen, jonka kehittymisen mahdollisuuksia tulisi yleiskaavassakin jatkaa.

RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## KAUPAN PALVELUVERKKO JA KESKUSTAT

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisenä tavoitteena on, ettei vähittäiskaupan mitoituksella ole merkittäviä vaikutuksia kaupan palveluverkon ja erityisesti keskustojen kehittämisedellytyksiin. Yleiskaavassa varaudutaan väestönkasvuun. Uudet asukkaat ja vähittäiskaupan kulutuksen kasvu luovat edellytyksiä kaupan laajalle ja monipuoliselle kehittymiselle alueella kokonaisuudessaan sekä yleiskaavan kaupan palvelukeskittymissä.

Hollolan strategisen yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupallisten palveluiden toteutuminen erityisesti paikalliseen kysyntään perustuen. Strategisen yleiskaavan kaupan mitoitus vastaa alueen paikalliseen kysyntään. Strateginen yleiskaava mahdollistaa myös maakuntakaavassa osoitettujen seudullisten kaupan alueiden kehittymisen vastaamaan laajemmin Lahden kaupunkiseudun ja Päijät-Hämeen tulevaan tilantarpeeseen erityisesti tilaa vaativan kaupan palveluiden osalta.

Tulevaisuuden väestönkasvuun sekä kulutuksen ja kaupan rakenteen arvioimiseen liittyy huomattavia epävarmuustekijöitä verkkokaupan kehittymisen ja kulutuskäyttäytymisen muutosten myötä, minkä vuoksi esimerkiksi tilantarpeen arviointia on käsiteltävä suuntaa-antavana. Toisaalta kaavoituksella luodaan mahdollisuuksia kaupan kehittymiselle, elinvoimaisuudelle ja kilpailulle, minkä vuoksi kaupan mitoituksen on tarkoituksenmukaista olla sallivaa.

Yleiskaavan ja kaupallisen mitoituksen tavoitteena on säilyttää Salpakankaan keskuksen asema kaupan palveluverkossa. Tähän pyrittäessä on muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, julkisen liikenteen saavutettavuudesta, lähiasutuksen tiiviydestä sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, fyysisestä ympäristöstä yms. tekijöistä.

Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu päivittäis- ja erikoistavarakaupan tarjontaa myös valtatien liittymäalueiden kaupan keskittymiin. Tarjonta vastaa kuitenkin pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Alueiden profiloinnin ja keskustoihin kohdistuvien negatiivisten vaikutusten minimoimisen näkökulmasta tulisi vielä kaavaehdotusta selkeämmin korostaa alueiden profiilia nimenomaan sellaisen kaupan tarjontapaikkoina, joille ei voida osoittaa tilaa Salpakankaalta.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen kannalta on keskeistä, että kehittämisen päälinjat ja priorisoinnit on tunnistettu riittävällä tarkkuudella, jolloin kehittämisestä saadaan kokonaiskäsitys sekä kunnan sisäisen palveluverkon ja -rakenteen kuin laajemman seudullisenkin palveluverkon osalta. Yleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavatason kaupalliset keskittymät sekä näiden osalta myös mitoitus (pl. Salpakankaan keskustatoimintojen alue). Muualla kaupan sijoittuminen voidaan toteuttaa maakuntakaavan seudullisuuden, maankäyttö- ja rakennuslain sekä mahdollisten asemakaavahankkeiden yhteydessä toteutettavien erillisselvitysten perusteella.

Yleisesti voidaan kuitenkin sanoa, että kaavaehdotuksen kaupallinen ratkaisu ei synnytä mitoituksen tai kaupan rakenteen osalta merkittäviä negatiivisia vaikutuksia Salpakankaalle, Lahden keskustaan tai olemassa oleviin kaupan keskittymiin.

RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## KAUPAN SAAVUTETTAVUUS JA LIIKKUMINEN

Hollolan kaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttavat niin väestönkasvun ja vapaa-ajanasutuksen sijoittuminen, liikennejärjestelmän kehittyminen kuin alueen uuden kaupallisen tarjonnan sijoittuminen ja mitoitus. Kunnan väestönkasvu keskittyy tiiviisti tukemaan alueen keskuksia sekä täydentää olemassa olevaa maankäyttöä. Väestönkasvun ohjaaminen julkisella liikenteellä, kävellen ja pyörällä hyvin saavutettaviin keskuksiin parantaa kaupallisen mitoituksen toteutumisen todennäköisyyttä sekä toisaalta myös kaupan palveluiden kestävää saavutettavuutta.

Yleiskaavassa osoitetaan uusina kaupan keskittyminä valtatien varren eritasoliittymiin sijoittuvat keskittymät. Alueet ovat tulevaisuudessa pääsääntöisesti autolla hyvin saavutettavissa, eikä näiden ympärille ole osoitettu merkittävissä määrin uutta asumista. Tämä perustelee myös tavoitetta, että alueiden kaupallisen profiilin tulisi olla ennen kaikkea hyvän autoliikennesaavutettavuuden varaan kehitettävää tiva-tyyppistä toimintaa, jonka sijaintipaikaksi soveltuu erityisesti muu kuin keskusta-alue. Kaupan mitoitusten tulisi myös tätä tavoitetta noudatella niin, että kaikilla alueilla kaupallinen pääpaino olisi tiva-tyyppisissä toiminnoissa, jotka soveltuvat alueiden muuhun työpaikkarakenteeseen.

Fyysisen saavutettavuuden lisäksi tulee huomioida koettu saavutettavuus, johon liittyy mm. subjektiiviset mahdollisuudet saavuttaa kauppa eri liikkumismuodoilla, yksilölliset kyvyt, esteettömyys sekä toisaalta myös kaupan tarjonnan vastaaminen tarpeisiin. Koettuun saavutettavuuteen vaikutetaan yleiskaavatasoisessa suunnittelussa erityisesti kaupallisen palvelutarjonnan laajenemisen ja monipuolistumisen mahdollistamisen kautta. Nykytilanteessa yleiskaava-alueen asukkaat asoivat merkittävissä määrin alueen ulkopuolella, erityisesti Lahdessa. Kaupan mitoitus ja tarjonnan monipuolistaminen antaa mahdollisuuden erityisesti Salpakankaan sekä muiden pienempien keskus- ja taajama-alueiden kaupallisen tarjonnan kehittämiselle vastaamaan paremmin alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin. Mitoituksen myötä asioinnit voidaan tehdä lähempää kotia, kestäviin liikkumismuotoihin perustuen.

Koettuun saavutettavuuteen vaikutetaan myös asemakaavatasolla kiinnittämällä huomiota kaupunki- ja liikkumisympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen, houkuttelevuuteen sekä toiminnallisuuteen; mitä paremmin erilaiset toiminnot alueilla tukevat toisiaan (asuminen, työnteko, julkiset ja yksityiset palvelut, kulttuuri jne), sitä parempi edellytys on kehittää myös kaupan palveluita hyvin saavutettavilla alueilla.

Hollolan strateginen yleiskaavaehdotus tukee hyvin kaupan kestävää saavutettavuutta. Valtatien varren kaupalliset keskittymät ovat seudullisia ja vetävät puoleensa erityisesti autoliikenteellä tehtäviä asioiteja; seudullisen tason keskittyminä nämä kuitenkin tukevat kaupan palveluverkon saavutettavuutta laajemmalla, maakunnallisella tasolla.

RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENNE

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta (www.ymparisto.fi). Aluerakenteellisesti Hollola on osa kehittyvää Lahden kaupunkiseutua. Aluerakennetasolla yleiskaavassa osoitettu kaupan ratkaisu parantaa osaltaan Hollolan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Lahden kaupunkiseudun kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kunnan asemaa keskusverkossa. Yleiskaavan mukainen kaupan palveluverkon kehittäminen ei myöskään vaikuta maakunnan tai muiden Päijät-Hämeen seutujen kaupan rakenteeseen, sillä keskusten kokonaismitoitus on huomattavasti maakuntakaavan enimmäismitoitusta pienempi. Lisäksi Hollolan kaupallinen vaikutusalue kohdistuu erityisesti länteen ja pohjoiseen, missä kaupallinen tarjonta on lähtökohtaisestikin pienempää; tämä puolestaan tuo kaupan palveluita lähemmäksi kyseisillä alueilla asuvia.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen (www.ymparisto.fi). Hollolan nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta katsottuna yleiskaavan kaupan keskusten ja alueiden kehittäminen tuo lähemmäs etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palveluja. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin omaan kuntaan Lahden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät. Myös päivittäistavarakaupan asiointiliikenne vähenee, kun voidaan asioida entistä enemmän omassa kunnassa.

Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että valtaosaan kaupan palveluista on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä myöten sekä kaupan keskittymien sijainti työmatkaliikenteen pääreittien (mm. Lahden eteläinen kehätie) tuntumassa. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin päivittäistavarakaupan asiointimatkoihin.

Hollolan kaupallisen palvelutarjonnan kehittäminen tasapainottaa Lahden kaupunkiseudun nykyistä palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Lahden keskustan eteläpuolella. Yleiskaava-alueen kehittämistä on ajateltava sekä kaupallisen palvelurakenteen että yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa eri alueilla toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen tasapainoisuuden näkökulmasta keskeistä on myös kaupan kehityksen vaiheistus. Yleiskaavassa tämä on huomioitu niin, että tiettyjen alueiden toteutus on sidottu yhdyskuntarakenteen ja liikenneyhteyksien toteutumiseen.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta Hollolan kaupallinen tarjonta tasapainottaa kokonaisrakennetta. Uudet valtatien risteysalueille sijoittuvat kaupan keskittymät tuketuvat vahvasti autolla tehtäviin asointeihin, mutta toisaalta muodostavat samalla uutta palvelutarjontaa lähemmäksi asukkaita verrattuna tilanteeseen, että asioinnit joudutaan pääsääntöisesti tekemään Lahden puolella.

RAMBOLL

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
## KAUPAN KILPAILU

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaankin rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäytöllisten kehittämisnäkökohtien kannalta katsottuna. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Kun tämä asia tiedostetaan, kaavaratkaisuja voidaan lähteä hakemaan avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lisäyksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja. Keskusta-kohtaisen kaupallisen kehityskuvan mukaisella kaupan alueiden ”profiloinnilla” vastataan näihin tavoitteisiin.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueilla toimivat kaupan palvelut täydentävät mahdollisimman hyvin toisiaan. Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Eri alueiden kaupallisen kehityskuvan ja profiloinnin laatimisella luodaan edellytyksiä tämän kehityksen toteutumiselle. Tavoitetilanteessa yleiskaava-alueen keskukset ja kaupan alueet eivät muodosta keskenään kilpailevia kaupan keskittymiä, koska ne poikkeavat toisistaan toiminnalliselta luonteeltaan. Hollolan strategisen yleiskaavaehdotuksen osalta tätä tavoitetta voitaisiin edesauttaa nykyistä selkeämmällä linjanvedolla alueiden kaupallisesta roolista sekä keskinäisestä priorisoinnista; minkälaista kauppaa mihinkin tavoitellaan. Kaavamerkintöjen ja –määräysten osalta tämä tarkoittaisi tarkempaa rajausta erikoiskaupan toimialojen välille.

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

RAMBOLL