

LAHDEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos (A-2711) Renkomäki: Kaupallinen selvitys

Loppuraportti



©Maanmittauslaitos 2021

26.4.2021

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE	4
2.1	Asemakaavan kuvaus ja kaava-alueen sijainti	4
2.2	Vaikutusalue	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
3	VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT	8
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen.....	8
3.2	Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	9
3.3	Lähialueen väestö ja työpaikat	9
4	KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	11
4.1	Vähittäiskaupan palveluverkko	11
4.2	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	12
5	ASEMAKAAVAN KAUPALLISET VAIKUTUKSET.....	14
5.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat.....	14
5.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.....	16
5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen.....	17
5.4	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	18
5.5	Muut vaikutukset.....	19
5.6	Seudulliset vaikutukset.....	19
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	21
7	LÄHTEITÄ	23
8	LIITTEET	24

26.4.2021

Asemakaavan muutos (A-2711) Renkomäki: Kaupallinen selvitys

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoi-keutta lisäämällä. Kaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen, jossa uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen nykyisen tavaratalon kanssa.

Kaupallisen selvityksen tarkoituksena on arvioida asemakaavan muutoksen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin taustaksi on selvitetty asemakaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, määriteltä kaavahankkeen kaupallinen vaikutusalue, selvitetty vaikutusalueen kaupan palveluverkko sekä laadittu arvio vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä. Selvitys on tehty asi-antuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen.

Renkomäen kaavamuutoksen kaupallinen selvitys on tehty Lahden kaupungin toimeksiannosta. Kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet Kimmo Sutinen, Anne Karvinen-Jussilainen ja Juha Helmi-nen. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Kes-kinen.

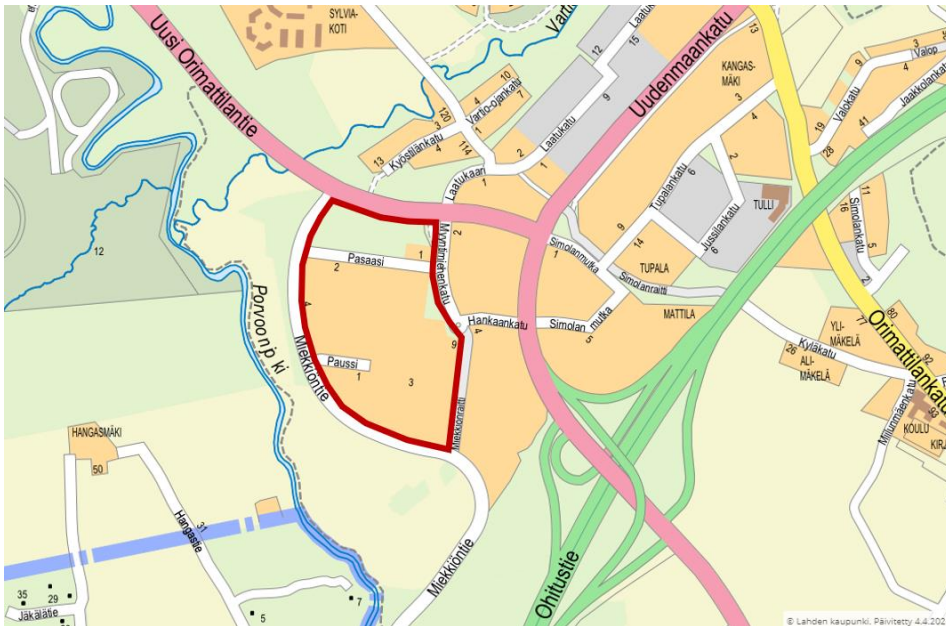
26.4.2021

2 ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Asemakaavan kuvaus ja kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoi-keutta lisäämällä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kärkkäisen tavaratalon laajentami-nen niin, että uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen nykyisen tava-ratalon kanssa. Kaavamuuos edellyttää Pasaasi-nimisen katuyhteyden poistamista ja korvaamista uudella katuyhteydellä, joka kulkee liikerakennuksen eteläpuolella olevaa Paussi-katua ja sen jat-ketta liikenneympyrään.

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäessä, Lahden eteläisen sisääntulotien ja valtatie 4 risteuksen läheisyydessä. Lahden keskustaan on matkaa noin 5-6 kilometriä, Nastolan keskukseen noin 18 ki-lometriä, Hollolan kuntakeskukseen noin 9 kilometriä ja Orimattilan keskustaan noin 15 kilometriä. Alue rajautuu pohjoisessa Uuteen Orimattilantiehen, idässä Myyntimiehenkatuun ja Miekkiönrait-tiin sekä etelässä ja lännessä Miekkiöntiehen.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti ja rajaus (pohjakartta: <https://kartta.lahti.fi/ims>). Alue sijaitsee Lahden eteläisen sisääntulotien ja valtatie 4 risteuksen länsipuolella.

Suunnittelualueella toimii Kärkkäisen tavaratalo ja sen yhteydessä samassa rakennuksessa vaate-liike, parturi-kampaamo ja lounasravintola. Pasaasi-nimisen katuyhteyden pohjoispuolella olevalla tontilla toimii tällä hetkellä polttoaineen jakelupiste, muuten tontti on rakentamaton. Suunnittelu-alueen eteläosassa toimii tällä hetkellä Stadium outlet ja Leo's Leikkimaa, Motonet ja Biltema. Suunnittelualue on osa Renkomäen kaupallisten palvelujen aluetta. Suunnittelualueen ja Uuden Orimattilantien välisellä alueella toimii Puuilo, pikaruokaravintola ja autoliike. Uuden Orimattilan-tien itä- ja pohjoispuolella toimii Bauhaus, ABC-liikenneasema ja sen yhteydessä päivittäistavara-myymä, erikoisliikkeitä ja ravintolapalveluita, Plantagen puutarhamyymälä sekä mm. veneiden, moottoriajoneuvojen, autotarvikkeiden, renkaiden, keittiökalusteiden ja työkalujen kauppaa ja nii-hin liittyvää palvelutoimintaa.

26.4.2021

2.2 Vaikutusalue

Lähialueena tarkastellaan kaavamuutosaluetta ja alueita sen välittömässä läheisyydessä. Vaikutusten arvioinnissa lähialueen merkitys korostuu erityisesti alueen saavutettavuutta ja liikenteellisiä vaikutuksia tarkasteltaessa.

Vaikutusalueena tarkastellaan Lahden, Hollolan ja Orimattilan muodostamaa aluetta. Vaikutusalue on alue, jolle valtaosa taloudellisista vaikutuksista kohdistuu. Laajimmillaan vaikutukset ulottuvat kuitenkin koko Päijät-Hämeen maakuntaan ja myös maakuntarajojen yli sekä verkkokaupan osalta koko maahan.

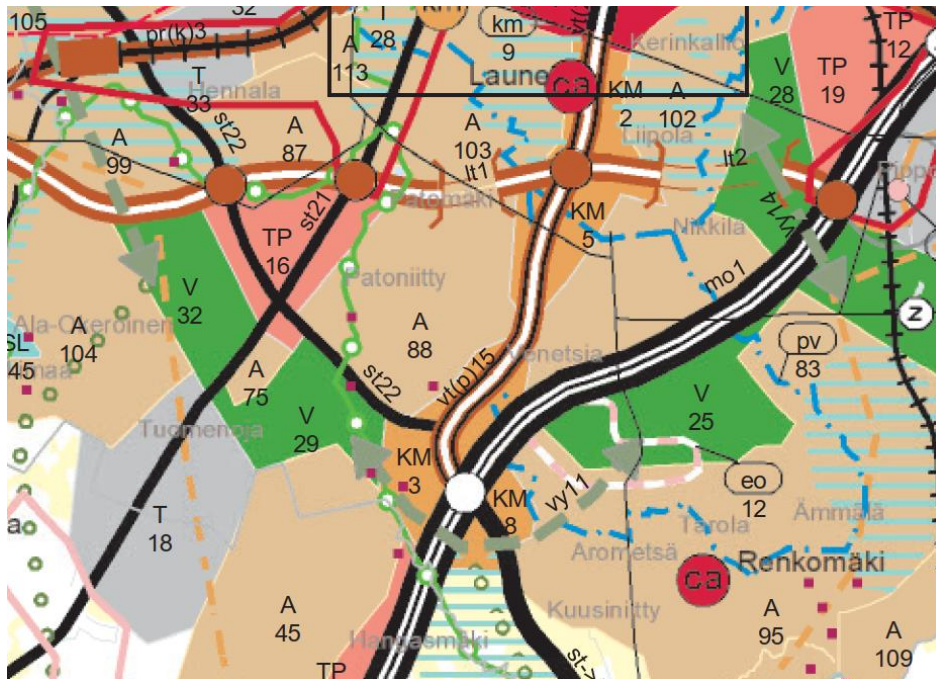
2.3 Suunnittelutilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena (KM3 Renkomäki). Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on **243 000 k-m²**, josta voi olla päivittäistavarakauppaa 6 000 k-m², erikoistavarakauppaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustan ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, 170 000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa 64 000 k-m².

Renkomäen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueen (KM3) itäpuolella ja valtatie 4 liittymän koillisosassa on maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (KM8 Renkomäki, itäosa), jonka vähittäiskaupan enimmäismitoitus on **50 000 k-m²** (0/45 000/5 000).

Renkomäen (KM3) ja Renkomäen itäosan (KM8) vähittäiskaupan enimmäismitoitus on yhteensä **293 000 k-m²**, josta voi olla päivittäistavarakauppaa 6 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa 215 000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa 69 000 k-m².



Kuva 2: Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 14.5.2019). Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM3 Renkomäki).

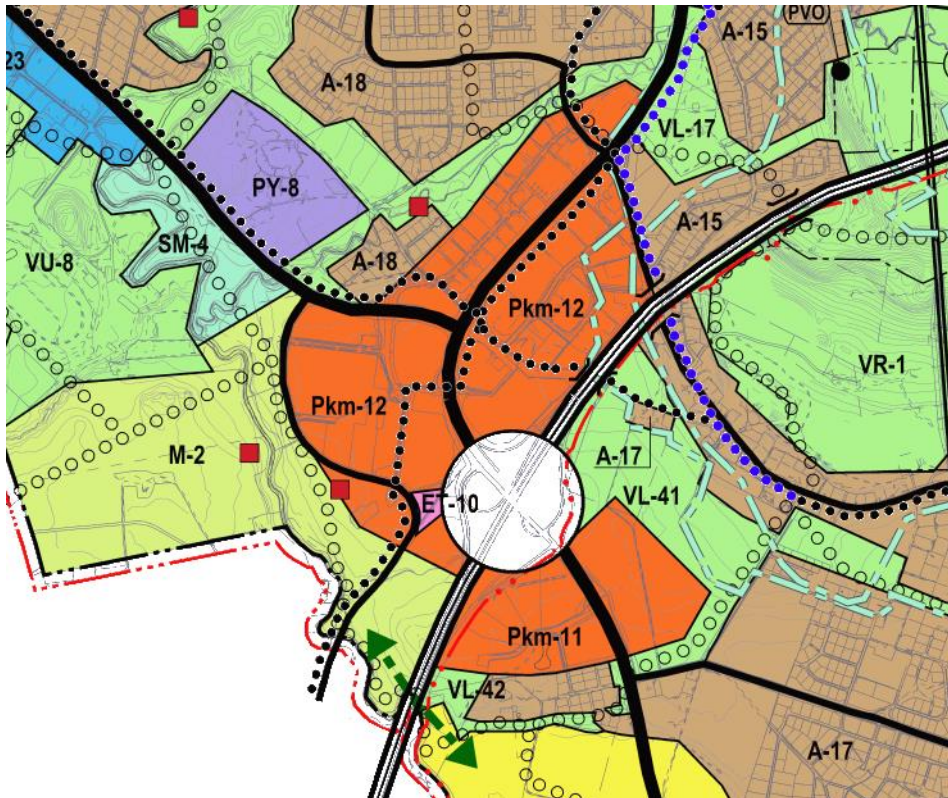
26.4.2021

Lahden läntisten osien osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lahden kaupunginvaltuuston 27.6.2016 hyväksymä Lahden läntisten osien osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueena (Pkm-12 Renkomäen liittymän alue). Alueelle voi sijoittua seudullisesti merkittäviä kaupan palveluja. Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on **200 000 k-m²**. Osayleiskaavan mukainen Renkomäen liittymän kaupallisten palvelujen alue sijaitsee kokonaan valtatiehen 4 länsi- ja lounaispuolella toisin kuin maakuntakaavan alue (KM3), joka ulottuu myös valtatie kaakkoispuolelle.

Renkomäen liittymän kaupallisten palvelujen alueen (Pkm-12) ja valtatiehen 4 kaakkoispuolelle on osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue (Pkm-11 Renkomäen liittymän kaakkoispuoli), jonka vähittäiskaupan enimmäismitoitus on **70 000 k-m²**.

Renkomäen liittymän alueen (Pkm-12) ja Renkomäen liittymän kaakkoispuolen alueen (Pkm-11) vähittäiskaupan enimmäismitoitus on yhteensä **270 000 k-m²**.

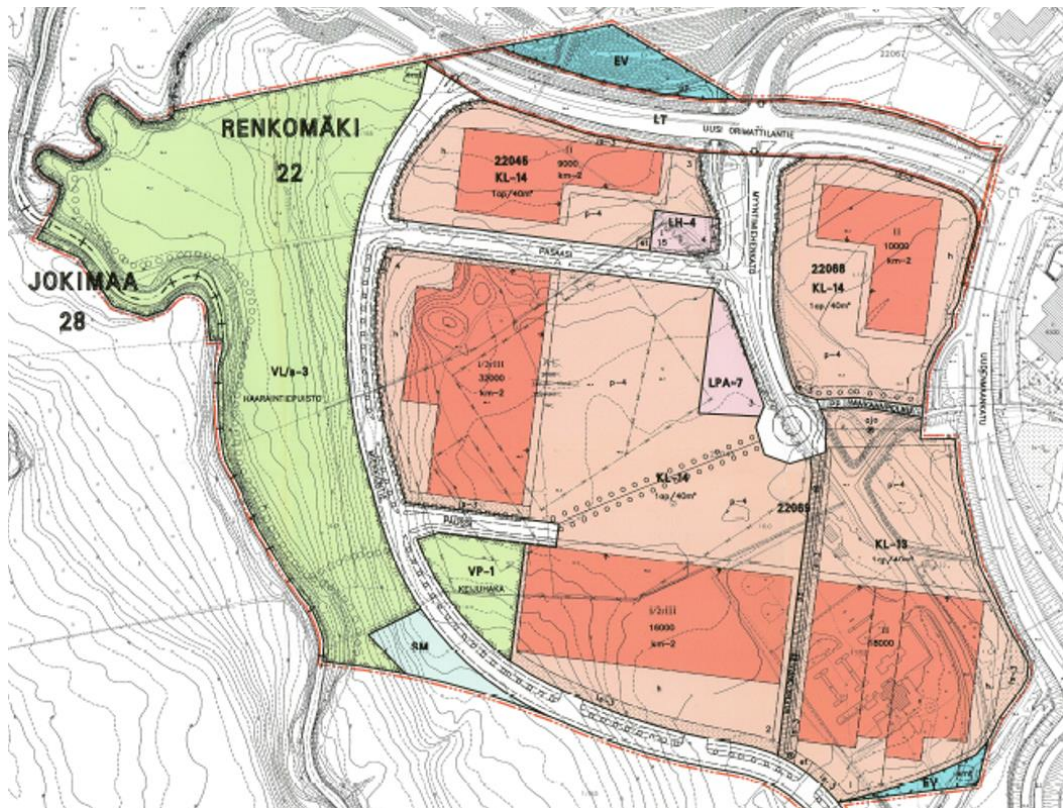


Kuva 3: Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta (<https://kartta.lahti.fi/ims>). Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle (Pkm-12 Renkomäen liittymän alue).

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-2318a, joka on saanut lainvoiman 18.6.2007. Suunnittelualue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-14). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Erikseen osoitetulle rakennusalueelle (km-2) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Nykyisen myymälän ja laajennusalueen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä **41 000 k-m²**.

26.4.2021



Kuva 4: Ote ajantasa-asemakaavasta (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luonnos 26.1.2021). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (KL-14).

26.4.2021

3 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

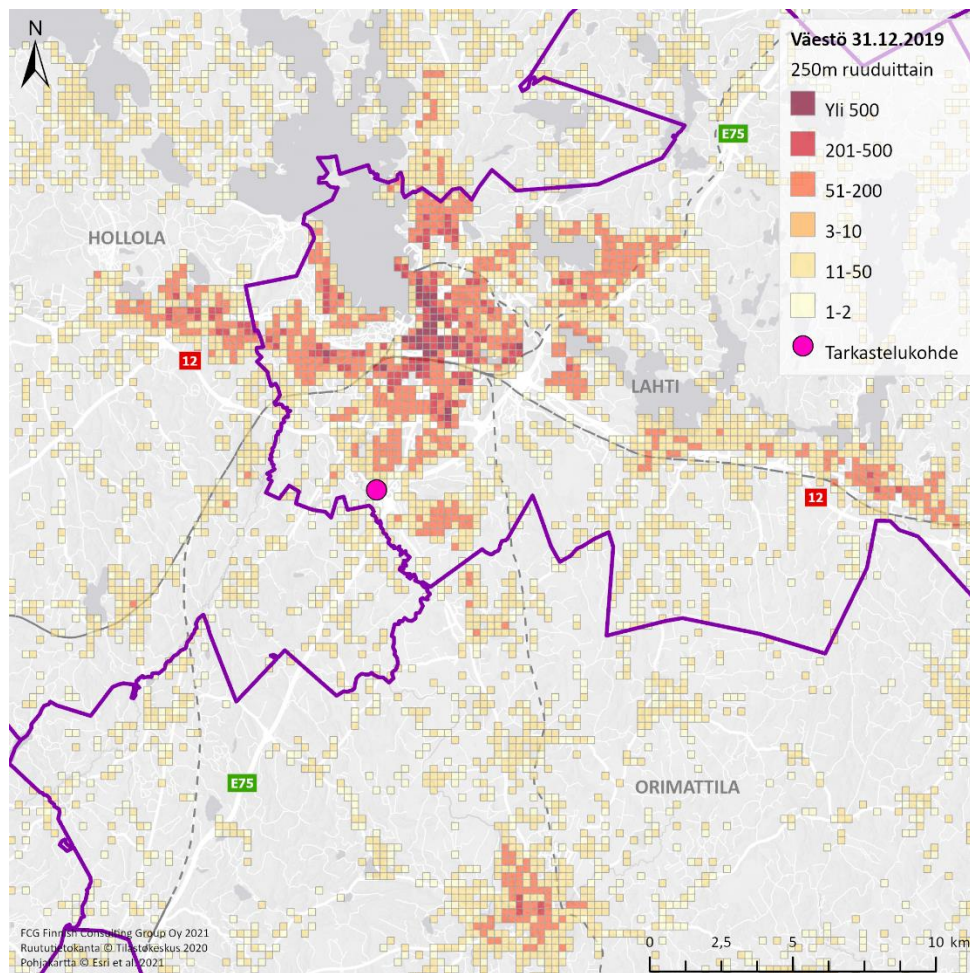
3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Lahdessa asui vuoden 2020 lopussa noin **120 000 asukasta** ja vaikutusalueella (Lahti, Hollola ja Orimattila) noin **159 100 asukasta**. Lahden kaupungin väestöennusteen mukaan Lahden väestömäärä on vuonna 2030 noin **122 200 asukasta**, joten väestömäärä lisääntyy vuosina 2020-2030 noin 2 200 asukasta (+1,8 %). Koko vaikutusalueen väestömäärä on vuonna 2030 noin **159 200 asukasta**, joten vaikutusalueen väestömäärä pysyy lähes ennallaan. Vaikutusalueen väestöennuste perustuu Lahden osalta kaupungin omaan ennusteeseen ja Hollolan ja Orimattilan osalta Tilastokeskuksen vuonna 2019 julkaisemaan väestöennusteeseen.

Taulukko 1. Lahden ja vaikutusalueen (Lahti, Hollola ja Orimattila) väestömäärä 2020 sekä väestöennuste vuoteen 2030 (Lahden kaupunki ja Tilastokeskus)

Väestömäärä 31.12.	2020	2025	2030	Muutos 2020-30, lkm	Muutos 2020-30, %
Lahti	119 984	121 470	122 199	2 215	1,8 %
Vaikutusalue (Lahti, Hollola ja Orimattila)	159 117	159 655	159 177	60	0,0 %

Suurin väestökeskittymä on Lahden keskusta lähiympäristöineen. Pienempiä keskittymiä ovat Hollolan, Nastolan ja Orimattilan keskustat lähiympäristöineen.

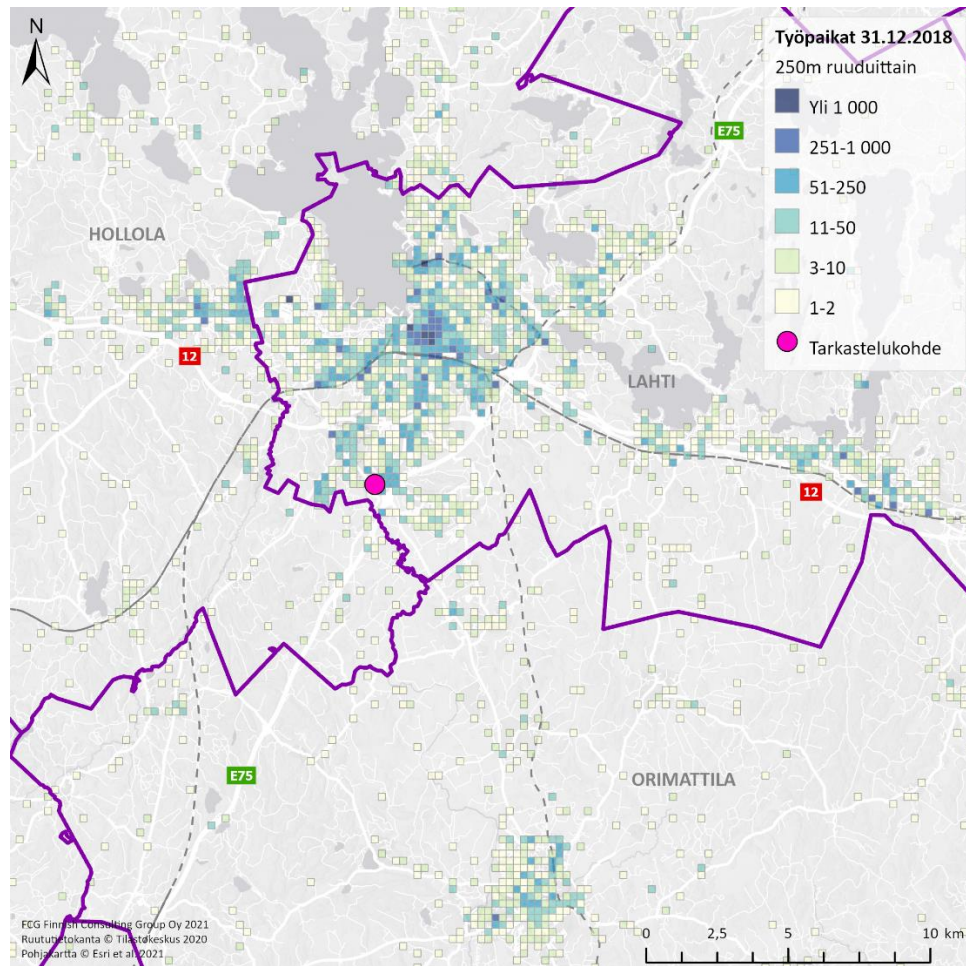


Kuva 5: Väestön sijoittuminen vuoden 2019 lopussa 250 metrin ruuduissa (Tilastokeskus 2020).

26.4.2021

3.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Lahdessa oli vuoden 2018 lopussa **51 244 työpaikkaa** ja koko vaikutusalueella (Lahti, Hollola ja Orimattila) **62 154 työpaikkaa**. Suurin työpaikkakeskittymä on Lahden keskusta lähialueineen. Pienempiä työpaikkakeskittymiä vaikutusalueella ovat Hollolan, Orimattilan ja Nastolan keskukset lähialueineen.



Kuva 6: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2018 lopussa 250 metrin ruuduissa (Tilastokeskus 2020).

3.3 Lähialueen väestö ja työpaikat

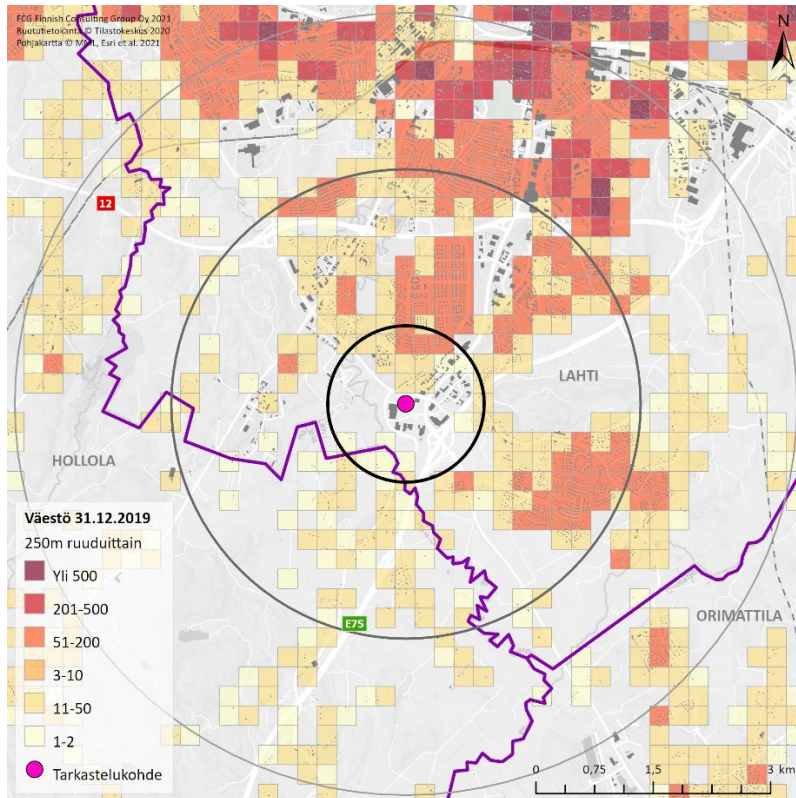
Renkomäen kaava-alueen lähiasutuksen ja työpaikkojen määrää on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin **800 asukasta** ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin **9 800 asukasta**. Työpaikkoja on alle kilometrin etäisyydellä noin **1 500 työpaikkaa** ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin **5 300 työpaikkaa**.

Taulukko 2. Renkomäen kaava-alueen lähialueen asukasmäärä 2019 ja työpaikat 2018 (Tilastokeskus)

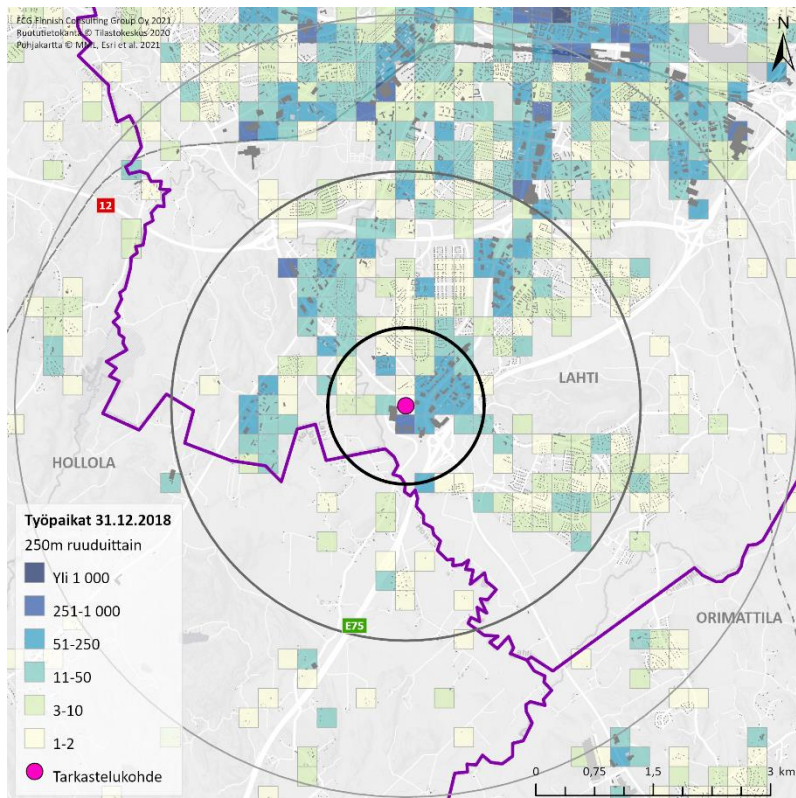
Etäisyysvyöhyke	Väestö 2019	Työpaikat 2018
0-1 kilometriä	800	1 500
0-3 kilometriä	9 800	5 300
0-5 kilometriä	37 500	14 900
0-10 kilometriä	119 000	50 500

Kuvassa 7 on esitetty väestön määrä vuonna 2019 ja kuvassa 8 työpaikkojen määrä vuonna 2018.

26.4.2021



Kuva 7: Väestön sijoittuminen vuoden 2019 lopussa 250 metrin ruuduissa (Tilastokeskus 2020) ja kaava-alueen 1, 3 ja 5 kilometrin etäisyysvyöhykkeet. Tummmimmat värit kuvaavat tiheintä asutusta.



Kuva 8: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2018 lopussa 250 metrin ruuduissa (Tilastokeskus 2020) ja kaava-alueen 1, 3 ja 5 kilometrin etäisyysvyöhykkeet. Tummmimmat värit kuvaavat ruutuja, joissa on eniten työpaikkoja.

26.4.2021

4 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

4.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat A.C.Nielsen Finland Oy:n myymäläre-
kisterin (2019) ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (2019) tietoihin.

Päivittäistavarakauppa

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymäläre-
kisterin mukaan Lahdessa toimi vuoden 2019 lopussa yhteensä **76 päivittäistavaroita myyvää myymälää**. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli Lahdessa 46. A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

Taulukko 3. Päivittäistavaramyymälöiden määrä vuonna 2019 (A.C.Nielsen Finland Oy)

Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2019 lopussa	Lahden kaupunki	Vaikutus- alue ¹⁾
Hypermarket (>2 500 m ²)	5	6
Tavaratalo (>1 000 m ²)	1	1
Supermarket, iso (>1 000 m ²)	18	23
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	8	13
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	10	12
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	3	3
Pienmyymälä (<100 m ²)	2	3
Erikoismyymälä ym.	17	23
Halpahintamyymälä	7	9
Huoltoasemamyymälä	5	6
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	76	99

¹⁾ Lahti, Hollola ja Orimattila

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Lahdessa toimi vuoden 2019 lopussa yhteensä **489 erikoiskaupan toimipaikkaa**. Toimipaikoista toimi 320 toimipaikkaa muun erikoiskaupan toimialoilla, 57 toimipaikkaa tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 112 toimipaikkaa autokaupan ja autotarvikkeiden ja polttoaineen vähittäismyynnin toimialoilla. Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Taulukko 4. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä vuonna 2019 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2019)

Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä vuoden 2019 lopussa	Lahden kaupunki	Vaikutus- alue ¹⁾
Alkot, apteekit ym.	36	45
Muotikauppa	74	80
Tietotekninen kauppa	22	24
Muu erikoiskauppa	188	230
Rautakauppa	26	37
Kodinkonekauppa	7	10
Huonekalukauppa	18	18
Muu tilaa vaativa kauppa	6	10
Autojen ym. vähittäiskauppa	99	116
Polttoaineen myynti	13	17
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	489	587

¹⁾ Lahti, Hollola ja Orimattila

26.4.2021

Renkomäki osana Lahden kaupan palveluverkkoa

Lahti on Päijät-Hämeen maakunnan kaupallinen keskus. Lahden asema kaupallisena pääkeskuksena on vahva niin seutu- kuin maakuntatasollakin. Lahdessa sijaitsee keskustan lisäksi useita kaupan keskittymiä.

Keskusta on merkittävä erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittymä. **Paavolan** alueella keskustan pohjoispuolella sijaitsee mm. K-Citymarket, Prisma, tavarataloja sekä erikoiskauppaa. Kauppakeskus **Karismassa** valtatie 4 varrella sijaitsee mm. K-Citymarket, Tokmanni, erikoisliikkeitä sekä kahvila-, ravintola- ym. palveluita. **Holman** kaupallinen keskus sijaitsee Lahden pohjoisosassa ja alueella toimii mm. Prisma, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja liikenneasema. Keskustan eteläpuolella olevia kaupan alueita ovat **Laune** (K-Citymarket, Prisma, Kauppakeskus Valo ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa), **Uudenmaankadun varsi/Nikkilä** (erityisesti autokauppaan painottuva alue) sekä eteläisimpänä kaupan alueena **Renkomäki**.

4.2 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima on arvioitu vuoden 2019 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Kulutuslukuina on käytetty Päijät-Hämeen keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuvarion pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Lahden kaupungin väestöennustetta ja Hollolan ja Orimattilan osalta Tilastokeskuksen väestöennustetta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, muussa erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 2 %/vuosi ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 1 %/vuosi. Kehitysarvio vastaa kyseisten toimialojen keskimääräistä kehitystä vuosina 2011-2019 (Tilastokeskus: kaupan liikevaihtokuvaaja)

Lahden väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2019-2030 noin **199 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 30 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 72 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 97 milj.€.

Vaikutusalueen (Lahti, Hollola ja Orimattila) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2019-2030 noin **230 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 30 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 86 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 114 milj.€.

Taulukko 5. Arvio Lahden ja vaikutusalueen väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)

Ostovoima, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)	Ostovoiman kasvu 2019-2025		Ostovoiman kasvu 2019-2030	
	Lahti	Vaikutusalue ¹⁾	Lahti	Vaikutusalue ¹⁾
Päivittäistavarakauppa	17	18	30	30
Muu erikoiskauppa	39	47	72	86
Tiva ja autokauppa	52	62	97	114
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	108	127	199	230

¹⁾ Lahti, Hollola ja Orimattila

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

26.4.2021

Liiketilän laskennallinen lisätarve

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilän tarvetta. Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa.

Lahdessa vähittäiskaupan liiketilän lisätarve on vuosina 2019-2030 noin **61 600 k-m²**. Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 500 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 27 600 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 27 500 k-m².

Vaikutusalueella (Lahti, Hollola ja Orimattila) vähittäiskaupan liiketilän lisätarve on vuosina 2019-2030 noin **71 600 k-m²**. Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 500 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 32 800 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 32 300 k-m².

Taulukko 6. Arvio Lahden ja vaikutusalueen liiketilän laskennallisesta lisätarpeesta

Liiketilän lisätarve, k-m ²	Liiketilän lisätarve 2019-2025		Liiketilän lisätarve 2019-2030	
	Lahti	Vaikutusalue ¹⁾	Lahti	Vaikutusalue ¹⁾
Päivittäistavarakauppa	3 700	3 800	6 500	6 500
Muu erikoiskauppa	14 800	17 800	27 600	32 800
Tiva ja autokauppa	14 700	17 600	27 500	32 300
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	33 200	39 200	61 600	71 600

¹⁾ Lahti, Hollola ja Orimattila

26.4.2021

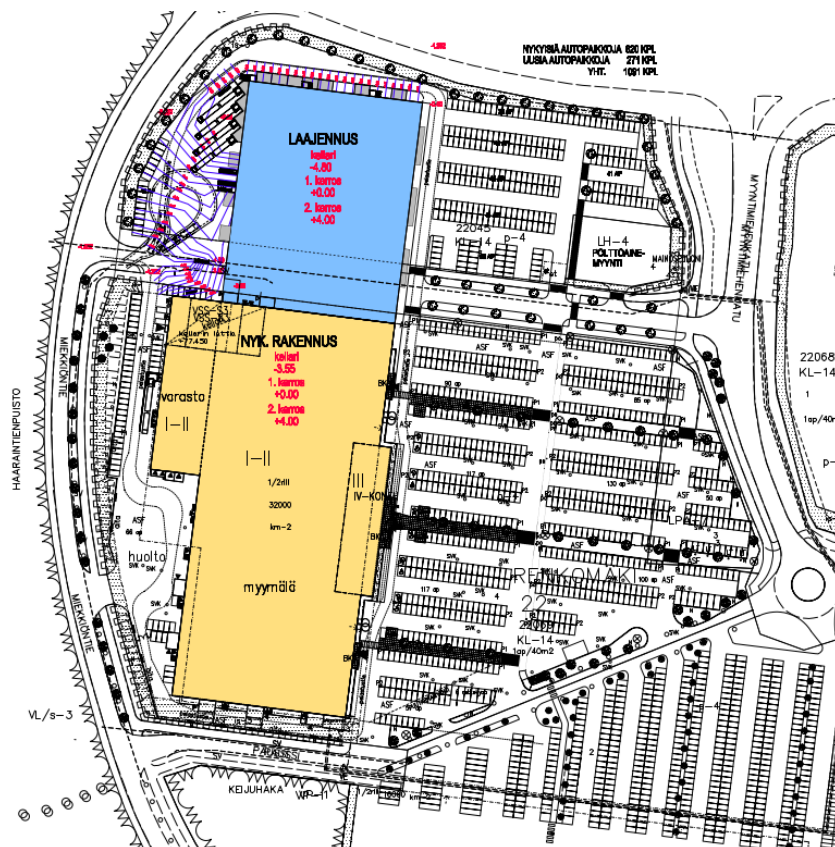
5 ASEMAKAAVAN KAUPALLISET VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Renkomäen asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kärkkäisen tavaratalon laajentaminen niin, että uusi liikerakennus voidaan liittää yhdeksi kokonaisuudeksi Kärkkäisen nykyisen tavaratalon kanssa. Samalla Kärkkäinen toteuttaa konseptimuutoksen hybridimyymäksi, jossa myymälän ja verkkokaupan toiminta yhdistetään. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnitelualueen rakennusoikeus on 41 000 k-m², josta 32 000 k-m² on nykyisen tavaratalon tontilla ja 9 000 k-m² laajennusalueella. Suunnitellun kokonais myymälärakennuksen sijoittuminen alueelle edellyttää **rakennusoikeuden lisäämistä 19 000 k-m²:llä**.

Tavaratalorakennuksen nykyinen kerrosala on noin 33 000 k-m². Alustavan suunnitelman mukaan rakennuksen kokonaiskerrosala on laajennuksen jälkeen 60 000 k-m², josta 9 000 k-m² on varastotilaa ja 51 000 k-m² hybridikonseptin mukaista sekoittunutta myymälä- ja varastotilaa. Alustavan suunnitelman mukainen **myymälärakennuksen kerrosalan lisäys on 27 000 k-m²**, josta 9 000 k-m² varastotilaa ja 18 000 k-m² sekoittunutta myymälä- ja varastotilaa. Laajennuksesta valtaosa on tavaratalon omaa myymälä- ja varastotilaa ja pieni osa muille yrityksille vuokrattavaa liiketilaa.

Myymäälälaajennus palvelee verkkokaupan toimintaa, jotta myös verkkokaupan kautta myytävillä tuotteilla on hyllytilaa myymälässä ja jotta myymälän käytävät ovat riittävän väljät verkkokaupan kautta tilattujen tuotteiden keräämiseen. Hybridimallin mukaisessa myymälässä tavaraa lähtee myymälästä myymäläasiakkaiden toimesta sekä verkkokaupan asiakkaille. Verkkokaupan tilaukset toimitetaan asiakkaille pääosin keskitetysti muutaman rahtifirman toimesta ja vain pieni osa tilauksista noudetaan yksittäisten verkkokaupan asiakkaiden toimesta.



Kuva 9: Asemapiirustus, luonnos 31.12.2020 (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Kuvassa on esitetty nykyinen myymälärakennus keltaisella ja laajennus sinisellä.

26.4.2021

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 määritelty vähittäiskaupan enimmäismitoitus on Renkomäen alueella **243 000 k-m²**, josta enintään 6 000 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa ja enintään 64 000 k-m² keskustahakuista erikoiskauppaa. KM3-alueeseen kuuluu myös ns. Luhdan tornin alue moottoritien kaakkoispuolella. Maakuntakaavassa osoitetun Renkomäen itäosan alueen enimmäismitoitus on **50 000 k-m²**, josta enintään 5 000 k-m² voi olla keskustahakuista erikoiskauppaa eikä lainkaan päivittäistavarakauppaa.

Taulukko 7. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden enimmäismitoitus ja olemassa oleva kerrosala (Päijät-Hämeen liitto ja Lahden kaupunki)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (KM)	Enimmäismitoitus, k-m ²	Olemassa oleva kerrosala, k-m ²	Uutta liiketilaa, k-m ²
KM3 Renkomäki	243 000	140 500	102 500
KM8 Renkomäen itäosa	50 000	0	50 000
YHTEENSÄ	293 000	140 500	152 500

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa on osoitettu Renkomäen liittymän (Pkm-12) ja Renkomäen liittymän kaakkoispuolen (Pkm-11) kaupallisten palvelujen alueet. Vähittäiskaupan enimmäismitoitus on Renkomäen liittymän kaupallisella alueella **200 000 k-m²** ja Renkomäen liittymän kaakkoispuolen kaupallisella alueella **70 000 k-m²**.

Taulukko 8. Lahden läntisten osien osayleiskaavassa osoitettujen kaupallisten palvelujen alueiden enimmäismitoitus ja olemassa oleva kerrosala (Lahden kaupunki)

Kaupallisten palvelujen alue (Pkm)	Enimmäismitoitus, k-m ²	Olemassa oleva kerrosala, k-m ²	Uutta liiketilaa, k-m ²
Pkm-12 Renkomäen liittymä	200 000	138 500	61 500
Pkm-11 Renkomäen liittymän kaakkoispuoli	70 000	2 000	68 000
YHTEENSÄ	270 000	140 500	129 500

Voimassa olevien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on Renkomäen liittymän kaupallisten palvelujen alueella (Pkm-12) noin 203 900 k-m². Laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 187 300 k-m². Kaavamääräysten mukaan K- ja LH-tonteilla rakennusoikeus voi toteutua kokonaan liikerakentamisena. TL-tonteilla liikerakentamisen osuus voi olla enintään 49 % ja KTY-tonteilla enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta. Liikerakentamisen rakennusoikeutta on Renkomäen liittymän kaupallisten palvelujen alueella käyttämättä noin 56 000 k-m². Kokonaan rakentamattomia tontteja on 5 kpl ja niiden rakennusoikeus on yhteensä noin 13 000 k-m². Renkomäen liittymän kaakkoispuolen kaupallisten palvelujen alueella (Pkm-11) käyttämätöntä liikerakentamisen rakennusoikeutta on noin 30 500 k-m².

Taulukko 9. Renkomäen liittymän kaupallisten palvelujen alueen (Pkm-12) voimassa olevien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus, liikerakentamisen rakennusoikeus ja käytetty liikerakentamisen rakennusoikeus, luvut pyöristetty lähimpään sataan (Lahden kaupunki)

Kaupallisten palvelujen alue	Rakennusoikeus yhteensä, k-m ²	Liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	Käytetty liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	Käyttämätön liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²
K- ja LH-tontit	174 400	174 400	122 400	52 000
TL-tontit, liike 49 %	21 300	10 400	6 900	3 500
KTY-tontit, liike 30 %	8 200	2 500	2 000	500
Pkm-12 YHTEENSÄ	203 900	187 300	131 300	56 000
KL-13-tontit	30 500	30 500	0	30 500
KT-tontti	11 500	2 000	2 000	0
Pkm-11 YHTEENSÄ	42 000	32 500	2 000	30 500

26.4.2021

Johtopäätöksiä

Päijät-Hämeen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (KM3) ja Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alue (Pkm-12) ovat moottoritien länsipuolella yhtenevät. Osayleiskaavan alue rajautuu moottoritiehen, mutta maakuntakaavan alue ulottuu myös moottoritien kaakkoispuolelle. Moottoritien kaakkoispuolella (Luhdan tornin alue) on 4 rakentamattomia tonttia (KL-13), joiden rakennusoikeus on yhteensä 30 500 k-m² sekä Luhdan torni, jossa liikerakentamista voi olla 2 000 k-m². Liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus on näin ollen yhteensä 32 500 k-m². Tämän perusteella voidaan pitää lähtökohtana, että maakuntakaavan enimmäismitoituksesta olisi moottoritien länsipuolella 210 500 k-m² ja kaakkoispuolella 32 500 k-m².

Moottoritien länsipuolisen alueen voimassa olevien asemakaavojen laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 187 300 k-m². Alustavan suunnitelman mukaan Kärkkäisen tavaratalon laajennushanke edellyttäisi rakennusoikeuden lisäämistä 19 000 k-m²:llä. Tällöin moottoritien länsipuolisen kaupallisten palvelujen alueen asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus olisi noin 206 300 k-m², joka ylittäisi hieman Lahden läntisten osien osayleiskaavan enimmäismitoituksen (200 000 k-m²), mutta ei maakuntakaavan enimmäismitoitusta (noin 210 500 k-m² moottoritien länsipuolella).

Voimassa olevien asemakaavojen suunnittelumääräysten mukaan liikerakentamista voi olla TL-tonteilla enintään 49 % ja KTY-tonteilla enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta. Käytännössä on kuitenkin todennäköistä, että kyseisten tonttien kerrosalasta liiketilän osuus jää huomattavasti kaavamääräysten mahdollistamaa liiketilaa vähäisemmäksi. Lisäksi suurin osa tonteista on rakennettu ja usealla tontilla käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on niin pieni, ettei se todennäköisesti tule myöhemminkään toteutumaan. Osittain tästä syystä Lahden läntisten osien osayleiskaavan ylittävää asemakaavojen rakennusoikeutta (noin 6 300 k-m²) ei voi pitää merkittävänä.

5.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Asemakaavahanke ja tavaratalon laajennus parantavat tavaratalon omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Laajentuneessa myymälässä on mahdollisuus tarjota asiakkaille nykyistä monipuolisempi tuote- ja palveluvalikoima sekä ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset. Verkkokaupan kasvu jatkuu tulevinakin vuosina vahvana, joten konseptimuutoksella tavaratalotoimija vahvistaa kilpailuasemaansa verkkokaupan kansallisessa ja kansainvälisessä kehityksessä.

Tavaratalon laajennuksen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua liikerakentamista laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen. Mikäli liiketilän lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilän rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lahden tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilän lisätarve on vuosina 2019-2025 noin 29 500 k-m² ja vuosina 2019-2030 noin 55 100 k-m². Alustavan suunnitelman mukaan tavaratalon myymälätilan kerrosala lisääntyy noin 18 000 k-m². Muu osa kerrosalan lisäyksestä (9 000 k-m²) on varastotilaa. Lahden oman väestön vuosien 2019-2025 erikoiskaupan kysynnän kasvuun perustuva liiketilän lisätarve riittää kattamaan laajennushankkeen liikerakentamisen. Myymälätilan kerrosalan lisäys (18 000 k-m²) käyttää Lahden vuosien 2019-2025 erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta (noin 29 500 k-m²) noin 61 % ja vuosien 2019-2030 liiketilän lisätarpeesta (55 100 k-m²) noin 33 %.

26.4.2021

Lahden oman väestön erikoiskaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa tavaratalon myymälätilan kerrosalan lisäyksen, joten laajennushankkeen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Lahden eikä myöskään vaikutusalueen olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lahden erikoiskaupan kysynnän kasvu ja liiketilan lisätarve mahdollistavat kaupan kehityksen myös muualla Lahdessa ja vaikutusalueella. Lisäksi on syytä huomioida, että Renkomäen alue on merkitykseltään seudullinen kaupan alue, jossa asioidaan myös vaikutusalueen ulkopuolelta, koko maakunnan alueelta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Myös ohikulkuliikenne ja vapaa-ajan asukkaat tuovat alueelle lisäkysyntää ja verkkokaupan osalta markkina-alueena on koko maa.

5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Yhdyskuntarakenteen kehitys

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi liikerakentaminen sijoittuu Päijät-Hämeen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM3) ja Lahden läntisten alueiden osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle (Pkm-12). Suunnitellun liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Renkomäen vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja asemaa Lahden kaupunkiseudun kaupallisessa palveluverkossa.

Suunnittelualueen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 8 ja 9). Alle kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 800 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 9 800 asukasta. Työpaikkoja on alle kilometrin etäisyydellä noin 1 500 työpaikkaa ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä noin 5 300 työpaikkaa. Lähialueen tiheimmin asutut alueet ovat alueen kaakkoispuolella Renkomäen alue ja pohjoispuolella Patoniityn ja Venetsian alueet. Kaupungin väestöennusteen mukaan lähialueen väestömäärä pysyy ennallaan tulevina vuosina.

Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen

Lahden keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Lahden keskusta on selkeä maakunnan kaupallinen pääkeskus. Tavaratalon laajennushankkeeseen ei sisälly päivittäistavarakaupan lisärakentamista, joten laajennushankkeen toteuttamisella ei ole vaikutusta Lahden keskustan, alakeskusten tai asuntoalueiden päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Erikoiskaupassa laajennushanke mahdollistaa nykyistä monipuolisemman palvelutarjonnan, mikä on myös Lahden keskustan keskeinen kilpailutekijä. Lahden väestön kysynnän kasvu kuitenkin mahdollistaa laajennushankkeen toteutuksen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa. Tavaratalon toimintakonsepti poikkeaa selkeästi Lahden keskustan erikoisliikkeiden toiminnasta, joten ne eivät kilpaile ainakaan täysin samoista asiakkaista. Lisäksi laajennushanke palvelee pääosin konseptimuutokseen liittyvää verkkokaupan toimintaa, joten nykytilanteeseen ja nykyiseen palvelutarjontaan ei ole tulossa sellaisia muutoksia, joista aiheutuisi haitallisia vaikutuksia keskustan erikoiskauppaan.

Keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilöiden tarjonta, tarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Keskustan kaupallinen palvelutarjonta yhdessä keskustan muiden kilpailutekijöiden kanssa tekee siitä vetovoimaltaan ylivertaisen keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna.

26.4.2021

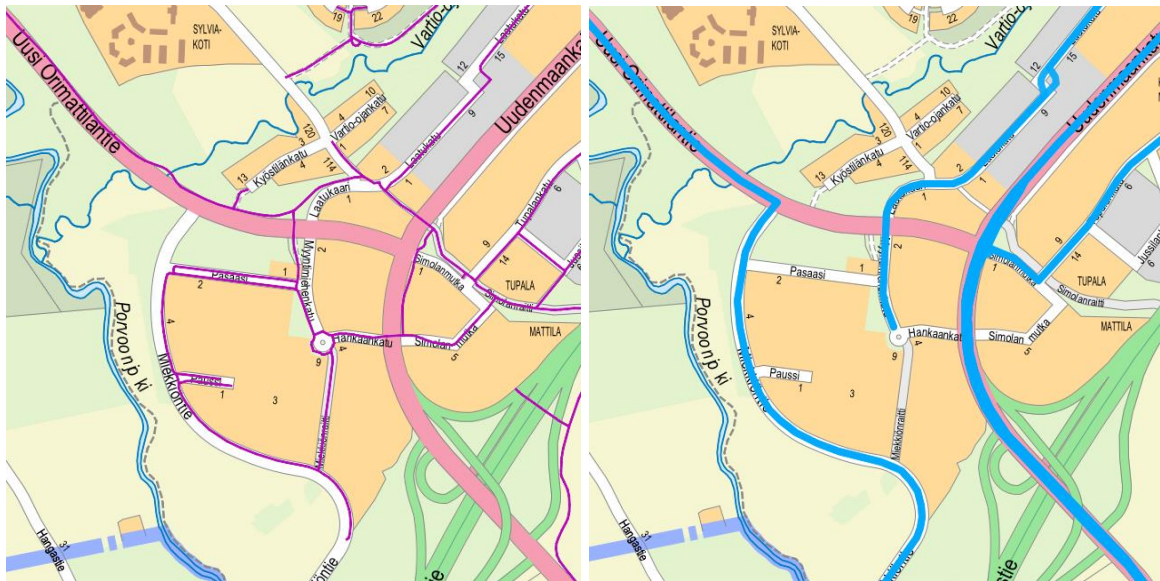
5.4 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

Renkomäen alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kävelen ja pyöräillen. Lähiasutuksen vähäinen määrä kuitenkin rajoittaa kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvua asiointimatkalla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lännen suunnasta kulkevat Uutta Orimattilantietä, etelän suunnasta Miekkiontietä, idän suunnasta Simolanmutkaa ja Hankaankatua pitkin Uudemaankadun ali sekä pohjoisen suunnasta Laatukatua ja Myyntimiehenkatua pitkin.

Kävelen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asiointin lisäksi Renkomäen alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueelta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet Lahden keskustan suuntaan sekä Orimattilan ja Hollolan suuntaan. Joukkoliikenteen reitit kulkevat Uudenmaankatua, Laatukatua ja Myyntimiehenkatua sekä Uutta Orimattilantietä ja Miekkiontietä pitkin. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Miekkiontiellä ja Myyntimiehenkadulla suunnittelualan välittömässä läheisyydessä. Todennäköistä kuitenkin on, että Renkomäen alueella asioidaan pääosin henkilöautolla.



Kuva 10: Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet (kuva vasemmallalla) ja joukkoliikenteen yhteydet (kuva oikealla). (<https://kartta.lahti.fi/ims>)

Laajennushankkeen liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu erillisessä selvityksessä.

26.4.2021

5.5 Muut vaikutukset

Vaikutukset kilpailun toimivuuteen ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että yritystoiminnalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille sijaintipaikoille. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset olemassa olevien yritysten toiminnalle ja kehitykselle sekä uusien toimijoiden sijoittumiselle. Laajennushankkeen myötä liiketiloja on tarjolla myös uusille pienille kaupan ja palvelualan toimijoille, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyys- ja verotulovaikutukset

Tavaratalon laajennushanke lisää työllisyyttä sekä rakentamisen, että toiminnan aikana. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Laajennushankkeen välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Tilastokeskuksen panos - tuotos -malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu laajennushankkeen toteuttamisen arvioitujen rakennuskustannusten, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Lahden seudun rakennusalan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli laajennushanke toteutuu alustavien suunnitelmien mukaisena, sen rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus on yhteensä noin **360 henkilötyövuotta / rakennusaika**, josta noin 210 henkilötyövuotta/rakennusaika on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 150 henkilötyövuotta/rakennusaika välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Laajennushankkeen myötä tavaratalon työpaikkamäärä lisääntyy vuositasolla noin 100 työpaikkaa. Työpanoskertoimien mukaan laajennushankkeen välillinen työllisyysvaikutus on noin 20 henkilötyövuotta/vuosi, joten laajennushankkeen suora ja välillinen työllisyysvaikutus toimintavaiheessa on noin **120 henkilötyövuotta/vuosi**.

Laajennushanke mahdollistaa yrittäjän oman toiminnan kehittämisen ja sitä kautta liikevaihdon ja kaupungille maksettavan yhteisövero-osuuden lisääntymisen. Laajeneva myymälärakennus lisää myös kaupungin saamia kiinteistöverotuloja sekä työpaikkojen lisääntymisen myötä kaupungin saamia kunnallisverotuloja.

5.6 Seudulliset vaikutukset

Renkomäen alue on merkitykseltään seudullinen kaupallisten palvelujen alue. Alueella asioidaan Lahden lisäksi myös naapurikunnista ja koko maakunnasta sekä myös maakunnan ulkopuolelta. Ohikulkuliikenne ja vapaa-ajan asukkaat tuovat lisäkysyntää alueelle.

26.4.2021

Tässä selvityksessä vaikutusalueena on tarkasteltu Lahden, Hollolan ja Orimattilan muodostamaa aluetta. Vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuosina 2019-2025 noin 35 400 k-m² ja vuosina 2019-2030 noin 65 100 k-m² (taulukko 6). Koska jo Lahden oman väestön kysyntään perustuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan laajennushankkeen kerrosalan lisäyksen (18 000 k-m²), ei seututasollakaan ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia vaikutusalueen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kerrosalan suunniteltu lisäys käyttää vaikutusalueen vuosien 2019-2025 erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta (noin 35 400 k-m²) noin 51 % ja vuosien 2019-2030 liiketilan lisätarpeesta (65 100 k-m²) noin 28 %.

Laajennushankkeen suorat ja välilliset työllisyysvaikutukset ovat rakennusvaiheessa noin 360 henkilötyövuotta/rakennusaika ja toimintavaiheessa noin 120 henkilötyövuotta/vuosi. Työllisyysvaikutukset kohdistuvat Lahden kaupungin lisäksi myös naapurikuntiin. Erityisesti välilliset vaikutukset kohdistuvat vaikutusalueettakin laajemmalle alueelle, koko maakuntaan ja esimerkiksi verkkokaupan osalta koko maahan.

26.4.2021

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

- Renkomäen asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen rakennusoikeutta lisäämällä. Tavoitteena on myös tavaratalon laajentaminen niin, että uusi liikerakennus yhdistyy osaksi nykyistä tavarataloa. Samalla Kärkkäinen toteuttaa konseptimuutoksen hybridimyyväläksi, jossa myymälän ja verkkokaupan toiminta yhdistetään. Myymälälaajennus palvelee pääosin verkkokaupan toimintaa, jotta verkkokaupan kautta myytävillä tuotteilla on tilaa myymälän hyllyillä ja jotta myymälän käytävät ovat riittävän väljät verkkokaupan kautta tilattujen tuotteiden keräämiseen.
- Tavaratalorakennuksen nykyinen kerrosala on noin 33 000 k-m². Alustavan suunnitelman mukainen myymälärakennuksen kerrosalan lisäys on 27 000 k-m², josta 9 000 k-m² varastotilaa ja 18 000 k-m² sekoittunutta myymälä- ja varastotilaa.
- Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 41 000 k-m², josta 32 000 k-m² on nykyisen tavaratalon tontilla ja 9 000 k-m² rakentamattomalla laajennusalueella. Suunnitellun kokoisen myymälärakennuksen sijoittuminen alueelle edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä 19 000 k-m²:llä.
- Asemakaava-alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella (KM3) ja Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueella (Pkm-12). Moottoritien länsipuolisen alueen voimassa olevien asemakaavojen laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 187 300 k-m².
- Asemakaavamuutoksen myötä moottoritien länsipuolisen kaupallisten palvelujen alueen asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus olisi noin 206 300 k-m², joka ylittäisi hieman Lahden läntisten osien osayleiskaavan enimmäismitoituksen (200 000 k-m²), mutta ei maakuntakaavan enimmäismitoitusta (noin 210 000 k-m² moottoritien länsipuolella).
- Rakennusoikeuden lisäyksestä 9 000 k-m² on varastotilaa ja 18 000 k-m² sekoittunutta myymälä- ja varastotilaa. Moottoritien länsipuolen alueella on toteutunutta liiketilaa noin 131 300 k-m² ja käyttämätöntä liikerakentamisen rakennusoikeutta noin 56 000 k-m². Koska suurella osalla tonteista käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on pieni, on todennäköistä, ettei se tule jatkossakaan toteutumaan kokonaisuudessaan. Tältä osin Lahden läntisten osien osayleiskaavan mukaisen enimmäismitoituksen ylitystä ei voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkityksellisenä.
- Lahden oman väestön kysynnän kasvun perusteella arvioitu erikoiskaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa laajennushankkeen toteuttamisen, joten hankkeen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin Lahdessa eikä myöskään seututasolla.
- Asemakaavamuutos ja tavaratalon laajennus parantavat tavaratalon omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Laajentuneessa myymälässä on mahdollisuus ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset. Myymälän laajennus mahdollistaa myös konseptimuutoksen, joka vahvistaa tavaratalon mahdollisuuksia kilpailla verkkokaupan jatkuvasti kasvavassa ja kehittyvässä kansallisessa ja kansainvälisessä markkinassa.
- Renkomäen asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

26.4.2021

- Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Lähiasutuksen vähäinen määrä kuitenkin rajoittaa kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvua. Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asioinnin lisäksi asemakaava-alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Todennäköistä kuitenkin on, että Renkomäen alueella asioidaan jatkossakin pääosin henkilöautolla.
- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeisimpien uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun toteutumisen edistäminen. Mahdollistamalla olemassa olevan myymälän laajennus olemassa olevalle, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavalle kaupan alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Johtopäätöksiä jatkosuunnitteluun

- Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Renkomäen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 243 000 k-m², josta moottoritien länsipuolella on laskennallisesti noin 210 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys (19 000 k-m²) yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden (187 300 k-m²) kanssa ei ylitä maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.
- Lahden läntisten osien osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on 200 000 k-m². Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden lisäys yhdessä voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuden kanssa (206 300 k-m²) ylittää osayleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen. Ylitystä ei kuitenkaan voida pitää kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta merkittävänä. Lahden oman väestön kysynnän kasvun pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistaa liiketilan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia Lahden ja Lahden seudun kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

26.4.2021

7 LÄHTEITÄ

Lahden kaupunki (2020). Lahden keskustan kaupan selvitys ja kaupallinen visio. Ramboll Finland Oy.

Lahden kaupunki (2016). Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Päijät-Hämeen liitto (2019). Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2019
- <https://kartta.lahti.fi/ims>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2019
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- Tilastokeskus: Ruututietokanta

26.4.2021

8 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälätyypit

Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

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

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Halpahintamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Huoltoasemamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden 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 Laukujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

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

26.4.2021

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 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 vähittäiskauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

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

Autokauppa ja huoltamot

- 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotominta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista