

**SITOWISE**

**Loviisan Länsiportin alueen  
asemakaavan muutos**

**KAUPAN SELVITYS**

16.10.2025

16.10.2025

## Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	3
Sammandrag .....	4
Alkusanat .....	5
1 Lähtökohdat .....	6
1.1 Kaavoitustilanne.....	6
1.2 Tokmannin laajennus .....	9
2 Kaupan toimintaympäristön analyysi.....	11
2.1 Kaupan palvelujen tarjonta .....	11
2.2 Kaupan palvelujen kysyntä .....	12
3 Vaikutusten arviointi.....	16
3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	16
3.2 Kauppa .....	17
3.3 Asukkaat .....	21
4 Yhteenveto ja päätelmiä.....	24
5 Lähdeluettelo .....	27

16.10.2025

## Tiivistelmä

### **Loviisan Länsiportin alueen asemakaavan muutos, kaupan selvitys**

Tehtävänä oli selvittää, voidaanko Länsiportin alueen Tokmannin yhteyteen sijoittaa uusi päivittäistavaramyymälä, millaisia ovat asemakaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan vaikutukset ja millainen on koko Länsiportin alueen rooli Loviisan kaupan palveluverkossa.

Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan osalta tarkastelun kohteena on Tokmannin nykyisen liikerakennuksen laajennus (1 800 k-m<sup>2</sup>), josta päivittäistavarojen osuus on 975 k-m<sup>2</sup> (uusi päivittäistavaramyymälä). Uusi päivittäistavaramyymälä on tyyppiltään pieni supermarket. Laajennuksen loppukerrosala jakautuu suhteellisen tasaisesti nykyistä myymälätoimintaa laajentavien pukeutumisen, vapaa-ajan ja asumisen tuoteryhmien kesken.

Uusi päivittäistavaramyymälä on merkitykseltään ja luonteeltaan paikallinen lähikauppa, joka voi sijoittua Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle. Kooltaan selvästi suurempi myymälä (iso supermarket tai hypermarket) ei vastaisi Uusimaa-kaavan 2050 tarkoittamaa ja kaupan alueelle sijoituvaksi sallittua vain paikallisesti merkittävää kauppaa.

Myös päivittäistavaramyymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa, rooli kaupan palvelurakenteessa, päivittäistavarakaupan tulevaan liiketilatarpeeseen vastaaminen ja kuluttajille myönteisten kilpailuvaikutusten syntyminen mahdollistavat myymälän sallimisen asemakaavassa. Uusi myymälä täydentää kaupan palveluverkkoa heikentämättä muiden päivittäistavaramyymälöiden ja keskustakaupan toimintaedellytyksiä ja parantaa päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuutta.

Tokmannin uusi keskustahakuisen erikoiskaupan tuotetarjonta ei muuta merkittävästi kilpailuasetelmaa keskustamyymälöiden kanssa. Asemakaavan mahdollistama uusi tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää kaupungin nykyistä tämän alan tarjontaa ja vahvistaa toteutuessaan Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa tähän tarkoitukseen osoitettua kaupan aluetta.

Koko Länsiportin alueeseen tulisi suhtautua osana Loviisan kehittyvää keskustaajamaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Asemakaava-alueen roolina onkin myös houkuttaa osa valtatieteellään kulkevasta ostovoimasta Loviisaan - sekä Länsiporttiin että keskustaan. Näin alue toimii myös keskustan "käyntikorttina".

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä onkin ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Myymälöille on varattava tarpeen mukaan kehittämis- ja laajennusmahdollisuuksia. Tämän vuoksi on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan kehittämiseen eri alueilla yhdyskuntarakenteelliset kehittämistavoitteet ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.

16.10.2025

## Sammandrag

### **Detaljplaneändring för området Västra port i Lovisa, handelsutredning**

Uppdraget var att utreda om det är möjligt att placera en ny dagligvarubutik i anslutning till Tokmanni vid området Västra porten, vilka konsekvenser dagligvaruhandel och specialhandel enligt detaljplanen har, samt vilken roll hela området Västra port har i Lovisas handelsservicenätverk.

Berörande dagligvaruhandeln och centrumorienterade specialhandeln fokuserar granskningen på en utvidgning av Tokmannis nuvarande affärsbyggnad (1 800 vy-m<sup>2</sup>), varav andelen dagligvaror är 975 vy-m<sup>2</sup> (ny dagligvarubutik). Den nya dagligvarubutiken är likt en liten supermarket. Den återstående våningsytan i utvidgningen fördelas relativt jämnt mellan produktgrupperna kläder, fritid och boende, som utvidgar den nuvarande butiksverksamheten.

Den nya dagligvaruhandelsbutiken är lokalt betydande och fungerar som närbutik. Den kan placeras i det handelsområdet i västra Lovisa som anges i etappplansplanen för Östnyland. En avsevärt större butik till sin storlek (stor supermarket eller hypermarket) skulle inte motsvara det som avses med Nylandsplanen 2050 och tillåts endast för lokalt betydande handel.

Även dagligvaruhandelns placering i samhällsstrukturen, roll i handelsserviceutbudet, och svar på det framtida behovet av affärsutrymmen inom dagligvaruhandeln samt de positiva konkurrens effekter som uppstår för konsumenterna, möjliggör att butiken tillåts i detaljplanen. Den nya butiken kompletterar handelsservicenätet utan att försämra övriga dagligvarubutikers och centrumhandelns verksamhetsförutsättningar, samt förbättrar tillgängligheten till dagligvaruhandelns tjänster.

Tokmannis nya produktutbud inom centrumorienterad specialhandel förändrar inte konkurrenssituationen med butikerna i centrum i någon betydande grad. Den nya utrymmeskrävande specialhandeln, som möjliggörs genom detaljplanen, kompletterar vid förverkligande stadens nuvarande utbud inom detta område och stärker det handelsområde som i Östra Nylands etappplansplan är avsett för detta ändamål.

Hela området Västra porten bör ses som en del av Lovisas utvecklande centralortsområde. Att tjänsteutbudet ökar och blir mångsidigare i Västra porten stärker stadens kommersiella dragningskraft. Detaljplaneområdets roll är också att locka en del av köpkraften från riksvägen till Lovisa – både till Västra porten och centrum. Därmed fungerar området också som ett "visitkort" för Lovisa centrum.

Vid planering av markanvändningen bör utvecklingen av handelstjänster tänkas som en helhet, där de olika områdenas handelstjänster kompletterar varandra. Butiker måste ges möjlighet att utvecklas och växa vid behov. Därmed är det viktigt att planläggningen möjliggör tillräckligt och flexibelt byggande av affärsutrymme. Stadens uppgift är att hantera helheten så att förutsättningar skapas för utvecklingen av handeln i olika områden, med beaktande av utvecklingsmålen för samhällsstrukturen och tillgängligheten till handelstjänster.

16.10.2025

## Alkusanat

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialuetta (KL) ollaan muuttamassa vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM). Kaavan yhtenä tavoitteena on tutkia, voidaanko Tokmannin yhteyteen sijoittaa päivittäistavaramyymälä.

Tehtävänä oli laatia asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, jossa tarkastellaan Tokmannin laajennusta, uuden päivittäistavara-kaupan sijoittumisen edellytyksiä sekä alueelle sijoitettavaa uutta tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Koska asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaupan palveluverkkoa ja kaupan kehittämisen vaikutuksia tarkastellaan tarvittavilta osin koko Loviisaa ja naapurikuntia koskien. Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Marko Luukkonen, Eevi Halinen ja Perttu Huhtiniemi Loviisan kaupungilta. Työstä vastasi Kimmo Koski Sitowise Oy:stä.

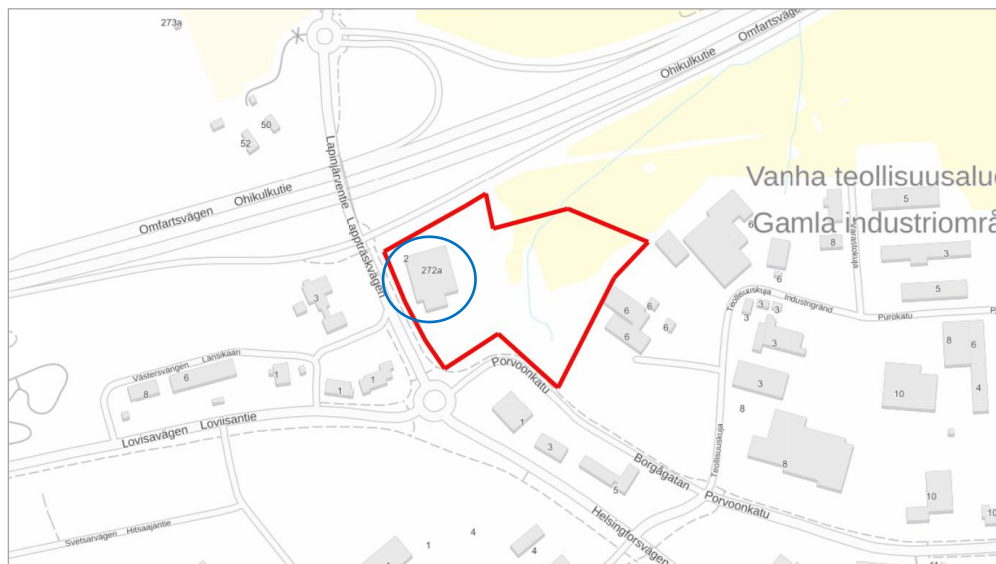
16.10.2025

# 1 Lähtökohdat

## 1.1 Kaavoitustilanne

Selvityksen kohteena on **asemakaava** ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 6 Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Porvoonkatuun rajautuvalla osalla on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori, jota ei ole toteutettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa (Loviisan kaupunki 2024).

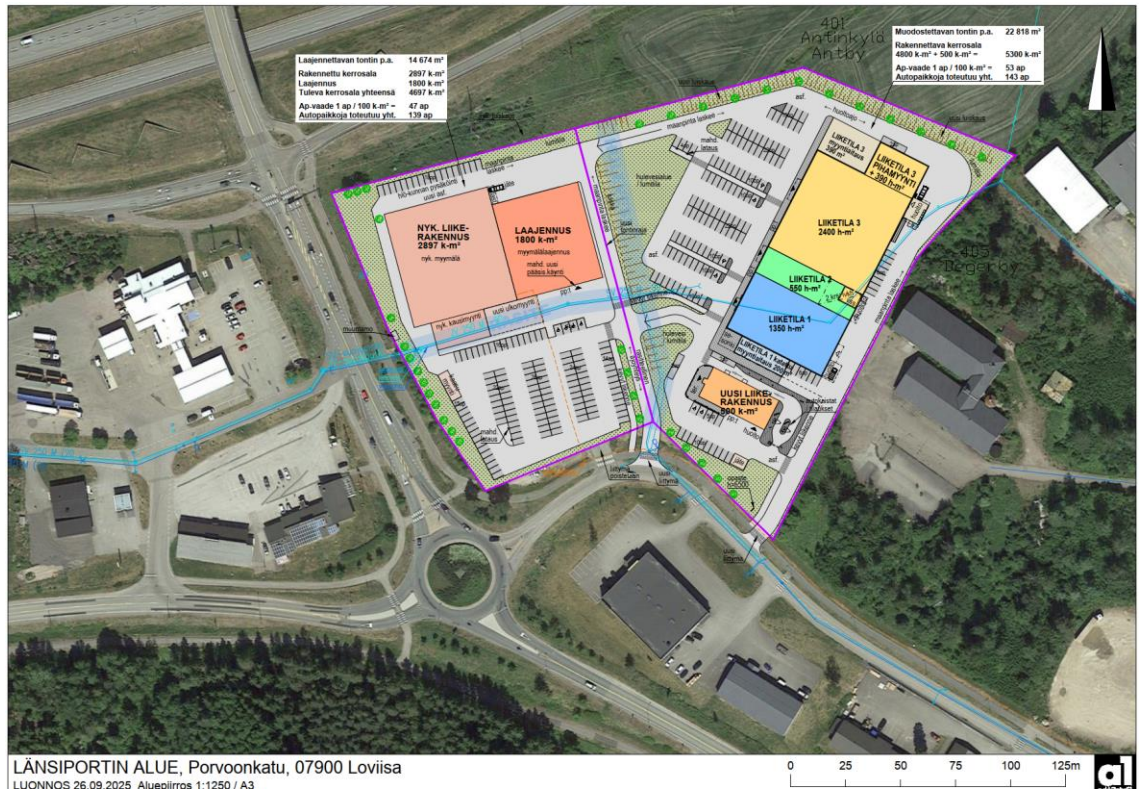
Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa (kuva 1). Alue rajautuu idässä teollisuusalueeseen, pohjoisessa pelto- ja moottoritiealueisiin, lännessä Lapinjärventiehen ja etelässä Porvoonkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee Tokmannin liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 2015. Muutoin alue on rakentamaton aluetta ja alueen koillisosa peltoa (Loviisan kaupunki 2024).



Kuva 1. Asemakaava-alue (Loviisan kaupunki 2024). Tarkastelun kohteena oleva päivittäistavarakaupan hanke sijoittuu Tokmannin kiinteistöön, joka on kuvassa merkitty sinisellä ympyrällä.

Liiketilojen osalta asemakaavan muutos koskee Tokmannin laajennusta (1 800 k-m<sup>2</sup>), tilaa vaativaa erikoiskauppaa (4 300 k-m<sup>2</sup>) ja niiden ulkomyymälöitä (780 k-m<sup>2</sup>) sekä ravitsemusalan palveluja (500 k-m<sup>2</sup>). Tokmannin laajennuksesta hieman yli puolet on päivittäistavaroiden liiketilaa ja loppuosa muiden tuoteryhmien liiketilaa (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen).

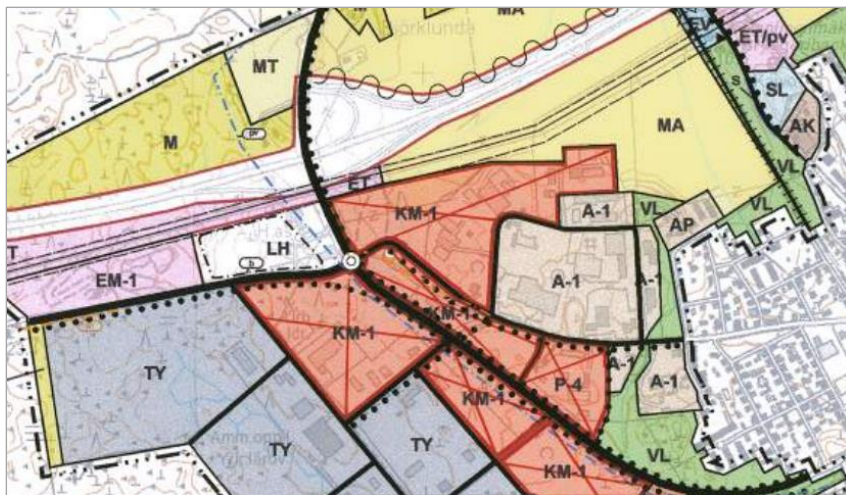
16.10.2025



Kuva 2. Länsiportin alue, aluepiirros, luonnos 26.9.2025 (a1-arkkitehdit).

Suunnittelualan pohjoisosassa on voimassa LOTES **osayleiskaava**, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2010 (kuva 3). Muutoin alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, koska se on jätetty vahvistamatta liikerakentamisen korttelialueelta. Osayleiskaavassa vahvistamattoman alueen merkintä KM-1 tarkoittaa seuraavaa (Loviisan kaupunki 2024):

- Kaupallisten palvelujen alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä.

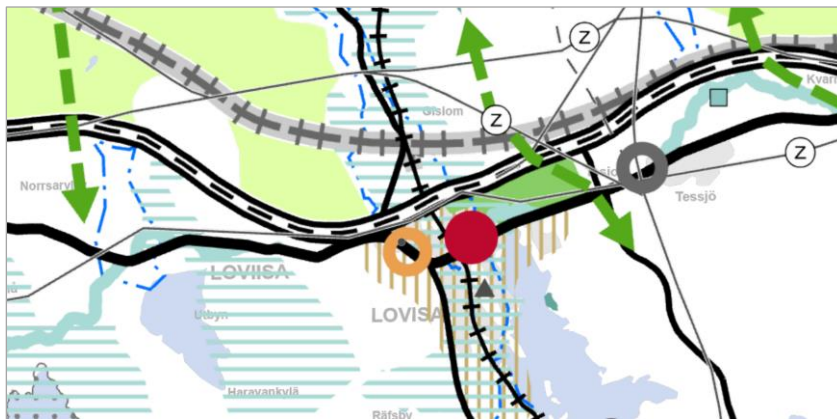


Kuva 3. Ote LOTES osayleiskaavasta (Loviisan kaupunki 2024).

16.10.2025

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan **vaihemaakuntakaava**, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Vaihemaakuntakaava on osa Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan 2050 kaupan ratkaisussa seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon yleinen alaraja on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella alle 4 000 k-m<sup>2</sup> kauppaa voi sijoittaa vapaasti, sillä se katsotaan merkitykseltään paikalliseksi kaupaksi. Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee kuitenkin maakuntakaavan eri alueilla (Uudenmaan liitto 2024).

Asemakaava-alue sijoittuu Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan kohdemerkinnällä osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle, joka on tilaa vaativan kaupan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä (kuva 4). Seudullisesti merkittävän kaupan koon alaraja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä on keskustahakuksessa kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa kaupassa pääkaupunkiseudun ulkopuolella 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan sijoittaa paikallista keskustahakuksista kauppaa alle 10 000 k-m<sup>2</sup> seudullisuuden rajan, ellei selvityksin muuta osoiteta. Loviisan länsiosan kaupan alueen enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila (Uudenmaan liitto 2024).



Kuva 4. Loviisan länsiosan kaupan alueen sijoittuminen, ote Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto 2023).

Kaupan alueen kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni (tilaa vaativa erikoiskauppa). Alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuksisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää (Uudenmaan liitto 2024).

Seudullista kaupan palveluverkkoa täydentävän paikallisen palveluverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikallisen kaupan sijoittamisessa ja kaupan koon määrittelyssä kaupan vaikutusalueella olevan väestön määrä ja kaupan sijainnin vaikutus yhdyskuntarakenteessa. Erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittumisella on merkittävä vaikutus arjen sujuvuuteen (Uudenmaan liitto 2024).



16.10.2025

Keskustahakuisella kaupalla ja tilaa vaativalla kaupalla tarkoitetaan Uusimaa-kaavassa 2050 seuraavaa (Uudenmaan liitto 2024):

- Keskustahakuinen kauppa tarkoittaa päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja toimiakseen taloudellisesti, täytyy päivittäistavarakaupan läheisyydessä olla riittävä asukas pohja. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee nykyisin 9 400 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Vuonna 2050 päivittäistavarakaupan vaatima asukas pohja on 7 400 asukasta ostovoiman kasvaessa. Oletuksena asukas pohjalle on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä.
- Keskustahakuisella muun erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kaikkia niitä erikoiskaupan toimialoja, jotka eivät ole tilaa vaativaa kauppaa. Muun erikoistavaran kauppooja ovat mm. vaate-, kenkä-, kirja-, urheilu- ja sisustuskaupat, apteekit, Alkot ja muut tiettyihin kulutushyödykkeisiin erikoistuneet kaupat. Muun erikoistavaran kaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kuten Tokmanni, Biltema ja Hong Kong.
- Tilaa vaativa kauppa on erikoiskauppaa, joissa mm. myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskusten ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille. Kaupan alueet sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle kuin läheinen keskusta. Kaupan alueet ovat myös yleisesti heikommin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

## 1.2 Tokmannin laajennus

Tokmannin nykyinen liikerakennus on kooltaan noin 2 900 k-m<sup>2</sup>. Liiketila ei mahdollista valikoimien laajentamista, minkä vuoksi tavoitteena on toteuttaa 1 800 k-m<sup>2</sup> myymälälaajennus. Päivittäistavaroiden osuus laajennuksesta (uusi päivittäistavaramyymälä) on 975 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavaramyymälän toimija on kansainvälinen yritys. Tilastokeskuksen toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaan uusi päivittäistavaramyymälä on tyypiltään pieni supermarket. Laajennuksen loppuosa jakautuu suhteellisen tasaisesti nykyistä toimintaa laajentavien muiden tuoteryhmien kesken (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen).

### **Myymälälaajennuksen kaupan paikallisuus**

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle voidaan sijoittaa paikallisesti merkittävää keskustahakuista kauppaa. Uusimaa-kaavan 2050 määrittelyn mukaan keskustahakuisella kaupalla tarkoitetaan päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Tokmannin laajennuksen muun erikoistavaran kauppa täydentää myymälän nykyistä palveluvalikoimaa, kyseessä ei ole varsinainen uusi myymälä eikä myymälätoiminta. Pinta-alaltaan noin 800 k-m<sup>2</sup>:n laajennus on osa jo olemassa olevaa myymälää ja maakuntakaavan kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>. Laajennuksen paikalliseksi kaupaksi katsottavan luonteen taustalla vaikuttaa myös se, että Tokmanni on perustettu vuonna 2015 eli ennen Uusimaa-kaavaa 2050.

16.10.2025

Tuolloin voimassa olleessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tokmannin tapaisia laajan tavaravalikoiman myymälöitä ei ollut yksilöity (nimetty), eikä maakuntakaavassa määritelty keskustahakuista muun erikoistavaran kauppaa, joihin kuuluvien kaupan suuryksiköiden katsotaan Uusimaa-kaavassa olevan yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä.

Uuden päivittäistavaramyymälän seudullista/paikallista merkittävyyttä voidaan lähestyä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kerrosalaan perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se väestöpohja, jonka tietty kaupan kerrosala tarvitsee toimiakseen? Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä.

Kerrosalan mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu Loviisan päivittäistavarakaupan keskimääräiseen myyntitehokkuuteen ja Uudenmaan keskimääräiseen päivittäistavarakaupan kulutuslukuun. Myyntitehokkuuden avulla laskettiin myynti ja kulutusluvun avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy. Lähialueen väestöpohja noin 1 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoiselle päivittäistavaramyymälälle on suuruusluokkaa 1 000 asukasta. Tätä pidetään usein lähikaupan minimiväestömääränä myös kaupan toimijoiden myymäläverkon suunnittelussa. Se vastaa suuruusluokan tasolla myös edellä esitetystä Uusimaa-kaavan 2050 yleistetystä (alueelliset ja paikalliset erityispiirteet huomiotta jättävästä) 4 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälän väestöpohjasta johdettavissa olevaa pienemmän myymälän väestöpohjaa.

Lähialueen alueelliseen laajuuteen (etäisyyteen myymälästä) vaikuttaa tarkastelun kohteena olevan myymälän yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja markkinatilanne (ks. kohta 3.2.3). Tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella lähialue voi olla esimerkiksi 500 - 1 000 m (kävelyetäisyys), mutta harvemmin asutulla alueella esimerkiksi 2 - 3 km.

Noin kahden kilometrin etäisyydellä Länsiportin alueelle sijoittuvaksi suunnitellusta uudesta päivittäistavaramyymälästä asuu nykyisin noin 3 000 asukasta. Uuden myymälän voidaan näin katsoa olevan luonteeltaan ja merkitykseltään paikallinen. Tätä tukee myös se, että pienet supermarketit (enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>) ovat valtakunnallisestikin luonteeltaan lähikauppoja, joiden asiakaspohja ja päämarkkina-alue kattaa nimensä mukaisesti pääsääntöisesti lähinnä myymälän lähialueen.

Lisäksi on otettava huomioon, että päivittäistavarakaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuu nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Uusi päivittäistavarakaupan toimija näkee Länsiportissa kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointia ei suunniteltaisi ja uusi myymälä jäisi toteutumatta.

16.10.2025

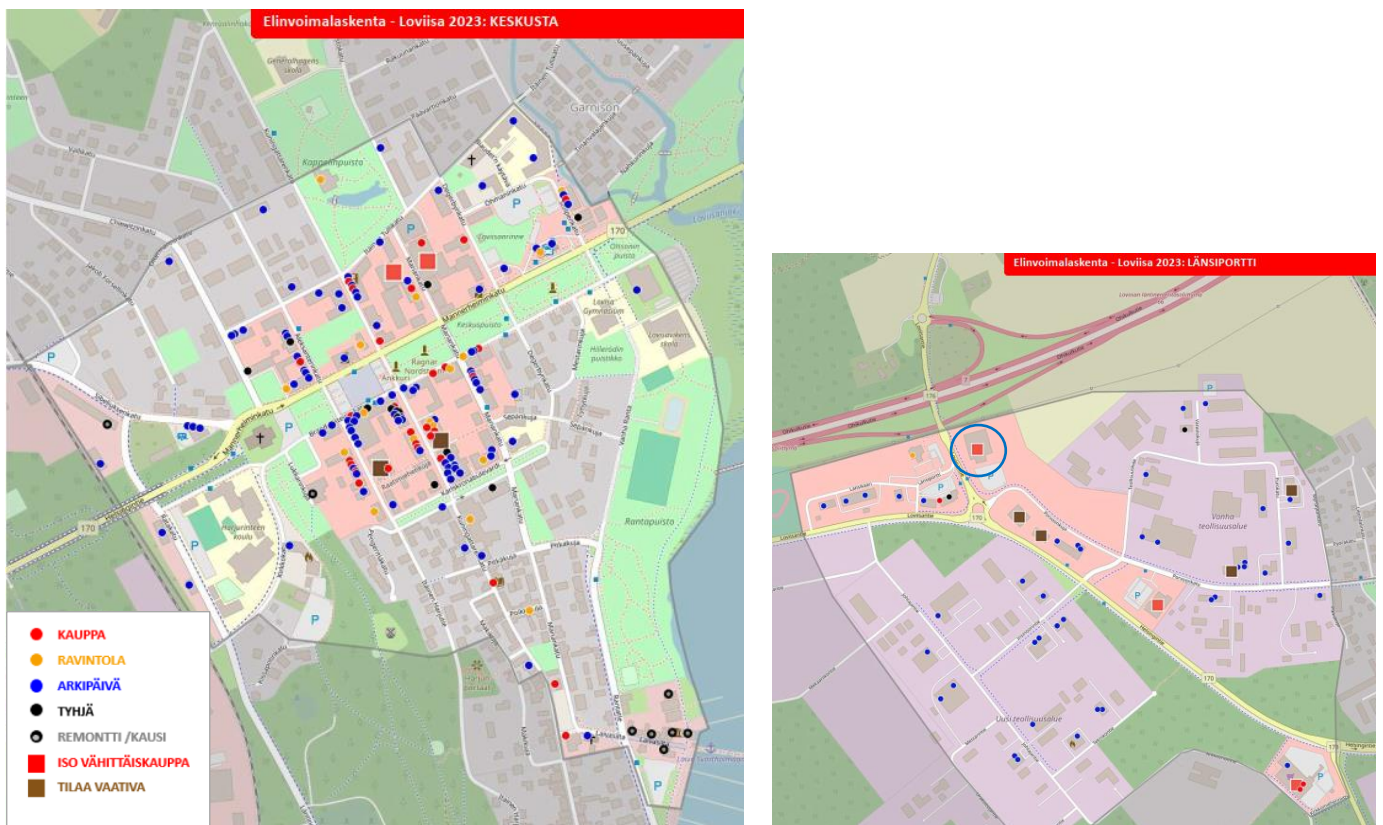
## 2 Kaupan toimintaympäristön analyysi

### 2.1 Kaupan palvelujen tarjonta

Loviisassa toimi vuonna 2023 yhteensä 12 päivittäistavaramyymälää ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)). Myymälät jakautuivat myymälätyypeittäin seuraavasti:

- |   |   |
|---|---|
| - isot supermarketit (yli 1000 m <sup>2</sup> )                                 | 2 |
| - pienet supermarketit (yli 400 m <sup>2</sup> , enintään 1000 m <sup>2</sup> ) | 1 |
| - valintamyymälät (yli 100 m <sup>2</sup> , enintään 400 m <sup>2</sup> )       | 9 |

Tämän jälkeen kaksi valintamyymälää on lopettanut toimintansa. Myymälöistä puolet toimii Loviisan keskustajakaman alueella muut kaupungin muilla alueilla (Ahvenkoski, Koskenkylä, Liljendal, Pernaja ja Ruotsinpyhtää). Loviisan keskustan ja Länsiportin myymälät ja kaupalliset palvelut esitetään kuvassa 5.



Kuva 5. Loviisan keskustan ja Länsiportin alueet myymälät ja kaupalliset palvelut (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2024). Tarkastelukohteena oleva päivittäistavara-kaupan hanke sijoittuu Tokmannin yhteyteen sinisellä ympyrällä merkitylle alueelle (oikeanpuoleinen kuva).

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan Loviisassa toimi yhteensä 96 erikoiskaupan myymälää vuonna 2024. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 82 myymälää. Keskustahakuisen erikoiskauppaan kuuluvat

16.10.2025

urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietekniikka/viihde/ elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa, venekauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa) toimi yhteensä 14 myymälää. Moottoriajoneuvojen- ja tarvikkeiden kaupan alalla toimi lisäksi 13 myymälää. Valtaosa kaupungin erikoiskaupan myymälöistä toimi Loviisan keskustajaman alueella.

## 2.2 Kaupan palvelujen kysyntä

### **Väestö**

Vuoden 2023 lopussa Loviisan väestömäärä oli 14 458. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2024) mukaan kaupungin väestömäärä on 13 961 vuonna 2030 ja 13 845 vuonna 2035. Väestömuutos vuoteen 2035 on -613 asukasta. Väestömuutos poikkeaa huomattavasti Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksestä, jossa Tilastokeskuksen väestöennusteen 2019 mukaan laskettu väestömuutos Loviisassa 2018 - 2040 on -2 180 (FCG 2020).

### **Ostovoima**

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestönkasvun ohella yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen.

Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Uudenmaan kulutusluvuista ([www.santasalo.fi](http://www.santasalo.fi)) johdettuja kulutuslukuja. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Loviisan vuoden 2023 lopun väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuosiin 2030 ja 2035 laskettiin Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisesti väestömääriin ja kulutuksen kasvuun perustuen. Päivittäistavarakaupan kulutusluku (ml. alko) käytettiin vuoden 2023 osalta noin 4 300 €/asukas, vuoden 2030 osalta noin 4 600 €/asukas ja vuoden 2035 osalta noin 4 800 €/asukas. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa kulutusluvut vastaavilta vuosilta ovat noin 4 200 €/asukas, noin 4 800 €/asukas ja noin 5 200 €/asukas. Tilaa vaativan erikoiskaupan vuoden 2023 kulutusluku on 2 000 €/asukas, vuoden 2030 noin 2 200 €/asukas ja vuoden 2035 noin 2 400 €/asukas.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huomomat toteutumisedellytykset. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvun arviointiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

16.10.2025

Päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu Loviisassa vuoteen 2030 on noin 3 milj. € ja vuoteen 2035 noin 6 milj. €. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ostovoima kasvaa vuoteen 2030 noin 6 milj. € ja vuoteen 2025 noin 11 milj. €. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta kasvu on noin 3 milj. € vuoteen 2030 ja noin 5 milj. € vuoteen 2035.

### **Liiketilän laskennallinen lisätarve**

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Loviisan asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka päivittäistavarakaupassa vaihtelee myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen lisätarve on laskettu päivittäistavarakaupassa myyntitehokkuudella 6 400 €/k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisessa erikoiskaupassa tehokkuudella 4 500 €/k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa tehokkuudella 3 000 €/k-m<sup>2</sup>. Laskennassa käytetty kaavallisen ylimitoituksen kerroin on 1,3.

Näillä tunnusluvuilla laskettuna päivittäistavarakaupan liiketilän lisätarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suuruusluokkaa 1 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä suuruusluokkaa 1 500 k-m<sup>2</sup>. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa liiketilän lisätarve vuoteen 2030 on suuruusluokkaa 2 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m<sup>2</sup>. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035.

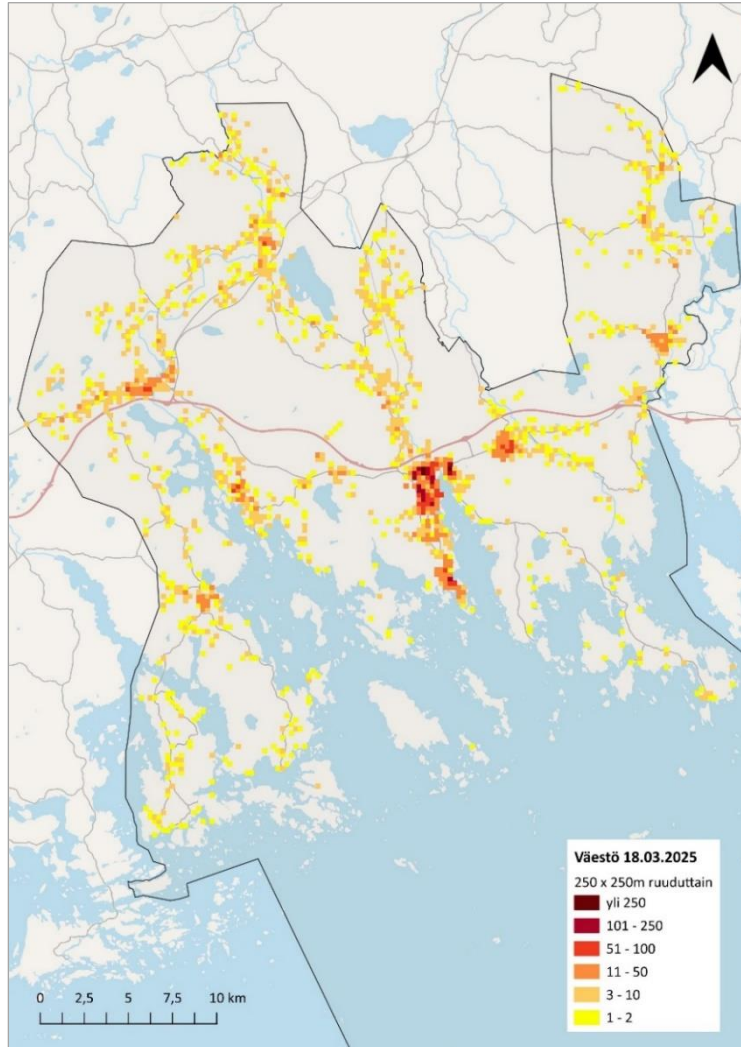
### **Kaupan palvelujen saavutettavuus**

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Nykyisin puolet Loviisaan väestöstä (noin 6 900 asukasta, 50 % kokonaisväestöstä) asuu Loviisan keskustaajamassa (Loviisan tilastoalueella), jossa päivittäistavarakaupan myymälöitä on eniten. Muita taajamia (tilastoalueita) ovat Liljendal (noin 1 300 asukasta, 9 %), Pernaja (noin 3 600 asukasta, 26 %) ja Ruotsinpyhtää (noin 2 200 asukasta, 16 %). Väestön sijoittuminen esitetään kuvassa 6. Kaikissa mainituissa taajamissa on päivittäistavaramyymälä. Loviisan päivittäistavarakaupan myymälöiden voidaan sanoa toimivan väestön sijoittumiseen ja palvelujen saavutettavuuteen nähden keskeisimmillä alueilla.

Loviisan asukkaiden asiointimatka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2020 keskimäärin noin viisi kilometriä. Alle kilometrin etäisyydellä koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä asui noin 8 400 asukasta. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan loviisalaiset olivat tyytyväisiä Loviisan ruokakauppojen saavutettavuuteen. Ruokakauppojen saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 40 % vastaajista ja hyvänä 51 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi ruokakauppojen saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 8 % (Keskustan ja Valkon

16.10.2025

alueen vastaajista 5 %, Loviisan itäosien vastaajista 7 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 15 %) (FCG 2020).



Kuva 6. Loviisan väestö maaliskuussa 2025 (Loviisan kaupunki).

Loviisan asukkaiden asiointimatka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2020 keskimäärin noin viisi kilometriä. Alle kilometrin etäisyydellä koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä asui noin 8 400 asukasta. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan loviisalaiset olivat tyytyväisiä Loviisan ruokakauppojen saavutettavuuteen. Ruokakauppojen saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 40 % vastaajista ja hyvänä 51 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi ruokakauppojen saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 8 % (Keskustan ja Valkon alueen vastaajista 5 %, Loviisan itäosien vastaajista 7 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 15 %) (FCG 2020).

Loviisan erikoiskaupan palvelut ovat keskittyneet Loviisan keskustaajamaan, jossa palvelut ovat hyvin saavutettavissa keskustaajaman alueella asuville. Alle 3 kilometrin etäisyydellä keskustasta on noin 5 900 asukasta ja noin 2 300 työpaikkaa, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 6 800 asukasta ja noin 2 500 työpaikkaa ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 9 100 asukasta ja noin 2 900 työpaikkaa. Asukaskyselyyn vastanneiden mukaan Loviisan

16.10.2025

erikoisliikkeiden saavutettavuus on selvästi heikompi kuin Loviisan ruokakauppojen saavutettavuus. Asukaskyselyyn vastanneista Loviisan keskustan erikoisliikkeiden saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 14 % vastaajista ja hyvänä 45 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi keskustan erikoisliikkeiden saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 39 % (Keskustan ja Valkon alueen vastaajista 35 %, Loviisan itäosien vastaajista 35 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 52 %) (FCG 2020).

16.10.2025

## 3 Vaikutusten arviointi

### 3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja seutujen rakennetta. Aluerakennetasolla Tokmannin laajennus ja uudet tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät parantavat osaltaan Loviisan kaupallista asemaa, mutta eivät vaikuta itäisen Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa. Asemakaavan mahdollistamat uudet kaupan toiminnot eivät myöskään vaikuta maakunnan tai Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa. Uudet myymälät kuitenkin tasapainottavat osaltaan itäisen Uudenmaan nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijaitsevat Porvoossa. Vuonna 2023 Porvoossa toimi 23 päivittäistavaramyymälää (1 hypermarket, 4 isoa supermarketia, 4 pientä supermarketia ja 14 valintamyymälää) ja yli 230 erikoiskaupan myymälää pl. autokauppa ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)).

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.

Asemakaavan mahdollistamilla uusilla myymälöillä ei ole ratkaisevaa muutosvaikutusta Loviisan keskustaajaman yhdyskuntarakenteeseen, koska kaupan kehittäminen kohdistuu jo olemassa olevalle maakuntakaavan kaupan alueelle ja lähelle keskustaa. Asemakaava-alue ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan osa Loviisan keskustaajamaa. Uusi päivittäistavarakaupan myymälä ei muuta Loviisan keskustan ja keskustaajaman päivittäistavarakaupan painopistettä, sillä asemakaava-alueen läheisyydessä on jo toiminnassa kaksi päivittäistavaramyymälää.

Painopiste ei muutu myöskään keskustahakuisessa erikoiskaupassa, koska Tokmannin laajennuksen uusi liiketila täydentää jo olemassa olevaa tuotetarjontaa. Tokmannin laajennuksen alle 300 k-m<sup>2</sup>:n lisäys kussakin tuoteryhmässä (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) on lisäksi pieni suhteessa Loviisan keskustan liiketiloihin. Jo vuonna 2012 Loviisan keskustan keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli noin 8 000 k-m<sup>2</sup> (ympäristöministeriö 2014). Loviisan keskustassa sijaitsevan Kauppakeskus Gallerian rakennuksen nykyinen kerrosala on noin 1 800 k-m<sup>2</sup> (Loviisan kaupunki 2025). Asemakaavan mahdollistamien uusien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden ei voida katsoa vaikuttavan yhdyskuntarakenteeseen, koska ne sijoittuvat maakuntakaavassa tähän tarkoitukseen osoitetulle kaupan alueelle.

Koska Tokmannin laajennus ja asemakaavan tilaa vaativan erikoiskaupan liiketila sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, niiden ei myöskään voida katsoa lisäävän merkittävästi asiointiliikennettä eikä siitä aiheutuvia ympäristöhaittoja. Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että Länsiportin alueelle on mahdollista kulkea joukko- ja kevytliikenteellä sekä alueen sijainti työmatkaliikenteen pääreitit (valtatie 7) varrella. Päivittäistavarakaupassa uuden myymälän myötä syntyvä mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.



16.10.2025

## 3.2 Kauppa

### 3.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi päivittäistavaramyymälä tulee. Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 1 000 k-m<sup>2</sup> eli suuruusluokaltaan saman verran kuin Tokmannin yhteyteen sijoittuvan uuden päivittäistavaramyymälän suunniteltu kerrosala.

Kun tarkastelu ulotetaan pidemmälle ajanjaksolle vuoteen 2035, Loviisan väestön ostovoiman kasvun pohjalta laskettu päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on noin 1 500 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa suuruusluokatasolla sitä, että liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin yhteyteen sijoittuvan uuden myymälän lisäksi noin pienen supermarketin/valintamyymälän verran päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Mahdollisten muiden tulevien päivittäistavarakaupan hankkeiden "käyttöön jäävä" kerrosala on suhteellisen vähäinen, mutta markkinoiden koko huomioon ottaen Loviisaan ei todennäköisesti ole tulossa merkittävää määrää uusia päivittäistavarakaupan palveluja. Keskolla, Varuboden-Oslalla ja Lidillä on jo myymälätarjontaa Loviisassa. Uusien myymälöiden sijasta kaupan kehitys toteutuneekin tarvittaessa lähinnä mahdollisilla myymälälaajennuksilla tai nykyisten myymälöiden liikepaikan siirtämisillä. Liiketilan lisätarvetta tarkasteltaessa tämä tarkoittaa pääosin siirtyvää, ei kokonaan uutta kerrosalaa.

Tokmannin laajennuksen (1 800 k-m<sup>2</sup>) keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvien tuoteryhmien (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) kerrosala on noin 800 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu suunnilleen tasan eri tuoteryhmien kesken. Keskustahakuiseen erikoiskaupan liiketilatarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suuruusluokkaa 2 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin laajennuksen kerrosalan ja mahdollisten muiden tulevien erikoiskaupan hankkeiden käyttöön jää noin 1 200 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä ja noin 2 700 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035 mennessä.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035. Tämä ei riitä kattamaan asemakaavan mahdollistamaa tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta (4 300 k-m<sup>2</sup>). Tilaa vaativa erikoiskauppa on kuitenkin pääsääntöisesti luonteeltaan seudullista ja asioimaan voidaan tulla kaukaakin. Länsiportin alueen tilaa vaativat erikoiskaupat eivät palvele vain loviisalaisia. Pelkästään loviisalaisten omaan ostovoimaan perustuva liiketilan lisätarve ei siten voi olla pohjana liiketilatarpeen ja liiketilatarjonnan väliselle tarkastelulle.

Tätä tukee myös se, että Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa Länsiportin sijoittumisalueen eli Loviisan länsiosan kaupan alueen (KM) enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>. Tähän mitoitukseen verrattuna asemakaavan tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus on vähäinen. Lisäksi on muistettava, että maakuntakaavan aikajänne ulottuu vuoteen 2050. Vuodelle 2050 laskettuna Loviisan tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve on suuruusluokkaa 5 000 k-m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 Ostovoiman siirtymä

Ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle

16.10.2025

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.

Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen (FCG 2020) mukaan Loviisan päivittäistavara-kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta (vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat). Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä vuonna 2018 oli positiivinen (noin +18 %). Selvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn perusteella loviisalaiset hoitavat ostos- ja asiointitarpeensa pääasiassa oman kaupungin alueella. Ostovoimaa siirtyi jonkin verran mm. Porvoon, Kotkan ja Kouvolan suuntiin sekä pääkaupunkiseudulle.

Arkisin ruokaostokset tehdään yleisimmin Loviisassa (83 % vastaajista). Myös viikonloppuisin ruokaostokset tehdään yleisimmin Loviisassa. Asiointeja suuntautuu kuitenkin arkipäiviä enemmän Loviisan ulkopuolelle. Kaikista vastaajista 76 % tekee ruokaostokset viikonloppuisin Loviisassa. Tärkeimmät syyt Loviisan ulkopuolella asiointiin ovat laajempi tuotevalikoima, mahdollisuus hoitaa myös muita asioita samalla matkalla sekä myymälän sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella. Keskustan ja Valkon sekä Loviisan itäosien vastaajilla tärkein syy muualla asiointiin on laajempi tuotevalikoima. Loviisan länsiosien vastaajilla tärkein syy on myymälän sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella (FCG 2020).

Ruokaostosmatka tehtiin yleisimmin kotoa käsin. Vastaajista 48 % teki ruokaostosmatkan kotoa, 37 % työmatkan yhteydessä ja 15 % vapaa-ajan tai harrastuksiin suuntautuvan matkan yhteydessä (FCG 2020). Vuonna 2023 Loviisan työllisten työmatkoista 43 % suuntautui kaupungin ulkopuolelle (asuinkuntansa ulkopuolella työssäkäyvät, [www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)).

Länsiportin alueelle sijoittuva uusi päivittäistavaramyymälä laajentaa keskustan, Valkon ja Loviisan itäosien asukkaille tarjolla olevaa tuotevalikoimaa ja tarjoaa pendelöijille uuden ostospaikan työmatkan yhteydessä. Samalla uusi myymälä voi osaltaan vähentää Loviisasta muihin kuntiin virtaavaa ostovoimaa.

Päivittäistavarakaupasta poiketen Loviisan erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää. Erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa ja muu erikoiskauppa) ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 noin -21 %. Elektroniikka- ja tietotekniikkatuotteiden, kirjojen sekä naisten vaatteiden yleisin ostopaikka on netti. Uuden auton, jalkineiden, miesten vaatteiden sekä huonekalujen ja sisustustarvikkeiden yleisin ostopaikka on muualla, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Alueittain tarkasteltuna keskustan ja Valkon alueella erikoistavaroiden ostosmatkat suuntautuvat itä- ja länsiosia enemmän Loviisaan. Itäosista asiointeja suuntautuu muita alueita enemmän Kotkaan ja Kouvolaan ja länsiosista Porvooseen. Muissa tuoteryhmissä erikoiskaupan tuotteiden yleisin ostopaikka on Loviisa (FCG 2020).

Merkittävimmät syyt erikoistavaraostosten tekemiseen Loviisan ulkopuolella ovat laajempi tuotevalikoima, alhaisemmat hinnat ja pidemmät aukioloajat, jotka ovat myös keskustan ja Valkon sekä Loviisan itäosien vastaajille tärkeimmät. Loviisan länsiosien vastaajilla tärkeimmät syyt muualla asiointiin ovat laajempi tuotevalikoima, pidemmät aukioloajat ja myymälän/ostospaikan sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella (FCG 2020). Länsiportin alueen asemakaavan mahdollistamat uudet erikoiskaupan toiminnot laajentavat Loviisan erikoiskaupan tarjontaa ja todennäköisesti vähentävät ostovoiman nykyistä ulosvirtausta.

16.10.2025

### 3.2.3 Kaupan kilpailutilanne ja myymälöiden toimintaedellytykset

Tokmannin laajennus ja asemakaavan mahdollistamat uudet tilaa vaativan erikoiskupan myymälät muuttavat kaupan kilpailutilannetta ainakin lyhyellä aikavälillä. Päivittäistavara-kaupassa kilpailutilanteeseen vaikuttaa aluksi myös suunnitellun myymälän uutuusarvo. Suomessa on toistaiseksi toiminnassa vain yksi vastaava myymälä Ylöjärvellä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Loviisan kaupan palveluverkko on vuosien varrella uudistunut ja uudistuu jatkossakin. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen.

Asemakaava-alue osana maakuntakaavan kaupan aluetta tarjoaa kilpailukykyisen ja veto-voimaisen kauppapaikan sinne sijoittuville yrityksille. Uudet myymälät puolestaan nopeuttavat kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossakin. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Etenkin hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden sekä hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on ollut kasvussa. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikka vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Kilpailuvaikutusten ennakkointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytyksiä myös uusien toimijoiden alalle tulolle. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Uutta alueidenkäyttölakia valmisteleavan työryhmän luonnoksessa (30.9.2024) kaavoituksessa tulisi elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen kiinnittää huomiota mm. yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin ja elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin. Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset ([www.ymapristo.fi](http://www.ymapristo.fi)).

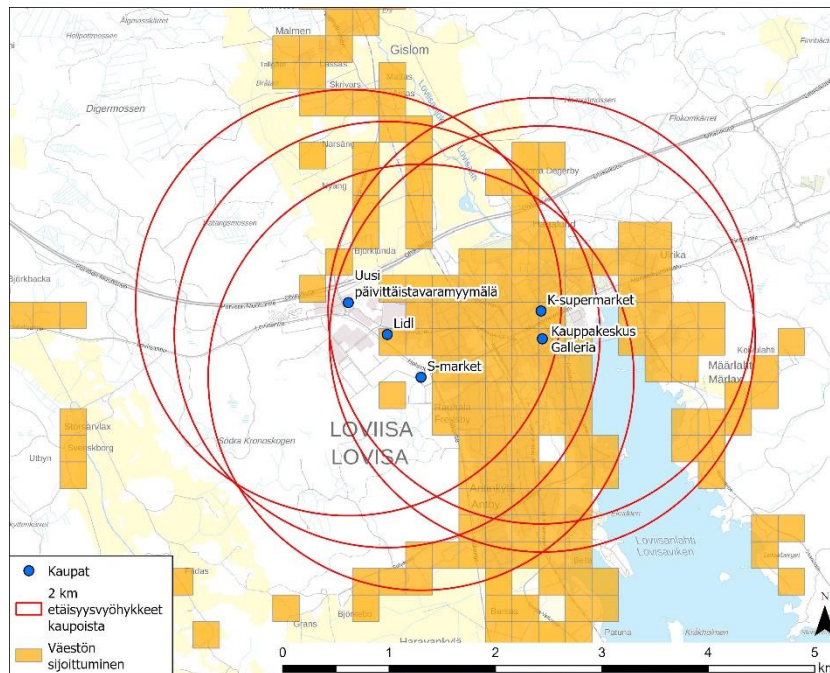
Asemakaava-alueelle sijoittuvan **päivittäistavaramyymälän** aikaansaaman kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset kohdistuvat uuden toimijan ja Loviisassa jo toimivien kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla eri myymälätyyppien väliseen kilpailuun. Maankäytön suunnittelussa kaupan ryhmien välistä kilpailua oleellisempaa on myymälöiden välinen kilpailu. Päivittäistavara-kaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Loviisassa suuremmat myymälät tarkoittavat lähinnä nykyisiä isoja supermarketteja ja Lidlin myymälää, jotka ovat kooltaan suuruusluokkaa 1 500 - 3 000 k-m<sup>2</sup> (MCSI Property Intel -kiinteistöpalvelu).

Tämä tarkoittaa sitä, että Länsiportin alueen uuden myymälän kilpailuvaikutus kohdistuu etenkin Loviisan keskustaajaman pieneen supermarkettiin ja valintamyymälöihin. Nämä myymälät ovat kuitenkin jo tottuneet lähimyymälärooliinsa ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, jossa Loviisassa on jo pitkään toiminut suurempia päivittäistavaramyymälöitä, ja osa ostovoimasta on virrannut kaupungin ulkopuolelle vielä suurempiin myymälöihin. Länsiportin uusi päivittäistavaramyymälä on luonteeltaan lähikauppa, joka tulee osaksi tätä kokonaisuutta. Uuden myymälän läheisyydessä ei kuitenkaan ole muita kooltaan isoa

16.10.2025

supermarkettia pienempiä päivittäistavaramyymälöitä, joihin voisi kohdistua merkittäviä myymälöiden toimintaedellytyksiä heikentäviä vaikutuksia. Loviisan muissa taajamissa toimivien päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehittämismahdollisuuksiin Länsiportin alueen uudella myymälällä ei ole vaikutusta.

Uusi päivittäistavaramyymälä ja Lidl sekä niitä hieman lähempänä Loviisan keskustaa sijaitseva S-Market ja keskustan K-Supermarket sijaitsevat noin kahden kilometrin säteellä toisistaan (kuva 7). Näin lähelle toisiaan sijoittuville myymälöille ei voida osoittaa omia, väestöpohjaan perustuvia markkina-alueitaan. Läheisyyden lisäksi mm. kanta-asiakaskortit, hintataso ja tarjoukset sekä kuluttajien asiointitottumukset vaikuttavat kauppapaikan valintaan ja aiheuttavat markkina-aluepäällekkäisyyksiä. Myymälöissä asioidaan ”ristiin toistensa kanssa”, ei välttämättä vain yhdessä tietyssä myymälässä. Lisäksi Lidlillä on yleensä muita tämän kokoluokan päivittäistavaramyymälöitä alueellisesti laajempi asiakaskunta, eikä Tokmanniin sijoittuvan päivittäistavaramyymälän vetovoimaa voida selkeästi erottaa myymälän muun tuotetarjonnan vetovoimasta.



Kuva 7. Päivittäistavaramyymälöiden ja Kauppakeskus Gallerian sijainti ja etäisyysvyöhykkeet. Väestötiedot vastaavat maaliskuun 2025 tilannetta.

Kaupan tulevan kehityksen kannalta markkina-alueita oleellisempaa on tässä tapauksessa ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve. Jos uuden päivittäistavaramyymälän koko ylittäisi selvästi tämän tarpeen, sillä saattaisi olla vaikutusta muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin. Loviisan päivittäistavarakaupan liiketilan tuleva lisätarve on kuitenkin suurempi kuin uuden päivittäistavaramyymälän suunniteltu kerrosala (ks. kohta 3.2.1). Uuden myymälän toteuttamisen jälkeen jää siis kehittämistämyös myös muille hankkeille. Tämä ”yli jäävä kerrosala” tarkoittaa myös sitä, että uuden myymälän lähialueella voidaan katsoa olevan riittävästi ostovoimaa Lidlin ja S-Marketin lisäksi myös uudelle pienemmälle myymälälle. Lisäksi on muistettava, että päivittäistavara-kauppojen toiminta ei perustu vain välittömien lähialueidensa asukkaiden kaupassakäyntiin, varsinkin kun lähin myymälä ei aina ole ensisijainen tai euromääräisesti eniten käytetty kauppa (ks. kohta 3.3).

16.10.2025

Edellä esitettyyn perustuen voidaan todeta, että Länsiportin alueen päivittäistavarakaupan kehittämisellä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Loviisan nykyisten keskustan, keskustaaajaman ja kaupungin muiden taajamien myymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiin. Myymälöiden toiminnan lopettamiset uuden lähikaupan vuoksi eivät näin ollen ole todennäköisiä. Mikäli toiminnan lopettamisia tapahtuisi, uutta myymälää merkittävämpänä tekijänä olisi kaupan yleinen rakennemuutos.

**Keskustahakuisessa erikoiskaupassa** asemakaavan mahdollistamien kaupan toimintojen aikaansaamien kilpailuvaikutusten voidaan arvioida olevan pieniä. Tokmannin laajennuksen tuoteryhmät (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) täydentävät myymälän nykyistä tarjontaa, eivätkä tuote- ja palvelutarjonnallaan kilpaile suoraan Loviisan keskustan erikoiskaupan näihin tuotteisiin erikoistuneiden myymälöiden kanssa.

Loviisan keskustassa on monipuolinen erikoiskaupan tarjonta. Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan keskustassa toimii yli 50 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää, mm. vaatekauppoja, urheiluvälinekauppoja, kirja- ja lahjavarakauppoja, optisen alan kauppoja, eläintarvikekauppoja, kukkakauppoja, kauneus- ja hyvinvointialan kauppoja, kello- ja kultakauppoja, kodinkonekauppoja sekä keittiö- ja saniteettikaluste-, tietotekniikka- ja musiikkikauppoja.

Tokmannin laajennuksen kerrosalan lisäys kussakin erikoiskaupan tuoteryhmässä (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) on alle 300 k-m<sup>2</sup>, joka on sekä erikseen tarkasteluna että yhteenlaskettuna pieni suhteessa Loviisan keskustan liiketiloihin (ks. kohta 3.1). Loviisan keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 kattaa Tokmannin laajentuvien tuoteryhmien kerrosalan. Tämä kertoo sen, että kaupungissa on sekä kehittämisvaraa että kehittämistarvetta uudelle keskustahakuiselle erikoiskaupalle.

Asemakaavan mahdollistama **tilaa vaativa erikoiskauppa** ei kilpaile Loviisan keskustan kanssa ja sijoittuu maakuntakaavassa tällaiseen kaupan toimintaan osoitetulle alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) kilpailutilanteen muotoutumiseen tulee vaikuttamaan se, missä määrin Länsiporttiin sijoittuu uusia myymälöitä samoille toimialoille kuin Loviisassa jo on (esimerkiksi rautakauppoja). Toisaalta Länsiportin alue antaa myös mahdollisuuden olemassa olevien myymälöiden siirtymiseen nykyisestä toimipaikastaan Länsiportin kehittyvällä kaupan alueelle. Länsiportin alueen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve.

### 3.3 Asukkaat

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös

16.10.2025

asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Päivittäistavarakaupan koettu saavutettavuus voidaan yleisellä tasolla määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2024). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän valikoimien monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei haluta tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asiointit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin. Tällöin puhutaan subjektiivisesta koetusta saavutettavuudesta. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 1.

	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
<b>Fyysinen saavutettavuus</b>	<b>Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maantieteellinen etäisyys</li> <li>- Tie- ja katuverkko</li> <li>- Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palveluverkon kattavuus</li> <li>- Asutuksen tiiveys</li> <li>- Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu</li> </ul>
<b>Koettu saavutettavuus</b>	<b>Subjektiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen</li> <li>- kulutustavat ja tietotaito</li> <li>- elämäntilanne ja tulotaso</li> <li>- aukioloajat ja hintataso</li> <li>- jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus)</li> <li>- Jalankulkuympäristön <ul style="list-style-type: none"> <li>- turvallisuus</li> <li>- esteettömyys</li> <li>- viihtyisyys ja miellyttävyys</li> </ul> </li> <li>- monipuolisuus</li> </ul>

Taulukko 1. Fyysinen ja koettu saavutettavuus (Ramboll 2021).

Länsiportin alueen uusi päivittäistavaramyymälä on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä henkilöautolla että kävellen tai pyöräillen. Lähietäisyydelle asuville uusi myymälä on helposti saavutettavissa oleva lähikauppa. Uudella myymälällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta Loviisan keskustaajaman päivittäistavarakaupan palvelujen fyysiseen saavutettavuuteen, koska se ei pidennä tai lyhennä asiointimatkoja oleellisesti. Uusi myymälä sijaitsee jo nykyisellä kaupan alueella ja lähiympäristössä on jo päivittäistavarakaupan myymälätarjontaa. Sijainti valtatievarressa mahdollistaa sujuvan asiointin myös työmatkojen yhteydessä.

Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Loviisan keskustaajaman asukkaiden että kauempaa asiovien näkökulmasta katsottuna. Myymälän lähialueen asukkaille päivittäistavarakaupan palvelujen lisääntyminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta.

Uusimaa-kaavan 2050 kaupan alueiden todetaan olevan usein heikommin saavutettavissa kestäville kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrella (Uudenmaan liitto 2024). Länsiportin

16.10.2025

alueella tämä tarkoittaa ja tulee esiin joukkoliikennesaavutettavuudessa. Loviisan paikallis- ja seutuliikenteen bussien reitit, aikataulut ja pysäkit soveltuvat huonosti ruokaostosten tekemiseen Länsiportissa.

Loviisalaisten yleisin kulkutapa ruokaostomatkoilla on kuitenkin henkilöauto. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehtyyn asukaskyselyyn vastanneista 88 % teki ruokaostomatkan yleensä henkilöautolla (keskustan ja Valkon alueen vastaajista 84 %, Loviisan itäosien vastaajista 93 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 95 %). Kävelen tai pyöräillen ruokaostomatkan teki keskustan ja Valkon alueilla 13 %, Loviisan itäosissa 7 % ja Loviisan länsiosissa 1 % vastaajista (FCG 2020).

Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavara kaupaa enemmän.

Loviisan keskushakuisen erikoiskaupan palvelujen saavutettavuudessa ei asemakaavan mahdollistamien muutosten vuoksi tapahdu merkittäviä muutoksia. Koettu saavutettavuus paranee hieman Tokmannin laajennuksen keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvien tuoteryhmien tarjonnan kasvun myötä. Fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu muutosta.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa koettu saavutettavuus paranee asemakaavan mahdollistamien uusien myymälöiden tarjonnan myötä. Muutoksen suuruuteen tulee vaikuttamaan se, minkä toimialan myymälöitä alueelle sijoittuu. Myös fyysisessä saavutettavuudessa tapahtuvaan muutokseen tulee vaikuttamaan asemakaava-alueelle sijoittuvien myymälöiden toimialakokoonpano suhteessa kaupungin nykyisten myymälöiden sijoittumiseen. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa fyysisellä saavutettavuudella ei kuitenkaan ole niin suurta merkitystä ja painoarvoa kuin päivittäistavara kaupassa ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöihin tullaan tarkoituksella kauempaakin, ja usein henkilöautolla.

16.10.2025

## 4 Yhteenveto ja päätelmiä

### **Päivittäistavaramyymälän mahdollistaminen asemakaavassa**

Länsiportin asemakaava-alue tarjoaa kaupan toimintaedellytysten kannalta kilpailukykyisen kauppapaikan uuden päivittäistavarakaupan toimijan suunnittelemaalle uudelle päivittäistavaramyymälälle. Uusi myymälä on kooltaan 975 k-m<sup>2</sup> ja sijoittuu myymälälaajennuksena alueella toimivan Tokmannin yhteyteen. Tästä huolimatta uusi päivittäistavaramyymälä on merkitykseltään paikallinen lähikauppa, joka voi sijoittua Itä-Uudenmaan vaihe-maakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle.

Myymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa ja rooli kaupan palvelurakenteessa (täydentää palveluverkkoa, ei heikennä muiden päivittäistavaramyymälöiden eikä keskustakaupan toimintaedellytyksiä), kaupan palvelujen saavutettavuuden paraneminen, kuluttajille myönteisten kilpailuvaikutusten syntyminen sekä päivittäistavarakaupan liiketilan tuleva lisätarve mahdollistavat myymälän sallimisen asemakaavassa. Kooltaan selvästi suurempi myymälä (iso supermarket tai hypermarket) ei vastaisi Uusimaa-kaavan 2050 tarkoittamaa ja kaupan alueelle sijoittuvaksi sallittua vain paikallisesti merkittävää kauppaa.

### **Asemakaava-alueen rooli ja merkitys Loviisan kaupan palveluverkossa**

Loviisan kaupan palveluverkko tulee kehittymään ja uudistumaan kaupan toimintaedellytysten ja kuluttajien asiointikäyttäytymisen muuttuessa. Länsiportin kaupallinen kehittäminen nopeuttaa osaltaan tätä uudistumiskehitystä. Liiketilan tulevaan lisätarpeeseen vastaamisen ohella uudella päivittäistavaramyymälällä ja lisääntyvällä erikoiskaupan tarjonnalla vastataankin myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Päivittäistavarakaupassa uusi myymälä myös monipuolistaa myymälätarjontaa eri kuluttajaryhmille ja lisää päivittäistavarakaupan lähipalvelujen määrää.

Päivittäistavarakaupan uusi myymälä ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Etenkin lähialueensa asukkaille Länsiportin uusi myymälä merkitsee päivittäistavarakaupan tarjonnan lisääntymistä ja monipuolistumista ja osalle asukkaista myös aiempaa lyhyempiä asiointimatkoja. Myymälätarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee myös kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden parantumista. Paitsi lähiympäristössä asuvia, tämä koskee myös Länsiportin alueelle jo nykyisin kauempaa tulevia asiakkaita.

Tokmannin laajennukseen sisältyy nykyistä myymätoimintaa täydentäviä keskustahakuisen erikoiskaupan tuoteryhmiä (asuminen, pukeutuminen ja vapaa-aika), mutta kerrosalan lisäys on suhteellisen pieni ja toiminnan luonne erilainen verrattuna keskustan palvelutarjontaan. Tokmannin uusi tuotetarjonta ei muuta merkittävästi kilpailuasetelmaa keskustamyymälöiden kanssa, eikä heikennä ratkaisevasti keskustamyymälöiden toimintaedellytyksiä. Tätä tukee myös se, että ostovoimaan perustuva keskustahakuisen liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin kasvavan liikepinta-alan. Loviisassa on sekä kehittämistä että kehittämistarvetta uudelle keskustahakuiselle erikoiskaupalle.

Asemakaavan mahdollistama uusi tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää kaupungin nykyistä tämän alan tarjontaa ja vahvistaa Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitettua kaupan aluetta. Samalla se edistää alueen toteutumista maakuntakaavassa esitetyn maankäyttötarkoituksen mukaisena. Länsiportin alueen tilaa vaativan erikoiskaupan



16.10.2025

kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve. Tätä ei maankäytön suunnittelussa voida, eikä kilpailulainsäädännön mukaan pitäisikään määritellä tarkasti ja sitovasti etukäteen. Toimialakokoonpanot voivat myös muuttua ajan kuluessa alueella toimivien yritysten vaihtuessa.

Koko Länsiportin alueeseen tulisi suhtautua osana Loviisan kehittyvää keskustaajamaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Asemakaava-alueen roolina onkin myös houkutellessa osa valtatiellä kulkevasta ostovoimasta Loviisaan - sekä Länsiporttiin että keskustaan. Näin alue toimii myös keskustan "käyntikorttina".

Keskusta on Loviisan kaupallinen pääkeskus. Sen tulee myös säilyä ensisijaisena kaupan sijaintipaikkana jatkossakin. Tähän pyrittäessä on muistettava, että keskustan kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustan kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavat kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuus, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, viihtyisä fyysinen ympäristö jne. Loviisan keskustan nykyinen asema ja sen kehittämispotentiaali on tässä mielessä vahva Länsiportin alueeseen verrattuna.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Myyvälöille on varattava tarpeen mukaan kehittämis- ja laajennusmahdollisuuksia kannattavan liiketoiminnan ylläpitämiseksi. Kaupan palvelujen ja yritysten toimintaedellytysten kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Länsiportin asema ja rooli Loviisan vähittäiskaupan palveluverkossa on jo vakiintunut. Tokmannin laajennus ja asemakaavan mahdollistama tilaa vaativa erikoiskauppa vahvistavat osaltaan tätä asemaa, mutta eivät muuta sitä.

### **Elinkeinoelämän kehittämisedellytysten tukeminen kaavoituksessa**

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 maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljelle jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki. Uusi alueidenkäyttölaki, jossa säädetään myös kaupan sijainnin ohjauksesta, on vielä valmistelussa. Alueidenkäytön lainsäädännön uudistuksessa elinkeinoelämän tarpeiden huomioiminen maankäytön suunnittelussa tulee maankäyttö- ja rakennuslain tavoin olemaan tärkeää ([www.ym.fi](http://www.ym.fi)):

- Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten

16.10.2025

kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025.

- Lakia valmisteleavan työryhmän luonnoksessa (30.9.2024) Hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaiksi kaavoituksessa tulisi elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen kiinnittää huomiota mm. yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin ja elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin. Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset.

Kannattava liiketoiminta on edellytys Länsiportin alueen toteutumiselle ja sitä kautta Loviisan vähittäiskaupan vahvistumiselle. Liiketoimintaa ei välttämättä synny, ellei kaavoitus mahdollista joustavaa liiketilarakentamista. Kaavoituksella tulee tarjota Loviisasta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille paikkoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Länsiportin alue on yksi näistä paikoista Loviisassa. Maankäytön suunnittelussa kilpailun edistämisen näkökulma tulisikin ottaa huomioon yhdessä lainsäädännön muiden kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa. Länsiportin alueen asemakaavan muutoksella on myönteisiä vaikutuksia positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumiseen. Päivittäistavarakaupan toimialalla asemakaava tarjoaa myös mahdollisuuden uuden toimijan markkinoille tulon.

16.10.2025

## 5 Lähdeluettelo

FCG (2020). Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella.

Loviisan kaupunki (2024). Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 6 Uusi-kaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Päivittäistavarakauppa ry (2024). Päivittäistavarakauppa 2024.

Uudenmaan liitto (2024). Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Selostus.

Ramboll (2021). Etelä-Nummellan kaupallinen selvitys.

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy (2024). Elinvoimalaskennan tulokset, Loviisa 2023.

Uudenmaan liitto (2023). Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

Ympäristöministeriö (2014). Ympäristöministeriön tilastot/Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala vuonna 2012.