

# Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys

28.5.2012



NURMIJÄRVI

SANTASALO

Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>JOHDANTO</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>KAUPAN NYKYTILAN KARTOITUS JA KUVAUS</b>	<b>3</b>
2.1	Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti	3
2.2	Ostovoima ja ostovoiman siirtymät	4
2.3	Päivittäistavarakaupan verkko	5
2.4	Kaupan palveluiden sijoittuminen Nurmijärvellä	8
2.5	Nurmijärven kaupallinen palveluverkko	9
<b>3</b>	<b>KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS</b>	<b>13</b>
3.1	Väestön kehitys	13
3.2	Nurmijärven ostovoiman kehitysennusteet	14
3.2	Liiketilatarpeet vuoteen 2025 ja 2035	16
<b>4</b>	<b>KAUPAN PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMÄT</b>	<b>20</b>
4.1	Kaupan hankkeita Nurmijärvellä	20
4.2	Kaupan näkemys keskustojen ja muiden kaupan alueiden kehittämisestä	21
4.3	Maakuntakaavan kaupan mitoitus Nurmijärvellä	22
4.4	Kaupan palveluverkon kehittäminen	24
4.5	Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Nurmijärvellä	28
<b>5</b>	<b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>30</b>
5.1	Kaupan hankkeiden vertailua liiketilan lisätarpeeseen	30
5.2	Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen	33
5.3	Vaikutukset keskuksiin ja muuhun palveluverkkoon	34
5.4	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	37
<b>6</b>	<b>JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>38</b>

Haastattelut

Liitetäulu	Liiketilöjen lukumäärä ja pinta-ala Nurmijärvellä 2012
Karttaliite	Keskustöjen ja kaupan alueiden kaupallinen rakenne 2012

## 1 JOHDANTO

Kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on toimia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämänä selvityksenä taajamien osayleiskaavojen laadinnassa sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien asemakaavahankkeiden yhteydessä keskusta-alueilla ja keskustan ulkopuolisilla alueilla, jossa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole.

Asukasmäärä on Nurmijärvellä kasvussa. Kunnanvaltuuston hyväksymän (25.5.2011) Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaan kunnan väestötavoite vuoteen 2040 on yhteensä 60.000 eli lähes 20.000 enemmän kuin nykyään. Asukasmäärän kasvaessa, myös ostovoima kasvaa ja tämä luo edellytyksiä kaupan kehittymiselle kunnassa.

Tämän kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on tutkia nykyistä kaupan palveluverkkoa kunnassa ja selvittää keskuksien ja kaupan alueiden kaupallista rakennetta. Lisäksi tavoitteena on määritellä palveluverkon kehittämistavoitteet ja -mahdollisuudet. Näiden pohjalta tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskusta-alueille ja muille kaupan alueille. Lisäksi selvitetään uuden liiketilan sijoittumisen kaupallisia vaikutuksia.

Selvitys pohjautuu kaupan alan tilastoihin, ostovoiman kehityssuuntauksiin sekä nykyisen palveluverkon kenttäkartoitukseen ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen. Lisäksi haastatellaan kaupan toimijoita, ja selvitetään näiden näkemyksiä kaupan palveluverkon kehittämisestä Nurmijärvellä.

Kaupan palveluverkkoselvityksen on tilannut Nurmijärven kunnan Elinkeino- ja kuntakehityskeskus. Selvityksen on laatinut Santasalo Ky ja selvityksestä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela. Selvitystä on käsitelty ohjausryhmässä, johon kuuluvat Nurmijärven kunnasta Aarno Kononen, Anita Pihala, Juha Oksanen, Katri Peltoniemi, Risto Nikunlaakso ja Ruusu Vilokkinen. Lisäksi selvitys esitellään laajemmalle kunnan sidosryhmälle.

## 2 KAUPAN NYKYTILAN KARTOITUS JA KUVAUS

Nurmijärven kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti. Myynnin ja ostovoiman avulla voidaan laskea ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin kauppa Nurmijärvellä myy suhteessa alueen ostovoimaan. Kartoituksen pohjalta analysoidaan kaupan sijoittumista Nurmijärvellä. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-aloista. Päivittäistavarakaupan sijoittumista ja tarjontaa analysoidaan AC Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin pohjalta.

### 2.1 Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Mikäli kunnassa on toimialalla alle kolme toimipaikkaa, myyntitiedot on arvioitu. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myöskin pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2010.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppaluokassa ovat hypermarketit ja muut laajantavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikka-kauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Autokauppa ja huoltamot eivät ole mukana. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy pääosin keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot.

#### Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti vuonna 2010

Nurmijärvellä ja koko Suomessa

	Toimi- paikat	Myynti		Myynti Suomi
		milj.€	%	
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	35	90	50 %	38 %
Tavaratalokauppa	2	34	19 %	19 %
Tilaa vaativa kauppa	17	16	9 %	18 %
Muu erikoiskauppa	76	40	22 %	24 %
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>93</b>	<b>56</b>	<b>31 %</b>	<b>43 %</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>130</b>	<b>180</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Lähde: Tilastokeskus

Nurmijärvellä oli vuonna 2010 yhteensä 130 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Kunnassa on 35 päivittäistavarakauppa sisältäen päivittäistavarakaupan erikoiskaupat, Alkon ja kioskit. Tilaa vaativan kaupan myymälöitä oli 17 ja muun erikoiskaupan 76.

Vuonna 2010 vähittäiskaupan myynti (pl autokauppa) oli Nurmijärvellä yhteensä 180 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakauppojen myynti (ml Alko) oli tästä noin 50 prosenttia. Luku ei sisällä tavaratalokaupan (CM) päivittäistavarakaupan myyntiä. Myynti painottuu Nurmijärvellä keskimääräistä enemmän päivittäistavarakauppaan. Tilaa vaativan kaupan osuus myynnistä on vastaavasti pienempi kuin keskimäärin Suomessa.

## 2.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa alueen kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa kussakin kunnassa toteutuneeseen myyntiin. Tavaratalokaupan myynti on jaettu arvion mukaan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toimialoille. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa, myös päivittäistavarakaupan osalta, koska Tilastokeskuksen tilasto on julkinen tilasto, kun taas A.C Nielsenin myyntitietoja ei saa julkaista. Ostovoiman siirtymät on kunnittain laskettu vuodelle 2010, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat kyseiseltä vuodelta.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään herkemmin lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan tätäkin kauempaa. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja näin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää pt-siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Tilaa vaativa kauppa keskittyy myös, mutta yksittäisiä vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskittymistä. Auto-kauppa keskittyy omille alueilleen, mutta autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen.

Nurmijärvellä vähittäiskaupan myynti oli vuonna 2010 yhteensä 180 miljoonaa ja nurmijärveläisten vähittäiskaupan ostovoima 260 miljoonaa euroa. Ostovoiman nettosiirtymä kunnassa on siis noin 80 miljoonaa euroa eli noin 30 % ostovoimasta. Päivittäistavarakaupan tarjonta vastaa nurmijärveläisten kysyntään. Pieni osa nurmijärveläisten päivittäistavarakaupan ostovoimasta suuntautuu pääkaupunkiseudulle muiden ostosmatkojen yhteydessä, mutta Nurmijärvelle suuntautuu saman verran ostovoimaa naapurikunnista ja kesäasukkailta.

### Vähittäiskaupan myynti ja ostovoima Nurmijärvellä 2010

	Myynti	Ostovoima	OV-siirtymä	
	milj.€	milj. €	milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	114	112	2	2 %
Tilaa vaativa kauppa	18	55	-38	-68 %
Muu erikoiskauppa	49	92	-43	-47 %
Erikoiskauppa yhteensä	66	147	-81	-55 %
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>180</b>	<b>259</b>	<b>-79</b>	<b>-30 %</b>

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

Tilaa vaativan kaupan ja muun erikoiskaupan ostovoimasta merkittävä määrä suuntautuu pois kunnasta lähinnä pääkaupunkiseudulle, jossa tarjonta on Nurmijärveä monipuolisempaa.

## 2.3 Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkkoa Nurmijärvellä on analysoitu keskuksittain AC Nielsenin myymälärekisterin pohjalta. Myyntiä ja myyntipinta-alaa ei ole esitetty lukuina, koska ne ovat salassapidettäviä tietoja. Luvut on sen sijaan esitetty indeksiä, jolloin koko Nurmijärven päivittäistavarakauppaa koskeva luku on indeksi 100. Näin saadaan verrannollista tietoa päivittäistavarakaupan myynnistä ja pinta-alasta Nurmijärvellä.

Päivittäistavarakauppoja on lukumääräisesti eniten Klaukkalassa, jossa on yhdeksän myymälää. Luku pitää sisällään Klaukkalan koko taajaman päivittäistavarakaupat. Kirkonkylässä on kuusi myymälää, Rajamäellä kaksi ja Röykässä yksi.

### Päivittäistavarakauppa Nurmijärvellä 2010

Indeksi 100 = Koko kunta

Alue	Myymälä- määrä	Myyntiala m <sup>2</sup>		Myynti		Teho €m <sup>2</sup>	Väestö osuus
		Per asukas Ind. 100 = Osuus	Koko kunta	Per asukas Ind. 100 = Osuus	Koko kunta	Ind. 100 = Koko kunta	
Klaukkala	9	55 %	138	57 %	144	104	40 %
Kirkonkylä	6	33 %	169	27 %	141	83	19 %
Rajamäki	3	9 %	50	12 %	64	128	18 %
Röykkä	1	3 %	55	4 %	70	126	6 %
<b>Koko kunta</b>	<b>19</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Lähde: AC Nielsen

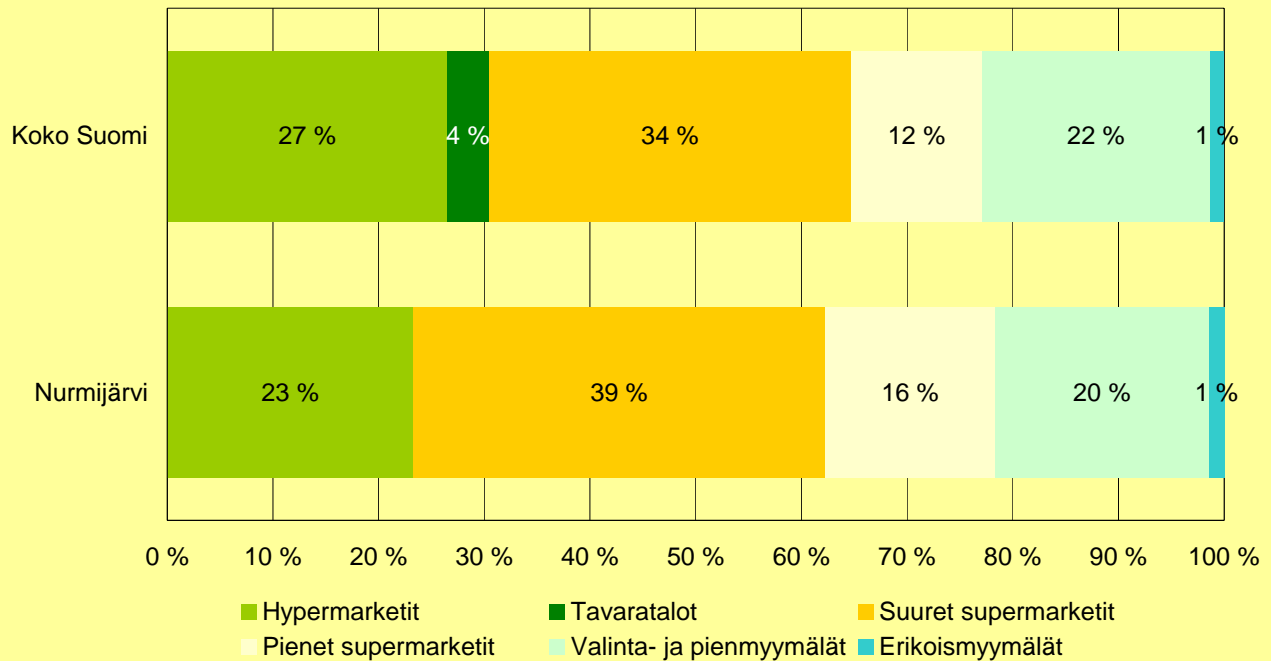
Päivittäistavarakaupan myyntialaa on asukasta kohden eniten Kirkonkylässä. Myös Klaukkalassa päivittäistavarakaupan pinta-ala on suurempi kuin keskimäärin koko kunnassa. Vastaavasti Rajamäellä ja Röykässä päivittäistavarakaupan pinta-ala jää asukasmäärään nähden suppeammaksi kuin kunnassa keskimäärin.

Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohden on suurin Klaukkalassa ja lähes saman suuruinen Kirkonkylässä. Vastaavasti Rajamäellä ja Röykässä myynti asukasta kohden on alhaisempaa kuin keskimäärin. Myynti asukasta kohden kertoo ostovoiman siirtymistä. Röykässä ja Rajamäellä tarjonta ei vastaa asukkaiden kysyntää, ja ostovoimaa siirtyy Klaukkalaan ja Kirkonkylään, joissa tarjonta on suurempaa kuin alueiden asukkaiden kysyntä.

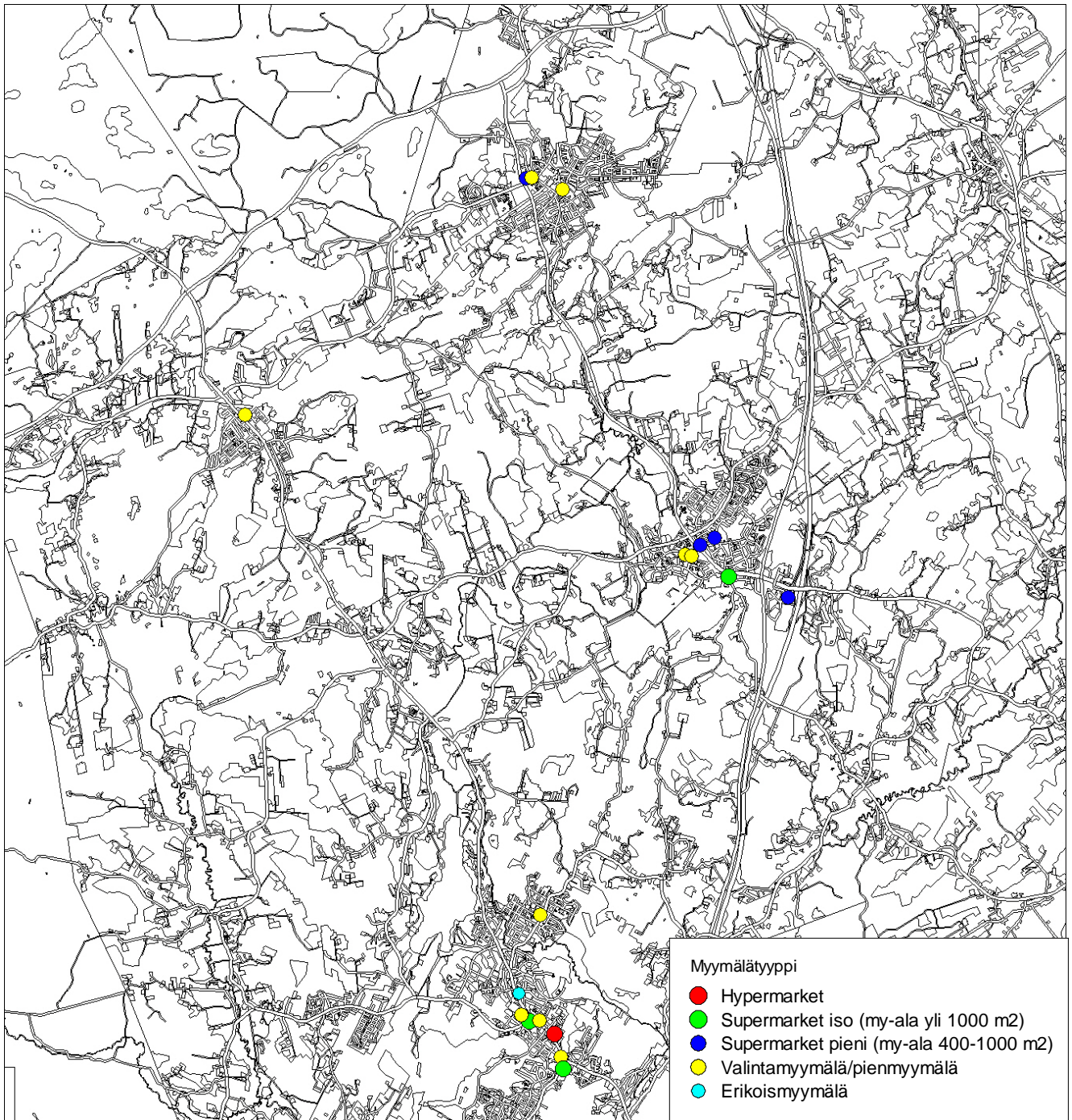
Päivittäistavarakaupan tehokkuus on laskettu jakamalla myynti myyntialalla. Tehokkuus kertoo osaltaan myyntipinta-alan suuruudesta suhteessa kysyntään. Klaukkalassa myyntitehokkuus on lähellä kunnan keskiarvoa. Rajamäellä ja Röykässä myyntiteho on keskimääräistä korkeampi. Myymälät ovat pieniä ja ne myyvät kokoonsa nähden hyvin. Kirkonkylässä myyntiteho jää vastaavasti keskimääräistä alhaisemmaksi. Alueella on myyntiin nähden siis kohtalaisen paljon päivittäistavarakaupan pinta-alaa.



**Päivittäistavarakaupan myynti myymälätyypeittäin Nurmijärvellä ja Suomessa vuonna 2010**



Koko Suomeen verrattuna Nurmijärvellä päivittäistavarakaupan myynti painottuu keskimääräistä vähemmän hypermarket- ja tavaratalokauppaan ja vastaavasti keskimääräistä enemmän supermarket kauppaan (suuret supermarketit myyntipinta-ala yli 1000 m<sup>2</sup>, pienet myyntipinta-ala 400-1000 m<sup>2</sup>). Tällä hetkellä Nurmijärvellä on vain yksi hypermarket. Prismän myötä tilanne tulee muuttumaan. Pienten myymälöiden (alle 400 m<sup>2</sup>) markkinaosuus on Nurmijärvellä myös hieman pienempi kuin koko Suomessa.



### Päivittäistavara-kaupat Nurmijärvellä

Lähde: AC Nielsen



## 2.4 Kaupan palveluiden sijoittuminen Nurmijärvellä

Kaupan palveluiden sijoittumista Nurmijärvellä on tutkittu kartoituksen pohjalta. Kenttäkartoitukset on tehty pääosin syksyllä 2011 ja kartoitusta on täydennetty keväällä 2012. Kartoituksessa karttaan on merkitty kaupalliset palvelut toimialoittain 14 luokkaan jaettuna. Tarkastelussa ovat mukana vähittäiskaupan lisäksi myös muut kaupalliset palvelut, sillä nämä toimivat samoissa liiketiloissa kuin vähittäiskauppakin. Myös tyhjat tilat ja toimistojen käytössä olevat katutaso liiketilat ovat mukana kartoituksessa, sillä myös niihin tiloihin voi sijoittua kauppaa. Pinta-ala pitää siis sisällään toteutuneet liiketilat. Asemakaavojen tarjoamia mahdollisuuksia ei tässä ole tutkittu. Laskelmissa ei myöskään ole mukana rakenteilla olevia tai suunniteltuja hankkeita.

Kartoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Yhdyskunnan rakentumisen myötä tilanne muuttuu jatkuvasti, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liiketilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

Klaukkalassa kaupalliset palvelut ovat pääosin sijoittuneet Klaukkalantien varteen. Klaukkalassa on pari tavaratalokaupan myymälää Citymarket ja Tarjoustalo. Citymarketin yhteydessä on Viirintorin liikekeskus, johon on sijoittunut pääosa Klaukkalan muotikaupoista. Viirintorin lisäksi Klaukkalassa on toinenkin pienimuotoinen liikekeskus, jossa on mm. K-market, kahvila ja kaupallisia palveluita. Pääosa kaupallisista palveluista on kuitenkin sijoittunut yksittäisiin liiketaloihin tai asuntojen kivijalkoihin.

Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet varsin laajalle alueelle. Etäisyys eteläisimmästä palvelupisteestä, jossa on mm. urheilukauppa, pohjoisen palveluihin (Uudenmaan leipä) on noin 2 kilometriä. Kaupallisesti vilkkain alue sijoittuu S-marketin ja Citymarketin väliselle alueelle.

Klaukkalan keskustan pohjoispuolella on Järvihaan työpaikka-alue, johon on sijoittunut jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa mm. rautakauppa sekä autohuoltoa ja muita kaupallisia palveluita.

Nurmijärvellä Kirkonkylässä palvelut ovat sijoittuneet kahdelle erityyppiselle alueelle. Keskustassa on päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Kaupat ja palveluyritykset ovat sijoittuneet Punamullantien varteen ja torin ympäristöön. Jonkin verran kaupallisia palveluita on myös vanhalla kaupparaitilla Pratikankujalla. Helsingintien länsipuolella on kaksi päivittäistavarakauppaa. Toinen on aivan keskustassa toinen enemmän asuinalueella Heikkiläntien varressa.

Kirkonkylän keskustan lisäksi on kauppaa sijoittunut Helsingintien varteen noin kilometrin päähän varsinaisesta keskustasta. Alueella on supermarket sekä tilaa vaativaa kauppaa mm. rautakauppaa ja autohuoltoa. S-marketin yhteydessä on myös pienliikkeitä.

Kirkonkylän lisäksi myös Myllykukon alueella Hämeenlinnantien varressa on kaupallisia palveluita. Alueella on liikenneasemapalveluita (polttoaineen jakelu, ravintolapalveluita), sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaa kauppaa (Würth). Alueella on aikoinaan ollut päivittäistavarakaupan myymälä, joka on lopettanut toimintansa. Nykyään päivittäistavarakaupan myyntiä on pienimuotoisesti huoltoaseman yhteydessä.

Rajamäellä on kolme päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Alueella on vain vähin varsinaista erikoiskauppaa. Kaupat ovat sijoittuneet Kiljavantien ja Keskusraitin varteen. Keskeiseen paikkaan keskustaan ovat sijoittuneet uimahalli ja koulut. Yksittäisiä palveluita on keskustasta hieman irrallaan Vanhan Rajamäentien varressa ja Urtilantiellä. Asuinalueella Puistotiellä on myös yksi lähikauppa.

Röykässä on pienimuotoisesti kaupallisia palveluita. Keskustassa on päivittäistavarakauppa, ravintola ja kampaamo. Röykän alueella on myös yksi huonekalukauppa ja taimitarha.

Keskusten ja muiden kaupan alueiden lisäksi Nurmijärvellä on yksittäisiä kaupan palveluita myös asuinalueilla, haja-asutusalueilla ja työpaikka-alueilla. Perttulassa ja Lepsämässä on kioskit ja Haikalassa on päivittäistavarakauppa. Klaukkalantien alkupäässä on muutama autopalveluyritys ja Karhukorvessa on rakennustarvikeliike.

Keskustojen ja muiden alueiden kaupallinen rakenne on esitetty karttaliitteessä.

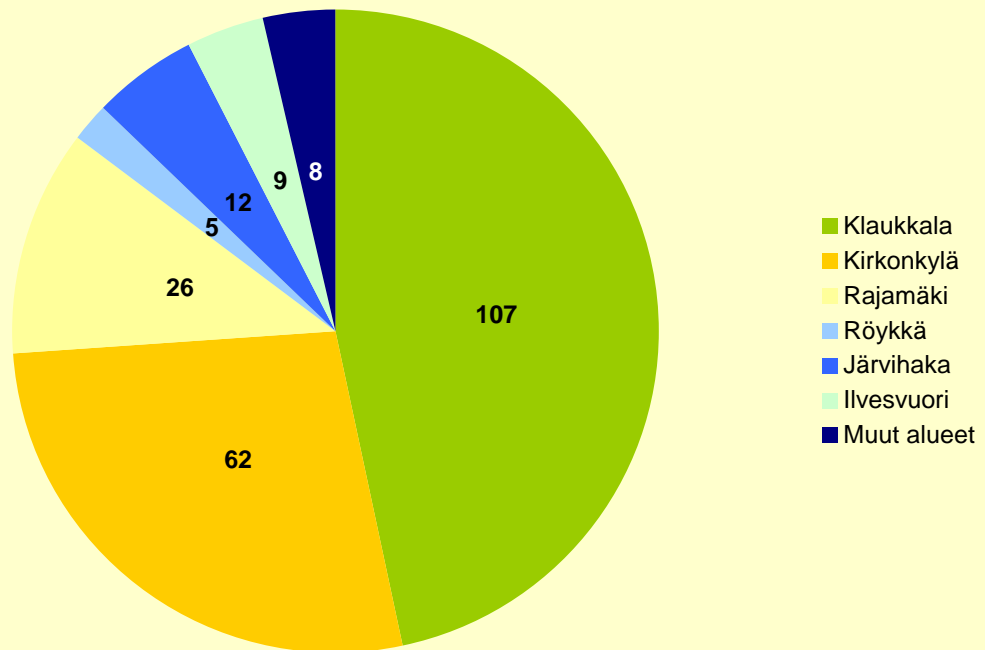
## 2.5 Nurmijärven kaupallinen palveluverkko

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Pinta-ala kuvaa myymälöiden pohjapinta-alaa, joka vastaa lähinnä kerrosalaa. Liikkeiden pinta-alaan sisältyvät myymälän lisäksi takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Kartoitukseen on otettu mukaan myös kerroksissa sijaitsevat kaupan palvelut, vaikka ne eivät näykään liitekartoissa. Tiedot ovat suuntaa-antavia, eivätkä täysin vastaa rakennuslupien pinta-alaa, mutta antavat riittävän hyvän kokonaiskuvan kaupan eri toimialojen tilankäytöstä alueella.

Kartoituksen pohjalta voidaan analysoida Nurmijärven keskustojen merkitystä sekä kaupallista palveluverkkoa kokonaisuudessaan. Kaupallisia palveluita on Nurmijärvellä kartoituksen pohjalta laskettuna yhteensä noin 230. Varsinaista vähittäiskauppaa tästä on hieman alle puolet eli noin 100. Palveluita (sis. autokaupan ja huoltopalvelut) on noin 130. Tämän lisäksi keskuksissa on jonkin verran tyhjiä liiketiloja ja liiketiloja muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä (mm. toimistoina).

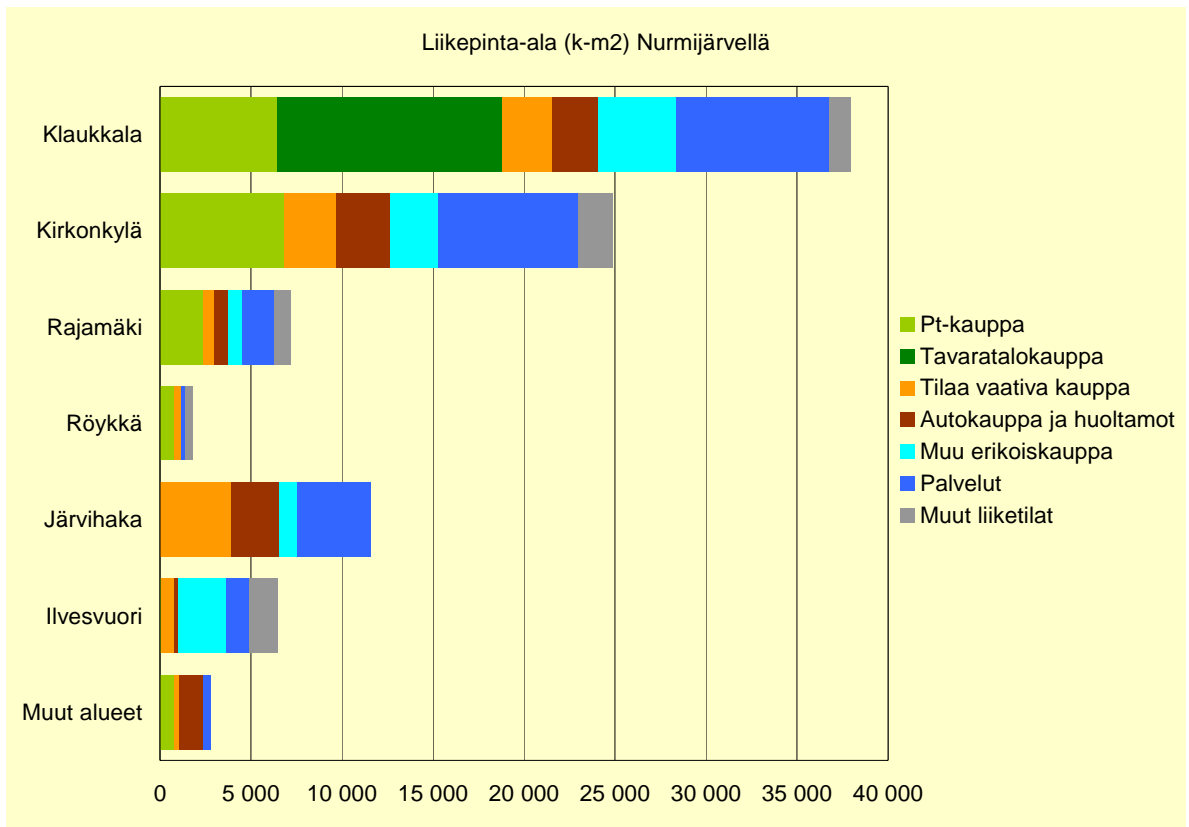
Palvelujen lukumäärällä mitattuna Klaukkalan keskusta on monipuolisin. Klaukkalassa on noin puolet koko kunnan vähittäiskaupoista ja kaupallisista palveluita. Kirkonkylä on seuraavaksi monipuolisin kauppapaikka. Rajamäellä on myös lukumäärällisesti kohtalaisesti kaupan palveluita.

Kaupallisten palveluiden lukumäärä Nurmijärvellä 2012



Pinta-alojen vertailu kertoo lukumäärän ohella osaltaan kauppapalveluiden tarjonnan määrästä ja luonteesta. Varsinaisissa keskustoissa on monipuolisesti kaupan tarjontaa, mutta liikkeet ovat pääosin pieniä. Keskustan ulkopuolisilla alueilla on vastaavasti vähemmän liikkeitä, mutta liikkeiden koko on keskimääräistä suurempi.

Nurmijärvellä on liiketilaa yhteensä noin 92.500 k-m<sup>2</sup>. Tästä hieman yli puolet eli 52.500 k-m<sup>2</sup> on vähittäiskaupan liiketilaa. Palveluita (sis. autokaupan ja huoltopalvelut) on noin 34.000. Lisäksi jonkin verran liiketilaa on muussa käytössä. Tyhjiä liiketiloja on kolme prosenttia koko liiketilakannasta. Tyhjien liiketilojen määrä vaihtelee alueittain suuresti. Klaukkalassa ei käytännössä ole lainkaan tyhjää tilaa eikä myöskään Järvihaan alueella. Eniten tyhjää tilaa on Ilvesvuoren alueella ja Kirkonkylässä.



Liikepinta-alaltaan suurin keskus on Klaukkala, jossa on liikepinta-alaa yhteensä noin 38.000 k-m2. Toiseksi suurin on keskus on Kirkonkylä. Järvihaassa on liiketilaa kaupan käytössä enemmän kuin Rajamäellä. Rajamäellä on pinta-alaa vastaavasti hieman enemmän kuin Ilvesvuoren alueella tällä hetkellä.

Keskukset eroavat toisistaan liikepinta-alan lisäksi myös jonkin verran toimialarakenteeltaan. Klaukkala ja Kirkonkylä eroavat toisistaan tavaratalokaupan ja erikoiskaupan suhteen. Tavaratalokauppaa on ainoastaan Klaukkalassa. Tavaratalon pinta-ala pitää sisällään tavaratalojen päivittäistavarakaupan ja käyttötavarakaupan. Lisäksi Klaukkalassa on enemmän erikoiskauppaa. Päivittäistavarakaupan pinta-alaa sekä tilaa vaativan kaupan ja autokaupan sekä palveluiden pinta-alaa on molemmissa lähes yhtä paljon.

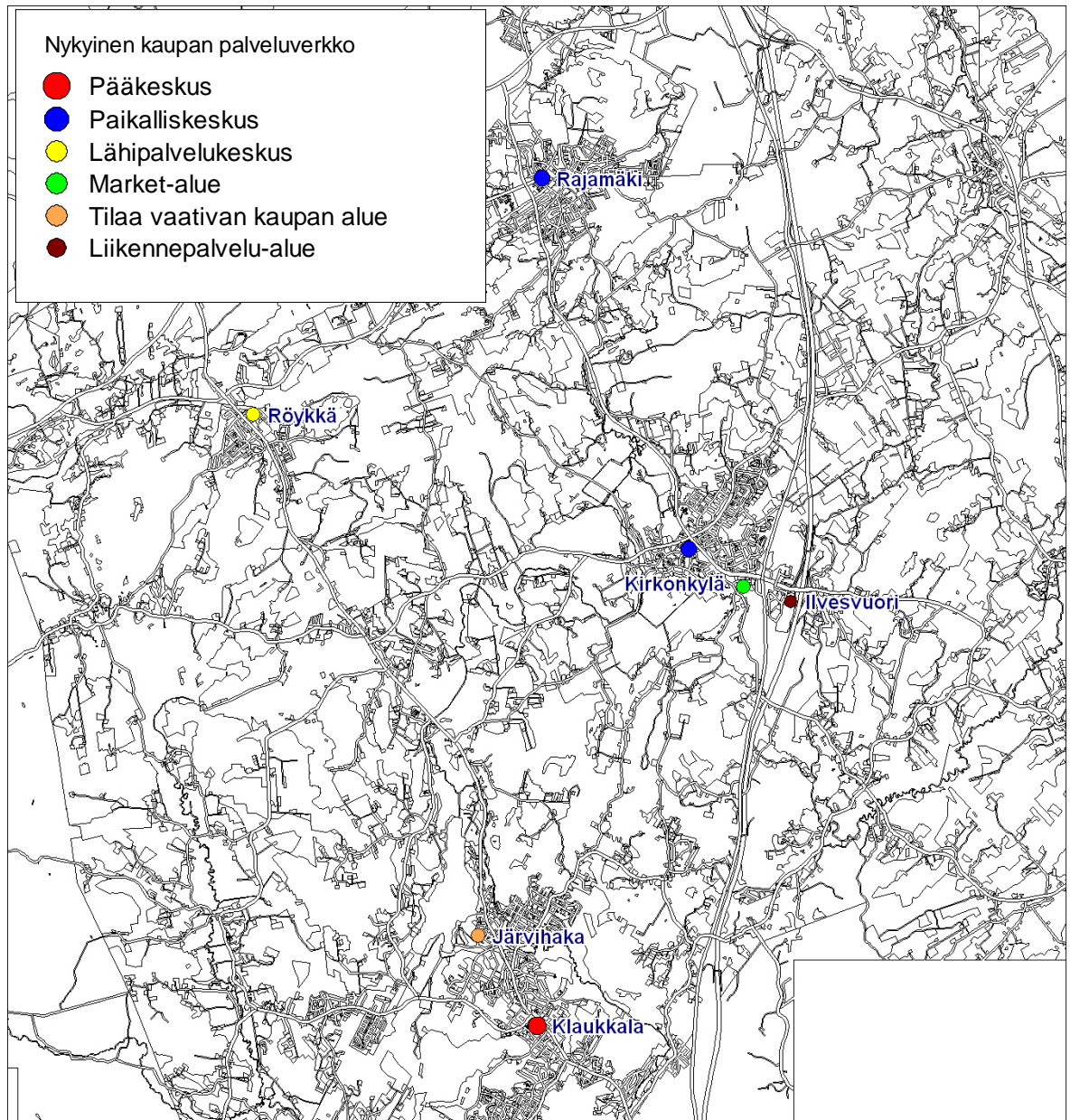
Rajamäen toimialarakenne on vastaava kuin Kirkonkylässäkin, mutta kaikkea on vain vähemmän. Röykkässä on lähinnä lähipalveluita sekä pari tilaa vaativan kaupan myymälää keskusta ulkopuolella.

Järvihaassa on lähinnä tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Kaupalliset palvelut painottuvat myös auto/konepalveluihin (katsastus, konevuokraamo). Ilvesvuoren palvelut painottuvat erikoiskauppaan (sisustuskauppa) sekä tilaa vaativaan kauppaan ja palveluihin. Muilla alueilla on päivittäistavarakauppaa ja kioskitoimintaa sekä autoalan kauppaa ja palveluita.

Kaupallisten palveluiden näkökulmasta katsottuna Nurmijärven pääkeskus on Klaukkala. Kirkonkylä on monipuolinen palvelukeskus, kun taas Rajamäen palvelut ovat jo kohtalaisen suppeat, mutta selvästi monipuolisemmat kuin Röykkässä, jossa on vain lähipalveluita. Järvihaaka on tilaa vaativan kaupan keskus. Ilvesvuoren kaupallinen asema on nykytilassaan

epäselvä. Alueella on sekä liikenneasemapalveluita ja näitä tukevaa toimintaa että myös selviä keskustapalveluita.

Tarkemmat liiketilojen lukumäärät ja pinta-alat ovat liitetaulussa.



Kaupan palveluverkko Nurmijärvellä 2012



### 3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Nurmijärven markkina-alue muodostuu lähinnä omasta kunnasta. Jonkin verran ostovoimaa Nurmijärvelle suuntautuu mm. Vihtijärveltä. Nurmijärvi kuuluu vastavasti pääkaupunkiseudun markkina-alueeseen. Osa kuntalaisten ostovoimasta valuu pääkaupunkiseudun monipuolisiin kaupallisiin keskuksiin.

#### 3.1 Väestön kehitys

Nurmijärvellä on asukkaita tällä hetkellä noin 40.000. Klaukkalan tilastoalueella on asukkaita noin 16.000, Kirkonkylässä ja Rajamäellä molemmissa yli 7000 ja Röykässä noin 2300. Haja-asutusalueella on asukkaita lähes 7000 eli melkein saman verran kuin Kirkonkylässä tai Rajamäellä.

Väestö Nurmijärvellä on kasvussa. Kunnanvaltuuston hyväksymän (25.5.2011) Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaan kunnan väkilukutavoite vuonna 2040 on 60 000 asukasta. Väestönkasvu tulevan 30 vuoden aikana on noin 20.000 asukasta. Suuralueittain jaettuna väestötavoite vuonna 2040 on Kirkonkylässä noin 11.800, Klaukkalassa 26.400, Rajamäellä 10.200 ja Röykässä 3200. Väestönkasvu on suurinta Klaukkalassa ja toiseksi suurinta Kirkonkylässä. Väestötavoitteen mukaan on haarukoitu väestöennuste vuosille 2025 ja 2035, jotka ovat tämän selvityksen tarkasteluvuosia. Vuonna 2035 Nurmijärvellä arvioidaan olevan asukkaita yhteensä 53.750 eli noin 16.800 enemmän kuin nykyään.

#### Väestönkehitys Nurmijärvellä 2010-2040

	2010	2025	2035	2040	Muutos 10- 35	Vuosi- muutos 10- 35
Kirkonkylä	7 733	9 700	11 100	11 800	3 367	1,5 %
Klaukkala	15 895	20 300	24 600	26 400	8 705	1,8 %
Rajamäki	7 227	8 800	9 700	10 200	2 473	1,2 %
Röykkä	2 252	2 700	3 000	3 200	748	1,2 %
Muut alueet	6 830	7 500	8 350	8 300	1 520	0,8 %
<b>Koko kunta</b>	<b>39 937</b>	<b>49 000</b>	<b>56 750</b>	<b>60 000</b>	<b>16 813</b>	<b>1,4 %</b>

Lähde: Nurmijärvi

	2025	2035	2040	Muutos 10- 35	Vuosi- muutos 10- 35
Tilastokeskus ennuste	47 472	50 735	51 925	10 798	1,0 %
Maakuntakaavan tavoite		51 528		11 591	1,0 %

Maankäytön kehityskuvan mukainen väestöennuste eroaa jonkin verran Tilastokeskuksen ennusteesta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Nurmijärvellä on vuonna 2040 asukkaita 52.000. Tilastokeskuksen väestöennuste on trendipohjainen ja perustuu menneeseen kehitykseen. Se ei ota huomioon yhteiskunta- ja aluepoliittisia päätöksiä ja niiden vaikutuksia väestön kehitykseen.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavaehdotuksen kaupan taustaselvityksessä (Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi) Nurmijärven väestöennuste vuodelle 2035 on noin 51.500. Maakuntakaavassa ei kuntakohtaisia kasvuennusteita esitetä. Kuntakohtaisia lukuja käytetään ainoastaan kaupan palveluverkon liiketilatarpeen lähtökohtana. Luvut eivät ole varsinaisia ennusteita vaan varautumislukuja.

Kuntakohtainen jako on johdettu seudullaisista osuuksista. Seuduittaisen väestökasvun arvioidaan jakautuvan aiempien vuosien trendin mukaisesti niin, että KUUMA-seutu kasvat-  
taa hiukan osuuttaan pääkaupunkiseudun kustannuksella. Seutujen sisällä kuntakohtaisen  
jaon periaatteet noudattavat maakuntakaavan rakennemallityöstä johdettua perusrakennet-  
tä. Perusrakenteen mukaan mm. kehittämisen painopiste on liikkumisen päästöjen kannalta  
parhailla liikkumisvyöhykkeillä, olemassa olevien ratojen asemanseutuja ja linja-autoliiken-  
teen laatuikäviin tukeutuvia taajamia vahvistaen.

Tässä selvityksessä käytetään ostovoiman kehityksen ja liiketilän tarpeen laskennassa  
Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaisia väestötavoitteita. Selvityksessä esitetään  
kuitenkin myös maakuntakaavan mitoituksen taustalla oleva liiketilän lisätarve Nurmijärvellä.  
Tätä verrataan kunnan oman väestötavoitteen mukaisiin liiketilatarpeisiin.

### 3.2 Nurmijärven ostovoiman kehitysnusteet

Ostovoima kuvaa markkina-alueen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on  
laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta.  
Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille.  
Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat  
tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa.  
Alueen väestön ennustetaan kasvavan, mikä vaikuttaa myös ostovoiman kasvuun. Kulutus  
asukasta kohden on myös kasvussa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen  
kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa  
nopeammin kuin päivittäistavarakaupan. Erityisesti tilaa vaativa kauppa on voimakkaasti  
kasvava erikoiskaupan toimiala.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset  
vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta  
tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Vuosina 2010 - 2030 ostovoiman ennustetaan kasvavan  
asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) noin prosentin vuodessa ja erikois-  
kaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä  
nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskaup-  
pa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastel-  
laan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Aikaisempiin kehityslukuihin tuskin kuitenkaan  
enää pitkällä aikajaksolla päästään. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällis-  
tä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Nurmijärvellä 2010

<i>milj. euroa</i>	Kirkonkylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet	Nurmijärvi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	22	45	20	6	19	112
Tilaa vaativa kauppa	11	22	10	3	9	55
Muu erikoiskauppa	18	37	17	5	16	92
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>29</i>	<i>59</i>	<i>27</i>	<i>8</i>	<i>25</i>	<i>147</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>50</b>	<b>103</b>	<b>47</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>259</b>
Autokauppa ja huoltamot	25	52	23	7	22	130
Ravintolat	5	11	5	1	5	26
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>80</b>	<b>165</b>	<b>75</b>	<b>23</b>	<b>71</b>	<b>415</b>

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Nurmijärvellä 2025

<i>milj. euroa</i>	Kirkonkylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet	Nurmijärvi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	31	65	28	9	24	158
Tilaa vaativa kauppa	18	37	16	5	14	90
Muu erikoiskauppa	30	62	27	8	23	151
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>48</i>	<i>100</i>	<i>43</i>	<i>13</i>	<i>37</i>	<i>241</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>79</b>	<b>165</b>	<b>72</b>	<b>22</b>	<b>61</b>	<b>399</b>
Autokauppa ja huoltamot	42	89	39	12	33	215
Ravintolat	7	15	7	2	6	36
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>129</b>	<b>269</b>	<b>117</b>	<b>36</b>	<b>99</b>	<b>649</b>

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Nurmijärvellä 2035

<i>milj. euroa</i>	Kirkonkylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet	Nurmijärvi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	39	87	34	11	29	200
Tilaa vaativa kauppa	25	56	22	7	19	129
Muu erikoiskauppa	42	92	36	11	31	213
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>67</i>	<i>148</i>	<i>58</i>	<i>18</i>	<i>50</i>	<i>342</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>106</b>	<b>235</b>	<b>93</b>	<b>29</b>	<b>80</b>	<b>542</b>
Autokauppa ja huoltamot	61	135	53	17	46	312
Ravintolat	9	20	8	2	7	45
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>176</b>	<b>390</b>	<b>154</b>	<b>48</b>	<b>132</b>	<b>899</b>

Lähde: Santasalo Ky

Vuonna 2010 Nurmijärven kunnassa on vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä lähes 260 miljoonaa, autokauppa ja ravintolapalvelut mukaan lukien noin 415 miljoonaa euroa. Vuonna 2035 Nurmijärvellä on vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 900 miljoonaa euroa. Ostovoima sekä ostovoiman kasvu kunnan sisällä jakautuvat asukasmäärän ja sen kehityksen mukaan. Näin ollen Klaukkalassa ostovoima ja sen kasvu on suurinta ja Kirkonkylässä toiseksi suurinta.

### 3.2 Liiketilatarpeet vuoteen 2025 ja 2035

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu Nurmijärven asukkaiden ostovoiman kasvuun vuosina 2010 - (2025) 2035. Kasvusta pääosa johtuu siitä, että alueen väestö kasvaa voimakkaasti.

Asukkaiden ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoittaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain. Samoja tehokkuuslukuja on käytetty Uudenmaan liiton kaupan selvityksessä. Liiketilan lisätarve on laskettu nykyisellä myyntitehokkuudella.

#### Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 \* myyntiala

	€/ k-m <sup>2</sup>	€/ my-m <sup>2</sup>
Päivittäistavarakauppa*	7 000	8 800
Tilaa vaativa kauppa	2 200	2 800
Muu erikoiskauppa	3 500	4 400
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>2 900</i>	<i>3 600</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>3 600</b>	<b>4 500</b>

Tarve kuvaa pinta-alan lisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta. Lisäksi vertailun vuoksi on tarve laskettu tavoitteellisella 20 prosenttia nykyistä suuremmalla myyntitehokkuudella. Palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 20 % vähittäiskaupan tarpeesta.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Nurmijärvellä alueittain 2025

<i>k-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet	Koko kunta
Päivittäistavarakauppa*	1 400	2 900	1 100	300	700	6 500
Tilaa vaativa kauppa	3 200	6 900	2 800	800	1 900	15 600
Muu erikoiskauppa	3 400	7 400	3 000	900	2 100	16 700
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>6 600</i>	<i>14 300</i>	<i>5 800</i>	<i>1 700</i>	<i>4 000</i>	<i>32 300</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>8 000</b>	<b>17 200</b>	<b>6 900</b>	<b>2 000</b>	<b>4 700</b>	<b>38 800</b>
Autokauppa ja huoltamot	2 500	5 300	2 100	600	1 500	12 100
Ravintolat	800	1 700	600	200	400	3 600
Muut kaupalliset palvelut	1 600	3 400	1 400	400	900	7 800
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>12 900</b>	<b>27 600</b>	<b>11 000</b>	<b>3 200</b>	<b>7 500</b>	<b>62 300</b>

\* sis. alkoholijuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskaupan lisätilantarve Nurmijärvellä alueittain 2035

<i>k-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet	Koko kunta
Päivittäistavarakauppa*	2 500	6 000	2 000	600	1 500	12 500
Tilaa vaativa kauppa	6 300	14 800	5 200	1 600	4 100	32 000
Muu erikoiskauppa	6 700	15 700	5 500	1 700	4 400	34 100
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>13 000</i>	<i>30 500</i>	<i>10 700</i>	<i>3 300</i>	<i>8 500</i>	<i>66 100</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>15 500</b>	<b>36 500</b>	<b>12 700</b>	<b>3 900</b>	<b>10 000</b>	<b>78 600</b>
Autokauppa ja huoltamot	5 000	11 800	4 100	1 300	3 200	25 400
Ravintolat	1 400	3 300	1 100	300	800	6 900
Muut kaupalliset palvelut	3 100	7 300	2 500	800	2 000	15 700
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>25 000</b>	<b>58 900</b>	<b>20 400</b>	<b>6 300</b>	<b>16 000</b>	<b>126 600</b>

\* sis. alkoholijuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky

Vuonna 2025 liiketilan lisätarve koko kunnassa on noin 62.000 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2035 tarve on noin kaksinkertainen eli 127.000 k-m<sup>2</sup>. Alueittaisten väestöennusteiden pohjalta on laskettu laskennallinen tarve kunnan eri alueille. Tämä tarve ei pidä sisällään ostovoiman siirtymiä, vaan se kuvaa tarvetta, jos alueen ostovoiman kasvu suuntautuu täysmittaisesti omalle alueelle. Klaukkalan alueella liiketilan tarve vuoteen 2035 on laskennallisesti 60.000 k-m<sup>2</sup>, Kirkonkylän alueella 25.000 k-m<sup>2</sup>, Rajamäelle 20.000 k-m<sup>2</sup> ja Röykkässä 6000 k-m<sup>2</sup>. Kunnan muiden alueiden asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on noin 16.000 k-m<sup>2</sup>.

Liiketilararve ei tule toteutumaan tasaisesti kunnassa asukasluvun kehityksen mukaisesti. Vähittäiskaupan toiminnot haketuvat eri tyyppisille kaupan alueille nykyisen tarjonnan sekä uusien mahdollisuuksien pohjalta. Alueiden asukasmäärä ja sen kasvu ovat toki taustalla vaikuttavia muuttujia.



Vähittäiskaupan lisätilantarve Nurmijärvellä keskustoissa ja muilla alueilla 2025

<i>k-m<sup>2</sup></i>	Koko kunta	Muut	
		Keskustat	alueet
Päivittäistavarakauppa*	6 500	5 800	600
Tilaa vaativa kauppa	15 600	800	14 800
Muu erikoiskauppa	16 700	13 400	3 300
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>32 300</i>	<i>14 200</i>	<i>18 100</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>38 800</b>	<b>20 000</b>	<b>18 700</b>
Autokauppa ja huoltamot	12 100	600	11 500
Ravintolat	3 600	2 700	900
Muut kaupalliset palvelut	7 800	5 800	1 900
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>62 300</b>	<b>29 100</b>	<b>33 000</b>

Vähittäiskaupan lisätilantarve Nurmijärvellä keskustoissa ja muilla alueilla 2035

<i>k-m<sup>2</sup></i>	Koko kunta	Muut	
		Keskustat	alueet
Päivittäistavarakauppa*	12 500	11 300	1 300
Tilaa vaativa kauppa	32 000	1 600	30 400
Muu erikoiskauppa	34 100	27 300	6 800
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>66 100</i>	<i>28 900</i>	<i>37 200</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>78 600</b>	<b>40 200</b>	<b>38 500</b>
Autokauppa ja huoltamot	25 400	1 300	24 200
Ravintolat	6 900	5 200	1 700
Muut kaupalliset palvelut	15 700	11 800	3 900
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>126 600</b>	<b>58 500</b>	<b>68 300</b>

\* sis. alkoholijuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky

Liiketilarave voidaan toiminnoittain jakaa keskusta-alueiden tarpeeseen ja muiden alueiden tarpeeseen. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muotikaupan ja muun erikoiskaupan tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan liiketilatarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille. Keskusta-alueina tarkoitetaan tässä Klaukkalan, Kirkonkylän, Rajamäen ja Röykän keskustoja. Muut alueet ovat keskustan ulkopuolisia alueita, joita tällä hetkellä kunnassa ovat mm. Järvihaaka sekä Ilvesvuori (Myllykukko).

Oheisen taulun mukaan jaettuna keskustoihin suuntautuu liiketilatarpeesta hieman alle puolet ja muille alueille hieman yli puolet. Näin keskustojen lisäliiketilän tarve vuonna 2025 on noin 30.000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 lähes 60.000 k-m<sup>2</sup>. Muiden alueiden tarve vastaavina vuosina on 33.000 k-m<sup>2</sup> ja 68.000 k-m<sup>2</sup>

Mikäli myyntitehokkuus tulee tulevaisuudessa kasvamaan, tarvitaan Nurmijärvellä tätä laskelmaa vähemmän uutta liiketilaa. Tavoitteellisella nykyistä 20 % suuremmalla myyntitehokkuudella laskettuna kunnan liiketilatarve vuonna 2035 on yhteensä noin 105.000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 50.000 k-m<sup>2</sup> suuntautuu keskustoihin ja 57.000 k-m<sup>2</sup> muille alueille.

Mikäli myyntitehokkuus alueella kasvaa merkittävästi, myös kaupan investointihalukkuus alueella kasvaa. Näin ollen on todennäköistä että Nurmijärven tyyppisellä alueella, jossa

väestö kasvaa voimakkaasti, ei myyntitehokkuus välttämättä pääse suuresti kasvamaan. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopiva kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle. Mikäli ei kunnassa luoda riittävästi mahdollisuuksia, ostovoimaa suuntautuu kunnan ulkopuolelle, eli myyntitehokkuus ei kasva näinkään.

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Nurmijärvellä keskustoissa ja muilla alueilla 2035**

myyntitehokkuus + 20 %

<i>k-m<sup>2</sup></i>	<b>Koko kunta</b>	<b>Keskusta</b>	<b>Muut alueet</b>
Päivittäistavarakauppa*	10 400	9 400	1 000
Tilaa vaativa kauppa	26 600	1 300	25 300
Muu erikoiskauppa	28 400	22 700	5 700
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>55 000</i>	<i>24 000</i>	<i>31 000</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>65 400</b>	<b>33 400</b>	<b>32 000</b>
Autokauppa ja huoltamot	21 200	1 100	20 100
Ravintolat	5 800	4 300	1 400
Muut kaupalliset palvelut	13 100	9 800	3 300
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>105 500</b>	<b>48 600</b>	<b>56 800</b>

\* sis. alkoholijuomakaupan

## 4 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMÄT

Nurmijärven kaupan palveluverkon kehitysnäkymiä tarkastellaan tässä kaupan hankkeiden ja kunnan kaavasuunnitelmien pohjalta. Lisäksi tuodaan esille kaupan näkemys kunnan eri alueiden kehittämisestä. Nykyisen palveluverkon sekä kehittämisajatusten pohjalta analysoidaan palveluverkon kehitystä kokonaisuutena ja eri alueiden mitoituvaihtoehtoja. Tämän lisäksi tarkastellaan vielä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista Nurmijärvellä.

### 4.1 Kaupan hankkeita Nurmijärvellä

Nurmijärven väestö ja ostovoima ovat kasvussa. Tämä luo mahdollisuuksia kaupan kasvulle. Hankkeita ja kaupan kehityssuunnitelmia on usealla eri kaupan alueella Nurmijärvellä.

Kirkonkylässä rakennetaan keskustaan uutta vähittäiskaupan suuryksikköä. Kiinteistöön on sijoittumassa K-supermarket. Lisäksi tämän yhteyteen on tulossa pienliiketilaa erikoiskaupalle ja palveluyrityksille. Kokonaisuudessaan rakennuksella on pinta-alaa 5200 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa kiinteistöön on tulossa noin 3000 m<sup>2</sup> ja erikoisliiketiloina noin 1500 m<sup>2</sup>.

#### Kauppan hankkeita Nurmijärvellä

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Keskusta- hankkeet	Muut alueet
Kirkonkylä	5 200	5 200	
Myllykukko	15 000		15 000
Ilvesvuori eteläinen	2 000		2 000
Viirinlaakso	23 000	23 000	
Rajamäki	2 000	2 000	
<b>Yhteensä</b>	<b>47 200</b>	<b>30 200</b>	<b>17 000</b>

Myllykukon alueella on vireillä asemakaavan muutos. Alueelle suunnitellaan sallittavan sijoittaa liiketiloja yhteensä noin 20.000 k-m<sup>2</sup>. Uuden liiketilan osuus tästä on noin 15.000 k-m<sup>2</sup>. Luonnosvaiheessa alueelle suunnitellaan sallittavan päivittäistavarakauppaa enintään 1700 k-m<sup>2</sup>. Myllykukon alueen kaavamuutoksen lisäksi Ilvesvuoren alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa sallitaan alueelle sijoitettavan liiketilaa vähittäiskaupalle enintään 2000 k-m<sup>2</sup>.

Klaukkalassa on vireillä suurimmat kaupan kehityshankkeet. Viirinlaakson alueelle suunnitellaan Prismaa sekä pienliiketiloja. Lisäksi alueella nykyisin toimivalle Citymarketille ja Tarjoustalolle esitetään kaavassa laajennusmahdollisuuksia. Viirinlaaksosta suunnitellaan Klaukkalan keskustan uutta ydinaluetta. Alueelle suunnitellaan kaupan liiketiloina lisäksi mm. matkakeskusta, torialuetta sekä asuntoja. Alueen liikerakennusoikeus on yhteensä noin 30.000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta pinta-alaa on noin 23.000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa on tästä kaavaselostuksen mukaan noin 7000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaa kauppaa noin 2000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaa ja palveluita noin 14.000 k-m<sup>2</sup>.

#### Viirinlaakson uusi pinta-ala

	K-m <sup>2</sup>
Pt-kauppa	6 900
Tiva	2 000
Muu erikoiskauppa	11 700
Ravintolat ja palvelut	2 200
<b>Yhteensä</b>	<b>22 800</b>

Lähde: Ramboll / Viirinlaakso kaavaselostus

Klaukkalan ja Kirkonkylän lisäksi Rajamäellä on vireillä alustavia kaupan kehityssuunnitelmia. Rajamäentien länsipuolelle suunnitellaan nykyisen S-marketin korvaavaa S-markettia sekä uutta K-supermarkettia. Alueelle suunnitellaan sijoitettavan myös asuntoja.

#### 4.2 Kaupan näkemys keskustojen ja muiden kaupan alueiden kehittämisestä

Kaupan palveluverkkoselvitystyön yhteydessä haastateltiin HOK-Elannon, Keskon sekä Lähikauppa Oy:n toimijoita (ks. liite haastattelut). Haastattelun tavoitteena oli saada kaupan ryhmien näkemys Nurmijärven keskustojen kehitysmahdollisuuksista. Yleisesti kaupan ryhmiä kiinnostaa kaupan kehittäminen Nurmijärvellä, koska alueella on paljon ostovoimaisia asukkaita, ja lisäksi alueen asukasmäärä on kasvussa.

HOK-Elannon ensisijainen kehityshanke Nurmijärvellä on Viirinlaaksoon suunniteltu Prisma-keskus. Tämän myötä nykyinen S-market lopettaa toimintansa, mutta Alepan myymälä tulee säilymään. S-marketin alueella on laajennusmahdollisuuksia, mutta alueen koko ei ollut HOK-Elannolle sopiva.

Keskolla suurin kehityshanke tällä hetkellä on Kirkonkylän K-supermarketin rakentaminen. Tämän yhteyteen suunnitellaan myös pienliiketiljoja. Uuden K-supermarketin myötä nykyinen keskustan K-market lopettaa toimintansa. Heikkiläntien K-marketin myymälä tulee säilymään. Viirinlaakson kaavassa on mahdollisuus K-Citymarketin laajentamiselle. Laajennusmahdollisuus on tulevaisuuden varaus.

Lähikaupalla ei ole tällä hetkellä vireillä kehityshankkeita Nurmijärvellä. Kunta on kuitenkin kiinnostava kauppapaikka, ja mikäli alueelle suunnitellaan uusia asuinalueita on alueelle syytä jättää varaus myös lähipalveluille.

Ilvesvuoren alue nähdään tulevaisuuden kaupan alueena. Alueelle soveltuu lähinnä tilaa vaativaa kauppaa. Pitkällä tähtäimellä, jos väestö kasvaa odotetulla lailla, voidaan alueelle harkita myös päivittäistavarakauppaa.

Röykän aluetta ei nähdä kiinnostavana kaupan sijoittumisalueena. Alueella toimii tällä hetkellä Valintatalo ja sen nähdään alueelle riittävän. Alueen väestö ei elättäisi hyvin kahta päivittäistavarakauppaa.

### 4.3 Maakuntakaavan kaupan mitoitus Nurmijärvellä

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on Nurmijärvelle osoitettu kolme kunta-keskusta Klaukkala, Nurmijärven kirkonkylä ja Rajamäki. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä Ilvesvuorella. Tätä ei tulla vaihemaakuntakaavassa kumoamaan. Uusi vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä on osoitettu Mäyränkallion alueelle.

Uudenmaan maakuntakaavan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi) laskettiin maakuntakaavan keskustoille sekä vähittäiskaupan suuryksikköalueille mitoitus, joka perustuu alueiden nykyiseen liiketilamäärään ja liiketilan lisätarpeeseen. Liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta. Liiketilan lisätarvelaskelmassa on käytetty tavoitteellista myyntitehokkuutta (+20 %), verkkokaupan vähennystä (-10%) sekä ylimitoitusta (1,3 -kertoimella).

Uudenmaan palveluverkkoselvityksen laskelman mukaan liiketilan lisätarve Nurmijärvellä vuoteen 2035 mennessä on yhteensä 103.000 k-m<sup>2</sup>, josta 47.000 k-m<sup>2</sup> suuntautuu keskustoihin ja 56.000 k-m<sup>2</sup> muille kaupan alueille. Selvityksessä arvioidaan, että Nurmijärvelle saattaa uuden vähittäiskaupan suuryksikön myötä suuntautua ostovoimaa pienessä mittakaavassa myös Vantaalta. Selvityksessä laskennallinen liiketilan lisätarve, joka pitää sisällään myös suunnatun liiketilatarpeen on näin ollen muilla kaupan alueilla 71.000 k-m<sup>2</sup>. Nurmijärven keskustoihin ei selvityksessä arvioida suuntautuvan ostovoimaa kunnan ulkopuolelta.

Uudenmaan palveluverkkoselvityksen mukainen kaupan laskennallinen liiketilan lisätarve eroaa jonkin verran tässä kunnan selvityksessä lasketusta lisätarpeesta. Tässä selvityksessä laskelma pohjautuu vain nurmijärveläisten ostovoiman kasvuun. Selvityksessä ei oleteta myyntitehokkuuden Nurmijärvellä kasvavan. Lisäksi laskelmassa ei ole huomioitu verkkokauppaa. Verkkokaupan vaikutuksista liiketilan lisätarpeeseen ei ole tutkittua tietoa. Nurmijärvellä vaikutus voi myös olla positiivinen. Toimiessaan verkossa Nurmijärven myymälät voivat laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään. Uudenmaan selvityksessä liiketilan lisätarpeeseen laskettiin mukaan myös joustovaraa ylimitoituskertoimella. Tässä selvityksessä ei liiketilatarpeessa ole laskettu mukaan ylimitoitusta. Joustovaraa ja vaihtoehtoiset kauppapaikat otetaan huomioon siinä vaiheessa kun liiketilatarvetta suunnataan eri keskuksiin ja kaupan alueille.

Maakuntakaavan palveluverkkoselvityksessä keskustojen liiketilatarve on suunnattu maakuntakaavan keskuksiin nykyisen liiketilamäärän suhteen painottaen kuitenkin kunnan pääkeskusta eli Klaukkalaa. Nurmijärven kirkonkylän nykytilaan ei ole laskettu mukaan market-alueen liiketiloja. Muiden alueiden tarpeesta 80 % on suunnattu vähittäiskaupan suuryksikköalueille, paikallisille kaupan alueille on jätetty 20 %. Tarve on Ilvesvuoren ja Mäyränkallion välillä jaettu asukasmäärään pohjautuen.

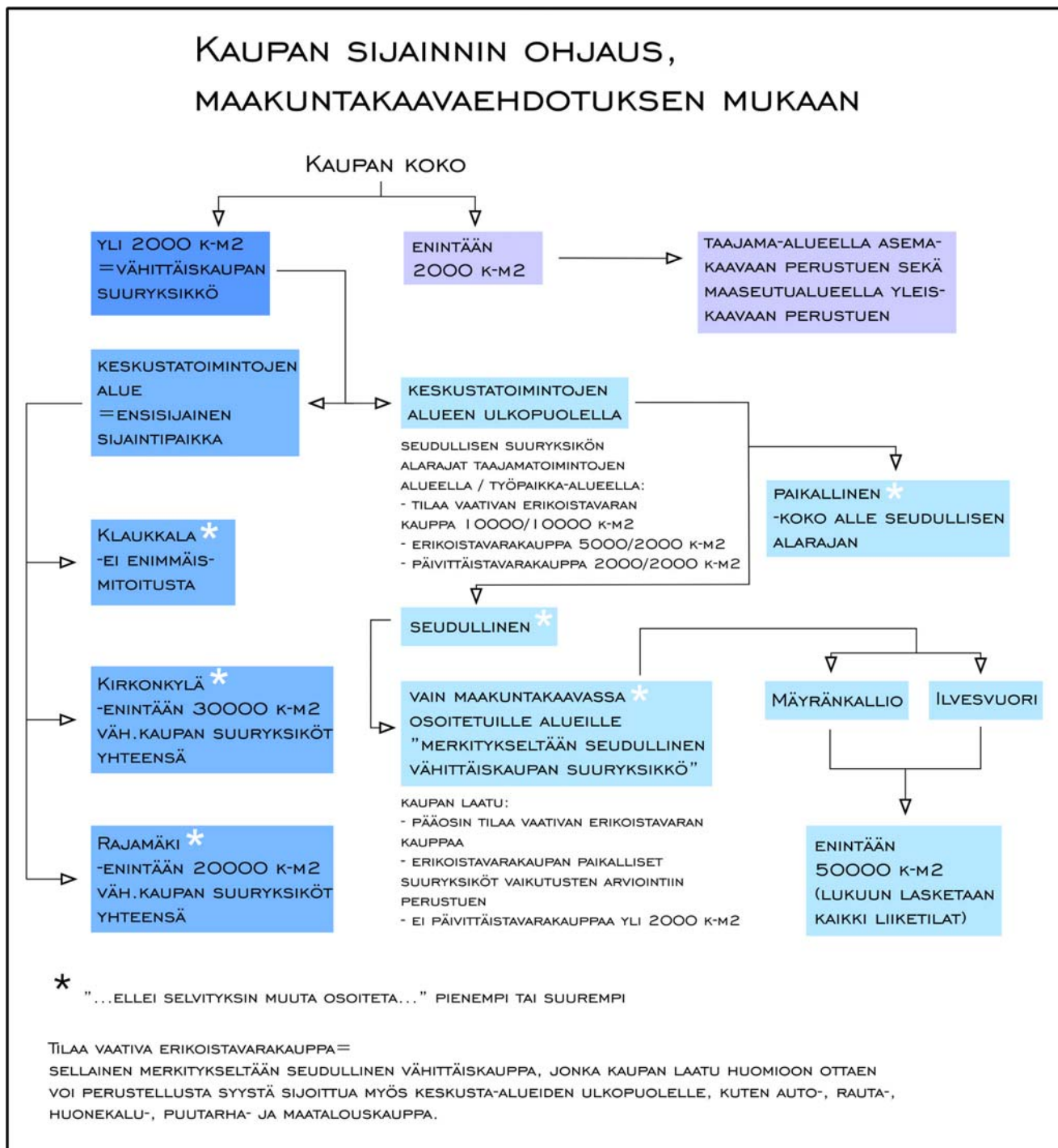
#### Maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen laskennallinen mitoitus 2035

K-m <sup>2</sup>	Mäyrän-				
	Kirkonkylä	Ilvesvuori	Klaukkala	kallio	Rajamäki
Nykytila	13 000	5 000	38 000	0	7 000
Liiketilan lisätarve	8 000	21 000	35 000	36 000	4 000
<b>Mitoitus</b>	<b>21 000</b>	<b>26 000</b>	<b>73 000</b>	<b>36 000</b>	<b>11 000</b>
Kaavan maksimimitoitus*	30 000	50 000		50 000	20 000

\* Keskustassa koskee vain suuryksiköitä



Varsinaisen Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavaehdotuksen kaupan mitoitus eroaa palveluverkkoselvityksen laskennallisesta mitoituksesta. Klaukkalassa ei ole kaupan mitoitusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Nurmijärven kirkonkylässä enintään 30.000 k-m<sup>2</sup> ja Rajamäellä enintään 20.000 k-m<sup>2</sup>. Sekä Ilvesvuoren että Mäyränkallion liiketilan enimmäismitoitus on 50.000 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus koskee kaikkea liiketilaa.



Maakuntakaava koskee vain seudullista kauppaa. Kunnassa voidaan paikallista kauppaa sijoittaa myös maakuntakaavan keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle. Taajamatoimintojen alueilla merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan alaraja on 10.000 k-m<sup>2</sup>, muun erikoistavaran kaupan 5000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Nurmijärvellä maakuntakaavan työpaikka-alueilla merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan koon alaraja on 10.000 k-m<sup>2</sup>, muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Kaikkialla muualla paitsi taajamatoimintojen tai työpaikka-alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.4 Kaupan palveluverkon kehittäminen

Nurmijärven kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tulee olla nykyinen palveluverkko, kaupan nykyinen tarjonta eri kaupan alueilla, liiketilan laskennallinen lisätarve sekä alueiden vetovoimaisuus kaupan ja asiakkaan näkökulmasta. Tässä selvityksessä lähtökohtana on kunnan asukkaiden pohjalta laskettu liiketilan lisätarve. Seudullista ostovoimaa ei mitoitukseen ole laskettu mukaan. Lähtökohtaisesti suunniteltu mitoitus vastaa siis paikallisen ostovoiman kasvuun.

Liiketilan laskennallista lisätarvetta voidaan suunnata keskuksiin ja muille kaupan alueille eri tavoin. Tässä suunnataan vuoden 2035 tarve eri tavoin eri alueille. Valitusta vaihtoehdosta lasketaan myös mitoitus vuodelle 2025.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa alueen asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketila suunnataan lähimpään potentiaaliseen keskukseen. Kirkonkylän alueen asukkaiden päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilatarve suunnataan Kirkonkylään ja tilaa vaativa kauppa ja autokauppa suunnataan Ilvesvuoreen. Klaukkalan alueella vastaavasti Klaukkalaan ja Mäyränkallioon. Röykan tarve suunnataan myös Klaukkalaan ja Mäyränkallioon, koska Röykan omaan kehittämiseen ei löydy suurta kysyntää. Rajamäen pt-kaupan tarve suunnataan Rajamäelle, erikoiskaupan tarve Rajamäelle sekä Kirkonkylään ja tiva-kaupan tarve Ilvesvuoreen. Muiden alueiden tarve suunnataan Klaukkalaan, koska se on vetovoimaisin keskus. Tiva-tarve suunnataan sekä Mäyränkallioon ja Ilvesvuoreen.

##### Vaihtoehto 1

##### Liiketilan lisätarpeen suuntaaminen

	Kirkon- kylä	Klaukkala	Rajamäki	Röykkä	Muut alueet
Pt- ja erikoiskauppa	Kirkonkylään	Klaukkalaan	Rajamäelle Kirkonkylään	Klaukkalaan	Klaukkalaan
Tiva ja autokauppa	Ilvesvuoreen	Mäyränkallioon	Ilvesvuoreen	Mäyränkallioon	Mäyränkallioon Ilvesvuoreen

Liiketilat tarve suunnataan siis vain suurimpiin keskuksiin, joilla on eniten kysyntää kaupan kehitykselle. Röykkään saattaa pienimuotoisesti tulla lisää liiketilaa, mutta tämän osuus koko liiketilatarpeesta on niin pientä, ettei sitä kannata tässä ottaa huomioon. Osa Mäyränkallion tarpeesta voi suuntautua myös Järvihakaan, varsinkin lyhyellä aikavälillä, kun Mäyränkallion alue on vielä kokonaan rakentumaton.

### Vaihtoehto 1

#### Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen 2035

<i>K-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Ilvesvuori	Klaukkala	Mäyrän- kallio	Rajamäki	Yhteensä	Keskustat	Muut alueet
Pt-kauppa	2 500		8 100		2 000	12 600	12 600	0
Erikoiskauppa ja palvelut	16 300		36 300		4 000	56 600	56 600	0
Tiva ja autokauppa		24 300		33 200		57 500	0	57 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>18 800</b>	<b>24 300</b>	<b>44 400</b>	<b>33 200</b>	<b>6 000</b>	<b>126 700</b>	<b>69 200</b>	<b>57 500</b>

Kokonaisuudessaan keskusta suuntautuu liiketilän lisätarpeesta noin 70.000 k-m<sup>2</sup> ja muille alueille noin 60.000 k-m<sup>2</sup>. Tämä on keskustojen näkökulmasta katsottuna tavoitteellisempi jako kuin liiketilatarvelaskelmassa tehty jako keskustoihin ja muille alueille (ks. luku 3.4). Tässä vaihtoehdossa toimialoittainen suuntautuminen on kuitenkin yksioikoista. Todellisuudessa keskusta-alueille sijoittuu myös pienimuotoisesti tilaa vaativaa kauppaa ja muille alueille pienimuotoisesti päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa ja palveluita.

Toisen vaihtoehdon mukaan keskustoihin suunnattu laskennallinen tarve suunnataan Nurmijärven keskustoihin lähinnä Klaukkalaan, Kirkonkylään ja Rajamäelle. Muiden alueiden tarve suunnataan Ilvesvuoreen ja Mäyränkallioon. Tarpeen tullen Mäyränkallion tarvetta voidaan jakaa, samoin kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa, myös Järvihaan alueelle.

### Vaihtoehto 2

#### Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen

Keskusta-alueet	Muut alueet
Kirkonkylään	Ilvesvuoreen
Klaukkalaan	Mäyränkallioon
Rajamäkeen	

Keskusta-alueiden ja muiden alueiden tarpeen suuntaaminen eri kaupan alueille voidaan jakaa esimerkiksi alueittaisen väestöennusteen suhteessa tai nykyliiketilän suhteessa. Väestöennusteen suhteessa Ilvesvuori kattaa Kirkonkylän ja Rajamäen väestön ja Mäyränkallio Klaukkalan ja Röykän. Mäyränkallion alue on tällä hetkellä rakentumaton, joten muiden alueiden tarvetta ei nykyliiketilän suhteessa voi jakaa.

### Vaihtoehto 2 a

#### Keskusta-alueiden liiketilan lisätarpeen suuntaaminen Nurmijärvellä 2035

Väestöennusteen suhteessa

<i>K-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Klaukkala	Rajamäki	Keskustat
Pt-kauppa	2 600	6 400	2 300	11 300
Erikoiskauppa ja palvelut	10 200	25 300	8 900	44 300
Tiva ja autokauppa	700	1 700	600	2 900
<b>Kauppa ja palvelut yhteens</b>	<b>13 500</b>	<b>33 400</b>	<b>11 800</b>	<b>58 700</b>

### Vaihtoehto 2 a

#### Muiden alueiden liiketilan lisätarpeen suuntaaminen Nurmijärvellä 2035

Väestöennusteen suhteessa

<i>K-m<sup>2</sup></i>	Ilvesvuori	Mäyrän- kallio	Muut alueet
Pt-kauppa	600	700	1 300
Erikoiskauppa ja palvelut	5 300	7 100	12 400
Tiva ja autokauppa	23 500	31 100	54 600
<b>Kauppa ja palvelut yhteens</b>	<b>29 400</b>	<b>38 900</b>	<b>68 300</b>

Rajamäki korostuu oheisessa vaihtoehdossa 2 a verrattuna nykyiseen palveluverkkoon. Väestöä Rajamäellä ja Kirkonkylässä on lähes yhtä paljon, mutta tällä hetkellä palvelut ovat selvästi monipuolisemmat Kirkonkylässä. Tämä vaihtoehto ei siis ota liikerakentamisen suuntaamisessa huomioon nykyverkkoa.

Vaihtoehdossa 2 b keskusta-alueiden tarve jaetaan eri tyyppisille alueille nykyliiketilän suhteessa. Tässä vaihtoehdossa Klaukkalassa uuden liikerakentamisen määrä jää selvästi alhaisemmaksi kuin muissa vaihtoehdoissa. Eli vaihtoehto ei huomioi pääkeskuksen suurempia kehitysmahdollisuuksia suhteessa alakeskuksiin.

### Vaihtoehto 2 b

#### Keskusta-alueiden liiketilan lisätarpeen suuntaaminen Nurmijärvellä 2035

Nykyliiketilän suhteessa

<i>K-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Klaukkala	Rajamäki	Keskustat
Pt-kauppa	4 000	6 100	1 200	11 300
Erikoiskauppa ja palvelut	15 700	24 000	4 600	44 300
Tiva ja autokauppa	1 000	1 600	300	2 900
<b>Kauppa ja palvelut yhteens</b>	<b>20 700</b>	<b>31 700</b>	<b>6 100</b>	<b>58 500</b>

Edellä esitetyistä vaihtoehdoista yksikään ei ole ylitse muiden. Vaihtoehtojen pohjalta tehdään kompromissi. Vaihtoehdossa 1 on hyvää keskusta-alueiden painottuminen uuden liiketilan sijoittumisessa. Lisäksi vaihtoehdon 1 mukainen suuntaaminen eri alueille lähialueen ostovoiman mukaan on hyvä asia. Mutta kuten jo todettiin, toimialajako on tässä vaihtoehdossa liian ehdoton. Täten päädyttiin jakamaan vaihtoehdon 1 mukaista tarvetta toimialoittain uudelleen. Jako tehdään keskusta-alueiden ja muiden alueiden toimialajaon mukaan.

### Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen 2035

joustovaralla

K-m <sup>2</sup>	Kirkon-			Mäyrän-			Muut	
	kylä	Ilvesvuori	Klaukkala	kallio	Rajamäki	Yhteensä	Keskustat	alueet
Pt-kauppa	3 900	600	9 700	800	1 900	16 900	15 500	1 400
Erikoiskauppa ja palvelut	15 100	5 400	37 900	7 300	7 600	73 300	60 600	12 700
Tiva ja autokauppa	1 000	24 000	2 500	32 000	500	60 000	4 000	56 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>	<b>50 100</b>	<b>40 100</b>	<b>10 000</b>	<b>150 200</b>	<b>80 100</b>	<b>70 100</b>
Uuden liiketilän mitoitus*	20 000	30 000	50 000	40 000	10 000	150 000	80 000	70 000

Alueille on tässä mitoitettu jonkin verran joustovaraa (seuraavaan 10.000 kerrosneliometriin pyöristettynä) verrattuna vaihtoehdon 1 mukaiseen tarkkaan mitoitukseen. Ohessa esitettyä mitoitusta pidetään lähtökohtana Nurmijärven kaupan palveluverkon kehittämisessä vuoteen 2035. Vastaavalla tavalla suunnataan joustovaralla vuoden 2025 tarve, joka on esitetty seuraavassa taulussa, jota voidaan pitää ohjeellisena lyhyen aikavälin uuden liiketilän mitoituksena kaupan eri alueilla

### Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen 2025

joustovaralla

K-m <sup>2</sup>	Kirkon-			Mäyrän-			Muut	
	kylä	Ilvesvuori	Klaukkala	kallio	Rajamäki	Yhteensä	Keskustat	alueet
Pt-kauppa	2 900	300	4 800	400	1 000	9 400	8 700	700
Erikoiskauppa ja palvelut	11 400	2 700	18 900	3 600	3 800	40 400	34 100	6 300
Tiva ja autokauppa	700	12 000	1 200	16 000	200	30 100	2 100	28 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>24 900</b>	<b>20 000</b>	<b>5 000</b>	<b>79 900</b>	<b>44 900</b>	<b>35 000</b>
Uuden liiketilän mitoitus*	15 000	15 000	25 000	20 000	5 000	80 000	45 000	35 000

Tällä hetkellä kunnan pääkeskus on Klaukkala. Kirkonkylä on monipuolinen paikalliskeskus, Rajamäki kaupalliselta tarjonnaltaan tätä suppeampi. Röykässä on lähipalveluja. Uuden liiketilän mitoituksen lähtökohtana on nykyinen palveluverkko sekä väestön sijoittuminen, jotta asiointimatkat pysyvät kohtuullisina. Päivittäistavarakauppaa pyritään kehittämään siellä, missä on asukkaatkin.

Klaukkalaa kehitetään edelleen pääkeskuksena. Klaukkala on keskus, jonne potentiaalisesti voi sijoittua eniten uusia erikoiskaupan toimijoita. Kirkonkylää kehitetään paikalliskeskukseksi. Alueelle voi sijoittua myös uusia erikoiskauppoja, muttei samassa suhteessa kuin Klaukkalaan. Rajamäelle ei synny merkittävää määrää uutta erikoiskauppaa. Jonkin verran erikoiskauppaa ja muita kaupan palveluita voi sijoittua kuitenkin päivittäistavarakaupan yhteyteen. Röykässä tapahtuva kehitys on niin pienimuotoista, ettei sille tarvitse jättää laskennallista tarvetta. Röykan osalta ei ole näkyvissä kaupan kiinnostusta sijoittaa alueelle uusia päivittäistavarakauppoja eikä alueella myöskään ole kysyntää uusille erikoiskaupoille. Pienimuotoinen palvelutoiminta voi alueella kuitenkin kehittyä, vaikka se ei palveluverkon mitoituksessa näyäkään.

Ilvesvuori ja Mäyränkallio ovat vetovoimaisimmat tilaa vaativan kauan alueet Nurmijärvellä tulevaisuudessa. Järvihaassa ja Kirkonkylän market-alueella on myös tilaa vaativaa kauppa, mutta näille alueille ei todennäköisesti merkittävästi tule uutta liiketilaa. Mäyränkallion uuden liiketilän mitoitusta voidaan lyhyellä tähtämellä suunnata kysynnän mukaan joko Ilvesvuoreen tai Järvihaan alueelle. Ilvesvuoren tarvetta voidaan suunnata myös Kirkonkylään. Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueiden uuden liiketilän mitoitus voi siten vaihdella

30.000 ja 40.000 kerrosneliömetrin välillä. Mikäli kysyntää on enemmän Ilvesvuoren alueella, tämän mitoitus voi olla suurempi, tai vastaavasti toisin päin.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueiden mitoitus voi myös olla hieman tässä laskettua pienempi esim 20.000 k-m<sup>2</sup>, jos Järvihaan tai Kirkonkylän alueille onnistutaan lähitulevaisuudessa suuntaamaan tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen väestön mukaan ei ole niin tärkeää, kuin muun kaupan ja etenkin päivittäistavarakaupan. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on sen verran alhaisempi, ettei asiointimatalla ole niin suurta merkitystä kuin muussa asioinnissa.

#### 4.5 Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Nurmijärvellä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana on keskusta, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan siis ensisijaisesti keskustaan. Nurmijärvellä potentiaaliset sijoituspaikat ovat lähinnä Klaukkala, Kirkonkylä ja Rajämäki. Röykkä on niin pieni, ettei siellä ole kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Kolmeen ensiksi mainittuun keskukseen voidaan voimassa olevan maakunta-kaavan mukaan sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Nämä keskukset ovat myös 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa keskusta-alueita.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Ilvesvuoreen on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä. Maakuntakaavaehdotuksessa uutta merkintää ehdotetaan Mäyränkallion alueelle. Maakuntakaava ohjaa seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista.

Taajamatoimintojen alueelle tai työpaikka-alueille voidaan kunnan omassa kaavoituksessa osoittaa paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Työpaikka-alueille voidaan sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Taajamatoimintojen alueella paikalliset suuryksiköt voivat olla myös muuta erikoiskauppaa. Merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan alaraja on Nurmijärvellä 10.000 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoiskaupan 5000 k-m<sup>2</sup> ellei selvityksin toisin osoiteta.

Keskustoihin voidaan sijoittaa uusia suuryksiköitä lähelle uuden liiketilan mitoituksen verran (ks. luku 4.4). Suuryksikkö keskustassa ei ainoastaan tarkoita yhtä isoa vähittäiskaupan myymälää esim hypermarkettia, vaan vähittäiskaupan suuryksikkö voi myös olla supermarket, jonka yhteydessä on pienliiketilaa, kauppakeskus tai yhden korttelin sisään rakennettu myymäläkokonaisuus. Uusi liiketila keskustoihin muodostuu nykyään hyvin usein tällaisista yhdistelmistä. Tällaisia kokonaisuuksia voidaan Nurmijärven keskustoihin sijoittaa mitoituksen mukaisesti. Tärkeää on, että yksi yksikkö ei ole niin iso, että se söisi koko liiketilatarpeen.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa Ilvesvuoreen ja Mäyränkallion alueelle. Alueen kaupan rakenteen painopisteen tulee olla tilaa vaativassa kaupassa, mutta alueelle voidaan pienimuotoisesti sijoittaa myös muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Alueiden toimialarakenteen tulee olla sellainen, ettei se haittaa keskustakauppaa. Näin ollen ei ole suositeltavaa, että alueille sijoitetaan merkittävää määrää keskustahakuista erikoiskauppaa.

Mitoituslaskelmassa erikoiskaupan määrä Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueilla liikkuu 5000 - 7000 kerrosneliömetrin välillä. Tätä suurempaa määrää erikoiskauppaa ei alueille suositella sijoitettavan. Maakuntakaava sallii paikalliset alle 5000 kerrosneliömetrin suuruiset muun erikoiskaupan suuryksiköt, mutta kauppakeskusmuotoisesti ei tällaisia suositella näille alueille sijoitettavan. Alueiden toiminnan luonteen tulee olla eri tyyppistä kuin keskustassa.



Kauppakeskusmainen rakenne kilpailisi liian paljon keskustojen kanssa, ja saattaisi haitata keskusta-alueiden kauppaa ja sen kehittymistä.

Muuta erikoiskauppaa voi Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueille olla mm. tilaa vaativan kaupan yhteydessä esim. sisustuskauppaa huonekalukaupassa tai sellaista erikoiskauppaa, joka ei niinkään kilpaile keskustakaupan kanssa. Tällaisia erikoiskauppoja ovat mm. eläintarvikeliikkeet ja lastentarvikeliikkeet. Alueelle soveltuvat myös sellaiset laajantavaravaliikoiman myymälät (vähittäiskaupan suuryksiköt), joiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaa, mutta joissa myydään myös jonkin verran erikoiskauppaa (esim., Motonet, Biltema).

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueelle ei tule sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä, ei edes merkitykseltään paikallisia. Päivittäistavara-kaupan suuret myymälät suositellaan sijoitettavan keskustoihin, joissa on asukkaita ympärillä.

Paikallisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa myös Järvihaan alueelle. Tämän kaupan alueen merkitys ei kuitenkaan saa olla seudullinen. Alue sijoittuu Klaukkalan keskustan taakse, jonne yhteydet eivät muista kunnista ole luontevia. Näin ollen on epätoivottavaa, että alueella voisi olla kysyntää seudullisen kokoiselle suuryksikölle.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa myös kirkonkylän market-alueelle. Seudullinen tilaa vaativa kauppa hakeutuu kuitenkin luontevammin Ilvesvuoren alueelle, jossa seudullinen saavuttavuus on parempi kuin Kirkonkylän market-alueella.

## 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Selvityksessä arvioidaan edellisessä luvussa esitetyn mitoituksen ja sen suuntaamisen vaikutuksia keskuksiin ja palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan, miten suunnitelmissa olevat kaupan hankkeet mahtuvat mitoituksen mukaiseen palveluverkkoon ja jääkö alueilla vielä tilaa muille kehityshankkeille. Kokonaisuudessaan palveluverkkoa arvioidaan suhteessa maakuntakaavojen ja yleiskaavojen vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin sisältövaatimukseen (71 b §). Näitä ovat:

1. Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä.
2. Palvelut saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukko- ja kevytliikenteellä.
3. Edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Keskustojen ja muiden kaupan alueiden laskennallinen uuden liiketilan mitoitus, johon päädyttiin luvussa 4.4, esitetään oheisessa taulussa. Mitoitus pitää sisällään joustovaraa, eli se on suurempi kuin ostovoiman kasvun pohjalta laskettu uuden liiketilan lisätarve.

### Liiketilan lisätarpeen suuntaaminen 2035

joustovaralla

K-m <sup>2</sup>	Kirkon-		Mäyrän-			Yhteensä	Muut	
	kylä	Ilvesvuori	Klaukkala	kallio	Rajamäki		Keskustat	alueet
Pt-kauppa	3 900	600	9 700	800	1 900	16 900	15 500	1 400
Erikoiskauppa ja palvelut	15 100	5 400	37 900	7 300	7 600	73 300	60 600	12 700
Tiva ja autokauppa	1 000	24 000	2 500	32 000	500	60 000	4 000	56 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteens</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>	<b>50 100</b>	<b>40 100</b>	<b>10 000</b>	<b>150 200</b>	<b>80 100</b>	<b>70 100</b>
Uuden liiketilan mitoitus*	20 000	30 000	50 000	40 000	10 000	150 000	80 000	70 000

Selvityksessä arvioidaan edellisessä luvussa esitettyjen kehittämismahdollisuuksien kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi pohjautuu kaupan nykytilaan sekä laskettuun liiketilan lisätarpeeseen.

### 5.1 Kaupan hankkeiden vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Nurmijärvellä on vireillä useita kaupan hankkeita ympäri kuntaa. Kokonaisuudessaan kaupan hankkeissa on uutta liikepinta-alaa yhteensä lähes 50.000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2025 on yhteensä yli 60.000 k-m<sup>2</sup>, joten kokonaisuutta tarkasteltaessa hankkeita on Nurmijärvellä vireillä sopivasti lähiajan tarpeeseen nähden. Pidemmällä aikavälillä tarvetta riittää myös uusiin hankkeisiin.

### Kaupan hankkeita Nurmijärvellä

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Keskusta- hankkeet	Muut alueet
Kirkonkylä	5 200	5 200	
Myllykukko	15 000		15 000
Ilvesvuori eteläinen	2 000		2 000
Viirinlaakso	23 000	23 000	
Rajamäki	2 000	2 000	
<b>Yhteensä</b>	<b>47 200</b>	<b>30 200</b>	<b>17 000</b>

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Keskusta- hankkeet	Muut alueet
Liiketilän lisätarve 2025	62 300	29 100	33 000
Liiketilän lisätarve 2035	126 600	58 500	68 300

Hankkeet Nurmijärvellä painottuvat keskusta-alueille, mikä on erittäin positiivista. Keskusta-alueiden hankkeita on kunnassa yhteensä noin 30.000 k-m<sup>2</sup>, eli saman verran kuin on laskennallinen liiketilän lisätarve vuoteen 2025 mennessä. Muiden alueiden hankkeet jäävät selvästi koko kunnan muiden alueiden liiketilän lisätarvetta (vuoteen 2025) alhaisemmaksi.

Kaupan hankkeita tarkastellaan myös alueittain ja verrataan hankkeita alueen asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilän lisätarpeeseen. Klaukkalan Viirinlaakson hankkeet tuovat lisää pinta-alaa keskustaan noin 23.000 k-m<sup>2</sup>, alueen laskennallinen tarve vuoteen 2025 on tätä jonkin verran korkeampi. Näin ollen tarvetta riittää vielä muillekin tuleville kehityshankkeille.

### Kaupan hankkeet Nurmijärvellä ja alueittainen tarve

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Lisätarve 2025	Lisätarve 2035
Klaukkala	23 000	27 600	58 900
Kirkonkylä, Ilvesvuori ja Myllykukko	22 200	12 900	25 000
Rajamäki	2 000	11 000	20 400
<b>Koko kunta</b>	<b>47 200</b>	<b>62 300</b>	<b>126 600</b>

Lisätarpeessa alueittain vain Kirkonkylä, Klaukkala ja Rajamäki koko kunnassa mukana muutkin alueet

Kirkonkylän alueella, sisältäen Ilvesvuoren ja Myllykukon, on hankkeita vireillä noin 22.000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilän lyhyentähtäimen lisätarve oman alueen asukkaiden pohjalta laskettuna on Kirkonkylässä noin 13.000 k-m<sup>2</sup> ja pitkäntähtäimen noin 25.000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmissa olevat hankkeet vastaavat hyvin pitkäntähtäimen tarpeeseen. Mikäli kaikki hankkeet toteutuisivat lyhyellä aikavälillä, ostovoimaa tulee hakea Kirkonkylän aluetta kauempaa. Todellisuudessa Kirkonkylän kauppa palvelee myös rajamäkeläisiä. Ilvesvuoren ja Myllykukon kaupalliset palvelut tavoittavat vielä laajemman asiakaskunnan kuin Kirkonkylän keskustan palvelut. Ilvesvuoreen ja Myllykukkoon voi suuntautua asiointia myös Klaukkalan alueelta varsinkin lyhyellä aikavälillä, jos Mäyränkallion alue rakentuu vasta pidemmällä aikavälillä. Tätä taustaa vasten arvoituna Kirkonkylän hankkeet ovat oikeaa kokoluokkaa.

Rajamäellä on suunnitelmissa uutta pinta-alaa noin 2000 k-m<sup>2</sup>. Rajamäkeläisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on tätä huomattavasti suurempi. Rajamäellä olisi siten laskennallista kysyntää muillekin hankkeille, mutta näille voi olla vaikea löytää toteuttajaa. Rajamäeltä suuntautuu ostovoimaa kirkonkylän suuntaan sekä jonkin verran myös Klaukkalaan, pääkaupunkiseudulle ja Hyvinkäälle.

Hankkeiden kokonaismitoituksen sekä alueittaisen mitoituksen tarkastelun lisäksi tarkastellaan erikseen päivittäistavarakaupan hankkeita verrattuna päivittäistavarakaupan laskennalliseen alueittaiseen lisätarpeeseen. Päivittäistavarakaupan osalta on erikoiskauppaa tärkeämpää, että kauppa syntyy sinne missä asukkaatkin ovat. Näin ollen vaikka keskustojen palvelutarjonta eroaa erikoiskaupan osalta keskuksen koon mukaan, niin päivittäistavarakauppaa tulisi keskuksissa olla lähes samassa suhteessa kuin asukkaitakin.

Kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan hankkeita on Nurmijärvellä kohtalaisen paljon. Uutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa on suunnitelmissa noin 11.000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa lähestulkoon laskennallista lisätarvetta vuoteen 2035. Osa suunnitelmista on epävarmoja. Viirinlaakson osalta mm. hypermarkettien päivittäistavarakaupan osuus on laskettu kohtalaisen korkeaksi. Citymarketin laajennusmahdollisuus on kokonaisuudessaan tulkittu päivittäistavarakaupan laajennukseksi, vaikka mahdollinen laajennus voi koskea myös erikoistavarakauppaa. Rajamäellä suunnitelmat ovat vielä varsin alustavia. Myllykukossa alustavissa suunnitelmissa mahdollisesta alueelle 1700 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan pinta-alaa, mutta tästä ei vielä ole tehty päätöksiä .

#### Pt-kaupan hankkeita Nurmijärvellä ja alueittainen tarve

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Lisätarve 2025	Lisätarve 2035
Nurmijärven kirkonkylä	2 500	1 400	2 500
Klaukkala, Viirinlaakso	5 000	2 900	6 000
Rajamäki	2 000	1 100	2 000
Myllykukko	1 700		
Röykkä ja muut alueet		1 000	2 100
<b>Yhteensä</b>	<b>11 200</b>	<b>6 500</b>	<b>12 500</b>

Alueittain tarkasteltuna Kirkonkylän rakenteilla oleva hanke vastaa kirkonkylän asukkaiden vuoden 2035 lisätarpeeseen. Samoin Klaukkalan Viirinlaakson sekä myös Rajamäen suunnitelmat täyttävät tarpeen pitkälle tulevaisuuteen. Myllykukon alueelle ei ole laskettu omaa tarvetta, vaan sen tulisi vastata lähinnä Kirkonkylän asukkaiden tarpeeseen, kun tarkastellaan lähiostovoimaa. Kirkonkylän keskustan hanke täyttää kuitenkin jo tämän tarpeen. Rajamäeltä suuntautuu ostovoimaa myös Kirkonkylään, mutta alueen omat hankkeet täyttävät jo alueen laskennallisen lisätarpeen.

Röykässä ei ole suunnitelmia päivittäistavarakaupan pinta-alan lisäämiseksi eikä myöskään muilla alueilla eli Nukarissa, Perttulassa, Palojoella, Lepsämässä ja Metsäkylässä. Näistä alueista osa tukeutuu päivittäistavarakaupassa pääosin Klaukkalaan osa Kirkonkylään.

## 5.2 Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen

Suunnitelmissa olevaa mitoitusta verrataan tässä laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Laskennallinen liiketilan lisätarve Nurmijärvellä on lähes 130.000 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu mitoitus on tätä jonkin verran suurempi, sillä mitoitus pitää sisällään joustovaraa. Koska kaikkea kaavoitettua rakennusoikeutta ei syystä tai toisesta esim. monikerroksisuudesta johtuen voida hyödyntää kaupan tarpeisiin, niin silloin pitää yleis- ja asemakaavassa mitoittaa tarvetta enemmän kaupan pinta-alaa. Lisäksi joustovaralla varaudutaan laskelmaa suurempaan ostovoiman kasvuun. Nyt ostovoiman kasvu on arvioitu alhaisemmaksi kuin mitä ostovoima on viimeisen 10 vuoden aikana kehittynyt. Lisäksi ylimitoitusvara tuo vaihtoehtoisia kaupan paikkoja alueelle ja näin edistää kilpailua. Kaikki suunnitelmissa olevat kaupan paikat eivät ehkä myöskään ole kauppaa kiinnostavia.

Tällä hetkellä Nurmijärveltä siirtyy ostovoimaa pääkaupunkiseudulle. Alueella on siten tarjonnan vajeusta verrattuna alueen ostovoimaan. Myös tästä syystä on hyvä, että suunniteltu mitoitus on suurempi kuin ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve.

### Suunniteltu mitoitus vs. laskennallinen tarve

	K-m <sup>2</sup>
Suunniteltu mitoitus	150 000
Laskennallinen tarve	126 600
Erotus	23 400
<b>Mitoitus/tarve</b>	<b>1,18</b>

Keskustoihin ja kaupan alueille suunniteltu mitoitus on yhteensä noin 150.000 k-m<sup>2</sup> eli lähes 20 % suurempi kuin kunnan laskennallinen lisätarve. Suunnitelmissa olevassa mitoituksessa keskustoihin suunnitetaan lisää liiketilaa yhteensä noin 80.000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallinen lisätarve keskusta-alueella on vastaavasti noin 60.000 k-m<sup>2</sup> eli suunniteltu mitoitus eroaa laskennallisesta yli kolmanneksella. Vastaavasti muille alueille suunniteltu mitoitus on 70.000 k-m<sup>2</sup>. Tarve keskustan ulkopuoliselle kaupalle on lähes saman suuruinen. Näin ollen mitoituksen joustovaraa on suunnattu selvästi enemmän keskuksiin kuin keskustan ulkopuolisille alueille. Tällä pyritään vastaamaan siihen sisältövaatimukseen, että suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä

### Suunniteltu mitoitus joustovaralla

### Laskennallinen tarve

### Laskennallinen tarve vs mitoitus

K-m <sup>2</sup>	Muut		Muut		Laskennallinen tarve vs mitoitus			
	Keskustat	alueet	Keskustat	alueet	Keskustat		Muut alueet	
Pt-kauppa	15 500	1 400	11 300	1 300	4 200	37 %	100	8 %
Erikoiskauppa ja palvelut	60 600	12 700	44 300	12 400	16 300	37 %	300	2 %
Tiva ja autokauppa	4 000	56 000	2 900	54 600	1 100	38 %	1 400	3 %
<b>Kauppa ja palvelut yht.</b>	<b>80 000</b>	<b>70 000</b>	<b>58 500</b>	<b>68 300</b>	<b>21 600</b>	<b>37 %</b>	<b>1 800</b>	<b>3 %</b>

## 5.2 Vaikutukset keskuksiin ja muuhun palveluverkkoon

Kokonaisuudessaan palveluverkon suunniteltu mitoitus painottaa kauppaa sijoittumaan keskustoihin. Keskustoissa mitoitus on väljempi kuin muilla kaupan alueilla. Muilla kaupan alueilla mitoitus vastaa enemmän laskennallista lisätarvetta. Tällä pyritään turvaamaan se, ettei kauppaa hakeudu liiallisessa mittakaavassa keskustojen ulkopuolisille alueille, vaan että näille alueille sijoittuu vain sellaista kauppaa, joka sinne soveltuu.

Suunnitellun mitoituksen mukaan Klaukkalan keskusta säilyy ja sitä kehitetään kunnan pääkeskuksena. Alueen mitoitus on suurempi kuin alueen asukkaiden laskennallinen tarve. Keskukseen suuntautuu ostovoimaa koko kunnan alueelta. Pääkeskusta on tarvetta kehittää. Alue on Nurmijärven keskuksista se jonne on mahdollista saada eniten monipuolista keskustan erikoiskauppaa. Mitä monipuolisempi keskusta Klaukkalasta muodostuu, sitä enemmän kunnan asukkaat asioivat omassa kunnassaan. Mikäli ei luoda riittävästi mahdollisuuksia toteuttaa liiketilahankkeita Klaukkalassa, asiointia suuntautuu enemmän pääkaupunkiseudulle. Kirkonkylään ja Rajamäelle on huomattavasti haastavampi saada monipuolista erikoiskauppaa.

Kirkonkylän mitoitus on vastaavasti suurempi kuin Rajamäen, vaikka asukasmäärä molemmissa on lähes yhtä suuri. Rajamäen erikoiskaupan mahdollisuudet ovat rajalliset. Alueelle voi sijoittua erikoiskauppaa ja palveluita nykyisen tyyppisesti, mutta erikoiskaupan merkittävä kasvu ei ole todennäköistä. Rajamäkeä enemmän erikoiskauppaa ja paikallispalveluita sijoittuu Kirkonkylään.

Liiketilatarvetta on tässä siis suunnattu pienemmiltä alueilta suurempiin eli koko kunnasta Klaukkalaan ja Rajamäeltä Kirkonkylään. Kaikille keskuksille luodaan kuitenkin mahdollisuuksia kehittämiselle. Mutta koska kysyntää laajamittaiselle kehittämiselle on ensisijaisesti Klaukkalassa ja toissijaisesti Kirkonkylässä, on ollut tarve suunnata mahdollisuuksia myös sinne, missä sillä on kysyntää toteutua. Mikäli näin ei tehtäisi, kysyntää vastaavaa tarve ei Nurmijärvellä todennäköisesti toteutuisi. Näin ollen suunniteltu mitoitus kehittää Nurmijärven palveluverkkoa ja keskuksia nykyisistä lähtökohdista ja luo mahdollisuudet uuden tarjonnan toteuttamiselle omassa kunnassa.

### Uuden liiketilan mitoitus joustovaralla

<i>K-m<sup>2</sup></i>	Kirkon- kylä	Ilvesvuori	Klaukkala	Mäyrän- kallio	Rajamäki
Pt-kauppa	3 900	600	9 700	800	1 900
Erikoiskauppa ja palvelut	15 100	5 400	37 900	7 300	7 600
Tiva ja autokauppa	1 000	24 000	2 500	32 000	500
<b>Uuden liiketilan mitoitus*</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>	<b>50 000</b>	<b>40 000</b>	<b>10 000</b>
Nykyinen liiketila	24 800	6 400	37 800		7 200
<b>Mitoitus yhteensä</b>	<b>44 800</b>	<b>36 400</b>	<b>87 800</b>	<b>40 000</b>	<b>17 200</b>

Keskustoihin suunnattu ylimitoitus ei vaikuta haitallisesti palveluverkkoon, vaan se enemmänkin painottaa keskustakauppaa sijoittumaan keskuksiin. Kullakin keskuksella on luontaiset kasvumahdollisuudet ja näitä tuetaan tällä mitoituksella. Toisen keskuksen mahdollinen ylimitoitus ei ole pois toisesta keskuksista, koska kuhunkin keskukseseen sijoittuu kauppaa oman kysynnän mukaan.



Palveluverkkoselvityksen pohjalta voidaan arvioida, ettei Røykän keskusta tule laajamittaisesti kehittymään suunnitelmissa olevan asukaslisäyksen myötä. Keskusta on sen verran pieni, ettei se houkuttelee erikoiskauppaa sijoittumaan alueelle. Alueen päivittäistavara-kaupan markkinat ovat tällä hetkellä riittävät, eikä ole näkyvissä että tarjonta tulee parantumaan lähivuosina. Alueella on tarvetta nykyiselle päivittäistavarakaupalle ja sillä on alueella hyvät toimintamahdollisuudet. Myöskään ei ole nähtävissä, että tämän kaupan toimintamahdollisuudet tulevaisuudessa heikkenevät.

Suunniteltu mitoitus turvaa päivittäistavarakaupan kehittymisen siellä, missä asukkaatkin ovat. Kirkonkylässä ja Rajamäellä voidaan toteuttaa suunnitellut päivittäistavarakaupan hankkeet. Näiden myötä alueen päivittäistavarakaupan tarjonta on kysyntään nähden hyvinkin riittävä. Klaukkalassa on pitkällä tähtäimellä Prisman rakentamisen ja Citymarketin mahdollisen laajennuksen lisäksi tilaa myös supermarket-kokoluokan kaupalle ja pienille lähikaupoille. S-market alueelta on lopettamassa Prisman tulon takia, mikä jättää alueelle monipuolisen supermarketin tarpeen. Ostovoiman kasvu avaa kuitenkin mahdollisuuksia uudelle supermarketille.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion mitoitus pitää sisällään pienimuotoisesti päivittäistavarakauppaa. Kokoluokkana tämä tarkoittaa pientä liikenneasemamyymälää. Kummankin alueen välittömässä läheisyydessä on sen verran vähän asukkaita, ettei alueilla ole kysyntää suurelle päivittäistavarakaupalle. Lyhyellä aikavälillä Kirkonkylään rakenteilla oleva K-supermarket syö lähialueen tarpeen. Lisäksi Rajamäkeen suunnitellaan myös uutta omaa pt-tarjontaa. Nämä hankkeet ovat ensisijaisia suhteessa Myllykukon mahdolliseen supermarket-kauppaan.

Pitkällä tähtäimellä supermarket-kokoluokan kaupalle on koko kunnan mittakaavassa kysyntää. Tälle luontevampi sijoituspaikka olisi Klaukkalan keskusta kuin Ilvesvuori tai Mäyränkallio. Toisaalta mikäli nämä kaupan alueet kehittyvät vetovoimaisina tilaa vaativan kaupan alueina, niiden yhteyteen voidaan sijoittaa myös jonkin verran päivittäistavarakauppaa, jossa asioidaan muun asioinnin yhteydessä.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion mitoitus painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan. Muiden alueiden laskennallinen liiketilän lisätarve on täysimittaisesti suunnattu näille kahdelle kaupan alueelle. Kunnassa on kuitenkin muitakin potentiaalisia tilaa vaativan kaupan sijoituspaikkoja. Näitä ovat Järvihaan alue Klaukkalan lähellä sekä Kirkonkylän keskustan market-alue.

Mikäli Ilvesvuori ja Mäyränkallio toteutuvat molemmat suunnitellun mitoituksen mukaisena, ei Järvihaassa tai Kirkonkylän market-alueella tilaa vaativa kauppa todennäköisesti juurikaan kehity. Todennäköisesti Järvihaan ja Kirkonkylän market-alueen merkitys palveluverkossa tilaa vaativan kaupan keskittyminä vähenee nykyisestä. Toisaalta molemmat alueet ovat niin pieniä, ettei niille saada sijoitettua kovin suuresti uutta tilaa vaativaa kaupaa. Ne eivät myöskään ole suuressa mittakaavassa kaupaa kiinnostavia sijoittumisalueita. Molemmat alueet ovat hyvin paikallisia, eikä niiden saavutettavuus koko kunnan asukkaiden näkökulmasta ole kovin hyvä. Laajamittaisesti toimiva tilaa vaativa kauppa tarvitsee yleensä suuremman vaikutusalueen, kuin vain kunnan osa-alueen. Ilvesvuori ja Mäyränkallio ovat vastaavasti luontevammin saavutettavissa koko kunnan alueelta. Ilvesvuori toki palvelee paremmin pohjoisosan asukkaita ja Mäyränkallion eteläosan asukkaita.

Suunniteltu mitoitus ei kuitenkaan estä paikallisen tilaa vaativan kaupan toteuttamista Järvihaan tai Kirkonkylän market-alueella. Osa liiketilatarpeesta voi hyvin suuntautua näille alueille. Varsinkin Järvihaan toimii tällä hetkellä ensisijaisena tilaa vaativan kaupan sijoittu-

misalueena Klaukkalan näkökulmasta. Mäyränkallio tulee toteutumaan kaupan alueena vasta pitkällä tähtäimellä.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion mitoitus pitää sisällään myös jokin verran muuta erikoiskauppaa. Alueille ei suositella sijoitettavan kuitenkaan suoraan keskustakaupan kanssa kilpailevaa kauppaa esimerkiksi muotikauppaa. Alueille ei myöskään suositella sijoitettavan erikoiskauppaa kauppakeskusmaisesti. Mikäli näin tehtäisiin, voisi tällä olla haitallisia vaikutuksia keskustojen kauppaan ja sen kehittymiseen.

Nurmijärven keskukset ja kaupan alueet on mitoitettu tässä nurmijärveläisten ostovoiman kasvun pohjalta. Keskukset ja kaupan alueet rakentuvat näin ollen lähtökohtaisesti paikallisen ostovoiman varaan. Nurmijärven keskuksia ja kaupan alueita lähimmät keskukset ovat tuleva Marja-Vantaa, Hyvinkää ja Jokela.

Hyvinkää on monipuolinen ja vahva seudullinen keskus, josta ei asiointia tule juurikaan siirtymään Nurmijärven keskuksiin, vaikka Nurmijärven keskukset kasvaisivatkin. Hyvinkää tulee edelleen olemaan monipuolisempi ja vahvempi keskusta kuin Klaukkala. Marja-Vantaalle suunnitellaan monipuolista keskustaa. Klaukkalan keskustan kehittymisellä ei niinkään ole vaikutuksia Marja-Vantaan keskuksen kehittymiselle. Marja-Vantaalta suuntautuu asiointia Klaukkalaa enemmän esim. Myyrmäkeen tai Vantaanporttiin, ennen kuin oma keskus rakentuu. Jokelasta ei suuntaudu ostovoimaa Nurmijärvelle, sillä kunnan oma pääkeskus on lähempänä. Yhteydet Klaukkalaan eivät Jokelasta ole luontevat, eikä Nurmijärvi tule kasvamaan niin monipuoliseksi kaupan keskuksiksi, että se vetäisi asiakkaita Tuusulan puolelta.

Ilvesvuori ja Mäyränkallio on tässä mitoitettu myös nurmijärveläisten oman ostovoiman pohjalta. Molemmat alueet ovat sijainniltaan kuitenkin helposti saavutettavissa, joten mikäli ne muodostuvat vetovoimaisiksi kaupan alueiksi, ne voivat saada asiakkaita myös kunnan rajojen ulkopuolelta. Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Ilvesvuori on seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue ja 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa Mäyränkallio on myös.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion kaupan alueet eivät vaikuta läheisimpiin kunnan ulkopuolisiin keskuksiin, koska Ilvesvuori ja Mäyränkallio rakentuvat lähinnä tilaa vaativan kaupan keskittymänä. Näin ollen ne eivät kilpaile keskustakaupan kanssa. Lähimmät kunnan ulkopuoliset kaupan keskittymät ovat Hyvinkäällä Sveitsinportaali ja Metsäkalteva (tuleva) ja Vantaalla Petas (tuleva). Sveitsinportaali on jo monipuolinen kaupan keskittymä, ja sen lähellä asuu enemmän asukkaita kuin Ilvesvuoren ja Mäyränkallion lähellä. Näin ollen sillä on luontevammat edellytykset kasvaa enemmän kuin Nurmijärven keskittymillä. Metsäkaltevan rakentumiseen vaikuttaa enemmän Sveitsinportaalin tarjonta kuin Mäyränkallion.

Petas on vielä rakentumaton, samoin kuin Mäyränkallio. Mikäli Mäyränkallio rakentuu ennen Petasta, Vantaan alueelta voi suuntautua ostovoimaa Mäyränkallioon, mikäli tarjonta on riittävän vetovoimainen. Petaksen lähialueella tulee olemaan tulevaisuudessa kuitenkin niin paljon asukkaita, että se mitä todennäköisimmin rakentuu Mäyränkalliota selvästi monipuolisemmaksi ja ennemminkin uhkaa Mäyränkalliota kuin toisin päin. Näin ollen Ilvesvuorella tai Mäyränkalliolla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia kunnan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin.

#### 5.4 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Suunnitellun mitoituksen tavoitteena on sellainen palveluverkko, että asiointimatkat ovat mahdollisimman lyhyitä ja että ne ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukko- ja kevytliikenteellä.

Tavoitteena on että kauppa kehittyy Nurmijärvellä ja että asiointia suuntautuisi nykyistä enemmän omaan kuntaan sen sijaan, että kauppamatkoja tehdään pääkaupunkiseudulle. Tätä taustaa vasten Klaukkalan keskustan mitoitus on suunniteltu riittävän suureksi. Vastaavasti myös Kirkonkylän ja Rajamäen kaupalle on luotu kehittämismahdollisuuksia.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan yleensä lähellä kotia. Kuhunkin keskukseen on suunnitelmassa riittävä määrä hankkeita, jotta päivittäistavarakaupan asiointi onnistuu mahdollisimman lähellä.

Erikoiskaupan asiointia suuntautuu kunnassa pääosin Klaukkalaan, mikäli tarjonta täällä on riittävä. Muutoin asiointia suuntautuu pääkaupunkiseudulle. Kirkonkylän tarjonta painottuu paikallispalveluihin, jotka eivät ole riittäviä monipuoliseen asiointiin. Kirkonkylä ei kuitenkaan ole keskuksena riittävän iso, että sen tarjonta voisi olla riittävän kattava.

Keskustakauppa sijoittuu Nurmijärvellä keskustoihin, jonka lähellä on paljon asukkaita. Näin ollen palveluiden saavutettavuus kevytliikenteellä on hyvä. Keskustoihin on myös mahdollista tulla joukkoliikenteellä.

Ilvesvuoren alue sijoittuu maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen mukaan jalankulunreunavyöhykkeelle (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Urban Zone 2035 liikkumisvyöhykkeet ja liikenteelliset vaikutukset), joten sen saavutettavuus kevytliikenteellä on hyvä Kirkonkylän asukkaiden näkökulmasta. Alueen läpi kulkee pääkaupunkiseudulle suuntautuva joukkoliikenne, joten alue on myös saavutettavissa joukkoliikenteellä. Mäyränkallion alue sijoittuu maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen mukaan autovyöhykkeelle. Tulevaisuudessa uuden Klaukkalan ohikulkutien myötä alueen läpi tulee todennäköisesti kulkemaan osa pääkaupunkiseudulle kulkevasta joukkoliikenteestä.

Ilvesvuori on lähialuetarkastelussa parempi kauppapaikka asioimiseen kevyt- ja joukkoliikenteellä kuin Mäyränkallion alue. Alueelle on myös enemmän lähiasukkaita. Mäyränkallion alueella on kuitenkin laajemmassa mittakaavassa enemmän asukkaita kuin Ilvesvuoren alueella, joten sinne on suuremmalla osalla lyhyempi asiointimatka kuin Ilvesvuoreen. Näin ollen molemmat kauppapaikat ovat palveluverkon kokonaisuuden kannalta hyviä kauppapaikkoja. Mikäli molemmat toteutuvat asiointimatkat kunnassa ovat lyhempiä, kuin jos vain toinen näistä kauppapaikoista toteutuu.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupan palveluverkkoa kehitetään Nurmijärvellä keskustalähtöisesti. Päivittäistavarakauppa ja keskustahakuinen erikoiskauppa sijoitetaan keskustoihin. Muille kaupan alueille ohjataan pääosin tilaa vaativaa kauppaa.

Nurmijärven kaupallinen pääkeskus on nyt ja tulevaisuudessa Klaukkala. Klaukkala palvelee koko kuntaa. Klaukkalaan sijoittuu pääosa kuntaan sijoittuvasta erikoiskaupasta. Klaukkala on tulevaisuudessa kunnan monipuolinen kaupan keskus, jonne pääosa erikoiskaupan asioinnista suuntautuu. Tavoitteena on että asiointi pääkaupunkiseudulle vähenee, ja Klaukkalaan saadaan riittävästi omaa erikoiskaupan tarjontaa. Tämä on mahdollista, sillä ostovoima kasvaa ja keskustassa on suunnitelmia alueen kehittämiseksi. Mikäli Viirinlaakson suunnitelmat toteutuvat keskustan tarjonta kasvaa merkittävästi. Kasvavan tarjonnan ja kasvavan ostovoiman myötä alue tulee entistä kiinnostavammaksi kaupan sijoittumispaikaksi.

Kirkonkylään sijoittuu paikallispalveluita ja erikoiskauppaa. Kirkonkylä palvelee Kirkonkylän sekä Rajamäen asukkaita. Osa ostovoimasta suuntautuu Klaukkalaan, mutta paikallispalvelut ja lähipalvelut löytyvät Kirkonkylästä. Rajamäelle sijoittuu monipuolisia lähipalveluita. Alueelle ei synny merkittävästi uutta erikoiskauppaa. Osa ostovoimasta suuntautuu Kirkonkylään ja osa Klaukkalaan. Ostovoimaa suuntautuu täältä myös jonkin verran Hyvinkäälle.

Röykkä on lähipalvelukeskus, josta löytyy päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei tule sijoittumaan merkittävää määrää uutta kauppaa.

Vetovoimaisimmat tilaa vaativan kaupan alueet ovat Nurmijärvellä tulevaisuudessa Ilvesvuori ja Mäyränkallion. Nykyisillä paikallisilla tilaa vaativan kaupan alueille Järvihaalla ja Nurmijärven market-alueella on mahdollisuuksia kehittyä tilaa vaativan kaupan alueina. Mahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset ja ne palvelevat pääosin oman alueen asukkaita. Alueiden sijainti ei ole niin houkutteleva, että niistä syntyisi koko kunnan vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan keskittymiä.

Ilvesvuoren alue tulee rakentumaan todennäköisesti etupainotteisesti verrattuna Mäyränkallion alueeseen. Alueiden uuden liiketilan mitoitus on tämän selvityksen suunnitelman mukaan yhteensä noin 70.000 k-m<sup>2</sup>. Tässä selvityksessä 40.000 k-m<sup>2</sup> on suunnattu Mäyränkallion alueelle ja 30.000 k-m<sup>2</sup> on suunnattu Ilvesvuoreen. Suuntaamisen lähtökohtana on asukasmäärän jakautuminen alueiden lähivaikutusalueella. Osa mitoituksesta voi suuntautua hyvin myös Järvihaan ja Kirkonkylän market-alueelle. Ilvesvuoren ja Mäyränkallion mitoitus voi hyvin olla toisinkin päin, varsinkin jos Ilvesvuori lähtee rakentumaan merkittävästi aikaisemmin ja muodostuu vetovoimaiseksi tiva-keskittymäksi ennen Mäyränkallion toteutumista. Mäyränkallion toteutumisen aikatauluun vaikuttaa suuresti Klaukkalan ohikulkutien rakentaminen.

Molemmat suuret kaupan alueet ovat lähtökohtaisesti koko kuntaa palvelevia. Vaikkakin teoriassa Klaukkalasta ja Röykästä asioidaan enemmän Mäyränkallion alueella ja Kirkonkylästä ja Rajamäestä enemmän Ilvesvuoren alueelle. Tilaa vaativan kaupan osalta asiointimatalla ei ole kuitenkaan kovin suurta merkitystä. Asiointisuuntaamiseen vaikuttaa enemmän alueen tarjonta. Samankokoiset tilaa vaativan kaupan alueet eroavat toisistaan tarjonnaltaan yleensä enemmän kuin samankokoiset keskusta-alueet. Osa tilaa vaativan kaupan alueista painottuu esimerkiksi huonekalu- ja sisustuskauppaa, osa esimerkiksi autokauppaan. Näin ollen asiointin tarve vaikuttaa kauppa-alueen valintaan enemmän kuin asiointietäisyys. Tilaa vaativassa kaupassa asiointitiheys on selvästi pienempi kuin päivittäistavara-

kaupassa ja muussa erikoiskaupassa, joten asiointietäisyydellä ei tästäkään syystä on niin suurta merkitystä kuin muussa kauppa-asioinnissa.

Ilvesvuoren ja Mäyränkallion alueille ei suositella sijoitettavan merkittävää määrää keskusta-hakuista erikoiskauppaa. Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan tulee olla luonteeltaan sen tyyppistä, ettei se kilpaile suuresti lähimmän keskustan kanssa. Tilaa vaativan kaupan osalta mitoitus ei ole niin tarkka, koska tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskusta-kaupan kanssa. Näin ollen tilaa vaativan kaupan ylimitoitus ei vaikuta keskustoihin.

Päivittäistavarakauppaa kehitetään kunnassa asukaslähtökohtaisesti. Päivittäistavarakaup-  
paa pyritään sijoittamaan tasaisesti asukasmäärän mukaan. Nykyään suunnitelmissa olevat päivittäistavarakaupan keskustahankkeet toteuttavat tätä tavoitetta. Vastaavasti Myllykuk-  
koon alustavissa suunnitelmissa oleva 1700 kerrosneliömetrin suuruinen päivittäistavara-  
kauppa ei tätä tavoitetta tue. Lähivuosina ei tämän suuruiselle kaupan yksikölle ole kysyntää Nurmijärven pohjoisosissa (Kirkonkylä, Rajamäki). Lisäksi Myllykukon alueelta puuttuu lähiasutus.

Pitkällä tähtäimellä koko kunnan ostovoiman kasvun pohjalta löytyy kysyntää Myllykukon suuruiselle supermarketille, mutta nykylähtökohdista katsottuna parempi sijoituspaikka tällaiselle yksikölle olisi Klaukkalan keskusta. Klaukkalan läheisyydessä on riittävästi asukkaita ja lisäksi muutoinkin keskukseen suuntautuu pääosa asioinnista, oman lähikes-  
kustan ohella. Mikäli Ilvesvuoren alue kehittyy vetovoimaisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä, voi alueella tulevaisuudessa olla kysyntää myös supermarket-kokoluokan kaupalle. Nykylähtökohdista katsottuna pienempi liikenneasematyyppinen kauppa on alueelle riittävä.

Keskusten ohella tulee myös luoda mahdollisuuksia pienille lähipalveluille asuinalueiden yhteydessä. Jos asuinalueet ovat riittävän kokoisia, myös kaupalla on kiinnostusta sijoittua sinne. Lähikauppapaikkojen tulee kuitenkin olla helposti saavutettavissa.

Viimeiseksi verrataan keskustojen ja kaupan alueiden suunniteltua mitoitusta vireillä oleviin kaupan hankkeisiin ja suunnitelmiin. Tältä pohjalta nähdään kuinka paljon lisää liiketilaa kullekin alueelle on pitkällä tähtäimellä mahdollista suunnitella.

#### Kaupan hankkeita Nurmijärvellä vs suunniteltu mitoitus

K-m <sup>2</sup>	Uutta pinta- alaa	Suunniteltu	
		mitoitus	Erotus
Kirkonkylä	5 200	20 000	14 800
Myllykukko ja Ilvesvuori	17 000	30 000	13 000
Klaukkala	23 000	50 000	27 000
Mäyränkallio	0	40 000	40 000
Rajamäki	2 000	10 000	8 000
<b>Yhteensä</b>	<b>47 200</b>	<b>150 000</b>	<b>102 800</b>

Kaupan hankkeet vastaavat suunnitellusta pitkän tähtäimen mitoituksesta noin kolmasosaa. Hankkeet ovat hyviä lähitulevaisuutta silmällä pitäen. Pitkällä tähtäimellä kaikkiin keskuksiin jää potentiaalia uuteen lisärakentamiseen. Kirkonkylässä ja Rajamäellä mahdollisuuksia on niin paljon, etteivät ne todennäköisesti tule toteutumaan kokonaisuudessaan. Klaukkala voi ostovoiman ja tarjonnan kasvun myötä kehittyä niin vetovoimaiseksi keskuukseksi, että laskettu mitoitus täyttyy pitkällä tähtäimellä.

Mäyränkallion ja Ilvesvuoren alueiden rakentuminen ainakin osaltaan on toivottavaa. Tällä hetkellä tilaa vaativan kaupan siirtymät kunnasta ovat hyvin suuria ja tilaa vaativan kaupan tarjonnan lisääminen kunnassa pienentäisi siirtymiä ja lyhentäisi asiointimatkoja. Alueet rakentuvat kuitenkin vasta pitkällä aikavälillä. Myllykukon alueen toteutuminen lähtee liikkeelle ensin, mutta todennäköisesti ei tämäkään rakennu täysimittaisesti lähitulevaisuudessa.

Uudenmaan 2 vaihekaavan ehdotusvaiheessa esitetyt kaupan mitoitukset keskuksille ja vähittäiskaupan suuryksikköalueille ovat tämän selvityksen pohjalta katsottuna riittävän suuria, etteivät ne ainakaan rajoita kaupan kehittymistä kunnassa.



Haastattelut:

29.3.2012  
HOK-Elanto  
Tuomas Anttila, Leea Tiusanen

11.4.2012  
Lähikauppa Oy  
Mika Vesterinen, Pekka Leskinen

19.4.2012  
Kesko  
Timo Huurtola

Liitetaulu Liiketilöiden lukumäärä ja pinta-ala Nurmijärvellä 2012

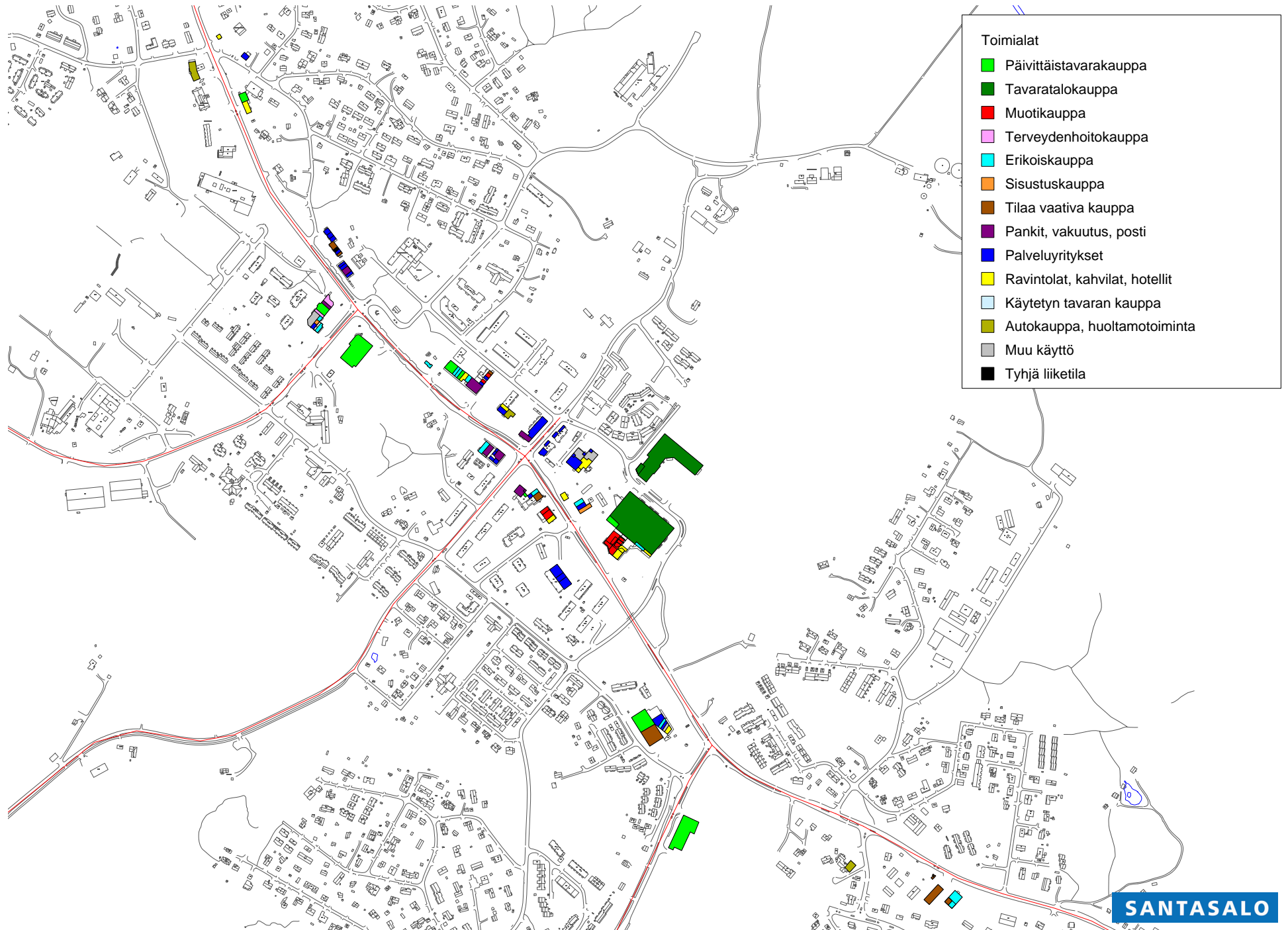
Liiketilöiden lukumäärä Nurmijärvellä 2012

	Klaukkala	Kirkonkylä	Rajamäki	Röykkä	Järvihaika	Ilvesvuori	Muut alueet	Yhteensä
Pt-kauppa, Alko ja kioskit	9	7	4	1	0	1	3	25
Tavaratalokauppa	2	0	0	0	0	0	0	2
Tilaa vaativa kauppa	9	2	1	2	1	1	1	17
Apteekit ja terveystauppa	2	1	1	0	0	0	0	4
Muotikauppa	8	1	0	0	0	0	0	9
Muu erikoiskauppa	17	13	4	0	2	3	0	39
<b>Muu erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>96</b>
Käytetyn tavaran kauppa	0	2	0	0	2	0	1	5
Autokauppa, korjaamot, huol	6	9	3	0	3	1	3	25
Ravintolat, kahvilat, hotellit	13	6	3	1	2	2	0	27
Pankki, posti, vakuutus, kiinte	8	3	1	0	0	0	0	12
Muu kaupallinen palvelu	33	18	9	1	2	1	0	64
<b>Kaupalliset palvelut yhteen</b>	<b>60</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>133</b>
<b>Vähittäiskauppa ja palvelut</b>	<b>107</b>	<b>62</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>229</b>
Liiketila muussa käytössä	5	2	4	2	0	2	0	15
Tyhjät liiketilät	1	4	3	1	0	2	0	11
<i>Tyhjien tilöiden osuus</i>	<i>1 %</i>	<i>6 %</i>	<i>9 %</i>	<i>13 %</i>	<i>0 %</i>	<i>15 %</i>	<i>0 %</i>	<i>4 %</i>
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>113</b>	<b>68</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>255</b>

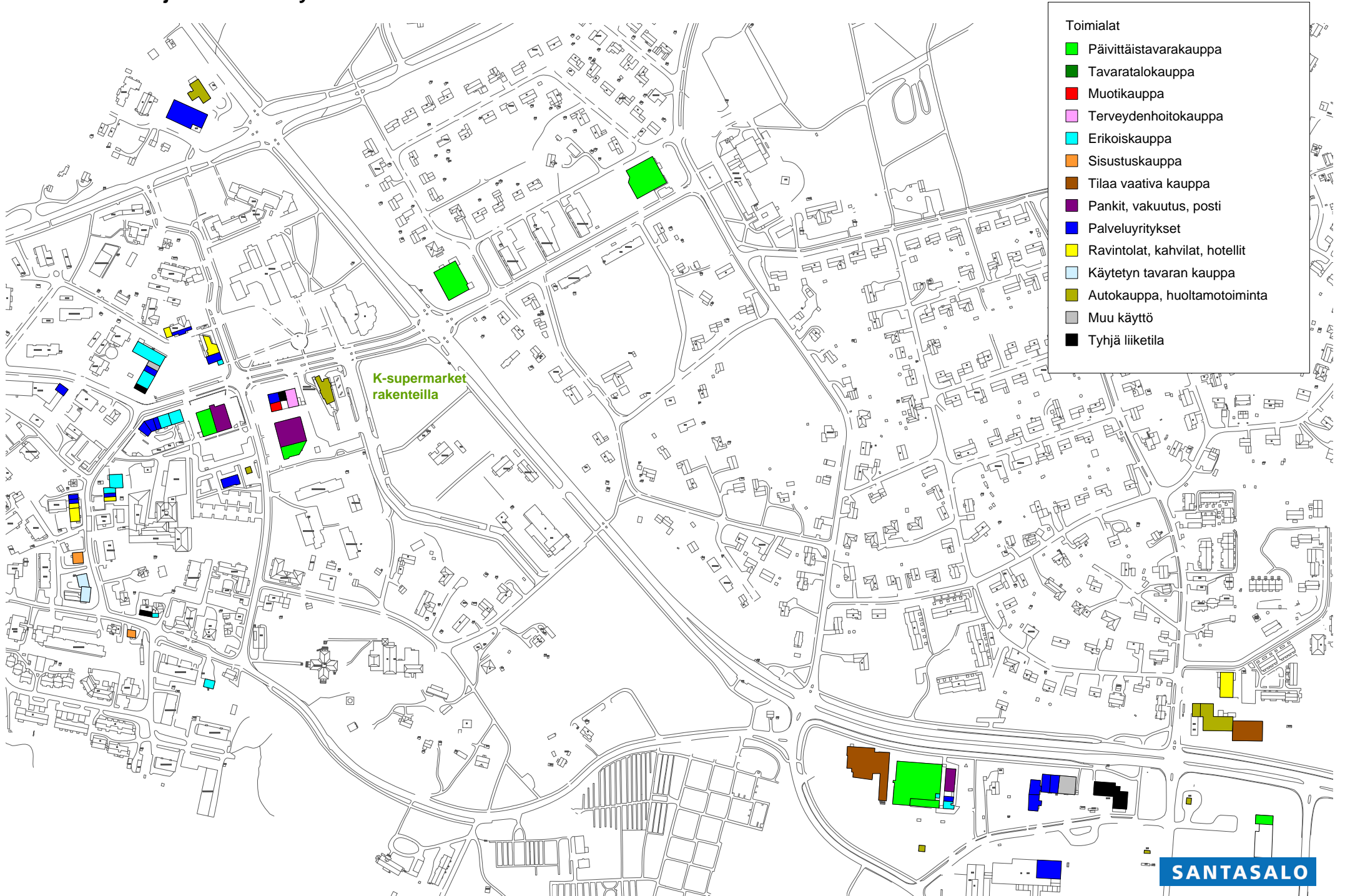
Liiketilöiden pinta-ala Nurmijärvellä 2012

K-m <sup>2</sup>	Klaukkala	Kirkonkylä	Rajamäki	Röykkä	Järvihaika	Ilvesvuori	Muut alueet	Yhteensä
Pt-kauppa, Alko ja kioskit	6 500	6 800	2 400	800	0	100	800	17 400
Tavaratalokauppa	12 400	0	0	0	0	0	0	12 400
Tilaa vaativa kauppa	2 700	2 900	600	400	3 900	700	300	11 500
Apteekit ja terveystauppa	300	300	200	0	0	0	0	800
Muotikauppa	1 600	100	0	0	0	0	0	1 700
Muu erikoiskauppa	2 300	2 200	500	0	1 000	2 700	0	8 700
<b>Muu erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>4 200</b>	<b>2 600</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>	<b>11 200</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>25 800</b>	<b>12 300</b>	<b>3 700</b>	<b>1 200</b>	<b>4 900</b>	<b>3 500</b>	<b>1 100</b>	<b>52 500</b>
Käytetyn tavaran kauppa	0	400	0	0	2 400	0	400	3 200
Autokauppa, korjaamot, huol	2 500	2 900	800	0	2 600	200	1 300	10 300
Ravintolat, kahvilat, hotellit	2 000	1 200	300	200	500	1 000	0	5 200
Pankki, posti, vakuutus, kiinte	1 800	1 900	300	0	0	0	0	4 000
Muu kaupallinen palvelu	4 500	4 200	1 100	100	1 100	200	0	11 200
<b>Kaupalliset palvelut yhteen</b>	<b>10 800</b>	<b>10 600</b>	<b>2 500</b>	<b>300</b>	<b>6 600</b>	<b>1 400</b>	<b>1 700</b>	<b>33 900</b>
<b>Vähittäiskauppa ja palvelut</b>	<b>36 600</b>	<b>22 900</b>	<b>6 200</b>	<b>1 500</b>	<b>11 500</b>	<b>4 900</b>	<b>2 800</b>	<b>86 400</b>
Liiketila muussa käytössä	1 100	800	800	300	0	300	0	3 300
Tyhjät liiketilät	100	1 100	200	200	0	1 200	0	2 800
<i>Tyhjien tilöiden osuus</i>	<i>0 %</i>	<i>4 %</i>	<i>3 %</i>	<i>10 %</i>	<i>0 %</i>	<i>19 %</i>	<i>0 %</i>	<i>3 %</i>
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>37 800</b>	<b>24 800</b>	<b>7 200</b>	<b>2 000</b>	<b>11 500</b>	<b>6 400</b>	<b>2 800</b>	<b>92 500</b>
Osuus	41 %	27 %	8 %	2 %	12 %	7 %	3 %	100 %

# Liiketilat Klaukkalassa 2011



# Liiketilat Nurmijärven kirkonkylässä 2011

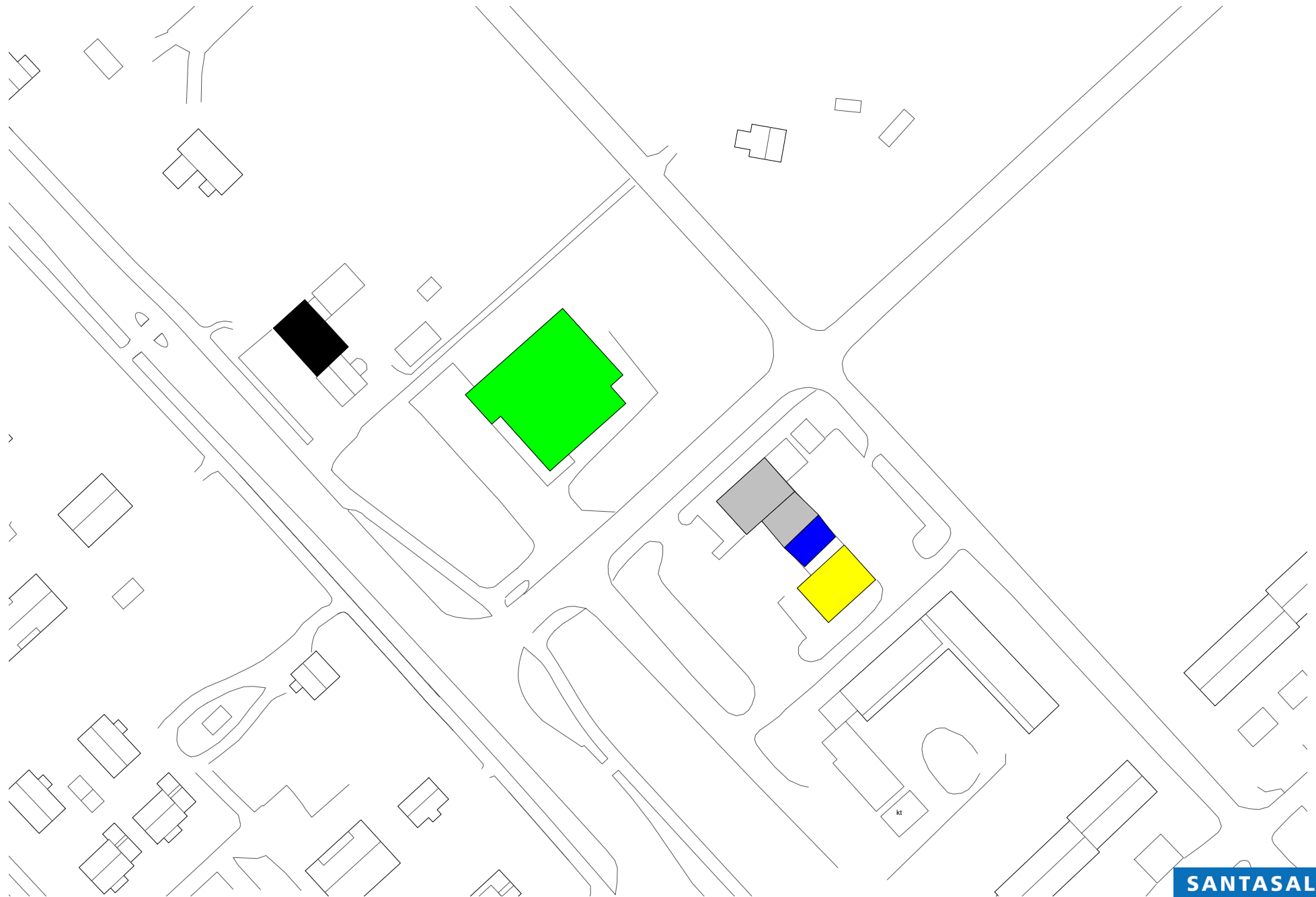


# Liiketilat Rajamäellä 2011



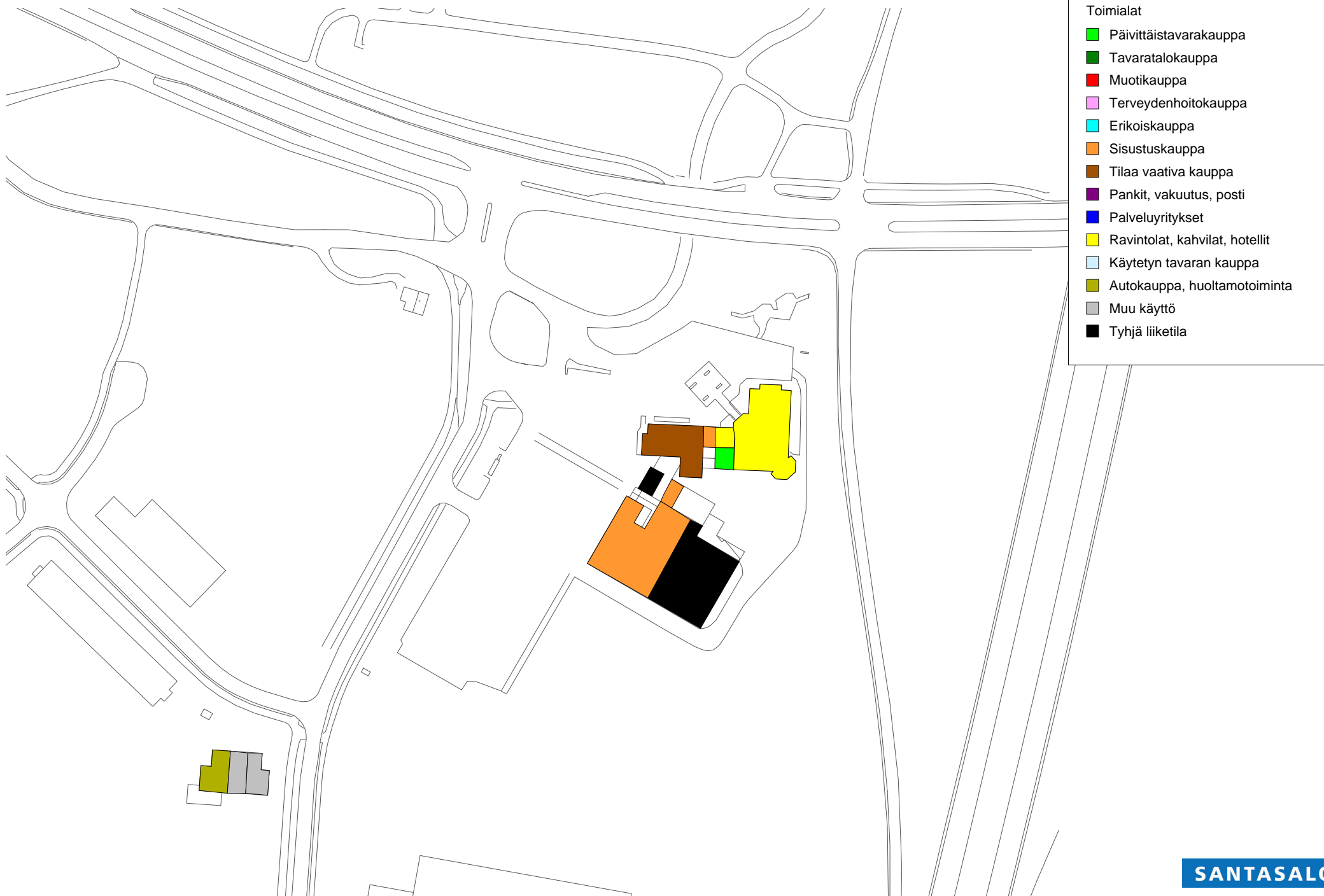


# Liiketilat Rökässä 2012





## Liiketilat Iivesvuoren alueella 2012



# Liiketilat Järvihaassa 2012

