



Nurmijärven palveluverkkoselvitys

Palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta

24.11.2016

Sisältö

Sisältö.....	2
1. Selvityksen tausta ja tavoitteet.....	3
2. Kaupan nykytila Nurmijärvellä.....	4
2.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti Nurmijärvellä.....	4
2.2. Ostovoiman siirtymät Nurmijärvellä.....	6
2.3. Päivittäistavara-kaupan verkko Nurmijärvellä.....	7
2.4. Nurmijärven Kirkonkylän kaupallinen rakenne.....	10
2.5. Muutokset kaupallisessa rakenteessa 2011 – 2016.....	13
3. Kaupan markkinoiden kehitys.....	16
3.1. Väestön kehitys.....	16
3.2. Ostovoiman kehitys.....	18
3.3. Liiketilän lisätarve.....	19
4. Kaupan kehittäminen Kirkonkylässä.....	21
4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.....	21
4.2. Maakunta ja yleiskaava.....	21
4.3. Kaupan asemakaavoja ja hankkeita.....	24
4.4. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus Kirkonkylän alueella.....	26
5. Kaupalliset vaikutukset.....	29
5.1. Kaupan suunnitelmien vertailua liiketilän lisätarpeeseen.....	29
5.2. Paikallisuuden arviointia.....	30
5.3. Vaikutukset keskustaan ja sen kehittämiseen.....	31
5.4. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon.....	32
5.5. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen.....	33
5.6. Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	33
6. Yhteenveto ja johtopäätökset.....	34

I. Selvityksen tausta ja tavoitteet

Nurmijärvellä on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Lisäksi Kirkonkylän alueella on vireillä vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita. Näitä varten on ilmennyt tarve päivittää edellinen Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (Santasalo Ky 2012) Kirkonkylän taajaman osalta.

Kaupallisessa selvityksessä tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä. Selvitysalueena on Nurmijärven Kirkonkylä, mutta kaupan markkinoita tarkastellaan koko Nurmijärven kunnan alueella.

Selvityksessä kootaan tiedot Nurmijärven Kirkonkylän vähittäiskaupasta sekä ostovoimasta ja kilpailutilanteesta. Lisäksi analysoidaan muutoksia verrattuna edellisen palveluverkkoselvityksen aikaiseen tilanteeseen.

Ostovoiman kehityksen pohjalta arvioidaan markkina-alueen liiketilan lisätarpeita vuoteen 2025 ja 2040, joka on osayleiskaavan tavoitevuosi. Kaupan nykytilan sekä kaupan markkinoiden kehityksen pohjalta tutkitaan kaupan kehittämistä Kirkonkylän alueella. Lisäksi selvityksessä arvioidaan kaupan kehittämisen sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupallisia vaikutuksia. Näiden pohjalta tehdään johtopäätökset ja suositukset kaupan kehittämistä Kirkonkylän alueella.

Palveluverkkoselvityksen tarkoitus on toimia kaupallisena selvityksenä taajaman osayleiskaavan laadinnassa sekä yksittäisten vähittäiskaupan suuryksiköiden asemakaavahankkeiden arvioinnissa Nurmijärven Kirkonkylän alueella.

Nurmijärven kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Nurmijärven kunta. Selvityksen työryhmässä ovat Nurmijärven kunnasta toimineet yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, yleiskaavasunnittelija Iiro Grönberg, asemakaavapäällikkö Anne Kangasniemi-Kuikka, kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, yleiskaavasunnittelija Anniina Lehtonen sekä yleiskaavasunnittelija Ruusu Vilokkinen. Selvityksestä vastaavat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

2. Kaupan nykytila Nurmijärvellä

Nurmijärven kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan koko kunnan vähittäiskaupan nykytilaa ja kehitystä kuvaava vähittäiskaupan myynti ja toimipaikkamäärä. Päivittäistavarakaupasta saadaan tarkempaa aluekohtaista tietoa. Myynnin ja ostovoiman avulla lasketaan ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin alueen kauppa myy suhteessa paikalliseen ostovoimaan.

Kaupan sijoittumista Nurmijärven Kirkonkylässä analysoidaan kartoituksen pohjalta. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liikepinta-aloista. Lisäksi tarkastellaan, mitä muutoksia Kirkonkylän kaupallisessa rakenteessa on tapahtunut edellisen selvityksen aikaisesta tilanteesta eli vuodesta 2012.

2.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti Nurmijärvellä

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta, tilasto koskee koko kunnan vähittäiskauppaa. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myös pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2014.

Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikka, ei myyntitietoja ole saatavilla. Nämä myyntitiedot on arvioitu toimialojen keskimyöntien pohjalta niin, että vähittäiskaupan kokonaissumma on sama kuin vähittäiskaupan myynti Tilastokeskuksen tilastossa.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppa-luokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajantavaravalikoiman myymälät, mutta tavaratalokaupan myynti ei sisällä hypermarkettien päivittäistavarakaupan myyntiä, joka sisältyy päivittäistavarakauppaan.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot. Vähittäiskaupan lisäksi tarkastellaan autokauppaa ja ravintolatoimintaa. Autokauppa sisältää autokaupan, varaosakaupan, autohuollon ja huoltamotoiminnan (pl. automaattiasemat).

Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti Nurmijärvellä

Toimipaikat	Myynti milj. €			Myynti milj. € / tp					
	2010*	2013	2014	2010*	2013	2014			
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	36	38	41	114	141	153	3,17	3,71	3,73
Tavaratalokauppa	2	2	2	10	15	16	5,01	7,50	7,95
Tilaa vaativa kauppa	17	15	13	16	20	20	0,94	1,33	1,52
Keskustan erikoiskaupat	76	74	68	40	39	42	0,53	0,53	0,62
Erikoiskauppa yhteensä	93	89	81	56	59	62	0,60	0,67	0,76
Vähittäiskauppa yhteensä	131	129	124	180	216	231	1,38	1,67	1,86
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	23	25	29	15	18	23	0,64	0,74	0,78
Huoltamot (ei automaatteja)	7	7	5	11	12	10	1,51	1,74	1,93
Auton huolto ja korjaus	45	52	55	9	18	16	0,20	0,34	0,29
Autokauppa yhteensä	75	84	89	34	48	48	0,46	0,57	0,54
Ravintolat ja kahvilat	54	49	50	18	18	21	0,34	0,37	0,42
Korjaustoiminta	13	9	12	1	1	1	0,06	0,08	0,06
Muut henk. palvelut	99	109	104	7	9	8	0,07	0,08	0,08

* Tilastoudistuksen takia vuosi 2010 ei ole täysin vertailukelpoinen vuosien 2013-14 kanssa

Lähde: Tilastokeskus

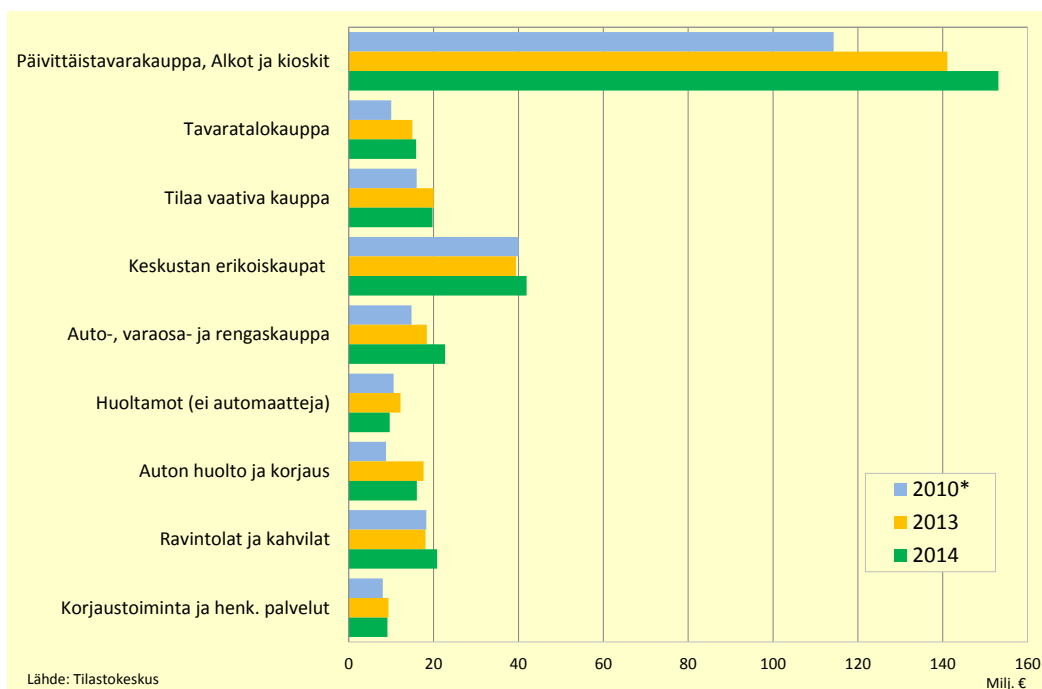
Vuonna 2014 Nurmijärvellä oli yhteensä 124 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Autokaupan toimipaikkoja oli yhteensä 89 ja ravintola- ja kahvilapalveluiden 50. Vähittäiskaupan myynti Nurmijärvellä oli vuonna 2014 yhteensä noin 231 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan myynnistä kaksi kolmasosaa tulee päivittäistavara-kaupasta. Autokaupan ja huoltamotoiminnan myynti oli yhteensä 23 miljoonaa euroa ja ravintolatoiminnan 21 miljoonaa euroa.

Tilasto kuvaa siis koko kunnan vähittäiskaupan myyntiä. Suurin osa tavaratalokaupan ja erikoiskaupan myynnistä kohdistuu Klaukkalaan, koska muualla kunnassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Päivittäistavara-kauppa jakautuu kunnassa erikoiskauppa tasaisemmin, ja tätä on tarkastelu tarkemmin luvussa 2.3.

Vähittäiskaupan ja autokaupan kehitystä on tarkastelu vuosina 2010 sekä 2013–2014. Vuoden 2010 tiedot eivät ole aikasarjana verrannollisia vuosiin 2013 ja 2014 johtuen Tilastokeskuksen tilastointiuudistuksesta. Tarkastelu luo kuitenkin mielikuvaa viime vuosien kehityssuunnasta kaupan kehityksessä.

Vuodesta 2010 lähtien vähittäiskaupan toimipaikkamäärä on Nurmijärvellä ollut valtaosin laskussa, mikä vastaa tyypillistä vähittäiskaupan kehitystä Suomessa. Myynniltään vähittäiskauppa on kuitenkin kehittynyt positiivisesti viime vuosien aikana. Kun toimipaikkamäärä vähenee, mutta myynti yhä kasvaa, kasvaa vähittäiskaupan yksikkökoko myynnillä mitattuna. Myynti on kasvanut sekä päivittäistavara-kaupassa että keskustan erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Myynti on kasvanut myös tavaratalokaupassa, mikä on toimialalla poikkeuksellista.

Suurin kasvu on kokonaisuudessaan tapahtunut päivittäistavara-kaupassa. Kasvu on poikkeuksellisen suurta, vaikka kunnassa on toki myös myymäläkanta uudistunut. Tilastokeskuksen toimipaikkatilasto perustuu nykyään kyselyjen sijaan aikaisempaa enemmän toimipaikkakohtaisiin arvioihin, joten todellisuudessa kehitys ei todennäköisesti ole niin suurta, kuin miltä myynnin kehitys näyttää tässä tilastossa. A.C. Nielsenin tilaston päivittäistavara-kaupan myynnin kehitysluvut ovat huomattavasti maltillisimpia.



Vähittäiskaupan myynti Nurmijärven kunnassa 2010–2014

Vuoden 2010 luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia vuosien 2013–14 lukujen kanssa johtuen tilastouudistuksesta

Lähde: Tilastokeskus

2.2. Ostovoiman siirtymät Nurmijärvellä

Ostovoima kuvaa yksityisen kulutuksen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen paikallisväestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin, mutta ei sitä, missä asukkaat todellisuudessa rahansa käyttävät, eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten Nurmijärven vähittäiskauppa palvelee kuntalaisiaan. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa sekä A.C. Nielsenin myymälärekisteriä. Ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2014, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2014.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaakin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä herkemmin sitä voidaan ostaa kauempaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja niin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittyisiin. Vaikka tilaa vaativa kauppa keskittyy, vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä on myös pienissä keskuksissa. Autokauppa keskittyy omille alueilleen, ja autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen.

Nurmijärven ostovoiman siirtymät ovat negatiiviset eli ostovoimaa siirtyy kunnasta lähinnä pääkaupunkiseudulla ja pieneltä osin myös Hyvinkäälle ja Tuusulaan. Vähittäiskaupan ostovoimasta vain noin 80 % toteutuu omassa kunnassa. Siirtymät vaihtelevat toimialoittain. Suurimmat negatiiviset siirtymät ovat tilaa vaativassa kaupassa sekä erikoiskaupassa, jossa tarjonta ei kunnassa ole riittävän monipuolista. Sen sijaan päivittäistavarakaupan siirtymät näyttävät merkittävän positiivisilta.

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät Nurmijärvellä 2014

	OV-siirtymä % ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 %
Tilaa vaativa kauppa	-64 %
Muu erikoiskauppa	-38 %
Erikoiskauppa yhteensä	-48 %
Vähittäiskauppa yhteensä	-22 %

Lähde: Tilastokeskus, A.C. Nielsen, Santasalo Ky

Verrattuna edelliseen kaupan selvitykseen ovat ostovoiman siirtymät parantuneet. Parannusta on hieman tilaa vaativassa kaupassa ja muussa erikoiskaupassa, mutta erityisesti päivittäistavarakaupassa. Päivittäistavarakaupan monipuolistunut tarjonta on siirtänyt kuntalaisten asiointia omaan kuntaan aikaisempaa enemmän, vaikka aikaisemminkin nettosiirtymä päivittäistavarakaupassa oli positiivinen. Nurmijärven päivittäistavarakauppa palvelee omien kuntalaisten lisäksi mm. ohiajavia vihtijärveläisiä ja loma-asukkaita sekä mahdollisesti jonkin verran myös pohjoisespoolaisia ja luoteisvantaalaisia.

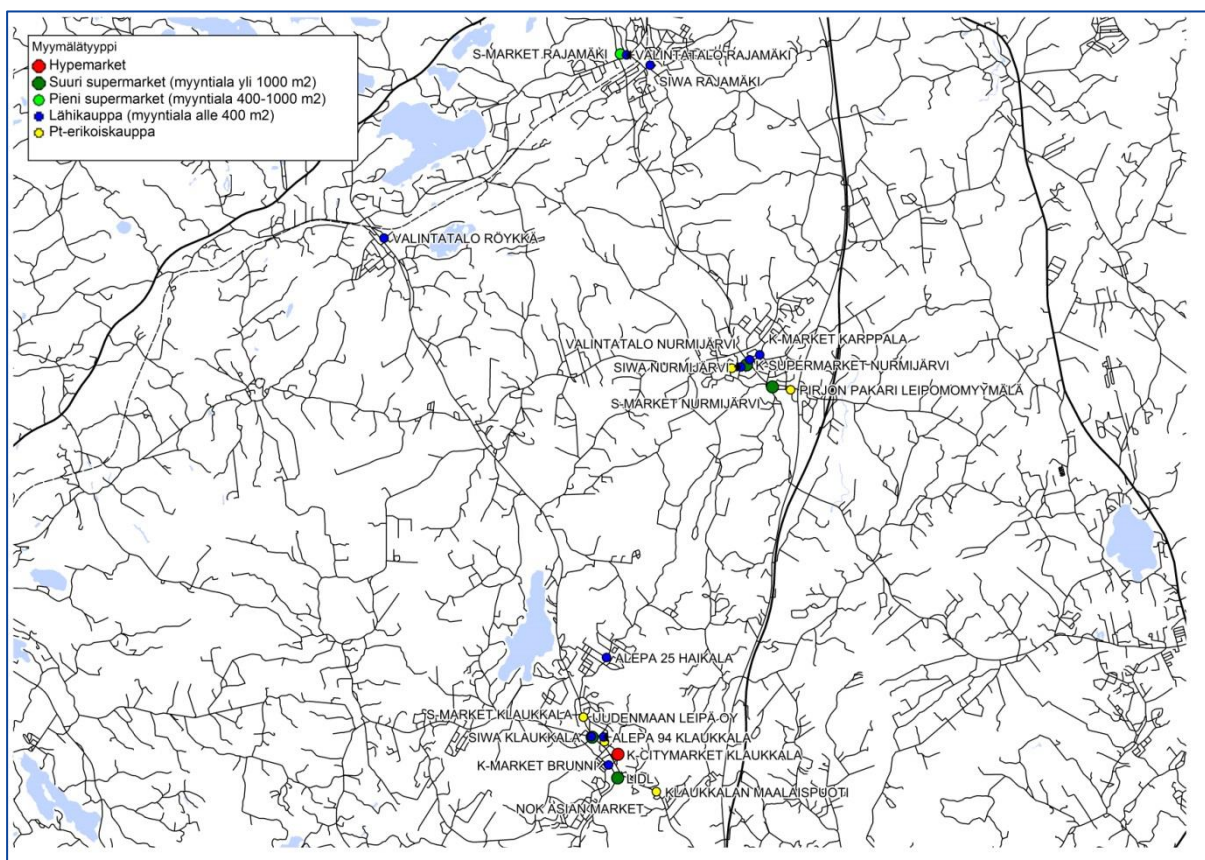
2.3. Päivittäistavarakaupan verkko Nurmijärvellä

Päivittäistavarakauppa on Nurmijärvellä keskittynyt lähinnä kolmeen päätaajamaan, Klaukkalaan, Kirkonkylään ja Rajamäelle. Lisäksi Röykkässä on yksi päivittäistavarakauppa.

Päivittäistavarakaupan verkon tilastoanalyysi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2015. Nurmijärvellä on myymälärekisterin mukaan yhteensä 22 päivittäistavarakauppaa, joista kuusi on erikoiskaupan myymälöitä eli leipomoita tai luontaistuotekauppoja. Varsinaisia päivittäistavarakauppoja on kunnassa 16, joista viisi sijoittuu Nurmijärven Kirkonkylään, seitsemän Klaukkalaan, kolme Rajamäelle ja yksi Röykkään. Mukana ei ole mm. Alkoa eikä kioskeja, jotka vastaavasti sisältyvät Tilastokeskuksen yritystilaston toimipaikkamääriin.

Nurmijärven Kirkonkylässä oli vuonna 2015 kaksi suurta supermarketia, kolme lähikauppatasoista myymälää sekä pari pt-erikoiskauppaa, Pirjon Pakarin leipomomyymälä ja luontaistuotekauppa. Valintatalo lopetti toimintansa vuonna 2015, mutta on vielä mukana tilastossa.

Klaukkalassa on kunnan ainoa hypermarket, pari suurta supermarketia, neljä lähikauppatyyppistä myymälää, joista yksi eli K-market Brunnin on nyt jo lopettanut, ja muutama erikoismyymälä. Rajamäellä on pieni supermarket ja pari lähikauppaa.



Päivittäistavarakaupat Nurmijärvellä 2015

Lähde: A.C. Nielsen, Myymälärekisteri 2015

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 03/2016

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Tiedot on esitetty alueittain indeksinä, ja koko kuntaa koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kunnassa keskimäärin. Mikäli myynti-indeksi on yli 100, on päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät alueella positiivisia. Mikäli teho on yli 100, on myyntiteho eli myynti pinta-ala kohden alueella parempi kuin koko kunnassa keskimäärin.

Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti painottuvat Nurmijärvellä Kirkonkylän ja Klaukkalan alueille. 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 Kirkonkylässä ja lähes saman suuruinen Klaukkalassa. Vastaavasti Rajamäellä ja Röykässä myynti asukasta kohden on alaisempaa kuin keskimäärin. Myynti asukasta kohden kertoo ostovoiman siirtymistä. Röykässä ja Rajamäellä tarjonta ei vastaa asukkaiden kysyntää, ja ostovoimaa siirtyy Klaukkalaan ja Kirkonkylään, joissa myynti on vastaavasti suurempaa kuin alueiden asukkaiden ostovoima.

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 alaisemmaksi. Alueella on myyntiin nähden siis kohtalaisen paljon päivittäistavarakaupan pinta-alaa.

Koko Suomeen verrattuna on Nurmijärvellä päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden tarkasteluna keskimääräistä vähemmän, samoin myynti asukasta kohden on keskimääräistä vähäisempää. Sitä vastoin myyntiteho on Nurmijärvellä keskimääräistä korkeampi.

Päivittäistavarakauppa Nurmijärvellä vuonna 2015

Nurmijärvi = ind. 100

Alue	Myymälä-määrä	Myyntiala m ²		Myynti		Teho
		Per asukas	Ind. 100 =	Per asukas	Ind. 100 =	Ind. 100 =
		Osuus	Nurmijärvi	Osuus	Nurmijärvi	Nurmijärvi
Kirkonkylä	7	28 %	175	35 %	142	81
Rajamäki	3	12 %	50	9 %	64	128
Klaukkala	11	57 %	130	53 %	138	107
Röykkä	1	4 %	56	3 %	62	112
Nurmijärvi	22	100 %	100	100 %	100	100
Koko Suomi			131		107	79

Lähde: A.C. Nielsen

Edellisessä Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä analysoitiin päivittäistavarakauppaa vuodelta 2010. Tähän verrattuna on päivittäistavarakauppojen lukumäärä kasvanut yhteensä kolmella.

Kirkonkylään on rakentunut uusi K-supermarket, lisäksi alueelle on rakentunut Pirjon Pakarin Leipomomyymälä ja tullut uusi luontaistuotekauppa. Kirkonkylästä on vastaavasti lopettanut pienempi K-market Nurmijärvi keskustasta sekä Halpakukko Myllykukon liikenneasemalta. Tämän jälkeen on Valintatalo vielä lopettanut, mutta myymälän tiedot näkyvät vielä vuoden 2015 tilastossa.

Päivittäistavarakaupan myyntiala on Kirkonkylän alueella kasvanut viidellä prosentilla, mutta asukasta kohden tarkasteltuna vähennystä on prosentti. Rakentaminen ei ole siten pysynyt asukasmäärän kasvun mukaisessa tahdissa. Kirkonkylä on kuitenkin ainoa taajama jossa myyntiala kasvanut. Klaukkalassa myyntiala on pienentynyt, vaikka alueelle on sijoittunut kaksi uutta pt-erikoiskauppaa. Myyntipinta-alan lasku on tapahtunut olemassa olevissa yksiköissä.

Koko kunnassa päivittäistavarakaupan pinta-ala on vähentynyt, kun taas muualla Suomessa se on kasvanut. Asukasta kohden tarkasteluna erot ovat vielä suuremmat. Koko Suomen tasolla asukasta kohden pt-pinta-ala on kasvanut viidellä prosentilla, kun taas Nurmijärvellä pinta-ala on asukasta kohden vähentynyt neljällä prosentilla.

Myynti on Nurmijärven taajamissa kasvanut, lukuun ottamatta Röykkää, jossa se on säilynyt entisellä tasollaan. Asukasta kohden laskettuna myynti on myös kasvanut, Kirkonkylässä kaikkein eniten. Myynnin kasvu asukasta kohden on kuitenkin heikompaa kuin Suomessa keskimäärin.

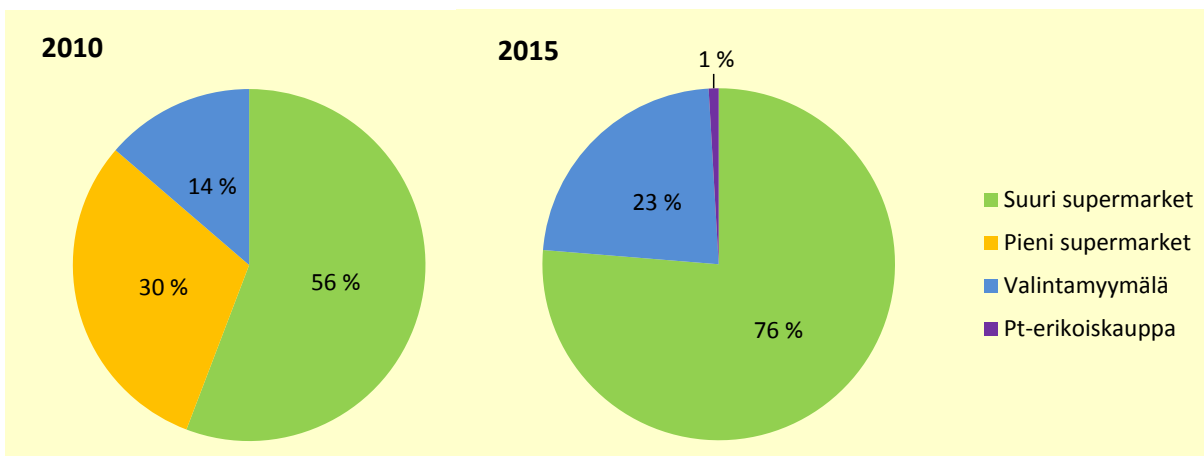
Myyntiteho on Nurmijärvellä kasvanut, koska pinta-ala on kasvanut myyntiä hitaammin. Teho on näin ollen kasvanut. Myyntiteho on kasvanut myös koko Suomen tasolla, mutta Nurmijärveä hitaammin. Myynnin ja myyntitehon kasvu kuvaavat nimellistä kasvua, jossa inflaation vaikutus on mukana.

Päivittäistavarakaupan kehitys Nurmijärvellä 2010 - 2015

Alue	Myyntimäärä			Myyntiala m2		Myynti		Teho €/m2
	2010	2015	Muutos	yht.	per as	yht.	per as	
Kirkonkylä	6	7	1	5 %	-1 %	15 %	9 %	10 %
Rajamäki	3	3	0	0 %	-4 %	12 %	8 %	12 %
Klaukkala	9	11	2	-4 %	-10 %	11 %	4 %	16 %
Röykkä	1	1	0	0 %	-3 %	0 %	-3 %	0 %
Nurmijärvi	19	22	3	-1 %	-4 %	12 %	8 %	13 %
Koko Suomi	3 923	4 004	2 %	5 %	5 %	14 %	12 %	7 %

Lähde: A.C. Nielsen

Nurmijärven Kirkonkylässä päivittäistavarakaupan myynti painottuu merkittävässä määrin suuriin supermarketteihin. Kolme neljäsosaa myynnistä kulkee suurmyymälöiden kautta. Muutos vuoteen 2010 on suuri, tällöin myynnistä runsas puolet kulki suurmyymälän kautta. Markkinatilanne on kuitenkin myös tasoittunut, koska vuonna 2010 taajamassa oli ainoastaan yksi suuri supermarket, nyt niitä on kaksi. Valintamyymälöiden (alle 400 m2) myynti on vastaavasti myös kasvanut.



Nurmijärven Kirkonkylän myynnin jakautuminen myymälätyypeittäin vuonna 2010 ja 2015

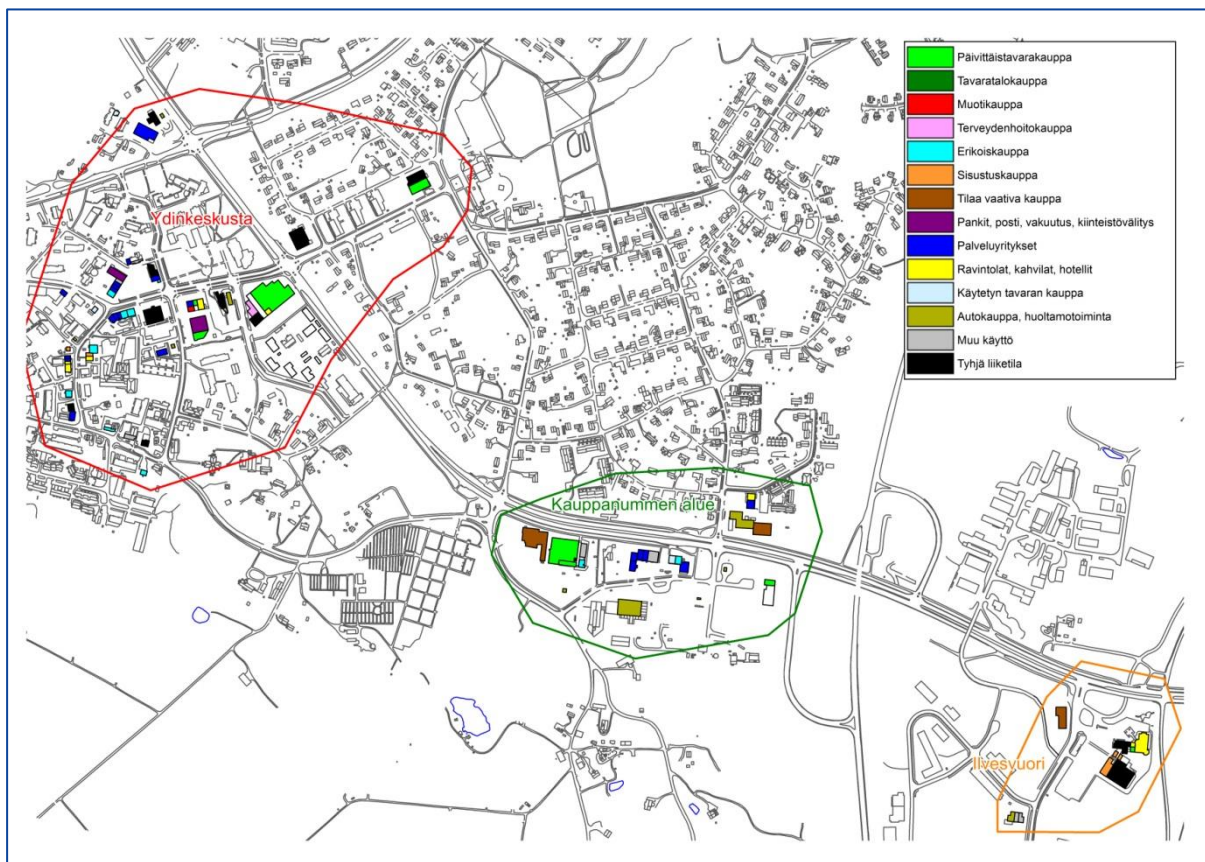
Lähde: A.C. Nielsen

2.4. Nurmijärven Kirkonkylän kaupallinen rakenne

Nurmijärven Kirkonkylän kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitusta tehtiin Kirkonkylän alueella kesällä 2016. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Kartoitusta kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää, 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.

Kaupat ja muut kaupalliset palvelut ovat Kirkonkylän alueella keskittyneet kolmeen keskittymään, ydinkeskustaan sekä Kaupparinnummen ja Ilvesvuoren alueille. Kaupallinen tarjonta painottuu paikallispalveluihin. Kirkonkylä tarjoaa kaupan palveluita lähinnä Kirkonkylän ja Rajamäen asukkailla. Monipuoliset erikoiskaupan ostokset hoiduvat joko Klaukkalassa tai pääkaupunkiseudulla.

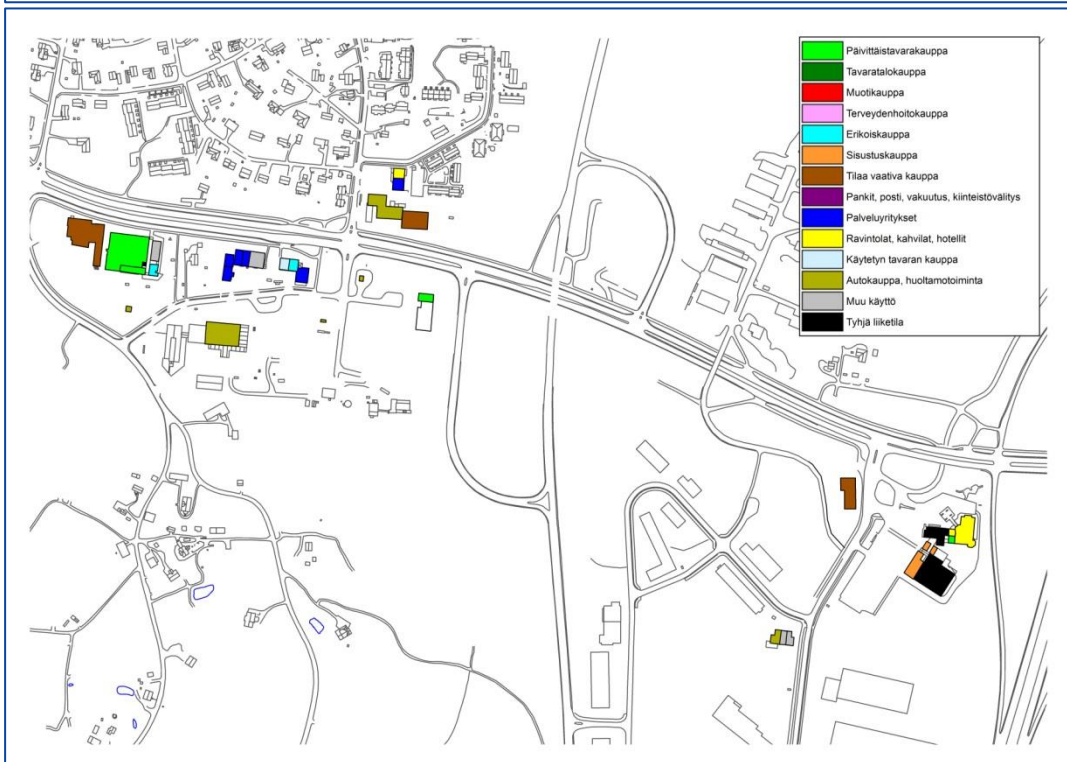
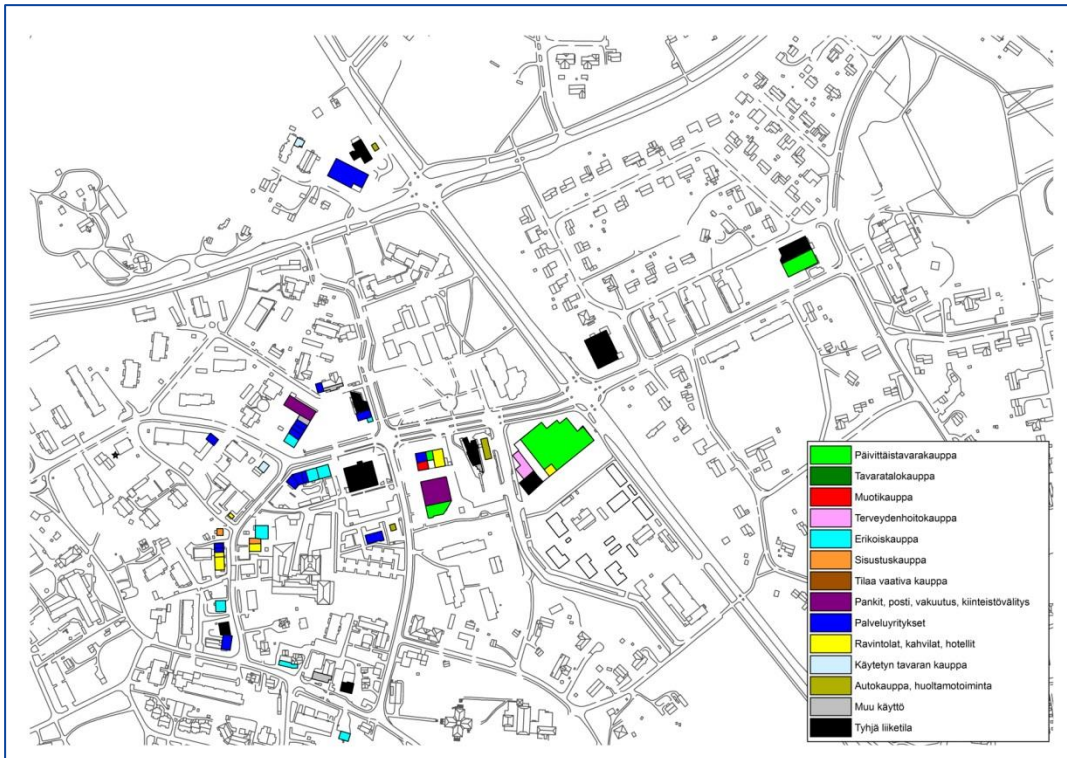


Nurmijärven Kirkonkylän kaupallinen rakenne 2016

Alueet on rajattu karttaan nykyisen liiketilakannan mukaan

Pohjakartta: Nurmijärven kunta

Kirkonkylän ydinkeskustassa on monipuolisesti kaupan palveluita; päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Keskustan kaupallinen akseli on aikanaan muodostunut Punamullantiestä ja Pratikankujasta sekä pienestä pätkästä Aleksis Kiven Tietä. Toiminnallisesti vahvimmat kauppapaikat ovat nyt Punamullantien varressa ja torin ympäristössä. Pratikankujalla vanhalla kaupparaitilla on vielä säilynyt jonkin verran kaupallisia palveluita, mutta Aleksis Kiven Tiellä on enää muutama yksittäinen toimija. Keskustan kaupallinen painopiste on siirtynyt Punamullantien varteen. Nyt alueen toimivuutta häiritsevät tyhjentyneet liiketilat. Muualla keskustassa on yksittäisiä palvelupisteitä. Helsingintien itäpuolella asuinalueella Heikkiläntien ja Ihantolantien risteyksessä on K-market. Valintatalo Helsingintien varresta on lopettanut. Perttulantien ja Rajamäentien risteyksessä on sisäpää-ajanvietto keskus, jossa on mm. keilailua ja biljardia.



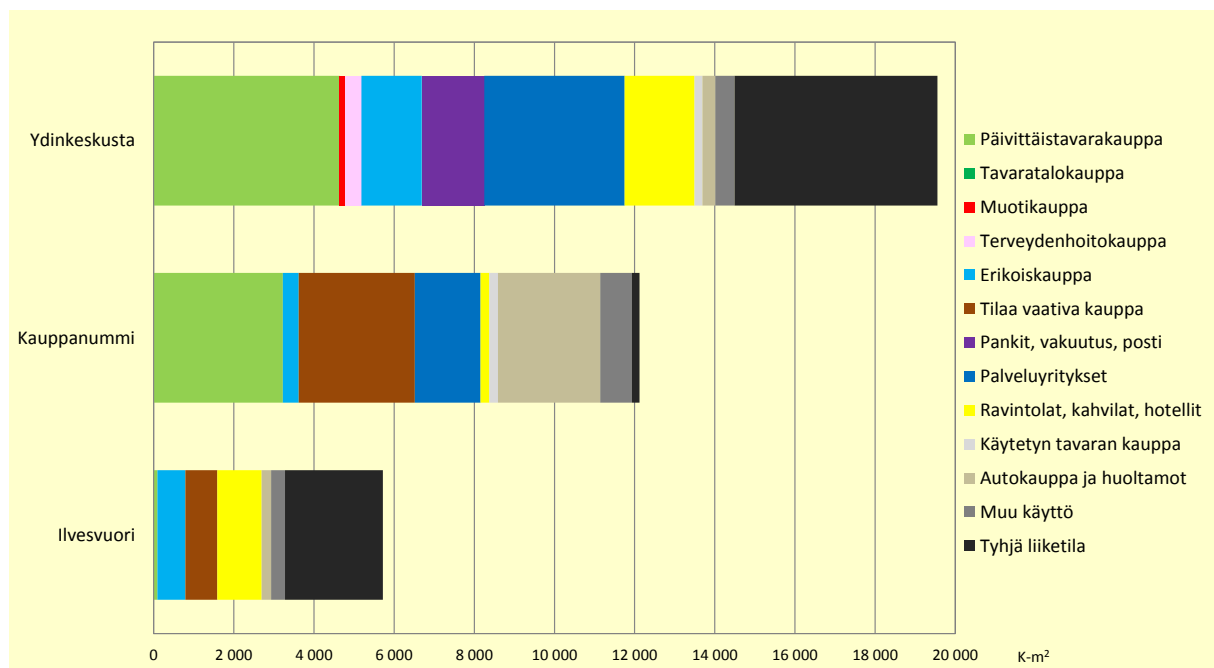
Nurmijärven Kirkonkylän ydinkeskustan sekä Kauppanummen ja Ilvesvuoren kaupallinen rakenne 2016
 Pohjakartta: Nurmijärven kunta

Kirkonkylän ydinkeskustan lisäksi on kauppaa sijoittunut Kauppanummen alueelle Kauppanummentien ja Helsingintien varteen noin kilometrin päähän ydinkeskustasta. Alueella on S-Marketin supermarket, rautakauppaa sekä autohuoltoa ja katsastusta. Erillisissä liikerakennuksissa ja S-marketin yhteydessä on myös pieniä liiketiloja, joissa on erikoisliikkeitä ja palveluita. Palvelut ovat sijoittuneet alueella niin, että ne tavoitetaan parhaiten autolla.

Ilvesvuoren alueella Hämeenlinnantien varressa on myös kaupallisten palveluiden keskittymä. Alueella on Myllykukon liikenneasema (polttoaineen jakelu, ravintolapalveluita), jonka yhteyteen on rakennettu liiketilaa, jossa on mm. sisustuskauppaa. Tiloissa oli aikaisemmin myös tilaa vaativaa kauppaa (Würth), mutta se on siirtynyt omaan rakennukseen tien toiselle puolelle. Liikenneasemalla on aikoinaan ollut myös päivittäistavara-kaupan myymälä, joka on lopettanut toimintansa. Nykyään päivittäistavara-kaupan myyntiä on pienimuotoisesti huoltoaseman yhteydessä.

Kauppan keskittymät poikkeavat luonteeltaan ja kaupalliselta rakenteeltaan toisistaan. Kokonaisuudessaan liiketilaa on Kirkonkylän alueella yhteensä noin 37.000 k-m². Ydinkeskusta on kaupalliselta tarjonnaltaan kaikkein monipuolisin, alueella on paljon kaupallisia palveluita ja jonkin verran erikoiskauppaa. Keskustassa on liiketilaa kaupallisten palveluiden käytössä lähes 14.000 m². Alueella on myös tyhjiä liiketiloja sekä jonkin verran tiloja muussa kuin palveluiden käytössä (toimistot).

Tyhjiä liiketiloja on ydinkeskustassa yhteensä noin 5000 k-m². Suuri osa tyhjistä liiketilasta muodostuu lopettaneista tai toimintaansa supistaneista päivittäistavara-kaupoista. Nämä tilat ovat kooltaan varsin suuria 500–1000 m² ja ne ovat myymälätiloiltaan huonokuntoisia. Muut tyhjät tilat ovat vanhoja ravintoloita/huoltamoravintoloita sekä pankkeja, jotka ovat kooltaan 300–600 m². Lisäksi keskustassa on näitä pienempiä tyhjiä liiketiloja uudessa K-Supermarketin kiinteistössä sekä keskustan reunalla.



Liiketilat Nurmijärven Kirkonkylässä 2016

Lähde: WSP Karttoitus 2016

Kauppanummen alueella on päivittäistavara-kauppaa, tilaa vaativaa kauppaa sekä autohuoltamoita ja katsastusta. Alueelle on myös kohtalaisen paljon palveluita, mutta erikoiskaupan määrä jää vähäiseksi. Kauppanummen alueella on yhteensä liiketilaa noin 12.000 k-m², josta ainoastaan yksi pieni liiketila on tyhjänä.

Ilvesvuoren alueella on tilaa vaativaa kauppaa sekä sisustuskauppaa ja ravintolapalveluita Myllykukon liikenneasemalla. Liikenneasemalla on myös paljon tyhjiä liiketiloja, liiketilasta tyhjänä on lähes 2500 k-m². Kokonaisuudessaan liiketilaa Ilvesvuoren alueella on 5600 k-m².

Nurmijärven Kirkonkylän liiketilakannassa on merkittävän paljon tyhjää liiketilaa. Liiketilamäärästä pinta-alalla mitattuna tyhjää on viidennes. Tyhjiä liiketiloja on 16 kpl ja niissä pinta-alaa yhteensä lähes 7700 m². Keskustaan tyhjiä liiketiloja on syntynyt mm. päivittäistavara-kauppojen lopettamisen myötä. Osa näistä keskustan tyhjästä tiloista on huonokuntoisia ja on todennäköistä että rakennukset puretaan ja rakennetaan kokonaan uudestaan ennen kuin niihin saadaan uusia toimijoita. Ilvesvuoren alueella on myös paljon tyhjää liiketilaa lähinnä Myllykukon liikenneasemalla, mutta tilanne kiinteistössä on pitkään ollut vastaavanlainen. Myllykukko ei ole onnistunut säilyttämään alkuaikojen vetovoimaansa. Myllykukossa on suunnitelmia keskittymän uudistumiseksi, mutta ne eivät ole lähteneet toteutumaan.

Nurmijärven kirkonkylän liiketilojen pinta-ala 2016

k-m ²				Kirkonkylä yhteensä
	Ydinkeskusta	Kauppa- nummen alue	Ilvesvuori	
Päivittäistavara-kauppa ja Alko	4 600	3 200	100	7 900
Tavaratalokauppa	0	0	0	0
Muotikauppa	100	0	0	100
Terveystarvikauppa	400	0	0	400
Erikoiskauppa	1 500	400	700	2 600
Tilaa vaativa kauppa	0	2 900	800	3 700
Autokauppa ja huoltamot	300	2 700	200	3 200
Vähittäiskauppa yhteensä	6 900	9 200	1 800	17 900
Pankit, vakuutus, posti	1 600	0	0	1 600
Ravintolat, kahvilat, hotellit	1 700	200	1 100	3 000
Käytetyn tavaran kauppa	200	200	0	400
Muut palveluyritykset	3 500	1 600	0	5 100
Palvelut yhteensä	7 000	2 000	1 100	10 100
Kauppa ja palvelut	13 900	11 200	2 900	28 000
Muu käyttö	500	800	300	1 600
Tyhjä	5 100	30	2 400	7 500
<i>Tyhjien osuus</i>	26 %	0 %	43 %	20 %
Liiketilat yhteensä	19 500	12 000	5 600	37 100

Lähde: WSP Kartoitus 2016

2.5. Muutokset kaupallisessa rakenteessa 2011 – 2016

Kaupallisessa rakenteessa tapahtuneita muutoksia on tutkittu vertaamalla nykytilannetta viidenvuoden takaiseen tilanteeseen nähden. Kirkonkylän kaupallinen rakenne on edellisen kerran kartoitettu vuonna 2011 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupallisen selvitystyön yhteydessä. Kartoitusta täydennettiin pienimuotoisesti keväällä 2012 Nurmijärven palveluverkkoselvitystyössä. Muutoksista on otettu huomioon, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt ja kun toimiala on muuttunut tai liiketila on muuttunut rakenteeltaan oleellisesti. Lisäksi mukaan on otettu täysin uudet liikerakennukset tai liiketilat. Yrityksen omistus- tai nimimuutoksia ei ole otettu huomioon, jos myymälän toimiala on säilynyt samana.

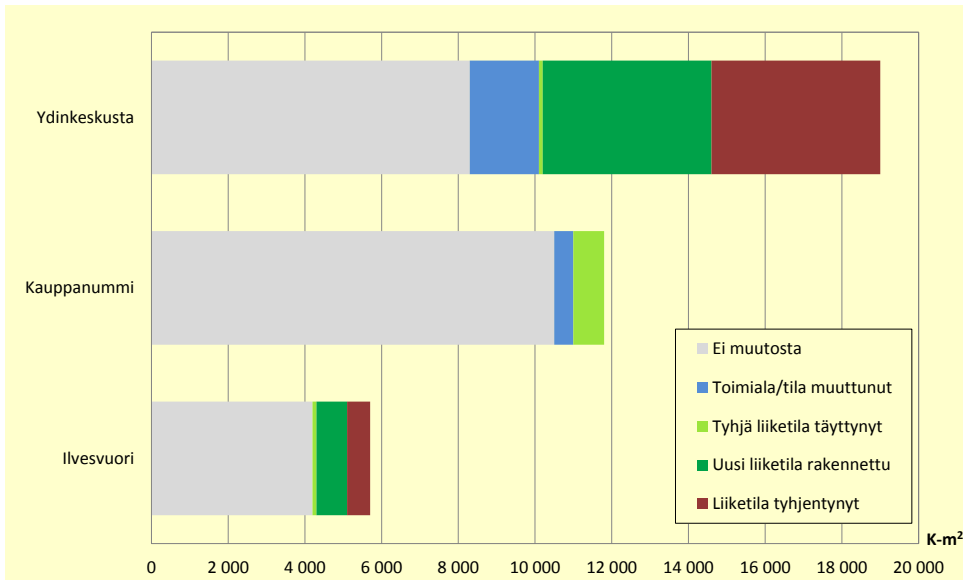
Liiketiloissa on Kirkonkylän alueella tapahtunut varsin suuria muutoksia. Vain 60 % tiloista on samassa toiminnassa kuin viisi vuotta sitten. Uutta liiketilaa on rakennettu noin 5000 k-m², mutta vastaava määrä tilaa on tyhjentynyt verrattuna viiden vuoden takaiseen tilanteeseen. Toimialamuutoksia on tapahtunut myös jonkin verran, mm polkupyörätukku on muuttunut pankiksi, pankki isännöitsijäpalveluksi, konditoria kampaamoksi ja apteekki ravintolaksi. Osa toimialamuutoksista on seurausta myymälöiden siirtymisestä uuteen liikepaikkaan Kirkonkylän alueella. Myös aikaisemmin tyhjinä olleita liiketiloja on täyttynyt.

Liiketilamuutoksia on tapahtunut kaikkein eniten ydinkeskustan alueella. Ydinkeskustassa yli puolet liiketiloista on muuttunut viiden vuoden takaiseen tilanteeseen nähden. Muutokset ovat osittain normaalia liiketoiminnan kehittymistä ja osin luonnollista seurausta siitä, että keskustaan on rakentunut uusi suuri liikekiinteistö. Uuteen kiinteistöön on siirtynyt apteekki ja pienempi K-market on keskustasta lopetettu. Myös toinen keskustan K-marketeista on supistanut pinta-alaansa. Keskustassa on tapahtunut myös muita liiketilojen tyhjentymisiä, joihin

uudella kiinteistöllä ei ole suoranaista vaikutuksia. Osa keskustan liiketiloista on kunnoltaan, rakenteeltaan tai sijainniltaan sellaisia, etteivät ne houkuttele uusia toimijoita.

Kauppanummen alueella on tapahtunut vain vähäisiä muutoksia lähinnä S-marketin etumyymälöissä. Alueen palvelutarjonta on parantunut, kun Kauppanummentien aikaisemmin tyhjä liikekiinteistö on täyttynyt. Alueelle on sijoittunut mm. Hevostarvikeliike, Nurmijärven tanssiopisto ja käytettyjen lastenvaatteiden kauppa.

Ilvesvuoren alueelle on rakentunut uusi liikekiinteistö, johon on sijoittunut työkalutukku Würth. Työkalutukun siirryttyä omaan liikekiinteistöön on Myllykukon liikekiinteistössä tämän johdosta tyhjentyntä liiketilaa. Myös yksi pieni sisustusliike on Myllykukosta lopettanut.



Liiketiloissa tapahtuneet muutokset 2011-2016

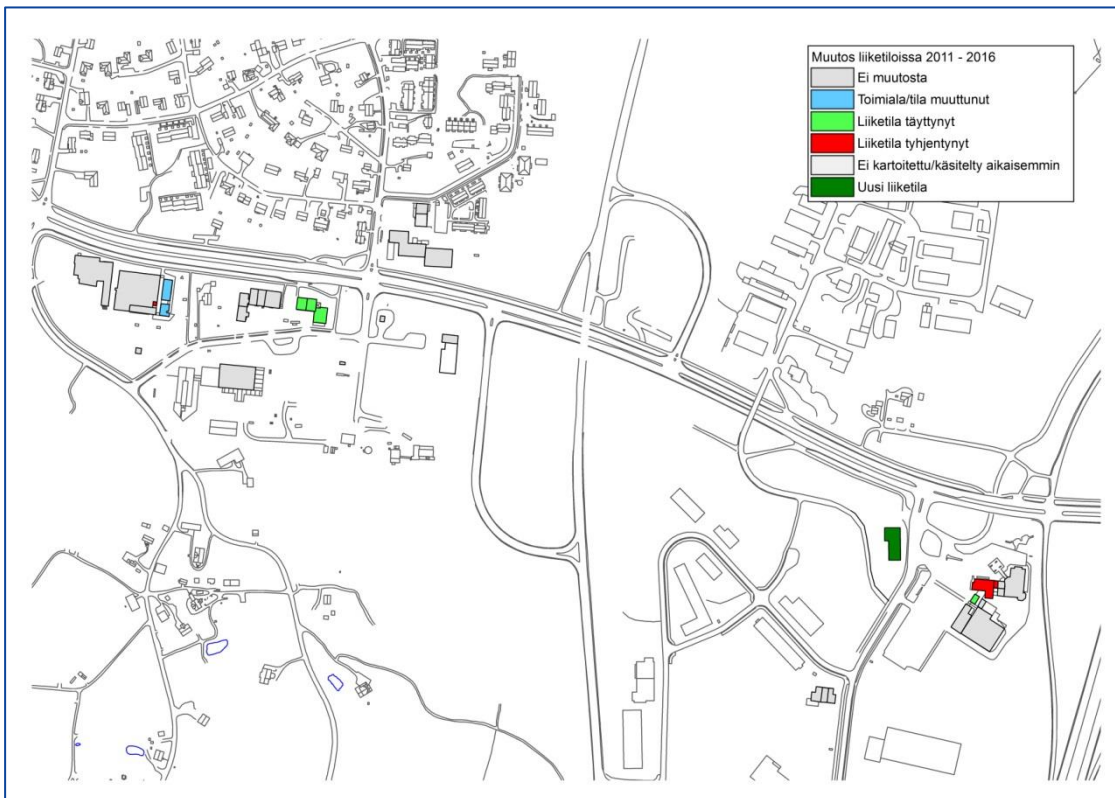
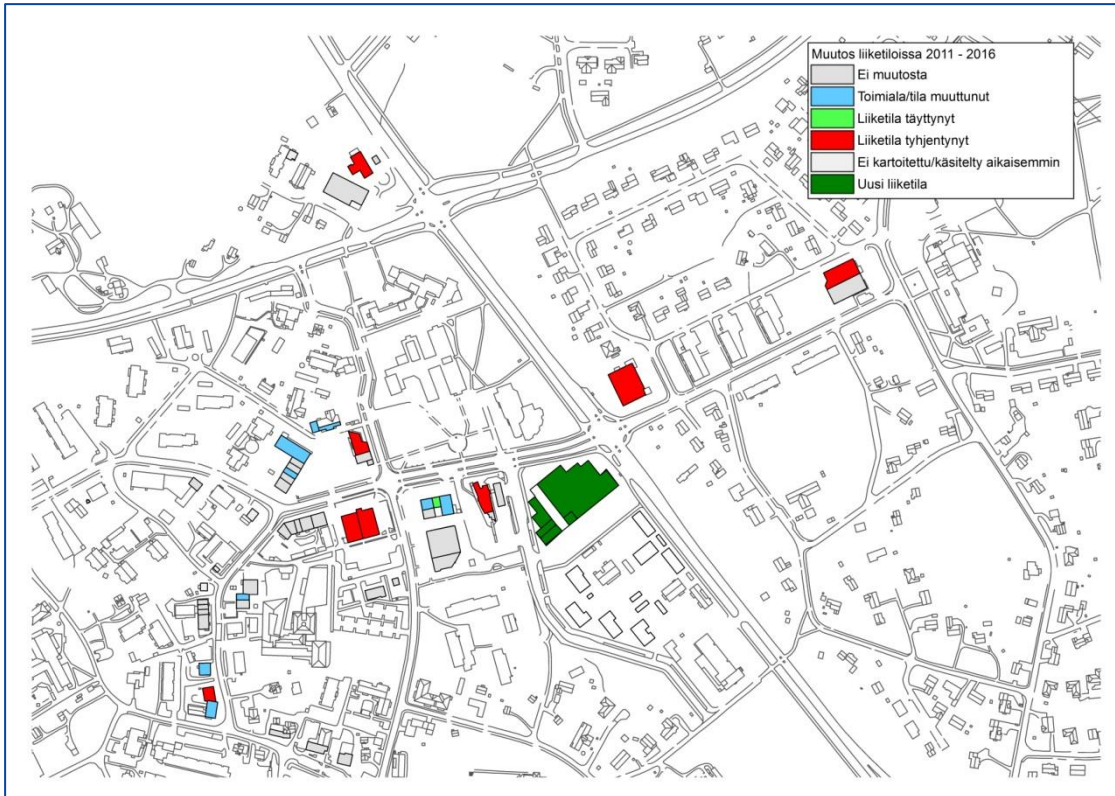
Lähde: Kartoitukset WSP ja Santasalo Ky

Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Nurmijärven kirkonkylässä 2011-2016

K-m ²	Ydinkeskusta	Kauppanummi	Ilvesvuori	Kirkonkylä yhteensä
Uusi liiketila rakennettu	4 400	0	800	5 200
Tyhjä liiketila täyttynt	100	800	100	1 000
Toimiala tai tila muuttunut	1 800	500	0	2 300
Liiketila tyhjentynt	4 400	0	600	5 000
Ei muutosta	8 300	10 500	4 200	23 000
Ei kartoitettu aikaisemmin	600	300	0	900
Yhteensä	19 600	12 100	5 700	37 400

K-m ²	Ydinkeskusta	Kauppanummi	Ilvesvuori	Kirkonkylä yhteensä
Uusi liiketila rakennettu	22 %	0 %	14 %	14 %
Tyhjä liiketila täyttynt	1 %	7 %	2 %	3 %
Toimiala tai tila muuttunut	9 %	4 %	0 %	6 %
Liiketila tyhjentynt	22 %	0 %	11 %	13 %
Ei muutosta	42 %	87 %	74 %	61 %
Ei kartoitettu aikaisemmin	3 %	2 %	0 %	2 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %

Lähde: Kartoitukset 2011, 2012, 2016; WSP ja Santasalo Ky



Liiketoissa tapahtuneet muutokset ydinkeustassa sekä Kauppanummen alueella ja Ilvesvuoressa 2011 – 2016

Lähde: Kartoitukset

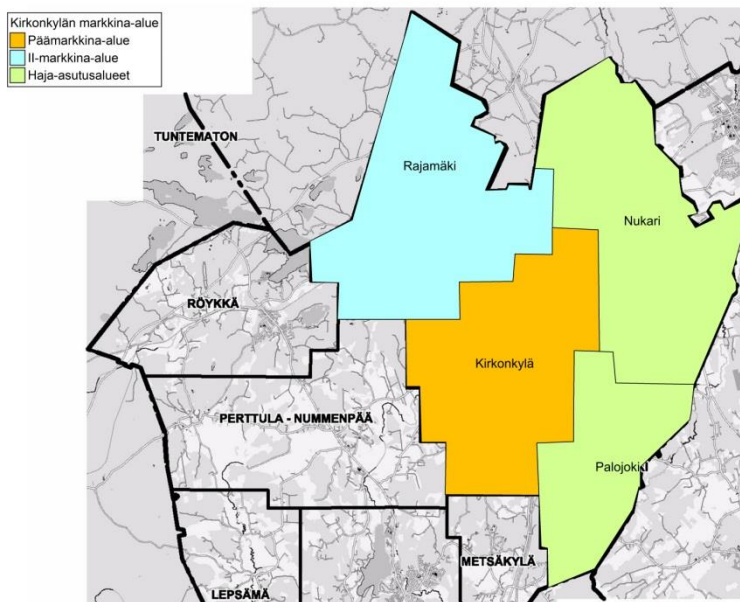
Pohjakartta: Nurmijärven kunta

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän kannalta. Kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla. Kirkonkylän markkina-alueeseen kuuluu Kirkonkylän oman alueen lisäksi myös Rajamäki sekä haja-asutusalueita kunnan pohjoisosista.

Kirkonkylän oma-alue on Kirkonkylän kaupan päämarkkina-alue. Nukarissa ja Palojoella ei ole kaupan palveluita, ja ainakin osa asioinnista suuntautuu Kirkonkylään, mutta Nukarista suuntaudutaan myös Jokelaan ja Hyrylään. Rajamäen kaupan tarjonta on tällä hetkellä lähipalvelutyypistä, joten sieltä asioidaan myös merkittävästi Kirkonkylällä. Kylänpään palvelujen rakentuminen parantaa Rajamäen omaa tarjontaa erityisesti päivittäistavarakaupassa. Kirkonkylän kaupan kehittäminen saattaa taas siirtää uutta asiointia Kirkonkylään, myös esim. Pertulasta.

Koko Kirkonkylän markkina-alueelta asioidaan merkittävästi pääkaupunkiseudulla, asiointia voi suuntautua myös Hyvinkäälle. Kirkonkylän ja Klaukkalan välillä ei ole suurta kaupan asiointivirtaa suuntaan tai toiseen. Kokonaisuudessaan sekä pääkaupunkiseudulla että kehysalueella asiointia tapahtuu ristiin rastiin ja kauppapaikkojen vaikutusalueet menevät pitkälle päällekkäin. Asukkaat muu liikkuminen ja tarpeet vaikuttavat kauppapaikan valintaan suuresti, ei ainoastaan kodin läheisyys.



Kirkonkylän markkina-alue

3.1. Väestön kehitys

Nurmijärvellä on asukkaita tällä hetkellä yli 41.400. Kunnanvaltuuston hyväksymän (25.5.2011) Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaan kunnan väkilukutavoite vuonna 2040 on 60 000 asukasta. Tavoitteellinen väestösuunnite 2015-2039 kertoo, miten Nurmijärven väestö kasvaa maankäytön kehityskuvassa määritettyyn tavoitetasoon.

Kirkonkylän alueella asukkaita on noin 8.200 ja koko Kirkonkylän markkina-alueella eli Kirkonkylän, Rajamäen, Nukarin ja Palojoen alueilla on asukkaita yli 18.000. Tavoitteellisen väestösuunnitteen mukaan Kirkonkylällä on vuonna 2040 asukkaita yhteensä yli 12.000 ja koko Kirkonkylän markkina-alueella yli 25.300. Asukasmäärä kasvaa tavoitteen mukaan 25 vuodessa yhteensä yli 7200 asukkaalla. Asukasmäärän kasvu painottuu Kirkonkylään ja Rajamäelle. Haja-asutusalueille ei ole osoitettu suurta kasvua.

Väestön kehitys Nurmijärvellä

					Muutos 2015-2025		Muutos 2015-2040	
	2015	2025	2035	2040*	lkm	Vuosi- muutos	lkm	Vuosi- muutos
Kirkonkylä	8 171	9 486	11 341	12 146	1 315	1,5 %	3 975	1,6 %
Rajamäki	7 534	8 467	9 611	10 446	933	1,2 %	2 912	1,3 %
Klaukkala	16 987	20 778	24 279	26 056	3 791	2,0 %	9 069	1,7 %
Röykkä	2 322	2 559	2 842	3 131	237	1,0 %	809	1,2 %
Muut alueet yhteensä	6 394	6 399	7 336	8 221	5	0,0 %	1 827	1,0 %
Nukari	1 502	1 555	1 669	1 832	53	0,3 %	330	0,8 %
Palojoki	910	876	894	911	-34	-0,4 %	1	0,0 %
<i>Perttula-Nummenpää</i>	<i>1 812</i>	<i>1 796</i>	<i>1 838</i>	<i>1 884</i>	<i>-16</i>	<i>-0,1 %</i>	<i>72</i>	<i>0,2 %</i>
<i>Lepsämä</i>	<i>1 301</i>	<i>1 265</i>	<i>1 323</i>	<i>1 389</i>	<i>-36</i>	<i>-0,3 %</i>	<i>88</i>	<i>0,3 %</i>
<i>Metsäkylä</i>	<i>869</i>	<i>907</i>	<i>1 612</i>	<i>2 204</i>	<i>38</i>	<i>0,4 %</i>	<i>1 335</i>	<i>3,8 %</i>
Nurmijärvi	41 408	47 689	55 409	60 000	6 281	1,4 %	18 592	1,5 %
Kirkonkylän markkina-alue	18 117	20 384	23 515	25 335	2 267	1,2 %	7 218	1,4 %

Lähde: Tilastokeskus ja Nurmijärven kunta, Tavoitteellinen väestösuunnite 2015-2039*

- * Tavoitteellinen väestösuunnite kertoo, miten Nurmijärven väestö kasvaa maankäytön kehityskuva 2040:ssä määritettyyn tavoitetasoon, joka on 60 000 asukasta vuonna 2040. Tavoitteellisessa väestösuunnitteessa on alueelliset ennusteet tehty vuoteen 2039 saakka. Vuoden 2040 alueelliset ennusteet on laskettu vuoden 2039 ennusteen ja kokonaistavoitteen 60.000 pohjalta.

Maankäytön kehityskuvan väkilukutavoite on nimensä mukaisesti tavoite. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen mukaan Nurmijärvellä on asukkaita vuonna 2040 noin 48.500. Tilastokeskuksen ennuste on ns. trendiennuste, joka pohjautuu lähivuosien menneeseen kehitykseen. Ennuste ei ota huomioon mm. yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten eikä maankäytön kehittämisen mahdollisia vaikutuksia tulevaan väestönkehitykseen. 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.

Tässä selvityksessä käytetään ostovoiman kehityksen ja liiketilan tarpeen laskennassa Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaisia väestötavoitteita, samoin kuin edellisessä Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä 2012.

Väestön kehitys Nurmijärvellä eri ennusteissa

					Muutos 2015-2025		Muutos 2015-2040	
	2015	2025	2035	2040	lkm	Vuosi- muutos	lkm	Vuosi- muutos
Tilastokeskus	41 897	45 082	47 485	48 463	3 185	0,7 %	6 566	0,6 %
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava			51 528					
Maankäytön kehityskuvan tavoite		47 689	55 409	60 000	5 792	1,3 %	18 103	1,4 %

Lähde: Tilastokeskus, Uudenmaan liitto ja Nurmijärvi

3.2. Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavara kauppaan.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti/ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskenut. Edellisen kerran kaupan myynti supistui vuonna 2009, mutta lasku jäi noin vuoden mittaiseksi.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin viime vuosina ovat kasvaneet kodinkonekauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantumaa ei siten odoteta olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina jossain vaiheessa kasvu, taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saatavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä tähtäimellä hidastuvan aikaisemmasta.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. perinteisen kasvuennusteen sekä hitaan kasvun pohjalta. Perinteistä kasvuennustetta on käytetty Nurmijärven kunnan edellisessä palveluverkkoselvityksessä 2012 sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä. Viime vuosien ostovoiman kasvun heikentymisen sekä epävarmuuden myötä on päädytty esittämään myös hitaan kasvun malli. Perinteisessä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavara kaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin 2 % vuodessa. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavara kaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla.

Ennusteet ovat positiivisia mutta realistisia, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin kuitenkaan päästään pitkällä aikajaksolla. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen/pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut jatkuvassa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan kuitenkin enemmän palveluihin ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokauppaan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoiman kehitys Nurmijärvellä

per asukas/vuosi	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavara kauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Tilaa vaativa kauppa	1,8 %	0,8 %
Muu erikoiskauppa	2,0 %	0,9 %
Erikoiskauppa yhteensä	1,9 %	0,9 %
Vähittäiskauppa yhteensä	1,5 %	0,7 %
Autokauppa ja huoltamot	1,6 %	0,8 %
Ravintolat	1,0 %	0,5 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	1,5 %	0,7 %

Koska väestö kasvaa Nurmijärvellä, kasvaa myös ostovoima. Ostovoiman kasvu on laskettu Nurmijärven maankäytön kehityskuvan mukaiselle väestötavoitteelle, jonka mukaan Nurmijärvellä on 60.000 asukasta vuonna 2040. Näin ollen pääosa kasvusta johtuu asukasmäärän kasvusta, mutta myös kulutuksen rakenteen muutos kasvattaa ostovoimaa.

Vähittäiskaupan kohdistuva ostovoima Nurmijärvellä ja Kirkonkylän markkina-alueella

2015

milj. euroa	Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko kunta
Päivittäistavara- ja Alko	24	29	53	122
Tilaa vaativa kauppa	11	13	24	55
Muu erikoiskauppa	18	22	40	94
Erikoiskauppa yhteensä	29	35	64	148
Vähittäiskauppa yhteensä	53	64	117	271
Autokauppa ja huoltamat	29	35	64	147
Ravintolat	12	2	14	60
Kauppa ja palvelut yhteensä	93	101	194	477

Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimat

2025

milj. euroa	Perinteinen kasvu			
	Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko kunta
Päivittäistavara- ja Alko	31	35	66	154
Tilaa vaativa kauppa	15	17	31	73
Muu erikoiskauppa	25	29	55	128
Erikoiskauppa yhteensä	40	46	86	202
Vähittäiskauppa yhteensä	71	81	152	355
Autokauppa ja huoltamat	39	44	83	195
Ravintolat	15	3	18	75
Kauppa ja palvelut yhteensä	124	128	253	625

Hidas kasvu

Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko kunta
29	33	62	146
13	15	29	68
23	27	50	117
37	42	79	184
66	76	141	330
36	41	77	180
14	3	17	72
116	119	235	582

2040

milj. euroa	Perinteinen kasvu			
	Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko kunta
Päivittäistavara- ja Alko	46	49	95	225
Tilaa vaativa kauppa	25	27	52	123
Muu erikoiskauppa	44	48	92	217
Erikoiskauppa yhteensä	69	75	144	340
Vähittäiskauppa yhteensä	114	124	239	565
Autokauppa ja huoltamat	64	69	133	316
Ravintolat	22	4	26	110
Kauppa ja palvelut yhteensä	201	198	398	991

Hidas kasvu

Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko kunta
40	44	84	198
20	21	41	97
34	37	71	169
54	58	112	266
94	102	196	464
52	56	108	255
20	3	23	97
165	162	327	817

* Muu markkina-alue: Rajamäki, Nukari, Palojoki

3.3. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilän lisätarvetta Nurmijärvellä ja erityisesti Kirkonkylän markkina-alueella. Laskelma pohjautuu alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun. Liiketilän lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2040. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilöiden pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Liiketilän lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuusluvut ovat hieman päivittyneet edellisestä selvityksestä, mutta ovat samaa suurluokkaa myös Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä käytettyjen lukujen kanssa. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska selvää tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu myyntitehokkuuden muuttuvan. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle. Todellisuudessa Kirkonkylän alueella erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tehokkuusluvut ovat todennäköisesti hieman keskimääräistä alhaisempia, joten Kirkonkylän osalta luku on tavoitteellinen.

Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * Myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 400	9 300
Tilaa vaativa kauppa	2 300	2 900
Muu erikoiskauppa	3 600	4 500
Autokauppa ja huoltamot	6 600	8 300
Ravintolat	3 000	3 700

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskuustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Laskelma kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa tarvitaan Nurmijärvellä ja Kirkonkylän markkina-alueella, jos koko ostovoiman kasvu toteutuu uutena kaupan tilana Kirkonkylän alueella. Todellisuudessa osa lisätarpeesta tulee suuntautumaan mm. Rajamäelle sekä monipuolisiin keskuksiin pääkaupunkiseudulla ja Hyvinkäällä. Laskelmassa esitetään rinnalla myös koko Nurmijärven liiketilan lisätarve, joka on laskettu kaikkien kuntalaisten ostovoiman kasvun pohjalta.

Vuoteen 2025 mennessä on ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve Nurmijärven Kirkonkylässä ostovoiman kasvuvauhdista riippuen yhteensä 6000–8000 k-m², ja koko Kirkonkylän markkina-alueella 11.000–15.000 k-m². Tarve 2015–2040 on Kirkonkylän asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna yhteensä lähes 20.000–30.000 k-m² ja koko markkina-alueella 35.000–53.000 k-m². Osa markkina-alueen tarpeesta suuntautuu Kirkonkylään, osa Rajamäelle ja osa alueen ulkopuolelle monipuolisempiin keskuksiin.

Liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja uusille toimijoille tulee luoda mahdollisuuksia markkinoille tuloon. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta.

Liiketilan lisätarve Nurmijärvellä ja Kirkonkylän markkina-alueella 2015 - 2025

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko Nurmijärvi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	900	800	1 700	4 200
Tilaa vaativa kauppa	1 700	1 600	3 300	8 100
Muu erikoiskauppa	2 200	2 100	4 300	10 400
Erikoiskauppa yhteensä	3 900	3 700	7 600	18 500
Vähittäiskauppa yhteensä	4 800	4 500	9 300	22 700
Autokauppa ja huoltamot	1 500	1 400	2 900	7 300
Ravintolat	1 100	200	1 300	5 200
Muut kaupalliset palvelut	1 000	900	1 900	4 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	8 400	7 000	15 400	39 700

Ostovoiman hidaskasvu

Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko Nurmijärvi
700	600	1 300	3 200
1 300	1 100	2 400	5 900
1 500	1 400	2 900	7 200
2 800	2 500	5 300	13 100
3 500	3 100	6 600	16 300
1 100	1 000	2 100	5 200
900	100	1 000	4 000
700	600	1 300	3 300
6 200	4 800	11 000	28 800

Liiketilan lisätarve Nurmijärvellä ja Kirkonkylän markkina-alueella 2015 - 2040

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko Nurmijärvi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 900	2 800	5 700	13 900
Tilaa vaativa kauppa	6 200	5 900	12 100	29 400
Muu erikoiskauppa	7 200	7 100	14 300	34 600
Erikoiskauppa yhteensä	13 400	13 000	26 400	64 000
Vähittäiskauppa yhteensä	16 300	15 800	32 100	77 900
Autokauppa ja huoltamot	5 300	5 200	10 500	25 500
Ravintolat	3 600	600	4 200	16 900
Muut kaupalliset palvelut	3 300	3 200	6 500	15 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	28 500	24 800	53 300	135 900

Ostovoiman hidaskasvu

Kirkonkylä	Muu ma- alue*	Ma-alue yhteensä	Koko Nurmijärvi
2 200	2 000	4 200	10 300
4 000	3 700	7 700	18 900
4 900	4 600	9 500	23 300
8 900	8 300	17 200	42 200
11 100	10 300	21 400	52 500
3 600	3 300	6 900	16 900
2 700	400	3 100	12 600
2 200	2 000	4 200	10 500
19 600	16 000	35 600	92 500

Muu markkina-alue: Rajamäki, Nukari, Palojoki

4. Kaupan kehittäminen Kirkonkylässä

Kirkonkylässä on vireillä kaupan hankkeita ja kehityssuunnitelmia, joiden lähtökohtana on palvelutarjonnan lisääminen ja liiketoiminnan kehittäminen. Kaupan kehittämisen tarpeet tuleekin sovittaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavojen tavoitteisiin. Kaavoitukseen vaikuttaa Maankäyttö- ja rakennuslaki ja kaupan näkökulmasta erityisesti vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat pykälät ja sisältövaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan parhaillaan uudistamassa.

4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus

Ympäristöministeriössä on laadittu luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (22.6.2016). Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta elokuun loppuun mennessä.

Ehdotetut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset koskevat mm. vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjausta ja pinta-alarajan nostoa. Esitys liittyy hallitusohjelman toteuttamiseen. Hallitusohjelman mukaisesti kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa luovutaan ja suuryksikkösääntelyä kevennetään keskustatoimintojen alueella.

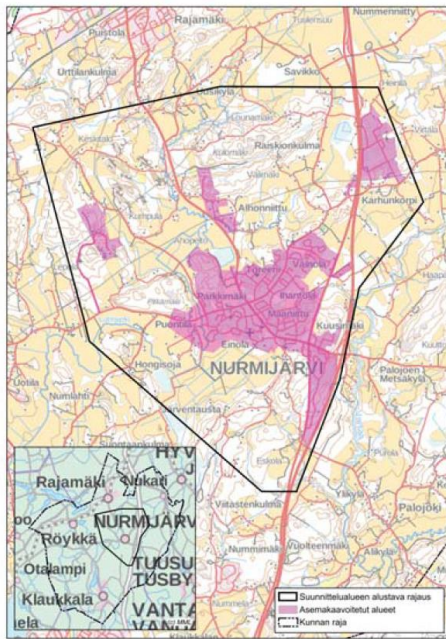
Tavoitteena on lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena on parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta kaavoituksessa.

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2000 neliömetristä 4000 neliometriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttaisiin veloitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa on Kirkonkylään esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Tämä enimmäismitoitus on voimassa lain uudistuksen hyväksymisen jälkeenkin niin kauan, kunnes alueelle laaditaan uusi maakuntakaava. Käytännössä tämä tarkoittaa Nurmijärven keskustassa sitä, että vähittäiskaupan suuryksiköiden kokonaismitoitukseen lasketaan tämän jälkeen vain kerrosneliömetriltään yli 4000 suuruiset vähittäiskaupan myymälät.

4.2. Maakunta ja yleiskaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kirkonkylän keskusta on osoitettu keskustamerkinällä ja Ilvesvuoren alue vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Kirkonkylän keskusta-alueella on maakuntakaavan mukaan 30.000 k-m² ja Ilvesvuoren alueella 30.000 k-m². Keskusta-alueen enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta Ilvesvuoren alueella enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt.

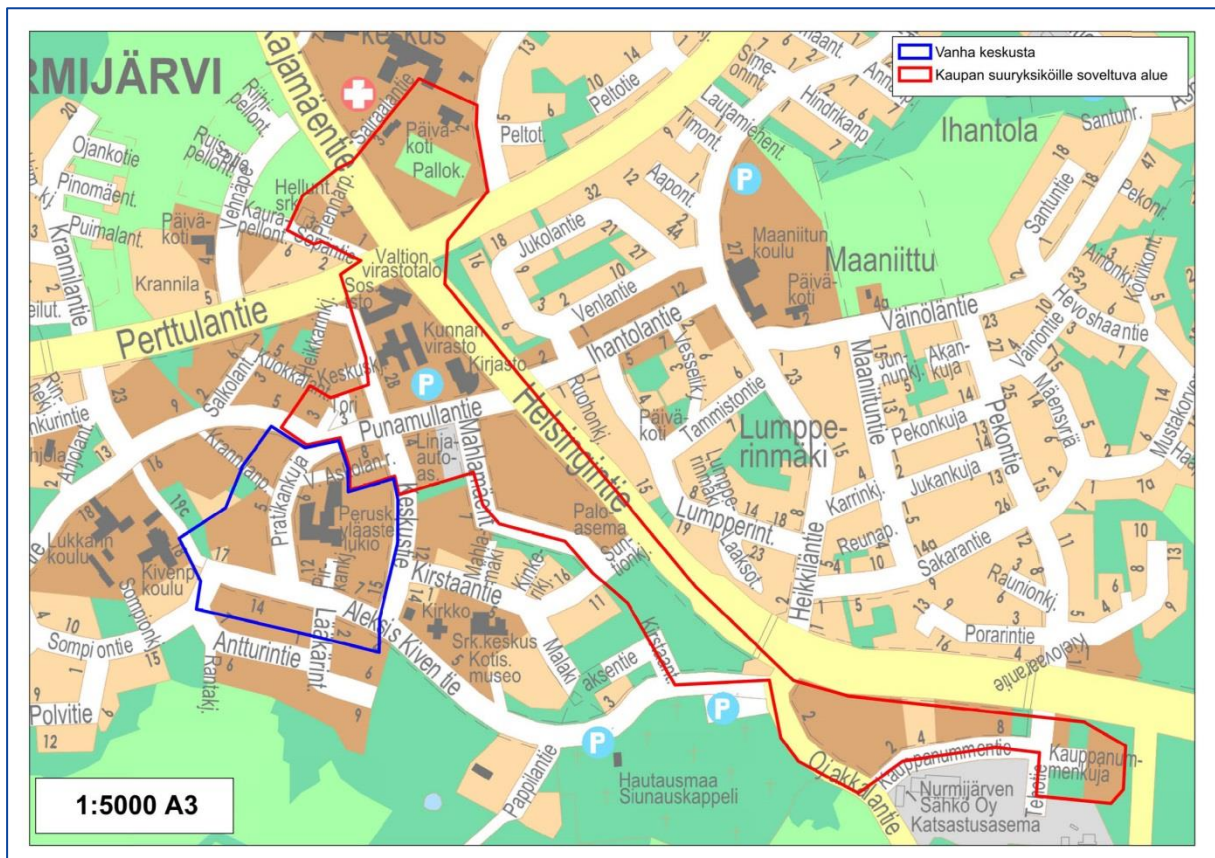


Kirkonkylän alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaava. Kirkonkylän kehittämistä varten laaditaan osayleiskaava, jossa ratkaistaan alueen maankäytölliset suuntaviivat. Kaavatyö on vasta hyvin alkuvaiheessa. Luonnos on tavoitteena saada valmiiksi keväällä 2017.

Kirkonkylän osayleiskaavan laatimiseen liittyen kunnan yleiskaavoitus on laatinut karttaesityksen vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvista alueista keskusta-alueella. Tavoitteena on, että ydinkeskustaa kehitetään pienpalveluille, mutta alueelle ei ole mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suurille yksiköille potentiaalinen ja vetovoimaisin alue on Helsingintien ja Rajamäntien varsi.

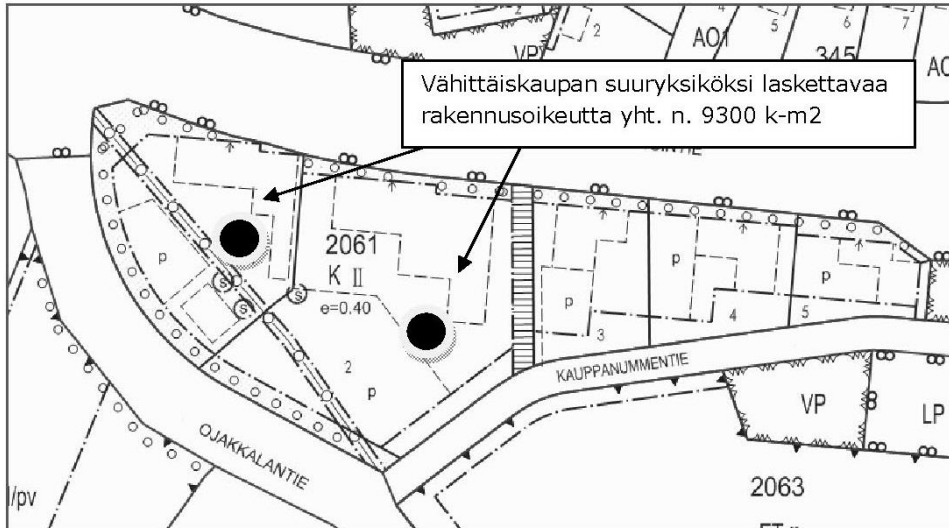
Osa-yleiskaavan alustava suunnittelualue

Lähde: Kirkonkylän osayleiskaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttataarkastelu vähittäiskaupan sijoittumismahdollisuuksista Kirkonkylän keskustassa Nurmijärvi, yleiskaavoitus, 2016

Keväällä hyväksytyyn Rautajoken asemakaavan muutoksen yhteydessä kunta selvitti vähittäiskaupan suuryksiköiden kokonaismitoituksen Kirkonkylän keskusta-alueella. Suuryksiköitä on Helsingintien ja Punamullantien risteyksessä K-supermarket sekä Helsingintien ja Ojakkalantien risteyksessä Rautajokke ja S-market. Vähittäiskaupan suuryksiköiksi laskettavaa rakennusoikeutta alueilla on yhteensä noin 15.000 k-m². Voimassa olevan maakuntakaavan mitoituksen mukaan Kirkonkylän keskustaan on mahdollista kaavoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä 15.000 k-m².



Kuva: Ote ajantasakaavasta. Korttelissa 2061 vähittäiskaupan liiketiloja on tontilla 1 ja 2, joista kaavamuutos koskee tonttia 1. Tontilla 2 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksiköiksi luettava päivittäistavarakauppa, S-market. Tontit 3, 4 ja 5 ovat toteutuneet lähinnä muina liiketiloina, eivätkä tonttien rakennusoikeudet tai kaavamääräys mahdollista vähittäiskaupan suuryksikköä.



Kuva: Ote ajantasakaavasta. Kortteli 2028 kuuluu kaavamuutosalueeseen, jossa asemakaavaa tarkistetaan. Kortteleissa 2018 ja 2043 on lähinnä pieniä liiketiloja, jotka ovat osittain tyhjiällä. Ne eivät toteutuksensa puolesta sovellu vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Korttelissa 2051 on vähittäiskaupan suuryksiköiksi luettava päivittäistavarakauppa, K-supermarket. Korttelissa 303 ja 2043 päivittäistavarakauppojen toiminta on lakannut.

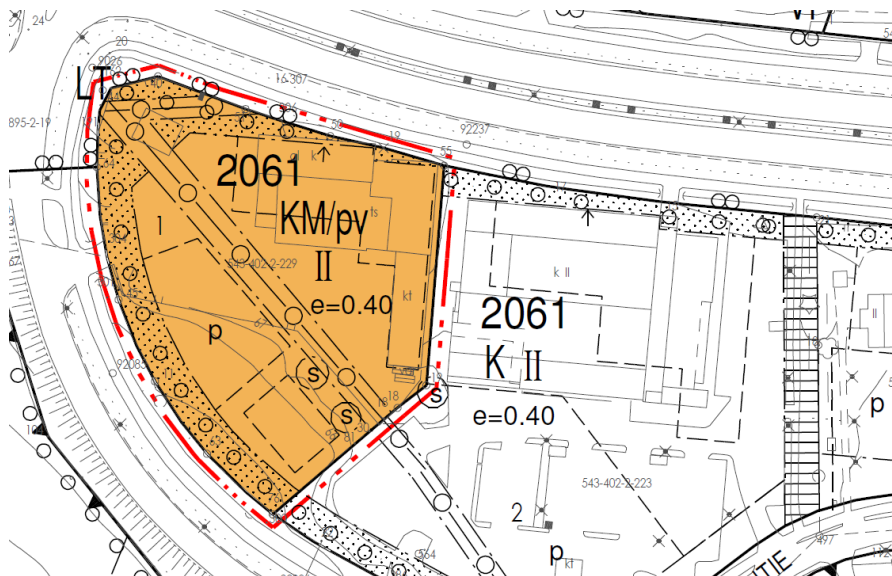
Vähittäiskaupan suuryksiköt Kirkonkylän keskusta-alueella

Lähde: Asemakaavan muutoksen selostus, Kirkonkylä, kortteli 2061, tontti I; Nurmijärven kunta

Jos lausunnoilla olleet Maankäyttö- ja rakennuslain uudistukset hyväksytään, vähittäiskaupan suuryksiköiksi lasketaan kerrosalaltaan 4000 tai tätä suuremmat vähittäiskaupan myymälät. Tällöin Rautajoken tontin nykyinen KM-rakennusoikeus jää alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan, joten vähittäiskaupan suuryksiköksi laskettavaa rakennusoikeutta on keskustassa 11.300 kerrosneliometriä.

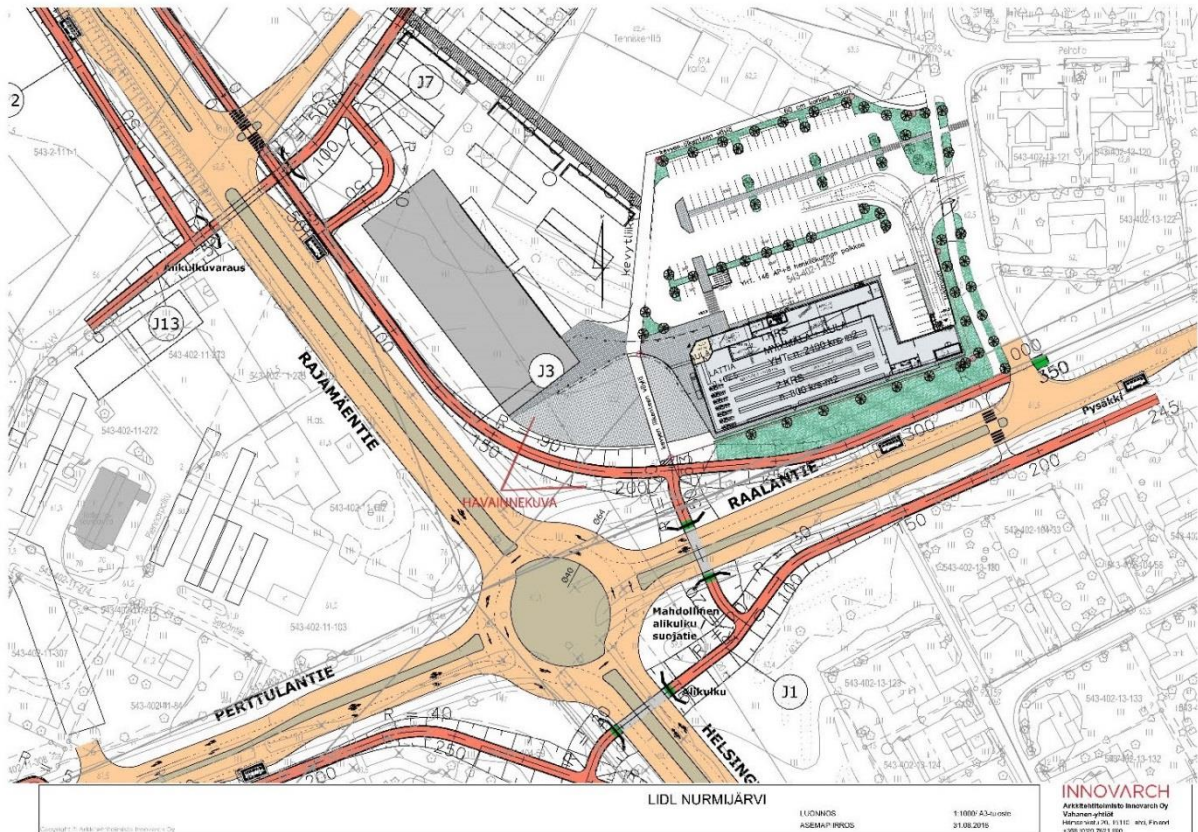
4.3. Kaupan asemakaavoja ja hankkeita

Keskustassa on lähiaikoina hyväksytty asemakaavoja, jotka käsittelevät kauppaa. Ns. Rautajoken asemakaavan muutos (Kirkonkylä, kortteli 2061, tontti I) hyväksyttiin keväällä 2016. Asemakaavan muutoksessa korttelialueen merkintä liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K, muutettiin muotoon liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, KM. Tarkoituksena on, että tontilla jo oleva liiketoiminta voi jatkua ja olemassa olevan käyttämättömän rakennusoikeuden voi tulevaisuudessakin käyttää vähittäiskaupan myymälätiloina. Korttelialueen rakennusoikeus on 3562 k-m², josta on jo rakennettu noin puolet. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaupan uudisrakentamista kortteliin noin 1800 k-m². Asemakaava mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan sijoittamisen kortteliin.



Rautajoken asemakaavakartta, Kirkonkylä, kortteli 2061, tontti I

Kirkonkylän keskustassa on vireillä asemakaavan muutos Toreenin korttelissa, Raalantien ja Rajamäentien risteyksessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa Kirkonkylän keskustan palvelutarjontaa ja lisätä kilpailua alueen vähittäiskaupan palveluiden osalta. Alueelle on tarkoitus rakentaa Lidlin päivittäistavaramyymälä ja sitä palvelevat huolto- ja pysäköintijärjestelyt. Asemakaavan luonnoksessa KM-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m².



Lidl:n Tontinkäyttösuunnitelma, jossa erikseen myöhemmin suunniteltava naapuritontti mukana

Lähde: Innovarch

Kunta on kiinnostunut selvittämään laajan tavaravaliokoman kaupan edellytyksiä Kirkonkylässä. Laajan tavaravaliokoman kauppaja ovat mm. Tokmanni, Hong Kong ja Puuilo. Laajan tavaravaliokoman kaupan tuotevalikoimaan kuuluu tyypillisesti mm. kauneus- ja terveystuotteita, elektroniikkaa ja kodinkoneita, vapaa-ajan tuotteita, kodinsisustusta ja -tarvikkeita, työkaluja, puutarhatuotteita sekä usein myös pieni määrä kuivaelintarvikkeita. Toimialaltaan myymälät ovat usein lähinnä erikoiskauppaa. Tavoitteena olisikin vastata Kirkonkylän erikoiskaupan vajeeseen. Kooltaan Kirkonkylään sijoittuva laajan tavaravaliokoman kauppa voisi olla noin 3000–5000 k-m². Yksi myymälälle sopiva paikka voisi olla Lidlin vieressä. Alueella ei vielä ole vireillä kaavahanketta.

Ilvesvuoren alueelle suunnitellaan uutta liikenneasemaa. Alueella on vireillä asemakaava Ilvesvuori Pohjoinen. Pohjoisen suunnittelu on lähtenyt liikkeelle tarpeesta aikaansaada lisää työpaikkoja ja työpaikkarakentamista Nurmijärven kunnan alueelta. Alueelle suunnitellaan uusi monipuolinen työpaikka-alue. Asemakaavaluonnokseen on merkitty myös korttelialue huoltoasemalle. Aseman lisäksi voidaan rakentaa siihen liittyviä palveluita, kuten esimerkiksi pesukatu. Suunnitelmissa on ollut, että huoltoaseman yhteyteen voi rakentaa enintään 400 m²:n kokoinen päivittäistavaramyymälän.

Myllykukon alueelle saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköjä kahteen kortteliin (KM-1 ja KM-2) nykyisen huoltoaseman eteläpuolelle. Kortteleista toinen (KM-1) on jo osittain toteutunut. Vähittäiskaupan tulee kortteleissa olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilöiden kokonaiskerrosalasta enintään 30 % voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravaliokoman kauppaa. Eteläisempään KM-2 kortteliin voi sijoittaa myös päivittäistavaraa enintään 1500 k-m². Uutta liiketilaa Myllykukon asemakaava-alueelle voi sijoittaa noin 14.000 k-m², josta noin 5000 k-m² on muuta erikoiskauppaa.

Myllykukon asemakaavan lisäksi on Ilvesvuoren alueella voimassa olevissa asemakaavoissa liike- ja toimistorakennusten (sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten) korttelialueita. Alueet on jo suurelta osin rakennettu, eikä ole näkyvissä kiinteistöjen muuttumista kaupan liiketilöiksi.

Kirkonkylän kaupan hankkeiden lisäksi on hankkeita vireillä myös muualla Kirkonkylän markkina-alueella. Nurmijärven valtuusto hyväksyi Rajamäen Kylänpään asemakaavan muutoksen 27.1.2016. Kylänpään asemakaava mahdollistaa kerrosneliömetriltään 5000 suuruisen vähittäiskaupan sijoittamisen KM-kortteliin. Kortteliin sijoituu päivittäistavaraa ja muita lähipalveluita. Erikoiskaupan määrä jäänee korttelissa vähäiseksi.

Kaupan hankkeita ja mahdollisuuksia Kirkonkylän markkina-alueella

	k-m ²
Lidl	3 000
Laajan tavaravalikoiman kauppa	3000-5000
Rautajoken laajennusmahdollisuus*	1 800
Kirkonkylän keskusta noin	8 000-10 000
Myllykukon laajennusmahdollisuus*	14 000
Ilvesvuori huoltoasema + pt-kauppaa?	400
Rajamäki-Kylänpää	5 000
Ilvesvuori ja Rajamäki	19 400
Yhteensä	27 000-30 000

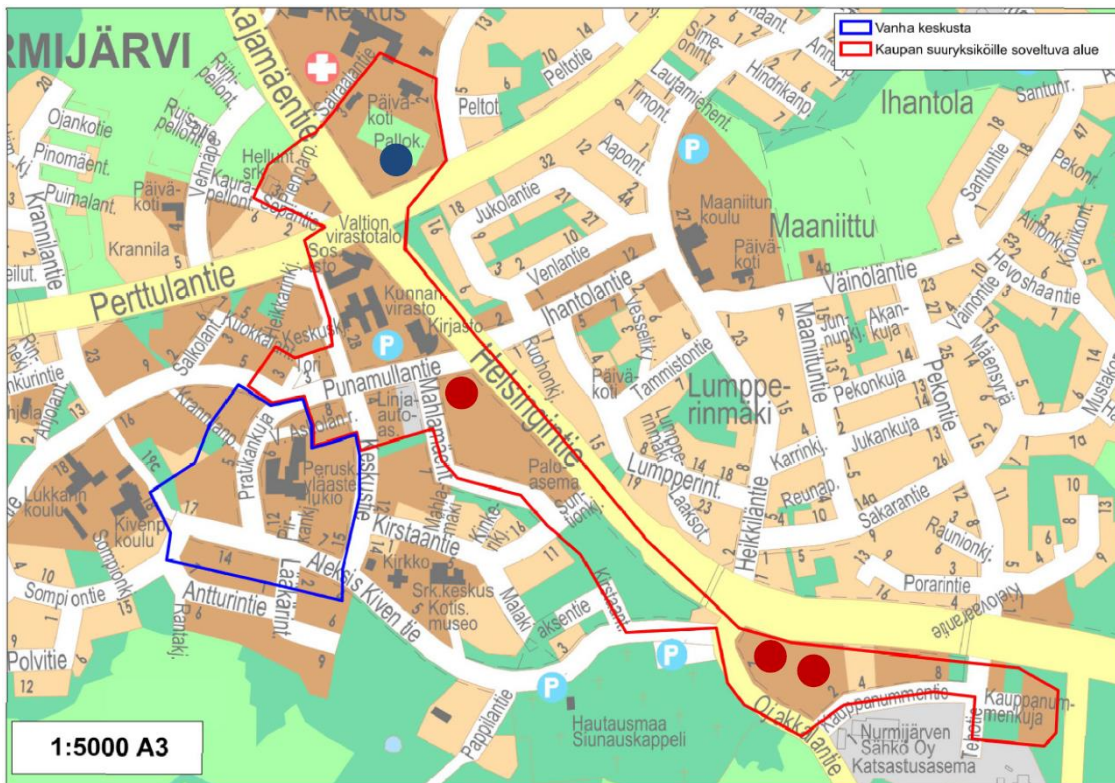
* Rakennusoikeudesta on vähennetty toteutunut kerrosala

Klaukkalassa on hyväksytty Viirinlaakson asemakaava, johon on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaava mahdollistaa kortteliin uutta kerrosalaa päivittäistavara-kaupalle noin 9000 k-m² ja erikoiskaupalle 5000 k-m². Alustavasti paikkaan oli suunniteltu Prismaa, mutta HOK-Elanto on vetäytynyt hankkeesta. Alueella ei ole tällä hetkellä vireillä hankkeita eikä ole nähtävissä alueen toteutusta ainakaan lähivuosien aikana.

4.4. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus Kirkonkylän alueella

Kaupan liiketilatarpeen, hankkeiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien säännösten pohjalta on arvioitu kaupan sijoittumista sekä mitoitusta Kirkonkylän alueella. Kirkonkylässä keskustahakuiset vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan ensisijaisesti keskustaan. Kunnan yleiskaavoituksessa tehdyn tarkastelun perusteella vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvat sijoituspaikat löytyvät keskustasta Helsingintien ja Rajamäen tien varresta. Alueella on jo vähittäiskaupan suuryksiköitä ja alueelle suunnitellaan Lidliä sekä tämän vieressä tutkitaan edellytyksiä laajan tavaravalikoiman myymälälle. Näillä tiivistetään koko keskustan liiketilarakennetta.

Vanhaa keskustaa eli nykyistä ydinkeskustaa kehitetään pienimuotoisen kaupan ja palvelujen alueena. Ydinkeskustan rakenne on sellainen, ettei sinne voida sijoittaa suuria kaupan yksiköitä, joten keskustan tiivistäminen saavutetaan parhaiten toteuttamalla sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita sopivassa suhteessa. Osa nykyisistä liiketiloista on tyhjillään ja huonokuntoisia eli kiinteistöillä on uudistamistarpeita. Vanhan keskustan kehittämistä tulee kaavoilla ohjata niin, että asuinrakennusten katutasen kerroksen osoitetaan liike- ja työtilaa. Tiiviinä rakenteena keskustan kaupallista toimivuutta saadaan näin vahvistettua.



Vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuva alue, nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt (punainen) sekä suunnitelmassa oleva Lidl (sininen)

Lähde: Nurmijärven kunta, yleiskaavoitus

Ilvesvuoren alueelle sijoitetaan tilaa vaativaa kauppaa ja sellaista kauppaa, joka ei pysy sijoittumaan keskustaan. Ilvesvuoren alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus maakuntakaavassa on 30.000 k-m². Tällä hetkellä voimassa olevissa asemakaavoissa on jo kaupan liiketilaa mahdollistavaa mitoitusta sen verran, mutta se on jo toteutunut muuna kuin kaupan liiketilana. Tavoitteena on asemakaavojen uudistaminen niin, että kaupan kehittäminen alueella voi jatkua.

Kaupan uuden liiketilan mitoituksen lähtökohdaksi käytetään ostovoiman kasvua ja siitä aiheutuvaa liiketilan lisätarvetta. Asukkaiden ostovoiman kasvu on selvityksessä arvioitu kahden mallin mukaisesti. Kauppa on viimeisen vuosikymmenen aikana kasvanut malleja enemmän, mutta arvion mukaan kasvu tulee hidastumaan. Mitoituksen lähtökohdaksi käytetään perinteisen kasvun mallia, koska halutaan pikemmin mahdollistaa kuin rajoittaa kaupan kehittymistä alueella. Ostovoima voi kuitenkin kasvaa myös esitettyä hitaammin. Ikärakenteen muutos saattaa siirtää kasvua palveluihin arvioitua enemmän. Myös verkkokauppa voi korvata nykyistä myymälärakennetta. Ostovoiman kasvu ei tällöin suuntautuisi nykyisen mittakaavan mukaisesti uusiin liiketiloihin ja liiketilatarve jäisi arvioitua vähäisemmäksi. Vastaavasti ostovoiman voi myös kasvaa arvioitua nopeammin, jolloin liiketilatarve tulee täyttyämään nopeammin kuin on arvioitu.

Liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja uusille toimijoille tulee luoda mahdollisuuksia markkinoille tuloon. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Mitoitukseen on näin ollen laskettu joustovaraa 1,3-kertoimella. Kokonaistarve on lisäksi pyöristetty tuhannen tarkkuudella.

Kaupan uuden liiketilan mitoituksen lähtökohdaksi keskusta-alueella voidaan pitää päivittäistavara-kaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarvetta. Ostovoiman kasvun mukaiseen liiketilan lisätarpeeseen on lisätty joustovaraa. Tilaa vaativan kaupan tarve suuntautuu pääasiassa Ilvesvuoren alueelle. Osa tilaa vaativan kaupan tarpeesta voi toteutua myös keskustan vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvalla alueella.

Liiketilan lisätarve Kirkonkylän markkina-alueella 2015 - 2040

Perinteisellä kasvulla ja joustovaralla

k-m ²	Kirkonkylä	Muu ma-alue	Ma-alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 800	3 600	7 400
Keskustan erikoiskauppa	9 400	9 200	18 600
Kaupalliset palvelut	9 000	4 900	13 900
Erikoiskauppa ja palvelut	18 400	14 100	32 500
Keskustatarve yhteensä	22 000	18 000	40 000
Tilaa vaativa kauppa	15 000	14 000	29 000

Kirkonkylään ja Ilvesvuoreen suunnattu uuden liiketilan mitoitus 2015 - 2040

k-m ²	Kirkonkylä	Ilvesvuori
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 000	
Keskustan erikoiskauppa	14 000	
Kaupalliset palvelut	12 000	
Erikoiskauppa ja palvelut	26 000	
Keskustatarve yhteensä	30 000	
Tilaa vaativa kauppa		29 000

Koko markkina-alueen liiketilan lisätarve ei suuntaudu täysmittaisesti Kirkonkylän alueelle, mutta alueella halutaan antaa mahdollisuuksia kasvaa oman alueensa ostovoiman mukaisesti. Näin ollen Kirkonkylän liiketilatarve on suunnattu kokonaisuudessaan Kirkonkylän alueelle. Muun markkina-alueen ostovoimasta osa on suunnattu Kirkonkylään, osa jää omalle alueelle tai suuntautuu muualle. Muun markkina-alueen eli Rajamäen, Nukarin ja Palojoen päivittäistavarakaupan tarpeesta on suunnattu Kirkonkylään hyvin vähän (200 k-m²), mutta erikoiskaupan tarpeesta puolet ja tilaa vaativan kaupan tarve kokonaisuudessaan. Kokonaisuudessaan Kirkonkylän keskusta-alueen uuden liiketilan mitoitus vuoteen 2040 mennessä voi olla noin 30.000 k-m².

Ilvesvuoreen voisi ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna osoittaa uutta liiketilaa tilaa vaivalle kaupalle noin 30.000 k-m². Mutta koska Ilvesvuoreen maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus on 30.000 k-m², ei tätä suurempaa kokonaismitoitusta voi Ilvesvuoreen osoittaa. Näin ollen mitoituksessa tulee ottaa huomioon myös alueelle jo olemassa oleva liiketilakanta. Käytännössä alueella on jo asemakaavavaroja niin paljon, ettei alueelle voi enää osoittaa uutta liiketilaa.

Tulevan maakuntakaavoituksen yhteydessä olisi hyvä pohtia Mäyränkallion ja Ilvesvuoren vähittäiskaupan suuryksiköiden keskinäistä painotusta. Olisiko Mäyräkalliota enemmän tilaa vaativan kaupan kysyntää Ilvesvuoren alueella, joka on jo kauempana pääkaupunkiseudun kauppakeskittymistä? Olisiko Ilvesvuori Mäyräkalliota helpommin toteutettavissa? Mäyränkalliota puoltaa se, että alue tavoittaa paremmin Klaukkalan markkina-alueen, joka on Kirkonkylää suurempi. Mäyränkallion toteutuksen edellytyksenä on Klaukkalan ohikulkutien rakentaminen. HSL:n, Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa vuosille 2016–2019 varattiin rahaa myös Klaukkalan ohikulkutielle. Näin ollen Mäyränkallion kiinnostavuus kauppapaikkana tulee lähitulevaisuudessa mahdollisesti realisoitumaan.

5. Kaupalliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään luvussa 4 esitetyn kaupan kehittämisen ja mitoituksen sekä suunnitelmissa olevien vähittäiskaupan kaupan suuryksiköiden vaikutuksia Nurmijärven Kirkonkylään, kaupan muuhun palveluverkkoon sekä palvelujen saavutettavuuteen ja kilpailuun. Lisäksi arvioidaan suuryksikköhankkeiden paikallisuutta/seudullisuutta.

Kirkonkylässä on vireillä yksi vähittäiskaupan suuryksikköhankke. Raalantien ja Rajamäentien risteykseen ollaan kaavoittamassa kortteliä Lidlin päivittäistavara-kaupalle. Asemakaavan luonnoksessa KM-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m². Tämän lisäksi selvitetään edellytyksiä laajan tavaravaliokiman kaupalle Lidlin viereen. Kooltaan vähittäiskaupan suuryksikkö olisi 3000 – 5000 k-m². Hankkeesta ei ole vireillä asemakaavan muutosta. Näiden suunnitelmien lisäksi arvioidaan osayleiskaavatyön yhteydessä suunnitellun vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvan alueen merkitystä keskustassa ja muussa kaupan palveluverkossa. Karttaesityksessä suurille yksiköille potentiaalinen ja vetovoimainen alue Kirkonkylässä on Helsingintien ja Rajamäentien varsi.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin pohjana ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko, ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat sekä suunnitelmat uudesta kauppakeskitymästä. Lisäksi otetaan huomioon muut kaupan kehityssuunnitelmat markkina-alueella. Vaikutuksia selvitetään lähialueella sekä koko Kirkonkylän markkina-alueella, jonne uudella kaupan rakentamisella on vaikutusta.

5.1. Kaupan suunnitelmien vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Ensimmäiseksi tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksikköhankkeiden mitoitusta suhteessa liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen sekä Kirkonkylän alueelle suunnattuun kaupan uuden liiketilan mitoitukseen, joka on laskettu osayleiskaavan tavoitevuodelle 2040. Tämän lisäksi asemakaavahankkeita on kuitenkin tarve arvioida myös suhteessa nykyiseen palveluverkkoon, kilpailuun ja lähivuosisen ostovoiman kasvuun.

Päivittäistavara-kaupan lisätarve ja uuden liiketilan mitoitus Kirkonkylässä

k-m ²	Kirkonkylä		Koko markkina-alue		Kirkonkylän mitoitus*
	min	max	min	max	
Vuoteen 2025	700	900	1 300	1 700	
Vuoteen 2040	2 200	2 900	4 200	5 700	4 000

* Kirkonkylään suunnattu liiketilan lisätarve joustonvaralla

Erikoiskaupan lisätarve ja mitoitus Kirkonkylässä

(pl. Tiva ja autokauppa)

k-m ²	Kirkonkylä		Koko markkina-alue		Kirkonkylän mitoitus*
	min	max	min	max	
Vuoteen 2025	1 500	2 200	2 900	4 300	
Vuoteen 2040	4 900	7 200	9 500	14 300	14 000

* Kirkonkylään suunnattu liiketilan lisätarve joustonvaralla

Laskennallinen erikoiskaupan vajuus ostovoiman siirtymien johdosta

Nykyinen laskennallinen erikoiskaupan tarve - nykyinen erikoiskaupan pinta-ala

k-m ²	Kirkonkylä	Koko markkina-alue
Vuonna 2016	3 000	7 500

Erikoiskaupan tarjonta on tällä hetkellä Kirkonkylässä ja koko markkina-alueella vähäistä suhteessa ostovoimaan. Siksi erikoiskaupan osalta laskettiin liiketilan lisätarpeen lisäksi myös tämän hetkinen laskennallinen vajuus. Nykyisen ostovoiman pohjalta on arvioitu nykyistä liiketilatarvetta Kirkonkylässä ja tätä verrattu toteutuneen pinta-alaan alueella. Näin laskettu erikoiskaupan vajuus on Kirkonkylän alueella noin 3000 k-m². Koko markkina-

alueen vajaus on laskettu samalla periaatteella, ja laskennallista erikoiskaupan vajausta on koko markkina-alueella nykyiseen ostovoimaan nähden noin 7500 k-m².

Kirkonkylään suunnitelmassa oleva Lidl on suurempi kuin lähivuosien laskennallinen lisatarve Kirkonkylässä. Pitkällä aikavälillä ostovoima on kasvussa ja Lidl mahtuu Kirkonkylän uuden liiketilan mitoitukseen, joka on laskettu osayleiskaavan tavoitevuodelle 2040.

Ostovoiman lähivuosien kasvu ei siis puolla 3000 suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän rakentamista alueelle. Kirkonkylän Lidlin hanke ei perustukaan alueen ostovoiman kasvuun, vaan uuden toimijan markkinoille tuloon ja kilpailun edistämiseen. Kilpailun kannalta on myös parempi, että liiketilatarve suunnataan Kirkonkylässä uudelle toimijalle, sen sijaan että vahvistettaisiin jo Kirkonkylässä olevien kaupan toimijoiden (S ja K) markkinoita. Markkinoilla ei myöskään ole näköpiirissä muita uusia päivittäistavarakaupan toimijoita, joilla olisi kiinnostusta kehittää kauppaa Kirkonkylässä.

Lidl toteutuu todennäköisesti pienempänä kuin asemakaavan mahdollistama enimmäismitoitus. Nykyiset Lidlin myymälät jäävät pääsääntöisesti alle 2000 kerrosneliömetrin, eikä ole todennäköistä että Kirkonkylässä muutetaan konseptia merkittävästi suuremmaksi kuin tyypillinen Lidlin myymälä. Lisäpinta-alaa uuteen myymälään tulee myyntialan sijasta pikemmin myymälän takatiloihin.

Kirkonkylään mietitylle laajan tavaravalikoiman myymälälle sen sijaan löytyy edellytyksiä, kun otetaan huomioon nykyinen markkinatilanne eli markkina-alueen ostovoima ja nykyinen tarjonta alueella. Kirkonkylässä on erikoiskaupan tarjonnassa vajausta niin paljon, että laajan tavaravalikoiman myymälä vastaa jo nykyisen kysyntään alueella. Lisäksi ostovoiman kasvu lisää edelleen liiketilatarvetta alueella, ja lyhyellä aikavälillä myymälälle löytyy kysyntää myös ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna laajan tavaravalikoiman myymälä jää merkittävästi alle Kirkonkylään suunnatun uuden erikoiskaupan mitoituksen. Tarvetta jää siten myös muille tuleville erikoiskaupan hankkeille.

5.2. Paikallisuuden arviointia

Lähtökohtana pidetään, että Kirkonkylän kaupan tarjonta vastaa paikalliseen kysyntään. Kaupan oppaan mukaan (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Vähittäiskaupan suuryksikön voidaan katsoa olevan merkitykseltään seudullinen, jos,

1. Vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa merkittävästi alueen muissa kunnissa ja/tai saman kunnan muissa keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin.
2. Vähittäiskaupan suuryksikkö saa asiakkaita merkittävästi oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai saman kunnan muista keskuksista.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan ”Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” – selvityksessä arvioitiin seudullisuuden alarajoja lähialueen ostovoiman riittävytyydellä. Selvityksen mukaan 2000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakauppa tarvitsee noin 4500 lähiasukasta. Samasta aineistosta laskettuna 3000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakauppa noin 6800 asukasta, jotta näiden ostovoima riittää myymälän laskennalliseen myyntiin. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa kerrosneliömetriltään 5000 suuruinen myymälä tarvitsee vastaavasti lähiasukkaita 5700 toimiakseen paikallisilla markkinoilla.

Kirkonkylässä asukkaita on lähes 8200 ja koko Kirkonkylän paikallisella markkina-alueella yli 18.000 asukasta. Näin ollen alueella riittää paikallista ostovoimaa sekä Lidlin myymälälle että mahdolliselle laajan tavaravalikoiman myymälälle.

Päittäistavarakauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2010	2035
2 000	14	17
3 000	21	25
5 000	35	42

Kuinka paljon asukkaita tarvitaan?

k-m ²	2010	2035
2 000	4 500	4 400
3 000	6 800	6 600
5 000	11 300	11 100

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2010	2035
2 000	7	8
5 000	17	21
10 000	34	41

Kuinka paljon asukkaita tarvitaan?

k-m ²	2010	2035
2 000	2 300	1 700
5 000	5 700	4 300
10 000	11 300	8 500

Lähde: Uudenmaan 2. vmk, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi; Uudenmaan liitto, Santasalo Ky 15.11.2012

Sekä Lidlille että mahdolliselle laajan tavaravalikoiman myymälälle riittää siis lähialueen eli Kirkonkylän omien asukkaiden laskennallinen ostovoima, joten ne ovat siinä mielessä merkitykseltään paikallisia. Paikallisena markkina-alueena voidaan pitää Kirkonkylän markkina-aluetta, koska Kirkonkylä palvelee myös rajamäkeläisiä sekä läheistä haja-asutusaluetta. Muualla markkina-alueella ei ole kaupan tarjontaa riittävästi, ja ostovoimaa suuntautuu Kirkonkylään sekä markkina-alueen ulkopuolelle.

Kirkonkylään suunnitelluilla Lidlillä ja laajantavaravalikoiman myymälällä ei ole seudullista merkitystä. Klaukkalassa on jo vastaavaa tarjontaa samoin kuin läheisissä muissa keskuksissa (Hyvinkää, Hyrylä, pks). Uudet myymälät eivät näin ollen vedä asiointia Kirkonkylän markkina-alueen ulkopuolelta. Suunnitelmat sitä vastoin mahdollistavat, että kunnan sisällä voidaan asioida paikallisesti eli hankkeet vähentävät seudullista asiointia. Päivittäistavarakaupassa ei nykyisin Lidlä ole myymälää markkina-alueella, joten Lidlin myymälöissä asioidaan markkina-alueen ulkopuolella. Laajan tavaravalikoiman myymälä vastaa erikoiskaupan vajeeseen alueella. Muualla markkina-alueella ei ole potentiaalia laajan tavaravalikoiman myymälälle ja nykyään vastaavaa tarjontaa haetaan markkina-alueen ulkopuolelta.

Kirkonkylän kaupan hankkeita voidaan pitää palveluverkossa merkitykseltään paikallisena. Ne saavat pääosan ostovoimastaan Kirkonkylästä ja sen lähialueelta. Myymälät eivät vedä asiointia ylikunnallisesti eivätkä ne ole niin vetovoimaisia, että ne houkuttelisivat merkittävästi asiakkaita paikallisen markkina-alueen ulkopuolelta. Suunnitellut myymälät mahdollistavat paikallisen ostovoiman pysyvän paikallisella markkina-alueella.

5.3. Vaikutukset keskustaan ja sen kehittämiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköhankkeet

Lidl ja mahdollinen laajan tavaravalikoiman myymälä sijoittuvat Kirkonkylän keskustaan, tarkemmin keskustan pohjoisreunalle suunnitellulle osayleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvalla alueella. Molemmat suunnitellut myymälät täydentävät keskustan tarjontaa sellaisella tarjonnalla, jota ei tällä hetkellä keskustassa ole. Suuryksikköhankkeet lisäävät asiointia Kirkonkylällä, mikä edistää keskustan kehittämistä.

Suuryksiköiden sijainti keskustan reunassa ei suoraan tue vanhan keskustan toiminnallisuutta, mutta vanhassa keskustassa ei ole tilaa eikä edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköille. Ydinkeskustassa ei tällä hetkellä ole myöskään vastaavaa tarjontaa kuin mitä hankkeet tarjoavat, joten siinä mielessä hankkeet eivät suoraan vaikuta ydinkeskustaan. Epäsuorasti hankkeet tukevat koko keskustaa, koska hankkeiden toteutumisen myötä asiointia siirtyy nykyistä vähemmän Kirkonkylän ulkopuolelle.

Kaupallinen keskusta-alue laajenee suuryksikköhankkeiden myötä. Painopiste on jo nyt kuitenkin siirtynyt Helsingintien suuntaan, kun taas vanha keskusta painottuu palveluiden alueena. Lisäksi kaupan painopiste nykyisessä ydinkeskustassa vahvistuu suhteessa Kauppanummen alueeseen, mikä vahvistaa ydinkeskustaa. Vaikutus on asukaslähtökohdista tarkasteltuna positiivinen, koska myös asutuksen painopiste on ydinkeskustan lähellä.

Vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuva alue Helsingintien ja Rajamäentien varressa

Jos Kirkonkylää halutaan kehittää monipuolisena kaupan alueena, on yleiskaavoituksessa esitetty alue Helsingintien ja Rajamäentien varressa ainoa alue, joka soveltuu suurten yksiköiden kehittämiseksi. Pienten yksiköiden kehittäminen Kirkonkylässä ei riitä nostamaan kaupan rakennetta nykyistä monipuolisemmaksi. Ydinkeskustan liiketiloihin sijoittuu palvelutoimintaa ja pieniä erikoiskauppoja. Se ei kuitenkaan yksinään riitä keskustan kehittämisessä, vaan tilaa tarvitaan monipuoliselle kaupalle, erikoiskaupalle ja päivittäistavara-kaupalle. Jotta Kirkonkylään voidaan houkuttaa uusia kaupan toimijoita, tulee myös tarjonta sellaista tilaa, joka tilaa joka sopii uusien toimijoiden konsepteille.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueen myötä kaupan painopiste Kirkonkylällä vahvistuu Helsingintien varressa, mutta siirtymä on pääosin tapahtunut jo. Ydinkeskustassa tarjonnan pääpaino on palveluissa ja pienissä erikoiskaupoissa. Ydinkeskustan vahvistaminen lähtee liikkeelle huonokuntoisten liiketalojen korvaamisella asuintaloilla, joiden kivijalkaan tehdään uutta liiketilaa. Tämä tuo lisää asukas pohjaa ydinkeskustaan ja mahdollistaa palvelutarjonnan kehittämisen.

5.4. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Vähittäiskaupan suuryksikköhankkeiden myötä Kirkonkylän keskustan kaupan tarjonta vahvistuu. Laajantavaravalikoiman kauppa täydentää hyvin nykyistä erikoiskaupan tarjontaa. Yksittäisiä erikoiskaupan pieniä liikkeitä on vaikea houkuttaa Kirkonkylään.

Vähittäiskaupan suuryksikköhankkeet Kirkonkylän keskustassa vahvistavat keskustaa, mutta sitä vastoin heikentävät Kauppanummen alueen kehittämisedellytyksiä. Rautajoken tontilla on asemakaavavaraus vähittäiskaupan suuryksikölle, jonka voi toteuttaa myös päivittäistavara-kauppana. Lidilin myötä Kirkonkylässä ei ole kysyntää uusille päivittäistavara-kaupoille ainakaan lähitulevaisuudessa. Rautajoken tontti sopii kehittämispaikaksi kuitenkin hyvin rautakaupan toiminnalle tai muulle tilaa vaativalle kaupalle tai jollekin muulle erikoiskaupan suurmyymälälle. Korttelia voisi myös kehittää laajan tavaravalikoiman myymälälle, mutta ydinkeskusta on suuremman lähiasutuksen takia parempi erikoiskaupan sijaintipaikka.

Lidlin sijoittuminen Kirkonkylän keskustaan heikentää myös Myllykukon asemakaavaan osoitetun päivittäistavara-kaupan sijoittumisedellytyksiä. Lyhyen tähtäimen päivittäistavara-kaupan tarve täyttyy Lidlin myötä Kirkonkylässä. Vähäisen lähiasutuksen vuoksi Myllykukon alue ei päivittäistavara-kaupalle olekaan optimaalinen sijaintipaikka. Myllykukko sopii sitä vastoin tilaa vaativalle kaupalle tai tilaa vaativaa kaupaa täydentävälle kaupalle, jolle ei ole keskustassa toimintaedellytyksiä.

Kirkonkylän markkina-alueeseen kuuluu Rajamäki, jonne Kirkonkylän kehittäminen vaikuttaa ulkopuolisista keskuksista kaikkein eniten. Kirkonkylän ja Rajamäen asukasmäärät ovat lähes samansuuruiset, mutta palvelutarjonta on Kirkonkylässä monipuolisempaa kuin Rajamäellä johtuen Kirkonkylän paremmasta sijainnista.

Kirkonkylän päivittäistavara-kauppa tulee kilpailemaan Rajamäen Kylänpään sijoittuvan uuden tarjonnan kanssa. Mikäli Rajamäelle saadaan omaa monipuolista päivittäistavara-kaupan tarjontaa, palvelee se paremmin rajamäkeläisiä. Osa päivittäistavara-kaupan ostovoimasta siirtyy joka tapauksessa Rajamäen ulkopuolelle monipuolisemman tarjonnan takia, muun asioinnin ja liikkumisen yhteydessä.

Laajan tavaravalikoiman myymälällä ei merkitystä Rajamäen keskustalle, koska Rajamäellä on hyvin vähäisesti erikoiskauppaa, eikä siellä myöskään ole kysyntää erikoiskaupan laajamittaiselle kehittämiselle. Erikoiskaupan asiointia siirtyy joka tapauksessa Rajamäkeä monipuolisempiin keskuksiin.

5.5. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan paljon uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

Päivittäistavarakaupan tarjonta Kirkonkylässä monipuolistuu Lidlin myötä. Näin ollen myös päivittäistavarakaupan saavutettavuus paranee. Päivittäistavarakaupassa merkitys ei ole kovin suuri, koska Kirkonkylässä on jo monipuolisia supermarketteja. Lidlin konsepti eroaa kuitenkin jonkin verran K- ja S-ryhmän supermarketteista, ja myymälän saaminen vähentää asiointia Kirkonkylän keskustan ulkopuolella mm. Klaukkalassa.

Kirkonkylässä on jo paljon asutusta Raajantien suunnasta ja uutta asutusta on tulossa samaan suuntaan Heinojan alueelle, jossa on jo asemakaavoitus käynnissä. Tämän alueen näkökulmasta Lidlin saavutettavuus on erinomainen ja myymälä toimii alueen ”lähikauppana”.

Erikoiskaupan tarjonta Kirkonkylässä monipuolistuisi laajan tavaravalikoiman myymälän myötä. Näin ollen myös erikoiskaupan saavutettavuus Kirkonkylässä paranisi. Tarjonnan monipuolistuminen lisäisi asiointia Kirkonkylässä, ja vastaavasti vähentäisi asiointia muualla mm. pääkaupunkiseudun hypermarketeissa. Monipuolisille erikoiskaupan ostoksille suunnataan kuitenkin myös jatkossa yhä pääkaupunkiseudun ja Hyvinkään monipuolisiin keskuksiin.

5.6. Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Lidl tulo Kirkonkylään edistää päivittäistavarakaupan kilpailua sekä Kirkonkylässä että Kirkonkylän ja Rajamäen välillä. Uuden toimijan markkinoille tulo piristää markkinoita ja lisää kilpailua. Se että koko liiketilan lisätarve suunnataan nyt yhdelle toimijalle, ei kilpailun kannalta ole huono asia, koska toimijalla ei tällä hetkellä ole toimintapaikkaa keskustassa. Vastaavasti S-ryhmällä tai K-ryhmällä on keskustassa jo suuret supermarketit, joten tarvetta toiminnan kasvattamiseen ei merkittävästi ole eikä muita aktiivisia päivittäistavarakaupan kehittäjiä ole Suomen markkinoilla.

Jotta markkina-osuuskilpailuun pystyisi kunnolla vastaamaan, on uuden toimijan tultava markkinoille riittävän suurella yksiköllä. Uusi myymälä tulee myös pystyä sijoittamaan hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan, jonka lähialueella on riittävä asiakaskunta.

Yleiskaavassa riittävien alueiden varaaminen kaupan käyttöön, myös kaupan suuryksiköille, edistää kilpailun toimivuutta ja mahdollistaa uusien toimijoiden tulon markkinoille sekä myös vanhojen toimijoiden uudelleen sijoittumista ja kasvua.

6. Yhteenvedo ja johtopäätökset

Nurmijärvellä on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Lisäksi alueella on vireillä vähittäiskaupan suuryksikköhanke Toreenin korttelissa ja alueella halutaan selvittää myös edellytyksiä laajan tavaravalikoiman myymälän sijoittamiselle. Kaupan hankkeiden ja suunnitelmien kehittämisen tavoitteena on vahvistaa Kirkonkylän kaupallista rakennetta ja vähentää ostovoiman siirtymiä, jotka erityisesti erikoiskaupassa ovat suuret.

Nurmijärven Kirkonkylän kaupalliset palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja palveluihin. Erikoiskauppaa on jonkin verran, mutta yleisesti erikoiskaupan ostoksilla asioidaan monipuolisemmissa keskuksissa kuten pääkaupunkiseudulla ja Hyvinkäällä. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kirkonkylässä tällä hetkellä kolmeen erityyppiseen kaupalliseen keskittymään. Ydinkeskustaan on sijoittunut monipuolisesti kaupallisia palveluita, mutta keskustan painopiste on siirtynyt Helsingintien suuntaan. Ydinkeskustassa on myös paljon liiketilaa tyhjänä. Kauppanummen alueella on kaupan suuryksiköitä, tilaa vaativaa kaupaa ja jonkin verran myös palveluita. Alueella ei ole juurikaan tyhjää liiketilaa. Iivesvuoren alueella on tällä hetkellä lähinnä liikennepalveluita ja vähäisesti tilaa vaativaa kaupaa.

Kirkonkylän keskustan osa-alueita kehitetään niille soveltuvista lähtökohdista. Kirkonkylässä ei ole nähtävissä merkittävää kysyntää liikekiinteistöille, joka tarjoaisi vain pienliiketilaa. Uusia kaupan liiketiloja syntyy suuryksiköiden yhteyteen tai asuintalojen kivijalkaan. Ydinkeskustaa kehitetään korvaamalla nykyisiä vähittäiskaupalle epäsoveltuvia kiinteistöjä asuintaloilla, joiden kivijalkaan sijoitetaan liiketilaa. Ydinkeskustassa ei löydy edellytyksiä sijoittaa kaupan uusia konsepteja tai vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Osayleiskaavoituksen laadinnan yhteydessä on osoitettu aluerajaus vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvasta alueesta Helsingintien ja Rajamäentien varteen. Mikäli kaupaa halutaan laajamittaisesti Kirkonkylässä kehittää, on tarjottava sijoittumismahdollisuuksia myös uusille suurille kaupan yksiköille. Pienliiketilaa kehitetään vanhassa keskustassa, mutta se ei yksinään riitä monipuolistamaan kaupallista tarjontaa Kirkonkylässä niin paljon, että ostovoiman siirtymiä voidaan pienentää.

Rakentuessaan vähittäiskaupan suuryksikköalue yhdistää ydinkeskustan Kauppanummentien alueeseen. Alueen toteutuminen vahvistaa kaupan painopisteen siirtymistä Helsingintien varteen, mikä on pitkälle tapahtunut jo.

Keskustan pohjoisosassa vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvalla alueella on vireillä Lidlin hanke. Lidlin hanke ei Kirkonkylässä perustu ainoastaan ostovoiman kasvuun vaan uuden toimijan markkinoille tuloon. Lähialueella ei tällä hetkellä ole Lidlin myymälää ja näin ollen myymälän tulo monipuolistaa Kirkonkylän päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Lidilin viereen on mahdollista sijoittaa myös laajan tavaravalikoiman kauppa. Se vastaisi hyvin nykyiseen erikoiskaupan tarjonnan vajeeseen Kirkonkylässä. Ostovoima on kasvussa, ja jos tarjonta ei Kirkonkylässä kasva, kasvaa ostovoiman siirtymät monipuolisempiin keskuksiin. Laajan tavaravalikoiman myymälä on hyvä ratkaisu erikoiskaupan tarjonnan lisäämiseen, koska alueella ei ole kysyntää laajamittaiselle pienten erikoiskauppojen sijoittumiselle.

Kaupan hankkeiden myötä Kirkonkylän keskusta vahvistuu ja ostovoiman siirtymät monipuolisempiin keskuksiin vähenevät. Palveluiden saavutettavuus paranee, koska asiointitarve Kirkonkylän ulkopuolella pienenee. Yhä edelleen monipuolisille ostoksille lähdetään kuitenkin Kirkonkylän ulkopuolelle.

Kirkonkylän kaupan hankkeita voidaan pitää palveluverkossa merkitykseltään paikallisena. Ne saavat pääosan ostovoimastaan Kirkonkylästä ja sen lähialueelta. Myymälät eivät vedä asiointia ylikunnallisesti eivätkä ne ole niin vetovoimaisia, että ne houkuttelisivat merkittävästi asiakkaita paikallisen markkina-alueen ulkopuolelta. Suunnitellut myymälät mahdollistavat paikallisen ostovoiman pysyvän paikallisella markkina-alueella.

Lidl vastaa pitkänaikavälin ostovoiman kasvuun, eikä lähivuosina ole tämän jälkeen nähtävissä enää kysyntää uusille päivittäistavarakaupoille. K- ja S-ryhmien ja Lidlin ohella ei myöskään ole muita toimijoita, jotka panostavat suuriin päivittäistavarakauppoihin. Näin ollen Lidlin rakentumisen myötä Rautajoken tontilla samoin kuin Myllykukossa ei löydy edellytyksiä päivittäistavarakaupan toteuttamiselle lyhyellä tähtäimellä. Sen sijaan sekä Rautajoken tontti että Myllykukon alue soveltuvat hyvin tilaa vaativalle kaupalle tai tilaa vaativaa kaupaa täydentäville kaupan palveluille.

Kaavoituksella on tarkoitus osoittaa mahdollisuuksia kaupan tarjonnan kehittämiseen Kirkonkylässä. Osayleiskaavaan suunnitellulla vähittäiskaupan suuryksikköalueille soveltuvalla alueella on mahdollista sijoittaa sellaista kaupan toimintaa, jolle on aikaisemmin ollut vaikeaa löytää sijaintipaikkoja Kirkonkylässä. Alueella on myös riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, mikä luo hyvät edellytykset toimivalle kaupan kilpailulle Kirkonkylässä. Mikäli kaupan tarjonta Kirkonkylässä paranee, palveluiden alueellinen saatavuus paranee, ja ostovoiman siirtymät alueen ulkopuolelle pienentyvät.