

Tulevaisuuden Kirkonkylä – kaupallinen selvitys

Kirkonkylän ydinkeskustan myymäläverkossa on viime vuosina tapahtunut paljon muutoksia. Siellä on aloittanut toimintansa uusi päivittäistavaramyymälä ja laajan tavaravalikoiman myymälä. Erikoiskaupassa myymälämäärä on kuitenkin vähentynyt. Toimintansa lopettaneiden myymälöiden tilalle on tullut muita liikkeitä tai kaupallisia palveluja. Osa tiloista on myös jäänyt tyhjiilleen. Tyhjinä olleisiin liikeloihin on sijoittunut lähinnä palvelualan yrityksiä.

Kaupallisessa selvityksessä Kirkonkylän kehittämiseksi laadittiin kaksi kehittämisvaihtoehtoa:

1. kaupan palvelujen painottuminen ydinkeskustaan
2. kaupan palvelujen kehittäminen koko Kirkonkylässä

Kummassakin kehittämisvaihtoehdossa Kirkonkylää tarkasteltiin kolmena kaupan alueena: ydinkeskusta, Kauppanummi ja Ilvesvuori. Kehittämisvaihtoehtojen vahvuudet ja heikkoudet esitetään alla olevissa kuvissa.

VAHVUUDET

- Tukee ydinkeskustan nykyisen kaupan ja palvelujen toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa uusien toimintojen kehittymisen
- Tukee ydinkeskustan kaupunkirakenteellista uudistumista
- Vahvistaa ydinkeskustan roolia Kirkonkylän kaupallisena keskuksena
- Mahdollistaa kaupan agglomeraatioetujen muodostumisen

HEIKKOUEDET

- Tukee vain maltillisesti Kauppanummen alueen erikoiskaupan ja palvelujen kehittymistä
- Ilvesvuoren kehittyminen perinteisenä seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan erikoiskaupan alueena on haasteellista

MAHDOLLISUUDET

- Ydinkeskustasta muodostuu vetovoimainen kaupallinen keskus, joka palvelee entistä paremmin Kirkonkylän asukkaita ja houkuttelee asiakkaita myös laajemmin Nurmijärven alueelta
- Elävöittää ydinkeskustaa asioinnin ja viihtymisen alueena
- Agglomeraatioedut synnyttävät vetovoimaisia kaupan kohteita

UHAT

- Kauppanummen ei kehity Kirkonkylän osayleiskaavan mukaisena KM-2-alueena (ei vähittäiskaupan suuryksikköä)
- Ilvesvuori ei kehity Uusimaakaavan 2050 eikä Kirkonkylän osayleiskaavan mukaisena kaupan alueena.

Kehittämisvaihtoehto 1. Kaupan palvelujen sijoittuminen ydinkeskustaan.

VAHVUUDET

- Tukee Kirkonkylän osayleiskaavan mukaista kaupan ja kaupallisten palvelujen alueiden kehittymistä
- Tukee nykyisen kaupan ja palvelujen toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa uusien toimintojen kehittymisen Kauppanummella ja Ilvesvuorella

HEIKKOUEDET

- Ei tue riittäväällä tavalla tavoitetta kehittää ydinkeskustaa kaupan ja palvelujen pääkeskuksena
- Heikentää ydinkeskustan mahdollisuuksia kaupunkirakenteelliseen uudistumiseen
- Kirkonkylälle ei synny vahvaa keskusprofiilia

MAHDOLLISUUDET

- Kauppanummen alue kehittyä päivittäistavara-kaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittymänä
- Ilvesvuori kehittyä merkittävänä tilaa vaativan erikoiskaupan alueena

UHAT

- Ydinkeskustan ja Kauppanummen välinen kilpailu kiristyy ja kumpikaan alue ei kehity toivotulla tavalla
- Kaupan kaksinaisuus voi johtaa toisen alueen näivettymiseen ja vain toisen kehittymiseen
- Ilvesvuoren kaupallinen konsepti jää toteutumatta ankkuritoimijan puuttuessa

Kehittämisvaihtoehto 2. Kaupan palvelujen kehittäminen koko Kirkonkylässä.

Kirkonkylän kaupallista kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. On tärkeää, että niin ydinkeskustalle, Kauppanummelle kuin Ilvesvuorellekin annetaan riittävät mahdollisuudet kehittyä. Ydinkeskusta on nykyisin Kirkonkylän kaupallinen pääkeskus, jossa on suhteellisen monipuolinen kaupan palvelutarjonta. Sen tulee myös säilyä ja kehittyä ensisijaisena päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana jatkossakin. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ydinkeskustaan painottuva kauppa pystyy parhaiten tarjoamaan monipuolisesti palveluitaan kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan Kirkonkylän asukkaille laadukkaat palvelut. Ydinkeskustassa kaupan palvelut ovat myös saavutettavissa kävellen/pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Kauppanummi on profiililtaan ensisijaisesti päivittäistavarakaupan alue, joka täydentää ydinkeskustan kaupan palveluja. Ilvesvuori on profiililtaan tilaa vaativan erikoiskaupan alue. Se on osa Kirkonkylän kehittyvää taajamaa ja valtatievarressa alue voisi toimia myös keskustan ”käyntikorttina” houkuttellen asiakkaita niin Ilvesvuoreen kuin ydinkeskustaankin.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up-kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Kivijalkamyymälöiden sijoittuminen nimensä mukaisesti kadunvarteen on erittäin tärkeää, sillä toisen kerroksen tilat ovat hankalia asiakasvirtojen suhteen jo kauppakeskuksissakin. Monipuolista toimitilakantaa tukisi kaavoituksen väljyys, joka sallisi erilaiset toimialat ja luonteeltaan erilaiset toiminnot vapaasti asumisen yhteyteen. Toteutuessaan kivijalkamyymälät luovat elävää kaupunki- ja katuympäristöä ja identiteettiä koko Kirkonkylään.

Kirkonkylässä tapahtuneet muutokset osoittavat, että kaupan ja kaupallisten palvelujen verkko ”elää” koko ajan, ja että kehitys ei kaikilta osin ole ollut myönteistä (tyhjilleen jääneet liiketilat). Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmalla ja sen aktiivisella toimeenpanolla voidaan vaikuttaa kaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytyksiin. Kehittyvä ja monipuolistuva kauppa ja kaupalliset palvelut lisäävät merkittävästi Kirkonkylän vetovoimaa yhdessä muiden Kirkonkylän kehittämissuunnitelman kehittämistoimenpiteiden kanssa.