

VIHDIN KAUPALLINEN SELVITYS

21.9.2026



SITOWISE

Sisällysluettelo

Alkusanat **3**

1. Vihdin kaupan palveluverkon nykytilanne **4**

1.1 Kaupan palvelujen tarjonta 4

1.2 Kaupan palvelujen saavutettavuus 8

2. Kaupan palvelujen kysyntä **10**

2.1 Väestö 10

2.2 Ostovoima 11

2.3 Liiketilan laskennallinen lisätarve 13

2.4 Kaupan kehitystrendejä 18

3. Kaupan palveluverkkoskenaariot 2050 **25**

3.1 Skenaariovaihtoehtojen muodostaminen 25

3.2 Huhmarin alue ei toteudu kaupan alueena 27

3.3 Huhmarin alue toteutuu Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukaisena 35

3.4 Huhmaria kehitetään kauppakeskusalueena mitoituksella 90 000 k-m^2 44

3.5 Huhmaria kehitetään kauppakeskusalueena mitoituksella 120 000 k-m^2 52

4. Vihdin kaupan alueet taajamat **65**

4.1 Huhmarin KM-alue 65

4.2 Nummela 67

4.3 Asemanseutu 76

4.4 Kirkonkylä ja Ojakkala 77

Lähdeluettelo

Liite 1. Alueidenkäyttölain luonnos

Liite 2. Nummelan osayleiskaavan tavoitteet

SITOWISE

Alkusanat

Tehtävänä oli laatia kaupallinen selvitys kaavoitusta varten (mm. Nummelan osayleiskaavoitus, Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan päivitys sekä lähitulevaisuuden osayleiskaava- ja asemakaavahankkeet). Tarkasteltava aluekokonaisuus käsittää koko Vihdin kunnan. Tarkasteluajanjakso ulottuu yleiskaavalliseen tavoitevuoteen 2050. Kaupan kehityksen tarkastelussa ei ole mukana autokauppaa, koska sen liiketilantarpeet eivät ole suoraan rinnastettavissa muuhun vähittäiskauppaan.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Marianne Kaunio, Mika Herpiö, Mika Partanen, Teija Liuska-Eloranta, Annamari Vuola ja Laura Pihlajakangas Vihdin kunnasta. Työstä vastasi Kimmo Koski Sitowise Oy:stä.

1. Vihdin kaupan palveluverkon nykytilanne

1.1 Kaupan palvelujen tarjonta

Vuonna 2024 Vihdissä toimi yhteensä 18 **päivittäistavaroita** myyvää myymälää. Myymälät sijoittuivat Nummelaan (13), Kirkonkylään (2), Ojakkalaan (1) ja Otalammelle (2). Lukumäärässä ovat mukana varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden (hypermarketit, supermarketit ja valintamyymälät) lisäksi

- päivittäistavaroiden erikoismyymälät (esimerkiksi leipomomyymälät)
- halpahintamyymälät (laajan tavaravalikoiman myymälät, joissa myydään myös päivittäistavaroita)
- huoltoasemamyymälät, joissa myydään myös päivittäistavaroita

Vuonna 2013 päivittäistavarakaupan alalla (ml. erikoismyymälät ja tavaratalot) Vihdissä toimi 34 myymälää. Vuonna 2018 lukumäärä oli 26. Eniten toimipaikkoja vuosina 2013 - 2018 väheni pienet supermarketit ja valintamyymälät -myymälätyypeistä (Ramboll 2021). Myymälämäärän vähennys vuodesta 2013 vuoteen 2024 oli 16 myymälää, mutta luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia (vuosien 2013 ja 2018 lukumäärässä ovat mukana myös tavaratalot).

Myymälätyyppi	Lukumäärä	Sijainti
Hypermarket	2	Nummela
Supermarket, iso	3	Nummela 1, Otalampi 1 ja Kirkonkylä 1
Supermarket, pieni	3	Nummela 2 ja Kirkonkylä 1
Valintamyymälä, iso	2	Nummela
Valintamyymälä, pieni	1	Ojakkala
Päivittäistavaroiden erikoismyymälä	1	Nummela
Yhteensä	**12**	
Halpahintamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa	4	Nummela
Huoltoasemamyymälä, osa päivittäistavaravalikoimaa	2	Nummela ja Otalampi
Kaikki yhteensä	**18**	

Taulukko 1. Vihdin päivittäistavaroita myyvät myymälät 2024 (Nielsen IQ 2025).

Vihdissä toimi yhteensä 187 **erikoiskaupan** myymälää vuonna 2024

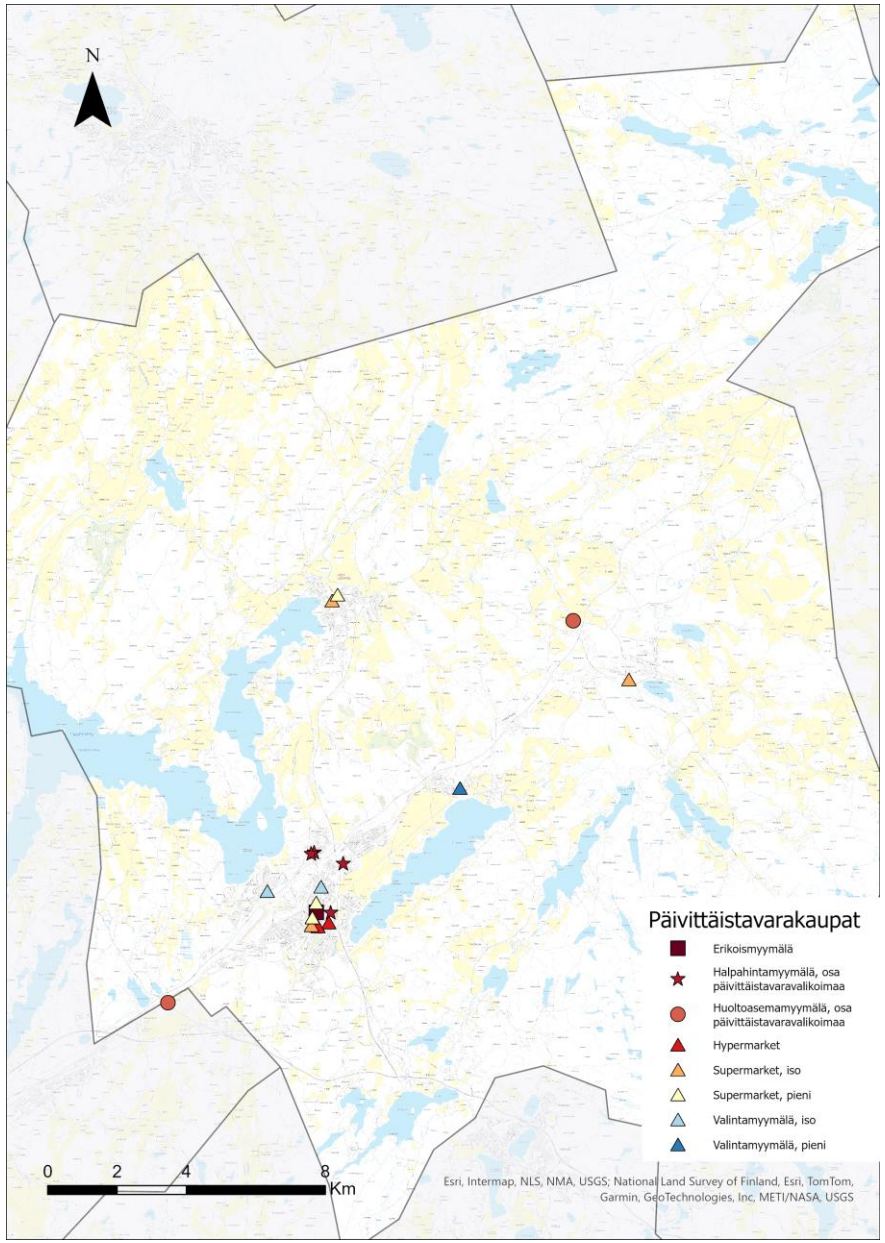
- Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 132 myymälää
  - Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/ elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla.
- Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa) toimi yhteensä 20 myymälää
- Moottoriajoneuvojen- ja tarvikkeiden kaupan alalla toimi lisäksi 35 myymälää

Valtaosa myymälöistä sijaitsi Nummelassa (115 myymälää, 61 %) ja Kirkonkylässä (24 myymälää, 14 %). Lisäksi niitä sijoittui Huhmariin, Ojakkalaan, Otalammelle ja Vihtijärvelle sekä muutamia myymälöitä myös muualle.

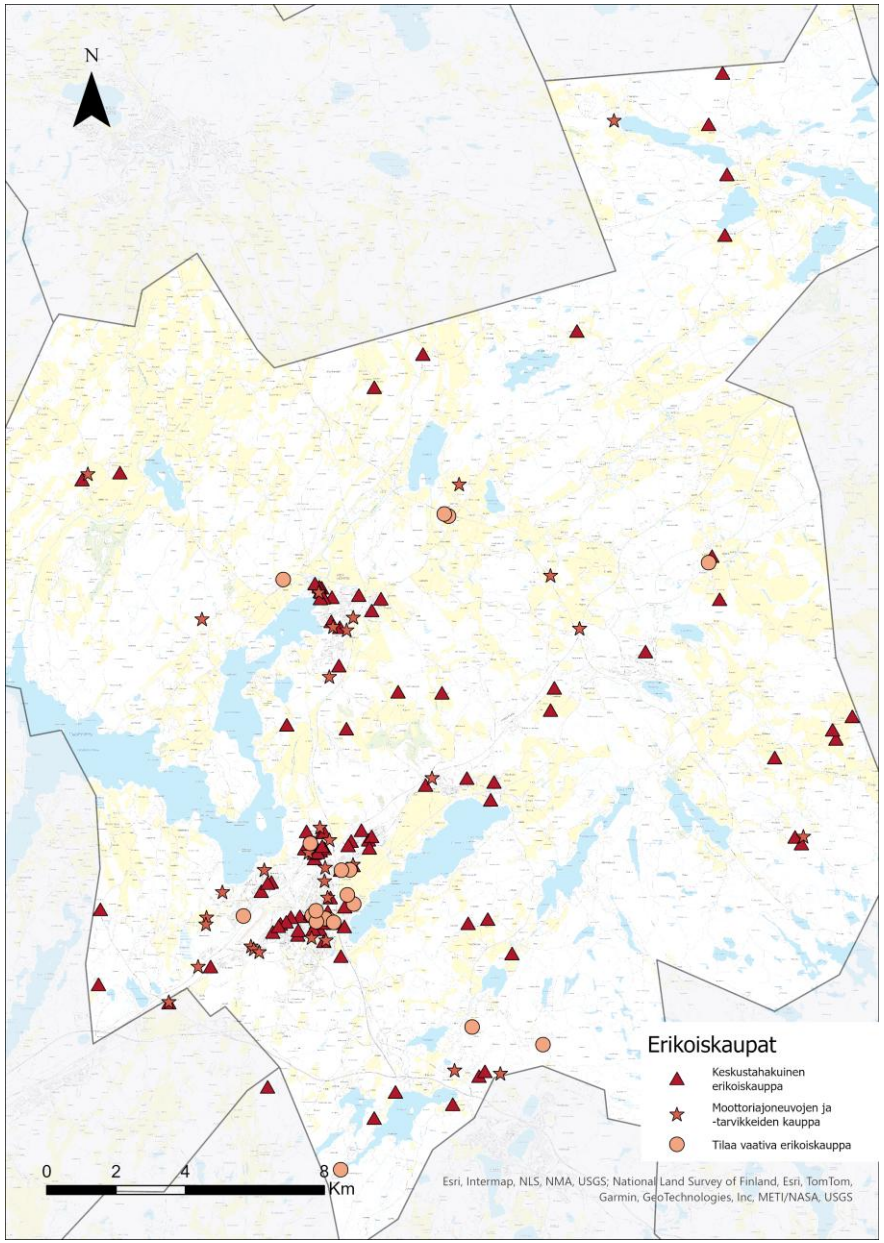
Myymälätyyppi	Lukumäärä
Keskustahakuinen erikoiskauppa	132
Tilaa vaativa erikoiskauppa	20
Moottoriajoneuvot ja tarvikkeet	35
Yhteensä	187

Taulukko 2. Vihdin erikoistavarakaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus 2025).

Vuonna 2013 erikoiskaupan alalla Vihdissä toimi yhteensä 173 myymälää (keskustahakuinen 92, tilaa vaativa 16 ja moottoriajoneuvot 65). Vuonna 2018 myymälöitä oli 165 (keskustahakuinen 74, tilaa vaativa 16 ja moottoriajoneuvot 75) (Ramboll 2021). Lukumäärät eivät ole suoraan vertailukelpoisia vuoteen 2024.



Kuva 1. Vihdin päivittäistavaramyymälät 2024 (Nielsen IQ 2025).

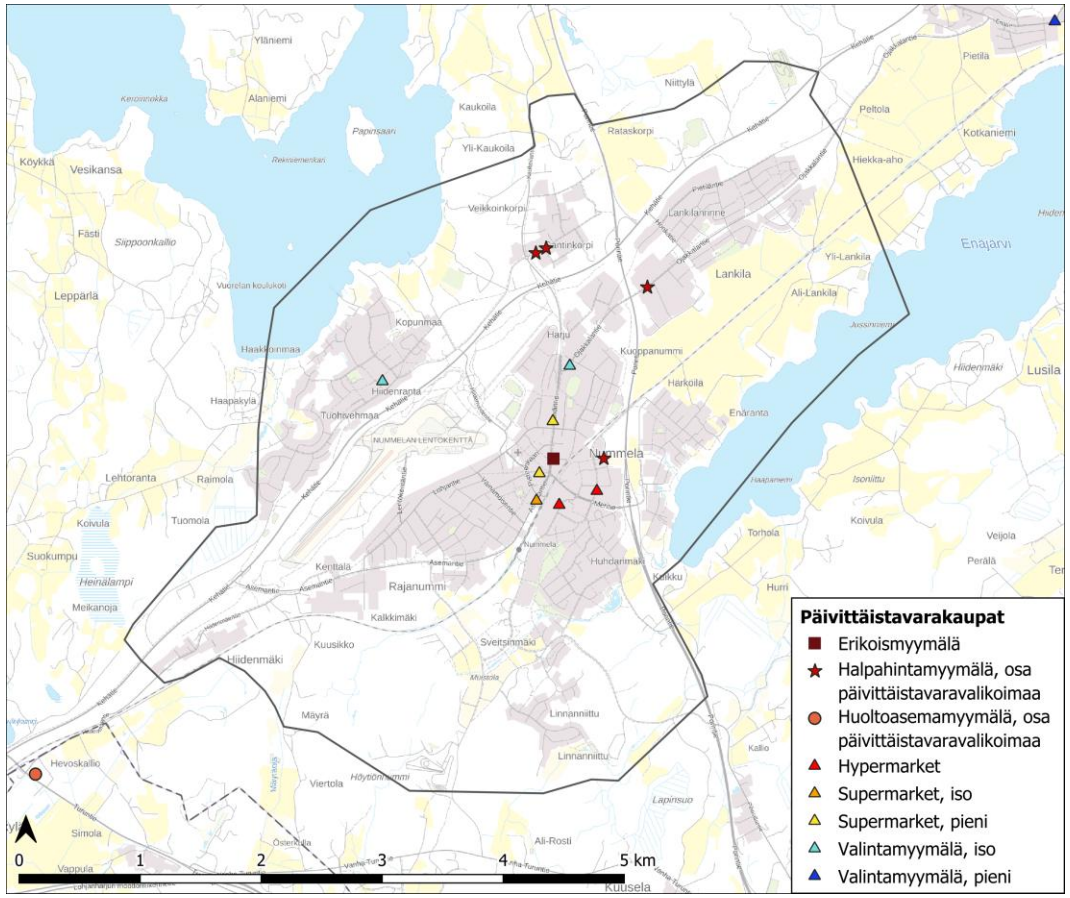


Kuva 2. Vihdin erikoiskaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus). Osa erikoiskaupoista ei ole varsinaisia myymälöitä, mutta tilastossa ne eivät erotu varsinaisista myymälöistä.

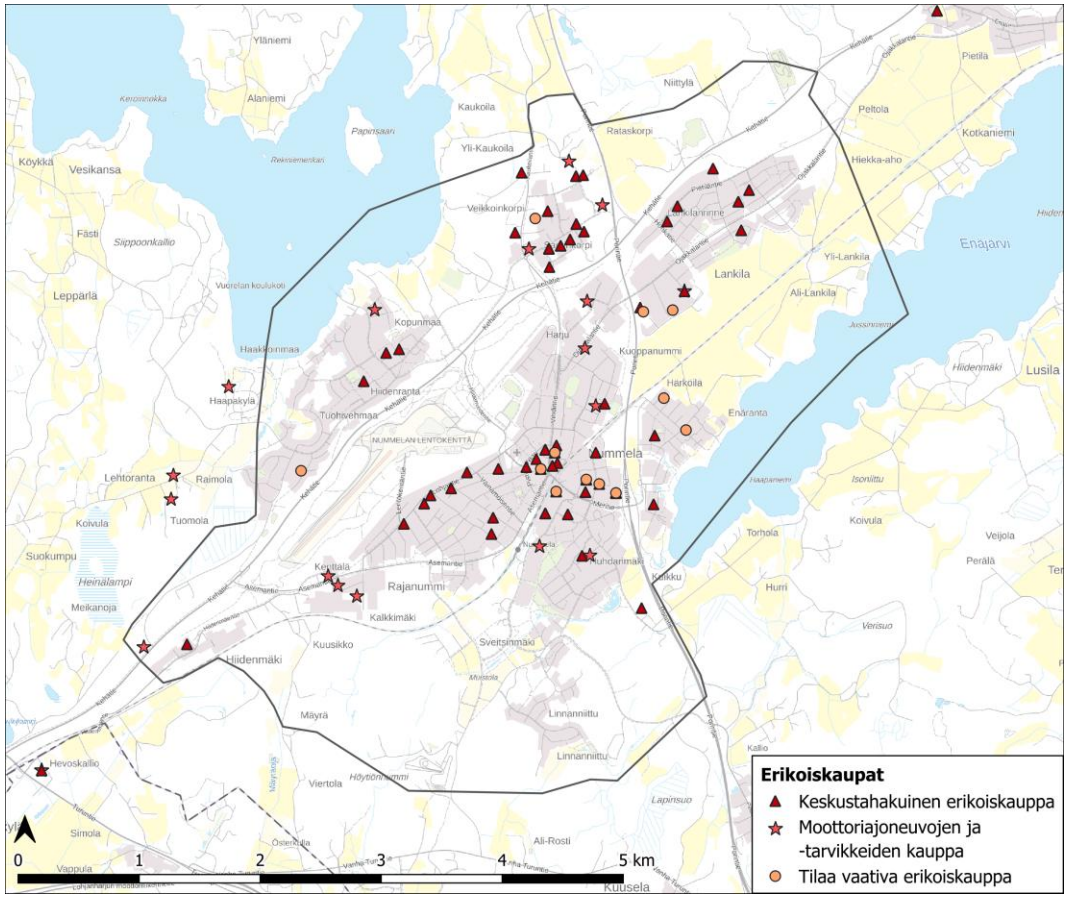
SITOWISE

Nummelan keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla myymälöitä oli seuraavilla toimialoilla

- urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/ elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla.
- Myymälärakenne kuvataan tarkemmin kohdassa 4.2.



Kuva 3. Nummelan päivittäistavarakaupat 2024 (Nielsen IQ 2025).



Kuva 4. Nummelan erikoiskaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus). Osa erikoiskaupoista ei ole varsinaisia myymälöitä.

Kaupallisiin palveluihin luokiteltavia yrityksiä Vihdissä toimi yhteensä 328 vuonna 2023 (Tilastokeskus 2023)

- Eniten toimipaikkoja (196) oli hyvinvointi- ja terveyspalvelujen aloilla (lääkäripalvelut, kuntokeskukset, parturit ja kampaamot, kauneushoitolat ym.)
- Majoitus- ja ravitsemispalvelujen aloilla toimipaikkoja oli 82
- Pankki-, vakuutus, isännöinti- ja lakitoimialoilla 20
- Muilla toimialoilla kuten katsastus-, pesula- ja vuokrauspalvelut toimipaikkoja oli yhteensä 30

Kaupalliset palvelut sijoittuivat pääosin Nummelaan ja Kirkonkylään.

1.2 Kaupan palvelujen saavutettavuus

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

Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 3.

	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
Fyysinen saavutettavuus	**Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat?** - Maantieteellinen etäisyys - Tie- ja katuverkko - Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä	- Palveluverkon kattavuus - Asutuksen tiiveys - Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	**Subjektiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan?** - Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen - kulutustavat ja tietotaito - elämäntilanne ja tulotaso - aukioloajat ja hintataso - jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	- Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) - Jalankulkuympäristön - turvallisuus - esteettömyys - viihtyisyys ja miellyttävyys - monipuolisuus

Taulukko 3. Fyysinen ja koettu saavutettavuus (Ramboll 2021).

Lähes puolet Vihdin väestöstä keskittynyt Nummelaan. Muissa taajamissa asuu noin viidesosa ja kunnan muilla alueilla vajaa kolmasosa väestöstä. Myös valtaosa kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöistä toimii Nummelassa. Kaupan palveluita on kuitenkin sijoittunut myös Kirkonkylään ja vähäisemmässä määrin myös Ojakkalaan, Otalammelle ja muille alueille. Fyysisen saavutettavuuden osalta Vihdin nykyiset vähittäiskaupan palvelut sijoittuvatkin kokonaisuutena katsoen suhteellisen hyvin väestön painopistealueiden sijoittumiseen nähden. Myymälöiden voidaan sanoa toimivan väestön sijoittumiseen ja palvelujen saavutettavuuteen nähden keskeisimmillä alueilla.

2. Kaupan palvelujen kysyntä

2.1 Väestö

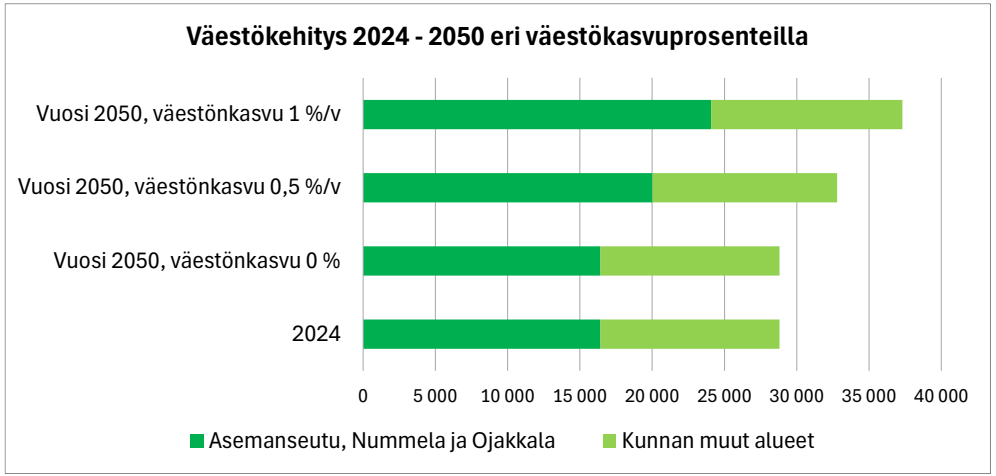
Vihdin kunnan väestömäärä vuoden 2024 lopussa oli noin 28 800 (taulukko 4). Lähes puolet väestöstä asui Nummelassa. Muissa taajamissa (Asemanseutu, Ojakkala, Kirkonkylä ja Otalampi) asui yhteensä 23 % ja kunnan muilla alueilla yhteensä 28 % kunnan väestöstä.

	Väestö 2024
Nummela	14 059
Asemanseutu	991
Ojakkala	1 380
Kirkonkylä	3 526
Otalampi	865
Muut alueet	7 978
Yhteensä	28 799

Taulukko 4. Vihdin väestö vuonna 2024 (Tilastokeskus 2025)

Vihdin väestökehitystä vuoteen 2050 tarkasteltiin kolmen väestökehitysskenaarion kautta (vuosittainen väestönkasvu 0 %, 0,5 % ja 1 %). Väestönkasvua sisältävissä skenaarioissa kasvu jaettiin alueellisesti seuraavasti: Asemanseutu, Nummela ja Ojakkala yhteensä 90 % ja kunnan muut alueet yhteensä 10 % kasvusta. Väestökehitys vuoteen 2050 on seuraava:

- Asemanseutu, Nummela ja Ojakkala
  - vuosi 2024: noin 16 400 (57 % kunnan väestöstä)
  - vuosi 2050, vuosikasvu 0,5 %: noin 20 000 (kasvu noin 3 600, osuus kunnan väestöstä 61 %)
  - vuosi 2050, vuosikasvu 1 %: noin 24 100 (kasvu noin 7 700, osuus kunnan väestöstä 65 %)
- Kunnan muut alueet
  - vuosi 2024: noin 12 400 asukasta (43 % kunnan väestöstä)
  - vuosi 2050, vuosikasvu 0,5 %: noin 12 800 (kasvu noin 400, osuus kunnan väestöstä 39 %)
  - vuosi 2050, vuosikasvu 1 %: noin 13 200 (kasvu noin 800, osuus kunnan väestöstä 35 %)



Kuva 5. Väestökehitys 2024 - 2050.

Koko kunnan väestömäärä vuonna 2050 on ilman väestönkasvua on noin 28 800, 0,5 %:n vuosittaisella väestönkasvulla noin 32 800 (kasvua noin 4 000) ja 1 %:n vuosikasvulla noin 37 300 (kasvua noin 8 500). Vuosittaisilla väestönkasvuprosenteilla laskettu väestömäärä vuonna 2050 poikkeaa kunnan tavoitteellisista väestönkasvuista. Tämän työn kannalta huomionarvoista on, että Etelä-Nummelan osayleiskaavan väestömitoitus vuodelle 2050 on 14 500 - 17 500. Lisäystä nykyiseen asukasmäärään 11 000 - 14 000, mikä on selvästi enemmän kuin koko kunnan väestönkasvu vuosittaisella 1 %:n kasvuvauhdilla laskettuna.

2.2 Ostovoima

Kaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Luku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestökehitysskenaarioiden mukaisten väestönkasvujen ohella yksityisen kulutuksen kasvuun (päivittäistavarakauppa 1 %/vuosi ja erikoiskauppa 1,5 %/vuosi). Kulutuslukuina käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Uudenmaan kulutusluvuista (www.santasalo.fi) johdettuja kulutuslukuja (taulukko 5).

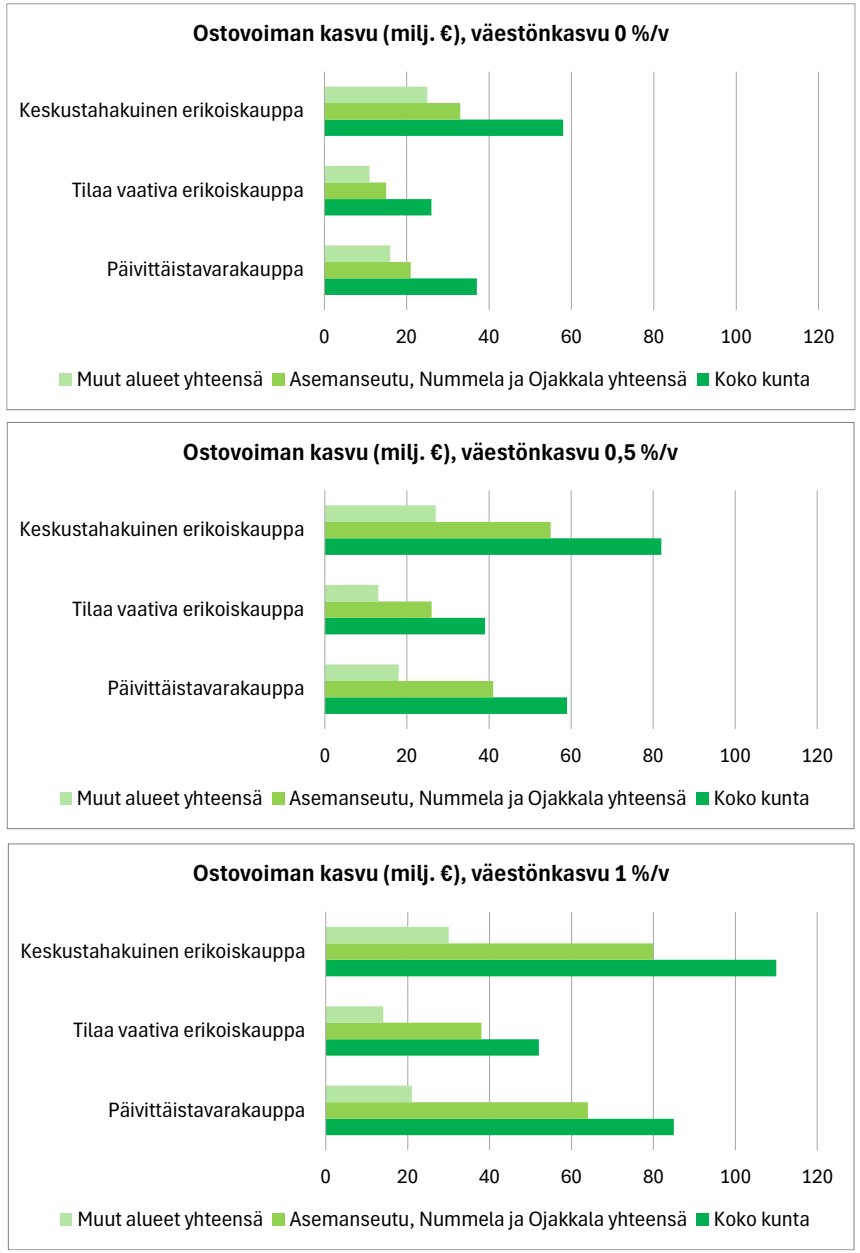
	2024	2050
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 300	5 600
Tilaa vaativa erikoiskauppa	2 000	2 900
Muu erikoiskauppa	4 200	6 200
Vähittäiskauppa yhteensä	10 500	14 700

Taulukko 5. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä (€/asukas/vuosi).

Koko kunnassa vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2050 on väestönkasvun vuosittaisella nollaprosentilla arvioituna noin 121 milj. €. Tästä Asemanseudulle, Nummelaan ja Ojakkalaan kohdistuu noin 69 milj. € ja kunnan muille alueille noin 52 milj. €. Ostovoiman kasvu kaupan eri tyypeissä esitetään kuvassa 6.

Vuosittaisella 0,5 %:n väestönkasvulla ostovoiman kasvu vuoteen 2050 on Vihdissä noin 180 milj. €, josta Asemanseudun, Nummelan ja Ojakkalan osuus on noin 122 milj. €. Kunnan muilla alueilla vähittäiskaupan ostovoima kasvaa noin 58 miljoonalla eurolla.

Vuosittaisella yhden prosentin väestönkasvulla ostovoima Vihdissä kasvaa vuoteen 2050 noin 247 miljoonalla eurolla. Asemanseudulla, Nummelassa ja Ojakkalassa kasvu on noin 182 milj. € ja kunnan muilla alueilla noin 65 milj. €.



Kuva 6. Ostovoiman kasvu 2024 - 2050.

Ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2024 Vihdin ostovoiman siirtymä oli positiivinen päivittäistavarakaupassa (+15 %), mutta negatiivinen sekä keskustahakuisessa erikoiskaupassa (-55 %) että tilaa vaativassa erikoiskaupassa (-60 %). Erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus kertoo siitä, että kunnan erikoiskaupan tarjonta ei riitä täyttämään alueen asukkaiden tarpeita. Alueen ostovoimaa virtaa erityisesti pääkaupunkiseudulle ja Lohjalle, mutta enenevissä määrin myös verkkokauppaan. Vihdin erikoiskaupan kehittymisen myötä ostovoiman ulosvirtauksen voidaan olettaa vähentyvän. Tämä otetaan huomioon luvussa 3 tarkasteltavissa kaupan palveluverkon skenaarioissa.

2.3 Liiketilan laskennallinen lisätarve

Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu myös nykyisten yritysten myynnin kasvuun vaatien uutta liiketilaa. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin Vihdin asukkaiden ostovoiman kasvun ja seuraavien kaupan tunnuslukujen perusteella:

- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa noin 6 500 €/k-m^2, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 3 000 €/k-m^2 ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 4 500 €/k-m^2
- kaavallinen ylimitoitus lasketaan kertoimella 1,3

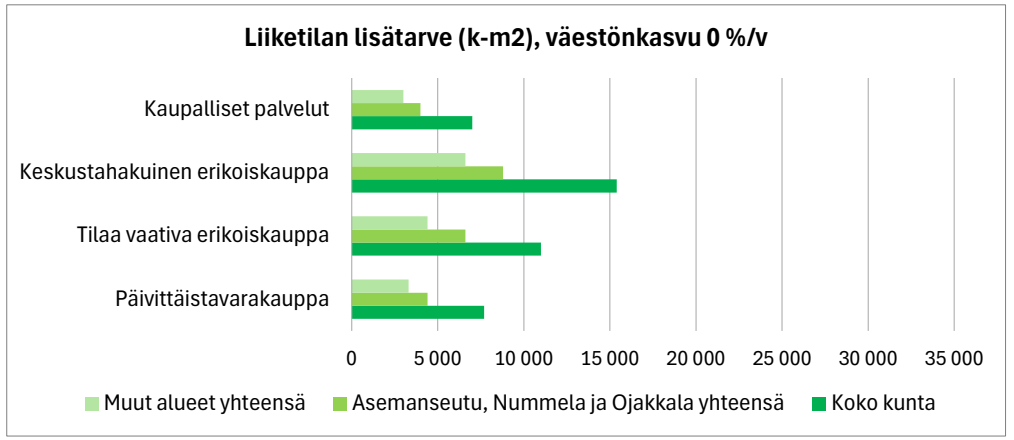
Liiketilatarpeen laskelmassa huomioon otettua kaavallista ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta kaupan konseptien kehittämiselle. Kaavat eivät aina toteudu täysimääräisesti kaupan liiketilana ja lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee ottaa huomioon myös riittävät toimintamahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.

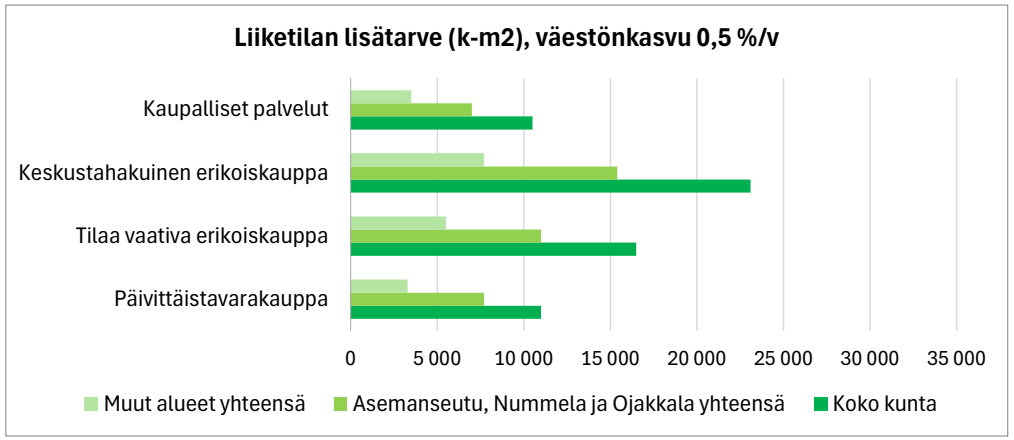
Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 20 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta.

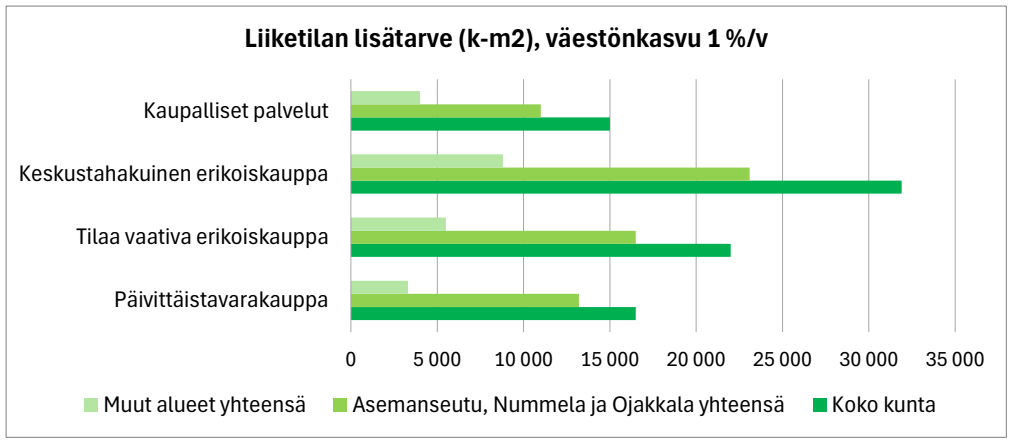
Väestökehitysskenaariossa, jossa kunnan väestömäärä ei kasva, koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2050 on noin 34 000 k-m^2 ja kaupallisten palveluiden noin 7 000 k-m^2. Asemanseudun, Nummelan ja Ojakkalan yhteenlaskettu liiketilan lisätarve koko vähittäiskaupassa on noin 20 000 k-m^2 ja kaupallisissa palveluissa noin 4 000 k-m^2. Kunnan muilla alueilla lisätarve on vähittäiskaupassa noin 14 000 k-m^2 ja kaupallisissa palveluissa noin 3 000 k-m^2. Liiketilan lisätarve kaupan eri tyypeissä ja kaupallisissa palveluissa esitetään kuvassa 8.

Vuosittaisella 0,5 %:n väestönkasvulla vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2050 on koko kunnassa noin 51 000 k-m^2. Asemanseudulla, Nummelassa ja Ojakkalassa liiketilan lisätarve on yhteensä noin 34 000 k-m^2 ja kunnan muilla alueilla noin 17 000 k-m^2. Kaupallisten palvelujen osalta liiketilan lisätarve on koko kunnassa noin 10 500 k-m^2 (Asemanseutu, Nummela ja Ojakkala yhteensä noin 7 000 k-m^2 ja kunnan muut alueet yhteensä noin 3 500 k-m^2).

Vuosittaisella yhden prosentin väestönkasvulla vähittäiskaupan liiketilan lisätarve Vihdissä on noin 70 000 k-m^2. Asemanseudulla, Nummelassa ja Ojakkalassa lisätarve on noin 52 000 k-m^2 ja kunnan muilla alueilla noin 18 000 k-m^2. Kaupallisten palvelujen osalta liiketilan lisätarve on koko kunnassa noin 15 000 k-m^2 (Asemanseutu, Nummela ja Ojakkala yhteensä noin 11 000 k-m^2 ja kunnan muut alueet yhteensä noin 4 000 k-m^2).







Kuva 7. Liiketilan lisätarve vuoteen 2050.

Vihdin keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta 55 % (noin 67 milj. €) ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimasta noin 60 % (noin 34 milj. €) siirtyi kunnan ulkopuolelle vuonna 2024. Luvussa 3 tarkasteltavien kaupan palveluverkon skenaariovaihtoehtojen 2 ja 3 (Huhmarin alueen kauppa kehittyy merkittävästi) myötä näiden ulosvirtauksen voidaan olettaa vähentyvän merkittävästi, mahdollisesti loppuvan ja myös muuttuvan positiivisiksi. Tämän vuoksi liiketilan lisätarpeeseen voidaan laskea mukaan ”ostovoiman kasvuna” myös nykyisen ostovoiman ulosvirtauksen vähentymisen muutoksen vaikutus.

Ostovoiman siirtymän vähenemisen huomioon ottava liiketilatarve lasketaan samoilla kaupan tunnusluvuilla kuin väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarvekin. Vuosittaisena väestönkasvuvauhtina on 1 %. Oletus vähentyvästä ostovoiman siirtymästä on erilainen eri skenaarioissa.

Liiketilan lisätarve vapaa-ajan asukkaat huomioon ottaen

Vihdissä oli vuonna 2024 noin 2 400 vapaa-ajan asuntoa (www.tilastokeskus.fi). Mökkibarometrin 2021 mukaan toistuvasti vapaa-ajan asuntoa käyttää keskimäärin 4,7 henkilöä ja vapaa-ajan asunnolla vietetään keskimäärin 103 vuorokautta vuodessa. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät rahaa eniten mökkipaikkakunnallaan päivittäistavaroiden lisäksi vapaa-ajan asunnon rakentamiseen ja kunnostamiseen liittyviin tavaroihin ja palveluihin eli tilaa vaativaan kauppaan, keskimäärin noin 3 500 euroa vuodessa/kotitalous (WSP 2024).

Uusimaa 2050 -kaavan kaupan selvityksen (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto 2018) mukaan Länsi-Uudellamaalla vapaa-ajan asukkaiden merkitys suhteessa vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen oli kaupallisissa palveluissa +38 %, päivittäistavarakaupassa +41 %, tilaa vaativassa kaupassa +34 % ja muussa erikoiskaupassa +41% (WSP 2024).

Tässä työssä lähtökohtana käytetään liiketilan lisätarvetta ilman vapaa-ajan asukkaita, mutta vertailuksi esitetään myös näiden vaikutus kaupan markkinoilla. Alla olevissa luvuissa vihtiläisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen on lisätty vapaa-ajan asukkaiden vaikutus koko vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen ja koko kunnan tasolla:

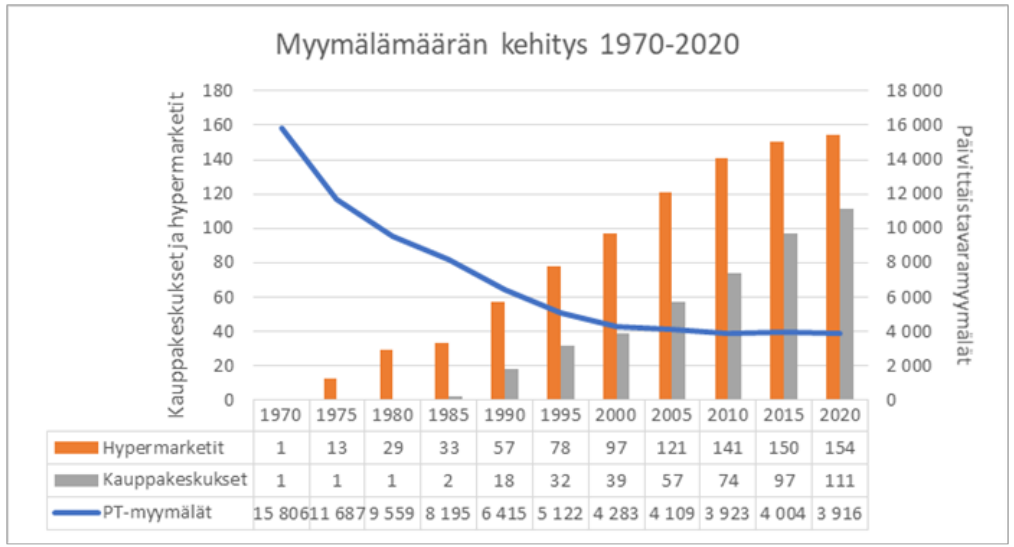
- väestönkasvu 0 %/v noin 58 000 k-m^2, josta vapaan ajan asukkaat noin 17 000 k-m^2
- väestönkasvu 0,5 %/v noin 86 000 k-m^2, josta vapaan ajan asukkaat noin 24 500 k-m^2
- väestönkasvu 1 %/v noin 120 000 k-m^2 , josta vapaan ajan asukkaat noin 35 000 k-m^2

2.4 Kaupan kehitystrendejä

Myymälöiden lukumäärä

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt ja hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut (kuva 8). Vähittäiskaupan myymälämäärät ovat vähentyneet erityisesti päivittäistavara-kaupassa, jossa vielä vuonna 1990 oli yli 6 400 myymälää, mutta vuoteen 2020 mennessä myymälämäärä oli pienentynyt noin 3 900 myymälään. Valtaosa myymäläpoistumasta on kohdistunut pieniin taajamiin ja taajamien ulkopuolisiin ns. kyläkauppoihin.

Kaupan rakenteen muutos ja painottuminen entistä enemmän suurempiin yksiköihin on päivittäistavarakaupassa tarkoittanut etenkin hypermarket-kokoluokan myymälämäärän merkittävää kasvua. Hypermarkettien määrä kasvoi vuosina 2000 - 2020 lähes 60:lla. Myös kauppakeskusten määrän kasvu on ollut huomattava: vuonna 2000 Suomessa oli noin 40 kauppakeskusta, mutta vuoteen 2020 mennessä kauppakeskusten määrä oli kasvanut yli sataan. Vuonna 2024 Suomessa oli yhteensä 116 kauppakeskusta (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2024).



	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Hypermarketit	1	13	29	33	57	78	97	121	141	150	154
Kauppakeskukset	1	1	1	2	18	32	39	57	74	97	111
PT-myymälät	15 806	11 687	9 559	8 195	6 415	5 122	4 283	4 109	3 923	4 004	3 916

Kuva 8. Vähittäiskauppojen lukumäärän kehitys 1970-2020 (Ramboll 2021b).

Kivijalkakauppojen, kauppakeskusten ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden rooli

Verkkokaupan vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, vapaa-ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa - esimerkiksi, että tuotteet saa heti mukaan.

Kauppakeskusten tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälä-valikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on viime vuosina rakennettu, mutta liiketilojen tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa.

Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, kauneus- ja hyvinvointi-palvelut lisääntyvät. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta.

Kauppakeskusten tulevaisuutta hahmottavat kehityskulut koskevat pitkälti myös keskustan ulkopuolisia kaupan alueita ja suuryksikköjä. ”Perinteiselle peltomarketille” ei enää ole kysyntää aiempaan tapaan. Palvelutarjonnan on oltava entistä monipuolisempaa, jotta asiakkaat tulisivat paikalle ja viihtyisivät siellä pidempään (veto- ja pito-voima). Perinteinen tilaa vaativan erikoiskaupan alue (suuria erillisiä myymälöitä ja vain vähän muuta kaupan palvelutarjontaa) ei nykyisin ole toimiva konsepti uusille kaupan alueille. Kaupan kehityksessä on yleisestikin vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.

Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin 6 %. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa on kasvanut nopeasti. Vuonna 2019 verkkokaupan osuus päivittäistavarakaupan myynnistä oli 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Vuoteen 2030 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän show room-tyyppisiä tiloja brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Kaupan konseptit ja trendit

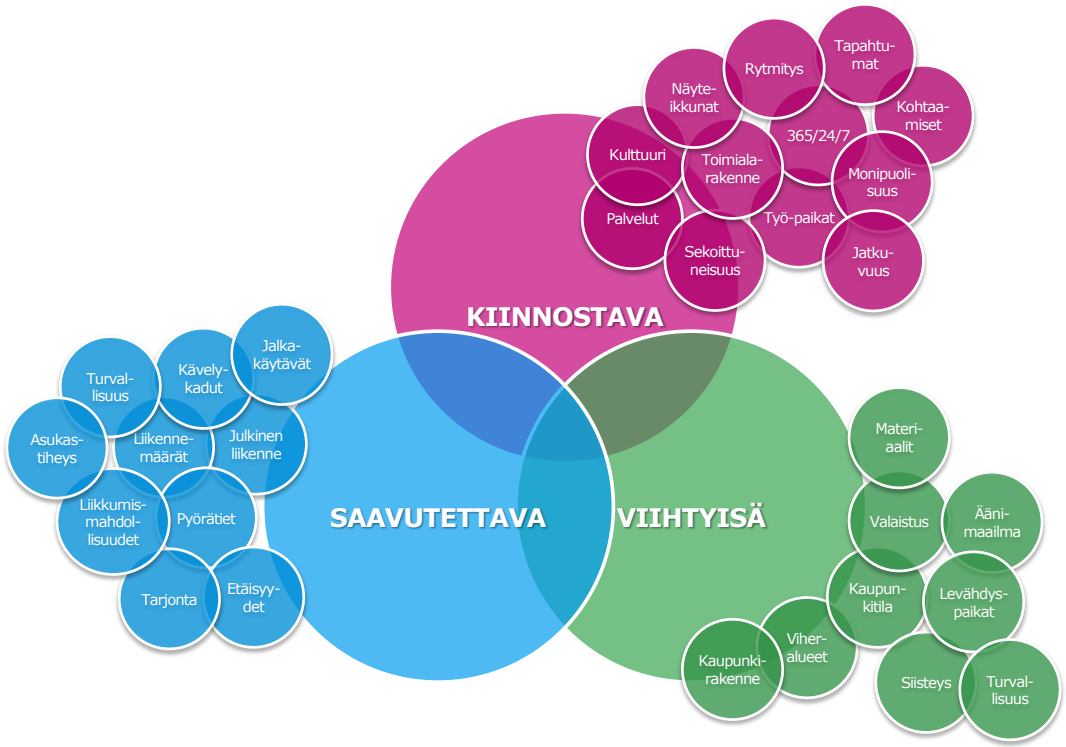
Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on viime vuosina ollut yhä nopeampaa. Kaupan kehitystrendejä ovat mm:

- Kaupan monikanavaisuus (uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä show room-myymälät)
- Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa
- Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä
- Keskustaympäristöjen roolin murros

Keskustaympäristöjen roolin murroksessa päätekijöitä ovat verkkokaupan kasvu ja asiakaskäyttäytymisen muutos. Keskustat kehittyvät etenkin vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä kauppapaikkoina. Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen sekä tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys.

Keskustojen kehittämisessä huomioitavaa

Keskustan kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikokemuksen puolesta tarjota. Mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?



Kuva 9. Hyvän keskustaympäristön elementit (Ramboll 2019).

SITOWISE

Elinvoimainen kaupallinen keskusta syntyy kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden, vetovoiman ja saavutettavuuden lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen, tapahtumien ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, hyvästä kävely- ja pyöräily-ympäristöstä sekä viihtyisästä kaupunkiympäristöstä erilaisine kohtaamispaikkoineen.

Hyvään kaupunkiympäristöön kytkeytyy kiinteästi tavoite elävästä keskustasta. Elävää keskusta voidaan luonnehtia kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä kulttuurin ja kaupunkielämän keskukseksi, jossa on toimintaa jokaisena viikonpäivänä ja vuodenaikana aamusta iltaan. Elävässä keskustassa myös asutaan, käydään töissä ja viihdytään vapaa-ajalla. Elävä keskusta on hyvin saavutettavissa jalan ja pyörällä (15 minuutin kaupunki), joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.

Kaupan kysyntä- ja tarjontatrendit vaikuttavat keskustojen kaupalliseen kehittymiseen ja kehittämiseen. Seuraavat muutostekijät olisi hyvä ottaa huomioon keskustaa kehitettäessä:

- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Tulevaisuudessa on yhä enemmän sekoittuneita kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteko ja asuminen.
- Laadukkaat vintage -myymälät kasvattavat suosiotaan
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu ja vapaa-ajan arvostus kasvaa. Ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.
- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskuksissa. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee. Julkiset palvelut voivat toimia keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat) ja lisäksi ne voivat olla hyviä yksittäisiä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tihenee. Tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.

Hot Spottien merkitys

Useiden selvitysten ja tutkimusten mukaan jalankulkijoiden mielenkiinto ympäristöönsä hiipuu noin 200 metrin jälkeen. Tätä voidaan välttää järjestämällä matkan varrelle mielenkiintoisia katkoksia eli Hot Spotteja sellaisten välimatkojen päähän toisistaan, että ympäristön mielenkiintoisuus kasvaa uudestaan. Tarkoituksena on nostaa seuraavan matkaosuuden mielenkiintoa ja saada kulkija jatkamaan matkaa eteenpäin.

Hot Spotit ovat paikkoja, joissa kulkijalle syntyy siihen sidottu elämys tai kokemus. Hot Spotit voivat tuottaa maisemaan tai kaupunkikuvaan liittyviä kokemuksia, jolloin kyseessä ovat usein puistot, rannat, aukiot, torit tai kadut kiintopisteineen. Niihin voidaan liittää myös sosiaalisia kokemuksia, jolloin kyseessä ovat alueet, joissa syntyy paljon ihmisten välisiä kohtaamisia. Hot Spotteja voivat tietenkin olla myös mielenkiintoa herättävät kaupat, kioskit, kahvilat, elokuvateatterit jne.

Kriittisiä tekijöitä rakenteellisesti hyvän ja elämyksiä tuottavan kaupunkikeskustan muodostumisessa ovat verkoston laajuus ja yhtenäisyys sekä paikkojen sijoittuminen tasaisesti koko verkoston alueelle. Monipuolinen koko keskusta-alueelle levittyvä paikkojen järjestelmä on tärkeä suunnittelu- ja kehittämiskohde. Järjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena kehittäen paikkojen välisiä kulkuyhteyksiä sekä niiden suhdetta toisiinsa. Myös uusia paikkoja voidaan luoda lyhentämällä niiden välisiä etäisyyksiä ja näin tuoda kauempanakin sijaitsevia kohteita verkoston osaksi (Ramboll 2019).

Etäisyys muodostuu saavutettavuuden tavoin sekä välimatkasta sekä koetusta etäisyydestä, joihin vaikuttavat matka-aikaa hidastavat tai kulkemista haittaavat tekijät. Myös epäviihtyisäksi koettu kaupunkiympäristö voi lisätä etäisyyden tunnetta. Esimerkiksi kävelykadulla oleva pitkä suljettu näyteikkunasarja voi lisätä tunne-etäisyyttä ja estää hakeutumisen edessäpäin oleviin liikkeisiin (Ramboll 2019).

Palveluiden sijoittuminen useaan kerrokseen pidentää etäisyyden tunnetta moninkertaisesti verrattuna etäisyyden muutoksiin horisontaalisella tasolla. Yhden kerroksen nouseminen vastaa koettuna noin 50 - 100 metrin etäisyyttä katutasolla. Vastaavasti myös suuret tyhjät aukiot ja torit rajoittavat kulkemista kaupunkirakenteessa. Kun aukiolla tai torilla on elämää, ihmisiä ja torimyyjiä, etäisyyden tuntua ei pääse syntymään. Aukion ollessa tyhjä tai pysäköityjen autojen täyttämä sen ylittäminen voidaan kokea liian pitkäksi matkaksi (Ramboll 2019).

Koettua etäisyyttä lisää myös se, jos liikepaikka on rakennuksen kulman takana tai kadun toisella puolella, etenkin jos kadun ylittäminen koetaan hankalaksi tai vaaralliseksi. Kaupan palveluja tarjoavaa katua käytetään usein ainoastaan yhdeltä puolelta, koska kadulla kulkevat ja pysäköidyt autot muodostavat vahvan etäisyyden tunteen, joka muodostuu esteeksi matkan jatkamiselle (Ramboll 2019).

3. Kaupan palveluverkkoskenaariot 2050

3.1 Skenaariovaihtoehtojen muodostaminen

Vihdin kaupallista kehitystä vuoteen 2050 hahmotetaan neljän vaihtoehtoisen kaupan palveluverkon kehittämisskenaarion kautta:

- Huhmarin alue ei toteudu kaupan alueena (Ve1)
- Huhmarin alue toteutuu voimassa olevan Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukaisena (Ve2)
- Huhmarin aluetta kehitetään kauppakeskusalueena, mitoitus 90 000 k-m^2 sisältäen päivittäistavarakauppaa (Ve 3a)
- Huhmarin aluetta kehitetään kauppakeskusalueena, mitoitus 120 000 k-m^2 sisältäen päivittäistavarakauppaa (Ve 3b). Herkkyysanalyysinä tarkastellaan lisäksi 150 000 k-m^2:n mitoitusta.

Skenaarioiden yhteisiä lähtökohtia ovat:

- Liiketilan lisätarve vuoteen 2050 perustuu 1,0 %:n vuosittaiseen väestönkasvuun. Herkkyysanalyysinä tarkastellaan lisäksi 0,5 %:n vuosittaisen väestönkasvun mukaista liiketilatarvetta.
- Tarkasteltavia alueita Huhmarin lisäksi ovat Nummela, Asemanseutu ja Ojakkala (väestönkehityksen painopistealueet), Kirkonkylä sekä kunnan muut alueet yhtenä kokonaisuutena. Otalampi ei ole kehittyvä kaupallinen keskus, koska alueen väestönkasvu ei luo toimintaedellytyksiä uusille myymälöille.
- Skenaarioissa käytetty kaupallisten keskusten luokittelu (alueiden kaupalliset luonteet) on seuraava:
    - Kaupallinen pääkeskus. Monipuolisesti päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan palveluja, kaupallisia palveluja (kahvilat, kampaamot jne.) sekä keskustatoimintoja. Päivittäistavarakaupan myymälät ovat hypermarketteja ja ajanmukaisia supermarketteja (laadukas 2 000 - 3 000 k-m^2:n myymälä), joita täydentävä pienemmät myymälät. Keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta on monipuolista ja alueelle voi sijoittua soveltuvin myös tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

- Kaupallinen keskus. Päivittäistavarakaupat ovat ajanmukaista supermarkettasoa ja kaupan tarjontaa täydentävät monipuoliset keskustahakuisen erikoiskaupan palvelut. Alueelle voi sijoittua soveltuvin myös tilaa vaativaa erikoiskauppaa.
- Paikalliskeskus. Päivittäistavarakauppaa sekä pienimuotoisesti keskustahakuista erikoiskauppaa. Päivittäistavarakaupan myymälät ovat ajanmukaista supermarket/valintamyymälätasoa. Alueille ei sijoitu tilaa vaativaa erikoiskauppaa.
- Lähipalvelukeskus. Päivittäistavarakaupan peruspalvelut (pieniä valintamyymälöitä ja pienmyymälöitä) sekä arjen lähipalveluja (pienet erikoismyymälät sekä kampaamot, kahvilat ym.).
- Tilaa vaativan erikoiskaupan keskus tai kauppakeskusalue (Huhmari)

3.2 Huhmarin alue ei toteudu kaupan alueena (Ve1)

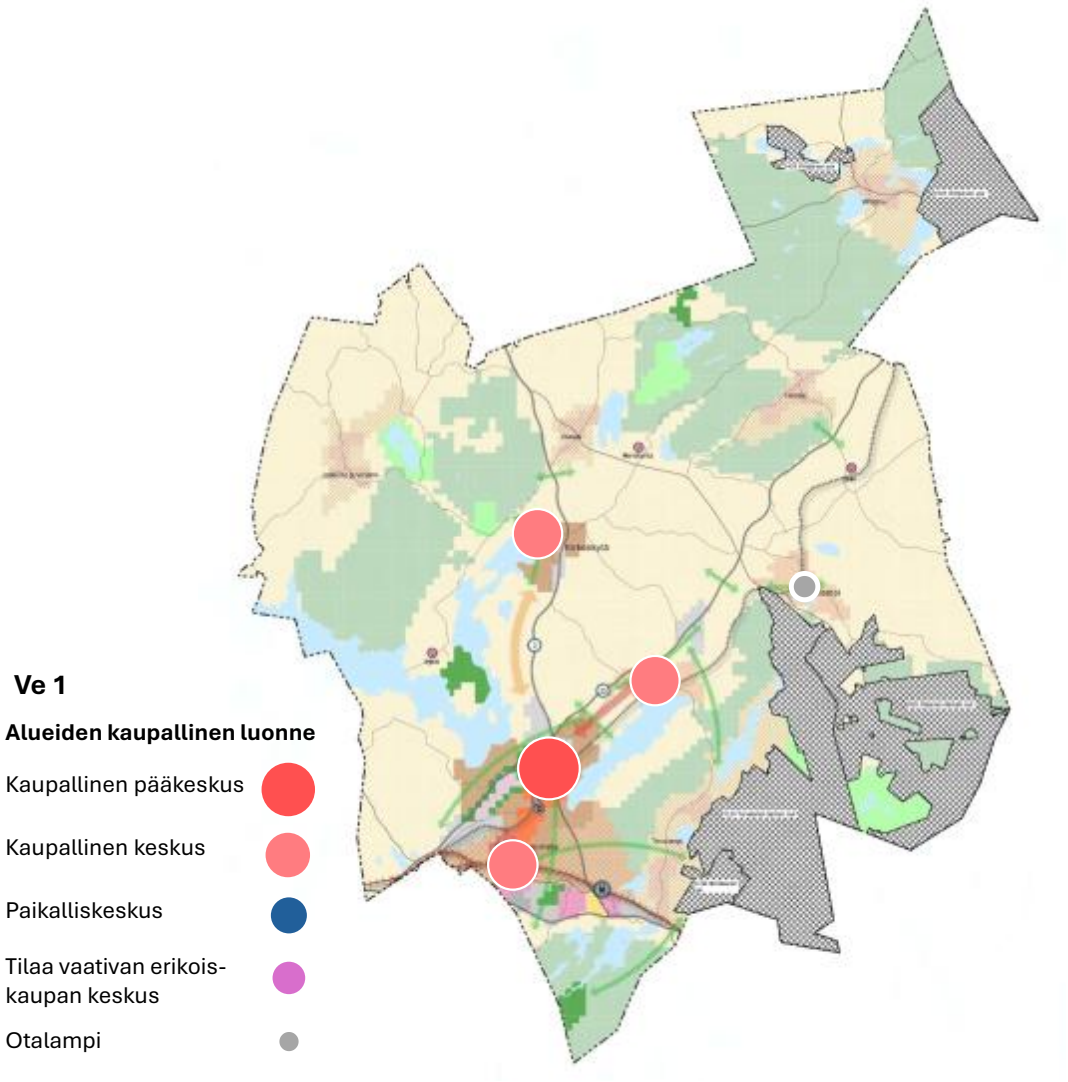
Huhmarin alue on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen kaupan alue (KM, enimmäismitoitus 50 000 k-m^2), jonne voi sijoittua pääosin vain tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alue ei ole lähtenyt toteutumaan. Skenaarion lähtökohtana on, että alue ei jatkossakaan tule toteutumaan kaupan alueena ja Huhmariin pyritään sijoittamaan muita toimintoja.

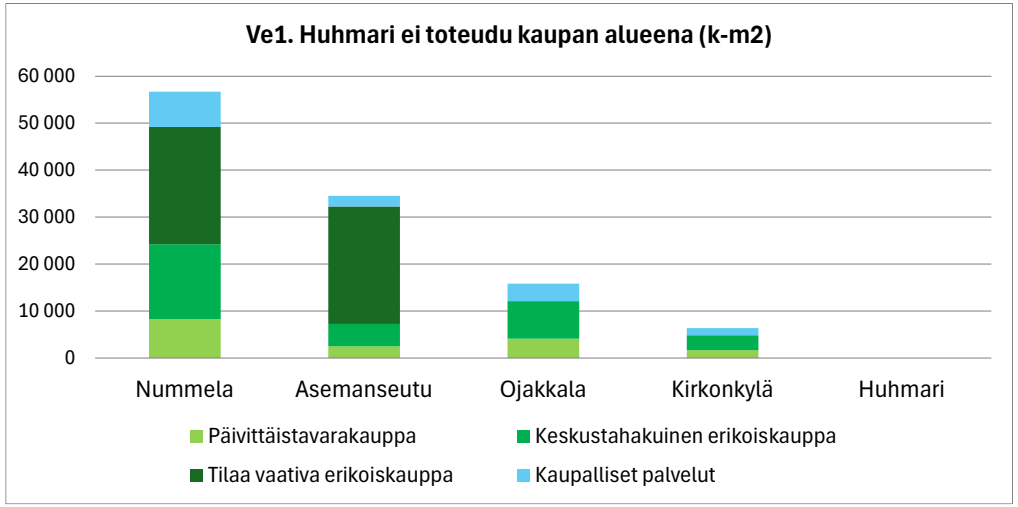
Alueiden rooli palveluverkossa:

- Nummela Kaupallinen pääkeskus
- Asemanseutu Kaupallinen keskus
- Ojakkala kaupallinen keskus
- Kirkonkylä Kaupallinen keskus
- Huhmari Ei ole kaupallinen keskus

Liiketilan lisätarpeena vuoteen 2050 on kunnan väestön ostovoiman kasvuun perustuva kerrosala. Koko kunnan päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeesta 90 % kohdistuu Nummelaan, Asemanseudulle ja Ojakkalaan ja 10 % Kirkonkylään. Nummelan, Asemanseudun ja Ojakkalan kesken painotus on Nummelassa. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta puolet kohdistuu Nummelaan ja puolet Asemanseudulle.

Jos Huhmaria ei kehitetä lainkaan kaupan alueena, sen käyttötarkoituksena voisi olla logistiikka-, tukkakauppa-, varasto- ja toimitila-alue. Tällaiseen toimintaan on pitkällä aikavälillä mahdollisuuksia, koska pääkaupunki-seudulla modernien logistiikka-alueiden tarjonta on rajallinen. Pääkaupunkiseudun kasvun jatkuessa Kehä III:n vyöhykkeellä on vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille. Tämän myötä Kehä IV:n vyöhyke alkaa kehittyä ja samalla se antaa myös Huhmarin alueelle mahdollisuuden tarjota tiloja logistiikkaan, varastointiin, tukkukauppaan ym. työpaikkatoimintaan, joka hakee uutta sijaintia. Huhmarin alue soveltuisi myös esimerkiksi datakeskusten alueeksi.





Kuva 10. Skenaariovaihtoehdon 1 kaupan palveluverkko ja alueiden mitoitus (uusi kerrosala).

Tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalan mittava sijoittuminen Nummelaan saattaisi periaatteessa olla mahdollista kaavoituksellisesti, mutta käytännössä tilaa ei ole riittävästi ilman uusien alueiden käyttöön ottoa. Esimerkiksi Citymarketin ja Prisman kiinteistöjen liiketilat ovat täynnä, eikä kaavoissa ole lisäreserviä. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista Nummelaan rajoittavat myös ko. kaupan toimintaedellytykset:

- Nimensä mukaisesti paljon tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat sekä rakennuksina että usein pihatiloina. Myynnissä olevat tavarat ovat pääosin isokokoisia, ja vaativat isot varastot, raskaat kuljetukset ja kotiinkuljetukseen usein auton.
- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Sijoittumispäätökseen vaikuttavat tilatarpeen lisäksi mm. maan hinta sekä tilojen neliövuokra - keskustojen myymälätilat ovat yleensä niille liian pieniä ja kalliita
- Myymälöiden toiminta edellyttää myös hyviä liikenneyhteyksiä ja näkyvää sijaintipaikkaa. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä.

Myöskään Asemanseudulle ei voi sijoittua mittavasti tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Etelä-Nummelan osayleiskaavassa Asemanseudun kaupallisten palvelujen mitoittamisen periaatteena on, että rakentamisen myötä sen yhdyskuntarakenteellinen rooli muuttuu keskustanomaiseksi. Kaupalliset palvelut sijoittuvat tulevan aseman läheisyyteen ja asemanseudun kadunvarsiliikkeisiin, joiden maltillinen koko vastaa tulevaisuuden muuttuvan kaupan tarpeisiin, eikä kilpaile Nummelan olemassa olevan kaupan keskittymän kanssa, joka koostuu merkittävissä määrin kaupan suuryksiköistä. Näin eri keskuksilla on oma kaupallinen profiilinsa. Kauppaa osayleiskaava-alueelle voi sijoittua enintään 10 000 k-m^2 (Vihdin kunta 2022).

Keskeiset vaikutukset

Kaupan palveluverkko muodostuu kaupallisesta pääkeskuksesta ja kolmesta kaupallisesta keskuksesta. Nykyiseen kaupan palveluverkkoon verrattuna Kirkonkylän ja etenkin Ojakkalan kaupallinen asema vahvistuu. Nummelan asema kunnan kaupallisena pääkeskuksena vahvistuu ja Asemanseutu on uusi kaupan alue. Kaupallisilla keskuksilla Nummelaa lukuun ottamatta on omat, pääasiassa lähialueidensa asukkaiden ostovoimaan pohjautuvat vaikutusalueensa. Asemanseudusta, Kirkonkylästä ja Ojakkalasta, mutta myöskään Nummelasta ei muodostu merkittävää ylikunnallista vetovoimaa ja vaikutuksia aiheuttavia kauppapaikkoja.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Tukee Vihdin nykyistä ja vahvistaa tavoiteltavaa alue- ja yhdyskuntarakennetta Huhmarin aluetta lukuun ottamatta
- Tukee Vihdin väestökehityksen painopistealueiden kaupan kehittymistä
- Ei muuta Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa eikä Nummelan kaupallista asemaa suhteessa Lohjan keskustaan ja Lempolan kaupan alueeseen (maakuntakaavan KM-alue) eikä Veikkolaan
- Nummelan ja Asemanseudun välille ei muodostu merkittävää kilpailutilannetta Nummelassa jo olevan vetovoimaisen kaupan palvelutarjonnan vuoksi

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytykset paranevat kaikissa kaupallisissa keskuksissa
- Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksen toteutuminen Nummelassa, Asemanseudulla ja samalla koko Vihdissä on epätodennäköistä

Ostovoiman siirtymä

- Nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Vihdistä jatkuu, koska tilaa vaativalle erikoiskaupalle ei ole kehittymisedellytyksiä
- Päivittäistavarakaupan ostovoiman positiivinen siirtymä voi vahvistua ja keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus vähentyä Nummelan ja Asemanseudun kaupan kehittyessä

Asukkaat

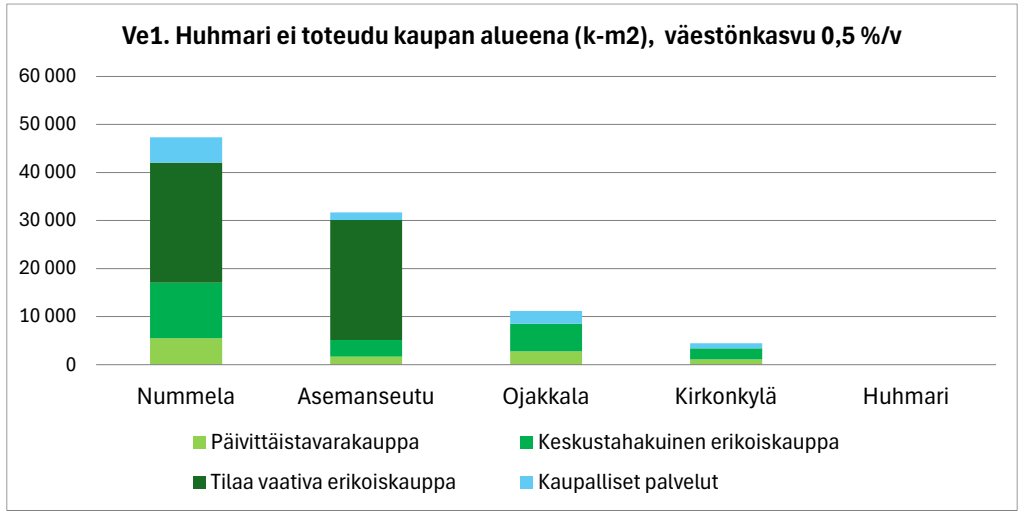
- Kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen parantaa koettua saavutettavuutta kaikissa kaupallisissa keskuksissa
- Kaupan palvelujen fyysinen saavutettavuus parantuu lähinnä Asemanseudun asukkaille kaupan palvelujen kehittyessä
- Kaupallinen palvelukokonaisuus jää pienemmäksi kuin muissa skenaariovaihtoehdoissa
- Vihtiläisten kannalta Huhmarin alueen kaupan toimintojen toteutumatta jääminen merkitsee tilaa vaativan erikoiskaupan koetun ja fyysisen saavutettavuuden säilymistä nykyisellään

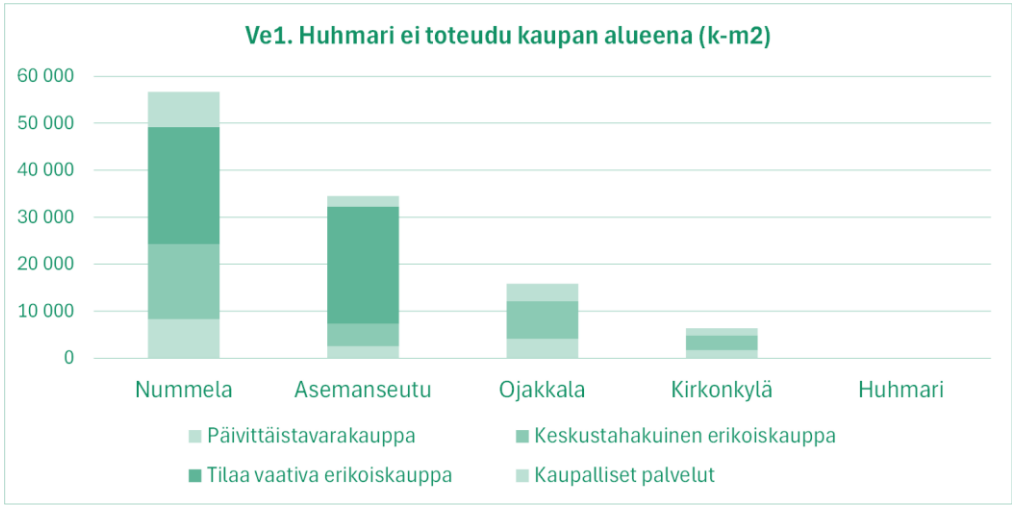
Jos Huhmarin alue jäisi kokonaan toteutumatta, sillä olisi vaikutusta myös kuntataloudelliselta kannalta katsottuna: ei toimintaa - ei tontti- ja verotuloja. Myös tästä syystä alueen kehittämisen käynnistäminen olisi tärkeää.

Jos väestönkasvu on 0,5 % vuodessa

Vuosittaisella 0,5 %:n väestönkasvulla ostovoiman kasvu, liiketilan lisätarve sekä kaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitukset jäävät pienemmiksi, koska skenaariovaihtoehdon mitoituksen perusteena on kunnan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva kerrosala tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa lukuun ottamatta. Väestön yhden prosentin vuosikasvun mukaiseen mitoitukseen (oikeanpuoleinen kuva) verrattuna Nummelan, Asemanseudun, Ojakkalan ja Kirkonkylän yhteenlaskettu mitoitus noin 19 000 k-m^2 pienempi.

- Nummelassa mitoitus pienenee noin 9 000 k-m^2 ja Ojakkalassa noin 5 000 k-m^2
- Asemanseudulla pienennys on noin 3 000 k-m^2 ja Kirkonkylässä noin 2 000 k-m^2
- Noin puolet pienennyksestä kohdistuu keskustahakuiseen erikoiskauppaan, noin kolmasosa päivittäistavarakauppaan ja noin viidesosa kaupallisiin palveluihin





Keskeiset vaikutukset, mikä muuttuu?

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Pienempi väestönkasvu heikentää kaupallisen kehityksen antamaa tukea Vihdin nykyisen ja tavoitellun alue- ja yhdyskuntarakenteen vahvistumiselle
- Kaupallisen rakenteen pienemmän kasvun myötä vaikutus eri keskusten kaupalliseen vahvistumiseen jää pienemmäksi kuin yhden prosentin vuosittaisen väestönkasvun mahdollistamalla kehityksellä

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymis-edellytykset paranevat nykytilanteeseen verrattuna kaikissa kaupallisissa keskuksissa, mutta jäävät vähäisemmiksi kuin suuremman väestönkasvun mahdollistamalla kehityksellä
- Muutos kohdistuu etenkin Nummelan kauppaan ja kaupallisiin palveluihin

Ostovoiman siirtymä

- Mahdollisuus päivittäistavarakaupan ostovoiman positiivisen siirtymän vahvistumiseen heikkenee pääasiassa Nummelan päivittäistavarakaupan pienemmän kehityksen vuoksi
- Vastaavasti mahdollisuus keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtauksen vähentymiseen heikkenee samasta syystä
- Pienempi kaupallinen tarjonta rajoittaa siis Vihdin mahdollisuuksia sitoa nykyistä suurempi osa asukkaiden ostovoimasta kunnan omiin kaupallisiin keskuksiin

Asukkaat

- Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus paranee nykytilanteeseen verrattuna
- Suuremman väestönkasvun mahdollistamaan kaupan kehitykseen verrattuna koetun saavutettavuuden positiivinen muutos jää kuitenkin pienemmäksi

Yhteenveto

Vuosittaisen väestönkasvutavoitteen muutos yhdestä prosentista puoleen prosenttiin pienentää skenaariovaihtoehdon mitoitusta. Vaikutus on kokonaisuutena johdonmukainen: pienempi väestönkasvu merkitsee pienempää ostovoiman kasvua, pienempää liiketilan lisätarvetta ja pienempää kaupan ja kaupallisten palvelujen kehitystä. Kokonaismitoituksen vähennys on huomattava ja kohdistuu erityisesti Nummelaan sekä keskustahakuiseen erikoiskauppaan.

Pienempi väestönkasvu ei estä kaupallisten keskusten kehittymistä ja kaupan palvelut ja niiden saavutettavuus paranevat edelleen nykytilanteeseen verrattuna. Kehityksen mittakaava jää kuitenkin pienemmäksi kuin väestön yhden prosentin vuosikasvun tilanteessa. Samalla kaupallisen kehityksen kyky tukea kunnan tavoiteltua alue- ja yhdyskuntarakennetta ja väestönkasvun painopistealueita heikkenee.

Nummelan pienempi kaupallinen kehitys vaikuttaa myös koko kunnan ostovoiman siirtymään: mahdollisuudet vahvistaa päivittäistavarakaupan positiivista ostovoiman siirtymää ja vähentää erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtausta pienenevät. Pääasiallisena syynä on se, että Nummelan kaupallisella kehityksellä on keskeinen merkitys Vihdin koko kaupallisen palveluverkon kilpailukyvylle.

Kokonaisuutena puolen prosentin vuosittainen väestönkasvu merkitsee kysyntäpohjaltaan vaatimattomampaa kaupallista kehitystä. Se vähentää uuden liiketilan tarvetta ja pienentää kaupallisen ylimitoituksen mahdollisuutta, mutta samalla se rajoittaa keskusten kasvumahdollisuuksia, ostovoiman sitoutumista kuntaan sekä palvelutarjonnan ja saavutettavuuden paranemista verrattuna voimakkaamman väestönkasvun mahdollistamaan kehitykseen.

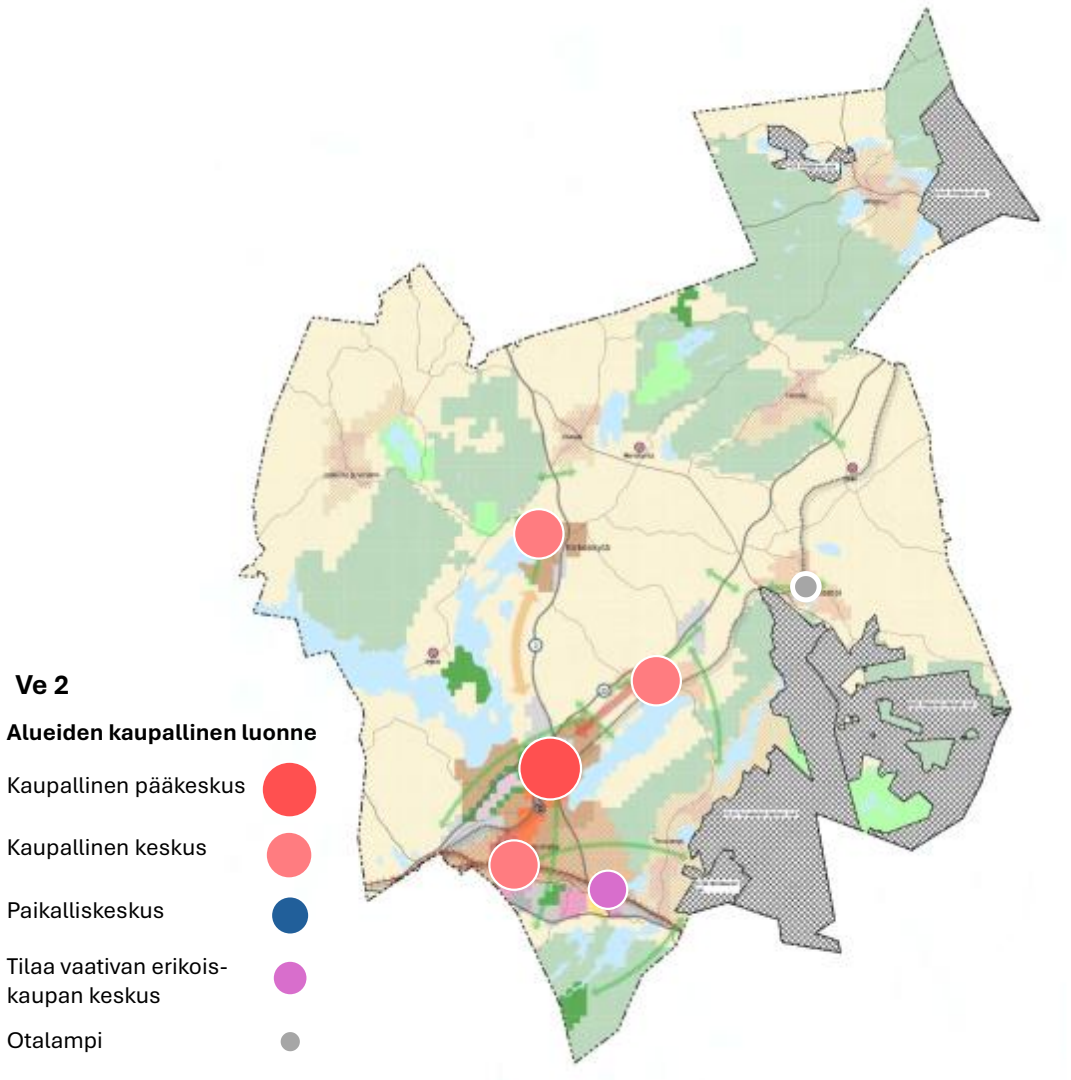
3.3 Huhmarin alue toteutuu Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukaisena (Ve2)

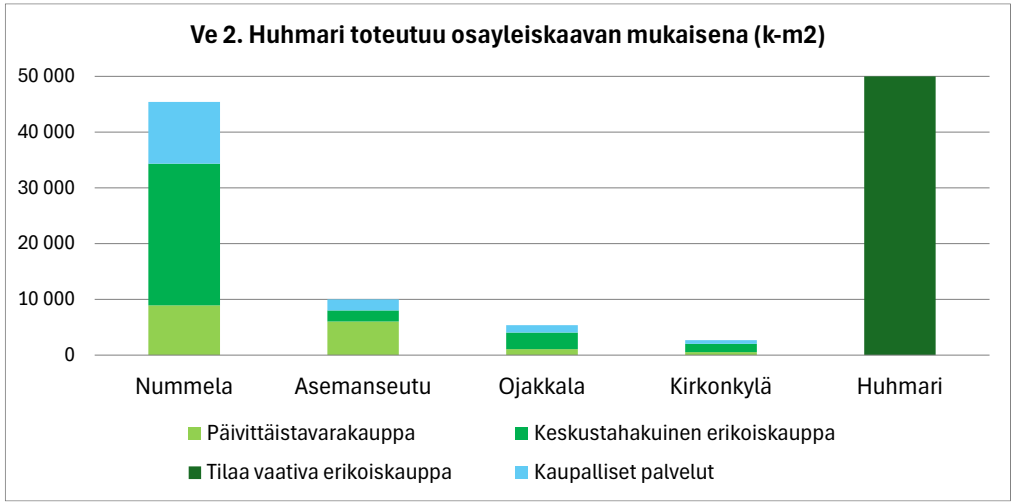
Huhmarin tilaa vaativan kaupan alueelle (KM) saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, jonka enimmäismitoituksena on 50 000 k-m^2. Alueella ei sallita päivittäistavaroiden myyntiä. Tilaa vaativa kauppa voi olla moottoriajoneuvojen sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppaa, rengaskauppaa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppaa, matkailuvaunujen kauppaa, huonekalukauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa, rakenteellisen sisustamisen kauppaa, maatalous- ja puutarha-alan kauppaa sekä kodintekniikkakauppaa. Alueelle on tarkoituksenmukaista kehittää myös uudenlaisia kaupallisia ja muitakin konsepteja, jotta alueella olisi kehittymisen edellytyksiä ja jotta se erottuu selkeästi niin Nummelan keskustasta kuin uudesta asemanseudustakin (Vihdin kunta 2022). Alueiden rooli palveluverkossa:

- Nummela Kaupallinen pääkeskus
- Asemanseutu Kaupallinen keskus
- Ojakkala Kaupallinen keskus
- Kirkonkylä Kaupallinen keskus
- Huhmari Tilaa vaativan erikoiskaupan keskus

Mitoituksen lähtökohtana on Asemanseudun kehittyminen osayleiskaavan mukaisesti: alueelle voi sijoittua kauppaa enintään 10 000 k-m^2, josta korkeintaan 80% voi olla päivittäistavarakauppaa ja loput näiden ympärille kehittyvää erikoistavarakauppaa ja palveluita. Asemanseudun päivittäistavarakaupan mitoituksena skenaariossa on 60 % osayleiskaavan kaupan kokonaismitoituksesta (6 000 k-m^2). Koko kunnan päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeen loppuosasta (noin 53 000 k-m^2) 85 % sijoittuu Nummelaan ja loput Ojakkalaan ja Kirkonkylään.

Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus on osayleiskaavan mukainen. Huhmaria ei kehitetä vain ”perinteisenä” tilaa vaativan erikoiskaupan alueena (isoja myymälöitä ja vain vähän muuta toimintaa), vaan alueen roolina on toimia myös vapaa-ajanviettokohteena, jossa tarjolla on pienimuotoisesti kaupallisia palveluja ja monenlaisia, esimerkiksi hyvinvointiin ja liikuntaan liittyviä aktiviteetteja.





Kuva 11. Skenaariovaihtoehdon 2 kaupan palveluverkko ja alueiden mitoitus (uusi kerrosala).

Huhmarin toteutumisen myötä tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtauksen voidaan olettaa vähentyvän. Tämän vuoksi tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarpeeseen voidaan laskea mukaan ”ostovoiman kasvuna” myös nykyisen tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtauksen vähentymisen vaikutus. Laskennallisena oletuksena on ulosvirtauksen väheneminen 75 %:lla (+ 11 000 k-m^2).

Huhmarin toteutuminen osayleiskaavan mukaisena noudattaa myös Uusimaa -kaavan 2050 kaupan sijainnin ohjauksen periaatteita. Maakuntakaavan kaupan alueista Tuusulan Focus-alue (enimmäismitoitus 100 000 k-m^2) ei ole lähtenyt kehittymään. Nurmijärven Ilvesvuoren (50 000 k-m^2) ja Lohjan Lempolan (100 000 k-m^2) kaupan alueet ovat toteutuneet vain pieneltä osin. Lempola ei myöskään ole kehittynyt vain maakuntakaavan tarkoittamana tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Kerrosalaa Lempolan alueen eri toiminnoissa oli vuonna 2018 yhteensä noin 19 400 k-m^2, joista vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen osuus oli noin 18 100 k-m^2. Vähittäiskaupan ja palvelujen kerrosalasta noin 4 100 k-m^2 oli päivittäistavarakauppaa, noin 12 900 k-m^2 tilaa vaativaa erikoiskauppaa/laajan tavaravalikoiman kauppaa, noin 800 k-m^2 muuta erikoiskauppaa ja noin 300 k-m^2 palveluja (Ramboll 2018).

Kaupan keskusliikkeet ja kaupan kehittäjät (rakennusliikkeet, kiinteistökehittäjät) eivät ole nähneet edellä mainituilla maakuntakaavan kaupan suuryksiköiden alueilla riittävästi toimintaedellytyksiä ja kehittämis-potentiaalia toiminnan käynnistämiseksi. Maakuntakaavan toteutumisen edistäminen ja tilaa vaativan erikoiskaupan kehittäminen yleiskaavan mukaisesti Huhmarin alueella on haastavaa kysynnän puuttuessa.

Tilaa vaativan kaupan rakentamiskysyntä on viime vuosina ollut vähäistä. Vihdissä tätä osoittaa osaltaan se, että tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden määrä on lisääntynyt vain neljällä vuodesta 2013 lähtien. Tämän kehityksen valossa tulevaisuuden kysyntänäkymät ko. myymälöiden sijoittumiseksi Huhmarin alueelle ovat heikot. Etenkin, kun kyseessä on täysin uusi kaupallinen keskittymä, jonka pitää vallata asemansa markkinoilla.

.

Toimiakseen vetovoimaisena kauppapaikkana Huhmari tarvitsisi tuekseen asiakasvirtaa tuovan ankkuritoiminnon. Tällaisena toimisi parhaiten hypermarket tai ajanmukainen noin 3 000 k-m^2:n kokoinen supermarket-tasoinen päivittäistavaramyymälä. Maakuntakaavan mukaan Huhmariin voidaan sijoittaa paikallisesti merkittävää keskustahakuista kauppaa (päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa). Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan seudullisuuden alaraja alueella on 4 000 k-m^2, mikä mahdollistaisi supermarketin. Etelä-Nummelan osayleiskaava ei kuitenkaan salli alueelle päivittäistavarakauppaa.

Erikoiskaupassa alueen ankkuritoimintoina voisivat olla sellaiset tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät, joilla on markkinatilanteeseen nähden toimintaedellytyksiä sijoittua alueelle. Näiden lisäksi alueelle voisi sijoittua pienimuotoisesti kaupallisia palveluja (lähinnä ravintoloita ja kahviloita), erikoiskaupan Show Roomeja sekä elämys- ja liikuntapalveluja. Pääosan alueen rakennusoikeudesta tulisi kuitenkin muodostua tilaa vaativasta erikoiskaupasta.

Keskeiset vaikutukset

Kaupan palveluverkko muodostuu kaupallisesta pääkeskuksesta, kolmesta kaupallisesta keskuksesta ja tilaa vaativan erikoiskaupan keskuksesta. Nykyiseen kaupan palveluverkkoon verrattuna Nummelan, Asemanseudun, Kirkonkylän ja Ojakkalan kaupalliset asemat kehittyvät ja vahvistuvat. Niistä ei kuitenkaan muodostu merkittävää ylikunnallista vetovoimaa ja vaikutuksia aiheuttavia kauppapaikkoja. Huhmarista sen sijaan muodostuu maakuntakaavan tarkoittama seudullisesti merkittävä kaupan alue.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Tukee Vihdin nykyistä ja tavoiteltavaa alue- ja yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan ja Etelä-Nummelan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti

- Ei muuta Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa. Huhmarin ja Lohjan Lempolan alueen välille syntyy kilpailuasetelma. Niillä kummallakin on kuitenkin omiin kaupallisiin vahvuuksiinsa perustuvat markkina-alueensa, joten Huhmarin ylikunnalliset vaikutukset kuten muutokset asiointiliikenteen suuntautumisessa jäävät vähäisiksi.
- Uusimaa -kaavaa 2050 edeltäneessä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (KM) suunnattiin osa pääkaupunkiseudun ostovoiman kasvusta ja pääkaupunkiseudulle muualta Uudeltamaalta siirtyvää ostovoimaa. Ratkaisun perusteena oli se, että suuryksikköalueilla on toteutuessaan tasapainottava vaikutus alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi niiden katsottiin vähentävän asiointimatkojen pituutta, kun palveluja ei tarvitse hakea pääkaupunkiseudulta (Uudenmaan liitto 2014). Tilaa vaativan erikoiskaupan alueena toteutuessaan Huhmari noudattaa tätä periaatetta.

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytykset paranevat kaikissa kaupallisissa keskuksissa
- Tilaa vaativalla erikoiskaupalla on edelleen kaavallisia kehittymismahdollisuuksia, joita Huhmarin alueen pienimuotoiset kaupalliset palvelut ja ei-kaupalliset aktiviteetit (eivät ole kaupan mitoista) tukevat. Huhmarin toteutuminen, ainakaan kokonaismitoituksessaan, ei kuitenkaan ole todennäköistä lähitulevaisuudessa.
- Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve ostovoiman siirtymän väheneminen huomioidenkaan (33 000 k-m^2) ei riitä kattamaan Huhmarin tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta, mutta se noudattaa Uusimaa-kaavassa 2050 määriteltyä enimmäismitoitusta. Tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta perustuu kuitenkin aina myös seudulliseen asiointiin, ei vain yhden kunnan väestön ostovoimaan.

Ostovoiman siirtymä

- Nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Vihdistä vähenee
- Päivittäistavarakaupan ostovoiman positiivinen siirtymä voi vahvistua ja keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus vähentyä Nummelan ja Asemanseudun kaupan kehittyessä

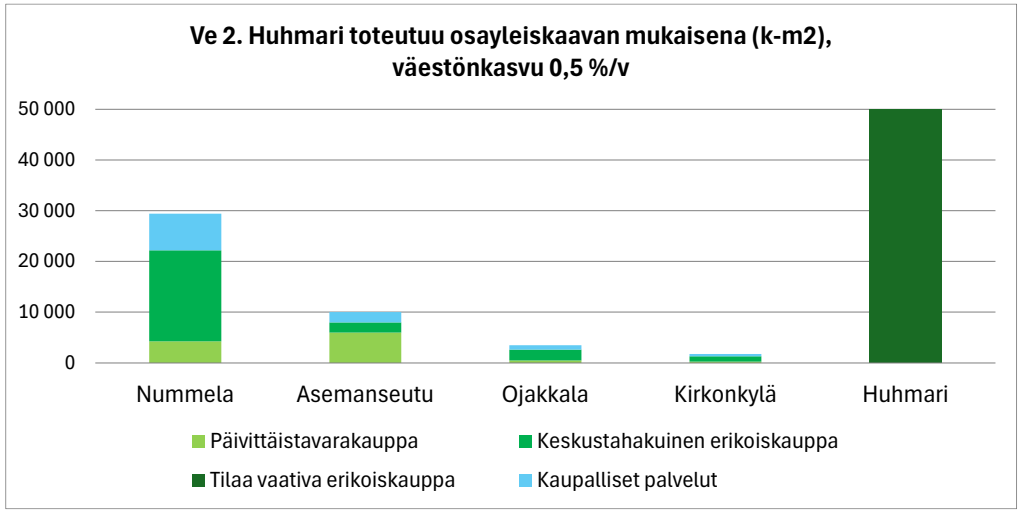
Asukkaat

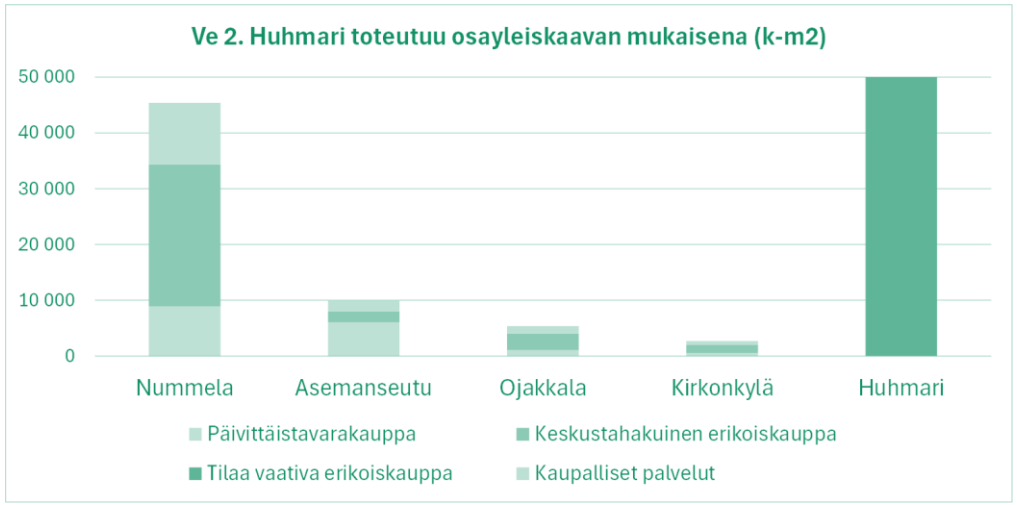
- Kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen parantaa koettua saavutettavuutta kaikissa kaupallisissa keskuksissa
- Kaupan palvelujen fyysinen saavutettavuus parantuu lähinnä Asemanseudun asukkaille
- Huhmarin alueen toteutuminen parantaa tilaa vaativan erikoiskaupan koettua ja fyysistä saavutettavuutta. Huhmari on vaihtoehto kunnan ulkopuolelle suuntautuvalle asioinnille, mikä samalla mahdollistaa asiointimatka-ajokilometrien vähenemisen

Jos väestönkasvu on 0,5 % vuodessa

Pienemmällä väestönkasvulla ostovoiman kasvu, liiketilan lisätarve ja vaihtoehdon mitoitus jäävät pienemmiksi samaan tapaan ja samasta syystä kuin skenaariovaihtoehdossa 1. Väestön yhden prosentin vuosikasvun mahdollistamaan mitoitukseen (oikeanpuoleinen kuva) verrattuna mitoitus Nummelassa, Asemanseudulla, Ojakkalassa ja Kirkonkylässä yhteensä on skenaariovaihtoehdon 1 tapaan noin 19 000 k-m^2 pienempi. Vähennyksen alueellinen jakauma on kuitenkin erilainen.

- Asemanseudun mitoitus ei muutu eli on Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukainen
- Nummelan mitoitus pienenee merkittävästi (noin 16 000 k-m^2)
- Ojakkalassa pienennys on noin 2 000 k-m^2 ja Kirkonkylässä noin 1 000 k-m^2
- Noin puolet pienennyksestä kohdistuu keskustahakuiseen erikoiskauppaan, noin kolmasosa päivittäistavarakauppaan ja noin viidesosa kaupallisiin palveluihin
- Huhmarin tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus ei muutu, koska tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta perustuu pääosin seudulliseen, ei vain paikalliseen asiointiin ja ostovoimaan





Keskeiset vaikutukset, mikä muuttuu?

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Pienemmän väestönkasvun vaikutukset vaihtelevat keskuksittain. Asemanseutu tukee edelleen Vihdin tavoiteltavaa alue- ja yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Ojakkalassa, Kirkonkylässä ja etenkin Nummelassa kaupallisen kehityksen tuki tavoitellun alue- ja yhdyskuntarakenteen vahvistumiselle jää pienemmäksi kuin yhden prosentin vuosittaisen väestönkasvun mahdollistamalla kehityksellä.

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytykset säilyvät kaikissa kaupallisissa keskuksissa, mutta ovat pienemmät kuin suuremman väestönkasvun mahdollistamalla kehityksellä. Merkittävin muutos kohdistuu Nummelaan.

Ostovoiman siirtymä

- Pienempi väestönkasvu vaikuttaa myös ostovoiman siirtymään
- Päivittäistavarakaupan ostovoiman positiivinen siirtymä ei vahvistu tai vahvistuu vain vähän. Tämän syynä on erityisesti Nummelan päivittäistavarakaupan kehitys. Samasta syystä myös mahdollisuudet vähentää keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtausta kunnasta heikkenevät suuremman väestönkasvun mahdollistamaan kehitykseen verrattuna.

Asukkaat

- Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus paranee nykytilanteeseen verrattuna kaikissa kaupallisissa keskuksissa
- Suuremman väestönkasvun mahdollistamaan kehitykseen verrattuna koetun saavutettavuuden paraneminen etenkin Nummelassa jää kuitenkin vähäisemmäksi

Yhteenveto

Pienempi vuosittainen väestönkasvu vähentää myös skenaariovaihtoehdon 2 kaupallista mitoitusta merkittävästi. Mitoituksen muutos ei kuitenkaan jakaudu tasaisesti eri keskusten välillä: vaikutus kohdistuu erityisesti Nummelaan (85 % kokonaisvähennyksestä), Asemanseudun mitoitus säilyy osayleiskaavan mukaisena, Kirkonkylän ja Ojakkalan mitoituksen väheneminen on pienempää ja Huhmarin tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus säilyy ennallaan.

Nummelan kaupan ja kaupallisten palvelujen kasvuedellytysten heikkeneminen vähentää alueen kaupallisen kehityksen tukea Vihdin tavoitellulle alue- ja yhdyskuntarakenteelle. Vaikutukset näkyvät myös koko kunnan tasolla ostovoiman siirtymässä, koska Nummelan kaupan ja kaupallisten palvelujen pienempi kehitys heikentää mahdollisuuksia vahvistaa päivittäistavarakaupan positiivista ostovoiman siirtymää ja vähentää erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtausta.

Asemanseudun mitoitus ei pienemmästä väestönkasvusta huolimatta muutu. Tämä vahvistaa Asemanseudun suhteellista asemaa skenaariovaihtoehdon mukaisessa kaupan palveluverkossa. Ojakkalassa ja Kirkonkylässä pienemmän väestönkasvun vaikutukset jäävät suhteellisen vähäisiksi. Puolen prosentin vuosittaisen väestönkasvun keskeiset rakenteelliset vaikutukset kohdistuvat näin erityisesti Nummelaan.

Kokonaisuutena pienempi väestönkasvu johtaa pienempään liiketilan lisätarpeeseen ja samalla pienempään kaupalliseen kehitykseen. Kaupan palvelut ja niiden saavutettavuus paranevat edelleen nykytilanteesta, mutta kasvu ja palveluverkon vahvistuminen jäävät vähäisemmiksi kuin yhden prosentin väestönkasvuvauhdissa.

3.4 Huhmaria kehitetään kauppakeskusalueena mitoituksella 90 000 k-m² (Ve 3a)

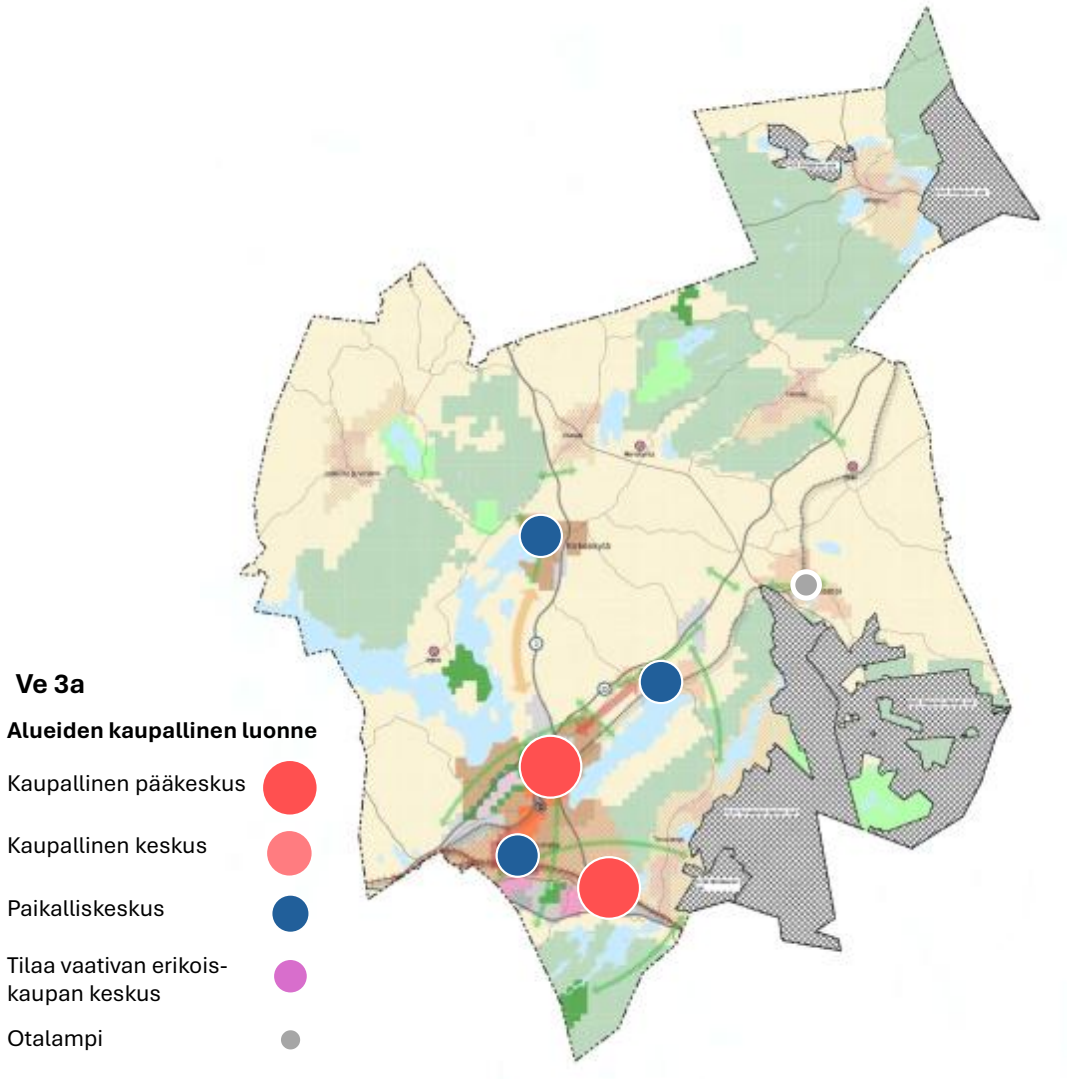
Tavoitteena on parantaa Huhmarin alueen ja samalla koko Vihdin kaupallista vetovoimaa merkittävästi nykyiseen verrattuna. Skenaarion toteutuminen edellyttää maakuntakaavan ja yleiskaavan muutoksia. Skenaariossa on kyse luonteeltaan keskitetystä kaupan palveluverkosta, jossa valtaosa koko kunnan päivittäistavarakaupan, keskusta-hakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilatarpeesta kohdistuu Huhmariin. Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus on osayleiskaavan mukainen 50 000 k-m².

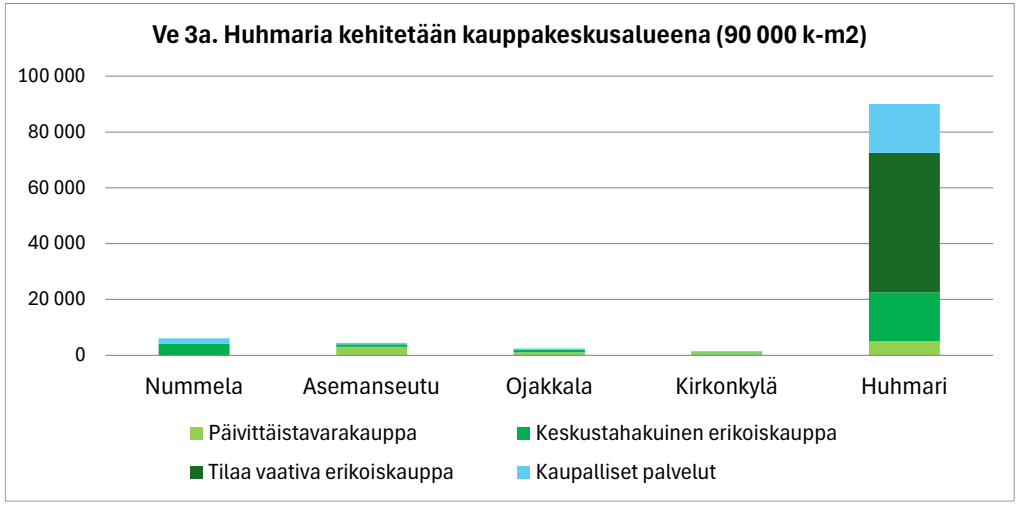
Nummelaan ei sijoitu uutta päivittäistavarakaupan mitoitusta, mutta Asemanseudulla, Kirkonkylässä ja Ojakka-lassa annetaan kaavallisia mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan kehittymiseen: Asemanseudulla mitoituksena on 3 000 k-m² (2 pientä supermarkettia/valintamyymälää tai vaihtoehtoisesti 1 iso supermarket), Kirkonkylässä ja Ojakkalassa kummassakin 1 000 k-m² (mahdollistaa yhden myymälän tai myymälälaajennuksen). Huhmariin sijoittuu hypermarket, jonka kokonaisoletusmitoituksesta (noin 10 000 k-m²) puolet on päivittäistavaraa ja puolet erikoistavaraa. Kokonaismitoitus on samaa suuruusluokkaa kuin Nummelan nykyisten hypermarkettien kerrosalat (Nielsen IQ 2025) ja Tuusulan Hyrylään suunnitellun Prisman kerrosala (Sitowise 2024).

Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta koko kunnan liiketilan lisätarpeesta 20 % kohdistuu Nummelaan, Asemanseudulle, Kirkonkylään ja Ojakkalaan. Näiden alueiden kesken painotus on Nummelassa. Huhmarin kokonaismitoituksesta päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksen jälkeen jäävä 35 000 k-m² jakautuu puoliksi keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kesken. Palvelutarjontaa täydentävät erilaiset, esimerkiksi hyvinvointiin ja liikuntaan liittyvät aktiviteetit.

Alueiden rooli palveluverkossa:

- Nummela Kaupallinen pääkeskus
- Asemanseutu Paikalliskeskus
- Ojakkala Paikalliskeskus
- Kirkonkylä Paikalliskeskus
- Huhmari Kaupallinen pääkeskus





Kuva 12. Skenaariovaihtoehdon 3a kaupan palveluverkko ja alueiden mitoitus (uusi kerrosala).

SITOWISE

Päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi Huhmariin voi sijoittua myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä ja erikoiskaupan Show Roomeja. Kaupallisia palveluja täydentävät ja alueen toiminnallista profiilia määrittävät monipuoliset hyvinvointi-, elämys- ja liikuntapalvelut. Tällaisia voivat olla esimerkiksi jää/jalkapallo/salibandyhalli, tennis/sulkapallohalli, kuntosali kiipeilyseinineen, viihdekeskus/elokuvateatteri sekä sisäsurffausallas. Liikuntapalveluja voivat täydentää esimerkiksi puuhapuisto/seikkailurata, pelimaailma (vrt. Pelaamo) sekä sellainen elämyspalvelu, jota muualla pääkaupunkiseudulla ei vielä ole. Tällainen voisi olla esimerkiksi jokin temaattinen elämyspuisto (vrt. aikanaan menestyneet Angry birds-puistot).

Keskeiset vaikutukset

Kaupan palveluverkko muodostuu kahdesta kaupallisesta pääkeskuksesta ja kolmesta paikalliskeskuksesta. Nummelan rinnalle muodostuu sitä haastava toinen kaupallinen pääkeskus ja Asemanseudun kaupalliseksi rooliksi muotoutuu paikalliskeskus. Huhmariin sijoittuva hypermarket-tyyppinen toimija tuo alueelle säännöllistä asiakasvirtaa, mikä tukee merkittävästi alueen muun kaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia. Huhmarin vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluja täydentävät aktiviteetit tuovat alueelle asiakasvirtaa lähinnä iltaisin ja etenkin viikonloppuisin.

Huhmarin vaikutukset ovat seudullisia ja alueen kehittyminen muuttaa Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa. Koko kunnan tasolla tarkastellen Huhmarin kehittyminen tuo Vihtiin ostoseuroja ja työpaikkoja myös muulla kuin vähittäiskaupan alalla sekä kasvattaa kunnan kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sijoittuu myös Vihdin väestönkehityksen painopistealueiden ulkopuolelle
- Vahvistaa Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa, mutta saa samalla aikaan kilpailuasetelman Lohjan keskustan ja Lempolan sekä Veikkolan kanssa. Huhmarin vetovoiman ja uutuudenviehätyksen vuoksi ainakin toiminnan alussa syntyy kilpailuasetelma myös pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kanssa. Toteutuessaan Huhmari olisi kooltaan Suomen 3. suurin ja Helsingin seudun 2. suurin kauppakeskus (nykyisin Espoon Sello).

- Asiointivirrat Vihtiin kasvavat, mutta vihtiläisten asioinnit kunnan ulkopuolelle vähenevät. Koko lisääntyvä asiakasvirta ei ole lisäliikennettä, koska Huhmarin asiakaspotentiaalia ovat myös valtatiellä 1 kulkijat ja vapaa-ajan asukkaat.
- Nummela säilyy kunnan toisena kaupallisena pääkeskuksena, mutta sen kaupallinen rooli muuttuu ja painoarvo vähenee. Kuntaan muodostuu kaksikeskuksinen kaupan rakenne, mikä johtaa Nummelan ja Huhmarin väliseen kilpailutilanteeseen. Kahden lähellä toisiaan sijaitsevan kilpailevan kaupallisen keskuksen tilanteessa kehitys voi pitkällä aikavälillä johtaa toisen keskuksen heikkenemiseen. Kehitystä tasaa kuitenkin se, että Nummela ja Huhmari ovat kaupalliselta luonteeltaan erilaisia kauppapaikkoja. Nummelan osayleiskaavaratkaisuilla ja keskustan kehittämistoimenpiteillä on lisäksi mahdollista tukea Nummelan keskustan kehittymistä kilpailutilanteessa.
- Asemanseudun kauppa kehittyy osayleiskaavan mitoitusta pienimuotoisemmin.

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymisedellytykset muuttuvat etenkin Nummelassa ja Asemanseudulla ja kilpailuun vastaamisen kyvystä riippuen voivat heiketä
- Nummelasta saattaa siirtyä keskustahakuista erikoiskauppaa Huhmariin. Päivittäistavarakaupassa Nummelan nykyiset hypermarketit ja kaupan keskusliikkeet ovat uudessa tilanteessa, jossa mahdollisena sijoittumispaikka on myös Huhmari. Nummelan hypermarketteihin on kuitenkin tulossa investointeja, eikä ainakaan lähitulevaisuudessa ole näköpiirissä kauppapaikan vaihtoon liittyviä tarpeita.
- Huhmarin alue tarjoaa vetovoimaisen sijoittumispaikan myös sellaisille kaupan toimijoille, jotka eivät välttämättä muuten sijoittuisi Vihtiin (Nummelaan). Tällaisia ovat esimerkiksi vähittäiskaupan ketjumyymälät, joista Nummelassa ovat edustettuina vain muutamat.
- Asemanseudulla on mahdollisuuksia päivittäistavaramyymälöiden toteutumiseen (mitoitus vastaa alueen oman väestön ostovoiman kasvuun pohjautuvaa kerrosalaa). Edellytykset uusiin myymälöihin ovat huomattavasti paremmat, mikäli Etelä-Nummelan väestö- ja työpaikkamäärä kasvaa osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti (ks. kohta 2.1).

- Vihdin väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2050 on vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä noin 5 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin kokonaismitoitus. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali ja sen aikaan saama laskennallinen liiketilan lisätarve tasaavat osaltaan tilannetta.

Ostovoiman siirtymä

- Nykyinen keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Vihdistä vähenee. Tämän vuoksi erikoiskaupan liiketilan lisätarpeeseen voidaan laskea mukaan ”ostovoiman kasvuna” myös keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan nykyisen ostovoiman ulosvirtauksen vähentymisen vaikutus (kohdassa 3.3. tässä laskelmassa on mukana vain tilaa vaativa erikoiskauppa). Laskennallisena oletuksena on ulosvirtauksen vähentyminen 75 %:lla (+25 000 k-m^2).
- Vihdin väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve ja ostovoiman siirtymän vähenemisen aikaansaama lisäliiketilatarve vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä (noin 110 000 k-m^2) kattaa Huhmarin mitoituksen

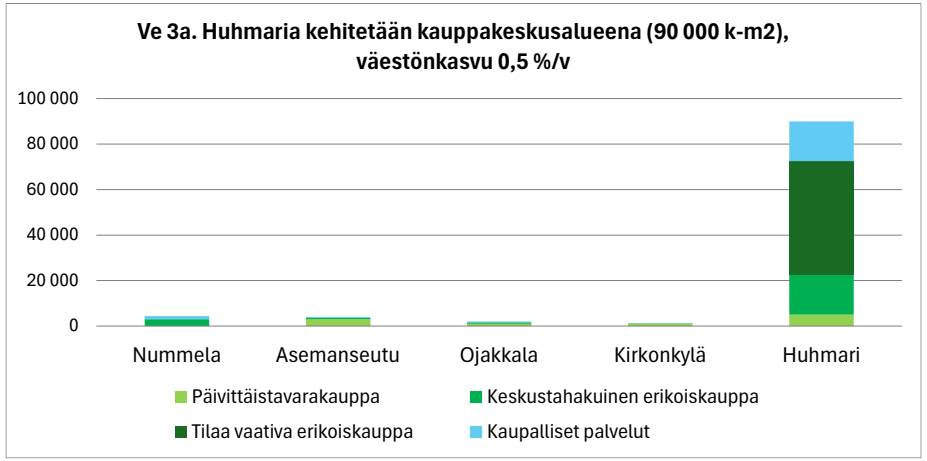
Asukkaat

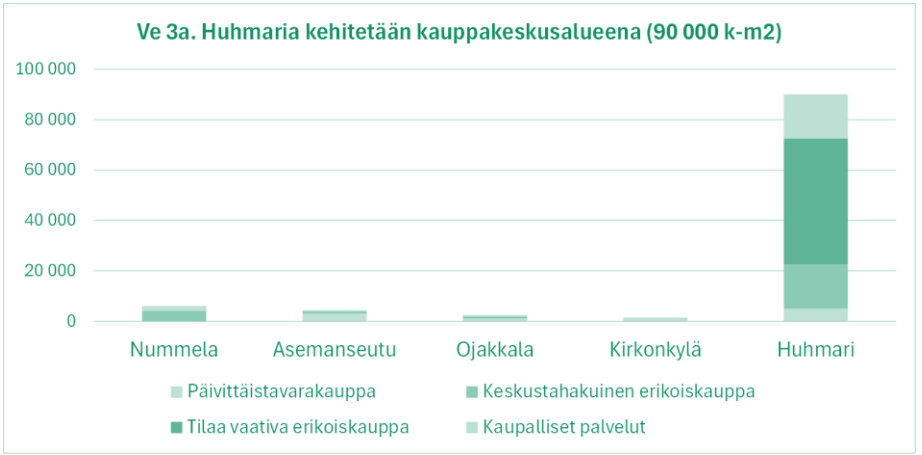
- Huhmarin alueen monipuolisen kaupallisen kehittämisen myötä erikoiskaupan palvelutarjonnan koettu ja fyysinen saavutettavuus parantuu merkittävästi kaikille kunnan asukkaille
- Nummelalaisten kannalta koetun saavutettavuuden kehittymiseen tulee kuitenkin vaikuttamaan myös se, miten hyvin nykyiset myymälät pystyvät vastaamaan Huhmarin kilpailuun sekä missä määrin toimintoja siirtyy Huhmariin ja missä määrin Nummelan kaupan palvelujen rakenne uudistuu. Esimerkiksi kiertotalouteen liittyvät palvelut ja myymälät kuten käytettyjen vaatteiden ja huonekalujen myymälät ja laajemminkin erilaiset laadukkaat second hand -shopit ja vintage -myymälät sekä hyvinvointipalvelut ovat kasvava trendi keskustoissa, eivätkä ne tyypillisesti sijoitu kauppakeskuksiin.
- Asemanseudun asukkaiden koetun saavutettavuuden kehittymiseen tulee vastaavasti vaikuttamaan se, millaiseksi alueen palvelutarjonta muotoutuu Huhmarin kehittyessä

Jos väestönkasvu on 0,5 % vuodessa

Muutos kaupallisten keskusten mitoituksessa on pienempi kuin skenaariovaihtoehdoissa 1 ja 2. Syynä on se, että vaihtoehdon 3a mitoitus ja sen alueellinen jakautuminen pohjautuu Huhmarin kauppakeskusalueelle sijoittuvaksi suunniteltuun tavoitteelliseen kerrosalaan. Tavoitteellinen mitoitus ei perustu yksinomaan kunnan väestön ostovoiman kasvun mukaiseen liiketilan lisätarpeeseen. Pienempi väestönkasvu pienentääkin mitoitusta vain muilla alueilla, joilla mitoitus jo suuremman väestönkasvun mukaisena on suhteellisen vähäinen. Väestön 1 %:n vuosikasvun mahdollistamaan mitoitukseen (oikeanpuoleinen kuva) verrattuna mitoitus on Nummelassa, Asemanseudulla, Kirkonkylässä ja Ojakkalassa yhteensä noin 6 000 k-m^2 pienempi.

- Nummelan keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus pienenee yhteensä noin 1 500 k-m^2
- Asemanseudun, Kirkonkylän ja Ojakkalan päivittäistavarakaupan mitoitus pienenee ja samalla mahdollisuus isoon supermarkettiin heikkenee. Asemanseudulla mitoituksena on 1 500 k-m^2 (2 pientä supermarkettia/valinta-myymälää), Kirkonkylässä ja Ojakkalassa kummassakin 500 k-m^2 (mahdollistaa yhden pienmyymälän tai myymälälaajennuksen). Mitoituksen vähennys on Asemanseudulla noin 1 500 k-m^2 ja Kirkonkylässä ja Ojakkalassa kummassakin noin 500 k-m^2.
- Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa mitoituksen vähennys on sekä Asemanseudulla että Ojakkalassa suuruusluokkaa 500 k-m^2, Kirkonkylässä pienempi





Keskeiset vaikutukset, mikä muuttuu?

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Nummela on pienemmälläkin väestönkasvulla kunnan toinen kaupallinen pääkeskus, jonka kaupallinen rooli muuttuu ja painoarvo vähenee Huhmarin alueen kehittyessä. Pienempi väestönkasvu itsessään ei kuitenkaan vaikuta oleellisesti tähän tilanteeseen, koska Nummelaan ei tule uutta päivittäistavarakauppa suuremmallakaan väestönkehityksellä ja muutos keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksessa on vähäinen.
- Merkittävin vaikutus kohdistuu Asemanseudulle, jonka kaupan ja kaupallisten palvelujen kokonaismitoitukseksi muodostuu noin 2 500 k-m^2. Tämä on merkittävästi vähemmän kuin osayleiskaavan mukainen 10 000 k-m^2 mitoitus ja myös vähemmän kuin yhden prosentin vuosikasvun mahdollistama noin 4 500 k-m^2 mitoitus. Tämän seurauksena Asemanseudun asema kaupallisena paikalliskeskuksena heikkenee.

Kaupan toimintaedellytykset

- Pienempi väestönkasvu vaikuttaa toimintaedellytyksiin lähinnä Asemanseudulla, jossa mahdollisuudet ison supermarketin toteutumiseen heikkenevät. Skenaariovaihtoehtoon 2 verrattuna kaupan kehittymisedellytykset ovat selvästi rajallisemmat.
- Vihdin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuoteen 2050 on noin 29 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin kokonaismitoitus (prosentin vuosikasvulla tämä erotus on noin 5 000 k-m^2).

Ostovoiman siirtymä

- Vihdin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve ja nykyisen erikoiskaupan ostovoiman siirtymän 75 %:n vähenemisen aikaansaama lisäliiketilatarve vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä (noin 86 000 k-m^2) ei aivan kata Huhmarin mitoitusta. Prosentin vuosikasvulla siirtymän väheneminen kattaa tämän erotuksen.

Asukkaat

- Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus paranee nykytilanteeseen verrattuna kaikissa kaupallisissa keskuksissa. Muualla kuin Huhmarissa pienemmän väestönkasvuprosentin myötä kaupan mitoitus ja samalla vaikutus koettuun saavutettavuuteen jää yhden prosentin vuosikasvun mahdollistamaa kehitystä pienemmäksi.
- Vaikka Nummelassa kaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen muutokset ovat vähäisiä, perusasetelma säilyy ennallaan myös pienemmän väestönkasvun tilanteessa. Kysymys on edelleen siitä, kuinka hyvin nykyiset myymälät pystyvät vastaamaan Huhmarin kilpailuun, siirtyykö toimintoja Huhmariin ja miten Nummelan oma palvelurakenne uudistuu. Asemanseudulla saavutettavuuden kehitys muotoutuu vastaavasti siitä, millaiseksi paikallinen palvelutarjonta muodostuu Huhmarin kehittymisen rinnalla. Pienemmän väestönkasvun myötä kaupan kehittymismahdollisuudet ovat kuitenkin rajallisemmat.

Yhteenveto

Pienempi väestönkasvu vaikuttaa skenaariovaihtoehdossa 3a (ja myös vaihtoehdossa 3b) kaupalliseen mitoitukseen selvästi vähemmän kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2. Syynä on se, että Huhmarin tavoitteellinen mitoitus ei perustu vain Vihdin väestön ostovoiman kasvuun. Pienemmän väestönkasvun vaikutukset kohdistuvat näin muille alueille.

Vaikka mitoitusten vähennykset eivät kerrosalana mitaten ole erityisen suuria, niiden merkitys saattaa kuitenkin olla paikallisesti merkittävä. Asemanseudun rooli kaupallisena paikalliskeskuksena saattaa heiketä ja Kirkonkylässä ja Ojakkalassa mahdollisuudet monipuolisemman päivittäistavarakaupan toteutumiseen saattavat olla heikommat.

Nummelassa sen sijaan pienempi väestönkasvu ei muuta tilannetta oleellisesti, koska keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitusten pienentyminen on vähäistä, eikä päivittäistavarakauppa kasva myöskään suuremman väestönkasvuvauhdin tilanteessa. Nummelan ja Huhmarin välinen kilpailutilanne ei muutu oleellisesti pienemmän väestönkasvun vuoksi. Nummelan tulevaan kaupalliseen asemaan tulee edelleen vaikuttamaan nykyisten toimijoiden kilpailukyky, palvelurakenteen uudistuminen ja se, siirtyykö ja missä määrin kaupallisia toimintoja Huhmariin.

3.5 Huhmaria kehitetään kauppakeskusalueena mitoituksella 120 000 k-m^2 (Ve 3b)

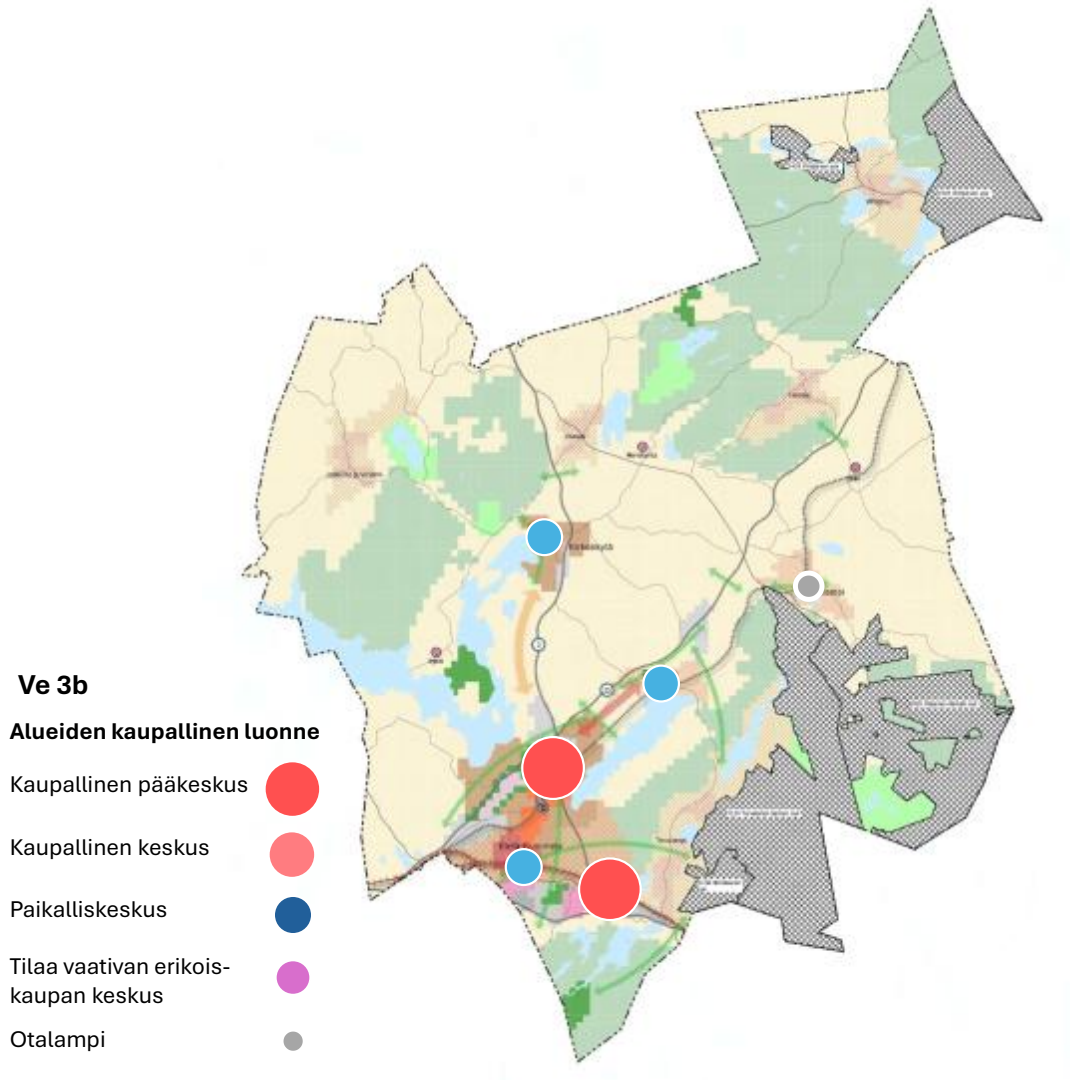
Huhmarista muodostuu seudullisesti ja maakunnallisesti vetovoimainen kauppakeskusalue. Skenaarion mukainen Vihdin kaupan palveluverkko on luonteeltaan voimakkaasti keskittynyt ja koko kunnan päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilatarve kohdistuu lähes kokonaisuudessaan Huhmariin. Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus on osayleiskaavan mukainen 50 000 k-m^2. Skenaarion toteutuminen edellyttää maakuntakaavan ja yleiskaavan muutoksia.

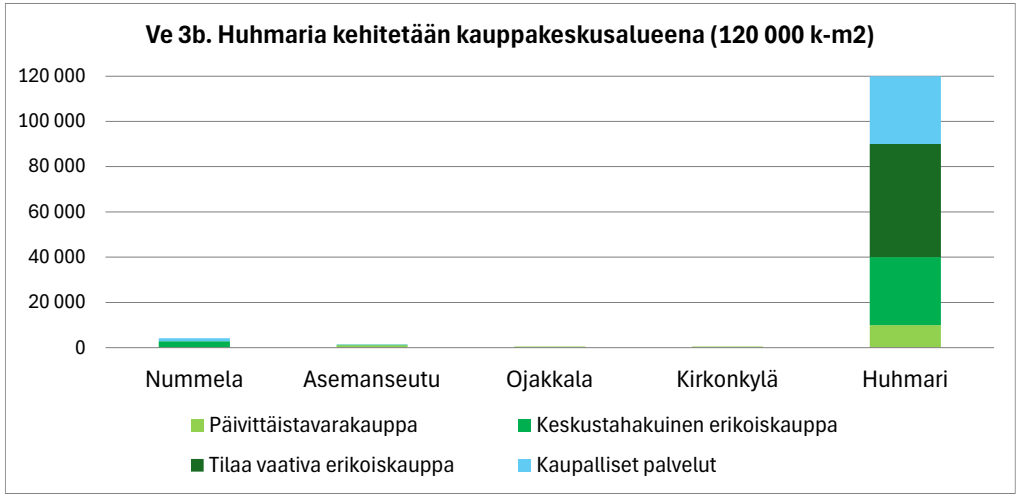
Nummelaan ei sijoitu uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Asemanseudulla päivittäistavarakaupan mitoituksena on noin 1 000 k-m^2 (1 pieni supermarket/valintamyymälä), Kirkonkylässä ja Ojakkalassa kummassakin suuruus-luokkaa 500 k-m^2 (mahdollistaa pienen lähimyymälän tai myymälälaajennuksen). Huhmariin sijoittuu kaksi hypermarket -tasoista myymälää, joiden kokonaisoletusmitoituksesta (noin 20 000 k-m^2) puolet on päivittäistavaraa ja puolet erikoistavaraa.

Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta koko kunnan liiketilan lisätarpeesta 10 % kohdistuu Nummelaan ja Asemanseudulle, mutta Nummelapainotteisesti. Huhmarin kokonaismitoituksesta päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksen jälkeen jäävä 60 000 k-m^2 jakautuu puoliksi keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kesken. Kaupan ja kaupallisten palvelujen lisäksi Huhmariin sijoittuu myös muita toimintoja samaan tapaan kuin vaihtoehdossa 3a, mutta sitä laajemmin ja monimuotoisemmin.

Alueiden rooli palveluverkossa

- Nummela — Kaupallinen pääkeskus
- Asemanseutu — Lähipalvelukeskus
- Ojakkala — Lähipalvelukeskus
- Kirkonkylä — Lähipalvelukeskus
- Huhmari — Kaupallinen pääkeskus





Kuva 13. Skenaariovaihtoehdon 3b kaupan palveluverkko ja alueiden mitoitus (uusi kerrosala).

Keskeiset vaikutukset

Kaupan palveluverkko muodostuu kahdesta kaupallisesta pääkeskuksesta ja kolmesta lähipalvelukeskuksesta. Nummelan rinnalle muodostuu sitä vahvasti haastava toinen kaupallinen pääkeskus ja Asemanseudun, Kirkonkylän ja Ojakkalan kaupallisiksi rooleiksi muotoutuu lähipalvelukeskus. Huhmariin sijoittuvat hypermarketit tuovat alueelle säännöllistä asiakasvirtaa tukien merkittävästi alueen muun kaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia. Huhmarin vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluja täydentävät aktiviteetit tuovat alueelle asiakasvirtaa lähinnä iltaisin ja etenkin viikonloppuisin.

Huhmarin vaikutukset ovat seudullisia/maakunnallisia ja alueen kehittyminen muuttaa Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa. Toteutuessaan Huhmarista tulisi kooltaan Suomen kolmanneksi suurin kauppakeskus ja Helsingin seudun toiseksi suurin kauppakeskus (nykyisin Vantaan Jumbo). Kooltaan Suomen suurin kauppakeskus nykyisin on Lempäälän Ideapark. Koko kunnan tasolla tarkastellen Huhmarin toteutuminen esitetyssä mitoituksessaan tuo Vihtiin ostoseuroja ja työpaikkoja myös muulla kuin kaupan alalla sekä kasvattaa kunnan kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sijoittuu myös Vihdin väestönkehityksen painopistealueiden ulkopuolelle
- Vahvistaa Vihdin asemaa Helsingin seudun keskusverkossa, mutta saa samalla aikaan vahvan kilpailuasetelman Lohjan keskustan ja Lempolan sekä Veikkolan kanssa. Huhmarin kehittyminen saattaa vaikuttaa näiden alueiden kaupan kehittymisedellytyksiin. Huhmarin vetovoiman ja uutuudenviehätyksen vuoksi ainakin toiminnan alkuvaiheessa Huhmari kilpailee merkittävästi myös pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kanssa.
- Asiointivirrat Vihtiin kasvavat ja samalla asiointiliikenne lisääntyy. Vaikutusta tasaa vihtiläisten vähenevä asiointi kunnan ulkopuolella. Koko lisääntyvä asiakasvirta ei kuitenkaan ole lisäliikennettä, koska Huhmarin asiakaspotentiaalia ovat myös valtatiellä 1 kulkijat ja vapaa-ajan asukkaat.

- Nummela säilyy kunnan toisena kaupallisena pääkeskuksena, mutta sen kaupallinen rooli muuttuu ja painoarvo vähenee. Kuntaan muodostuu kaksikeskuksinen kaupan rakenne, mikä johtaa Nummelan ja Huhmarin väliseen kilpailutilanteeseen. Kahden lähellä toisiaan sijaitsevan kilpailevan kaupallisen keskuksen tilanteessa kehitys voi pitkällä aikavälillä johtaa toisen keskuksen heikkenemiseen. Kehitystä tasaa kuitenkin se, että Nummela ja Huhmari ovat kaupalliselta luonteeltaan erilaisia kauppapaikkoja. Nummelan osayleiskaavaratkaisuilla ja keskustan kehittämistoimenpiteillä on lisäksi mahdollista tukea Nummelan keskustan kehittymistä kilpailutilanteessa.
- Asemanseudun kauppa kehittyy osayleiskaavan mitoitusta pienimuotoisemmin.

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymisedellytykset muuttuvat etenkin Nummelassa ja Asemanseudulla ja kilpailuun vastaamisen kyvystä riippuen voivat heiketä
- Nummelasta saattaa siirtyä keskustahakuista erikoiskauppaa, mutta myös päivittäistavarakauppaa Huhmariin. Kun Huhmariin on mahdollista sijoittua kaksi hypermarkettia, Nummelassa nykyisin toimivien hypermarkettien tilanne muuttuu, koska markkinat eivät välttämättä riitä neljälle suhteellisen lähelle toisiaan sijoittuvalle myymälälle.
- Huhmarin alue tarjoaa vetovoimaisen sijoittumispaikan myös sellaisille kaupan toimijoille, jotka eivät muuten sijoittuisi Vihtiin (Nummelaan). Tällaisia ovat esimerkiksi vähittäiskaupan ketjumyymälät, joista Nummelassa ovat edustettuina vain muutamat.
- Asemanseudulla on mahdollisuuksia päivittäistavaramyymälän toteutumiseen, mutta mitoitus on pienempi kuin alueen oman väestön ostovoiman kasvuun pohjautuva kerrosala. Päivittäistavarakaupan kehittymisedellytykset ovat huomattavasti paremmat, mikäli Etelä-Nummelan väestö- ja työpaikkamäärä kasvaa osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti (ks. kohta 2.1).

- Vihdin väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2050 on vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä noin 35 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin mitoitus. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaalin aikaansaama liiketilan lisätarve tasaa osaltaan tilannetta.

Ostovoiman siirtymä

- Nykyinen keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Vihdistä vähenee. Koska kyseessä on erittäin vetovoiman kaupallinen keskittymä, ostovoiman siirtymä Vihdissä voi muodostua myös positiiviseksi. Tällöin laskennallisena oletuksena voidaan pitää ulosvirtauksen päättymistä, koska kunnan ulkopuolelta tulevan ostovoiman määrää ei ole mahdollista arvioida riittävän luotettavalla tasolla. Ulosvirtauksen päättyminen kasvattaisi liiketilatarvetta noin 33 000 k-m^2.
- Mikäli ostovoiman siirtymä poistuisi kokonaan, liiketilan lisätarve olisi noin 2 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin mitoitus. Liiketilatarve (noin 118 000 k-m^2) ei siis kattaisi Huhmarin mitoitusta, mutta olisi samaa suuruusluokkaa. Tämä kuitenkin edellyttäisi, että kaikki tuleva kaupan ja kaupallisten palvelujen liiketila vuoteen 2050 rakennettaisiin Huhmariin.

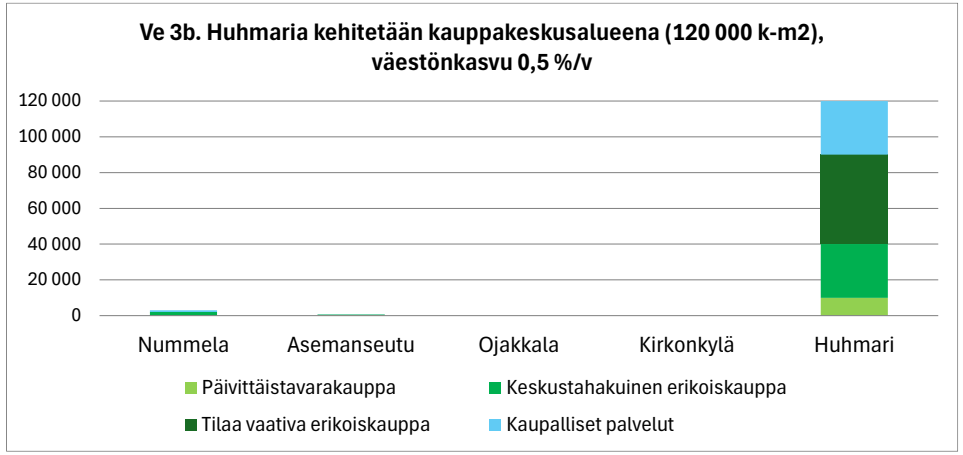
Asukkaat

- Huhmarin alueen monipuolisen kaupallisen kehittämisen myötä erikoiskaupan palvelutarjonnan koettu ja fyysinen saavutettavuus parantuu merkittävästi kaikille kunnan asukkaille
- Nummelalaisten kannalta koetun saavutettavuuden kehittymiseen tulee kuitenkin vaikuttamaan myös se, miten hyvin nykyiset myymälät pystyvät vastaamaan Huhmarin kilpailuun sekä missä määrin toimintoja siirtyy Huhmariin ja missä määrin Nummelan kaupan palvelurakenne uudistuu. Esimerkiksi kiertotalouteen liittyvät palvelut ja myymälät kuten käytettyjen vaatteiden ja huonekalujen myymälät ja laajemminkin erilaiset laadukkaat second hand -shopit ja laadukkaat vintage -myymälät sekä hyvinvointipalvelut ovat kasvava trendi keskustoissa, eivätkä ne tyypillisesti sijoitu kauppakeskuksiin.
- Asemanseudun asukkaiden koetun saavutettavuuden kehittymiseen tulee vastaavasti vaikuttamaan se, millaiseksi alueen palvelutarjonta muotoutuu Huhmarin kehittyessä

Jos väestönkasvu on 0,5 % vuodessa

Puolen prosentin vuosiväestönkasvun mukainen muutos kaupallisten keskusten mitoituksessa on pienempi kuin skenaariovaihtoehdoissa 1 ja 2 samasta syystä kuin skenaariovaihtoehdossa 3a. Väestön yhden prosentin vuosikasvun mahdollistamaan mitoitukseen (oikeanpuoleinen kuva) verrattuna mitoitus on Nummelassa, Asemanseudulla, Kirkonkylässä ja Ojakkalassa yhteensä noin 3 000 k-m^2 pienempi. Mitoituksen vähennys on pienempi kuin vaihtoehdossa 3a, koska vaihtoehdossa 3b näiden alueiden mitoitus on jo lähtökohtaisesti vaihtoehtoa 3a pienempi.

- Nummelassa sekä keskustahakuisen erikoiskaupan että kaupallisten palvelujen mitoitus pienenee noin 500 k-m^2
- Asemanseudun päivittäistavarakaupan mitoituksena on noin 500 k-m^2, mikä mahdollistaa yhden pienen supermarketin/valintamyymälän (vähennys on noin 500 k-m^2). Kirkonkylässä ja Ojakkalassa pienempi väestönkasvu ei mahdollista uutta päivittäistavaramyymälää (vähennys on kummassakin noin 500 k-m^2).
- Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa mitoituksen vähennys on Asemanseudulla yhteensä alle 500 k-m^2. Kirkonkylässä ja Ojakkalassa tilanne ei muutu, koska uutta kerrosalaa ei tule suuremmallakaan väestönkasvuvauhdilla.





Keskeiset vaikutukset, mikä muuttuu?

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Nummela säilyy edelleen kunnan toisena kaupallisena pääkeskuksena, sen kaupallinen rooli muuttuu ja painoarvo vähenee. Vaihtoehdon 3a tapaan pienempi väestönkasvu ei muuta oleellisesti tätä tilannetta.
- Keskeinen vaikutus kohdistuu Asemanseudulle, jonka kaupan ja kaupallisten palvelujen kokonaismitoitukseksi muodostuu noin 1 000 k-m^2. Mitoitus jää huomattavasti osayleiskaavan 10 000 k-m^2 tasosta, mutta ero yhden prosentin väestönkasvun mahdollistamaan 1 500 k-m^2 mitoitukseen on kerrosalana mitaten pieni. Asemanseudun kaupallinen kehitys on siis jo suuremman väestönkasvun tilanteessa rajallista ja pienempi väestönkasvu kaventaa kehittämismahdollisuuksia.

Kaupan toimintaedellytykset

- Pelkän pienemmän väestönkehityksen vaikutus kaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymisedellytyksiin Nummelassa, Ojakkalassa ja Kirkonkylässä on suhteellisen vähäinen. Asemanseudulla pienemmän väestönkasvun ja Huhmarin yhteisvaikutuksen seurauksena toimintaedellytyksiä on vain yhdelle pienelle päivittäistavaramyymälälle.
- Vihdin väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2050 vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä on merkittävästi eli noin 59 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin kokonaismitoitus (prosentin vuosikasvulla tämä erotus on noin 35 000 k-m^2).

Ostovoiman siirtymä

- Mikäli kunnan nykyinen erikoiskaupan ostovoiman siirtymä poistuisi kokonaan, liiketilan laskennallinen lisätarve olisi noin 26 000 k-m^2 pienempi kuin Huhmarin mitoitus. Ostovoiman siirtymän poistuman huomioiva liiketila-tarve (noin 94 000 k-m^2) ei siis kattaisi Huhmarin mitoitusta pienemmän vuosittaisen väestönkasvuprosentin mahdollistamalla kehityksellä. Yhden prosentin vuosikasvulla siirtymän poistuma lähes kattaa mitoituksen (ero on noin -2 000 k-m^2).

Asukkaat

- Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus paranee nykytilanteeseen verrattuna kaikissa kaupallisissa keskuksissa. Pienemmän väestönkasvuprosentin myötä kaupan mitoitus ja samalla vaikutus koettuun saavutettavuuteen jää kuitenkin pienemmäksi.
- Nummelalaisten kannalta kaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus ei käytännössä muutu oleellisesti, mutta kaupan rakenteen perusasetelma skenaariossa säilyy ennallaan myös pienemmän väestönkasvun tilanteessa. Saavutettavuuden kehittymiseen tulee vaikuttamaan se, kuinka hyvin nykyiset myymälät pystyvät vastaamaan Huhmarin kilpailuun, kuinka paljon toimintoja mahdollisesti siirtyy Huhmariin ja miten Nummelan palvelurakenne uudistuu. Asemanseudulla saavutettavuuden kehittymiseen vaikuttaa se, että pienemmän väestönkasvun myötä kaupan kehittymismahdollisuudet ovat rajallisemmat.

Yhteenveto

Pienempi väestönkasvu ei vaikuta vaihtoehdon kokonaisrakenteeseen, eikä kaupallisten keskusten mitoitukseen oleellisesti, koska Huhmarin kaupallinen mitoitus perustuu merkittävältä osin paikallista kysyntää laajempaan asiakaspohjaan. Vaikka muiden kaupallisten keskusten mitoitusten muutokset jäävät pieniksi, paikalliset vaikutukset saattavat silti olla merkittäviä.

Asemanseudun kaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus on vain noin kymmenesosa osayleiskaavan mukaisesta mitoituksesta. Tämä rajoittaa alueen kaupallisen palvelutarjonnan kehittymistä ja antaa toimintaedellytyksiä vain yhdelle pienelle päivittäistavaramyymälälle. Kirkonkylässä ja Ojakkalassa pienempi väestönkasvu kaventaa päivittäistavarakaupan kehittämismahdollisuuksia niin, että uudelle myymälälle ei todennäköisesti ole toimintaedellytyksiä.

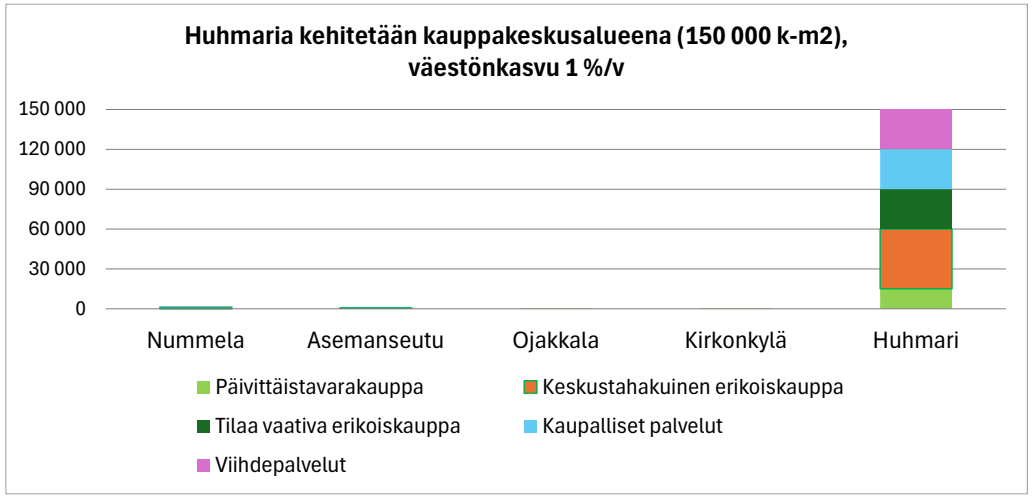
Nummelassa pienemmän väestönkasvun vaikutus kaupan kehittymiseen ei ole ratkaisevaa, mutta Nummelan ja Huhmarin välinen kilpailutilanne säilyy edelleen ennallaan. Nummelan tulevaan kaupalliseen asemaan tulee vaikuttamaan nykyisten toimijoiden kilpailukyky sekä se, miten palvelurakenne pystyy uudistumaan ja erilaistumaan suhteessa Huhmariin.

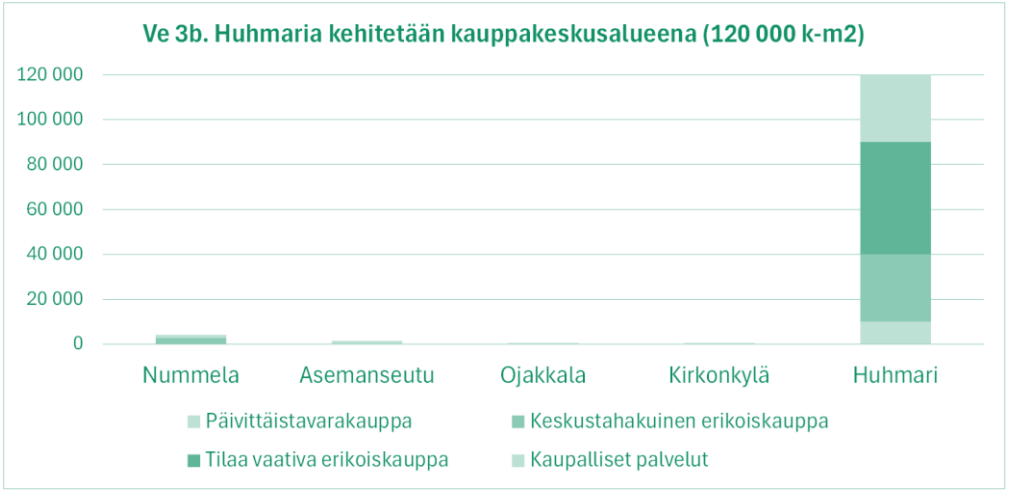
Jos Huhmarin mitoitus on 150 000 k-m² (väestönkasvu 1 %/v.)

Huhmarin mitoitus koostuu kahdesta hypermarketista 30 000 k-m² (yhden hypermarketin mitoitus 15 000 k-m², josta noin puolet on päivittäistavaraa ja puolet erikoistavaraa), keskustahakuisesta erikoiskaupasta 30 000 k-m², tilaa vaativasta erikoiskaupasta 30 000 k-m², kaupallisista palveluista 30 000 k-m² sekä viihdepalveluista 30 000 k-m² (esimerkiksi elämys-, hyvinvointi- ja liikuntapalvelut).

Erot Huhmarin 120 000 k-m²:n mitoitukseen verrattuna ovat viihdepalvelujen mitoittaminen, hypermarkettien suurempi koko, keskustahakuisen erikoiskaupan suurempi mitoitus ja tilaa vaativan erikoiskaupan pienempi mitoitus. Vaikka päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan mitoitukset muuttuvat, vähittäiskaupan kokonaismitoitus ei muutu.

Nummelaan ei sijoitu uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Muissa kaupallisissa keskuksissa päivittäistavara-kaupan mitoituksena on 500 k-m² (1 pieni supermarket/valintamyymälä tai myymälälaajennus). Huhmarin 120 000 k-m² mitoitukseen verrattuna Asemanseudulla päivittäistavarakaupan mitoitus pienenee 500 k-m². Kirkonkylässä ja Ojakkalassa päivittäistavarakaupan mitoitus ei muutu skenaariovaihtoehdon jo lähtökohtaisesti suhteellisen pienestä mitoituksesta. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta koko kunnan liiketilan lisätarpeesta 5 % kohdistuu Nummelaan ja Asemanseudulle, mutta Nummelapainotteisesti.





Keskeiset vaikutukset, mikä muuttuu?

Suuremmassa mitoituksessa toteutuessaan Huhmarista tulee kooltaan Suomen toiseksi suurin kauppakeskus (suurin on Lempäälän Ideapark) ja Helsingin seudun suurin kauppakeskus (nykyisin Vantaan Jumbo). Vihdin kaupallisten keskusten asema kunnan kaupan palveluverkossa ei muutu, mutta Nummelan rinnalle muodostuu sitä entistä vahvemmin haastava toinen kaupallinen pääkeskus. Koko kunnan tasolla tarkastellen Huhmarin toteutuminen suuremmassa mitoituksessaan tuo Vihtiin pienempää mitoitusta enemmän ostoseuroja ja työpaikkoja myös muulla kuin kaupan alalla sekä kasvattaa enemmän kunnan kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Vihdin asema Helsingin seudun keskusverkossa vahvistuu ja kilpailuasetelman Lohjan keskustan ja Lempolan sekä Veikkolan kanssa kiristyy. Myös kilpailu pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kanssa kiristyy Huhmarin isompien hypermarkettien, lisääntyvän keskustahakuisen erikoiskaupan sekä viihdepalvelujen myötä.
- Nummela säilyy kunnan toisena kaupallisena pääkeskuksena, mutta sen suhteellinen painoarvo vähenee ja kilpailutilanne Nummelan ja Huhmarin välillä kiristyy. Etenkin Huhmarin viihdepalvelut erottavat kuitenkin Nummelan ja Huhmarin kaupallista luonnetta toisistaan, mikä tasaa kehitystä. Nummelan osayleiskaava-ratkaisuilla ja keskustan kehittämistoimenpiteillä on lisäksi mahdollista tukea Nummelan keskustan kehittymistä kiristyvässä kilpailutilanteessa. Tähän olisi kuitenkin hyvä varautua ja panostaa enemmän kuin Huhmarin pienemmissä mitoituksissa.
- Asemanseudun kauppa kehittyy huomattavasti osayleiskaavan mitoitusta pienimuotoisemmin ja samalla kaupallisen kehityksen tuki tavoitellun aluerakenteen vahvistumiselle jää pienemmäksi

Kaupan toimintaedellytykset

- Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan kehittymisedellytykset voivat heiketä Nummelassa ja Asemanseudulla. Kilpailuun vastaamisen kyvyn (ja keskustan kehittämistoimenpiteiden) merkitys kasvaa Huhmarin pienempiin mitoituksiin verrattuna.
- Nummelasta saattaa pienempää mitoitusta todennäköisemmin siirtyä keskustahakuista erikoiskauppaa, mutta myös päivittäistavarakauppaa Huhmariin. Kun Huhmariin on mahdollista sijoittua kaksi kooltaan noin 15 000 k-m^2:n hypermarkettia, kilpailutilanne Nummelan nykyisten hypermarkettien kanssa kiristyy entisestään. Markkinat saattavat riittää kaikille myymälöille, mutta mahdollisuus Nummelan hypermarkettien muutoksiin (esimerkiksi supermarket-tasoinen myymälä tai siirtyminen Huhmariin) kasvaa.
- Huhmarin alue tarjoaa pienempiä mitoituksia vetovoimaisemman sijoittumispaikan myös sellaisille kaupan toimijoille ja esimerkiksi elämysalan yrityksille, jotka eivät muuten sijoittuisi Vihtiin (Nummelaan)
- Asemanseudulla on mahdollisuuksia lähinnä vain pienen päivittäistavaramyymälän toteutumiseen
- Vihdin väestön ostovoiman kasvuun perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen yhteenlaskettu liiketilan lisätarve vuoteen 2050 suhteessa Huhmarin mitoitukseen ei muutu 120 000 k-m^2 mitoitukseen verrattuna (vähittäiskaupan mitoitus ei muutu), mutta on edelleen noin 59 000 k-m^2 Huhmarin mitoitusta pienempi.

Ostovoiman siirtymä

- Mikäli kunnan nykyinen erikoiskaupan ostovoiman siirtymä poistuisi kokonaan, liiketilan lisätarve vähittäiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa yhteensä olisi suuremmassakin mitoituksessa samaa suuruusluokkaa (noin 94 000 k-m^2) kuin Huhmarin mitoitus (vähittäiskaupan mitoitus ei muutu ja viihdepalvelujen mitoitus ei vaikuta tähän vertailuasetelmaan).

Asukkaat

- Huhmarin laajempi ja monipuolisempi kaupallinen kehittäminen parantaisi erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan palvelujen fyysistä ja koettua saavutettavuutta koko kunnassa. Huhmariin sijoittuvat viihdepalvelut puolestaan toisivat vihtiläisille kokonaan uuden palvelutarjontakokonaisuuden yhdessä sijainnissa.
- Nummelassa saavutettavuuden muutoksen vaikuttaisi kuitenkin se, kuinka hyvin nykyiset myymälät pystyvät uudistumaan ja vastaamaan kilpailuun sekä kuinka suuri osa toiminnoista mahdollisesti siirtyisi Huhmariin. Nummelan keskustalla voi Huhmarin isommassakin mitoituksessa olla edelleen oma roolinsa erityisesti sellaisissa palveluissa ja kaupan muodoissa, jotka eivät tyypillisesti sijoitu kauppakeskuksiin.

Yhteenveto

Huhmarin suurempi mitoitus vahvistaa huomattavasti sekä Huhmarin että koko Vihdin asemaa seudullisessa kaupan rakenteessa. Huhmarista muodostuu myös koko maan mittakaavassa merkittävän suuri ja vetovoimainen kaupallinen keskus viihdepalveluineen. Tämä lisää, mutta myös edellyttää merkittävää Vihdin ulkopuolelta tulevaa asiointia, vahvistaa kunnan elinvoimaa ja tuo alueelle uusia yrityksiä sekä työpaikkoja. Suuremman mitoituksen hyödyt perustuvat siten vahvemmin Huhmarin kykyyn toimia paikallista kysyntää laajemman seudullisen asiakaskunnan varassa. Tämä edellyttää merkittävää seudullista vetovoimaa, vapaa-ajan asukkaiden kysyntää sekä valtatie 1 liikennevirtojen hyödyntämistä. Sama koskee myös Huhmarin 90 000 k-m^2 ja 120 000 k-m^2 mitoituksia, mutta pienemmässä mittakaavassa.

Huhmarin mitoitus suhteessa kysyntäpohjaan on huomion arvoinen kysymys. Vihdin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve jää huomattavasti Huhmarin mitoitusta pienemmäksi. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoima ja asukkaiden ostovoiman ulosvirtauksen väheneminen tasoittavat kuitenkin tilannetta. Niiden yhteisvaikutus täysimääräisenä yhdessä liiketilan lisätarpeen kanssa (noin 153 000 k-m^2) riittäisi kattamaan Huhmarin kokonaismitoituksen.

Kokonaisuutena suurempi mitoitus merkitsee Vihdille huomattavaa kaupallista mahdollisuutta, mutta samalla se kasvattaa riippuvuutta kunnan ulkopuolisesta kysynnästä. Merkittävimmät kunnan sisäiset vaikutukset kohdistuvat Nummelaan ja Asemanseutuun. Asemanseudun kaupallinen kehitys jää pienemmäksi Huhmarin suuremman mitoituksen myötä. Nummelan asema toisena kaupallisena pääkeskuksena säilyy, mutta sen suhteellinen painoarvo heikkenee ja nykyisten kaupan toimijoiden kilpailupaine kasvaa. Huhmarin ja Nummelan erilaiset kaupalliset profiilit tarjoavat kuitenkin mahdollisuuden työnjakoon, jossa Huhmari painottuu laajaan seudulliseen kauppakeskustarjontaan ja Nummelan keskusta vahvistaa sellaisia palveluja, erikoistumista ja keskustatoimintoja, jotka täydentävät Huhmarin tarjontaa.

4. Vihdin kaupan alueet ja taajamat

4.1 Huhmarin KM-alue

Kaavalliset reunaehdot kauppakeskusalueelle

Tarkastelun lähtökohtana ovat luvussa 3 tarkastellut palveluverkkoskenaariot 3a ja 3b (mitoitukset 90 000 k-m^2 ja 120 000 k-m^2), joissa Huhmarin alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppaa (hypermarketteja), keskusta-hakuista erikoiskauppaa, kaupallisia palveluja, tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä erilaisia vapaa-aikaan ja hyvinvointiin liittyviä aktiviteetteja.

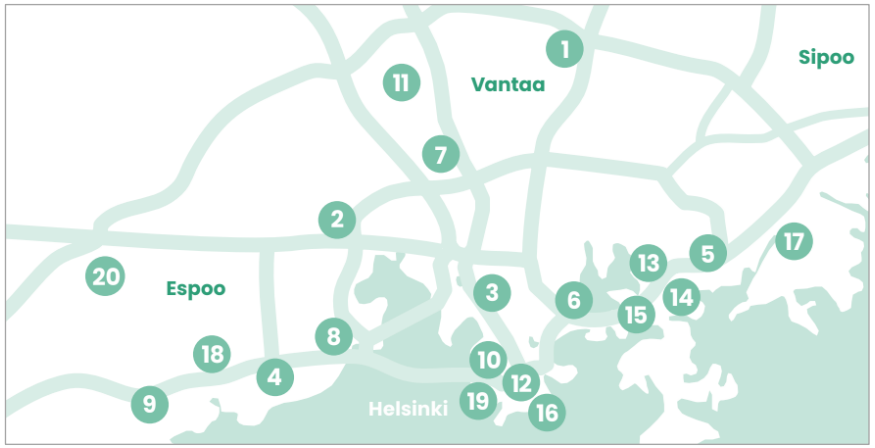
Jotta Huhmarin aluetta voitaisiin kehittää kauppakeskusalueena, sekä maakuntakaavaa että yleiskaavaa olisi muutettava. Maakuntakaavan osalta valmisteilla oleva alueidenkäyttölaki saattaa antaa tähän mahdollisuuksia, mikäli lain luonnos (6.5.2025) hyväksytään maakuntakaavaa koskevin osin sellaisenaan ja Huhmarin aluetta ei tulkita maakunnallisesti merkittäväksi kaupan suuryksiköksi. Maakunnallisesti merkittävällä suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia maakunnalliseen keskus- tai palveluverkkoon. Vain seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ei enää osoitettaisi maakunta-kaavassa eikä siten myöskään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokorajan määrittely enää kuuluisi maakuntakaavassa ratkaistavaksi. Lakiluonnosta kuvataan tarkemmin liitteessä 1.

Pääkaupunkiseudun nykyisiin kauppakeskuksiin suhteutettuna ja sijaintinsa vuoksi Huhmarin mitoitus jo 90 000 k-m^2:n mitoituksella saatettaisiin tulkita maakunnallisesti merkittäväksi. Suuremmassa mitoituksessaan Huhmarista tulisi Suomen toiseksi suurin kauppakeskus (nykyisin Vantaan Jumbo). Pääkaupunkiseudun kauppakeskusten markkinatilannetta tarkastellaan seuraavalla sivulla.

Pääkaupunkiseudun kauppakeskusten markkinatilanne

Suomen 20 kooltaan suurimmasta kauppakeskuksesta 10 sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudulla on nykyisin 46 kauppakeskusta, Lohjalla 2, Hyvinkäällä 1 ja Keravalla 1. Pääkaupunkiseudun 20 suurinta kauppakeskusta esitetään kuvassa 14. Kooltaan Suomen toiseksi suurimman ja myynniltään Suomen suurimman kauppakeskuksen Jumbon vuokrattava liikekerrosala oli vuonna 2024 noin 145 000 k-m^2, kävijämäärä noin 12 miljoonaa ja myynti noin 496 milj. €. Espoon Sellon kerrosala oli noin 111 000 k-m^2, Helsingin Mall of Triplan noin 108 000 k-m^2, Espoon Ison Omenan noin 107 000 k-m^2 ja Helsingin Itiksen noin 91 000 k-m^2. Huhmarin 120 000 k-m^2 mitoitusta lähinnä olevan Sellon kävijämäärä oli noin 24 miljoonaa ja myynti noin 418 milj. €. Huhmarin 90 000 k-m^2:n mitoitusta vastaavan Itiksen kävijämäärä oli noin 16 miljoonaa ja myynti noin 240 milj. € (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2025).

Edellä mainittujen kävijämäärien ja myyntien toteutuminen Huhmarissa vaatisi erittäin vetovoimaista ja nykyisistä kauppakeskuksista jotenkin konseptiltaan poikkeavaa kauppakeskusta. Myyntieurojen suuruutta voidaan hahmottaa vertaamalla niitä Vihdin koko päivittäistavarakaupan myyntiin, joka oli noin 144 milj. € vuonna 2024. Huhmarin mitoituksesta saa kuvan vertaamalla sitä Vihdin päivittäistavaramyymälöiden vuoden 2024 kokonaismyyntialaan noin 40 000 k-m^2 (Nielsen IQ 2025). Nummelan hypermarkettien osuus tästä on vajaa puolet.



Kuva 14. Pääkaupunkiseudun 20 suurinta kauppakeskusta suuruusjärjestyksessä (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2025).

4.2 Nummela

Nummelassa on nykyisin vahva päivittäistavarakaupan tarjonta hypermarketteineen. Erikoiskaupan alalla Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan Nummelassa toimi vuonna 2024 yhteensä 72 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää pl. itsepalvelu- ja pienoistavaratalot (hypermarketit ja laajan tavaravalikoiman myymälät). Myymälät toimivat seuraavilla toimialoilla:

- alkot, apteekit ja luontaistuotekaupat 10
- muotikaupat 14
- tietotekniikkakaupat 10
- urheiluvälinekaupat 7
- lemmikkieläintarvikkeiden kaupat 4
- sähkötarvikkeiden ja taloustavaroiden kaupat 4
- soitin- ja musiikkikaupat 2
- kukkakaupat 3
- kultasepänliikkeet ja optikot 6
- lastentarvike- ja lahjatavaramyymälät 4
- muut (antiikkiliikkeet ym. ja luokittelemattomat) 8

Tilaa vaativan erikoiskaupan alalla Nummelassa toimi yhteensä 12 myymälää, joista 4 toimi rautakaupan alalla. Keittiö- ja saniteettitilojen kalustekauppoja oli 2, sähköisten kodinkoneiden kauppoja 1, huonekalukauppoja 4 ja puutarha-alan kauppoja 1. Kukkakauppoja ja antiikkiliikkeitä sekä huonekalu-, rauta- ja puutarha-alan kauppoja lukuun ottamatta edellä mainitut ovat toimialoja, jotka sijoittuvat keskusten lisäksi tyypillisesti myös kauppakeskuksiin.

Mikäli Huhmari toteutuisi kauppakeskusalueena, se tarjoaisi toimivan ja vetovoimaisen kauppapaikan eri toimialojen yrityksille. Muualla Suomessa toteutuneeseen kehitykseen peilaten voidaan sanoa, että Huhmaria kauppakeskusalueena kehitettäessä olisi kuitenkin varauduttava Nummelan keskustakaupan ja -palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytysten muuttumiseen ja kilpailuun vastaamisen kyvystä riippuen mahdollisesti myös heikkenemiseen. Mahdollisia kielteisiä vaikutuksia voitaisiin kuitenkin vähentää keskustakaupan toimintaedellytysten parantamiseen tähtäävillä keskustan kehittämistoimenpiteillä ja Nummelan osayleiskaavaratkaisuilla.

Kuntaa kokonaisuutena katsoen Huhmarin kehittäminen kauppakeskusalueena merkitsisi Nummelan kaupan vetovoiman vähentymistä. Nummelan nykyisen vahvan palvelutarjonnan vuoksi se kuitenkin säilyisi kauppapaikkana jatkossakin. Huhmarin kehittyminen kauppakeskusalueena puolestaan lisäisi koko Vihdin kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa.

Tilannetta voidaan hahmottaa erikoiskauppojen ketjumyymälöiden sijoittumisen kautta. Huhmarin kauppakeskusalueen vuoksi uusien toimijoiden ja etenkin uusien konseptien ja ketjumyymälöiden saaminen Nummelaan olisi haastavaa. Vastapainona Huhmarin alue tarjoaisi sijoittumispaikan myös sellaisille kansallisille ja kansainvälisille erikoiskaupan toimijoille, jotka eivät välttämättä muuten sijoittuisi Vihtiin (Nummelaan). Tällaisia ovat esimerkiksi H&M, Kekäle, Normal, Gigantti ja Stadium. Ilman kauppakeskusaluetta tällaisten toimijoiden saaminen Nummelaan on mahdollista kunnan ostovoiman kasvaessa, mutta myöskin haastavaa.

Nummelan keskustaa kehitettäessä keskeistä on sen kaupallisen profiilin selkeä erilaistaminen Huhmarin kauppakeskusalueesta eli pyrkimys vahvistaa sellaisia keskustatoimintoja, palveluja ja erikoistumista, jotka täydentävät Huhmarin tarjontaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi laadukkaat second hand- ja vintage-myymälät, kiertotalouteen liittyvät palvelut sekä hyvinvointipalvelut. Nummelan ja Huhmarin erilaiset kaupalliset profiilit mahdollistavat työnjaon, jossa Nummelan keskustassa vahvistetaan nimenomaan keskustamaista palvelutarjontaa ja erikoistumista.

Kaupallisen tarjonnan rinnalla keskustasta on kehitettävä nykyistä vahvemmin asiointi-, kohtaamis- ja vapaa-ajan ympäristö. Keskustan elinvoima ei tulevaisuudessa perustu pelkästään vähittäiskauppaan, vaan kaupan, ravintoloiden, hyvinvointi-, kulttuuri- ja viihdepalvelujen, tapahtumien sekä julkisten palvelujen muodostamaan kokonaisuuteen. Keskustassa tulisi olla toimintaa eri vuorokaudenaikoina ja kaikkina vuodenaikoina, ja siellä tulisi yhdistyä asuminen, työnteko, asiointi ja vapaa-aika. Käytännössä tämä tarkoittaa ravintola- ja kahvilatarjonnan, tapahtumien, kulttuuritoimintojen ja muiden asiakasvirtaa lisäävien palvelujen vahvistamista sekä julkisten palvelujen hyödyntämistä keskustan ankkuritoimintoina.

Samalla Nummelan fyysistä keskustaympäristöä tulisi kehittää määrätietoisesti. Keskustan kaupallisen menestyksen edellytyksiä ovat kiinnostavuus, saavutettavuus ja viihtyisyys sekä mm. laadukkaat jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, turvallisuus, viheralueet, valaistus, kohtaamispaikat sekä miellyttävä kaupunkitila. Keskustan tulee olla helposti saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla, mutta ydinkeskustan sisällä painopisteen tulee olla miellyttävässä ja yhtenäisessä kävely-ympäristössä, joka kannustaa useiden palvelujen käyttämiseen samalla asiointikerralla.

Kaupan ja kaupallisten palvelujen toimintaedellytyksiä voidaan vahvistaa myös mahdollistamalla lisää asumista ja työpaikkoja, joustavia ja muuntojoustavia liiketiloja sekä uusien toimintojen sijoittumista keskeisille paikoille. Muiden kaupunkien kokemukset osoittavat, että keskustan ulkopuolisen kaupan vahvistuessa keskustan kilpailukykyä voidaan tukea samanaikaisesti kaupunkitilan, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden, tapahtumapaikkojen, asumisen ja palvelujen kehittämisellä. Nummelan kannalta keskeinen tavoite on siten säilyttää vahva päivittäistavarakaupan perusta ja rakentaa sen ympärille nykyistä monipuolisempi, viihtyisämpi ja omaleimaisempi keskustakokonaisuus. Tällöin Nummela voi säilyttää asemansa Vihdin arjen, palvelujen ja kohtaamisten pääkeskuksena myös kaupallisen kilpailun kiristyessä.

Nummelan keskustaa kehitettäessä on hyvä pitää mielessä, että vetovoimainen kokonaisuus syntyy liiketilojen uudisrakentamisella, olemassa olevia kiinteistöjä kehittämällä, liikenne- ja kulkuyhteyksiä sujuvoittamalla ja keskustaympäristöä kehittämällä. Näin kehittämistoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi:

- Nykyisten kaupan ankkureiden (hypermarkettien) entistä tiiviimpi toiminnallinen kytkeminen muuhun keskustaan siten, että päivittäistavara-asiointi johtaa ja johdattaa luontevasti myös muiden keskustapalvelujen käyttöön (hot spottien merkitys, ks. kohta 2.4)
- Keskustan vajaakäyttöisten tai yksipuolisessa käytössä olevien kortteleiden uudistaminen niin, että keskustaan sijoittuisi uusia asuntoja, työpaikkoja ja palveluja. Rakennusten katutasoon tulisi varata pieniä ja muuntojoustavia liiketiloja, jotka soveltuvat kaupan lisäksi ravintoloille, hyvinvointipalveluille, työtiloille ja väliaikaisille toiminnoille.
- Asiointiympäristön kehittäminen: esimerkiksi sujuvampien ja turvallisempien jalankulku- ja pyöräyhteyksien kehittäminen, viherrakentaminen, valaistuksen kehittäminen, levähdys- ja kohtaamispaikkojen rakentaminen sekä opastuksen kehittäminen. Keskustan kaupallinen menestys riippuu fyysisen saavutettavuuden lisäksi koetusta saavutettavuudesta: asioinnin tulee olla helppoa, turvallista ja miellyttävää. Hyvä asiointiympäristö lisää viipymää ja mahdollistaa useiden liikkeiden ja palvelujen käyttämisen samalla käynnillä.

Nummelan keskustan tulevaa kehitystä Huhmarin toteutuessa kauppakeskusalueena ei voida tarkasteluun sisältyvien oletusten ja epävarmuuksien vuoksi arvioida etukäteen luvussa 3 esitettyä yleistä tasoa tarkemmin. Oleellisempaa on tunnistaa mahdollisuudet ja uhat ja varautua mahdollisesti tarvittaviin kehittämistoimenpiteisiin. Suomessa on toteutunut useita keskustojen ulkopuolisia kauppakeskuksia, joilla on ollut vaikutusta keskusta-kauppaan ja edelleen keskustojen kehittymiseen eri toimenpiteineen. Näitä kuvataan seuraavaksi esitettävien suuntaa antavien esimerkkien kautta.

Esimerkkejä keskustan ulkopuolisista kauppakeskuksista ja keskustakehityksestä

Kuopion Matkuksen kauppakeskus

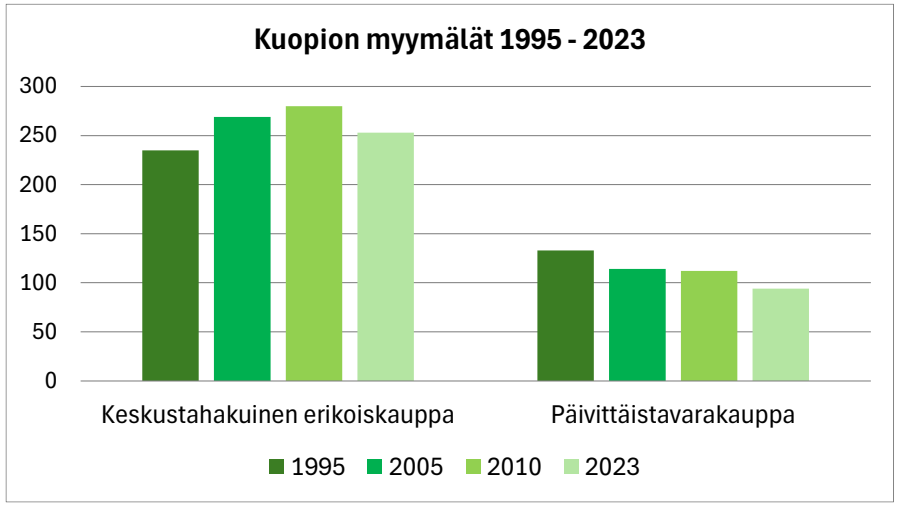
Vuonna 2012 avatun, noin 10 kilometrin etäisyydelle Kuopion keskustasta sijoittuvan Matkuksen kauppakeskuksen ankkureina ovat IKEA, XXL, H&M, Budget Sport, K-Supermarket, Stadium, Clas Ohlson, Kekäle, Normal ja Rituals. Erilaisia liikkeitä on yhteensä lähes 80. Kauppakeskuksessa on vuokrattavia liiketiloja yhteensä noin 38 000 k-m^2 ja Ikea mukaan lukien yhteensä noin 81 000 k-m^2. Kauppakeskuksen kävijämäärä vuonna 2023 oli noin 2,9 miljoonaa ja myynti noin 99 miljoona euroa (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2024).

Kuopion keskustassa toimii päivittäistavaramyymälöitä, erikoismyymälöitä katujen kivijaloissa ja kymmenen tavarataloa/kauppakeskusta. Kaupallisten palvelujen liiketiloja keskustassa oli 300 vuonna 2023. Painopiste oli kauneus- ja hyvinvointipalveluissa, joista valtaosa oli parturi-kampaamoja ja kauneushoitoloita, sekä kahviloissa ja ravintoloissa (Sitowise 2025).

Kuopion päivittäistavarakaupan myymälämäärä on laskenut tasaisesti vuodesta 1995 lähtien (kuva 15). Matkuksen avaaminen vuonna 2012 ei ole muuttanut oleellisesti tätä trendiä. Myymälämäärä on kuitenkin vähentynyt 20:lla vuodesta 2010 lähtien. Keskustahakuisen erikoiskaupan myymälämäärässä sen sijaan on havaittavissa muutos, joka ajoittuu Matkuksen toiminnan käynnistymiseen. Myymälämäärä kasvoi vuoteen 2010 asti ja alkoi vähentyä sen jälkeen. Myymälämäärän vähennys 2010 - 2023 oli 30 myymälää ja kohdistui pääasiassa Kuopion keskustaan (Strafica 2013). Tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja Kuopion keskustassa oli keväällä 2023 yhteensä 58, mikä vastasi noin 9 %:a liiketiloista. Määrä oli sama kuin keväällä 2020 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2023).

Keskustan erikoiskaupan myymälämäärän vähentyminen, toimitilojen painottuminen kaupallisiin palveluihin ja niiden osalta pitkälti ravitsemis- ja hyvinvointipalveluihin, tyhjien liiketilojen määrä ja keskustan ulkopuolelle sijoittuneet kaupan alueet (Matkus ei ole ainoa) ovat herättäneet keskustelua kaupungissa jo pitkään. Vahvasta keskustapalvelujen määrästä ja kauppakeskuksista huolimatta asiointi keskustassa on vähentynyt.

Tämän kehityksen vastapainoksi Kuopion kaupunki on tehnyt lukuisia keskustakaupan toimintaedellytysten parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Kuopion kaupungin kaavoituksessa on käynnissä mm. keskustan osayleiskaavan päivitys ja Torin länsireunan asemakaavan muutos. Keskustan osayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on kaupallisen keskustan kehittäminen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ydinkeskustan kaupallisten kortteleiden uudistuminen ja täydentyminen. Kaavan tavoitteena on keskustan vetovoiman ja kaupallisen tarjonnan vahvistaminen, miellyttävät ja elävät kaupunkitilat sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.



Kuva 15. Kuopion keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan myymälät 1995 - 2023 (Strafica Oy 2013).

Kuopion keskustassa on toteutettu lukuisia kehittämistoimenpiteitä, jotka liittyvät keskustakaupalle merkityksellisen kaupunkiviihtyvyyden sekä kaupan palvelujen saavutettavuuden ja toimintaedellytysten parantamiseen ja sitä kautta keskustan elinvoiman vahvistamiseen. Näitä ovat mm.:

- Kuopion torin yleissuunnitelman päivitys, jossa torille on suunniteltu mm. uusi esiintymislava ja selvitetty ympärivuotisen ravintolatoiminnan mahdollisuuksia
- Puijonkadun perusparannus, jonka tavoitteena on vehreyden lisääminen, istutukset ja viihtyisät istumapaikat sekä jalankulku- sekä pyöräilyolosuhteiden parantaminen
- Keskustan ruutukaava-alueella on lisätty asumista ja palveluita, panostettu kävely- ja pyöräilyreittien parantamiseen ja kehitetty viheralueita ja kaupunkitilaa viihtyisämmäksi
- Kaupungintalon ympäristön viheralueen parempi hyödyntäminen, jossa se liitetään osaksi torin aluetta ja luodaan viihtyisä linkki torin ja ympäröivän kaupunkitilan välille
- Kaupunkilaisia on osallistettu laajasti kehittämiseen liittyneillä kyselyillä

Kauppatorin, kaupungintalon ympäristön sekä torin ja aseman välisen Puijonkadun osuuden kehittämissuunnitelmassa esitetään suunnitteluperiaatteita alueen kehittämiseen. Suunnittelun tavoitteena on toimivan ja vetovoimaisen kokonaisuuden muodostaminen torin ja ydinkeskustaan saapumisen ympärille. Suunnitelma on kokonaisvisio, jossa esitettyjä toimenpiteitä edistetään tarkemmalla suunnittelulla hanke kerrallaan tulevina vuosina (Sitowise 2025).

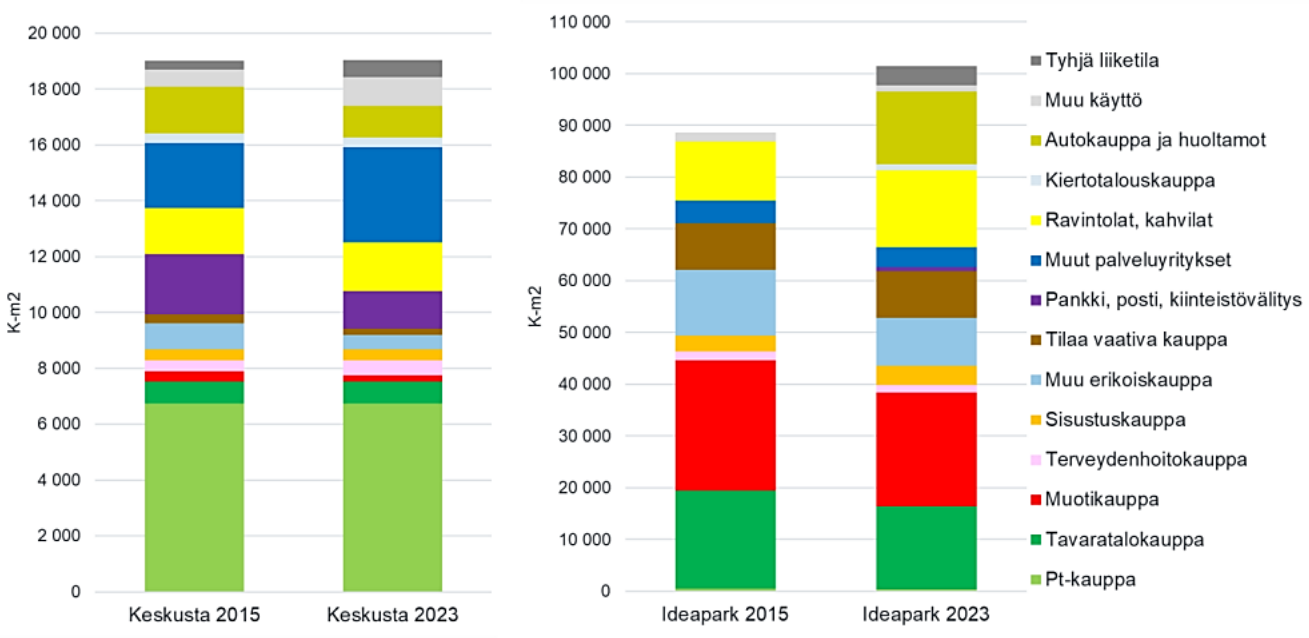
Kehittämiseen liittyvät investoinnit ovat olleet ja tulevat olemaan merkittäviä. Kaavoitukseen ja kehittämistoimenpiteisiin liittyen on lisäksi tehty kymmeniä suunnitelmia ja selvityksiä eri aloja edustavien konsulttiyritysten ja arkkitehtitoimistojen toimesta.

Lempäälän Ideapark

Vuonna 2006 avatun Ideaparkin ankkureina toimii mm. Minimani, Prisma, Viihdekeskus Ideapark ja H&M. Vuonna 2024 Ideaparkissa oli erilaisia liikkeitä noin 170 ja vuokrattavia liiketiloja yhteensä noin 157 000 k-m^2. Kävijämäärä vuonna 2024 oli noin 7,3 miljoonaa ja myynti noin 370 milj. € (Suomen Kauppakeskusyhdistys 2025). Avautuessaan Ideapark oli kooltaan Suomen suurin kauppakeskus. Vuosien kuluessa alueen liiketilaa on lisätty ja toimintaa monipuolistettu. Mukaan ovat tulleet mm. Outlet-alue, viihdepalvelut (mm. sisäleikkipaikat ja tapahtumat) sekä kulttuuri- ja elämyspalvelut. Vuonna 2024 Ideapark oli jälleen kooltaan Suomen suurin kauppakeskus. Ideapark sijaitsee noin 7 kilometrin etäisyydellä Lempäälän keskustasta.

Lempäälän kuntakeskustassa kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet radan molemmin puolin. Radan länsipuolelle on sijoittunut kaupallisia palveluita ja erikoiskauppaa sekä yksi pieni päivittäistavarakauppa nauhamaisesti Tampereentien varteen. Itäpuolella on supermarketteja, huoltoasema sekä yksittäisiä kaupallisia palveluita (WSP 2023). Virallisiin tilastoihin tai selvityksiin perustuvaa lukumäärätietoa keskustan erikoiskaupan myymälämäärän kehityksestä ennen Ideaparkkia ja sen avaamisen jälkeen ei ole saatavilla. Koko Lempäälässä oli vuonna 2023 yhteensä lähes 240 vähittäiskaupan ja autokaupan toimipaikkaa Ideaparkin myymälät mukaan lukien. Toimipaikkamäärän kehitys 2018 - 2023 on ollut lievästi negatiivista (WSP 2023). Koska käytettävissä ei ole vertailutietoa esimerkiksi vuodelta 2005, myymälämäärän kehityksestä kuntakeskustassa tai koko kunnassa vuoteen 2018 ei voida tehdä johtopäätöksiä.

Myöskään Lempäälän keskustan vähittäiskaupan liiketilan määrästä ennen Ideaparkkia ei ole käytettävissä tilastotietoja. Vuonna 2015 Lempäälän kuntakeskustassa oli vähittäiskaupan pinta-alaa noin 10 000 k-m^2 ja vuonna 2023 hieman vähemmän (päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan, muotikaupan, terveydenhoito-kaupan, sisustuskaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuudet kuvassa 16). Kokonais-muutokset kuntakeskustassa ovat olleet pieniä. Uusia liiketiloja on tullut radan itäpuolelle, Tampereentien varrella on joissakin tiloissa tapahtunut toimija- ja toimialamuutoksia ja yksittäisiä tiloja on tyhjentynyt. Tyhjien liiketilojen määrä on kasvanut hieman ajanjaksolla 2015 - 2023.



Kuva 16. Kaupallisessa rakenteessa tapahtunut kehitys 2015 - 2023 (WSP 2023).

Ideaparkin avaamisen jälkeen Lempäälän kunta on toteuttanut useita keskustan kehittämistoimia, joilla on pyritty vahvistamaan keskustan elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Näitä ovat mm.:

- Keskustan osayleiskaavaa ja asemakaavoja on päivitetty tukemaan asumisen lisäämistä ja palveluiden sijoittumista keskustaan
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä ja jalankulku- ja pyöräilyolosuhteita on kehitetty
- Torialueen uudistuksella torista on tehty monikäyttöinen tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Istutuksia, valaistusta ja katukalusteita on lisätty keskustan viihtyisyyden parantamiseksi.
- Keskustaan on tuotu tapahtumia ja kulttuuritoimintaa

Kokonaisvaltaisen kehittämishankkeen Nova Lempäälän visiona on yhdistää rautatien halkaisema Lempäälän keskusta tiiviiksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi. Uuden omanlaisen ja ainutkertaisen puutarhakaupunkikylän tavoitteena on houkutella sekä asuntorakentamista että liike-elämää (www.lempaala.fi).

4.3 Asemanseutu

Etelä-Nummelan osayleiskaavan toinen merkittävä päivittäis- ja erikoistavarakaupan keskittymä muodostuu radan rakentuessa uudelle asemanseudulle Vihti-Nummelan aseman välittömään läheisyyteen. Asemanseudun kaupallisten palvelujen mitoittamisen periaatteena on, että rakentamisen myötä sen yhdyskuntarakenteellinen rooli muuttuu keskustanomaiseksi. Kaupalliset palvelut sijoittuvat tulevan aseman läheisyyteen ja asemanseudun kadunvarsiliikkeisiin, joiden maltillinen koko vastaa tulevaisuuden muuttuvan kaupan tarpeisiin, eikä kilpaile Nummelan olemassa olevan kaupan keskittymän kanssa, joka koostuu merkittävissä määrin kaupan suuryksiköistä. Näin eri keskuksilla on oma kaupallinen profiilinsa (Vihdin kunta 2022).

Alueen kehittyessä vaiheittain tulee myös mahdollistaa väliaikais- ja tilapäisratkaisut tilanteessa, jossa ostovoima ei vielä riitä täysimääräisiin palveluihin. Asemanseudulle sijoittuva kaupan kerrosneliömäärä on maksimissaan 10 000 k-m^2, josta korkeintaan 80% voi olla päivittäistavarakauppaa ja loput näiden ympärille kehittyvää erikoistavarakauppaa ja palveluita. Päivittäistavarakaupan palvelutarjonta alueella tulee järjestää tavoitetilanteessa 500 - 2 500 kerrosneliön suuruisina yksikköinä riittävän monipuolisen tarjonnan ja toimijoiden kilpailumahdollisuuksien aikaansaamiseksi (Vihdin kunta 2022).

Tämä kehitys on pääpiirteissään, mutta pienimuotoisemmin, mahdollista myös Huhmarin kehittyessä kauppakeskusalueena, etenkin jos alueen väestö- ja työpaikkakehitys toteutuu osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Huhmarin toteutuessa kauppakeskusalueena sekä osayleiskaavan kaupan tavoitteellisen kokonaismitoituksen (enimmäismitoituksen) että päivittäistavarakaupan mitoituksen toteutuminen olisi haastavaa. Huhmariin sijoittuvien hypermarkettien vuoksi Asemanseudulla olisi toimintaedellytyksiä 1 - 2 lähimyymälätyyppiselle päivittäistavarakaupalle ja pienimuotoiselle erikoiskaupan tarjonnalle. Säännöllistä asiakasvirtaa tuovien isompien päivittäistavaramyymälöiden puuttuminen heikentää myös niiden läheisyyteen sijoittuvien erikoiskaupan kadunvarsimyymälöiden kehittymisedellytyksiä.

Asemanseutu kehittyy arjen lähipalveluita tarjoavana paikallisena kaupallisena keskuksena. Keskustamainen kaupunkirakenne tukee mahdollisuutta lähipalvelujen sijoittumiseen rakennusten kivijalkaan. Ajan myötä markkinatilanteen vakiintuessa ja Asemanseudun väestö- ja työpaikkatavoitteen toteutuessa alueelle saattaa syntyä mahdollisuus myös isompaan päivittäistavaramyymälään ja keskustahakuisen erikoiskaupan kehittymiseen. Tämä kehitys on todennäköisempää, jos Huhmaria ei kehitetä kauppakeskusalueena.

4.4 Kirkonkylä ja Ojakkala

Päivittäistavarakauppojen lukumäärän koko maan yleinen ja myös Vihdissä toteutunut aleneva kehitys antaa viitteitä kehittymismahdollisuuksille myös Kirkonkylässä ja Ojakkalassa. Päivittäistavarakaupan kehittymis-edellytykset Nummelan ulkopuolella ovat rajalliset jo nykyisin. Huhmarin kehittyminen kauppakeskusalueena vahvistaisi tätä tilannetta edelleen. Kirkonkylän ja Ojakkalan nykyisillä myymälöillä voidaan kuitenkin olettaa olevan toimintaedellytyksiä jatkossakin, mutta uusien myymälöiden perustaminen olisi haastavaa. Tämä koskee myös ja etenkin erikoiskauppaa.

Edellytykset Kirkonkylän ja Ojakkalan kaupan kehittymiseen ovat paremmat, mikäli Huhmaria ei kehitetä kauppakeskusalueena. Minimiväestömäärä uudelle keskikoon päivittäistavarakaupalle on suuruusluokkaa 3 000 asukasta. Pienimmillään lähialueen väestöpohja noin 500 - 1 000 k-m^2:n kokoiselle päivittäistavaramyymälälle on suuruusluokkaa 1 000 asukasta. Tätä pidetään usein, kuitenkin markkinatilanteesta riippuen, lähikaupan minimiväestömääränä myös kaupan toimijoiden myymäläverkon suunnittelussa. Keskustahakuisessa erikois-kaupassa noin 2 000 kerrosneliömetrin lisäliiketilan väestöpohjaedellytys on suuruusluokkaa 2 000 - 3 000 asukasta.

Lähdeluettelo

Nielsen IQ (2025). Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2024.

Ramboll (2018). Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys.

Ramboll (2021). Etelä-Nummelan kaupallinen selvitys.

Ramboll (2021b). Akaan Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys.

Ramboll (2019). Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys.

Sitowise (2025). Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys.

Sitowise (2014). Hyrylän kaupallinen selvitys.

Strafica Oy (2013). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan palveluverkkoselvitys.

Suomen Kauppakeskusyhdistys (2025). Suomen kauppakeskukset 2025.

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy (2023). Elinvoimalaskennan tulokset, Kuopio H1/2023.

Tilastokeskus (2023). Yritys- ja toimipaikkarekisteri.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2020). Asiantuntija-artikkeli kaupan toimialasta.

Uudenmaan liitto (2024). Uusimaa-kaava 2050.

Uudenmaan liitto (2014). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus.

Vihdin kunta (2022). Kaava 0267, Etelä-Nummelan osayleiskaava, selostus.

WSP (2023). Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys.

WSP (2024). Kaupallinen selvitys, Y9 taajamaosayleiskaavan päivitys.

SITOWISE

Liite 1. Alueidenkäyttölain luonnos

Hallituksen esityksessä eduskunnalle (luonnos 6.5.2025) ehdotetaan säädettäväksi uusi alueidenkäyttölaki. Laki muodostuu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusta ja merialuesuunnittelua koskevista säännöksistä. Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi oli lausuntokierroksella keväällä 2025. Lain eduskuntakäsittely on syksyllä 2025.

Säännöskohtaiset perustelut, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säädökset

Vähittäiskaupan suuryksikkö

- Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskisi edelleen yli 4 000 k-m^2 suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

- Voimassa olevaa lakia vastaavasti säädettäisiin, että vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle.
- Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin kuitenkin osoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehdittaisiin, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin otettaisiin huomioon muun muassa kaupan laatu ja määrä. Säännös olisi joustava ja sitä sovellettaessa tulisi ottaa huomioon, että on olemassa kaupan toimialoja, kuten autokauppaa.

- Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi saattaisi olla tarpeen käyttää kaavassa kaupan laatua ja määrää koskevia määräyksiä.
- Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei enää säädettäisi, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.
- Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei enää säädettäisi, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.
- Voimassa olevaan lakiin verrattuna laista poistuisi myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- Muutokset liittyvät maakuntakaavan tehtävään ehdotettuihin muutoksiin. Koska maakuntakaavassa käsiteltäisiin ehdotetun mukaisesti vain vähintään maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä, ei vain seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä enää osoitettaisi maakuntakaavassa eikä siten myöskään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokorajan määrittely enää kuuluisi maakuntakaavassa ratkaistavaksi.
- Maakuntakaavoissa käsiteltäisiin jatkossakin keskustatoimintojen alueiden lisäksi sellaisia niiden ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voidaan katsoa vähintään maakunnallisesti merkittäviksi. Niiden suunnitteluun ja sijoittamiseen arvioidaan liittyvän siinä määrin tapauskohtaista harkintaa vaativia kysymyksiä, ettei ole perusteltua asettaa maakuntakaavoitukselle velvoitetta määritellä tällaisten yksiköiden kokorajaa tai mitoitusta.

- Erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi voi olla kuitenkin tarpeen ohjata maakuntakaavalla yksityiskohtaisempaa suunnittelua tällaisten suurien, merkitykseltään vähintään maakunnallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta. Maakunnallisen merkittävyys voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Maakunnallisesti merkittävällä suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia maakunnalliseen keskus- tai palveluverkkoon.

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

- Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saisi sijoittaa maakuntakaavan eikä yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa osoitettu nimenomaan tätä tarkoitusta varten. Säännös merkitsee sitä, että tällaisen toiminnan sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle perustuisi aina sellaiseen asemakaavaan, jossa alue on nimenomaisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen

- Säädökset koskisivat aina olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi. Lisäksi ne koskisivat vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista lukuun ottamatta niitä tilanteita, joissa laajennus ei ole merkittävä.

Säännöskohtaiset perustelut, yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota

1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyyteen
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen
3) asumisen tarpeisiin ja palveluiden saavutettavuuteen
4) liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
5) turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
6) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
7) ympäristöhaittojen vähentämiseen
8) rakennetun ympäristön, maiseman sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen vaalimiseen
9) virkistykseen soveltuvien alueiden saavutettavuuteen ja riittävyyteen
10) lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumiseen sekä kunnan hulevesien hallinnan toteuttamisen edellytyksiin

Kohdassa 6 elinkeinoelämän toimintaedellytykset yleiskaavaa laadittaessa tulisi kiinnittää huomiota esimerkiksi yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin, työvoiman ja palveluiden saatavuuteen sekä elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin.

Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä voitaisiin tukea esimerkiksi osoittamalla riittävät alueet elinkeinoelämän toimintaa ja sen kehittymistä varten.

Säännöskohtaiset perustelut, asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset olisivat voimassa olevassa laissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten kaltaisia ja perusteena asemakaavan laillisuuden arvioinnille. Sisältövaatimukset eivät siis olisi luettelo kaavassa esitettävistä asioista, vaan vaatimusten kautta arvioitaisiin kaavassa esitettävien asioiden eli kaavan sisällön laillisuutta.

Asemakaava olisi laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen, järjestämiselle. Vaatimus vastaisi voimassa olevan lain säännöstä elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevan vaatimuksen osalta.

Voimassa olevassa laissa oleva vaatimus palvelujen alueellisesta saatavuudesta muutettaisiin vaatimukseksi palvelujen saavutettavuudesta. Lisäksi liikennettä koskevaa vaatimus kohdennettaisiin voimassa olevasta laista poiketen erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen edellytysten järjestämiseen.

Palveluiden saavutettavuutta koskevan vaatimuksen kannalta keskeistä olisi, että palvelut ovat hyvin saatavilla ja eri väestöryhmien saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Erityisesti tulisi kiinnittää huomiota palveluiden saavuttamiseen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Palvelujen saavutettavuuden toteutuminen eri väestöryhmien kannalta tarkoittaisi riittävän tilan varaamista siten, että kulkuväylät ja palvelujen ympäristö ovat toteutettavissa esteettömästi.

Liite 2. Nummelan osayleiskaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset tavoitteet kaavatyölle

Nummelan osayleiskaavan tarkoituksena on määritellä visio Nummelan taajaman ja erityisesti sen keskusta-alueen kehittämisestä. Tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva taajaman kehitykseen vaikuttavista trendeistä ja tarpeista, joiden pohjalta aluetta voidaan kehittää pitkäjänteisesti. Kaavatyössä tutkitaan myös kehittämisen tulevaisuuden suunnat ja painopisteet.



SITOWISE