

Veikkolan taajaman kaupallinen selvitys sisältäen uusien työpaikka-alueiden kehitysnäkymät

28.8.2024



Sisältö

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE	3
2	KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Tarkastelu- ja vaikutusalue.....	4
2.2	Suunnittelutilanne.....	6
2.2.1	Kaupan ohjaus Uudenmaan maakuntakaavassa	6
2.2.2	Yleiskaavoitus.....	8
2.2.3	Asemakaavoitus	11
2.3	Yhdyskuntarakenteen pääpiirteet.....	12
2.3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen	12
2.3.2	Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen.....	15
2.3.3	Tarkastelualueen saavutettavuus	17
3	VEIKKOLAN TAAJAMAN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN	19
3.1	Kaupan nykytilanne Veikkolassa ja Kirkkonummella	19
3.2	Kaupan trendit ja tulevaisuuskehitys	22
3.2.1	Kaupan muutostrendit.....	22
3.2.2	Arvio kysynnän kehityksestä vuoteen 2040.....	25
3.2.3	Laskennallinen liiketilatarve ja arvio sen kehityksestä vuoteen 2040	26
3.3	Veikkolan taajaman kaupallinen kehittäminen	28
3.3.1	Merkitykseltään seudullisen kaupan arviointi	28
3.3.2	Kaupan alueiden kehittäminen.....	30
3.3.3	Vaikutusten arviointi.....	33
4	TYÖPAIKKA-ALUEIDEN PROFILOINTI	35
4.1	Yritysten sijoittumistekijöitä	35
4.2	Veikkolan työpaikka-alueet	37
5	NUUKSION LÄNTISEN OPASTUSKESKUKSEN KEHITTÄMINEN	45
5.1	Benchmark	45
5.2	Arvio opastokeskuksen kehittämisestä	47
6	YHTEENVETO JA SUOSITUKSET	48
7	LÄHTEET	50
8	LIITE: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät.....	51

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Kirkkonummen kunnassa on vireillä Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan laatiminen, jossa osoitetaan mm. Turunväylä (vt1) ja sen uudistettava eritasoliittymä (ts. Veikkolanportti), Länsiradan rautatiealue ja Veikkolan lähijunaseisake tarvittavine ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, bussipysäkkeineen ja liityntäpysäköintialueineen sekä muu tuleva Veikkolan asemanseutu.

Kyseiselle alueelle on suunnitteilla mm. merkittävä määrä uutta asumista, paikka paloasemalle ja tontteja liiketiloja varten. Osayleiskaavassa on tarpeen osoittaa mahdollisuuksia myös kaupallisille palveluille Veikkolan tulevalle asemansseudulle ja sen välittömään tuntumaan.

Voimassa oleva maakuntakaava (Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihekaava) ei mahdollista merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista Veikkolan keskustan ulkopuolelle, eli osayleiskaavan pääasialliselle suunnittelualueelle Turunväylän pohjoispuolelle. Kunnan tahtotilana on ollut mahdollistaa tätä mitoitusta suurempi suuryksikkö, tai vähittäiskaupan alue, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Tässä Veikkolan kaupallisessa selvityksessä on arvioitu kaupallisten palvelujen tarvetta ja laatua sekä niiden vaikutusta Veikkolan nykyisen keskustan palveluiden säilymiseen ja vahvistumiseen. Palvelutarvetta on arvioitu kahden asukas- ja työpaikkamäärän kehitysskenaarioiden perusteella: Länsirata toteutuu (skenaario 1) sekä Länsirata ei toteudu (skenaario 0).

Lisäksi muodostettiin kaava-alueen ja asemansseudun työpaikka-alueiden potentiaalinen kokonaiskuva, jonka tarkoituksena on vahvistaa monipuolisen elinkeinorakenteen toimintaedellytyksiä ja kehittymismahdollisuuksia. Työssä muodostettiin työpaikka-alueiden alustavat profiilit, joiden avulla voidaan arvioida työpaikkarakentamisen kehityssuunnat ja kartoittaa houkuttelevien työpaikka- ja yritysalueiden potentiaalia sekä varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Kolmas osio koskee Nuuksion läntisen opastuskeskuksen kehittämistä ja mahdollisuuksien arviointia. On arvioitu, että mikäli lähijunaliikenne mahdollistuu Veikkolan ja pääkaupunkiseudun välillä, muodostuu Veikkolasta kiinnostava uusi sisääntulopiste Nuuksion kansallispuistoon, jonka läntisen/lounaisen sisääntuloportin se muodostaisi.

Toimeksiannon aikana on haastateltu eri sidosryhmien edustajia kehittämismahdollisuuksien arvioimiseksi. Haastatellut tahot olivat S- ja K-ryhmien sekä Lidlin edustajat. Työpaikka-alueiden osalta haastateltiin Delipap Oy:n ja Pa-Hu Oy:n edustajat. Nuuksion läntisen opastuskeskuksen osalta keskusteltiin Retkipaikan edustajan kanssa.

2 KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tarkastelu- ja vaikutusalue

Tarkastelualueena on Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan alue.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu mm. Turunväylä (vt1) ja sen uudistettava eritasoliittymä (ts. Veikkolanportti), Länsiradan rautatiealue ja Veikkolan lähijunaseisake sekä muu tulevan Veikkolan asemanseudun maankäyttö. Kunnan arvion mukaan 1,5 kilometrin etäisyydellä lähijunaseisakkeesta olisi vuonna 2040 noin 5 000 asukasta ja noin 500 työpaikkaa. Koko Pohjoisen Kirkkonummen alueella olisi vuonna 2040 noin 11 000 asukasta (**lisäys noin 3 750 asukasta**) ja noin 800 työpaikkaa (**lisäys noin 300 työpaikkaa**), mikäli Länsirata toteutuu.

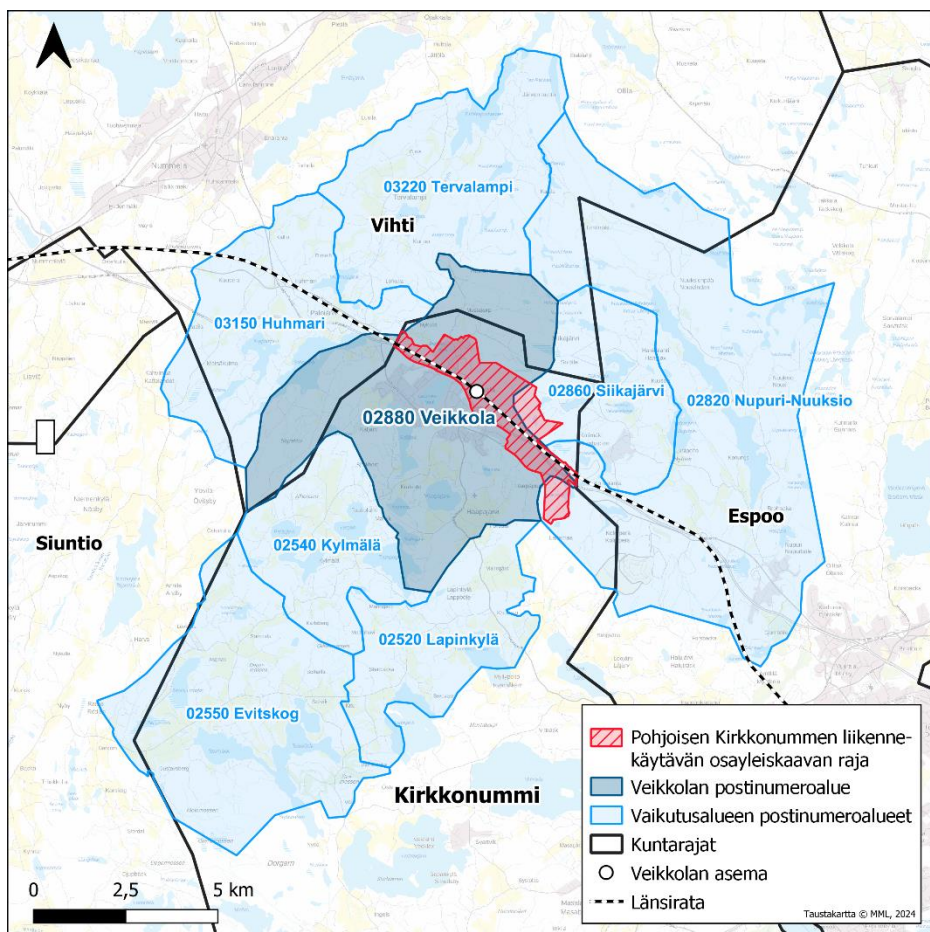


Kuva 1: Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotus 16.5.2023.

Veikkolan lähijunaseisake lähiympäristöineen on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueen lähiympäristöön on osoitettu asuntoalueita (A), pohjoispuolelle työpaikka-alueita (TP) ja pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) sekä itä- ja eteläpuolelle palvelujen ja hallinnon kohdemerkintä (P), joka sallii sijoittaa alueelle julkisen tai yksityisen palvelun ja hallinnon rakennuksia enintään 2 500 k-m².

Keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle Länsiradan ja Turunväylän väliselle alueelle, uudistettavan eritasoliittymän itäpuolelle on osoitettu työpaikka-alue (TP), joka varataan kaupallisten palvelujen kehittämiseen. Alueelle osoitettu kaupallisten palvelujen kohdemerkintä (KM) sallii sijoittaa alueelle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Työpaikka-alueita (TP) on lisäksi osoitettu Turunväylän ja vanhan Turuntien väliselle alueelle. Työpaikka-alueille saa sijoittaa työ- ja yritystiloja sekä toimisto- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa em. toimintaan liittyviä myymälä-, huolto- ja varastotiloja.

Vaikutusalue on alue, jolta suurin osa mahdollisen vähittäiskaupan suuryksikön asioinneista tulee ja jolle merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan. Vaikutukset ovat merkittävimpiä lähimpänä olevilla alueilla ja lievenevät etäisyyden kasvaessa. **Ensisijaisena vaikutusalueena** tarkastellaan kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä, mukaan lukien Veikkolan keskusta-alue. Ensisijainen vaikutusalue on tässä selvityksessä Veikkolan postinumeroalue (02880). **Laajempaan vaikutusalueena** tarkastellaan aluetta, johon kuuluvat Kirkkonummelta postinumeroalueet 02880 Veikkola, 02520 Lapinkylä, 02540 Kylmäla ja 02550 Evitskog, Viidistä 03150 Huhmari ja 03220 Tervalampi sekä Espoosta 02820 Nupuri-Nuukio ja 02860 Siikajärvi. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan yleispiirteisesti vähittäiskaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä myös koko Kirkkonummen tasolla.



Kuva 2: Selvityksen vaikutusalueet. Ensisijaiseen ja laajempaan vaikutusalueeseen kuuluvat postinumeroalueet on esitetty sinisellä: ensisijainen tummemmalla sinisellä ja laajempi vaaleammalla. Osayleiskaavan suunnittelualue on esitetty punaisella rasterilla..

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaupan ohjaus Uudenmaan maakuntakaavassa

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Uusimaa-kaava sisältää kolme vaihe-
maakuntakaavaa: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Kirkko-
nummi ja Vihti sijoittuvat Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueelle, kun taas Lohja sijoittuu Länsi-
Uudenmaan vaihemaakuntakaavan alueelle.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan alueelle on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu
kaksi viheryhteystarpeen merkintää, suojelualueen merkintä, Natura 2000 -alue, ESA-rata sekä valtatie 1.
Osayleiskaavan alueelle ei sijoitu kaupan ohjauksen merkintöjä, mutta alueella on voimassa yleinen suunnit-
telumääräys, jonka mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000
k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkityk-
seltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähit-
täiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suur-
yksikköön.

Uusimaa 2050 -kaavan kaupan sijoittumista ohjaavat merkinnät Veikkolan vaikutusalueella

Keskustatoimintojen alue, keskus

Merkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuk-
set, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin
joukkoliikenteellä saavutettavissa. Suunnittelumääräyksen mukaan mm. aluetta on kehitettävä tiiviinä ja
toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä
asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähit-
täiskaupan suuryksiköitä.

- Veikkolan vaikutusalueella merkinnällä on osoitettu Veikkolan ja Espoon Histan alueet. Kirkkonummella
merkinnällä on osoitettu myös Kirkkonummen keskusta ja Masala sekä Vihdissä Nummela ja Espoossa
Espoon keskus.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakun-
nallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskunta-
rakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskunta-
rakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyk-
keellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdys-
kuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita ra-
kentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita,
liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalu-
eita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille on määritelty merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta, sekä keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) että paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m².

- Veikkolan vaikutusalueella merkinnällä on osoitettu Veikkolan keskusta lähiympäristöineen Turunväylän eteläpuolelle. Muualla Kirkkonummella merkinnällä on osoitettu Kirkkonummen keskustan ja Masalan välinen alue sekä Vihdissä Nummelan keskusta lähiympäristöineen.

Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

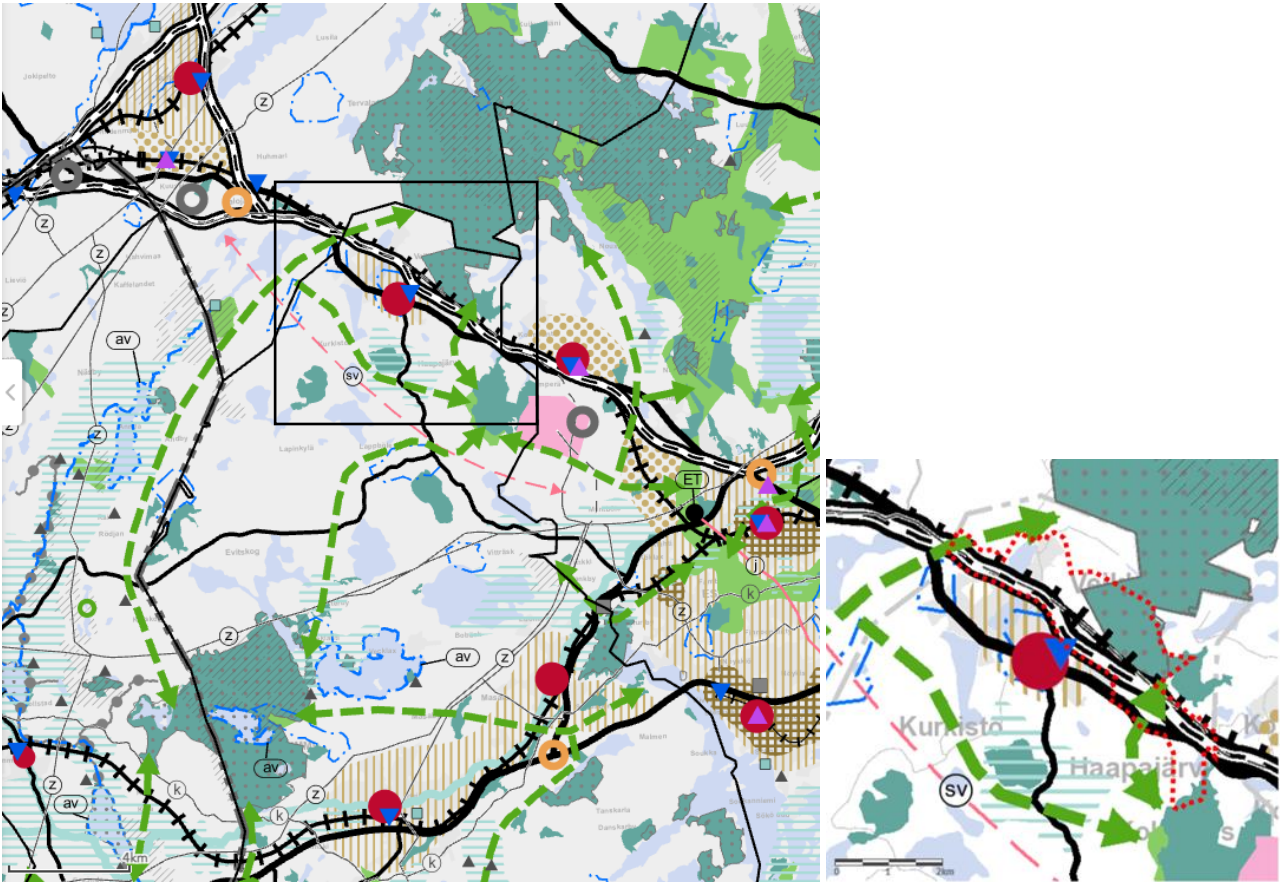
Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan tuleviin asemanseutuihin tukeutuvat, maakunnan kehittämisen kannalta merkittävät uudet taajamatoimintojen vyöhykkeet. Vyöhykettä koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys.

- Veikkolan vaikutusalueella merkinnällä on osoitettu Histan keskus lähiympäristöineen Espoossa ja Höytiönnummi Vihdissä Nummelan eteläpuolella.

Kaupan alue

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

- Veikkolaa lähimmät kaupan alueen kohdemerkinnällä osoitetut alueet ovat Kirkkonummella Inkilänportti (enimmäismitoitus 75 000 k-m²), Vihdissä Huhmari (enimmäismitoitus 50 000 k-m²) ja Espoossa Lommila (enimmäismitoitus 250 000 k-m²).



Kuva 3: Vasemmalla: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023 ([Kaavakarttapalvelu \(uudenmaanliitto.fi\)](https://kaavakarttapalvelu.uudenmaanliitto.fi)). Oikealla Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan kaava-alueen raja (punaisella katkoviivalla) Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kartalla (Kirkkonummen kunta 2023: Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava, selostus)

2.2.2 Yleiskaavoitus

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020. Kyseisessä Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan alueella on yritystoiminnan alue (PT) -merkintää. Muut merkinnät ovat asumiseen (AP), maa- ja metsätalouteen (M, M-1 ja MU) sekä suojelualueisiin liittyviä merkintöjä (SL/ sekä SL-1). Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan vaikutusalueelle sijoittuu myös Veikkolan keskustan alue, jolle Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 on osoitettu yritystoiminnan alue (PT) -merkintää sekä keskustatoimintojen alue (C) -merkintää.

Vihdissä vaikutusalueelle sijoittuu Vihdin strateginen osayleiskaava sekä Etelä-Nummelan osayleiskaava. Vihdin strategisessa yleiskaavassa Nummelan eteläpuolelle on osoitettu *keskustatoimintojen aluetta, sekä keskustatoimintojen laajenemisaluetta*. Kaavassa on *osoitettu raideyhteystarve*, jonka eteläpuolelle on osoitettu *tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusaluetta, bio- ja kiertotaloustoiminta, sekä monipuolinen työpaikka-alue*. Lisäksi lähellä Kirkkonummen ja Vihdin rajaa on *kaupallisten palvelujen alue*. Etelä-Nummelan osayleiskaavassa on useita kauppaan liittyviä merkintöjä: *Keskustatoimintojen alue (C), asumispainotteinen*

keskustatoimintojen alue (C-2), keskustatoimintojen alue (C-3), työpaikka-alue (TP) sekä kaupallisten palvelujen alue (KM).

Espossa vaikutusalueella on voimassa Pohjois- ja keskiosan yleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2024. Kyseisessä yleiskaavassa on *keskus, asuntovaltainen alue (A3), virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alue (P), elinkeinoelämän alue (TP), elinkeinoelämän ja asumisen alue (TP/A), elinkeinoelämän ja teollisuuden alue (TP/T)* sekä *tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue*.

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 merkintöjä:

- C** **Keskustatoimintojen alue:** Alue varataan hallinnon, palvelujen ja liiketoiminnan tiloille.
- PK** **Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue:** Merkintää on Veikkolan lähistöllä Nuuksion suunnalla Siikajärven keskivaiheilla. Merkintää on myös Masalassa melko lähellä Espoon rajaa. Merkintää on myös Vitträskin pohjoispuolella. Pieni alue Evitskogin niemen kärjessä. Stora Lonoks -järven pohjoispuolella.
- PT** **Yritystoiminnan alue:** Kaavamääräyksen mukaan: Alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle, teollisuudelle ja muulle yritystoiminnalle. Merkintää on pohjoisosissa Veikkolan ja Turunväylän alueella, kunnan eteläosissa ja Masalan alueella junaradan varrella.

Lapinkylän osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2003. Osayleiskaavassa on KL-merkintä, *liikerakennusten alue*. Kaavamääräys: *Alueella saa myös rakentaa yritystoiminnan tai kiinteistönhoidon tai -valvonnan kannalta tarpeellisen asunnon. Osayleiskaavassa osoitetut rakennusoikeudet voidaan toteuttaa vasta silloin, kun alue on liitetty alueelliseen viemäriin.* KL-merkintää sijoittuu Lapinkylän järven pohjoispuolelle Evitskogintien pohjoispuolelle.

Etelä-Nummelan osayleiskaavan kaupan merkintöjä:

- C** **Keskustatoimintojen alue.** Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi sijoittaa mm. myymälätiloja.
- C-2** **Asumispainotteinen keskustatoimintojen alue.** Kaavamääräyksen mukaan sinne voi sijoittua mm. myymälätiloja.
- C-3** **Keskustatoimintojen alue.** Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi sijoittua mm. myymälätiloja.
- TP** **Työpaikka-alue.** Alue on tarkoitettu työpaikkatoiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja, joiden osuus kulloinkin toteutettavasta kerrosalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle voi myös sijoittua teollisuutta ja varastointia sekä yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, mikäli toiminta on ympäristövaikutuksiltaan verrattavissa liike- ja toimistotiloihin.
- KM** **Kaupallisten palvelujen alue.** Kaavamääräys: Alueelle saa sijoittaa seudullisen tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa sekä paikallinen kauppa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueella ei tule sallia päivittäistavaroiden myyntiä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Huhmarissa 50 000 k-m² sisältäen myös merkitykseltään paikallisen liiketilan. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien työpaikka-alueiden toteuttamista. Tarkemmassa suunnittelussa tulee toteuttaa laadukkaat kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet alueelle samanaikaisesti kaupan yksiköiden toteuttamisen kanssa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ympäristöönsä soveltuvia ja

korkealaatuisesti toteutettuja. Asemakaavoituksella on osoitettava ekologiset yhteydet luonnon ydinalueilta ekologisen verkoston säilymiseksi. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4000 k-m². KM-alue sijaitsee kaavan kaakkoiskulmassa Palojärven ja Huhmarjärven välissä kaava-alueella.

Espoon Pohjois- ja keskiosan yleiskaava sai lainvoiman vuonna 2024.

Keskus. Kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena ympäristöönsä tehokkaampana alueena. Seudullisuuden rajat ovat päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m², muun vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativan kaupan osalta 30 000 k-m². Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota käveltävyyteen, laadukkaaseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön, toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

A3 Asuntovaltainen alue A3. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena alueena sekä mm. sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

P Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alue. Kaavamääräys: Alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, koulutusta tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

TP Elinkeinoelämän alue. Kaavamääräys: Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena. Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi hallintoa ja palveluja sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriötä. Alueen kaupalliset palvelut toteutetaan siten, että ne eivät heikennä keskustan kaupallista asemaa. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Veikkolaa lähin TP-alue sijaitsee Turunväylän varrella aivan kuntarajalla ja siitä kohti itää Turun väylän myötäisesti.

TP/A Elinkeinoelämän ja asumisen alue. Kaavamääräys: Aluetta kehitetään yritysten, työpaikkojen ja asumisen alueena. Korttelikohtainen pääkäyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavassa. Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi hallintoa ja palveluja sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja ja tuotantotoimintaa, joista ei aiheudu ympäristöhäiriötä. Alueen kaupalliset palvelut toteutetaan siten, että ne eivät heikennä keskustan kaupallista asemaa. Alueella tulee turvata riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Veikkolaa lähin TP/A-alue sijaitsee Turunväylän pohjoispuolella Espoon Nupurin tuntumassa.

TP/T Elinkeinoelämän ja teollisuuden alue. Kaavamääräys: Aluetta kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät ympäristöhäiriöistä, kuten raskaasta liikenteestä, melusta ja pölystä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Veikkolaa lähin TP/T-alue sijoittuu Turun väylän varrelle heti TP-merkinnän jälkeen Ämmäsmäen itäpuolelle.



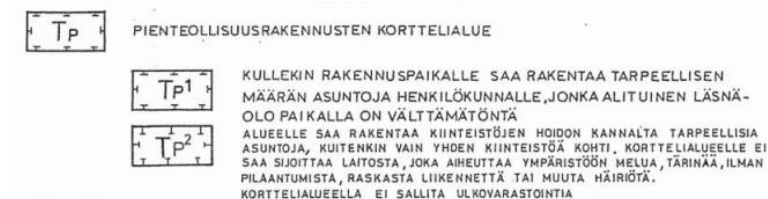
Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue. *Kaavamääräys: Kohdemerkinnän alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismitoitukseltaan maakuntakaavan mukaisesti seuraavasti: Kulloonsilta 100 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, etteivät ne heikennä keskuksiin sijoittuvien keskustahakuisten palveluiden elinvoimaa. Tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kauppaa, joissa myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa.*

2.2.3 Asemakaavoitus

Osa Pohjoisen Kirkkonummen asemakaavoista on laadittu ennen MRL:n uudistuneita kaupan säännöksiä. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan kaava-alueella sijaitsevilla asemakaavoilla on vain vähän kauppaa rajoittavia määräyksiä. Osayleiskaavan alueella olevissa asemakaavoissa ei ole määritelty kauppaa mahdollistavan rakennusoikeuden määrää.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan kaava-alueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavojen osalta osayleiskaavan alueella olevia asemakaavoja ovat Perälänjärvi (3138), Perälänkannas (3270), Veikkola (92). Osayleiskaavan rajalla on useita voimassa olevia asemakaavoja etenkin Veikkolan keskustan alueella.

Veikkola (92):n osalta osayleiskaavan alueella on *pienteollisuusrakennusten korttelialue (Tp)*.



Perälänjärvi (3138):n osalta osayleiskaavan alueelle sijoittuu *toimitilarakennusten korttelialue (KTY)*.

Muutoin Kirkkonummen alueella on voimassa useita asemakaavoja, kuten Veikkolan keskustan asemakaava (2724) jossa on lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia ja kaupallisia lähipalveluja. Asemakaavat ovat osaltaan melko vanhoja. Veikkolan teollisuusalue, k 125, tontti 1, asemakaavassa on lisäksi yleismääräys, jonka mukaan T-korttelialueen tontille saa rakentaa enintään 250 k-m² myymälätiloja, jotka liittyvät pääkäyttötarkoitukseen.

Vihdin asemakaavat Veikkolan vaikutusalueella

Vihdin osalta lähin asemakaava on N198 Etelä-Nummelan työpaikka-alue I asemakaava. Kyseisessä asemakaavassa on KTY-1 merkintä, *toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)*.



Toimitilarakennusten korttelialue. *Kaavamääräys: Alueelle voidaan rakentaa toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa ainoastaan sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Kyseistä merkintää sijaitsee Vanhan Turuntien ja Tarvontien välisellä alueella.*

Espeen asemakaavat Veikkolan vaikutusalueelta

Lähimpänä Veikkolan aluetta ei ole Espoossa voimassa olevia asemakaavoja. Espoontorin kauppakeskuksen asemakaavoitus on ehdotusvaiheessa, mutta kaavaa ei ole vielä hyväksytty.

2.3 Yhdyskuntarakenteen pääpiirteet

2.3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Hankkeen ensisijaisella vaikutusalueella (Veikkolan postinumeroalue) asui vuoden 2022 lopussa noin **5 739 asukasta** ja laajemmalla vaikutusalueella (Veikkolan, Lapinkylän, Kylmälän, Evitskogin, Nupuri-Nuuksion, Siikajärven, Huhmarin ja Tervalammen postinumeroalueet) noin **11 592 asukasta**. Samaan aikaan Kirkkonummen kunnan väestömäärä oli noin **41 154 asukasta**.

Kunnan arvion mukaan noin 1,5 kilometrin etäisyydellä lähijunaseisakkeesta olisi vuonna 2040 noin 5 000 asukasta ja koko Pohjoisen Kirkkonummen alueella noin 11 000 asukasta (lisäys noin 3 750 asukasta), mikäli Länsirata toteutuu. Seuraavassa taulukossa on esitetty arvio väestökehityksestä vuoteen 2040 mennessä kahden skenaarion mukaisesti. **Skenaariossa 0**, jossa Länsirata ei toteudu, Veikkolan ja vaikutusalueen väestömäärän on arvioitu kehittyvän, kuten Kirkkonummella, Espoossa ja Vihdissä keskimäärin. Kirkkonummen väestökehitystä on arvioitu kunnan oman väestöennusteen mukaan ja Espoon ja Vihdin väestökehitystä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan. **Skenaariossa 1**, jossa Länsirata toteutuu, Veikkolan skenaarion 0 mukaiseen väestömäärään on lisätty 3 750 asukasta. Muualla vaikutusalueella väestökehityksen on arvioitu toteutuvan kuten skenaarissa 0.

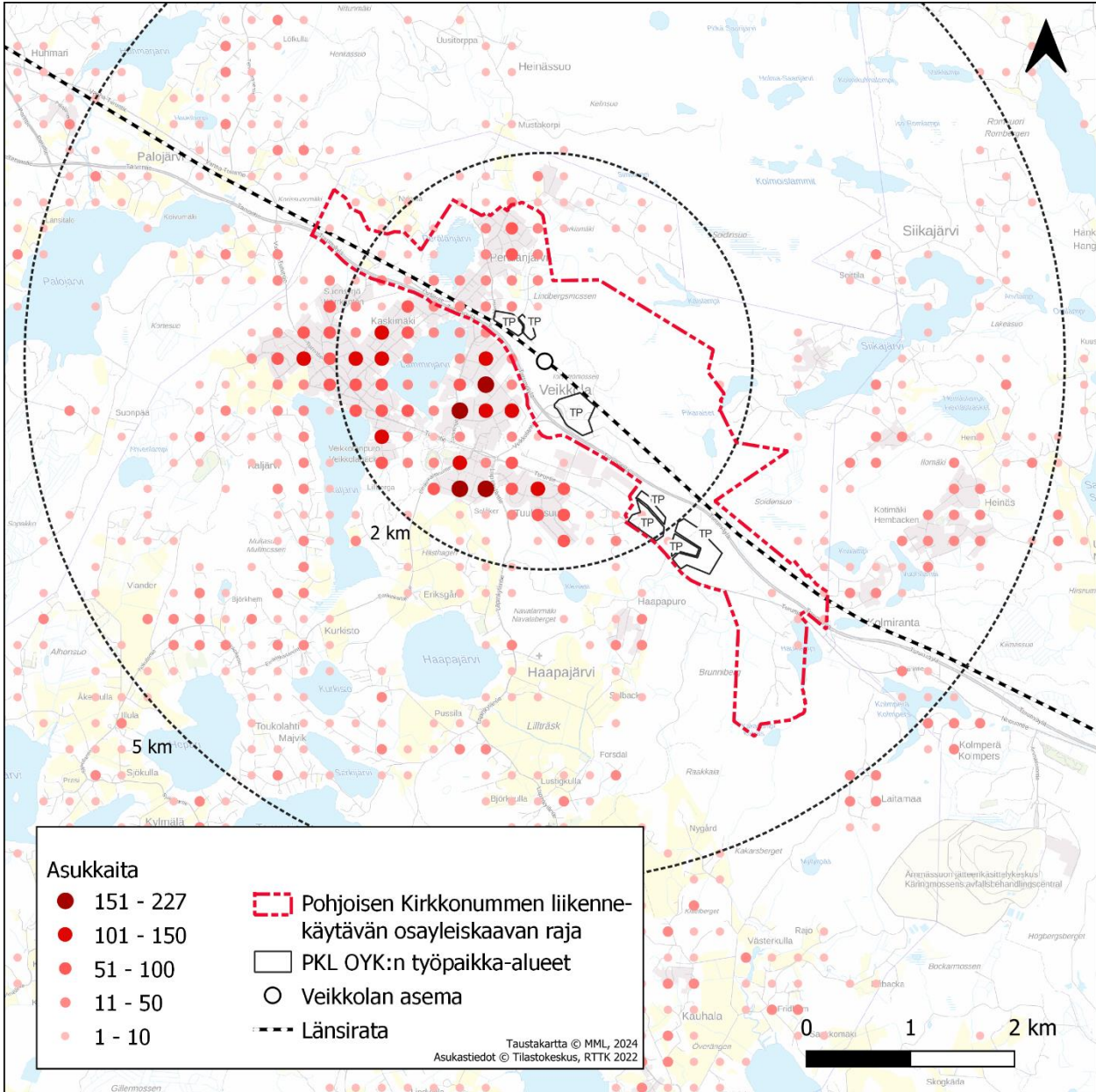
Molemmissa skenaarioissa Lapinkylän, Kylmälän ja Evitskogin väestömäärän on arvioitu kehittyvän koko kunnan väestöennusteen mukaisesti. Todellisuudessa kasvu-% voi kyseisillä alueilla olla kuitenkin alhaisempi.

Skenaariossa 0 väestömäärä on vuonna 2040 Veikkolan postinumeroalueella noin 6 440 asukasta (lisäys noin 700 asukasta, 12,2 %) ja laajemmalla vaikutusalueella noin 12 990 asukasta (lisäys noin 1 400 asukasta, 12,1 %). Skenaariossa 1 väestömäärä on vuonna 2040 Veikkolan postinumeroalueella noin 10 190 asukasta (lisäys noin 4 450 asukasta, 77,6 %) ja laajemmalla vaikutusalueella noin 16 740 asukasta (lisäys noin 5 150 asukasta, 44,4 %).

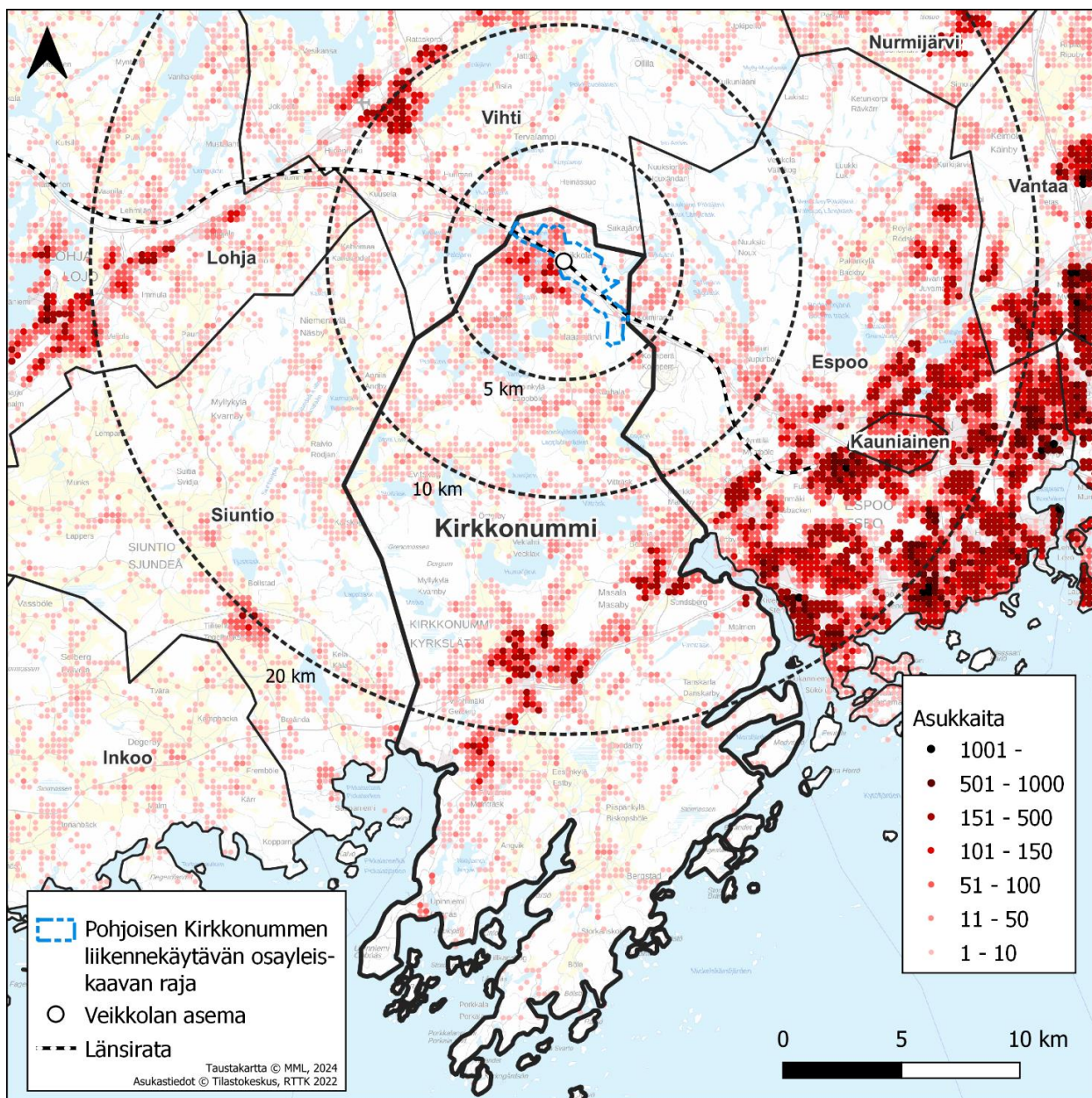
Taulukko 1. Vaikutusalueen väestömäärä 2022 ja väestöarvio 2040 (Tilastokeskus ja Kirkkonummen kunta).

Väestömäärä 31.12.	2022	Skenaario 0: Rata ei toteudu			Skenaario 1: Rata toteutuu		
		Väestö 2040	Muutos 2022–40	Muutos-%	Väestö 2040	Muutos 2022–40	Muutos-%
02880 Veikkola	5 739	6 440	701	12,2 %	10 190	4 451	77,6 %
02520 Lapinkylä	800	898	98	12,2 %	898	98	12,2 %
02540 Kylmäla	564	633	69	12,2 %	633	69	12,2 %
02550 Evitskog	848	952	104	12,2 %	952	104	12,2 %
02820 Nupuri-Nuuksio	1 707	1 983	276	16,1 %	1 983	276	16,1 %
02860 Siikajärvi	628	729	101	16,1 %	729	101	16,1 %
03150 Huhmari	728	767	29	3,9 %	767	29	3,9 %
03220 Tervalampi	568	590	22	3,9 %	590	22	3,9 %
Laajempi vaikutusalue	11 592	12 991	1 399	12,1 %	16 741	5 149	44,4 %
KIRKKONUMMI YHTEENSÄ	41 154	45 696	4 974	12,2 %	49 446	8 724	21,4 %

Seuraavissa kuvissa on esitetty väestön sijoittuminen Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan lähiympäristössä vuonna 2021. Lähivaikutusalueen asutus sijoittuu pääosin Turunväylän eteläpuolelle Veikkolan keskusta ja sen lähiympäristöön.



Kuva 4: Väestön sijoittuminen Pohjoisen Kirkkonummen osayleiskaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2021 lopussa. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.



Kuva 5: Väestön sijoittuminen Kirkkonummella ja naapurikunnissa vuoden 2021 lopussa. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä katkoviivalla.

2.3.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

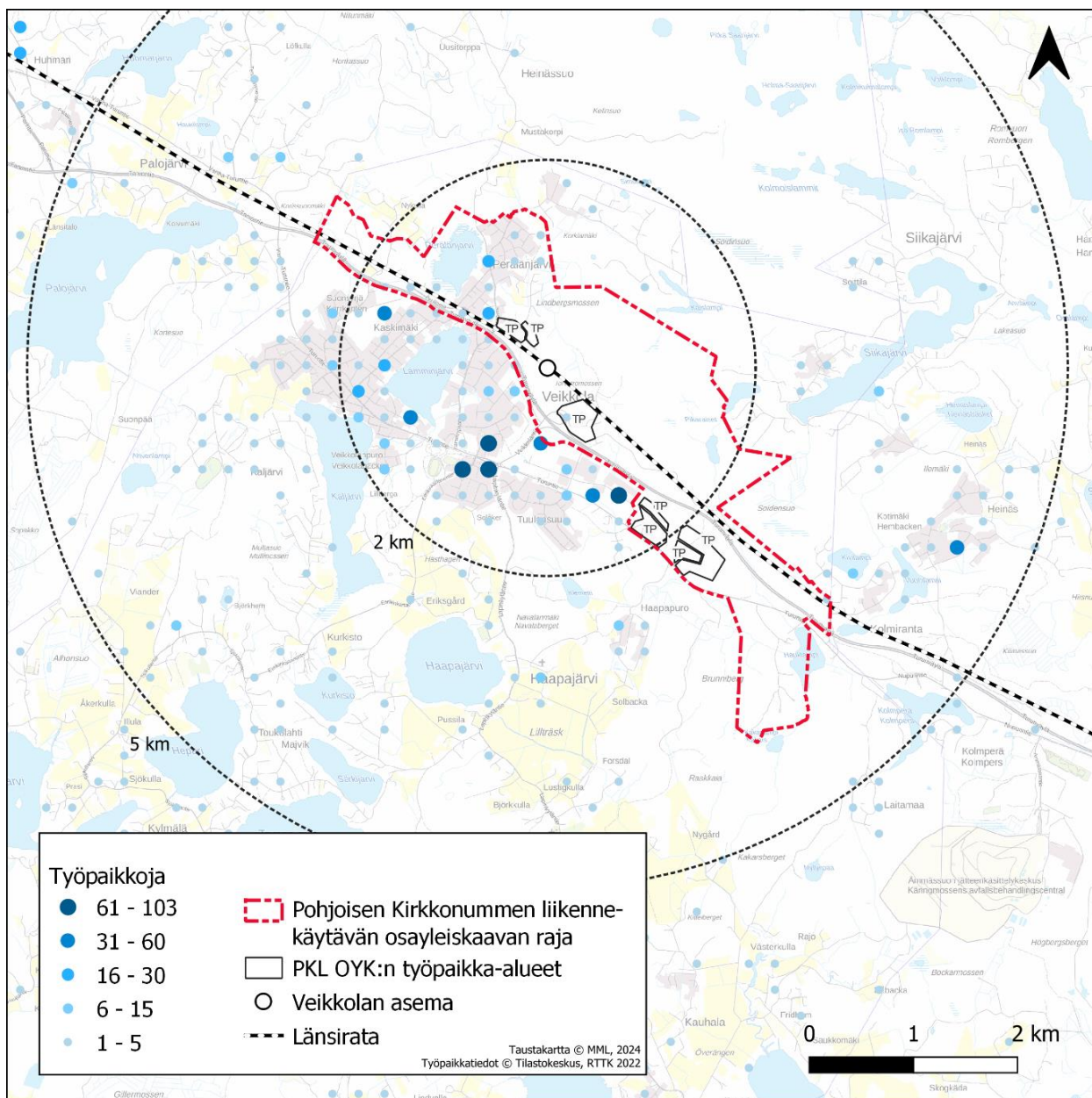
Veikkolan postinumeroalueella oli vuoden 2022 lopussa **900 työpaikkaa** ja laajemmalla vaikutusalueella **1 879 työpaikkaa**. Samaan aikaan Kirkkonummen kunnan työpaikkamäärä oli **10 998 työpaikkaa**. Veikkolan postinumeroalueen työpaikoista 0,3 % oli alkutuotannon, 32,2 % jalostuksen ja 67,5 % palvelujen toimialoilla. Eniten työpaikkoja oli terveys- ja sosiaalipalveluissa (toimiala Q, 194 työpaikkaa), rakentamisessa (toimiala F, 172 työpaikkaa), teollisuudessa (toimiala C, 149 työpaikkaa), koulutuspalveluissa (toimiala P, 133 työpaikkaa) ja tukku- ja vähittäiskaupassa (toimiala G, 100 työpaikkaa).

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa on osoitettu uutta työpaikkarakentamista ja alueen työpaikkamäärän arvioidaan lisääntyvän **noin 300 työpaikkaa** vuoteen 2040 mennessä.

Taulukko 2. Vaikutusalueen työpaikkamäärä 2022 (Tilastokeskus).

Työpaikkamäärä 2022	Alku-tuotanto	Jalostus	Palvelut	Työpaikat yhteensä
02880 Veikkola	0,3 %	32,2 %	67,5 %	996
02520 Lapinkylä	7,9 %	25,0 %	67,1 %	76
02540 Kylmäla	10,7 %	22,3 %	67,0 %	103
02550 Evitskog	9,7 %	45,2 %	45,2 %	62
02820 Nupuri-Nuoksio	0,6 %	33,8 %	65,6 %	355
02860 Siikajärvi	0,0 %	30,2 %	69,8 %	96
03150 Huhmari	0,8 %	31,4 %	67,8 %	118
03220 Tervalampi	32,9 %	13,7 %	53,4 %	73
Laajempi vaikutusalue	2,8 %	31,2 %	65,9 %	1 879
KIRKKONUMMI YHTEENSÄ	0,8 %	20,1 %	76,7 %	10 998

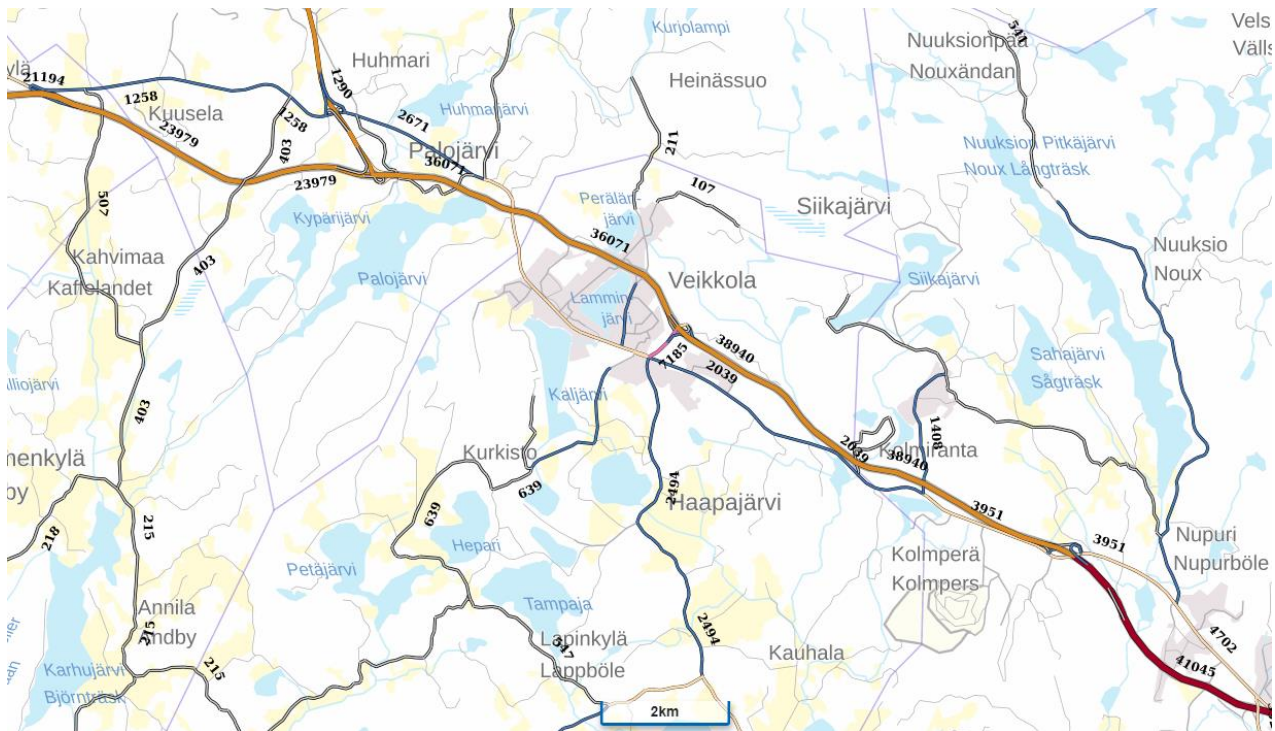
Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan lähiympäristössä vuonna 2020.



Kuva 6: Työpaikkojen sijoittuminen Pohjoisen Kirkkonummen osayleiskaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2020 lopussa. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.

2.3.3 Tarkastelualueen saavutettavuus

Ajoneuvoliikenteellä Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava-alue on saavutettavissa Turunväylää pitkin. Seuraavassa kuvassa on esitetty päätieverkko ja liikennemäärät kaava-alueen lähiympäristössä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on Turunväylällä osayleiskaava-alueen kohdalla lähes 39 000 ajoneuvoa.



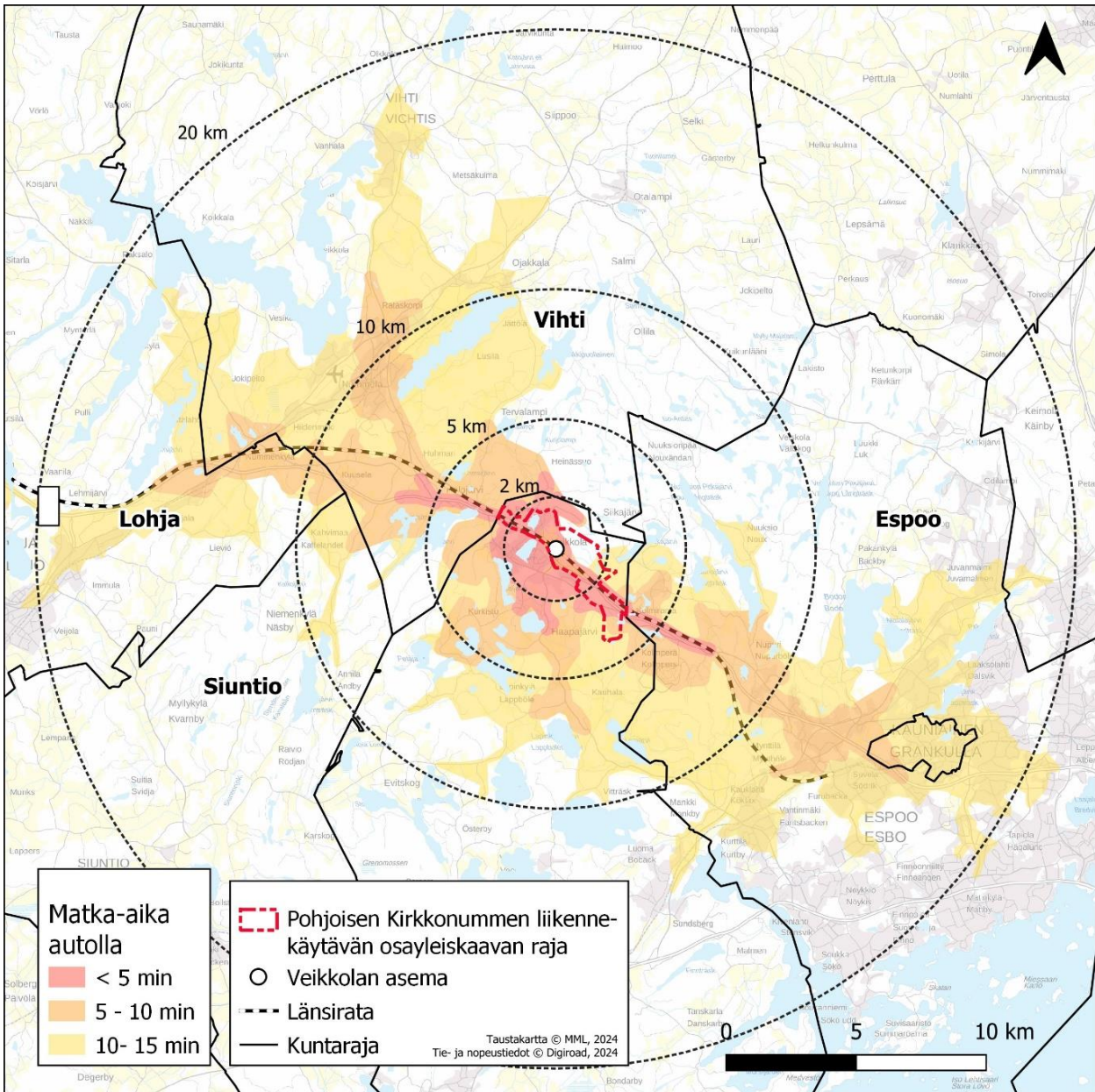
Kuva 7: Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava-alueen lähiympäristön päätieverkko ja liikennemäärät (<https://vayla.fi/vaylista/aineistot/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat>).

Kaava-alueen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu lähijunaseisakkeen suunnitellusta sijaintipaikasta laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (taulukko 3 ja kuva 7). Vuoden 2021 lopussa alle kahden kilometrin säteellä alueesta asui noin 4 200 asukasta ja alle viiden kilometrin säteellä noin 7 200 asukasta. Vuoden 2020 lopussa alle kahden kilometrin säteellä alueesta oli noin 790 työpaikkaa ja alle viiden kilometrin säteellä noin 1 120 työpaikkaa.

Taulukko 3. Etäisyysvyöhykkeiden asukas- ja työpaikkamäärä.

Etäisyys	Asukasmäärä 2021	Työpaikkamäärä 2020
alle 2 km	4 196	786
alle 5 km	7 183	1 116
alle 10 km	20 430	3 677
alle 20 km	292 974	72 475

Veikkolan asemaseudun saavutettavuutta autoliikenteellä on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettuna aika-etäisyytenä. Alle 15 minuutissa Veikkolan asemaseutu on saavutettavissa idän suunnasta mm. Leppävaarasta sekä lännen/luoteen suunnasta Lohjalta ja Vihdin kirkonkylästä. Tarkastelu perustuu ns. optimitilanteeseen. Tarkastelussa on otettu huomioon nopeusrajoitukset, mutta ei liikennevalojen tai muiden mahdollisten hidastavien tekijöiden vaikutusta.



Kuva 8: Pohjoisen Kirkkonummen osayleiskaava-alueen matka-aikavyöhykkeet (min) ja etäisyytvyöhykkeet (km).

3 VEIKKOLAN TAAJAMAN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

3.1 Kaupan nykytilanne Veikkolassa ja Kirkkonummella

Kirkkonummen päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2023 lopussa 21 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä. Myymälöistä 15 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 6 myymälää sellaisia, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Kirkkonummella toimi vuoden 2023 lopussa eniten isoja supermarketteja (4 kpl). Hypermarketteja Kirkkonummella oli kaksi, molemmat Kirkkonummen keskustassa. **Vihdin päivittäistavarakaupan myymäläverkko** muodostui 17 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä, joista 10 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Vihdissä toimi kaksi hypermarkettia, molemmat Nummelassa.

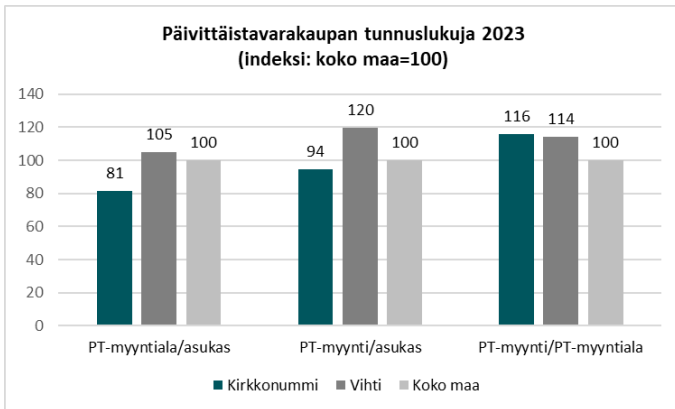
Veikkolan lähivaikutusalueella (Veikkolan postinumeroalue) toimi vuoden 2023 lopussa neljä päivittäistavaramyymälää Veikkolan taajamassa. **Laajemmalla vaikutusalueella** toimi lisäksi yksi päivittäistavaramyymälä Lapinkylässä.

Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Kirkkonummella 1 939 asukasta, Vihdissä 1 695 asukasta, lähivaikutusalueella 1 435 asukasta ja laajemmalla vaikutusalueella 2 318 asukasta. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Kirkkonummella, Vihdissä ja Veikkolan vaikutusalueella suurempi kuin koko maassa keskimäärin (1 272 asukasta/myymälä).

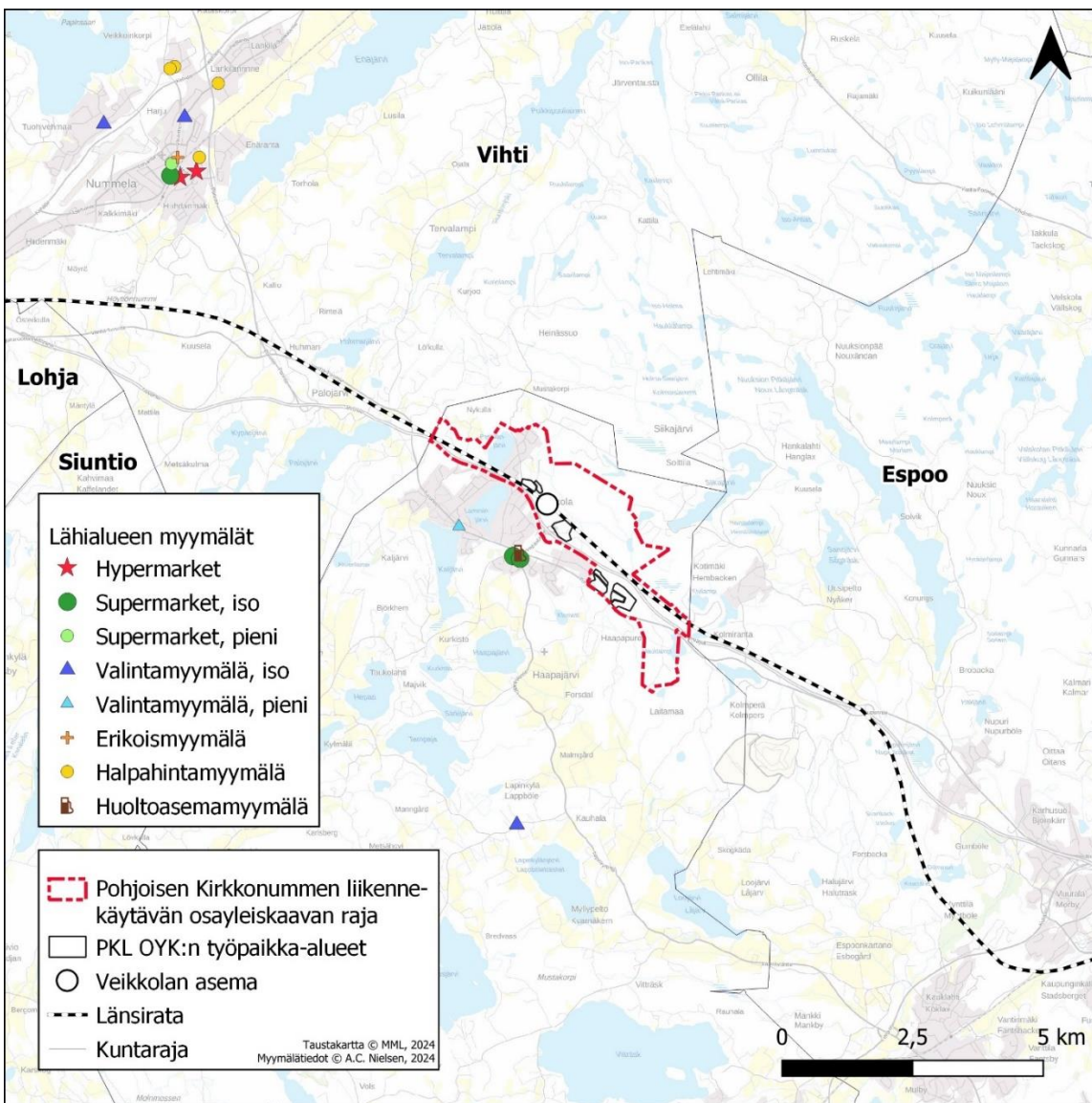
Taulukko 4. Päivittäistavarakaupan myymälämäärä vuoden 2023 lopussa Veikkolan vaikutusalueella sekä Kirkkonummella ja Vihdissä (NielsenIQ).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät 2023	Kirkkonummen kunta	Vihdin kunta	Veikkola (02880)	Laajempi vaikutusalue
Hypermarket (>2500 m ²)	2	2		
Supermarket, iso (>1000 m ²)	4	3	2	2
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	3	2		
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	3	2		1
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	2	1	1	1
Pienmyymälä	1			
Erikoismyymälä ym.	2	1		
Halpahintamyymälä	2	4		
Huoltoasemamyymälä	2	2	1	1
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	21	17	4	5

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Kirkkonummella oli vuoden 2023 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti vähemmän (indeksi 81) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Kirkkonummella pienempi (indeksi 94) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Kirkkonummella korkeampi (indeksi 116) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Veikkolan lähivaikutusalueella (Veikkolan postinumeroalue) päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti on vähemmän (indeksi 91) kuin koko maassa keskimäärin. Laajemmalla vaikutusalueella päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti on selvästi vähemmän (indeksi 50) kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 9: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2023 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2023).



Kuva 10: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Pohjoisen Kirkkonummen osayleiskaava-alueen vaikutusalueella vuoden 2023 lopussa (NielsenIQ). Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.

Kirkkonummen erikoiskaupan myymäläverkko muodostui Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston mukaan vuoden 2022 lopussa **116 erikoiskaupan myymälästä**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa erikoiskauppa), toimi yhteensä 16 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot ja apteekit, muotikauppa, tietotekninen kauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 82 myymälää. Autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä toimi yhteensä 18 myymälää. **Vihdin erikoiskaupan myymäläverkko** muodostui 137 erikoiskaupan myymälästä, joista 82 myymälää toimi muun erikoiskaupan toimialoilla, 16 tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 31 autokaupan ja polttoaineekaupan toimialoilla. Kirkkonummen erikoiskauppa keskittyy Kirkkonummen keskustaan ja Vihdin erikoiskauppa Nummelaan.

Asukasmäärä yhtä erikoiskaupan toimipaikkaa kohti oli Kirkkonummella erikoiskaupassa 500 asukasta (koko maassa 350 asukasta), tilaa vaativassa kaupassa 2 550 asukasta (koko maassa 1 700 asukasta) ja autokaupassa 2 260 asukasta (koko maassa 980 asukasta).

Veikkolan taajamassa on vähäisessä määrin ravintola- ja muita kaupallisia palveluja, mutta muutamaa yksittäistä erikoiskaupan myymälää lukuun ottamatta erikoiskaupan tarjontaa ei juurikaan ole.

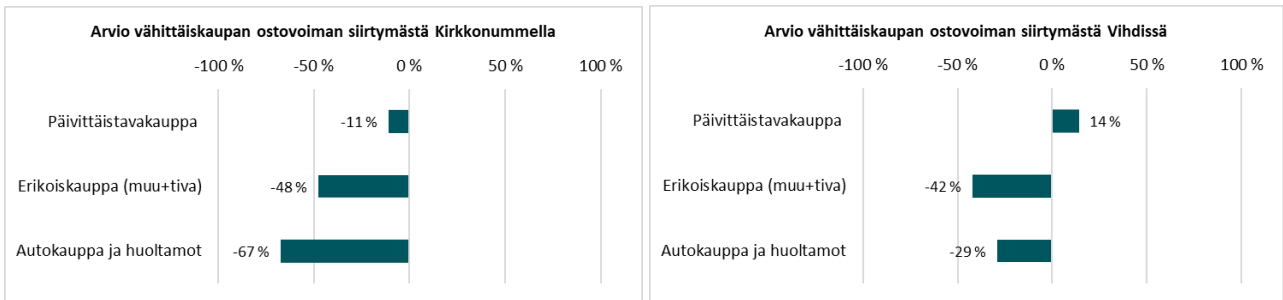
Taulukko 5. Kirkkonummen, Vihdin, Espoon ja Lohjan erikoiskaupan toimipaikkojen määrä 2022 (Tilastokeskus).

Erikoiskaupan toimipaikat 2022	Kirkkonummi	Vihti	Espoo	Lohja
Muu erikoiskauppa	82	90	659	131
Alkot ja apteekit	14	7	80	19
Muotikauppa	4	13	121	13
Tietotekninen kauppa	6	9	59	14
Muu erikoiskauppa	58	61	399	85
Tilaa vaativa erikoiskauppa	16	16	128	33
Rautakauppa	7	8	48	15
Kodinkonekauppa	1		8	4
Huonekalukauppa	1	6	44	5
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	7	2	28	9
Autokauppa ja huoltamot	18	31	200	51
Autokauppa	16	27	168	40
Huoltamot	2	4	32	11
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	116	137	987	215

Kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle 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 alueen ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo **nettosiirtymän**, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Kirkkonummella vähittäiskaupan tarjonta ei täysin vastaa oman väestön kysyntää. Ostovoiman nettosiirtymä on päivittäistavarakaupassa -11 %, erikoiskaupassa (tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa) -48 % ja autokaupassa ja polttoaineen vähittäiskaupassa -67 %. Vihdissä päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen (+14 %), mutta erikoiskaupassa ja autokaupassa ostovoiman siirtymä on myös Vihdissä negatiivinen.



Kuva 11: Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä Kirkkonummella ja Vihdissä 2023 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

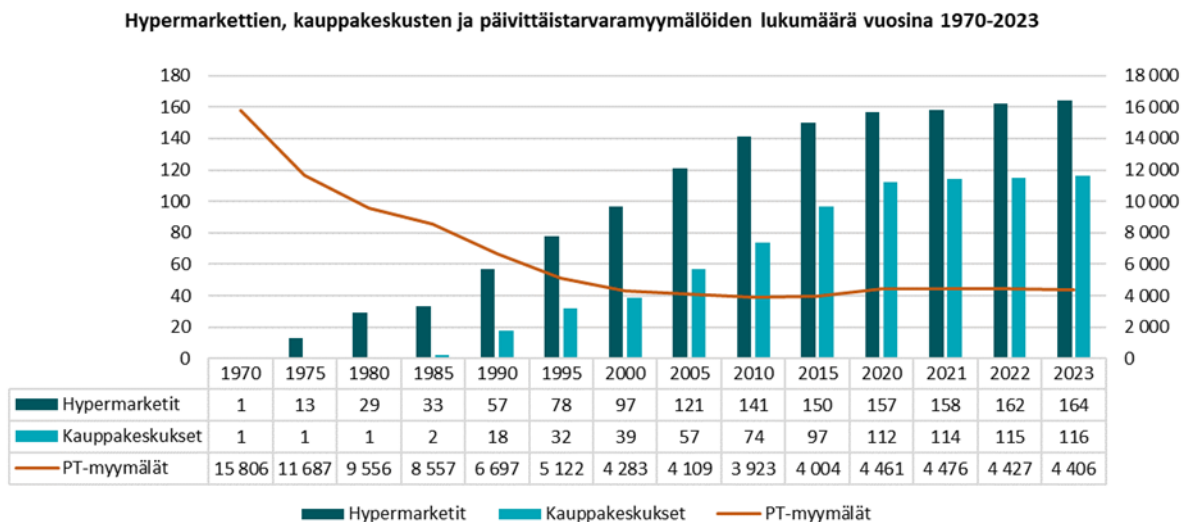
Veikkolan vaikutusalueen osalta ei ole mahdollista tehdä ostovoiman siirtymän tarkasteluja, mutta työn yhteydessä tehtyjen kaupan toimijoiden haastattelujen mukaan Veikkolan päivittäistavara-kaupan tarjonta vastaa hyvin lähivaikutusalueen väestön nykyiseen kysyntään.

3.2 Kaupan trendit ja tulevaisuuskehitys

3.2.1 Kaupan muutostrendit

Kauppojen lukumäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut. Suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2000-luvulla tasoittunut. Kauppakeskusten ja hypermarkettien määrä ei enää kasva eikä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähene samalla tavalla kuin aiemmin. Erityisesti monipuolisen päivittäistavara-avalikoiman supermarkettien, sekä pienten lähipalveluiden määrä ja merkitys on viime vuosina kasvanut.



Kuva 12: Hypermarkettien, kauppakeskusten ja päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä Suomessa vuosina 1970–2023. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, NielsenIQ ja Päivittäistavara-kauppa ry)

Päivittäistavarakaupan kehitystrendejä

Päivittäistavarakauppa sijoittuu sinne, missä on asukkaita ja asiointivirtoja. Hypermarkettien määrä ei enää merkittävästi kasva. Hypermarket -verkkoa kehitetään nykyisiä hypermarketteja uudistamalla ja täydennetään uusilla hypermarketeilla lähinnä kasvavilla kaupunkiseuduilla. Uudet hypermarketit ovat nykyistä pienempiä. Suurten supermarkettien suosio säilyy, sillä asukkaat hakevat monipuolista tuotetarjontaa ja supermarketit vastaavat asukkaiden tarpeisiin. Lähikaupat tulevat myös jatkossa täydentämään hypermarket- ja supermarket -verkostoa siellä, missä väestöpohja on riittävän suuri. Uusilla alueilla myymälän laajennusmahdollisuus asukas-/asiakasmäärän lisääntyessä on kaupan näkökulmasta toivottavaa. Päivittäistavaramyymälä on nykyisin muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus ja palvelujen merkitys tulee edelleen kasvamaan.

Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kehitystrendejä

Erikoiskauppa keskittyy kaupunkien keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Pienissä keskustoissa on rajallisesti edellytyksiä erikoiskaupan kehitykselle. Kauppakeskukset kehittyvät yhä enemmän viihde- ja elämyskeskuksiksi. Kauppakeskusrakentamisessa kehitys painottuu nykyistä pienempiin paikallisiin palvelukeskuksiin, joissa on myös julkisia palveluja ja joille löytyy edellytyksiä myös pienemmistä keskuksista. Erikoiskaupan määrä ja pinta-ala vähenevät, kun taas ravintolat, kahvilat ym. kaupalliset palvelut valtaavat alaa keskustoissa ja kauppakeskuksissa.

Kaupallisten palvelujen kysyntä kasvaa erityisesti hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveyspalveluissa ja vapaa-ajan palveluissa. Niitä sijoittuu muun muassa keskustojen kivijalkaliiketiloihin, kauppakeskuksiin sekä alakeskuksiin ja kaupan alueille. Pop up -myymälöitä ja muita väliaikaisia toimintoja sijoittuu keskustoissa, kauppakeskuksissa ja virkistysalueilla sellaisiin kohteisiin, joissa asiointivirrat ovat riittävät.

Kulutuskäyttäytymisen kehityssuunnat

Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Yksilöllisyys kasvaa ja suuri massa kutistuu. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.

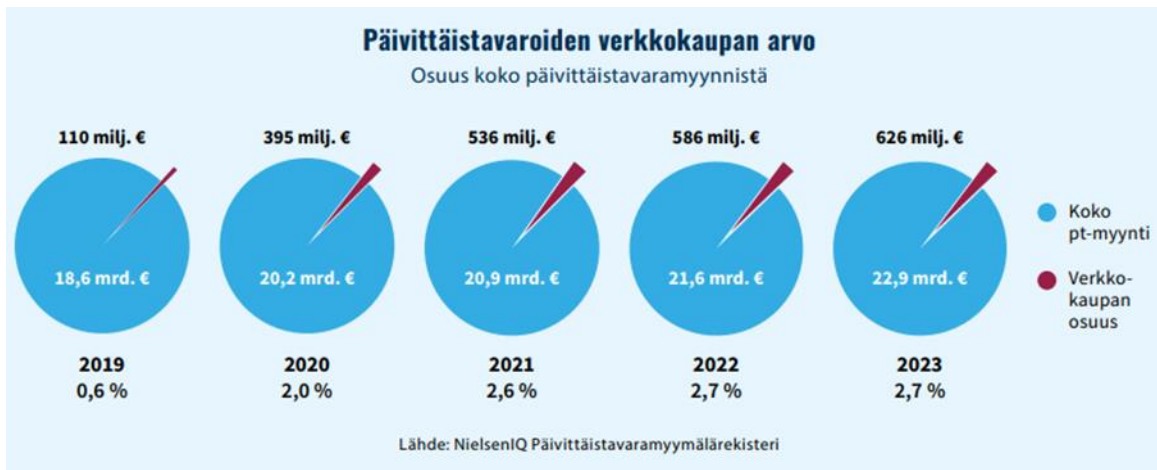
Kuluttajien asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimpiä ovat asioinnin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla esim. palvelun hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kevyellä liikenteellä, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kierotalouden ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan. Käytettyjen tavaroiden kysynnän kasvu näkyy sekä fyysisten myymälöiden että verkkokaupan lisääntymisenä.

Verkkokaupan trendit

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Erityisesti pandemia kasvatti nopeasti aktiivisten digiostajien määrää.

Päivittäistavarakaupan kokonaisymyynnistä verkkokaupan osuus on vielä vähäistä (2,7 % vuonna 2023), mutta se kasvaa nopeasti. Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna, eikä tähän ole odotettavissa muutosta ainakaan lähivuosina. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Päivittäistavaramyymälöiden pinta-alarave kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toisaalta myös myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja pääosa asiakkaista haluaa asioida myymälöissä. Noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä ja kuljetuspalveluja kehitetään ja testataan.



Kuva 13: Päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo Suomessa 2019–2022 (Päivittäistavarakauppa ry 2024)

Erikoiskaupassa verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissa. Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, joten myymälöitä tullaan tarvitsemaan myös tulevaisuudessa ja uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Erikoiskaupan liiketilantarve kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten lähettipalveluiden tilantarve kasvaa. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopalvelupisteet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin saavutettaviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

Verkkokaupan kasvun vaikutuksesta **liiketilatarpeeseen** pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Verkkokauppa todennäköisesti sekä lisää että vähentää liiketilatarvetta. Yleispiirteisessä kaavoituksessa on tarpeen pohtia, miten verkkokauppa otetaan huomioon. Kaavoituksella ei kuitenkaan ohjata sitä, asioivatko asiakkaat myymälässä vai verkkokaupassa. Mikäli myymälöille on kysyntää, ei niiden sijoittumista sijainniltaan oikeisiin paikkoihin ole tarpeen estää mitoitusta keinotekoisesti rajoittamalla. Näin ollen myöskään liiketilatarvelaskelmissa ei ole erikseen otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta.

3.2.2 Arvio kysynnän kehityksestä vuoteen 2040

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden avulla. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Kirkkonummen osalta kunnan omaa väestöennustetta (perusskenaario) ja muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen väestöennustetta (2021). Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Länsi-Uudellamaalla uusimmissa kaupan selvityksissä käytettyjä lukuja.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestökehitys ja muutokset kulutuksessa. Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys, kaupan toimintaympäristö ja ihmisten kulutuskäyttäytyminen voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liiketilatarpeeseen. Seuraavassa taulukossa on esitetty tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut. Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan maltillisesti vuoteen 2035 asti ja hidastuvan sen jälkeen.

Taulukko 6. Asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi) ja kulutuksen kehitysarvio.

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2022 rahassa)	2022	2035	2040	Kasvuarvio 2022–2035, %/vuosi	Kasvuarvio 2035–2040, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	4 213	4 795	4 916	1,0 %	0,7 %
Muu erikoiskauppa	3 755	4 442	4 622	1,3 %	1,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 943	2 358	2 466	1,5 %	1,2 %
Autokauppa ja huoltamot	3 755	4 274	4 403	1,0 %	0,8 %
KAUPPA YHTEENSÄ	13 666	15 868	20 686		

Arvio ostovoiman kehityksestä Veikkolan lähivaikutusalueella

Veikkolan lähivaikutusalueen (postinumeroalue 02880) vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 **noin 78 milj.€**. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat lähivaikutusalueen väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehitys kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Skenaariossa 0 lähivaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuoteen 2040 mennessä **noin 27 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 8 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 5 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 7 milj.€.

Skenaariossa 1 lähivaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuoteen 2040 mennessä **noin 89 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 26 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 26 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 14 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 23 milj.€.

Taulukko 7. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä Veikkolan lähivaikutusalueella 2022–2040.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Veikkolan lähivaikutusalueella, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	SKENAARIO 0: rata ei toteudu			SKENAARIO 1: rata toteutuu		
		2040	Muutos 2022–40	Muutos-%	2040	Muutos 2022–40	Muutos-%
Päivittäistavarakauppa	24	32	7	31 %	50	26	107 %
Erikoiskauppa	22	30	8	38 %	47	26	119 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	11	16	5	42 %	25	14	125 %
Autokauppa ja huoltamot	22	28	7	32 %	45	23	108 %
Vähittäiskauppa yhteensä	78	106	27	35 %	167	89	113 %

Arvio ostovoiman kehityksestä Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella

Veikkolan laajemman vaikutusalueen (postinumeroalueet 02880 Veikkola, 02520 Lapinkylä, 02540 Kylmä, 02550 Evitskog, 03150 Huhmari, 03220 Tervalampi, 02820 Nupuri-Nuuskio ja 02860 Siikajärvi) vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 **noin 158 milj.€**. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat vaikutusalueen väestökehitys ja muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehitys kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Skenaariossa 0 Veikkolan laajemman vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuoteen 2040 mennessä **noin 55 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 15 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 17 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 10 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 14 milj.€.

Skenaariossa 1 Veikkolan laajemman vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuoteen 2040 mennessä **noin 116 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 33 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 34 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 19 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 30 milj.€.

Taulukko 8. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella 2022–2040.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	SKENAARIO 0: rata ei toteudu			SKENAARIO 1: rata toteutuu		
		2040	Muutos 2022–40	Muutos-%	2040	Muutos 2022–40	Muutos-%
Päivittäistavara kauppa	49	64	15	31 %	82	33	69 %
Erikoiskauppa	44	60	17	38 %	77	34	78 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	23	32	10	42 %	41	19	83 %
Autokauppa ja huoltamot	44	57	14	31 %	74	30	69 %
Vähittäiskauppa yhteensä	158	213	55	35 %	275	116	73 %

3.2.3 Laskennallinen liiketilatarve ja arvio sen kehityksestä vuoteen 2040

Arviointiperusteet

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/k-m²/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavara kauppan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/k-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 800 €/k-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 800 k-m²
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 6 600 €/k-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Liiketilatarpeen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. 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.

Laskennallinen liiketilatarve ja arvio kehityksestä Veikkolan lähivaikutusalueella

Veikkolan lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin **19 700 k-m²**.

Skenaariossa 0 lähivaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 27 000 k-m²**, joten liiketilan lisätarve vuosina 2022–2040 on **noin 7 300 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 2 300 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 2 200 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 1 400 k-m².

Skenaariossa 1 lähivaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 42 600 k-m²**, joten liiketilan lisätarve on noin **22 900 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 4 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 7 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 6 500 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 600 k-m².

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 20 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 Veikkolan lähivaikutusalueella skenaariossa 0 noin 1 000 k-m² ja skenaariossa 1 noin 5 000 k-m².

Taulukko 9. Laskennallinen liiketilatarve Veikkolan lähivaikutusalueella.

Laskennallinen liiketilatarve Veikkolan lähivaikutusalueella, k-m ²	2022	SKENAARIO 0: rata ei toteudu		SKENAARIO 1: rata toteutuu	
		2040	Lisätarve 2022–40	2040	Lisätarve 2022–40
Päivittäistavarakauppa	4 500	5 900	1 400	9 300	4 800
Erikoiskauppa	5 800	8 100	2 300	12 800	7 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	5 200	7 400	2 200	11 700	6 500
Autokauppa ja huoltamot	4 200	5 600	1 400	8 800	4 600
Vähittäiskauppa yhteensä	19 700	27 000	7 300	42 600	22 900
Kaupalliset palvelut	4 000	5 000	1 000	9 000	5 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	23 700	32 000	8 300	51 600	27 900

Laskennallinen liiketilatarve ja arvio kehityksestä Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella

Veikkolan laajemman vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin **40 000 k-m²**.

Skenaariossa 0 Veikkolan laajemman vaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 54 400 k-m²**, joten liiketilan lisätarve on **noin 14 400 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 4 500 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 4 400 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 2 700 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on skenaariossa 0 vuosina 2022–2040 laajemmalla vaikutusalueella noin 3 000 k-m².

Skenaariossa 1 Veikkolan laajemman vaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 70 000 k-m²**, joten liiketilan lisätarve on **noin 30 000 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 200 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 9 200 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 8 700 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 5 900 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on skenaariossa 1 vuosina 2022–2040 Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella noin 6 000 k-m².

Taulukko 10. Laskennallinen liiketilatarve Veikkolan laajemmalla vaikutusalueella.

Laskennallinen liiketilatarve Veikkolan laajemmalla vaikutus- alueella, k-m ²	2022	SKENAARIO 0: rata ei toteudu		SKENAARIO 1: rata toteutuu	
		2040	Lisätarve 2022–40	2040	Lisätarve 2022–40
Päivittäistavarakauppa	9 100	11 900	2 800	15 300	6 200
Erikoiskauppa	11 800	16 300	4 500	21 000	9 200
Tilaa vaativa erikoiskauppa	10 500	14 900	4 400	19 200	8 700
Autokauppa ja huoltamot	8 600	11 300	2 700	14 500	5 900
Vähittäiskauppa yhteensä	40 000	54 400	14 400	70 000	30 000
Kaupalliset palvelut	8 000	11 000	3 000	14 000	6 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	48 000	65 400	17 400	84 000	36 000

3.3 Veikkolan taajaman kaupallinen kehittäminen

3.3.1 Merkitykseltään seudullisen kaupan arviointi

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja maakuntakaavassa

Maakuntakaavassa määritellään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja ohjataan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Merkitykseltään paikallista kauppaa ohjataan kuntakaavoilla.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n yleinen suunnittelumääräys, jonka mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Merkitykseltään seudullinen vai merkitykseltään paikallinen vähittäiskauppa

Seudullisen merkittävyyden raja ei ole suoraan sidoksissa myymälän tai myymäläkeskittymän kokoon, vaan se vaihtelee kaupan konseptin mukaan ja riippuu muun muassa lähialueella olevan väestön määrästä, tieyhteyksistä ja kaupan olemassa olevasta palveluverkosta.

Suuryksikön seudullista merkitystä voidaan arvioida tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella: miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoisista keskuksista. Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle.

Seudullisuutta voidaan arvioida useasta näkökulmasta:

- Löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita?
- Vetääkö myymälä asiakkaita lähialuetta tai kuntaa laajemmalta alueelta?
- Vaikuttaako myymälä muissa kunnissa tai keskuksissa olevien myymälöiden myyntiin?

Merkitykseltään paikallinen vähittäiskauppa Veikkolan vaikutusalueella

Uusimaa-kaavan yleismääräyksen mukaista merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajan ajantasaisuutta voidaan arvioida Veikkolan vaikutusalueen väestömäärän, ostovoiman ja keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Taulukossa 11 on esitetty, kuinka paljon tietyn suuruinen vähittäiskaupan myymälä tai myymäläkeskittymä tarvitsee laskennallisesti asukkaita toimiakseen paikallisilla markkinoilla keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Laskelmaa voidaan hyödyntää seudullisuuden/paikallisuuden arvioinnissa. Arviointiin vaikuttavat kuitenkin myös monet muut tekijät, kuten alueelle mahdollisesti sijoittuvan myymälän/myymälöiden konsepti.

Skenaariossa 0, jossa Länsirata ei toteudu, Veikkolan lähialueen (postinumeroalue 02880) väestömäärä on vuonna 2040 kunnan väestöarvion mukaan noin 6 440 asukasta. Taulukon laskelman mukaan skenaarion 0 mukainen väestömäärä riittää päivittäistavarakaupassa ja autokaupassa noin 4 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle, erikoiskaupassa/ laajan tavaravalikoiman erikoiskaupassa noin 6 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle ja tilaa vaativassa kaupassa noin 5 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle.

Skenaariossa 1, jossa Länsirata toteutuu, Veikkolan lähialueen (postinumeroalue 02880) väestömäärä on vuonna 2040 kunnan väestöarvion mukaan noin 10 190 asukasta. Taulukon laskelman mukaan skenaarion 1 mukainen väestömäärä riittää päivittäistavarakaupassa ja autokaupassa noin 7 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle, erikoiskaupassa/ laajan tavaravalikoiman erikoiskaupassa noin 10 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle ja tilaa vaativassa kaupassa noin 9 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle.

Taulukko 11. Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen väestöpohja 2040. Skenaarion 0 väestömäärä sinisellä ja skenaarion 1 väestömäärä punaisella.

Myymälän koko k-m ²	Laskennallinen väestöpohja toimialoittain vuonna 2040			
	Päivittäistavara- kauppa	Erikoiskauppa/ laajan tavaravali- koiman kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa
2 000	3 000	2 000	2 000	3 000
3 000	4 000	3 000	3 000	4 000
4 000	6 000	4 000	5 000	6 000
5 000	7 000	5 000	6 000	7 000
6 000	9 000	6 000	7 000	9 000
7 000	10 000	7 000	8 000	10 000
8 000	11 000	8 000	9 000	12 000
9 000	13 000	9 000	10 000	13 000
10 000	14 000	10 000	11 000	15 000

Skenaariossa 0 mukaisella väestöpohjalla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon laskennallinen alaraja on edellä esitetyn tarkastelun perusteella

- päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m²
- erikoiskaupassa 6 000 k-m²
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa 5 000 k-m²

Skenaarion 1 mukaisella väestöpohjalla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon laskennallinen alaraja on edellä esitetyn tarkastelun perusteella

- päivittäistavarakaupassa 7 000 k-m²
- erikoiskaupassa 10 000 k-m²
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa 9 000 k-m²

Pinta-alaltaan edellä esitettyjä kerrosaloja pienemmät myymälät tai myymäläkeskittymät ovat merkitykseltään paikallisia. Paikallisuuteen / seudullisuuteen vaikuttaa myös esim. alueelle mahdollisesti sijoittuvan myymälän konsepti, joka ei tällä hetkellä ole tiedossa.

3.3.2 Kaupan alueiden kehittäminen

Veikkolan keskusta (C: Kirkkonummen yleiskaava 2020, Uusimaa-kaava 2050)

Veikkolan keskustassa on tällä hetkellä kaksi päivittäistavaramyymälää (K-supermarket ja S-market) ja huoltoasemamyymälä (Neste). Myymälöiden rakennusoikeus on 4 000 k-m² (S-market 2 000 k-m², K-supermarket 1 500 k-m² ja huoltoasema 500 k-m²), josta on toteutunut noin 2 500 k-m². Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi Veikkolan keskustassa on erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketiloja, joiden rakennusoikeus on noin 3 500 k-m². Veikkolan keskustan kaupallisten palvelujen kerrosala (toteutumaton rakennusoikeus mukaan lukien) on noin 7 500 k-m². Koska huoltoasema sijaitsee pohjavesialueella, tulee sen toiminta loppumaan, jolloin kaupallisten palvelujen kerrosala on noin 7 000 k-m². Huoltoaseman tilalle on suunniteltu kerrostaloja, joiden kivijalkaan voi sijoittua liiketilaa.

Veikkolan keskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana ja vaikutusalueensa kaupan keskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi keskustassa on julkisia palveluja, kulttuuripalveluja ja muita keskustatoimintoja.

Tavoitteena on keskustan nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen ja palvelutarjonnan monipuolistaminen. Päivittäistavarakaupan tarjonta on väestöpohjaan nähden jo nykytilanteessa erinomainen, joten keskustassa tulisi pyrkiä lisäämään erityisesti erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjontaa. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen. Nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja muiden liiketilojen lisäksi uutta liiketilaa on mahdollista osoittaa alueelle suunniteltujen kerrostalojen kivijalkaan. Uusimaa 2050 -kaava mahdollistaa myös merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskustaan.

Asema/lähijunaseisake (C: Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotus)

Aseman/lähijunaseisakkeen palvelujen kehittämismahdollisuudet ovat riippuvaisia lähialueen väestö- ja työpaikkamäärästä sekä aseman nousijamäärästä. Lähialueen asukasmäärä on tärkein, mutta lähialueen työpaiikat ja junamatkustajat tuovat palveluille lisäpotentiaalia. Pienille asemille potentiaalisin palvelu on kioski, joka voi toimia aseman monipalvelupisteenä (matkaliput, kahvi, take away -ruoka, peruselintarvikkeet, pakettien lähettäminen ja nouto...). Kioski voi toimia myös kohtaamispaikkana ja kioskin pitäjä epävirallisena asemapäällikkönä, mikä lisää turvallisuuden tunnetta asemalla. Kioskin jälkeen potentiaalisimmat palvelut ovat päivittäistavarakauppa sekä kahvila- ja ravintolapalvelut. Päivittäistavaramyymälä palvelee matkustajien lisäksi myös paikallisia asukkaita, joten toiminnan edellytyksenä on riittävä lähialueen asukasmäärä. Jos lähelle sijoittuu julkisia palveluita, asemaympäristön houkuttelevuus ja palvelujen käyttö kasvavat. (Fiksu Assa -hanke, 2019)

Veikkolan asemaseudun palveluita tulee kehittää niin, että ne palvelevat matkustajien lisäksi myös paikallisia asukkaita ja lähialueen yritysten työntekijöitä. Veikkolan asemaseudulle on suunniteltu sijoitettavan uusi päivittäistavaramyymälä juna-aseman välittömään läheisyyteen. Päivittäistavaramyymälä palvelee matkustajien lisäksi rautatien pohjoispuolelle sijoittuvien asuntoalueiden asukkaita ja toimii täydennysostopaikkana Veikkolan keskustan päivittäistavaramyymälöille. Paikallisen väestön kysyntä mahdollistaa alkuvaiheessa lähipalvelutyypisen myymälän, joka palvelee pääosin lähialueensa asukkaita ja on pinta-alaltaan noin 200–600 m². Tavoitteena on rakentaa asemaseudusta toiminnoiltaan sekoittunut ja rakenteeltaan tiivis alue, joten potentiaalisin toteutusvaihtoehto päivittäistavaramyymälälle ja muille liiketiloille on kerrostalojen kivi-jalka.

Asemaseudulle on suunniteltu sijoitettavan urheilutalo, jossa olisi esim. kuntosali, muutama muunneltava pelikenttä sekä liiketilaa. Liiketilat soveltuvat muun muassa kahvilapalveluille sekä pienimuotoiselle urheiluvälineiden erikoiskaupalle. Urheilutalon sijoittuminen aseman läheisyyteen lisää alueen houkuttelevuutta ja tuo kaupallisille palveluille lisäkysyntää.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa tulee mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittuminen aseman läheisyyteen mahdollisimman joustavasti, jolloin osayleiskaavan määräyksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Aseman/lähijunaseisakkeen kaupallisten palvelujen tarjonta ja mitoitus tulee suunnitella niin, etteivät keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset heikkene.

Kaupan alue (TP, km: Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotus)

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa on osoitettu työpaikka-alue uudistettavan Turunväylän eritasoliittymän (ts. Veikkolan portti) pohjoispuolelle Turunväylän ja Länsiradan väliin. Alueella on myös kaupallisten palvelujen kohdemerkintä (KM), joka mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. Uusimaa 2050 -kaavassa alueelle ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää, joten maakuntakaava mahdollistaa alueelle vain merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa (alle 4 000 k-m²).

Työn yhteydessä tehtyjen kaupan toimijoiden haastattelujen mukaan alue on erityisesti sijainniltaan potentiaalinen alue kaupalle, mutta vaikutusalueen suunniteltu väestömäärä on kaupan toimijoiden mukaan liian pieni esim. hypermarketille ja Lidlille (hypermarketin väestöpohjavaatimus on noin 20 000 asukasta ja Lidlin noin 15 000 asukasta). Toisaalta Veikkolan päivittäistavarakaupan tarjonta vastaa kaupan toimijoiden mukaan tällä hetkellä hyvin nykyiseen ja myös tulevaan kysyntään, joten merkittävää lisätilan tarvetta ei päivittäistavarakaupassa ole. Päivittäistavarakaupan lisätilan tarve kohdistuu enemmän lähipalvelutyypiselle päivittäistavarakaupalle, jollaista on suunniteltu Veikkolan aseman läheisyyteen.

Työpaikka-alueelle soveltuvia kaupallisia palveluja ovat erityisesti laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa (esim. Tokmanni, Puuilo, Rusta, Motonet, Julia jne.) ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa. Laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ovat myös sellaisia, jotka täydentävät Veikkolan keskustan ja aseman/junaseisakkeen palvelutarjontaa, eivätkä näin ollen vaaranna niiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kaupan alueen kaupallisen vetovoiman kannalta on tärkeää, että alueen palvelutarjonta on mahdollisimman monipuolinen ja liiketilan mitoitus riittävän suuri. Alueen vetovoimaa ja erikoiskaupan toimijoiden sijoittamista alueelle edistää toisaalta myös päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle.

Kohdassa 3.3.1 on tarkasteltu, merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ylärajaa ts. kuinka suuri vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan Veikkolan lähialueen kysynnän perusteella tulkita merkitykseltään paikalliseksi. Mikäli Länsirata ja Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan mitoituksen mukainen väestökehitys toteutuvat, mahdollistaa paikallinen kysyntä päivittäistavarakaupassa noin 4 000–7 000 k-m²:n, erikoiskaupassa noin 6 000–10 000 k-m²:n ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 5 000–9 000 k-m²:n suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Tarkastelun mukaan paikallinen kysyntä mahdollistaa alueelle Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettua merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa (4 000 k-m²) suuremman mitoituksen.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan toteutuessa Veikkolan asemanseutu on verrattavissa Turunväylän eteläpuolella olevaan Veikkolan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä Histan alueelle osoitettuun uuteen raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, joilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

Kaupallisten palvelujen mitoitus

Seuraavissa taulukoissa on esitetty Veikkolan taajaman kaupallisten palvelujen laskennallinen liiketilan lisätarve ja esitys lisätarpeen jakautumisesta alueittain skenaariossa 0 (taulukot 12 ja 13) ja skenaariossa 1 (taulukot 14 ja 15). Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve jakautuu suhteellinen tasaisesti Veikkolan keskustan, aseman ja kaupan alueen kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja palvelujen liiketilan lisätarpeesta kohdistuu vajaa puolet kaupan alueelle, mikä mahdollistaa laajan tavaravalikoiman erikoiskaupan sijoittumisen alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilan lisätarve kohdistuu kokonaisuudessaan kaupan alueelle.

Taulukko 12. Veikkolan lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilan lisätarve skenaariossa 0.

Liiketilan lisätarve Veikkolan lähivaikutusalueella, k-m ²	Nykyinen kerrosala (pl. huolto-asema)	Nykyinen laskennallinen tarve	Nykyisen kerrosalan ja liiketilararpeen erotus	Ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve 2022–40	Liiketilan lisätarve yhteensä 2022–40
Päivittäistavarakauppa	4 000	4 500	500	1 400	1 900
Erikoiskauppa + palvelut	3 000	5 800	2 800	2 300	5 100
Tilaa vaativa erikoiskauppa	0	5 200	5 200	2 200	7 400
Autokauppa ja huoltamot	0	4 200	4 200	1 400	5 600
Yhteensä	7 000	19 700	12 700	7 300	20 000

Taulukko 13. Esitys liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain skenaariossa 0.

Liiketilan lisätarpeen jakautuminen alueittain, k-m ²	Veikkolan keskustan alue	Asema/lähijunaseisake	Kaupan alue	Liiketilan lisätarve yhteensä 2022–40
Päivittäistavarakauppa	700	600	600	1 900
Erikoiskauppa + palvelut	1 300	1 400	2 400	5 100
Tilaa vaativa erikoiskauppa	0	0	7 400	7 400
Autokauppa ja huoltamot	0	0	5 600	5 600
Yhteensä	2 000	2 000	16 000	20 000
Nykyinen kerrosala	7 000	0	0	7 000
Mitoitus yhteensä	9 000	2 000	16 000	27 000

Taulukko 14. Veikkolan lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilan lisätarve skenaariossa 1.

Liiketilan lisätarve Veikkolan lähivaikutusalueella, k-m ²	Nykyinen kerrosala (pl. huolto-asema)	Nykyinen laskennallinen tarve	Nykyisen kerrosalan ja liiketilatarpeen erotus	Ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve 2022–40	Liiketilan lisätarve yhteensä 2022–40
Päivittäistavarakauppa	4 000	4 500	500	4 800	5 300
Erikoiskauppa + palvelut	3 000	5 800	2 800	7 000	9 800
Tilaa vaativa erikoiskauppa	0	5 200	5 200	6 500	11 700
Autokauppa ja huoltamot	0	4 200	4 200	4 600	8 800
Vähittäiskauppa yhteensä	7 000	19 700	12 700	22 900	35 600

Taulukko 15. Esitys liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain skenaariossa 1.

Liiketilan lisätarpeen jakautuminen alueittain, k-m ²	Veikkolan keskustan alue	Asema/lähijunaseisake	Kauppan alue	Liiketilan lisätarve yhteensä 2022–40
Päivittäistavarakauppa	1 900	1 700	1 700	5 300
Erikoiskauppa + palvelut	2 500	2 700	4 600	9 800
Tilaa vaativa erikoiskauppa	0	0	11 700	11 700
Autokauppa ja huoltamot	0	0	8 800	8 800
Yhteensä	4 400	4 400	26 800	35 600
Nykyinen kerrosala	7 000	0	0	7 000
Mitoitus yhteensä	11 400	4 400	26 800	42 600

Esitys liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain antaa pohjan uuden liiketilan mitoitukselle Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Laskelma osoittaa liiketilan lisätarpeen tilanteessa, jossa vaikutusalueen väestön kysyntä kokonaisuudessaan toteutuu myyntinä omalla alueella ts. ostovoimaa ei siirry alueen ulkopuolelle. Käytännössä osa vaikutusalueen ostovoimasta tulee aina kohdistumaan esim. pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin, mutta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen näkökulmasta kysynnän ja tarjonnan tasapainoa voidaan kuitenkin pitää tavoitteena.

3.3.3 Vaikutusten arviointi

Kauppan palveluverkon kehitys

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Veikkolan taajamassa. Kaavassa osoitetut keskustatoimintojen alue ja työpaikka-alue muodostavat uudet kaupan painopisteet taajaman alueella ja niille sijoittuvat palvelut vahvistavat Veikkolan taajaman vetovoimaa ja asemaa Kirkkonummen kaupallisessa palveluverkossa. Vaikutusalueen tuleva kysyntä mahdollistaa merkittävän määrän uutta liikerakentamista, joten kaavan toteutuksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia vaikutusalueen nykyiseen palveluverkkoon.

Vaikutusalueen erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten osayleiskaavan mahdollistama palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko mahdollistaa asioinnin esim. Lohjan, Nummelan ja pääkaupunkiseudun kaupan keskittymiä lähempänä, ja sitä kautta kohtuulliset asiointimatkat ja vaikutusalueen väestölle.

Veikkolan keskustan kehitys

Keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on kaupan alueen liiketilan mitoituksella ja alueelle sijoituvien palvelujen toimialajaolla. Päivittäistavarakaupan laajamittainen sijoittuminen alueelle todennäköisesti heikentäisi Veikkolan keskustan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Laajan tavaravalikoiman erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen alueelle puolestaan parantaisi myös Veikkolan keskustan vetovoimaa. Mikäli kaupallisten palvelujen mitoitus perustuu vaikutusalueen kysyntään, ei niillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kaupan kehitykseen.

Yhdyskuntarakenteen kehitys

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa osoitettu kaupan alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen viereen osayleiskaavassa suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen hyvien liikenneyhteyksien varten. Osayleiskaavan toteutuessa alue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös kävellen ja pyöräillen.

Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Kaupallisten palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava mahdollistaa uusien kaupallisten palvelujen toteutumisen Veikkolan asemanseudulle. Veikkolan aseman/junaseisäkkeen ja kaupan alueen (TP) palvelut lisäävät ja monipuolistavat Veikkolan taajaman palvelutarjontaa ja kaupallisten palvelujen valintamahdollisuuksia Kirkkonummen pohjoisosien asukkaille, kuten myös Vihdin eteläosien asukkaille. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupan **koettua saavutettavuutta** ja vähentää tarvetta asioida kauempana sijaitsevilla palvelukeskittymillä, kuten Vihdin Nummelassa, Lohjalla ja pääkaupunkiseudulla.

Liikenteellisesti kaupan alue (TP) on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan toteutuessa alue on hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen. Saavutettavuus joukkoliikenteellä on riippuvainen joukkoliikenteen reitti- ja pysäkkiratkaisuista. Todennäköistä kuitenkin on, että alueella asiointi tulee tapahtumaan pääosin henkilöautoliikenteellä, joten yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee turvata alueen saavutettavuus huolehtimalla alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta.

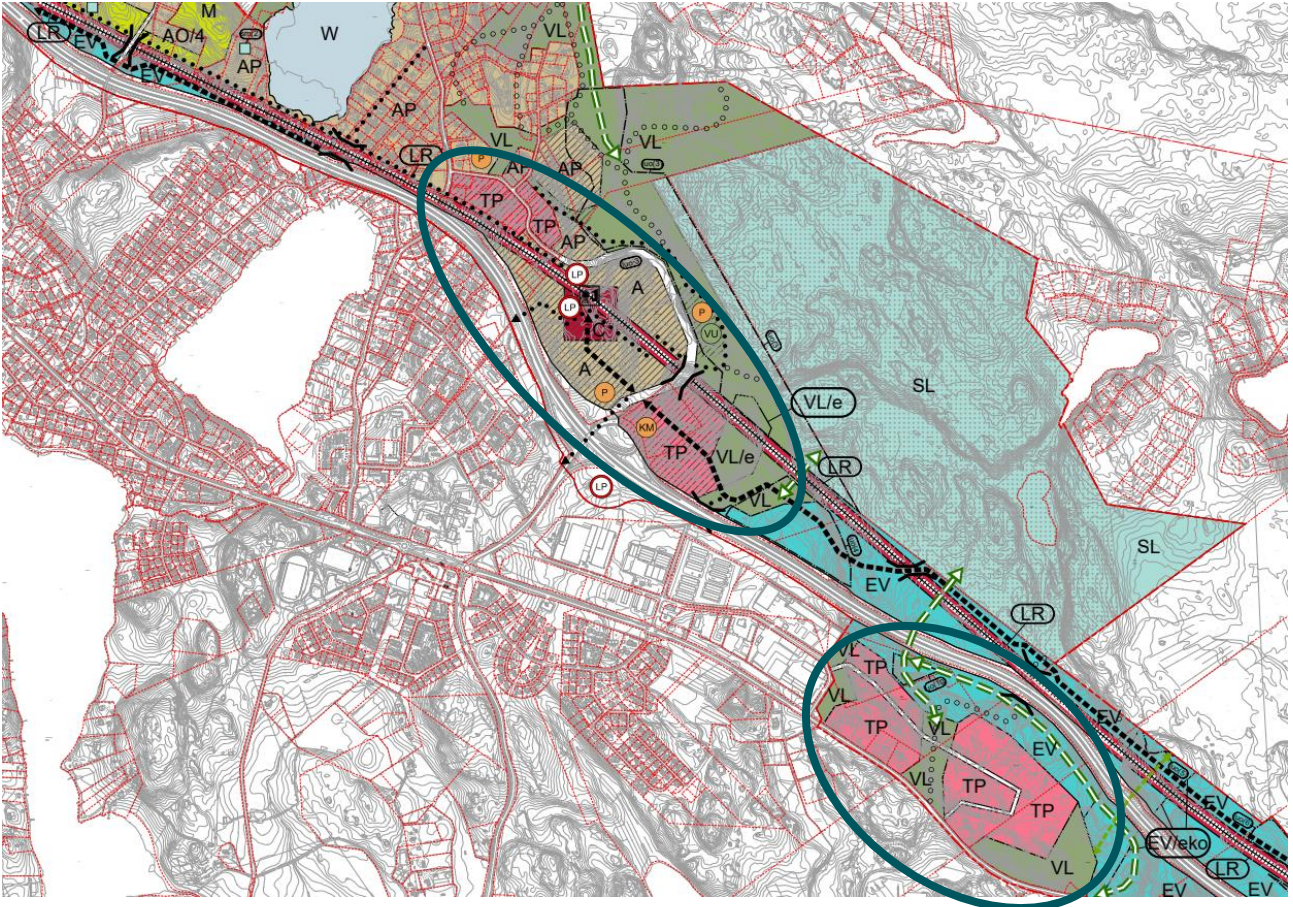
Elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja kilpailun toimivuus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymälä- ja palvelukonseptien kehittämiseksi sekä osoittaa yrityksille riittävästi laadultaan, kooltaan ja määrältään erilaisia sijoittumispaikkoja. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen.

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa osoitetun työpaikka-alueen varaaminen kaupallisten palvelujen tarpeisiin mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Veikkolan taajamaan, mikä edistää samalla toimivan kilpailun toteutumista.

4 TYÖPAIKKA-ALUEIDEN PROFILOINTI

Osayleiskaavassa on tarkoitus mahdollistaa uusia työpaikka-alueita asemansseudun tuntumaan ja erityisesti sen kaakkoispuolelle tulevan työpaikka-alueen lisäksi Vanhan Turuntien ja Turunväylän väliin Veikkolan taajaman itäpuoliselle alueelle.



Kuva 14: Tarkasteltavat työpaikka-alueet.

Asemansseudulle sijoittuvien työpaikka-alueiden on ajateltu tarjoavan mahdollisuuksia sellaisille työpaikoille ja kaupallisille palveluille, jotka hyötyvät lähijunaliikenteen ja sen seisakkeen läheisyydestä. Veikkolan taajaman itäpuolisen alueen on puolestaan ajateltu palvelevan profiililtaan samantyyppistä tuotannollista toimintaa, kuin mitä Veikkolan teollisuusalueella on tällä hetkellä. Myös alueen teollista toimintaa tukevia pieni-muotoisia logistiikkatoimintoja voisi sijoittua ko. alueelle.

4.1 Yritysten sijoittumistekijöitä

Yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät vaihtelevat toimialoittain ja alueittain. Myös yrityksen tilatarpeet ja sijaintiin liittyvät palvelutarpeet vaikuttavat oleellisesti yritysten sijoittumiseen, jolloin tärkeitä tekijöitä ovat: toimivuus, joustavuus, teknologinen taso, turvallisuus, laajentumismahdollisuudet ja sijainnin tai tilojen imago.

<p>Kaupan alalla tärkeimpiä sijoittumistekijöitä ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markkinoiden läheisyys • Liikenneyhteydet ja hyvä saavutettavuus • Alueella on kasvukeskus/ alue on kasvava • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus 	<p>Palvelualalla tärkeimpiä sijoittumistekijöitä ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markkinoiden läheisyys • Alueella on kasvukeskus/alue on kasvava • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Liikenneyhteydet ja hyvä saavutettavuus • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä elinkeinorakenteen monipuolisuus
<p>Teollisuuden toimialoilla tärkeimpiä sijoittumistekijöitä ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liikenneyhteydet/ hyvä saavutettavuus • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Yrityksille myönteinen kaavoitus • Kunnan/ alueen imago 	<p>Rakennusalalla tärkeimmät sijoittumistekijät ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Markkinoiden läheisyys • Alueella on kasvukeskus/ alue on kasvava • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Liikenneyhteydet ja yrityksille myönteinen kaavoitus

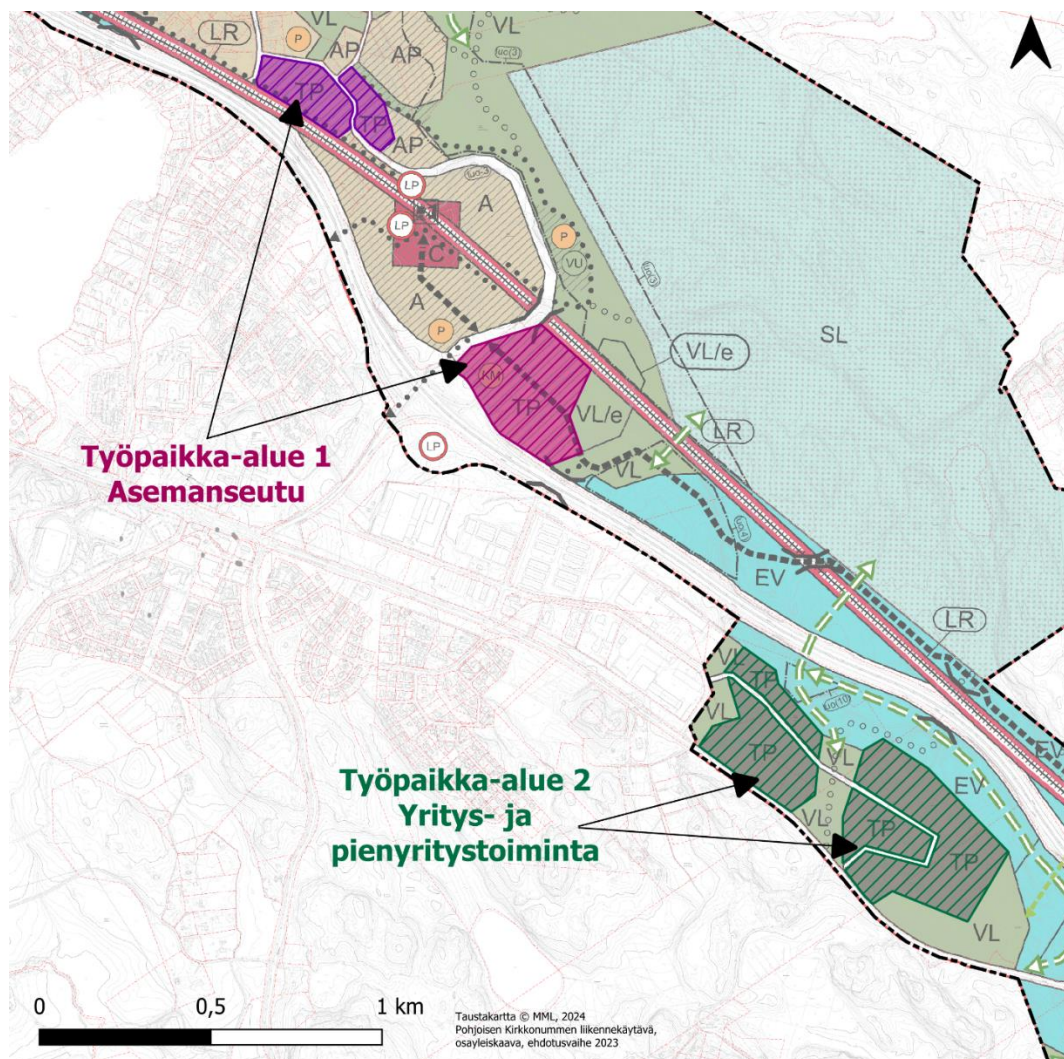
Perinteisistä sijoittumistekijöistä saavutettavuus on yritysten sijoittumisen kannalta merkittävin. Saavutettavuus voidaan jakaa seuraavasti:

- Toimistotyyppisten toimialojen sijoittumistekijänä korostuu kommunikaatiosaavutettavuus (sijainti suhteessa muihin synergiaa tuottaviin yrityksiin).
- Kaupan ja palvelualan yritysten sijoittumistekijänä korostuu asiakassaavutettavuus (yrityksen sijainti suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin/asiakasvirtoihin) sekä logistiikkaosaavutettavuus (tavarankuljetukset).
- Teollisuus-, rakennus ja logistiikka-alan yritysten sijoittumistekijänä korostuu logistiikkaosaavutettavuus (tavarankuljetukset)
- Työmatkasaavutettavuus (henkilöstön asuinpaikan ja työpaikan väliset yhteydet) on tärkeä kaikilla toimialoilla, mutta erityisesti työpaikkaintensiivisillä aloilla.

Sijoittumispäätöksissä korostuvat etenkin osaavan työvoiman saatavuus, alueen saavutettavuus ja kasvunäkymät, mikä käy ilmi mm. keskuskauppakamarin kyselyistä yritysjohtajille. Tärkeinä pidetään myös kumppaniverkostoja ja synergiaa olemassa olevien yritysten kanssa (ekosysteemit/klusterit/teolliset symbioosit). <https://kauppakamari.fi/wp-content/uploads/2020/06/alueiden-kilpailukyky-2016-1.pdf>

4.2 Veikkolan työpaikka-alueet

Työpaikka-alueet on esitetty alla olevassa kuvassa. Työpaikka-alue 1 on niin sanottu asemanseutu ja se koostuu yhteensä kolmesta erillisestä kaava-alueesta, joista kaksi sijaitsee aseman / lähijunaseisakkeen pohjoispuolella ja yksi eteläpuolella. Työpaikka-alue 2, joka on yritys- ja pienyritystoiminnan alue, koostuu neljästä kaava-alueesta. Molemmista työpaikka-alueista on laadittu tiiviit kohdekortit.



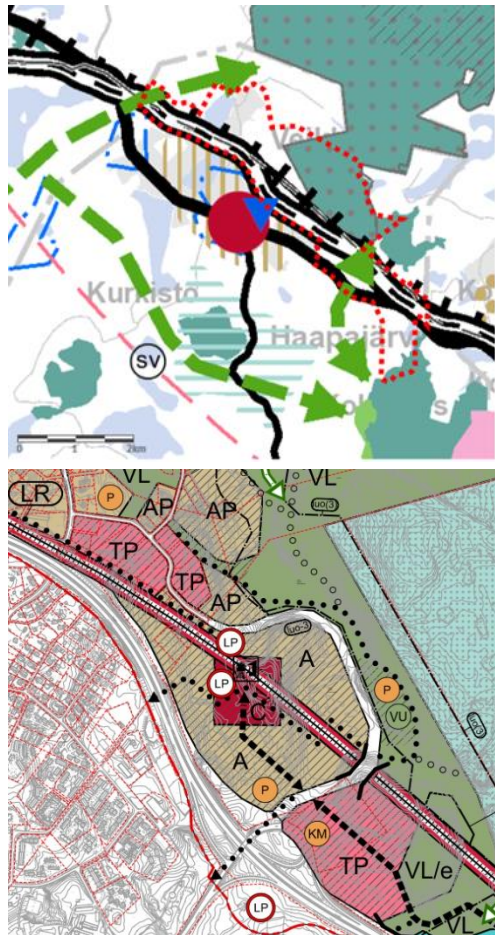
Kuva 15: Työpaikka-alueet Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa.

Työpaikka-alue 1: Asemanseutu

TYÖPAIKKA-ALUE 1: NYKYTILA

Suunnittelutilanne

- **Uusimaa 2050-kaavassa** työpaikka-alue 1 sijoittuu osittain ESA-radon ja valtatie 1:n merkintöjen väliin.
- Alue on pääasiassa valkoista ”tyhjää” aluetta. Työpaikka-alueen 1 länsipuolella kauempana on ekologisen yhteystarpeen merkintä. Idässä maakuntakaavassa Nuuksion Natura 2000 -alue tulee myös lähelle keskivaiheilla olevaa työpaikka-aluetta. Valtatien 1 eteläpuolella ja osin sen päällä on liityntäpysäköintialueen merkintä (sininen kolmio alaspäin).
- **Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa** työpaikkojen painopisteen on tarkoitus sijoittaa Veikkolan eritasoliittymän ja Veikkolantien pohjoissuuntaisen jatkkeen rajaamalle alueelle, joka osoitetaan työpaikka-alueeksi (TP). Veikkolan asemansseudulle osoitettu maankäyttö mahdollistaa työpaikkojen ja kaupallisen toiminnan sijoittumisen alueelle.

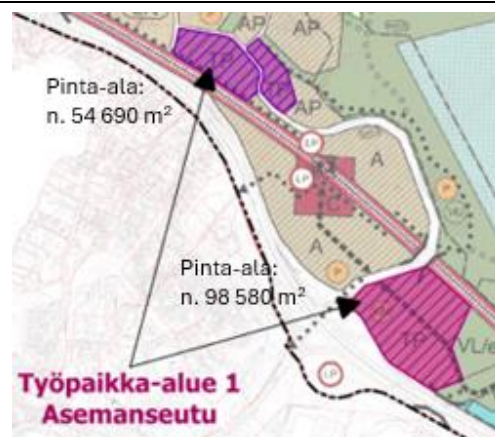


Infra-/sähköverkko

- Asemansseudun TP-alueilta on noin 1,1 km matka lähimpään jakelujännitelinjaan (20 kV ja sitä suurempi mutta alle 110 kV). Eteläisemmästä asemansseudun TP-alueesta matkaa lähimpään suurjännitelinjaan (110 kV ja sitä suurempi) on noin 3,7 km.
- Kunkin alueen asemakaavan hyväksymisen jälkeen niille järjestetään niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorit huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta.

TP-alueiden pinta-alat

- Asemanseudun TP-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 153 270 m², ja se koostuu kolmesta erillisestä yleiskaava-alueesta.



Työpaikat ja yritykset

- Aseman / lähijunaseisakkeen pohjoispuoleisista työpaikka-alueista läntisimmällä alueella on tällä hetkellä autokorjaamo- ja eläinlääkäripalveluita (T:mi Knatte, Anident), jotka työllistävät noin 20 henkilöä. TP-alueen ja Lamminpääntien länsipuolella, osayleiskaavassa osoitetulla AP-alueella toimii peltiurakoitsija ja kuntosali. Aseman / lähijunaseisakkeen eteläpuolella olevalla TP-alueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja. Veikkolan keskustassa on julkisten ja yksityisten sekä kaupan palveluiden työpaikkoja. Veikkolan yritysalue sijaitsee alueen eteläpuolella.

Liikenneyhteydet / saavutettavuus

- Työpaikka-alue sijoittuu kokonaisuudessaan (kaksi erillistä aluetta) alle 1 km säteelle suunnitellusta lähijunaseisakkeesta. Työpaikka-alueen ohi ja alueen kautta kulkee paikoin uutta tiestöä Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa. Kyseisessä osayleiskaavassa tiestöä tulee sekä työpaikka-alueen länsipuolelta, sekä hieman kauempaa Turun väylän ylitse kulkevan tien kautta. Lisäksi työpaikka-alue sijoittuu lähelle Turun väylän suunnalta tulevaa ramppia. Kirkkonummen pohjoisten osien liikennekäytävän osayleiskaavassa on myös osoitettu mustalla nuolipistekatkoviivalla useita uusia tieosuuksia työpaikka-alueiden tuntumaan.
- Eritasoliittymä pitää saada uudistettua, jotta alueet voivat rakentua. Liittymä lisää pohjoispuolisen alueen saavutettavaa ja luo yhteyden aseman suuntaan. Liittymä on edellytyksenä myös kaupan alueen ja asemanseudun toteutumiselle.

Yhteenveto / SWOT-analyysi

Vahvuudet/mahdollisuudet

- Sijainti. Työnmatkaliikenne julkisella liikenteellä tai omalla autolla toteutettavissa. Myös tavaralogistiikan kannalta sijainti on hyvä.
- Asemanseutu liiketoimintamahdollisuuksineen houkuttelee asukkaiden ja palveluiden lisäksi sijoittuvia yrityksiä.
- Yrityspuisto-tyyppinen konsepti.
- Alueet moottoritien kupeessa tarjoavat sijoittuville yrityksille myös näkyvyyttä. Kaupan toimialoista erityisesti laajan tavaravalikoiman ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hyötyy näkyvästä sijainnista.
- Parannettu yhteys Nuuksioon on mahdollista toteuttaa

Yhteenveto / SWOT-analyysi*Heikkoudet/uhat*

- Joukkoliikenteen yhteydet ja siirtyminen asemansseudulta TP-alueille.
- Kilpailutilanne Espoon suunnan TP-alueiden kanssa.
- Uudet liike-/yritystoiminnan mallit, yritysten muuttuvat tilantarpeet.
- Eritasoliittymän parantaminen on edellytyksenä alueen rakentumiselle. Jos rataa ja asemaa ei tule, on epävarmaa, millä aikataululla ja rahoituksella eritasoliittymän uudistaminen toteutuisi erillishankkeena.

TYÖPAIKKA-ALUE 1: TAVOITETILA (profiili)**Sijoittuvat toimialat/toimialaryhmät**

- Kirkkonummen kuntastrategiassa on linjattu, että kunta pyrkii houkuttelemaan asiantuntijatyöpaikkoja sekä edistämään innovatiivisten ja kehittyvien yritysten sijoittumista kuntaan. Asemansuotu voi profiloitua hyvän työmatka- ja kommunikaatioosaavutettavuuden vuoksi työvoimaintensiiviseksi toimistotyöpaikkoja tarjoavaksi alueeksi.
- Työpaikka-alue 1:lle sijoittuvia potentiaalisia toimialaryhmiä ovat toimisto, kauppa ja palvelut sekä eteläisen alueen osalta myös esim. verkkokauppaa tukevaan logistiikkaan ja varastointiin liittyvät toiminnot. Alueelle ei tavoitella varsinaista logistiikkakeskustoimintaa, vaan alueen muuta toimintaa tukevia logistisia palveluita.
- Alueelle on ideoitu myös urheilutaloa, jossa voisi olla muuntuvien liikuntatilojen lisäksi tiloja kaupallisia ja henkilökohtaisia palveluja varten.

Ekosysteemit/klusterit

- Toimistotyön ekosysteemiin/klusteriin liittyy mm. henkilökohtaiset palvelut (hyvinvointi, liikunta, esim. urheilutalo), liike-elämää tukevat palvelut (esim. autovuokraus), kaupan ja lounasravintolan palvelut, mahdollisesti esim. huoneistohotelli. Huoneistohotelli palvelisi alueen yrityspuiston majoitustarpeen lisäksi esim. Nuuksion luontomatkailijoita.
- Kaupan alueen kehityksen ja vetovoiman kannalta tavoitteena on monipuolinen palvelutarjonta (esim. laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa). Kahvila- ja ravintolapalvelut ja pienimuotoinen päivittäistavara- ja palvelukauppa lisäävät alueen kehittymisedellytyksiä.
- Nuuksion opastuskeskuksen klusteriin liittyy mm. liikuntavarusteiden vuokrauspalveluita, pienyritysten toimi- ja varastotiloja.

Työpaikkapotentiaali

- Uusien työpaikkojen ja toimitilarakentamisen potentiaalia voidaan arvioida karkealla tasolla alueen pinta-alan ja suunnitellun profiilin sekä keskimääräisten työpaikkaväljyyksien (työpaikat/hehtaari ja k-m²/työpaikka) avulla. Työpaikkaväljyydet perustuvat mm. Espoon työpaikka-alueiden mitoitusselvityksen, Vantaan yleiskaavan elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnin ja Oulun yleiskaavan työpaikka-alueiden arvioinnin yhteydessä tehtyihin selvityksiin.
- Keskimääräisillä työpaikkaväljyyksillä arvioituna työpaikka-alueen 1 pohjoinen alue mahdollistaa noin 270 uutta työpaikkaa ja noin 13 000–14 000 k-m² uutta toimitilarakentamista. Työpaikka-alueen 1 eteläinen alue mahdollistaa noin 300 uutta työpaikkaa ja noin 29 000–30 000 k-m² uutta toimitilarakentamista.

	Tulevaisuuden profiili	Pinta-ala (ha)	LASKENNALLINEN				
			TP / ha (tavoite)	Työpaikka- potentiaali 2040	k-m ² / TP (tavoite)	Kerrosala- tarve, k-m ²	Alue- tehokuus, e
Työpaikka-alue 1:							
Pohjoinen	Kauppa, palvelut, toimisto	5,5	50	273	50	13 673	0,25
Etelä	Kauppa, palvelut, logistiikka	9,9	30	296	100	29 574	0,30
Työpaikka-alue 2							
Teollisuus, logistiikka, varasto		23,5	20	470	60	28 229	0,12
Veikkolan teollisuusalue	Teollisuus, logistiikka, varasto	35,0	20	700	60	42 000	0,12
YHTEENSÄ		73,9		1 740		113 475	
	Osayleiskaavan TP-alueet	38,9		1 040		71 475	

Kehittämistarve

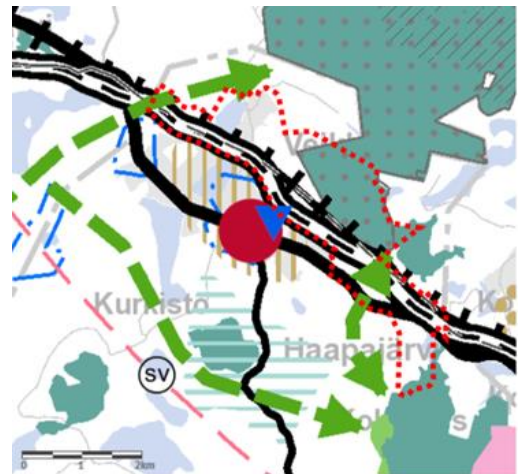
- Liikenneyhteydet/ saavutettavuus. Kirkkonummen kuntastrategian tavoiteasettelussa todetaan, että kunta huolehtii keskuksien, asuntoalueiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuudesta myös kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä kehittäen.
- Eritasoliittymän uudistaminen on edellytyksenä alueiden rakentumiselle. Jos rataa ja asemaa ei tule, on epävarmaa millä aikataululla ja rahoituksella eritasoliittymän uudistaminen toteutuisi erillishankkeena.
- Ilmastovaikutusten huomioiminen. Ilmastovaikutukset ovat nousseet merkittäväksi tekijäksi sijoittumispäätöksiä tehtäessä.
- Turvallinen ja viihtyisä yhteys Nuuksioon (radan ja Turunväylän alitus).

Työpaikka-alue 2: Yritys- ja pienyritystoiminta

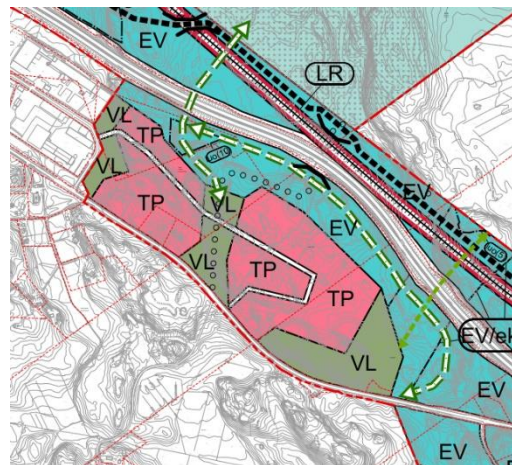
TYÖPAIKKA-ALUE 2: NYKYTILA

Suunnittelutilanne

- Tällä hetkellä alue on rakentamaton metsätalousvaltaista aluetta.
- **Uusimaa 2050-kaavassa** työpaikka-alue 2 sijoittuu maakuntakaavassa moottoritien merkinnän, ESA-radon merkinnän alueelle sekä valkoiselle ”tyhjälle” alueelle. Työpaikka-alueen 2 länsipuolella kulkee ekologisen yhteystarpeen merkintä.



- **Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa** uusi työpaikka-alue osoitetaan Veikkolan nykyisen teollisuus- ja työpaikka-alueen jatkoksi siitä itään päin Turunväylän ja Turuntien väliselle alueelle. Kyseisen työpaikka-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Turunväylä sekä suunniteltu ESA-rata.
- Työpaikka-alueiden välissä ja rinnalla on virkistysalueita (VL) sekä suojaviheralueen (EV)-merkintää.
- Vuoden 2021 aikana on inventoitu myös osayleiskaavan laajennusalue Veikkolan teollisuusalueen itäpuolella Turuntien ja Turunväylän välisellä alueella

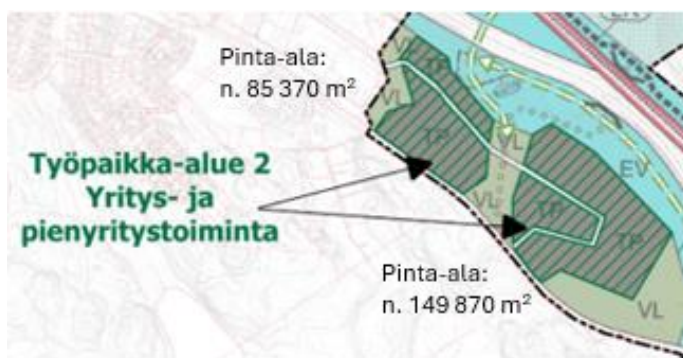


Infra-/sähköverkko

- Näiltä TP-alueilta on lyhimmillään noin 1,1 km matka lähimpään jakelujännitelinjaan (20 kV ja sitä suurempi mutta alle 110 kV). Matkaa lähimpään suurjännitelinjaan (110 kV ja sitä suurempi) on noin 2,1 km.
- Kunkin alueen asemakaavan hyväksymisen jälkeen niille järjestetään niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorin huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien toteuttamisesta.

TP-alueiden pinta-alat

- Työpaikka-merkinnän omaavien alueiden pinta-ala yhteensä on **235 240 m²** ja alue koostuu neljästä alueesta.



Työpaikat ja yritykset

- Yleiskaavassa osoitetuilla TP-alueilla ei ole työpaikkoja tällä hetkellä. Välittömässä läheisyydessä on Veikkolan keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueen luoteispuolella olevan Veikkolan teollisuusalueen suurimpia työllistäjiä ovat Pa-Hu Oy (noin 60–70 työntekijää) ja Delipap Oy (noin 40 työntekijää)

Liikenneyhteydet / saavutettavuus

- Työpaikka-alue sijoittuu pääasiassa alle 2,5 km säteelle suunnitellusta raiteen seisakkeesta seisakkeen kaakkoispuolelle. Työpaikka-alue sijoittuu Turunväylän ja suunnitellun ESA-radon eteläpuolelle.
- Työpaikka-alueen ohi ja alueen kautta kulkee paikoin olemassa olevaa tiestöä, jota kautta uusi työpaikka-alue on saavutettavissa.

Yhteenveto / SWOT-analyysi*Vahvuudet/mahdollisuudet*

- Erinomainen sijainti ja hyvät yhteydet pääkaupunkiseudulle ja lentokentälle sekä länteen päin.
- Alueelle voi sijoittaa myös melua tuottavaa teollista toimintaa, koska lähellä ei ole asuinalueita
- Nykyisten toimijoiden mukaan alihankintaverkosto on helposti saavutettavissa.
- Alueen brändäys.
- Teollisuuspuisto-tyyppinen konsepti.

Heikkoudet/uhat

- Liikenneyhteys kulkee Veikkolan keskustan läpi ja aiheuttaa mahdollisesti vaikeuksia liikenteen järjestämiselle. Esimerkiksi kiertoliittymät ovat jo nykyisillä liikennemäärillä ruuhkaisia.
- Julkinen liikenne ja sen aikataulut eivät palvele työssä käyntiä
- Työssäkäynti edellyttää omaa autoa. Nuorempi sukupolvi ei välttämättä omista tai halua omistaa omaa autoa, joka voi vaikuttaa työvoiman saatavuuteen,
- Siirtymä tulevalta asemaseudulta on pitkä
- Tällä hetkellä lounasravintoloiden palvelut koetaan puutteellisiksi.

TYÖPAIKKA-ALUE 2: TAVOITETILA (profiili)**Sijoittuvat toimialat/toimialaryhmät**

- Alueelle voi sijoittaa melua tuottavaa teollista toimintaa, joka mahdollisesti palvelee tai tukee Veikkolan teollisuusalueen yritysten toimintaa.
- Hyvä sijainnin ja hyvien maantieteyhteysien vuoksi alueelle voi sijoittaa logistiikkaa palvelevaa toimintaa sekä varastointia. Alueelle ei tavoitella kuitenkaan varsinaista logistiikkakeskustoimintaa, vaan alueen muuta toimintaa tukevia logistisia palveluita.
- Tällä hetkellä sähkön suurjännitelinja sijaitsee melko kaukana eikä se tue paljon sähköä käyttävien toimintojen sijoittumista.

Ekosysteemit/klusterit

- Teollisuuden klusteri voisi muodostua nykyisten Veikkolassa toimivien teollisten yritysten alihankinta-/kumppaniverkostosta
- Alueelle voisi sijoittaa myös kokonaan uuden ekosysteemin veturiyritys, jonka ympärille rakentuisi uutta yritystoimintaa.
- Logistiikan klusteriin liittyy mm. raskaan ajoneuvokaluston huoltotoiminnot, polttoaineenjako (sähkö, kaasu)

Työpaikkapotentiaali

- Uusien työpaikkojen ja toimitilarakentamisen potentiaalia voidaan arvioida alueen pinta-alan ja suunnitellun profiilin sekä keskimääräisten työpaikkaväljyyksien (työpaikat/hehtaari ja k-m²/työpaikka) avulla. Työpaikkaväljyydet perustuvat mm. Espoon työpaikka-alueiden mitoitus selvityksen, Vantaan yleiskaavan elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnin ja Oulun yleiskaavan työpaikka-alueiden arvioinnin yhteydessä tehtyihin selvityksiin.
- Keskimääräisillä työpaikkaväljyyksillä arvioituna osayleiskaavan TP-alue mahdollistaa noin 470 uutta työpaikkaa ja noin 28 000–29 000 k-m² uutta toimitilarakentamista.

- Alueen luoteispuolella oleva Veikkolan teollisuusalue mahdollistaisi tehokkaammalla maankäytöllä huomattavasti nykyistä suuremman työpaikkamäärän. Laskelman työpaikkaväljyyksillä arvioituna alueen työpaikkapotentiaali olisi noin 700 työpaikkaa.

	Tulevaisuuden profiili	Pinta-ala (ha)	LASKENNALLINEN				
			TP / ha (tavoite)	Työpaikka- potentiaali 2040	k-m ² / TP (tavoite)	Kerrosala- tarve, k-m ²	Alue- tehokuus, e
Työpaikka-alue 1:							
Pohjoinen	Kauppa, palvelut, toimisto	5,5	50	273	50	13 673	0,25
Etelä	Kauppa, palvelut, logistiikka	9,9	30	296	100	29 574	0,30
Työpaikka-alue 2							
	Teollisuus, logistiikka, varasto	23,5	20	470	60	28 229	0,12
Veikkolan teollisuusalue							
	Teollisuus, logistiikka, varasto	35,0	20	700	60	42 000	0,12
YHTEENSÄ							
	Osayleiskaavan TP-alueet	73,9		1 740		113 475	
	Osayleiskaavan TP-alueet	38,9		1 040		71 475	

Kehittämistarpeet

- Liikenneyhteydet/ saavutettavuus: Kirkkonummen kuntastrategian tavoiteasettelussa todetaan, että kunta huolehtii keskuksien, asuntoalueiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuudesta myös kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä kehittäen.
- Eritasoliittymän ja tieyhteyksien parantaminen on edellytyksenä alueen rakentumiselle. Jos rataa ja asemaa ei tule, on epävarmaa millä aikataululla ja rahoituksella eritasoliittymän uudistaminen toteutuisi erillishankkeena
- Huolehdyttävä siitä, että alueen sähkösiirron kapasiteetti riittää tulevaisuuden tarpeisiin.
- Alueen energiataseen huomioiminen.
- Alueen markkinointisuunnitelma ja brändäys.

5 NUUKSION LÄNTISEN OPASTUSKESKUKSEN KEHITTÄMINEN

Vuonna 2023 Nuuksiossa kirjattiin 274 400 kävijää ja Suomen luontokeskus Haltiassa 174 000 kävijää. Nuuk-sio on Suomen kolmanneksi suosituin kansallispuisto. (Metsähallitus) Nuuksion kansallispuiston kävijätutki-muksen (2022) mukaan suurin kävijäryhmä puistossa on 25–34-vuotiaat (31 %) toiseksi suurin 35–44-vuotiaat (27 %) ja kolmanneksi suurin 45–54-vuotiaat (18 %). Suurin osa Nuuksion kävijöistä ovat käyneet kansallis-puistossa aiemminkin ja ovat lähialueen asukkaita. Kävijöiden rahankäyttö kansallispuistossa ja lähialueella oli keskimäärin 20 euroa käyntiä kohden. Kotimaiset matkailijat käyttivät rahaa keskimäärin 44 euroa ja ul-komaiset matkailijat 68 euroa käynnillään. Paikallisten kävijöiden rahankäyttö oli keskimäärin 10 euroa käyn-tiä kohden. (Nikkola, 2022)

Paikallistaloudelliset vaikutukset olivat vuonna 2022 alueelle kokonaistulovaikutuksina 6,85 miljoonaa euroa ja työllisyysvaikutukset 40 henkilötyövuotta. Alue, mihin vaikutukset kohdistuvat käsittää Nuuksion kansal-lispuiston lähialueen eli, Espoo, Helsinki, Kirkkonummi, Vantaa ja Vihti.

Veikkolan sisääntulopisteellä sijaitsee 30 paikan parkkipaikka, missä on kansallispuiston infotaulu. Lähtöpis-teen läheisyyteen pääsee myös bussilinjalla 243 Espoon asemalta ja linjalla 280 Helsingin linja-autoasemalta. Nuuksion kansallispuiston kävijätutkimuksen (2022) mukaan yleisin kulkuneuvo on henkilöauto 72 %, jota seuraa linja-auto tai tilabussi 24 % ja juna 18 % (Nikkola, 2022). Lähtöpisteeltä pääsee Kaarniaispolulle ja yhdysreitille Soidinkierrokselle. Soidinkierrokselta yhdysreitti jatkuu kansallispuiston ”ytimeen” Korpinkier-rokselle, joka johtaa Haukkalammelle. Siikarannasta Hotelli Nuuksiolta pääsee kansallispuiston pyöräilyrei-teille. Hotelli Nuuksiosta pääsee myös Soidinkierrokselle ja kansallispuiston yhdysreiteille. Pian julkaistavassa uudessa Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelmassa (luonnos) on osoitettu Kaislammen läheisyyteen uusi tau-kopaikka (Nikkola, 2022).

Suurin kävijäpaine kohdistuu Haukkalammen ympäristöön. Kävijätutkimuksen tuloksissa kävijät toivoivat jul-kisen liikenteen kehittämistä joustavin reittivaihtoehtoin, ei vain Espoon kautta. (Nikkola, 2022) Myös Nuuk-sion hoito- ja käyttösuunnitelman luonnoksessa (luonnos ollut nähtävillä 2023) yhdeksi tavoitteeksi on ase-tettu kansallispuiston sisääntuloporttien saavutettavuuden parantaminen. Yksityisautoilua halutaan vähen-tää panostamalla julkisten kulkuvälineiden kehittämiseen yhdessä kuntien ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Suunnitelman luonnokseen on kirjattu, että edistetään ja etsitään aktiivisesti kansallispuiston ulkopuolelta pysäköintimahdollisuuksia, joista reittiyhteyksiä kansallispuistoon. Pienempien parkkipaikkojen mahdollisia helppoja laajennusmahdollisuuksia selvitetään ja hyödynnetään. (Metsähallitus, 2022) Nuuksion vastuullisen matkailun kehitysohjelmassa 2023–2030, on otettu huomioon Veikkolan mahdollinen uusi asema. Suunnit-telukauden toimenpiteeksi on listattu saavutettavuuden ja houkuttelevuuden parantaminen Siikaniemestä ja Veikkolan suunnalta. Tavoitteena on, että Nuuksion kansallispuisto ja lähialueet muodostavat toiminnalli-sen ja saumattoman matkailukokonaisuuden. (Metsähallitus, 2023)

5.1 Benchmark

Metsähallituksella on 21 luontokeskusta, joista yksi on Suomen luontokeskus Haltia, joka palvelee Nuuksion kansallispuiston kävijöitä. Luontokeskuksissa on Metsähallituksen palvelupiste, usein näyttelyitä ja kahvila-sekä ravintolapalveluita. Tapauskohtaisesti luontokeskuksissa saattaa olla myös muita toimintoja. Luonto-keskukset vastaavat yleensä enemmän kuin yhden kansallispuiston asiakaspalvelusta. Esimerkiksi Haltia vastaa mm. Sipoonkorven, Teijon ja Kurjenrahkan kansallispuistojen asiakaspalvelusta Metsähallituksen palveluiden osalta.

Monessa kansallispuistossa, missä ei ole Metsähallituksen luontokeskusta, on kuitenkin muita palveluntarjoajia tai opastepisteitä. Alla muutamia esimerkkejä eri tavoista järjestää palveluita ja opastusta kansallispuistojen porteilla.

Benchmark: Yksityiset palveluntarjoajat opastokeskuksina lähtöporteilla

Sipoonkorpi

- Kuusijärvi ja Korvenportti
- MH:n asiakaspalvelu Haltiassa
- Kaksi sisääntulopistettä, missä yhteistyöyritysten ravintola-, kahvila sekä välinevuokrauspalvelut.
- Korvenporttiin saapuu bussi
- Kansallispuiston infotaulut ja parkkipaikka
- Mahdollisuus ostaa Sipoonkorven karttoja ja tuotteita
- Sipoon kunta on visioinut, että tulevina vuosina Korvenporttiin muodostuisi luontoa kunnioittava ja asiakkaiden tarpeisiin vastaava palveluiden kokonaisuus. Elämys-, majoitus-, sauna- ja kahvila-palveluita. Kunta etsii yhteistyökumppaneita.

Tiilikajärvi

- MH:n asiakaspalvelu Kolilla
- Nuorisokeskus Metsäkartano paikallisena luontokeskuksena, missä majoitus, ravintola, kokous- ja leiripalvelut, välinevuokraus ja retkipalvelut
- Suunnitteilla näyttelytoimintaa ja remontointi Kansallispuiston tarpeita palvelemaan

Benchmark: Metsähallituksen uudentyyppiset luontokeskukset

Pallas-Ylläs

- Uusi miehittämätön 24/7 auki oleva luontokeskus
- Pallaksen luontonäyttely sekä huoltotilat retkeilijöille, katettua ulkotilaa
- Lämpimiin tiloihin wc, suihkut, keittiö
- Vilkkaimpana retkeilyaikana paikalla on myös Metsähallituksen asiakasneuvoja
- Diginäytöt ajantasaisen tiedon välittämiseksi

Urho Kekkosen kansallispuisto

- Miehitetystä luontokeskuksesta ja palvelupisteestä luovuttu, UKK oma asiakaspalvelu säilyy silti puh. ja s-posti
- Uusi iso näyttävä katettu portti kansallispuiston reiteille
- Ajankohtaista tietoa Urho Kekkosen kansallispuistossa ja Saariselällä vieraileville asiakkaille ympäri vuorokauden digitalisilla infonäytöillä ja perinteisillä opastetauluilla
- Metsähallituksen asiantuntijat tapaavat asiakkaita säännöllisesti uudella lähtöportilla, reiteillä ja muilla taukopaikoilla.

Benchmark: Yritys vastuussa luontokeskuksesta ja asiakaspalvelusta**Teijo**

- Teijon luontokeskus on yksi MH:n luontokeskuksista, mutta keskuksen asiakaspalvelusta ja ylläpidosta vastaa Natura Viva. Lisäksi Haltian asiakaspalvelu palvelee Teijon kävijöitä.
- Asiakaspalvelun lisäksi, kahvila- ja välinevuokrauspalvelut sekä opastettuja retkiä. Eräkämppeiden vuokraus ja kalastusluvat.
- Natura Viva toimii myös Nuuksiossa.

5.2 Arvio opastokeskuksen kehittämistä

Opastokeskuksen ja läntisen lähtöportin kehittämistä tukevat seikat

- Saavutettavuuden parantuminen länsiradan myötä
- Suuri kävijäpotentiaali pääkaupunkiseudulla ja sen ulkopuolelta
- Paine kansallispuiston sydämessä Haukkalammen alueella ja linjaukset kansallispuiston hoito ja käyttösuunnitelmassa uusien lähtöpisteiden laajentamisesta sekä kehittämistä

Suosituksia opastokeskuksen tyypistä ja tilatarpeista

- Kansallispuiston kävijäprofiilin myötä tarve palveluille lähtöpisteen yhteydessä on suuri. Hyvien liikenneyhteyksien päässä päiväkävijöitä hyvin palveleva opastokeskus, mistä kävijä saa tietoa kansallispuistosta, kahvila- ja ravintolapalveluita sekä mahdollisesti muita retkeilijän palveluita yksityisiltä palveluntarjoajilta.
- Yksityiset palveluntarjoajat ja Metsähallituksen digitaliset infonäytöt
- Metsähallitus on lopettanut asiakaspalvelupisteitä ja siirtynyt digitalisiin opastetauluihin muutama kohteessa. Yhdistämällä UKK:n Saariselän opastokeskuksen/lähtöportin yksityisten palveluntarjoajien palveluihin, palvelisi se Nuuksion kävijöitä.
- Nuuksion kansallispuiston alueelta ja lähtöpaikoilta puuttuu matkailuyritysten huolto- ja säilytystilat. Tilatarve on matkailuyrityksillä kaluston säilytykseen tarvittavat tilat, ohjelmapalveluihin tarvittavien maa-alueiden ja kotien ym. vuokraaminen opastokeskuksen ympäristöstä.

6 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Veikkolan taajamassa. Veikkolan keskustaa on tarkoituksenmukaista kehittää päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen alueena. Veikkolan aseman/lähijunaseisakkeen kehittämismahdollisuudet ovat riippuvaisia lähialueen väestö- ja työpaikkamäärästä sekä junamatkustajien määrästä. Potentiaalisia palveluja ovat kioski, päivittäistavaramyymälä, kahvila- ja ravintolapalvelut sekä liikuntapalvelut. Aseman/lähijunaseisakkeen eteläpuolinen työpaikka-alue soveltuu hyvin kaupallisten palvelujen tarpeisiin ja pinta-alaltaan suurempien myymälöiden sijaintipaikaksi.

Veikkolan päivittäistavarakaupan tarjonta on tällä hetkellä hyvä ja vastaa vaikutusalueen asukkaiden nykyiseen ja myös tulevaan kysyntään, joten uuden liiketilan rakentamiselle ei ole lähivuosina merkittävää tarvetta. Nykyiset myymälät sijoittuvat Veikkolan keskustaan ja palvelevat hyvin koko vaikutusalueen väestöä. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan toteutuessa aseman/lähijunaseisakkeen läheisyydessä ja ns. kaupan alueella on edellytykset uusille päivittäistavarakaupan palveluille, jotka toimivat Veikkolan keskustan päivittäistavaramyymälöiden täydennysostopaikkoina. Työn yhteydessä tehtyjen kaupan edustajien haastattelujen mukaan alueen suunniteltu väestöpohja on liian pieni suurille päivittäistavarakaupan yksiköille.

Erikoiskaupan tarjontaa on Veikkolassa nykytilanteessa vain vähän, eikä se vastaa vaikutusalueen asukkaiden kysyntää. Vaikutusalueen tuleva kysyntä mahdollistaa merkittävän määrän uutta liikerakentamista. Veikkolan keskustan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjontaa tulisi pyrkiä vahvistamaan osoittamalla alueelle suunniteltujen kerrostalojen kivijalkaan pienille erikoisliikkeille ja kaupallisille palveluille soveltuvaa liiketilaa. Asemanseudusta on tavoitteena rakentaa toiminnoiltaan sekoittunut ja rakenteeltaan tiivis alue, joten myös aseman/lähijunaseisakkeen lähialueella potentiaalisin liiketilojen toteutusvaihtoehto on kerrostalojen kivijalka. Kaupan alue soveltuu suurille kaupan yksiköille.

Kaupan alueelle (TP) soveltuvia kaupallisia palveluja ovat erityisesti laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa (esim. Tokmanni, Puuilo, Rusta, Motonet, Jula jne.) ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa. Laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ovat myös sellaisia, jotka täydentävät Veikkolan keskustan ja aseman/junaseisakkeen palvelutarjontaa, eivätkä näin ollen vaaranna niiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Mikäli Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan mitoituksen mukainen väestökehitys toteutuu, mahdollistaa paikallinen kysyntä Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettua merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa (4 000 k-m²) suuremman mitoituksen. Uusimaa 2050 -kaavaa suurempaa mitoitusta voidaan perustella myös sillä, että Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan toteutuessa Veikkolan asemanseutu on verrattavissa Turunväylän eteläpuolella olevaan Veikkolan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä Histan alueelle osoitettuun uuteen raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, joilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

Veikkolan keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on kaupan alueen mitoituksella ja palvelutarjonnalla. Päivittäistavarakaupan laajamittainen sijoittuminen alueelle todennäköisesti heikentäisi Veikkolan keskustan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Laajan tavaravalikoiman erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen alueelle puolestaan monipuolistaisi Veikkolan taajaman palvelutarjontaa ja parantaisi myös Veikkolan keskustan kaupallista vetovoimaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymälä- ja palvelukonseptien kehittämiseksi sekä osoittaa yrityksille riittävästi laadultaan, kooltaan ja määrältään erilaisia sijoittumispaikkoja. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa osoitetun työpaikka-alueen varaaminen kaupallisten palvelujen tarpeisiin mahdollistaa uusien kaupan toimintojen sijoittumisen Veikkolan taajamaan ja edistää samalla toimivan kilpailun toteutumista.

Kestävällä kaupunkirakenteella voidaan edistää yritysten hiilineutraalia toimintaa, joka on merkittävä tekijä sijoittumispäätöksiä tehdessä, etenkin kansainvälisten yritysten kohdalla. Jo yleiskaavavaiheessa voidaan tehdä vaikuttavia ratkaisuja ja monet niistä kytkeytyvät seudullisiin tavoitteisiin.

Aikanaan toimintavaiheessa tärkeäksi keinoksi nousee yritysalueen toiminnan ohjaaminen esimerkiksi tontinluovutus-ehdoilla, erilaisilla kannustimilla sekä yritysverkoston yhteistyön vahvistamisella sitoutetaan yrityksiä ilmastotekoihin.

Nuoksion läntisen opastuskeskuksen suunnittelua tulee jatkaa yhteistyössä toimijoiden kanssa. Opastuskeskuksella voi olla mahdollisuuksia myös vaihtoehdossa, jossa ratayhteys ei toteudu.

7 LÄHTEET

Espoon kaupunki (2021). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/espoo-pohjois-ja-keskiosien-yleiskaava#hyvksyminen-9907>

Fiksu Assa -hanke (2019). Analyysi asemaseutujen kehittämisestä liikepaikkoina erityisesti vähähiilisellem liike-toiminnalle. WSP Finland Oy, Riihimäen Tilat Kehitys Oy, Hämeenlinnan kaupunki ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Kirkkonummen kunta (2023). Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava 16.5.2023.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Päivittäistavarakauppa ry. Päivittäistavarakauppa 2024.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen Kauppakeskisyhdistys ry. Finnish Shopping Centers 2024, Kauppakeskukset

Uudenmaan liitto (2023). Uusimaa-kaava 2050. <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakunta-kaavat/uusimaa-kaava-2050/>

Uudenmaan liitto (2018). Uusimaa-kaava 2050. Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E199-2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Vihdin kunta (2022). Etelä-Nummelan osayleiskaava. <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/voimassa-olevia-yleiskaavoja/kaava-0267-etela-nummelan-osayleiskaava/>

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Haastattelut

- Kauppa
 - Kesko, aluejohtaja Mika Sivula ja kauppapaikkapäällikkö Valtteri Helenius
 - Lidl, kiinteistökehityspäällikkö Toni Lautala
 - Osuuskauppa Varuboden-Osla, kiinteistöjohtaja Mikko Ala-Huikka
- Yritykset
 - Delipap, toimitusjohtaja Sanna Karhu
 - Pa-Hu, myyntijohtaja Hans Suominen
- Nuuksion läntisen opastuskeskuksen kehittäminen
 - Retkipaikka, Antti Huttunen

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- NielsenIQ: myymälärekisteri 2023
- Päivittäistavarakauppa ry: päivittäistavarakaupan tilastot
- Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2022
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot ym.
- Tilastokeskus: RTTK 2022

8 LIITE: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät

Päivittäistavarakaupan myymälätyypit (Nielsen)

Hypermarket: myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso: myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni: myyntipinta-ala 400–999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso: myyntipinta-ala 200–399 m²

Valintamyymälä, pieni: myyntipinta-ala 100–199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä: osa päivittäistavaravalikoimaa

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli: osa päivittäistavaravalikoimaa

Halpahintamyymälä: osa päivittäistavaravalikoimaa

Huoltoasemamyymälä: osa päivittäistavaravalikoimaa

Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat (TOL2008)

Apteekit ja terveystarvika

47730 Apteekit

47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa

47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa

47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa

47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa

47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa

47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa

47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa

47721 Jalkineiden vähittäiskauppa

47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa

47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa

47430 Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

47511 Kankaiden vähittäiskauppa

47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa

47531 Mattojen vähittäiskauppa

47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa

47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa

47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa

47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa

47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet

47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa

47610 Kirjojen vähittäiskauppa

-
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
 - 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
 - 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
 - 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
 - 47761 Kukkien vähittäiskauppa
 - 47762 Kukkakioskit
 - 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
 - 47781 Taideliikkeet
 - 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
 - 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
 - 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
 - 47791 Antiikkiliikkeet
 - 47792 Antikvariaattikauppa
 - 47793 Huutokauppakamarit
 - 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- 47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

- 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotoiminta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista