

Skanska Oy

# SELVITYS PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN SIJOITTUMISESTA INKILÄÄN

7.10.2015



SWECO 



## ALKUSANAT

Tehtävänä oli laatia selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Kirkkonummen Inkilä Retail -kauppapuistoon: soveltuuko päivittäistavarakauppa alueelle ja mikä on tarkoituksenmukaisin päivittäistavarakaupan mitoitus? Alueelle on tarkoitus toteuttaa mm. vähittäiskaupan suuryksikkö, polttoaineiden jakelu- ja liikenneasema ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketiloja. Päivittäistavarakaupan sijoittumista Inkilään ei toistaiseksi ole suunniteltu.

Työssä hyödynnettiin Kirkkonummelle aiemmin tehtyjä kaupan selvityksiä ja niiden tausta-aineistoja. Selvitys tehtiin Skanska Oy:n toimeksiannosta. Kirkkonummen kunnasta yhteyshenkilöinä toimi kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi. Sweco Ympäristö Oy:ssä työstä vastasi FM Kimmo Koski.

## Sisällysluettelo

<b>Alkusanat .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Tarkastelualue ja tehtävä .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Kaupan sijainninohjaus.....</b>	<b>4</b>
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	4
2.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava .....	5
<b>3 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko.....</b>	<b>7</b>
3.1 Kirkkonummi.....	7
3.2 Espoo .....	8
<b>4 Ostovoima ja liiketilan laskennallinen lisätarve .....</b>	<b>10</b>
4.1 Vakituiset asukkaat.....	10
4.2 Vapaa-ajan asukkaat.....	11
4.3 Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Inkilään .....	12
<b>5 Vaikutusten arviointi .....</b>	<b>14</b>
5.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen ja muihin kaupan hankkeisiin ..	14
5.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelma .....	17
5.3 Palvelutarjonnan alueellinen kehitys ja ostovoiman siirtymät .....	20
5.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	21
5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	24
5.6 Kuntatalous ja työllisyys .....	26
5.7 Muut vaikutukset.....	27
5.8 Liikenteelliset vaikutukset .....	27
<b>6 Johtopäätökset .....</b>	<b>28</b>
6.1 Päivittäistavarakaupan uusille palveluille on kysyntää .....	28
6.2 Liiketilan lisätarve kattaa uuden liikerakentamisen .....	28
6.3 Inkilä on hyvin saavutettavissa .....	30
6.4 Kaupan palveluverkko täydentyy yhdyskuntarakennetta tukien .....	30
6.5 Inkilän myymälä edistää kilpailun toimivuutta.....	31
6.6 Kaavoituksessa huomioitavaksi .....	32
<b>7 Lähdeluettelo.....</b>	<b>34</b>

## 1 TARKASTELUALUE JA TEHTÄVÄ

Inkilä sijaitsee Kirkkonummen kunnan voimakkaasti kehittyvällä keskivyöhykkeellä Jorvaksen aseman läheisyydessä. Alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohtassa Länsiväylän moottoritien (kantatien 51) ja Kehä III:n risteysalueella, ja se on autoliikenteen kannalta houkutteleva sekä idästä että ennen kaikkea myös pääkaupunkiseudun suunnalta. Alueen kautta kulkee tiheä linja-autovuoroliikenne ja läheiselle Jorvaksen rautatiesisäkselle on kohtuullinen kävelymatka (Kirkkonummen kunta 2012).

Kunnan tavoitteena on kehittää Inkilän alueesta omaleimainen, viihtyisä työpaikka- ja seudullisen vähittäiskaupan keskittymä. Inkilän kehittämisessä otetaan huomioon joukko- ja kevytliikenne sekä eri ihmisryhmien tarpeet käyttää alueen palveluja. Uudelle kaupalliselle keskittymälle on tarkoitus profiloitua seudullisesti kilpailukykyinen teema ja saada elinkeinoelämä kiinnostumaan alueesta. Inkilään on tarkoitus toteuttaa mm. vähittäiskaupan suuryksikkö, polttoaineiden jakelu- ja liikenneasema, paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja sekä mahdollistaa olemassa olevan liiketoiminnan jatkuminen alueella (Kirkkonummen kunta 2012). Päivittäistavarakaupan sijoittumista Inkilään ei toistaiseksi ole suunniteltu.



Kuva 1. Yleisnäkymä alueen toiminnoista (Kirkkonummen kunta 2012).

Tehtävänä on laatia selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Kirkkonummen Inkilä Retail -kauppapuistoon: soveltuuko päivittäistavarakauppa alueelle ja mikä on tarkoituksenmukaisin päivittäistavarakaupan mitoitus, kun otetaan huomioon vaikutusalueen asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja ohikulkevan liikenteen ostovoima ja niiden tuleva kasvu sekä vaikutukset Kirkkonummen keskustan ja Masalan päivittäistavarakaupan palveluverkkoon? Kaupan sijoittumista ja mitoitusta koskevien ratkaisujen tueksi muodostettiin seuraavat tarkasteluvaihtoehdot: uusi päivittäistavaramyymälä on kooltaan 1 000 k-m<sup>2</sup>, 2 000 k-m<sup>2</sup> tai 3 000 k-m<sup>2</sup>.

## 2 KAUPAN SIJAINNINOHJAUS

### 2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Eduskunta hyväksyi 15.3.2011 esityksen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta (HE 309/2010). Lakimuutos tuli voimaan huhtikuussa 2011. Muutoksen keskeisenä tavoitteena on selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita ja periaatteita, vahvistaa seudullista näkökulmaa ja kokonaisvaltaista otetta kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa sekä yhdenmukaistaa kaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia kaupan toimialoja.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia oli tarkoitus alun perin alkaa soveltaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (esim. auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekaluliikkeet) neljän vuoden kuluttua lain voimaantulosta eli keväällä 2015. Maaliskuussa 2015 tätä siirtymäsäännöstä pidennettiin lakimuutoksella keväeseen 2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnittelun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen

ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arviointiin.

Hallituksen esityksen (HE 334/2014 vp) mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin maaliskuussa 2015 siten, että kilpailun toimivuuden näkökulma sisällytettiin lain mukaisesti alueidenkäytön suunnittelun tavoitteisiin ja kaavojen vaikutusten arviointiin kaikilla kaavatasoilla sekä asemakaavan laatimisharkintaa koskevaan säännökseen. Kilpailun toteutumisen kannalta keskeistä on riittävä ja kysyntää vastaava tonttitarjonta kunnassa. Lainmuutos ei kuitenkaan saa vaarantaa eheää yhdyskuntarakennetta eikä lisätä kuntatalouden kustannuksia.

## 2.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu koostuu maakunnallisen keskusverkon, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä taajama-toimintojen alueita ja työpaikka-alueita koskevien määräysten muodostamasta kokonaisuudesta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullisuuden raja kertoo, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta kunta voi kaavoittaa vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen tai merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ulkopuolelle.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa määritellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja erikseen

- sellaiselle vähittäiskaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle,
- muulle erikoistavaran kaupalle sekä
- päivittäistavarakaupalle.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan seudullisuuden raja vaihtelee 2 000 - 30 000 k-m<sup>2</sup>:n välillä riippuen alueesta ja kaupan laadusta. Seudullisuuden rajat maankäyttöluokittain on esitetty suunnittelumääräyksissä ja ne ohjaavat kuntakaavoitusta, ellei tapauskohtaisesti tai kunnan palveluverkkosuunnitelman yhteydessä laadituilla selvityksillä erityisesti muuta osoiteta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa onkin arvioitava vaikutustarkastelujen perusteella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Seudullisuuden raja voi yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella olla maakuntakaavassa esitettyä pienempi tai suurempi. Kirkkonummella seudullisuuden alaraja on taajamatoimintojen alueilla ja työpaikka-alueilla tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 10 000 k-m<sup>2</sup>, taajamatoimintojen alueilla muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m<sup>2</sup>, taajamatoimintojen alueilla päivittäistavara-kaupan osalta 2 000 k-m<sup>2</sup> ja muilla alueilla (kaikki vähittäiskauppa) 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Vaihemaakuntakaavan ratkaisussa käsitellään 31 keskustojen ulkopuolista seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä, joista Kirkkonummen Inkilänportti on yksi. Keskustojen ulkopuoliset suuryksiköt on tarkoitettu ensisijaisesti sellaista seudullista kauppaa varten, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Jokaisen vaihemaakuntakaavassa esitetyn suur-

yksikön enimmäismitoitukseen on laskettu nykytilanne eli kaikki rakennettu liiketila sekä arvioitu liiketilan lisätarve. Inkilänportissa maakuntakaavan mukainen enimmäismitoitus on 75 000 k-m<sup>2</sup>.

Vaihemaakuntakaavassa esitettyjä seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä kehitetään sellaista seudullista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asioidaan harvoin. Tällaista kauppaa ovat mm. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Muunkinlaisen seudullisen kaupan sijoittaminen on suuryksikköalueille mahdollista, mikäli vaikutusten arvioinnin perusteella kaupan laatua kuvaavat sijoittumisedellytykset täyttyvät. Lisäksi seudullisesti merkittäviin vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan sijoittaa kokonaismitoituksen puitteissa paikallisesti merkittävää päivittäistavaran kauppaa ja muuta erikoiskauppaa, mm. vaatekauppaa, jos kunnan palveluverkkoratkaisu mahdollistaa ratkaisun. Seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa saa sijoittua ainoastaan Espoon Lommilaan (enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>).



### 3 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄVERKKO

#### 3.1 Kirkkonummi

Vuoden 2014 lopussa Kirkkonummella toimi yhteensä 16 päivittäistavaramyymälää (A.C.Nielsen Finland oy). Myymälät jakautuivat myymälätyypeittäin seuraavasti:

- 2 hypermarkettia (myyntiala 2 500 m<sup>2</sup> tai yli)
- 4 isoa supermarketia (1 000 m<sup>2</sup> tai yli)
- 1 pieni supermarket (400 - 999 m<sup>2</sup>)
- 5 isoa valintamyymälää (200 - 399 m<sup>2</sup>)
- 1 pieni valintamyymälä (100 - 199 m<sup>2</sup>)
- 2 päivittäistavaroiden erikoismyymälää
- 1 pienmyymälä

Myymälät sijoittuivat alueellisesti seuraavasti:

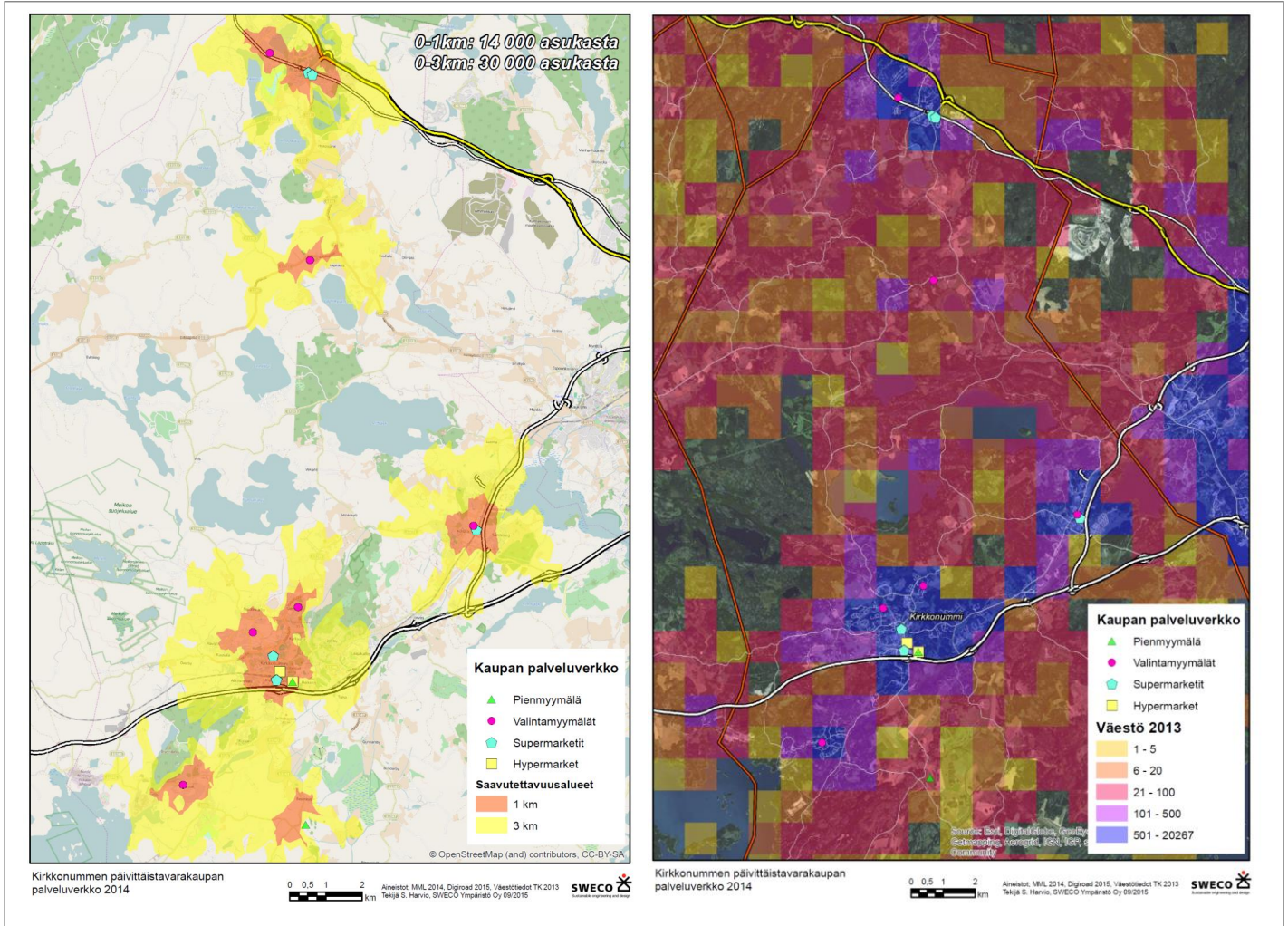
- Keskusta: kaksi hypermarkettia, kaksi isoa supermarketia, yksi iso valintamyymälä ja yksi päivittäistavaroiden erikoismyymälä
- Gesterby: yksi iso valintamyymälä
- Kantvik: yksi iso valintamyymälä
- Masala: yksi pieni supermarket ja yksi iso valintamyymälä
- Lapinkylä: yksi iso valintamyymälä
- Veikkola: kaksi isoa supermarketia ja yksi pieni valintamyymälä
- Porkkala: yksi pienmyymälä
- Eestinkylä: yksi päivittäistavaroiden erikoismyymälä

Inkilää lähimmät päivittäistavaramyymälät sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa ja Masalassa. Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi Kirkkonummella toimi kaksi päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (keskustassa ja Veikkolassa) sekä yksi laajan tavaravaliokoiden myymälä eli ns. halpahalli (keskustassa). Kaikki Kirkkonummen päivittäistavaramyymälät sijoittuivat väestön painopistealueille (kuva 2). Yhden kilometrin etäisyydellä myymälöistä asui noin 14 000 asukasta ja enintään kolmen kilometrin etäisyydellä noin 30 000 asukasta eli lähes 80 %:a kirkkonummelaisista.

Päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaroiden myyntipinta-alasta 53 % oli hypermarketeissa, 28 % isoissa supermarketeissa ja 11 % isoissa valintamyymälöissä. Myös päivittäistavaramyynti painottui näihin myymälätyyppisiin, sillä niiden osuus Kirkkonummen koko päivittäistavaramyynnistä oli 91 %. Muissa myymälätyypeissä myytiin myymälätyypistä riippuen enintään 8 % kunnan päivittäistavaramyynnistä. Myymäläkoon mukaan tarkasteltuna valtaosa eli 56 % Kirkkonummen päivittäistavaramyymälöistä oli pieniä, pinta-alaltaan alle 400 m<sup>2</sup>:n myymälöitä eli valintamyymälöitä, pienmyymälöitä ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä. Pienten myymälöiden osuus Kirkkonummen päivittäistavaramyymälöiden päivittäistavaramyynnistä oli kuitenkin vain 13 %.

Asukaslukuun suhteutettuna Kirkkonummella oli noin 2 400 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli selvästi suurempi kuin koko maassa keskimäärin vuonna 2014 (noin 1 700 asukasta/myymälä). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli vuonna 2014 Kirkkonummella hieman alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (koko maan indeksi 100, Kirkkonummen 95). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli vuonna 2014 Kirkkonummella hieman korkeampi

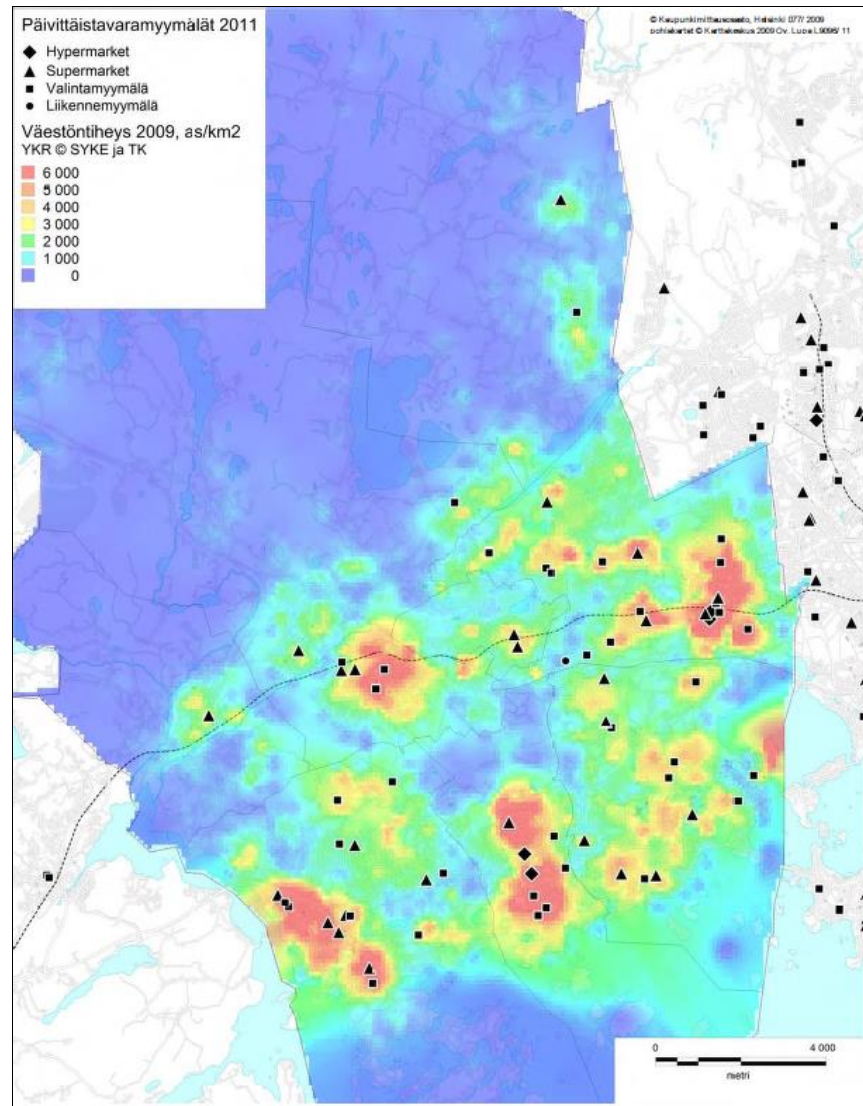
kuin koko maassa keskimäärin (koko maan indeksi 100, Kirkkonummen 114). Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.



Kuva 2. Kirkkonummen päivittäistavaramyymälät vuonna 2014 (A.C.Nielsen Finland Oy 2015) sekä myymälöiden saavutettavuus (vasen) ja sijoittuminen suhteessa väestöön.

### 3.2 Espoo

Päivittäistavarakaupan myymäläverkko Espoossa on melko tiheä, mutta painottuu kaupungin eteläosiin, jossa väestöä on eniten (kuva 3). Pohjois-Espoon myymälät ovat pieniä ja ne ovat kaukana toisistaan. Myös Kauklahten suunnassa päivittäistavarakaupan tarjonta on niukkaa. Espoon päivittäistavarakaupan tarjonta kokonaisuutena on kuitenkin kasvanut lähemmäksi väestöpohjan edellyttämää tasoa. Edelleen myyntitehot Espoon päivittäistavarakaupoissa kuitenkin ovat, kuten muuallakin pääkaupunki-seudulla, varsin korkeita. Pienempi myymälämäärä ja myyntipinta-ala siis palvelevat suurempaa väestömäärää kuin Suomessa keskimäärin (Espoon kaupunki 2011).



*Kuva 3. Espoon päivittäistavara-kaupan myymäläverkosto vuoden 2011 tilanteessa suhteessa väestön sijoittumiseen (väestötiheys asukasta/neliökilometri) (Espoon kaupunki 2011).*

## 4 OSTOVOIMA JA LIIKETILAN LASKENNALLINEN LISÄTARVE

### 4.1 Vakituiset asukkaat

Vuoden 2014 lopussa Kirkkonummella asui noin 38 200 asukasta. Tilastokeskuksen vuonna 2012 laatiman väestöennusteen mukaan Kirkkonummen väestömäärä on kasvussa: vuonna 2025 kunnassa on asukkaita noin 43 100 ja vuonna 2035 noin 45 800. Päivittäistavarakaupan ostovoima arvioitiin vuoden 2014 lopun väestömäärän ja asukaskohtaisen kulutusluvun perusteella. Kulutuslukuna käytettiin Vähittäiskauppa Suomessa 2008-selvityksen (Santasalo ja Koskela 2008) vuodelle 2014 päivitettyä Uudenmaan keskimääräistä lukua. Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvion mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin yhtä prosenttia vuodessa. Arviossa käytetyt kulutusluvut olivat 3 400 €/asukas vuonna 2025 ja 3 756 €/asukas vuonna 2035.

Kirkkonummen asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoima vuonna 2014 oli edellä mainituilla perusteilla laskettuna noin 118 miljoonaa euroa. Vuonna 2025 päivittäistavarakaupan ostovoima on noin 146 miljoonaa euroa (+28 milj. €) ja vuonna 2035 noin 172 miljoonaa euroa (+54 milj. €). Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Yhden prosentin vuosittainen kasvu kuvaa maltillisesti ja realistisesti kulutuksen pitkän aikavälin kehitystä, minkä vuoksi sitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve arvioitiin ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla. Liiketilan lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin, jotka vastaavat Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan liittyvän kaupallisen selvityksen (Uudenmaan liitto 2013) käytettyjä lukuja:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m<sup>2</sup>
- kokonaan uusperustantaa, liiketilan poistuma 0 k-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Edellä esitetyillä tunnusluvuilla laskettuna Kirkkonummen asukkaiden aikaansaama päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2025 on noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 noin 13 000 k-m<sup>2</sup>. Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuoden vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta.

Koska niin kauppa kuin kuntakin suunnittelevat toimintaansa tavoitteellisten väestömäärien mukaan, tarkasteluun on otettava myös Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 -raportin mukaiset väestötavoitteet (taulukko 1). Kehityskuvan mukaisilla väestötavoitteilla laskettuna päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuonna 2040 on suuruusluokkaa 17 000 k-m<sup>2</sup>. Kun tämä kerrosala jaetaan tasaisesti vuosittain, liiketilatarve vuonna 2025 on noin 8 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Kirkkonummen kunnan väestön kasvupotentiaali on väestötavoitetta suurempi. Erityisesti itäisellä Kirkkonummella ja Veikkolassa on merkittävästi arvioitua väestönkasvua



suurempi kasvupotentiaali, mikäli suunnitellut raideliikenneyhteydet toteutuvat: Sundsberg-Sarvvik -alueella on potentiaalia noin 15 000 - 20 000, Pohjois-Kirkkonummella noin 12 000 - 13 000, Masalassa noin 15 000 ja kuntakeskuksessa lähialueineen noin 25 000 asukkaalle. Kun liiketilan lisätarve lasketaan tämän potentiaalihin mukaan, uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa tarvitaan kunnassa noin 43 000 k-m<sup>2</sup>. Tasaisesti vuosittain jaettaessa tarve vuonna 2025 on suuruusluokkaa 19 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. Inkilän lähialueella Masalassa väestöpotentiaalinen mukainen kerrosalatarve vuonna 2040 on noin 9 000 k-m<sup>2</sup> (vuonna 2025 noin 4 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 7 000 k-m<sup>2</sup>).

*Taulukko 1. Väestönkasvun sijoittuminen kasvuvyöhykkeen keskuksiin (Kirkkonummen kunta 2014).*

Keskus	Väkiluku	
	2010	2040
Kuntakeskus lähialueineen	15 000	20 000
Kantvik	2 700	4 700
Jorvas	900	3 000
Masala ja Kartanonranta	6 000	11 000
Sundsberg ja Sarvvik	500	6 000
Veikkola	5 000	6 200
<b>Yhteensä</b>	<b>30 100</b>	<b>50 900</b>

Tilatarvelukuja tarkasteltaessa on syytä muistaa, että liiketilatarve on laskennallinen: se on suuntaa antava ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa lisätilantarvetta. Pitkällä aikavälillä laskennalliseen arvioon liittyy ymmärrettävästi epävarmuustekijöitä. Ostovoiman kasvu, väestönkasvu ja kaupan toimintatavat voivat muuttua huomattavasti nykyisestä. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka vaihtelee myymälätyypeittäin ja on yleensä korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

## 4.2 Vapaa-ajan asukkaat

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2013 Kirkkonummella oli noin 2 400 kesämökkiä, joista noin 2 200 (89 %) oli muiden kuin Kirkkonummella asuvien omistuksessa. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoima laskettiin ulkokuntalaisten omistamien mökkien ja vapaa-ajan asukkaiden mökkikunnassaan keskimäärin käyttämän rahamäärän perusteella. Mökkikunnassa käytetty rahamäärä perustuu Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa -selvitykseen (työ- ja elinkeinoministeriö 2011). Selvityksen mukaan vuonna 2010 vapaa-ajan asukkaat viettivät mökillä keskimäärin 83 päivää vuodessa ja käyttivät tänä aikana rahaa päivittäistavaroihin yhteensä noin 2 700 euroa perhettä kohden.

Vuonna 2013 Kirkkonummen ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden päivittäistavara-kauppaan kohdistuva ostovoima oli edellä mainituilla perusteilla laskettuna noin kuusi miljoonaa euroa. Osa tästä ostovoimapotentialista toteutuu myyntinä mm. Kirkkonummen keskustassa, osa Masalassa ja osa pääkaupunkiseudulla. Osa toteutuisi myyntinä myös Inkilässä, mikäli siellä olisi päivittäistavara-kauppa. Ostovoiman alueellista jakautumista ei ollut mahdollista arvioida tässä työssä, sillä se edellyttäisi kysely-, haastattelu-, tms. tutkimuksia.

Ennusteita ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden määrän kehityksestä ei ollut käytettävissä. Ostovoiman tulevaa kasvua arvioitaessa oletettiin, että uusia mökkejä rakennetaan Kirkkonummella 1990-luvulta lähtien toteutuneella keskimääräisellä muutamien mökin vuosivauhdilla (www.tilastokeskus.fi). Nykyjakautuman mukaan 89 %:a mökeistä tulee ulkokuntalaisten omistukseen. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin 1,0 prosenttia/vuosi. Näillä perusteilla ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa noin miljoonalla eurolla vuoteen 2025 ja noin kahdella miljoonalla eurolla vuoteen 2035. Ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden aikaansaama liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 noin 500 k-m<sup>2</sup> eli yhden ison valintamyymälä/pienen supermarketin verran. Kauppa ei suunnittele myymäläverkkoaan vapaa-ajan asukkaiden tuomaan ostovoimaan perustuen, mutta sillä on silti vaikutusta myynnin lisääjänä. Inkilän myymälän kannalta vapaa-ajan asukkailla on merkitystä, koska Länsiväylän eteläpuolella on paljon vapaa-ajan asutusta. Hirsalasta ja Långvikista tultaessa Inkilän päivittäistavaramyymälä tarjoaisi lähimmän ja luontevan asiointipaikan.

### 4.3 Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Inkilään

Aiemmin tehdyissä kaupan selvityksissä Kirkkonummen asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan lisätarvetta ei ole kohdistettu Inkilään. Tarkastelut tehdäänkin yleensä kuntatasolla, koska ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia kertomatta, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Erityisen vaikeaa arvioiminen on hyvään liikenteelliseen sijaintiin perustuvilla kauppapaikoilla kuten Inkilässä. Suuruusluokkatason hahmottamiseksi asiaa voidaan kuitenkin tarkastella väestömäärien suhteessa.

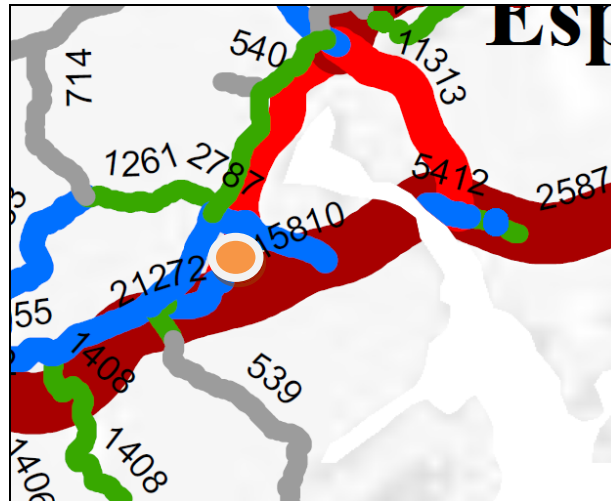
Valtaosa eli noin 70 % Kirkkonummen väestöstä asuu nykyisin Keskusta-Masala-alueella, jonne Inkiläkin sijoittuu. Tällä alueella väestömäärän myös ennustetaan kasvavan eniten. Kuntakeskuksessa asukasluku nousee vuoteen 2040 mennessä nykyisestä noin 15 000 asukkaasta noin 20 000 asukkaaseen ja Masala-Kartanonrannassa noin 6 000 asukkaasta noin 11 000 asukkaaseen. Jorvaksen asemanseudun ja sen lähialueen ml. Inkilä asukasluku nousee nykyisestä noin tuhannesta noin 3 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä (Kirkkonummen kunta 2014). Keskimääräinen etäisyys kuntakeskuksesta Inkilään on noin viisi kilometriä ja Masalasta Inkilään noin 3 kilometriä.

Keskusta-Jorvas-Masala -alueen ja Jorvaksen asemanseudun ja sen lähialueen väestötavoitteiden suhteella laskettuna Inkilän päivittäistavarakaupan liiketilatarve on suuruusluokaltaan 1 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2025 ja 2 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035. Vapaa-ajan asukkaiden aiheuttama päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2035 on suuruusluokaltaan 500 k-m<sup>2</sup>, joka ei kohdistu kokonaisuudessaan Inkilään. Inkilä on kuitenkin luonteva asiointipaikka Länsiväylää ja kehätietä III pitkin työ-, asiointi- ja vapaa-ajan matkoillaan kulkeville. Koska 500 kerrosneliometriä ei myöskään käytännössä voida jakaa useampaan myymälään, koko liiketilan lisätarpeen voidaan katsoa kohdistuvan Inkilään. Yhteensä vakituista asukkaista ja vapaa-ajan asukkaista aiheutuva päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Inkilässä on suuruusluokaltaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2025 ja 2 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035.

### Länsiväylän ohikulkevasta liikenteestä Inkilässä pysähtyvät

Inkilän sijainti merkittävien liikenneväylien risteyksessä näkyvällä paikalla mahdollistaa kunnan oman väestön ja vapaa-ajan asukkaiden lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman merkittävän hyödyntämisen. Tähän on myös hyvät mahdollisuudet, sillä liikenne-

nemäärä Inkilän kohdalla Länsiväylällä on noin 16 000 - 21 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (kuva 4).



Kuva 4. Keskivuorokausiliikenne (ajoneuvoa/vuorokausi) Inkilän kohdalla vuonna 2013 ([www.liikennevirasto.fi](http://www.liikennevirasto.fi)). Inkilän sijainti on esitetty oranssilla ympyrällä.

Todennäköisimmin Inkilässä päivittäistavarakaupassa asioimassa pysähtyvät ovat tyypillisesti pitkämatkaisia mökki-, vierailu- ja muita vapaa-ajan matkaajia. Vähemmän todennäköisiä pysähtyjä ovat työmatkalaiset ja työasiamatkalaiset, joilla matkan pituus on tyypillisesti lyhyempi. Länsiväylän Inkilän kohdan liikennemäärästä noin viidesosan voidaan katsoa olevan pitkämatkaista ohikulkevaa liikennettä. Liikennemäärän kehitys vuoteen 2035 arvioitiin liikenneviraston vuoden 2014 valtakunnallisen tieliikenne-ennusteen pohjalta.

Pääteiden varsilla toimivissa kaupallisissa keskittymissä pysähtyvien asiakkaiden keskiostoksista ei ole tutkittua tietoa. Vaikka pysähtyjä on paljon, kaikki eivät välttämättä tee ostoksia. Ilmiö on rinnastettavissa Suomen kauppakeskuksiin, joissa yli 366 miljoonasta kävijästä huolimatta keskiostos oli 16 euroa vuonna 2014. Myös pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa keskiostos vuonna 2014 oli 16 euroa (Suomen kauppakeskusyhdystys ry 2015). Päivittäistavarakaupassa keskiostos koko maassa vuonna 2013 oli 22 euroa (Päivittäistavarakauppa ry 2014). Inkilässä pysähtyvien asiakkaiden keskiostokseksi päivittäistavarakaupassa arvioitiin 10 euroa. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin 0,5 prosenttia/vuosi.

Edellä esitetyillä perusteilla laskettuna Länsiväylän liikenteen päivittäistavarakaupaan kohdistuva ostovoima vuonna 2014 oli noin neljä miljoonaa euroa. Vuoteen 2035 mennessä ostovoima kasvaa noin kahdella miljoonalla eurolla. Inkilän ohi kulkevasta liikenteestä Inkilässä pysähtyvien asiakkaiden ostovoiman aiheuttama päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2035 on suuruusluokaltaan 1 000 k-m<sup>2</sup>. Koska huomattavan osan liikenteestä voidaan katsoa olevan vapaa-ajan asukkaiden aikaansaa-  
maa, ohikulkevan liikenteen liiketilarapeksi arvioitiin 500 k-m<sup>2</sup>.

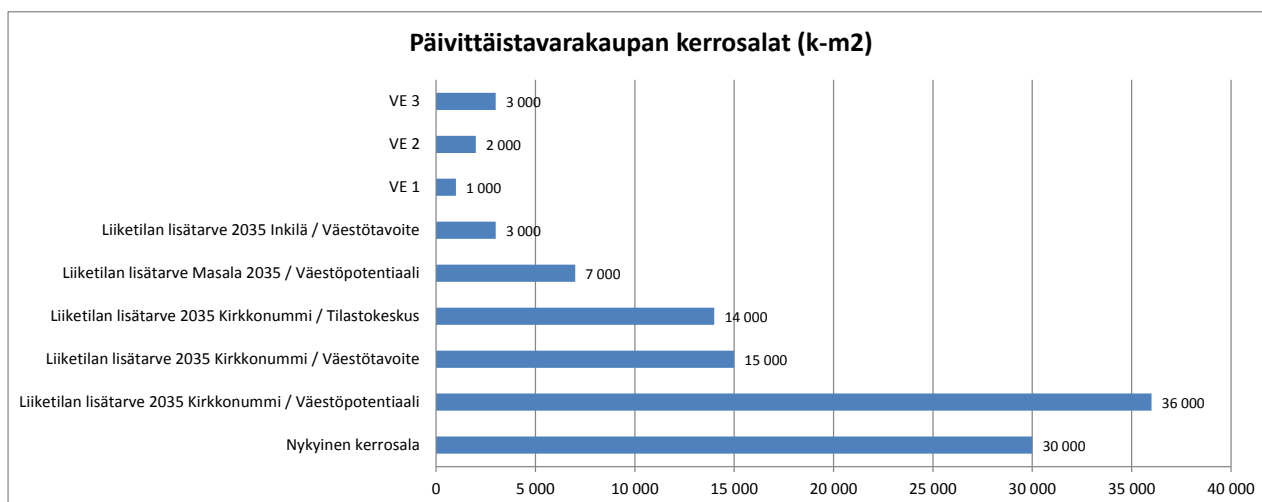
## 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnin vertailuasetelmana on se, että Inkilään sijoittuu päivittäistavaramyymälä, joka on mitoitukseltaan 1 000 k-m<sup>2</sup> (vaihtoehto 1), 2 000 k-m<sup>2</sup> (vaihtoehto 2) tai 3 000 k-m<sup>2</sup> (vaihtoehto 3).

### 5.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen ja muihin kaupan hankkeisiin

Ostovoiman kasvua ja siihen perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi kaupan hankkeet tulevat. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisella väestönkasvulla laskettuna päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Kirkkonummella vuoteen 2025 on noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 noin 14 000 k-m<sup>2</sup>. Kirkkonummen kunnan maankäytön kehityskuvan väestötavoitteeseen perustuen (ks. luku 4) Inkilään kohdistuva päivittäistavarakaupan liiketilatarve on vuoteen 2025 noin 1 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosaloissa on mukana vapaa-ajan asukkaiden ja Länsiväylän ohikulkevasta liikenteestä Inkilässä pysähtyvien aikaansaama liiketilan lisätarve (1 000 k-m<sup>2</sup>).

Maankäytön kehityskuvan mukaisella väestötavoitteella laskettuna liiketilan lisätarve koko kunnassa vuonna 2025 on 8 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kunnan väestön kasvupotentiaalin mukaan laskettuna liiketilatarve vuonna 2025 on suuruusluokkaa 19 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 36 000 k-m<sup>2</sup>. Vuoden 2035 kerrosaloissa on mukana vapaa-ajan asukkaiden ja Länsiväylän ohikulkevasta liikenteestä Inkilässä pysähtyvien aikaansaama liiketilan lisätarve (1 000 k-m<sup>2</sup>). Inkilän lähialueella Masalassa väestöpotentiaalin mukainen kerrosalatarve vuonna 2025 on noin 4 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2035 noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Nykyisin Kirkkonummella on päivittäistavarakaupan liiketilaa yhteensä noin 30 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 5. Päivittäistavarakaupan nykyinen kerrosala, liiketilan lisätarve vuoteen 2035 sekä tarkasteluvaihtoehtojen kerrosalat.

Vuonna 2025 vaihtoehtojen 2 ja 3 mitoitukset ylittävät Inkilään kohdistetun päivittäistavarakaupan Tilastokeskuksen mukaisen laskennallisen liiketilan lisätarpeen, mutta eivät väestöpotentiaalin mukaan laskettua Masalan liiketilatarvetta. Tarkastelun ajantähtäimeksi on kuitenkin otettava vuosi 2035, joka ulottuu samaan ajankohtaan kuin



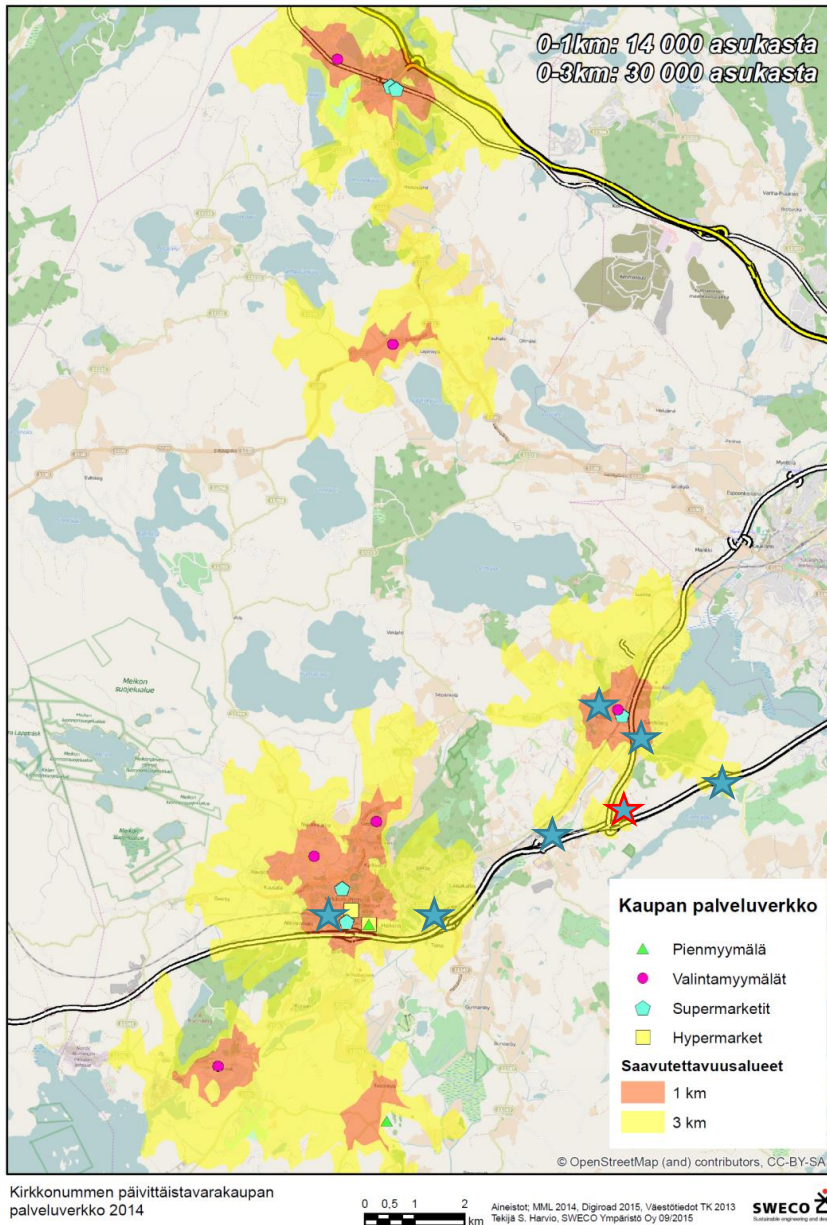
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sekä Jorvas-Inkilän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty kaupan selvitys. Tämä antaa myös mahdollisuuden pidemmän aikavälin kauppapaikkasuunnitteluun, joka on tarpeen koko Inkilä Retail-kauppapuiston kehittämisen kannalta katsottuna. Vuoteen 2035 mennessä kaikkien vaihtoehtojen mitoitukset ovat enintään Inkilään suunnatun päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen suuruisia, eikä uudella myymälällä siten ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Kirkkonummen muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin.

Koska ostovoiman suuntautumista Inkilään ei voida osoittaa tarkasti, tulevaa liiketilatarvetta on tarkasteltava myös kuntatasolla. Kirkkonummen päivittäistavarakaupan Tilastokeskuksen mukainen liiketilatarve kattaa kaikkien vaihtoehtojen liikerakentamisen jo vuoteen 2025 mennessä. Myös mitoitukseltaan suurimmassa vaihtoehdossa 3 muualla kunnassa tapahtuviin päivittäistavarakaupan kehittämishankkeisiin ”jää käytettäväksi” noin 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä kerrosala on samaa suuruusluokkaa kuin kunnan nykyisten hypermarkettien päivittäistavaran myyntipinta-alat. Vuonna 2035 Kirkkonummen liiketilan lisätarve (14 000 k-m<sup>2</sup>) on jo 5 - 14 -kertainen vaihtoehtojen mitoituksiin nähden.

Kirkkonummella on rakenteilla pieni (noin 600 k-m<sup>2</sup>) päivittäistavarakauppa Tolsaan ja pitkällä aikavälillä suunnitteilla päivittäistavarakaupan hankkeita Kartanonrantaan, Sarvikiin, Jorvaksenkolmioon, Kuntakeskukseen ja Tinanpuistoon yhteensä enintään noin 6 000 - 7 000 k-m<sup>2</sup> (Kirkkonummen kunta 2015). Näistä hankkeista kohdistuu Inkilän hankkeen ”kilpailijoihin” eli muualle kuin Kuntakeskukseen noin 5 000 - 6 000 k-m<sup>2</sup>. Yhdessä Inkilän eri mitoitusvaihtoehtojen kanssa näiden hankkeiden kerrosala on siis noin 6 000 - 9 000 k-m<sup>2</sup>. Hankkeet sijoittuvat väestömäärältään suurimmalle ja eniten kasvavalle sekä kaupan palvelujen saavutettavuuden kannalta parhaalle alueelle Kirkkonummella (kuva 6).

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan laskettu Kirkkonummen liiketilatarve vuoteen 2025 kattaa muut hankkeet ja Inkilän 1 000 kerrosneliömetrin mitoituksen ja kunnan väestötavoitteen mukainen liiketilatarve muut hankkeet ja Inkilän 2 000 kerrosneliömetrin mitoituksen. Kunnan väestön kasvupotentiaalin mukaan laskettu liiketilatarve vuonna 2025 riittää kattamaan kaikki hankkeet. Muiden hankkeiden toteutumisesta ja toteutumisen ajoittumisesta ei kuitenkaan vielä ole tietoa. Hankkeissa on osin keskenään kilpailevia kohteita, eivätkä kaikki hankkeet muutenkaan välttämättä toteudu. Vuonna 2035 jo Tilastokeskuksen ennusteeseen perustuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan Inkilän lisäksi myös muut päivittäistavarakaupan hankkeet.

Espoon suurimmat vähittäiskaupan hankkeet vuonna 2011 olivat vireillä Lommilassa ja Tapiolan keskustassa. Suuria hankkeita oli myös Nihtisillassa Kehä II:n ja Turunväylän risteyksessä, Nihtisilta-Turvesolmun alueella Pohjois-Mankkaalla Turunväylän kupeessa, Suomenojan alueella ja Kivenlahden teollisuusalueella. Kuvassa 7 esitetään hankkeiden sijoittuminen ja niiden kokoluokka sekä pinta-alan jakautuminen päivittäis- ja erikoistavarakauppaan. Valtaosa hankepinta-aloista on erikoistavarakauppaa. Ilmoitetut pinta-alat ovat monen hankkeen kohdalla lähinnä tavoitteita, todellinen pinta-ala voi jäädä pienemmäksi. Hankkeissa on myös keskenään kilpailevia kohteita, kaikki eivät välttämättä toteudu. Jos kaikki päivittäistavarakaupan hankkeet toteutuisivat, vastaisi Espoon päivittäistavarakaupan pinta-ala vuonna 2030 noin 70 %:a laskennallisesta liiketilan tarpeesta (Espoon kaupunki 2011). Päivittäistavarakaupan hankepinta-alat Kivenlahden ja Espoonlahden alueilla olivat noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin puolet on arvioitujen valmistumisaikojen mukaan jo toteutunut.

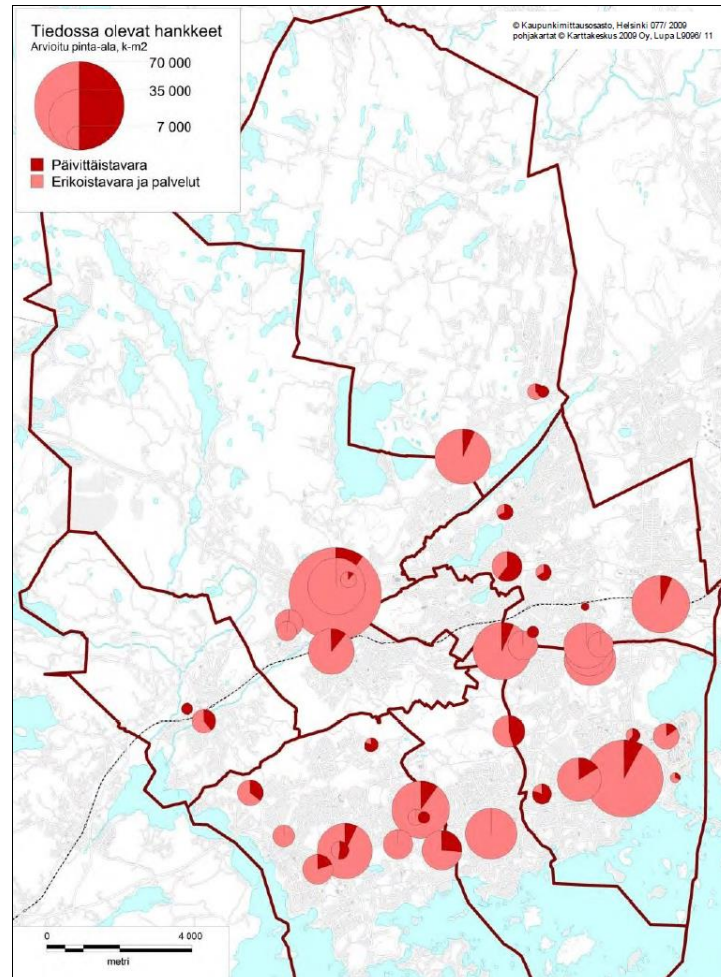


Kuva 6. Kirkkonummen päivittäistavarakaupan hankkeet (merkitty tähdellä) sekä nykyiset päivittäistavaramyymälät saavutettavuusalueineen.

Väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan uuden päivittäistavarakaupan liiketilarakentamisen sekä Inkilässä että Espoossa. Inkilän ja Espoon hankkeet eivät siten tässä mielessä ole toistensa kilpailijoita, eivätkä estä toistensa toteutumismahdollisuuksia. Espoossa lisääntyvä päivittäistavarakaupan tarjonta houkuttelee kuitenkin myös kirkkonummelaisia, etenkin ilman Inkilän ajanmukaista myymälää. Inkilän päivittäistavaramyymälän toteutuessa osa kirkkonummelaisten Espooseen suuntautuvista ostoseuroista ja asiointimatkoista jää Kirkkonummelle Espoon sijaan.

Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Ollakseen vetovoimaisia päivittäistavaramyymälöiden on oltava riittävän isoja pystyäkseen tarjoamaan edullisen hintatason ja monipuoliset valikoimat, joiden merkitys kuluttaji-

en asiointipäätöksissä on koko ajan kasvanut ja kasvaa edelleen. Enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälän sijoittuminen Inkilään ei tuottaisi asiakkaiden eikä kaupan toiminnan kannalta riittävän vetovoimaista kokonaisuutta. Huomattavasti paremmat mahdollisuudet tähän olisi 2 000 - 3 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälällä.



Kuva 7. Vuoden 2010 lopussa tiedossa olleet kaupan hankkeet ja niiden kokoluokka (Espoon kaupunki 2011).

## 5.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelma

Uusien myymälöiden perustaminen vaikuttaa aina kaupan kilpailutilanteeseen, erityisesti lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kirkkonummen päivittäistavarakaupan palveluverkko on viime vuosina uudistunut ja uudistuu jatkossakin joka tapauksessa. Inkilän myymälä nopeuttaa Kirkkonummen kaupan uudistumiskehitystä.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtämellä. Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa

vaihdetaan. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten. Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä onkin ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan. Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Uudenmaan liitto 2014) merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan koon alaraja on 2 000 k-m<sup>2</sup> kaikissa taajamissa ja muilla alueilla. Tämän alarajan mukaan Inkilään sijoittuva enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälä on siten luonteeltaan paikallinen. Myös kooltaan 3 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen myymälä voi olla luonteeltaan paikallinen, sillä maakuntakaavan alaraja ohjaa kuntakaavoitusta, mikäli tapauskohtaisesti tai kunnan palveluverkkosuunnitelman yhteydessä laadituilla selvityksillä ei erityisesti muuta osoiteta. Seudullisuuden raja voi yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella olla maakuntakaavassa esitettyä pienempi tai suurempi.

Seudullista merkittävyyttä voidaankin lähestyä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se väestöpohja, jonka myymälä tarvitsee toimiakseen? Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta eli markkina-alueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä.

Myyväläkoon mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu päivittäistavarakaupan keskimääräisiin myyntitehokkuuksiin ja Uudenmaan kulutuslukuihin. Myyntitehokkuuksien avulla laskettiin myynti ja kulutuslukujen avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy. Päivittäistavarakaupan lähialueen väestöpohja erikokoisilla myymälöillä Kirkkonummella on seuraava:

- 1 000 k-m<sup>2</sup>           noin 1 600 asukasta
- 2 000 k-m<sup>2</sup>           noin 3 200 asukasta
- 2 500 km<sup>2</sup>           noin 4 000 asukasta
- 3 000 k-m<sup>2</sup>           noin 4 800 asukasta

Kooltaan enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja vastaa suuruusluokkatasolla Jorvaksen asemanseudun ja sen lähialueen asukasmäärätavoitetta vuodelle 2040. Tähän kokoluokkaan asti myymälä olisi siis luonteeltaan paikallinen. Mikäli Inkilään sijoittuu 3 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilaa, lähialueen väestöpohjavaatimus on noin 4 800 asukasta. Masalan alueella kunnan tavoitteena on nostaa väkiluku 6 000 asukkaasta 11 000 asukkaaseen vuoteen 2040. Kun tämä otetaan huomioon, myös kooltaan 3 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälää voidaan pitää luonteeltaan paikallisena. Tätä tukee myös se, että itäisellä Kirkkonummella on merkittävästi kunnan kehityskuvassa asetettua väestötavoitetta suurempi kasvupotentiaali, mikäli suunnitellut raide-liikenneyhteydet toteutuvat: Sundsberg-Sarvvik -alueella on potentiaalia noin 15 000-20 000 ja Masalassa noin 15 000 asukkaalle.

Kirkkonummen nykyisten päivittäistavaramyymlöiden keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna 1 000 kerrosneliömetrin kokoinen myymälän vuosimyynti vastaisi noin 6 %:n, 2 000 kerrosneliömetrin myymälän noin 11 %:n ja 3 000 kerrosneliömetrin myymälän noin 17 %:n osuutta Kirkkonummen nykyisten päivittäistavaramyymlöiden vuosittaisesta päivittäistavaramyynnistä. Suurimmankaan mitoitusvaihtoehdon osalta tästä ei kuitenkaan voi vetää johtopäätöstä, että Inkilän päivittäistavarakaupan kehittäminen johtaisi myymälöiden toiminnan lopettamisiin Masalassa. Kilpailuasetelmaa

tasoittaa se, että Masalan myymälät ovat tottuneet nykyiseen rooliinsa ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, jossa ne ovat jo pitkään kilpailleet Kirkkonummen keskustan hypermarkettien kanssa. Lisäksi Masalan myymälät toimivat asuinalueelle sijoittuvan lähimyymälän liiketoimintaperiaatteella, mutta Inkilässä liiketoiminta perustuu pitkälti kauppapuistossa kävijöiden tuomaan asiakasvirtaan.

Kooltaan 2 000 - 3 000 kerrosneliömetrin kokonaismitoituksella ei olisi odotettavissa erityisen haitallisia vaikutuksia etenkin Kirkkonummen keskustan, mutta ei myöskään Masalan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin. Samoista syistä kuin Masalassa, Inkilän päivittäistavarakaupan kehittäminen ei tulisi vaikuttamaan myöskään Jorvaksen asemansseudulle tulevaisuudessa mahdollisesti sijoittuvan päivittäistavaramyymälän/myymälöiden perustamis- ja toimintaedellytyksiin. Jorvaksen asemansseudulla on Inkilään verrattuna etuna myös rautatieasema, joka tuo alueen mahdolliseen myymälään/myymälöihin asiakasvirtaa.

Lisäksi on muistettava, että euromääräisesti suurin asiointi kohdistuu päivittäistavara-kaupassa useimmiten kooltaan suuriin myymälöihin. Kirkkonummella tämä näkyy siinä, että 61 % nykyisestä päivittäistavaramyynnistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tähän asiointitrendiin vastaa parhaiten 2 000 - 3 000 kerrosneliömetrin mitoitus. Tämän kokoluokan myymälä vastaa myös kaupan myymäläkonseptikehitykseen, jossa pyritään ajanmukaisiin ja toimiviin myymälöihin huomattavasti nykyisiä hypermarketteja pienemmässä kokoluokassa. Tarkasteluvaihtoehdon 1 päivittäistavarakaupan kerrosalan toteutuminen merkitsisi selkeää liiketilan alitarjontaa sekä vetovoimaltaan ja kaupan toimintaedellytysten kannalta heikkoa ratkaisua.

Inkilän myymälä ei vaikuta Espoon päivittäistavarakaupan kehittämismahdollisuuksiin. Vastapainona sen sijaan on, että Kirkkonummelta ei tarvitse lähteä hakemaan päivittäistavarakaupan palveluja pääkaupunkiseudulta. Espoossa päivittäistavarakaupan nykyinen tarjonta ja kehittämissuunnitelmat ovat puolestaan niin mittavia, että Inkilän päivittäistavarakaupan kehittämisellä ei ole oleellista vaikutusta niiden toimintaan.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lisäyksen perustelujen mukaan kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja. Inkilän päivittäistavarakaupan palvelujen kehittäminen mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden tulon Kirkkonummelle ja antaa yrityksille erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaisille kaupan alueille. Liiketoimintaa ei välttämättä synny, ellei kaavoitus mahdollista joustavaa ja vaiheistettavissa olevaa liikerakentamista. Tämä antaa myös nykyisille ja tuleville kaupan toimijoille ”kertatoteuttamista” paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuvaan kilpailutilanteeseen. Kaavoituksella tuleekin tarjota Kirkkonummelta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille joustavia vaihtoehtoja. Näin kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Inkilän päivittäistavarakaupan kehittäminen tukee merkittävästi tätä tavoitetta.

### 5.3 Palvelutarjonnan alueellinen kehitys ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on jonkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus, se siis kuvaa alueen kaupallista vetovoimaa. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle eli alueen asukkaat asioivat oman alueen ohella myös jossakin muualla.

Vuonna 2014 päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Kirkkonummella oli positiivinen, mutta pieni: siirtymän osuus koko kaupungin ostovoimasta oli 2 %. Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät pääsääntöisesti oman kuntansa päivittäistavaramyymälöitä, minkä lisäksi kunnan ulkopuoliset asiakkaat (mm. työmatkalaiset, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) toivat alueen päivittäistavaramyymälöihin ostoseuroja. Rahallisesti mitaten ostovoiman sisäänvirtaus oli noin kolme miljoonaa euroa, mikä on hyvin pieni osuus Kirkkonummen päivittäistavaramyymälöiden vuosimyynnistä.

Kirkkonummen päivittäistavarakaupan tarjontaa voidaan ostovoiman siirtymien valossa pitää korkeintaan kohtuullisena. Myymälät ovat kuitenkin pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka on pitänyt valtaosan asukkaiden ostoseuroista omassa kunnassa ja houkutelut sinne asiakasvirtaa myös muualta. Tämän tilanteen säilyminen ja positiivinen kehittyminen on hyvä ottaa tavoitteeksi myös jatkossa ja muistaa, että Inkilä Retail -kauppapuisto tulee muodostamaan osan koko Kirkkonummen vähittäiskaupan palveluverkosta.

Päivittäistavarakaupan 3 000 kerrosneliömetrin mitoitus Inkilässä merkitsisi huomattavaa päivittäistavarakaupan vetovoiman kasvua: Olisihan kyseessä myymälä, joka vastaisi kooltaan noin kolmasosaa Kirkkonummen nykyisten hypermarkettien pinta-aloista. Mikäli nykyinen myymäläverkko säilyisi ennallaan, 3 000 kerrosneliömetrin mitoitus toteutettaisiin ja vuosimyynti kasvaisi yksityisen kulutuksen kasvun verran, päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Kirkkonummella vuonna 2035 olisi -7 %. Pienemmällä eli 2 000 kerrosneliömetrin mitoituksella siirtymä olisi -12 % ja tuhannen kerrosneliömetrin mitoituksella -16 %. Ilman Inkilässä tai muualla kunnassa toteutettavaa kaupan kehittämistä ostovoiman siirtymä olisi noin -21 %.

Edellä mainitut siirtymäosuudet ovat teoreettisia, koska kaupan rakenne ei pysy ennallaan Kirkkonummella eikä muuallakaan Suomessa. Ne kuvaavat kuitenkin sitä, että Kirkkonummen päivittäistavarakaupassa tarvitaan uudistuksia. Inkilään sijoittuva kooltaan 2 000 - 3 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälä muodostaisi vetovoimaisimman ratkaisun. Ihmisten asiointikäyttäytyminen huomioon ottaen uusien myymälöiden on oltava riittävän suuria ollakseen vetovoimaisia: hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on kasvanut ja kasvaa edelleen koko ajan. Pienten myymälöiden on usein vaikea vastata tähän haasteeseen.

## 5.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan ja etenkin päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

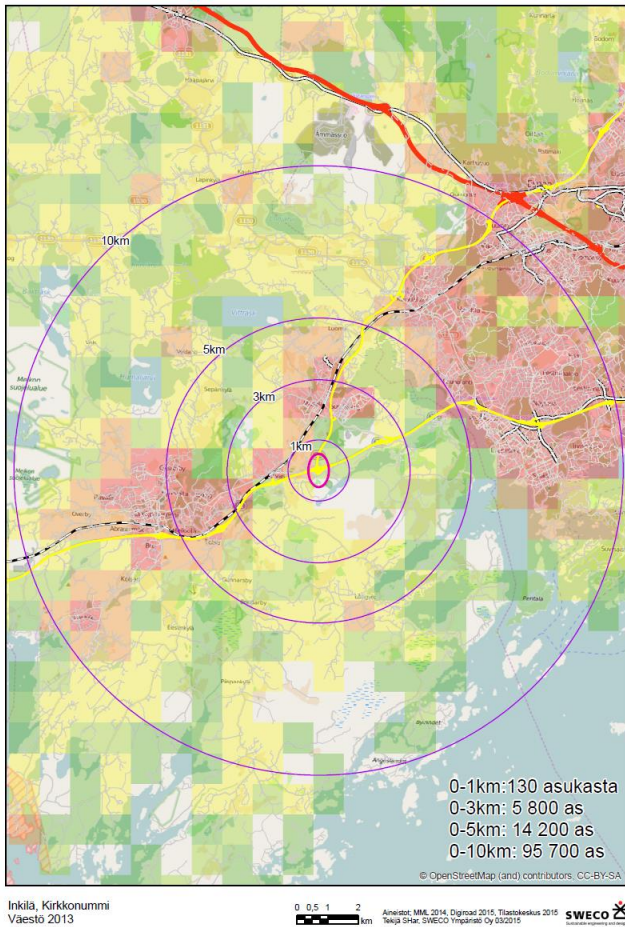
Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

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

Ostovoiman nykyisten siirtymien valossa Kirkkonummen päivittäistavarakaupan palvelujen koettuun saavutettavuuteen ei olla täysin tyytyväisiä. Inkilään perustettava päivittäistavaramyymälä toimisi lähikauppana lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkaille. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Inkilästä asuu nykyisin lähes 6 000 asukasta (kuva 8) eli noin 15 % Kirkkonummen asukkaista ja kunnan tavoitteena on kasvattaa asukasmäärää huomattavasti vuoteen 2040 mennessä. Inkilän uusi myymälä parantaa koettua saavutettavuutta riippuen tehtävästä päivittäistavarakaupan ratkaisusta. Jos alueelle sijoittuu enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälän sijasta 2 000- 3 000 k-m<sup>2</sup>:n ajanmukainen myymälä, koettu saavutettavuus paranee huomattavasti.

Inkilä on erittäin hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Kunnan yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat Inkilään ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Sijainti Länsiväylän ja Kehän III risteyksessä mahdollistaa myös ohikulku- ja työmatkaliikenteen sujuvan asioinnin. Henkilöautolla asioitaessa kolmen kilometrin säteellä Inkilästä asuu noin 1 000 asukasta, viiden kilometrin säteellä noin 9 000 asukasta ja kymmenen kilometrin säteellä jo noin 71 000 asukasta (kuva 9).



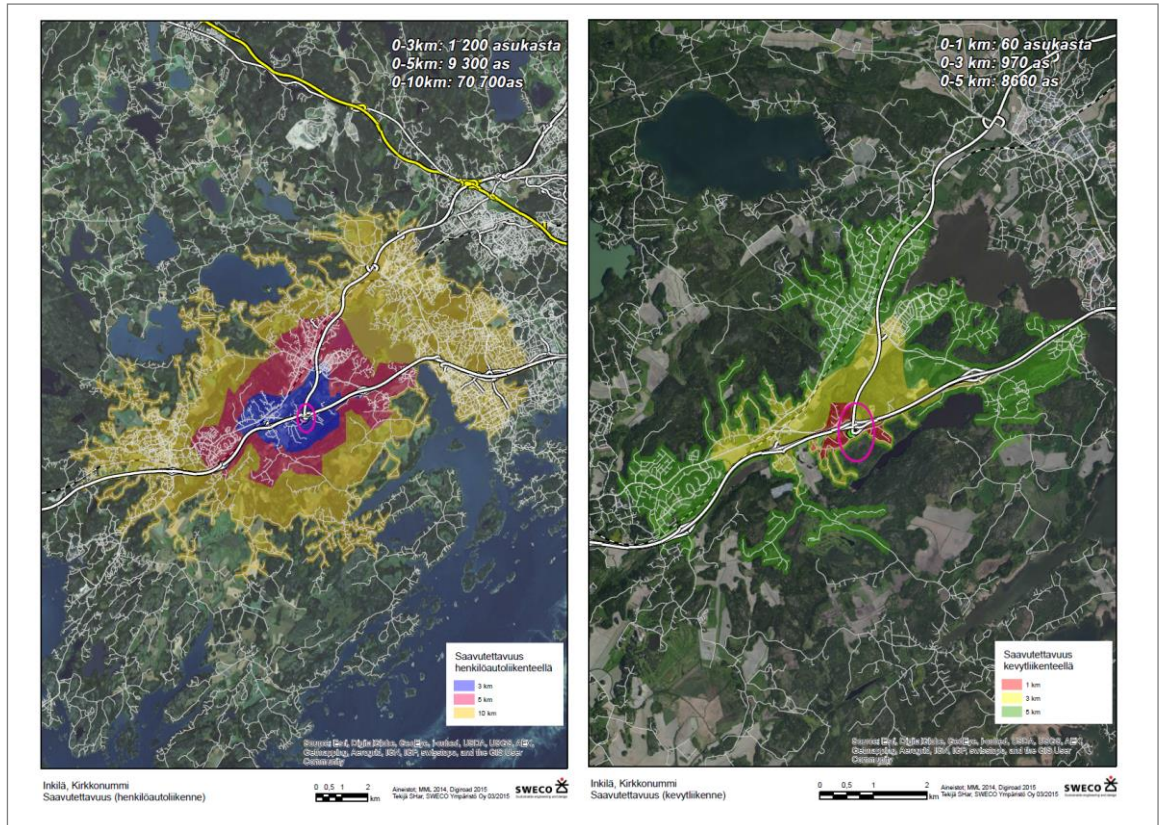


Kuva 8. Väestömäärä vuonna 2013 eri etäisyyksillä Inkilästä.

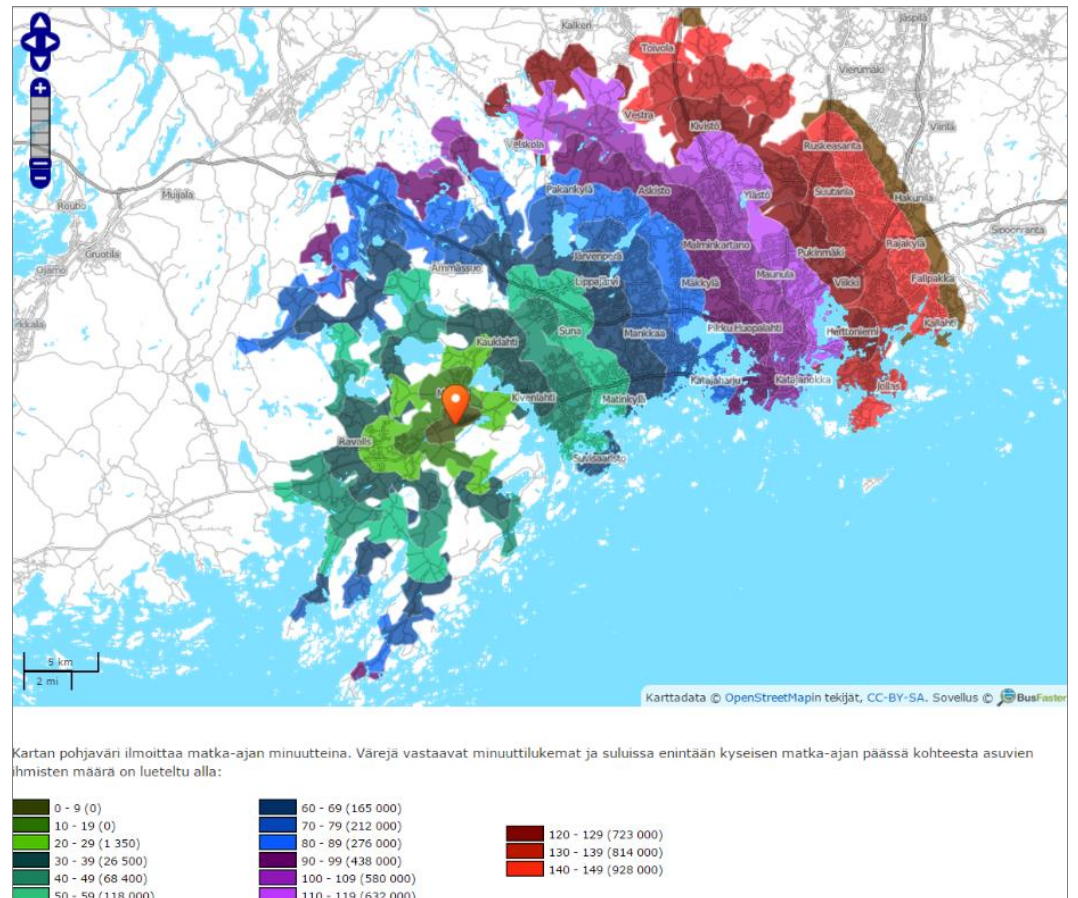
Autoilun ohella asiointi onnistuu erittäin hyvin myös kävellen, pyöräillen ja linja-autolla. Kevytliikenteellä asioitaessa alle kolmen kilometrin etäisyydellä Inkilästä asuu noin 1 000 asukasta ja alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 9 000 asukasta. Matka-aikana tarkastellen alle 30 minuutin pyöräilyetäisyydellä Inkilästä asuu noin 1 400 asukasta, mutta alle 40 minuutin etäisyydellä jo noin 27 000 asukasta (kuva 10). Joukkoliikennettä käytettäessä Inkilän tavoittaa alle 20 minuutissa noin 5 000 asukasta ja alle puolessa tunnissa noin 62 000 asukasta (kuva 11).

Edellytyksenä hyvälle saavutettavuudelle kuitenkin on, että liikenne- ja pysäköintijärjestelyt toimivat ja että joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet ovat kunnossa. Linja-autolla asioitaessa saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuista: vuorovälit, reitit ja pysäkit tulisi suunnitella palvelemaan myös Inkilässä asiointia. Pysäkeiltä olisi myös oltava sujuvat ja turvalliset yhteydet kauppoihin. Kaikkiin asiointiin sujuvuuteen ja turvallisuuteen liittyviin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota Inkilän kaupan palveluita toteutettaessa.

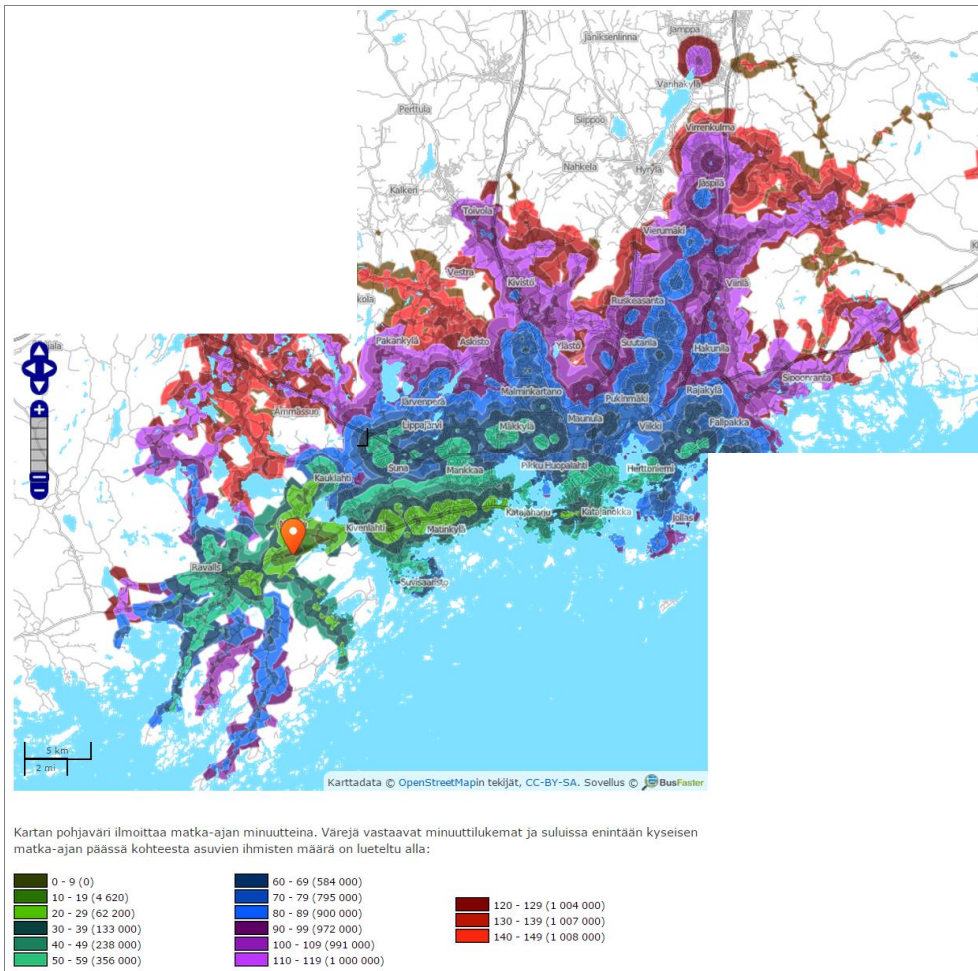




Kuva 9. Inkilän saavutettavuus henkilöautolla (vasen kuva) ja kevytliikenteellä.



Kuva 10. Arvioitu matka-aika pyöräillen Inkilään (HSL Helsingin seudun liikenne 2015).



Kuva 11. Arvioitu matka-aika joukkoliikenteellä Inkilään (HSL Helsingin seudun liikenne 2015).

## 5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Auerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Kooltaan suhteellisen pienenä myymälänä Inkilän päivittäistavarakaupalla ei voida katsoa olevan vaikutuksia aluerakennetaksalla: myymälällä ei ole oleellista vaikutusta Kirkkonummen eikä sen naapurikuntien keskusverkkoon, eikä Inkilän kaupallinen kehittäminen vaikuta Kirkkonummen asemaan läntisen Uudenmaan keskusverkossa.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Se sisältää väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Inkilän päivittäistavarakaupan toteuttaminen tukee kunnan yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita. Kirkkonummen kehittämistä onkin ajateltava paitsi kaupallisen palvelurakenteen myös yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa eri alueilla toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan sijainnin ohjaukseen koskevien säännösten keskeisenä tavoit-



teena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.

Keskusta on Kirkkonummen kaupallinen pääkeskus, jossa on monipuolinen kaupan tarjonta. Sen tulee myös säilyä ensisijaisena päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintipaikkana jatkossakin. Tähän pyrittäessä on muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, fyysisestä ympäristöstä jne. Keskustan nykyinen asema ja sen kehittämispotentiaali on tässä mielessä vahva Inkilään verrattuna. Inkilän myymälä ei uhkaa keskustan päivittäistavarakaupan kehittämistä. Keskustan ulkopuolinen sijoittuminen on perusteltua myös siksi, että Inkilän myymälän sijoittuminen keskusta ei parantaisi keskustan kaupan palvelujen saatavuutta. Keskustassa toimii jo nykyisin kuusi päivittäistavaramyymälää ja suunnitteilla on kahden uuden myymälän perustaminen. Keskustassa on riittävästi päivittäistavarakaupan tarjontaa, kehittyvillä asuinalueilla sen sijaan tarvitaan uusia päivittäistavarakaupan palveluja.

Myöskään keskustan nykyiseen päivittäistavarakaupan kerrosalaan (noin 24 000 k-m<sup>2</sup>) suhteutettuna mitoitukseltaan melko pienellä Inkilän myymälällä ei voida katsoa olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin. Inkilän myymälä ei myöskään siirrä Kirkkonummen päivittäistavarakaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle, sillä keskustan osuus koko kunnan päivittäistavarakaupan kerrosalasta on nykyisin noin 80 %. Inkilän myymälän toteutuminen 1 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisena vähentäisi keskustan osuuden 77 %:iin ja 3 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisena 73 %:iin.

Inkilään suunnitellun päivittäistavaramyymälän lähiasutuksen määrä on toistaiseksi suhteellisen vähäinen, mutta enintään kolmen kilometrin etäisyydellä siitä asuu noin 6 000 asukasta. Kunnan asettamien tavoitteiden mukaan väestömäärä on myös voimakkaassa kasvussa. Inkilään perustettava päivittäistavaramyymälä toimisi lähikauppana lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkaille. Asiointi myymälään onnistuu kaikilla kulkutavoilla ja alue hyvin saavutettavissa niin henkilöautolla kuin kevyt- ja joukkoliikenteelläkin. Alueen kautta kulkee verraten taaja linja-autoliikenne, joka palvelee hyvin sekä alueella työssäkäyviä että asiakkaita. Koko Inkilä Retail -kauppapuisto mahdollistaa uuden joukkoliikenneyhteyden muodostamisen Inkilästä Länsiväylän pohjoispuolelle. Inkilän alue on myös yksi keskeinen osa Espoon Kivenlahdesta Kirkkonummen kuntakeskukseen toteutettavasta seudullisesta kevytliikenneyhteydestä.

Inkilän myymälä tasapainottaa kunnan nykyistä palvelurakennetta, jossa monipuolimmat päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa ja Espoossa. Keskisen ja eteläisen Kirkkonummen itäosan asukkaiden kannalta katsottuna tasapainottuminen näkyy siinä, että Inkilän myymälä tuo lähemmäs päivittäistavarakaupan palveluja. Jorvaksessa, Masalassa, Kartanonrannassa, Sundsbergissa ja Sarvvikissa asuu nykyisin yli 7 000 asukasta ja kunnan tavoitteena on nostaa asukasmäärä noin 20 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Myönteisen palvelurakennetta tasapainottavan vaikutuksen ohella Inkilän päivittäistavarakaupan palvelujen toteuttaminen vähentää myös asiointiliikennettä, koska asioin-

timatkat suuntautuvat entistä useammin Kirkkonummelle Espoon ja muun pääkaupunkiseudun myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät. Ympäristöhaittoja vähentää erityisesti Inkilän sijainti työmatkaliikenteen pääreittien ja joukkoliikenteen reittien varrella sekä myös jo valmiina ja suunnitteilla olevat kevyen liikenteen reitit. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevaa asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentämistavoitetta tarkasteltaessa on otettava huomioon, että Inkilän päivittäistavaramyymälä sijoittuu paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyvään Inkilä Retail -kauppapuistoon. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöihin suuntautuva asiointi on luonteeltaan henkilöautoiluun perustuvaa. Henkilöauton käyttö kaikilla asiointimatkoilla on muutenkin hyvin yleistä. Liikenneviraston henkilöliikennetutkimuksen mukaan vuonna 2012 Suomessa ostos- ja asiointimatkojen matkasuoritteesta 65 % tehtiin henkilöautolla kuljettajana, 22 % henkilöautolla matkustajana, 4 % kävellen tai pyörällä ja 5 % julkisella liikenteellä. Kauppakeskukset osana kestävästä kulutuksesta ja kaupunkirakennetta -tutkimushankkeen mukaan Helsingin keskusta oli vuonna 2010 kaupan keskuksista ainoa, jossa joukko- ja kevytliikenteen osuus oli hallitseva ja autolla asioiminen pienessä roolissa (10 %:a asioinneista). Esimerkiksi paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyneessä Vantaan Pakkalassa/Tammistossa autoilun osuus asioinneista oli 78 % (Liikennevirasto 2014b).

Edellä esitetyn perusteella Inkilän päivittäistavaramyymälällä ei voida katsoa olevan alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Inkilän myymälä myös vastaa kunnan maankäytön kehittämistavoitteisiin eikä ole ristiriidassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavan Kirkkonummea koskevien kaupan ratkaisujen kanssa. Inkilän yhdyskuntarakenteellista sijoittumista tarkasteltaessa on lisäksi muistettava, että liikenneverkot liittymäalueineen ovat osa ympäristöministeriön määritelmän mukaista yhdyskuntarakennetta. Inkilän päivittäistavaramyymälä hyödyntää Länsiväylän rakentamisen yhteydessä toteutettuja rakenteita ja liikenneyhteyksiä.

## 5.6 Kuntatalous ja työllisyys

Kuntataloudelliset vaikutukset muodostavat kokonaisuuden, jossa on mukana euro-määräisesti pieniä ja suuria meno- ja tuloeria. Merkittävimpiä tuloja ovat yleensä kiinteistö- ja kunnallisverotulot sekä mahdolliset tonttien myynti/vuokratulot. Merkittävimpiin menoihin kuuluvat puolestaan rakennusten ja kunnallisteknisten rakenteiden (vesihuoltoverkon sekä tie- ja katuverkon) rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat menot. Kaikki nämä meno- ja tuloerät voivat vaihdella huomattavasti tapauskohtaisesti: vaihteluväli ulottuu nolasta jopa miljooniin euroihin. Kuntataloudelliset vaikutukset ovatkin aina tapauskohtaisia.

Vaikutusten syntyyn, kohdentumiseen ja suuruuteen vaikuttavat oleellisesti mm. myymälöiden sijainti, koko ja tyyppi sekä myymälöiden lähiympäristön yhdyskuntatekniset ratkaisut ja niiden hyödyntämismahdollisuudet. Inkilän myymälä tulee lisäämään kunnan verotuloja. Uusi maankäyttö ei edellytä merkittävää kunnallisteknistä rakentamista, koska alueella voidaan hyödyntää mm. olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa ja Länsiväylän rakentamisen yhteydessä tehtyjä rakenteita.

Välittömien vaikutusten lisäksi kuntatalouteen kohdistuu myös välillisiä vaikutuksia. Välilliset vaikutukset liittyvät pääosin kauppojen rakentamis- ja toimintavaiheessa toteutuviin työllisyysvaikutuksiin, jotka heijastuvat kuntatalouteen työntekijöiden palkoista perittävien verojen kautta. Kaupan investointihankkeiden toteuttamisessa on

kyse merkittävistä yksityisen tahon taloudellisista panostuksista ja työllisyysvaikutuksista. Liiketilojen keskimääräisellä rakentamiskustannuksella 2 000 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna esimerkiksi 3 000 kerrosneliömetrin rakentaminen merkitsee kuuden miljoonan euron investointia. Tilastokeskuksen panos-tuotos -kertoimien mukaan kyseinen investointi saa aikaan vajaan sadan henkilön työllisyysvaikutuksen rakennustoiminnassa.

## 5.7 Muut vaikutukset

Inkilän päivittäistavaramyymälän toteuttaminen lisää paikallisesti henkilöautoliikennettä ja laajemminkin tavaraliikennettä, mikä merkitsee lisääntyviä päästöjä ja liikennemelua. Vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin alueelle johtavien väylien varsille sekä pysäköinti- ja lastausalueille. Moottoritieympäristöön sijoittuvan kaupan aiheuttamaa muutosta ei kuitenkaan voida pitää ratkaisevana. Koska liikenne Länsiväylällä ja Kehä III:lla on jo nykyisin vilkasta, päivittäistavarakaupan toimintojen aiheuttamien päästöjen ja melun vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristön laatuun jäävät suhteellisen vähäisiksi.

Lisäksi on muistettava, että Inkilän päivittäistavaramyymälä on osa kokonaismitoitustaan huomattavasti mittavampaa Inkilä Retail -kauppapuistoa, jolloin päivittäistavaramyymälän aiheuttamia vaikutuksia on vaikeaa erottaa ja arvioida luotettavasti erillään kauppapuiston kokonaisvaikutuksista. Tämä koskee myös vaikutuksia luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön sekä elinympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Inkilänportin asemakaavaehdotuksen selostuksessa (Kirkkonummen kunta 2015b) näitä vaikutuksia arvioidaan seuraavasti:

- Ottaen huomioon pääväylien nykyisen haittavaikutuksen ilmanlaadun ei arvioida merkittävästi huononevan asemakaavan toteuttamisen vuoksi viereisillä asuntoalueilla.
- Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena, ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Alueelle toteutettavat istutus- ja mm. hulevesien pidätysalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne lisäävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta.
- Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.
- Muutos maaseutumaisesta, osittain avoimesta taajamamaisemasta kaupalliseksi ja urbaaniksi maisemaksi on merkittävä. Kaava luo edellytykset elämyksellisen ja korkealaatuisen kaupallisen ympäristön luomiselle, jonka vetovoima riippuu kuitenkin toteutuksen laadukkuudesta. Ympäröivässä maisemassa kaava-alue muodostaa voimakkaan ja näkyvän elementin, joka voi huolellisesti toteutettuna muodostaa edustavan ja mieliinpainuvan maamerkin. Istutuksilla ja hulevesiaiheilla voidaan luoda viihtyisää maisemakuvaa.
- Alueella sijaitsee 1800-luvulta peräisin oleva muonamiehenasunto, joka säilytetään osana täydentyvää rakennuskantaa. Muilta osin alueelta ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.
- Alueen toteuttaminen luo uuden voimakkaan kiintopisteen itäisen Kirkkonummen rakennettuun ympäristöön.

## 5.8 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisiä vaikutuksia arvioidaan erillisessä selvityksessä.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

### 6.1 Päivittäistavarakaupan uusille palveluille on kysyntää

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan. Inkilän alueesta tulee seudullisesti merkittävä erikoiskaupan keskittymä, joka hyvän sijaintinsa vuoksi herättää kiinnostusta sekä elinkeinotoiminnan että asumisen sijoittumisalueena. Aluetta on suunniteltu kehitettäväksi pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan ja keskustan kanssa mahdollisimman vähän kilpailevan muun erikoiskaupan alueena. Toimiakseen vetovoimaisena erikoiskaupan keskittymänä Inkilä Retail -kauppapuisto, kuten lähes kaikki muutkin erikoiskaupan keskittymät Suomessa, tarvitsee veturikseen ajanmukaisen päivittäistavarakaupan. Vuonna 2014 Suomen kaikkien 93 kauppakeskuksen yhteenlasketusta liikepinta-alasta 18 %:a oli päivittäistavaramyynnin pinta-alaa. Pääkaupunkiseudun 38:sta kauppakeskuksesta 33:ssa toimi päivittäistavaramyymälä (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2014).

Toimiakseen veturina Inkilän uuden päivittäistavaramyymälän olisi oltava riittävän suuri pystyäkseen tarjoamaan edullisen hintatason ja monipuoliset valikoimat, joiden merkitys kuluttajien asiointipäätöksissä on koko ajan kasvanut ja kasvaa edelleen. Pie-nissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Kirkkonummella tämä näkyy siinä, että 61 % nykyisestä päivittäistavaramyynnistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tarkasteluvaihtoehdon 1 mukaisen enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälän sijoittuminen Inkilään ei tuot-taisi asiakkaiden eikä kaupan toiminnan kannalta riittävän vetovoimaista kokonaisuut-ta. Huomattavasti paremmat mahdollisuudet tähän olisi vaihtoehtojen 2 ja 3 kokoisilla myymälöillä (2 000 ja 3 000 k-m<sup>2</sup>).

Ostovoiman nykyisten siirtymien valossa Kirkkonummen päivittäistavarakaupan palve-luihin ei olla täysin tyytyväisiä. Vuonna 2014 päivittäistavarakaupan ostovoiman siir-tymä eli kauppojen myynnin ja asukkaiden ostovoiman erotus oli positiivinen, mutta pieni (+2 %). Myymälät ovat kuitenkin pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka on pitänyt valtaosan asukkaiden ostoseuroista omassa kunnassa ja houkutelut sinne asiakasvirtaa myös muualta. Tämän tilanteen säilyminen ja positiivinen kehittyminen on hyvä ottaa tavoitteeksi myös jatkossa ja muistaa, että Inkilän alue tulee muodos-tamaan osan koko kunnan vähittäiskaupan palveluverkosta. Mikäli Kirkkonummen päivittäistavarakauppaa ei kehitetä, ostovoiman siirtymä tulee muuttumaan negatiivi-seksi asukkaiden siirtyessä käyttämään entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeitaan vastaavia ja ajanmukaisia kauppoja. Kirkkonummen päivittäistavarakaupassa tarvitaan uudistuksia.

### 6.2 Liiketilän lisätarve kattaa uuden liikerakentamisen

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaiseen ostovoiman kasvuun perustuva ja Inki-lään kohdistuva liiketilän laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 riittää kattamaan Inki-län päivittäistavarakaupan 3 000 kerrosneliömetrin uuden liikerakentamisen ja myyn-nin. Koko Kirkkonummen päivittäistavarakaupan liiketilän lisätarve vuoteen 2035 on jo 5-14 -kertainen vaihtoehtojen mitoituksiin (1 000 k-m<sup>2</sup>, 2 000 k-m<sup>2</sup> ja 3 000 k-m<sup>2</sup>) näh-den. Tarkastelun aikatahtäimenä käytetään vuotta 2035, koska se ulottuu samaan ajankohtaan kuin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Jorvas-Inkilän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty kaupan selvitys. "Välivuonna" 2025 vaihtoehtojen 2 ja 3

mitoitukset ylittävät Inkilään kohdistetun Tilastokeskuksen mukaisen liiketilatarpeen, mutta eivät kunnan väestöpotentiaaliin perustuvaa Masalan liiketilatarvetta. Koko kunnan liiketilatarve Tilastokeskuksen mukaisena kattaa kaikkien vaihtoehtojen liikerakentamisen jo vuoteen 2025 mennessä.

Inkilän lisäksi Kirkkonummella on pitkällä aikavälillä suunnitteilla päivittäistavarakaupan hankkeita Kartanonrantaan, Sarvikiin, Jorvaksenkolmioon, Kuntakeskukseen ja Tinanpuistoon. "Kilpailevien" hankkeiden kerrosala yhdessä Inkilän eri mitoitusvaihtoehtojen kanssa on enintään noin 6 000 - 9 000 k-m<sup>2</sup>. Tilastokeskuksen väestöennusteeseen perustuva liiketilantarve vuoteen 2035 riittää kattamaan Inkilän lisäksi myös muut päivittäistavarakaupan hankkeet. "Väli vuonna" 2025 Tilastokeskuksen mukainen liiketilantarve kattaa muut hankkeet ja Inkilän 1 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoituksen ja kunnan väestötavoitteen mukainen liiketilantarve muut hankkeet ja Inkilän 2 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoituksen. Kunnan väestön kasvupotentiaalin mukaan laskettu liiketilantarve vuonna 2025 riittää kattamaan kaikki hankkeet. Inkilän ja muiden hankkeiden keskinäinen vertailu kuvaa hanketilannetta vain Inkilän kannalta katsottuna. Kirkkonummen kaupan palvelujen kehittämisessä ei kuitenkaan ole kyse tilanteesta Inkilä vastaan muut hankkeet. Kaikkien hankkeiden toteutumisesta, lopullisesta mitoituksesta ja ajoittumisesta ei myöskään ole vielä tietoa. Tarkastelua ei siis pidä tulkita niin, että Inkilän suurimmat mitoitusvaihtoehdot olisivat ylimitoitettuja.

Jos kaikki Espoossa vuoden 2010 lopussa tiedossa olleet päivittäistavarakaupan hankkeet toteutuisivat, vastaisi Espoon päivittäistavarakaupan pinta-ala vuonna 2030 noin 70 %:a laskennallisesta liiketilantarpeesta. Väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilantarve riittää siis kattamaan uuden päivittäistavarakaupan liiketilarakentamisen sekä Inkilässä että Espoossa. Inkilän ja Espoon hankkeet eivät siten tässä mielessä kilpaile keskenään eivätkä luo päivittäistavarakaupan ylitarjontaa. Espoossa lisääntyvä päivittäistavarakauppa houkuttelee kuitenkin myös kirkkonummelaisia ja lisää asiointiliikennettä, etenkin jos Inkilään ei tule ajanmukaista myymälää.

Kaupallisesti ja toiminnallisesti vilkkaassa Kirkkonummen keskustassa vaara päivittäistavaramyymälöiden toiminnan lopettamisesta ja liiketilojen jäämisestä pitkäaikaisesti tyhjilleen Inkilän kaupallisen kehittämisen vuoksi on hyvin vähäinen - keskustassa toimii nykyisin kaksi hypermarkettia, mutta myös neljä muuta päivittäistavaramyymälää. Keskustan osuus koko kunnan päivittäistavarakaupan kerrosalasta on noin 80 %. Päivittäistavarakaupan kehittäminen Inkilässä ei vaaranna myöskään Masalan nykyisten myymälöiden toimintaa, koska ne ovat tottuneet lähimyymälärooliinsa ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, jossa kilpaillaan keskustan hypermarkettien kanssa. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä ovat olleet ja ovat jatkossakin esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu. Inkilässä päivittäistavarakaupan liiketoiminta perustuu Masalan myymälöistä poiketen pitkälti kauppapuiston erikoiskaupan myymälöissä kävijöiden tuomaan asiakasvirtaan. Osa kunnasta nykyisin ulosvirtaavasta päivittäistavarakaupan ostovoimasta saattaakin löytää uuden asiointikohteen Inkilästä.

Jorvaksen asemanseudulle tulevaisuudessa mahdollisesti sijoittuvan päivittäistavaramyymälän/myymälöiden osalta Inkilän aikaansaama kilpailuasetelma ja vaikutukset ovat samankaltaiset kuin Masalan myymälöissä. Inkilän päivittäistavarakaupan kehittämisestä ei ole odotettavissa erityisen haitallisia vaikutuksia myymälän/myymälöiden perustamis- ja toimintaedellytyksiin. Inkilään verrattuna asemanseudun etuna on Masalan tavoin myös rautatieasema, joka tuo asiakasvirtaa myymälöihin.

### 6.3 Inkilä on hyvin saavutettavissa

Inkilään perustettava päivittäistavaramyymälä toimisi lähikauppana lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkailla. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Inkilästä asuu nykyisin lähes 6 000 asukasta eli noin 15 % Kirkkonummen asukkaista ja kunnan tavoitteena on kasvattaa Jorvaksen asemaseudun ja sen lähialueen (ml. Inkilä) asukasmäärää yli 2 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä.

Inkilä on erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Sekä henkilöautolla että kevytliikenteellä asioitaessa kolmen kilometrin säteellä Inkilästä asuu noin 1 000 asukasta ja viiden kilometrin säteellä noin 9 000 asukasta. Matka-aikana tarkastellen alle 30 minuutin pyöräilyetäisyydellä Inkilästä asuu noin 1 400 asukasta ja joukkoliikennettä käytettäessä Inkilän tavoittaa alle 20 minuutissa noin 5 000 asukasta. Sijainti Länsiväylän ja Kehän III risteyksessä mahdollistaa myös ohikulku- ja työmatkaliikenteen sujuvan asioinnin. Länsiväylällä Inkilän kohdalla nykyisin toteutuva noin 16 000-21 000 ajoneuvon vuorokausiliikennemäärä tukee huomattavasti Inkilän päivittäistavaramyymälän toimintamahdollisuuksia, eikä tämä ostovoimapotentialiaali ole pois Masalan myymälöiltä eikä myöskään Jorvaksen asemaseudun mahdollisilta tulevilta myymälöiltä.

### 6.4 Kaupan palveluverkko täydentyy yhdyskuntarakennetta tukien

Inkilän päivittäistavaramyymälä vastaa Kirkkonummen kunnan maankäytön kehittämistavoitteisiin. Myymälällä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, eikä se ole ristiriidassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Kirkkonummea koskevien kaupan ratkaisujen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien tavoitteiden ja periaatteiden kannalta myymälän vaikutukset voidaan kiteyttää seuraavasti:

*Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.*

- Kirkkonummen keskustan nykyinen kaupallinen asema ja sen kehittämispotentiaali on vahva Inkilään verrattuna.
- Inkilän myymälällä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin. Inkilän myymälä ei myöskään siirrä Kirkkonummen päivittäistavarakaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle.
- Inkilän myymälä tasapainottaa kunnan nykyistä palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa ja Espoossa. Tämä koskee etenkin keskisen ja eteläisen Kirkkonummen nykyisiä asukkaita. Alueen asukasmäärä on myös vahvassa kasvussa.
- Inkilän myymälän sijoittuminen keskustaan ei parantaisi keskustan kaupan palvelujen saatavuutta. Keskustassa toimii jo nykyisin kuusi päivittäistavaramyymälää ja suunnitteilla on kahden uuden myymälän perustaminen.

*Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen.*

- Keskustassa on nykyisin ja suunnitteilla riittävästi päivittäistavarakaupan tarjontaa, kehittyvillä asuinalueilla sen sijaan tarvitaan uusia päivittäistavarakaupan palveluja.



- Inkilään perustettava päivittäistavaramyymälä toimisi lähikauppana lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkaille.
- Kunnan asettamien tavoitteiden mukaan väestömäärä Inkilän lähiseudulla on voimakkaassa kasvussa.

*Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.*

- Asiointi Inkilän myymälään onnistuu kaikilla kulkutavoilla ja alue hyvin saavutettavissa niin henkilöautolla kuin kevyt- ja joukkoliikenteelläkin.
- Inkilän päivittäistavara-kaupan palvelujen toteuttaminen vähentää myös asiointiliikennettä, koska asiointimatkat suuntautuvat entistä useammin Kirkkonummelle Espoon ja muun pääkaupunkiseudun myymälöiden sijaan.
- Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

## **6.5 Inkilän myymälä edistää kilpailun toimivuutta**

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymisiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Kun tämä asia tiedostetaan, kaavaratkaisuja voidaan lähteä hakemaan avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen (ympäristöministeriö 2007).

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille. Inkilään sijoittuvan päivittäistavara-kaupan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että uudelle myymälälle olisi mahdollistettava riittävän suuri koko, jotta sillä olisi samankaltaiset toimintaedellytykset kuin kunnan nykyisin suurimmilla päivittäistavaramyymälöillä.

Mitoituksesta riippumatta uuden päivittäistavaramyymälän perustaminen Inkilään vaikuttaisi kaupan kilpailutilanteeseen. Pienemmän myymälän vaikutus saattaisi olla pienempi, mutta kilpailuvaikutus ei ole suorassa suhteessa myymäläkokoan eikä kilpailutilanteen muuttumisen automaattisesti tarkoittaisi kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kirkkonummen päivittäistavara-kaupan myymäläverkko muuttuu joka tapauksessa kaupan toimintaedellytysten ja kuluttajien asiointikäyttäytymisen muuttuessa. Inkilän myymälä nopeuttaa osaltaan tätä uudistumiskehitystä. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2015 tehdyn muutoksen perusteluissa todetaan, että kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Toimivan kilpailun kehittymistä koskevan tavoitteen lisääminen kaikkiin kaavatasoihin sovellettavaan säännökseen korostaa elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottamista yhtenä keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lainmuutoksen tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja. Inkilän päivittäistavarakaupan palvelujen kehittäminen mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden tulon Kirkkonummelle ja antaa yrityksille erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaisille kaupan alueille. Liiketoimintaa ei välttämättä synny, ellei kaavoitus mahdollista joustavaa ja vaiheistettavissa olevaa liikerakentamista. Tämä antaa myös nykyisille ja tuleville kaupan toimijoille ”kertateuttamista” paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuvaan kilpailutilanteeseen. Kaavoituksella tuleekin tarjota Kirkkonummelta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille joustavia vaihtoehtoja. Näin kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Inkilän päivittäistavarakaupan kehittäminen tukee merkittävästi tätä tavoitetta.

## 6.6 Kaavoituksessa huomioitavaksi

Kaupan sijainninhajauksessa on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen Kirkkonummen keskustassa ja Inkilässä. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja sitä kautta Kirkkonummen kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on tarkoituksenmukaista keskittää merkittävä kaupan uusi liikerakentaminen ensisijaisesti näille alueille.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen päivittäistavara-kaupan koon alaraja Kirkkonummella on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tätä pienemmät myymälät ovat luonteeltaan paikallisia ja niiden sijoittumisesta voidaan päättää kuntakaavoituksessa. Vaihemaakuntakaavan mukaan seudullisuuden raja voi kuitenkin yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella olla maakuntakaavassa esitettyä suurempi. Seudullista merkittävyyttä tarkasteltiin tämän vuoksi myös käyttäjälähtöisesti arvioimalla myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se lähialueen väestöpohja, jonka myymälä tarvitsee toimiakseen? Kooltaan enintään 2 000 kerrosneliömetrin myymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja Kirkkonummella vastaa suuruusluokkatasolla Jorvaksen asemanseudun ja sen lähialueen asukasmäärätavoitetta (3 000) vuodelle 2040. Tähän kokoluokkaan asti myymälää voidaan siis pitää luonteeltaan paikallisena.

Kaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suurikaan myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä. Isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta ja olla luonteeltaan paikallinen. Kirkkonummella kooltaan 3 000 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälän väestöpohjavaati-  
mus on 4 800 asukasta. Inkilästä vain noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevalla Masa-

lan alueella tavoitteena on nostaa väkiluku noin 6 000 asukkaasta noin 11 000 asukkaaseen vuoteen 2040. Kun tämä otetaan huomioon, myös kooltaan 3 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälää voidaan pitää luonteeltaan paikallisena. Tätä tukee myös se, että suunniteltujen raideliikenneyhteyksien toteutuessa kasvupotentiaali on Sundsberg-Sarvvik-alueella noin 15 000 - 20 000, Masalassa noin 15 000 ja kuntakeskuksessa lähialueineen noin 25 000 asukasta.

Kaavoituksessa Inkilän päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana voisi väestöpohjatarkastelun mukaan olla 2 000 - 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän kokoluokan myymälä vastaa myös kaupan myymäläkonseptikehitykseen, jossa pyritään ajanmukaisiin ja toimiviin myymälöihin huomattavasti nykyisiä hypermarketteja pienemmässä kokoluokassa. Inkilän päivittäistavarakaupan kehittäminen tällä mitoituksella ei toisi tullessaan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kirkkonummen keskustan eikä Masalan päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin. Myymälöiden toiminnan lopettamiset eivät ole todennäköisiä. Mikäli toiminnan lopettamisia tapahtuisi, uutta liikerakentamista merkittävämpänä tekijänä olisi kaupan yleinen rakennemuutos. Inkilän päivittäistavarakaupan kehittämisellä ei olisi ratkaisevaa vaikutusta myöskään Jorvaksen asemanseudun mahdollisen tulevan päivittäistavaramyymälän/myymälöiden perustamis- ja toimintaedellytyksiin, eikä Kirkkonummen muihin mahdollisiin päivittäistavarakaupan hankkeisiin.

## 7 LÄHDELUETTELO

A.C. Nielsen Finland Oy (2015). Myymälärekisteri 2014.

Espoon kaupunki (2011). Espoon kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2030.

FCG Finnish Consulting Group Oy (2012). Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava, kaupallinen selvitys.

Kirkkonummen kunta (2015). Tero Luomajärveltä saadut kaupan hanketiedot.

Kirkkonummen kunta (2015b). Inkilänportti, asemakaavaehdotus 22.10.2015.

Kirkkonummen kunta (2014). Maankäytön kehityskuva 2040. Kunnanvaltuuston hyväksymä 1.9.2014.

Kirkkonummen kunta (2012). Inkilänportti, asemakaavaluonnoksen selostus. Kirkkonummen kunta ja FCG Oy.

Liikennevirasto (2014). Valtakunnallinen tieliikenne-ennuste 2030.

Liikennevirasto (2014b). Liikkumisen ohjaus kaupan alalla, esiselvitys. Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 16/2014.

Päivittäistavarakauppa ry (2014). Päivittäistavarakauppa 2014.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry (2015). Kauppakeskukset 2015 -julkaisu.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2011). Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa. Rakennustutkimus RTS Oy ja työ- ja elinkeinoministeriö. TEM raportteja 21/2011.

Ympäristöministeriö (2007). Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.