

**SITOWISE**

**Nurmijärven kunta**

# **RAJAMÄEN KAUPAN PALVELUVERKON SELVITYS**

2.2.2026



## Sisällysluettelo

Alkusanat .....	3
1 Lähtökohdat.....	4
1.1 Alueidenkäyttölaki .....	4
1.2 Kaavoitustilanne .....	7
1.3 Rajamäen osayleiskaava.....	10
1.4 Rajamäen maankäytön kehityskuva .....	11
2 Kaupan toimintaympäristön analyysi .....	13
2.1 Kaupan palvelujen tarjonta .....	13
2.2 Kaupan palvelujen kysyntä .....	16
2.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus .....	19
2.4 Kaupan kehitystrendit .....	20
3 Rajamäen kaupan rakenne .....	23
3.1 Tarkastelualue ja lähtökohdat .....	23
3.2 Rajamäen kehittyvä keskusta .....	24
3.3 Asuinalueet.....	29
3.4 Työpaikka-alueet .....	30
3.5 Yhteenveto: Rajamäen tavoitteellinen kaupan rakenne.....	32
4 Vaikutusten arviointi .....	34
4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	34
4.2 Kaupan toimintaedellytykset ja kilpailutilanne .....	34
4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	35
5 Suosituksia osayleiskaavan kaupan ratkaisuille.....	36
6 Lähdeluettelo .....	39
Liite 1. Rajamäen asukaskysely .....	40

## Alkusanat

Tehtävänä oli laatia kaupan palveluverkkoselvitys, joka toimii lähtötietona Rajamäen osayleiskaavan laatimisessa. Kaupan nykytila- ja kehitysanalyysin, ostovoima- ja liiketilatarvelaskennan ja vaikutusten arvioinnin kautta selvitettiin Rajamäen kaupallisten palvelujen potentiaali ja rakenne ja annettiin suosituksia osayleiskaavoitusta varten.

Selvitysalue käsittää Rajamäen osayleiskaavan alustavan suunnittelualan. Kaupan nykytilaa tarkastellaan laajemmin koko Nurmijärven alueella.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Perttu Pulkka, Crista Toivola, Eemi Saarinen, Katriina Ahokas, Kia Kautonen ja Juho Noro Nurmijärven kunnasta. Työstä vastasi Kimmo Koski Sitowise Oy:stä.

# 1 Lähtökohdat

## 1.1 Alueidenkäyttölaki

Hallituksen esityksessä eduskunnalle (luonnos 6.5.2025) ehdotetaan säädettäväksi uusi alueidenkäyttölaki. Laki muodostuu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusta ja merialuesuunnittelua koskevista säännöksistä (nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain lukujen 1-10a ja 24-26a alueidenkäytön suunnittelua koskevat pykälät). Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi oli lausuntokierroksella vuonna 2025. Lain eduskuntakäsittely on keväällä 2026 (<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM057:00/2023>). Alla kuvataan tiivistetysti alueidenkäyttölain luonnoksen kaupan sijainnin ohjausta koskevat kohdat.

### **Säännöskohtaiset perustelut, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säädökset**

**Vähittäiskaupan suuryksikkö.** Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskisi edelleen yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4 000 kerrosneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksikön määrittelytavan vuoksi sijainnin ohjauksen ulkopuolelle jäisivät muutoin kaupalliset keskukset, joissa mikään yksittäinen myymälä ei ylitä 4 000 kerrosneliömetrin rajaa. Tällaisella myymäläkeskittymällä saattaa kuitenkin olla myymälöiden suuren määrän vuoksi vähittäiskaupan suuryksikköön rinnastettavia vaikutuksia. Säännökset vastaisivat voimassa olevia säännöksiä.

**Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset.** Voimassa olevaa lakia vastaavasti säädettäisiin, että vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Säännöksen keskeisenä tavoitteena olisi nykyiseen tapaan keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ja palvelujen sijaintipaikkana. Keskusta-alueella tarkoitettaisiin maakunnan, kaupunkiseudun, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta.

Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin kuitenkin osoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehdittaisiin, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Jos kaavan laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset osoittaisivat, ettei kaavaratkaisulla olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen asemaan kauppapaikkana, kaava täyttäisi tämän kohdan asettamat vaatimukset lainmukaiselle kaavalle.

Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin otettaisiin huomioon muun muassa kaupan laatu ja määrä. Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muotikauppaa, kun taas toiset erikoistavarakaupan toimialat hakeutuvat pääsääntöisesti niiden reunoille ja ulkopuolelle, eivätkä kilpaile keskustakaupan kanssa (esimerkiksi huonekalukauppa ja rautakauppa). Säännös olisi joustava ja sitä sovellettaessa

tulisi ottaa huomioon, että on olemassa kaupan toimialoja, kuten autokauppaa, jotka ovat laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi kaavassa saattaisi olla tarpeen käyttää kaupan laatua ja määrää koskevia määräyksiä. Määräysten osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla. Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei enää säädettäisi, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei enää säädettäisi, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoimintoinnille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Voimassa olevaan lakiin verrattuna laista poistuisi myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Edellä esitetyt muutokset liittyvät maakuntakaavan tehtävään ehdotettuihin muutoksiin. Koska maakuntakaavassa käsiteltäisiin ehdotetun mukaisesti vain vähintään maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä, ei vain seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä enää osoitettaisi maakuntakaavassa eikä siten myöskään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokorajan määrittely enää kuuluisi maakuntakaavassa ratkaistavaksi.

Maakuntakaavoissa käsiteltäisiin jatkossakin keskustatoimintojen alueiden lisäksi sellaisia niiden ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voidaan katsoa vähintään maakunnallisesti merkittäviksi. Tällaisten toimintojen arvioidaan olevan huomattavasti seudullisesti merkittäviä kaupan yksiköitä harvalukuisempia. Niiden suunnitteluun ja sijoittamiseen arvioidaan myös liittyvän siinä määrin tapauskohtaista harkintaa vaativia kysymyksiä, ettei ole perusteltua asettaa maakuntakaavoitukselle velvoitetta määritellä tällaisten yksiköiden kokorajaa tai mitoitusta.

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

**Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen.** Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saisi sijoittaa maakuntakaavan eikä yleiskaavan keskustatoimintoinnille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa osoitettu nimenomaan tätä tarkoitusta varten. Säännös merkitsee sitä, että tällaisen toiminnan sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle perustuisi aina sellaiseen asemakaavaan, jossa alue on nimenomaisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Tällöin myös sijoittumisen vaikutukset voidaan asianmukaisesti arvioida kaavaa laadittaessa. Säännös vastaisi

voimassa olevaa lakia. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennus-alueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoiminnoille tarkoitetuiksi alueiksi, jos ne täyttävät tai niiden on suunniteltu täyttävän riittävässä määrin edellä kuvatut keskustamaisen alueen tunnusmerkit. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistaminen ei näin ollen ole yksinään riittävä peruste yleispiirteisen kaavan keskustatoimintojen alueen merkitsemiselle.

**Vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen.** Edellä esitetyt säädökset koskisivat aina olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi. Lisäksi ne koskisivat vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista lukuun ottamatta niitä tilanteita, joissa laajennus ei ole merkittävä.

### **Säännöskohtaiset perustelut, yleiskaavan sisältövaatimukset**

Yleiskaavaa laadittaessa maakuntakaava on otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota

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

Kohtaan 6 elinkeinoelämän toimintaedellytykset liittyen yleiskaavaa laadittaessa tulisi kiinnittää huomiota esimerkiksi yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin, työvoiman ja palveluiden saatavuuteen sekä elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin. Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä voitaisiin tukea esimerkiksi osoittamalla riittävät alueet elinkeinoelämän toimintaa ja sen kehittymistä varten. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset liittyvät myös ympäröivään alueidenkäyttöön sekä liikenteen ja teknisen huollon ratkaisujen toimivuuteen.

### **Säännöskohtaiset perustelut, asemakaavan sisältövaatimukset**

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

Asemakaava olisi laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen, järjestämiselle. Vaatimus

vastaisi voimassa olevan lain säännöstä elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevan vaatimuksen osalta. Voimassa olevassa laissa oleva vaatimus palvelujen alueellisesta saatavuudesta muutettaisiin vaatimukseksi palvelujen saavutettavuudesta. Lisäksi liikennettä koskevaa vaatimus kohdennettaisiin voimassa olevasta laista poiketen erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen edellytysten järjestämiseen.

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

## 1.2 Kaavoitustilanne

### Maakuntakaavoitus

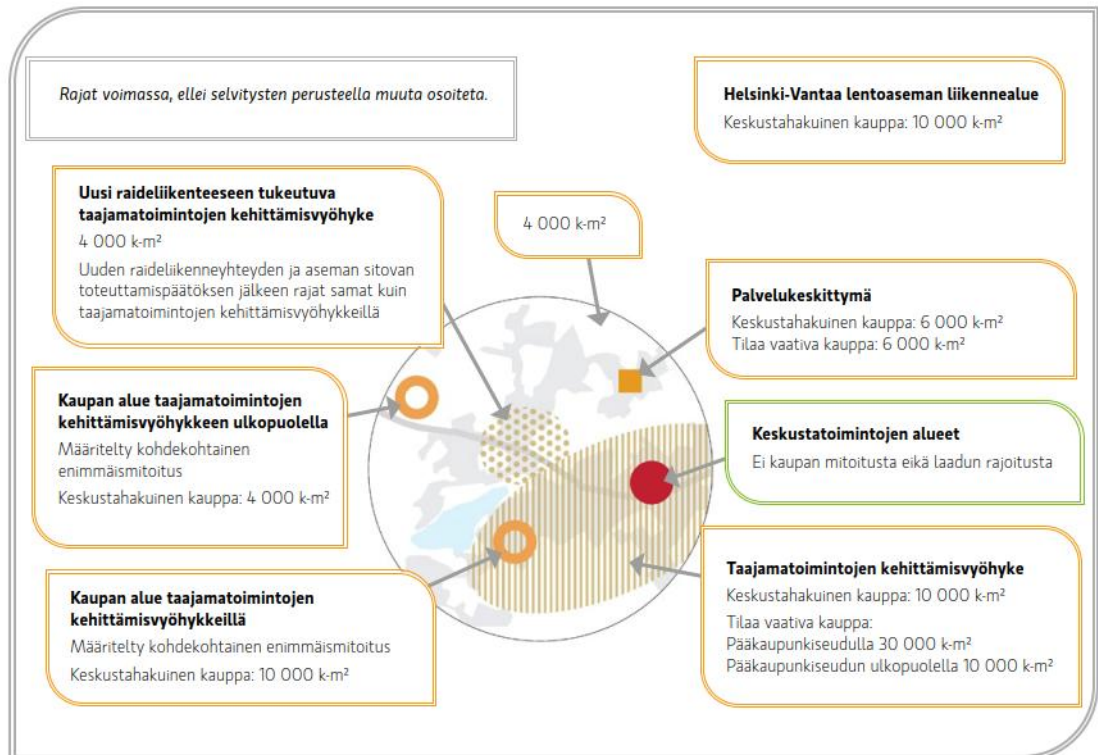
Uusimaa-kaava 2050 (Uudenmaan liitto 2024) koostuu kolmesta seutujen vaihemaakuntakaavasta. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu muodostuu keskustatoimintojen alueiden, kaupan alueiden, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, uusien raide-  
liikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, palvelukeskit-  
tymien sekä lentoaseman liikennealuetta koskevien merkintöjen ja määräysten kokonaisuudesta.

Kaavan tavoitteena on tukea keskustojen elinvoimaa ja arjen sujuvuutta. Tätä tavoitetta vahvistetaan siten, että keskuksille ei osoiteta kaupan mitoitusta eikä kaupan laadullisia rajoituksia. Maakuntakaavassa on osoitettu enimmäismitoitukset keskusten ulkopuolisille kaupan alueille sekä osoitettu merkittävyydeltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat koko Uudellemaalle, kehitettäville vyöhykkeille ja palvelukeskittymille (kuva 1).

Kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon yleinen alaraja on Uusimaa-kaavan kaupan ratkaisussa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella voi alle 4 000 k-m<sup>2</sup> kauppaa sijoittaa vapaasti, sillä se katsotaan merkitykseltään paikalliseksi kaupaksi. Huomion arvoista on kuitenkin, että kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee kuitenkin maakuntakaavan eri alueilla.

Kaupan alueiden toiminnallista kokonaisuutta arvioitaessa on alueen maankäyttöratkaisu ja siihen sijoittuvat vähittäiskaupat huomioitava kokonaisuutena. Alueen laajuutta määriteltäessä tulee huomioida jo rakentuneen alueen laajuus ja sen kehittymisedellytykset, alueen sisäiset liikennejärjestelyt mukaan lukien kevyen liikenteen järjestelyt sekä kytkentä ympäröivään liikenneverkkoon.

Kaupan alueen 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 (tilaa vaativa erikoiskauppa). Alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää. Nurmijärvelle maakuntakaavassa on osoitettu kaksi kaupan aluetta: Mäyränkallio (enimmäismitoitus 30 000 k-m<sup>2</sup>) ja Ilvesvuori (enimmäismitoitus 50 000 k-m<sup>2</sup>).



Kuva 1. Seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat Uusimaa-kaavassa 2050 (Uudenmaan liitto 2024).

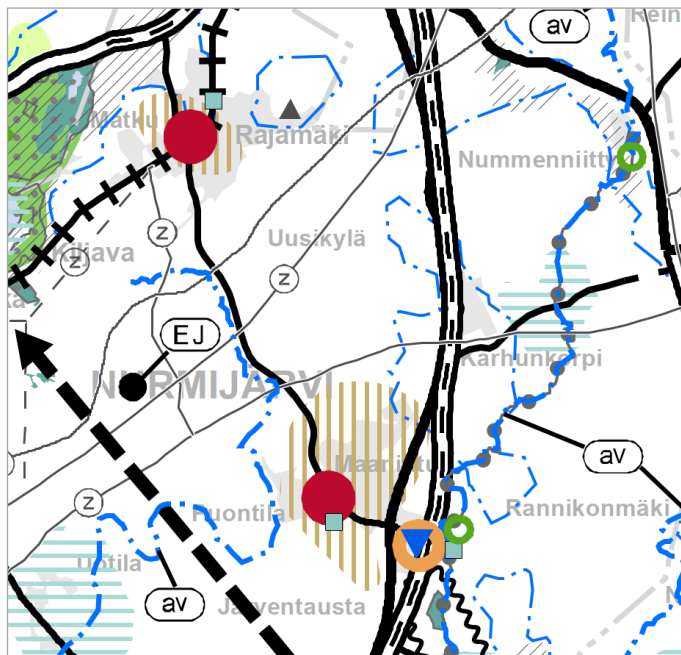
Seudullista kaupan palveluverkkoa täydentävän paikallisen palveluverkon yksityiskohteisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikallisen kaupan sijoittamisessa ja kaupan koon määrittelyssä kaupan vaikutusalueella olevan väestön määrä ja kaupan sijainnin vaikutus yhdyskuntarakenteessa. Erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittumisella on merkittävä vaikutus arjen sujuvuuteen.

Keskustahakuisella kaupalla ja tilaa vaativalla kaupalla tarkoitetaan Uusimaa-kaavassa 2050 seuraavaa:

- Keskustahakuinen kauppa tarkoittaa päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saatavissa kestäväillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja toimiakseen taloudellisesti, täytyy päivittäistavarakaupan läheisyydessä olla riittävä asukas pohja. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee nykyisin 9 400 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Vuonna 2050 päivittäistavarakaupan vaatima asukas pohja on 7 400 asukasta ostovoiman kasvaessa. Oletuksena asukas pohjalle on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä.
- Keskustahakuisella muun erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kaikkia niitä erikoiskaupan toimialoja, jotka eivät ole tilaa vaativaa kauppaa. Muun erikoistavaran kauppia ovat mm. vaate-, kenkä-, kirja-, urheilu- ja sisustuskaupat, apteekit, Alkot ja muut tiettyihin kulutushyödykkeisiin erikoistuneet kaupat. Muun erikoistavaran kaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kuten Tokmanni, Biltema ja Hong Kong.

- Tilaa vaativa kauppa on erikoiskauppaa, joissa mm. myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskusten ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille. Kaupan alueet sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle kuin läheinen keskusta. Kaupan alueet ovat myös yleisesti heikommin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

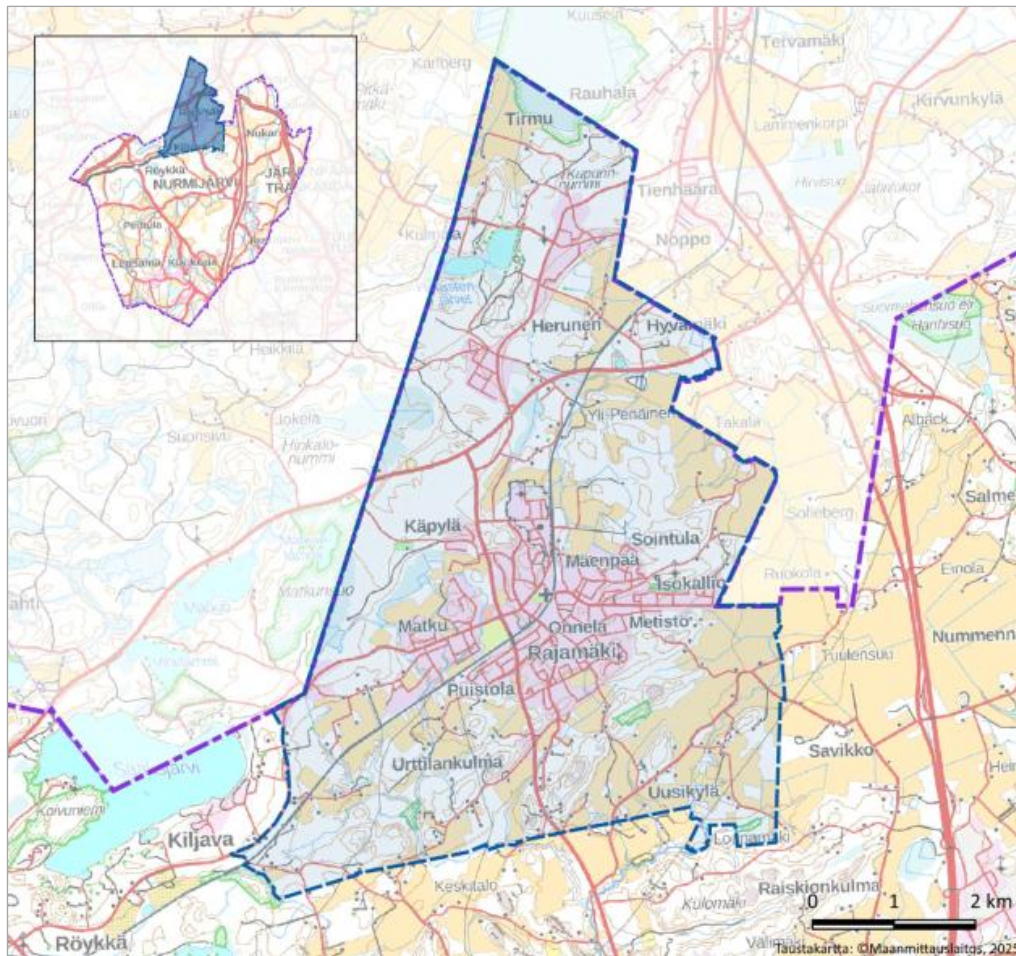
Rajamäen keskusta on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena, jolle ei ole osoitettu kaupan mitoitusta eikä kaupan laadullisia rajoituksia. Rajamäen taajama on laajemmin esitetty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä, jolla kaupan enimmäismitoitus on keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativalle kaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup>. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin (Uudenmaan liitto 2023).



Kuva 2. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto 2023). Punainen pallo kuvaa keskustatoimintojen aluetta, oranssi ympyrä on kaupan aluetta (Ilvesvuori) ja pystyviivalla osoitettu alue taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

### 1.3 Rajamäen osayleiskaava

Rajamäen osayleiskaava on aloitusvaiheessa. Kaavan suunnittelualue levittäytyy Rajamäen ja Herusten taajamien ympärille (kuva 3) ja se kattaa Hyvinkäänkylän ja Uudenkylän kyläalueet sekä osan ympäröivästä maaseutualueesta. Suunnittelualueita rajaa pohjoispuolella kunnan raja ja muilta osin kiinteistöjen ja Kirkonkylän osayleiskaava-alueen rajat. Rajamäen keskustaajama, Herusten kyläalue sekä Valta-akselin, Rajamäen tehtaiden sekä Ketunpesän työpaikka-alueet on asemakaavoitettu. Mikäli suunnittelutavoitteet sitä edellyttävät, voidaan osayleiskaavassa esittää nykyisin voimassa olevasta asemakaavasta poikkeava maankäyttöratkaisu, jonka tarkoituksena on tällöin ohjata myöhemmin laadittavaa asemakaavan muutosta (Nurmijärven kunta 2025a).



Kuva 3. Kaava-alueen alustava raja ja sijainti kunnassa (Nurmijärven kunta 2025a).

Rajamäki on asukasmäärältään Nurmijärven kunnan kolmanneksi suurin taajama. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 38 km<sup>2</sup>, alueella asuu noin 7 600 asukasta ja siellä on noin 2 000 työpaikkaa. Alueen väestö on keskittynyt pääasiassa asemakaavoitettuun Rajamäen keskustaajamaan ja Herustiin. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella kunnan pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja valtatie 25:n tuntumassa. Suunnittelualueen halki kulkee Hanko-Hyvinkään junarata (Nurmijärven kunta 2025a).

Kaavan pääasiallisena tavoitteena on Rajamäen taajaman kasvun mahdollistaminen osoittamalla uusia asuin- ja työpaikka-alueita taajamaan tai sen välittömään läheisyyteen. Osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista ja muuttamista sekä

alueen muuta maankäyttöä. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (Nurmijärven kunta 2025a).

Rajamäen keskusta on osoitettu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa keskusta-toimintojen alueeksi, jota ympäröi taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Keskustan alueelle sijoittuu myös kulttuuriympäristön kannalta tärkeä Rajamäen tehtaiden, kirkon ja rautatieaseman muodostama alue (Nurmijärven kunta 2025a).



Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021). Kaava-alue merkitty punaisella piste-katkoviivalla (Nurmijärven kunta 2025a).

#### 1.4 Rajamäen maankäytön kehityskuva

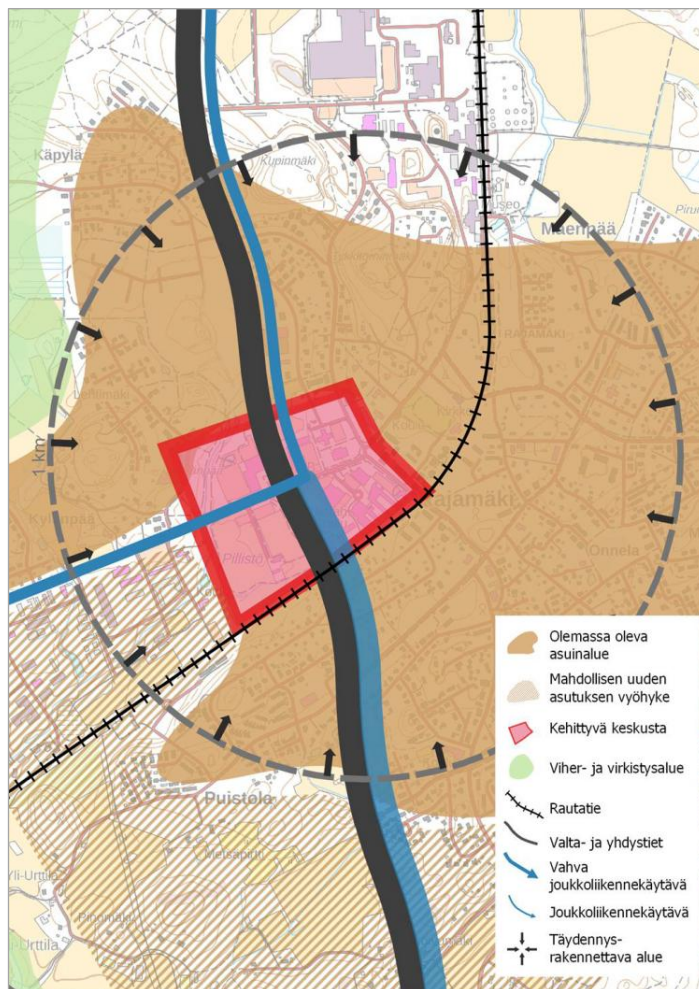
Rajamäen maankäytön kehityskuvassa (Nurmijärven kunta 2025b) tarkastellaan Rajamäen ominaispiirteitä, tunnistetaan kehittämiseen vaikuttavia tekijöitä sekä pohditaan sitä, miltä Rajamäki voisi näyttää tulevaisuudessa. Kehityskuva koostuu karttaesityksestä ja selostuksesta. Kehityskuva luo pohjaa tulevaa osayleiskaavatyötä varten, mutta se ei kuitenkaan ole itsessään oikeusvaikutteinen dokumentti. Kehityskuvan alue käsittää suuripiirteisesti Rajamäen taajaman lähiympäristöineen. Alue ulottuu varsinaisen Rajamäen keskustan lisäksi Kiljavalle, Herusiin ja Rajamäkeä ympäröivälle maa-seudulle.

Kehityskuvan mukaan palvelut löytyvät Rajamäeltä tulevaisuudessakin ensisijaisesti Rajamäentien ja Kiljavantien risteysympäristöstä, joka on kehityskuvassa osoitettu kehittyväksi keskustaksi. Kehityskuvan ja myöhemmän kaavoituksen avulla voidaan luoda edellytyksiä palveluiden sijoittumiselle Rajamäkeen. Lisäksi kehityskuvan muut ratkaisut, kuten asumisen keskittäminen ja joukkoliikennekäytävien vahvistaminen tukevat keskustan elinvoimaa ja sen palveluita.

Kaupan palvelujen sijoittumiseen vaikuttaa myös kehityskuvassa esitetty tavoite kävelävistä ja pyöräiltävästä pikkukaupungista:

- Rajamäki kehittyy maltillisesti kasvaen ja täydentyen. Mahdolliset uudet asuinalueet sijoittuvat noin kahden kilometrin säteelle Rajamäen keskustasta olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Tällä varmistetaan kestävä liikumisen edellytyksien toteutuminen ja palveluiden saavutettavuus myös jatkossa.
- Täydennysrakentamisen painopistealue on kuntastrategian mukaisesti keskustaajamassa lähellä joukkoliikennekäytäviä. Täydennysrakentamisella tuetaan kuntastrategian mukaisesti Rajamäen keskusta-alueen kehittymistä palveluiltaan monipuolisemmaksi sekä ylläpidetään taajaman ostovoimaa ja palvelurakennetta.

Palveluiden sijoittuminen keskustan sisällä sisältää epävarmuustekijöitä. Rajamäentie erottaa Lähteen kauppakeskuksen ja Keskusraitin vanhan liikekeskittymän toisistaan. Päivittäistavaran palvelut ovat siirtyneet pitkälti kauppakeskuksen tiloihin, mikä saattaa heikentää palveluiden kehittymistä toisella puolella Rajamäentietä. Toisaalta haasteena on myös potentiaalisten laajenemissuuntien niukkuus keskustan läheisyydessä: nykyistä palvelukeskustaa reunustavat asuinrakentaminen, liikuntapuisto sekä uudelle asuinrakentamiselle kaavoitettu asemakaava-alue. Toisaalta kehitystä voi tapahtua myös nykyisen keskustan sisällä täydentämällä ja tai korvaamalla jo olemassa olevaa rakennetta. Tästä hyvänä esimerkkinä on Rajamäen kampus, joka on valmistunut vuonna 2025.



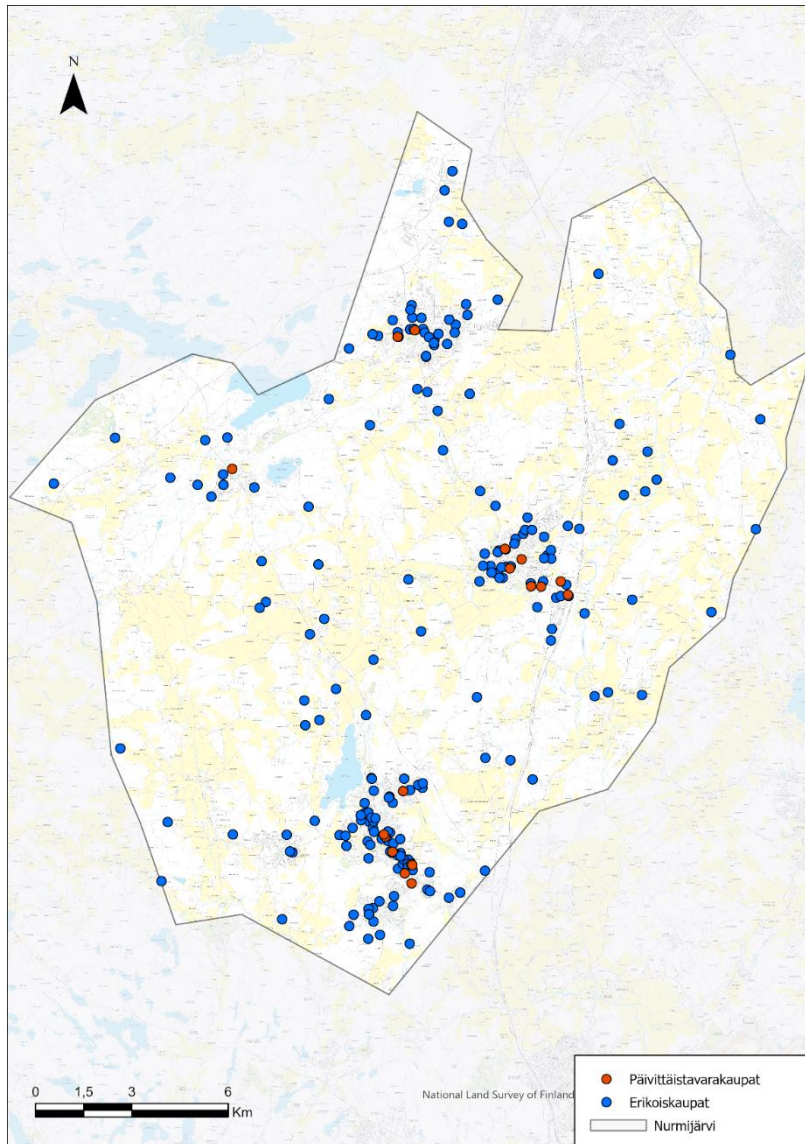
Kuva 5. Rajamäen maankäytön kehityskuva, palvelut (Nurmijärven kunta 2025b).



alan kauppa) toimi yhteensä 24 myymälää. Moottoriajoneuvojen ja niiden tarvikkeiden kaupan alalla toimi lisäksi 55 myymälää.

Myymälätyyppi	Lukumäärä
Keskustahakuinen erikoiskauppa	161
Tilaa vaativa erikoiskauppa	24
Moottoriajoneuvot ja tarvikkeet	55
Yhteensä	240

Taulukko 2. Nurmijärven erikoiskaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus 2025).



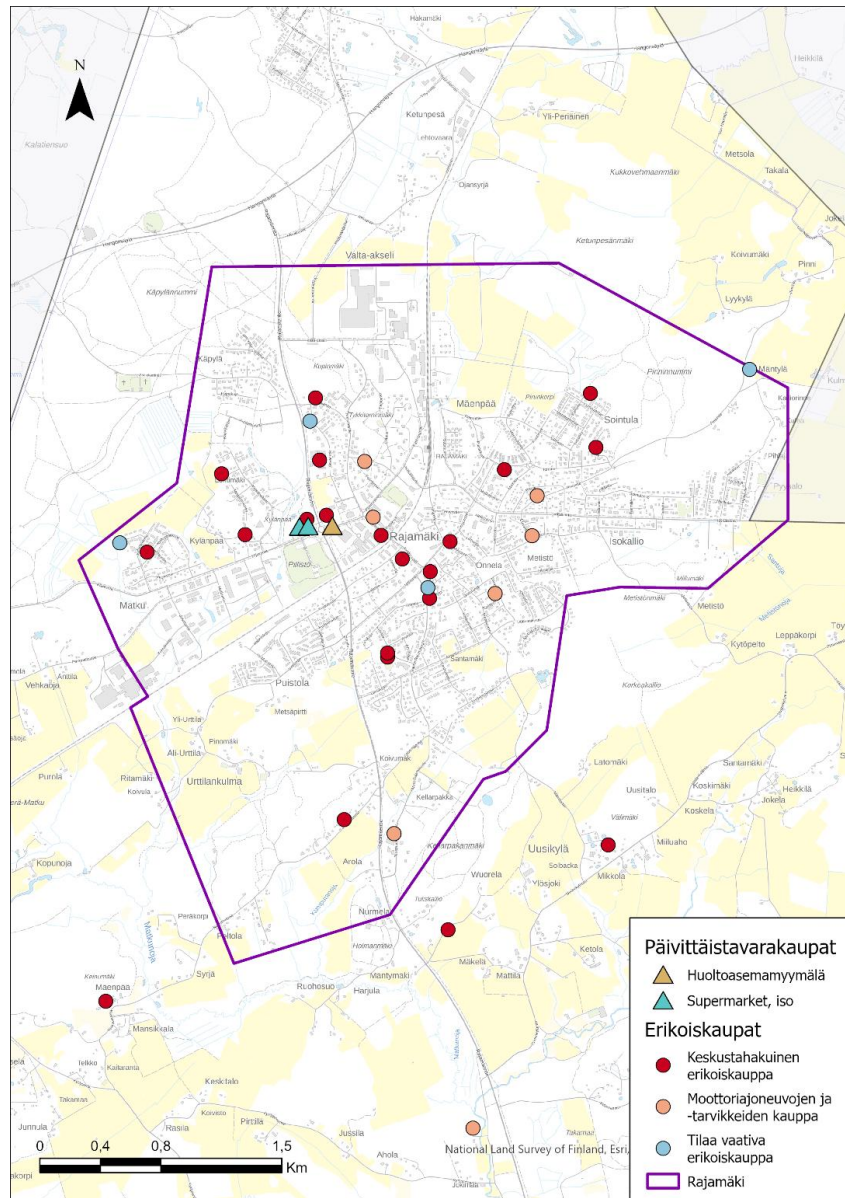
Kuva 6. Nurmijärven päivittäistavaramyymälät 2024 (Nielsen IQ 2025) ja erikoiskaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus 2025). Osa tilaston mukaisista erikois-kaupoista ei ole välttämättä varsinaisia myymälöitä.

Valtaosa erikoiskaupan myymälöistä sijaitsi Klaukkalassa (92 myymälää) ja Kirkonkylällä (66 myymälää). Rajamäellä toimi yhteensä 38 myymälää seuraavilla toimialoilla:

- keskustahakuinen erikoiskauppa 25 myymälää
- tilaa vaativa erikoiskauppa 4 myymälää
- moottoriajoneuvojen ja -tarvikkeiden kauppa 9 myymälää

Kirkonkylän, Klaukkalan ja Rajamäen lisäksi erikoiskaupan myymälöitä sijoittui myös Lepsämään, Jäniksenlinnaan, Kiljavalle, Hyvinkäänkylään, Luhtajoelle, Nukariin, Palojoelle, Perttulaan ja Röykkään.

Vuonna 2010 erikoiskaupan alalla Nurmijärvellä toimi 93 myymälää (tilaa vaativa erikoiskauppa 17 ja keskustahakuinen erikoiskauppa 76). Vuonna 2014 tilaa vaativan kaupan myymälöitä oli 13 ja keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä 68. Auto-, varaosa- ja rengaskauppoja kunnassa oli 23 vuonna 2010 ja 29 vuonna 2014. Erikoiskauppojen lukumäärä kunnassa vuodesta 2010 lähtien on kasvanut koko erikoiskaupassa, mutta erityisesti keskustahakuisessa erikoiskaupassa.



Kuva 7. Rajamäen päivittäistavaramyymälät 2024 (Nielsen IQ 2025) ja erikoiskaupan myymälät 2024 (Tilastokeskus 2025).

Kaupallisiin palveluihin luokiteltavia yrityksiä Nurmijärvellä toimi yhteensä 366 vuonna 2023 (Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri). Eniten toimipaikkoja (223) oli hyvinvointi- ja terveyspalvelujen aloilla (lääkäripalvelut, kuntokeskukset, parturit ja kampaamot, kauneushoitolat ym.). Majoitus- ja ravitsemispalvelujen aloilla

toimipaikkoja oli 75, pankki-, vakuutus, isännöinti- ja lakitoimialoilla 35 ja muilla toimialoilla kuten katsastus-, pesula- ja vuokrauspalvelut yhteensä 33. Kaupalliset palvelut sijoittuivat pääosin Kirkonkylään ja Klaukkalaan.

## 2.2 Kaupan palvelujen kysyntä

### Väestö

Nurmijärven kunnan väestömäärä vuoden 2024 lopussa oli noin 45 000 (taulukko 3). Kunnan laatiman realistisen, mutta silti tavoitteellisen väestölaskelman mukaan Nurmijärven väestömäärä vuonna 2050 olisi noin 51 000 (väestönkasvu noin 6 000, +13 %). Tavoitteellisemman väestölaskelman mukaan kunnan väestömäärä vuonna 2050 olisi noin 52 100 (väestönkasvu noin 7 100, +16 %).

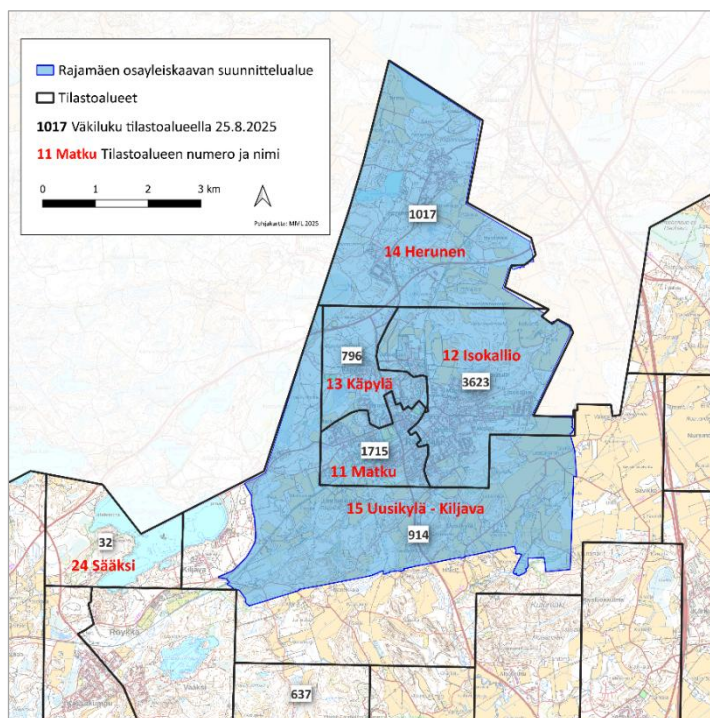
Rajamäen väestömäärä vuonna 2024 oli noin 8 100. Väestö painottuu Isokallion tilastoalueelle (kuva 8). Realistisen, mutta silti tavoitteellisen väestölaskelman mukaan Rajamäen väestömäärä vuonna 2050 olisi noin 9 700 (väestönkasvu noin 1 600, +20 %) ja tavoitteellisemman laskelman mukaan noin 9 800 (väestönkasvu noin 1 700, +21 %). Väestölaskelmat eivät ole kunnan virallisia väestöennusteita/suunnitteita, vaan tätä työtä varten kunnan toimesta laadittuja laskelmia.

	2024	2050	
		Realistinen	Tavoitteellinen
Nurmijävi	45 048	50 995	52 073
Rajamäki	8 086	9 677	9 787

	2024	Väestönkasvu 2024 - 2050, lkm	
		Realistinen	Tavoitteellinen
Nurmijävi	45 048	5 947	7 025
Rajamäki	8 086	1 591	1 701

Taulukko 3. Koko kunnan ja Rajamäen väestökehitys 2024 - 2050.



Kuva 8. Rajamäen väestö tilastoalueittain (Nurmijärven kunta 2025).

## Ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestönkasvun ohella yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen.

Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Uudenmaan kulutusluvuista ([www.santasalo.fi](http://www.santasalo.fi)) johdettuja kulutuslukuja. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Nurmijärven ja Rajamäen vuoden 2024 väestömäärät. Ostovoiman kasvu vuoteen 2050 laskettiin kunnan laatimien väestölaskelmien mukaisiin väestömääriin ja kulutuksen kasvuun (taulukko 4) perustuen.

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

Taulukko 4. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä (€/asukas/vuosi).

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Koko vähittäiskaupan ostovoiman kasvu Nurmijärvellä vuoteen 2050 on realistisen väestönkasvulaskelman mukaan noin 277 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 91 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 126 milj. € ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 59 milj. €). Tavoitteellisen väestönkasvulaskelman mukaan ostovoiman kasvu koko vähittäiskaupassa on noin 292 milj. €, josta päivittäistavarakaupan osuutta on noin 97 milj.€, keskustahakuisen erikoiskaupan osuutta noin 133 milj. € ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuutta noin 62 milj. €.

Rajamäellä ostovoiman kasvu vuoteen 2050 mennessä on realistisen väestönkasvulaskelman mukaan koko vähittäiskaupassa noin 57 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupassa kasvu on noin 19 milj. €, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 26 milj. € ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 12 milj. €. Tavoitteellisen väestönkasvulaskelman mukaan ostovoiman kasvu on koko vähittäiskaupassa noin 59 milj. € (päivittäistavarakauppa noin 20 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 27 milj. € ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 13 milj. €).

## Ostovoiman siirtymä

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti

muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2024 Nurmijärven ostovoiman siirtymä oli negatiivinen sekä päivittäistavara-kaupassa että erikoiskaupassa. Päivittäistavara-kaupassa 13 % kunnan asukkaiden ostovoimaa virtasi muihin kuntiin. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ulosvirtauksen osuus oli 73 % ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 86 % ostovoimasta.

Ulosvirtaus kertoo siitä, että Nurmijärven kaupallinen tarjonta ei riitä täyttämään kunnan asukkaiden tarpeita. Ostovoimaa virtaa lähinnä pääkaupunkiseudulle ja Hyvinkäälle, mutta eriloiskaupassa enenevässä määrin myös verkkokauppaan. Päivittäistavara-kaupan kehittämisen tavoitteena voidaan pitää ostovoiman ja myynnin tasapainoa (ei ulosvirtausta), mutta erikoiskaupassa tämä ei ole realistista. Erikoiskaupan ulosvirtaamaa voidaan kuitenkin pyrkiä vähentämään.

### **Liiketilän laskennallinen lisätarve**

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Nurmijärven asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

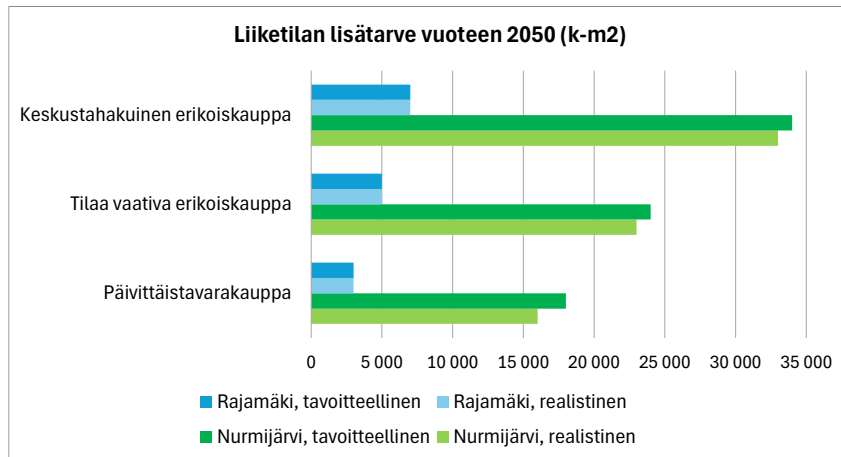
Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka päivittäistavara-kaupassa vaihtelee myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntitehokkuus päivittäistavara-kaupassa noin 6 500 €/k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 3 000 €/k-m<sup>2</sup> ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 4 500 €/k-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus lasketaan kertoimella 1,3
- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %

Realistiseen väestölaskelmaan pohjautuen liiketilän lisätarve koko Nurmijärvellä vuoteen 2050 mennessä on päivittäistavara-kaupassa noin 16 000 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 33 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 23 000 k-m<sup>2</sup> ja yhteensä noin 72 000 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteellisen väestölaskelman mukaan liiketiläntarve vuoteen 2050 on koko vähittäiskaupassa yhteensä noin 76 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavara-kaupassa tarve on noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 34 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 24 000 k-m<sup>2</sup>.

Rajamäellä väestönkasvulaskelmat tuottavat suuruusluokan tasolla saman liiketilän lisätarpeen. Liiketilän lisätarve Rajamäellä vuoteen 2050 on sekä realistisen että tavoitteellisen väestönkasvulaskelman mukaan noin 15 000 k-m<sup>2</sup> (päivittäistavara-kauppa noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 5 000 k-m<sup>2</sup>).



Kuva 9. Liiketilän lisätarve vuoteen 2050 (k-m<sup>2</sup>).

## 2.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti 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 kävelyn koettu vaiva kuvaa osuvasti liikkuvien ja helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista, joihin vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso. Kukin näistä tekijöistä voi osaltaan vaikuttaa siihen, miten saavutettavuus kokonaisuutena koetaan ja myös heikentää asiointimahdollisuuksia.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Päivittäistavarakaupan koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, ja jos se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 5.

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

Taulukko 5. Fyysinen ja koettu saavutettavuus (Ramboll 2021).

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2024). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän valikoimien monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei haluta tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asiointit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin. Tällöin puhutaan subjektiivisesta koetusta saavutettavuudesta. Tämä rajoittaa pienten myymälöiden perustamis- ja toimintaedellytyksiä. Pienemmillä myymälöillä on kuitenkin mahdollisuus vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä. Avainsanoja tässä ovat erikoistuminen, toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Nurmijärven väestö on keskittynyt kolmeen päätaajamaan (Klaukkala, Kirkonkylä ja Rajamäki), joissa asuu lähes 80 % kunnan väestöstä (www.nurmijarvi.fi). Myös valtaosa kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöistä toimii näissä taajamissa. Fyysisen saavutettavuuden osalta Nurmijärven nykyiset vähittäiskaupan palvelut sijoittuvatkin kokonaisuutena katsoen suhteellisen hyvin väestön painopistealueiden sijoittumiseen nähden. Myymälöiden voidaan sanoa toimivan väestön sijoittumiseen ja palvelujen saavutettavuuteen nähden keskeisimmillä alueilla.

## 2.4 Kaupan kehitystrendit

### Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin 6 %. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa on kasvanut nopeasti. Vuonna 2019 verkkokaupan osuus päivittäistavarakaupan myynnistä oli 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia. Suomalaiset ostivat kotimaisista ja ulkomaisista verkkokaupoista vuonna 2019 yhteensä 4,5 miljardilla eurolla. Euromääräinen kaupan kasvu oli 12 % edellisvuoteen verrattuna (työ- ja elinkeinoministeriö 2022).

Vuoteen 2030 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän Show Room -tyyppisiä tiloja

brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppa-toimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta.

### **Kaupan konseptit ja trendit**

Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen sykli ja nopeus ovat viime vuosina olleet yhä nopeampia. Muutosten taustalla ovat niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Näitä ovat esimerkiksi ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu. Kaupan kehitystrendejä ovat mm:

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

Keskustaympäristöjen roolin murroksessa päätekijöitä ovat verkkokaupan kasvu ja asiakaskäyttäytymisen muutos. Keskustat kehittyvät etenkin vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä kauppapaikkona.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen: erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat entistä enemmän erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Ilmiö näkyy kauppakeskuksissa, joissa pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita.

### **Kauppakeskusten, keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden ja kivijalkakauppojen rooli**

Verkkokaupan vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, vapaa-ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-

konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa, esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan.

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

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

Kauppakeskusten tulevaisuutta hahmottavat kehityskulut koskevat pitkälti myös keskustan ulkopuolisia kaupan alueita ja suuryksiköjä. ”Perinteiselle peltomarketille” ei enää ole kysyntää aiempaan tapaan. Palvelutarjonnan on oltava entistä monipuolisempaa, jotta asiakkaat tulisivat paikalle ja viihtyisivät siellä pidempään (veto- ja pito-voima).

Perinteinen tilaa vaativan erikoiskaupan alue (suuria erillisiä myymälöitä ja vain vähän muuta kaupan palvelutarjontaa) ei nykyisin ole toimiva konsepti uusille kaupan alueille. Esimerkiksi Uusimaa-kaavan 2050 pääkaupunkiseudun ulkopuolisista tilaa vaativan kaupan alueista osa on vielä kokonaan toteutumatta (esimerkiksi Vihdin Huhmarin alue) ja osa on toteutunut vain osittain (esimerkiksi Lohjan Lempolan ja Nurmijärven Ilvesvuoren alueet). Kaupan keskusliikkeet ja kaupan kehittäjät (rakennusliikkeet, kiinteistökehittäjät) eivät ole nähneet kaikilla maakuntakaavan kaupan suuryksiköiden alueilla riittävästi toimintaedellytyksiä ja kehittämispotentiaalia.

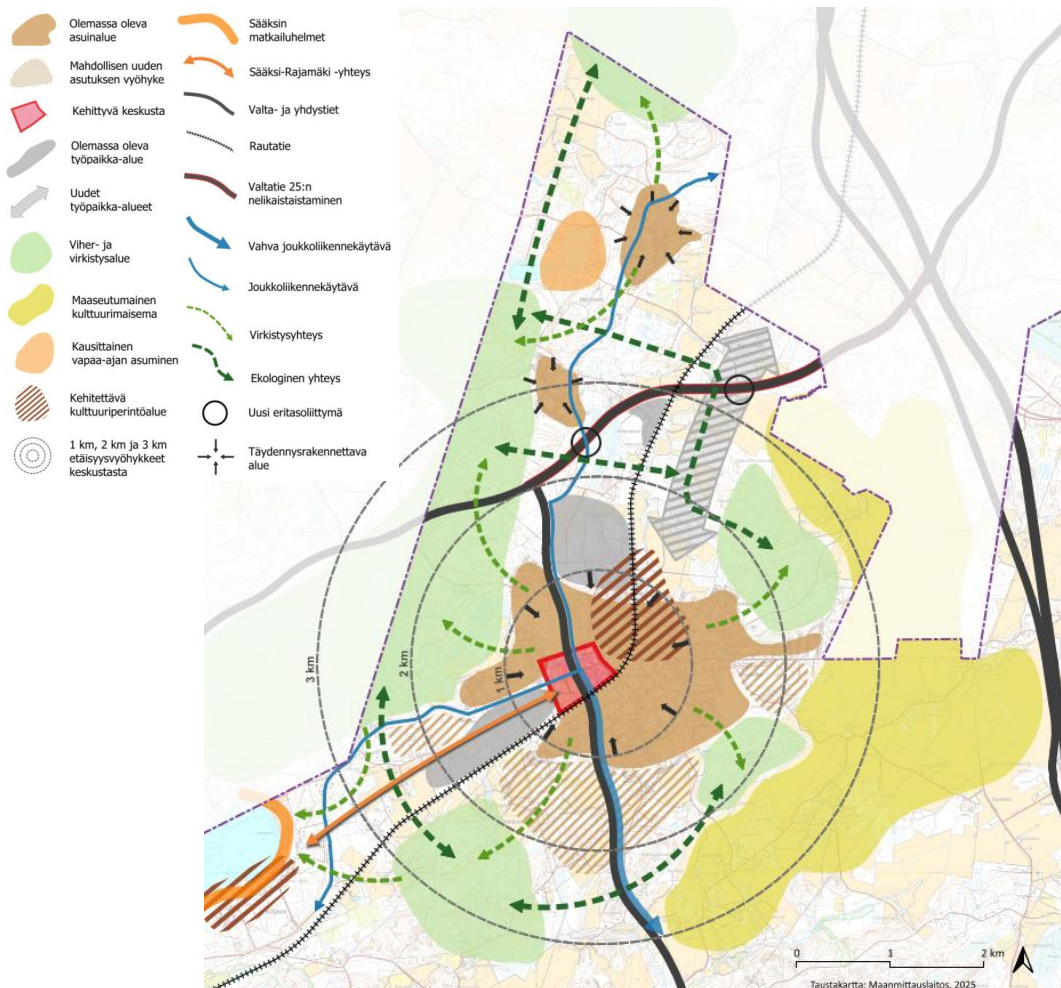
Vähittäiskaupan kehityksessä on yleisestikin viime aikoina vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.

### 3 Rajamäen kaupan rakenne

#### 3.1 Tarkastelualue ja lähtökohdat

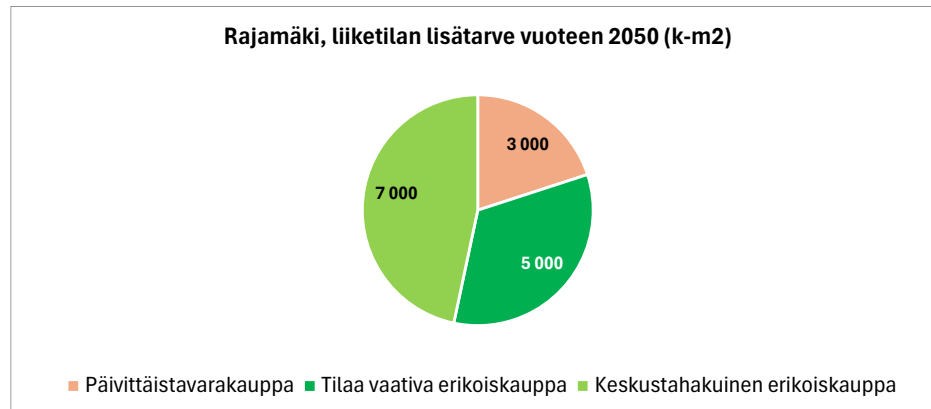
Tarkasteltavia alueita ovat maankäytön kehityskuvan mukaiset kehittyvä keskusta, olemassa oleva asuinalue, mahdollinen uuden asutuksen vyöhyke sekä olemassa olevat ja uudet työpaikka-alueet (kuva 10). Tavoitteellista kaupan palveluverkkoa muodostettaessa lähtökohdana oleva ostovoiman kasvuun perustuva liiketilatarve kaupan tyypeittäin esitetään kuvassa 11.

Tavoitteellista rakennetta muodostettaessa otettiin huomioon lainsäädännön ja maakuntakaavan kaupan sijainnin ohjaukset periaatteet, Rajamäen maankäytön kehityskuva, kaupan kehitystrendit, kaupan palvelujen saavutettavuus, liiketilan lisatarve vuoden 2050 sekä kaupan eri tyyppien sijoittumisperiaatteet (kaupan sijoittuminen asuinalueille, keskustoihin ja keskustojen ulkopuolelle). Lisäksi huomioitiin Nurmijärven kunnan 11.8.-7.9.2025 toteuttamassa Rajamäen osayleiskaavatyöhön liittyneessä asukas-kyselyssä saadut kauppa koskevat tulokset (lyhennelmä tuloksista on liitteessä 1).



Kuva 10. Rajamäen maankäytön kehityskuva (Nurmijärven kunta 2025b).

Rajamäen osayleiskaavassa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Kaupan palvelujen tasapainoisen kehittämisen kannalta on tärkeää, että niin keskustalle kuin lähialueillekin annetaan kaavalliset mahdollisuudet kehittyä ja osa kaupan toiminnoista voi sijoittua myös työpaikka-alueille. Avainsanoja sekä tässä että eri alueille sijoittuvien yritysten toiminta- ja kehittämisedellytysten kannalta ovat alueiden kaupallisten konseptien ja kaavoituksen joustavuus ja mahdollisuus vaiheittaiseen toteuttamiseen. Tämä antaa yrityksille mahdollisuudet kehittää omaa toimintaansa vastaamaan markkina-alueen kysyntään ja ajan kuluessa muuttuvaan kilpailutilanteeseen.



Kuva 11. Liiketilan lisätarve Rajamäellä vuoteen 2050 (k-m<sup>2</sup>).

## 3.2 Rajamäen kehittyvä keskusta

### **Kaupan nykyinen rakenne**

Rajamäellä toimii nykyisin päivittäistavara-kaupan alalla kaksi isoa supermarketia Kauppakeskus Lähteen yhteydessä ja huoltoasemamyymälä Rajamäentien toisella puolella. Supermarketit ovat kooltaan Nielsen IQ:n myymäläluokituksen supermarket -luokan alapäässä (liikepinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli).

Keskustahakuisessa erikoiskaupassa Rajamäellä on Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan tarjolla muoti- ja kangaskauppoja, soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa, lukkoseppä- ja avainliike, urheiluvälinemyymälöitä, kosmetiikka- ja hygienia tuotteiden kauppoja, kukkakauppa, eläintarvikeliike, taideliike sekä lahjatavaroitten ja askartelutarvikkeiden myymälöitä. Pienet erikoiskaupan myymälät sijoittuvat pääosin kauppakeskus Lähteeseen, Kiljavantielle, Keskusraitille ja Kievarintielle.

### **Kehittämisen haasteita**

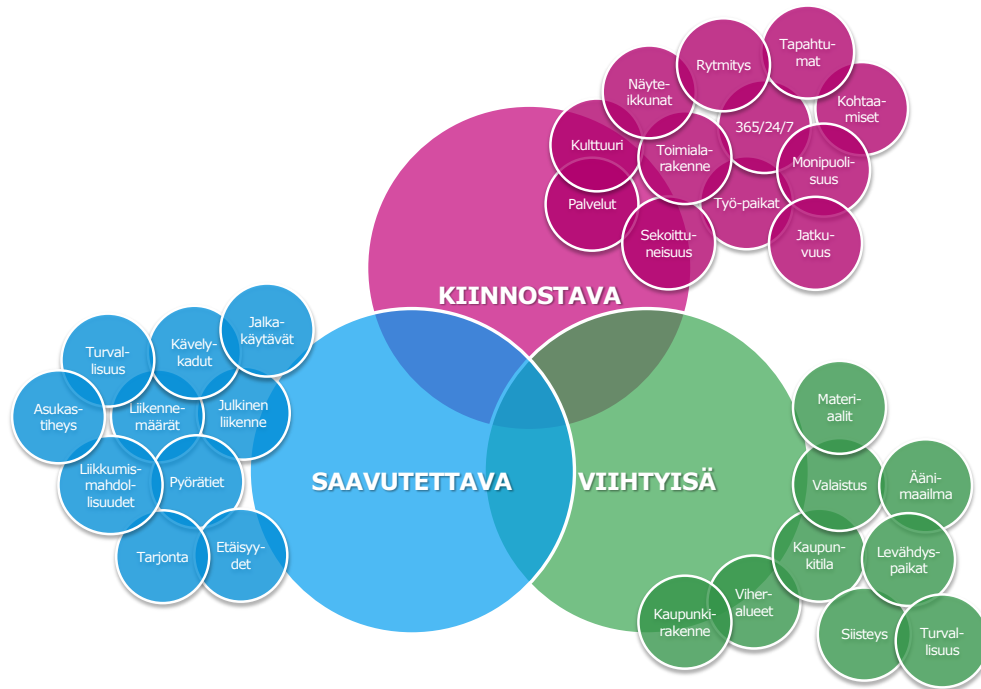
Säännöllistä asiointivirtaa keskustaan tuovat supermarketit ovat sijoittuneet kauppakeskus Lähteeseen, ja Rajamäentie erottaa kauppakeskuksen ja Keskusraitin vanhan liikekeskittymän toisistaan. Kaavoituksellisenä haasteena on myös potentiaalisten laajenemissuuntien niukkuus keskustan läheisyydessä. Tämä edellyttää täydentävää ja korvaavaa rakentamista.

### **Mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?**

Keskustan kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi

keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikemuksen puolesta tarjota: mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?

Elinvoimainen kaupallinen keskusta syntyy kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden, vetovoiman ja saavutettavuuden lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen, tapahtumien ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, hyvästä kävely- ja pyöräily-ympäristöstä sekä viihtyisästä kaupunkiympäristöstä erilaisine kohtaamispaikkoineen (kuva 12).



Kuva 12. Hyvän keskustaympäristön elementit (Ramboll 2019).

### Hot Spottien merkitys

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

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

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

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

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

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

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

### **Kehittämisen tavoitteet ja yleisperiaatteet**

Kaupan palvelut sijoittuvat täydennys- ja uudisrakentamismahdollisuuksien mukaan keskustan rakennetta yhtenäistään. Keskustasta ja sen välittömästä ympäristöstä tulee kehittää mielenkiintoista, sekoitunutta ja toimivaa kokonaisuutta, jossa yhdistyvät kaupalliset ja julkiset palvelut. Kaikkiin asiointiin saavutettavuuteen ja turvallisuuteen liittyviin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota uusien kaupunkipalveluita toteutettaessa. Kaikki toiminta, joka houkuttelee, ei myöskään voi olla maksullista. Liiketilojen lisäksi tarvitaan ilmaisia kohtaamispaikkoja sekä nuorille että varttuneemmalle väestölle.

Keskustan elävyyttä tavoiteltaessa Kauppakeskus Lähde palveluineen sekä katujen varjalle sijoittuvat erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden kivijalkaliiketilat, kahvilat ja ravintolat ovat keskeisessä roolissa. Lisäksi tarvitaan aktiivista, houkuttelevaa ja viihtyisää katu-ympäristöä. Tämä syntyy kivijalkamyymälöiden ja -palvelujen myötä, minkä vuoksi pienyrityksille pitää olla tarjolla liiketilaa.

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

- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Tulevaisuudessa on yhä enemmän sekoittuneita kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työntekeä ja asuminen.
- Laadukkaat vintage-myymlät kasvattavat suosiotaan
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu ja vapaa-ajan arvostus kasvaa. Ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.

- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskuksissa. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee. Julkiset palvelut voivat toimia keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat) ja lisäksi ne voivat olla hyviä yksittäisiä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tihenee. Tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.

### **Kaupan toimintaedellytykset**

Minimiväestömäärä uudelle supermarket-luokan päivittäistavarakaupalle on suuruusluokkaa 3 000 - 4 000 asukasta. Pienimmillään uuden myymälän lähialueen väestöpohja on suuruusluokkaa 1 000 asukasta, joka antaa toimintaedellytyksiä suhteellisen pienelle, noin 500 - 1 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoiselle päivittäistavarakaupan lähimyyvälälle. Tätä pidetään usein, kuitenkin markkinatilanteesta riippuen, lähikaupan minimiväestömääränä myös kaupan toimijoiden myymäläverkon suunnittelussa. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 2 000 kerrosneliömetrin lisäliiketilän väestöpohjaedellytys on suuruusluokkaa 2 000 - 3 000 asukasta.

### **Keskustan tavoiteltava kaupan rakenne**

Päivittäistavarakaupan liiketilan laskennallinen lisätarve Rajamäellä on vuoteen 2050 mennessä suuruusluokkaa 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä antaa mahdollisuuden nykyisten myymälöiden laajentamiseen ja/tai 1 - 2 uuteen myymälään. Uusien myymälöiden osalta kyseeseen tulisivat lähinnä Rajamäellä uuden päivittäistavarakaupan toimijan tulon markkinoille. Uusina toimijoina voisivat periaatteessa tulla kyseeseen Lidl ja Spar. Lidlillä on yleensä muita tämän kokoluokan päivittäistavaramyyvälöitä alueellisesti laajempi asiakaskunta ja suurempi lähialueen väestöpohjavaatimus (yli 10 000 asukasta). Klaukkalassa ja Kirkonkylällä on jo Lidlin myymälät ja Hyvinkäällä on kaksi myymälää. Uutena tulokkaana Suomen päivittäistavarakaupan markkinassa on Spar, mutta ainakin toistaiseksi myymälöiden on suunniteltu sijoittuvan Tokmannien yhteyteen. Tällä hetkellä Suomessa on toiminnassa kaksi Sparin myymälää (Ylöjärvi ja Masku).

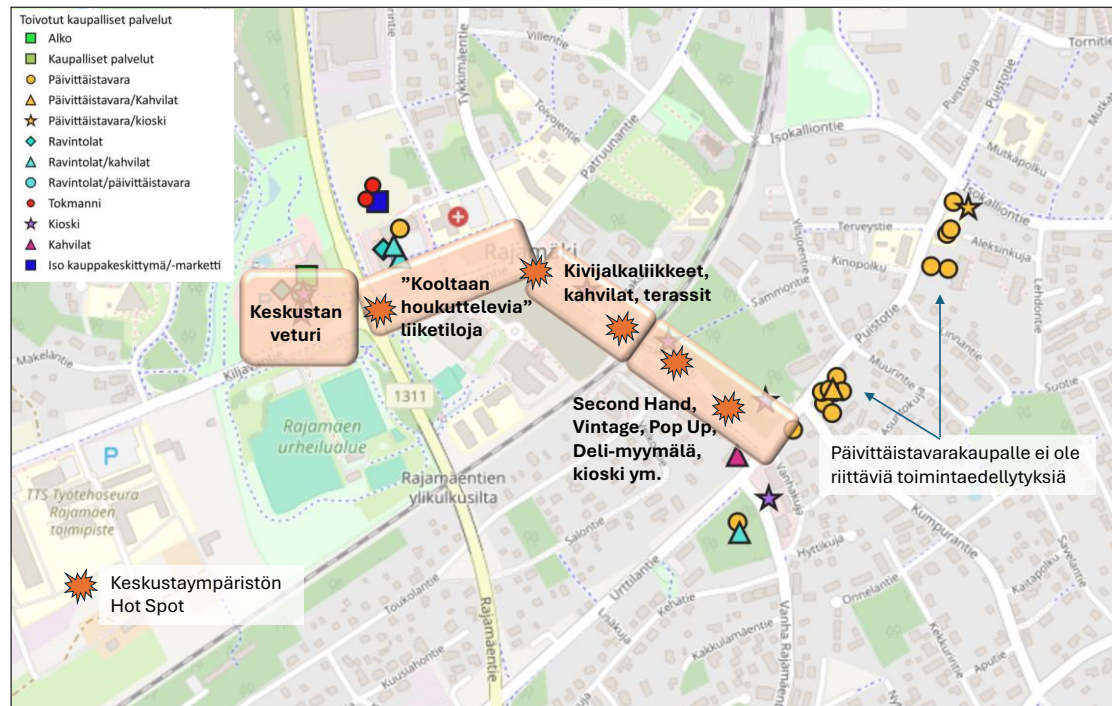
Rajamäen keskustan päivittäistavarakauppa kehittynee tulevaisuudessa nykyisten supermarkettien mahdollisten laajennusten tai pitkällä aikavälillä mahdollisten uusien sijoittumispaikkojen myötä. Myymälöiden uudistamistarpeeseen tulee vaikuttamaan myös EU:n F-kaasuasetus, joka pakottaa uudistamaan myymälöiden kylmäjärjestelmät vuoteen 2030 mennessä. Kysymys on siitä, kannattaako teknisesti vanhoihin tiloihin investoida vai vaihtoehtona etsiä uusia myymäläpaikkoja.

Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve Rajamäellä on vuoteen 2050 mennessä suuruusluokkaa 7 000 k-m<sup>2</sup>. Tätä voidaan pitää ohjeellisena tavoitemitoituksena, joka toteutuu joko kokonaan tai osittain vuosien kuluessa Rajamäen kaupan kehittyessä ja asukasmäärän kasvaessa. Rajamäen osayleiskaavassa kokonaisuudistusta ja kerrosalan alueellista sijoittumista oleellisempaa on tulevan liiketilan sijoittumismahdollisuuksien tutkiminen ja yleispiirteinen osoittaminen.

Rajamäen osayleiskaavatyöhön liittyneessä asukaskyselyssä esiin nousseet Rajamäen kaupan ja kaupallisten palvelujen keskeiset puutteet liittyivät ravitsemispalveluihin, laajan tavaravalikoiman myymälöihin ja päivittäistavarakaupan lähimyyvälöihin. Palvelujen kehittämistä esitettiin lähinnä kauppakeskus Lähteen yhteyteen ja Urtilantien-Puistotien varrelle. Viimeksi mainitulla alueella ei kuitenkaan ole edellytyksiä uudelle päivittäistavarakaupalle. Asukaskyselyn pohjalta tehty ”minne palveluita tarvittaisiin lisää -

kartta” (liite 1) on pohjana kuvassa 13, jossa esitetään keskustan tavoitteelliset kaupan kehittämisyvyöhykkeet.

Kauppakeskus Lähde on nykyisin ja toimii jatkossakin keskusta-alueen kaupallisena veturina. Kauppakeskuksen päivittäistavaramyymälät tuovat keskustaan asiakasvirtaa, joka antaa toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia myös pienille erikoisliikkeille, kahviloille ja muille kaupallisille palveluille. Kauppakeskuksen kehittäminen on tärkeää, mutta keskustan kokonaiskehittymisen kannalta se ei kuitenkaan ole ainoa paikka kaupallisille toiminnoille.



Kuva 13. Keskustan kaupalliset kehittämisyvyöhykkeet. Pohjakartta: Osayleiskaavatyön asukaskysely 2025.

Kaupallisesti toimivin tapa Rajamäentien estevaikutuksen ylittämiseksi ja kauppakeskuksen kytkemiseksi Keskusraitin kaupallisiin palveluihin olisi kehittää linja-autoaseman ympäristöä ”pikkuveturina”. Alueelle voisi sijoittua kaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa isompina, ”kooltaan houkuttelevina” liiketiloina. Ajatuksena on, että alueen liikkeet ja palvelut hyötyvät viereisen veturialueen päivittäistavaramyymälöiden luomasta asiakasvirrasta. Toiminnalliselta luonteeltaan kyseeseen tulevat Kauppakeskus Lähde täydentävät liiketilat erikoiskaupalle ja kaupallisille palveluille sekä keskustaympäristön viihtyisyyden kehittäminen – kaupallinen Hot Spot kohti Keskusraittia. Luonteeltaan aluetta voidaan ajatella myös ”vetoketjuna”, joka yhdistää Kauppakeskus Lähden ja Keskusraitin toisiinsa.

Keskusraitin kaupallisessa kehittämisessä Kiljavantieltä rataan asti painopisteenä ovat keskustahakuisen erikoiskaupan pienet kivijalkamyymälät, kahvilat, ravintolat, lounasravintolat ja pikaruokalat, kioskit ym. pääasiassa pieniä liiketiloja tarvitsevat toiminnot. Erikoisliikkeiden lisäksi alueelle soveltuvia toimintoja ovat hyvinvointi-, kauneus- ja terveyspalvelut sekä muut kaupalliset palvelut pyörähuollosta autokouluihin, optikkoliikkeisiin, eläinlääkäreihin ja kiinteistönvälitysyrityksiin. Tavoitetilassaan Keskusraitti on kaupan kehitystrendien mukainen mixed use-kokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen, kauppa ja palvelut ja vapaa-aika. Aktiivisen katutilan ja viihtyisän kävely-ympäristön merkitys korostuu.

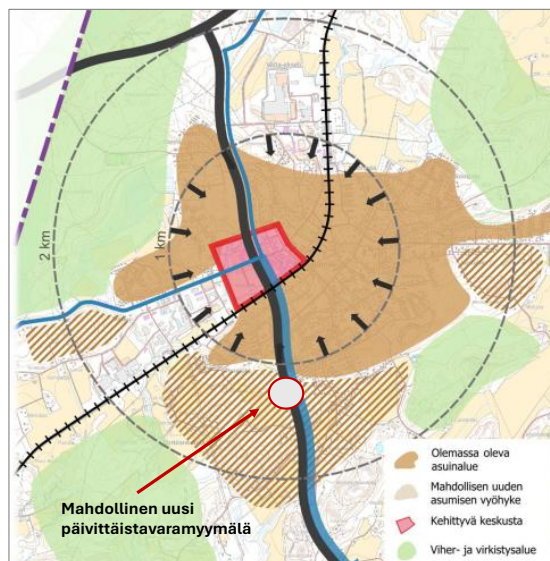
Kaupallisen vetoketjun toisena päässä on Keskusraitti-Urtilantien ja Puistotien alue. Ta-voitteellisessa tilanteessa alueelle luodaan oma tunnelmansa - rento ja mutkaton alue asiakkaille ja paikallisille yrittäjille. Alueelle soveltuvia toimintoja ovat kivijalkaliikkeiden, kioskien ym. lisäksi esimerkiksi kiertotalouteen liittyvät palvelut ja myymälät kuten käytettyjen vaatteiden ja huonekalujen myymälät ja laajemminkin erilaiset second hand-shopit tms. Alueelle sopisi toiminnallisesti myös muuntojoustava monitoimitila, jota voitaisiin käyttää erilaisiin tilaisuuksiin, paikallisten tuottajien elintarvike- ja muun tarjonnan kauppapaikkana sekä pop-up -tilana.

Keskustan kaupallisen kehittymisen tueksi tarvitaan koko keskustan viihtyvyyttä ja houkuttelevuutta parantavia keskustaympäristön Hot Spotteja tasaisesti kehittämisvyöhykkeiden alueelle. Ne ovat tärkeitä tekijöitä rakenteellisesti hyvän ja elämyksiä tuottavan keskustan muodostumisessa. Tulevaisuudessa junaliikenteen mahdollisesti lisääntyessä saattaa syntyä tarve radan alituksen rakentamiseen. Koetussa saavutettavuudessa tapahtuvan muutoksen vuoksi alitus saattaa heikentää yhtenäisen kaupallisen Keskusraitti-kokonaisuuden muodostumista. Tähän voidaan kuitenkin vaikuttaa kiinnittämällä erityistä huomiota alituksen fyysiseen ilmeeseen.

### 3.3 Asuinalueet

Keskustan lisäksi myös asuinalueille tulee antaa kaavallisia mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan kehittämiseen, mutta pienimuotoisemmin. Tämä on tärkeää etenkin muulla kuin autolla liikkumaan pääsevien väestöryhmien kannalta katsottuna. Koska kaupan toiminnan on oltava liiketaloudellisesti kannattavaa, kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset.

Päivittäistavarakauppojen lukumäärän koko maan yleinen ja myös Nurmijärvellä toteutunut aleneva kehitys antaa viitteitä kehittämismahdollisuuksille myös Rajamäellä. Rajamäen väestökehitys ja nykyisten supermarkettien vahva markkina-asema huomioon ottaen keskustan ulkopuolella on toimintaedellytyksiä lähinnä pienimuotoiselle päivittäistavarakaupalle. Kyseeseen tulee päivittäistavarakaupan lähimyyämä (500 - 1 000 k-m<sup>2</sup>), jonka toimivin sijoittumispaikka olisi mahdollisen uuden asutuksen vyöhykkeellä Rajamäentien varressa Urtilantien eteläpuolella (kuva 14). Myymälä voi toteutua väestömäärän kasvaessa ja kaupan toimijoiden katsoessa ajankohdan oikeaksi. Yleiskaavallinen valmius uuteen myymälään olisi kuitenkin hyvä olla olemassa.



Kuva 14. Mahdollisen uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen.

### 3.4 Työpaikka-alueet

Uusille työpaikka-alueille on laajaa potentiaalia erityisesti valtatie 25:n varrella. Sekä valtatie pohjoispuolinen (Hyvämäen alue) että eteläpuolinen alue junaradan itäpuolella on lähes rakentamaton. Alueet soveltuvat työpaikka- tai teollisuusalueiksi sijaintinsa puolesta, sillä ne sijaitsevat lähellä potentiaalista työvoimaa ja valtatieä. Alue on osoitettu myös Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueeksi (Nurmijärven kunta 2025b).

Kaupan kannalta katsottuna "valtatiesijainti" antaa mahdollisuuden myös tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiselle. Luonteensa puolesta tilaa vaativa erikoiskauppa voi sijoittua myös (monimuotoisille) työpaikka-alueille. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa lähialueen väestöpohjan laajuudella ei ole ratkaisevaa merkitystä, sillä asioimaan tullaan kauempaakin, ja usein autolla. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä ovat:

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

Rajamäen työpaikka-alueet voisivat huonekalu- ym. kuluttajille suunnatun tilaa vaativan erikoiskaupan rinnalla tai sijasta soveltua myös autokaupan ja raskaan teknisen erikoiskaupan sijoittumispaikoiksi. Raskas tekninen erikoiskauppa tarkoittaa erikoistunutta vähittäis- tai tukkukauppaa, joka keskittyy raskaan teollisuuden, rakentamisen ja infrastruktuurin teknisiin tuotteisiin ja tarvikkeisiin. Raskaan teknisen erikoiskaupan tuotteet ovat fyysisesti suuria, painavia, vaativat erikoiskäsittelyä ja usein ammattikäyttöä (esimerkiksi kaivinkoneet, nosturit, teollisuuden komponentit sekä rakennusmateriaalit ja teräsrakenteet). Valtatie 25 varren työpaikka-alueille voisi sijoittua myös yhdistettyä logistiikkaa, tukkukauppaa ja verkkokaupan varasto- ja logistiikkatiloja.

Toimivimmat paikat edellä kuvatuille toiminnoille ovat kehityskuvassa esitettyjen uusien eritasoliittymien lähialueet (kuva 15). Mikäli alueita kehitetään tilaa vaativan erikoiskaupan alueina, ohjeellisena enimmäismitoituksena on 5 000 k-m<sup>2</sup> joko yhdellä alueella tai jaettuna kahdelle alueelle.

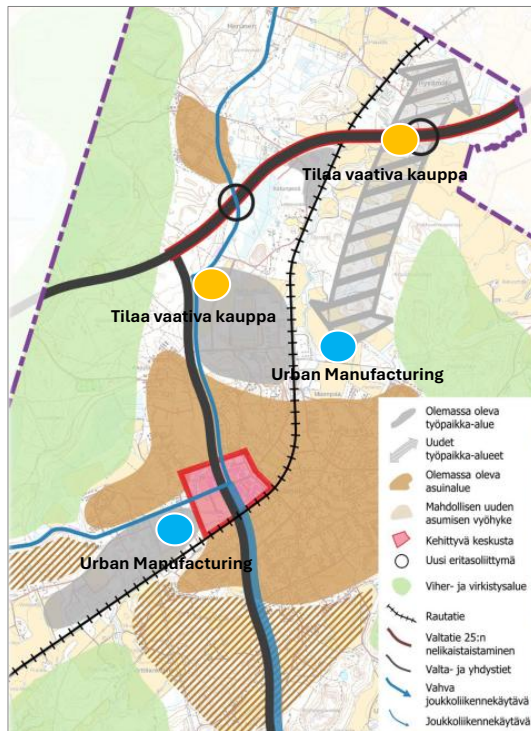
Lähemmäksi Rajamäen keskustaa sijoittuville työpaikka-alueille soveltuvia toimintoja ovat tuotannollisen ja kaupallisen toiminnan yhdistävä Urban Manufacturing, kiertotalouteen liittyvät palvelut ja myymälät kuten käytettyjen huonekalujen myymälät sekä pop up-tilat. Mahdolliset sijoittumisalueet esitetään kuvassa 15.

Urban Manufacturing tarkoittaa pienimuotoista teollista tuotantoa, joka tapahtuu kaupunkialueilla tai niiden läheisyydessä. Se on perinteistä teollisuutta joustavampaa ja integroitunut tiiviimmin kaupunkirakenteeseen ja paikallisiin yhteisöihin. Urban Manufacturing -alueet pyrkivät usein yhdistämään tuotannon, kaupan ja kulttuurin, jolloin vähittäiskauppa voi toimia myös vetovoimatekijänä ja osana alueen identiteettiä.

Rajamäellä on jo luonteeltaan Urban Manufacturing -tyyppistä toimintaa Rajamäen tehdasalueella, jossa on Ryypin museon lisäksi mm. panimotoimintaa, keramiikkatilat ja galleria. Alueella ei kuitenkaan ole yhtenäistä konseptia.

Rajamäelle sovellettuna Urban Manufacturing -alue voisi toiminnoiltaan olla esimerkiksi seuraavanlainen konsepti, joka yhdistää paikallisen tuotannon, kiertotalouden ja yhteisöllisyyden:

- Ydinelementit
  - o pienet ja keskisuuret tuotantoyksiköt (esimerkiksi metallityöt ja tekniset komponentit)
  - o tehtaannymymälät ja Show Roomit
  - o paikallisten valmistajien tuotteiden myynti
  - o kiertotaloustoiminta ja kiertotalousmyymälä (ylijäämä- ja kierrätystuotteiden ja käytettyjen tavaroiden myynti sekä korjauspalveluita)
  - o logistiikka- ja huoltopalvelut
  - o kahvila ja elintarvikemyymälä (lähITUottajien tuotteita)
- Tapahtumat ja yhteisöllisyys
  - o pop-up-markkinat: viikonloppuisin vaihtuvia myyjiä ja teemoja
  - o työpajat ja kurssit: esim. puutyöt, tekstiilituotteet, kierrätysdesign
  - o kulttuuritapahtumat: musiikkia, näyttelyitä, paikallishistoriaa



*Urban Manufacturing: "Rajamäen tehdastori"*

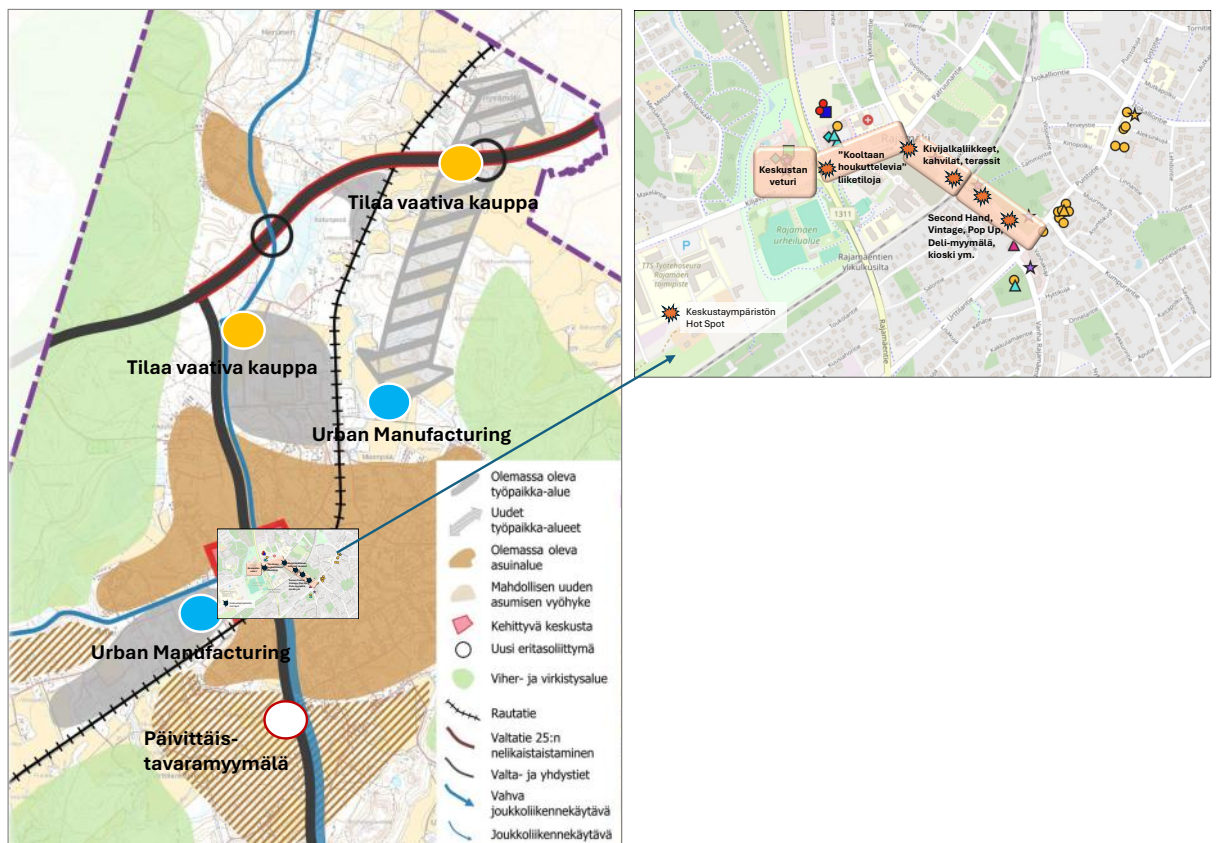
*Kuva 15. Työpaikka-alueille sijoittuvat toiminnot.*

### 3.5 Yhteenvedo: Rajamäen tavoitteellinen kaupan rakenne

Tavoitteellinen kaupan rakenne koostuu keskustan kehittämisvyöhykkeistä, mahdollisesta uudesta asuinalueella sijoittuvasta päivittäistavarakaupasta sekä työpaikka-alueille sijoittuvista tilaa vaativan erikoiskaupan alueista ja Urban Manufacturing -alueista (kuva 16). Ohjeelliset enimmäismitoitukset ovat keskustassa 2 000 - 2 500 k-m<sup>2</sup> uutta tai uudistuvaa päivittäistavarakauppaa ja 7 000 k-m<sup>2</sup> uutta keskustahakuista erikoiskauppaa, asuinalueella 500 - 1 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa ja työpaikka-alueilla 5 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Edellä esitetyt mitoitukset eivät tarkoita sitä, että kaikki kerrosneliömetrit olisi rakennettava, vaan ne kuvaavat myös liiketilojen uudistamistarvetta ja kertovat siitä, että tähän tarpeeseen on ostovoiman nykyisen siirtymän ja tulevan ostovoiman kasvun pohjalta perusteita. Kaikki kaupallinen toiminta ei myöskään tarvitse laskennallisesti uutta liiketilaa, koska myymälöitä voi siirtyä toimipaikasta toiseen.

Osayleiskaavassa kaupan kokonaismitoitusta ja kerrosalan alueellista sijoittumista tärkeämpää on uuden ja uudistettavan liiketilan sijoittumismahdollisuuksien tutkiminen ja yleispiirteinen osoittaminen. Asemakaavoituksessa selvitettäviä asioita ovat mm. millaiset ovat tarpeet ja mahdollisuudet kauppakeskuksen laajentamiseen sekä uusiin/uudistettaviin liiketiloihin vanhassa liikekeskittymässä ja katujen kivijaloissa.



Kuva 16. Rajamäen tavoitteellinen kaupan rakenne.

Etenkin keskustan, mutta myös työpaikka-alueiden erikoiskaupan kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve. Tätä ei maankäytön suunnittelussa voida, eikä kilpailulainsäädännön

mukaan pitäisikään määritellä tarkasti ja sitovasti etukäteen. Toimialakokoonpanot voivat myös muuttua ajan kuluessa alueella toimivien yritysten vaihtuessa.

Keskustan elävyyttä tavoiteltaessa kauppakeskus, päivittäistavaramyymälät, erikoiskaupan kivijalkaliiketilat, kahvilat ja ravintolat sekä tapahtumat ovat keskeisessä roolissa. Lisäksi tarvitaan aktiivista, houkuttelevaa ja viihtyisää katutilaa. Isot myymälät eivät luo kävely-ympäristöä, vaan se syntyy kivijalkamyymälöiden ja -palvelujen myötä.

Keskustan kaupallinen kehittyminen tulee nojaamaan kaupan tarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen lisäksi keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka lisäävät viihtyisyyttä, houkuttelevat asioimaan ja viipymään alueella. Tätä kehitystä voidaan edistää Hot Spottien avulla. Hot Spotit ovat paikkoja, joissa kulkijalle syntyy siihen sidottu elämys tai kokemus. Ne voivat mielenkiintoa herättävien kauppojen lisäksi liittyä myös kaupunkikuvaan ja esimerkiksi kohtaamispaikkoihin.

## 4 Vaikutusten arviointi

### 4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja seutujen rakennetta. Aluerakennetasolla Rajamäen kaupan kehittäminen parantaa osaltaan Nurmijärven kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Keski-Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kunnan asemaa keskusverkossa. Rajamäen kaupan kehitys ei myöskään vaikuta maakunnan, pääkaupunkiseudun kehyskuntien tai muiden Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Keskustan kehittämisvyöhykkeiden myötä keskustan yhdyskuntarakenne täydentyy, tiivistyy ja roolittuu. Mahdolliselle uudelle asuinalueelle sijoittuva päivittäistavaramyymälä tuo päivittäistavarakaupan palvelut lähemmäs asukkaita. Tilaa vaativan erikoiskaupan alueet sijoittuvat Rajamäen maankäytön kehityskuvan työpaikka-alueille hyvien liikenneyhteyksien varteen uusien eritasoliittymien läheisyyteen. Urban Manufacturing-alueet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sen tuntumaan. Alueet ovat myös luonteeltaan sellaisia, että ne eivät lisää merkittävästi asiointi- ja työmatkaliikennettä.

Kokonaisuutena katsoen Rajamäen tavoitteellinen kaupan palveluverkko tukee alue- ja yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittymistä ja noudattaa Rajamäen maankäytön kehityskuvan periaatteita. Kaupan toimintojen painopiste ei muutu nykyisestä. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen keskustan ulkopuolelle on perusteltua paitsi kaupan toimintaedellytysten vuoksi, myös asiointikäyntien harvuuden vuoksi. Tilaa vaativa erikoiskauppa ei synnytä säännöllistä tiheää asiointivirtaa.

### 4.2 Kaupan toimintaedellytykset ja kilpailutilanne

Rajamäen keskustassa on kohtuullisen hyvä erikoiskaupan tarjonta, mutta myös puutteita niin toimialoittaisessa tarjonnassa kuin myymälätarjonnassakin. Kaupan kehittämisen mahdollistaminen muuttaa kaupan kilpailutilannetta ainakin lyhyellä aikavälillä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Rajamäen kaupan palvelut ovat vuosien varrella uudistuneet ja uudistuvat jatkossakin. Kaupan toimintaedellytysten ja kilpailun toimivuuden kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen.

Keskustahakuisessa erikoiskaupassa uusien myymälöiden aikaansaamien kilpailuvaikutusten voidaan arvioida olevan pieniä. Keskustakaupan kehittyminen ei heikennä keskustan nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä ja saattaa vähentää asukkaiden keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Uusien myymälöiden myötä kasvava palvelutarjonta puolestaan lisää koko keskustan vetovoimaa kaupapaikkana.

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. Rajamäellä tämä tarkoittaa sitä, että mahdolliselle uudelle asuinalueelle sijoittuvan uuden päivittäistavaramyymälän kilpailuvaikutus kohdistuu lähinnä keskustan nykyisiin supermarketteihin ja jää vähäiseksi. Mahdolliset uudet tilaa vaativan erikoiskaupan alueet ja myymälät eivät kilpaile Rajamäen keskustan kanssa ja niiden toiminta perustuu joka tapauksessa seudulliseen asiointiin.

### 4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin (ks. kohta 2.3).

Keskustavyöhykkeiden kaupan kehittymisellä ei ole vaikutusta myymälöiden fyysiseen saavutettavuuteen, koska asiointimatkat keskustaan eivät lyhene tai pitene nykyisestä. Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen keskustakaupan kehittyminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa. Muutoksen suuruuteen tulee vaikuttamaan keskustaan sijoittuvien myymälöiden toimialakokoonpano suhteessa keskustan nykyiseen toimialakokoonpanoon. Koettu saavutettavuus parantuu etenkin Rajamäen keskustan ja sen lähiympäristön asukkaiden kannalta, mutta myös laajemmin koko taajaman asukkaiden kannalta katsottuna.

Mahdolliselle uuden asutuksen vyöhykkeelle sijoittuva päivittäistavarakauppa parantaa niin koettua kuin fyysistäkin saavutettavuutta sekä lähialueensa nykyisille asukkaille että tuleville uusille asukkaille. Lähietäisyydelle asuville uusi myymälä on helposti saavutettavissa oleva lähikauppa.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä koettu saavutettavuus että fyysinen saavutettavuus parantuvat mahdollisten uusien myymälöiden myötä. Muutoksen suuruuteen tulee vaikuttamaan se, minkä toimialan myymälöitä alueelle sijoittuu. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa fyysisellä saavutettavuudella ei kuitenkaan ole niin suurta merkitystä ja painoarvoa kuin päivittäistavarakaupassa ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöihin tullaan tarkoituksella kauempaakin, ja usein henkilöautolla.

## 5 Suosituksia osayleiskaavan kaupan ratkaisuille

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut voivat täydentää toisiaan. Myymälöille on varattava tarpeen mukaan kehittämis- ja laajennusmahdollisuuksia kannattavan liiketoiminnan ylläpitämiseksi. Kaupan palvelujen ja yritysten toimintaedellytysten kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikeympäristön rakentaminen. Kaavoituksella tulee tarjota keskustasta ja työpaikka-alueilta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille paikkoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Kunnan tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla.

Erilaisten toimintojen sijoittuminen vyöhykkeittäin keskustassa edistää kaupallisen ympäristön toimivuutta ja vetovoimaisuutta. Toimivassa ympäristössä kulkeminen on helppoa, jolloin saatetaan huomaamatta kulkea laajallakin alueella. Tällaisesta alueesta muodostuu erikoiskaupalle ja palveluille toimiva ja vetovoimainen ympäristö. Keskustan kaupallisia katuviyöhykkeitä olisi hyvä kehittää myös asiantuntijaympäristöinä pelkkiä liiketiloja laajemmin ajateltuna. Vyöhykkeiden vahvistaminen ja elävöittäminen kaupunkirakenteellisin ja -kuvallisin keinoin olisi tärkeää keskustan kaupallisen kehittymisen tukemiseksi. Yhtenä keinona tähän on Hot Spottien tunnistaminen ja jäsentely ja kunkin paikan toiminnallisen roolin määrittely osana paikkojen ja kulkuyhteyksien kokonaisverkostoa.

Keskustarakennetta koskevilla päätöksillä voidaan vaikuttaa myös kivijalkaliiketilojen sijoittumis- ja toimintaedellytyksiin. Keskustassa katutason liiketilojen keskeisimmät sijoittumiskriteerit ovat käyttötarkoitukseen soveltuvien liiketilojen saatavuus, näkyvyys ja vuokrataso sekä saavutettavuus (liikenneyhteydet ja pysäköinti). Kivijalkojen elävyyteen vaikuttaa merkittävästi myös jalankulkuympäristön mielekkyys ja se, miten potentiaalisia asiointivirtoja ohjataan keskustarakenteessa. Liikenteen ja liikkumisen toimivuus ja sujuvuus kaikilla kulkumuodoilla ja kaikkia käyttäjäryhmiä palvellen on keskeinen edellytys keskustan kaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymiselle. Kyse on sekä kaupan palvelujen saavutettavuudesta että yritysten huoltoliikenteen toimivuudesta.

Kivijalkamyymälöiden sijoittuminen nimensä mukaisesti kadunvarteen on erittäin tärkeää, sillä jo toisen kerroksen tilat ovat hankalia asiakasvirtojen suhteen jo kauppakeskuksissakin. Toteutuessaan kivijalkamyymälät luovat elävää keskusta- ja katu-ympäristöä ja identiteettiä koko Rajamäelle. Myös myymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden avaamista katutilaan olisi hyvä edistää (terassit, mutta myös esimerkiksi mainostelineet). Hyvinvointipalvelut sekä elämys- ja viihdepalvelut ovat kasvava trendi keskuksissa. Näille toiminnoille ja tiloille olisi kysyntää myös Rajamäellä.

Kaupan palvelutarjonnan myönteinen kehitys Rajamäen keskustassa ei toteudu pelkästään kaupan toimijoiden omin voimin ja toimin. Tueksi tarvitaan koko keskustan viihtyvyyttä, houkuttelevuutta ja saavutettavuutta parantavia kehittämistoimenpiteitä. Vetovoimainen kokonaisuus syntyy liiketilojen uudisrakentamisella, olemassa olevia kiinteistöjä kehittämällä, liikenne- ja kulkuyhteyksiä sujuvoittamalla ja keskustaympäristöä kehittämällä.

Keskustakehitystä tuettaessa onkin muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat monet eri tekijät. Keskustojen kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikennejärjestelyistä ja

keskustaympäristöstä. Keskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat mm.:

- Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uusien toimitilatonttien kaavoittaminen ja/tai olemassa olevien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen
- Nykyisten liiketilojen uudistamistarpeen selvittäminen ja uudistamisen mahdollistaminen kaavamuutoksilla
- Parhaat paikat liiketiloiksi, muut kaupalliset toiminnot/palvelut voivat sijaita kaupanakin
- Uusien liiketilojen sijoittaminen liikenteellisesti hyvin toimiviin paikkoihin, ei "pussin perälle"
- Kävelyalueiden viihtyisyyden parantaminen ja ylläpitäminen viihtyisyyttä parantavilla elementeillä kuten penkeillä, taiteella, kioskeilla ja istutuksilla
- Ympäristön viihtyisyyden parantaminen ja keskustan kehittäminen kokonaisuutena (kävely- ja autopainotteiset alueet, puistot, istutukset, katuvalaistus, teemavalaisutukset talvella, liikkeiden mainoskyltit ja -valot, yleisten alueiden kunnossapito jne.)
- Julkisivujen ja näyteikkunoiden elävöittäminen. Ohjeistetaan ja kannustetaan kiinteistönomistajia uudistamaan rakennusten julkisivuja ja yrittäjiä näyteikkunoiden ilmettä. "Laadukas käymään houkutteleva julkisivu/näyteikkuna on tärkeä osa asiakkaan palvelukokemusta - ensivaikutelman voi tehdä vain kerran."
- Kulttuurin ja taiteen tuominen keskustakuvaan
- Kaupallisten ja julkisten palvelujen sijoittaminen toistensa läheisyyteen
- Tapahtumien järjestäminen ja kehittäminen asiointien lisäämiseksi
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen myymälöiden toimintaa tukevaksi (liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys)
- Jatkuvan vuoropuhelun ylläpitäminen kauppiaiden, yrittäjien sekä kiinteistönomistajien ja sijoittajien kanssa

Rajamäen osayleiskaavatyössä kaupan kokonaismitoitusta (kerrosalaa) voidaan pitää ohjeellisena. Oleellisempaa on tulevan liiketilan sijoittumismahdollisuuksien tutkiminen ja yleispiirteinen osoittaminen. Asemakaavoituksessa selvitettäviä asioita ovat mm. millaiset ovat tarpeet ja mahdollisuudet kauppakeskuksen laajentamiseen, uusiin/saneerattaviin liiketiloihin vanhassa liikekeskittymässä ja katujen kivijaloissa. Uudet lisäneliöt eivät kuitenkaan itsessään ja pelkästään ratkaise keskustan elinvoimaa vaan myös keskustan vetovoima ja elävyys. Tätä voidaan tukea lisäneliöiden rinnalla olemassa olevia liiketiloja kehittämällä ja yhtenäistämällä ja korjaavalla rakentamisella. Taustalla vaikuttavana tekijänä on muistettava uudisrakentamisen kalleus ja se, että sijoittajien saaminen mukaan kehitystyöhön saattaa olla haastavaa.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon myös toimijoiden tarpeiden erilaisuus (esimerkiksi kahvilat ja putiikit) sekä vaatimus tilojen muuntojoustosta ja erilaisista vaihtoehdoista tilojen sijainnin ja koon suhteen. Pienyrityksille pitää lisäksi olla tarjolla mahdollisuuksia sijoittua omiin ja liiketaloudellisesti kannattaviin liikepaikkoihinsa (vuokratasoltaan erihintaisia, myös kohtuuhintaisia liikepaikkoja). Monipuolista toimitilakantaa tukisi kaavoituksen väljyys, joka sallisi erilaiset toimitilat vapaasti myös asuminen yhteyteen. Uudenlaisten toimitilakonseptien suhteen toimitilat toteutuisivat luultavasti lähinnä muuntojouston kautta alueen kehittyessä.

Asukasmäärän kasvattaminen keskustassa on tärkeää keskustakaupan kehittymiselle, koska se tuo mukanaan säännöllistä asiointia ja elävyyttä. Peruseriaatteena uudis- ja täydentämISRakentamisessa voidaan pitää, että Kiljanvantiellä ja Keskusraitilla

rautatiehen asti katutaso varataan pääosin liiketiloille ja asuminen sijoitetaan ylempiin kerroksiin. Keskusraitilla Urtilantielle/Puistotielle yleisperiaatteena voidaan pitää, että noin 30 - 50 % uudisrakentamisen katutason tiloista varataan liiketiloille. Näiden mitoitusten rinnalla kaavoituksessa on syytä edellyttää tilojen erilaisia käyttötarkoituksia mahdollistavaan muuntojoustavuuteen.

Keskustan kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää tiivistä vuoropuhelua kiinteistönomistajien, kiinteistökehittäjien ja rakennusliikkeiden kanssa. Kukaan ei saa keskustan kehittämistä aikaan yksin, tarvitaan eri toimijoiden yhteistyötä. Tätä voidaan edistää esimerkiksi seuraavin toimenpitein:

- Keskustan yrittäjien, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kiinteistökehittäjien ja kunnan yhteisen foorumin perustaminen
- Vahvistetaan keskustan kehittämissuunnitelmien ja -toimenpiteiden markkinointia ja viestintää kiinteistönomistajille, kiinteistökehitysyrityksille ja rakennusliikkeille
- Keskustan vetovoiman edistäminen kivijalkayrittäjille, esimerkiksi markkina-aineistot sekä pyrkimys pienyrittäjyyden tukemiseen edullisemmilla vuokrahinnoilla

## 6 Lähdeluettelo

NielsenIQ (2025). Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2024.

Nurmijärven kunta (2025a). YK109 - Rajamäen osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (luonnos 16.9.2025)

Nurmijärven kunta (2025b). Rajamäen maankäytön kehityskuva (16.9.2025).

Päivittäistavarakauppa ry (2024). Päivittäistavarakauppa 2024.

Ramboll (2019). Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys.

Ramboll (2021). Etelä-Nummelan kaupallinen selvitys.

Tilastokeskus (2025). Yritys- ja toimipaikkarekisteri.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2022). Asiantuntija-artikkeli kaupan toimialasta.

Uudenmaan liitto (2024). Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Selostus.

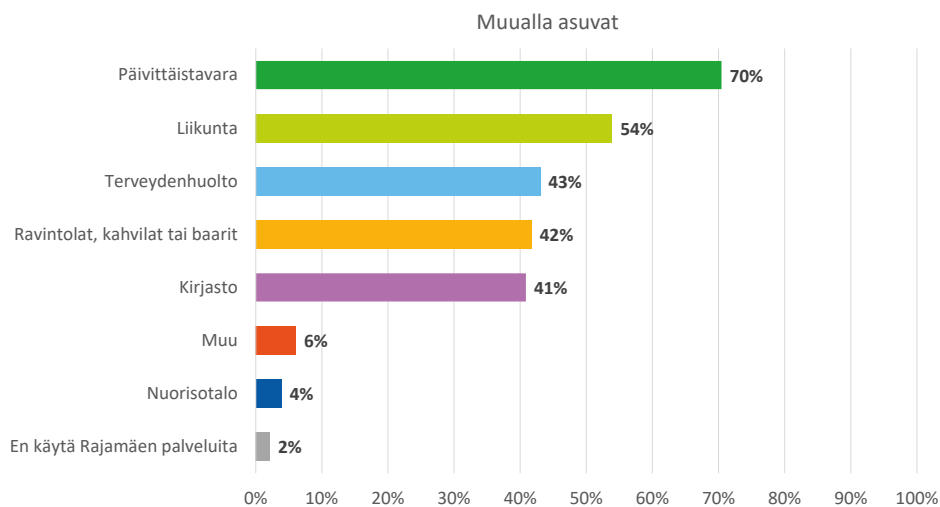
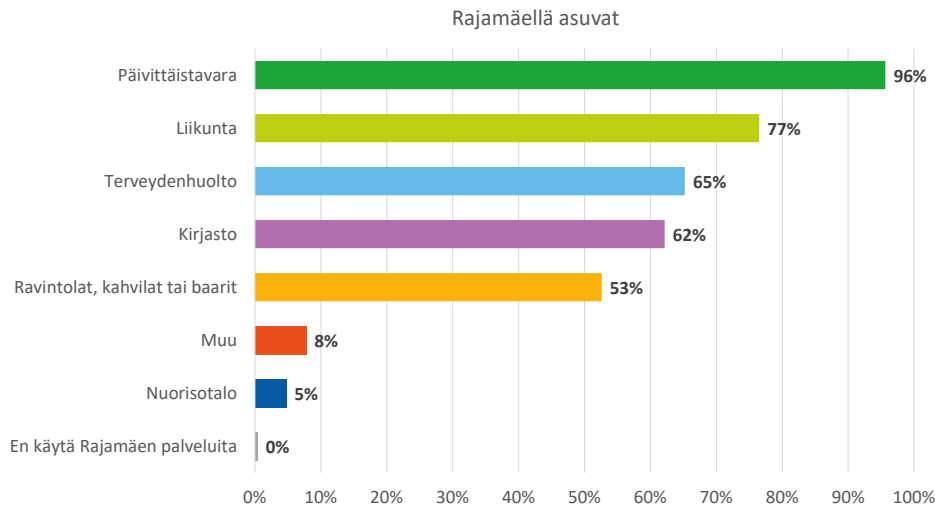
Uudenmaan liitto (2023). Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

WSP (2016). Nurmijärven palveluverkkoselvitys. Palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta.

## Liite 1. Rajamäen asukaskysely

Rajamäen osayleiskaavatyöhön liittynyt asukaskysely aikavälillä 11.8.-7.9.2025 (Nurmi-järven kunta). Vastaajia 342. Palveluja koskevat kysymykset.

### Mitä palveluita käytät Rajamäellä?



### Mitä kaupan palveluita puuttuu/mitä tarvittaisiin lisää?

Esitetyt puutteet (suluissa vastaajien määrä)

- Ravintola (27)
- Kahvila (17)
- Alko (14)
- Tokmanni (13)
- Lähikauppa (12)
- R-kioski (12)
- Vaatekauppa (11)
- Ruokakauppa (yleinen) (8)
- Lidl (7)
- Puuilo (5)

## Minne Rajamäen ulkopuolelle matkustat palveluiden perässä?

### Kunnat (suluissa vastaajien määrä)

- Hyvinkää (155)
- Kirkonkylä (41)
- Vantaa (38)
- Helsinki (28)
- Klaukkala (20)
- Riihimäki (9)
- Pääkaupunkiseutu (5)
- Espoo (3)
- Tuusula (3)
- Loppi (2)
- Järvenpää (2)

### Kauppakeskukset

- Willa (17)
- Jumbo (14)
- Sello (2)
- Kaari (2)

### Kaupat

- Tokmanni (18)
- Lidl (17)
- Puuilo (9)
- Prisma (9)
- Motonet (5)
- Biltema (2)
- Citymarket (2)

## Minne Rajamäen ulkopuolelle matkustat palveluiden perässä? Kooste

### Hyvinkää

- Kaupat (päivittäistavarat, vaatteet, kengät, erikoisliikkeet, huonekalut, kodintarvikkeet, urheilukaupat, rautakaupat, lemmikkieläinruokakauppa): Mainittu useita kertoja (yli 60+ kertaa). Sisältää Willan, Prisman, Cittarin, Lidlin, Puillon, Jyskin, Mustin ja Mirrin, Motonetin, Bilteman, Maskun.
- Ravintolat/Kahvilat: Mainittu useita kertoja (yli 10 kertaa).
- Terveystieteiden keskus (sairaala, Terveystalo, gynekologi, yksityinen lääkäri, eläinlääkäri): Mainittu useita kertoja (yli 10 kertaa).
- Kulttuuri ja tapahtumat (teatteri, museot, tapahtumat, elokuvat): Mainittu muutamia kertoja.
- Liikunta (kuntoportaati, yleisurheilukenttä): Mainittu muutamana kerran.
- Pankki: Mainittu kerran.
- Pesula: Mainittu kerran.
- Juna-asema: Mainittu muutamana kerran.

### Nurmijärvi

#### Kirkonkylä

- Kaupat (päivittäistavarat, Tokmanni, Lidl, S-Market, K-Market, Alko, sekatarvikaupat): Mainittu useita kertoja (yli 20 kertaa).
- Palvelut (terveysasema, kunnanvirasto, kirjasto, autohuolto, poliisin lupahallinto, laboratorio): Mainittu useita kertoja.
- Ravintolat: Mainittu muutamana kerran.
- Elokuvat (Kino Juha): Mainittu muutamana kerran.
- Keilaus: Mainittu muutamana kerran.
- Mini golf: Mainittu kerran.
- Tanssitalo: Mainittu kerran.
- Hieroja: Mainittu muutamana kerran.
- Tankkaus (ABC): Mainittu muutamana kerran.

- Konditoria/leipomo: Mainittu kerran.
- R-kioski: Mainittu muutamana kerran.
- Kirjakauppa: Mainittu kerran.
- Päivystys: Mainittu kerran.

#### Klaukkala

- Kaupat (Citymarket, sekatarvikaupat): Mainittu muutamia kertoja.
- Kirpputori: Mainittu muutamana kerran.
- Hammaslääkäri: Mainittu muutamana kerran.
- Eläinlääkäri: Mainittu kerran.
- Kodin tarvikkeet: Mainittu kerran.
- Nepalilainen ravintola: Mainittu kerran.
- Koiranruoka: Mainittu kerran.
- Kuntoportaati: Mainittu kerran.
- Tankkaus: Mainittu kerran.

#### Vantaa

- Kaupat (Jumbo, Tammisto, kauppakeskukset, vaateostokset, huonekalut, elektroniikka, erikoisliikkeet, lemmikkieläinruokakauppa): Mainittu useita kertoja (yli 20 kertaa).
- Elokuvateatteri (Jumbo): Mainittu muutamana kerran.
- Liikunta: Mainittu muutamana kerran.

#### Helsinki

- Kaupat (vaatteet, kengät, erikoisliikkeet, huonekalut): Mainittu useita kertoja.
- Ravintolat: Mainittu useita kertoja.
- Kulttuuri (teatteri, museot, näyttelyt): Mainittu useita kertoja.
- Terveyspalvelut (yksityislääkäri): Mainittu muutamana kerran.

### Riihimäki

- Kaupat (K-Citymarket): Mainittu useita kertoja.

### Tuusula

- Harrastukset: Mainittu pari kertaa.
- Eläinlääkäri: Mainittu kerran.
- Kulttuuripalvelut: Mainittu kerran.

### Järvenpää

- Terveyspalvelut: Mainittu kerran.

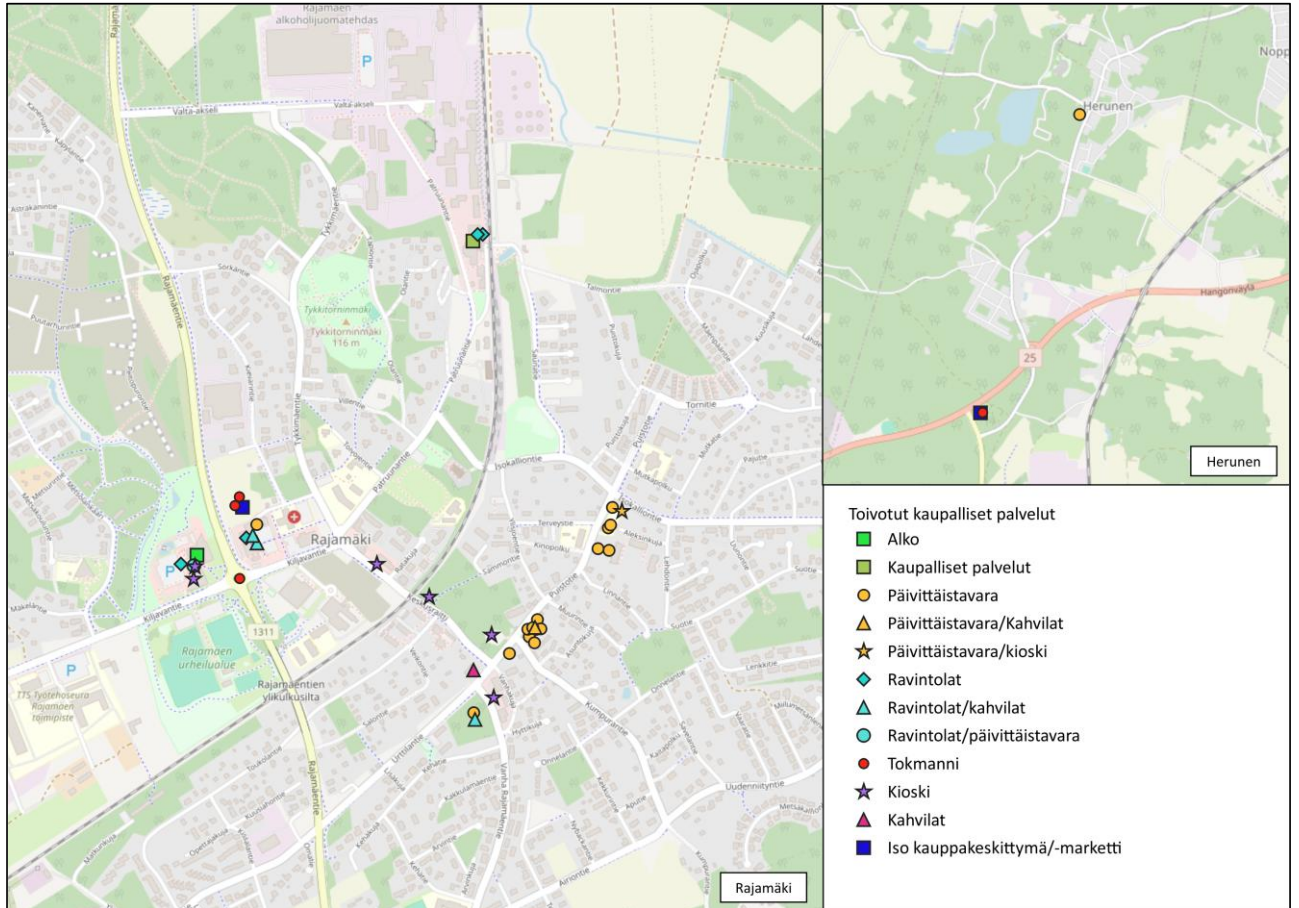
### Loppi

- Ampumarata: Mainittu kerran.

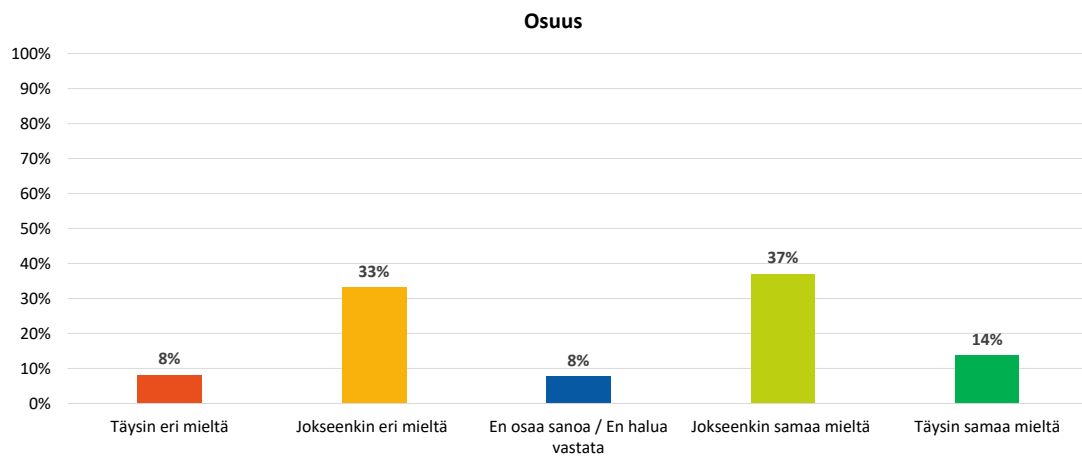
### Muut

- Espoo: Mainittu pari kertaa.
- Lähikunnat (kulttuuripalvelut): Mainittu kerran.

### Minne palveluita tarvittaisiin lisää?



### Väittämä: Kaupallisia palveluita on riittävästi



### Väittämä: Rajamäen ydinkeskusta palveluineen on elinvoimainen

