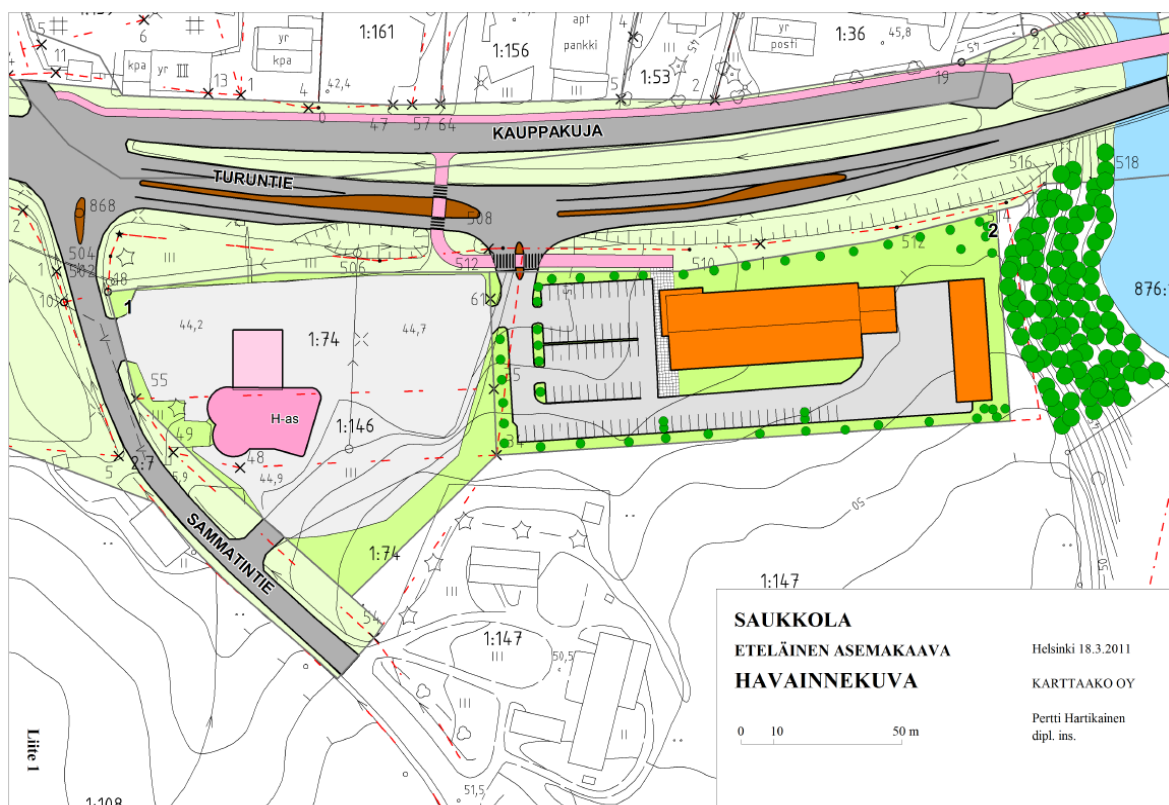


Saukkola Eteläinen alue Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupallinen selvitys

19.4.2012



Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
2	KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI	3
2.1	Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti	3
2.2	Ostovoima ja ostovoiman siirtymät	4
2.3	Nummi-Pusulan palveluverkko	5
3	KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS	8
3.2	Väestön kehitys	8
3.3	Ostovoiman kehitys 2010-2030	9
3.4	Liiketilatarpeet vuoteen 2020 ja 2030	10
4	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
4.1	Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen	11
4.2	Vaikutukset palveluverkkoon	11
4.3	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	13
4.4	Yhteenveto ja johtopäätökset	14

1 JOHDANTO

SSO on suunnittelemassa uutta S-markettia Nummi-Pusulan Saukkolan keskukseen. Alueella on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos (Saukkola, Eteläinen alue). Alueen rakennusoikeus tulee muutoksen myötä olemaan 2000 k-m², josta liiketilan osuus on noin 1200 k-m². Alueelle on tarkoitus rakentaa S-market. Osa rakennusoikeudesta jää varastotilo- ja varten ja mahdollisia tulevaisuuden laajennustarpeita varten.

S-market tulee sijoittumaan Turuntien eteläpuolelle. Pääosa kaupan palveluista sijoittuu tällä hetkellä Turuntien pohjoispuolelle samoin kuin asutuskin. Eteläpuolella on tällä hetkellä St1:n huoltoasema ravintolapalveluineen sekä rautakauppa.

Asemakaavan muutoksen myötä päivittäistavarakaupan määrä lisääntyy Saukkolan keskukseen. Tässä selvityksessä arvioidaan muutoksen kaupallisia vaikutuksia. Selvityksessä arvioidaan asemakaavamutoksen vaikutuksia sekä Saukkolan että Nummen keskuksiin ja koko kunnan palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja asiointikäyttämiseen. Painopiste arvioinnissa on päivittäistavarakaupan markkinoissa, koska uusi rakentaminen alueella on päivittäistavarakauppaa. Erikoiskaupan palveluita ei kaava-alueelle ole suunniteltu.

Selvityksen on Santasalo Ky:ltä tilannut Nummi-Pusulan kunta. Selvityksestä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela Santasalo Ky:stä.



Kaava-alue Saukkolassa

2 KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI

Nummi-Pusulän kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan kuntakohtainen vähittäiskaupan myynti. Myynnin ja ostovoiman avulla lasketaan kuntakohtaiset ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin Nummi-Pusulän kauppa myy suhteessa kuntalaisten ostovoimaan.

Kartoituksen pohjalta saadaan selville kaupan palveluiden sijoittuminen kunnan eri keskuksiin. Kaupalliset palvelut on kartoitettu Saukkolan ja Nummen keskuksissa helmikuussa 2012 ja Pusulan keskuksessa vuonna 2008 Länsi-Uudenmaan palveluverkko selitystyön yhteydessä. Kartoituksen pohjalta lasketaan vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-alat Nummi-Pusulän keskuksissa.

2.1 Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myöskin pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2010.

Nummi-Pusulassa on tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan toimipaikkoja 28. Vähittäiskaupan myynti oli vuonna 2010 lähes 30 miljoonaa euroa (sis. huoltamotoiminnan). Tilastokeskuksen mukaan kunnassa on 9 päivittäistavarakauppaa. Yksi päivittäistavarakaupoista on tilastossa ilmeisesti Kyläkauppa ja Ateljee Sannatuulikki, jonka on rekisteröity valintamyymäläksi. Nykyään kauppa ei enää ole toiminnassa. Lisäksi kunnassa on yksi luontaistuotekauppa, joka kuuluu päivittäistavarakaupan toimialaan. Varsinaisia päivittäistavarakauppoja on kunnassa seitsemän. Päivittäistavarakaupan myynti oli Nummi-Pusulassa vuoden 2010 yritystilaston mukaan noin 13,5 miljoonaa euroa.

Vähittäiskauppa Nummi-Pusulassa 2010

	Toimipaikat lkm	Myynti milj. euroa
Päivittäistavarakauppa	9	13,5
Erikoiskauppa	16	9,9
Huoltamotoiminta	3	5,8
Vähittäiskauppa yhteensä	28	29,2

Lähde: Tilastokeskus

2.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa alueen kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa kunnassa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystielästä. Ostovoiman siirtymät on kunnittain laskettu vuodelle 2010, koska uusimmat kunta-kohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat tältä vuodelta.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään herkemmin lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan tätäkin kauempaa. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja näin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää pt-siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Tilaa vaativa kauppa keskittyy myös, mutta yksittäisiä vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskittymistä. Auto-kauppa keskittyy myös omille alueilleen, ja autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen.

Nummi-Pusulassa oli vähittäiskaupan myynti vuonna 2010 noin 23,4 miljoonaa euroa (pl. huoltamatoiminta) ja kuntalaisten vähittäiskaupan ostovoima lähes 40 miljoonaa euroa. Ostovoimaa siirtyy ulos kunnasta noin 16 miljoonaa euroa, eli noin 40 % ostovoimasta. Päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymä on noin neljä miljoonaa euroa eli lähes neljännes päivittäistavarakaupan ostovoimasta toteutuu kunnan ulkopuolella. Eteläosasta kuntaa ostovoimaa suuntautuu sekä Lohjalle että jonkin verran Nummelaan. Pohjoisosasta ostovoimaa siirtyy herkästi Karkkilaan.

Vähittäiskaupan ostovoimasiirtymät Nummi-Pusulassa 2010

	Myynti	Ostovoima	OV-siirtymä	
	milj.€	milj. €	milj.€	% ov.sta
Päivittäistavarakauppa*	13,5	17,5	-4	-23 %
Erikoiskauppa	9,9	22,0	-12	-55 %
Vähittäiskauppa**	23,4	39,5	-16	-41 %

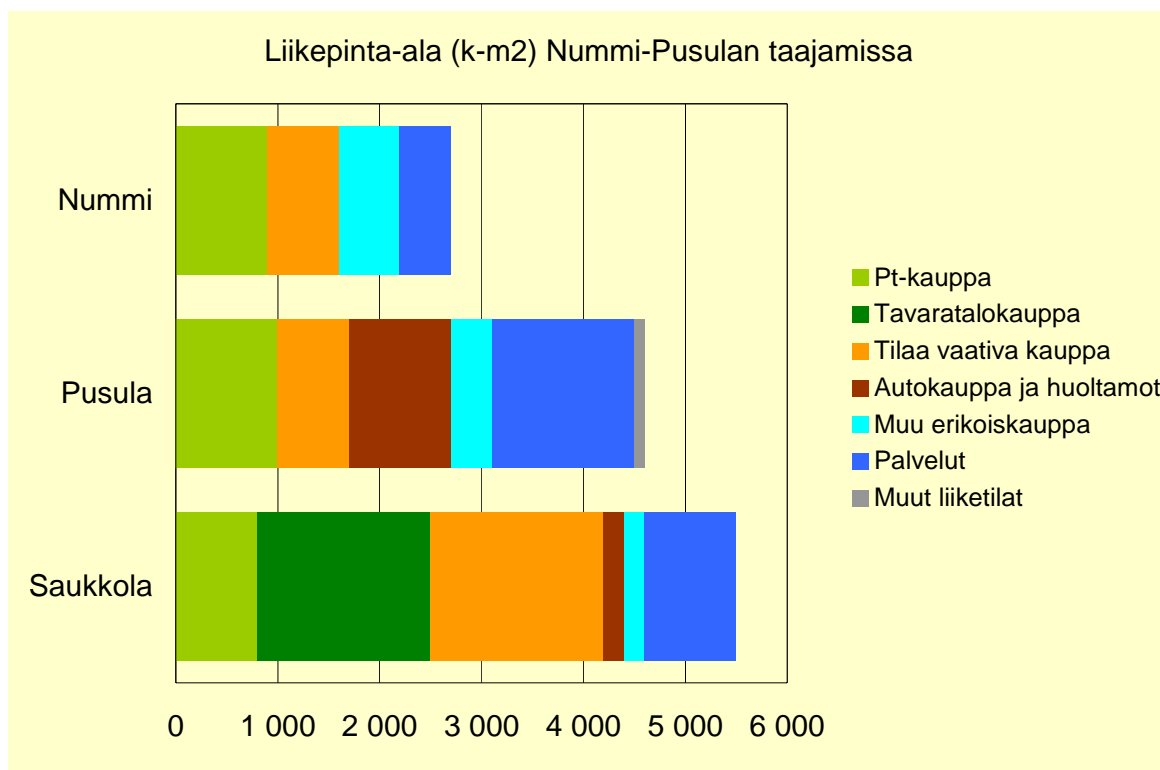
* sis. Alkoholijuomien ostovoiman

** ei sisällä huoltamatoimintaa

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

2.3 Nummi-Pusulän palveluverkko

Nummi-Pusulassa kaupalliset palvelut ovat pääosin keskittyneet kolmeen keskukseseen Saukkolaan, Pusulaan ja Nummelle. Pusulassa ja Saukkolassa on molemmissa pari päivittäistavarakauppaa sekä jonkin verran erikoiskauppaa ja palveluita. Saukkolassa on lisäksi laajan tavaravalikoiman kauppa. Palveluvarustus on varsin samantasoinen, joskin Saukkolassa on kaupan pinta-alaa hieman Pusulaa enemmän.



Nummen keskusta on kaupallisilta palveluiltaan selvästi suppeampi kuin Saukkola ja Pusula. Nummella on yksi päivittäistavarakauppa sekä puutarhaliike. Turuntien risteyksessä on ravintolatoimintaa ja antiikkiliike. Nummen kaupalliset palvelut ovat vuosien myötä supistuneet, kun taas Saukkolan palvelut ovat vahvistuneet. Saukkolassa ei tällä hetkellä ole yhtään tyhjää liiketilaa.

Kaupallisten palveluiden lukumäärä Nummi-Pusulän keskuksissa

	Nummi	Pusula	Saukkola	Keskukset yhteensä
Pt-kauppa	1	2	2	5
Tavaratalokauppa	0	0	1	1
Tilaa vaativa kauppa	1	1	3	5
Autokauppa ja huoltamot	0	2	1	3
Muu erikoiskauppa	1	2	1	4
Vähittäiskauppa	3	7	8	18
Palvelut	1	8	5	14
Liiketilat muussa käytössä	0	1	0	1
Liiketilat yhteensä	4	16	13	33

Kaupallisten palveluiden pinta-ala Nummi-Pusulän keskuksissa

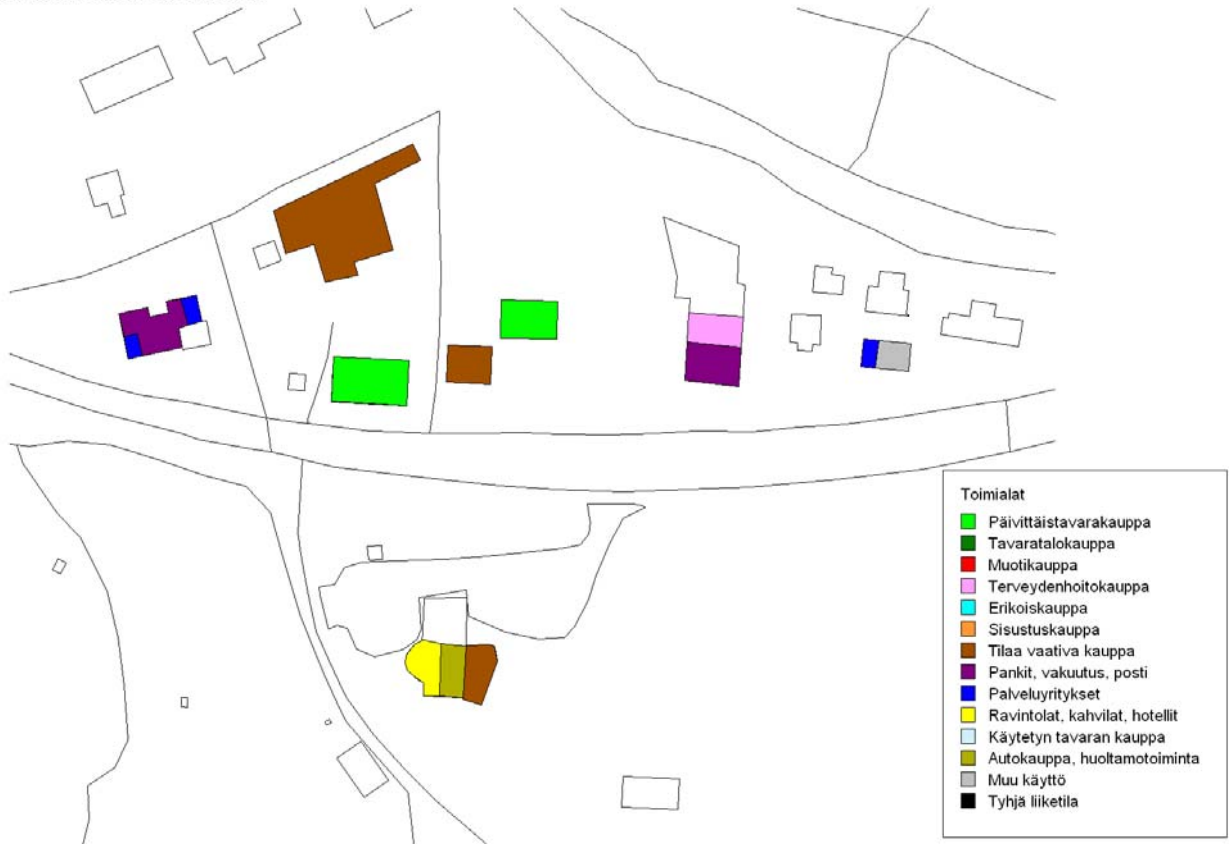
k-m ²	Nummi	Pusula	Saukkola	Keskukset yhteensä
Pt-kauppa	900	1 000	800	2 700
Tavaratalokauppa	0	0	1 700	1 700
Tilaa vaativa kauppa	700	700	1 700	3 100
Autokauppa ja huoltamot	0	1 000	200	1 200
Muu erikoiskauppa	600	400	200	1 200
Vähittäiskauppa	2 200	3 100	4 600	9 900
Palvelut	500	1 400	900	2 800
Liiketilat muussa käytössä	0	100	0	100
Liiketilat yhteensä	2 700	4 600	5 500	12 800

Lähde: Kartoitus

Kolmen suurimman taajaman lisäksi Nummi-Pusulassa on yksittäisiä palveluita myös ympäri kuntaa. Hyönölässä ja Leppäkorvessa on päivittäistavarakauppa. Porintien varrella Kärköläntien risteyksessä on polttoaineen jakeluasema ja ravintolapalveluita ja Koisjärvellä Turuntien varrella on polttoaineen jakeluasema. Vireillä olevassa Nummi-Pusulän yleiskaavassa suunnitellaan Saukkolan moottoritien liittymään varausta kaupallisille palveluille. Alue on vielä rakentumaton.

Saukkolassa kaupalliset palvelut ovat pääosin keskittyneet Turuntien pohjoispuolelle Turuntien suuntaisesti. Yhteys palveluihin on Kauppakujan kautta. Eteläpuolella on St1:n huoltoasema, ravintola sekä rautakauppa. Taajama-alueella on myös laajan tavaravalikoiman kauppa, joka sijaitsee noin puoli kilometriä itään muista kaupan palveluista.

Liiketilat Saukkolassa 2012



3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Nummi-Pusula muodostaa paikallismarkkina-alueen, joka jakautuu kahteen erilliseen alueeseen. Pohjoisosista asioidaan pääosin joko Pusulan keskustassa tai suunnataan ostoksille Karkkilaan. Eteläosissa asioidaan joko Nummen tai Saukkolan keskuksissa. Päivittäistavarakauppaa löytyy molemmista, mutta valtaosa muista kaupallisista palveluista on Saukkolassa. Saukkola palvelee siis myös Nummen asukkaita. Monipuoliset ostokset tehdään kunnan eteläosista joko Lohjalla tai Nummelassa.

Loma-asukkaat tuovat lisän kunnan markkinapotentiaaliin. Loma-asukkaiden vaikutus näkyy valtaosin kesäaikaan.

3.2 Väestön kehitys

Nummi-Pusulassa on asukkaita noin 6150. Saukkolassa asukkaita on noin 1800 ja Nummen lähialueella lähes 1200. Väestö Nummi-Pusulassa on kasvussa. Väestö kasvaa Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan noin puolella prosentilla vuosittain. Vuonna 2030 kunnan väkiluvun ennustetaan olevan yli 6800.

Väestön kehitys Nummi-Pusulassa 2000-2030

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	Vuosi- Muutos 10- muutos 10- 30 30	
Nummi-Pusula	5 902	6 002	6 134	6 204	6 406	6 619	6 807	673	0,5 %

Lähde: Tilastokeskus

Nummi-Pusulan yleiskaavan yhteydessä tehdyssä rakennemallityössä uudet kehitettävät asemakaavoitettavat asuntoalueet sijaitsevat pääosin päätaajamien Nummen, Pusulan ja Saukkolan yhteydessä. Lisäksi laajalle alueelle mm. kunnan etelä- ja kaakkoisosiin on osoitettu kylämäistä asutusta.

Nummi-Pusulassa on laajalti myös loma-asutusta. Loma-asukkaat tuovat ostovoimapotentiaalia myös kuntaan. Kunnassa on kesämökkejä yhteensä lähes 2800. Näistä noin 75 % on ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa. Kun arvioidaan, että kesämökissä on keskimäärin noin kolme asukasta, on ulkopaikkakuntalaisia loma-asukkaita kunnassa noin 6300 eli suunnilleen saman verran kuin on asukkaitakin. Loma-asukasmäärä on kasvussa. Loma-asukasmäärän kasvu on arvioitu kesämökkien määrän kasvun (2000-2010) pohjalta.

Kesämökkit ja ulkopaikkakuntalaiset loma-asukkaat

(loma-asunnossa keskimäärin 3 asukasta)

	2000	2005	2010	2020*	2030*
Kesämökkit	2 599	2 724	2 780		
Yksityisen omistuksessa olevat		2 317			
Ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa		1 999			
Ulkopaikkakuntalaiset loma-asukkaat	5 700	6 000	6 300	6 700	7 200

Lähde: Tilastokeskus

3.3 Ostovoiman kehitys 2010-2030

Ostovoima kuvaa markkina-alueen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Alueen väestön ennustetaan kasvavan, mikä vaikuttaa myös ostovoiman kasvuun. Kulutus asukasta kohden on myös kasvussa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima. Erityisesti tilaa vaativa kauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Vuosina 2010 - 2030 ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) keskimäärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Aikaisempiin kehityslukuihin tuskin kuitenkaan enää pitkällä aikajaksolla päästään. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoima on laskettu koko kunnasta. Vuonna 2010 Nummi-Pusulassa oli vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 40 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 2010 yhteensä 17 miljoonaa euroa pitäen sisällään alkoholiin kohdistuvan ostovoiman.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Nummi-Pusulassa

<i>milj. euroa</i>			
	2010	2020	2030
Päivittäistavarakauppa ja Alko	17	20	23
Tilaa vaativa kauppa	8	10	14
Muu erikoiskauppa	14	17	23
Erikoiskauppa yhteensä	22	28	36
Vähittäiskauppa yhteensä	39	48	59
Autokauppa ja huoltamot	19	24	32
Ravintolat	4	4	5
Kauppa ja palvelut yhteensä	62	76	96

Lähde: Santasalo Ky

Vuonna 2030 Nummi-Pusulassa lasketaan olevan vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 100 miljoonaa euroa, josta päivittäistavarakauppaan kohdistuu 23 miljoonaa euroa.

Kesämökkiläiset tuovat lisäpotentiaalia Nummi-Pusulan päivittäistavarakaupoille. Kesämökkibarometrin 2009 mukaan (Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 12/2010) kesämökkiläiset viettävät aikaa loma-asunnollaan keskimäärin 75 vuorokautta ja käyttävät mökkitaloutta

kohden rahaa päivittäistavaraostoihin 26 €/vrk. Näin ollen nummipusulalaisten kesämökkitalouksien ostovoima on noin neljä miljoonaa euroa. Osa tästä kulutetaan Nummi-Pusulän päivittäistavarakaupoissa, osa markkina-alueen monipuolisimmissa keskuksissa (Lohja, Nummela, Karkkila) ja osa mökkiläisten kotikunnissa. Loma-asukkaiden ostovoiman arvioidaan olevan 4,8 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 5,6 miljoonaa euroa vuonna 2030. Loma-asukkaiden ostovoima-arvio pohjautuu arvioituun kulutukseen, kesämökkien määrän ja mökkivuorokausien määrän kasvuun.

3.4 Liiketilatarpeet vuoteen 2020 ja 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu kunnan asukkaiden ostovoiman kasvuun. Lisäksi huomioon on otettu kesäasukkaat. Tarpeeseen on laskettu myös kunnasta pois suuntautuvan ostovoiman mukainen laskennallinen liiketilavajaus.

Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi keskimääräisellä myyntitehokkuudella 8800 €/my-m² (7000 €/k-m²). Ostovoiman kasvusta aiheutuva päivittäistavarakaupan lisätilantarve on Nummi-Pusulassa noin 400 k-m² vuoteen 2020 ja 800 k-m² vuoteen 2030. Nykyään päivittäistavarakaupan ostovoimaa siirtyy ulos kunnasta neljä miljoonaa euroa, joka on pinta-alaksi keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna 600 k-m². Paikallisten asukkaiden liiketilan lisätarve vuonna 2020 on yhteensä noin 1000 k-m² ja vuonna 2030 yhteensä noin 1400 k-m².

Päivittäistavarakaupan lisätilantarve Nummi-Pusulassa

k-m ²	2020	2030
Ostovoiman kasvusta aiheutuva	400	800
Nykyinen vajaus	600	600
Loma-asukkaat	500	600
Yhteensä	1 500	2 000

Loma-asukkaat tuovat lisäpotentiaalia kuntaan. Laskelmassa kesäasukkaiden ostovoimapotentiaalista noin 75 % odotetaan suuntautuvan Nummi-Pusulaan. Loma-asukkaiden laskennallinen päivittäistavarakaupan liiketilatarve on vuonna 2020 noin 500 k-m² ja vuonna 2030 noin 600 k-m². Kokonaisuudessaan Nummi-Pusulassa tarvitaan lisää liiketilaa päivittäistavarakauppaan vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä yhteensä 2000 k-m² (sisältää vuosien 2010-2030 kasvun).

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Tässä luvussa arvioidaan asemakaavan muutoksen aiheuttamia kaupallisia vaikutuksia. Arviointi pohjautuu kaupan nykytilaan sekä laskettuun päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeeseen Nummi-Pusulassa.

4.1 Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen

Vireillä olevan eteläisen alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan Saukkolassa päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa 1200 k-m². Alueelle suunnitellaan uutta S-markettia.

Laskennallinen päivittäistavarakaupan lisätarve vuoteen 2020 mennessä on kunnassa yhteensä 1500 k-m² ostovoiman kasvu, nykyinen päivittäistavarakaupan vajaus sekä loma-asukkaat huomioon ottaen. Tarve on noin 300 k-m² suurempi kuin suunnitelmissa oleva hanke. Vuoden 2030 laskennalliseen tarpeeseen verrattuna liiketilatarve on 800 k-m² suurempi kuin asemakaavan mukainen hanke.

Hankkeen vertailua pt-kaupan lisätarpeeseen

k-m ²	2020	2030
Päivittäistavarakaupan lisätarve	1 500	2 000
Saukkolan uusi pt-kauppa	1 200	1 200
Erotus*	300	800

*Tarve, joka jää muille hankkeille

Koko kunnan päivittäistavarakaupan tarpeeseen nähden suunniteltu lisäys on sopiva ja hanke jättää laskennallista tarvetta vielä muillekin mahdollisille hankkeille kunnan muissa taajamissa. Pusulassa saattaa olla pientä kysyntää pt-kaupan laajentamiselle, ja tähän ostovoimasta näyttää riittävän sopivasti. Nummella ei ole odotettavissa päivittäistavarakaupan kasvua, koska Saukkola monipuolisempana kaupan keskuksena sijaitsee lähellä.

4.2 Vaikutukset palveluverkkoon

Uusi päivittäistavarakauppa Saukkolassa vahvistaa Saukkolan asemaa kaupallisena keskuksena Nummi-Pusulassa. Keskukseen saadaan nykyisiä päivittäistavarakauppoja selvästi monipuolisempi supermarket. Tällä hetkellä Nummi-Pusulan kaikkien taajamien päivittäistavarakaupat ovat kooltaan valintamyymälätasoisia (alle 400 my-m²) tai tätä pienempiä.

Saukkolan palvelutason paraneminen lisää myös loma-asukkaiden asiointia Saukkolassa. Uusi market tarjoaa vaihtoehtoisen asiointipaikan esimerkiksi Nummelan ja Lohjan marketeille. Uuden marketin myötä myös erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjonta voi vahvistua, kun asiointi Saukkolassa lisääntyy.

Pusulan päivittäistavarakauppaan tai muuhun kaupalliseen tarjontaan ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia. Pusulan päivittäistavarakaupan markkina-alue on toinen kuin Saukkolan markkina-alue. Pusula palvelee pohjoista osaa kuntaa ja Saukkola eteläistä osaa. Nummen taajama on osittain Saukkolan keskustan vaikutusalueella. Nummella on tällä hetkellä hyvä päivittäistavarakauppa, mutta muut kaupan palvelut Nummella ovat puutteelliset. Näin ollen jo tällä hetkellä Nummen asukkaat asioivat osin myös Saukkolassa.

Uusi S-market vastaa hyvin päivittäistavarakaupan lisätilantarpeeseen kunnassa. Laskennallisesti ostovoimaa riittää sekä uudelle marketille että nykyisille päivittäistavaraupoille. Koska Saukkolaan saadaan muita päivittäistavarauppoja selvästi monipuolisempi market, lisääntyy myös Nummen asukkaiden asiointi Saukkolassa.

Kysymykseksi jää, säilyykö Nummella päivittäistavarauppa Saukkolan uuden marketin myötä. Nummen päivittäistavaraupan säilymiseen vaikuttavat monet asiat. Näitä ovat mm. alueen asukasmäärä ja sen kehitys, asiakkaiden ostouskollisuus, kaupan palvelutaso, nykyisen päivittäistavaraupan kannattavuus, kiinteistönomistus ja kiinteistön vaihtoehtoinen käyttö sekä päivittäistavaraupan ketjujen keskinäinen kilpailu ja markkinaosuus.

Päivittäistavaraupan ostokset tehdään pääosin lähellä kotia. Tällä hetkellä Nummen päivittäistavarauppa palvelee hyvin lähialueen asukkaita. Toisaalta taas Saukkola sijaitsee sen verran lähellä, että asiointia suuntautuu herkästi myös sinne, mikäli tarjonta keskuksessa on merkittävästi Nummea parempi. Tällä hetkellä siirtymät Nummelta Saukkolaan ovat päivittäistavaraupassa hyvin pieniä. Mikäli asiointi Saukkolassa lisääntyy merkittävästi, Nummen päivittäistavaraupan myynti laskee. Nummen lähialueella on asukkaita tällä hetkellä noin 1100 ja päivittäistavaraupan (sis. alkoholiuomat) ostovoimaa lähialueella on noin 3,2 miljoonaa euroa. Laskennallisesti ostovoima voi riittää pienelle lähikaupalle, vaikka ostovoimaa virtaisikin nykyistä enemmän Saukkolaan. Väestö on myös Nummen alueella kasvussa, mikä edesauttaa kaupan säilymistä.

Myynnin laskun myötä on mahdollista, että kaupan toimintakonsepti muuttuu yhtä kokoluokkaa pienemmäksi. Tällöin nykyisestä valintamyymälästä tulisi nykyistä pienempi lähikauppa, jolloin tuotevalikoimat jonkin verran pienenisivät. Muutos ei tosin tässä tapauksessa olisi suuri, sillä S-market toimii jo nyt kokoluokkansa alarajoilla ja lähes saman suuruisena kuin ryhmän seuraavan kokoluokan ketjut (Alepa, Sale).

Kuten jo todettiin kaupan säilymiseen alueella vaikuttavat lukuisat tekijät. Ostovoiimatekijät kertovat, että lähikauppa Nummella voi säilyä. Kaupan kannattavuudesta ja muista yritys- ja kiinteistönomistusseikoista ja suunnitelmista ei ole tietoa, joten täyttä varmuutta kaupan säilymisestä ei kuitenkaan ole. Päätökset uuden kaupan rakentamista ja kaupan toiminnan lopettamista ovat yrityksen sisäisiä asioita, eikä niitä voi kaavatarkastelussa täysinmittaisesti arvioida.

4.3 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin taajamassa. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kaupan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole.

Asemakaavan muutoksen myötä Saukkolan keskustan kauppa monipuolistuu ainakin päivittäistavarakaupan osalta. Saukkolaan suunniteltu market on selvästi monipuolisempi kuin kunnan nykyiset päivittäistavarakaupat. Monipuolista päivittäistavarakauppaa hakevat asioivat nykyään kunnan eteläosista joko Lohjalla tai Nummelassa. Kaupan monipuolistuminen lisää Saukkolassa asiointia, ja samalla vähentää tarvetta asioida Lohjalla tai Nummelassa. Näin ollen palvelujen alueellinen saatavuus paranee Saukkolassa ja asiointimatkat lyhenevät.

Kaupan monipuolistuminen Saukkolassa lisää myös asiointia Nummelta Saukkolaan. Jos lähikauppa Nummella säilyy, palveluiden saavutettavuus ei Nummen taajamassa huonone. Mikäli päivittäistavarakauppa Nummella lopettaa toimintansa, päivittäistavarakaupan saavutettavuus huononee Nummella oleellisesti. Kaupan ostovoimaan ja sen kehittymiseen pohjautuvan arvion mukaan kauppa Nummella voi säilyä. Tätä ei kuitenkaan voida pitää varmana, koska kaikkia yrityksen sisäisiä päätöksiä ja asioita ei ole tiedossa.

Koska Saukkolaan rakentuu sen kokoluokan myymälä, jota ei Nummella tai Saukkolassa ennestään ole, parantuu myös Nummen palveluiden saavutettavuus olettaen, että oma kauppa Nummen taajamassa säilyy. Näin ollen myös Nummen asukkaat saavat vaihtoehdon kunnan ulkopuolisille monipuolisille marketeille, ja asiointimatkat lyhenevät.

Saukkolan uudella marketilla ei ole vaikutuksia Pusulan kaupan palvelutasoon. Pusulasta ei tulla jatkossakaan asioimaan Saukkolassa johtuen huonosta tieverkosta ja pitkästä asiointimatkasta. Pusulan palvelutasoon vaikuttaa lähinnä alueen oma väestö ja sen kehittyminen.

4.4 Yhteenveto ja johtopäätökset

Saukkolan keskustaan suunnitellaan uutta S-markettia. Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, koska keskustaan saadaan sen kokoluokan market, jollaista ei kunnassa tällä hetkellä ole.

Parantuvan palvelutason myötä asiointi Saukkolassa lisääntyy, ja vastaavasti asiointi kunnan ulkopuolisiin marketteihin vähenee. Tältä osin asiointimatkat lyhenevät. Parantuva palvelutaso houkuttelee myös loma-asukkaita asioimaan nykyistä enemmän Saukkolassa. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskustassa.

Saukkolan uudella marketilla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon. Jo tällä hetkellä on alueella ostovoimaa riittävästi oman lähimyyvälän ylläpitoon, vaikka osa ostovoimasta siirtyisikin Saukkolaan. Asukasmäärä ja ostovoima alueella ovat myös kasvussa, mikä edesauttaa kaupan toimintaedellytyksiä. Näin ollen ostovoimalaskelmien pohjalta voidaan arvioida, että Nummen päivittäistavarakauppa voi alueella säilyä. Myymälä voi kuitenkin muuttua yhtä kokoluokkaa pienemmäksi myymäläksi. Tämän suuntainen muutos ei ole kovin merkittävä, jos päivittäistavarakaupan palvelut kuitenkin alueella säilyvät. Päivittäistavarakaupan säilymistä alueella ei kuitenkaan voi sanoa varmasti, sillä kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat.

Nummen kaupan säilymiseen vaikuttaa suuresti alueen asukasmäärä ja sen kehittyminen. Kaupan säilymistä alueella edistää se, että alueelle saadaan uusia asukkaita. Mitä suurempi taajama on, sitä todennäköisemmin siellä säilyvät omat lähipalvelut. Julkisilla palveluilla on myös oma merkityksensä kaupan palveluihin. Nummella on tällä hetkellä jonkin verran terveyspalveluita ja koulu (myös yläkoulu ja lukio) löytyy Nummen ja Saukkolan välistä. Varsinkin koulupalvelut ovat tärkeitä alueen asukasluvun kehittymiselle. Kirjasto on kuitenkin Saukkolassa ja terveyskeskus Pusulassa.

Pusulassa palvelutasoon ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa. Pusulasta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan kuin Saukkolaan.