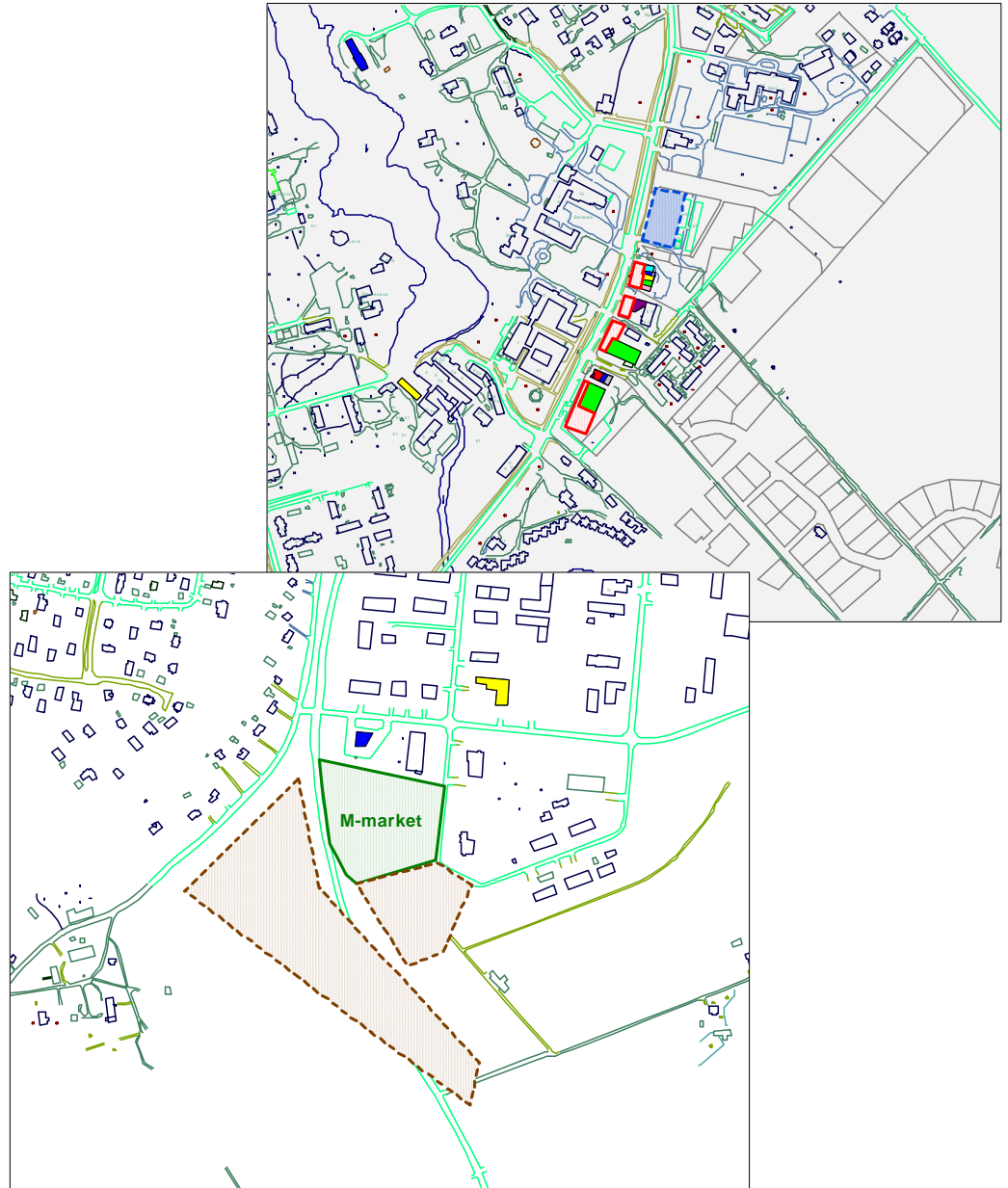


Liite 3, ote kaupallisesta selvityksestä

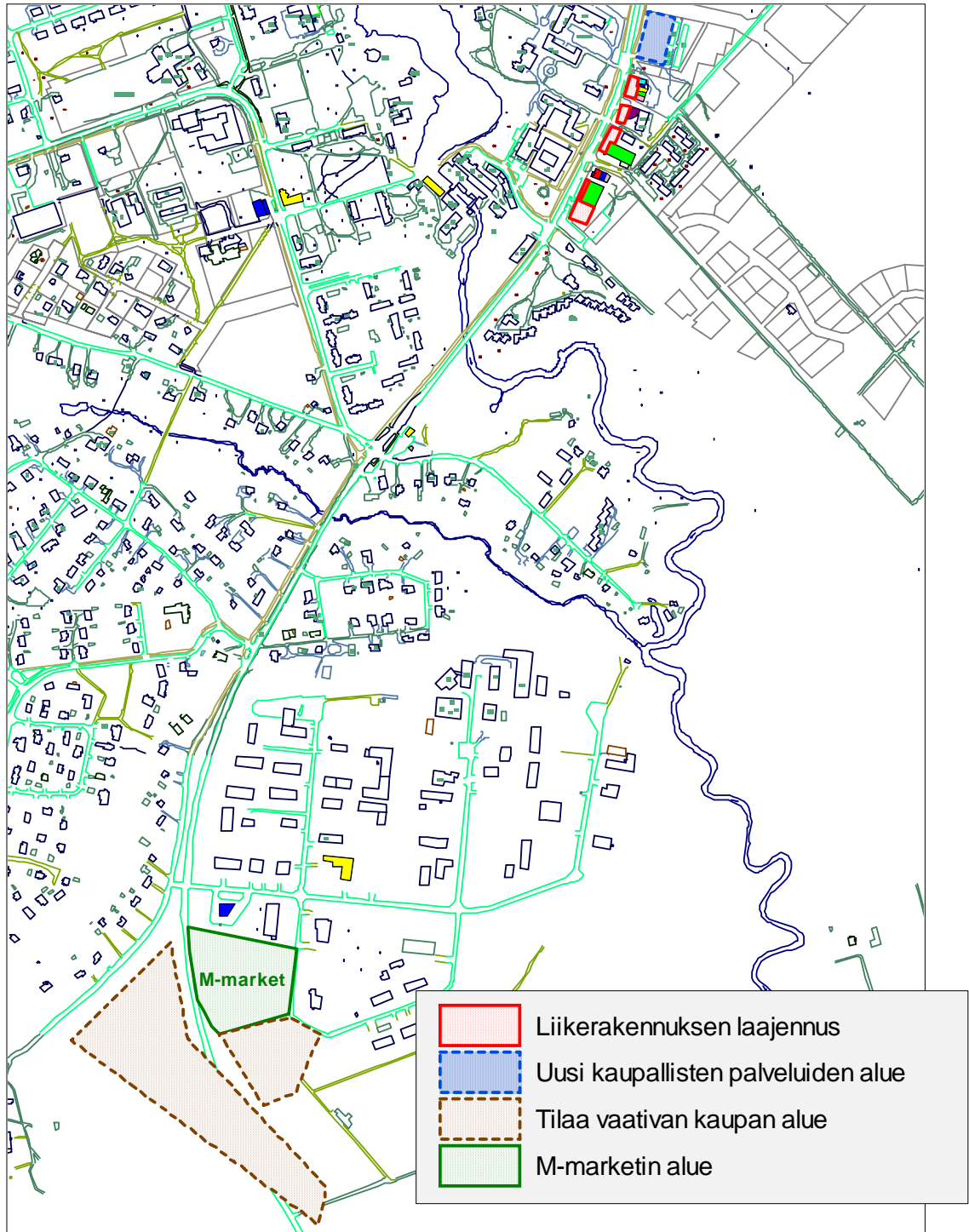


Kellokosken osayleiskaava Kaupallinen selvitys

14.5.2007

TUUSULAN KUNTA
Kaavoitus
www.tuusula.fi

TUOMAS SANTASALO Ky
Nervanderinkatu 5 D 38, 00100 Helsinki
www.tuomassantasalo.fi



Kellokosken kaupalliset tilavaraukset

Rajalinnan aluetta kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ollaan laatimassa asemakaavaa, joka sallii yhdelle tontille päivittäistavarakaupan. Tontille on tulossa M-market ja tämän yhteyteen todennäköisesti muutamia pienliikkeitä. M-marketin rakentuminen Rajalintaan saattaa lisätä myös muiden kauppaliikkeiden kiinnostusta alueesta ja alueen rakentuminen voi vauhdittua.

Tilaa vaativa kauppaa keskitetään Rajalinnassa uusille alueille Vanhan valtatievarrelle ja mahdollisesti uuden ohikulkutien varteen, tulevan M-marketin läheisyyteen. Nykyiselle työpaikka-alueelle ei kannata sijoittaa hajanaisesti tilaa vaativia kauppia. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tilaa vaativan kaupan sekä auto- ja varaosakaupan yhteenlaskettu bruttotarve Rajalinnassa on noin 5000 k-m². Ostovoimaa alueella on enemmänkin, mutta kysymys on tässäkin, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Tilaa vaativa kauppa ei kuitenkaan syö keskustan palveluita, sillä keskustassa ei alan palveluita ole tällä hetkellä lainkaan eikä tilaa vaativa kauppa keskustoihin merkittävästi sijoitu.

Rajalinnan alueelle ei tule M-marketin lisäksi sijoittaa muuta päivittäistavarakauppaa eikä merkittävästi muuta erikoiskauppaa kuin tilaa vaativaa kauppaa mukaan lukien auto- ja varaosakauppaa. Mikäli alueelle sijoittuisi M-marketin ohella toinen pt-kauppa, keskusta saattaisi pikkuhiljaa siirtyä Rajalintaan. Tällöin nykyisen keskustan vetovoima heikkenisi ja keskustan kehittäminen olisi huomattavasti vaikeampaa.