

Vastaanottaja
Tuusulan kunta

Asiakirjatyyppi
Loppuraportti

Päivämäärä
24.5.2012

TUUSULA **KESKUSTAN KAUPALLI-** **NEN KEHITTÄMINEN**

TUUSULA
KESKUSTAN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Päivämäärä **24/05/2012**
Laatija **Tiina Kuokkanen**
Tarkastaja **Mari Pitkäaho**

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
1.1	Lähtökohdat	1
1.2	Ohjausryhmä ja sidosryhmät	2
1.3	Tavoite	3
1.4	Tutkimusalue	3
2.	Tuusula kaupan toimintaympäristönä	4
2.1	Vaikutusalue	4
2.2	Väestö ja väestönkasvu	6
2.3	Työpaikat ja liikenne	7
2.4	Vähittäiskaupan ostovoima	9
3.	Vähittäiskauppa Tuusulassa	11
3.1	Kaupan keskittymät	11
3.2	Vähittäiskauppa Hyrylässä	12
3.3	Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät	14
3.4	Liikepinta-ala ja ketjutoimijat vastaaviin markkina-alueisiin verrattuna	19
4.	Keskustan kehittämisen reunaehdot ja muutostekijät	22
4.1	Keskusten tavoitteelliset roolit	22
4.2	Kaupan hankkeet selvitysalueella	23
4.3	Muut keskeiset kehittämishankkeet	24
4.4	Keskustan ongelmat ja kehittämispotentiaali	25
4.5	Laskennallinen pinta-alan tarve	28
4.6	Hypermarket-sijaintivaihtoehdot	32
5.	Tuusulan keskustan tuleva konsepti	38
5.1	Tuusulan keskusta osana kaupan palveluverkkoa – lähtökohdat	38
5.2	Kaupallinen konsepti	39
5.3	Toimintojen sijoittelu keskustassa ja kasvusuunnat	39
5.4	Keskustan kehittämisen jatkotoimenpiteet	42

KUVALUETTELO

Kuva 1	Keskustan kehittämisen vuorovaikutussuhteet	2
Kuva 2	Kaupallisen ydinkeskustan ja tutkimusalueen raja- aus likimain	4
Kuva 3	Hyrylän lähi- ja toissijainen vaikutusalue likimain	5
Kuva 4	Lähivaikutusalueen asukkaat ja skenaarioiden mukainen väestönkasvu	6
Kuva 5	Työpaikkojen sijainti Hyrylässä	8
Kuva 6	Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä vuonna 2010	9
Kuva 7	Vähittäiskaupan liiketilat selvitysalueella	12
Kuva 8	Vähittäiskaupan liiketilat Hyrylän ydinkeskustassa	13
Kuva 9	Päivittäistavaramyymälöiden pinta-ala 31.12.2010	14
Kuva 10	Keskustan ongelmakohdat ja kehittämispotentiaali	26
Kuva 11	Hypermarket-sijaintivaihtoehdot	33

Kuva 12	Hypermarket-sijaintivaihtoehtojen vertailu	36
Kuva 13	Hyrylän kaupallinen konsepti	39
Kuva 14	Kaupallisten toimintojen sijoittelu keskustaan	40

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1	Vaikutusalueen väestönkasvu 2010-2040 eri kasvuskenaarioissa	7
Taulukko 2	Vähittäiskaupan kulutusluvut 2010-2040	10
Taulukko 3	Vaikutusalueen ostovoima 2010-2040, milj. €	10
Taulukko 4	Ostovoiman suuntautuminen Hyrylään.....	18
Taulukko 5	Uudenmaan keskusten asukasluku ja liikepinta-alat toimialoittain 2011	19
Taulukko 6	Tuusulan kannalta potentiaaliset uudet vähittäiskaupan ketjut	.21
Taulukko 7	Tuusulan kaupan keskittymien tavoitteelliset roolit ja tavoitteellinen mitoitus	23
Taulukko 8	Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan kokonaistarve 2010-2040, k-m ²	29
Taulukko 9	Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan kokonaistarve 2030, k-m ²	30
Taulukko 10	Esimerkki vuoden 2030 laskennallisen pinta-alan kokonaistarpeen jakautumisesta, k-m ²	32

KAAVIOLUETTELO

Kaavio 1	Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2010, milj. €	15
Kaavio 2	Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2007-2010, euroa per asukas	16
Kaavio 3	Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2010, euroa per asukas	17
Kaavio 4	Autokaupan liikevaihto vuonna 2009, euroa per asukas	18
Kaavio 5	Tuusulassa sijaitsevien erikoiskauppa- ja palveluketjujen lukumäärä	20

LIITTEET

Liite 1

Kaupan sanastoa ja määritelmiä
 Päivittäistavarakauppa
 Erikoistavarakauppa
 Vähittäiskaupan suuryksikkö

Liite 2

Hyrylän kehittämishankkeet

Liite 3

Hypermarket-sijaintivaihtoehtojen vertailu

1. JOHDANTO

1.1 Lähtökohdat

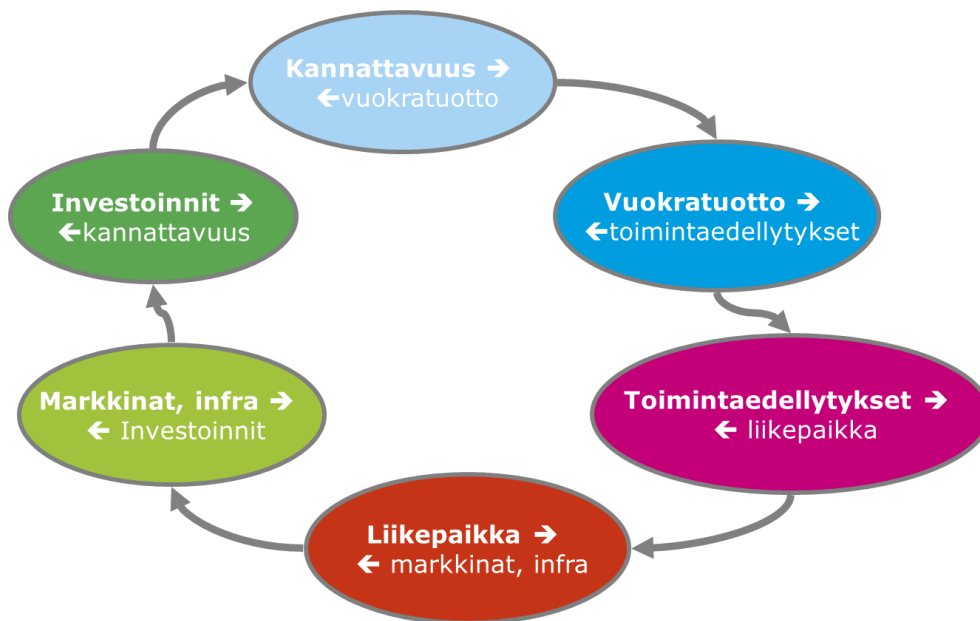
Tuusulan keskustan kehittämiseksi ollaan laatimassa yleissuunnitelmaa kevään 2012 aikana, jonka kanssa rinnan tehdään erillinen kaupallinen selvitys. Kaupallinen selvitys on katsottu tarpeelliseksi, koska Tuusulan keskustan kaupalliset palvelut eivät nykyisellään pysty vastaamaan alueen kysyntään: erityisesti päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Tuusulasta on suuri. Tuusulan väestö myös kasvaa voimakkaasti, mikä asettaa omat vaatimuksensa palvelutarjonnan lisäämiselle. Hyrylän välittömään läheisyyteen on suunnitteilla Rykmentinpuiston uusi asuinalue, joka jo yksinään lisää Hyrylän lähivaikutusalueen väestöä yli 10 000 asukkaalla seuraavan kahdenkymmenen vuoden aikana.

Erityiskysymyksenä tässä raportissa tarkastellaan hypermarketien sijoittumista Tuusulaan. Tuusulassa ei tällä hetkellä ole yhtään hypermarketia, mikä näkyy päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtauksena. Kaupan keskusliikkeet ovat ilmaisseet kiinnostuksensa sijoittaa Tuusulaan hypermarketit, mutta niiden konkreettisia sijaintipaikkoja ei ole vielä ratkaistu. Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on useita sekä Tuusulan keskusta-alueella että sen ulkopuolella. Tuusulan kaupungin tavoitteena on kehittää Tuusulan keskustasta palveluiltaan monipuolinen, elävä kuntakeskus, josta löytyy myös kävelypainotteisia alueita. Hypermarketien sijoittumisvaihtoehtoja arvioitaessa on otettava kantaa toisaalta siihen, sopivatko hypermarketit tilaa vaativaa kauppaa lähestyvän luonteensa puolesta keskusta-alueelle kaupungin kehittämistavoitteiden valossa ja millaisella konseptilla. Toisaalta on arvioitava sitä, millaisia vaikutuksia hypermarketeilla on keskustan kehittämisen kannalta, mikäli hypermarketit sijoitettaisiin keskustan ulkopuolelle.

Tuusulan keskustan palvelutarjontaa tarkasteltaessa on huomioitava myös Tuusulan asema osana seudullista kaupan palveluverkkoa. Tuusula sijaitsee lähellä pääkaupunkiseutua ja on lisäksi osa Tuusulan, Keravan ja Järvenpään muodostamaa lähes yhtenäistä, kolminapaista kaupunkiseutua. Vuonna 2010 valmistui Keski-Uudenmaan kuntien (Kuuma-kunnat) kaupan palveluverkko selvitys (FCG Planeko Oy, 26.2.2010), jossa Tuusulan keskusta määriteltiin yhdeksi Keski-Uudenmaan alueen kaupalliseksi pääkeskukseksi vuonna 2025. Muita huomioitavia selvityksiä ovat taustatietoina seuraavat raportit: Poikkitie-Pohjoisväylän (Tuusula ja Kerava) kaupallisten vaikutusten arviointi (Entrecon Oy, 18.3.2011), Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys (FCG Finnish Consulting Group, 2009) sekä Uudenmaan maakuntakaavan uudistamistyössä laaditut kaupan palveluverkon tarkastelut eri rakennemalleissa (Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa, Uudenmaan liiton julkaisu E111 – 2010) ja Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –raporttiluonnos (Uudenmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky, luonnos 4.2.2012). Lisäksi työssä huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja 1.4.2011 voimaan astunut kaupan sijainnin ohjausta koskeva Maankäyttö- ja rakennuslain muutos. Nämä huomioidaan erityisesti hypermarket-sijaintivaihtoehtojen tarkastelussa, koska yksi keskeinen uuden Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteista on ollut ohjata kaupan kehittymisen keskustoihin.

Viime kädessä Tuusulan keskustan muutosten konkreettisina moottoreina ovat kiinteistönomistajat ja kaupan toimijat, joille kehittämisen lähtökohta on liiketaloudellinen. Uudisrakentaminen ja kehittäminen toteutuvat vain, jos se on taloudellisesti kannattavaa. Kiinteistön tuottavuus

riippuu vuokratuotosta ja se vuorostaan kaupan toimintaedellytyksistä. Kaupan ja palvelujen kehittämisessä liikepaikalla on keskeinen merkitys. Hyvä liikepaikka edellyttää ehjää taajamarakennetta, toimivaa katuverkkoa sekä laadukasta ympäristöä, jonka rakentaminen vuorostaan edellyttää taloudellista kannattavuutta. Keskustakehityksen riippuvuussuhteita on havainnollistettu seuraavassa kuvassa (Kuva 1). Kaikki tekijät riippuvat jossain määrin toisistaan eikä yksi toteudu ilman toista. Kehä mahdollistaa kuitenkin myös positiivisen kierteen: kun yksi tekijä pääsee vauhtiin, kiihtyy kehitys myös muilla saroilla. Tästä näkökulmasta Tuusulaan suunnitteilla olevat hypermarket-investoinnit voivat toimia keskustan kehityksen käynnistäjinä, jotka houkuttelevat myös muita investointeja keskustaan ja käynnistävät näin ollen positiivisen kehityksen kierteen.



Kuva 1 Keskustan kehittämisen vuorovaikutussuhteet

1.2 Ohjausryhmä ja sidosryhmät

Tuusulan keskustan kaupallisen selvityksen ohjausryhmään kuuluivat seuraavat Tuusulan kunnan edustajat:

- kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo,
- kaavapäällikkö Kaija Hapuoja ja
- kaavasuunnittelija Mika Heikkilä.

Työn aikana haastateltiin seuraavia keskeisten sidosryhmien edustajia:

- kiinteistöjohtaja Jari Leivo, HOK-Elanto (4/2012 asti)
- kiinteistökehityspäällikkö Tuomas Anttila, HOK-Elanto
- aluejohtaja Timo Huurtola, Kesko, Uudenmaan alue
- kauppapaikkapäällikkö Tapani Sirkanen, Kesko, Uudenmaan alue

Sulanportin kiinteistökehittämiseen liittyen työn aikana tavattiin lisäksi konsultti Risto Ahjoavaara (Nortecon) sekä arkkitehti Matti Saksanen (Arkkitehti- ja suunnittelutoimisto Saksanen Oy).

Ramboll Finland Oy:ssä työstä vastasi projektipäällikkö Tiina Kuokkanen ja työhön osallistuivat projektipäällikkö Mari Pitkäaho ja Senior Advisor Kyösti Pätynen kaupallisina asiantuntijoina sekä yksikön päällikkö Kari Pudas sidosryhmähaastattelujen ja rakentamiskustannustarkastelujen osalta sekä suunnittelija Tapani Tournen liikennejärjestelmätarkastelujen osalta.

1.3 Tavoite

Tässä työssä esitellään Tuusulan keskustan kaupallinen nykytila, analysoidaan Tuusulaa markkina-alueena, kartoitetaan tiedossa olevat hankkeet ja alueen muu kehityskuva. Analyysin perusteella tuotetaan perusteltu näkemys Tuusulan keskustan kaupallisista kehittämismahdollisuuksista sisältäen esityksen kaupallisten toimintojen laajuudesta ja sijoittelusta huomioiden erityisesti hypermarketien sijoittelun.

Tämän työn tavoitteet on tiivistetty seuraavassa:

- tuotetaan kaupalliset lähtötiedot Tuusulan keskusta-alueen maankäytön suunnitteluun
- määritellään Tuusulan keskustan kaupallinen asema osana seudullista kaupan palveluverkkoa nykytilanteessa ja tulevaisuudessa
- tuotetaan realistinen kuva päivittäis- ja erikoistavarakaupan kasvumahdollisuuksista Tuusulan keskustassa
- osoitetaan Tuusulan kaupan pinta-alan kasvumahdollisuudet toimialoittain
- tuotetaan laskennalliset perusteet vähittäiskauppatoiminnan laajentumiseen Tuusulan keskustassa
- laaditaan ehdotus keskustan eri osa-alueiden kaupallisista rooleista (keskusta, Sahankulma, Sulan alue, Itäväylä, Kehä IV/Focus). Erityistä huomiota kiinnitetään hypermarket-sijaintien määrittämiseen.
- laaditaan em. kohteille alustava mitoitus toimialoittain

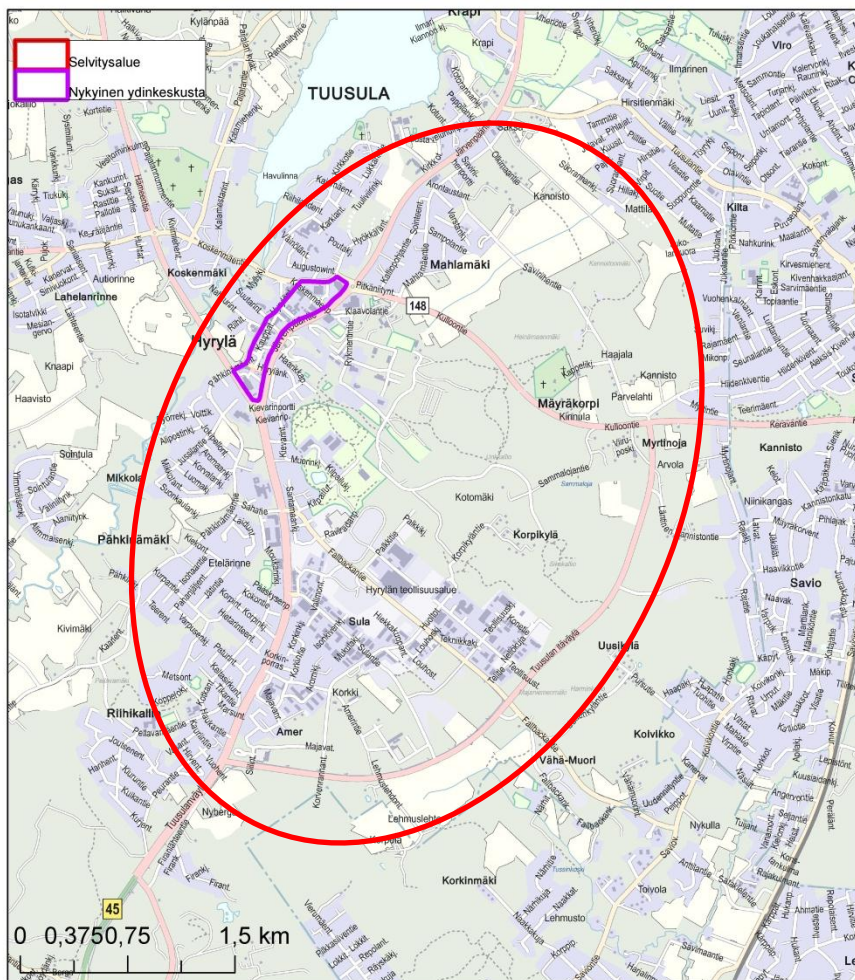
Selvityksen painopiste on kaupallisten palveluiden kehittämisessä ja niiden optimaalisten sijaintien valinnassa. Selvitys palvelee keskustan yleissuunnittelua sekä muita Tuusulan alueelle parhaillaan käynnissä olevia kaavoitusprosesseja, kuten Sulan alueen yleiskaavoitusta.

Tavoitevuodeksi analyysille asetettiin ohjausryhmän toimesta vuodet 2020, 2030 ja 2040. Näin ollen kaikki kyseiset vuodet on esitetty mm. väestönkasvuennusteiden ja liiketilan kokonaistarpeen arvioinneissa. Tarkemmassa mitoituksessa tavoitevuodeksi valittiin kuitenkin vuosi 2030 johtuen mm. yleissuunnitelmatyölle asetetusta tavoitevuodesta 2025.

1.4 Tutkimusalue

Selvityksen kohteena on Tuusulan keskusta-alue, joka rajattiin ohjausryhmän toimesta likimain seuraavasti: tutkimusalue rajautuu pohjoisessa Tuusulantiehen Mahlamäen asuinalueen pohjoispuolella, idässä Itäväylään ja lännessä pääosin Tuusulanväylään sisältäen kuitenkin edellä mainittujen väylien molemmat puolet. Näin rajattuna tutkimusalue kattaa nykyisen ydinkeskustan lisäksi myös muita kaupallisia alueita: Sulan alueen ja Itäväylän varren sekä tulevan Rykmentinpuiston asuinalueen kaupallisine keskittymineen. Nykyistä ydinkeskustaa laajempi raja on tarpeen, jotta selvityksessä huomioidaan myös em. alueiden kehityksen vaikutus ydinkeskustaan ja sen laajenemiseen. Nykyinen ydinkeskusta rajattiin kaupan ja palveluiden nykyisen sijainnin mukaan ja se rajautuu pohjoisessa Järvenpääntien ja Kulloontien risteykseen, idässä Tuusulanväylään/Järvenpääntiehen, etelässä Tuusulanväylän ja Hämeentien risteykseen ja lännessä Hyryläntiehen. Tutkimusalueen ja kaupallisen ydinkeskustan raja on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 2).

Tutkimusalueen lisäksi selvityksessä huomioidaan tarpeen mukaan koko Tuusula ja Tuusulan lähikunnat. Tuusulan lähikunnista huomioidaan erityisesti Kerava ja Järvenpää, jotka ovat asukasluvultaan ja sijainniltaan osana Keski-Uudenmaan seudullista kaupan palveluverkkoa melko samankaltaisia Tuusulan kanssa. Nämä kolme kuntaa muodostavatkin kolmion, jonka sisällä asukkaat liikkuvat työpaikkojen ja palvelujen perässä kuntarajoista piittaamatta.



Kuva 2 Kaupallisen ydinkeskustan ja tutkimusalueen rajaus likimain

Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos.

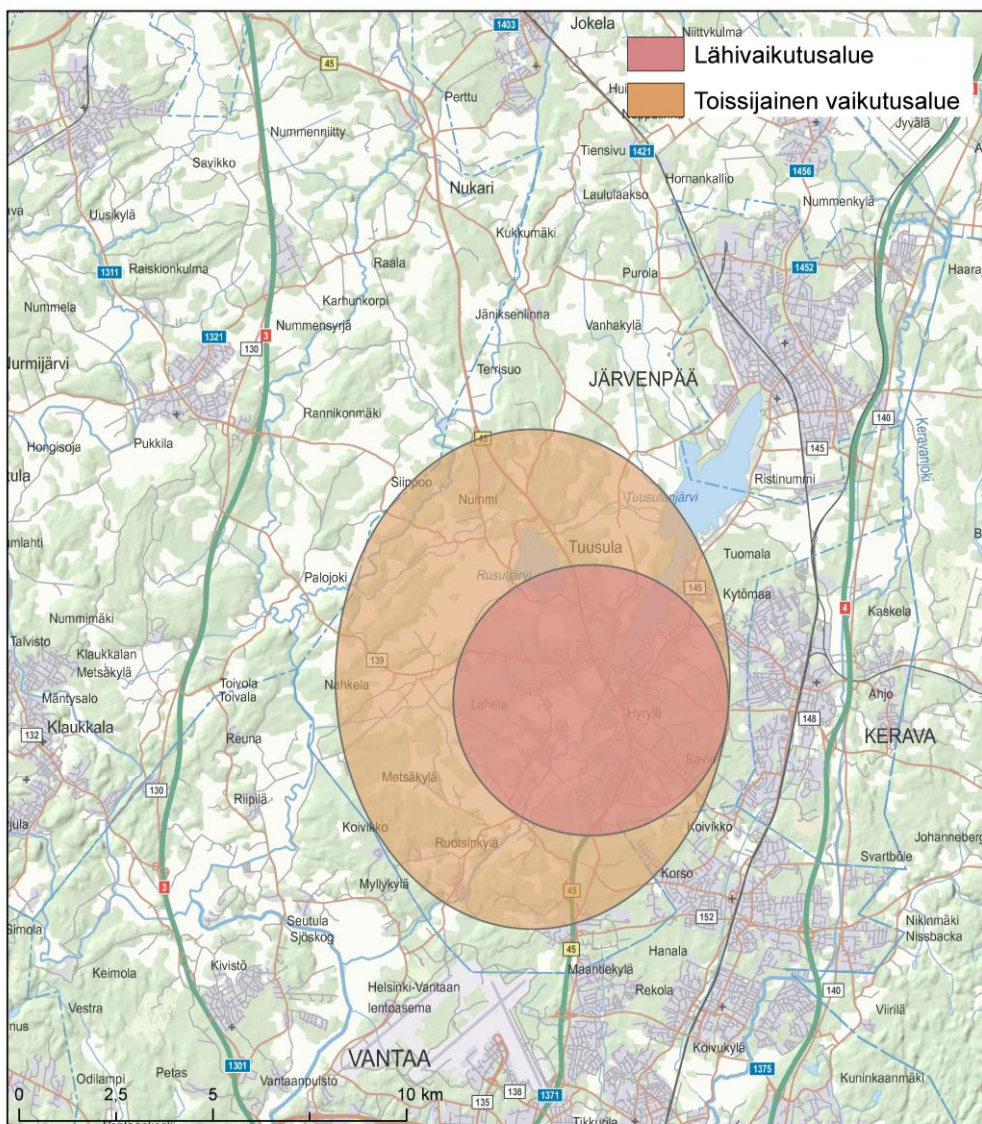
2. TUUSULA KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖNÄ

2.1 Vaikutusalue

Hyrylän kaupallisia palveluita kehitetään ensisijaisesti vaikutusalueen asukkaiden tarpeisiin. Vaikutusalueelle tarkoitetaan sitä aluetta, jolla valtaosa Hyrylässä asioivista kuluttajista asuu. Hyrylän vaikutusalue on pääsääntöisesti varsin paikallinen, vaihdellen kuitenkin jonkin kaupan toimialoittain. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta Hyrylän vaikutusalue on paikallinen: tarjonta molemmilla toimialoilla on kattavampi naapurikunnissa mm. Keravalla ja Vantaalla. Sulan alueen vaihtoauto- ja huonekalukaupat houkuttelevat asiointia myös seudullisesti, koska vastaava tarjonta puuttuu lähikunnista Keravalta ja Järvenpäästä.

Periaatteessa kaupallisten alueiden vetovoimaa voidaan kasvattaa tarjontaa lisäämällä, mutta huomioiden Hyrylän sijainnin useiden kilpailevien keskusten ympäröimänä, ei voida realistisesti odottaa, että vaikutusalue voisi nykyisestä juurikaan laajentua maantieteellisesti. Erityisesti Hyrylän keskusta palvelee jatkossakin pääsääntöisesti lähialueen asukkaita. Hyrylän kaupallisen kehittämisen tavoitteena täytyykin olla ostovoiman ulosvirtauksen pienentäminen, ei vaikutusalueen kasvattaminen, ja palveluiden lisääminen kasvavan väestön tarpeisiin.

Hyrylän vaikutusaluetta idässä rajaa Keravan keskusta, joka sijoittuu linnuntietä vain noin viiden kilometrin etäisyydelle Hyrylänstä, ja etelässä kehä III:sen tarjonta. Länteen Klaukkalaan suuntaan ja luoteeseen Hämeenlinnan suuntaan tieyhteydet ovat huonommat ja etäisyydet pidempiä, joten vaikutusalue ulottuu kauemmaksi. Hyrylän lähivaikutusalue ja toissijainen vaikutusalue liikimain on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 3). Vaikutusalueen nykyinen ja tuleva väestö ovat lähtökohtana liiketilän tarpeen määrittelylle.



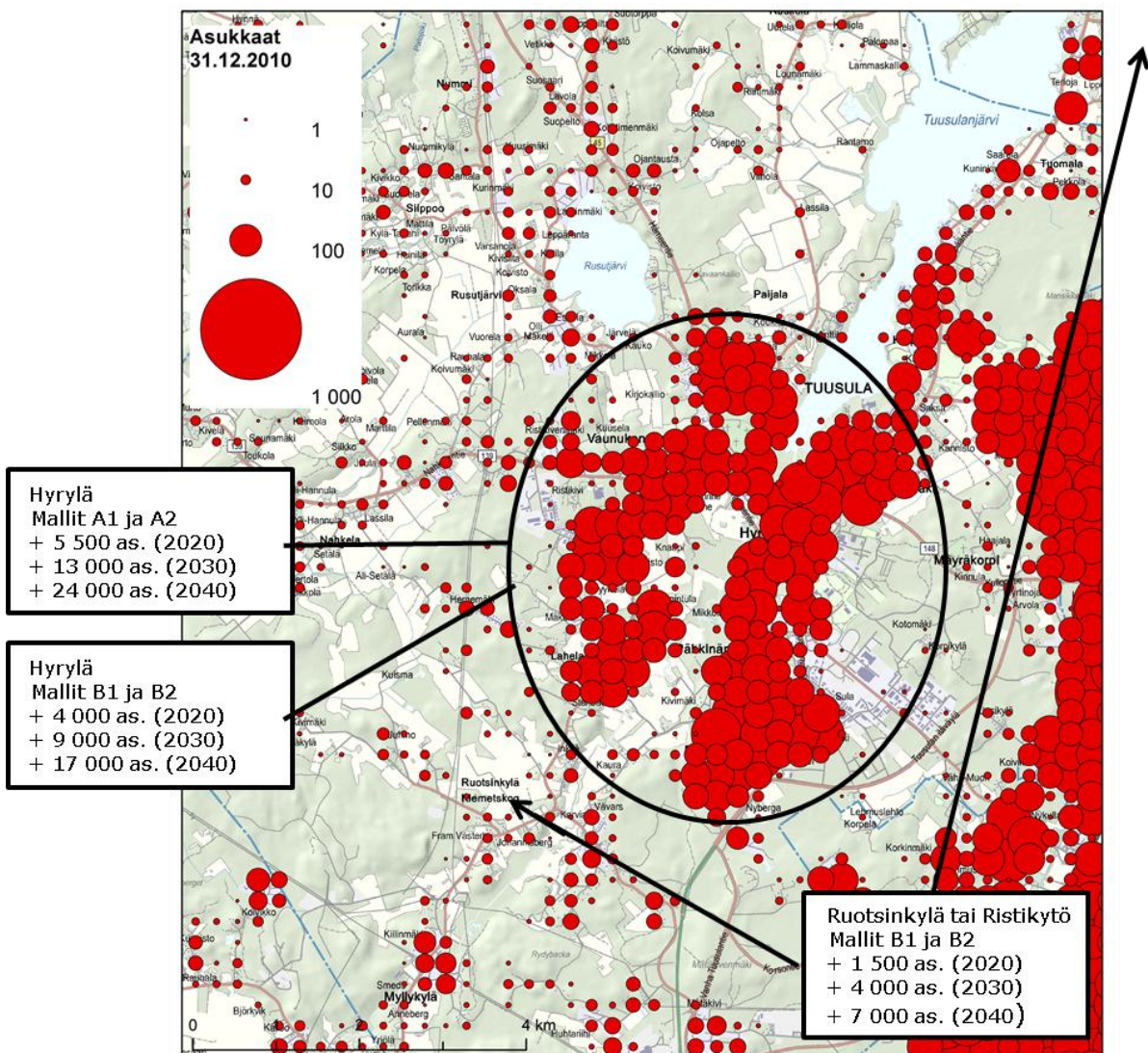
Kuva 3 Hyrylän lähi- ja toissijainen vaikutusalue liikimain

Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos.

2.2 Väestö ja väestönkasvu

Hyrylän väestömäärä oli vuoden 2010 lopussa noin 17 500 asukasta. Väestön sijoittuminen Hyrylään nykytilanteessa sekä väestönkasvun vaihtoehtoiset skenaariot on esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 4). Väestönkasvun vaihtoehtoiset skenaariot perustuvat Tuusulan yleiskaavatyön taustaksi laadittuihin neljään erilaiseen rakennemalliin¹, jotka on tiivistetty seuraavassa:

- A1 Hyrylän taajama:
 - Hyrylän ympäristön olevat alueet täydennetään joukkoliikennetaajamaksi. Kulloontien varteen uusi kasvukäytävä Keravalle. Hyrylä laajenee tasaisesti kaikkiin suuntiin.
- A2 Hyrylä-Kerava
 - Kasvu suunnataan Hyrylän ympäristössä Keravan suuntaan, nykyisellään rakentamattomille alueille. Kasvu painottuu Hyrylässä itään.
- B1 Ruotsinkylä, Lentorata
 - Ruotsinkylään muodostetaan uusi, neljäs taajama. Olevat taajamat kasvavat vähemmän kuin malleissa A. Kasvu suuntautuu Hyrylän ympäristössä etelään.
- B2 Ristikytö, päärata
 - Ristikytöön muodostetaan uusi, neljäs taajama. Olevat taajamat kasvavat vähemmän kuin malleissa A. Kasvu suuntautuu Hyrylän ympäristössä pohjoiseen.



Kuva 4 Lähivaikutusalueen asukkaat ja skenaarioiden mukainen väestönkasvu

Lähde: Väestö 31.12.2010, Ruututietokanta 2011, Tilastokeskus. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos

¹ Lähde: Tuusulan kunta, http://www.tuusula.fi/sivu.tml?sivu_id=3016, haettu 10.2.2012.

Skenaariot A1 ja A2 eroavat toisistaan asutuksen kasvun painopisteen osalta: kasvun painopiste on joko nykyisen keskustan ympärillä (A1) tai yhden kilometrin verran itään Rykmentinpuiston suuntaan (A2). Väestön kokonaiskasvu on sama molemmissa skenaarioissa: 24 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä Hyrylän lähivaikutusalueelle. Vuoteen 2030 mennessä väestö kasvaa 13 000 asukkaalla molemmissa skenaarioissa. Hyrylän toissijaisen vaikutusalueen väestö ei kasva merkittävästi skenaarioissa A1 ja A2. Koska väestön kokonaiskasvu on sama molemmissa skenaarioissa, ei skenaarioiden A1 ja A2 välillä tule olemaan eroa kaupan kokonaismoitituksen osalta, kuten jäljempänä luvussa 4.5. nähdään. Väestönkasvun painopiste tulee kuitenkin huomioida Hyrylän kaupallisten palveluiden sijoittelussa.

Skenaarioissa B1 ja B2 Hyrylän lähivaikutusalueen väestön kasvu on hiukan maltillisempaa. Lähi-vaikutusalueen väestö kasvaa yhteensä 17 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä molemmissa skenaarioissa ja vuoteen 2030 mennessä 9000 asukkaalla. Skenaariossa B1 väestön lisäys sijoittuu pääosin Ruotsinkylään Hyrylän toissijaiselle vaikutusalueelle: yhteensä 7 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Skenaariossa B2 väestön lisäys sijoittuisi Ristikydön alueelle. Ristikyötö ei kuulu enää Hyrylän toissijaiselle vaikutusalueelle vaan asiointi sieltä suuntautuisi ensisijaisesti Järvenpään ja tulevalle Poikkitie-Pohjoisväylän kaupalliselle alueelle. Näin ollen Hyrylän toissijaisen vaikutusalueen väestö ei kasva skenaariossa B2 lainkaan.

Hyrylän lähi- ja toissijaisen vaikutusalueen ennakoitu väestömäärä vuosina 2020, 2030 ja 2040 eri skenaarioissa on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 1).

Taulukko 1 Vaikutusalueen väestönkasvu 2010-2040 eri kasvuskenaarioissa

Skenaariot A1 ja A2	2010	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	17 500	23 000	30 500	41 500
Toissijainen vaikutusalue	3 500	3 500	3 500	3 500
Yhteensä	21 000	26 500	34 000	45 000
Skenaario B1	2010	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	17 500	21 500	26 500	34 500
Toissijainen vaikutusalue	3 500	5 000	7 500	10 500
Yhteensä	21 000	26 500	34 000	45 000
Skenaario B2	2010	2020	2030	2040
Lähivaikutusalue	17 500	21 500	26 500	34 500
Toissijainen vaikutusalue	3 500	3 500	3 500	3 500
Yhteensä	21 000	25 000	30 000	38 000

2.3 Työpaikat ja liikenne

Hyrylän lähivaikutusalueella on noin 7 500 työpaikkaa ja toissijaisella vaikutusalueella noin 700 työpaikkaa². Työpaikkojen määrän oletetaan kasvavan hiljalleen väestön kasvaessa. Edellä esitellyissä rakennemalleissa on oletettu, että uusia taajamamaisia työpaikkoja syntyy Hyrylään suhteella yksi työpaikka kolmea uutta asukasta kohden.

Työpaikkojen absoluuttista lukumäärää oleellisempaa kaupan sijoittumisen kannalta on kuitenkin Tuusulan työpaikkaomavaraisuus ja pendelointi. Tuusulan työpaikkaomavaraisuus oli 76 % vuonna 2008³ ja alle 30 % työssä käyvistä käy työssä omassa kunnassa koko maan vertailuluvun ollessa 67 %⁴. Tuusula kuuluukin Helsingin työssäkäyntialueeseen ja pääkaupunkiseudulle pendelöi vuonna 2008 yli 50 % Tuusulan työssä käyvistä eli lähes 9 200 henkilöä päivittäin. Pääkaupunkiseudulta Tuusulaan pendelöi päivittäin noin 3 200 henkilöä.⁵ Lisäksi pendelointiä tapahtuu osin myös Keski-Uudenmaan eri kuntien välillä. Yhteenvedona voidaan sanoa, että Tuusulassa on vä-

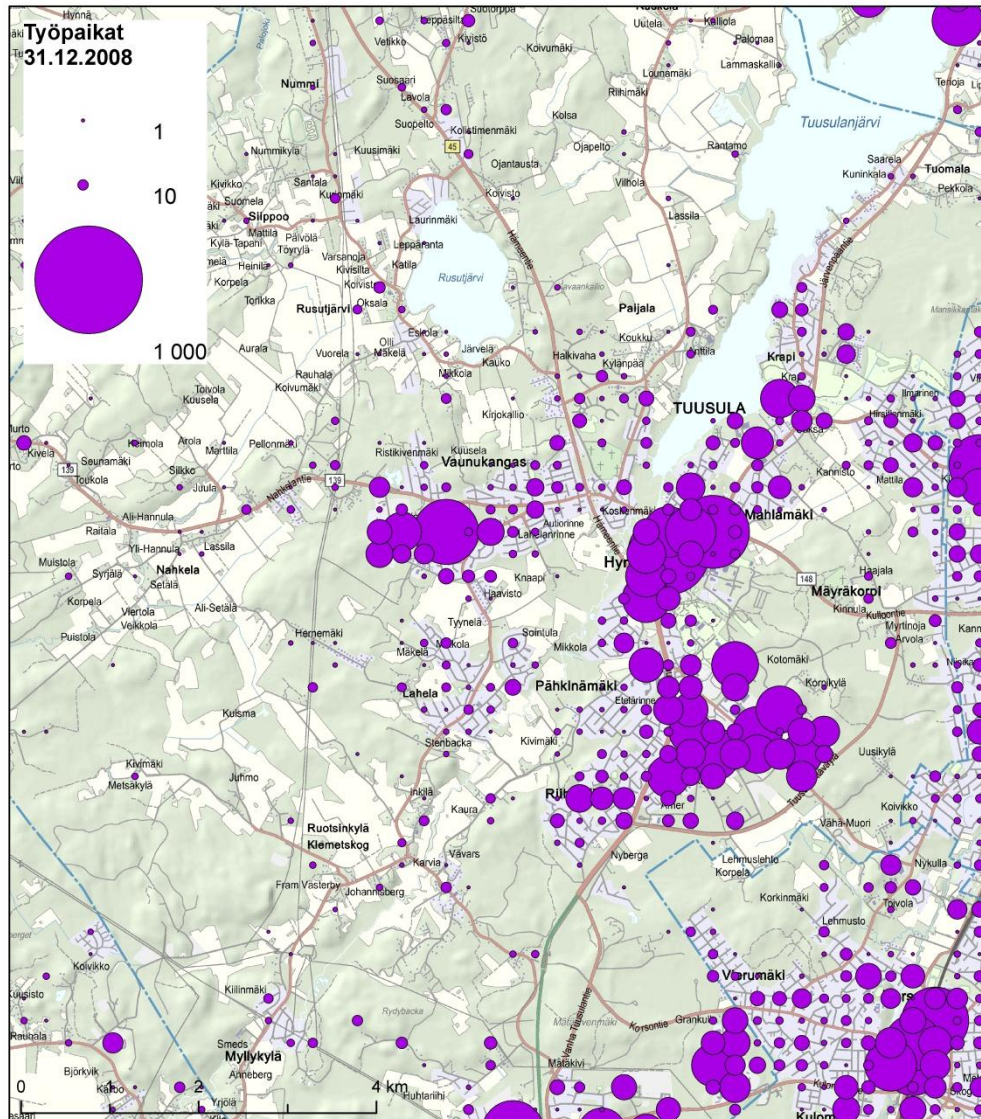
² Tiedon ajankohta 31.12.2008. Lähde: Tilastoruuudut 2011, Tilastokeskus.

³ Tuusulan kunta, http://www.tuusula.fi/index.tml?siivu_id=1016, haettu 28.2.2012.

⁴ Tilastokeskus 31.12.2010, <http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/858.html>, haettu 28.2.2012

⁵ HSY 2008, <http://www.hsy.fi/seututieto/kaupunki/sukkulointi/Sivut/2008.aspx>, haettu 28.2.2012.

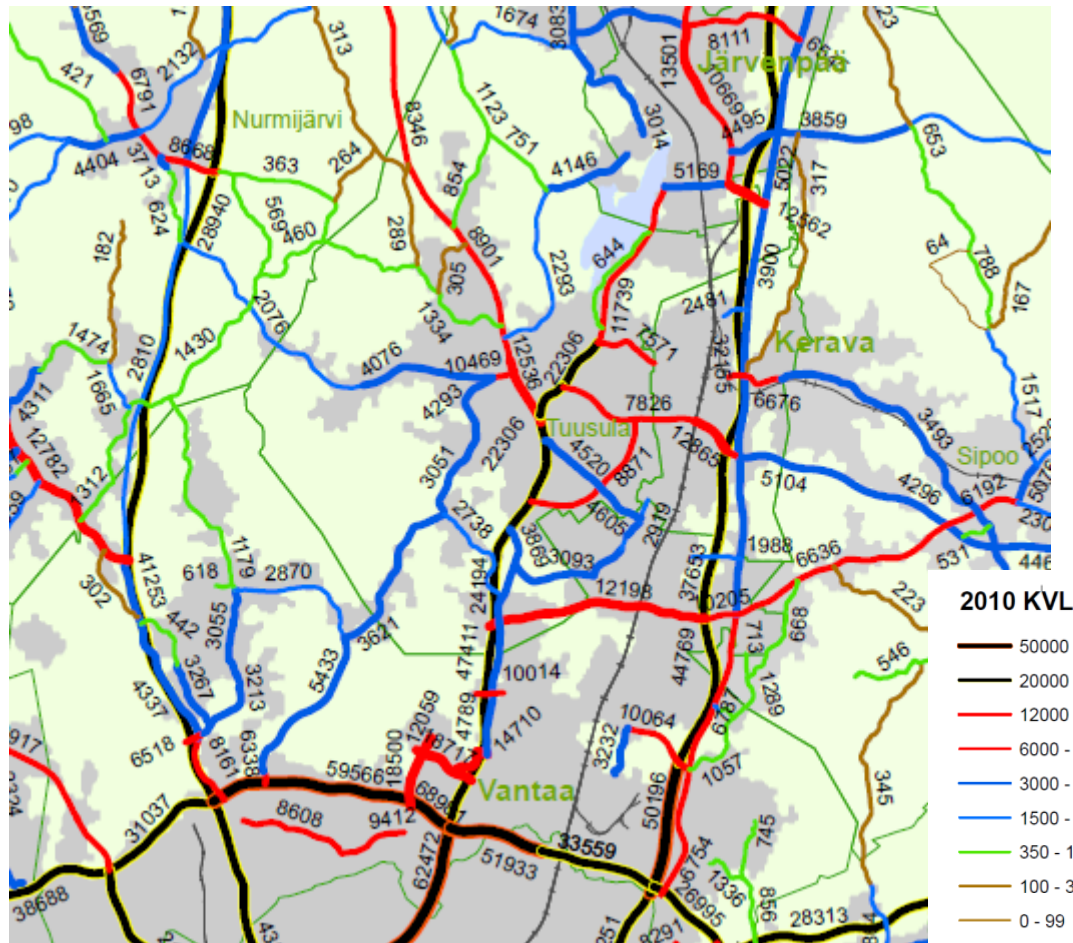
hemmän työpaikkoja, kuin mitä oman kunnan asukkaiden työpaikkatarve on, ja näin ollen työmatkaliikenne muualta Tuusulaan on vähäisempää kuin Tuusulasta ulos suuntautuva pendelöinti. Tämä seurauksena niin sanotun päiväväestön määrä on Hyrylän vaikutusalueella vähäisempi kuin absoluuttinen asukasluvu on. Tämä näkyy osaltaan ostovoiman ulosvirtauksena Tuusulasta. Työpaikkojen sijoittuminen Hyrylän vaikutusalueella on vielä esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 5).



Kuva 5 Työpaikkojen sijainti Hyrylässä

Lähde: Työpaikat 31.12.2008, Ruututietokanta 2011, Tilastokeskus. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos

Työpaikkapendelöinti näkyy myös Hyrylän alueen liikennemäärissä. Alueen suurimmat liikennemäärät, noin 22 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, ovat Tuusulanväylällä, joka on alueen pääyhteys Hyrylästä pääkaupunkiseudulle. Tuusulanväylän/Järvenpääntien vuorokausiliikennemäärät pysyvät yhtä korkeina myös Hyrylän ydinkeskustan kohdalla, vaikkakin osa pendelöintiliikenteestä todennäköisesti haarautuu Hyrylän eteläisestä liikenneympyrästä Hämeentien suuntaan. Osa liikenteestä ydinkeskustan kohdalla on näin ollen lyhyempimatkaista paikallisliikennettä. Selvitysalueen muiden pääväylien liikennemäärät jäävät Tuusulanväylää huomattavasti alhaisemmiksi: keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä Itäväylällä on 9 000 ajoneuvoa, Fallbackantiellä noin 4 500 ajoneuvoa, Kulloontielle noin 7 800 ajoneuvoa ja Hämeentielle noin 12 500 ajoneuvoa. Seuraavalla kartalla on esitetty keskimääräisiä vuorokausiliikennemääriä Keski-Uudellamaalla (Kuva



Kuva 6 Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä vuonna 2010

Lähde: Liikennevirasto 2010, www.liikennevirasto.fi/liikennemaarakartat, haettu 28.2.2012.

2.4 Vähittäiskaupan ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoiman ja sen kasvun tarkasteleminen perustuu kahteen muuttujaan: kulu-
tuskuluun ja väestöön. Kulutusluku kuvaa yhden henkilön laskennallisesti vuoden aikana vähit-
täiskauppaan kuluttamaa summaa. Kun kulutusluku kerrotaan alueen väkiluvulla, saadaan selvil-
le alueen ostovoima. Ostovoiman kasvu syntyy väestönkasvusta ja kulutuksen kasvusta, joka pe-
rustuu pääosin tulotason nousuun.

Ostovoimaa ja sen kasvua kuvaavissa laskelmissa on käytetty seuraavia oletuksia:

- Vuoden 2010 kulutusluvut perustuvat Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksen –
luonnokseen (Tuomas Santasalo Ky, 4.1.2012), koska tämä on uusin saatavilla oleva tie-
to kulutuslukuista. Ko. selvityksessä käytetyt kulutusluvut ovat pienempiä verrattuna
esimerkiksi Santasalo Ky:n 7.4.2010 julkaisemiin vuoden 2010 kulutuslukuennusteisiin.
- Kulutuksen kasvu ns. varovaisen kasvun oletuksen mukaan: päivittäistavarakauppa 1
%:n vuosikasvu ja erikoistavarakaupassa 2 %:n vuosikasvu.

Yllä mainittujen oletusten mukaiset kulutusluvut (€/hlö/vuosi) vuosille 2010, 2020, 2030 ja 2040
on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 2).

Taulukko 2 Vähittäiskaupan kulutusluvut 2010-2040

Kulutusluvut, Uusimaa	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ml. alkoholi	3 066	3 387	3 741	4 133
Tilaa vievä kauppa	1 620	1 975	2 407	2 934
Keskustahakuinen erikoiskauppa	2 982	3 635	4 431	5 401
Erikoistavarakauppa yhteensä	4 602	5 610	6 838	8 336
Autokauppa ja huoltamot	2 701	3 293	4 014	4 892
Yhteensä	10 369	12 289	14 593	17 361

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) on esitetty väestön ja kulutuksen kasvuennusteiden perusteella laskettu vähittäiskaupan ostovoima vaikutusalueelle vuonna 2010 sekä ostovoimaennuste vuosille 2020, 2030 ja 2040. Vaikutusalueella tarkoitetaan tässä sekä lähi- että toissijaista vaikutusalueita. Väestönkasvuskenaariot on esitetty tarkemmin edellä luvussa 2.2. Skenaarioiden A1, A2 ja B mukaisilla väestönkasvuennusteilla vaikutusalueen vähittäiskaupan ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä lähes 280 miljoonalla eurolla ja vuoteen 2040 mennessä yli 560 miljoonalla eurolla. Skenaarioiden B1 ja B2 mukaisilla väestönkasvuennusteilla vaikutusalueen ostovoima kasvaa hiukan maltillisemmin ja ostovoiman lisäys vuoteen 2030 mennessä on 220 miljoonaa euroa ja vuoteen 2040 mennessä noin 440 miljoonaa euroa. Euromääräisesti mitattuna ostovoiman kasvu on suurinta keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta kaikissa skenaarioissa: tämän näkyä jäljempänä myös lisäliiketilän tarpeessa.

Taulukko 3 Vaikutusalueen ostovoima 2010-2040, milj. €

Skenaariot A1 ja A2	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ml. alkoholi	64	90	127	186
Keskustahakuinen erikoiskauppa	63	96	151	243
Tilaa vievä kauppa	34	52	82	132
Autokauppa	57	87	136	220
Yhteensä	218	326	496	781
Skenaario B1	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ml. alkoholi	64	90	127	186
Keskustahakuinen erikoiskauppa	63	96	151	243
Tilaa vievä kauppa	34	52	82	132
Autokauppa	57	87	136	220
Yhteensä	218	326	496	781
Skenaario B2	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ml. alkoholi	64	85	112	157
Keskustahakuinen erikoiskauppa	63	91	133	205
Tilaa vievä kauppa	34	49	72	112
Autokauppa	57	82	120	186
Yhteensä	218	307	438	660

3. VÄHITTÄISKAUPPA TUUSULASSA

3.1 Kaupan keskittymät

Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyy Tuusulan suurimmat päivittäistavarakaupat sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Hyrylän nykyinen kaupan ja palveluiden kokonaispinta-ala on Santasaloon mukaan⁶ arviolta 23 000 kerrosneliometriä. Hyrylän kaupan tarjonta ja sijoittuminen on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa. Selvitysalueen toinen merkittävä kaupan keskittymä on **Sahankulman ja Sulan alue** Hyrylän eteläpuolella, linnuntietä noin yhden kilometrin etäisyydellä Hyrylän ydinkeskustan eteläosista. Sahankulman ja Sulan alueen tarjonta koostuu pääosin huonekalu- ja vaihtoautokaupasta. Sahankulman liikekeskuksessa sijaitsee huonekaluliikkeitä sekä joitakin kaupallisia palveluita ja päivittäistavarakaupan valintamyymälä. Niin kutsutussa Sulanportin liikekeskuksessa on aikaisemmin toiminut useita huonekalumyymälöitä, mutta tällä hetkellä liiketiloista usea on tyhjillään, kun huonekalumyymälät ovat lopettaneet toimintansa Tuusulassa. Todennäköisesti myymälöiden lopettamiseen Sulanportissa on osaltaan vaikuttanut taloudellinen taantuma, joka heikensi koko huonekalukauppa-toimialan kannattavuusedellytyksiä jo ennestään satureituneilla markkinoilla, mikä on näkynyt esimerkiksi Suomi-Soffa huonekaluketjun konkurssina vuonna 2011. Sahankulman ja Sulanportin alueella on arviolta lähes 60 000 kerrosneliometriä liiketilaa, josta puolet muodostuu alueen autokaupoista ja huoltamoista.⁷ Selvitysalueelle sijoittuva kolmas kaupallinen keskittymä löytyy Sahankulman ja Sulan alueen eteläpuolelta **Itäväylän varrelta**. Itäväylä on Tuusulan uusiin tilaa vaativan kaupan keskittymä, jossa sijaitsee Kodin Terra, Lidl ja puutarhamyymälä. Tuusulanväylän länsipuolella toimii lisäksi paikallispalveluita ja Suomen Polkupyörätukku liikekeskus Rihassa. Itäväylän kaupallinen kokonaispinta-ala on Santasaloon⁸ mukaan arviolta 25 000 kerrosneliometriä ilman Tuusulanväylän länsipuolella sijaitsevia pääosin paikallispalveluiden käytössä olevia liiketiloja.

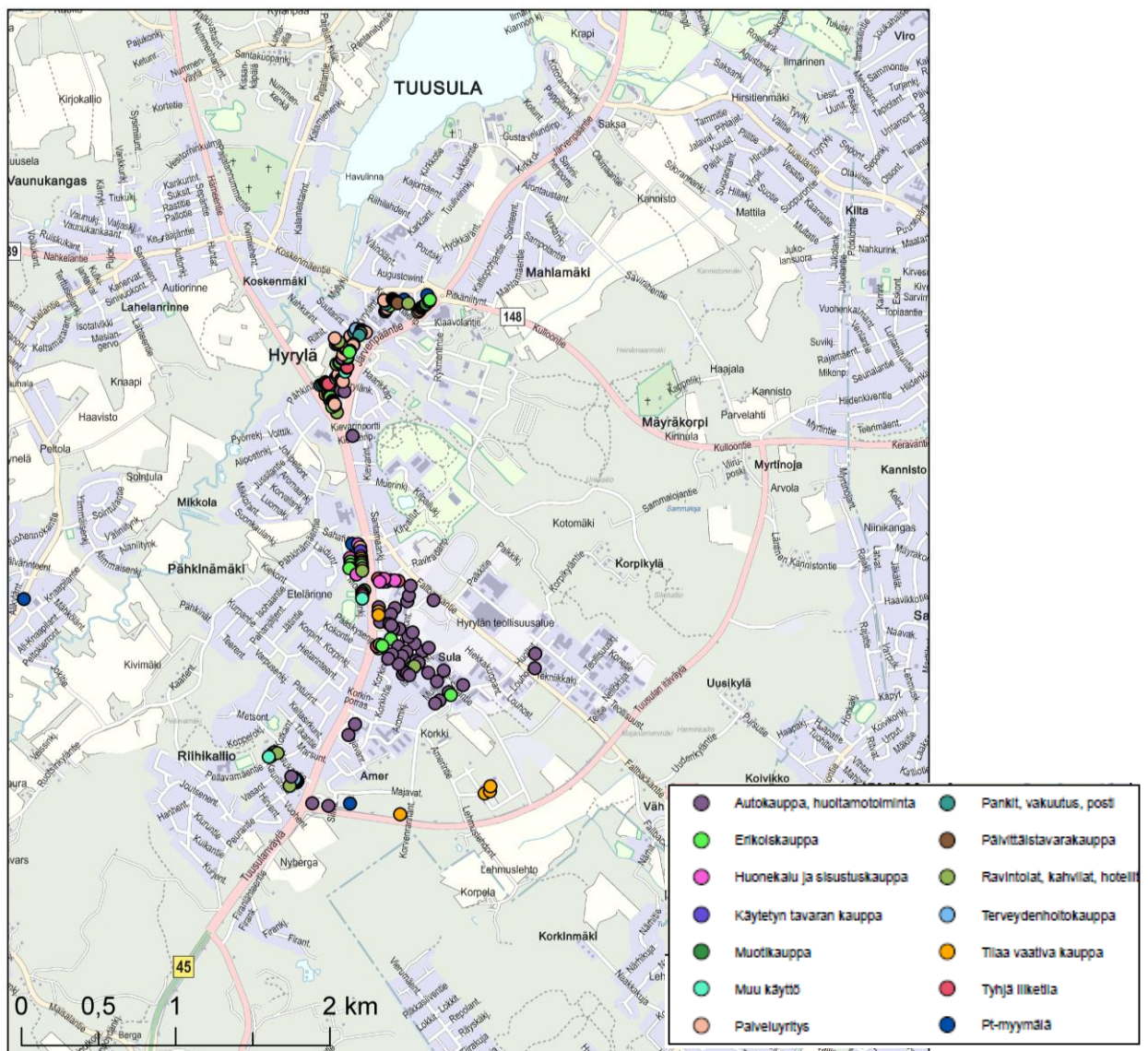
Selvitysalueen lisäksi Tuusulassa on jonkin verran kaupan tarjontaa myös **Jokelassa ja Kellokoskella**, jotka ovat Tuusulan pohjoisosissa sijaitsevia lähipalvelukeskuksia. Ko. taajamien kaupan tarjonta koostuu pääosin päivittäistavaramyymälöistä ja kaupallisista palveluista.

Seuraavalla kartalla (Kuva 7) on esitetty selvitysalueen liiketilojen sijainti toimialoittain. Kartalta näkyy selvästi, että Hyrylän ydinkeskustan tarjonta on muihin selvitysalueen kaupan keskittymiin verrattuna monipuolisempaa. Myös Sulan alueen vaihtoautokauppakeskittymä erottuu kartalta selvästi, kuten myös niiden tuntumassa sijaitseva Sulanportin liikekeskus huonekalukauppoineen. Vaikka Itäväylän liiketilapinta-ala ylittää Santasaloon arvion mukaan Hyrylän liiketilamäärän hiennokseltaan, jää Itäväylä kartalta katsottuna ja kaupan toimipaikkojen lukumäärällä mitattuna kaupan tarjonnaltaan selvästi Hyrylän ydinkeskustan sekä Sahankulman ja Sulan alueen varjoon.

⁶ Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaanliitto ja Tuomas Santasalo Ky, luonnos 4.1.2012.

⁷ Pinta-ala arvio Ramboll Finland Oy. Perustuu kenttäkierrokseen 2/2012 sekä rakennusrajojen mukaan mitattuihin pinta-aloihin. Pinta-ala on arvio, koska Sulan alueen liikerakennuksissa on useita toimijoita ja tämän työn puitteissa ei ole ollut mahdollista selvittää tilojen käytön jakautumista yksityiskohtaisesti.

⁸ Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaanliitto ja Tuomas Santasalo Ky, luonnos 4.1.2012.

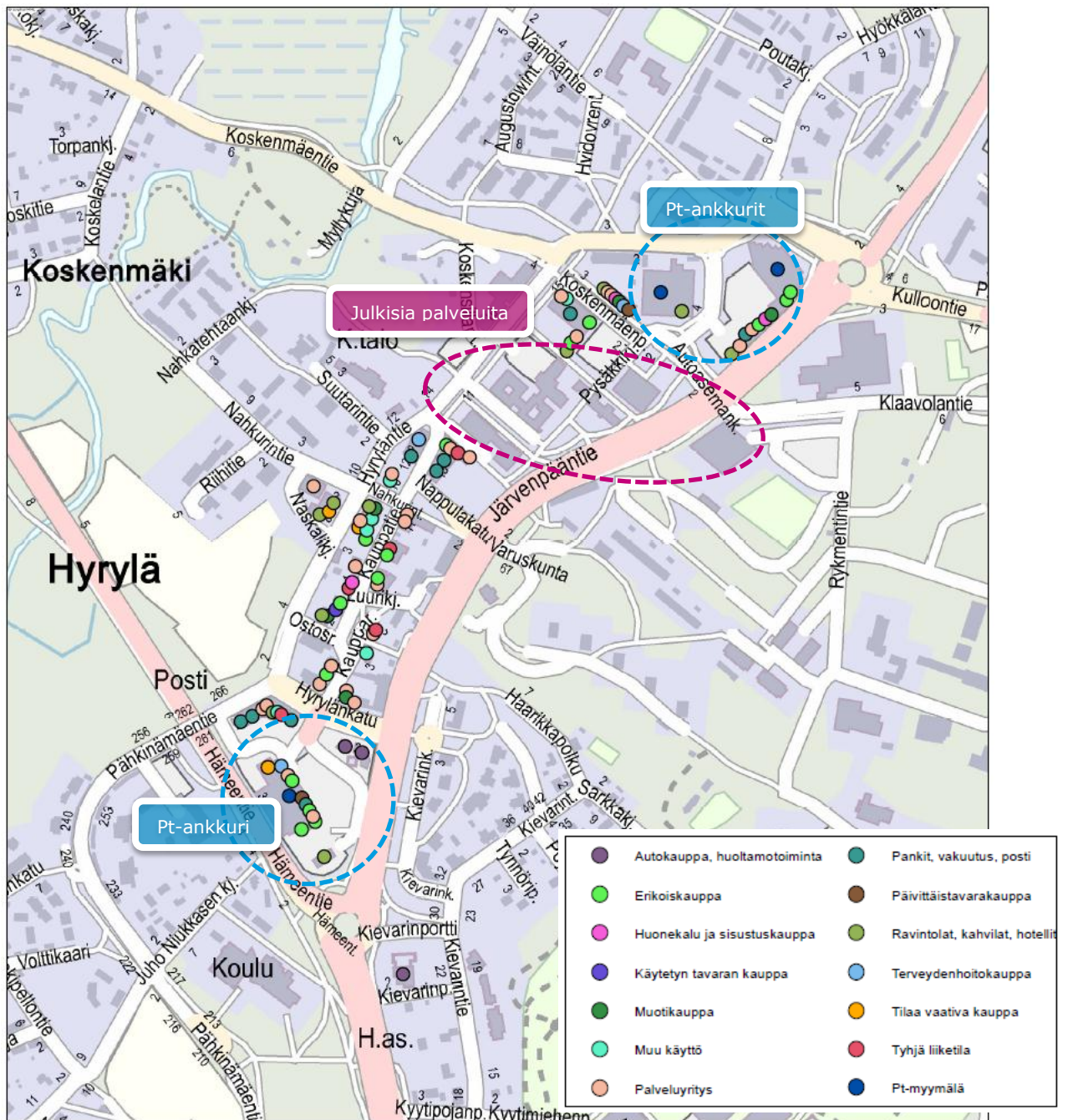


Kuva 7 Vähittäiskaupan liiketilat selvitysalueella

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilat Hyrylässä, Sahankulmassa, Sulan alueella ja Itävälän varrella. Lähde: Santasalo Ky 2011 sekä Ramboll Finland 2012. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos.

3.2 Vähittäiskauppa Hyrylässä

Seuraavassa kartassa (Kuva 8) on esitetty Tuusulan keskustan kaupalliset kiinteistöt ja niiden liiketilat. Tuusulan keskustan ankkureina toimivat supermarket-tasoiset päivittäistavaramyymälät keskustan kaupallisen alueen etelä- ja pohjoispäässä. Etelässä toimii yksi päivittäistavaramyymälä (S-market) ja pohjoisessa kaksi (S-market ja K-supermarket). Eteläisen S-marketin yhteydessä toimii lisäksi useita pienempiä erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluita. Samalla alueella sijaitsee lisäksi McDonald's-pikaruokaravintola ja huoltoasema. Kaupallinen vyöhyke jatkuu eteläiseltä S-marketilta pohjoista kohti Kauppatieä pitkin, jonka varrelle on sijoittunut liiketiloja sekä uusien asuintalojen kivijalkoihin että tien varrelle sijoittuviin vanhoihin liikerakennuksiin. Kauppatie varrella on myös tyhjiillään joitakin yksittäisiä kivijalkaliikkeitiloja. Kaupallinen vyöhyke katkeaa Kauppatie päässä seurakunnan virastotaloon ja terveyskeskukseen, joiden kanssa samalla vyöhykkeellä sijaitsee myös taidekeskus, kirjasto ja linja-autoasema. Julkisten palveluiden jälkeen pohjoisen päivittäistavaramyymälät muodostavat keskustan toisen kaupallisen keskittymän yhdessä viereisissä liiketaloissa sijaitsevien kivijalkaliiketiloiden kanssa.



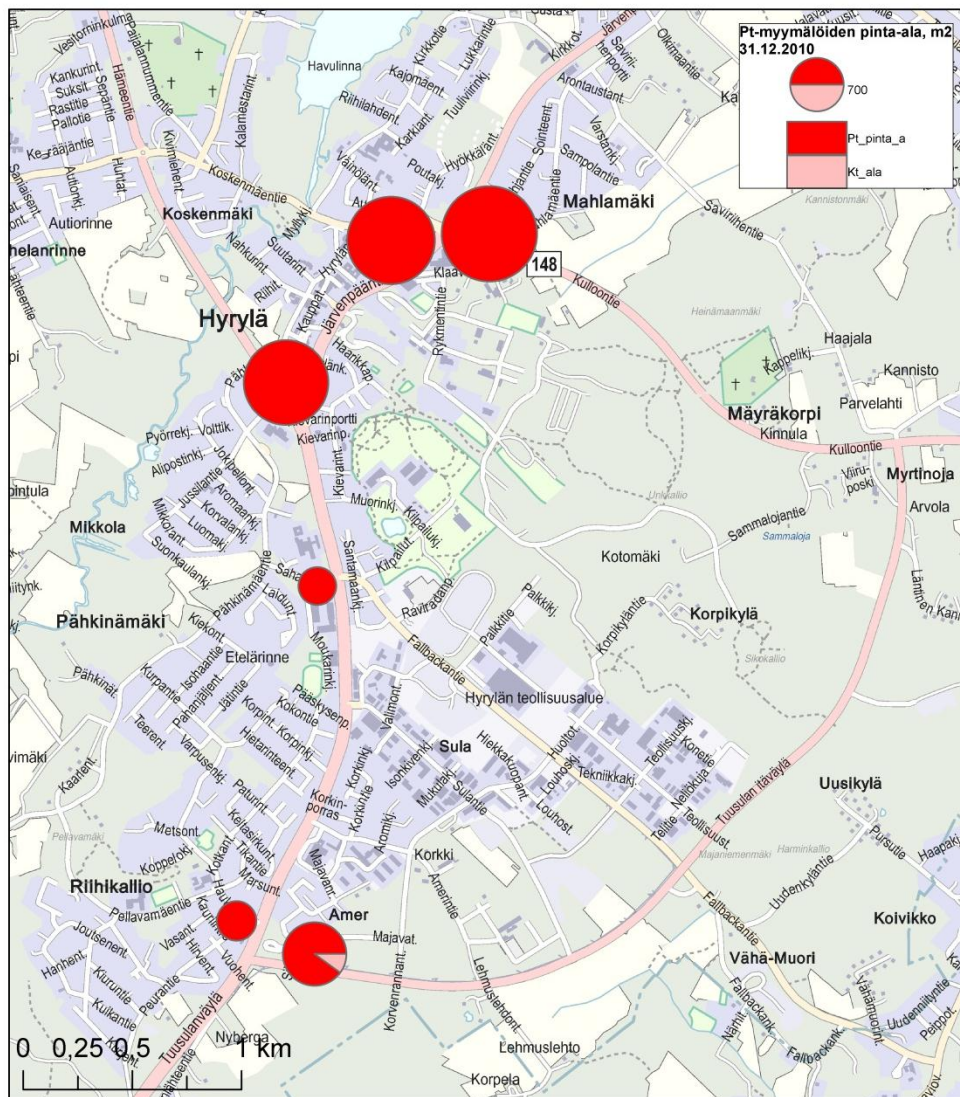
Kuva 8 Vähittäiskaupan liiketilat Hyrylän ydinkeskustassa

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilat Hyrylässä.

Lähteet: Santasalo Ky 2011. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos.

Hyrylän päivittäistavaramyymälät ovat Tuusulan suurimpia. Päivittäistavaramyyntipinta-alalla mitattuna päivittäistavara-kaupan suurin keskittymä löytyy ydinkeskustan pohjoisesta liittymästä, jossa sijaitsee kaksi supermarket-tasoista päivittäistavaramyymälää. Myös euromääräisellä liikevaihdolla mitattuna ydinkeskustan pohjoisosan päivittäistavaramyymälöiden liikevaihto yhteensä on suurempi kuin Tuusulan muilla alueilla. Kuitenkin pinta-alaan suhteutettuna ja myynti per neliö –teholuvulla mitattuna Hyrylän ydinkeskustan eteläinen liittymä on Tuusulan houkuttelevin päivittäistavaran kauppapaikka. Eteläisen S-marketin myynti per neliö –indeksiluku oli vuonna 2010 yli 1,5-kertainen verrattuna Tuusulan keskimääräiseen neliötehoon. Pohjoisen liittymän molempien päivittäistavaramyymälöiden myynti per neliö –indeksiluku taas jää Tuusulan keskimääräisen tason alapuolelle. Selvitysalueen päivittäistavaramyymälöiden sijainti ja pinta-ala on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 9). Kuten kuvasta näkyy, niin selvitysalueella toimii ydinkeskustan supermarket-tasoisten päivittäistavaramyymälöiden lisäksi neljäs supermarket-tasoinen

myymälä (Lidl) sekä kaksi valintamyymälää. alueen päivittäistavaramyymälöistä Lidl on ainoa, jolla on erillinen käyttötavaraosasto.⁹



Kuva 9 Päivittäistavaramyymälöiden pinta-ala 31.12.2010

Päivittäistavaramyymälöiden pinta-ala (päivittäistavara- ja käyttötavara-pinta-ala) selvitysalueella 31.12.2010. Lähteet: Myymälärekisteri 2010. A.C. Nielsen Oy. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos.

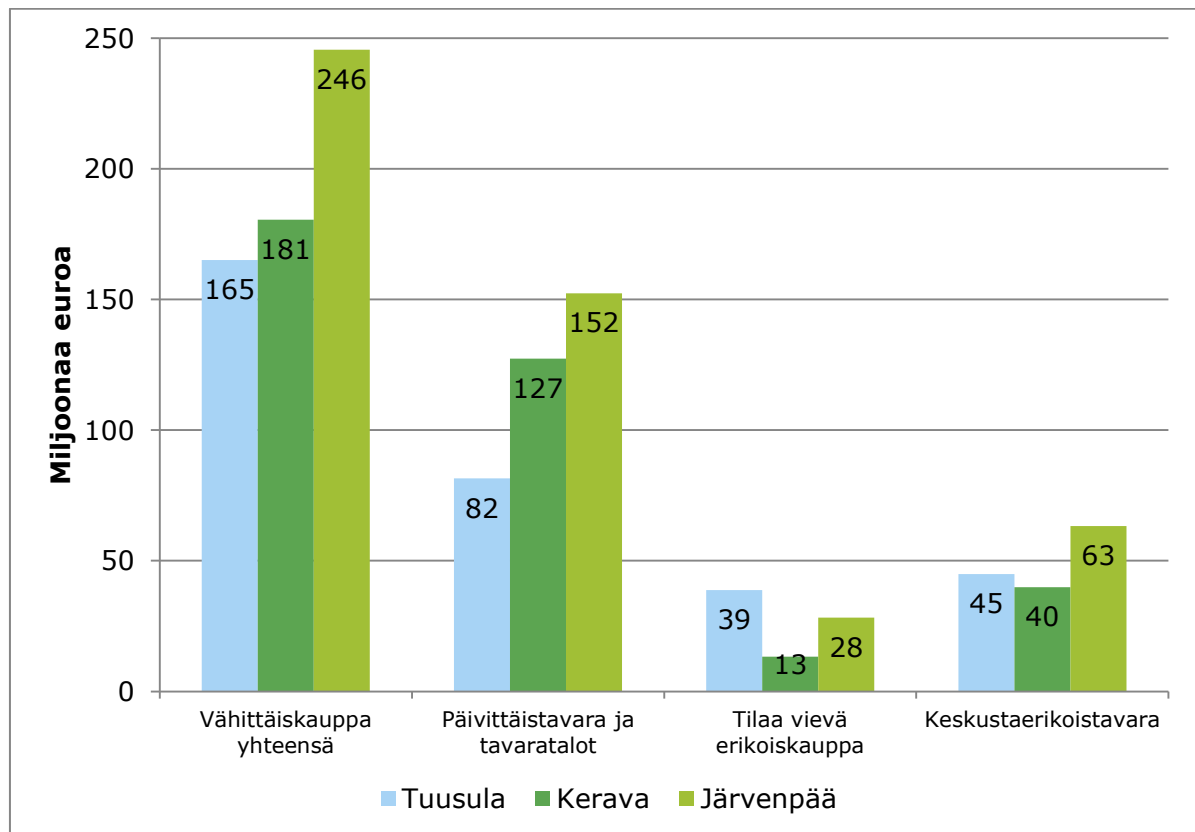
3.3 Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät

Tässä kappaleessa kuvataan Tuusulan kaupan tarjontaa Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteriin pohjautuvien kuntakohtaisten vuoden 2010 vähittäiskaupan liikevaihtotietojen perusteella. Liikevaihtotiedoista ei ollut mahdollista erottaa selvitysalueita omaksi kokonaisuudekseen vaan ne kuvaavat Tuusulan liikevaihtoa koko kunnan tasolla. Valtaosa Tuusulan vähittäiskaupasta on kuitenkin sijoittunut selvitysalueelle, joten liikevaihtotilastot antavat riittävän kuvan selvitysalueen kaupan tarjonnasta ja ostovoimien siirtymistä. On myös hyvä huomioida, että osa kunnittaisista tiedoista on jouduttu arvioimaan johtuen Tilastokeskuksen salauskäytännöistä. Määritelmät seuraavissa kaavioissa esitettävälle vähittäiskaupan eri toimialoille löytyvät liitteestä 1 Kaupan sanasto ja määritelmiä. Vähittäiskaupan liikevaihtotiedoista on tässä selvityksessä poistettu verkko- ja postimyymintikauppa. Sen merkitys koko maan tasolla on erittäin vähäinen (vuonna 2009 vain 0,7 % vähittäiskaupan koko liikevaihdosta), mutta Tuusulan vertailukunnista Keravalla sijaitsee ko. ryhmään kuuluvista Suomen postimyymintyryksistä valtaosa liikevaihdolla mitattuna. Näin ol-

⁹ Lähde: Päivittäistavaramyymälöiden pinta-ala ja myyntitiedot, Myymälärekisteri 2010, A.C. Nielsen Oy.

len kyseinen ryhmä on poistettu liikevaihtotilastoista, mikä muuttaa keskustaerikoistavarakaupan tasoa Keravalla huomattavasti. Verkk- ja postimyyntikauppa on yleensä sisältynyt aikaisempiin Tuusulan ja Kuuma-kuntien alueelle tehtyihin selvityksiin, joten Keravan liikevaihto poikkeaa tässä selvityksessä alaspäin muista vastaavista selvityksistä.

Seuraavassa kaaviossa (Kaavio 1) on esitetty vähittäiskaupan liikevaihto Järvenpään, Tuusulan ja Keravan osalta miljoonina euroina vuonna 2010. Tuusula jää koko vähittäiskaupan liikevaihdolla mitattuna näistä kolmesta keskuksista pienimmäksi. Yleensä vastaavissa selvityksissä Järvenpää ja Kerava ovat näyttäneet tasavahvoina keskuksina, mutta tämä on johtunut verkko- ja postimyyntikaupasta. Kun verkko- ja postimyyntikaupan vaikutus on eliminoitu, Tuusula jää kokonaisliikevaihdolla mitattuna vain noin 15 miljoonaa euroa Keravan kokonaisliikevaihtotason alle ja jopa ylittää Keravan liikevaihdon hienoisesti keskustaerikoistavarakaupan osalta. Tuusulan tarjonta tilaa vievän erikoiskaupan osalta on vahvempi kuin Keravalla ja Järvenpäässä, ja tilaa vievän erikoiskaupan liikevaihto on Tuusulassa niihin verrattuna korkeampi. Päivittäistavara ja tavaratalot -toimialan osalta Tuusulan alhaisempi liikevaihtotaso selittyy pitkälti sillä, että Tuusulassa ei ole hypermarketeja toisin kuin Järvenpäässä ja Keravalla, joissa molemmissa on sekä Prisma että K-citymarket.



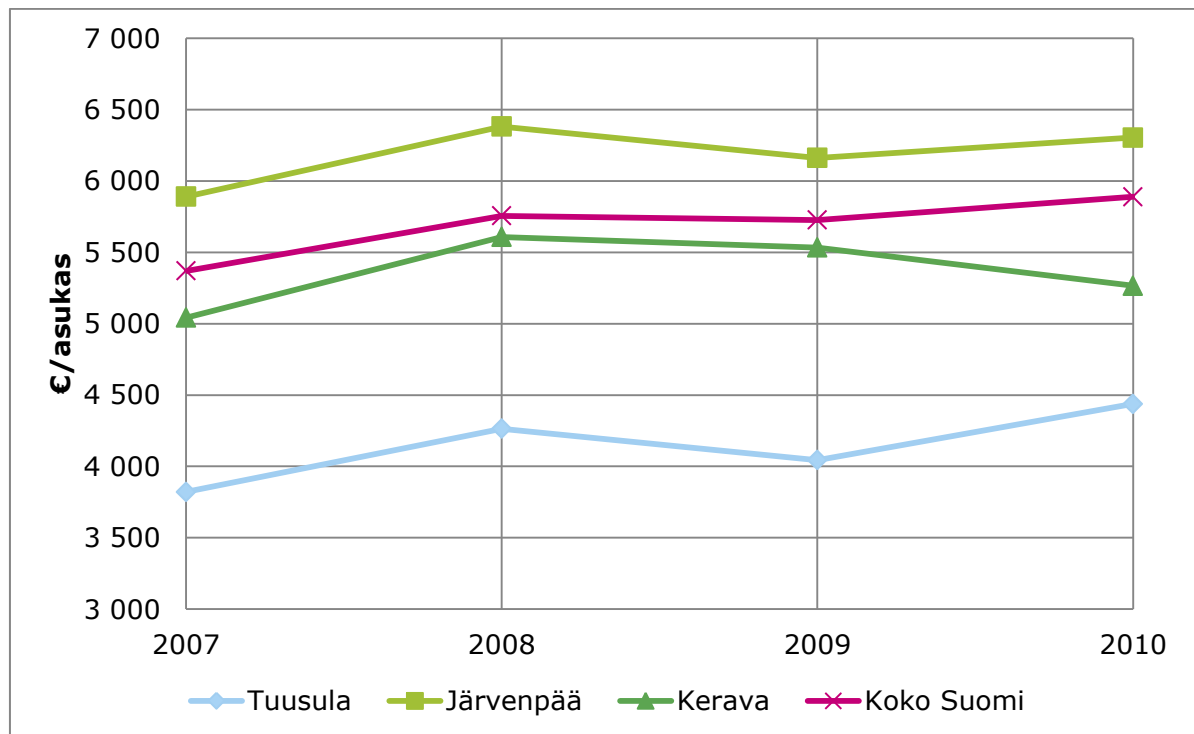
Kaavio 1 Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2010, milj. €

Lähde: Yritysrekisteri, Tilastokeskus.

Seuraavissa kaavioissa (Kaavio 2 ja Kaavio 3) on kuvattu vähittäiskaupan liikevaihtoa siten, että liikevaihto on suhteutettu kunkin alueen asukasmäärään. Tämä kuvaa tarjonnan kattavuutta ja ostovoiman siirtymiä. Jos liikevaihto asukasta kohden jää jossain kunnassa selvästi Suomen keskiarvosta, kertoo se tarjonnan niukkuudesta ja siitä, että alueen asukkaiden ostovoima siirtyy oman kunnan ulkopuolelle.

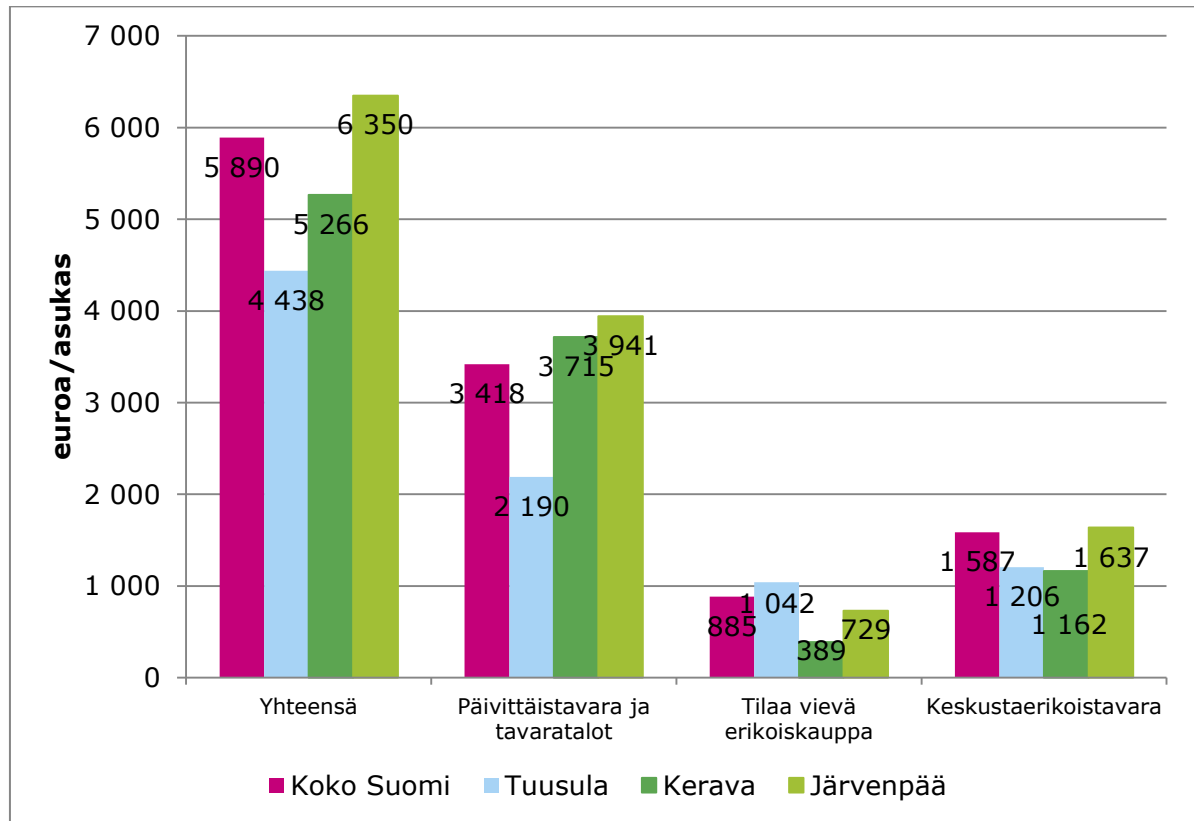
Seuraava kaavio 2 kuvaa vähittäiskaupan koko liikevaihtoa asukasta kohden vuosina 2007-2010 ja jäljempänä kaaviossa 3 on kuvattu vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden vuonna 2010 toimialoitain. Molemmat kaaviot osoittavat, että Tuusulan vähittäiskaupan liikevaihto yhteensä asukasta kohden jää selvästi alle koko maan vertailuluvun sekä selvästi alle vertailukuntien Järvenpään ja Keravan. Tuusulan liikevaihto asukasta kohden oli vuonna 2010 noin 4 440 euroa koko maan vertailuluvun ollessa noin 5 900 euroa asukasta kohden. Näiden lukujen valossa Tuusulan ostovoiman ulosvirtauksen vuonna 2010 voidaan arvioida olleen noin 25 % ostovoimasta.

Päivittäistavara- ja tavaratalokaupan liikevaihto Tuusulassa on noin 2 200 euroa asukasta kohden, mikä on selvästi vähemmän kuin muissa vaikutusalueen kunnissa tai koko maan vertailuluokkaan nähden. Ostovoiman ulosvirtaus päivittäistavara- ja tavaratalokaupan osalta oli vuonna 2010 arviolta noin 35 % ostovoimasta asukaskohtaisten liikevaihtotietojen perusteella arvioituna. Tämä selittyy pitkälti hypermarketien puuttumisella. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Tuusulan liikevaihto on 1 040 euroa asukasta kohden, mikä on korkeampi kuin muissa vaikutusalueen kunnissa ja koko maassa. Tilaa vaativan kaupan ostovoiman positiivinen siirtymä Tuusulaan oli vuonna 2010 arviolta noin 18 % asukaskohtaisten liikevaihtotietojen perusteella arvioituna. Keskustaerikoistavarakaupan osalta Tuusula jää koko maan vertailuluvun alapuolelle ja ostovoiman ulosvirtaus oli vuonna 2010 arviolta noin 25 % asukaskohtaisten liikevaihtotietojen perusteella. Tuusula jää keskustaerikoistavarakaupan osalta myös Järvenpään vertailuluvun alapuolelle, mutta ylittää kuitenkin Keravan hienokseltaan johtuen verkko- ja postimyyntikaupan vaikutuksen poistamisesta.



Kaavio 2 Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2007-2010, euroa per asukas

Lähde: Yritysrekisteri, Tilastokeskus.



Kaavio 3 Vähittäiskaupan liikevaihto Tuusulassa ja vertailukunnissa 2010, euroa per asukas

Lähde: Yritysrekisteri, Tilastokeskus.

Ostovoiman siirtymiä Tuusulasta on käsitelty muissakin selvityksissä. Esimerkiksi vuonna 2011 valmistuneessa Poikkitie-Pohjoisväylän kaupallisessa selvityksessä¹⁰ arvioitiin ostovoiman siirtymiä asukaskohtaisten liikevaihtotilastojen lisäksi myös ostovoiman ja myynnin erotuksena. Tämän perusteella ostovoiman ulosvirtaus Tuusulasta oli jopa yllä esitettyä suurempaa (vuonna 2009). Tuusulasta virtasi koko vähittäiskaupan ostovoimasta 37 % kunnasta ulos. Toimialoittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan osalta Tuusulasta virtasi ulos 32 % ostovoimasta, keskustaerikoistavarakaupan ostovoiman osalta lähes 50 % ja tilaa vaativan erikoiskaupan osalta ostovoimaa virtasi kunnasta ulos 27 %.¹¹ On huomattava, että Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä päivittäistavarakauppa on omana ryhmänään, toisin kuin yllä esitettyissä asukaskohtaisissa liikevaihtoluvuissa, ja tavaratalot kuuluvat ryhmään keskustaerikoiskauppa. Nämä erot toimialaluokituksissa selvittävät osaltaan eroja, minkä lisäksi vuosi 2009 oli poikkeuksellinen vähittäiskaupassa ja erikoiskaupan liikevaihto laski. Kuluttajien ostovoima ei kuitenkaan laskenut samassa tahdissa liikevaihdon kanssa, vaan osa ostovoimasta ohjautui kulutuksen sijaan säästämiseen. Tämän vaikutus näkyi jonkin verran suurentaen vuoden 2009 ostovoiman negatiivista siirtymää erityisesti tilaa vaativassa kaupassa. Tässä on myös huomattava, että Tuusulan tilaa vaativan kaupan osalta joidenkin toimialojen ostovoiman siirtymä oli negatiivinen ja joidenkin, kuten huonekalukaupan osalta taas positiivinen.

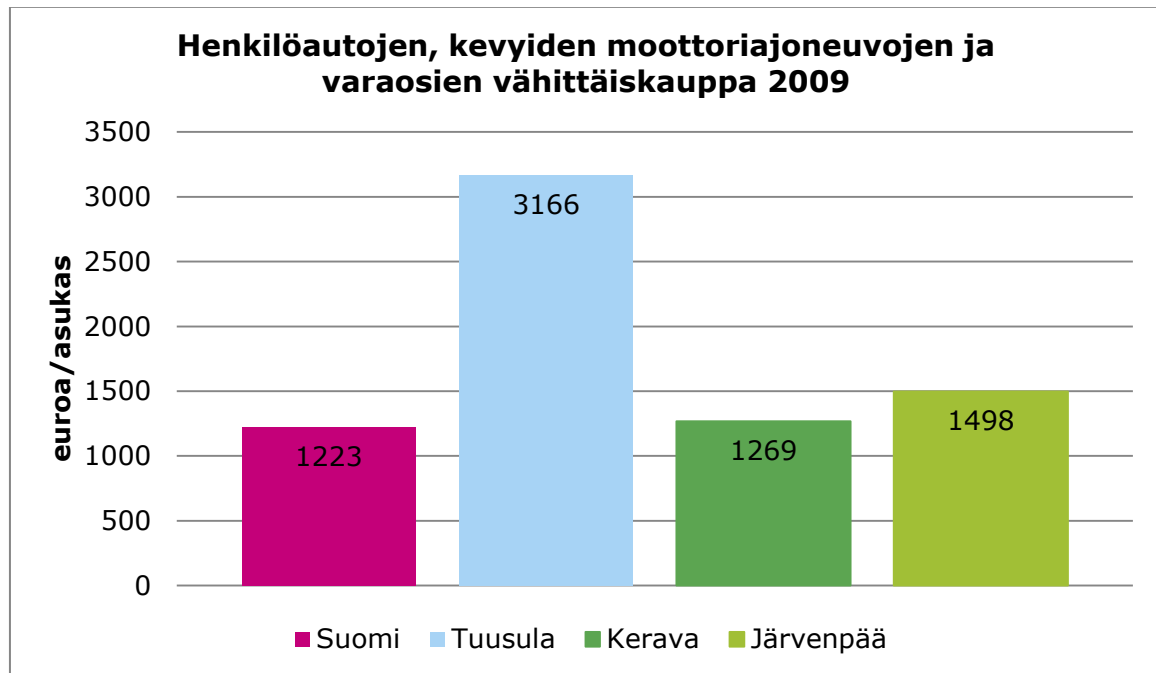
Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä tarkasteltiin myös henkilöautojen, kevyiden moottoriajoneuvojen ja varaosien vähittäiskauppaa (TOL45321 ja TOL45112) vuonna 2009. Autokaupan asukaskohtainen liikevaihto ylitti Tuusulassa koko maan vertailuluvun merkittävästi ollen 3 166 euroa per asukas. Autokaupan ostovoiman positiivinen siirtymä Tuusulaan oli vuonna 2009 arviolta 2,6-kertainen asukaskohtaisten liikevaihtotietojen perusteella arvioituna.¹² Autokaupan asukaskohtainen liikevaihto vuonna 2009 on esitetty seuraavassa kaaviossa (Kaavio 4). Myös toimipaikkojen lukumäärän tarkastelu tukee havaintoa autokaupan ostovoiman siirtymästä. Tammi-kuussa 2012 koko maassa oli 11 713 TOL45-toimialan (moottoriajoneuvojen ja pyörien kauppa sekä korjaus) yrityksiä. Tuusulassa tämän toimialan yrityksiä oli 230 vastaavana ajankohtana. Asukasta kohden koko maassa oli siis 0,00217 toimipaikkaa ja Tuusulassa 0,00539 toimipaikkaa

¹⁰ Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Entrecon Oy 18.3.2011.

¹¹ Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Entrecon Oy 18.3.2011, sivu 36.

¹² Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Entrecon Oy 18.3.2011, sivut 21-23,

asukasta kohden. Toisin sanoen, Tuusulassa oli 2,5-kertainen määrä toimipaikkoja TOL45-toimialalla.



Kaavio 4 Autokaupan liikevaihto vuonna 2009, euroa per asukas

Lähde: Yritysrekisteri, Tilastokeskus (Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Entrecon Oy 18.3.2011.).

Yhteenvedon voidaan sanoa, että Tuusulan kaupan tarjonta ei vastaa oman alueen asukaspohtajan synnyttämää kysyntää lukuun ottamatta huonekalu- ja autokauppaa, joiden osalta ostovoiman siirtymä on positiivinen.

Jäljempänä luvussa 4.5. esitettävissä laskelmissa lisäliiketilatarpeen arviointi on pyritty tekemään realistisesti perustuen Hyrylän vaikutusalueen ostovoimaan ja huomioiden, että osa Hyrylän vaikutusalueen ostovoimasta virtaa aina ulos suurempiin keskuksiin, mm. pääkaupunkiseudulle. Ostovoiman suuntautumisesta tehtiin eri oletukset lähi- ja toissijaiselle vaikutusalueelle perustuen osin edellä esitettyihin koko Tuusulaa koskeviin ostovoiman siirtymiin sekä toisaalta Huffin vetovoimamallin antamiin asiointitodennäköisyyksiin eri alueille. Vetovoimamallin pääperiaate on, että tietyssä keskuksessa asiointi on sitä todennäköisempää, mitä lähempänä kuluttajaa keskus sijaitsee ja mitä laajempi keskuksen tarjonta on. Kääntäen, asiointitodennäköisyys laskee etäisyyden kasvaessa. Näin ollen lähivaikutusalueelta asioidaan Hyrylässä suuremmalla todennäköisyydellä kuin toissijaiselta vaikutusalueelta, mikä näkyy myös tavoitteellisissa vaikutusalueiden ostovoimaosuuksissa. Edellä todettiin, että Tuusulaan virtaa tilaa vievän kaupan ostovoimaa joidenkin toimialojen osalta, mutta tätä Hyrylän vaikutusalueen ulkopuolelta tulevaa ostovoiman siirtymää ei ole huomioitu jäljempänä esitettävissä tilantarvelaskelmissa. Tämä valinta perustuu tämän selvityksen tavoitteeseen: pyrkiä luomaan realistinen kuva vähittäiskaupan kasvun mahdollisuuksista vaikutusalueen ostovoiman perusteella. Hyrylän tilaa vaativan kaupan suhteellinen asema todennäköisesti heikkenee tulevaisuudessa johtuen monista muista Tuusula-Järvenpää-Kerava alueelle suunnitelluista olemista kaupan hankkeista (ks. luku 4.1). Autokaupan mitoituksessa vaikutusalueen ulkopuolelta tuleva ostovoiman siirtymä on kuitenkin huomioitu johtuen siitä, että Sulan vaihtokauppakeskittymällä on oma vakiintunut roolinsa seudullisessa kaupan palveluverkossa ja tämä asema tulee todennäköisesti säilymään myös jatkossa. Tavoitteelliset, Hyrylään suuntautuvat vaikutusalueen ostovoimaosuudet on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 4).

Taulukko 4 Ostovoiman suuntautuminen Hyrylään

Osuus ostovoimasta Hyrylään %	Lähivaikutusalue	Toissijainen vaikutusalue
Päivittäistavarakauppa	80 %	60 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	60 %	30 %
Tilaa vievä kauppa	60 %	30 %
Autokauppa	250 %	250 %

3.4 Liikepinta-ala ja ketjutoimijat vastaaviin markkina-alueisiin verrattuna

Edellä luvussa 3.3. todettiin, että Tuusulasta virtaa ulos ostovoimaa päivittäis- ja erikoistavara-kaupan osalta asukaskohtaisella liikevaihdolla mitattuna. Ostovoiman ulosvirtauksesta ja palveluiden riittämättömyydestä päivittäis- ja erikoistavara-kaupan osalta kertoo myös Hyrylän liikepinta-alan määrä. Verrattaessa Hyrylän pinta-alaa vastaavan kokoiisiin keskuksiin Uudellamaalla, havaitaan, että Hyrylässä on selvästi vähemmän liiketilaa kuin muissa vastaavan kokoisissa keskuksissa. Tuusulan kanssa samankokoisia kuntia Uudellamaalla ovat mm. Kerava, Järvenpää, Lohja, Nurmijärvi ja Kirkkonummi. Hyrylässä on esimerkiksi keskustahakuista erikoiskaupan pinta-alaa noin 3 500 km², mikä on huomattavasti vähemmän kuin Keravalla (29 000 k-m²), Järvenpäässä (16 000 k-m²), Lohjalla (22 000 k-m²), Nurmijärven Klaukkalassa (12 000 k-m²) tai Kirkkonummella (23 000 k-m²). Hyrylän ero Keravaan tai Järvenpäähän nähden on selitettävissä Tuusulan hajanaisella rakenteella: Hyrylästä kahden kilometrin säteellä asuu vain noin 11 000 asukasta, kun Keravalla kahden kilometrin säteellä keskustasta asuu 27 000 asukasta ja Järvenpäässä 26 000 asukasta. Kuitenkin Hyrylän liikepinta-ala jää selvästi alhaisemmaksi myös Lohjaan, Nurmijärven Klaukkalaan tai Kirkkonummeen verrattuna, joissa asuu kahden kilometrin säteellä keskustasta yhtä vähän asukkaita kuin Hyrylässä. Kaupan sijoittumiseen vaikuttavat toki monet muutkin tekijät pelkän asukasluvun lisäksi, kuten esimerkiksi kunkin keskuksen sijainti osana laajempaa seudullista palveluverkkoa. Hyrylässä on selvästi potentiaalia nykyistä suuremmalle liikepinta-alalle. Keskusten asukasluku ja liikepinta-alat toimialoittain esitetty tarkemmin seuraavassa taulukossa (Taulukko 5).

Taulukko 5 Uudenmaan keskusten asukasluku ja liikepinta-alat toimialoittain 2011¹³

	Hyrylä	Kerava	Järvenpää	Lohja	Nurmijärven Klaukkala	Kirkkonummi
Kunnan asukasluku	37 200	34 300	37 800	39 700	39 900	36 900
Asukkaat 2 km:n säteellä	10 700	26 800	25 700	11 800	10 000	12 700
Kunnan asukkaat 2 km:n säteellä (%)	29 %	78 %	68 %	30 %	25 %	34 %
Pt-kauppa	8 500	17 900	4 500	8 500	8 700	12 800
Tilaa vaativa kauppa	1 400	1 300	2 100	7 900	2 500	12 000
Muu erikoiskauppa	3 500	29 200	16 200	22 100	11 800	23 400
Vähittäiskauppa yhteensä	13 400	48 400	22 800	38 500	23 000	48 200
Palvelut	8 000	12 400	13 700	14 700	6 100	10 700
Muut liiketilat	2 000	500	3 600	3 600	1 200	4 700
Liiketilat yhteensä	23 400	61 300	40 100	56 800	30 300	63 600

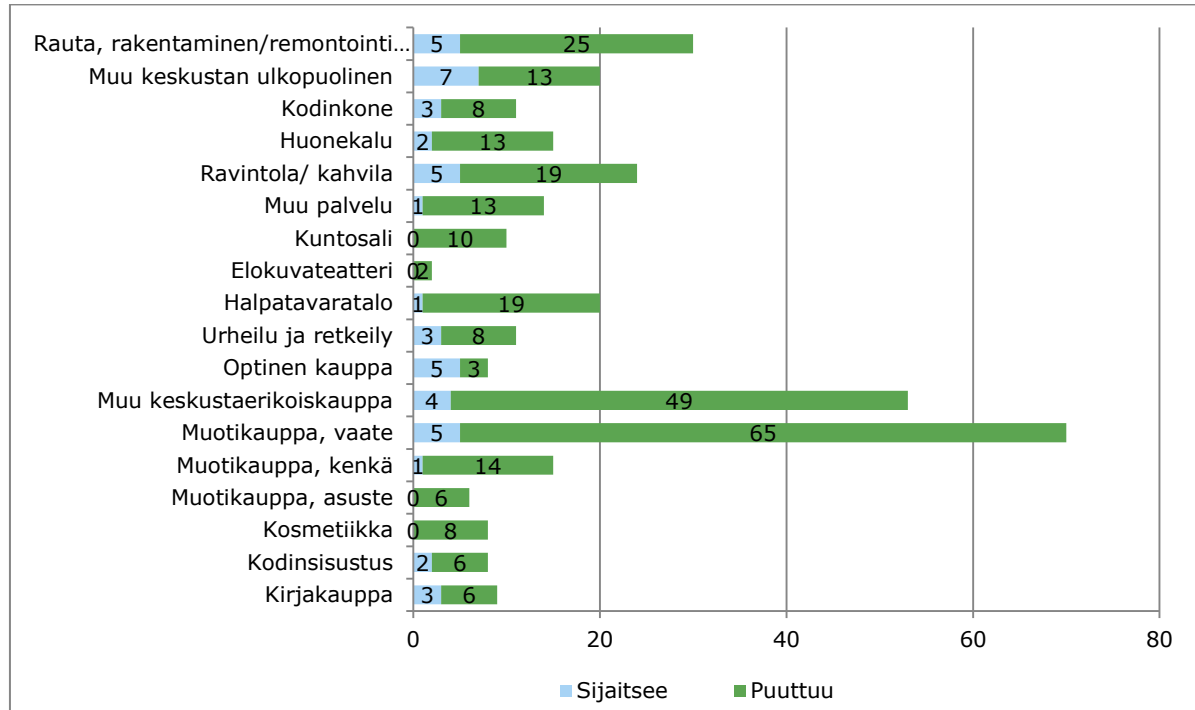
Tuusulassa toimii myös selvästi vähemmän erikoiskaupan ja palveluiden ketjumyymälöitä kuin osassa yllä mainittuja vertailukuntia.¹⁴ Tuusulassa toimii noin 33 kaupan ja palveluiden ketjumyymälää, Keravalla 45, Järvenpäässä 59 ja Lohjalla 65. Kuitenkin verrattaessa Tuusulaa Nurmijärven ja Kirkkonummeen, joiden taajamarakenne on hajanainen Tuusulan tapaan, havaitaan, että Hyrylän vähäisemmästä liiketilamäärästä huolimatta Tuusulassa toimii enemmän ketjumyymälöitä: Nurmijärvellä toimii vain 27 ketjua ja Kirkkonummella 18.

Helsingin markkina-alueella toimii yli 300 erikoiskaupan ja palveluiden ketjua. Tuusulassa toimivien valtakunnallisten ketjujen lukumäärä ja vastaavasti Tuusulasta puuttuvien ketjujen lukumäärä toimialoittain on esitelty seuraavassa kaaviossa (Kaavio 5). Kaaviossa on kuvattu ketjut koko Tuusulan tasolla, eikä siis vain Hyrylän keskustan osalta. Kaavio kuvaa tilannetta 5/2010,

¹³ Lähteet: Liikepinta-alat: Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky, luonnos 4.1.2012. Väestö 2 km:n säteellä: Uudenmaan liitto, Voimassa olevien maakuntakaavojen keskus-ten ja suuryksiköiden väestömäärät, http://www.uudenmaanliitto.fi/files/3816/Voimassa_olevien_maakuntakaavojen_keskustojen_ja_suuryksikoiden_vaestomaarat.png, haettu 15.3.2012.

¹⁴ Lähde: Ramboll ketjutietokanta, 5/2010.

joten joitakin muutoksia Tuusulassa on tapahtunut tuon ajankohdan jälkeen. Esimerkiksi osa huonekalukaupan ketjuista on vetäytynyt Tuusulasta. Pääpiirteissään kaavio kuitenkin kuvaa edelleen myös nykytilannetta ja näyttää esimerkiksi, kuinka lähes kaikki muotikaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan ketjut puuttuu Tuusulasta.



Kaavio 5 Tuusulassa sijaitsevien erikoiskauppa- ja palveluketjujen lukumäärä

Lähde: Ketjuietokanta 5/20120, Ramboll Finland Oy.

Valtakunnallisista ketjuista löytyykin Tuusulan keskustan kehittämisen kannalta useita potentiaalisia toimijoita. Potentiaalisilla toimijoilla tarkoitetaan tässä niitä ketjuja, joilla on toimipisteitä Tuusulaan suhteutettuna asukasluvultaan samantyyppisillä markkina-alueilla. Tässä ei ole kuitenkaan huomioitu esimerkiksi tilaa vievän kaupan ketjuja, jotka eivät toimialansa luonteen puolesta sovellu Hyrylän ydinkeskustaan. On tärkeää huomata, että ketjujen sijoittumispäätöksiin vaikuttavat muutkin tekijät pelkän asukasluvun ja markkina-alueen koon lisäksi. Ketjujen omat strategiset tavoitteet ohjaavat niiden laajentumista, kuten myös esimerkiksi kilpailutilanne markkinoilla. Näin ollen ei ole yleensä mahdollista, että kaikki tietyn toimialan ketjut sijoittuisivat samalle markkina-alueelle. Tuusulaan suunnitteilla olevat hypermarket-investoinnit toimivat kuitenkin todennäköisesti ankkureina, jotka houkuttelevat myös muita valtakunnallisia ketjuja sijoittumaan Tuusulaan. Hyrylän keskustan kannalta potentiaaliset ketjut on tiivistetty jäljempänä taulukkoon 6.

Kirjakauppa-alan ketjuista kaikki ketjut puuttuvat Tuusulasta, mutta useampikin ketju toimii jossain päin Suomea samankokoisilla markkina-alueilla: Info, Suomalainen kirjakauppa, Kipa ja Kirjapörssi.

Kodinsisustus-tuotteista valtaosa myydään huonekalumyymälöistä ja tavarataloista sekä yksityisistä myymälöistä, jotka eivät kuulu ketjuihin. Tuusulassa toimii Hyrylän ulkopuolella useita huonekalumyymälöitä ja yksityisiä sisustusalan myymälöitä. Näin ollen sisustusalan ketjumyymälöistä ei löydy Hyrylän kehittämisen kannalta relevantteja ketjuja, vaikkakin esimerkiksi Finlaysonin, Iittalan ja Pentikin myymälät toimivat jossain muualla päin Suomea myös Tuusulan kokoisilla markkina-alueilla.

Viime vuosina syntyneistä kosmetiikka-alan ketjuista kaikki puuttuvat Tuusulasta ja kyseisistä ketjuista ainakin Emotion ja Hairstore toimivat vastaan kokoisilla markkina-alueilla. Kosmetiikka-alan ketjut ovat muutenkin laajentaneet myymäläverkostoaan viime vuosina ja on odotettavissa, että ne jatkavat voimakasta laajentumistaan talouden taantumien hellittäessä.

Asuste- ja kenkäkaupan osalta todettakoon, että Tuusulassa toimii Sulan alueella nykyisellään KenkäMekka, joka on sulkemassa liikkeensä. Kenkäkauppaketjuista vain Kookenkä toimii Tuusulan kokoisilla markkina-alueilla. Asusteketjut taas toimivat toistaiseksi ainoastaan Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Vaatekaupan ketjuista Tuusulassa toimii tällä hetkellä ainoastaan Voglia. Potentiaalisia vaatekaupan toimijoita Tuusulan kannalta ovat esimerkiksi seuraavat ketjut: Dressmann, Esprit, H&M, Jack & Jones, Jim & Jill, KappAhl, Lindex, Seppälä ja Vero Moda sekä lastenvaateketjut Anton & Nina, Mukelomesta ja Nicky & Nelly.

Optisen alan ketjuista Tuusulassa toimii nykyisellään Specsavers ja Synsam, mutta myös Cazze, FennO, Instrumentarium, Nissen ja Silmäasema voivat toimia Tuusulan kokoisilla markkina-alueilla. Kaikki optisen alan ketjut eivät kuitenkaan voi sijoittua Tuusulaan.

Urheilu ja retkeilyalan ketjuista Tuusulaan kannalta potentiaalisia toimijoita ovat Intersport, Sportia ja Elmo Sport.

Kodinkonealan ketjuista osa voi toimia myös keskustoissa ja kauppakeskuksissa, kuten MustaPörssi ja Expert, jotka ovat Tuusulan kannalta potentiaalisia ketjuja. Tuusulasta puuttuu myös esimerkiksi Gigantti, joka toimii myös vastaavan kokoisilla markkina-alueilla, mutta yleensä keskustan ulkopuolella.

Muita keskustahakuisen erikoiskaupan ketjuja, jotka ovat potentiaalisia toimijoita Hyrylässä, ovat esimerkiksi dna kauppa, Elisa Shopit, Sonera kauppa, Faunatar ja Timanttiset.

Ravintola-alan ketjuista Tuusulassa toimii jo nykyisellään Hesburger, McDonald's, Chicos ja Kotipizza. Muita potentiaalisia ketjuja olisivat lähinnä vain Subway ja Martina restaurants.

Kaupallisista palveluketjuista ei juuri löydy potentiaalisia uusia toimijoita Tuusulaan. Valtaosa kaupallisista palveluista onkin yksityisten yritysten tuottamaa.

Taulukko 6 Tuusulan kannalta potentiaaliset uudet vähittäiskaupan ketjut

Toimiala	Potentiaaliset ketjut
Kirjakaupat	Info, Suomalainen kirjakauppa, Kipa ja Kirjapörssi.
Kosmetiikka	Emotion, Hairstore
Kengät	Kookenkä
Vaatteet	Dressmann, Esprit, H&M, Jack & Jones, Jim & Jill, KappAhl, Lindex, Seppälä, Vero Moda
Lastenvaatteet	Anton & Nina, Mukelomesta, Nicky & Nelly.
Optikot	Cazze, FennO, Instrumentarium, Nissen, Silmäasema
Urheilu ja retkeily	Intersport, Sportia ja Elmo Sport
Kodinkoneet	MustaPörssi, Expert
Ravintolat	Subway, Martina restaurants
Muu keskustaerikoiskauppa	dna kauppa, Elisa Shopit, Sonera kauppa, Faunatar, Timanttiset

4. KESKUSTAN KEHITTÄMISEN REUNAEHDOT JA MUUTOSTEKIJÄT

4.1 Keskusten tavoitteelliset roolit

Hyrylä on Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä¹⁵ osoitettu yhdeksi alueen kaupalliseksi pääkeskukseksi. Alueella on tavoitteena keskustan tiivistäminen ja keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen. Uudenmaan maakuntakaavan kaupan mitoituselvityksessä¹⁶ Hyrylän kaupan kokonaismitoitukseksi on esitetty 61 000 k-m², mutta 2.4.2012 julkaistussa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa¹⁷ Hyrylän mitoitusta ei ole rajoitettu lainkaan. Tämä antaa Hyrylälle hyvät lähtökohdat kehittyä kaupallisena keskuksena. Tulevassa 2. vaihemaakuntakaavassa ei oteta kantaa Hyrylän keskustatoimintojen alueen rajaukseen. Todennäköisesti vähittäiskaupan uuden pinta-alan kaavoittaminen suuressa määrin ei ole mahdollista nykyisen ydinkeskustan alueelle vaan keskustatoimintojen aluetta on laajennettava nykyisestä.

Rykmentinpuisto tarkoittaa Hyrylän kaakkoispuolelle suunnitteilla olevaa uutta merkittävää asuinalueita. Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä¹⁸ Rykmentinpuiston alueelle on todettu syntyvän keskustatoimintojen alueelle liiketiloja kaupalle yhteensä noin 16 000 kerrosneliometriä (erikoiskauppa 13 000 k-m² ja päivittäistavarakauppa 3 000 k-m²) vuoteen 2030 mennessä. Rykmentinpuistoa ei ole nostettu esille omana kaupallisena alueenaan Kuuma-kuntien vuoden 2025 tavoitteellisissa kaupan palveluverkossa tai Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa. Rykmentinpuiston alue liittyykin Hyrylän keskustan taajama-alueeseen ja on mahdollinen suunta keskustatoimintojen alueen laajenemiselle.

Sulan alueella kunnan tavoitteena on lisätä kaupallisten palveluiden pinta-alaa yleiskaavoituksella vuoteen 2030 mennessä. Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä puhutaan Korverannantiestä seudullisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mikä viittaa ilmeisesti sekä Itäväylän varteen että Sulan alueeseen: Korverannantie yhdistää Sulan alueen ja Itäväylän varren tilaa vaativan erikoiskaupan alueet toisiinsa. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Hyrylän eteläosaan on merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö, jolla viitataan Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksen tavoin sekä Itäväylän varteen että Sulan alueeseen. Näiden yhteinen kokonaismitoitus on maksimissaan 100 000 k-m².

Itäväylän varsi on nostettu esille Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä seudullisena tilaa vaativan kaupan alueena. Tuusulan kunnan tavoitteena on lisätä alueen kaupallisia palveluita vuoteen 2030 mennessä. Kuten yllä jo todettiin, Uudenmaan 2. maakuntakaavaehdotuksen mukainen kokonaismitoitus Itäväylän ja Sulan alueelle on yhteensä 100 000 k-m².

Selvitysalueen ulkopuolella sijaitseva **Focus-alue** Tuusulan kunnan etelärajalla on merkitty Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä seudulliseksi tilaa vaativan kaupan keskittymäksi. Alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä, maakuntakaavaan merkityn Kehä IV:n ja nykyisen Tuusulanväylän tulevalle risteysalueella. Kunnan tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle pitkällä tähtäimellä jopa 150 000 kerrosneliometriä kaupan pinta-alaa pääasiassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mutta myös muulle erikoiskaupalle. Alueen mitoitusta on tuotu eriselvityksissä tästä alaspäin: Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä alueelle mitoitettiin 70 000 kerrosneliometriä tilaa vaativaa kauppaa ja Uudenmaan maakuntakaavan mitoituselvityksessä¹⁹ Focus-alueen tavoitteellinen mitoitus oli enää 40 000 kerrosneliometriä. Kuitenkin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kokonaismitoitus on reilumpi, maksimissaan 100 000 k-m². Focus-alue onkin luonteeltaan seudullinen kohde, jonka toteutuminen perustuisi ennen kaikkea pääkaupunkiseudun ostovoimaan. Focus voidaan nähdä Kehä III:n kaupallisen vyöhykkeen laa-

¹⁵ Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Planeko Oy, 9.6.2009.

¹⁶ Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky, 11.5.2012.

¹⁷ Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotus, <http://www.uudenmaanliitto.fi/dynastia32/kokous/2012475-2.HTM>, haettu 17.4.2012.

¹⁸ Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Entrecon Oy 18.3.2011, sivu 25.

¹⁹ Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotus, <http://www.uudenmaanliitto.fi/dynastia32/kokous/2012475-2.HTM>, haettu 17.4.2012.

jentumisalueena, joka voisi lähteä kehittymään uutena alueena Kehä IV:n myötä ja Kehä III:n varsien vähitellen täytyessä.

Selvitysalueen ulkopuolella sijaitsee myös niin sanottu **Poikkitie-Pohjoisväylän alue** Tuusulan ja Järvenpään rajalla, pääosin Järvenpään puolella. Ko. alueen mitoitus on selvitetty erikseen Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä, jossa esitetty mitoitus 85 000 k-m² on linjassa myös Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksen ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksen kanssa. Näistä jälkimmäisessä alueen kokonaismitoitukseksi esitetään maksimissaan 100 000 k-m². Poikkitie-Pohjoisväylän alueelle on tarkoitus sijoittaa pääosin tilaa vaativaa kauppaa, mutta jossain määrin myös keskustahakuisen erikoiskaupan suurmyymälöitä ja päivittäistavara-kauppaa lähialueen asukkaiden tarpeisiin.

Tuusulan pohjoisosissa sijaitsevat Jokelan ja Kellokosken taajamat ovat jatkossakin pääosin lähipalveluita alueen asukkaille tarjoavia paikalliskeskuskeskuksia. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Jokela ja Kellokoski ovat pieniä keskustatoimintojen alueita, mikä tarkoittaa, että vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 000 k-m². Keskusten kokonaismitoitus voi siis olla suurempi. Tämä takaa molemmille keskuksille riittävät kehittymismahdollisuudet omassa roolissaan. Todellinen pinta-alan tarve on sekä laskennallisesti että markkinat, asiointikäyttäytymisen ja ostovoiman suuntautuminen, huomioiden selvästi pienempi.

Seuraavassa on vielä tiivistetty edellä mainittujen kaupan alojen pääasialliset roolit sekä mitoitus Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaisesti.

Taulukko 7 Tuusulan kaupan keskittymien tavoitteelliset roolit ja tavoitteellinen mitoitus

Tuusulan kaupalliset keskitymät	Pääasialliset toimialat	Mitoitus 2035, k-m ²
Hyrylä (ja Rykmentinpuisto)	Keskustahakuinen erikoiskauppa Päivittäistavarakauppa ja lähipalvelut	Keskustatoimintojen alue, mitoitusta ei rajoitettu
Sahankulma ja Sulan alue	Tilaa vaativa kauppa	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m ² (ml. Itäväylä)
Itäväylä	Tilaa vaativa kauppa	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m ² (ml. Sahankulma ja Sula)
Focus	Tilaa vaativa kauppa	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m ²
Poikkitie-Pohjoisväylä	Tilaa vaativa kauppa	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m ²
Kellokoski ja Jokela	Päivittäistavarakauppa ja lähipalvelut	Keskustatoimintojen alue, vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala yht. maks. 20 000 k-m ²

4.2 Kaupan hankkeet selvitysalueella

Kaupan hankkeita Tuusulassa selvitettiin haastatteleamalla suurimmat kaupan keskusliikkeet²⁰, jotka ohjausryhmältä saatujen tietojen mukaan ovat keskeisiä sidosryhmiä keskustan kehittämisen kannalta. Keskeisimmät Tuusulan kaupan hankkeista ovat suunnitteilla olevat **hypermarket-hankkeet**. Kaupan keskusliikkeistä sekä K- että S-ryhmällä on tavoitteena avata hypermarket Tuusulaan. Ajallisesti nämä hankkeet sijoittuvat lähitulevaisuuteen ja hypermarket-hankkeet lähtevät suurella todennäköisyydellä liikkeelle heti, kun sopivat tontit ko. hankkeille pystytään osoittamaan. Kaupan edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa kiinnostavimpina hypermarket-sijainteina nousivat esille erityisesti Hyrylän ydinkeskustan eteläpuoli ja Sulan alue, mikäli näiltä kohtuullisen tiiviisti rakennetuilta alueilta löytyy tarpeeksi suuria rakentamattomia ja/tai muutoin

²⁰ Ks. haastatellut kaupan edustajat luvusta 1.2. Ohjausryhmä ja sidosryhmät.

kehitettävissä olevia tontteja ja hankkeiden rakentamiskustannukset pysyvät kannattavuusedellytysten rajoissa. Myös muita sijainteja, kuten Itäväylän varrelle sijoittamista, pidettiin mahdollisina. Itäväylän varsi nähtiin kiinnostavana sijaintina erityisesti autoilevien asiakkaiden kannalta ja tiiviisti rakennettuja alueita halvempien rakentamiskustannusten vuoksi. Toisaalta Itäväylän nähtiin kuitenkin sijaitsevan kaukana asukasrakenteesta ja hypermarketien sijoittamisen Itäväylälle arveltiin heikentävän Hyrylän ydinkeskustan kehittämisedellytyksiä. Erityisesti S-ryhmän osalta tuotiin lisäksi esille huoli, että hypermarketien sijoittaminen lainkaan ydinkeskustan ulkopuolelle siirtäisi kaupan painopisteen pois ydinkeskustasta ja vaikeuttaisi näin ydinkeskustan kaupallista kehittämistä. Tuusulassa onkin tutkittu useita eri hypermarket-sijaintivaihtoehtoja Hyrylässä, Sulan alueella, Itäväylällä sekä Rykmentinpuiston alueella. Hypermarket-sijaintivaihtoehdot on käsitelty tarkemmin luvussa 4.6.

Muut kaupan edustajien esiin tuomat kaupan hankkeet selvitysalueella olivat tarve liikenneasemille Mäyräkorpeen, Kulloontien pohjoispuolelle sekä kiinnostus lisätä erikoiskaupan tarjontaa Tuusulassa. Erikoiskaupan tarjontaa pyritään lisäämään erityisesti hypermarket-hankkeiden yhteydessä tarjoamalla etumyymälätiloja pienemmille kaupan ja palveluiden vuokralaisille sekä toisaalta sijoittamalla hypermarketien yhteyteen myös isompia keskustahakuisen erikoistavara-kaupan ja tilaa vaativan kaupan konsepteja. Erityisesti K-ryhmän tahtotilana olisi sijoittaa K-citymarketin yhteyteen myös muita kaupparyhmän omia, tilaa vaativan erikoiskaupan konsepteja, kuten K-rauta, Asko ja Sotka. Lisäksi keskusteluissa nousi esille Kulloontien ja Itäväylän risteysalue tilaa vaativan kaupan paikkana pitkällä tähtäimellä. Suurilla kaupan keskusliikkeillä onkin maaomistuksia ko. alueella. Itäväylän ja Tuusulanväylän liittymäalue tunnistettiin myös tilaa vaativan kaupan paikkana erityisesti, jos Itäväylä jatkuu Tuusulan kehätienä myös länteen.

Päivittäistavarakaupan lisäpinta-alalle nähtiin potentiaalia hypermarket-hankkeiden lisäksi pienemmille päivittäistavaramyymälöille johtuen mm. Rykmentinpuiston alueen kehittymisestä. Hyrylän nykyisten päivittäistavara-kauppojen kehittäminen riippuu pitkälti hypermarketien sijaintiratkaisuista ja voi tarkoittaa esimerkiksi joidenkin nykyisten myymälöiden uudelleen konseptointia ja pienentämistä.

Sulanportin liikekeskuksen omistajataholla on luonnollisesti tavoitteena löytää nyt tyhjillään oleviin tiloihin uudet vuokralaiset. Yhtenä vaihtoehtona on tutkittu mm. liikerakennuksen laajentamista ja hypermarketin sijoittamista liikekeskukseen ja/tai sen yhteyteen.

Yhteenvetona haastattelujen pohjalta voidaan todeta, että Tuusula nähdään kiinnostavana sijoittumispaikkana kaupan kannalta sekä päivittäis- että erikoistavara-kaupan osalta johtuen pääsääntöisesti alueen nopeasta väestönkasvusta. Lyhyellä tähtäimellä kiinnostavimpina kaupan alueina voidaan pitää Hyrylää ja Sulan aluetta, minkä lisäksi Itäväylän varren suurimmat risteysalueet (Kulloontien risteysalue ja Tuusulanväylän risteysalue) nähtiin kiinnostavina tilaa vaativan kaupan sijoittumispaikkoina.

Suunnittelualueen ulkopuolisia kaupan hankkeita ei keskusteluissa käsitelty lukuun ottamatta Focus-aluetta ja Poikkitie-Pohjoisväylän kaupallista aluetta. Poikkitie-Pohjoisväylän kaupallista aluetta ei pidetty uhkana Hyrylän kehittymiselle, Focus-alue taas jakoi mielipiteet. Focus-kaupallisen alueen kehittämistä ei kuitenkaan pidetty todennäköisenä ennen kuin Kehä IV toteutuu. Keskeisenä toteutumisedellytyksenä pidettiin myös kaavan mahdollistamaa riittävän suurta pinta-alaa kaupalle.

4.3 Muut keskeiset kehittämishankkeet

Tuusulassa on vireillä muitakin hankkeita, joilla on omat vaikutuksensa myös Hyrylän kaupallisten palveluiden kehittämiseen. Kehittämishankkeet on kuvattu alla lyhyesti sanallisesti, minkä lisäksi ne on kuvattu kartalla liitteessä 1. Alla oleva numerointi viittaa liitekartan numerointiin.

Keskeiset vireillä olevat/olleet kehittämishankkeet:

- 1) Rykmentinpuisto: uusi asuin- ja työpaikka-alue. Rykmentinpuiston väestönlisäys on huomioitu väestönkasvuskasvun arvioissa ja sitä kautta jäljempänä esitettävissä liiketilän lisäpinta-alalaskelmissa.

- 2) Hyrylä-Hämeentie: alueen asemakaavoitus on vireillä. Alue on yksi luvussa 4.6. käsiteltävistä potentiaalisista hypermarket-sijaintivaihtoehdoista. Alueelle on tarkoitus sijoittaa uutta liikerakentamista ja asumista, minkä lisäksi alueeseen liittyy keskeisesti myös ns. Lahelan orren katuvaraus (yhteystarve Lahelan asuinalueelta Hyrylän keskusta).
- 3) Terveyskeskus: Terveyskeskuksen laajentamisen hankesuunnittelu on käynnistynyt. Todennäköistä on, että terveyskeskus laajenee nykyisessä sijainnissaan, mutta muitakin sijoittumisvaihtoehtoja lähinnä Rykmentinpuiston alueelta tutkitaan. Lis
- 4) Seurakuntakorttelin kehittäminen (Kortteli 8067): tavoitteena tehostaa alueen maankäyttöä ja osoittaa alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Seurakuntakeskus säilyy alueelle, mutta lisäksi Järvenpääntien puoleiselle osuudelle tonttia on suunniteltu asuinrakennuksia. Katutasoon on myös mahdollista rakentaa joitakin satoja neliötä liiketiloja. Alueen asemakaava on hyväksytty, mutta siitä on valitettu.
- 5) Kortteli 8021: Suunnitteilla uusi asuintalo ja liiketiloja katutasoon. Kaava ehdotus vaiheessa.
- 6) Kauppatie II: Korttelin kehittäminen asuin- ja liiketilakäyttöön. Rrakennusoikeustavoite kaiken kaikkiaan 3 000 k-m². Asemakaavamuutos vireillä.
- 7) Kauppatie I: Korttelin kehittäminen asuin- ja liiketilakäyttöön. Asemakaavamuutos vireillä.
- 8) Suutarintien, paloaseman alue: alueen asemakaavamuutos on tulossa vireille ja liittyy alueen vapautumiseen paloaseman käytöstä. Uusi paloasema suunnitteilla Mäyräkorven alueelle.
- 9) Sula: Sulan alueen osayleiskaava on vireillä luonnosvaiheessa ja kuten edellä todettiin, kaavan tavoitteena on myös lisätä kaupalle ja palveluille varattua pinta-alaa alueelle.
- 10) Lahela: Lahelan yleissuunnitelma on hyväksytty 2008 ja alueelle on tulossa uusi asuinalue. Lahelan alueen väestönlisäys on huomioitu väestönkasvuskkenaarioissa ja sitä kautta jäljempänä esitettävissä liiketilan lisäpinta-alalaskelmissa.
- 11) Koillis-Hyrylä: Rykmentinpuiston pohjoispuolelle sijoittuvan asuinalueen osayleiskaava on tulossa vireillä.

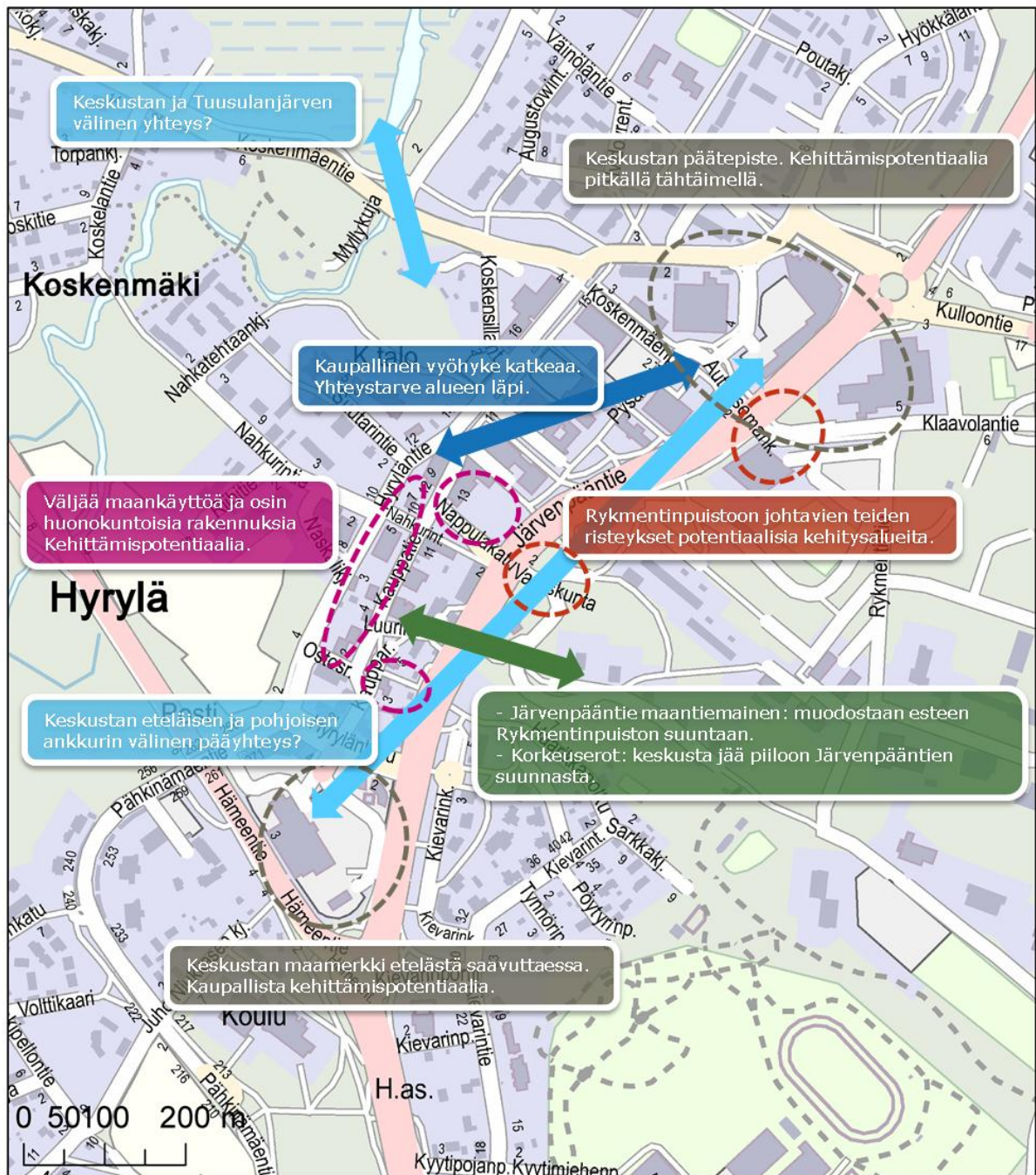
Muita esillä olleita keskeisiä kehittämishankkeita:

- 12) Autoasemankatu, linja-autoasema ja liikerakennukset: esillä on ollut linja-autoaseman siirtäminen Rykmentinpuiston alueelle nykyisestä paikastaan. Lisäksi alue on yksi potentiaalisista hypermarket-sijaintivaihtoehdoista ja alueelle sijoittuvien liikekiinteistöjen yhdistäminen hypermarket/kauppakeskuskokonaisuudeksi on ollut esillä.
- 13) Maamiesseurantalo ympäristöineen
- 14) Hyrylänraitti, S-market ja Teboil
- 15) Koskensillantie, kunnantalon tausta

Lisäksi alueella on tunnistettu yhteystarpeita uusille teille: Lahelan orsi Lahelan asuinalueelta Hyrylään, Rykmentinpuiston ja Hyrylän väliset yhteydet sekä Itävylän jatkaminen ohitustienä pohjoiseen Koillis-Hyrylän kiertäen.

4.4 Keskustan ongelmat ja kehittämispotentiaali

Seuraavalla kartalla (Kuva 10) on esitetty Tuusulan keskustan nykyisiä ongelmakohtia ja muita nykytila-analyysin pohjalta tunnistettuja potentiaalisia kehityskohteita. Alueiden kehittämispotentiaalia on kuvattu tarkemmin kartan jälkeen.



Kuva 10 Keskustan ongelmakohtat ja kehittämispotentiaali

Pohjakartat: © Logica/Maanmittauslaitos.

Eteläinen liikenneympyrä/S-market

Eteläisen liikenneympyrän tuntumaan on nykyisellään sijoittunut McDonald's, S-market etumyymälöineen, huoltoasema sekä uudehko asuintalo alueen luoteiskulmaan Pähkinämäentien ja Hyrylätien risteykseen. Asuintalon katutasossa on myös liiketiloja. Aluetta voidaan kuvailla keskustan kaupalliseksi ytimeksi: S-market on neliötehoilla mitattuna keskustan vetovoimaisin päivittäistavaramyymälä ja alueella sijaitsee lukumääräisesti eniten kaupallisia toimijoita ydinkeskustan alueelle. Lisäksi alue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla keskustan pääasiallisen sisääntuloreitin varrella. Tämä on yksi keskeinen tekijä, joka lisää alueen kaupallista kehittämispotentiaalia. Alueen nykyistä maankäyttöä voidaan luonnehtia hajanaiseksi ja tontin sisäisissä liikenneyhteyksissä on parantamisen varaa. Alue toimii myös keskustan maamerkinä etelästä kaupunkiin saavuttaessa ja alueen uudisrakentamisella voitaisiin parantaa Hyrylän kaupunkikuvaa.

Kauppätien varsi

Tällä hetkellä keskustan kaupallinen vyöhyke jatkuu eteläiseltä S-marketilta pohjoista kohden Kauppätien vartta. Kauppätien varsi on ilmeeltään hajanainen: osa rakennuksista on vanhoja ja selvästi uudistamisen tarpeessa. Osa Kauppätien varresta on jo uudistettu ja tien varrelle on rakennettu uusia asuinkerrostaloja, joiden kivijalkoihin on sijoittunut pienimuotoista erikoiskauppaa, kaupallisia palveluita ja toimistoja. Kauppätien hajanainen ilme aiheutuu osin Kauppätien varren väljästä maankäytöstä niillä tonteilla, joille on vielä sijoittunut vanhoja asuin- ja/tai liikerakennuksia. Osa rakennuksista on purettavissa ja niiden tilalle voitaisiin rakentaa pääosin asuinkäyttöön varattuja taloja. Kauppätien varrelle sijoittuu myös suojeltuja tai muutoin säilytettäviä rakennuksia: vanhojen rakennusten säilyttäminen osana Hyrylän keskustaa tuo kaupunkikuvaan monipuolisuutta ja vaihtelua arkkitehtonisesti. Kauppätien länsipuolella sijaitsevat kehittämispotentiaalia omaavat korttelit sijaitsevat rinteessä, mikä mahdollistaisi parkkipaikkojen rakentamisen kansiratkaisun avulla kohtuullisin kustannuksin. Osalle Kauppätien varren kehittämispotentiaalia omaavista tonteista onkin Tuusulassa jo asemakaavamuutokset vireillä (ks. edellinen luku) ja tontit on varattu pääosin asuinkäyttöön, mutta katutasoon on sijoitettu liiketiloja.

Kauppätien varren kaupallinen vyöhyke jää nykyisellään myös osittain piiloon ja helposti huo- maamatta erityisesti satunnaisilta kävijöiltä. Korkeuserojen takia ydinkeskusta jää pohjoisen ja eteläisen kaupallisia ankkureita lukuun ottamatta kuoppaan alueen pääväylältä, Tuusulanväylältä/Järvenpääntieltä, katsottuna. Kauppätien ja Tuusulanväylän väliin jäävät rakennukset piilottavat Kauppätien liiketilat ja Tuusulanväylältä lähtevät poikkitiet eivät myöskään anna ohikulkijalle vihjettä keskustaan sijoittuvasta muusta kaupallisesta alueesta. Kauppätien varren liiketiloilla on osin näkyvyysongelma myös eteläisen S-marketin suuntaan: Kauppätien alkupää ei avaudu S-marketin suuntaan houkuttelevana kaupakatuna.

Julkisten palveluiden vyöhyke

Kauppätien varren kaupallinen vyöhyke päättyy ns. julkisten palveluiden vyöhykkeeseen, jossa sijaitsee seurakunnan virastotalo, terveyskeskus, taidemuseo, kirjasto ja linja-autoasema. Julkisten palveluiden vyöhyke katkaisee yhteyden eteläisen ja pohjoisen kaupallisen keskittymän välillä ja kaupallisen vyöhykkeen yhtenäisyyden varmistamiseksi alueen läpi olisikin tarve uusille liikenneyhteyksille, erityisesti autoliikenteen osalta. Kevyenliikenteen yhteydet alueen läpi ovat nykyiselläänkin kohtalaiset. Edellisessä luvussa todettiin, että julkisten palveluiden vyöhykkeellä on suunnitteilla seurakunnan virastotalon uudelleen rakentaminen (virastotalo ja asuntoja) sekä terveyskeskuksen laajentaminen. Julkiset palvelut toimintoina sopivat hyvin kaupalliseen keskustaan ja myös tuovat asiakasvirtoja alueelle, mutta alueen kehittämishankkeiden yhteydessä tulisi selvittää, voiko liikenneyhteyksiä etelän ja pohjoisen kaupallisen vyöhykkeen välillä parantaa. Ilman selkeitä yhteyksiä keskustan eteläisen ja pohjoisen kaupallisen vyöhykkeen välillä riskinä on, että toinen kaupallinen alue alkaa rapautua, erityisesti jos toisen alueen kehittämiseen panostetaan enemmän. Julkisten palveluiden vyöhykkeellä on myös keskusteltu linja-autoaseman ja kirjaston uudelleen sijoittamisesta esimerkiksi Rykmentinpuiston puolelle, jolloin julkisten palveluiden vyöhykkeeltä vapautuisi potentiaalia myös kaupallisten palveluiden kehittämiselle, mikä mahdollistaisi osaltaan eteläisen ja pohjoisen kaupallisten alueiden yhdistämisen.

Liikenneyhteydet

Yllä on jo mainittu keskeinen yhteystarve eteläisen ja pohjoisen kaupallisen alueiden välille, joiden välisen yhteyden julkisten palveluiden vyöhyke nykyisellään katkaisee. Eteläiseltä S-marketilta alkava kaupallinen vyöhyke jatkuu kohti pohjoista Kauppätien vartta pitkin. Vaihtoehtoisesti kaupallinen vyöhyke voisi tulevaisuudessa jatkua pohjoista kohti myös nykyisen pääväylän, Tuusulanväylän/Järvenpääntien, vartta pitkin pohjoiseen. Tällöin samanlaista uutta yhteystarvetta julkisten palveluiden vyöhykkeen läpi ei synny. Tämä edellyttäisi kuitenkin Tuusulanväylän/Järvenpääntien luonteen muuttumista nykyisestä valtatiemäisestä luonteestaan katumaisempaan suuntaan. Tätä muutosta puolustaisivat osaltaan myös Rykmentinpuiston kehittämissuunnitelmat: Tuusulanväylä/Järvenpääntie muodostaa esteen, joka erottaa Rykmentinpuiston nykyisestä ydinkeskustasta. Suunnitelmissa keskustatoimintojen alue jatkuu nykyisestä ydinkeskustasta myös Rykmentinpuiston puolelle: toimivaa yhtenäistä keskustaa ei voida kuitenkaan muodostaa ilman Tuusulanväylän/Järvenpääntien estevaikutuksen merkittävää pienentämistä. Suunnitelmissa oleva, tuleva itäinen ohitustie (Itäväylän jatke) vähentäisi osaltaan Tuusulan-

väylän/Järvenpääntien liikennepainetta ja mahdollistaisi näin tien luonteen muuttamisen katu-
maisempaan suuntaan.

Keskustan ja sen liikenneyhteyksien kehittämisessä on tärkeää huomioida eri liikennemuodot ja niiden sekoittaminen. Pienissä ja keskikokoisissa kaupungeissa asiakasvirtojen jakaminen erikseen kävelykaduille ja toisaalta vain autoliikenteelle varatuille, suuri nopeuksille teille helposti autoittaa kadunvarret. Alueen kaupallinen elinvoimaisuus säilyy parhaiten, jos myymälät ovat helposti saavutettavissa autolla, mutta samanaikaisesti alue on myös miellyttävä kävelyympäristö. Näin ollen keskustan ydinaluetta tulisi kehittää siitä näkökulmasta, että kaduilla sallitaan sekä auto- että kevytliikenne, mutta nopeuksia tuodaan alaspäin nykyisestä. Hyviä esimerkkejä eri liikennemuotojen sekoittamisesta löytyy esimerkiksi Raumalta ja Maarianhaminasta, joissa katutila on jäsennelty jalankulkijaystävällisesti, mutta autoille on jätetty läpikulku mahdollisuus. Esimerkiksi Rauman Kauppakatu on toteutettu ns. shared space –ratkaisuna. Autoille ja kävelijöille varattu tila on samassa tasossa (ts. jalkakäytäviä ei ole korotettu) ja ne on erotettu toisistaan ainoastaan erinäköisellä katukiveyksellä. Erilaisen katukiveysspinnan avulla on myös merkitty kadunvarsipysäköintipaikkoja liikkeiden eteen lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Risteysalueet

Rykmentinpuiston alueen kehittymisen myötä Tuusulanväylän/Järvenpääntien varrelle syntyy uusia vilkkaita risteysalueita, jotka ovat kiinnostavia kaupallisen kehittämisen näkökulmasta ja voisivat tarjota uusia sijainteja kaupan toimijoille. Tuusulanväylän/Järvenpääntien itäpuolella on kuitenkin joitakin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, suojeltuja rakennuksia, mikä voi rajoittaa alueen kehittämistä kaupallisesta näkökulmasta. Nappulakadun risteysalueella, Tuusulanväylän/Järvenpääntien länsipuolella, on myös kehittämispotentiaalia: Nappulakadun pohjoispuolella sijaitsee tyhjä, rakentamaton tontti. Ko. tontille on suunniteltu asumiseen painottuvaa hanketta, mutta alue on myös kaupallisesta näkökulmasta kiinnostava risteysalue. Myös ns. Lahelan orsi saattaa jatkossa liittyä Nappulakatuun, mikä tuo alueelle entistä enemmän liikennevirtoja. Nappulakadun risteysalue voisi toimia ns. hyppykivenä eteläisen ja pohjoisen kaupallisen vyöhykkeen välillä ja osaltaan yhdistää ne toisiinsa. Pääväylän varrelle sijoittuva kaupallinen kokonaisuus myös viestittäisi selkeästi ohikulkijoille, että ydinkeskustassa on kaupallinen alue ja johdattaisi ohikulkijat nykyisellään piiloon jäävään kaupalliseen keskustaan. Tämä kuitenkin edellyttäisi alueelle merkittävää kaupallista kehittämistä: asuintalojen kivijalkoihin sijoitetuilla pienillä liiketiloilla ei ole riittävää vetovoimaa eikä näin ollen vaikutusta keskustan kaupallisen painopisteen siirtymiseen.

Pohjoinen liikenneympyrä

Pohjoisen liikenneympyrän tuntumaan on nyt sijoittunut K-supermarket, jonka yhteydessä toimii myös muita pienempiä kaupallisia toimijoita, S-market ja liikenneympyrän kaakkoispuolelle lehtipaino. Tämä alue muodostaa ydinkeskustan päätepisteen ja omaa kaupallista kehittämispotentiaalia erityisesti pitkällä tähtäimellä sitä mukaa, kun Rykmentinpuiston ja koillis-Hyrylän asuinalueet kehittyvät. Alue liittyy myös läheisesti julkisten palveluiden vyöhykkeellä sijaitsevaan kirjastoon ja linja-autoasemaan, joiden mahdollinen uudelleen sijoittaminen tuo lisätulaa myös kaupalliselle kehittämiselle.

4.5 Laskennallinen pinta-alan tarve

Ostovoiman kasvaessa tarvitaan uutta kaupan pinta-alaa, jotta lisääntynyt kulutuskysyntä pystytään tyydyttämään. Jos kaupan tarjonta ei kasvavilla alueilla lisäännä, voivat palvelut ruuhkautua ja asiointimatkat kasvavat, kun palveluja haetaan muilta alueilta. Lisäksi alikehittynyt tarjonta voi vaikuttaa hintatasoon kielteisesti, kun kilpailua ei synny.

Ostovoiman kasvun lisäksi pinta-alan tarvetta lisää yleensä poistuva myymäläpinta-ala eli vanhojen tilojen purkaminen tai siirtyminen muuhun käyttöön, vaikutusalueen ulkopuolelta tuleva ostovoima (esim. ohikulkijat, matkailijat, alueella työssäkäyvät, kesäasukkaat) sekä kaupan konsepteihin liittyvät muutokset. Pinta-alan tarvetta vähentää se, että osa ostovoimasta suuntautuu alueen ulkopuolelle (ostovoiman ulosvirtaus). Lisäksi osa ostovoiman kasvusta voi suuntautua nykyisiin myymälöihin, joiden myyntiteho paranee. Erityisesti erikoistavara-kaupassa huomatta-

vakin osa ostovoiman kasvusta voi toteutua nykyisten myymälöiden myynnin kasvuna. Myös uudet jakelukanavat, kuten internet-kauppa, voivat vähentää myymäläpinta-alan tarvetta.

Tämän selvityksen pinta-alantarve laskelmassa on tehty seuraavia oletuksia:

- kulutusluvut luvussa 2.4. esitetyn mukaiset
- kulutus kasvaa luvussa 2.4. esitettyjen kasvuoletusten mukaan (pt 1 % ja erikoiskauppa 2 % per vuosi)
- väestön kasvu vaikutusalueella skenaarioiden A1, A2, B1 ja B2 mukaisesti (ks. luku 2.2.)
- myyntitehokkuus, euroa/m² (myyntineliö)
 - päivittäistavarakaupassa 7 800 euroa/m²
 - Keskimääräinen pt-myymän neliöteho Tuusulassa vuonna 2009 Nielsenin myymälärekisterin mukaan. Samaa neliötehoa on käytetty Poikkitie-Pohjoisväylän kaupallisessa selvityksessä.
 - tilaa vievässä kaupassa ja muussa erikoistavarakaupassa 3 000 euroa/m²
 - Samaa neliötehoa on käytetty useissa aikaisemmissa selvityksissä, mm. Kuuma-kuntien palveluverkkoselvityksessä, Etelä-Tuusulan kaupallisessa selvityksessä sekä Poikkitie-Pohjoisväylän kaupallisessa selvityksessä.
 - autokaupassa 9 800 euroa/m²
 - Lähde: Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky, luonnos 4.1.2012
 - neliötehon kasvua (parantumista) ei ole huomioitu
- ostovoiman suuntautuminen on huomioitu luvussa 3.3. esitettyjen oletusten mukaisesti
- kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena pinta-alana
- kaupan käytöstä poistuvaa pinta-alaa ei ole huomioitu
- myyntiala on muunnettu kerrosalaksi kertoimella 1,25
- kaavallinen ylimitoitus on huomioitu kertoimella 1,3
 - Kaava ylimitoituksella pyritään huomioimaan se, että kaikki kaavoitettava pinta-ala ei käytännössä toteudu ja että kaavoitusprosessit ovat kestoiltaan pitkiä. Näin ollen kaavallinen ylimitoitus mahdollistaa kilpailun ja uusien toimijoiden tulon markkinoille.
- kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden mitoitus 25 % vähittäiskaupan pinta-alasta (pl. autokauppa)
 - Mitoitus on tehty suuntaa-antavasti ja perustuu siihen, kuinka suuri osa kauppa-keskusten ja kaupunkikeskustojen liikepinta-alasta yleensä on kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden käytössä.

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 8) on esitetty vähittäiskaupan pinta-alan kokonaistarve vuosille 2010, 2020, 2030 ja 2040 maankäytön eri skenaarioissa. Taulukosta nähdään, että vähittäiskaupan tilantarve selvitysalueella on suurin skenaarioissa A1 ja A2, joissa myös lähivaikutusalueen väestö kasvaa enemmän kuin skenaarioissa B1 ja B2.

Taulukko 8 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan kokonaistarve 2010-2040, k-m²

Skenaariot A1 ja A2	Kokonaistilantarve, k-m ²			
	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	10 300	14 500	20 700	30 400
Keskustahakuinen erikoiskauppa	18 700	29 200	46 400	75 900
Tilaa vievä kauppa	10 100	15 900	25 200	41 200
Vähittäiskauppa yhteensä	39 100	59 600	92 300	147 500
Kaupalliset palvelut ja ravintolat	9 800	14 900	23 100	36 900
Autokauppa ja huoltamot	23 500	36 200	56 600	91 300
Yhteensä	72 400	110 700	172 000	275 700

Skenaario B1	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	10 300	14 300	20 030	29 200
Keskustahakuinen erikoiskauppa	18 700	28 400	43 563	69 800
Tilaa vievä kauppa	10 100	15 400	23 666	37 900
Vähittäiskauppa yhteensä	39 100	58 100	87 260	136 900
Kaupalliset palvelut ja ravintolat	9 800	14 500	21 815	34 200
Autokauppa ja huoltamot	23 500	36 200	56 568	91 300
Yhteensä	72 400	108 800	165 643	262 400
Skenaario B2	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	10 300	13 600	18 160	25 600
Keskustahakuinen erikoiskauppa	18 700	27 500	40 683	63 600
Tilaa vievä kauppa	10 100	14 900	22 101	34 600
Vähittäiskauppa yhteensä	39 100	56 000	80 944	123 800
Kaupalliset palvelut ja ravintolat	9 800	14 000	20 236	30 900
Autokauppa ja huoltamot	23 500	34 100	49 913	77 100
Yhteensä	72 400	104 100	151 094	231 800

Vähittäiskaupan kokonaismitoitusta käsitellään tarkemmin tavoitevuoteen 2030 nähden. Kokonaismitoituksen vaihteluväli vuodelle 2030 skenaarioittain on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 9). Kaupan toimialoittain tarkasteltuna vähittäiskaupan laskennallinen kokonaistilantarve on suurinta autokaupan ja huoltamoiden osalta, noin 50 000 – 57 000 k-m² vuonna 2030. Tämä selittyy pitkälti sillä, että autokaupan mitoituksessa huomioitiin Tuusulan nykyinen seudullinen asema vaihtokaupan keskuksena. Muiden toimialojen osalta seudullista asemaa ei huomioitu (ks. luku 3.3.). Autokaupan jälkeen vähittäiskaupan kokonaistilantarve on suurinta keskustahakuisen erikoiskaupan osalta, noin 40 000 – 46 000 k-m² vuonna 2030. Päivittäistavarakaupan kokonaistilantarve vuonna 2030 on noin 18 000 – 21 000 k-m², tilaa vievän kaupan 22 000 – 25 000 k-m² ja kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden 20 000 – 23 000 k-m².

Taulukko 9 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan kokonaistarve 2030, k-m²

Kokonaismitoitus, k-m ²	Tavoitevuosi 2030
Päivittäistavarakauppa	18 000 - 21 000
Keskustahakuinen erikoiskauppa	40 000 - 46 000
Tilaa vievä kauppa	22 000 - 25 000
Kaupalliset palvelut ja ravintolat	20 000 - 23 000
Autokauppa ja huoltamot	50 000 - 57 000
Yhteensä	150 000 - 172 000

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan kokonaispinta-ala selvitysalueella on tällä hetkellä noin 10 000 k-m²²¹. Tämä tarkoittaa, että selvitysalueen päivittäistavarakaupan lisäliiketilantarve vuoteen 2030 mennessä on noin 8 000 – 11 000 k-m². Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi kahta hypermarketin päivittäistavaraosastoa sekä noin neljää valintamyymälää. Tai vaihtoehtoisesti esimerkiksi kahta hypermarketia ja yhtä supermarket-kokoluokan myymälää (neljän valintamyymälän sijasta).

Päivittäistavarakaupan osalta vuoden 2010 toteutunut pinta-ala vastaa laskennallista pinta-alan tarvetta. Pinta-alalla mitattuna Tuusulasta ei pitäisi valua päivittäistavarakaupan ostovoimaa ulos ja tarvetta uusille päivittäistavarakaupan myymälöille ei ole. Näin ollen, pelkästään pinta-alalla mitattuna tarvetta luvussa 4.2. mainituille suunnitteilla oleville hypermarket-hankkeille ei vielä nykytilanteessa ole. Laskennallisen lisäpinta-alantarpeen valossa tarve ensimmäiselle uudelle hypermarketin päivittäistavaraosastolle on ajankohtainen noin vuoteen 2018 mennessä, jos nykyisen pinta-alan korvaamista uudella myymälällä ei sallita, ja tarve toiselle siitä noin 5-8 vuoden kuluttua skenaariosta riippuen. Laadullisesti päivittäistavarakaupan tarjonta ei kuitenkaan nyky-

²¹ Lähde: Nielsen myymälärekisteri 2010. Päivittäistavarakaupan myyntiala muunnettu kerrosalaksi kertoimella 1,25.

selläänkään vastaa kysyntää, koska päivittäistavarakaupan ostovoimaa virtaa kunnasta huomattava määrä ulos (ks. luku 3.3.). Hypermarketin muita päivittäistavaramyymälöitä kattavampi valikoima parantaisi Tuusulan päivittäistavarakaupan tarjonnan laatua ja voisi näin osaltaan pienentää ostovoiman ulosvirtausta. Mikäli molemmat suunnitteilla olevat hypermarket-investoinnit toteutuvat lähivuosina (esim. vuonna 2015), on huomattava, että ne tulevat korvaamaan osan nykyisestä päivittäistavarakaupan pinta-alasta, arviolta noin 3 000 k-m² nykypinta-alasta. Se, mihin myymälöihin vaikutus kohdistuu, riippuu hypermarketien sijainnista.

Keskustahakuinen erikoiskauppa ja palvelut

Selvitysalueen nykyistä pinta-alaa ei ole selvitetty tarkasti toimialoittain, mutta jos Hyrylän nykyisestä pinta-alasta (23 000 k-m²) vähennetään keskusta-alueen päivittäistavarakaupan pinta-ala (7 500 km²), voidaan keskustassa arvioida olevan noin 15 500 k-m² erikoiskaupan, palveluiden ja ravintoloiden käytössä olevaa liiketilaa. Lisäksi mm. Sulan alueella on joitakin tuhansia neliötä ko. toimialojen liiketiloja. Näin ollen, lisäliiketilantarve vuoteen 2030 mennessä on erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden osalta yhteensä arviolta noin 40 000 - 50 000 k-m². Käytännössä tämä pinta-alan lisäys vastaisi kahden hypermarketin erikoistavarakaupan osaston lisäksi myös yhtä kauppakeskusta (30 000 – 40 000 k-m²). Kokonsa puolesta tällainen kauppakeskus vastaisi esimerkiksi noin puolta Espoon Iso Omenasta, mutta olisi kuitenkin jo jonkin verran suurempi kuin esimerkiksi Vuosaaren Columbus-kauppakeskus Helsingissä.

Tilaa vievä kauppa

Tilaa vievä kaupan kokonaispinta-alantarve vuodelle 2030 jää alhaisemmalle tasolle kuin mitä Itäväylällä (25 000 k-m²) ja Sulan alueella nykyisellään on tilaa vievän kaupan pinta-alaa (Sulan alueella arviolta noin 25 000 k-m²). Tämä johtuu siitä, että Tuusulan tilaa vievän kaupan tarjonta on luonteeltaan seudullista ja perustuu pitkälti vaikutusalueen ulkopuolelta tulevaan ostovoimaan. Hyrylän vaikutusalueen oman ostovoiman perusteella selvitysalueelle ei ole tarpeen lisätä tilaa vievän kaupan pinta-alaa. Tästä kertovat myös nykyisellään tyhjänä olevat liiketilat Sulanportissa: alueen asukas pohjaan perustuva kysyntä ei riitä elättämään alueen kaikkia nykyisiä myymälöitä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, ettei tilaa vievän kaupan pinta-ala voisi selvitysalueella vielä lisääntyä tulevaisuudessakin, jos kaupan toimijat uskovat selvitysalueen säilyttävän seudullisen asemansa osana laajempaa, seudullista kaupan palveluverkkoa.

Autokauppa ja huoltamot

Kuten edellä on jo todettu, autokaupan ja huoltamoiden mitoituksessa huomioitiin Hyrylän seudullinen asema. Sulan alueella on tällä hetkellä arviolta noin 30 000 k-m² liiketiloja, joista valtaosa on vaihtoautokauppoja ja huoltamoita (tarkkoja pinta-aloja toimialoittain ei ole selvitetty). Näin ollen, autokaupan ja huoltamoiden lisäliiketilantarve selvitysalueelle on noin 20 000 – 27 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä, jos oletetaan, että Tuusula säilyttää seudullisen asemansa tältä osin. Autokaupan ja huoltamoiden lisäliiketilantarve laskelmiin tulee kuitenkin suhtautua vain suuntaa-antavina, karkean tason arvioina. Nykyisiä liikepinta-aloja ei ole selvitetty tarkasti, minkä lisäksi on huomioitava, että valtaosa vaihtoautoista säilytetään liikerakennusten pihilla tai katoksissa, eivätkä näin ollen vaadi välttämättä lisäliiketilojen rakentamista.

Hyrylän keskustan lisäliiketilapotentiali koostuu pääosin päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoistavarakaupan, kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden lisäpinta-alantarpeesta ja voisi käytännössä tarkoittaa vuoteen 2030 mennessä esimerkiksi kahta uutta hypermarketia, yhtä kauppakeskusta sekä lähipalveluita Rykmentinpuiston asukkaille. Se, kuinka kokonaismitoitus ja liiketilantarve jakautuvat suunnittelualueen eri kaupallisille alueille (Hyrylä, Rykmentinpuisto, Sula ja Itäväylä) riippuu osin mm. hypermarket-ratkaisuista. Sijoitetaanko molemmat hypermarketit Hyrylään vai sijoitetaanko toinen/molemmat keskustan ulkopuolelle? Karkeasti voidaan kuitenkin ajatella, että pääosa päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden pinta-alasta toteutunee Hyrylässä, tilaa vievä kauppa pääosin Itäväylällä ja autokaupat ja huoltamot pääosin Sulan alueella. Tämä tarkoittaisi, että Hyrylän ydinkeskustan kokonaismitoitus vuonna 2030 olisi noin 70 000 – 90 000 k-m². Todennäköisesti kokonaismitoitus on lähempänä vaihteluvälin ala- kuin ylärajaa, koska kaikki em. toimialojen mitoituksista tuskin toteutuu keskustassa. Uutena pinta-alana tämä tarkoittaisi noin 47 000 – 67 000 k-m² uutta liikepinta-alaa Hyrylän ydinkeskustaan.

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 10) on vielä esitetty esimerkki vuoden 2030 liiketilan pinta-alan tarpeen jakautumisesta alueittain ja toimialoittain. Esimerkissä on oletettu, että molemmat hypermarketit sijoittuvat Hyrylään ja esim. Sulan ja Itäväylän alueelle sijoittuu päivittäistavara-kaupan osalta vain lähipalveluita. Lisäksi pienen osan keskustahakuksen erikoiskaupan pinta-alasta on oletettu toteutuvan Sulaan ja Itäväylälle.

Taulukko 10 Esimerkki vuoden 2030 laskennallisen pinta-alan kokonaistarpeen jakautumisesta, k-m2

Kokonaismitoitus, k-m2	Hyrylä	Sula	Itäväylä	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	16 000 - 17 000	1 000 - 2 000	1 000 - 2 000	18 000 - 21 000
Keskustahakuinen erikois- kauppa	38 000 - 40 000	1 000 - 4 000	1 000 - 2 000	40 000 - 46 000
Tilaa vievä kauppa			22 000 - 25 000	22 000 - 25 000
Kaupalliset palvelut ja ra- vintolat	20 000 - 23 000			20 000 - 23 000
Autokauppa ja huoltamot		50 000 - 57 000		50 000 - 57 000
Yhteensä	74 000 - 80 000	52 000 - 63 000	24 000 - 29 000	150 000 - 172 000

Vaikutusalueen ostovoimaan perustuva Hyrylän kokonaismitoitus (70 000 – 90 000 k-m2) on hiukan korkeampi kuin esimerkiksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä²², jossa Hyrylän mitoitus oli 61 000 k-m2. Varsinaisessa 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa (2.4.2012) mitoitusta ei ole rajoitettu lainkaan. Poikkitie-Pohjoisväylän selvityksessä Hyrylään oli sijoitettu vain 10 000 k-m2 uutta erikoiskaupan pinta-alaa, mikä tarkoittaisi kokonaismitoituksena noin 33 000 k-m2. Tässä on kuitenkin huomioitava, että ko. selvityksessä ei käsitelty lainkaan päivittäistavara-kauppaa tai kaupallisia palveluita. Lisäksi ko. selvityksessä on haluttu mahdollistaa suuri mitoitus Focus-alueelle myös Tuusulan omaan ostovoimaan perustuen, vaikka todellisuudessa Focus-alueen mitoitus tulisi perustumaan pk-seudun ostovoimaan. Jos verrataan Hyrylän kokonaismitoitusta luvussa 3.4. esiteltyihin vertailukuntiin, näyttää 70 000 – 80 000 k-m2 kokonaispinta-ala realistiselta vuonna 2030.

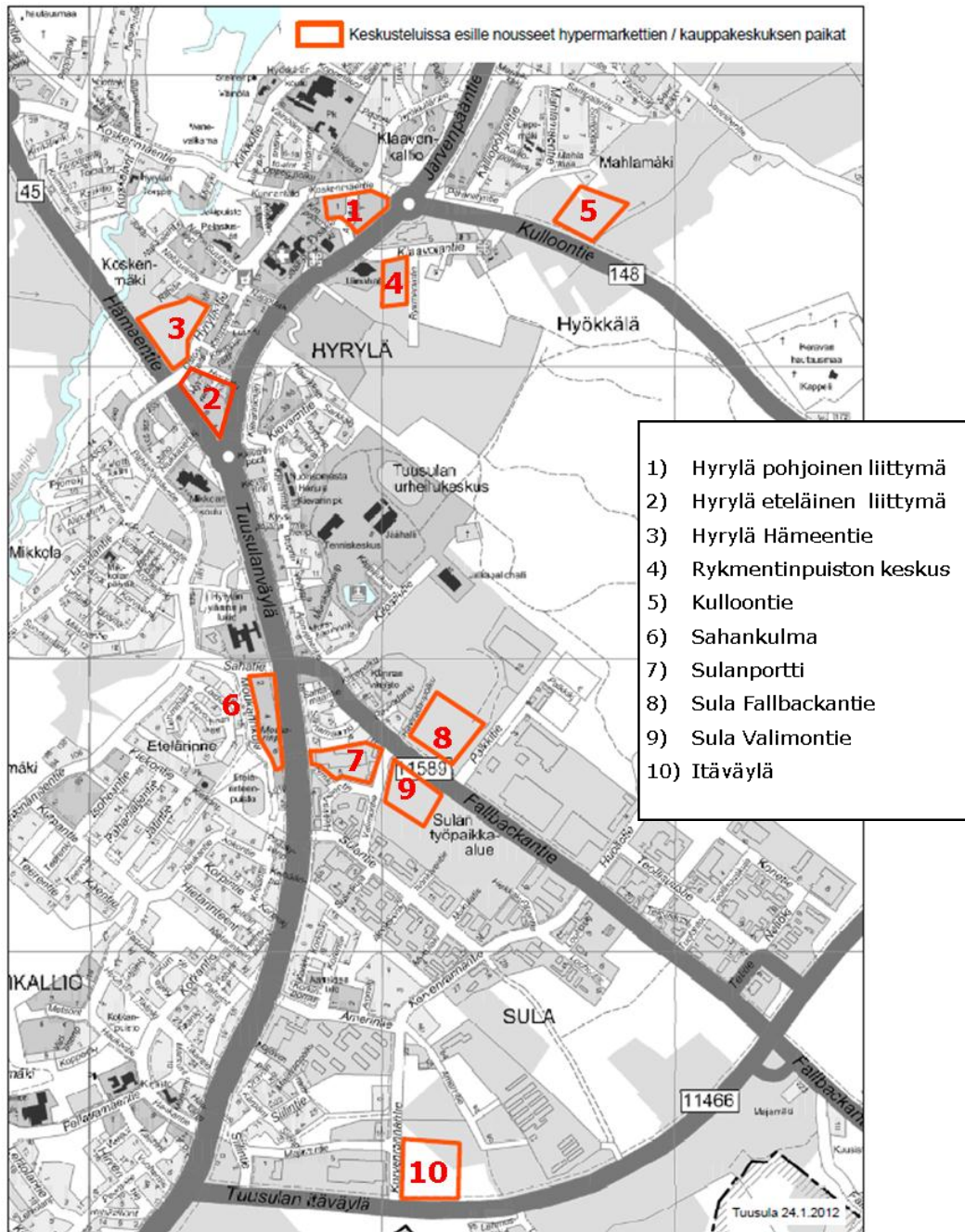
Autokaupan pinta-alalaskelmissa huomioitiin myös ostovoiman siirtymät vaikutusalueen ulkopuolelta, koska autokauppaa ei ollut järkevää mitoittaa vain vaikutusalueen oman ostovoiman perusteella. Muun tilaa vevän kaupan osalta mitoituksessa pitäydyttiin vaikutusalueen ostovoimassa johtuen mm. uusista, mahdollisista kilpailevista keskittymistä Poikkitien-Pohjoisväylän ja Focusen alueille. Oletuksena siis oli, että Sulan ja Itäväylän suhteellinen seudullinen kilpailuasetelma saattaa heiketä muun tilaa vaativan kaupan osalta ja näin haluttiin selvittää Hyrylän realistisia kehittymismahdollisuuksia vaikutusalueen ostovoimaan perustuen. Toisin sanoen edellä esitetyn taulukon kokonaismitoitusta Sulan ja Itäväylän alueiden osalta ei tule ymmärtää alueiden kokonaismitoituksena vaan autokauppaa lukuun ottamatta kyse on alueiden kokonaismitoituksesta Hyrylän vaikutusalueen ostovoiman perusteella. Päälle on lisättävä mahdollinen seudullinen asema.

4.6 Hypermarket-sijaintivaihtoehdot

Molemmat kaupan keskusliikkeet haluavat sijoittaa Tuusulaan hypemarket-myyvälän ja Tuusulassa onkin keskusteltu useista eri sijaintivaihtoehdoista hypermarketeille. Osa sijaintivaihtoehdoista on noussut esille kaupan intresseistä, osa kiinteistönomistajien ja hankekehittäjien, ja osa kunnan omista intresseistä. Lisäksi tämän selvityksen aikana listalle nostettiin eteläisen S-marketin alue, joka tunnistettiin keskustan nykyiseksi kaupalliseksi ydinalueeksi. Seuraavalla kartalla (Kuva 11) on esitetty hypermarketien sijaintivaihtoehdot, jotka on kuvattu tarkemmin kartan jälkeen. Sijaintivaihtoehdojen kuvauksessa samankaltaiset sijainnit on käsitelty aina yhdessä kappaleessa. Samassa kappaleessa käsiteltyjä sijaintivaihtoehtoja ei tule ymmärtää vaihtoehtoisina sijainteja tai esimerkiksi skenaarioina hypermarket-sijaintien erilaisista kombinaatioista vaan yhteen kappaleeseen on nostettu vain ominaisuuksiltaan samantyylliset sijainnit. Keskustan kehittämisedellytysten turvaaminen on yksi keskeinen näkökulma, jonka pohjalta hypermarket-sijaintivaihtoehtoja on pyritty arvioimaan. Toinen näkökulma, joka sijaintivaihtoehto-

²² ²² Uudenmaan maakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky, 11.5.2011.

jen arvioinnissa on pyritty huomioimaan, on kaupan toimintaedellytykset mm. saavutettavuuden ja sijainnin houkuttelevuuden ja investointikustannusten osalta. Sijaintien soveltuvuus ja vaikutukset keskustan kehittämisedellytyksiin riippuvat pitkälti myös hankekokonaisuuden sisällöstä: toteutetaanko pelkkä hypermarket muutamilla etumyymälöillä, hypermarket-vetoinen kauppakeskus (jossa sallitaan myös keskustahakuinen erikoiskauppa) vai hypermarket-vetoinen retail park -alue tilaa vaativan kaupan konsepteilla? Seuraavassa ei ole voitu arvioida hypermarket-sijainteja hankekokonaisuuden näkökulmasta, koska hankekokonaisuuden sisältö riippuu vastaavuoisesti osin myös sijainnista, vaan on keskitytty hypermarketin itsensä aiheuttamiin vaikutuksiin ja tonttien soveltuvuudelle nimenomaan hypermarket-käyttöön.



Kuva 11 Hypermarket-sijaintivaihtoehdot

1) Hyrylä pohjoinen liittymä ja 2) Hyrylä eteläinen liittymä

Sijaintivaihtoehdot 1 ja 2 sijaitsevat nykyisen ydinkeskustan alueella ja liittyvät kiinteästi keskustan nykyiseen kaupalliseen rakenteeseen. Hypermarkettien toteuttaminen näihin sijainteihin tukisi keskustan elinvoimaisuuden säilyttämistä eivätkä ne hajauttaisi nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Molemmat sijainnit ovat saavutettavissa helposti sekä autolla että kävelen keskustasta, mutta sijaintivaihtoehto 2 on liikenteellisesti ottavammalla paikalla keskustan eteläreunalla. Sijaintivaihtoehto 2 onkin kaupallisesti vetovoimaisempi paikka ja sillä on todennäköisesti paremmat menestymisen edellytykset kuin sijaintivaihtoehdolla 1, mikä näkyy myös alueilla sijaitsevien nykyisten myymälöiden menestymisessä. Hypermarketien toteuttamiselle sijainteihin 1 ja 2 ei todennäköisesti olisi merkittävää vaikutusta pääteiden liikenteen sujuvuuteen, mutta kylläkin paikallisesti alueiden katu- ja liittymäsuunnitteluun. Alueilla tulisi suorittaa liikenteen toimivuustarkastelut. Toteutuessaan sijainteihin 1 ja 2 hypermarketit korvaisivat keskustan nykyiset supermarket-tasoiset päivittäistavaramyymälät. K-ryhmän osalta tuotiin esille, että heidän strategisena tavoitteenaan on säilyttää nykyinen myymälä sijainnissa 1. Olemassa olevien kiinteistöjen korvaaminen/jalostaminen myös nostaa hankkeiden rakentamiskustannuksia, kuten myös keskustassa vaadittava rakenteellinen pysäköinti. Hankkeiden kannattavuusedellytyksien täytyminen vaatiikin suurella todennäköisyydelle esimerkiksi asuinrakentamisen yhdistämistä samaan liiketaloudelliseen kokonaisuuteen.

3) Hyrylä Hämeentie ja 4) Rykmentinpuiston keskus

Sijaintivaihtoehdot 3 ja 4 sijaitsevat nykyisen ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, mutta eivät kuitenkaan liity kiinteästi keskustan nykyiseen kaupalliseen rakenteeseen. Hypermarketien toteuttaminen sijaintivaihtoehtoihin 3 ja 4 hajauttaisi jossain määrin keskustan nykyistä kaupallista rakennetta keskustan sisällä, mutta molemmat tontit saadaan kuitenkin liitettyä keskustan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen: sijaintivaihtoehto 4 jää tulevan Rykmentinpuiston asuinalueen keskelle ja sijaintivaihtoehto 3 on liitettävissä keskustan rakenteeseen muilla järjestelyillä (uusi tieyhteys hypermarketin katolle). Molemmat tontit ovat tällä hetkellä rakentamattomia, ns. peltosijainteja, mutta rakentamiskustannukset nousevat kuitenkin suhteellisen korkeaksi. Sijaintivaihtoehto 4 vaatii mm. rakenteellisten pysäköinnin Rykmentinpuiston alueen tuleva rakenne huomioiden ja sijaintivaihtoehto 3 joudutaan toteuttamaan monikerrosratkaisuna alueen korkeuserojen takia, jotta se saadaan liittymään nykyiseen keskustaan. Molemmat sijaintivaihtoehdot vaativat liikennejärjestelyjen merkittävää uudelleen suunnittelua. Sijaintivaihtoehtojen saavutettavuus riippuu viime kädessä alueiden liikenne- ja ratkaisusta, mutta sijaintivaihtoehto 3 on ottavammalla paikalla verrattuna sijaintivaihtoehtoon 4 ja sillä on paremmat menestymisen edellytykset. Sijaintivaihtoehto 4 jää Rykmentinpuiston alueen asukkaiden varaan eikä todennäköisesti pysty houkuttelemaan asiointia laajemmalla alueella, mikä heikentää sen menestymisen mahdollisuuksia merkittävästi. Sijaintivaihtoehdon 4 kannattavuusedellytyksiä heikentää myös Rykmentinpuiston asuinalueen pitkä rakentumisvaihe: hypermarket tulisi alueelle ennen asukkaita. Sijaintivaihto 3 heikentäisi toteutuessaan merkittävästi eteläisen S-marketin toimintaedellytyksiä ja sijaintivaihtoehto 4 taas nykyisten pohjoisen liikenneympyrän tuntumassa sijaitsevien myymälöiden toimintaedellytyksiä. Keskustatoimintojen alue on laajennettavissa koskemaan tontteja 3 ja 4, joten kaavallisesti hankkeiden toteuttamiselle ei pitäisi olla esteitä.

5) Kulloontie

Sijaintivaihtoehto 5 sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä nykyisestä ydinkeskustasta, mutta jää irralleen nykyisestä keskustarakenteesta. Sijaintivaihtoehto jää tulevaisuudessa Rykmentinpuiston ja Koillis-Hyrylän uusien asuinalueiden väliin ja tulevasta liikennejärjestelystä riippuen sijaintivaihtoehto 5 on todennäköisesti hyvin saavutettavissa ko. asuinalueilta (autolla). Toistaiseksi sijainti tukeutuu yksinomaan Kulloontien liikenteeseen ja on saavutettavissa hyvin Keravan suunnasta. Kulloontien liikennemäärät ovat huomattavasti alhaisemmat verrattuna Tuusulanväylään/Järvenpääntiehen, mikä heikentää hypermarketin menestymisedellytyksiä sijainnissa 5 verrattuna em. väyliin liittyviin sijainteihin. Sijaintivaihtoehto 5 on ns. peltosijainti, mikä mahdollistaa pysäköinnin rakentamisen maantasoon ja rakentamiskustannukset pysyvät todennäköisesti kohtuullisina. Tämä voi kuitenkin johtaa kaupunkikuvallisesti heikkoon lopputulokseen, joka ei sovi Hyrylän keskustan kehittämisen pitkän tähtäimen tavoitteisiin. Lisäksi yksityisomisteisen tontin hankintahinta voi nousta korkeaksi, mikä nostaa investoinnin kokonaiskustannuksia. Sijaintivaihtoehto 5 sijaitsee uudessa maakuntakaavaehdotuksessa ilmeisesti tiivistettävällä taajamatoimintojen alueelle, mikä saattaa rajoittaa alueen kehittämismahdollisuuksia hypermarketille: taajamatoimintojen alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälää ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan paikalliseksi.

6) Sahankulma ja 7) Sulanportti

Sijaintivaihtoehdot 6) Sahankulma ja 7) Sulanportti sijaitsevat molemmat Sulan alueella noin yhden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustan eteläpuolella. Sulan alue on perinteinen kauppapaikka liikenteellisessä sijainnissa ja osa Tuusulanväylän varren kaupallista vyöhykettä. Hypermarketin toteuttaminen sijaintivaihtoehtoihin 6 tai 7 ei hajauta yhdyskuntarakennetta, mutta vaikuttaa silti jossain määrin keskustan kehittämisedellytyksiin. Sulan alueella ei ole perinteisesti toiminut suuria päivittäistavarakauppoja, joten hypermarketin sijoittaminen tiva-kaupan alueelle muuttaisi päivittäistavarakaupan painopistettä. Sahankulma ja Sulanportti sijaitsevat molemmat vilkasliikenteisen Tuusulanväylän varrella ja näkyvyys ko. väylälle on hyvä. Molemmat sijainnit ovat näin periaatteessa hyvin saavutettavissa liikenteellisesti erityisesti etelän suunnasta ja kaupalliset toimintaedellytykset ovat hyvät. Sulanportin saavutettavuus mikrosijaintitasolla on kuitenkin heikko ja yhteys liikekeskuksesta Tuusulanväylälle on huono. Sulanportin kehittäminen hypermarketiksi vaatisi alueen liikenneyhteyksien uudelleen suunnittelua ja erityisesti yhteyksien parantamista Tuusulanväylältä. Sahankulman kehittäminen hypermarketiksi ei vaadi merkittäviä muutoksia liikennejärjestelmään, mutta Tuusulanväylän ja Sahatien risteyksen toimivuus on selvitettävä. Sahankulmassa ja Sulanportissa on tällä hetkellä olemassa olevat liikekeskukset, joten hypermarketien kehittäminen ko. sijainteihin tarkoittaisi nykyisten kiinteistöjen kehittämistä, mikä nostaa hankkeiden rakentamiskustannuksia, kuten myös molemmissa sijainneissa vaadittavat rakenteellinen pysäköinti. Sahankulma ja Sulanportti ovat Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa merkinnällä seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, mikä rajoittaa hypermarketin kehittämismahdollisuuksia: alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälää ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan paikalliseksi.

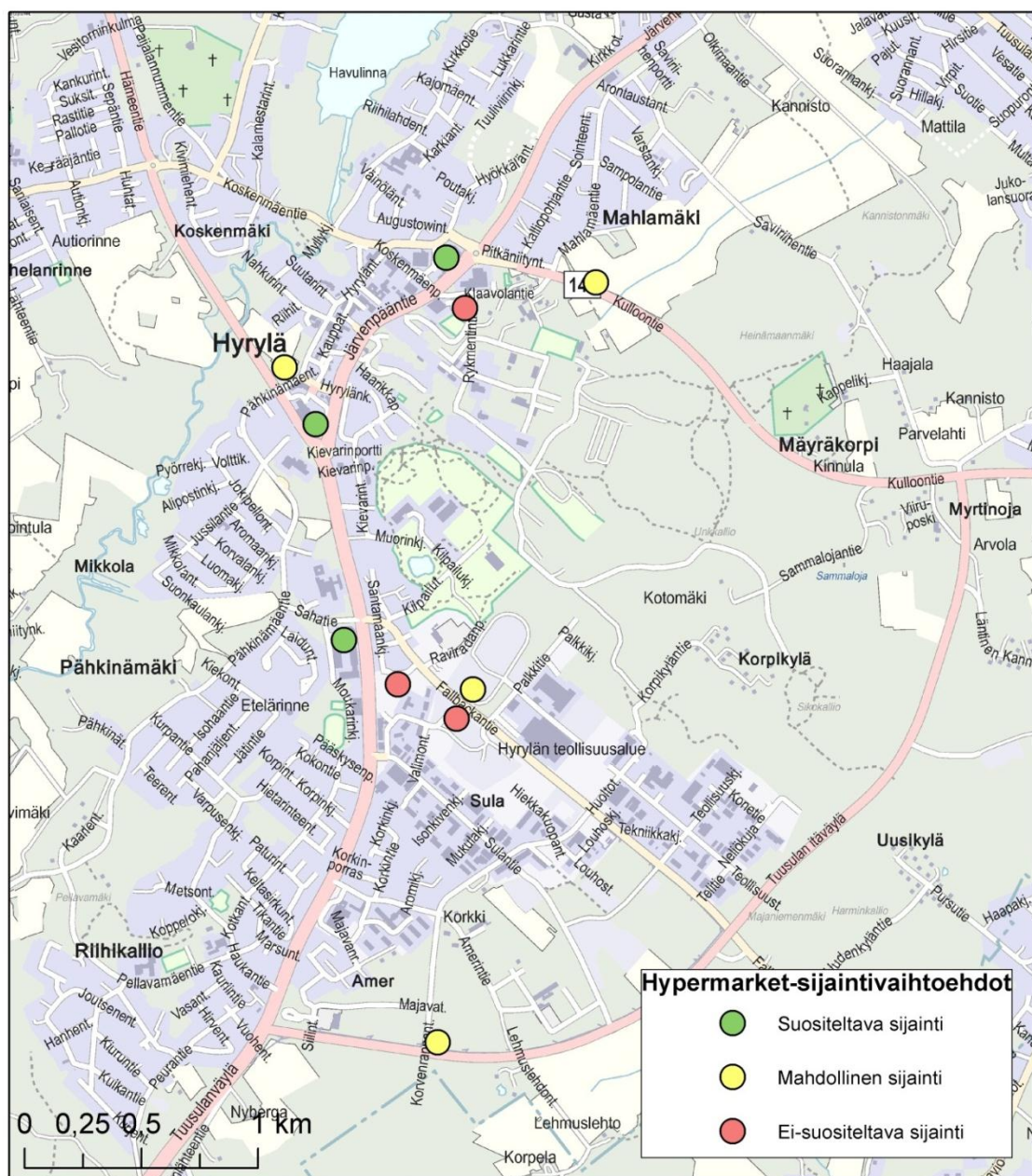
8) Sula Fallbackantie ja 9) Sula Valimotie

Sijaintivaihtoehdot 8 ja 9 sijaitsevat molemmat Sulan kaupallisella alueella, mutta irrallaan Tuusulanväylän liikennevirroista ja ilman näkyvyyttä ko. väylälle. Sijaintivaihtoehtojen 8 ja 9 saavutettavuus onkin tällä hetkellä heikompi verrattuna esim. sijaintivaihtoehtoon numero 6 (Sahankulma). Riippuen tonttien pohjoispuolelle sijoittuvan Rykmentinpuiston liikenneyhteyksistä Sulan alueelle, molemmat sijaintivaihtoehdot saattavat olla hyvin saavutettavissa Rykmentinpuiston asuinalueelta (autolla). Erityisesti sijaintivaihtoehto 8 saattaa jatkossa sijaita Fallbackantieltä Rykmentinpuistoon johtavan tien suulla, mikä parantaa hankkeen menestymisen edellytyksiä merkittävästi. Tällä hetkellä Fallbackantien liikennevirrat ovat kohtuullisen vaatimattomia ja hyviä yhteyksiä Rykmentinpuistoon voidaankin pitää hankkeiden menestymisen edellytyksinä. Molemmat tontit ovat rakentamattomia, mikä mahdollistaisi pysäköinnin rakentamisen maantasoon ja rakentamiskustannukset pysyvät todennäköisesti kohtuullisina. Valimotien tontti on yksityisomistuksessa ja vaihtoautokaupan käytössä nykyisellään, mikä todennäköisesti nostaa tontin hankintahintaa ja vaikuttaa investoinnin kokonaiskustannuksiin. Hypermarketien kehittäminen Sulan alueelle voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä, kun päivittäistavarakaupan painopiste siirtyy pois keskusta. Viime kädessä vaikutukset keskustan kehittämisedellytyksiin riippuvat toteuttavien hankkeiden laajuudesta ja sisällöstä. Sulan alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa merkinnällä seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, mikä rajoittaa hypermarketin kehittämismahdollisuuksia: alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälää ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan paikalliseksi.

10) Itäväylä

Sijaintivaihtoehto 10 sijaitsee keskustan eteläpuolella noin kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Sijaintivaihtoehto 10 on hyvin saavutettavissa useasta suunnasta ja saavutettavuus paranee jatkossa entisestään, jos Itäväylä jatkuu ohitustien kohti pohjoista ja länttä. Alue on kuitenkin saavutettavissa ainoastaan henkilöautolla eikä liity muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Hypermarketien toteuttamisella Itäväylälle ei olisi vaikutuksia Hyrylän muihin nykyisiin päivittäistavaramyymälöihin, mutta hankkeella saattaisi olla vaikutuksia keskustan kehittämisedellytyksiin riippuen viime kädessä toteuttavien hankkeiden laajuudesta ja sisällöstä. Sijaintivaihtoehto 10 on ns. peltosijainti, mikä mahdollistaisi pysäköinnin rakentamisen maantasoon ja rakentamiskustannukset pysyisivät todennäköisesti kohtuullisina. Itäväylän alueelle on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa merkitty seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, mikä rajoittaa hypermarketin kehittämismahdollisuuksia: alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälää ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan paikalliseksi.

Hypermarket-sijaintivaihtoehtojen vertailu on esitetty tarkemmin liitteessä 3. Seuraavalla kartalla (Kuva 12) sijaintivaihtoehdot on luokiteltu vertailukriteereiden pisteytyksen mukaan kolmeen luokkaan: suositeltavat sijainnit, mahdolliset sijainnit ja ei-suositeltavat sijainnit. Hypermarketeille suositeltavia sijainteja ovat seuraavat sijaintivaihtoehdot: 2) Hyrylän eteläinen liittymä, 1) Hyrylän pohjoinen liittymä ja 6) Sahankulma, ja nimenomaan edellä mainitussa järjestyksessä. Toisin sanoen, vertailukriteereiden perusteella kaikkein optimaalisin sijainti hypermarketille on Hyrylän eteläinen liittymä. Ei-suositeltavia, useilla vertailukriteereillä huonoja sijainteja ovat 4) Rykmentipuiston keskus, 7) Sulanportti ja 9) Sula Valimontie. Loput sijaintivaihtoehdot sijoittuvat suositeltavien ja ei-suositeltavien sijaintien väliin vertailukriteereiden pisteytyksen osalta ja ne nimettiin mahdollisiksi sijainneiksi. Hypermarketien sijoittuminen kyseisiin sijainteihin on mahdollista, mutta selvityksessä käytettyjen kriteereiden valossa niitä ei voida erityisesti suosittaa hypermarketien ensisijaisiksi sijoittumispaikoiksi. Tässä kohtaa on vielä hyvä huomata, että selvityksessä on tarkasteltu rajallinen määrä eri kriteereitä alustavalla tasolla ja tarkemmissa selvityksissä joku suositeltavistakin paikoista voi osoittautua toteuttamisedellytyksiltään haasteelliseksi.



Kuva 12 Hypermarket-sijaintivaihtoehtojen vertailu

Pohjakartat: © Logica/Maanmittauslaitos.

Hypermarket-sijaintipäätösten vaikutus Tuusulan keskustan kehittämiseen riippuu pitkälti myös siitä, miten hypermarketit sijoittuvat toisiinsa nähden. Sijoittuvatko molemmat hypermarketit ydinkeskustaan, molemmat keskustan ulkopuolelle vai toinen keskustaan ja toinen keskustan ulkopuolelle? Ydinkeskustan kehittämisen kannalta epäsuotuisin vaihtoehto on molempien hypermarketien sijoittaminen keskustan ulkopuolelle. Hypermarketit toimivat usein ns. ankkuriyrityksinä kaupan alueilla ja hypermarketien yhteyteen sijoittuminen kiinnostaa suurella todennäköisyydellä myös erikoiskaupan ja palveluiden toimijoita (sekä keskustan nykyisiä toimijoita että uusia potentiaalisia kaupan ketjuja). Näin ollen molempien hypermarketien sijoittaminen keskustan ulkopuolelle siirtäisi kaupan painopistettä pois Hyrylän ydinkeskustasta ja heikentäisi keskustan kehittämisedellytyksiä. Vaikka Hyrylän laskennallisen lisäliiketilatarpeen mukaan Hyrylässä on potentiaalia jopa kauppakeskukselle hypermarketien lisäksi (vuoteen 2030 mennessä), ei voida pitää todennäköisenä kehityskuvana lyhyellä tähtämällä, että ydinkeskustaan syntyisi kauppakeskus ilman hypermarket-ankkuria, jos keskustan ulkopuolelle on sijoitettu kaksi hypermarketia.

Tuusulan keskustan kehittämisen kannalta suotuisin vaihtoehto olisi se, että molemmat hypermarketit sijoittuisivat keskustaan. Hypermarketien sijoittumisessa keskustaan on useampia vaihtoehtoja: kaksi hypermarketia samaan sijaintiin (eteläinen tai pohjoinen liittymä) vs. kaksi hypermarketia eri sijainteihin (eteläinen ja pohjoinen liittymä). Lisää vaihtoehtoja syntyy myös hypermarketien ajallisesta jaksottamisesta sekä toisaalta hypermarketin yhteyteen sijoittuvasta muusta hankekokonaisuudesta. Jäljempänä luvussa 5.3. otetaan kantaa toimintojen sijoitteluun keskustassa, mutta lopullinen ratkaisu riippuu mm. hankkeiden kannattavuusedellytyksistä, kaupunkikuvallisista kysymyksistä sekä toisaalta kaupparyhmittymien omista verkostotavoitteista. Myös tonttien koko voi asettaa omat rajoitteensa kehittämiselle.

Kaksi erillistä hypermarketia keskustassa mahdollistaa pinta-alaltaan laajemman kaupallisen keskustan kehittämisen, jossa keskustan molemmat päädyt voivat säilyä kaupallisesti elinvoimaisina. Keskustaan muodostuisi kaksi vahvaa kaupallista ankkuria, joiden välinen alue tarjoaisi liikepaikkoja muille toimintoille. Erilliset hypermarketit mahdollistavat toteutuksen luontevan ajallisen vaiheistuksen Tuusulan muun kehityksen kanssa samassa tahdissa. Eteläinen liittymä on kuitenkin kaupallisesti vetovoimaisempi alue (näkyvyys, liikenneyhteydet, pysäyttää ensimmäisenä etelästä tulevat liikennevirrat). Näin eteläisen liittymän hypermarket todennäköisesti lähtisi kehittymään ensimmäisenä ja voisi muodostua kaupallisesti niin vahvaksi, että pohjoisen liittymän alue kehittyisi vasta selvästi myöhemmin.

Yhteen sijaintiin – pohjoiseen tai etelään – sijoitettuna hypermarketit muodostavat todennäköisemmin kauppakeskusmaisen kokonaisuuden. Tämän vaihtoehdon etuna on, että Tuusulaan toteutuisi nopeasti ja yhdessä vaiheessa yhtenäinen ja vahva kaupallinen keskittymä. Samalla kaupalliset palvelut keskittyisivät hyvin pienelle alueelle. Suuri kauppakeskus on yleensä toimintoiltaan sisäänpäin aukeava, jolloin vilkkaimmat liikepaikat ja ihmisten kohtaamispaikat sekä elävä kaupunkitila syntyvät sisätiloihin eikä julkisten katutilojen yhteyteen. Hypermarkettien sijoittaminen yhteen paikkaan voi aiheuttaa vaikeuksia myös pysäköinnin ja liikenteen sujuvassa järjestämisessä.

Hypermarkettien sijoittaminen keskustaan edellyttää laadukasta suunnittelua ja liiketilojen avautuminen myös ulkotilaan on tärkeää elävän kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta. Sekä yhteen että kahteen erilliseen sijaintiin rakentaminen on mahdollista toteuttaa hyvin ja laadukkaasti. Vastaavasti kumpikin vaihtoehto voi johtaa huonoon lopputulokseen, jos toteutus tehdään kustannuksia minimoiden huomioimatta myymälöiden kiinnittymistä ympäristöönsä.

Todennäköisesti Tuusulan keskustan kehittämisedellytykset säilyisivät kohtuullisina myös tilanteessa, jossa toinen hypermarket sijoittuisi keskustaan ja toinen keskustan ulkopuolelle. Keskustan kehittämisedellytysten säilyminen kuitenkin edellyttää, että keskustan ulkopuolelle sijoittavan hypermarketin yhteyteen ei tule merkittävässä määrin keskustahakuista erikoiskauppaa (esim. kauppakeskusta). Kriittinen kysymys tässä on myös hypermarket-investointien ajoitus: keskustan kehittämisedellytysten turvaamiseksi keskustaan sijoittuva hypermarket tulisi avata ensin.

5. TUUSULAN KESKUSTAN TULEVA KONSEPTI

5.1 Tuusulan keskusta osana kaupan palveluverkkoa –lähtökohdat

Ostovoiman ulosvirtaus Tuusulasta on suuri erityisesti päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan osalta. Hyrylän palvelutarjonta ei vastaa nykyisen väestön tarpeita. Näin ollen Hyrylän kehittämisen ensisijaisena lähtökohdana on nykyinen väestö ja ostovoiman ulosvirtauksen pienentäminen. Toinen yhtä tärkeä lähtökohhta on kasvava väestö ja sen edellyttämät lisäpalvelut. Vähittäiskaupan ostovoima kasvaa alueelle väestönkasvun ja kulutuksen kasvun seurauksena ja tämä edellyttää kaupallisen pinta-alan lisäämistä tai ostovoiman ulosvirtaus Tuusulasta kasvaa jatkossa entistä suuremmaksi. Lisäpinta-alan tarvetta käsiteltiin tarkemmin luvussa 4.5., mutta Hyrylän lisäliiketilapotentiaali vuoteen 2030 mennessä on noin 47 000 – 67 000 k-m² uutta erikois- ja päivittäistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden pinta-alaa. Hyrylän keskustan palvelutarjonta koostuu jatkossakin pääosin em. toimialoista ja esimerkiksi tilaa vievä kauppa keskitetään muille alueille. Kääntäen, keskustan kehittämistyössä pyritään vahvistamaan Hyrylän ydinkeskustan asemaa päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymänä eikä hajauteta näitä toimialoja keskustan ulkopuolelle. Näin ollen suunnitteilla olevista hypermarket-hankkeista lähtökohtaisesti molemmat sijoitetaan keskustaan. Mikäli tämä ei ole mahdollista kaupan omat investointitavoitteet huomioiden, keskustan kehittämisedellytykset säilyvät kohtuullisina myös tilanteessa, jossa toinen hypermarket sijoitetaan keskustaan ja toinen keskustan läheisyyteen esimerkiksi Tuusulanvylän varren kaupalliselle vyöhykkeelle.

Hyrylän keskustan kehittämisessä tehtävä strateginen valinta on, että osana seudullista kaupan palveluverkkoa Hyrylän keskustaa kehitetään vaikutusalueen asukkaiden tarpeista käsin eikä tavoitella seudullista asemaa keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan osalta. Sulan alueen ja Itävylän kehittämisessä seudullinen näkökulma on huomioitava johtuen alueille sijoittuneen kaupan nykyisestä luonteesta.

Vaikutusalueen nykyisen ostovoiman perusteella Hyrylässä voisi toimia jo nykyisellään useampia valtakunnallisia vähittäiskaupan ketjuja. Tuusula on kiinnostava markkina-alue myös valtakunnallisten ketjumyymälöiden näkökulmasta, jos vain sopivia liiketiloja on tarjolla. Ajankohtaisimpia kaupan kehityshankkeita Hyrylässä ovat suunnitteilla olevat hypermarket-hankkeet, jotka suurella todennäköisyydellä houkuttelevat myös muita valtakunnallisia erikoiskaupan ketjuja sijoittumaan Hyrylään. Hyrylän kaupallisen tarjonnan laatuasoa on nostettava nykyisestä, jotta Hyrylä pystyy kilpailemaan seudullisesti muiden kaupan keskittymien kanssa. Vaikka keskustan tarjonta suunnataan pääosin vaikutusalueen asukkaille eikä tavoitella seudullista roolia, täytyy tarjonnan laatuasoltaan ja monipuolisuudeltaan pystyä kilpailemaan seudullisesti, jotta vaikutusalueen ostovoiman ulosvirtausta voidaan pienentää.

Keskustaa tulee vahvistaa kaupallisten kehittämishankkeiden lisäksi myös lisäämällä asutusta ydinkeskustan alueella. Väestönkasvu Hyrylässä ja Rykmentinpuiston alueella takaa parhaat edellytykset kaupan palveluiden kehittämiselle Hyrylässä. Lisäksi keskustaa tulee elävöittää lisäämällä esimerkiksi vapaa-ajan palveluiden tarjontaa keskustassa ja sen tuntumassa. Asutus ja monipuoliset vapaa-aikaan painottuvat palvelut keskustassa varmistavat sen, että alue pysyy elävänä myös kaupan aukioloaikojen ulkopuolella. Vapaa-aika ja viihdepalveluiden kehittämisessä tulisi huomioida kaksi eri näkökulmaa: asukkaiden vapaa-aika arkena, kuten arkiliikuntaan sopivat ulkoalueet ja muut liikuntapalvelut, sekä toisaalta myös viikonlopun vapaa-ajan viettoon soveltuvat kiinnostavat ja riittävän monipuoliset palvelut, jotka houkuttelevat asukkaita viihtymään Hyrylässä myös viikonloppuisin.

Hyrylän kehittämisessä on tärkeää huomioida myös palveluiden helppo saavutettavuus. Toisaalta Hyrylän keskustan palveluineen täytyy olla miellyttävä kävely-ympäristö lähialueen asukkaille, mutta samanaikaisesti täytyy varmistaa myös keskustan hyvä autosaavutettavuus. Autoliikenteen vaikeuttaminen tarpeettomasti saattaisi kannustaa autoilevia asiakkaita asioimaan muualla, helpommin saavutettavilla alueilla, mikä heikentäisi keskustan kilpailuasetelmaa mm. Sulan ja Itävylän alueisiin sekä muihin seudullisiin kaupan keskittymiin nähden. Asiakasvirtojen jakaminen erikseen kävelykaduille ja toisaalta vain autoliikenteelle varatuille, suuri nopeuksisille teille, helposti autioittaa kadunvarret. Keskustan ydinaluetta tulisi kehittää siitä näkökulmasta, että ka-

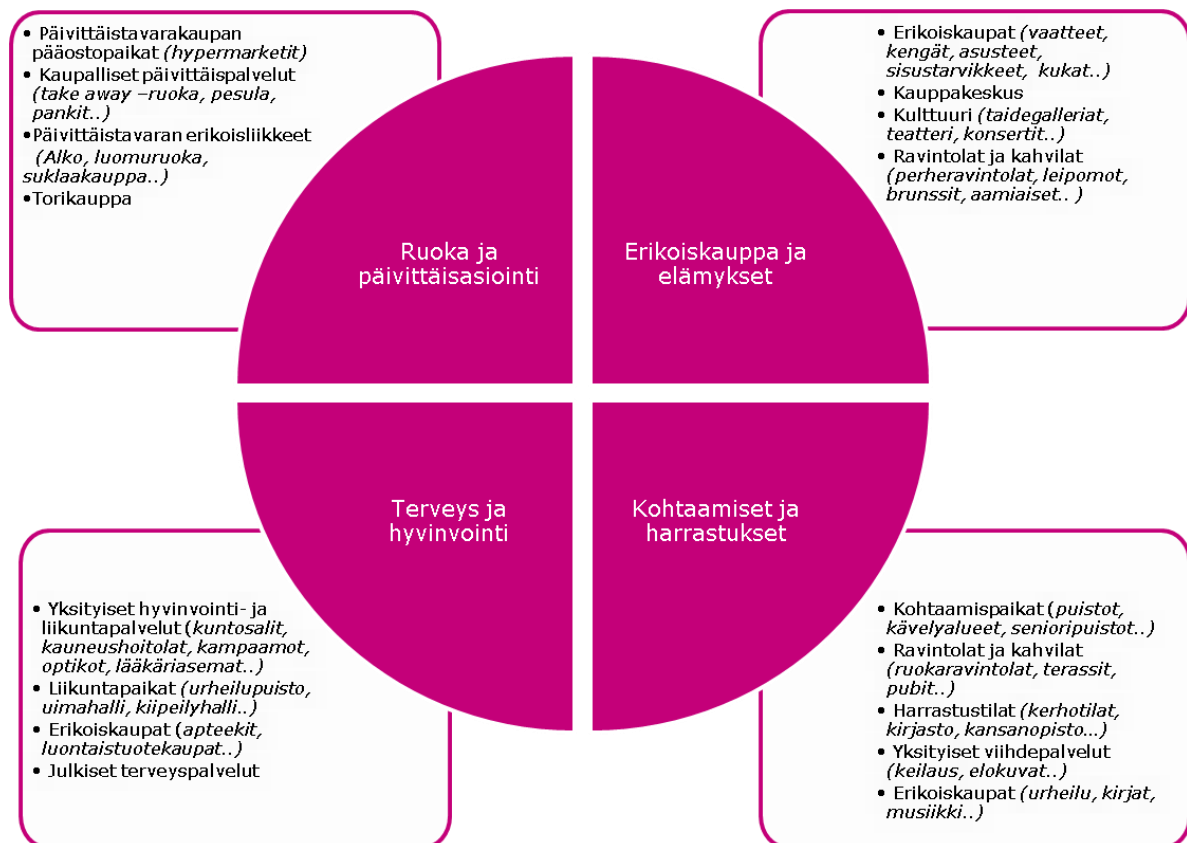
duilla sallitaan sekä auto- että kevytliikenne, mutta nopeuksia tuodaan alaspäin nykyisestä. Keskeinen saavutettavuuteen vaikuttava tekijä on myös keskustan liikekiinteistöjen parkkiratkaisut.

5.2 Kaupallinen konsepti

Keskustan kehittämisen tavoitteiksi voidaan asettaa, että Hyrylän keskusta vuonna 2030 on...

- päivittäisasiointin keskus, jonne on helppo tulla asioimaan sekä autolla että kevyellä liikenteelle ja jossa asiointi onnistuu myös iltaisin työpäivän jälkeen
- monipuolinen erikoiskaupan, elämysten ja ravintoloiden keskus, joka palvelee pääosin oman vaikutusalueen asukkaita ja tarjoaa miellyttävän ostosympäristön myös talvisin
- viihtyisä, nykyistä kaupunkimaisempi ympäristö, jossa luonto on kuitenkin edelleen lähellä ja joka toimii asukkaiden kohtaamispaikkana ja harrastuskeskuksena
- viihtyisä asuinympäristö, jossa kaikki palvelut ovat lähellä

Tavoitteena on, että Hyrylä kehittyy entistä enemmän elinvoimaisen kaupungin suuntaan, joka kuitenkin tarjoaa helppoa ja ruuhkatonta asumista ja asiointia pääkaupunkiseutuun verrattuna. Hyrylän keskustan kaupan tarjonta ja palvelut pystyvät kilpailemaan myös pääkaupunkiseudun aluekeskusten/kauppakeskusten kanssa. Hyrylän keskusta myös näyttää enemmän kaupunkimaiselta ja on kiinnostava arkkitehtonisesti monipuolisen ja ennakkoluulottoman rakentamisen seurauksena. Hyrylän kaupallisen konseptin kulmakivet ja niistä johdetut, keskustaan sijoitettavat konkreettiset kaupan toimialat ja muut palvelut on tiivistetty seuraavassa kuvassa (Kuva 13).

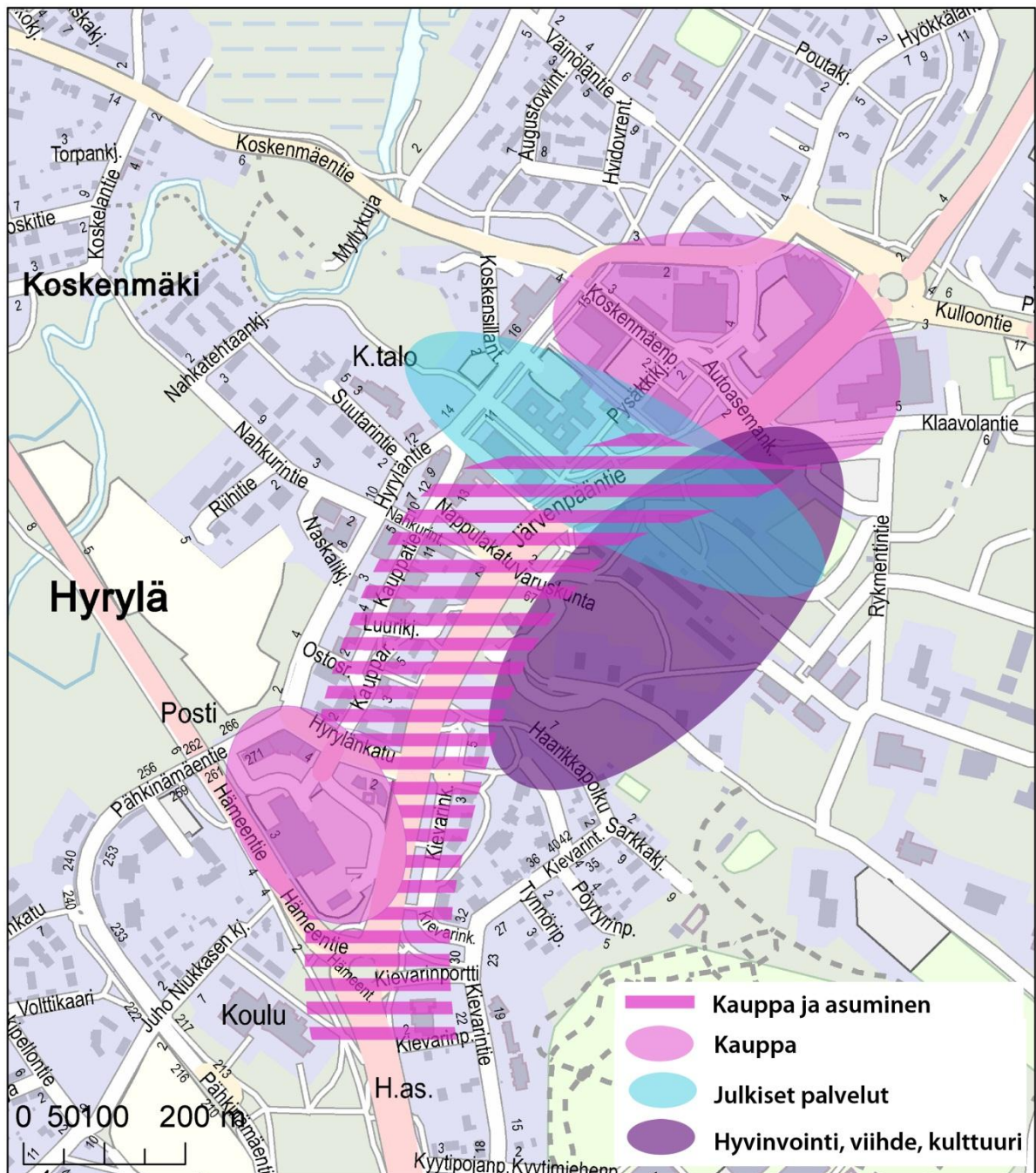


Kuva 13 Hyrylän kaupallinen konsepti

5.3 Toimintojen sijoittelu keskustassa ja kasvusuunnat

Seuraavassa kuvassa (Kuva 14) on esitetty Hyrylän keskustan kaupallisten toimintojen sijoittelun päälinjat. Toimintojen sijoittelun lähtökohtana on skenaario A2, jossa väestö kasvaa erityisesti Rykmentinpuiston alueella. Keskustan nykyisiä ongelmakohtia ja kehittämispotentiaalia on kuvat-

tu tarkemmin edellä luvussa 4.4., mutta toimintojen sijoittelun pääperiaatteet kuvataan vielä seuraavan kuvan jälkeen.



Kuva 14 Kaupallisten toimintojen sijoittelu keskustaan

Kahden ankkurin malli

Hyrylän keskustan kaupallisten toimintojen sijoittelussa tulisi pyrkiä vahvistamaan nykyistä, ns. kahden ankkurin mallia, jossa keskustan eteläinen ja pohjoinen liittymä säilyttävät molemmat kaupallisen asemansa.

Eteläinen liittymä (nyk. S-market)

Vaikka tavoitteena pidetäänkin kahden ankkurin mallia, keskustan kaupallisen kehittämisen ensisijainen painopiste on eteläisen liikenneympyrän tuntumassa. Alue on kaupallisesti vetovoimaisempi verrattuna pohjoiseen liittymään, minkä lisäksi alue toimii keskustan maamerkinä etelästä saavuttaessa. Tontille suositellaan sijoitettavaksi kaupallista hypermarket-vetoista kokonaisuutta, johon sisältyy hypermarketin lisäksi vuokrattavia tiloja myös erikoiskaupalle ja kaupallisil-

le palveluille. Hankkeen laajuus, yksi vai kaksi hypermarketia, edellyttää tarkempia selvityksiä, mutta todennäköisesti alueen pinta-ala rajoittaa tontin kehittämistä kahden hypermarketin ratkaisuna ja tontille voidaan sijoittaa vain yksi hypermarket rakenteellisella pysäköinnillä. Kannattavuusedellytyksien toteutuminen vaatii asumisen yhdistämistä kaupalliseen kehityshankkeeseen.

Hyrylä Hämeentie (hypermarket sijaintivaihtoehto nro 3)

Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa tonttia Hämeentiellä ei suositella ensisijaisesti kaupallisten toimintojen laajentumisalueeksi. Alue laajentaisi kaupallista keskustaa väärään suuntaan Rykmentinpuiston tulevaan asuinalueeseen nähden. Lisäksi eteläisen liittymän ja Hyrylän Hämeentien kehittäminen nähtiin jossain määrin toisilleen vaihtoehtoisina hankkeina ja Hämeentien varrella sijaitseva alue muodostaa asumiselle miellyttävämmän ympäristön kuin eteläisen liikenneympyrän tuntumassa sijaitseva alue.

Pohjoinen liittäminen

Kahden ankkurin mallissa myös pohjoisen liikenneympyrän tuntumaan sijoitettavaa kaupallista aluetta vahvistetaan. Ajallisesti pohjoisen ankkurin vahvistaminen voi sijoittua eteläisen alueen jälkeen: Rykmentinpuiston asuinalueen kehittyminen vahvistaa pohjoisen ankkurin toimintaedellytyksiä pitkällä tähtäimellä. Pohjoisen liittymän tuntumaan suositellaan sijoitettavaksi hypermarket- tai supermarket-vetoista kauppakeskusta, jossa samaan kokonaisuuteen yhdistetään useampia alueen nykyisistä kiinteistöistä. Tarkempia selvityksiä vaaditaan mm. hankkeen kannattavuusedellytysten ja toteuttamistapojen (mitä puretaan, mitä säilytetään) osalta. Hankkeen kannattavuusedellytyksien toteutuminen vaatii myös asumisen sijoittamista samaan kokonaisuuteen.

Tässä yhteydessä on huomioitava, että mikäli toinen suunnitteilla olevista hypermarketeista sijoittuisi eteläiseen liittymään ja toinen keskustan ulkopuolelle (eikä tälle pohjoisen liittymän alueelle), pohjoisen liittymän kaupallinen alue todennäköisesti hiipuu hetkellisesti lyhyellä tähtäimellä. Hyrylän lisäliiketilantarve on kuitenkin huomattava vuoteen 2030 mennessä, joten esimerkiksi supermarket-vetoisen kauppakeskuksen kehittäminen pohjoiseen liittymään nyt toteutettavien hypermarket-kokonaisuuksien lisäksi on mahdollista arviolta vuoden 2025 jälkeen. Tämä kuitenkin edellyttää, että keskustan ulkopuolelle ei sijoiteta merkittävässä määrin keskustahakuista erikoiskauppaa.

Pitkällä tähtäimellä myös pohjoisen liittymän Rykmentinpuiston puolelle sijoittuva alue (nykyinen lehtipaino) omaa kaupallista kehittämispotentiaalia.

Kaupun ja asumisen vyöhyke kahden ankkurin välissä

Keskustan pohjoisen ja eteläisen kaupalliset ankkurit tulee yhdistää toisiinsa nykyistä paremmin. Käytännössä ankkureiden väliin jäävälle alueelle sijoittuu kaupan ja asumisen vyöhyke, jossa joko Kauppakatu tai Tuusulanväylä/Järvenpääntietä vahvistetaan kaupallisesti. Kauppakatu on nykyisin kaupallinen pääkatu eteläisen ja pohjoisen ankkurin lisäksi, mutta sen näkyvyys mm. Tuusulanväylälle/Järvenpääntielle on heikko ja alue jää piiloon ko. pääväylältä katsottuna. Tuusulanväylä/Järvenpääntien luonteen muuttaminen kaupalliseksi vyöhykkeeksi myös keskustan kohdalta jatkaisi luonnollisesti ko. tien kaupallista vyöhykettä, joka alkaa Itäväylältä. Tämä vaatisi Tuusulanväylän/Järvenpääntien muuttamista katumaisemmaksi, mikä samalla vähentäisi estevaikutusta Rykmentinpuiston suuntaan. Tämä edellyttää tarkempia selvityksiä ja riippuu mm. Itäväylän jatkeen aikataulusta.

Vaihtoehtoisesti Kauppakatu voidaan säilyttää edelleen pääyhteytenä eteläiseltä ankkurilta pohjoiseen. Ko. kadun varrella onkin kehittämispotentiaalia omaavia kiinteistöjä. Kauppakadun jatkaminen julkisen palveluvyöhykkeen läpi ei tunnu todennäköiseltä, joten kaupallinen vyöhyke voisi kaartua Kauppatieltä Nappulakadulle ja sitä kautta edelleen Tuusulanväylä/Järvenpääntietä pohjoiselle kaupan ankkurille. Nappulakadun varrella on rakentamaton tontti Tuusulanväylän kulmassa ja ko. tontille suositellaan sijoitettavaksi asumisen lisäksi kaupallisia toimintoja. Alue on jatkossa todennäköisesti entistä keskeisempi risteysalue, mikä lisää alueen kaupallista kehittämispotentiaalia (vrt. Lahelan orren liittyminen ko. risteysalueeseen ja Rykmentinpuiston kehittyminen). Nappulakadun tontti myös liittäisi keskustan kaupallinen vyöhykkeen uudesta kohtaa alueen pääväylään (Tuusulanväylä/Järvenpääntie) ja parantaisi kaupallisen keskustan näkyvyyttä pääväylälle. Riittävän kaupallisen vetovoiman synnyttämiseksi asuinkerrostalon kivijalkaan sijoit-

tetut pienet liiketilat eivät todennäköisesti ole optimaalinen ratkaisu vaan tarkemmassa hanke-suunnittelussa tulisi löytää ratkaisu, joka mahdollistaa yhden tai useamman suuremman liiketilan sijoittamisen kokonaisuuteen.

Tuusulanväylän/Järvenpääntien itäpuoli

Kaupallista keskustaa ei hajauteta Tuusulanväylän/Järvenpääntien itäpuolelle vaan sinne sijoitetaan pääsääntöisesti muita keskustan kehittymistä tukevia toimintoja, kuten hyvinvointiin, kulttuuriin, viihteeseen ja liikuntaan liittyviä palveluita. Kaupan toimintojen rajaaminen Tuusulanväylän itäpuolelle tukee tiiviin, käveltävän ja kompaktin kaupallisen keskustan syntymistä. Tuusulanväylällä on huomattava estevaikutus, joka vaikeuttaa sujuvaa asiointia tien molemmin puolin.

5.4 Keskustan kehittämisen jatkotoimenpiteet

Hyrylän keskustan kehittämisessä seuraava askel on hypermarket-sijaintien kiinnittäminen. Hypermarketit tulevat toimimaan katalysaattoreina keskustan kehittämiselle ja houkuttelevat myös muita uusia toimijoita Hyrylään. Keskustan kehittäminen lähtee konkreettisesti liikkeelle yhteistyöstä kunnan, kiinteistönomistajien ja keskeisten kaupan toimijoiden välillä. Kiinteistönomistajien yhtenäinen tahto ja sitoutuminen ovat avainasemassa kehitystyön kannalta. Tässä selvityksessä suositeltujen hypermarket-sijaintivaihtoehtojen toteuttamisedellytykset onkin seuraavaksi selvitettävä yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa, kuten taloudelliset edellytykset, tontin-käyttösuunnitelmat ja liikenteen toimivuustarkastelut.

Tuusulassa on parhaillaan käynnissä keskustan yleissuunnitelman laatiminen, jonka yhteydessä monet tässä selvityksessä esiin tuodut asiat tarkentuvat.

LIITE 1 KAUPAN SANASTOA JA MÄÄRITELMIÄ

Kauppa käsittää kokonaisuudessaan sekä tukku- että vähittäiskaupan. Tukkukauppa myy tuotteita toisille yrityksille ja perinteisesti myös vähittäiskaupalle. Tukkukauppa on suhteellisen ongelmattoman maankäytön ohjauksessa, sillä se ei suuremmin vaikuta yhdyskuntarakenteeseen, ei edellytä hyvää saavutettavuutta eri kansalaisryhmille eikä aiheuta mittavaa asiointiliikennettä. Vähittäiskauppa on yksityisille kuluttajille henkilökohtaiseen tai kotitalouskäyttöön suunnattua uusien ja käytettyjen tavaroiden kauppaa. Yleensä kun puhutaan ”kaupasta” tarkoitetaan nimenomaan vähittäiskauppaa. Vähittäiskauppa voidaan edelleen jakaa päivittäistavara- ja erikoistavarakaupaksi.

Vähittäiskaupan myynnistä valtaosa tapahtuu kiinteissä myymälöissä, kuten tavarataloissa, hypermarketeissa ja muissa myymälöissä. Myös myymälöiden ulkopuolella tapahtuu paljon vähittäiskauppaa. Tärkeimpiä myymälöiden ulkopuolisia jakelukanavoita ovat Internet ja postimyyntikauppa. Muita myymälöiden ulkopuolisia jakelukanavia ovat mm. myymäläautot ja -veneet, tori- ja hallikaupat, myyntikojut, huutokauppakamarit, kuluttajaosuuskunnat, verkostomarkkinointi ja kotimyynti jne., mutta niiden merkitys on vähäisempi.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

Päivittäistavaroiden ryhmään kuuluvat elintarvikkeet, tupakkatuotteet, usein kotitaloudessa tarvittavat ns. non-food-tuotteet, kuten teknokemian tuotteet (pesu- ja puhdistustuotteet) sekä joukko muita tuotteita, kuten kodintarvikkeet, kodinpaperit, lehdet ja päivittäiskosmetiikka. Normaalin elintarvikemyymälän valikoima koostuu juuri em. tuotteista. Alkoholituotteiden osalta käytäntö vaihtelee, mutta päivittäistavarakaupoissa myytävät alkoholijuomat kuuluvat poikkeuksetta päivittäistavaroiden ryhmään.

Päivittäistavarakaupan yksiköllä tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittuja päivittäistavaroita myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Päivittäistavarakaupparyhmään kuuluvia myymälöitä ovat hypermarketit ja tavaratalot, supermarketit, valintamyymälät, lähikaupat, kyläkaupat, kioskit ja elintarvikkeiden erikoiskaupat. Hypermarketeissa ja tavarataloissa päivittäistavaroiden myyntiosuus vaihtelee, mutta tyypillisesti ne nähdään luonnollisemmin osana päivittäistavarakauppaa kuin erikoistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan merkittävimpiä toimijoita Suomessa ovat S-ryhmä, K-ryhmä ja Suomen Lähikauppa Oy. Muita toimijoita ovat mm. Lidl, Stockmann, Tokmanni-konserni, M-ketju ja Minimani.

Päivittäistavaramyymälät

MYYMÄLÄTYYPPI	MYYNTIPINTA-ALA	PÄIVITTÄISTAVAROIDEN OSUUS
hypermarket	myyntipinta-ala 2 500 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
tavaratalo	myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli → keskustatavaratalo → liikennehakuinen tavaratalo (halpatavaratalo)	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta alle ½
supermarket, iso	myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
supermarket, pieni	myyntipinta-ala 400–999 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
valintamyymälä, iso	myyntipinta-ala 200–399 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
valintamyymälä, pieni	myyntipinta-ala 100–199 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
pienmyymälä/ elintarvikekioski	myyntipinta-ala alle 100 m ²	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
erikoismyymälät	myyntipinta-ala 200–399 m ²	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½
kauppahalli	myyntipinta-ala 100–199 m ² tai yli	päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½

Hypermarket

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 2.500 m². Hypermarketissa elintarvikkeiden osuus on vähemmän kuin puolet kokonaispinta-alasta, mutta myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarket voi sijaita kaupungin keskustassa, sen tuntumassa, kauppakeskuksessa tai muualla liikenteellisesti hyvin saavutettavissa paikoissa. Esimerkkejä hypermarketeista ovat Prisma, K-citymarket, Euromarket ja Minimani.

Tavaratalo

Tavaratalo on monen alan tavaroita myyvä vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 2.500 m². Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta kokonaismyyntialasta. Tavaratalon osastot vastaavat alan erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaratalo-tyyppejä voidaan sanoa olevan kahta erilaista:

- perinteiset keskustatavaratalot
- halpatavaratalot

Keskustatavaratalossa on korkea palveluaste ja kassat sijaitsevat osastoilla. Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa, aluekeskuksessa tai muualla sijaitsevassa kauppakeskuksessa. Keskustahakuisia tavarataloja ovat mm. Sokos, Stockmann ja Anttila, joissa korostuu muodin ja vapaa-ajan tuotteiden suuri osuus.

Halpatavarataloissa lajitelma on laaja ja usein päivittäistavara käsittää ainoastaan kuivan teollisen elintarvikkeen ja palvelu on minimissään. Halpatavarataloille tyypillistä on liikennehakuinen sijainti, mutta ne voivat sijaita myös keskusta-alueilla. Halpatavarataloja ovat esimerkiksi Tokmanni, Tarjoustalo, Hong Kong, Säästöalo Robin Hood ja Halpa-Halli.

Supermarket ja market

Supermarket on pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 400 m², ja jossa päivittäistavaroiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta. Toimialan käytännön tilastoinnissa supermarketmyymälät jaetaan pinta-alaltaan suuriin yli 1.000 m² ja pieniin 400–1.000 m² supermarketteihin, joita kutsutaan myös yleisesti marketeiksi. S-market, K-supermarket, K-market, Valintatalo ja M-market ovat esimerkkejä supermarket- ja market-ketjuista.

Valintamyymälä

Valintamyymälät ovat pieniä päivittäistavaramyymälöitä. Valintamyymälä on tavallisesti pieni, yleensä alle 400 m²:n kokoinen myymälä, joka sijaitsee lähellä kuluttajia ja on helposti saavutettavissa myös jalan. Isot valintamyymälät ovat pinta-alaltaan 200-399 m²:n päivittäistavaramyymälöitä ja pienet valintamyymälät ovat pinta-alaltaan 100-199 m². Esimerkkejä valintamyymäläketjuista ovat Siwa, Alepa, Sale, Valintatalo, K-market ja K-Extra.

Valintamyymälöitä kutsutaan yleisesti lähikaupoiksi, mutta toisaalta mikä tahansa kuluttajaa lähellä oleva päivittäistavaramyymälä voi olla kuluttajan näkökulmasta lähikauppa. Näin ollen lähikauppoina voivat toimia myös esimerkiksi asutuskeskuksissa sijaitsevat supermarketit.

Pienmyymälä ja kioski

Pienmyymälä tai elintarvikekioski on myyntipinta-alaltaan alle 100 m²:n päivittäistavaramyymälä. Elintarvikekioskin myynti voi tapahtua luukun kautta tai itsepalvelu- tai palvelumyymälän tapaan. Kioskiasetuksella on rajoitettu kioskin myyntivalikoimaa. Esimerkkejä pienmyymälä- ja kioski ketjuista ovat Siwa ja R-kioski.

Hard discounter

Hard discounter myymälöiden toiminta perustuu tuotteiden nopeaan kiertoon ja tehokkaisuuteen toimintamalleihin. Myymälöiden valikoima kattaa pääsääntöisesti kaikki päivittäistavara-kaupan tuoteryhmät ja niiden pinta-ala vastaa supermarketien kokoa. Hard discounterit sijaitsevat pääosin hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä keskustoissa että keskustojen ulkopuolella. Esimerkkinä Suomessa toimivasta discounterista voidaan mainita Lidl-ketjun.

Liikennemyymälät

Liikennemyymälät sijaitsevat huoltamoiden yhteydessä liikenteellisissä sijainneissa valtateiden varsilla tai taajamissa. Liikennemyymälät muodostavat yhä useammin eri palveluntarjoajista koostuvan palvelukokonaisuuden, jossa polttoaine- ja päivittäistavaramyynnin sekä ravintolapalveluiden lisäksi tarjotaan muitakin palveluja. Esimerkkejä liikennemyymälöistä ovat ABC-Market, Neste Oil K-market sekä Teboil-myymäliä.

Muut päivittäistavaramyymälät

Tavaratalojen, supermarkettien ja valintatalojen lisäksi päivittäistavaroita myydään vähäisessä määrin tuotekohtaisissa erikoismyymälöissä, kauppahalleissa, suoramyyntinä, torikaupassa, myymäläautoissa ja sähköisessä kaupassa. Näiden jakelukanavien osuus kokonaismarkkinoista on viime vuosina ollut vähenemään päin. Päivittäistavaroiden sähköinen kauppa puolestaan ei ole kehittynyt ennustetulla tavalla johtuen ruoan jakelua koskevista, toistaiseksi ratkaisua vaille olevista logistisista ongelmista.

ERIKOISTAVARAKAUPPA

Erikoiskauppa on tiettyihin tuoteryhmiin kuuluvien kestokulutushyödykkeiden ja niihin liittyvien palveluiden myyntiin erikoistunutta vähittäiskauppaa. Erikoistavara käsitteenä pitää sisällään lähes kaiken päivittäistavara-kaupan ulkopuolelle kohdistuvan vähittäiskaupan yksityisen kulutuksen: pukeutumisen, vapaa-ajan tuotteet, kodintekniikan, optisen alan tuotteet, asumisen ja sisustamisen jne. Autokauppakin voidaan lukea erikoistavaraostosten piiriin, mutta se pidetään yleensä jo tilastollisistakin syistä erillään muusta erikoiskaupasta: autokauppa poikkeaa muusta vähittäiskaupasta merkittävästi ostosten suuren kerta-arvon ja harvoin tehtävien ostojen vuoksi.

Erikoiskaupan myymälät tarjoavat yleisesti tiettyyn tuoteryhmään keskittynyttä monipuolista valikoimaa sekä alaan liittyvää korkea asiantuntemusta ja palvelua. Harvoin ostettavan erikoistavaran kauppa hakeutuu tavallisesti joko toimialakohtaisiin keskittyymiin (vrt. autokauppa, huonekalukauppa, muotikauppa), kun taas usein ostettavan erikoistavaran kauppa pyrkii dominoimaan kukin omia lähimarkkinoitaan (vrt. kukkakauppa, polttoainekauppa). Se, kuinka lähelle parhaita liikepaikkoja kukin toimipiste toimintaympäristössään hakeutuu, määräytyy yrityksen vuokranmaksukyvyyn perusteella. Erikoiskaupan myymälät sijoittuvatkin erilaisiin kaupallisiin keskuksiin kuten kaupunkien ja kuntien keskustoihin, kävelykaduille, kauppakeskuksiin ja erillisiin kauppakeskittyymiin. Myös tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavarojen (käyttötavarojen) kauppaa.

Erikoistavara-kaupassa voimakas ketjuuntuminen, nopeasti uudistuvat toimintatavat ja eriytyvät konseptit ovat olleet viimeaikaisen kehityksen avainsanoja. Ulkomaisten ketjujen etabloituminen Suomen markkinoille on näkyvää ja määrätietoista. Yleisimpiä markkinoille tulleita konsepteja ovat olleet usean tuhannen neliömetrin ketjumyymälät, jotka sijoittuvat keskustojen ulkopuolelle erillisiin kaupan keskittyymiin, sekä erityisesti vaate-, kenkä- ja asuste-kaupan ketjut, jotka sijoittuvat kauppakeskuksiin.

Erikoistavara-kauppa jakautuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran (TIVA) kauppaan ja muuhun erikoistavara-kauppaan (keskustahakuinen erikoistavara-kauppa). Jako perustuu myymälätyyppiin ja myytävien tuotteiden luonteeseen. Tilaa vaativaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa kuvataan seuraavaksi.

Tilaa vaativa erikoistavara-kauppa

Tilaa vaativa erikoistavara-kauppa tarvitsee paljon tilaa myytävien tavaroiden luonteen vuoksi (vrt. huonekalut, rakennustarvikkeet jne.) ja se on myös enemmän riippuvainen autolla asioivista asiakkaista verrattuna muuhun erikoiskauppaan. Tilaa vaativan erikoistavara-kaupan myymälöiden huoneistokoko on keskimäärin noin 850 m². Lisäksi tilaa vaativan kaupan vuokranmaksukyky on alhaisempi. Tämän vuoksi kyseinen kauppatyyppi sijoittuu pääasiassa keskustojen ulkopuolelle, liikenteellisesti helposti saavutettaviin paikkoihin. Kyseisentyypistä kauppaa kutsutaankin joskus myös keskustapakoiseksi kaupaksi. TIVA-kaupalle tyypillistä on myös keskitty-

nen tietyille alueille, joissa on paljon saman toimialan liikkeitä tai muuta tilaa vaativaa kauppaa. Usein samoille alueille on keskittynyt myös hypermarketkauppaa. Tällaiset tilaa vievän kaupan alueet ovat viime vuosina olleet voimakkaassa kasvussa.

Tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan kuuluvat toimialat ovat huonekalukauppa, rautakauppa, rakenteellinen sisustuskauppa, kodintekniikkakauppa, puutarha- ja maatalouskauppa, venekauppa ja moottoriajoneuvojen sekä niiden tarvikkeiden kauppa. Myymäläkonseptit ovat kuitenkin kehittyneet niin, että monissa myymälöissä myydään yhä enemmän muutakin kuin paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa ja tuotevalikoima lähestyy perinteisen keskustahakuisten erikoiskauppojen tuotevalikoimaa.

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan erittelemisen muusta (keskustahakuisesta) erikoistavarakaupasta on ollut keskeistä erityisesti ennen vuonna 2011 toteutunutta Maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Ennen uudistusta tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittumista koskivat väljemmät säännökset kuin muuta vähittäiskauppaa, mutta muuttuneen lainsäädännön myötä myös tilaa vaativa erikoistavarakauppa tuli sijainnin sääntelyn piiriin. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa voidaan kuitenkin edelleen käyttää terminä havainnollistamaan kaupan rakennetta ja eri keskusten luonnetta.

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa

Keskustahakuisella erikoistavarakaupalla tarkoitetaan perinteistä ja monipuolista, tyyppillisesti kaupunki- tai kuntakeskuksiin tai kauppakeskuksiin sijoittuvaa, erikoistavaran ja niihin liittyvien palveluiden kauppaa. Tarkkaa määritelmää keskustahakuisesta erikoistavarakaupasta ei ole, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti erikoiskaupan aloja, jotka eivät ole kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoittuvaa tilaa vaativaa kauppaa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan ja vapaa-ajan kauppa.

Keskustahakuiselle erikoistavarakaupalle on ominaista se, että toimipaikat ovat pieniä henkilö- määrän sekä liiketilojen koon suhteen. Keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden huoneistokoko on keskimäärin alle 300 m².

Erikoistavarakaupan myymälät ja muut myymäläkeskittymät

Kauppakeskus

Kauppakeskus tarkoittaa saman katon alla toimivaa erikoiskaupan myymäläkeskittymää, jossa yhdenkään myymälän pinta-ala ei ylitä puolta koko keskuksen pinta-alasta. Kauppakeskuksen pinta-ala on vähintään 5.000 huoneisto-m² ja siellä tulee toimia vähintään 10 myymälää, jotka avautuvat sisätilaan yhteiselle käytävälle tai keskusaukiolle. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi.

Suomessa on kauppakeskuksia Suomen kauppakeskusyhdistyksen mukaan yli 70 (74 vuoden 2010 lopussa). Suomen vanhin kauppakeskus on Helsingin Itäkeskus, jonka vuokrattava pinta-ala on nykyään lähes 100.000 m², ja joka on samalla Pohjoismaiden suurin kauppakeskus. Muita suuria kotimaisia ovat esim. Espoon Iso Omena, Vantaan Jumbo ja Raision Mylly. Näiden kokoluokka on 50.000 m² tai enemmän. Suurten kauppakeskuksien sanotaan usein olevan eräänlaisia pienoiskaupunkeja, jossa on tarjolla sekä kaupallisia että julkisia palveluja.

Ostoskeskus

Ostoskeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulospäin. Pinta-ala on tavallisesti alle 5.000 m² ja liikkeitä vähintään viisi. Ostoskeskusten omistusrakenne vaihtelee, mutta monissa tapauksissa se on pirstoutunut. Ostoskeskusten määritelmä ei kata yhtenäistä hallintoa tai huolto- ja markkinointikäytäntöjä, mutta yhteistyötä harjoitetaan silti vaihtelevasti.

Ostoskeskuksia löytyy ympäri Suomea, mutta luonnollisesti eniten pääkaupunkiseudulta, jossa niitä on rakennettu lähiöiden asuinalueille. Pelkästään Helsingissä on 1950-,1960- ja 1970-luvuilla rakennettua ostoskeskuksia noin 30, kuten esimerkiksi Munkkivuori, Kontula, Kannelmäki ja Roihuvuori.

Hypermarketkeskus

Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään 10 muuta myymälää tai palvelua. Kaikki myymälät avautuvat katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50 % liiketilan kokonaismäärästä.

Retail Park

Retail Park tarkoittaa erikoiskauppojen keskusta, joka muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Retail Park sijaitsee tyypillisesti keskustan ulkopuolella, toimii yhdessä tasossa ja liiketilat aukeavat ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle.

Retail Park on erikoiskaupan uusimpia toimintakonsepteja ja ne on tyypillisesti suunniteltu yhtenä kokonaisuutena. Retail Park –keskuksen toimintaperiaatteena on erikoiskaupan toimialojen osalta suurmyymälöiden keskittämiseen yhteen keskuksen. Retail Park –keskukset Suomessa ovat pieniä verrattuna ulkomaisiin toteutuksiin ja niiden koko vaihtelee välillä 5.000-35.000 m² (vuokrattava liikeala). Esimerkkejä suomalaisista Retail Park –keskuksista ovat mm. Cantti Kuopiossa, Glomson Espoossa ja Vantaanportti Vantaalla.

Outlet Center

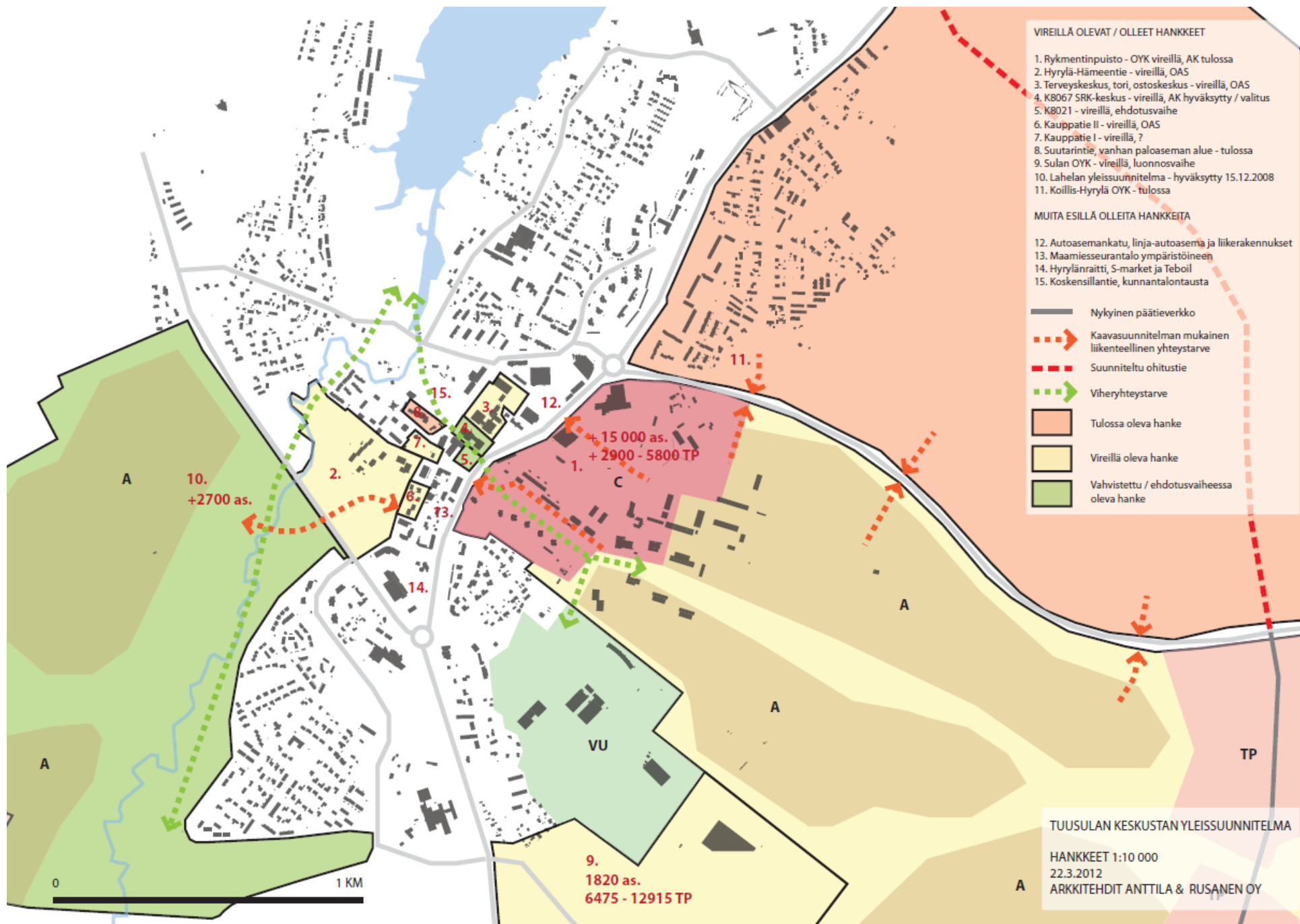
Outlet Centerillä tarkoitetaan merkkituotemyymälöiden keskusta, jossa toimii tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Outlet Center toimii tyypillisesti keskustan ulkopuolella useammassa liikerakennuksessa ja sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Keskuksen hintataso on edullinen ja perustuu siihen, että valikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Suomessa ei ole tällä hetkellä yhtään merkkituotemyymälöiden keskusta.

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö varten. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2.000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää, mikä vastaa käytännössä myyntipinta-alaltaan noin 1.500 m² myymälää. Myös vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksiköön verrattavissa olevaan vähittäiskaupan myymäläkeskittymään sovelletaan näitä säännöksiä.

Ennen vuonna 2011 toteutunutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta vähittäiskaupan suuryksikkösäännökset eivät koskeneet paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Lainmuutoksen jälkeen myös tilaa vaativan erikoistavara-kaupan suuryksiköt on merkittävä maakunta- ja yleiskaavoihin, jos ne sijaitsevat keskusta-alueiden ulkopuolella ja ovat merkitykseltään seudullisia.

LIITE 2 HYRYLÄN KEHITTÄMISHANKKEET



LIITE 3 HYPERMARKET-SIJAINTIVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

	1) Hyrylä pohjoinen liittymä	2) Hyrylä eteläinen liittymä	3) Hyrylä Hämeentie	4) Rykmentinpuiston keskus	5) Kulloontie	6) Sahankulma	7) Sulanportti	8) Sula Fallbackantie	9) Sula Valimontie	10) Itäväylä
Maakuntakaava ehdotus	Keskustatoimintojen alue -> Ei esteitä pt-kaupan suuryksikön sijoittamiselle	Keskustatoimintojen alue -> Ei esteitä pt-kaupan suuryksikön sijoittamiselle	Keskustatoimintojen alue?	Keskustatoimintojen alue? / Tiivistettävä taajamatoimintojen alue?	Tiivistettävä taajamatoimintojen alue?	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -> Ei saa sijoittaa yli 2000 km2:n pt-kauppaa ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -> Ei saa sijoittaa yli 2000 km2:n pt-kauppaa ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -> Ei saa sijoittaa yli 2000 km2:n pt-kauppaa ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -> Ei saa sijoittaa yli 2000 km2:n pt-kauppaa ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -> Ei saa sijoittaa yli 2000 km2:n pt-kauppaa ellei sitä pystytä osoittamaan vaikutuksiltaan
Tontin pinta-ala m2 (Arvio, riippuu tontin rajauksesta)	25 000	25 000	30 000	20 000	27 000	41 000	35 000	81 000	23 000	42 000
Tontin omistus	Kesko Oy; Kiint.Oy Tuusulan pysäkkikuja 1	Useita omistajia (mm. HOK Elanto, McDonald's Oy, Oy Teboil Ab)	HOK Elanto; useita muita omistajia	Tuusulan kunta; Suomen valtio	Useita omistajia (mm. kuolinpesiä)	Useita omistajia (mm. Sahankulman liiketalo Oy, Sahanrinteen liiketalo Oy jne)	Useita omistajia (mm. Pohjola, Maasko Oy)	Hyrylän palkkittie Oy; Tuusulan kunta	Yksityinen omistaja	Tuusulan kunta
Omistajien kehittämishalu	Vaatii lisäselvityksiä	Vaatii lisäselvityksiä	Omistajalla kehittämishalua	Omistajalla kehittämishalua	Vaatii lisäselvityksiä	Vaatii lisäselvityksiä	Omistajalla kehittämishalua	Vaatii lisäselvityksiä (ristiriitaisia intressejä)	Vaatii lisäselvityksiä	Omistajalle kehittämishalua tilaa vaativalle kaupalle
Sijainnin kuvaus (Arvioitu sijainnin kaupallisuuden perusteella)	Keskustan kaupallisen vyöhykkeen päätepiste. Alueella nyt kaksi kaupan kiinteistöä (K-supermarket ja S-market) sekä pienempiä liike- ja toimistotiloja.	Sijaitsee keskustan kaupallisen vyöhykkeen alussa, näkyvä, ns. ankkurisijainti. Alueella nyt useita eri rakennuksia (S-market, McDonald's, huoltoasema). Liikennejärjestelyt tonttien välillä nykytilanteessa sekavia	Peltosijainti ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Nykyisellään irrallaan keskustan rakenteesta korkeuserojen takia.	Rakentamaton tontti. Irrallaan keskustan työllisestä kaupallisesta vyöhykkeestä. Jää tulevan keskustarakenteen sisään, kiinni asutuksessa tulevaisuudessa.	Kulloontien liikenteeseen tukeutuva rakentamaton peltosijainti nykyisen keskustan läheisyydessä. Irrallaan nykyisestä vyöhykkeestä.	Perinteinen kaupan paikka liikennesijainnissa Tuusulanväylän varrella. Näkyvä paikka Tuusulan sisääntuloliikenteen varrella.	Uudehko kauppakeskittymä liikennesijainnissa Tuusulanväylän varrella. Näkyvä paikka Tuusulan sisääntuloliikenteen varrella.	Rakentamaton tontti tiva-kaupan alueen tuntumassa, irti asutuksesta. Periaatteessa liikenteellinen sijainti, mutta jää tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen sisään eikä kiinnity liikenteellisesti optimaalisesti esim. kehättielle.	Rakentamaton tontti, tiva-kaupan alueella, irti asutuksesta. Periaatteessa liikenteellinen sijainti, mutta jää tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen sisään eikä kiinnity liikenteellisesti optimaalisesti esim. kehättielle.	Rakentamaton tontti Itäväylään tukeutuvassa sijainnissa tiva-kaupan alueella. Itäväylän liikennemäärät melko vähäisiä verrattuna muihin liikennesijainteihin.
Saavutettavuus	Hyvin saavutettavissa tärkeimmiltä asuinalueilta ja erityisesti pohjoisen suunnasta. Saavutettavissa ydinkeskustasta myös kevyellä liikenteellä.	Hyvin saavutettavissa autolla etelän suunnasta sekä ydinkeskustasta liikenteellä	Saavutettavuus riippuu viime kädessä alueen uusista liikennejärjestelyistä: liittymisestä Hämeentien ja Hyryläntiehen.	Saavutettavuus riippuu alueen tulevista liikennejärjestelyistä. Todennäköisesti hyvin saavutettavissa vain Rykmentinpuiston asuinalueelta.	Saavutettavissa hyvin Keravan suunnalta. Saavutettavuus Rykmentinpuiston asuinalueelta ja Koillis-Hyrylästä riippuu tulevista liikenneyhteyksistä.	Saavutettavuus autolla hyvä seistä suunnista, kuten myös uudelta Rykmentinpuiston alueelta	Saavutettavuus mikrotasolla huono johtuen alueen liikennejärjestelyistä. Tulevaisuudessa todennäköisesti hyvin saavutettavissa Rykmentinpuiston suunnasta (riippuu tulevista liikenneyhteyksistä).	Saavutettavissa tulevaisuudessa hyvin Rykmentinpuiston asuinalueen suunnasta (tod.näk. alueen sisääänajoväylän varrella, mutta tämä riippuu tulevista liikenneyhteyksistä)	Saavutettavissa tulevaisuudessa hyvin Rykmentinpuiston asuinalueen suunnasta, mutta tämä riippuu tulevista liikenneyhteyksistä.	Hyvin saavutettavissa autolla useasta suunnasta, erityisesti, kun Itäväylän jatkeet ovat valmiita tulevaisuudessa.
Vaikutukset nykyiseen pt-myyntiverkkoon	Korvaa nykyiset pohjoisen pt-myyntialueet (S-market ja K-supermarket)	Korvaa nykyisen eteläisen S-marketin	Heikentää merkittävästi nykyisen eteläisen S-marketin toimintaedellytyksiä	Heikentää merkittävästi nykyisten pohjoisten pt-myyntialueiden toimintaedellytyksiä	Saattaa heikentää nykyisten pohjoisten pt-myyntialueiden toimintaedellytyksiä	Korvaa nykyisen Sahankulman Valintatalon	Saattaa heikentää nykyisen Sahankulman Valintatalon toimintaedellytyksiä	Ei vaikutusta nykyisiin pt-myyntialueisiin	Ei vaikutusta nykyisiin pt-myyntialueisiin	Ei vaikutusta nykyisiin pt-myyntialueisiin

<p>Vaikutukset keskustan erikoistavara-kaupan kehittämiseen</p>	<p>1) Hyrylä pohjoinen liittymä Vahvistaa keskustan kaupallista roolia ja lisää erikoiskaupan ja liiketilojen kysyntää keskusta-alueella. Osa Kauppatrien nykyisistä toimijoista siirtynee tähän.</p>	<p>2) Hyrylä eteläinen liittymä Vahvistaa keskustan kaupallista roolia ja lisää erikoiskaupan ja liiketilojen kysyntää keskusta-alueella. Osa Kauppatrien nykyisistä toimijoista siirtynee tähän.</p>	<p>3) Hyrylä Hämeentie Vanhan S-marketin tiloihin syntyisi halpaa liiketilaa erikoiskaupalle ja palveluille (ellei ko. alueen käyttötarkoitusta muuteta esim. asumiselle). Muille liiketiloille, esim. asuintalojen kivijaloissa, jäisi näin vähemmän kysyntää (vanha S-market halpana "markkinahärikkönä").</p>	<p>4) Rykmentinpuiston keskus Heikentäisi erikoiskaupan toimintaedellytyksiä pohjoisen liittymän tuntumassa, Tuusulanväylän länsipuolella. Saman aikaisesti pt-kaupoilta tyhjäntyytiloihin syntyisi liiketiloja, joiden vuokraus haasteellista (vuokrataso muodostuisi matalaksi).</p>	<p>5) Kulloontie Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>	<p>6) Sahankulma Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>	<p>7) Sulanportti Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>	<p>8) Sula Fallbackantie Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>	<p>9) Sula Valimontie Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>	<p>10) Itäväylä Heikentää keskustan erikoistavara-kaupan kehittämismahdollisuksia, koska siirtää kaupallista painopistettä keskustan ulkopuolelle.</p>
<p>Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen</p>	<p>Liittyy kiinteästi keskustan nykyiseen kaupalliseen rakenteeseen sekä sijaitsee suhteellisen lähellä tulevaa Rykmentinpuiston aluetta. Ei hajauta yhdyskuntarakennetta a.</p>	<p>Liittyy kiinteästi keskustan nykyiseen kaupalliseen rakenteeseen. Ei hajauta yhdyskuntarakennetta a.</p>	<p>Tontti saadaan liitettyä nykyiseen ydinkeskustan rakenteeseen (tieyhteys liikeyksiksen katolle). Jää melko kauas Rykmentinpuistosta, joka on keskustan tärkein laajenemissuunta, ja näin osaltaan hajauttaa keskustan yhdyskuntarakennetta pienessä mittakaavassa. Vaikutus riippuu nykyisen S-marketin tontin tulevasta käsittelystä.</p>	<p>Hieman irrallaan keskustan nykyisestä kaupallisesta rakenteesta. Keskellä tulevan Rykmentinpuiston asuinalueetta.</p>	<p>Irrallaan nykyisen keskustan rakenteesta, kuten myös tulevasta Rykmentinpuiston keskustan laajenemisyöhykkeestä. Maisemallisesti arvokas peltoalue tulevan asuinalueen kupeessa.</p>	<p>Irrallaan ydinkeskustan kaupallisesta rakenteesta. Osa Tuusulanväylän varren kaupallista vyöhykettä. Ei hajauta yhdyskuntarakennetta a, mutta muuttaa kaupan tasapainoa. Ts. Sulan ja Sahankulman alueilla ei ole ollut pt-kauppaa ja ovat leimallisesti tiva-kaupan aluetta. Pt-kauppa olisi uusi suunta alueiden kehittämiseksi. Sikäli näihin osuvat hankkeet ovat vähemmän eheyttäviä kuin keskusta sijoittuvat.</p>	<p>Irrallaan ydinkeskustan kaupallisesta rakenteesta, mutta osa Sulan kaupallista aluetta. Ei hajauta yhdyskuntarakennetta a, mutta muuttaa kaupan tasapainoa. Ts. Sulan ja Sahankulman alueilla ei ole ollut pt-kauppaa ja ovat leimallisesti tiva-kaupan aluetta. Pt-kauppa olisi uusi suunta alueiden kehittämiseksi. Sikäli näihin osuvat hankkeet ovat vähemmän eheyttäviä kuin keskusta sijoittuvat.</p>	<p>Irrallaan ydinkeskustan ja osin irrallaan myös Sulan kaupallisesta rakenteesta. Sijoittuu tulevan Rykmentinpuiston asuinalueen ja Sulan kaupallisen alueen väliin. Alueen tulevasta liikennejärjestelystä riippuen ei välttämättä hajauta tulevaa yhdyskuntarakennetta a, mutta muuttaa kaupan tasapainoa (ks.. sijainnit 6 ja 7).</p>	<p>Irrallaan ydinkeskustan ja osin irrallaan myös Sulan kaupallisesta rakenteesta. Kaupallinen alue ympärillä kehittyi pitkällä tähtäimellä jos (maakunta)kaavoituksen sallii. Ei hajauta yhdyskuntarakennetta a pitkällä tähtäimellä tulevaisuudessa?</p>	<p>Irrallaan ydinkeskustan kaupallisesta rakenteesta ja asutusvyöhykkeistä. Hajauttaa yhdyskuntarakennetta a. Saavutettavissa hyvin vain henkilöautolla.</p>
<p>Keskustan elinvoimaisuuden säilyttäminen</p>	<p>Vahvistaa nykyistä keskustaa, ei laajenna kaupallista keskustaa uusille alueille.</p>	<p>Vahvistaa nykyistä keskustaa, ei laajenna kaupallista keskustaa uusille alueille.</p>	<p>Vahvistaa nykyistä keskustaa, mutta toisaalta laajentaa keskustaa ns. väärrään suuntaan Rykmentinpuiston kehittyvään alueeseen nähden</p>	<p>Turvaa uuden Rykmentinpuiston keskustan laajentamisyöhykkeen kehittämisen. Heikentää nykyisen ydinkeskustan asemaa lyhyellä tähtäimellä.</p>	<p>Heikentää erityisesti nykyisen ydinkeskustan pohjoisosien kehittämisedellytyksiä lyhyellä tähtäimellä</p>	<p>Voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä . Vaikutukset riippuvat toteutettavan hankkeen laajuudesta: yksi vai kaksi hypermarketia? Muuta erikoiskauppaa hypermarketin yhteyteen?</p>	<p>Voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä. Vaikutukset riippuvat toteutettavan hankkeen laajuudesta: yksi vai kaksi hypermarketia? Muuta erikoiskauppaa hypermarketin yhteyteen?</p>	<p>Voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä. Vaikutukset riippuvat toteutettavan hankkeen laajuudesta: yksi vai kaksi hypermarketia? Muuta erikoiskauppaa hypermarketin yhteyteen?</p>	<p>Voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä. Vaikutukset riippuvat toteutettavan hankkeen laajuudesta: yksi vai kaksi hypermarketia? Muuta erikoiskauppaa hypermarketin yhteyteen?</p>	<p>Voi heikentää keskustan kehittämisedellytyksiä. Vaikutukset riippuvat toteutettavan hankkeen laajuudesta: yksi vai kaksi hypermarketia? Muuta erikoiskauppaa hypermarketin yhteyteen?</p>

	1) Hyrylä pohjoinen liittymä	2) Hyrylä eteläinen liittymä	3) Hyrylä Hämeentie	4) Rykmentinpuiston keskus	5) Kulloontie	6) Sahankulma	7) Sulanportti	8) Sula Fallbackantie	9) Sula Valimontie	10) Itäväylä
Liikenneverkko	Todennäköisesti ei merkittävää vaikutusta pääteiden liikenteen sujuvuuteen, mutta tehtävä katu- ja liittymäsuunnittelu ja suoritettava toimivuustarkastelu.	Todennäköisesti ei merkittävää vaikutusta pääteiden liikenteen sujuvuuteen, mutta katusuunnittelu tehtävä uusiksi ja suoritettava liikennevirrat jakautuvat paikalliseen ja pitkänmatkaiseen liikenteeseen.	Vaatii liikennejärjestelyjen uudelleen suunnittelua: liittymät Hämeentielle (selvitettävä tarkemmin, onko mahdollinen) tai vaihtoehtoisesti kulku Hyryläntien ja Hyrylänkadun kautta (korkeusero, ajoyhteys liikekeskuksen katolle), jolloin keskustan liikenteen toimivuus on selvitettävä. Suunnittelussa huomioitava myös ns. Lahelan orsi -tieyhteys.	Hypermarketin sijoittuminen huomioitava paikallisen maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteydessä. Tarkasteltava myös Järvenpääntien ja Kulloontien toimivuus (esim. kääntymiskaistat).	Ei vaadi merkittäviä liikennejärjestelmän muutoksia. Kulloontien liikennejärjestelyt ja toimivuus suunniteltava.	Ei vaadi merkittäviä liikennejärjestelmän muutoksia. Tuusulanväylän ja Sahatien risteysten toimivuustarkasteltava.	Vaatii alueellisten liikenneyhteyksien merkittävää suunnittelua ja kehittämistä. Yhteydet liikekeskukseen Tuusulanväylältä huonot: tarve kääntymiskaistalle.	Fallbackantien liikennejärjestelyt ja toimivuus suunniteltava.	Fallbackantien liikennejärjestelyt ja toimivuus suunniteltava.	Ei vaadi liikennejärjestelyjen uudelleensuunnittelua liikenneverkkotasolla. Paikalliset toimivuustarkastelut vaaditaan.
Rakentamiskustannukset	Olemassa olevien kiinteistöjen jalostaminen, rakenteellinen pysäköinti -> Korkeat rakentamiskustannukset	Olemassa olevien kiinteistöjen korvaaminen, rakenteellinen pysäköinti, monikerrosratkaisu -> Korkeat rakentamiskustannukset	Rakenteellinen pysäköinti, monikerrosratkaisu -> Korkeat rakentamiskustannukset	Ns. peltosijainti nykyisellään, mutta sijainti tulevassa Rykmentinpuiston keskustassa vaatii mm. rakenteellisen pysäköinnin -> Korkeat rakentamiskustannukset	Ns. peltosijainti, pysäköinti mahdollista rakentaa maantasoon -> Kohtuulliset rakentamiskustannukset. Tontti yksityisomistuksessa -> tontin hankintahinta tod.näk. korkea.	Olemassa olevien kiinteistöjen jalostaminen, rakenteellinen pysäköinti -> Korkeat rakentamiskustannukset	Olemassa olevan kiinteistön jalostaminen, rakenteellinen pysäköinti -> Korkeat rakentamiskustannukset	Ns. peltosijainti, pysäköinti mahdollista rakentaa maantasoon -> Kohtuulliset rakentamiskustannukset. Sijainti pohjaveden muodostumisalueelle voi kuitenkin nostaa rakentamiskustannuksia -> selvitettävä tarkemmin.	Ns. peltosijainti, pysäköinti mahdollista rakentaa maantasoon, jos hypermarketille varattua tilaa laajennetaan tästä-> Kohtuulliset rakentamiskustannukset. Tontti yksityisomistuksessa -> tontin hankintahinta tod.näk. korkea. Sijainti pohjaveden muodostumisalueelle voi kuitenkin nostaa rakentamiskustannuksia -> selvitettävä tarkemmin.	Ns. peltosijainti, pysäköinti mahdollista rakentaa maantasoon -> Kohtuulliset rakentamiskustannukset.
Pohjavesialue	Ei sijaitse pohjavesialueella	Pohjavesialueella	Osin pohjavesialueella	Pohjaveden muodostumisalue	Ei sijaitse pohjavesialueella	Pohjavesialueella	Pohjavesialueella	Pohjaveden muodostumisalue	Pohjaveden muodostumisalue	Ei sijaitse pohjavesialueella
Muita huomioita		Kehityshanke, jossa yhdistetään sekä kauppa- että asumista. Hyrylä maamerkki etelästä päin saavuttaessa.	Tontti on mahdollisesti yhdistettävissä myös viereiseen tonttiin (2, Hyrylä eteläinen liittymä), jonka osaomistaja HOK Elanto on. Tällöin kyseessä laajempi kehityshanke, jossa yhdistetään asumista ja kauppa-.		Peltosijainti mahdollistaa edullisen rakentamisen ja maantasopysäköinnin -> voi johtaa kaupunkikuvallisesti heikkon lopputulokseen, joka ei sovi Hyrylä keskustan kehittämisen pitkän tähtäimen tavoitteisiin.			Maantasopysäköinti ei aiheuta kaupunkikuvallisesti yhtä paljon ongelmia, kuin ydinalueilla	Maantasopysäköinti ei aiheuta kaupunkikuvallisesti yhtä paljon ongelmia, kuin ydinalueilla	Maantasopysäköinti ei aiheuta kaupunkikuvallisesti yhtä paljon ongelmia, kuin ydinalueilla