

Vastaanottaja

Järvenpään kaupunki
Tuusulan kunta

Dokumenttityyppi

Loppuraportti

Päivämäärä

26.5.2015

KAUPAN MITOITUS

POIKKITIEN JA TUOMA-

LAN KAAVA-ALUEET

KAUPAN MITOITUS POIKKITIEN JA TUOMALAN KAAVA-ALUEET

SISÄLLYS

1.	Lähtökohdat	1
1.1	Työn lähtökohdat ja tavoitteet	1
1.2	Kaavatilanne	1
1.2.1	Maakuntakaava	1
1.2.2	Poikkitien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavaehdotus	2
1.2.3	Tuomala II -osayleiskaavaehdotus	3
2.	Kaupan kokonaismitoitus	5
2.1	Tarkastelualueen rajausta ja kaupan mitoitus kaavaehdotuksissa	5
2.2	Kaupan mitoitus ja sen jakautuminen aikaisemmissa selvityksissä	6
2.2.1	Poikkitien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointi	6
2.2.2	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistot	7
2.2.3	Järvenpään kaupan palveluverkkoselvitys	7
2.2.4	Muut selvitykset	7
3.	Kaupan toimialat	8
3.1	Paljon tilaa vaativan kaupan määritelmästä	8
3.2	Kaupantoimialat aikaisemmissa selvityksissä	10
3.2.1	Poikkitien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointi	10
3.2.2	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistot	10
3.2.3	Järvenpään kaupan palveluverkkoselvitys	11
3.3	Tilaa vaativan kaupan alueiden tyyppillinen toimialarakenne	12
3.4	Vähittäiskaupan asiointitiheys	14
3.5	Vähittäiskaupan liikevaihto	15
4.	Suosituks	18
4.1	Maakuntakaavan kohdemerkinnän ulottuvuus	18
4.2	Suositus mitoituksen jakautumisesta kuntien kesken	18
4.3	Suositus toimialarakenteesta	21

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Työn lähtökohdat ja tavoitteet

Järvenpäässä on valmisteilla Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaava. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja viranomaisneuvotteluissa on noussut esille tarve tarkentaa alueen kaupallisten palveluiden mitoitusta sekä toimialarajoituksia. Samanaikaisesti Tuusulassa on valmisteilla Tuomala II -osayleiskaava, joka sijoittuu Poikkien yritys- ja palvelualueen välittömään läheisyyteen. Myös Tuomala II -osayleiskaavan kaupan mitoitus on tarkistettava. Em. alueita ja niiden kaupallista mitoitusta on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

Poikkien ja Tuomalan alueella moottoriteliittymässä on maakuntakaavassa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä, jonka enimmäismitoitus on 100 000 kem². Maakuntakaavan suuryksikkömerkinnän on tulkittu ulottuvan sekä Järvenpään että Tuusulan puolelle esimerkiksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mitoituksessa (ks. sivu 7) ja molempien kuntien käynnissä olevassa tarkemmassa kaavoituksessa. Myös Uudenmaan ELY-keskus ja Uudenmaan liitto ovat esimerkiksi Poikkien asemakaavaehdotusta koskevista lausunnoistaan edellyttäneet, että Tuomalan ja Poikkien kaavoja tarkastellaan kokonaisuutena. Kuntien kaavoituksen yhteydessä on myös otettava kantaa maakuntakaavan suuryksikköalueen tarkempaan rajaukseen. Tässä työssä tarkastelu ei rajoitu vain Poikkien ja Tuomalan kaava-alueiden sisälle vaan tässä työssä huomioidaan liittymäalue kokonaisuutena.

Alueiden keskinäisestä mitoituksesta on tehty suositus ja kaupalliset vaikutukset sekä Poikkien että Tuomalan osalta on arvioitu vuonna 2011 (Entrecon Oy, 18.3.2011) Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan toimeksiannosta tehdyssä selvityksessä. Tämän jälkeen on kuitenkin hyväksytty Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jolloin alueen enimmäismitoitus tuli voimaan. Vuoden 2011 selvityksen mitoitus-suosituksessa ei ole huomioitu alueella jo nykyisin toimivia myymälöitä tai kaupan varauksia voimassa olevissa asemakaavoissa, koska maakuntakaava ei tuolloin rajoittanut Poikkien ja Tuomalan maksimitoitusta. Nyt laadittujen Poikkien ja Tuomalan kaavaehdotusten yhteenlaskettu kaupan kerrosala ylittääkin em. 100 000 kem²:n maksimitoituksen

Tämän työn tavoitteena on muodostaa suositus mitoituksen jakamisesta kuntien välille. Tarkastelussa huomioidaan tilaa vaativa erikoiskauppa (ml. moottoriajoneuvot, veneet, rakennustarvikkeet ja kodintekniikka) ja muu erikoiskauppa. Lisäksi työssä muodostetaan suositus em. kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista.

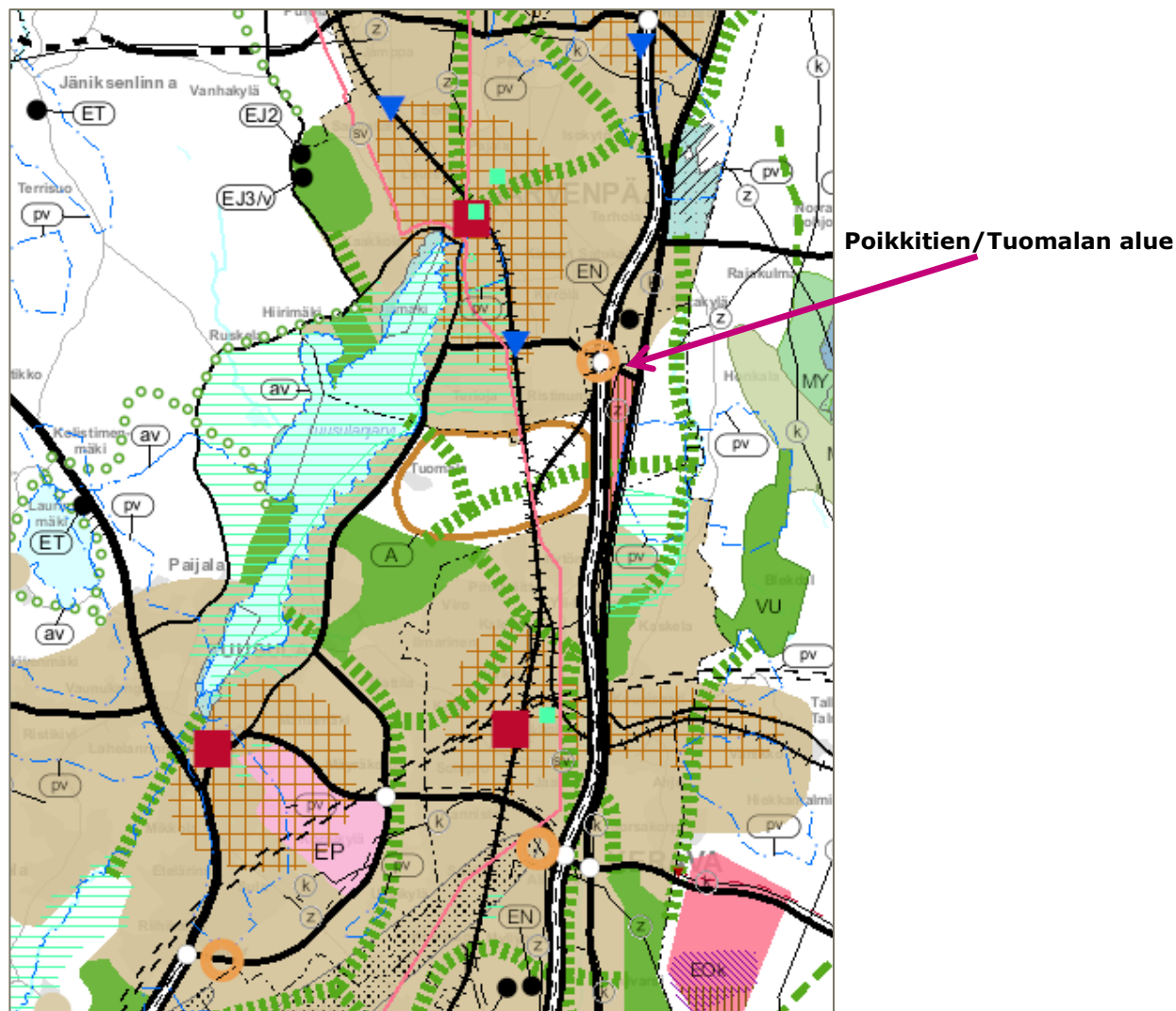
Selvityksen on laatinut KTM Tiina Kuokkanen ja tarkistanut KTM Mari Pitkäaho. Lisäksi työryhmässä asiantuntijoina ovat olleet mukana OTK, LL.M Sanna Suvanto ja Arkkitehti Niina Ahlfors.

1.2 Kaavatilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, jonka maakuntahallitus hyväksyi 20.3.2013 ja joka vahvistettiin 30.10.2014 ympäristöministeriössä, on Poikkien ja Tuomalan alueelle osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan rajalle, moottoritien liittymäalueelle. Maakuntakaava-aineistoissa alueesta on käytetty nimeä Järvenpään eteläinen liittymä ja alueen maksimitoitus on 100 000 kem². Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen ulkopuolella. Oheisessa kartassa (Kuva 1) on esitetty ote maakuntakaavakartasta ja Poikkien ja Tuomalan alueen sijainti on osoitettu nuolella.

Merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan suuryksikön koon alaraja on maakuntakaavan mukaan Järvenpäässä ja Tuusulassa 10 000 kem². Muun erikoistavarakaupan osalta seudullisen suuryksikön koon alaraja on 5 000 kem² taajamatoimintojen alueella.



Kuva 1 Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 11/2014 (Lähde: Uudenmaan liitto)

1.2.2 Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavaehdotus

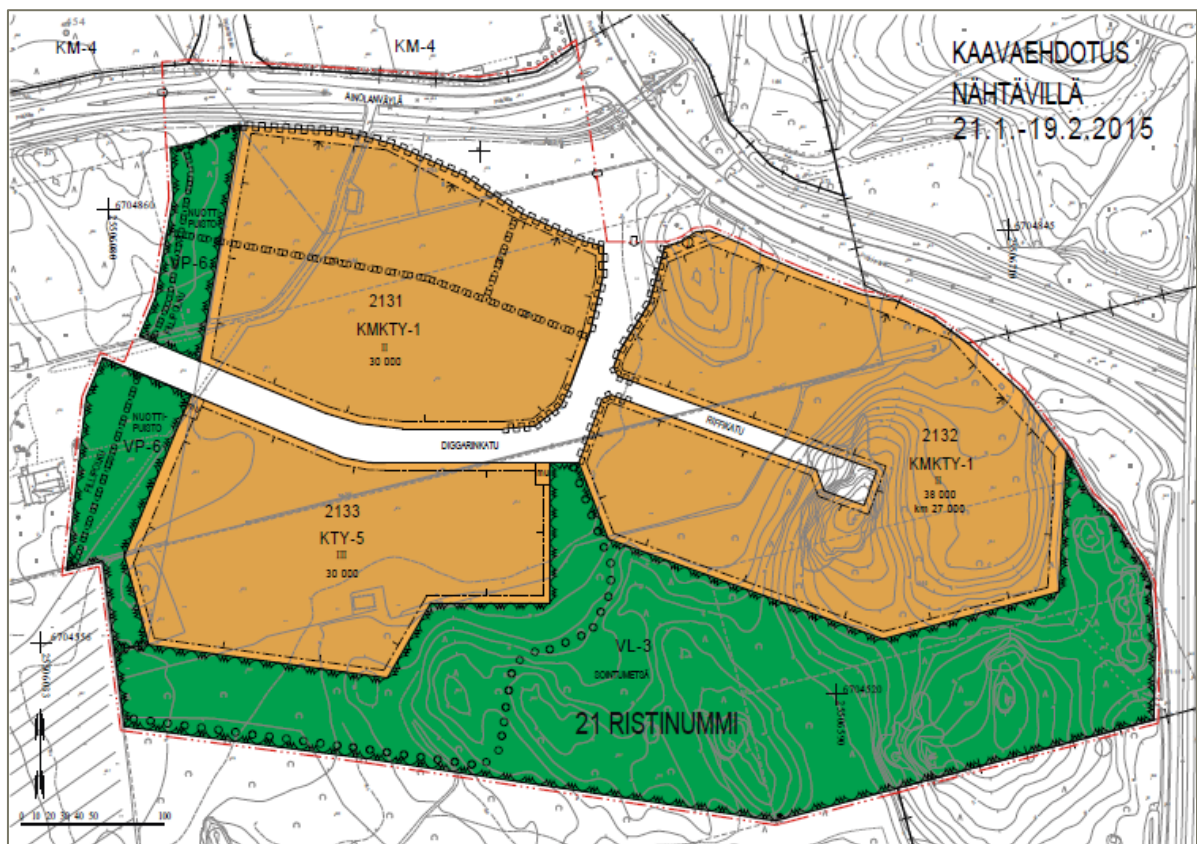
Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavaehdotus (2.12.2014) on esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 2). Kaavan tavoitteena on mahdollistaa koko seutua palvelevien vähittäiskaupan suuryksikön tai -yksiköiden sekä muiden toimintojen (liike-, toimisto-, ruokala/kahvilatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotanto- ja varastotilaa) sijoittuminen alueelle. Kaavaselostuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön tai -yksiköiden sijoittumisen edellytyksenä on, ettei kauppa sovi keskustaan suuren tilantarpeen, kaupan luonteen tai muiden toimintaedellytysten vuoksi. Poikkien alueesta muodostuisi asemakaavaehdotuksen mahdollistamien kaupan toimintojen toteutuessa seudullisen erikoiskaupan keskus, jonka tarjonta muodostuu pääosin tilaa vievästä erikoiskaupasta. (Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaava, asemakaavan selostus, Järvenpään kaupunki, 2.12.2014.)

KMKTY-1-merkinnällä on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Viranomaisneuvottelujen pohjalta muokatun kaavamääräyksen mukaan (19.5.2015) alueelle "voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa seudullisesti merkittävää tilaa vievää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Lisäksi korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa muuta paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, mikäli erillisen vaikutusten arvioinnin perusteella kaupan laatua ja määrää kuvaavat sijoit-

tumisedellytykset täyttyvät. Näitä edellytyksiä ovat, että kauppa vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni.”

Rakennusoikeutta oli julkisesti nähtävänä olleessa asemakaavaehdotuksessa osoitettu kortteli-alueille yhteensä 98 000 kem², josta 57 000 kem² on seudullisesti merkittävän tilaa vievän vähittäiskaupan ja muun erikoistavarankaupan sallittu maksimi kerrosalan määrä. Alueella saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 200 kem². Kaavamääräyksessä on lisäksi todettu, että alueelle voidaan rakentaa kauppakeskus. Kaavaehdotuksen ja koko tarkastelualueen kaupan pinta-alaa on käsitelty vielä tarkemmin jäljempänä luvussa 2.1. KTY-5-merkinnällä osoitetulle toimitilarakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä muita liike-tiloja.

Tämän selvityksen tarkastelualue Järvenpäässä on laajempi kuin Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaava-alue (ks. luku 2.1).



Kuva 2 Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavaehdotus 2.12.2014 (Lähde: Järvenpään kaupunki)

1.2.3 Tuomala II -osayleiskaavaehdotus

Tuusulan puolelle sijoittuva Tuomala II -osayleiskaavaehdotus on esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 3). Osayleiskaavan tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella alueen kytkeminen pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea kehittää Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välistä aluetta seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. (Tuomala II -osayleiskaavan tarkistus, kaavaehdotus, kaavaselostus, Tuusulan kunta, 27.8.2014.)

Osayleiskaavaehdotuksessa (27.8.2014) palvelu- ja kaupan alueita on osoitettu noin 20 hehtaaria Pohjoisväylän ja Lahdentien risteysalueen tuntumaan. Osayleiskaavan pohjoisväylän eteläpuoleinen KM-4 kortteli muodostaa Järvenpään Poikkien varrella olevien tilaa vaativan kaupan korttelien kanssa maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.

KM-4-merkinnällä osoitetulle kaupallisten palvelujen alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan "osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, pääosin seudullista tilaa vaativaa erikoistavarankauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarhalaan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän". Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla alueella enintään 2 000 k-m² ja alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 30 000 k-m².



Lisäksi kaavaehdotuksessa on sallittu paikallisten kaupallisten palveluiden sijoittaminen P-4-merkinnällä osoitetulla palvelujen ja hallinnon alueella. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan 0,4-0,6, mutta alueen varsinainen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksessa. Myös kaavaehdotuksen TP-1-merkinnällä osoitetuilla työpaikka-alueilla alueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan 0,4-0,6, mutta alueen varsinainen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksessa.

Kaavaehdotuksen ja koko tarkastelualueen kaupan pinta-alaa on käsitelty vielä tarkemmin jäljempänä luvussa 2.1.

Edellä kuvattu, 27.8.2014 päivätty kaavaehdotus ja -määräys on versio, joka on ollut julkisesti nähtävillä 16.10.-17.11.2014.

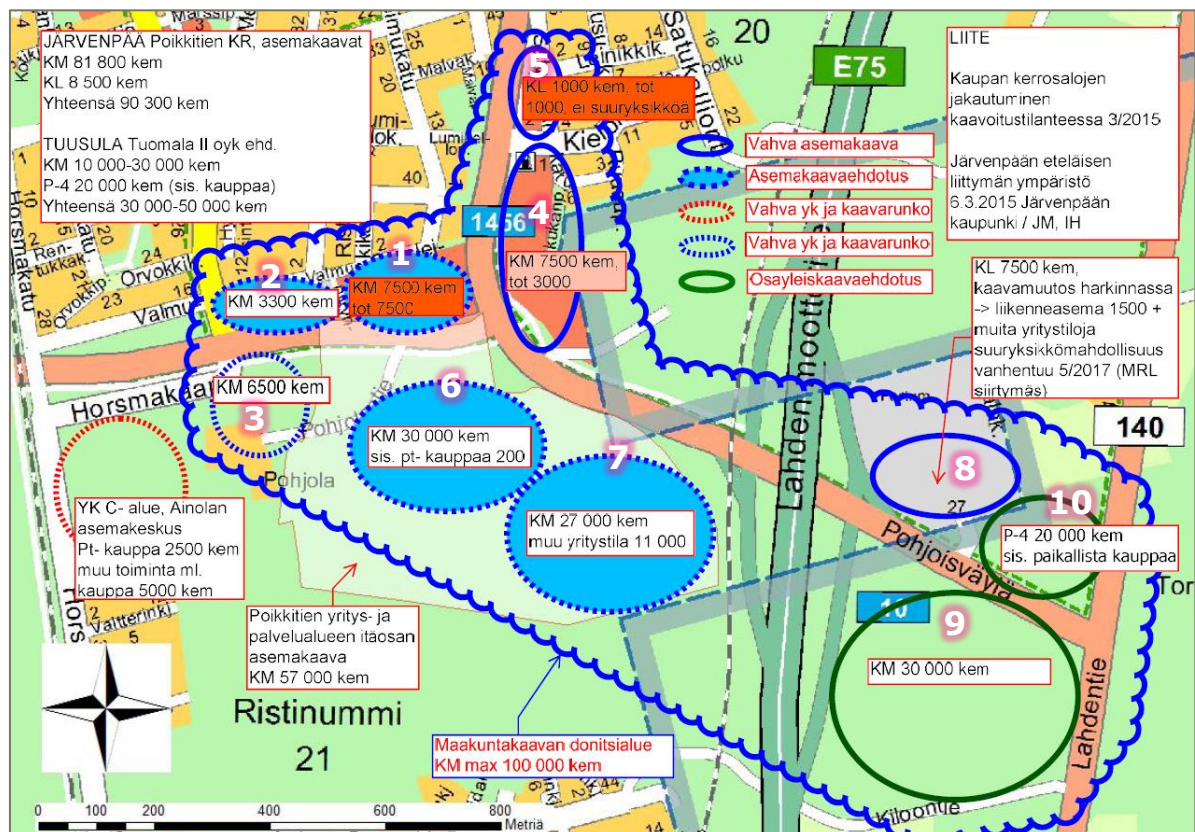
Kuva 3 Tuomala II -osayleiskaavaehdotus 27.8.2014 (Lähde: Tuusulan kunta)

2. KAUPAN KOKONAISMITOITUS

2.1 Tarkastelualueen rajaus ja kaupan mitoitus kaavaehdotuksissa

Tarkastelualueen kaupan mitoitus ja tarkastelualueen rajaus on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 4). Tarkastelualue on rajattu sinisellä viivalla ja se eroaa laajuudeltaan em. Poikkien itäosan asemakaava-alueesta ja Tuomala II -osayleiskaava-alueesta. Tarkastelualue käsittää kaikki liittymäalueen läheisyyteen sijoittuvat nykyiset vähittäiskaupan myymälät ja kaikki kaavaehdotuksissa kaupan sijoittumisen mahdollistavat alueet. Lisäksi tarkastelualueeseen on otettu mukaan Järvenpäässä valmisteilla olevia muita kaupan sijoittumisen mahdollistavia ehdotusvaiheessa olevia asemakaavoja liittymäalueen läheisyydestä. Tarkastelualueen rajaus osoittaa kuntien oman tulkinnan maakuntakaavan kohdemerkinnän ulottuvuudesta, jonne maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän osoittama maksimissaan 100 000 kem²:n mitoitus sijoitetaan. Kartalla olevat numerot viittaavat taulukon 1 kohdenumerointiin.

Kartalta nähdään, että tarkastelualueen ulkopuolelle on lisäksi C-merkinnällä Poikkien yritys- ja palvelualueen epävirallisessa kaavarungossa (2014, hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa) osoitettu keskustatoimintojen alue tulevan Ainolan asemakeskuksen alueella. Kaavarungon C-alueella sallittaisiin päivittäistavarakauppaa 2 500 kem² ja muuta toimintaa mukaan lukien kauppa 5 000 kem². C-alueella kaupan maksimitoitus siis yhteensä 7 500 kem² kaavarungon mukaan, mutta mitoitus täsmentyy tulevaisuudessa asemakaavan laadinnan yhteydessä. Lähtökohdina tässä työssä on kuitenkin ollut, että tulevaa keskustatoimintojen aluetta ei lueta mukaan tarkastelualueeseen.



Kuva 4 Tarkastelualueen rajaus ja kaupan mitoituksen nykytilanne kaavoissa, kem²
Numerot kartalla viittaavat taulukon 1 kohdenumerointiin

Tarkastelualueen kaupan mitoitus on yhteensä 140 300 kem². Tämä muodostuu Poikkien ja Tuomalan kaavaehdotuksista, alueen muista valmisteilla olevista asemakaavoista ja Poikkien epävirallisesta kaavarungosta, vahvoista asemakaavoista ja jo toteutuneista kaupan myymäläiloista. Kaupan mitoituksen nykytilanne on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 1). Kokonaismitoituksesta 90 300 kem² on sijoittunut Järvenpäähän ja Tuusulaan 30 000 – 50 000 kem².

Tuusulan iso haarukka johtuu siitä, että 20 000 kem2 mitoituksesta sijoittuu yleiskaavaehdotuksessa P-4-merkinnällä osoitetulle alueelle, jonka kaupan osuus mitoituksesta on vielä tarkemmin määrittelemättä.

Tarkastelualueella toteutunut kaupan pinta-ala on 11 500 kem2, mikä on kaikki toteutunut Järvenpään kaupungin alueella moottoritien länsipuolella. Yhdellä em. tonteista, jossa on toteutunut kaupan pinta-ala 7 500 kem2, on käynnissä asemakaavamuutos (KL → KM), mutta kaava vahvistaa jo toteutuneen tilanteen eikä tuo lisärakennusoikeutta kaupalle (ks. kohde 1 taulukosta 1). Voimassa olevissa asemakaavoissa on Järvenpään kaupungin alueella moottoritien länsi- ja itäpuolella jäljellä olevaa rakennusoikeutta (ns. kaavareserviä) yhteensä 12 000 kem2 (ks. kohdet 4 ja 8 taulukosta 1). Kaavareserviin ei ole laskettu mukaan ns. Rajaniitynkadun tonttia, johon on vireillä kaavamuutos, vaan on huomioitu tulevan kaavan mukainen rakennusoikeus (ks. kohde 2 taulukosta 1). Toteutunut kaupan pinta-ala ja vahvojen asemakaavojen kaavareservi on siis yhteensä 23 500 kem2 (pl. Rajaniitynkadun tontti).

Todettakoon vielä, että Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavaehdotus muodostuu siis seuraavan taulukon kohteista 6 ja 7 ja Tuomala II -osayleiskaavaehdotus kohteista 9 ja 10.

Taulukko 1 Tarkastelualueen kaupan mitoituksen nykytilanne, kem2

Kohde	Vaihe	Kunta	Kaava-merkintä	Asema /yleis-kaava-ehdotus, kem2	Toteuma, kauppa kem2	Kaava-reservi vahvoissa kaavoissa kem2
1	Asemakaavaehdotus*	Järvenpää	KM		7 500	
2	Asemakaavaehdotus**	Järvenpää	KM	3 300		
3	Kaavarunko***	Järvenpää	KM	6 500		
4	Vahva asemakaava	Järvenpää	KM		3 000	4 500
5	Vahva asemakaava	Järvenpää	KL		1 000	
6	Asemakaavaehdotus	Järvenpää	KM	30 000		
7	Asemakaavaehdotus	Järvenpää	KM	27 000		
8	Vahva asemakaava	Järvenpää	KL			7 500
9	Osayleiskaavaehdotus	Tuusula	KM	30 000		
10	Osayleiskaavaehdotus	Tuusula	P	20 000		
	Yhteensä			116 800	11 500	12 000

*Vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta huolimatta laskettu mukaan toteutuneeseen kaupan pinta-alaan, koska alueella on toteutunut kaupan rakennus ja asemakaavamuutos ei muuta rakennusoikeutta.

**Vahvassa asemakaavassa rakennusoikeutta 4 000 kem2, mutta tässä huomioitu tuleva tilanne vireillä olevan asemakaavan mukaisesti.

***Poikkien kaavarungon mukainen mitoitus. Asemakaava ei vielä vireillä.

2.2 Kaupan mitoitus ja sen jakautuminen aikaisemmissa selvityksissä

Alueen mitoitusta on käsitelty useissa aikaisemmissa selvityksissä. Selvitysten keskeiset tulokset on esitelty seuraavissa alaluvuissa.

2.2.1 Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointi

Vuonna 2011 laaditussa Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (Entrecor Oy, 18.3.2011, toimeksianto Tuusulan ja Järvenpään toimesta) on suositeltu kaava-alueiden kokonaismitoitukseksi 85 000 kem2. Ko. selvityksessä ei huomioitu tämän selvityksen koko tarkastelualueita, joten alueen kaikkea nykyistä kaavareserviä tai toteutunutta kaupan pinta-ala ei huomioitu. Nämä huomioon ottaen tarkastelualueen kaupan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 108 500 kem2.

Uudesta mitoittavasta pinta-alasta (85 000 kem2) Järvenpään moottoritien länsipuolelle on suositeltu sijoitettavaksi yhteensä 50 000 – 65 000 kem2 kaupaa ja Tuusulaan Tuomalan kaa-

va-alueelle 10 000 – 30 000 kem² kuitenkin siten, että em. 85 000 kem² ei ylitä. Lisäksi tarkastelualueelle Järvenpään ns. Fortumin kortteliin oli sijoitettu jo kaavoitettua kaupan pinta-alaa 5 500 kem². Selvityksen tavoitevuosi oli 2030, mihin nähden myös pinta-alan lisäystarve on laskettu. Laskelmien pohjana käytetty vaikutusalue käsitti Järvenpään, Tuusulan ja Keravan, mutta Järvenpää oli määritetty Poikkien ja Tuomalan lähivaikutusalueeksi.

Valtaosa Poikkien ja Tuomalan alueelle sijoittuvasta mitoituksesta on siis suositeltu sijoitettavaksi Järvenpään puolelle: lisäliiketilän tarpeesta Järvenpään puolelle sijoittuu 58 – 76 prosenttia. Perusteluna mitoituksen jakautumiselle on tuotu esille Poikkien yritysalueen sijainti lähempänä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja asutusta, rautatieasemaa ja sen tulevaa liityntäpysäköintiä. Selvityksessä myös suositellaan, että osa Poikkien yritysalueelle mitoitetuista varasto-, tuotanto- ja tukkukauppatoiminnoista sijoitettaisiin Tuusulan puolelle Tuomala II – alueelle, jonne ne paremmin sopisivat kuin kaupan, asutuksen ja virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Kaupan keskittämistä Poikkien alueelle suositeltiin myös siksi, että valtaosa koko Poikkien ja Tuomalan alueen kaupan mitoituksesta perustui pääosin lähivaikutusalueen eli Järvenpään väestön kasvuun.

2.2.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistot

Vuonna 2010 laaditussa maakuntakaavan tausta-aineistossa, Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa (Uudenmaan liitto ja FCG Finnish Consulting Group Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 111 - 2010) Poikkien ja Tuomalan aluetta ei ole erikseen käsitelty. Alueelle on kuitenkin tunnistettu vireillä olevia kaupan hankkeita.

Vuonna 2012 valmistuneessa 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistossa, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi – raportissa (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 - 2013) Järvenpään eteläisen liittymäalueen liiketilän lisämitoitukseksi on esitetty 71 000 kem², josta 9 000 kem² on Tuusulan lisäliiketilantarvetta ja 62 000 kem² Järvenpään. Selvityksessä on tulkittu, että eteläinen liittymä sijaitsee osin Tuusulan kunnan puolella, joten eteläisen liittymän kokonaismitoitukseen on huomioitu 10 prosenttia Tuusulan keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilän lisätarpeesta eli 9 000 kem². Mikäli em. liiketilän lisämitoitukseen lisätään Poikkien alueen toteutunut kaupan pinta-ala ja kaavavaraukset 23 500 kem², alueen kokonaismitoitukseksi tulisi 94 500 kem². Varsinaisessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueen kokonaismitoitus on pyörästetty ylöspäin seuraavaan mitoitusluokkaan 100 000 kem². Maakuntakaavassa ei määritetä, kuinka mitoitus tulisi jakaa Järvenpään ja Tuusulan kesken, mutta kuten edellä käy ilmi, valtaosa alueelle mitoitetusta lisäliiketilasta perustui maakuntakaavan tausta-aineistossa Järvenpään lisäliiketilän tarpeeseen.

2.2.3 Järvenpään kaupan palveluverkkoselvitys

Vuonna 2013 laaditussa Järvenpään kaupan palveluverkkoselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 24.10.2013) Poikkien kaupan liiketilän lisäykseksi vuoteen 2035 mennessä esitetään 80 000 kem². Alueen kokonaismitoitus näin ollen 90 000 kem² huomioiden alueella jo nyt olemassa olevat kaupan tilat. Vahvojen asemakaavojen kaavareservin on selvityksessä katsottu sisältyvän liiketilän lisäykseen. Laskelmien pohjana käytetty vaikutusalue käsitti lähivaikutusalueen Järvenpään sekä osin Tuusulaan, Keravalle, Sipooseen ja Mäntsälään rajautuvan toissijaisen vaikutusalueen, josta asiointitodennäköisyys Järvenpäässä on vähintään 10 prosenttia. Myös muita laskelmissa käytettyjä oletuksia, kuten kulutuslukuja, oli osin tarkistettu Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointiin nähden.

Vuoden 2013 selvityksessä Poikkien aluetta on käsitelty yhtenä kaupan alueena eikä selvityksessä ole otettu kantaa kuntarajoihin tai kuinka mitoitus tulisi jakaa Järvenpään ja Tuusulan kesken.

2.2.4 Muut selvitykset

Vuonna 2009 laaditussa Etelä-Tuusulan kaupallisessa selvityksessä (FCG Planeko Oy, 9.6.2009) Poikkien ja Pohjoisväylän roolia ja mitoitusta ei ole erikseen tarkasteltu. Selvityksessä on vain

mainittu, että Järvenpäässä on eteläisen liittymän itäpuolella kaupan hanke 7 500 kem² (liikenemyymälä, tilaa vaativa kauppa ja pieni päivittäistavaramyymälä). Em. alue on kaavoitettu ja tarkoittaa ns. Fortumin korttelia tämän selvityksen tarkastelualueella, mutta hanke ei ole toteutunut. Lisäksi selvityksessä mainitaan Järvenpään suunnitelmat kaavoittaa myös Lahdenväylän eteläisen liittymän länsipuoli tilaa vaativalle kaupalle. Tuusulan osalta Vanha Lahdentien ja Poikkien alue on mainittu uutena työpaikka-alueena.

Vuonna 2010 valmistuneessa Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä (FCG Planeko Oy, 26.2.2010) Poikkien alue on esitetty tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa seudullisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä. Alueen tavoitteellisen kaupan tarjonnan on kuvattu olevan monipuolinen muodostuen pääosin tilaa vaativasta kaupasta. Aluetta ei ole selvityksessä mitoitettu.

Vuonna 2012 laaditussa Tuusulan keskustan kaupallista kehittämistä koskevassa raportissa (Ramboll Finland Oy, 24.5.2012) Poikkien ja Tuomalan mitoituksen osalta viitataan em. vuoden 2011 Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointi -selvitykseen.

3. KAUPAN TOIMIALAT

Poikkien ja Tuomalan alueille on tarkoitus sijoittaa kaupan osalta ensisijaisesti tilaa vaativaa kauppaa. Elinvoimainen tilaa vaativan kaupan alue vaatii kuitenkin yleensä myös muita tukitoimintoja ja tilaa vaativan kaupan joukkoon sijoittuu usein myös muuta erikoistavarakauppaa ja palveluita. Poikkien julkisesti nähtävänä olleessa kaavaehdotuksessa (2.12.2014) on sallittu muun erikoiskaupan osalta myös seudulliset suuryksiköt, mutta esimerkiksi Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa kaavaehdotuksesta (18.2.2015) huomautetaan, että alueelle voi kokonaismitoituksen puitteissa sijoittaa muun erikoiskaupan osalta vain paikallista kauppaa, minkä seurauksena kaavamääräystä on jo tarkennettu (ks. luku 1.2.2). Lisäksi tilaa vaativan kaupan määritelmä ja siihen mukaan luettavat toimialat ovat herättäneet keskustelua kaavoituksen aikana. Näin ollen tässä selvityksessä tarkastellaan, mitä toimialoja Poikkien ja Tuomalan alueelle voisi sijoittua ja missä määrin ilman, että ne aiheuttavat haitallisia vaikutuksia keskusta-alueille.

3.1 Paljon tilaa vaativan kaupan määritelmästä

Paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa on määritelmänä syntynyt maankäyttö- ja rakennuslaista, jossa alun perin vapautettiin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköt muita kaupan suuryksiköitä koskevista sijoittumissäännöksistä. Maankäyttö- ja rakennuslain vuoden 2011 uudistuksessa suuryksiköitä koskevaa sijaintisääntelyä tarkennettiin ja sääntely ulotettiin koskemaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71 c §). Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maankunta- tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistavalla KM-merkinnällä (MRL 71 d §).

Vähittäiskaupan suuryksikköjen ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Kaupan laadulla tarkoitetaan tässä kaupan eri toimialoja (päivittäistavarakauppa, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa). Osa kaupan toimialoista on laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile (esim. huonekalu- ja rautakauppa) keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimi-

alan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon sijoituspaikan soveltuvuudesta.

Laissa on siirtymäsäännös, joka on voimassa 15.4.2017 asti. Tämän jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat vaatimukset koskevat myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa ja suunnittelumääräyksissä todetaan: *Vaihemaakuntakaavassa esitettyjä seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä kehitetään sellaista seudullista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asioidaan harvoin. Tällaista kauppaa ovat mm. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Muunkinlaisen seudullisen kaupan sijoittaminen on suuryksikkö-alueille mahdollista, mikäli vaikutusten arvioinnin perusteella kaupan laatua kuvaavat sijoittumisedellytykset täyttyvät.*

Ympäristöministeriön suosituksen mukaan **paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan** kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Asumiseen liittyvää sisustusta ei lueta tiva-kaupan piiriin.

Erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan ympäristöministeriön oppaaseen sisältyvän määritelmän mukaan kaupankäynnin muotoa, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavaroiden kauppaa harjoittavat myymälät myyvät tietyn alan tuotteita, joko kapeampaa tai laajempaa valikoimaa. Päivittäistavarakaupassa voidaan myös harjoittaa erikoistavaroiden kauppaa. Tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavaroiden kauppaa.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2 000 kerrosalaneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §).

Poikkien julkisesti nähtävänä olleen kaavaehdotuksen (2.12.2014) mukaan alueelle voisi sijoitua myös **erikoiskauppojen keskus** (Retail Park) –tyyppistä rakentamista. Erikoiskauppojen keskus muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii lähinnä erikoiskaupan myymälöitä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Tilaa vaativien erikoiskauppojen lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä. (Suomen kauppakeskisyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Life Style Center muodostuu useasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulkotilaan ja joissa on paljon erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Keskuksen suunnittelulla pyritään muodostamaan tiettyä teemaa edustava kokonainen kaupunkimiljöö. Keskukselle on tunnusomaista runsas koristeiden ja katukalusteiden käyttö. Life Style Centerissä ei ole ankkuriyritystä tai -yrityksiä, mutta sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään Life Style Centeriä. (Suomen kauppakeskisyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Merkituotemyymälöiden keskus (**Factory Outlet Center**) muodostuu useasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Keskuksen edullinen hintataso perustuu siihen, että tuotevalikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Merkituotemyymälöiden keskus toimii keskustan ulkopuolella ja keskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään merkituotemyymälöiden keskusta. (Suomen kauppakeskisyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

3.2 Kaupan toimialat aikaisemmissa selvityksissä

Poikkien ja Tuomalan alueen kaupan profiilia on käsitelty myös aikaisemmissa selvityksissä, joista keskeisimpien tulokset on esitelty seuraavissa alaluvuissa.

3.2.1 Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arviointi

Vuonna 2011 valmistuneessa Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (Entrecon Oy, 18.3.2011) on tarkasteltu alueen kokonaiskonseptia ja alueella sijoittuvia kaupan toimialoja. Ko. selvityksessä tarkastelualue nähtiin seudullisessa kaupan rakenteessa selvästi tilaa vaativan kaupan paikkana. Keskustahakuksen erikoiskaupan tarjonta suositeltiin keskitettäväksi keskusta-alueille. Pienten erikoisliikkeiden muodostaman kauppakeskuksen sijoittamista Poikkien ja Tuomalan alueelle ei pidetty perusteltuna. Selvityksessä todettiin, että tilaa vaativan kaupan lisäksi alueelle voi kuitenkin sijoittua toimialojen osalta myös ympäristöministeriön opissa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ulkopuolelle jääviä toimialoja, ts. erikoistavaran kauppaa. Alueen kokonaismitoituksessa muun erikoistavarakaupan kokonaismääräksi oli esitetty 35 000 kem², joka oli 40 prosenttia alueen uudesta liiketilasta. Jos huomioidaan toteutunut kaupan pinta-ala ja kaavareservi, muun erikoiskaupan osuus laskee reiluun 30 prosenttiin alueen kaupan kerrosalasta.

Muun erikoiskaupan sijoittamista alueelle on perusteltu selvityksessä kaupan konseptien kehityksellä. Myös keskustahakuista kauppaa myydään suurmyymälöistä, jotka eivät konseptina välttämättä sovellu keskustoihin. Erityisesti Järvenpään keskustasta ei todennäköisesti löydy riittävästi kohtuudella käyttöön saatavia ja esimerkiksi kooltaan ja liikennesijainniltaan sopivia tontteja erikoiskaupalle (lähinnä em. suurmyymälöille) huomioiden alueen väestönkasvun kautta syntyvä ostovoiman ja vähittäiskaupan liiketilatarpeen kasvu. Näin ollen Poikkien ja Tuomalan alueen konseptiin on katsottu soveltuvan myös muu erikoiskauppa tilaa vaativan kaupan lisäksi, jos alueen profiili painottuu pääosin tilaa vaativaan kauppaan eikä alueelle sijoiteta pieniä erikoistavarakaupan myymälöitä tai kauppakeskusta. Ko. selvityksessä Poikkien ja Tuomalan konseptiin on katsottu soveltuvan myös paikallispalvelut (kaupalliset ja julkiset) ja niiden sijoittumispaikaksi on esitetty tulevan Ainolan asemakeskuksen alue. Ko. alue on yleiskaavan C-alueita ja rajattu tämän selvityksen ulkopuolelle.

Autokauppaa ei ole mitoitettu Poikkien ja Pohjoisväylän selvityksessä.

3.2.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistot

Vuonna 2012 valmistuneessa 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistossa, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi – raportissa (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 - 2013) liiketilan lisämitoitus on jaettu keskustahakuksiin toimintoihin ja keskustan ulkopuolisten alueiden toimintoihin. Selvityksen mukaan puhdas toimialajako ei ole soveltuva, sillä sekä keskustoihin että muille kaupan alueille sijoittuu monen toimialan myymälöitä. Keskusta-alueilla on jonkin verran tilaa vievää kauppaa ja muilla tilaa vievän kaupan alueilla jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Keskustan ulkopuolisille kaupan alueille, joilla selvityksessä tarkoitetaan niin erilaisia KM-alueita, tilaa vievän kaupan alueita, liikenneasema-alueita ja muita kaupan alueita, liiketilan lisämitoituksesta on jaettu toimialoittain seuraava osuus ko. toimialan lisäliiketilarpeesta:

- päivittäistavarakauppa 10 % (nykytilanne 15 %)
- tilaa vievä kauppa ja autokauppa 95 % (nykytilanne 80 %)
- muu erikoiskauppa 20 % (nykytilanne 34 %)
- palvelut 25 % (nykytilanne 25 %)

Selvityksen mukaan keskustojen ulkopuolisten alueiden mitoituksen tavoite on seuraavanlainen:

”Keskustojen ulkopuolisille alueille on suunnattu pieni määrä päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Keskustojen ulkopuolelle voi myös sijoittaa pienimuotoisesti päivittäistavarakauppaa esimerkiksi liikenneasemien yhteyteen. Myös paikallisia päivittäistavarakauppoja voi jossakin tilanteessa sijoittaa näille muille kaupan alueille, ilman että sillä olisi vaikutusta keskus-

takauppaan. Muille alueille sopii luontevasti myös joidenkin erikoiskaupan toimialojen myymälöitä kuten lastentarvikekauppaa, eläinkauppaa tai polkupyöräkauppaa. Yksittäisten pienten erikoiskaupan myymälöiden sijoittaminen keskustan ulkopuolisille alueille ei yleensä haittaa keskustojen nykyisiä palveluja tai niiden kehittämistä. Lisäksi tilaa vaativan kaupan myymälöissä myydään myös jonkin verran erikoiskaupan tuotteita. Muille alueille voidaan sijoittaa myös sellaisia laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka eivät keskustoihin sovi. Tällaisia ovat mm. sisustustavaratalot tai laajan tavaravalikoiman myymälät, joiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan, mutta joissa myydään myös erikoiskaupan tuotteita. Tällaisten liiketyypin sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle ei suurilla markkina-alueilla vaikuta merkittävästi keskustakauppaan.” (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 – 2013, 39)

Maakuntakaavan tausta-aineistossa keskustojen ulkopuolisille alueille on siis niin ikään mitoitettu erikoiskaupan toimialoja ja päivittäistavarakauppaa ja palveluita. Maakuntakaavan tausta-aineistoissa keskustojen ulkopuolisille alueille on ajateltu sijoittuvan myös esimerkiksi sisustustavarataloja, jotka eivät lähtökohtaisesti kuulu ympäristöministeriön oppaan mukaiseen tilaa vaativan kaupan määritelmään. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 2) on esitetty Uudenmaan lisäliiketilantarve, keskustojen ulkopuolelle suunnattu osuus toimialan lisäliiketilantarpeesta ja siitä johdettu keskustojen ulkopuolelle suunnattu kaupan mitoitus (kem2). Lisäksi on esitetty toimialoitain osuus kaikesta keskustojen ulkopuolelle suunnatusta tilantarpeesta (%). Koko Uudenmaan lisäliiketilantarpeesta laskettuna keskustojen ulkopuolisilla alueilla muun erikoistavarakaupan tavoitteellinen osuus on siis 12 prosenttia, palveluiden 10 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 2 prosenttia. Tämä on siis selvästi pienempi osuus kuin mitä esimerkiksi Poikkien ja Pohjoisväylän selvityksessä alueen erikoiskaupan osuudeksi on suositeltu. Tässä on kuitenkin huomioitava, että Uudenmaan lisäliiketilantarpeessa on mukana autokauppa (toisin kuin Poikkien ja Pohjoisväylän selvityksessä), mikä nostaa tilaa vaativan kaupan osuutta huomattavasti ja pienentää näin ollen muiden toimialojen osuutta.

Taulukko 2 Keskustojen ulkopuolisen tilantarpeen mitoittaminen maakuntakaavan tausta-aineistoissa (Lähde: Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 – 2013)

Toimiala	Uudenmaan lisätilantarve 2035, kem2	Keskustojen ulkopuolelle suunnattu osuus toimialan omasta tilantarpeesta, %	Keskustojen ulkopuolelle suunnattu tilantarve, kem2	Osuus keskustojen ulkopuolelle suunnatusta kokonaistilantarpeesta, %
Päivittäistavarakauppa	375 000	10 %	37 500	2 %
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	1 766 000	95 %	1 677 700	76 %
Muu erikoistavarakauppa	1 338 000	20 %	267 600	12 %
Palvelut	866 000	25 %	216 500	10 %
Yhteensä	4 357 000		2 199 300	100 %

3.2.3 Järvenpään kaupan palveluverkkoselvitys

Vuonna 2013 laaditussa Järvenpään kaupan palveluverkkoselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 24.10.2013) Poikkien aluetta on luonnehdittu seudullisen erikoiskaupan keskuksena, jonka tarjonta muodostuu pääosin tilaa vaativasta erikoiskaupasta. Selvityksen mukaan alueelle voi kuitenkin sijoittua jossain määrin myös keskustahakuista erikoiskauppaa, palveluita ja ravintoloita, koska Poikkien alueesta muodostuu myös palvelukeskittymä Järvenpään eteläisille uusille asuinalueille. Lisäksi selvityksessä on katsottu, että Poikkien alueella voi toteutua muuta seudullisesti palvelevaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa, joka ei sovellu ydinkeskustaan esimerkiksi suuren tilantarpeen vuoksi tai joka hyötyy erityisesti liikenteellisestä sijainnista. Esi-merkkeinä tällaisista keskustaan soveltumattomista keskustahakuisen erikoistavarakaupan myymälöistä on mainittu erikoiskaupan suurmyymälät ja outlet-kauppa. Liikenteellisestä sijainnista taas hyötyisi esimerkiksi matkailijoille suunnattu erikoiskaupan keskittymä tai laajan vaikutusalueen omaava tietyn teeman ympärille rakentuva vetovoimainen, yhtenäinen kaupallinen kokonaisuus (ns. life style center). Keskustahakuisen erikoistavarakaupan toimialoja suositellaan kuitenkin

kin sijoitettavaksi Poikkien alueelle vasta, kun ydinkeskustan kehittämistoimenpiteiden, eli lähinnä Perhelän korttelin kehittäminen, on varmistettu, jotta Poikkien kehittäminen ei heikentäisi keskustan toimintaedellytyksiä.

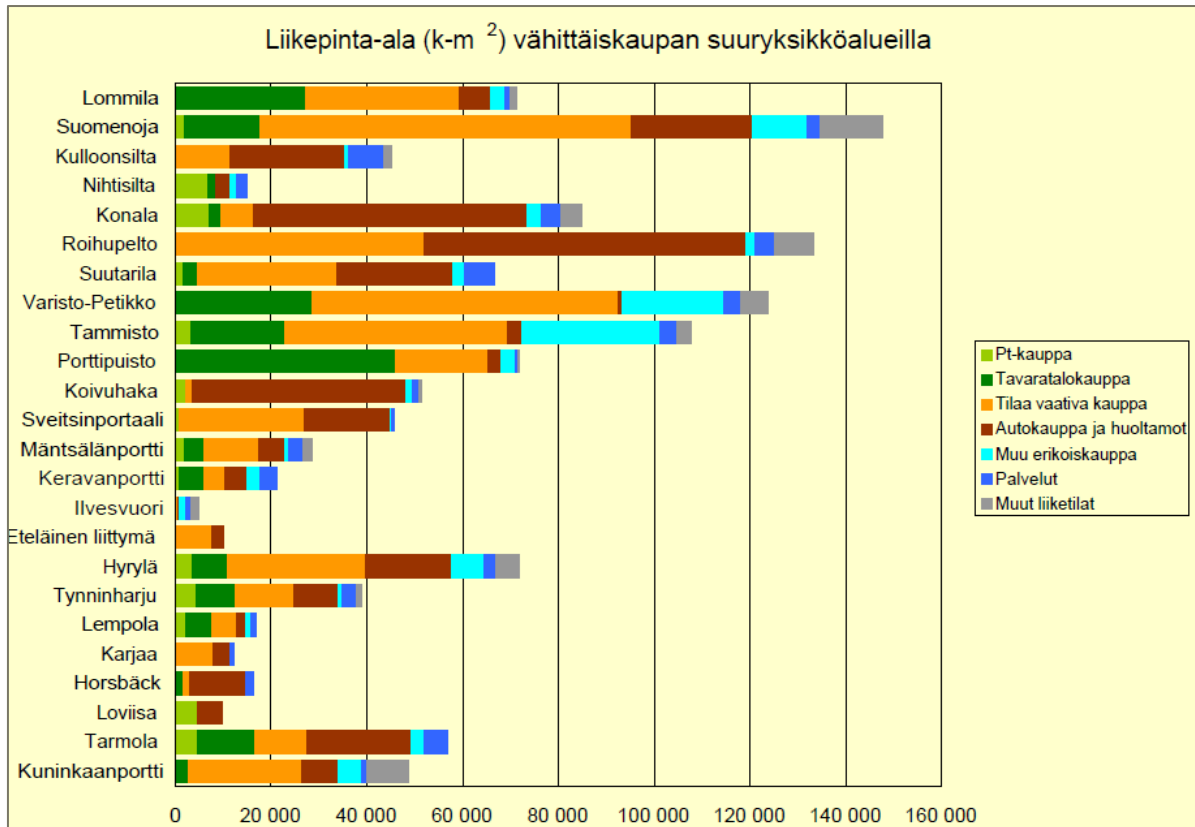
Alueen kokonaismitoituksessa oli huomioitu myös vaikutusalueen erikoiskaupan tilantarpeen kasvu ja osa siitä oli osoitettu Poikkien alueelle. Muun erikoistavarakaupan kokonaismääräksi Poikkien alueelle oli osoitettu 40 000 kem², joka oli puolet alueen uudesta liiketilasta. Jos huomioidaan alueella toteutunut kaupan pinta-ala, muun erikoiskaupan osuus on hieman alle 45 prosenttia. Kuten edellä luvussa 2.2.3. todettiin, selvitys erosi vaikutusalueen, tavoitevuoden ja myös muiden oletusten osalta Poikkien ja Pohjoisväylän vaikutusten arvioinnista, joten myös selvityksen mitoitus eroaa aikaisemmasta selvityksestä jonkin verran.

Järvenpään kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä toteutettiin myös vuoden vaihteessa 2013-2014 haastattelukierros Rambollin toimesta, jossa haastateltiin 17 kaupan alan toimijaa ja asiantuntijaa Suomessa ja Ruotsissa. Haastatteluissa käsiteltiin myös Poikkien ja Tuomalan alueen tulevaa konseptia. Haastatteluissa nousi selvästi esille se, että alue nähtiin luonnollisena sijaintina tilaa vaativalle kaupalle. Järvenpään keskustassa ei ole tilaa vaativalle kaupalle sopivia tontteja tarjolla ja lisäksi tilaa vaativa kauppa vahvistaa alueen nykyistä profiilia: K-rauta ja muutamia muita tilaa vaativan kaupan myymälöitä toimii alueella jo nyt. Erityisesti tilaa vaativan kaupan toimijat toivat esille, että alueella täytyy toteuttaa kerralla riittävän suuri palvelukokonaisuus, jotta siitä muodostuu vetovoimainen keskittymä ja asiakkailta on syy tulla alueelle. Tilaa vaativan kaupan toimijat toivoivat myös toimintaedellytysten parantamiseksi, että alueelle sijoituisi mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta toisiaan täydentävistä toimijoista. Lisäksi alueelle toivottiin muita kokonaisuutta tukevia toimintoja ja palveluita, kuten kuntosalia, lounasravintoloita ja supermarket-kokoluokan ruokakauppa.

3.3 Tilaa vaativan kaupan alueiden tyypillinen toimialarakenne

Vuonna 2012 valmistuneessa 2. vaihemaakuntakaavan tausta-aineistossa, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi – raportissa (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 - 2013) on käsitelty liiketilan jakautumista vähittäiskaupan suuryksikköalueilla Uudellamaalla. Aiemman maakuntakaavan mukaisilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla keskimäärin noin 64 prosenttia liiketilasta on tilaa vaativaa kauppaa. Tämä sisältää ilmeisesti autokaupan, mutta tätä ei ole kerrottu selvityksessä yksiselitteisesti. Näin ollen keskimäärin 30 prosenttia suuryksikköalueiden liikepinta-alasta on muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa: erikoistavarakauppaa keskimäärin 25 %, päivittäistavarakauppaa 5 % ja muita liiketiloja (palvelut, tyhjät liiketilat ja muussa käytössä olevat) 6 % suuryksikköalueiden liikepinta-alasta. Mikäli tarkasteluun otetaan mukaan myös muut suuryksikköalueet, jotka eivät olleet selvitystä laadittaessa voimassa olleen maakuntakaavan mukaisia suuryksikköalueita, nousee tilaa vievän kaupan osuus keskimäärin 77 prosenttiin ja muun erikoiskaupan osuus laskee 6 prosenttiin. Päivittäistavarakaupan osuus 4 % ja muiden liiketilojen 11 %. (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 - 2013, 15.)

Liikepinta-alojen jakauma vaihtelee kuitenkin paljon alueittain ja tilaa vaativan kaupan osuus vaihtelee pienimmällään 16 prosentin ja suurimmillaan 100 prosentin välillä. Tosin 100 prosentin osuus on toteutunut vain nyt käsittelyssä olevalla Poikkien ja Tuomalan alueella, jossa toteutunut kaupan pinta-ala on toistaiseksi vain 11 500 kem². Päivittäistavarakaupan osuus suuryksikköalueilla on suurimmillaan lähes 50 prosenttia Espoon Nihtisillassa (45 %) ja Loviisan suuryksikköalueella (47 %). Muun erikoistavarakaupan osuus on suurimmillaan 40 prosentin paikkeilla Vantaan Porttipuistossa (40 %) ja Vantaan Tammistossa (37 %). Joillakin alueilla muuta erikoistavarakauppaa ei ole lainkaan. Muiden liiketilojen osuus on suurimmillaan Nurmijärven Ilvesvuorella 54 prosenttia, mutta muutoin niiden osuus jää korkeintaan 20 prosenttiin (Porvoon Kuninkaanportti ja Kulloonsilta Espoossa). (Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 - 2013, 15.) Seuraavassa kuvassa (Kuva 5) on vielä esitetty suuryksikköalueiden liikepinta-ala ja sen toimialajakauma.



Kuva 5 Liikepinta-ala (kem²) vähittäiskaupan suuryksikköalueilla
(Lähde: Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisu E 125 – 2013, 17)

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) on esitetty joillakin suuryksikköalueilla toimivia myymälöitä. Tarkastelu ei ole kattava ja siinä on mukana vain ketjumyymälät (pl. autokauppa). Myymälät on jaoteltu sen mukaan, sijaitsevatko ne ko. kohteessa vai sen lähiympäristössä: rajan veto alue-rajojen suhteen on osin haastavaa. Todettakoon tässä lisäksi, että tarkasteluun mukaan valitun Helsingissä sijaitsevan Lanternan palveluiksi on merkitty vain Lanternassa sijaitsevat ketjutoimijat. Muut lähialueella sijaitsevat myymälät saattavat sijaita Itäkeskuksen kauppakeskuksessa tai sen lähialueella, jotka osaltaan lisäävät Lanternan vetovoimaa. Tarkasteluun on valittu elinvoimaisia suuryksikköalueita pääkaupunkiseudulta. Näiden suuryksikköalueiden tilaa vaativan kaupan osuus vaihtelee em. Uudenmaan maakuntakaavan taustaselvityksen mukaan Lommila 75 %, Suomenoja 76 %, Petikko-Varisto 65 %, Tammisto 48 % ja Porttipuisto 59 %. Lanternan osalta tietoa ei ole suoraan saatavilla. Vastaavasti muun erikoistavarakaupan osuus vaihtelee seuraavasti: Lommila 22 %, Suomenoja 12 %, Petikko-Varisto 27 %, Tammisto 37 % ja Porttipuisto 40 %.

Taulukosta 3 nähdään, että alueille sijoittuu monipuolisesti myös sellaisia kaupan ketjuja, joita ei perinteisesti ympäristöministeriön suosituksen mukaisesti luokitella paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan kuuluviksi, kuten urheilu- ja retkeilymyymälät ja halpatavaratalot. Taulukossa on esitetty arvio myös useimpien myymäläkonseptien pinta-alan vaihtelusta ja valtaosalla liiketilatarve on suuri, vaikkakin viime aikoina myymäläkonseptien koot ovat tehostuneet. Useampi myymäläkonsepti etsii tiloja, joiden koko on lähempänä vaihteluvälin alarajaa. Taulukosta nähdään, että suuryksikköalueilla sijaitsee myös joitakin pienempiä erikoistavarakaupan toimijoita, jotka hyötyvät sijainnista lähellä muita tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun erikoistavarakaupan suuryksiköitä.

Suuryksikköalueilla on myös havaittavissa jossain määrin erilaisia profiileja. Tammistossa on kaikkein kattavin toimialajakauma ja alueella sijaitsee runsaasti ns. keskustahakuisia toimialoja, mikä näkyy edellä esitetystä alueen keskimääräistä korkeammassa muun erikoistavarakaupan osuudessa. Tammiston lisäksi näitä toimijoita on runsaasti myös Suomenojalla ja Lanternan lä-

heisyydessä. Lommilasta ja Petikko-Variston alueelta urheilu- ja retkeilymyymälöiden tarjonta puuttuu. Lommilan, Petikon ja Porttipuiston tarjonta muodostuu pääosin huonekalumyymälöistä ja halpatavarataloista, jotka nekään eivät perinteisesti ole kuuluneet tilaa vaativan kaupan piiriin ympäristöministeriön suosituksen mukaisesti.

Taulukko 3 Suuryksikköalueille sijoittuvia kaupan ketjuja

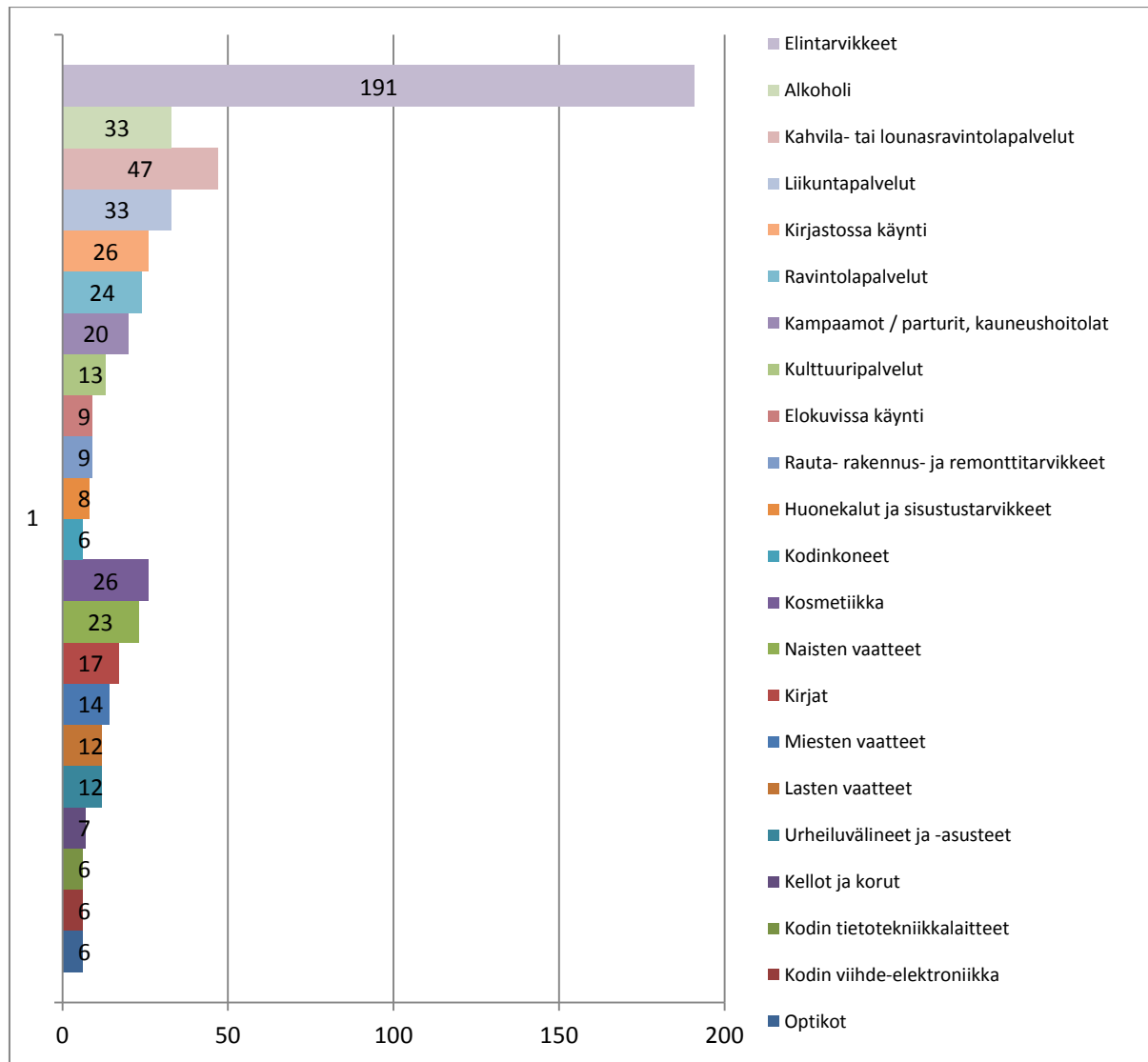
Ketju	Toimiala	Pinta-ala arvio, m ²	Lommila	Suomen-oja	Petikko-Varisto	Tammisto	Porttipuisto	Lanterna
Biltema	Autotarvike	2 000 - 8 000					●	
Mekonomen	Autotarvike					●		
Motonet	Autotarvike	2 000 - 8 000	●			●		
Musti ja Mirri	Eläintarvike	100 - 1 600	●	●	●	●	●	●
Clas Ohlson	Halpatavaratalo	800 - 2 000	●	●	●	●		●
Hong Kong	Halpatavaratalo	2 000 - 8 000	●	●			●	
Tokmanni	Halpatavaratalo	1 000 - 6 000	●	●	●	●	●	●
Asko	Huonekalu	1 500 - 3 000	●	●	●		●	
Boknäs	Huonekalu			●	●			
Isku	Huonekalu	1 500 - 3 000		●				●
Jysk	Huonekalu	800 - 1 500	●	●	●	●	●	●
Masku	Huonekalu		●	●	●		●	●
Sotka	Huonekalu	1 500 - 3 000	●	●	●		●	●
Unikulma	Huonekalu	300 - 1 000			●			●
Vepsäläinen	Huonekalu	2 500 - 4 000		●			●	●
Expert	Kodintekniikka	300 - 1 500		●		●		●
Gigantti	Kodintekniikka	1 500 - 3 500	●	●		●		●
BR Lelut	Lelut					●		●
Toys R Us	Lelut			●		●		
Hoplop	Palvelu	800 - 2 000				●		●
Plantagen	Puutarha	4 000 - 7 000		●		●		●
K-rauta	Rautakauppa	1 500 - 10 000	●	●		●	●	●
Stark	Rautakauppa			●	●	●		
Eurokangas	Sisustus	400 - 2 500			●	●	●	●
Hemtex	Sisustus	300 - 700		●		●		●
Adidas Outlet	Urheilu/retkeily							
Budget Sport	Urheilu/retkeily	2 000 - 4 000		●		●		
Erätukku	Urheilu/retkeily	1 000 - 1 500				●		
Golf Center	Urheilu/retkeily	200 - 500				●		
Halti Outlet	Urheilu/retkeily					●		
Intersport	Urheilu/retkeily	600 - 1 700		●		●		●
Nike Outlet	Urheilu/retkeily							
Partioaitta	Urheilu/retkeily			●		●	●	●
Polkupyörätukku	Urheilu/retkeily			●		●		●
Puma Outlet	Urheilu/retkeily							
Scandinavian Outc	Urheilu/retkeily					●		
Stadium	Urheilu/retkeily	1 200 - 2 000		●		●		●
Top Sport	Urheilu/retkeily	400 - 1 500				●		●
XXL	Urheilu/retkeily	2 000 - 4 000		●		●		●
Hööks				●		●		

●	Myymälä alueella
●	Myymälä alueen tuntumassa

3.4 Vähittäiskaupan asiointitiheys

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa ja suunnittelumääräyksissä todetaan, että vaihemaakuntakaavan seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköalueita ”kehitetään sellaista seudullista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asioidaan harvoin. Tällaista kauppaa ovat mm. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Muunkinlaisen seudullisen kaupan sijoittaminen on suuryksikkö-alueille mahdollista, mikäli vaikutusten arvioinnin perusteella kaupan laatua kuvaavat sijoittumisedellytykset täyttyvät.” Asiointitiheys on siis yksi arvioitava tekijä, kun vähittäiskaupan sopivuutta keskusta-alueiden ulkopuolelle harkitaan. Seuraavassa kaaviossa (Kuva 6) on esitetty joidenkin vähittäiskaupan toimialojen ja palveluiden keskimääräinen asiointikertojen määrä vuodessa TNS Gallupin Suuren vaikutusalue tutkimuksen 2011 aineiston mukaan. (Lähde: SALVE-Malli, Tarkastelumalli vähittäiskaupan suuryksiköiden alue- ja yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointiin, käyttöopas, Suomen ympäristökeskus, 17.12.2014.)

Kuvasta 6 nähdään, että päivittäistavarakaupan asiointitiheydet ovat omaa luokkaansa: päivittäistavarakaupassa asioidaan yli 190 kertaa vuodessa eli noin 3,7 kertaa viikossa. Myös esimerkiksi Alkossa ja erilaisissa palveluissa asioidaan usein. Tilaa vaativan kaupan myymälöissä (kodinkoneet, huonekalut ja sisustustarvikkeet, rauta-, rakennus- ja remonttitarvikkeet) asioidaan alle kymmenen kertaa vuodessa. Muun erikoistavarakaupan osalta asiointitiheydet vaihtelevat enemmän: esimerkiksi naisten vaatemyymälöissä ja kirjakaupoissa asioidaan tiheästi, mutta esimerkiksi kello- ja korumyymälöissä, kodin tietotekniikkalaitteita ja viihde-elektroniikkaa myyvissä myymälöissä sekä mm. optikoilla asioidaan alle kymmenen kertaa vuodessa.



Kuva 6 Keskimääräinen asiointikertojen määrä vuodessa (TNS Gallup Suuri Vaikutusalueutkimus 2011. Lähde: SALVE-malli, Suomen ympäristökeskus, 17.2.2014)

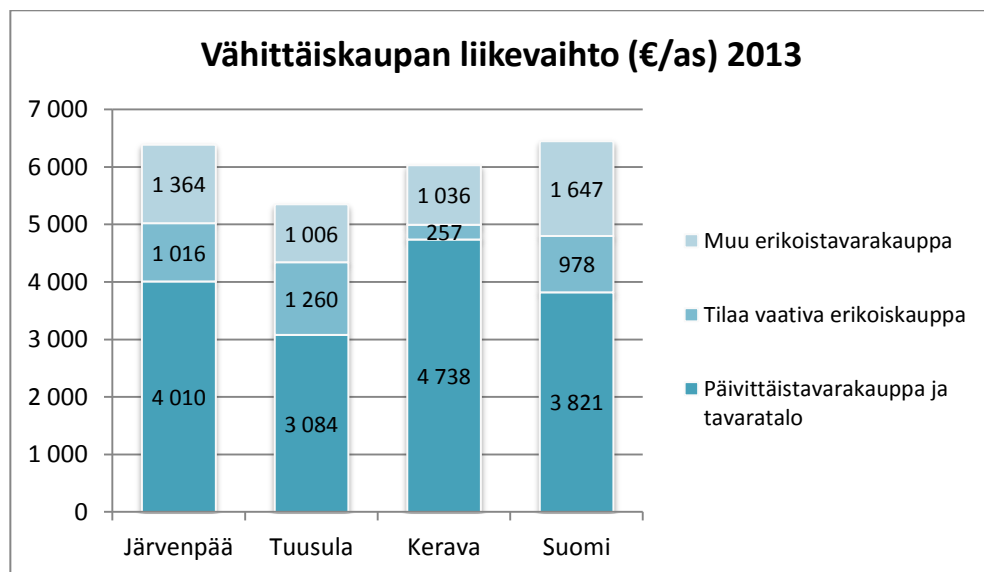
3.5 Vähittäiskaupan liikevaihto

Tässä luvussa on käsitelty vähittäiskaupan liikevaihtoa lyhyesti. Tavoitteena on tunnistaa toimialoja, joiden palvelutarjontaa Järvenpäässä ja Tuusulassa pitäisi parantaa. Tämä vaikuttaa osaltaan suosituksiin Poikkien ja Tuomalan alueiden kaupan rakenteesta.

Ostovoiman siirtymiä ja vähittäiskaupan asukaskohtaista liikevaihtoa, joka kertoo myös ostovoiman siirtymistä, on käsitelty useissa aikaisemmissa selvityksissä sekä Järvenpään että Tuusulan osalta (ks. esim. Järvenpään kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll Finland Oy, 24.10.2013 tai Tuusulan keskustan kaupallista kehittämistä koskeva raportti, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012). Aikaisemmissa selvityksissä molempien kuntien on todettu olevan melko omavaraisia tai ostovoiman siirtymien vastaanottajia tilaa vaativan kaupan osalta, mutta muun erikoistavarakaupan

ostovoimaa virtaa molemmista kunnista ulos, erityisesti Tuusulasta. Tilaa vaativan kaupan ja erikoistavarakaupan sisältä löytyy kuitenkin eroja, kun mennään tarkemmalle tasolle. Toisin sanoen, tilaa vaativastakin kaupasta löytyy toimialoja, joiden osalta ostovoimaa virtaa ulos molemmista kunnista. Esimerkiksi vuonna 2011 valmistuneessa Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arvioinnissa on todettu, että Järvenpää ja Tuusula ovat tavallaan jakaneet tilaa vaativan kaupan markkinat keskenään siten, että Järvenpään tarjonta on keskittynyt rakenteelliseen sisustamiseen ja rautakauppaan ja Tuusulan taas huonekaluihin ja kodinkoneisiin. Tuusulassa on myös vahva vaihtoautokaupan keskittymä Sulassa.

Seuraavassa on käsitelty vähittäiskaupan asukaskohtaista liikevaihtoa lyhyesti toimialoittain vuonna 2013 (Kuva 7). Mikäli asukaskohtainen liikevaihto jää alle koko maan keskiarvon, siirtyy kunnasta ko. toimialan ostovoimaa muualle. Mikäli asukaskohtainen liikevaihto taas ylittää koko maan keskiarvon, siirtyy kuntaan todennäköisesti ko. toimialan ostovoimaa muualta. Kuten kuvasta 7 näkyy, Järvenpää on vähittäiskaupan liikevaihdolla kokonaisuutena mitattuna lähes oma-varainen, mutta Tuusulasta siirtyy ostovoimaa muualle erityisesti päivittäis- ja tavaratalokaupan osalta. Tilaa vaativan kaupan osalta molemmat kunnat saavat ostovoimaa muualta eli niillä on jo nyt jonkinasteinen seudullinen asema tilaa vaativan kaupan osalta, Tuusulalla Järvenpäästä vahvemmin. Muun erikoistavarakaupan ostovoimaa virtaa molemmista kunnista ulos. Periaatteessa tämä tarkoittaa, että vähittäiskaupan tarjontaa pitäisi pyrkiä parantamaan erityisesti muun erikoistavarakaupan osalta.

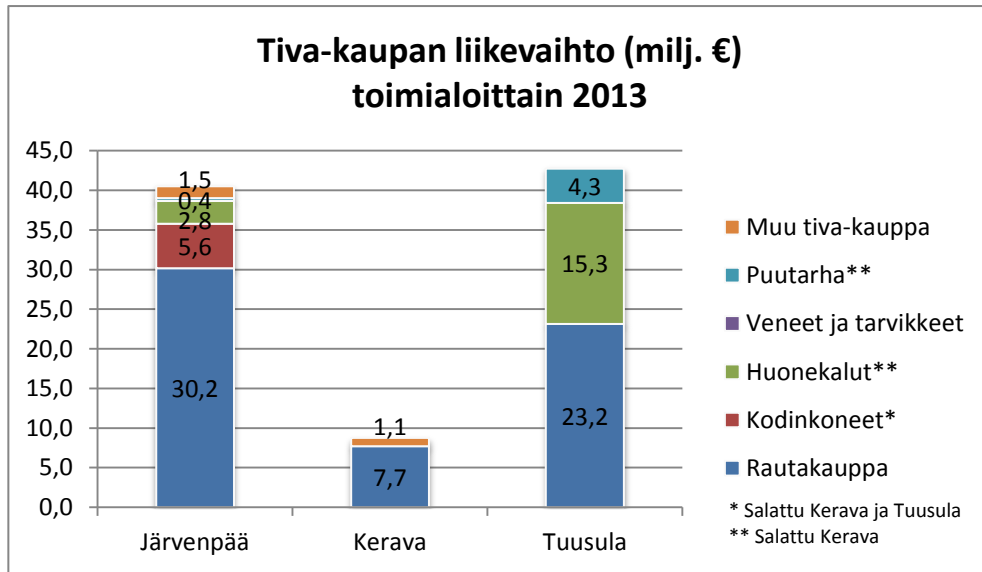


Kuva 7 Vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden vuonna 2013

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 8) on esitetty tilaa vaativan kaupan liikevaihto toimialoittain kokonaisliikevaihtona vuonna 2013. Järvenpäässä ja Tuusulassa on vahva rautakaupan tarjonta. Asukaslukuun suhteutettuna molempien kuntien liikevaihto ylittää keskimääräisen koko Suomen asukaskohtaisen liikevaihdon eli ne saavat jonkin verran ostovoiman siirtymää rautakaupan osalta, Järvenpää vahvemmin kuin Tuusula. Tuusulassa kodinkonekaupan liikevaihto on salattu eli käytännössä tarjonta on vähäinen. Järvenpäässä tarjontaa on asukaslukuun suhteutettuna yli kunnan oman tarpeen. Huonekalukaupan osalta tilanne on päinvastainen: Tuusulan tarjonta on vahvempi sekä kokonaisliikevaihdolla mitattuna että suhteutettuna asukaslukuun. Tarjontaa on asukaslukuun suhteutettuna yli kunnan oman tarpeen. Järvenpäästä virtaa ulos huonekalukaupan ostovoimaa. Veneiden ja niiden tarvikkeiden tarjonta puuttuu sekä Järvenpäästä että Tuusulasta kokonaan. Puutarhakaupan tarjonta on Järvenpäässä marginaalista, mutta Tuusulassa tarjontaa on asukaslukuun suhteutettuna yli kunnan oman tarpeen.

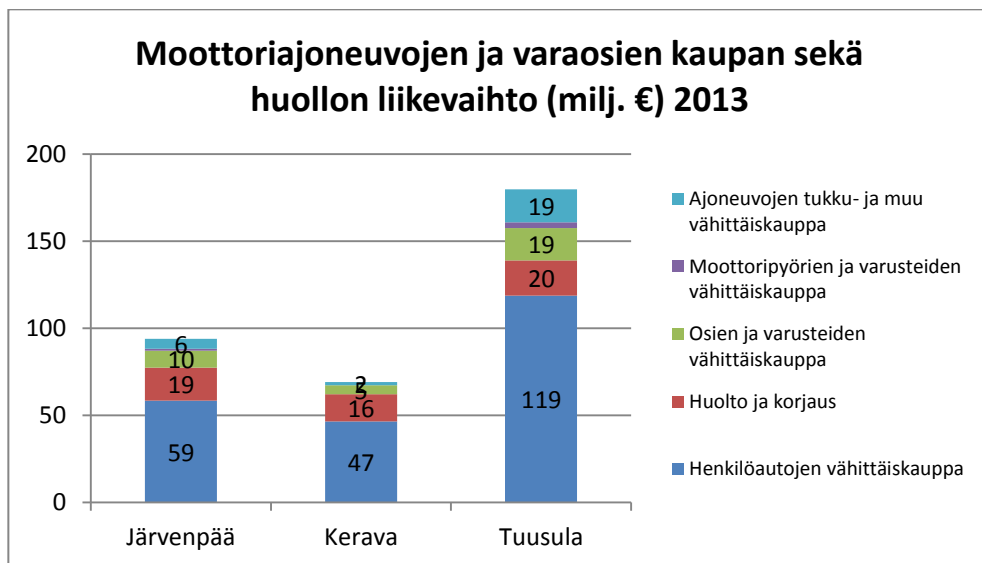
Yhteenvedon voidaan todeta, että ostovoiman siirtymien näkökulmasta periaatteessa Järvenpäässä pitäisi vahvistaa huonekalukaupan ja puutarhakaupan tarjontaa, jos em. tarjontaa alueen

asukkaille lähialueella ja sitä kautta ostovoiman siirtymiä halutaan vähentää. Tuusulassa taas kodinkonekaupan tarjontaa pitäisi tästä näkökulmasta vahvistaa.



Kuva 8 Tilaa vaativan kaupan liikevaihto toimialoittain milj. € vuonna 2013

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 9) on esitetty moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien kaupan sekä huollon liikevaihto vuonna 2013. Kaaviosta nähdään, että tarjonta on vahva Tuusulassa, mutta Järvenpäässä tarjontaa on selvästi vähemmän.



Kuva 9 Moottoriajoneuvojen ja varaosien sekä huollon liikevaihto milj. € vuonna 2013

4. SUOSITUKSET

4.1 Maakuntakaavan kohdemerkinnän ulottuvuus

Edellä on luvussa 2.1. esitetty tarkastelualueen rajausta, joka on kuntien oma tulkinta maakuntakaavan kohdemerkinnän ulottuvuudesta. Kohdemerkinnän ulottuvuus on sikäli perusteltu, että se käsittää sekä kaikki liittymäalueelle sijoittuvat nykyiset vähittäiskaupan myymälät että kaavaehdotuksissa kaupan sijoittumisen mahdollistavat alueet. Laajimmillaan kohdemerkinnän rajausta ulottuu noin kilometrin säteelle risteysalueesta.

Jotta alue toteutuisi yhtenäisenä alueena, nyt rajattu kohdemerkinnän ulottuvuus on alueen maksimirajaus ja kohdemerkintää ei tulisi ulottaa tätä laajemmalle alueelle. Kohdemerkinnän pienentämistä kannattaa harkita erityisesti alueen länsireunalta, mikäli alueen KM-tonteille löytyy vaihtoehtoinen käyttötarkoitus.

4.2 Suositus mitoituksen jakautumisesta kuntien kesken

Täysin mekaanisella jaolla maakuntakaavan kohdemerkintä jakautuu moottoritien liittymän molemmin puolin suhteessa 50-50. Kaupan mitoitusta ei käytännössä ole kuitenkaan mahdollista jakaa esimerkiksi eri kuntiin kuuluvien maa-alueiden suhteessa: kuntien rajat ja alueet menevät alueella ristiin moottoritien liittymän molemmin puolin. Lisäksi eri kuntiin kuuluvien alueiden suhte vaihtelee sen mukaan, lasketaanko mukaan vain nyt määritetty tarkastelualue vai tarkastelaanko mekaanisesti maakuntakaavan mukaista kohdemerkintää määrittäen se esimerkiksi tiettyksi säteeksi moottoritie liittymästä. Näin ollen, kaupan mitoituksen jakamisessa kuntien välillä nojaututaan tässä selvityksessä pitkälti aikaisemmissa selvityksissä sovittuihin periaatteisiin sekä siihen, että varmistetaan kaupallisesti järkevien toiminnallisten kokonaisuuksien syntyminen moottoritien molemmille puolille.

Kuten edellä käy selvästi ilmi, aikaisemmissa selvityksissä Poikkien ja Tuomalan lisäliiketilän mitoituksesta valtaosa on sijoitettu Järvenpään puolelle, koska alueen mitoitus on perustunut pääosin Järvenpään ostovoimaan. Tämä periaate on edelleen relevantti. Tuusulalla on useampia seudullisen vähittäiskaupan mahdollistavia suuryksikköalueita, mutta Poikkien on Järvenpään ainoa seudullisen vähittäiskaupan mahdollistava suuryksikköalue. Näin ollen on perusteltua, että alueelle mahdollistetaan suurempi osa Järvenpään lisäliiketilatarpeen toteutumisesta kuin Tuusulan. Lisäksi Poikkien ja Tuomalan alueen kaupan kaavoituksella on todennäköisesti suuremmat vaikutukset Järvenpään keskustaan ja Järvenpään muuhun kaupan palveluverkkoon kuin alueesta etäämpänä sijaitsevaan Tuusulan muuhun kaupan palveluverkkoon.

Suurempaa mitoitusta Järvenpään puolelle Poikkien alueelle on aikaisemmissa selvityksissä perusteltu myös sijainnilla lähempänä Ainolan asemakeskusta ja olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Tämä perustelu on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen, jonka suunnittelumääräyksissä seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen on kytketty ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteutumiseen. Lisäksi suunnittelumääräyksissä on todettu, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Järvenpään puolella em. ehdot täyttyvät paremmin: sijainti lähempänä asemakeskusta, olemassa oleva paikallisliikenteen reitistö ja valmiit kevyenliikenteen väylät. Samalla on kuitenkin huomioitava, että Järvenpään puolella sijainti lähempänä asemakeskusta ja muuta yhdyskuntarakennetta mahdollistaa Tuomalan aluetta monipuolisemman maankäytön ja vaihtoehtoisia maankäyttötapoja on enemmän. Poikkien kaava-alueen länsireunalta on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi asumista: asuntoalue tukeutuisi pääradan joukkoliikenteeseen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja helpottaisi Järvenpään kaupunkia MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisessa. Järvenpään kaava- ja maavaranto vähenee oleellisesti viimeistään vuoden 2025 jälkeen (Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2020). Tuomalan kaava-alueella asumisen sijoittaminen moottoritien ja Lahdentien väliin ei ole mahdollista. Vaihtoehtoisia maankäyttömuotoja kaupan ja muun yritystoiminnan lisäksi ei juuri ole. Helsingin seudun liikennejärjestelmä-

suunnitelmassa (3.3.2015, HSL Helsingin seudun liikenne) on tavoitteena mm. uuden poikittaisyhteyden muodostaminen Keski-Uudellemaalle Lahden moottoritietä Hämeenlinnan väylälle. Tämä saattaa osaltaan parantaa Lahden moottoritien kiinnostavuutta logistiikka-alan yritysten ja muiden paljon tilaa vaativien yritysten sijoittumispaikkana myös Keravan pohjoispuolella: suunniteltu yhteys on todennäköisesti sijoittumassa Järvenpään pohjoispuolelle Haarajoen liittymän kohdalle. Aivan Poikkien ja Tuomalan liittymän kohdalle poikittaisyhteyttä ei kuitenkaan ole suunnitteilla. Poikkien tuntumassa on myös tunnistettu uuden palvelualueen tarve, mikä käytännössä tarkoittaisi uutta pysäköinti- ja levähdysaluetta tavaraliikenteen ajoneuvoille ja kuljettajille.

Vaikka Poikkien alue sijaitsee lähempänä tulevaa Ainolan asemakeskusta, valtaosa tilaa vaativan kaupan asioinneista tapahtuu todellisuudessa henkilöautolla. Vuoden 2011 Poikkien ja Pohjoisväylän selvityksessä on arvioitu perustuen oppaaseen "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Ympäristöministeriö 27/2008) sekä Valtakunnalliseen henkilöliikennetutkimukseen vuosilta 2004-2005, että 88 prosenttia asioinneista alueelle tapahtuu henkilöautolla. Vain 8 prosenttia asioinneista tehdään joukkoliikenteelle ja loput 4 prosenttia jalan tai polkupyörällä. Näin ollen myös helppo autosaavutettavuus ja näkyvyys pääväylille ovat tärkeitä sijaintitekijöitä ja toimintaedellytyksiä tilaa vaativalle kaupalle. Pohjoisväylä ja Poikkien itsessään ovat tärkeitä asiointiväyliä ja todennäköisesti lähivaikutusalueen asukkaiden pääasiointisuunta. Näkyvyys ja saavutettavuus moottoritietä, joka on alueen vilkasliikenteisin väylä, ovat kuitenkin tärkeitä laajemman asiakaskunnan houkuttelemiseksi. Toisin sanoen, moottoritien läheisyys on tärkeitä erityisesti seudullisesti merkittävälle myymälöille, jotka tarvitset lähivaikutusaluetta laajemman asiakaspohjan.

Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä lähtötietona oli, että Poikkien yritysalueen alustava kaupan mitoitus olisi 44 000 - 65 000 kem². Tuomalan alueen kaupan mitoitus taas alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa oli tuolloin jopa 92 000 kem². Tämä poikkiesi huomattavasti Tuusulan ja Järvenpään vuonna 2006 yhdessä laatimasta yleispiirteisestä maankäyttösuunnitelmasta, jossa Tuomalan kaupan mitoitus on 20 000 kem². Nyt käsillä olevassa uudessa Tuomala II -kaavaehdotuksessa (27.8.2014) kaupan mitoitus on taas tullut lähemmäksi tätä kuntien yhdessä teettämää suunnitelmaa. Tuomalan KM-merkinnällä osoitetulla alueella sallitaan kauppaa 30 000 kem². Lisäksi P-4-merkinnällä osoitetulla palvelujen ja hallinnon alueella sallitaan paikallisten kaupallisten palveluiden sijoittuminen ja P-4-alueen kokonaisrakennusoikeus on 20 000 kem² tehokkuudella 0,4. Paikallisten myymälätilojen määrä täytyy vielä määrittellä kaavatyön aikana ja ne sisältyvät myös alueen kokonaismoitotukseen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todetaan, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Poikkien ja Tuomalan alueen kaavoituksessa on tärkeää huomioida, että moottoritien itäpuolelle mahdollistetaan riittävän laaja kaupallinen kokonaisuus, jolla on todelliset kehittymisedellytykset. Moottoritie kuitenkin jakaa Poikkien ja Tuomalan alueen osin kahteen eri vyöhykkeeseen ja pieni kerrosneliömetrimäärä ei muodosta riittävän vetovoimaista kaupan kokonaisuutta moottoritien itäpuolelle.

Suunnitteilla olevat tilaa vaativan kaupan hankkeet ovat kooltaan suuria tai sijoittuvat muuten kaupan keskittymien läheisyyteen. Alle on kerätty julkisista lähteistä saatavilla olevia tietoja suunnitteilla olevista tilaa vaativan kaupan keskittymistä ja niiden koot vaihtelevat 20 000 - 53 000 m²:n välillä. Alle 20 000 m²:n hankkeet sijoittuvat muun vetovoimaisen kauppakesittymän lähelle. Kaikki alla luetellut hankkeet eivät välttämättä toteudu ainakaan lyhyellä tähtäimellä, mutta hankkeet kertovat kuitenkin siitä, että tilaa vieväkin kauppa tarvitsee menestyäkseen ja riittävän vetovoiman varmistamiseksi isomman keskittymän, kuten tilaa vaativan kaupan toimijat itsekin toivat esille (ks. luku 3.2.3.).

Suunnitteilla olevia tilaa vaativan kaupan hankkeita:

- Kauppapuisto Kiviruukki, Espoo, 14 000 m² (Lähde: SRV)
 - o Sijoittuu Bilteman viereen (6 000 m²) eli alueen kokonaismitoitus 20 000 m²
- Liikekeskus Seppälänportti, Jyväskylä, 10 000 m² (Lähde: SRV)
 - o Sijaitsee Seppälän alueella, joka jo nyt vetovoimainen ja laaja kaupan alue → kaupallisten palveluiden kokonaislaajuus huomattavasti suurempi
- Casa Laajalahti, Espoo, 45 000 m² (Lähde: Skanska)
 - o Kodin kauppakeskus
- Kauppapuisto Inkilä Retail, Kirkkonummi, 40 000 m² (Lähde: Skanska)
- Erikoisliikkeiden ostoskeskus, Kaarina, 35 000 m² (Lähde: Skanska)
 - o Krossin alueelle sijoittuva tilaa vaativan kaupan kauppakeskus. Alueelle suunnitteilla muitakin kaupan tiloja.
- Kodin kauppakeskus, Viinikkala, Vantaa, 40 000 m² (Lähde: Skanska)
- MotorCenter Kouvola, 2 000 m² sekä Tervaskangas Kouvola 12 000 m² (Lähde: YIT)
 - o Sijaitsee Kauppakeskus Veturin 40 000 m² vieressä, minkä lisäksi alueella muitakin kaupan palveluita.
- Jumalniemen kauppakeskus, Kotka, 43 000 m² (Lähde: YIT)
 - o Tästä tilaa vaativaa kauppaa noin 26 000 m²
- Green Valley, Siilinjärvi, 53 000 m² (Lähde: YIT)

Edellä esitettyjen hankkeiden kokoluokkien valossa voidaan todeta, että esimerkiksi 10 000 kem² ei vielä muodosta riittävän suurta kokonaisuutta moottoritien itäpuolelle Poikkien ja Tuomalan alueella. Vuoden 2011 selvityksessä Tuomalan kaava-alueelle suositeltiin sijoitettavaksi 10 000 – 30 000 kem² vähittäiskauppaa, mutta mitoitusta on korotettava minimistä.

Poikkien ja Pohjoisväylän selvityksessä vuonna 2011 esitetty jako uuden pinta-alan mitoittamisesta kuntien välillä on periaatteiltaan edelleen relevantti. Mitoitusta on tarpeen tarkistaa kahdesta syystä: 1) huomioidaan Järvenpään puolella jo toteutuneet myymälät ja kaavareservi, jotta Poikkien ja Tuomalan kokonaismitoitus jää alle maakuntakaavan enimmäismitoituksen 100 000 kem² ja 2) varmistetaan riittävän suuren kaupallisen kokonaisuuden muodostuminen moottoritien itäpuolelle. Uusi mitoitusuusitus on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 4). Huomioiden, että alueella on toteutunutta kaupan alaa ja kaavareserviä yhteensä 23 500 kem², uutta vähittäiskaupan liiketilaa voidaan sijoittaa Poikkien ja Tuomalan alueelle yhteensä 76 500 kem². Toimivan kaupallisen kokonaisuuden muodostamiseksi myös moottoritien itäpuolelle Tuomalan kaava-alueelle suositellaan sijoitettavaksi vähintään 25 000 kem² kauppaa. Tuomala II -kaava-alueen lisäksi moottoritien itäpuolella on jo nyt Järvenpään alueella Fortumin korttelissa KL-kaavalla 7 500 kem² kaavareserviä, joka on myös osa moottoritien itäpuolen palvelukokonaisuutta. Todettakoon selvyyden vuoksi, että Fortumin kortteli ei siis sisälly Tuusulan 25 000 kem²:n mitoitusuusitukseen vaan on osa Järvenpään kokonaismitoitusta. Järvenpää tosin harkitsee alueelle kaavamuutosta (ks. Kuva 4), mikä vapauttaisi kaavavarantoa käytettäväksi muualla tarkastelualueella. Taulukossa 4 esitettyssä suosituksessa on oletettu, että osa kaupalle mitoitusta pinta-alasta kuitenkin säilyy edelleen Fortumin korttelissa ja näin ollen moottoritien itäpuolen mitoitus on yhteensä yli 25 000 kem². Moottoritien itäpuolen kaupalliseksi kokonaismitoitukseksi (Tuusula ja Järvenpää yhteensä) suositellaan siis noin 30 000 kem².

Taulukko 4 Suositus kaava-alueiden mitoituksen jakautumisesta, kem²

Kunta/kaava-alue	Suositus kokonaismitoituksen jakautumisesta, kem ²	Nykyiset pinta-alat, kem ² (toteuma + kaavareservi)	Uusi lisäpinta-ala, kem ²	Kommentti
Järvenpää	75 000	23 500	51 500	Sis. myös moottoritien itäpuolen
Tuusula	25 000		25 000	
Yhteensä	100 000	23 500	76 500	

4.3 Suositus toimialarakenteesta

Sekä Poikkities että Tuomalan alueille suunnitellaan enimmäkseen tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa että siihen rinnastettavaa erikoistavaran kauppaa. On suositeltavaa, että hankkeita suunniteltaessa pitäydytään selkeästi erikoistavarakaupan osalta Poikkities asemakaavassa jo esille otettuihin tarkennuksiin (kaupan laatu on sellaista, että se ei kilpaile keskustakaupan kanssa). Vastaava periaate tulee huomioida myös Tuomala II -kaava-alueella

Vaikka Poikkities ja Tuomalan alueita suunnitellaan enimmäkseen tilaa vaativan kaupan alueina, tulee alueille sijoittumaan myös muuta erikoistavarakauppaa ja palveluita. Tilaa vaativan kaupan alueille sijoittuu yleensä muutakin vähittäiskauppaa kuin mitä ympäristöministeriön suosituksen mukaisesti on perinteisesti määritetty tilaa vaativaksi kaupaksi. Muun erikoistavarakaupan ja palvelutarjonnan sijoittumista alueelle voidaan pitää jopa niiden toimintaedellytyksenä. Tilaa vaativan kaupan alueilla voi kuitenkin olla haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kehittymiseen, mikäli niiden muun erikoistavarakaupan tarjonta ylimitoitetaan.

Esimerkkeinä haitallista vaikutuksista keskustan alueiden palveluihin voidaan mainita Pirkkalassa sijaitseva keskustan ulkopuolinen kaupan alue, jonne on sijoittunut mm. hypermarket ja paljon keskustahakuista erikoistavarakaupan tarjontaa, kuten muotikaupan ketjuja. Järvenpäässä on kuitenkin selvä tahtotila säilyttää keskusta elinvoimaisena. Poikkities kaava-alueella ei sallita päivittäistavarakaupan sijoittumista käytännössä lainkaan (korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tilaa enintään 200 kem²). Tuomalan kaava-alueella päivittäistavarakaupan koko on rajoitettu enintään 2 000 kem². Tuomalan kaavamääräys rajoittaa esimerkiksi hypermarketit alueelta pois, joissa asioidaan huomattavasti tiheämmin kuin tilaa vaativassa kaupassa, ja jonka vaikutukset keskusta-alueiden kehittämiseen olisivat suuremmat kuin tilaa vaativan kaupan. Suositeltavaa olisi rajoittaa päivittäistavarakaupan sijoittumista Tuomalan alueella edelleen. Kuten jo vuoden 2011 Poikkities ja Pohjoisväylän selvityksessä todettiin, päivittäistavarakaupat tulisi sijoittaa lähemmäksi Ainolan asemakeskusta. Moottoritien itäpuolella päivittäistavarakaupan palvelut voidaan sallia pienimuotoisesti (400-600 m², ns. valintamyymälä tai market) esimerkiksi osana mahdollisia liikennepalveluita. Poikkities ja Tuomalan liittymäalueen tuntumaan HJL 2015 -suunnitelmassa (ks. luku 4.2.) esitetty pysäköinti- ja levähdysalue toisi erityisesti moottoritien itäpuolelle mahdollisuuksia myös liikennepalveluille riippuen em. pysäköinti- ja levähdysalueen tarkemmasta sijainnista.

Muun erikoistavarakaupan osalta aikaisemmissa selvityksissä erikoistavarakaupan osuus alueen mitoituksesta on ollut 30 - 40 prosenttia ja korkeimmillaan jopa puolet lukuun ottamatta maankuntakaavan taustaselvitystä, jossa muun erikoistavarakaupan osuus keskustojen ulkopuolelle sijoittuvissa kohteissa on tavoitteellisesti 12 prosenttia (ks. luku 3.2.). Selvityksissä, joissa muun erikoistavarakaupan osuus oli korkeampi, ei ole huomioitu autokaupan ja mahdollisten palveluiden liiketilan lisätilarpeita. Mitoituslaskelmat ovat aina vain suuntaa-antavia, joten mitoitus on tehty yksinkertaistetusti. Autokaupan sijoittaminen alueelle, kuten esimerkiksi Poikkities kaavaehdotuksessa nyt on mahdollistettu, laskee muun erikoistavarakaupan osuutta suhteessa tilaa vaativaan kauppaan. Käytännössä alueille myös sijoittuu palveluita ja aluerakenne toteutuu todellisuudessa monipuolisempina kuin vain puhtaasti tilaa vaativan kaupan ja muun erikoistavarakaupan alueena. Edellä myös nähtiin, että tilaa vaativan kaupan alueissa on eroja ja muun erikoistavarakaupan osuus vaihtelee paljonkin riippuen alueiden profiilista. Korkeimmillaan se on Uudellamaalla Vantaalla Porttipuistossa 40 % ja Tammistossa 37 %, joiden palvelutarjonta on hyvin monipuolinen ja alueet vetävät seudullisesti asiakkaita laajalta alueelta. Molemmat keskukset sijaitsevat Järvenpäästä suuremmalla markkina-alueella, jolloin myös keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden vaikutukset keskustan palveluihin jäävät pienemmiksi.

Poikkities ja Tuomalan alueelle suositeltavan muun erikoistavarakaupan osuutta suhteessa tilaa vaativaan kauppaan on suositeltavaa rajoittaa ja alueen tulisi toteutua pääosin tilaa vaativan kaupan alueena. Jotta haitallisia vaikutuksia Järvenpään keskustaan ei synny, käytännössä muun erikoistavarakaupan osuuden tulisi olla pienempi kuin esimerkiksi Järvenpään kaupan palvelu-

verkkoselvityksessä tai Poikkien ja Pohjoisväylän kaupallisten vaikutusten arvioinnissa on esitetty huomioiden, että alueelle sijoittuu todennäköisesti myös autokauppaa ja palveluita. Muun erikoistavarakaupan mitoitus olisi suositeltavaa rajoittaa korkeintaan noin 25 prosenttiin alueen kaupan kokonaisrakennusoikeudesta. Tämä mitoitus mahdollistaa edelleen esimerkiksi ns. factory outlet centerin tai lifestyle centerin syntymisen alueelle. Ideaalitalanteessa muun erikoistavarakaupan mitoitus tulisi suhteuttaa Järvenpään keskustan muun erikoistavarakaupan mitoitukseen ja rajoittaa mitoitus siten, että se ei minään ajankohtana ylitä Järvenpään keskustan muun erikoistavarakaupan mitoitusta. Tiedossa on, että Järvenpään kaupunki kehittää samanaikaisesti Poikkien alueen kanssa ydinkeskustan kaupallista keskuskorttelia (ns. Perhelän kortteli), johon on tarkoitus sijoittaa keskustan elinvoimaisuutta turvaava erikoistavarakaupan keskittymä. Järvenpään kaupan palveluverkkoselvityksessä onkin todettu, että suositeltavaa olisi toteuttaa em. Perhelän hanke ennen kuin Poikkien tai Tuomalan alueelle toteutetaan keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Vaikka muun erikoistavarakaupan mitoitusta rajoitetaan, on edellä esitetyn perusteella myös selvää, että silti keskustan kanssa kilpailevan erikoistavarakaupan määritysmääriä jää aina osin tulkinnanvaraiseksi. Poikkien ja Tuomalan alueelle sopivaa kaupan tarjontaa on mahdotonta määrittää yksiselitteisesti toimialarajoitusten avulla. Kaupan konseptit ovat kehittyneet määritysmääriä nopeammin ja samastakin myymälästä löytyy usein useiden eri toimialojen tuotteita. Aina on jossain määrin tulkinnanvaraista, millainen kauppa ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, mutta olennaisia tekijöitä ovat esimerkiksi pinta-alan tarve ja asiointitiheys. Lisäksi ostovoiman siirtymien näkökulmasta Järvenpäässä on enemmän lisäliiketilän tarvetta keskustahakuiselle kaupalle kuin tilaa vaativalle kaupalle. Periaatteessa tämä tarkoittaa, että vähittäiskaupan tarjontaa pitäisi pyrkiä parantamaan erityisesti muun erikoistavarakaupan osalta, jotta ostovoiman siirtymät pienenevät. Näin ollen myös Poikkien ja Tuomalan alueelle pitäisi sijoittaa jossain määrin myös muuta erikoistavarakauppaa siitä huolimatta, että em. toimialojen ensisijainen paikka on keskustassa. Muusta erikoistavarakaupasta löytyy myös konsepteja, jotka eivät esimerkiksi suuren tilavaatimuksensa vuoksi voi sijoittua keskusta-alueille. Oleellista keskustan kehittämisellä turvaamisen kannalta on kuitenkin, että Poikkien ja Tuomalan alueelle ei muodostu monipuolista keskustahakuisen kaupan ja palveluiden klusteria, jossa sijaitsee paljon pieniä myymälöitä ja esimerkiksi paljon viihdepalveluita.

Muun erikoistavarakaupan osalta seudullisen suuryksikön koon alaraja on Järvenpäässä ja Tuusulassa 5 000 kem² taajamatoimintojen alueella. Kuten edellä todettiin, kokonaisuutena Poikkien ja Tuomalan alueen muun erikoistavarakaupan pinta-alaksi suositellaan (huomioiden toimivan kaupallisen kokonaisuuden muodostaminen ja samalla Järvenpään keskustan kehittämisellä turvaaminen) korkeintaan noin 25 prosenttia alueen kaupan kokonaisrakennusoikeudesta eli noin 25 000 kem². Näin ollen muun erikoistavarakaupan raja 5 000 kem² ei sellaisenaan sovellu koko kaava-alueen muun erikoistavarakaupan kokonaismitoitusta rajaamaan. Yksittäisten muun erikoiskaupan myymälöiden/myymälärakennusten koko voidaan rajata korkeintaan 5 000 kem² kokoiseksi, mutta ko. toimialan myymälät harvoin ylittävät tätä kokorajaa muutenkaan. Tämä kuitenkin rajoittaisi esimerkiksi mahdollisen factory outlet centerin tai lifestyle centerin kokoa. Muun erikoistavarakaupan (ja esimerkiksi myös palveluiden) osalta rajoitus voitaisiin ilmaista myös tonttikohteisesti suhteessa tontin kaupan kokonaisrakennusoikeuteen, eli muuta erikoistavarakauppaa korkeintaan 25 prosenttia tontin kaupan kokonaisrakennusoikeudesta.

Mitä tulee Poikkien ja Tuomalan alueen aluerakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen, seudulliset suuret vähittäiskaupat (sekä tilaa vaativa kauppa että muun erikoistavarakaupan mahdolliset seudulliset suuryksiköt, kuten factory outlet center) olisi suositeltavaa sijoittaa lähemmäksi moottoritien liittymäaluetta ja alueen länsilaidalla suurempi osa pinta-alasta toteutuu erikoistavarakaupan ja palveluiden tiloina. Moottoritien itäpuolella painotus on em. suurissa seudullisissa kaupan yksiköissä ja muussa raskaammassa tilaa vaativassa kaupassa.