

Kellokosken osayleiskaava Kaupallinen selvitys

14.5.2007

1	Selvityksen tausta ja tavoitteet	2
1.1	Selvityksen tavoitteet	2
1.2	Selvityksessä käytetyt tutkimusmenetelmät ja lähtötiedot	2
2	Kellokosken kaupallisten palveluiden nykytilanne	4
2.1	Markkina-alueen väestö	4
2.2	Palvelurakenne	5
2.3	Kaupallisten palveluiden toimipaikat, myynti ja pinta-ala	8
2.4	Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja sen siirtymät Kellokoskella	9
3	Kellokosken kaupallinen kehittäminen	12
3.1	Vähittäiskaupan myymäläpinta-alatarve Kellokoskella 2020	12
3.2	Osayleiskaavaaluonnoksen kaupan varaukset	13
3.3	Kellokosken keskustan kehittäminen diplomiyön näkökulmasta	14
3.4	Keskustan tilavaraukset ja Rajalinnan työpaikka-alueen tilavaraukset	14
4	Yhteenveto ja johtopäätökset	19
Liite 1	Alustava osayleiskaavaaluonnos 10.5.2007	21
Liite 2	Alustava diplomiyön ehdotus 10.5.2007	22

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Tuusulan kunta on laatimassa osayleiskaavaa Kellokoskelle. Kellokoski kasvaa voimakkaasti ja kasvava väestö tarvitsee alueella myös palveluja. Osayleiskaavassa tutkitaan Kellokosken taajaman laajentumissuunnat ja aluevaraukset.

Santasalo Ky on tehnyt Rajalinnan työpaikka-alueen asemakaavaa varten kaupallisen vaikutuksen arvioinnin keväällä 2007. Asemakaavaselvityksen lähtötietoja käytetään myös tässä selvityksessä.

Osayleiskaavaa koskevan kaupallisen selvityksen on tehnyt Tuomas Santasalo Ky ja tutkimuksesta vastaavat KTM Tuomas Santasalo sekä KTM Katja Koskela. Selvityksen ohjausryhmässä ovat Tuusulan kunnasta olleet kaavasunnittelija Kaija Hapuoja, markkinointipäällikkö Lasse Laaksonen, kiinteistöinsinööri Jussi Savela, kaava-arkkitehti Asko Honkanen, liikenneinsinööri Jukka-Matti Laakso sekä kaavakonsultti Matti Liukkonen.

1.1 Selvityksen tavoitteet

Kellokosken osayleiskaavaa koskevan kaupallisen selvityksen tavoitteena on tutkia alueen kaupallista kehitystä. Tarkoitus on selvittää, mikä on Kellokosken kaupallisten palveluiden markkina-alue ja miten alueen ostovoima kehittyy. Lisäksi selvitetään, kuinka paljon kaupaa Kellokoskelle tulisi kaavoittaa ja mihin eri kaupan toiminnot tulee sijoittaa.

Selvityksessä kommentoidaan osayleiskaavaluonnosta selvityksessä esiin tulleiden lähtökohtien pohjalta. Kellokosken keskustasta on Eila Lahdenperä tekemässä diplomityötä teknilliseen korkeakouluun. Tuusulan kunta ohjaa osaltaan tätä diplomityötä. Tässä selvityksessä otetaan myös kantaa diplomityössä esitettyihin ehdotuksiin Kellokosken keskustan kehittämisestä.

1.2 Selvityksessä käytetyt tutkimusmenetelmät ja lähtötiedot

Kaupallisen selvityksen perustana on kaupallisten asiantuntijoiden tekemä palvelurakennaja ostovoima-analyysi. Alueen kaupalliset palvelut on kartoitettu kenttäkäynnillä tammikuussa 2007. Päivittäistavarakauppojen myynti on Kaupan maailma -lehden markkinakatsauksesta. Erikoiskauppojen myynti on arvioitu Tilastokeskuksen koko kunnan erikoiskauppojen myynnin pohjalta.

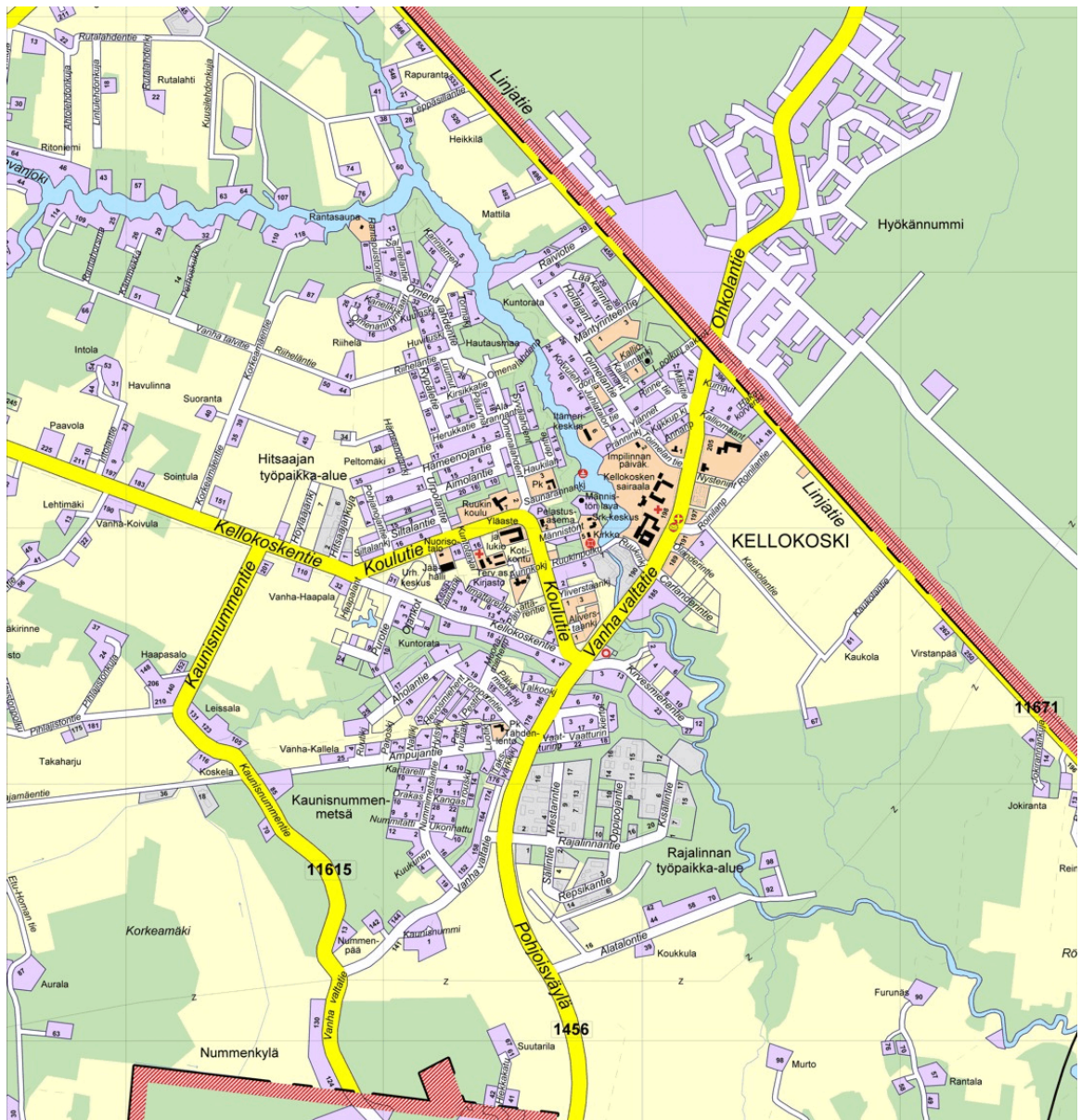
Alueen vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Santasalo Ky:n Keskuksat ja markkinat alueet -tutkimuksen pohjalta, jossa lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen kulutustutkimusta sekä ansiotasotilastoa. Ostovoimalaskelmat perustuvat kuntapohjaisiin lukuihin. Ostovoimalaskelma antaa suuntaa alueen asukkaiden käytettävissä olevista rahamääristä, mutta se ei kerro, mihin ja missä ne toteutuvat myynteinä.

Ostovoimaennuste perustuu kulutuksen muutoksiin sekä ansiotasossa odotettavaan muutokseen ja niiden tasaisen nousevaan kehitykseen. Ostovoimaennusteessa epävarmuutta aiheuttaa yleinen taloudellinen kehitys. Mikäli talouden kehitys taantuu, on tällä vaikutusta ostovoimaennusteisiin. Taloudessa tapahtuvat muutokset vaikuttavat vähemmän päivittäistavarakauppaan kohdistuvaan ostovoimaan kuin erikoiskauppaan tai palveluihin.

kohdistuvaan ostovoimaan, sillä päivittäistavarat ovat peruskulututusta. Ostovoimaennustuksen epävarmuus kasvaa, mitä kauemmaksi ennusteita tehdään.

Ostovoimaennusteen pohjana on väestön muutokset. Kellokosken vuoden 2010 väestöennuste on Tuusulan virallisesta osa-alueittaisesta väestöennusteesta. Vuoden 2025 väestöennuste pohjautuu osayleiskaavan tavoitteeseen saada 2000 lisää asukasta Kellokoskelle. Vuoden 2020 väestöennuste on arvioitu 2010 ja 2025 kehityksien pohjalta.

Mäntsälän Hyökännummen vuoden 2020 ennuste on saatu Hyökännummen osayleiskaavasta. Vuoden 2010 ja 2025 on arvioitu 2005 - 2020 kehityksen pohjalta. Järvenpään osa-alueiden väestöennuste 2020 on saatu Järvenpään yleiskaavasta. Vuosien 2010, 2015 ja 2025 ennuste on arvioitu samoin kuin Hyökännummen osalta.



Kellokosken taajama-alue

2 KELLOKOSKEN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE JA TULEVAISUUDEN ENNUSTEITA

Kaupallisten palveluiden nykytilannetta kuvataan tässä markkina-alueen väestön, palvelurakenteen, kaupan volyymin sekä ostovoiman suhteen. Väestöstä ja ostovoimasta tarkastellaan myös ennustetietoja.

2.1 Markkina-alueen väestö

Kellokosken keskustan kaupallisten palveluiden markkina-alue on Kellokoski. Markkina-alueeseen kuuluu lisäksi Mäntsälän puolelta Hyökännummi (Ohkola). Hyökännummen oma palveluvarustus on hyvin suppea ja alue tukeutuu Kellokosken palveluihin, sekä kaupallisiin että julkisiin. Mäntsälän puolelta myös Arolan alueen asukkaat käyvät jonkin verran ostoksilla Kellokoskella, mutta pääosin alueen ostovoima suuntautuu Kellokosken ulkopuolelle. Lisäksi Kellokosken sairaala-alueen asiakkaat ja työntekijät käyttävät Kellokosken kaupallisia palveluita.

Keskustan pääasiallisella markkina-alueella on asukkaita yhteensä 5500. Markkina-alueen väestö on kasvamassa. Kellokoskella väestömäärä on 2000-luvulla kasvanut runsaan prosentin vuosivauhdilla. Osayleiskaavan tavoitteen mukaan asukasluku tulee kasvamaan 2000 - 2600 asukkaalla. Osayleiskaavan tavoitevuosi tulee olemaan joskus 2020 jälkeen. Hyökännummella varaudutaan 1500 asukkaaseen vuonna 2020. Vuonna 2025 Kellokosken keskustan markkina-alueella arvioidaan olevan 7900 asukasta, eli lähes 2500 enemmän kuin nykyään.

Väestö Kellokosken vaikutusalueella 2005 ja ennuste vuosille 2010, 2020 ja 2025

	2005	2010	2020	2025
Kellokoski	4 285	4 702	5 554	6 285
Hyökännummi	1 168	1 313	1 500	1 630
Keskustan markkina-alue	5 453	6 015	7 054	7 915
Arola-Jokelanseutu	780	900	1 200	1 380
Nummenkylä	1 412	1 522	1 768	1 906
Haarajoki	1 043	1 310	2 067	2 596
Pietilä	1 761	1 963	2 438	2 717
Muut alueet yhteensä	4 996	5 695	7 473	8 599
Tivan markkina-alue	10 449	11 710	14 527	16 514

Kellokosken ennuste 2025 pohjautuu osayleiskaavan tavoiteteseen saada

alueelle 2000 asukasta lisää. 2020 on arvioitu keskimääräisen kasvun pohjalta.

Hyökännummen 2005, 2010 ja 2025 on arvioitu keskimääräisen kasvun pohjalta.

Nummenkylän, Haarajoen ja Pietilän 2010 ja 2025 väestö on arvioitu keskimääräisen kasvun perusteella

Arolan-Jokelanseudun ennuste perustuu alueen osayleiskaavaan

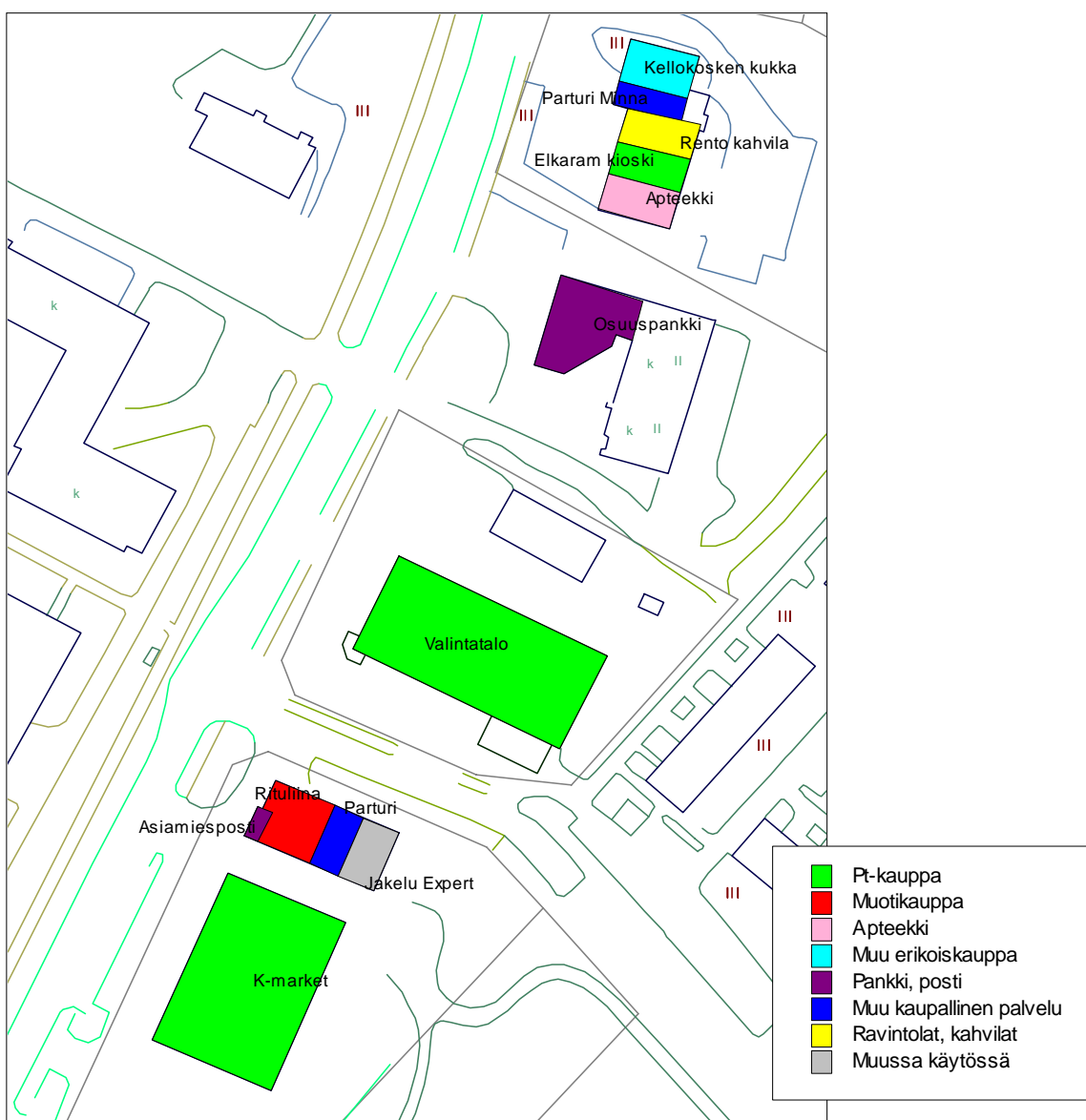
Lähde: Tuusula, Mäntsälä, Järvenpää

Rajalinnan työpaikka-alueelle on yleiskaavaluonnoksen mukaan mahdollista sijoittaa lähialueita palvelevaa tilaa vaativaa kauppaa. Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti pt-kaupalle (M-market). Rajalinnan alueen tilaa vaativan kaupan markkina-alue ulottuu hieman Kellokoskea laajemmalle. Nummenkylässä ei kaupallisia palveluita juurikaan ole, ja tämä voi tulevaisuudessa osittain tukeutua Rajalinnan alueen kaupallisiin palveluihin. Suunnitelmissa olevan ohitustien rakennuttua Rajalinnan tiva-alueen potentiaalisia asiakkaita voivat olla myös Haarajoen, Pietilän sekä Mäntsälän kunnan puolelta Arolan-Jokelanseudun asukkaat.

Tilaa vaativan kaupan markkina-alueella asuu tällä hetkellä yhteensä 10.500 asukasta. Nykyisin koko alue ei vielä ole tiva-alueen potentiaalinen markkina-alue, sillä nykyiset yhteydet Pietilään ja Haarajoelle ovat heikot. Nummenkylää voidaan jo nykyolosuhteissakin pitää Rajalinnan tulevan kaupan markkina-alueena. Vuonna 2025 tiva-alueen markkina-alueella arvioidaan olevan asukkaita 16.500.

2.2 Palvelurakenne

Kellokosken kaupalliset palvelut kartoitettiin tammikuussa 2007. Kaupalliset palvelut ovat pääosin Kellokosken keskustassa. Keskustassa on hyvä lähipalveluvarustus, kaksi päivittäistavarakauppaa, pankki, apteekki, kukkakauppa, kaksi parturi-kampaamoja, kahvila, elintarvikeliikenne/videovuokraamo sekä yksi muotikauppa Rituliina, jossa myydään vaatteita, kankaita sekä paperitarvikkeita. Rituliinan yhteydessä toimii myös asiamiesposti.



Kaupalliset palvelut Kellokosken keskustassa

Keskustan palvelut ovat sijoittuneet nauhamaisesti pääkadun eli Vanhan valtatieen varteen kadun yhdelle puolelle. Päivittäistavara-kaupat ovat alueen eteläosissa ja näiden välissä on pienliiketalo, jonka liikkeet eivät kaikilta osin avaudu Vanhalle valtatielle. Pohjoisosissa on Osuuspankki asuintalon yhteydessä sekä liikerakennus, jossa on viisi liikehuoneistoa ja toisessa kerroksessa asuntoja. Liikerakennukset eivät rajaa katutilaa vaan liikkeiden edessä on pysäköintiä. Osa pysäköinnistä on sijoittunut myös liikerakennusten väliin.

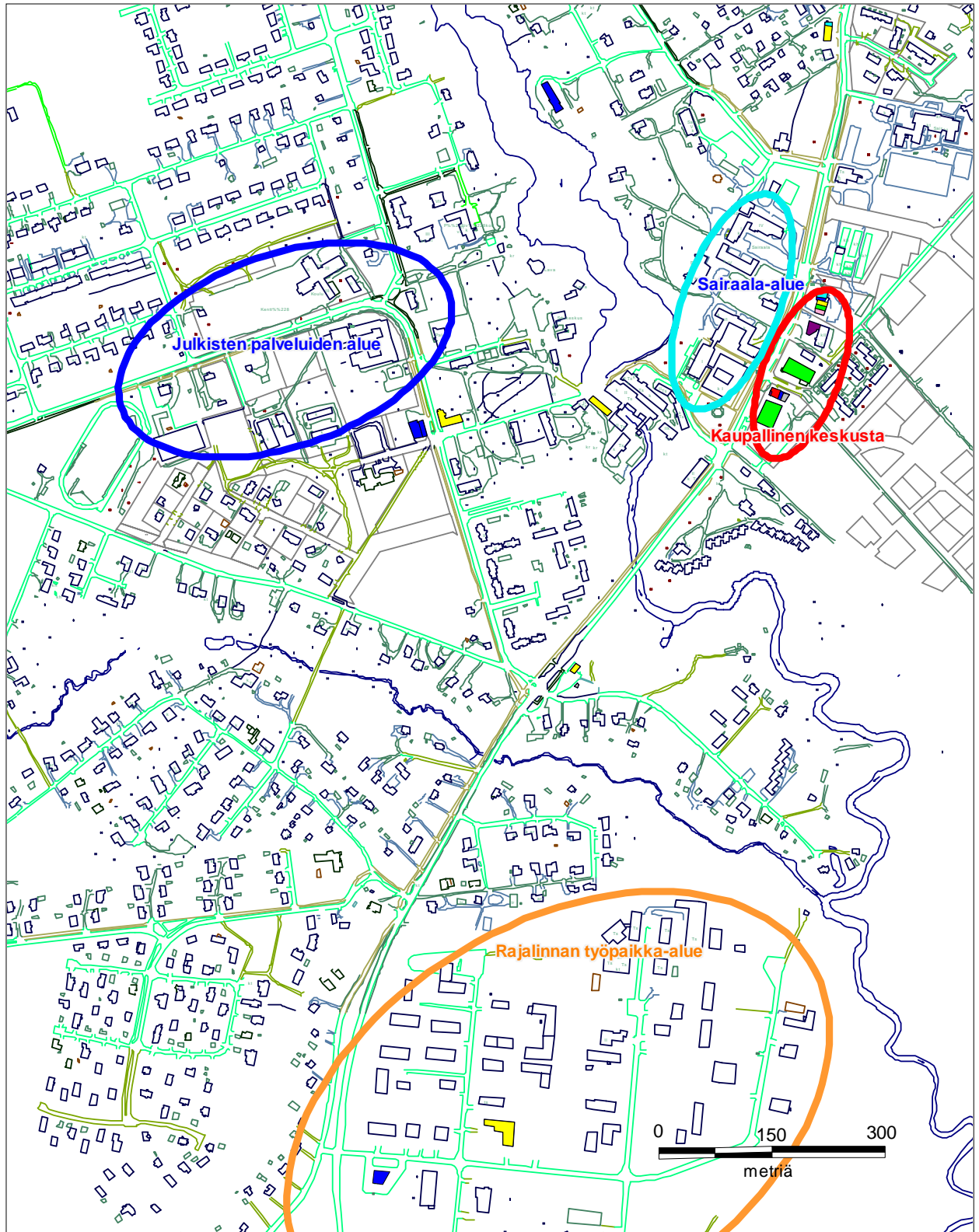


Pysäköinti sijoittuu katutilan ja liikerakennusten väliin.

Kaupallisen keskustan vieressä, toisella puolella katua on Kellokosken sairaala-alue. Kaupallinen keskusta rajautuu etelässä pientaloalueeseen ja pohjoisessa sairaalan kasvihuoneisiin. Julkiset palvelut eli koulut, kirjasto ja terveysasema ovat Kellokoskella sijoittuneet Koulutien varteen erilleen kaupallisesta keskustasta.

Ravintolapalvelut ovat Kellokoskella sijoittuneet hajanaisesti. Ravintoloita on ruukinalueella Ravintola Ruukki ja Ravintola Patovahti sekä pohjoisosassa Kellokoskea Ravintola Cerif, jonka yhteydessä toimii myös kelloseppä. Ravintola Ruukkia vastapäätä on sähköpalveluyritys sekä fysioterapia. Keravanjoen varressa on Itämerikeskus, jossa on kokous- ja koulutus-tiloja. Yrityksen toimintakonseptiin kuuluisi myös ravintolatoimintaa, mutta tällä hetkellä rakennuksessa ei ole ravintolaa.

Rajalinnan työpaikka-alueella Pohjoisväylän varrella toimii Shellin automaattiasema. Alueella on myös lounasravintola. Rajalinnan alue on muutoin pääosin työpaikka-alue. Alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka sallii alueelle päivittäistavara-kaupan. Päivittäistavara-kaupan yhteyteen on tulossa muutama pienliiketila.



Kellokosken palvelurakenne

2.3 Kaupallisten palveluiden toimipaikat, myynti ja pinta-ala

Kellokoskella on kaupallisten palveluiden toimipaikkoja yhteensä 21. Vähittäiskauppoja on kuusi, samoin ravintoloita ja kahviloita, muita palvelualan toimipaikkoja on seitsemän. Kaksi tiloista on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä.

Kaupallisten palveluiden käytössä oleva pinta-ala on laskettu kartoituksen pohjalta. Keskustassa kaupallisia palveluita on yhteensä 11, ja näiden käytössä on liikealaa 2.200 k-m². Päivittäistavarakaupan (pt-kaupat ja kioskit) on käytössä noin 1500 k-m² ja erikoiskaupan ja muiden palveluiden käytössä 700 k-m².

Keskustan ulkopuolisilla alueilla on lähinnä ravintoloita ja muita palveluryityksiä. Keskustan ulkopuolisilla alueilla on liikepinta-alaa kymmenen liikkeen käytössä yhteensä 2500 k-m², eli hieman enemmän kuin keskustassa. Koko Kellokoskella on kaupallisilla palveluilla pinta-alaa käytössä 4700 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on noin kolmannes ja erikoiskaupan ja palveluiden kaksi kolmannesta.

Kaupalliset palvelut Kellokoskella 2007

	Keskusta		Muut alueet		Koko Kellokoski		
	Liikkeitä	k-m ²	Liikkeitä	k-m ²	Liikkeitä	k-m ²	osuus
Pt-kauppa ja kioskit	3	1 510			3	1 510	32 %
Muotikauppa	1	130			1	130	3 %
Apteekki	1	80			1	80	2 %
Muu erikoiskauppa	1	90	1	40	2	130	3 %
Vähittäiskauppa yht.	6	1 810	1	40	7	1 850	39 %
Pankki- ja posti	2	210			2	210	4 %
Ravintolat ja kahvilat	1	110	5	790	6	900	19 %
Muu palvelu*	2	80	4	1 690	6	1 770	37 %
Palvelut yhteensä	11	2 210	10	2 520	21	4 730	100 %
Muussa käytössä	1	70	1	20	2	90	2 %

* Parturit, kampaamot, sähköpalvelu, fysioterapia

Lähde: Santasalo Ky

Kaupallisten palveluiden myynti Kellokoskella 2005

	Liikkeitä yhtensä	Myynti -05		Osuus Tuusulan myynnistä
		milj. €	osuus	
Pt-kauppa ja kioskit	3	7,3	76 %	11 %
Muotikauppa	1	0,2	2 %	4 %
Apteekki	1	1,8	18 %	25 %
Muu erikoiskauppa	2	0,1	1 %	1 %
Vähittäiskauppa yht.	7	9,4	97 %	7 %
Ravintolat ja kahvilat	6	0,2	2 %	2 %
Kampaamot ja parturit	2	0,1	1 %	
Yhteensä	15	9,7	100 %	

Lähde: Santasalo Ky, Kaupan maailma, Tilastokeskus

Myynti tiedot arvioitu erikoiskaupan ja palveluiden osalta

Päivittäistavarakaupan myynti Kellokoskella vuonna 2005 oli yhteensä 7,3 miljoonaa euroa. Koko vähittäiskaupan myynnin arvioidaan olleen lähes 10 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus koko Tuusulan päivittäistavarakaupan myynnistä on noin kymmenes ja koko vähittäiskaupan osuus Tuusulan vähittäiskaupasta noin seitsemän prosenttia.

Päivittäistavarakauppojen myynti Kellokoskella on säilynyt 2000-luvulla vakaana. Kauppojen myynti ei ole merkittävästi kasvanut eikä laskenut. Vastaavasti ostovoima on 2000-luvulla ollut kasvussa. Kasvava ostovoima ei ole kohdistunut Kellokosken marketteihin, vaan siirtynyt pois Kellokoskelta.

Järvenpään hypermarkettien päivittäistavaramyynti on 2000-luvulla ollut kasvussa. Prisman myynti on kasvanut kaikkein nopeimmin. Kellokoskelaiset ovat todennäköisesti suunnanneet päivittäistavarakauppaostoksiaan yhä enemmän Järvenpään suuriin marketteihin. Tietty osuus ruokaostoksista tehdään kuitenkin Kellokoskella. Tämä näyttää olevan tyyppillistä myös muualla. Pienet kaupat säilyttävät myyntinsä, mutta niiden myynti ei kasva ostovoiman kasvun myötä. Ostovoiman kasvu näyttää pääosin suuntautuvan suuriin marketteihin.

Päivittäistavarakauppojen myynnin kehitys Kellokoskella ja Järvenpään hypermarketeissa

Milj. €	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Valintatalo	3,7	3,8	4,1	4,1	3,9	3,8
K-market Kellokoski	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1	3,3
Kellokoski yhteensä	6,7	6,9	7,3	7,3	7,0	7,1

Pt-myynti, milj. €	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Citymarket Järvenpää	24,2	25,9	28,7	30,0	28,6	28,9
Prisma Järvenpää	22,4	25,7	30,0	30,0	31,0	33,5
Järvenpään hypermarketit	46,6	51,6	58,7	60,0	59,6	62,4

Lähde: Kaupan maailma

2.4 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja sen siirtymät Kellokoskella

Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima siis kertoo markkinapotentiaalin muttei sitä, missä tämä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymälaskelmilla voidaan arvioida, mitkä kaupan toimialat kaupungissa ovat vahvoja ja minkä toimialan tarjonta ei vastaa kuluttajien kysyntään.

Kellokoskelaisilla oli vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa vuonna 2005 yhteensä 23,5 miljoonaa euroa. Hyökännummen asukkailla vähittäiskaupan ostovoimaa oli 6,3 miljoonaa euroa. Kellokosken keskustan markkina-alueella vähittäiskaupan ostovoimaa vuonna 2005 oli yhteensä 30 milj. euroa, josta 12,5 miljoonaa kohdistui pt-kauppaan 4,6 miljoonaa tilaa vaativaan kauppaan ja 5,4 miljoonaa muuhun erikoiskauppaan.

Ostovoima Kellokosken vaikutusalueella 2005

	Kello- koski	Hyökän- nummi	Yhteensä	Muut alueet	Kaikki yhteensä
Pt-kauppa	9,7	2,8	12,5	12,1	24,6
Alko	0,7	0,2	0,8	0,8	1,7
Apteekki	2,0	0,6	2,6	2,5	5,1
Muotikauppa	3,1	0,8	3,8	3,7	7,5
Tilaa vaativa kauppa	3,7	1,0	4,6	4,4	9,0
Muu erikoiskauppa	4,4	1,1	5,4	5,3	10,7
Vähittäiskauppa yht	23,5	6,3	29,7	28,9	58,6
Auto- ja varaosakauppa	10,2	2,5	12,8	12,6	25,3
Ravintolat ja kahvilat	2,5	0,6	3,1	3,0	6,2

Lähde: Santasalo Ky 2007

Mahdollisen tulevan Rajalinnan tilaa vaativan kaupan markkina-alueella oli vuonna 2005 tilaa vaativan kaupan ostovoimaa yhteensä 9 miljoonaa euroa ja auto- ja varaosakaupan ostovoimaa 25 miljoonaa euroa. Tästä noin puolet on Kellokoskella ja Hyökännummella ja puolet lähialueilla eli Nummenkylässä, Pietilässä, Haarajoella ja Arolan-Jokelansseudulla.

Ostovoiman siirtymä Kellokoskella 2005

	Myynti milj. €	Ostovoima* milj. €	Ov-siirtymä milj. €	%
Pt-kauppa ja kioskit	7,3	12,5	-5,1	-41 %
Alko	0,0	1,1	-1,1	-100 %
Muotikauppa	0,2	4,9	-4,7	-96 %
Apteekki	1,8	3,3	-1,5	-46 %
Muu erikoiskauppa	0,3	12,8	-12,5	-98 %
Vähittäiskauppa yht	9,6	34,6	-25,0	-72 %
Ravintolat ja kahvilat	1,1	3,1	-2,0	-64 %

* kellokoskelaisten ja hyökännummelaisien ostovoima

Lähde: Santasalo Ky 2007

Ostovoiman siirtymät on laskettu Kellokosken nykyisen markkina-alueen ostovoiman pohjalta. Eli kellokoskelaisten ja hyökännummelaisien ostovoimaa on verrattu Kellokoskella toteutuneeseen myyntiin. Vuonna 2005 vähittäiskaupan myynti Kellokoskella oli 10 miljoonaa ja ostovoima 35 miljoonaa euroa, näin ollen ostovoimasta 25 miljoonaa euroa eli 72 % toteutui Kellokosken ulkopuolella.

Päivittäistavara- ja apteekkien ostovoimasiirtymät olivat kaikkein positiivisempia. Näilläkin toimialoilla kuitenkin yli 40 % ostovoimasta siirtyy Kellokosken ulkopuolelle. Tyypillisesti pt-kauppa ja apteekki voivat toimia pienemmilläkin alueilla ja näiden ostovoima ei siirry niin herkästi suurempiin keskuksiin kuin erikoiskaupan ostovoima.

Ostovoima on vahvassa kasvussa. Väestö Kellokosken vaikutusalueella kasvaa nopeasti ja tämä entisestään lisää ostovoiman kasvua alueella. Vuonna 2010 Kellokosken keskustan markkina-alueella arvioidaan olevan vähittäiskaupan ostovoimaa 41 miljoonaa. Rajalinnan tilaa vaativan kaupan markkina-alueella arvioidaan olevan tilaa vaativan kaupan ostovoimaa yhteensä 14 miljoonaa euroa ja auto- ja varaosakaupan ostovoimaa 40 miljoonaa euroa.

Ostovoima Kellokosken markkina-alueella 2010

	Kello- koski	Hyökän- nummi	Yhteensä	Muut alueet	Kaikki yhteensä
Pt-kauppa	12,2	3,7	16,0	15,9	31,9
Alko	0,7	0,2	0,9	0,9	1,7
Apteekki	3,0	0,9	3,8	3,8	7,6
Muotikauppa	4,5	1,2	5,8	5,7	11,5
Tilaa vaativa kauppa	5,5	1,6	7,1	6,9	14,0
Muu erikoiskauppa	6,0	1,6	7,6	7,6	15,2
Vähittäiskauppa yht	32,0	9,2	41,1	40,8	81,9
Auto- ja varaosakauppa	15,4	4,1	19,5	19,7	39,2
Ravintolat ja kahvilat	2,9	0,8	3,7	3,6	7,3

Lähde: Santasalo Ky 2007

Vuonna 2020 vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan olevan kellokoskelaisilla ja hyökännummelaisilla yhteensä 60 miljoonaa, mikä on kaksinkertainen määrä vuoteen 2005 verrattuna. Ostovoimasta 21 miljoonaa kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 9 miljoonaa muotikauppaan, 11 miljoonaa tilaa vaativaan kauppaan ja 11 miljoonaa muuhun erikoiskauppaan.

Kellokosken tilaa vaativan kaupan markkina-alueella arvioidaan olevan tiva-kaupan ostovoimaa vuonna 2020 yhteensä 24 miljoonaa euroa ja auto- ja varaosakaupan ostovoimaa yhteensä 67 miljoonaa euroa.

Ostovoima Kellokosken markkina-alueella 2020

	Kello- koski	Hyökän- nummi	Yhteensä	Muut alueet	Kaikki yhteensä
Pt-kauppa	16,6	4,7	21,3	23,9	45,2
Alko	0,7	0,2	0,9	1,1	2,0
Apteekki	4,7	1,3	5,9	6,7	12,6
Muotikauppa	7,3	1,8	9,1	10,3	19,4
Tilaa vaativa kauppa	9,0	2,4	11,4	12,6	24,0
Muu erikoiskauppa	9,0	2,2	11,2	12,7	23,9
Vähittäiskauppa yht	47,4	12,5	59,9	67,2	127,1
Auto- ja varaosakauppa	25,2	6,2	31,4	35,7	67,1
Ravintolat ja kahvilat	3,5	0,9	4,4	5,0	9,4

Lähde: Santasalo Ky 2007

3 KELLOKOSKEN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Kellokosken kaupallisia palveluita on tarvetta kehittää. Väestö alueella kasvaa voimakkaasti samoin kasvaa alueen ostovoima. Tällä hetkellä alueella on jo kysyntää liiketiloista, mutta tarjontaa ei ole.

Ostovoimasiirtymät alueelta ovat varsin suuret, mikä kertoo tarjonnan vajavaisuudesta. Lähikaupat palvelevat hyvin lähiasiointia, mutta erikoiskaupan palveluita täytyy hakea pääosin muualta. Kellokoskelaiset käyvät ostoksilla paljon Järvenpäässä, Järvenpään hypermarketit vetävät myös päivittäistavarakaupan ostovoimaa Kellokoskelta.

3.1 Vähittäiskaupan myymäläpinta-alatarve Kellokoskella 2020

Ostovoiman kasvun pohjalta voidaan arvioida tulevaa liiketilatarvetta Kellokoskella. Laskelma pohjautuu markkina-alueen ostovoiman kasvuun. Kellokosken ensisijainen markkina-alue on Kellokoski ja Hyökännummi.

Liiketilän lisätarve on laskettu markkina-alueen ostovoiman kasvun perusteella käyttäen nykyisiä myyntitehokkuuksia. Näin saadaan bruttotilantarve, mikä kertoo uuden vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan tilantarpeen olettaen, että koko ostovoiman kasvu toteutuisi uusissa myymälöissä. Mikäli koko ostovoiman kasvu suuntautuisi uusiin myymälöihin, ensisijaisen markkina-alueen vähittäiskaupan liiketilän lisästarve vuonna 2020 mennessä on 14.000 k-m² ja vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan yhteensä 19.000 k k-m². Tästä kokonaisliiketilatarpeesta voidaan laskea suuntautuvan Kellokoskelle noin 5000 k-m².

Kellokosken markkina-alueen lisäliiketilatarve vuoteen 2020 mennessä

Brutto k-m ²	I-ma-alueen lisätilatarve	Kellokoskelle	Muualle	Muilta alueilta Kellokoskelle	Lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	1 300	1 300	0	300	1 600
Alko	0	0	0	0	0
Apteekkikauppa	600	500	100	100	600
Rauta- ja rakennustarviket.	3 100	600	2 500	500	1 100
Kodintekniikkakauppa	600	100	500	200	300
Huonekalu- ja sisustuskauppa	2 900	600	2 300	400	1 000
Tilaa vaativa kauppa	6 600	1 300	5 300	1 100	2 400
Muotikauppa	3 100	300	2 800	100	400
Urheilukauppa	500	100	400	0	100
Pienet erikoiskaupat	2 200	400	1 800	100	500
Erikoiskauppa yhteensä	13 000	2 600	10 400	1 400	4 000
Vähittäiskauppa yhteensä	14 300	3 900	10 400	1 700	5 600
Ravintolat ja kahvilat	900	200	700	0	200
Auto- ja varaosakauppa	3 800	800	3 000	1 500	2 300
Vähittäis-, autokauppa ja ravintolat	19 000	4 900	14 100	3 200	8 100

I-markkina-alue: Kellokoski, Hyökännummi

Muut markkina-alueet: Nummenkylä, Haarajoki, Pietilä, Arolan-Jokelanseutu

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2007

Rajalinnan tilaa vaativan kaupan alueelle voidaan saada ostovoimaa Kellokosken keskustan markkina-aluetta laajemmalla alueella. Täältä lähinnä tilaa vaativan kaupan ostovoimaa saattaa suuntautua Kellokoskelle, mutta Nummenkylästä hieman muutakin ostovoimaa. Muilta alueilta voi ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna suuntautua lisäliiketilatarvetta

Kellokoskelle yhteensä 3000 k-m², josta noin 1000 k-m² tilaa vaativaa kauppaa, 600 k-m² muuta vähittäiskauppaa ja 1500 k-m² auto- ja varaosakauppaa. Lisäliiketilatarve Kellokoskel-la vuoteen 2020 mennessä on yhteensä enimmillään 8000 k-m².

Bruttotilantarve kertoo laskennallisen enimmäismäärän liiketilaa, mitä ostovoiman kasvun pohjalta alueella tarvitaan lisää. Ostovoiman kasvusta osa kuitenkin toteutuu nykyisissä myymälöissä myynnin kasvuna. Nettotilantarve on laskettu olettaen, että noin kolmasosa ostovoiman kasvusta toteutuu myyntinä uusissa myymälöissä, päivittäistavarakaupassa puolet.

Kellokosken markkina-alueen lisäliiketilatarve vuoteen 2020 mennessä

Netto k-m ²	I-ma-alueen lisätilatarve	Kello- koskelle	Muualle	Muilta alueilta Kellokoskelle	Lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	700	700	0	200	800
Alko	0	0	0	0	0
Apteekkikauppa	200	200	0	0	200
Rauta- ja rakennustarviket.	1 000	200	800	200	400
Kodintekniikkakauppa	200	0	200	100	100
Huonekalu- ja sisustuskauppa	1 000	200	800	100	300
Tilaa vaativa kauppa	2 200	400	1 800	400	800
Muotikauppa	1 000	100	900	0	100
Urheilukauppa	200	0	200	0	0
Pienet erikoiskaupat	700	100	600	0	200
Erikoiskauppa yhteensä	4 300	800	3 500	400	1 300
Vähittäiskauppa yhteensä	5 000	1 500	3 500	600	2 100
Ravintolat ja kahvilat	300	100	200	0	100
Auto- ja varaosakauppa	1 300	300	1 000	500	800
Vähittäis-, autokauppa ja ravintolat	5 300	1 600	3 700	600	2 200

I-markkina-alue: Kellokoski, Hyökännummi

Muut markkina-alueet: Nummenkylä, Haarajoki, Pietilä, Arolan-Jokelanseutu

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2007

Vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan nettotilantarve Kellokosken ensisijaisella markkina-alueella on vuoteen 2020 yhteensä 5300 k-m². Tästä liiketilatarpeesta Kellokoskel-le kohdistuu noin 1600 k-m² ja Kellokosken ulkopuolelle 3700 k-m². Lähialueiden alueiden Kellokoskelle suuntautuva nettolisäliiketilatarve on yhteensä 600 k-m². Kokonaisuudessaan nettolisäliiketilatarve Kellokoskella vuoteen 2020 mennessä on 2200 k-m². Tilantarpeessa ei ole otettu huomioon kaupallisten palveluiden lisätilan tarvetta lukuun ottamatta ravintolapalveluita, joten tämä kasvattaa tilantarvetta hieman (10-20 %). Nettotilantarve voi olla tätä suurempi, jos nykyiset ostovoimasiirtymät pienenevät tarjonnan parantuessa.

3.2 Osayleiskaavaluonnoksen kaupan varaukset

Osayleiskaavaluonnoksessa kaupan alueita on nykyisessä kaupallisessa keskustassa (ks. liite 1). Myös sairaala-alue sekä sairaala-alueen kasvihuoneet ovat C-alueita. Kaupallisia alueita on keskustan lisäksi Rajalinnan alueella, tulevan ohitustien ja Kellokoskentien risteyksessä sekä Vanhan valtatie varrella nykyisen taksiaseman paikalla. PL-alueita on lisäksi keskuspuiston pohjoisosassa sekä Linjatien varressa, mutta nämä on tarkoitettu hoivapalveluille sekä päiväkodille. Niihin ei siis ole suunniteltu kaupallista toimintaa, mikä on kaupallisen rakenteen kannalta hyvä ratkaisu.

Rajalinnan kaupalliset alueet ovat työpaikka-alueita. Kaavalla tulee varmistaa, että alue on tarkoitettu tilaa vaativalle erikoiskaupalle eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa

M-marketin tonttia lukuun ottamatta. Muutoin on vaarana että keskusta siirtyy pikkuhiljaa Rajalinnan alueelle.

Tulevan ohitustien ja Kellokoskentien risteykseen voisi sijoittaa esimerkiksi huoltoaseman. Tämän läheisyydessä on jossakin yleiskaavavaluonnosvaihtoehdossa ollut enemmänkin kaupan alueita. Merkittävästi kaupallista toimintaa ei kuitenkaan ole syytä hajottaa moneen pisteeseen Kellokoskella. Osayleiskaavavaluonnoksessa on P-alue myös nykyisen takasiaseman alueella. Tämä on näkyvällä paikalla oleva tontti, "Kellokosken portti", jolle mahdollisesti voisi sijoittaa kauppaa. Kaupan luonteesta riippuen tämäkin voi hajottaa kaupallisia palveluita Kellokoskella, joten tontille voisi yrittää kehittää jotain muuta sopivaa toimintaa, joka voisi hyödyntää hyvää näkyvyyttä.

3.3 Kellokosken keskustan kehittäminen diplomityön näkökulmasta

Teknillisen korkeakoulun diplomityössä on tehty esitys Kellokosken keskustan kehittämisestä (ks. liite 2). Ehdotuksessa K-marketin liikerakennusta laajennetaan, mikä sisältyy osaltaan myös Roinilanpellon asemakaavaan. Valintatalon pohjoispuolella sijaitseva hirsinen asuintalo siirretään Vanhan valtatie toiselle puolelle ja vähän pohjoisemmaksi Toimelan viereen.

Osuuspankin liikerakennus ja sen yhteydessä oleva asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan aivan katulinjaan uusi liikerakennus, jossa on mahdollisesti asuntoja ylemmissä kerroksissa. Myös tästä pohjoiseen seuraava liike/asuinrakennus puretaan ja katulinjaan rakennetaan uusi rakennus. Kaupalliselta ja katukuvallisesta kannalta ajatukset on toimivia, mutta käytännön toteutus voi olla hankalaa.

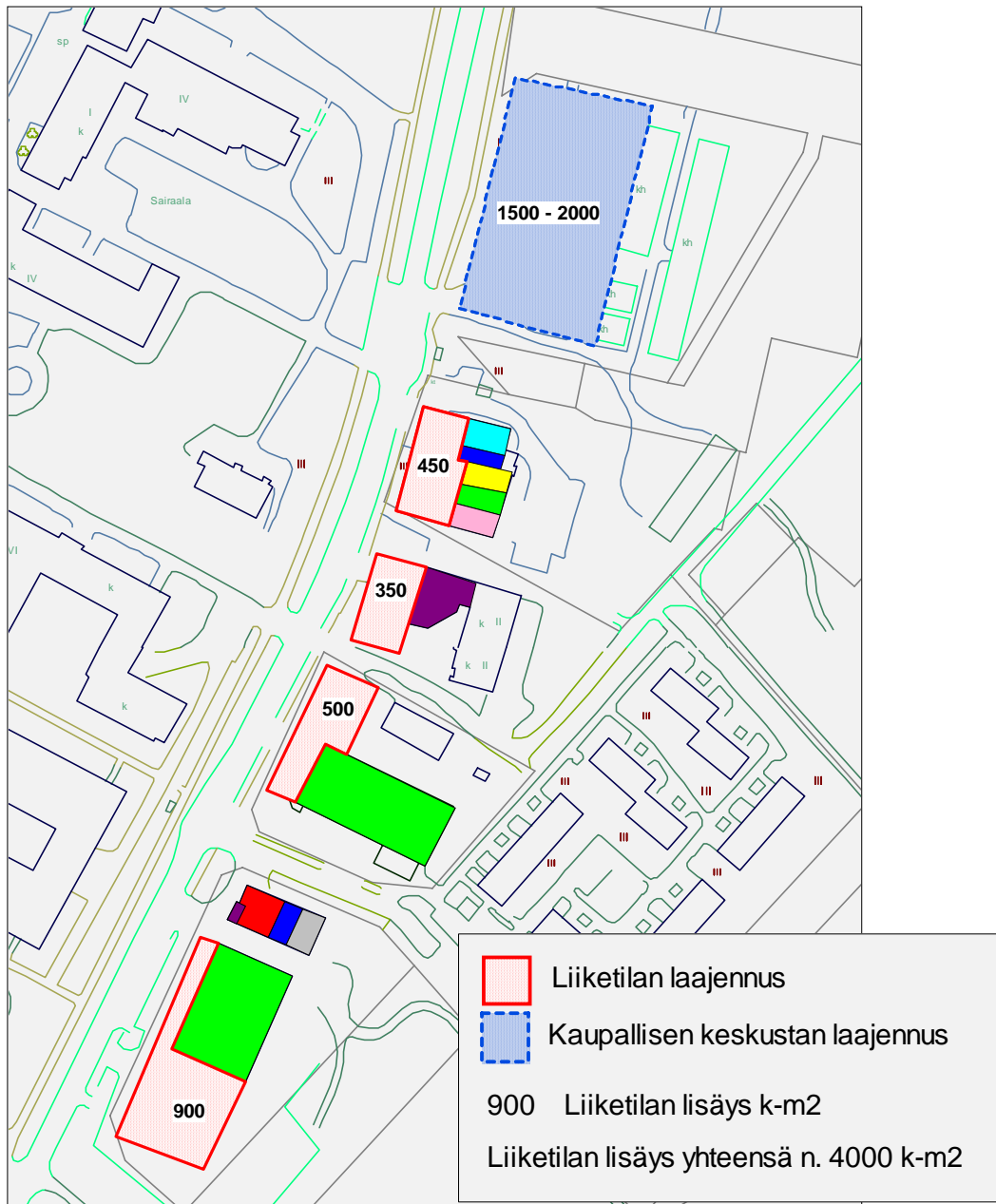
Diplomityössä kasvihuoneet on siirretty pois nykyiseltä paikaltaan ja tilalle on suunniteltu kaareva rakennus, jonka katutasossa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa asuntoja. Kaarevan rakennuksen sisäpihalle muodostuu kaupunkiaukio. Kellokosken keskustasta puuttuu tori/aukio, joka tässä ehdotuksessa muotoutuisi luontevasti keskustaan. Kaavoituksella tulee varmistaa, että aukio on yleistä, ei pysäköintiin tarkoitettua, avointa katutilaa eikä taloyhtiön yksityistä sisäpihaa.

Kasvihuoneesta eteenpäin aina Nystenintien uuteen linjaukseen saakka ja vielä risteuksen pohjoispuolelle on suunniteltu liiketilaa katutasoon. Mahdollisesti kysyntää liiketilalle ei näin paljon keskustassa löydy varsinkin kun pohjoispää jää jo nykyisestä keskustasta varsin kauas. Liiketilojen tulisi kysynnän mukaan rakentua etelästä pohjoiseen, niin ettei väliin jää kaupallisesti autioita jaksoja. Idea on näin toimiva. Ainoana negatiivisena asiana voidaan pitää sitä, että kaupallinen rakenne jatkuu sairaalan takia vain kadun yhdellä puolella.

3.4 Keskustan ja Rajalinnan työpaikka-alueen tilavaraukset

Kaavoituksella luodaan mahdollisuuksia. Tällä hetkellä Kellokosken kaupallinen laajentuminen ei ole mahdollista, sillä liiketiloja ei ole tarjolla. Kaupalliset palvelut tulee pääosin keskittää keskustaan.

Keskustassa tarvitaan lisää liiketilaa, jotta tarjonnan monipuolistuminen ja vetovoiman kasvattaminen olisi mahdollista. Nykyistä keskusta-alue on väljästi rakennettu ja liikkeet sijoittuvat kauas katulinjasta. Tätä on varaa tiivistää. Nykyisille kiinteistöille tulee antaa lisää rakennusoikeutta, jotta saataisiin lisää liiketilaa keskustaan. Katutilan eheyden kannalta lisärakennusoikeus tulee osoittaa pääosin nykyisten rakennusten ja katutilan väliin. K-market voi laajentua myös eteläsuuntaan. Pysäköinti sijoitetaan rakennusten taakse tai rakennusten väliin.



Kellokosken keskustan kaupalliset tilavaraukset

Nykyisen Osuuspankin talon eteen on mahdollista rakentaa liiketilalaajennus. Osuuspankki voi jäädä toimimaan nykyiseen rakennukseen tai tarpeen mukaan sijoittua osin uuteen liiketilaan. Myös Valintatalon eteen on tilaa sijoittaa laajennusosa. Samoin liikerakennus, jossa on apteekki, on sijoittunut kauas katulinjasta. Katutilan ja nykyisen talon väliin jää tilaa rakentaa laajennus. Tällöin nykyinen rakennus voi jäädä laajennuksen taakse, tai se voidaan kokonaan korvata uudella paremmin toimivalla.



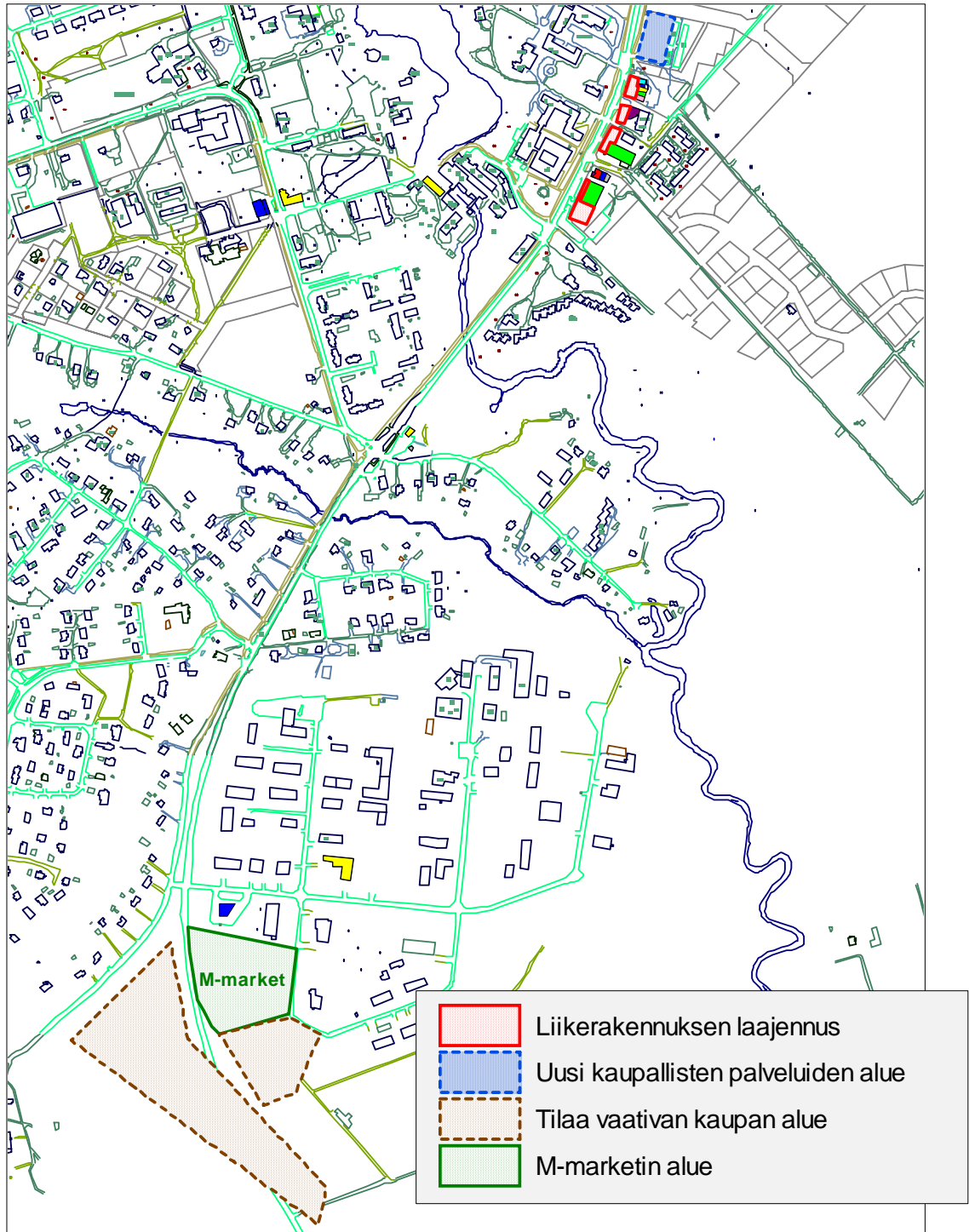
Liikerakennuksen edessä on runsaasti tilaa laajennukseen.

Nykyisten liikerakennusten laajenemisen lisäksi on syytä luoda mahdollisuudet laajentaa kaupallista keskustaa. Sairaala-alue estää kaupallisen keskustan laajenemisen Vanhan valtatie länsipuolelle. Tämä olisi muutoin luontevin keskustan kasvusuunta. Eteläosissa kaupallinen keskusta rajautuu pientaloalueeseen.

Kaupallisen keskustan laajeneminen pohjoissuuntaan rajoittuu tällä hetkellä sairaalan kasvihuoneisiin. On ehdotettu, että kasvihuoneet siirretään sairaala-alueelle Vanhan valtatie länsipuolelle. Tällöin kaupallinen keskusta voi laajentua kasvihuoneiden alueelle. Rakennusten katutaso tulee osoittaa liiketiloiksi. Toisessa kerroksessa ei juurikaan ole kysyntää liiketiloille tämän kokoisessa keskustassa.

Mikäli kysyntää riittää, keskustaa voidaan laajentaa kasvihuoneiden alueen pohjoispuolellekin. Ensisijaisesti kaupallisen keskustan liiketilamäärän lisäys tulisi aloittaa nykyisestä keskusta-alueesta ja tämän jälkeen edetä järjestyksessä pohjoiseen, jottei alueelle tule kaupallisesti tyhjiä aukkoja. Tämä heikentäisi keskustan kaupallista toimivuutta. Nykyisten liikerakennusten laajennukset saattavat kuitenkin toteutua hitaasti varsinkin liike-/asuintalojen osalta. Näin ollen olisi hyvä, jos kasvihuoneiden siirtäminen pois nykyiseltä paikaltaan toteutuisi kohtalaisen lyhyellä aikavälillä.

Kokonaisuudessaan uudistukset toisivat lisää liiketilaa keskustaan maksimissaan noin 4000 k-m². Tämä ei kokonaisuudessaan todennäköisesti toteudu kovin lyhyellä aikavälillä ainakaan. Ostovoimaa alueella kuitenkin riittää, vaikka kaikki toteutuisikin. Kysymyksenä on vain, missä alueen ostovoima toteutuu myyntinä. Mikäli Kellokosken keskusta monipuolistuisi merkittävästi, ostovoimasiiirtymät alueelta pois päin pienenisivät, jolloin liiketilatarve kasvaa.



Kellokosken kaupalliset tilavaraukset

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

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

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

4 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Kellokoskella on selkeä keskusta, mutta sen tarjonta on varsin suppea. Alue palvelee pääosin lähiasiointia, mutta suurin osa alueen ostovoimasta valuu Kellokosken ulkopuolelle. Kellokoskella on kysyntää liiketiloista, mutta ei tarjontaa. Kellokosken väestö kasvaa nopeasti ja tämä lisää alueen kysyntää. Kaavoituksella tulee luoda mahdollisuuksia lisäliiketilän rakentamiseen Kellokoskelle.

Keskusta on tällä hetkellä varsin pitkänomainen ja hajanainen. Liikkeet ovat sijoittuneet yksinomaan yhdelle puolelle katua, varsin kauas katulinjasta ja kauas toisistaan. Nykyisille kiinteistöille tulee kaavoittaa lisää rakennusoikeutta ja osoittaa lisärakennusoikeus lähelle katulinjaa.



Liikkeet ovat kaukana katulinjasta ja väljästi sijoittuneet.

Kaupallisen keskustan luontevin laajenemissuunta olisi kadun toiselle puolelle, mutta sairaala-alue estää laajenemisen tähän suuntaan. Kaupallista keskustaa voidaan laajentaa pohjoissuuntaan sairaalan kasvihuoneiden siirryttyä pois tontilta. Tämä ei kuitenkaan tuo ratkaisua alueen pitkänomaisuuteen, siksi keskustan liikekiinteistöjen laajentaminen olisikin ensisijaista. Näiden kaikkien toteutuminen ei kuitenkaan ole todennäköistä lyhyellä aikavälillä, joten kasvihuone-alueen käyttöönotto kaupallisiin tarkoituksiin olisi tärkeää.

Keskustaan tulee keskittää keskustapalvelut. Tilaa vaativan kaupan alue kaavoitetaan Rajalintaan, jonne on jo M-market tulossa. Rajalintaan ei tule sallia muuta pt-kauppaa M-marketin lisäksi, muutoin on vaarana että keskusta valuu Rajalintaan. Rajalintaan ei ole syytä sijoittaa merkittävästi myöskään keskustahakuista erikoiskauppaa, jottei alue kilpailisi liikaa keskustan kanssa.

Muilla alueilla Kellokoskella nykyisten palveluiden kehittäminen sallitaan. Uutta kaupallista toimintaa ei muille alueille tule merkittävästi sijoittaa, vaan kaupalliset palvelut keskitetään keskustaan ja tilaa vaativa kauppa Rajalintaan. Osayleiskaavaluonnoksessa on P-alue tulevan ohitustien ja Kellokoskentien risteyksessä. Paikka sopii hyvin esimerkiksi huoltoasemalle, joka palvelee ohiajavia autoilijoita. Ratkaisu ei hajota kaupallisia palveluita liikaa. Nykyisen taksiaseman paikalle tulisi kehittää muuta hyvää näkyvyyttä hyödyntävää toimintaa kuin varsinaista kauppatoimintaa.

Selvityksessä on ostovoiman kasvun pohjalta laskettu lisäliiketilalle sekä brutto- että nettotarve. Bruttotarve Kellokoskella on kaupallisille palveluille yhteensä noin 8000 k-m² ja nettotarve noin 2000 k-m². Bruttotarve kertoo kaavoitettavan enimmäismäärän ja nettotarve vähimmäismäärän. Todennäköinen tarve on jossain brutto- ja nettotarpeen välissä. M-market vie jo nettotarpeen ja tämä saattaa vetää muutakin kaupallista toimintaa lähialueelle. Keskustassa liiketilan lisäys ei todennäköisesti toteudu niin nopeasti kuin Rajalinnan alueella. Liiketilan kasvun myötä ostovoimasiirtymät alueelta pienenevät ja liiketilatarve voi lähestyä bruttotarvetta. Tähän kannattaa kaavoituksessa pitkällä tähtäimellä varautua.

Kellokosken keskusta on tulevaisuudessakin lähipalvelukeskus, joka palvelee lähialueen asukkaita. Kaupallisia palveluita tulee kehittää ja alueen tarjonta monipuolistaa, jotta keskusta pystyy tulevaisuudessa kilpailemaan muiden kaupallisen keskittymien kanssa. Rajalinnan alue painottuu tilaa vaativan kaupan alueena ja palvelee lähiasukkaita sekä nummenkyläläisiä. Ohitustien valmistuttua tiva-alue voi palvella Haarajoen, Pietilä sekä Arolan-Jokelanseudun asukkaita.

