

Vastaanottaja

**Tuusulan kunta**

Dokumenttityyppi

**Loppuraportti**

Päivämäärä

**24.2.2015**

# **SULAN OSAYLEISKAAVA KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

# SULAN OSAYLEISKAAVA KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

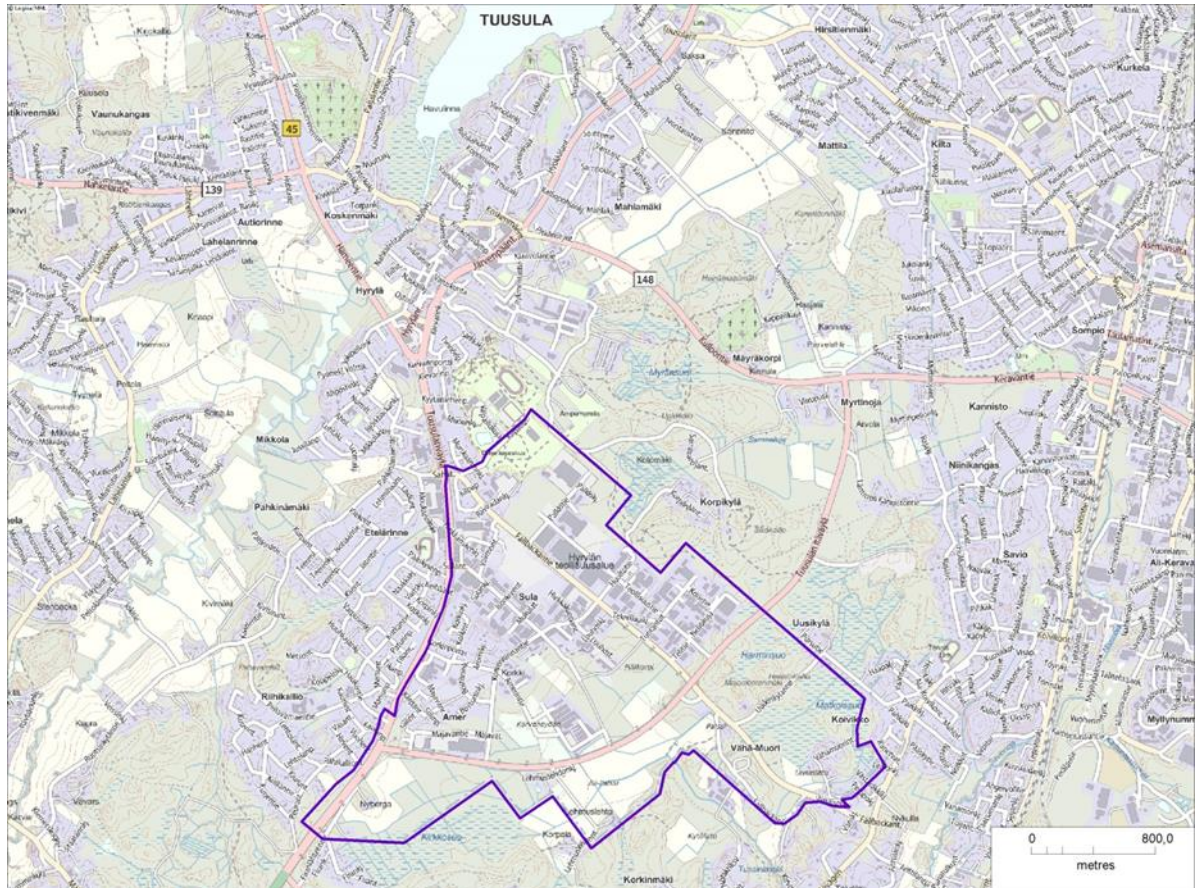
## SISÄLLYS

<b>1.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>1</b>
1.1	Työn lähtökohdat ja tavoitteet	1
1.2	Kaavatilanne	2
1.2.1	Maakuntakaava	2
1.2.2	Sulan osayleiskaavaehdotus	3
1.2.3	Asemakaava	4
<b>2.</b>	<b>Väestö, työpaikat ja liikenne</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vähittäiskaupan sijainti ja rakenne Tuusulassa sekä sulan alueella</b>	<b>8</b>
3.1	Tuusulan rooli seudullisessa tiva-kaupan verkostossa	8
3.2	Nykyinen kaupan palveluverkko Etelä-Tuusulassa	12
3.3	Nykyinen kaupan tarjonta ja vähittäiskaupan pinta-ala Sulan osayleiskaava-alueella	13
3.4	Asemakaavan mahdollistama kaupan lisärakentaminen	16
3.5	Yhteenveto osayleiskaava-alueen kaupallisesta roolista ja kehittämispotentiaalista	19
<b>4.</b>	<b>Vähittäiskaupan tilantarve</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>Vaikutusten arviointi</b>	<b>23</b>
5.1	Kaupan pinta-alan kasvu suhteessa laskennalliseen pinta-alantarpeeseen	23
5.2	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon Tuusulassa ja lähialueella	24
5.2.1	Sulan osayleiskaava-alueen kaupallinen rooli	24
5.2.2	Vaikutukset Tuusulan keskustaan	24
5.2.3	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon muissa keskuksissa	25
5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan saavutettavuuteen	26

# 1. LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Työn lähtökohdat ja tavoitteet

Tuusulan kunta on laatimassa uutta osayleiskaavaa Hyrylän eteläpuolella sijaitsevalle Sulan alueelle. Tavoitteena on säilyttää nykyisten toimijoiden toimintaedellytykset sekä mahdollistaa uusi- en tilaa vievän kaupan toimijoiden sijoittuminen erityisesti osayleiskaava-alueen eteläosiin, Itä- väylän varteen. Osayleiskaava-alueen rajaus on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 1). Kaavaeh- dotuksessa seudullisen vähittäiskaupan alueet on osoitettu merkinnällä KM-2 ja paikalliset vähit- täiskaupan suuryksikköalueet merkinnällä KM-3 (ks. Kuva 3). Lisäksi TP-1-alueille on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisten myymälätilojen mahdollisuus ilman maksimitoitusta.



**Kuva 1 Osayleiskaava-alueen rajaus**

Kaavaehdotuksesta on käyty 3.11.2014 viranomaisneuvottelu, jossa merkinnät KM-2 ja KM-3 on todettu sinällään hyväksyttäviksi merkinnöiksi. Kaupan määrä alueella on kuitenkin vielä selvitettävä tarkemmin johtuen mm. TP-1-alueille sallittavista myymälätiloista. Viranomaisneuvottelussa sovittiin jatkotoimenpiteenä kaupallisen selvityksen laatiminen. Näin ollen tämän selvityksen tavoitteena on antaa suositus osayleiskaava-alueen mitoituksesta osa-alueittain (seudullisen kaupan alueet, paikallisen kaupan alueet ja muut alueet) vaikutusten arvioinnin perusteella. Selvitys rajattiin koskemaan em. kaavamerkintöjen alueita KM-2, KM-3 ja TP-1. Selvityksessä pyritään vastaamaan mm. seuraaviin kysymyksiin:

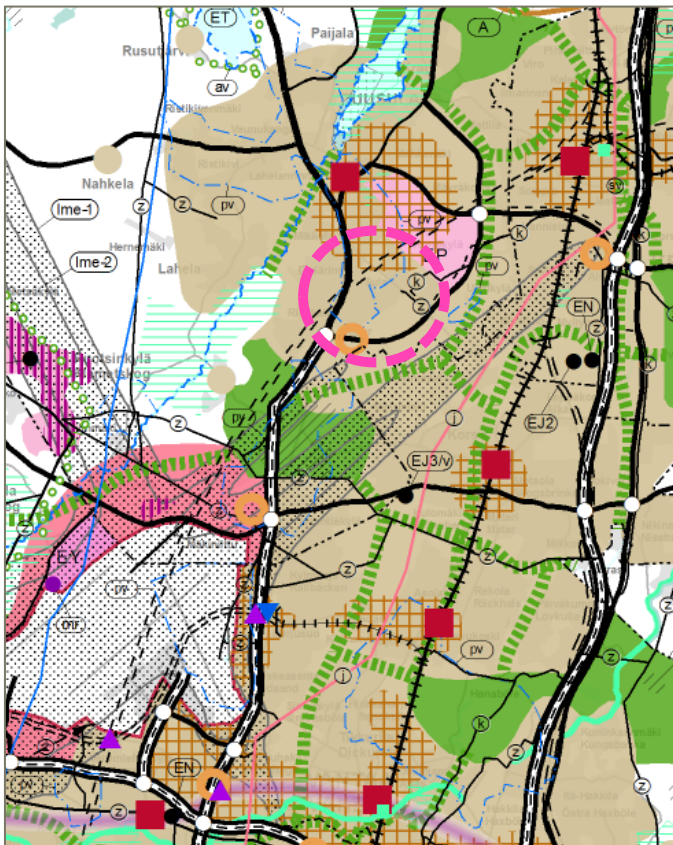
- Kuinka paljon osayleiskaava-alueella on toteutunutta vähittäiskaupan liiketilaa ja miten se jakautuu osa-alueittain ja toimialoittain?
- Kuinka paljon ja mitä uutta seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa alueelle voisi tulla?

Selvityksen ovat laatineet KTM Tiina Kuokkanen ja KTM Eero Salminen. Raportin on tarkistanut KTM Mari Pitkäaho.

## 1.2 Kaavatilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, jonka maakuntahallitus hyväksyi 20.3.2013 ja joka vahvistettiin 30.10.2014 ympäristöministeriössä, on Sulan osayleiskaavan alueelle osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö alueen eteläosaan Tuusulan itäväylän varrelle (maksimitoitus 100 000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen ulkopuolella. Suuryksikkömerkintää lukuun ottamatta osayleiskaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Oheisessa kartassa (Kuva 2) osayleiskaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu vaaleanpunaisella katkoviivaympyrällä. Tuusulassa sijaitsee osayleiskaava-alueen seudullisen merkinnän lisäksi toinen seudullista vähittäiskauppaa mahdollistava merkintä, ns. Focus-alue Tuusulan ja Vantaan rajalla, noin kolmen kilometrin päässä tarkasteltavan osayleiskaava-alueen eteläosista. Järvenpään eteläosissa, Tuusulan rajalla, sijaitsee myös seudullista vähittäiskauppaa mahdollistava merkintä Poikkitie–Pohjoisväylän tuntumassa. Etäisyys ko. alueella Sulan osayleiskaava-alueelta on kuitenkin linnuntietä lähes 10 kilometriä ja alue palvelisi tulevaisuudessa eri asiakaskuntaa kuin Sulan alue.



**Kuva 2** Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 11/2014 (Lähde: Uudenmaan liitto)

2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on esitetty merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat kunnittain ja toimialoittain. Rajat ovat voimassa, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Tuusulassa suuryksiköiden koon alarajat ovat<sup>1</sup>:

- vähittäiskauppa, joka kaupan laatu huomioiden voi perustellusti sijoittua myös keskustaluon ulkopuolelle 10 000 k-m<sup>2</sup> (taajamatoimintojen alueet ja työpaikka-alueet) ns. tilaa vaativa kauppa
- muu erikoistavarakauppa 5 000 k-m<sup>2</sup> (taajamatoimintojen alueet)

<sup>1</sup> Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaanliitto,

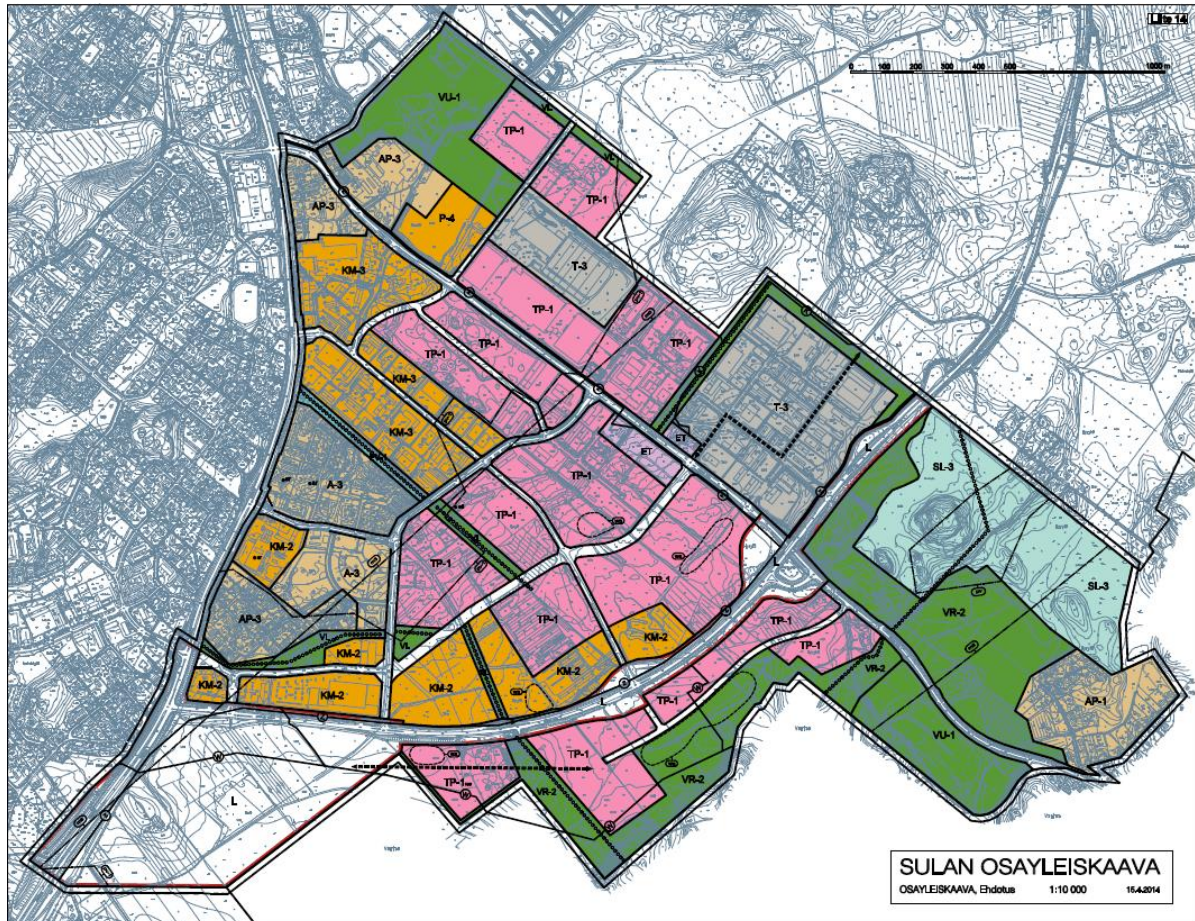
[http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus\\_Uudenmaan\\_2\\_vaihemaakuntakaava\\_vahvistettu.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus_Uudenmaan_2_vaihemaakuntakaava_vahvistettu.pdf), haettu 8.1.2015.

- päivittäistavarakauppa 2 000 k-m<sup>2</sup> (taajamatoimintojen alueet)
- kaikki vähittäiskauppa 2 000 k-m<sup>2</sup> (muut alueet)

Tätä suuremmat kaupan yksiköt ovat sallittuja vain maakuntakaavan suuryksikköalueilla ja keskusta-alueilla. Määräyksiä sovelletaan myös myymäläkeskittymiin, mutta myymäläkeskittymää ei ole tarkasti määritelty.

### 1.2.2 Sulan osayleiskaavaehdotus

Sulan osayleiskaavaehdotus on esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 3).



**Kuva 3 Osayleiskaavaehdotus (Lähde: Tuusulan kunta)**

Tuusulan itäväylän varsi on varattu seudullisen vähittäiskaupan alueeksi. 2. vaihemaa-kuntakaavan kohdemerkinnän vaikutusalue on osoitettu KM-2-merkinnällä. Osayleiskaavamääräyksen mukaan KM-2 merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, pääosin seudullista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kaupaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m<sup>2</sup>.

Sulan osayleiskaavaehdotuksessa Korvenrannantien ja Fallbackantien välinen asemakaavoitettu alue on osoitettu KM-3-merkinnällä tilaa vaativan merkitykseltään paikallisen kaupan alueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen autokauppavetoisen myymälä- ja palvelukokonaisuuden säilyminen. Jos alueelle tulee uutta liiketilaa, sen tulee olla luonteeltaan paikallista. Osayleiskaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle

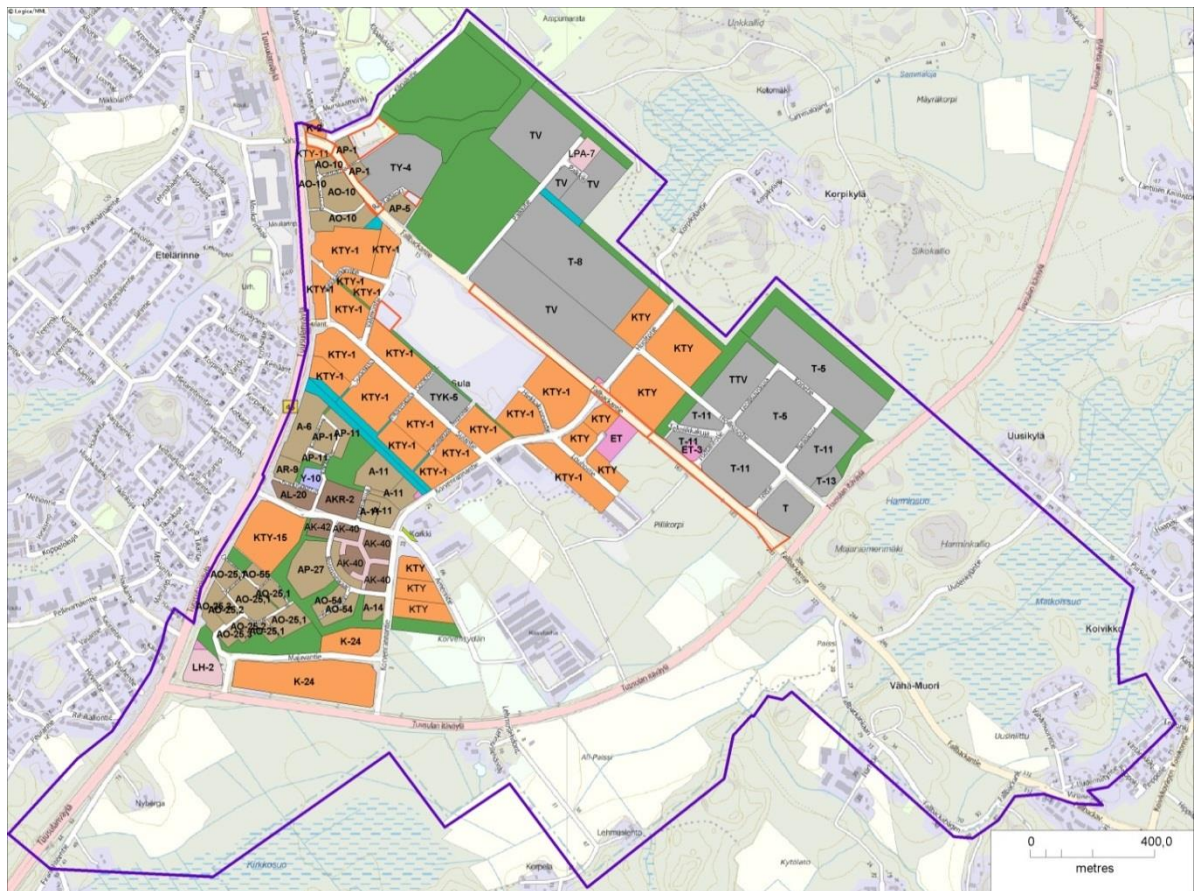
voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. KM-3-merkinnällä pyritään erottamaan Korvenrannantien ja Fallbackantien alue Itäväylän varren seudullisen vähittäiskaupan alueesta.

Lisäksi myymälätiloja voi sijoittua TP-1-merkinnällä osoitetuille työpaikka-alueille. Kaavamääräyksen mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttihakkuudeksi suositellaan 0,4 – 0,5. P-4-merkinnällä osoitetuille palvelujen ja hallinnon alueille voi niin sijoittua myös paikallisia kaupallisia palveluita. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttihakkuudeksi suositellaan 0,4 – 0,6.

Osayleiskaava-alueen eteläosissa sijaitsee laaja liikennealue (L). Alue on varattu Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän uudelle liittymälle, joka sijaitsee alustavien suunnitelmien mukaan nykyistä liittymää etelämpänä. Liittymän tarkemmat liikennejärjestelyt ovat vasta käynnistymässä, minkä vuoksi alueen tarkempi maankäytön suunnittelu ei ole vielä ajankohtaista.

### 1.2.3 Asemakaava

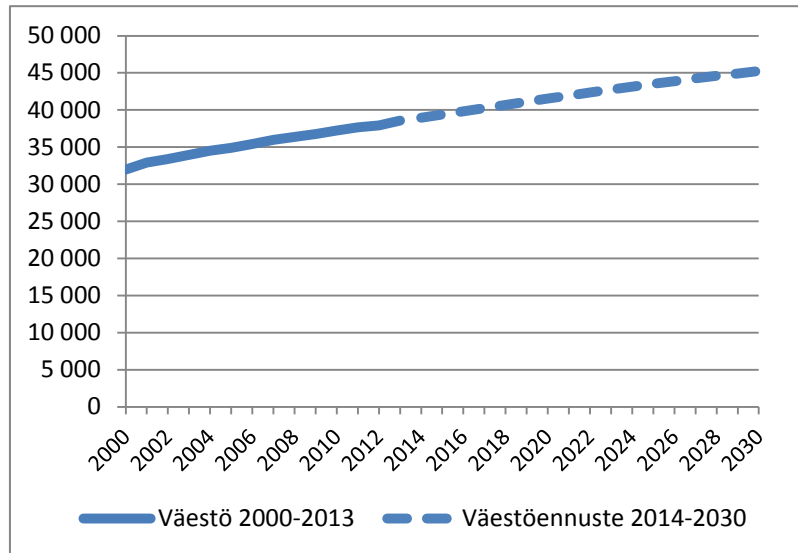
Sulan osayleiskaava-alue on jo pitkälti rakentunut ja asemakaavoitettu lukuun ottamatta Tuusulan itäväylän vartta. Osayleiskaavan valmistuttua asemakaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan esimerkiksi sallittujen kaupan toimialojen suhteen. Seuraavalla kartalla on kuvattu alueen asemakaavatilanne (Kuva 4).



**Kuva 4** Asemakaavatilanne osayleiskaava-alueella

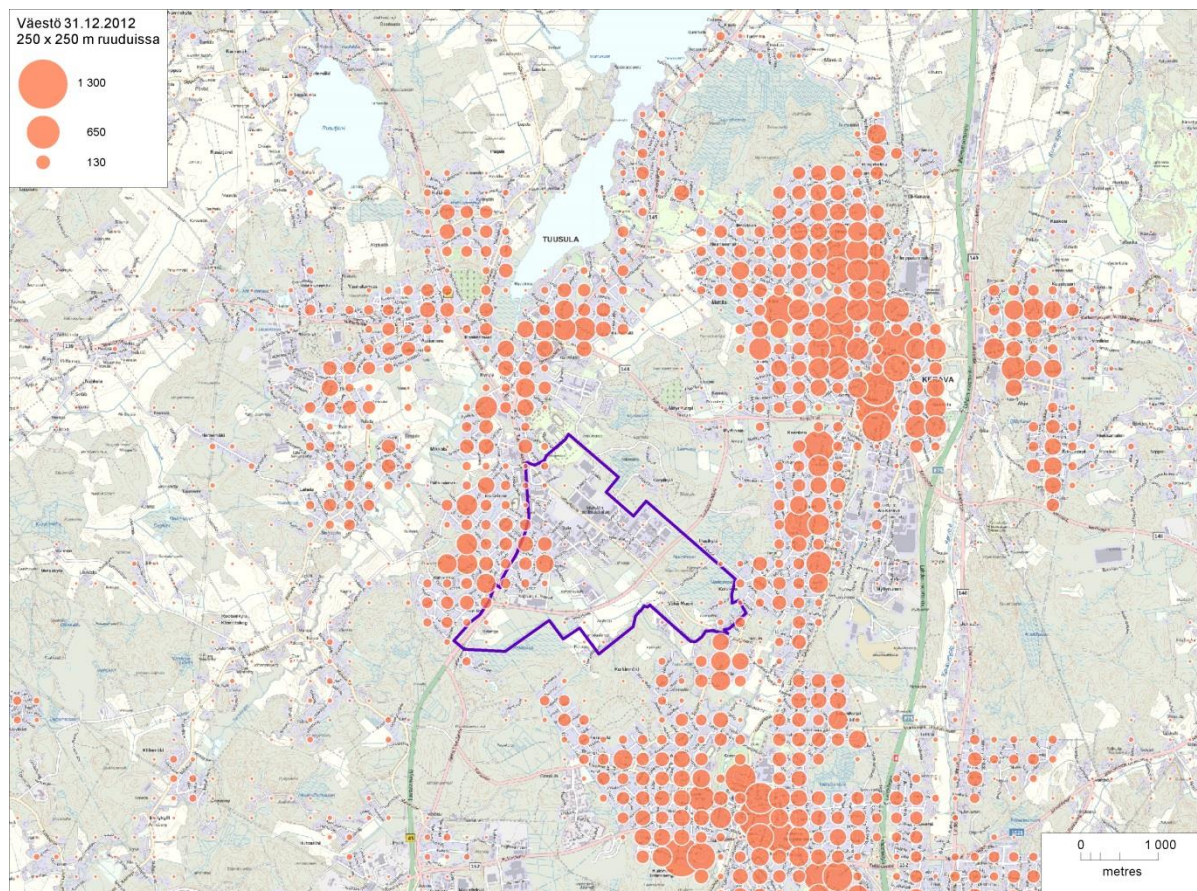
## 2. VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA LIIKENNE

Tuusulan väkiluku vuonna 2013 oli 38 550 asukasta. Väestön määrä on ollut tasaisessa kasvussa koko 2000-luvun (Kuva 5); kunnan väestömäärä on kasvanut noin 6 600 asukkaalla vuosina 2000–2013. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kunnan asukasluvun ennakoidaan kasvavan edelleen noin 6 300 asukkaalla, jolloin kunnan väkiluku vuonna 2030 olisi yli 45 000.



Tilastokeskuksen ennusteen lisäksi Tuusulan kunta on tehnyt omia kasvuskenaarioita, joiden mukaan valtaosa väestönkasvusta sijoittuisi Hyrylään ja sen lähiympäristöön eli myös osayleiskaava-alueen lähivaikutusalueelle<sup>2</sup>. Väestöpohja kasvaa kunnan omassa väestömitoituksessa Tilastokeskuksen ennustetta nopeammin ja sen toteutuminen riippuu pitkälti Rykmentinpuiston rakentumisen aikatauluista.

Kuva 5 Tuusulan väestö 2000–2013 ja Tilastokeskuksen väestöennuste 2014–2030

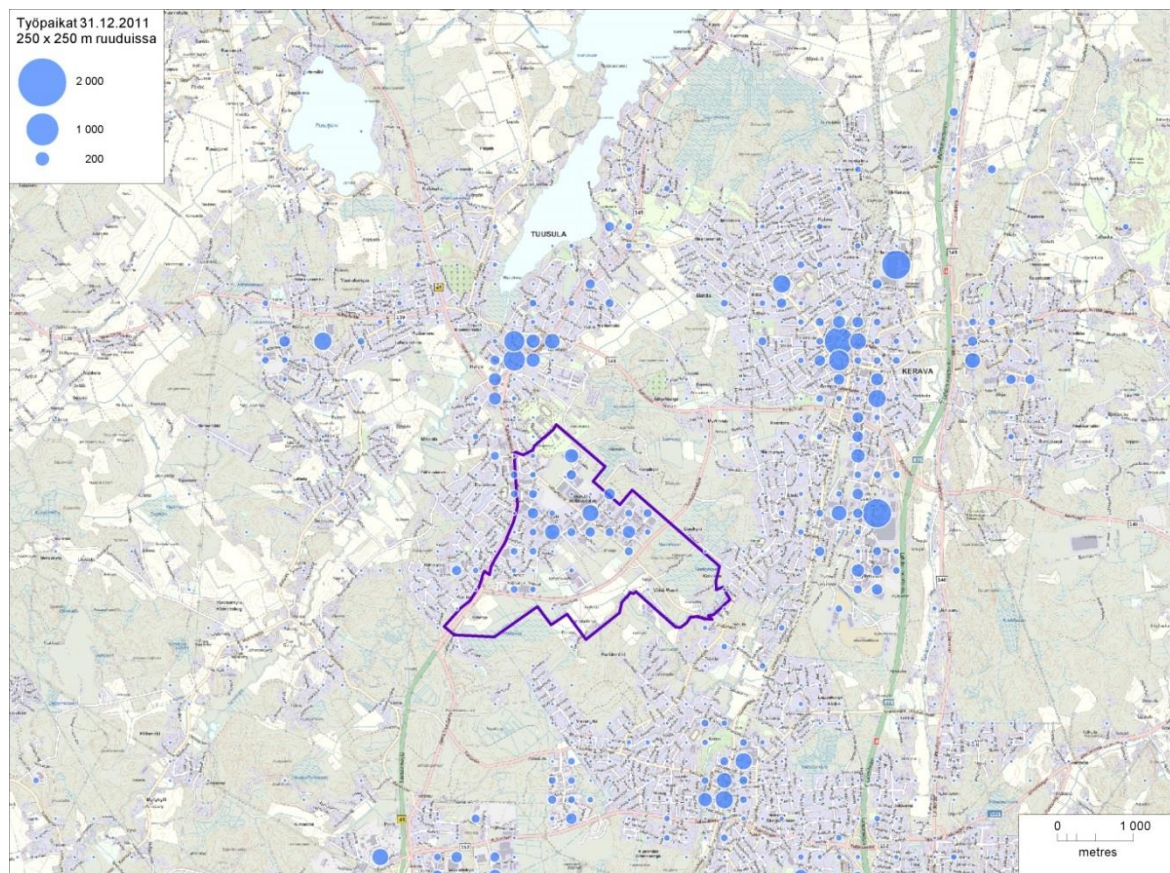


Kuva 6 Väestön sijoittuminen Sulan osayleiskaava-alueen ympäristössä 2012 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

<sup>2</sup> Ks, esim: Tuusula, keskustan kaupallinen kehittäminen, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012, sivu 6.

Edellisen sivun kartassa (Kuva 6) on osoitettu väestön sijoittuminen Sulan osayleiskaava-alueen ympäristössä. Tarkastelualueen länsipuolelta, Tuusulanväylän varrelta, erottuu melko tiivis väestönauha joka ulottuu Sulasta Hyrylään. Alueen itäpuolella sijaitsee Vantaa-Kerava väestövyöhyke pääradan ja Lahdenväylän suuntaisesti. Osayleiskaava-alueen sisällä väestön määrä on vähäinen (noin 1 050 asukasta vuonna 2014<sup>3</sup>) ja se on keskittynyt ns. Amerin alueelle. Osayleiskaavan asuinalueet erottavat Tuusulan itäväylän varrella sijaitsevat KM-2 -alueet ja Sulantien ympäristön KM-3 -alueet toiminnallisesti toisistaan.

Osayleiskaava-alueella sijaitsee lähes 2 500 työpaikkaa (noin 18 % Tuusulan kaikista työpaikoista) vuonna 2010<sup>4</sup>. Työpaikoista noin 750 on tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla. Seuraavassa kartassa (Kuva 7) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista osayleiskaava-alueella sekä sen ympäristössä. Sulan alue erottuu Tuusulan keskustan ohella merkittävänä työpaikka-alueena kunnassa, minkä vuoksi alueen toimintaedellytysten turvaaminen on tärkeää. Alueen työpaikoista valtaosa sijaitsee osayleiskaavaehdotuksen TP-alueilla.



**Kuva 7 Työpaikkojen sijoittuminen Sulan osayleiskaava-alueella ja sen ympäristössä 2011 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)**

Seuraavassa kartassa (Kuva 8) on havainnollistettu keskimääräistä vuorokausiliikennettä tieverkolla vuonna 2012. Osayleiskaava-alueen kohdalla Tuusulanväylällä kulkee lähes 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sulan alueella vilkkaimpia teitä ovat Tuusulan itäväylä (noin 9 300 ajoneuvoa vuorokaudessa) sekä Fallbackantie (noin 4 600 ajoneuvoa vuorokaudessa).

Itäväylän merkittävyys kasvaa jatkossa Tuusulanväylän muuttuessa suunnitelmien mukaan kaduksi keskustan tuntumassa. Lisäksi Itäväylän on suunniteltu jatkuvan Kulloontieltä pohjoiseen, jolloin Itäväylästä muodostuisi Tuusulan itäinen ohitustie. Itäväylän merkityksen kasvu ja jatkuminen pohjoisen suuntaan lisää osayleiskaavaehdotuksen KM-2 -alueen houkuttelevuutta kaupan sijoittumispaikkana.

<sup>3</sup> Tuusulan kunta 2014: Sulan osayleiskaavan kaavaselostus

<sup>4</sup> Tuusulan kunta 2014: Sulan osayleiskaavan kaavaselostus



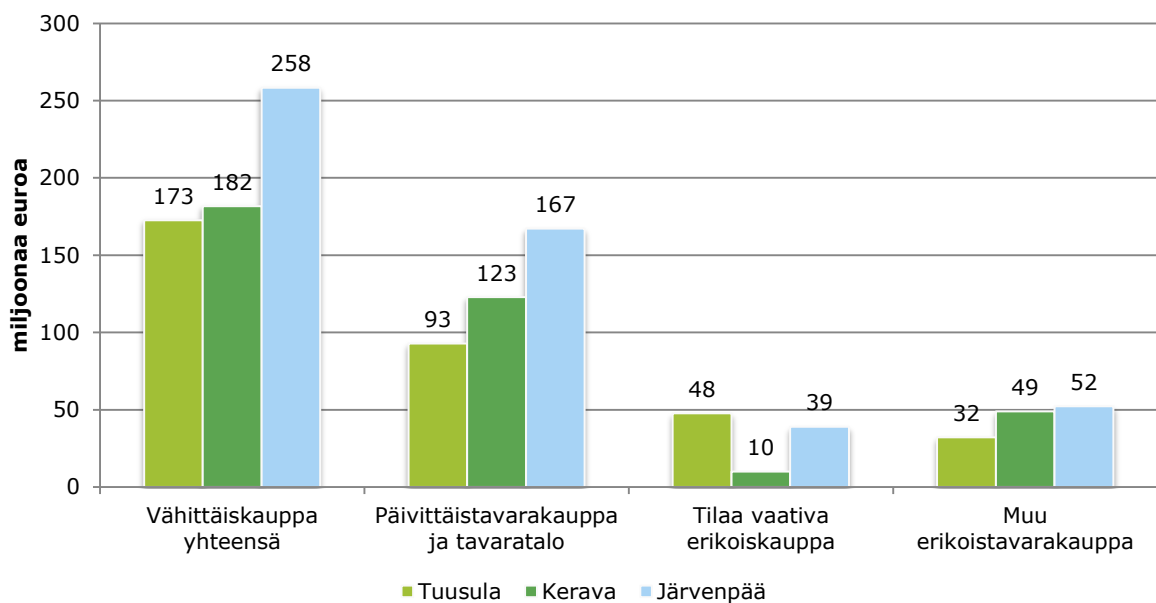


### 3. VÄHITTÄISKAUPAN SIJAINTI JA RAKENNE TUUSULASSA SEKÄ SULAN ALUEELLA

#### 3.1 Tuusulan rooli seudullisessa tiva-kaupan verkostossa

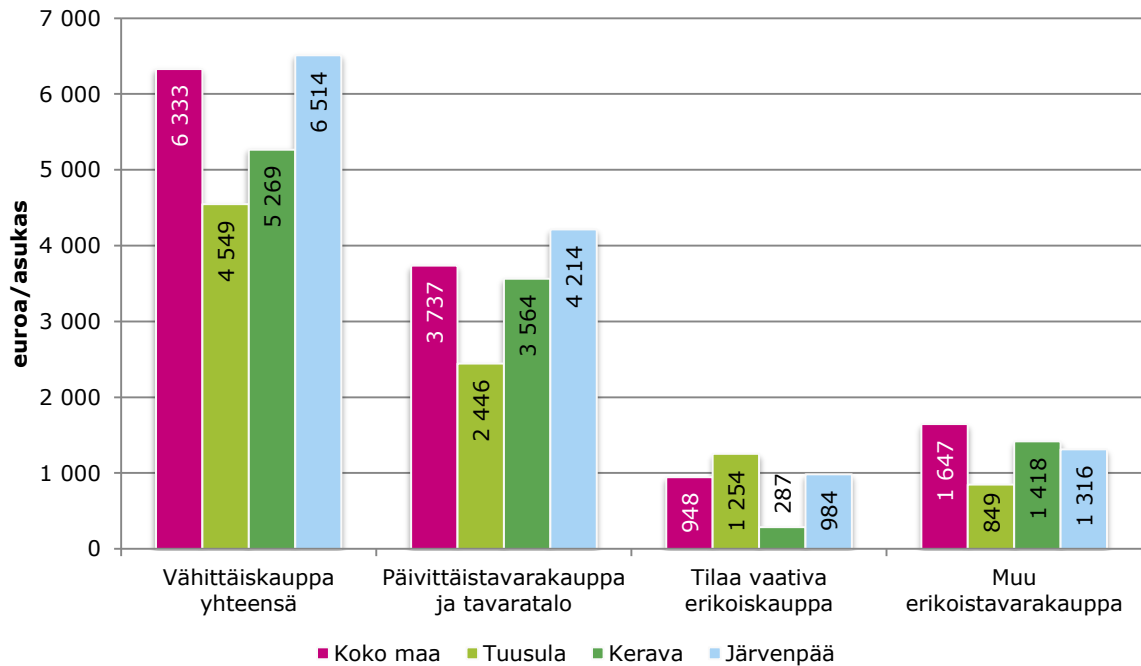
Tässä luvussa tarkastellaan Tuusulan kaupan tarjonnan määrää ja sijoittumista. Erityistarkastelun kohteena on kaupan rakenne ja pinta-ala Sulan osayleiskaava-alueella. Aluksi tarkastellaan kuitenkin lyhyesti Tuusulan asemaa seudullisessa kaupan palveluverkossa Tilastokeskuksen Yritysrekisteristä saatavien, koko kuntaa koskevien, vuoden 2012 vähittäiskaupan liikevaihtolukujen valossa. Liikevaihtotarkasteluissa Tuusulaa on vertailtu Keravaan ja Järvenpään.

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 10) on havainnollistettu vähittäiskaupan liikevaihtoa toimialoittain vuonna 2012. Absoluuttisella liikevaihdolla mitattuna Tuusula jää 173 miljoonan liikevaihdolla vertailukunnista pienimmäksi; Keravalla liikevaihto on noin 10 miljoonaa ja Järvenpäässä yli 85 miljoonaa enemmän kuin Tuusulassa. Päivittäistavara- ja tavaratalokaupassa sekä keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa Tuusulan liikevaihto jää vertailukunnista matalimmaksi, mutta sitä vastoin tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa Tuusulan liikevaihto on suurin (48 miljoonaa euroa).



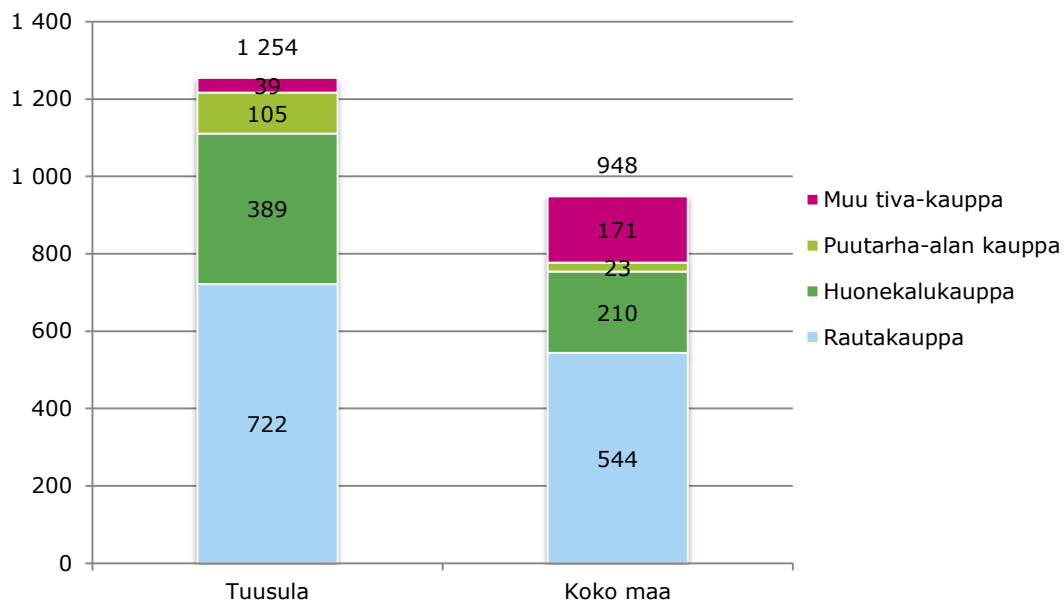
**Kuva 10** Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain vuonna 2012, miljoonaa euroa (Lähde: Tilastokeskus, Yritysrekisteri)

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 11) on vertailtu kunnittain vähittäiskaupan asukaslukuun suhteutettua liikevaihtoa, minkä perusteella voidaan arvioida tarjonnan kattavuutta ja toimialoittaisia ostovoiman siirtymiä. Mikäli asukaslukuun suhteutettu liikevaihto jää koko maan keskiarvon alapuolelle, kertoo se tarjonnan niukkuudesta ja siitä, että alueen asukkaiden ostovoimaa siirtyy kunnan ulkopuolelle. Tuusulassa koko vähittäiskaupan ostovoima asukasta kohden jää huomattavasti koko maan ja vertailukuntien tasoa alemmaksi. Tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa Tuusulan asukasmäärään suhteutettu liikevaihto on kuitenkin noin 37 % suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Toisin sanoen Tuusulaan siirtyy ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta tilaa vaativan erikoiskaupan osalta.



**Kuva 11** Vähittäiskaupan asukasluukuun suhteutettu liikevaihto toimialoittain vuonna 2012, euroa/asukas (Lähde: Tilastokeskus Toimipaikkarekisteri)

Tilaa vaativassa kaupassa Tuusulan liikevaihto on asukasluukuun suhteutettuna koko maan tasoa korkeampi rauta-, huonekalu- sekä puutarha-alan kaupassa (kuva 12). Sitä vastoin muussa tilaa vaativassa kaupassa Tuusulan liikevaihto on selkeästi koko maan tason alapuolella. Muuhun tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan sisältyy merkittävimpana toimialana sähköisten kodinkoneiden kauppa, jossa Tuusulasta siirtyy heikosta tarjonnasta johtuen ostovoimaa naapurikuntiin.

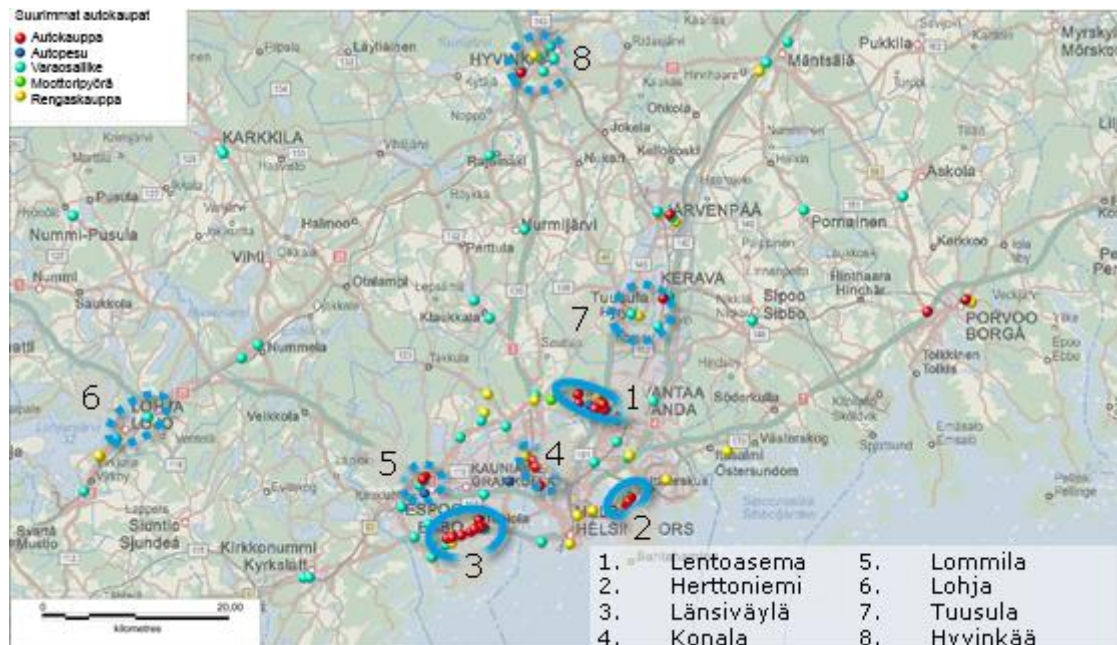


**Kuva 12** Tilaa vaativan kaupan liikevaihto toimialoittain vuonna 2012, euroa/asukas (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

Osayleiskaavaehdotuksen paikallisten vähittäiskaupan suuryksikköalueilla (KM-3) toimii tällä hetkellä paljon vaihtokauppoja. Autokauppa on sinällään aina luonteeltaan jossain määrin seudullista ja Tuusulaan siirtyy autokaupan ostovoimaa muualta: vuonna 2009 henkilöautojen, ke-

vyiden moottoriajoneuvojen ja varaosien vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä Tuusulaan oli 2,6-kertainen asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella<sup>5</sup>. Vuonna 2012 siirtymä oli enää 1,5-kertainen asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella (ks. Kuva 16). Todettakoon tässä, että vuosi 2009 oli erittäin poikkeuksellinen vuosi autokaupassa ja erityisesti uusien autojen myynti laski rajusti, mikä selittää osaltaan Tuusulan korkeita siirtymälukuja ko. vuodelle. Vuosi 2012 oli niin sanotusti normaalimpi vuosi ja uusien autojenkin kauppa kävi kohtuullisesti. Tuusulan positiivisesta autokaupan siirtymästä huolimatta Uudenmaan vähittäiskaupan rakenteessa Sulan alueen autokaupan rooli on luonteeltaan pienimuotoisempaa ja paikallisempaa kuin esimerkiksi kehä III:n sijoitettujen Vantaan autokauppojen.

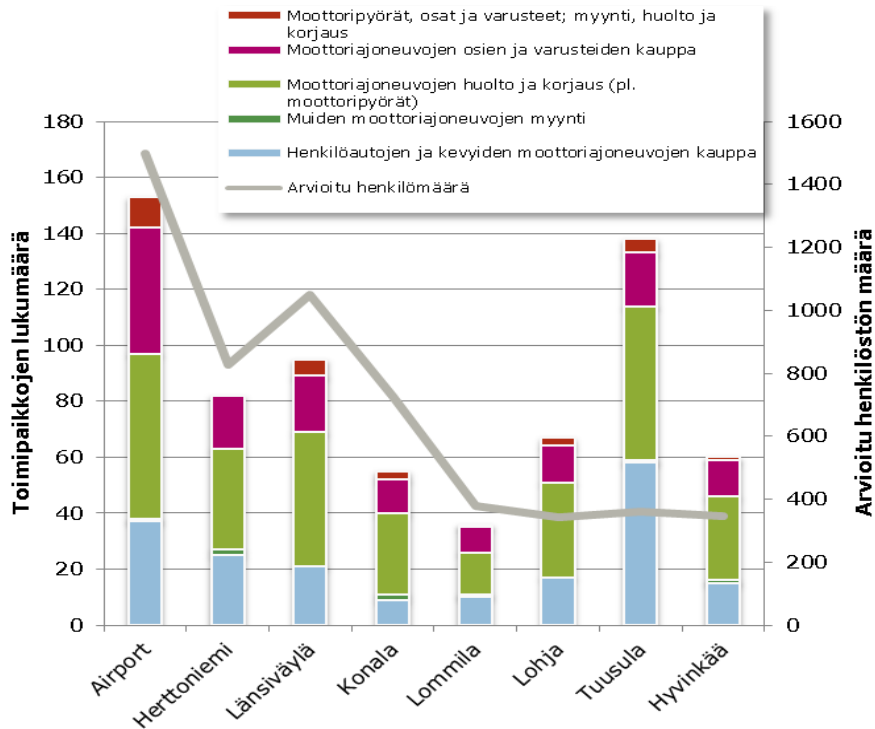
Autokauppa on keskittynyt pääkaupunkiseudulla kolmelle alueelle: Kehä III:n varteen lähelle lentokenttää (Vantaa Airport), Herttoniemeen Helsingissä ja Länsiväylälle Espoossa. Ko. alueista lentokentän alue on uusin autokaupan alue ja kehittyä edelleen. Muita pienempiä autokaupan alueita seudulla ovat Konalan alue Helsingissä, Lommila Espoossa, Sulan alue Tuusulassa, Lohja ja Hyvinkää. Autokaupan keskittymät on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 13).



**Kuva 13 Autokaupan keskittymät pääkaupunkiseudulla ja lähialueilla**

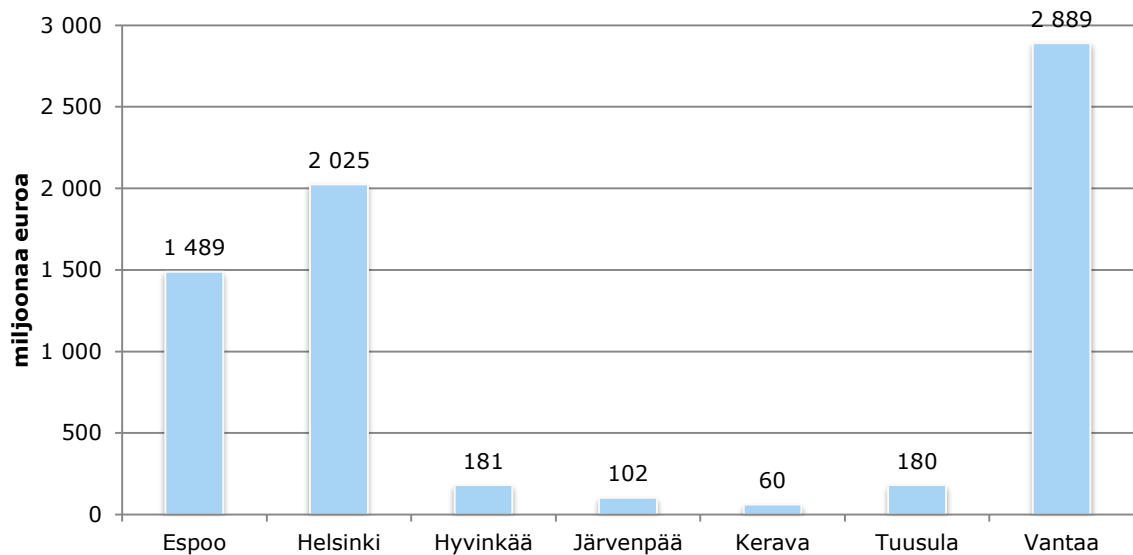
Seuraavassa kaaviossa (Kuva 14) on havainnollistettu moottoriajoneuvojen kaupan ja huollon toimipaikkatilastoja postinumerotasolla pääkaupunkiseudun merkittävimmistä autokaupan keskittymistä. Sulan alueelle on rekisteröity yhteensä lähes 140 toimipaikkaa, mutta henkilöstömäärä jää alle 400 työntekijän tasolle. Tämän perusteella voidaan yleistää, että keskimäärin Sulan alueen autokaupat ovat pieniä, muutaman henkilön yrityksiä. Vertailun vuoksi todettakoon, että Vantaan lentokentän alueella yrityksiä on lukumääräisesti vain hieman Tuusulaa enemmän, reilut 150 toimipaikkaa, mutta henkilöstömäärä nousee yli 1 500 työntekijän. Toisin sanoen, Vantaan lentokentän alueen yritykset ovat huomattavasti suurempia, keskimäärin 10 työntekijän yrityksiä.

<sup>5</sup> Tuusula, keskustan kaupallinen kehittäminen, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012.



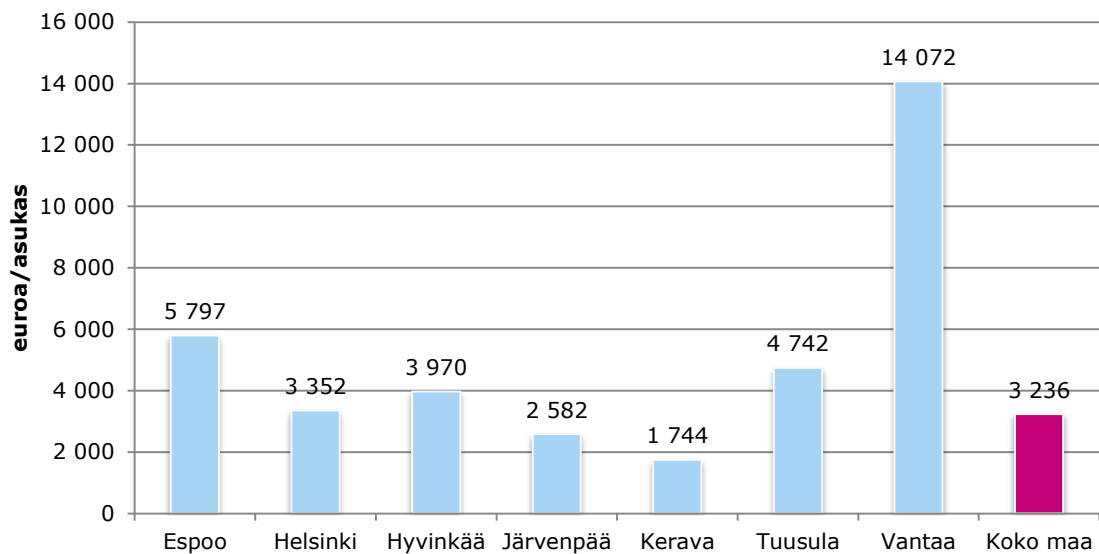
**Kuva 14 Autokaupan toimipaikkojen lukumäärä ja henkilöstö alueittain (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkalaskuri)**

Seuraavissa kaavioissa on tarkasteltu moottoriajoneuvojen kaupan ja huollon (TOL45) liikevaihtoa kunnittain vuonna 2012. Tuusulassa toimialan liikevaihto on yhteensä lähes 170 miljoonaa euroa. Absoluuttisesti mitattuna Tuusulan liikevaihto jää huomattavasti matalammalle tasolle verrattuna pääkaupunkiseudun kuntiin, joissa autokaupan liikevaihto on 1,5–2,9 miljardia euroa.



**Kuva 15 Moottoriajoneuvojen kaupan ja huollon (TOL45) liikevaihto kunnittain 2012, miljoonaa euroa (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)**

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 16) moottoriajoneuvojen vähittäiskaupan ja huollon liikevaihto on suhteutettu kunnan asukasmäärään. Vantaa on asukasmäärään suhteutettuna ylivoimaisesti suurin autokaupan keskittymä noin 14 100 euroa/asukas -liikevaihdollaan. Tuusulassa asukasmäärään suhteutettu liikevaihto on noin 4 700 euroa, mikä on noin 1 500 euroa enemmän kuin koko maassa keskimäärin. Autokaupan ostovoiman siirtymä Tuusulassa siis noin 1,5-kertainen ja esimerkiksi Vantaalla noin 4,3-kertainen asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella vuonna 2012.



**Kuva 16** Moottoriajoneuvojen kaupan ja huollon (TOL45) liikevaihto kunnittain 2012, euroa / asukas (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

### 3.2 Nykyinen kaupan palveluverkko Etelä-Tuusulassa

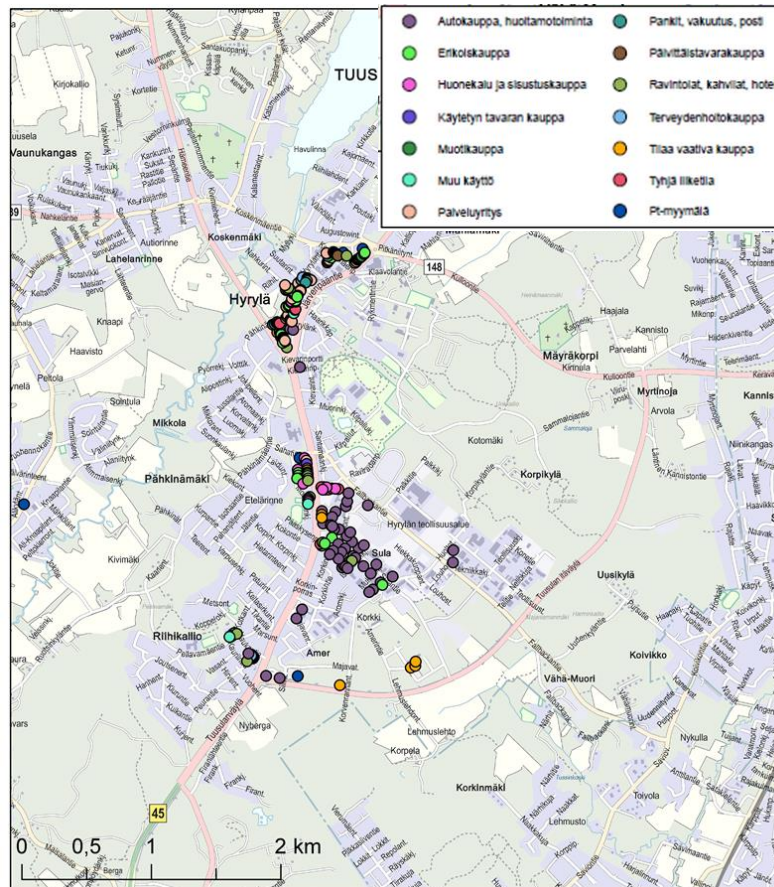
Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyvät Tuusulan suurimmat päivittäistavarakaupat sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita.

Sulan osayleiskaava-alueelle sijoittuvat Tuusulan muut merkittävät kaupan keskittymät, jotka voidaan jakaa kahteen osa-alueeseen: Sulan alue ja Itäväylän varsi. Sulan alue tarkoittaa käytännössä osayleiskaava-alueen paikallisen vähittäiskaupan suuryksikköaluetta (KM-3) sekä siihen liittyviä TP-1-alueita. Sulan alueen tarjonta koostuu pääosin vaihtoautokaupasta ja siihen liittyvästä huoltotoiminnasta sekä muusta tilaa vievästä kaupasta. Alueella on 2000-luvulla valmistunut Sulanportin liikekeskus, jossa aikaisemmin toimi useita huonekalumyymälöitä, mutta tällä hetkellä osa sen liiketiloista on tyhjillään. Sulanportin tuntumassa on myös Tarjoustalon myymälä. Sulan alueen vieressä, Tuusulanväylän länsipuolella sijaitsee Sahankulman alue, jota voisi luonnehtia erilaisten kaupallisten palveluiden, tilaa vevän kaupan ja lähipalveluiden keskittymäksi. Sahankulman alue on kuitenkin rajattu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle ja alue on pääosin jo täyteen rakennettu, joten sitä ei tässä selvityksessä käsitellä erikseen. Itäväylän varsi sijoittuu osayleiskaava-alueen eteläosaan ja siellä sijaitsee tällä hetkellä rauta- ja kodintavaramyymälä Kodin Terra, päivittäistavarakauppa Lidl, autokatsastus ja Kukkatalon myymälä ja kasvihuoneet. Itäväylän varsi sijoittuu osayleiskaava-alueen seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle KM-2. Tuusulanväylän länsipuolella, osayleiskaava-alueen ulkopuolella, toimii lisäksi paikallispalveluita (ns. Riha Center).<sup>6</sup>

Osayleiskaava-alueen kauppa on tällä hetkellä luonteeltaan osin seudullista huomioiden edellisessä luvussa esitetyt ostovoiman siirtymät tilaa vevän kaupan ja autokaupan osalta Tuusulaan. Valtaosa Tuusulan tilaa vevästä kaupasta ja autokaupasta sijoittuu osayleiskaava-alueelle sekä Sahankulmaan.

<sup>6</sup> Tuusula, keskustan kaupallinen kehittäminen, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012.

Etelä-Tuusulan kaupan nykyinen rakenne on kuvattu oheisessa kartassa (Kuva 17) vuoden 2012 tilanteessa. Suuria muutoksia kaupan rakenteessa ei ole ko. ajankohdan jälkeen tapahtunut lukuun ottamatta joidenkin liikeyritysten tyhjentymistä tai täyttymistä. Yhteenvedon voidaan todeta,



että nykytilanteessa keskusta-hakuinen erikoiskauppa ja päivittäistavara- ja tilaa vievä kauppa Hyrylän eteläpuolelle (Sahankulma, Sula ja Itäväylä).

Sulan alueen kaupan tarjonta näyttää mittavalta toimijalukumäärällä mitattuna, mutta kuten jäljempänä luvussa 3.3 nähdään, ko. alueen yritykset ovat melko pieniä ja alueen pohjoisreunassa näkyvä huonekalukaupan keskittymä on Sulanportin liikeyrityksen keskus, joka on tällä hetkellä osin tyhjiä liikkeitä. Em. alueiden lisäksi Tuusulassa on kaupan tarjontaa vain Jokelassa ja Kellokoskella, jotka ovat pohjoisten asuinalueiden lähipalvelukeskittymiä<sup>7</sup>.

**Kuva 17** Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liikeyritykset Hyrylässä, Sahankulmassa, Sulan alueella ja Itäväylän varrella (Lähteet: Santasalo Ky 2011 sekä Ramboll Finland 2012. Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos)

### 3.3 Nykyinen kaupan tarjonta ja vähittäiskaupan pinta-ala Sulan osayleiskaava-alueella

Kaupan rakennusten tarkemmassa tunnistamisessa ja pinta-alan arvioinnissa on käytetty hyväksi aikaisempia selvityksiä (esim. Santasalo Ky 2011<sup>8</sup>), Googlen Street view -katunäkymiä sekä Tuusulan rakennusrekisterin kerrosalatieta. Toimialojen jakautuminen rakennuksissa on arvioitu silmämääräisesti asiantuntija-arviona. Pinta-ala-arvio poikkeaa jossain määrin aikaisemmin tehdyistä selvityksistä johtuen pääasiassa erilaisista aluerajauksista ja määrittelyistä; tässä selvityksessä ei ole esimerkiksi laskettu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle rajautuvan Sahankulman alueen kaupan pinta-alaa mukaan. Todettakoon tässä vielä, että pinta-alamatarkastelua on pidettävä vain suuntaa-antavana toimialajakauman osalta.

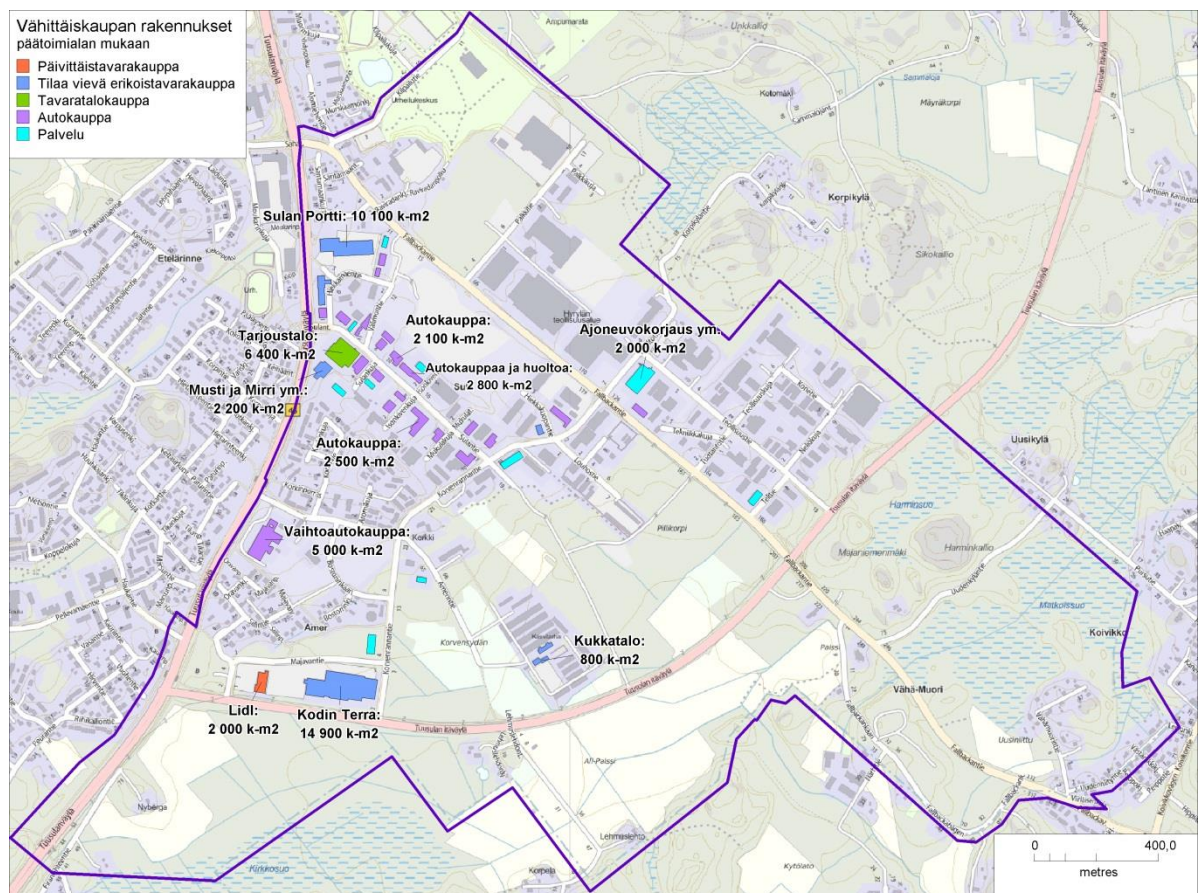
Seuraavalla kartalla (Kuva 18) on esitetty tarkemmin osayleiskaava-alueen kaupallinen rakenne sekä suurimmat yksittäiset kaupan rakennukset. Merkittävimpiä myymälärakennuksia ovat Tuusulan Itäväylän varrella sijaitseva rautakauppa Kodin Terra sekä päivittäistavara- ja tilaa vievä kauppa Lidl. Saman tien varrella sijaitsee myös Kukkatalon myymälä sekä siihen liittyviä kasvihuoneita. Alueen pohjoisosissa sijaitsee Sulan Portti –liikeyritys, jossa on aikaisemmin sijainnut erityisesti huonekaluliikkeitä. Todennäköisesti myymälöiden lopettamiseen Sulan Portissa on vaikuttanut taloudellinen taantuma, joka heikensi koko huonekalukauppa-toimialan kannattavuusdellytyksiä. Kar-

<sup>7</sup> Tuusula, keskustan kaupallinen kehittäminen, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012.

<sup>8</sup> Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Santasalo Ky, [http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6320/Kaupan\\_palveluverkon\\_mitoittaminen\\_ja\\_vaikutusten\\_arviointi\\_E125.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6320/Kaupan_palveluverkon_mitoittaminen_ja_vaikutusten_arviointi_E125.pdf), haettu 8.1.2014, ks. sivu 205.

tasta erottuu kaupallisena vyöhykkeenä myös Sulantien varsi, jonka luoteispäässä sijaitsee Tarjoustalo. Muutoin Sulantien varrelle on sijoittunut pääasiassa käytettyjen autojen kauppaa sekä huolto- ja korjaustoimintaa harjoittavia yrityksiä.

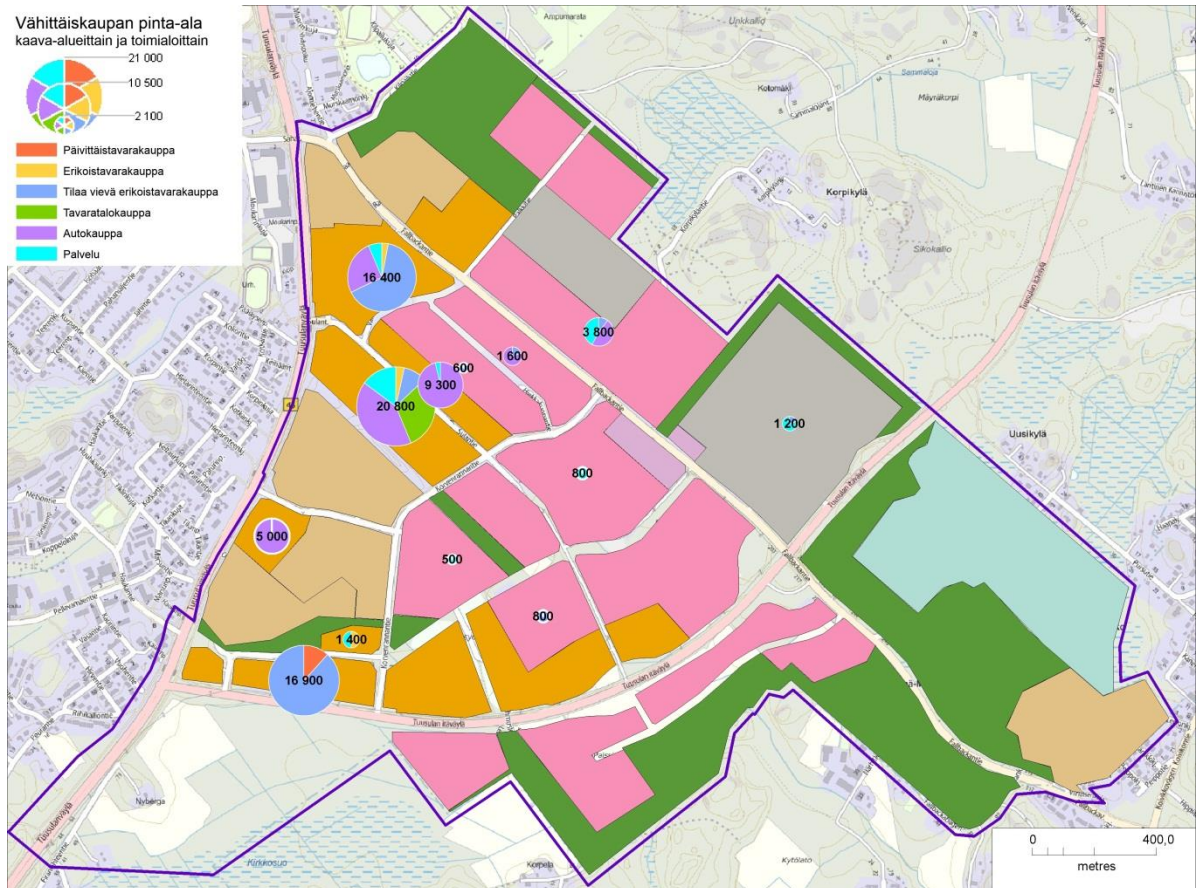
Seuraavaan karttaan on nimetty myös alueen tärkeimmät vähittäiskaupan myymälärakennukset, jotka ylittävät vähittäiskaupan suuryksikkörajan 2 000 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsevista nykyisistä myymälärakennuksista yhdeksän on yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisia. Alueen myymälöistä vain kaksi ylittää maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan taajamatoimintojen alueella sellaisen vähittäiskaupan osalta, joka kaupan laatu huomioiden voi perustellusti sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle (10 000 k-m<sup>2</sup>). Ko. liikerakennuksista toinen sijaitsee seudullisesti merkittävän kaupan KM-2-alueella ja toinen paikallisten suuryksiköiden alueella KM-3-alueella. KM-3-alueella sijaitseva liikerakennus on em. Sulan Portti ja se ylittää 10 000 k-m<sup>2</sup>:n rajan vain hienoisesti.



**Kuva 18** Vähittäiskaupan myymälärakennukset kaava-alueella päätoimialan mukaan luokiteltuna

Seuraavalla kartalla (Kuva 19) on kuvattu osayleiskaava-alueella sijaitsevan kaupan pinta-ala ja toimialoittainen jakauma osa-alueittain. Kartasta voidaan havaita kaupallisten toimintojen keskittävän osayleiskaavaehdotuksen KM-2- ja KM-3 -alueille. KM-2 -alueella korostuu Kodin Terran myötä tilaa vaativan erikoistavara-kaupan osuus sekä autokauppa. KM-2 -alueella sijaitsee myös osayleiskaava-alueen ainoa päivittäistavara-kaupan yksikkö. KM-3 -alueella painottuvat Sulantien koillis- ja lounaispuolen autokaupat, tavaratalokauppa sekä Sulan Portin tilaa vaativa erikoistavara-kauppa (myös nykyään tyhjillään olevat liiketilat on merkitty aikaisemman käyttötarkoituksensa mukaisesti tilaa vieväksi erikoistavara-kaupaksi). TP-1 -alueella sijaitseva vähittäiskauppa on suhteellisen vähäistä ja koostuu yksittäisistä autokaupoista sekä moottoriajoneuvoihin liittyvistä huolto- ja korjauspalveluista. Yksittäisenä tunnistettuna toimijana T-3 -alueella sijaitsee Vianor-rengasliike- ja asennuspalvelu.





**Kuva 19 Vähittäiskaupan pinta-ala toimialoittain kaava-alueella (sisältää myös mahdolliset tyhjiin olevat tilat)**

Seuraavassa taulukossa on kuvattu vähittäiskaupan nykypinta-alaa ja sen jakautumista eri toimialoille sekä osayleiskaavaehdotuksen mukaisille merkinnöille. Pinta-alamatarkastelun mukaan osayleiskaava-alueella sijaitsee yhteensä noin 79 000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan pinta-alaa. Suurimpia toimialoja ovat tilaa vievä erikoistavara kauppa (38 % kokonaispinta-alasta) sekä autokauppa (36 % kokonaispinta-alasta). Alueella sijaitsee myös noin 9 000 k-m<sup>2</sup> kaupallisia palveluita, jotka ovat pääsääntöisesti moottoriajoneuvojen huolto- ja korjauspalveluita sekä katsastusasemia, jotka ovat pinta-alataan suuria ja toisaalta vaikeasti muunnettavissa muuhun käyttöön. Vähittäiskaupan nykypinta-alasta noin 29 % sijaitsee KM-2 -alueella, 59 % KM-3 -alueella ja 10 % TP-1 -alueella.

**Taulukko 1 Vähittäiskaupan nykypinta-ala (k-m<sup>2</sup>) kaava-alueella kaavamerkinnöittäin**

Osayleiskaava-alue	Kaupan ala yhteensä	Päivittäistavara-kauppa	Erikoistavara-kauppa	Tivara-kauppa	Tavaratalokauppa	Auto-kauppa	Kaupallinen palvelu
KM-2	23 300	2 000	700	14 900	0	5 000	700
KM-3	46 500	0	1 200	12 600	6 400	20 400	4 400
TP-1	8 100	0	0	2 100	0	3 000	2 900
T-3	1 200	0	0	200	0	0	1 000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>79 100</b>	<b>2 000</b>	<b>1 900</b>	<b>29 800</b>	<b>6 400</b>	<b>28 400</b>	<b>9 000</b>

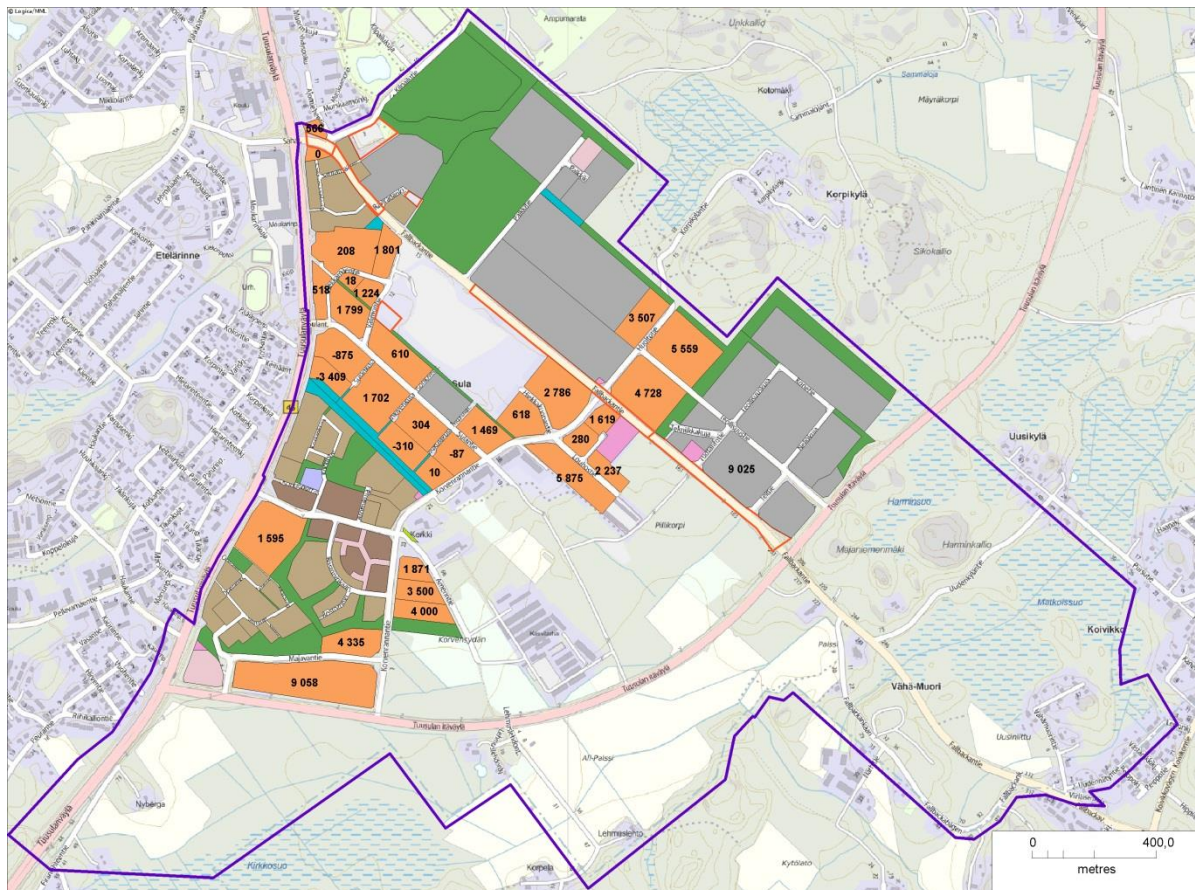
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan palveluverkon mitoittamisen yhteydessä Hyrylän eteläosien liiketiloiksi vuonna 2011 oli laskettu yhteensä noin 72 000 k-m<sup>2</sup><sup>9</sup>. Ko. selvityksessä aluerajaus kuitenkin poikkeaa osin tämän selvityksen osayleiskaava-alueesta. Mukaan oli laskettu osayleiskaava-alueen ulkopuolelta edellä mainitut Sahankulman alue ja Riha Center

<sup>9</sup> Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto ja Santasalo Ky, [http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6320/Kaupan\\_palveluverkon\\_mitoittaminen\\_ja\\_vaiikutusten\\_arviointi\\_E125.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6320/Kaupan_palveluverkon_mitoittaminen_ja_vaiikutusten_arviointi_E125.pdf), haettu 8.1.2014, ks. sivut 17 ja 205.

Tuusulanväylän länsipuolella. Sahankulman alueella on liiketiloja käytössä arviolta 20 000 k-m<sup>2</sup> ja Riha Centerissä arviolta 1 500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osa osayleiskaava-alueen liiketiloista Sulantien kaakkoispäässä ja Fallbackantien varrella puuttuvat vaihemaakuntakaavan laskelmista.

### 3.4 Asemakaavan mahdollistama kaupan lisärakentaminen

Kaupan lisärakentamispotentiaalia osayleiskaava-alueella on tarkasteltu sekä vahvistettujen asemakaavojen perusteella että tavoitteellisen rakennustehokkuuden pohjalta. Kuten edellä on todettu, osayleiskaava-alue on osin jo pitkälti rakentunut ja näiltä osin tavoitteena on säilyttää nykyisten toimijoiden toimintaedellytykset. Näin ollen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaa pinta-alaa on järkevä tarkastella alueen kehittymismahdollisuuksien kuvaamiseksi. Seuraavassa kartassa (Kuva 20) on esitetty osayleiskaava-alueen asemakaavoitetut alueet sekä niillä sijaitseva jäljellä oleva kaavareservi (alueen kokonaisrakennusoikeus – toteutunut pinta-ala, k-m<sup>2</sup>). Kaupallisesti merkittävin asemakaavoittamaton alue sijaitsee osayleiskaavaehdotuksen KM-2 -alueella, Korvenrannantien itäpuolella/ Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Kartasta voidaan havaita, että asemakaavojen mukaista kaavareserviä ei ole merkittävästi jäljellä Sulantien ympäristössä, osayleiskaavaehdotuksen KM-3 -merkinnän alueella. KM-2 -merkinnän alueella kaavareserviä on ns. Majavatien alueella (Kodin Terran tontilla) noin 9 000 k-m<sup>2</sup>. Merkittäviä alueita osayleiskaavaehdotuksen KM-2 -merkinnän sisältä ei ole kuitenkaan vielä asemakaavoitettu.



**Kuva 20 Asemakaavojen mukaisen rakennusoikeuden jäljellä oleva määrä kaava-alueella**

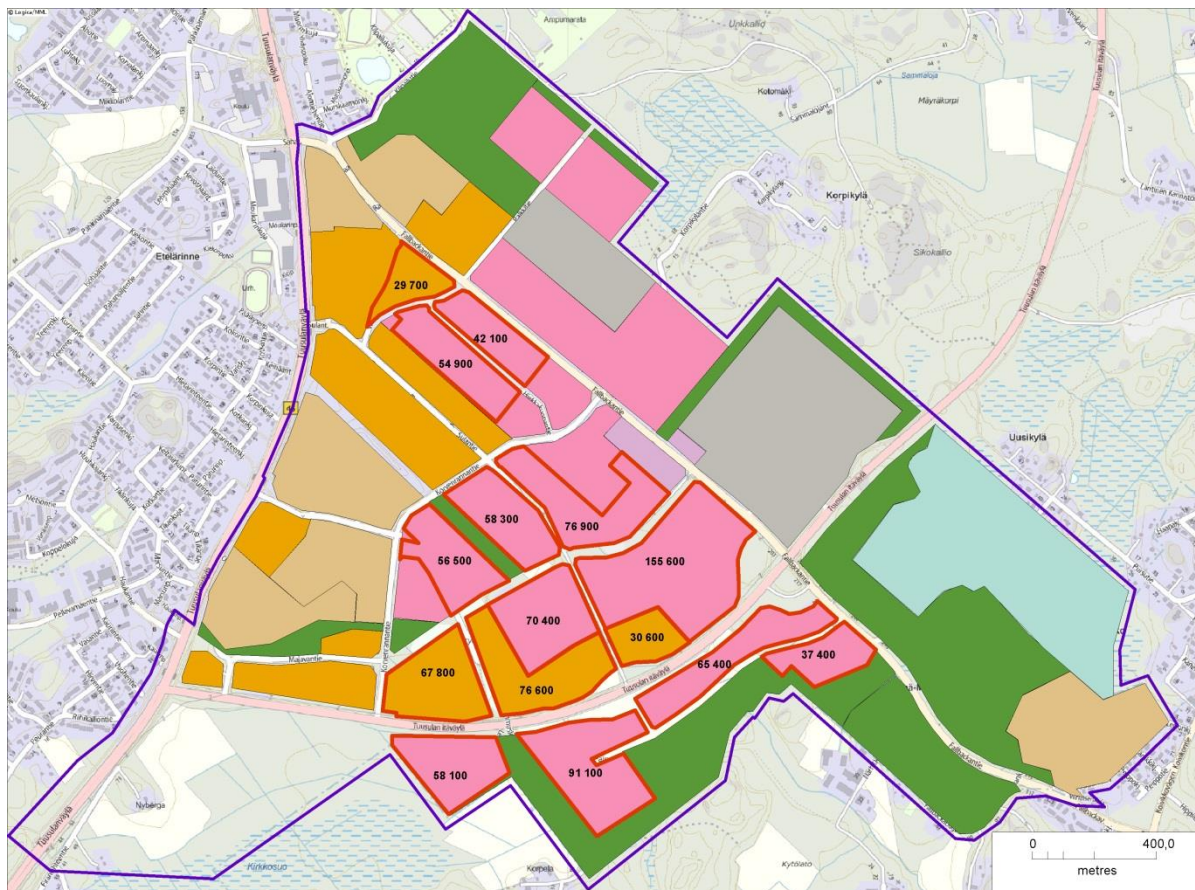
Seuraavaan taulukkoon on koostettu voimassa olevien asemakaavojen mukainen kaavareservi osayleiskaavaehdotuksen vähittäiskaupan toimintoja sallivien merkintöjen alueilla. Nykyisestä vähittäiskaupan pinta-alasta (79 100 k-m<sup>2</sup>) valtaosa (76 300 k-m<sup>2</sup>) sijaitsee asemakaavoitetulla alueella osayleiskaavaehdotuksen KM-2, KM-3 ja TP-1 -merkinnöissä. Asemakaavojen mukaista kaavareserviä alueella on jäljellä lähes 57 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavareservistä valtaosa sijaitsee TP-1 -alueella. KM-3 -alue on jo nyt melko täyteen rakennettu eikä asemakaavoissa ole rakentamatonta kaavareserviä kuin noin 5 000 k-m<sup>2</sup>. KM-2 -alue vastaavasti sijoittuu alueelle, jonka voimassaolevissa asemakaavoissa on rakentamatonta rakennusoikeutta noin 15 000 k-m<sup>2</sup>; tästä valtaosa (noin 9 000 k-m<sup>2</sup>) sijaitsee Terran ja Lidlin tontilla, jolla ei käytännössä juurikaan ole laajen-

tamisvaraa nykyisten toimintojen puitteissa. KM-2 -alue jatkuu kuitenkin myös nykyään asemakaavoittamattomalle ja pääosin rakentumattomalle alueelle, jossa on paljon lisärakentamispotentiaalia.

**Taulukko 2 Asemakaavojen mukaisen rakennusoikeuden määrä, toteutuma ja vähittäiskaupan pinta-ala (k-m<sup>2</sup>) kaava-alueella**

Osayleiskaava-alue	Alueen pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Asemakaavoissa sallittu rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Käytetty rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Toteuma (%)	Kaava-reservi (k-m <sup>2</sup> )	Toteutunut kaupan ala (k-m <sup>2</sup> )	Kaupan osuus toteutuneesta (%)
KM-2	98 300	51 100	36 100	71 %	15 000	23 300	65 %
KM-3	193 300	72 600	67 600	93 %	5 000	46 500	69 %
TP-1	188 300	85 600	49 000	57 %	36 600	6 500	13 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>479 900</b>	<b>209 300</b>	<b>152 700</b>	<b>73 %</b>	<b>56 600</b>	<b>76 300</b>	<b>50 %</b>

Seuraavassa kartassa (Kuva 21) ja taulukossa (Taulukko 3) on tunnistettu osayleiskaavaehdotuksen KM-2, KM-3 ja TP-1 -alueilla sijaitsevat asemakaavoittamattomat alueet ja laskettu niiden pinta-ala. KM-2 -alueella on yhteensä noin 175 000 m<sup>2</sup> asemakaavoittamatonta pinta-alaa. KM-3 -alueella asemakaavoittamattoman pinta-alan määrä on vain noin 30 000 m<sup>2</sup>. Valtaosa (lähes 767 000 m<sup>2</sup>) koko osayleiskaava-alueen asemakaavoittamattomasta alueesta sijaitsee TP-1 -alueella.



**Kuva 21 Osayleiskaava-alueen asemakaavoittamattomat alueet ja niiden pinta-ala (m<sup>2</sup>)**

**Taulukko 3 Osayleiskaava-alueen asemakaavoittamaton pinta-ala (m<sup>2</sup>) osa-alueittain**

Osayleiskaava-alue	Asemakaavoittamattoman alueen pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Toteutunut kerrosala	Toteutunut kaupan kerrosala
KM-2	175 100	600	0
KM-3	29 700	0	0
TP-1	766 600	12 800	1 600
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>971 400</b>	<b>13 400</b>	<b>1 600</b>

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 4) on yhdistetty voimassa olevien asemakaavojen tarkastelut sekä KM-2, KM-3 ja TP-1 -alueiden asemakaavoittamattomien alueiden pinta-ala- ja kerrosala-tarkastelut. Asemakaavoitetuilta alueilta on tarkasteltu kaavojen sallimaa rakennusoikeutta suhteessa toteutuneeseen kokonaiskerrosalaan sekä toteutuneeseen kaupan kerrosalaan. Tarkastelussa on pyritty havainnollistamaan kaupan teoreettista maksimikerrosalaa tilanteessa, jossa kaikki asemakaavoissa oleva kaavareservi toteutuisi kaupan pinta-alana. Asemakaavoittamattomilta alueilta potentiaalista maksimikerrosalaa on arvioitu teoreettisella alueellisella tehokkuusluvulla ( $e=0,4$ ). Tarkastelussa on siis oletettu, että mikäli asemakaavoittamaton alue toteutuu kokonaisuutena kaupan toimintojen käytössä, voi alueen tehokkuus olla korkeintaan 0,4 huomioiden muun muassa kaupan vaatimukset pysäköintipaikkojen määrän suhteen. Todellisuudessa tehokkuus 0,4 on alueelle osoitetussa tilaa vievässä kaupassa (ml. autokauppa) ylärajoilla ja tilaa vievän kaupan alueilla tehokkuus laskee usein keskimäärin noin 0,3-tasolle riippuen kuitenkin esimerkiksi toteutuvista tonttijaoista. Todellisuudessa kaikki käyttämätön rakennusoikeus ei toteudu kaupan käytössä. Sitä, kuinka suuri osuus käyttämättömästä rakennusoikeudesta voisi toteutua kaupan käytössä, on pyritty havainnollistamaan taulukossa olettamalla aluerakenteen pysyvän samanlaisena kuin se on nyt. Toisin sanoen on oletettu, että esimerkiksi TP-1-alueella vain 13 prosenttia kaikesta käyttämättömästä rakennusoikeudesta toteutuu kauppana nykyisen kaupan osuuden mukaisesti.

**Taulukko 4 Potentiaalinen kaupan kerrosala asemakaavoitetuilla ja -kaavoittamattomilla alueilla**

	KM-2	KM-3	TP-1	YHTEENSÄ
<b>Asemakaavoitettu alue</b>				
Rakennusoikeus asemakaavoissa	51 100	72 600	85 600	209 300
Käytetty rakennusoikeus	36 100	67 600	49 000	152 700
<b>Josta kauppaa (k-m<sup>2</sup>)</b>	<b>23 300</b>	<b>46 500</b>	<b>6 500</b>	<b>76 300</b>
Josta kauppaa (%)	65 %	69 %	13 %	50 %
Käyttämätön rakennusoikeus asemakaavoissa	15 000	5 000	36 600	56 600
<b>Kaupan laskennallinen maksimiala asemakaavoissa</b>	<b>38 300</b>	<b>51 500</b>	<b>43 100</b>	<b>132 900</b>
<b>Asemakaavoittamaton alue</b>				
Asemakaavoittamattoman alueen pinta-ala (m <sup>2</sup> )	175 100	29 700	766 600	971 400
Laskennallinen maksimikerrosala ( $e=0,4$ )	70 000	11 900	306 600	388 500
Uusi kerrosala	69 400	11 900	293 800	375 100
<b>Kaupan kerrosalan maksimiskenaario</b>				
Kaikki käyttämätön rakennusoikeus maksimiskenaariossa	84 400	16 900	330 400	431 700
Josta uutta kaupan kerrosalaa, jos osuus nykyisen mukaisesti	54 500	11 600	43 800	109 900
<b>Kaupan kerrosala yhteensä (nykyinen + maksimi potentiaali)</b>	<b>77 800</b>	<b>58 100</b>	<b>50 300</b>	<b>186 200</b>

Edellisessä taulukossa (Taulukko 4) osoitetun tarkastelun perusteella osayleiskaava-alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta (asemakaavareservi + asemakaavoittamattomien alueiden rakentuminen tehokkuudella  $e=0,4$ ) yhteensä noin 430 000 k-m<sup>2</sup>. Taulukossa on arvioitu, että käyttämättömästä kerrosalasta kauppana rakentuisi kaavamerkinnoittain sama osuus kokonaisalasta kuin mitä nykytilanteessa on rakentunut asemakaavoitetuilla alueilla (KM-2: 65 %, KM-3: 69 % ja TP-1: 13 %). Tällöin rakentumattomasta kerrosalasta kauppana toteutuisi yhteensä koko osayleiskaava-alueella noin 110 000 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alankasvusta valtaosa (54 500 k-m<sup>2</sup>) ohjautuisi osayleiskaavan KM-2 -alueelle. Taulukosta voidaan myös havaita, että osayleiskaavan KM-3 -merkinnän alueelle mahtuisi kaupan kasvua maksimissaan vain noin 11 600 k-m<sup>2</sup>. Mikäli kauppa

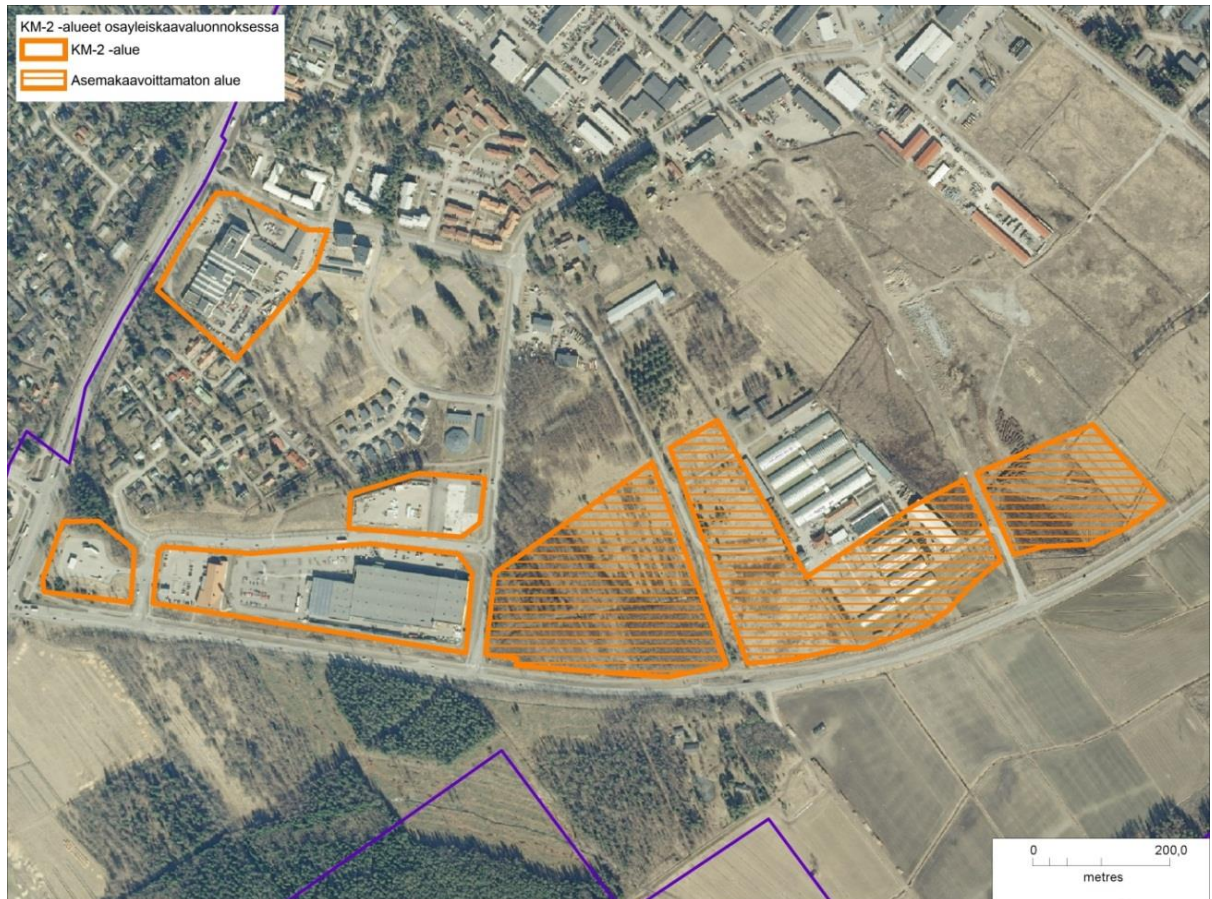
toteutuisi taulukon mukaisen teoreettisen maksimiskenaarion mukaisesti, osayleiskaava-alueella sijaitsisi vähittäiskaupan pinta-alaa yhteensä noin 186 000 k-m<sup>2</sup> sisältäen nykyiset toimijat.

Edellä esitetyn vähittäiskaupan teoreettisen maksimipinta-alan laskentaan liittyy kuitenkin monia epävarmuustekijöitä. Kuten aikaisemmin on todettu, laskennassa käytetty tehokkuus 0,4 on melko korkea ja todellinen tilaa vaativan kaupan tehokkuus on lähempänä 0,3:a. Tämä pienentää alueelle todellisuudessa mahtuvan kerrosalan määrää; esimerkiksi KM-2 alueen asemakaavoittamattoman alueen potentiaalinen lisäkerrosala vähenisi noin 17 500 k-m<sup>2</sup>:lla. Lisäksi asemakaavojen kaavareserviä on tällä hetkellä alueilla, jotka ovat käytännössä jo täyteen rakennettuja. Esimerkiksi Kodin Terran ja Lidlin tontilla on olemassa asemakaavareserviä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, mutta ilman nykyisen, suhteellisen uuden rakennuskannan purkamista, tästä voi toteutua vain murto-osa. Kaavareservin rakentamista voidaan siis tältä osin pitää epätodennäköisenä.

### 3.5 Yhteenvedo osayleiskaava-alueen kaupallisesta roolista ja kehittämispotentiaalista

#### KM-2 -alue

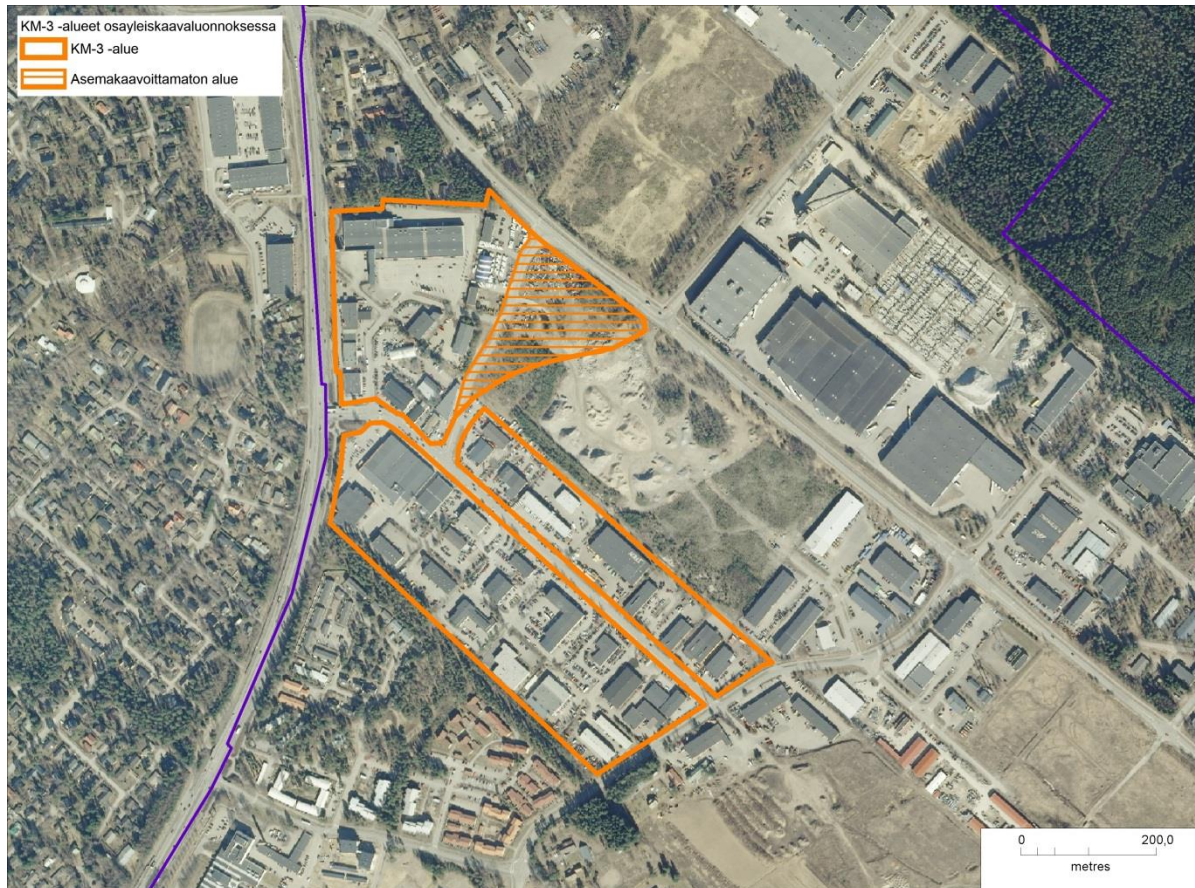
- Alueella maakuntakaavan suuryksikkömerkintä, jonka vähittäiskaupan kokonaismitoitus 100 000 k-m<sup>2</sup>
- Nykyinen kaupan ala 23 300 k-m<sup>2</sup>.
  - Pinta-alasta noin 2/3 tilaa vievää kauppaa (Kodin Terra)
  - Osayleiskaava-alueen ainoa päivittäistavaramyymälä (Lidl, noin 2 000 k-m<sup>2</sup>)
- Asemakaavoissa kaavareserviä 15 000 k-m<sup>2</sup>
  - Valtaosa kaavareservistä (noin 9 100 k-m<sup>2</sup>) Kodin Terran ja Lidlin tontilla, Majavatien pohjoispuolella 4 300 k-m<sup>2</sup> ja Amerissa 1 600 k-m<sup>2</sup>
  - Kyseiset alueet ovat kuitenkin jo suhteellisen täyteen rakennettuja ja nykyisten toimintojen säilyessä kaavareserviä ei todennäköisesti mahdollista käyttää (pl. Majavatien pohjoispuolen tontti).
- Todellinen lisärakentamispotentiaali on Korvenrannantien itäpuolen toistaiseksi asemakaavoittamattomilla alueilla, joissa tällä hetkellä ei sijaitse Kukkatalon liiketilojen ja kasvihuoneiden lisäksi mitään muuta
  - Aluetehokkuudella  $e=0,4$  asemakaavoittamattomille alueille Korvenrannantien itäpuolella mahtuisi yhteensä noin 70 000 k-m<sup>2</sup> rakentamista. Jos kaikki uusi pinta-ala rakentuisi vähittäiskauppana, olisi koko KM-2 -alueen kaupan kerrosala tällöin noin 108 000 k-m<sup>2</sup> sisältäen nykyiset toiminnot. Alue tulee kuitenkin mitoitaa maakuntakaavan mukaisesti niin, että vähittäiskaupan kerrosala on maksimissaan 100 000 k-m<sup>2</sup>.
  - KM-2 -alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseville TP-1 -alueille tulisi kaavoituksessa mahdollistaa luonteeltaan paikallisen kaupan laajeneminen kyseisille alueille.



**Kuva 22** KM-2 -alue, asemakaavatilanne (Lähde: Maanmittauslaitos)

### KM-3 -alue

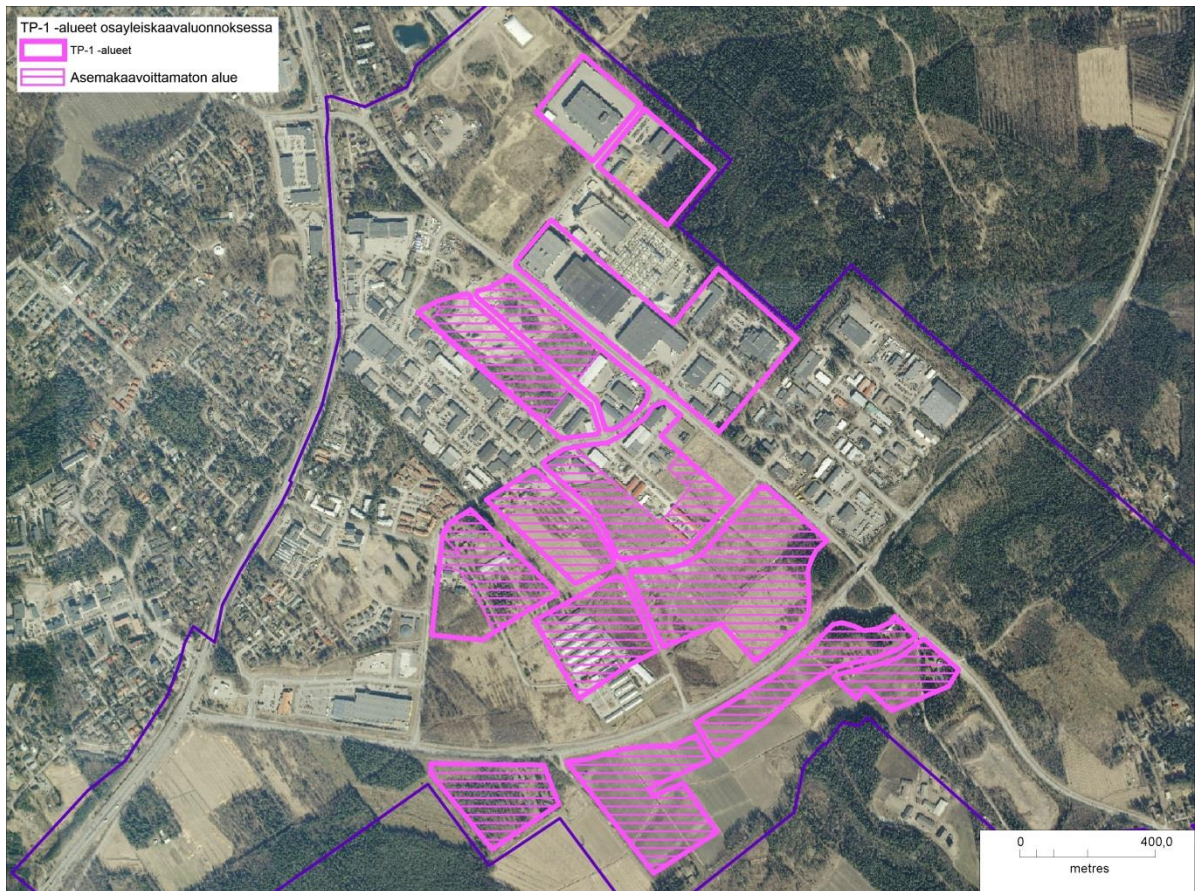
- Nykyinen kaupan pinta-ala 46 500 k-m<sup>2</sup>
  - Pinta-alasta yli puolet (käytettyjen autojen) autokauppaa ja -huoltoa suhteellisen pienissä (alle 2 000 k-m<sup>2</sup>) liiketiloissa
  - Suurimpia yksittäisiä liiketiloja Sulan portin liikekeskus (noin 10 100 k-m<sup>2</sup>) ja Tarjoustalo (noin 6 400 k-m<sup>2</sup>) – näistä kumpikaan ei yksinään ylitä maakunta-kaavan seudullisen tiva-kaupan rajaa
- Asemakaavojen mukaista kaavareserviä noin 5 000 k-m<sup>2</sup>; asemakaavoitetut alueet kuitenkin jo hyvin täyteen rakennettuja. Kaava tältä osin siis pääasiassa nykytilanteen toteava.
- Autokaupan myymälöiden keskittymä, hyötyvät toistensa läheisyydestä ja kauppa on osin luonteeltaan seudullista tällä hetkellä.
- Osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti uusien toimintojen tulee olla paikallisia, mistä johtuen uusien alueelle tulevien toimintojen kokoa rajoittavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat.
- Alueen tontit ovat pieniä ja omistusrakenne on hajanainen, mikä vaikeuttaa entisestään suuryksiköiden tuleamista alueelle (vaatisi tonttien yhdistelyä).
- Ainoa asemakaavoittamaton alue Fallbackantien lounaispuolella oleva kulmaus, jonka pinta-ala on noin 30 000 m<sup>2</sup> (aluetehokkuudella  $e=0,4$  noin 12 000 k-m<sup>2</sup> lisärakentamista). Alueen kaakkoispuolelle on suunnitteilla tieyhteys Sulantien ja Fallbackantien välille, mikä lisää alueen kiinnostavuutta kaupan paikkana.



**Kuva 23** KM-3 -alue, asemakaavatilanne (Lähde: Maanmittauslaitos)

### TP-1 -alue

- Nykyistä kaupan pinta-alaa yhteensä noin 8 100 k-m<sup>2</sup>
  - Pinta-alasta noin 6 000 k-m<sup>2</sup> autokauppaa ja -huoltoa
  - Lisäksi Kukkatalo
- Nykyisissä asemakaavoissa kaavareserviä noin 36 600 k-m<sup>2</sup>
- Asemakaavoittamattomia alueita noin 766 600 k-m<sup>2</sup>
  - Alueen pääkäyttötarkoitus on muu kuin kauppa. Edellä kaupan potentiaalisiksi uudeksi pinta-alaksi arvioitiin 43 800 k-m<sup>2</sup> huomioiden kaupan tämän hetken osuus 13 % toteutuneesta pinta-alasta.
  - Yli 2 000 k-m<sup>2</sup> kaupan suuryksiköt vaativat KM-kaavamerkinnän. Näin ollen se, että alueelle ei voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä rajoittaa alueen kaupan kehittymistä edelleen.
- Aluetta tulee kehittää jatkossakin niin, että pääkäyttötarkoituksena on muu kuin vähittäiskauppa. Alueelle voidaan kuitenkin sallia pääkäyttötarkoitusta tukevien myymälätilojen sijoittuminen. Tällaisia ovat esimerkiksi korjaamon yhteydessä toimiva pienimuotoinen varaosamyymälä tai leipomon yhteydessä toimiva kahvila ja myymälä. Näin pystytään turvaamaan alueella sijaitsevien pienyritysten toiminta- ja kehittymisedellytysten jatkuminen.
- Alueen kaupallisesti potentiaalisimpia alueita ovat Tuusulan itäväylän alueet KM-2 -merkinnän ympärillä. Ko. tonteille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta olisikin harkittava, onko tarpeen merkitä ko. TP-alueet esimerkiksi omalla indeksinumerolla suuryksikköalueen laajentumisreserviksi huomioiden niiden liittyminen laajempaan seudulliseen vähittäiskaupan kokonaisuuteen (vrt. s.19 KM-2-alueet).



Kuva 24 TP-1 -alue, asemakaavatilanne (Lähde: Maanmittauslaitos)

## 4. VÄHITTÄISKAUPAN TILANTARVE

Vähittäiskaupan lisäliiketilantarvetta, ostovoimaa ja sen kasvua on tarkasteltu useissa eri selvityksissä aikaisemmin Tuusulan osalta. Tässä selvityksessä ostovoimaa ja tilantarvetta ei arvioida uudelleen. Lyhyesti voidaan todeta, että Tuusulan väestöpohjan ennakoitaan kasvavan ja väestönkasvuun ja kulutuksen kasvuun perustuen taas ostovoima kasvaa. Ostovoiman kasvun seurauksena lisäliiketilantarve myös kasvaa. Kulutuksen kasvu perustuu pääosin tulotason nousuun. Lyhyellä tähtäimellä tulotason ja kulutuksen ei voida ennakoita kasvavan johtuen nykyisestä heikosta taloustilanteesta, mutta pitkällä tähtäimellä kasvu on yleensä seurannut bruttokansantuotteen kasvua.

Hyrylän kaupallista kehittämistä koskevassa selvityksessä vuonna 2012<sup>10</sup> on arvioitu liiketilan kokonaistarvetta seuraavasti toimialoittain vuoteen 2030 mennessä:

- Päivittäistavarakauppa 18 000 – 21 000 k-m<sup>2</sup>
- Keskustahakuinen erikoistavarakauppa 40 000 – 46 000 k-m<sup>2</sup>
- Tilaa vievä kauppa 22 000 – 23 000 k-m<sup>2</sup>
- Kaupalliset palvelut ja ravintolat 20 000 – 23 000 k-m<sup>2</sup>
- Autokaupat ja huoltamot 50 000 - 57 000 k-m<sup>2</sup>
- Yhteensä 150 000 - 172 000 k-m<sup>2</sup>

Em. mitoitus perustuu Hyrylän vaikutusalueen väestöpohjaan ja sen ennustettuun kasvuun sekä kulutuksen kasvuun. Hyrylän vaikutusaluetta voidaan pitää relevanttina paikallisena vaikutusalueena myös Sulan osalta: vaikutusalue rajoittuu Tuusulan kunnan rajojen sisälle jättäen jopa kunnan pohjoisosien taajamat Jokelan ja Kellokosken pois. Em. mitoituksen päälle tulee siis mahdollinen seudullinen mitoitus, joka perustuu paikallista vaikutusaluetta laajemman väestöpohjan ostovoimaan ja osa asioinneista tulee oman kunnan ulkopuolelta.

<sup>10</sup> Tuusula, keskustan kaupallinen kehittäminen, Ramboll Finland Oy, 24.5.2012.



Osayleiskaavaehdotuksessa osayleiskaava-alueella saa sijoittua lähinnä keskustaan soveltumattomia toimialoja eli lähinnä tilaa vievää kauppaa ja autokauppaa. Ko. toimialojen kokonaismitoitus paikallisen vaikutusalueen perusteella on siis korkeintaan 80 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä. Osayleiskaava-alueen nykyinen tilaa vievän kaupan pinta-ala (29 800 k-m<sup>2</sup>) ylittää jo nyt vuoden 2030 kokonaistilantarpeen tilaa vievän kaupan osalta, mikä näkyy tällä hetkellä mm. ostovoiman positiivisena siirtymänä Tuusulaan. Paikallisen vaikutusalueen tarpeeseen perustuen lisäliiketilantarvetta tilaa vievän kaupan osalta ei kokonaisuutena ole: toimialan sisältä löytyy kuitenkin eroja ja edellä todettiin, että mm. kodinkonekaupan ostovoimaa virtaa Tuusulasta pois. Autokaupan ja huoltamoiden osalta osayleiskaava-alueen nykyinen pinta-ala (autokaupat 28 400 k-m<sup>2</sup> + kaupalliset palvelut, jotka pääosin huoltamoja 9 000 k-m<sup>2</sup>) jää alle vuoden 2030 kokonaistilantarpeen. Lisätilantarve niiden osalta vuoteen 2030 mennessä noin 11 200 - 19 600 k-m<sup>2</sup> paikallisen vaikutusalueen tarpeeseen perustuen.

Hyrylän kaupallista kehittämiskoskevassa selvityksessä Sulan ja Itäväylän, joilla tarkoitetaan likimain osayleiskaava-aluetta, kokonaistilantarpeeksi oli arvioitu 76 000 – 92 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä perustuen paikalliseen vaikutusalueen väestöpohjaan. Alueella on jo nykyisin 76 300 k-m<sup>2</sup> kauppaa.

Edellä esitetyn päälle voidaan laskea seudullinen mitoitus, joka on huomioitu maakuntakaavan seudullisen vähittäiskaupan kohdemerkinnän mitoituksessa 100 000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan seudullisessa mitoituksessa on kuitenkin huomioitu myös paikallinen kysyntä, joten kokonaisuutena tätä ei voida lisätä paikallisen mitoituksen päälle.

## 5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Kaupan pinta-alan kasvu suhteessa laskennalliseen pinta-alantarpeeseen

Tuusulan väestön- ja ostovoiman kasvun myötä vähittäiskaupan toimintaedellytykset kunnassa paranevat. Toimintaedellytysten kehittyminen parantaa nykyisten toimijoiden myyntiä ja luo mahdollisuuksia uusien toimijoiden sijoittumiselle kuntaan. Samalla syntyy tarvetta vähittäiskaupan uudelle liiketilalle joillakin toimialoilla (ks. edellinen luku).

Edellä taulukossa 5 esitetty vähittäiskaupan potentiaalinen uusi kerrosala osayleiskaava-alueen merkinnöissä on noin 110 000 k-m<sup>2</sup> perustuen nykyiseen aluerakenteeseen (kaupan pinta-alan osuus käytetystä rakennusoikeudesta), asemakaavojen kaavareserviin sekä aluetehokkuuksiin. Kaavamerkintöjen joustavuuden vuoksi vähittäiskaupan pinta-alan tarkkaa lisäystä ei voida tässä vaiheessa sanoa. Lisäksi erityisesti TP-1-alueelle mitoitettu kerrosala voi toteutua paitsi kaupan tiloina, myös esimerkiksi toimisto-, teollisuus- ja varastotiloina tai tukkukauppana, joiden sijoitumista ei erikseen säädelä.

Osayleiskaava-alueen potentiaalinen kokonaismitoitus 188 000 k-m<sup>2</sup> (sis. potentiaalisen uuden kerrosalan ja nykyiset toimijat) ylittää lähivaikutusalueen (=Tuusulan eteläosat) ostovoimaan perustuvan vuoden 2030 kokonaismitoituksen (76 000 – 92 000 k-m<sup>2</sup>). Osayleiskaava-alueen nykyinen kaupan pinta-ala on 76 000 k-m<sup>2</sup> ja näin ollen osayleiskaava-alueen tuleva mitoitus perustuu pääosin seudulliseen kysyntään ja uudet toimijat vahvistavat alueen seudullista asemaa. Tosin joillakin toimialoilla on lisäliiketilantarvetta myös paikalliseen kysyntään perustuen. Esimerkiksi kodintekniikka-kaupassa lisäliiketilantarvetta on jo nyt ja autokaupassa taas tulevaisuudessa väestönkasvun takia.

Koska uusi vähittäiskaupan pinta-ala vahvistaa osayleiskaava-alueen seudullista asemaa, pääosa uudesta mitoituksesta on kohdistettava KM-2-alueelle, jossa on seudullisen vähittäiskaupan kohdemerkintä 100 000 k-m<sup>2</sup>. Em. mitoitus sisältää sekä paikallisen että seudullisen mitoituksen. Mikäli 100 000 k-m<sup>2</sup> rajoittaa koko osayleiskaava-alueen mitoitusta, lisärakentamispotentiaalia on tällöin vain 24 000 k-m<sup>2</sup> (=maakuntakaavan seudullisen vähittäiskaupan kohdemerkintä – toteutunut kaupan pinta-ala). Käytännössä osayleiskaava-alueella ei ole tällöin todellisia kehittämismahdollisuuksia kaupan alueena. Mikäli 100 000 k-m<sup>2</sup> rajoittaa vain osayleiskaavan seudullisen vähittäiskaupan KM-2-aluetta, lisärakentamispotentiaali on 76 700 k-m<sup>2</sup>.

Koska uusi vähittäiskaupan pinta-ala on pääosin seudulliseen tarpeeseen perustuvaa, ei osayleiskaava-alueen KM-3 ja TP-1 -alueilla, jotka eivät ole seudullisia, ole tarvetta uudelle vähittäiskaupan liiketilalle. KM-3-alueella potentiaalinen vähittäiskaupan pinta-alan lisäys onkin alle 12 000 k-m<sup>2</sup>, koska alue on jo pääosin rakentunut. TP-1-alueella potentiaalinen vähittäiskaupan pinta-alan lisäys on lähes 44 000 k-m<sup>2</sup>. Käytännössä pääkäyttötarkoitus ja mahdollisuus sijoittaa alueelle

vain alle 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälöitä rajoittavat tätä edelleen. Pinta-alan tarpeen perusteella TP-1-alueen teoreettista kaupan pinta-alaa tulisi rajoittaa edelleen osayleiskaavan määräyksissä.

## 5.2 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon Tuusulassa ja lähialueella

### 5.2.1 Sulan osayleiskaava-alueen kaupallinen rooli

Sulan osayleiskaava-alue on kehittynyt erityisesti tilaa vievän erikoistavarakaupan, autokaupan sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoiminnan alueena. Kaupallisesti alue on merkittävä osin jo rakentunut näiden toimialojen varaan ja osayleiskaava-alueen roolina jatkossakin on kehittyä olemassa olevaa toimialarakennetta vahvistamalla sekä tarjoamalla mahdollisuuden uusien toimialojen sijoittumiseen kuntaan erityisesti KM-2 -alueelle Tuusulan itäväylän varteen, jossa kaupallisesti merkittävin kehittämispotentiaali on. Osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan toimijoiden sijoittuminen ohjataan jatkossa tarkastelualueen eteläosiin KM-2-alueelle. Tällöin alueelle voisi sijoittua mm. seuraavia tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialoja:

- Kodintekniikkakauppaa
- Autojen merkkiliikkeitä ja -huoltoa
- Moottoriajoneuvojen, kuten mopojen, moottoripyörien ja mönkijöiden kauppaa
- Ajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon liittyviä "autoilijan tavarataloja"
- Rakentamis- ja sisustuskauppaa
- Rautakauppaa

KM-3 -alueella sijaitseva Sulan portti on toiminut erityisesti huonekalukaupan keskittymänä. Tällä hetkellä liikekeskus (noin 10 000 k-m<sup>2</sup>) on kuitenkin vajaakäytössä; olemassa olevien huonekaluliikkeiden lisäksi tiloissa on mm. kirpputori ja monet liiketilat ovat tyhjiillään. Keskus toimii potentiaalisena sijoittumispaikkana uusille vähittäiskaupan yrityksille, jotka etsivät jo valmiita toimintiloja. Liikekeskuksen jatkokäytössä olisi huomioitava erityisesti se, ettei rakennusta lähdetä kehittämään keskustahakuisen erikoistavarakaupan keskittymänä, vaan se tarjoaisi jatkossakin pääasiassa tilaa vaativan kaupan liiketiloja. Tavoitteen toteutuminen voidaan varmistaa osayleiskaavassa KM-3 -alueelle asetettavilla vähittäiskaupan toimialarajauksilla.

Työpaikka-alueilla (TP-1) vähittäiskauppa ei saa olla pääkäyttötarkoituksena. Lisäksi alueelle voi sijoittua ainoastaan paikallista, alle 2 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloihin sijoitettavaa kaupallista toimintaa. TP-1 -alueelle mahdollisesti sijoittuva kaupallinen toiminta tulee olemaan pääasiassa esimerkiksi tuotantoon tai huoltoon liittyvää varaosa- ja tarvikemyyntiä.

### 5.2.2 Vaikutukset Tuusulan keskustaan

Sulan alueen sijainti tilaa vievän kaupan ja autokaupan sekä -huollon toimialojen sijoittumispaikkana on optimaalinen, sillä osayleiskaava-alue sijaitsee kiinni Tuusulan keskustan tiiviissä yhdyskuntarakenteessa. Alue on jo nykyisellään merkittävä kyseisten toimialojen keskittymä Tuusulan palveluverkossa ja nyt tarkasteltava osayleiskaava laajentaisi nykyistä tilaa vaativan kaupan aluetta. Osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaavaehdotuksen mukaisesti ainoastaan toimintoja, jotka eivät pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle niiden vaatiman tilantarpeen vuoksi. Tuusulan keskustaa ei myöskään ole mielekästä kehittää tällaisten toimintojen sijoittumispaikkana, vaan lähtökohtaisesti keskustan roolia tulee nyt ja tulevaisuudessa korostaa pienempiin liiketiloihin perustuvien toimialojen, kuten päivittäistavarakaupan lähipalveluiden, keskustahakuisen erikoistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden, sijoittumispaikkana. Lisäksi keskustamaisessa ympäristössä korostuvat viihteen- ja vapaa-ajan palvelut sekä kunnan tarjoamat julkiset palvelut. Näin ollen Sulan alueen kaupallinen kehittyminen ja roolin vahvistuminen tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialojen sijoittumispaikkana tukee kokonaisuudessaan Tuusulan kunnan kaupallista asemaa viemättä kuitenkaan ostovoimaa ja kehittymisedellytyksiä pois Tuusulan keskustasta.

Tällä hetkellä Sulan alueella ei juuri sijaitse keskustahakuisen erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan toimintoja. Osayleiskaavan kaavamerkinnoilla ja -rajauksilla tulee varmistaa se,

ettei alueelle sijoitu jatkossakaan merkittävässä määrin kyseisten toimialojen vähittäiskauppaa, mikäli vaikutukset Tuusulan keskustaan halutaan pitää vähäisinä. Osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti alueelle on mahdollistettu maksimissaan 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan yksiköiden sijoittuminen. Osayleiskaavassa tulisi kuitenkin tarkentaa päivittäistavarakaupan kokonaismitoitusta ko. alueelle. Tuusulan keskustan kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli alueelle sijoittuisi vielä lisää lähipalvelutyyppejä päivittäistavarakaupan myymälöitä palvelemaan lähiasutuksen sekä ohikulkuliikenteen tarpeita ja lisäämään kilpailua toimialalla. Myymälöiden ei kuitenkaan tule kilpailla Hyrylän keskustan kanssa. Hypermarket- ja suuret supermarket-myymälät tulisi ensisijaisesti sijoittaa Hyrylän keskustaan tai Rykmentipuistoon.

### 5.2.3 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon muissa keskuksissa

Sulan osayleiskaava vahvistaa toteutuessaan alueen roolia tilaa vievän erikoistavarakaupan sekä autokaupan monipuolisen tarjonnan alueena Tuusulassa. Osayleiskaavan myötä vähittäiskaupalle luodaan edellytykset uudistua ja kehittyä vastaten näin ollen paremmin kuluttajien muuttuviin tarpeisiin. Samalla Tuusulan on tulevaisuudessakin mahdollista vastata ympäröivien kuntien alati kehittyvän kaupallisen tarjonnan asettamaan kilpailuun.

Osayleiskaavaaluonnoksen alueelle sijoittuvalla vähittäiskaupalla on myös seudullista merkittävyyttä. Tällä hetkellä tämä korostuu erityisesti autokaupassa, jossa Tuusulaan virtaa ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta. Autokaupan tarjonta keskittyy Tuusulassa kuitenkin pääasiassa vaihtoautojen myyntiin ja toiminta on liikevaihdolla mitattuna selkeästi pienimuotoisempaa kuin pääkaupunkiseudun kaupunkien merkittävimmässä autokaupan keskittymässä (vrt. esim. Vantaan lentoaseman alue tai Espoon Länsiväylä). On selvää, että Sulan alueen asema autokaupassa on nykyisin seudullinen, vaikka osayleiskaavaehdotuksessa KM-3 -alue on määritetty merkitykseltään paikallisen kaupan alueeksi. Edellä on kuitenkin todettu, että alue on pääosin jo rakentunut ja pääosa toimijoista on pieniä, alle 2 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisia myymälöitä. Alueen laajentuminen siinä määrin, kuin se on yleiskaavaehdotuksen puitteissa ja alueella jäljellä olevan tilan puitteissa mahdollista, ei muuta alueen seudullista asemaa eikä vaikuta Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun muiden autokauppa- tai tilaa vaativien kaupan keskittymien toimintaedellytyksiin. Toisaalta autokaupan toimintojen mahdollistaminen Sulan alueella luo tarpeen mukaan edellytyksiä siirtää autokaupan myymälöitä pois metropolialueen tiivistyviltä työpaikka- ja asuinalueilta kuitenkin pääkaupunkiseudulta katsoen hyvin saavutettavaan sijaintiin.

Muun tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta Sulan alue on tällä hetkellä erityisesti autokaupan ja huonekalukaupan keskittymä, jolla on seudullista merkittävyyttä kyseisillä toimialoilla. Autokaupan ja huonekalukaupan toimintalogiikkaan kuitenkin kuuluu selkeä alueellinen kasautuminen johtuen ns. agglomeraatioedusta; kilpailevat toimijat luovat keskittymisen myötä houkuttelevan asiointikohteen, jossa asiakkaalla on helposti saavutettavissa monipuolinen tarjonta tiiviillä alueella. Tästä seurauksena kyseisten toimialojen tarjonta ei tyypillisesti sijoitu tasaisesti väestön määrän mukaisesti, mikä selittää Tuusulan vahvaa asemaa kyseisillä toimialoilla verrattuna naapurikuntiin.

Tuusula ei ole vähittäiskaupassa merkittävä asiointisuunta pääkaupunkiseudulta katsoen johtuen pääkaupunkiseudun kuntien tarjonnaltaan huomattavasti laajemmista ja monipuolisemmista vähittäiskaupan keskittymistä. Poikkeuksena voidaan pitää vaihtoautojen kauppaa, jossa Sulan alueelle kohdistuu asiointeja myös pääkaupunkiseudun kunnista. Potentiaalisimmat vaikutukset kohdistuvat kuitenkin Keravan ja Järvenpään vähittäiskaupan kehittymiseen niin, että yksittäisten ketjujen sijoittumispäätöksissä Tuusula, Kerava ja Järvenpää voidaan nähdä toisensa poissulkevinä sijoittumiskohteina ja uusi myymälä perustetaan vain yhteen näistä kunnista. Toimialatasolla ongelmaa ei kuitenkaan ole; kaikkien kuntien nykyinen ja tuleva väestömäärä sekä ostovoima riittävät tukemaan monipuolisten vähittäiskaupan toimintojen sijoittumisen jokaiseen kuntaan. Tämän vuoksi Sulan osayleiskaava-alueen kaupallisella kehitymisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Tuusulan ulkopuolisten keskusten kaupallisiin kehittymisedellytyksiin.

Merkittävimmät kaupalliset vaikutukset Sulan osayleiskaava-alueen kaupallisella kehittämisellä on Tuusulan eteläosissa sijaitsevan, suunnitelmien mukaan pääosin tilaa vaativasta kaupasta koostuvan, Focus-alueen toteutumismahdollisuuksiin sekä sinne sijoittuvan kaupan rakenteeseen ja laajuuteen. Focus-alue on Sulan ohella toinen Uudenmaan maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän kaupan merkinnän saanut kohde Tuusulassa. Focus-alueella ei kuitenkaan ole tällä hetkellä kaupallista tarjontaa ja alueen tarkempi suunnittelu on vielä kesken. Focus-alueen rakentamiseen ja sen laajuuteen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi onkin syytä turvata vähittäiskaupan toimintaedellytykset myös jo olemassa olevalla Sulan osayleiskaava-alueella, kiinni nykyisessä yhdyskuntarakenteessa.

Vantaan pohjoisosiin, Kivistön alueelle on myös suunnitteilla noin 80 000 k-m<sup>2</sup> kaupallisia palveluita. Kivistö sijaitsee kuitenkin lentokentän länsipuolella, Hämeenlinnanväylän varrella, joten nykyisillä liikennejärjestelyillä Kivistön ja Tuusulan Sulan alueen toteutuminen eivät uhkaa toisiaan; keskusten välinen kulku tapahtuu Kehä III:sta pitkin ja niiden välissä on mm. kauppakeskus Jumbo ja Tammiston suuryksikköalue, jotka pysäyttävät keskusten väliset asiointivirrat. Mahdollisesti tulevaisuudessa toteutuvan Kehä IV:n myötä Tuusulan kuntakeskus yhdistyy paremmin Hämeenlinnanväylään ja täten keskusten välille saattaa muodostua tiiviimpi vaikutussuhde. Toisaalta on kuitenkin huomioitava se, että Kivistön keskukseseen on suunniteltu pääosin päivittäistavarakaupan, keskustaerikoistavarakaupan ja palveluiden tarjontaa, joten Sulan tilaa vaativan kaupan tarjonnalla ei voida nähdä olevan vaikutuksia Kivistön keskuksen kaupallisen tarjonnan laajuuteen.

### **5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan saavutettavuuteen**

Sulan osayleiskaava-alue sijoittuu Tuusulan keskustan välittömään läheisyyteen, kiinni olemassa olevaan ja suhteellisen tiiviisti asuttuun yhdyskuntarakenteeseen. Tarkastelualue on lisäksi jo nykyisellään tärkeä osa Tuusulan palveluverkkoa. Yhdyskuntarakenteen kestävyys kannalta onkin erityisen suotavaa, että Sulan alue jo olemassa olevana ja Tuusulan keskustan lähellä sijaitsevana alueena pystyy edelleen kehittymään kaupallisesti. Tällöin kaupan konseptien uudistumisesta ja kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta johtuva kaupallisen lisärakentamisen paine tilaa vievässä kaupassa ja autokaupassa on mahdollista toteuttaa uusina kaupan tiloina, jotka sijaitsevat lähellä keskustaa ja nykyistä asutusta.

Aluerakenteellisesti osayleiskaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu tukee Tuusulan asemaa osana Helsingin seudun kaupan palveluverkkoa erityisesti tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialojen osalta. Kaavaehdotuksen myötä osayleiskaava-alueen ja koko Tuusulan kaupallista palvelutarjontaa on mahdollista monipuolistaa ja laajentaa sekä olemassa olevia toimialoja tukien että niiden toimialojen osalta, jotka eivät kunnassa vielä sijaitse. Tämä puolestaan parantaa myös Tuusulan keskustan kehittämisedellytyksiä.

Alue sijaitsee liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavalla ja kaupallisesti houkuttelevalla alueella. Kaupan toimintojen suhteen keskeisimmät KM-2- ja KM-3 -alueet sijoittuvat Tuusulanväylän varteen ja ovat näin ollen erityisesti henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Tuusulan mittakaavassa alue on myös merkittävimpien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lisäksi erityisesti osayleiskaava-alueen pohjoisosat ovat Tuusulan keskustasta käsin hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin.

Sulan osayleiskaava-alueen kaupallinen kehittyminen ei muuta kaupan palveluiden fyysistä saavutettavuutta, sillä alueella sijaitsee jo ennestään kaupan palveluja. Sen sijaan kaupallisten toimintojen monipuolistuminen parantaisi kaupan koettua saavutettavuutta, sillä tuusulalaisilla olisi entistä enemmän palveluita ja valinnanvaraa omassa kunnassa. Tämän seurauksena ostosmatkat naapurikuntiin vähenisivät, mikä puolestaan pienentäisi asiointiliikenteestä aiheutuvaa liikennesuoritetta.