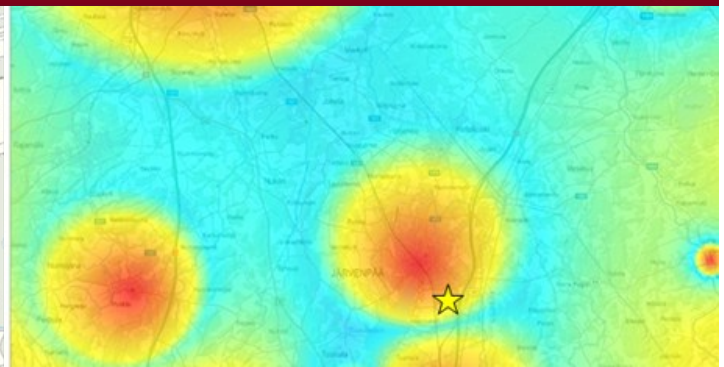
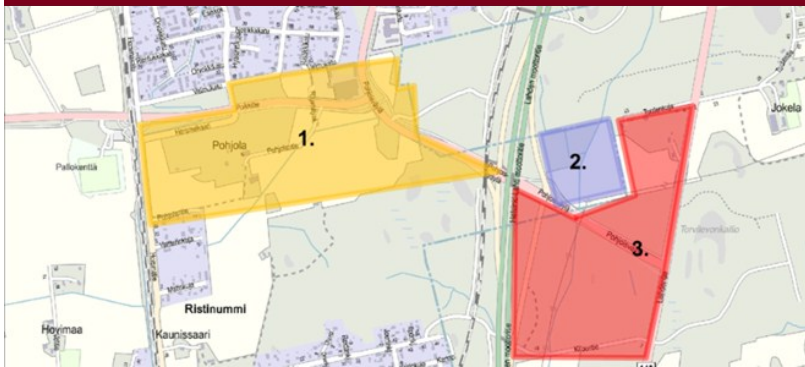


Poikkitie-Pohjoisväylä Tuusula ja Järvenpää

Kaupallisten vaikutusten arviointi



Sisältö

Sisältö	2
Yhteenveto.....	4
1. Lähtökohdat ja tavoitteet	8
1.1. Selvityksen lähtökohdat	8
1.2. Kaavatilanne.....	8
1.3. Tavoitteet ja työn rajaukset.....	10
2. Arvioitava hanke.....	11
2.1. Selvitysalueen sijainti ja alustava sisältö.....	11
2.2. Vaikutusalue.....	13
3. Kaupallinen toimintaympäristö.....	15
3.1. Kaupan alueet.....	15
3.1.1. Järvenpää	16
3.1.2. Tuusula.....	16
3.1.3. Kerava.....	17
3.2. Keskusten vetovoima	17
3.3. Vähittäiskaupan liikevaihto vaikutusalueen kunnissa	19
3.3.1. Vähittäiskaupan liikevaihto yhteensä.....	19
3.3.2. Vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden	20
3.3.3. Tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihto tavara-aloittain.....	21
3.3.4. Autokaupan liikevaihto.....	22
3.4. Kaupan palveluverkon kehitys tulevaisuudessa	23
3.4.1. Järvenpää	24
3.4.2. Tuusula.....	25
3.4.3. Kerava.....	26
3.5. Liikenne	26
4. Väestö ja ostovoima vaikutusalueella	29
4.1. Väestö ja väestönkasvu	29
4.2. Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu, €/hlö/v.....	32
4.3. Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät.....	35
4.4. Vähittäiskaupan pinta-alan laskennallinen lisätarve.....	37
5. Mahdollinen konsepti suunnittelualueelle	40
5.1. Poikkitie - Pohjoisväylän profiili vaikutusalueen kaupallisessa rakenteessa	40
5.2. Toimialat ja mitoitus.....	41

5.3.	Toimintojen sijoittaminen alueelle	46
6.	Vaikutusten arviointi	50
6.1.	Kaupalliset vaikutukset.....	50
6.1.1.	Ostovoiman suuntautumiseen kohdistuvat vaikutukset.....	50
6.1.2.	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja muihin kaupallisiin keskuksiin	51
6.2.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	51
6.3.	Vaikutukset liikenteeseen.....	52
6.4.	Vaikutukset kuntatalouteen	53
6.5.	Yhteenvedo vaikutuksista.....	55

Yhteenveto

Raportissa selvitetään Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan rajalla sijaitsevia Poikkitiehen ja Pohjoisväylään liittyviä alueita, joille on tarkoitus osoittaa osayleis- ja asemakaavoituksessa kaupan varauksia. Raportin tavoitteena on toimia taustaselvityksenä osayleis- ja asemakaavamuutosten valmistelussa, osoittaa kaupallisten palveluiden suositeltava maksimitoitus selvitysalueelle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa varten sekä selvittää kaavamuutosten kaupalliset ympäristövaikutukset.

Suunnittelualueella on voimassa lainvoimainen maakuntakaava, jossa on osoitettu tässä käsiteltävälle alueelle kaupan suuryksikkövaraus Lahden moottoritien liittymään. Järvenpään kaupungin puoleisella osalla selvitysalueella on voimassa oleva yleiskaava. Yleiskaava osoittaa alueelle pääasiassa palveluita ja työpaikkoja kaavamerkinnöillä palvelujen ja hallinnon alue (P), tehokas yritysalue (TPmax) sekä kaupallisten palvelujen alue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Selvitysalueella sijaitseva keskustatoimintojen alue (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) liittyvät suunnitteilla olevaan, nykyistä rautatieasetaetta etelämmäksi sijoittuvaan Kyrölän rautatieasemaan, jonka läheisyyteen on tarkoitus sijoittaa palvelut eteläpuolen uusille asuinalueille (AP, Amid, Amin). Tuusulan kunnan puoleisille maa-alueille, Lahden moottoritien (vt 4) ja Lahdentien (vt 140) väliin jäävälle alueelle, ollaan parhaillaan laatimassa Tuomala II -osayleiskaavaa. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2010 ja kaavaehdotus on parhaillaan valmisteilla. Alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa alue on varattu pääasiassa kaupallisten palveluiden käyttöön kaavamerkinnällä palvelujen ja hallinnon alue (P-7).

Selvityksessä arvioitavan Poikkitien—Pohjoisväylän kaupallisen alueen ensisijainen vaikutusalue on Järvenpää. Toissijaisena vaikutusalueena voidaan pitää Tuusulaa ja Keravaa. Selvitysalueen hyvä liikenteellinen sijainti Lahden moottoritien (vt 4) välittömässä läheisyydessä laajentaa osaltaan vaikutusalueetta. Poikkitien—Pohjoisväylän kaupallinen alue on saavutettavissa autolla alle 30 minuutissa Sipoon pohjoisosista (Nikkilä), Pornaisista ja Mäntsälästä ja näin ollen myös kyseisiltä alueilta suuntautuu jonkin verran asiointia uudelle kaupalliselle alueelle. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa keskitytään ensi- ja toissijaiseen vaikutusalueeseen eli Järvenpäähän, Tuusulaan ja Keravaan.

Vaikutusalueen palveluverkossa keskustahakuinen erikoiskauppa on keskittynyt pääasiassa kuntakeskuksiin, Järvenpäähän, Hyrylään ja Keravalle. Tilaa vaativan kaupan alueista merkittävimmät sijaitsevat Hyrylän eteläpuolella: alueen tarjonta on keskittynyt pääasiassa huonekalu- ja vaihtoautokauppaan Sahankulmassa ja Sulan alueella sekä rakenteelliseen

sisustamiseen Itäväylän varrella. Poikkitie-Pohjoisväylän lähivaikutusalueella Järvenpäässä tilaa vaativa kauppa on keskittynyt Pöytäalhon ja Terholan alueelle keskustan ja Poikkitie-Pohjoisväylän alueiden välille. Järvenpään tarjonta koostuu pitkälti rakenteellisesta sisustamisesta. Poikkitie-Pohjoisväylän alueella on lisäksi jo nyt muutama niin sanottu tilaa vaativan kaupan myymälä, K-rauta, Laattapiste Collection, KeittöNet ja autokauppa. Keravalla tilaa vaativa erikoiskauppa on keskittynyt Alikeravantien varteen, joka alkaa keskustan tuntumasta ja päättyy niin sanottuun Keravaan porttiin, jonka tarjonta koostuu pääosin auto- ja rautakaupasta sekä halpahintamyymälästä. Tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta Keravalla on Tuusulaa ja Järvenpäästä vähäisempää.

Tiedossa olevista kaupan hankkeista merkittävien on Hyrylän eteläpuolelle, lähelle Vantaan kaupungin rajaa, suunnitteilla oleva Focuksen alue, joka toteutuessaan vahvistaisi edelleen Hyrylän eteläpuolisten alueiden asemaa tilaa vaativan kaupan keskuksena. Focuksen alueelle on suunnitteilla pinta-alaa pääasiassa tilaa vaativalle kaupalle jopa 150 000 kerrosneliometriä. Focuksen alue nojaa kuitenkin pitkälti myös pääkaupunkiseudun kasvavaan ostovoimaan. Focuksen alueen lisäksi Tuusulalla on suunnitelmissaan kehittää muun erikoiskaupan tarjontaa Hyrylässä, lisätä tilaa vaativan kaupan pinta-alaa edelleen Sulan alueella ja Itäväylän varrella sekä toteuttaa uusien asuinalueiden yhteyteen uutta kaupan pinta-alaa myös erikoiskaupalle. Järvenpäässä muun erikoiskaupan pinta-alaa pyritään lisäämään keskustassa muun muassa niin sanotun Perhelän korttelin remontilla. Muuten Järvenpään keskustasta on vaikea osoittaa kehitettäviä liiketiloja tai tontteja. Näin ollen erikoiskaupan pinta-alan merkittävä lisääminen keskustassa ei ole todennäköistä. Tilaa vaativan erikoiskaupan kehittäminen halutaan Järvenpäässä keskittää Poikkitie-Pohjoisväylän alueelle, jonne on jo nyt suunnitteilla liikenneasema ja tilaa erikoiskaupalle niin sanottuun Fortumin kortteliin, joka on jo asemakaavoitettu, mutta kuuluu tässä selvityksessä käsiteltävään alueeseen. Keravan kaupungilla on tavoitteena lisätä muun erikoiskaupan pinta-alaa keskustassa ja keskustan kaupallinen kehittämissuunnitelma on tekeillä. Tämän lisäksi Keravanporttiin on kaavoitettu 20 000 kerrosneliometriä lisätilaa pääasiassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle.

Vähittäiskaupan liikevaihdolla mitattuna Järvenpää ja Kerava ovat tasavahvoja keskuksia, mutta Tuusulan vähittäiskaupan markkinat ovat selvästi pienemmät, vaikka Tuusulan asukasluku ei oleellisesti poikkea Järvenpään ja Keravan asukasluvusta. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Järvenpää ja Tuusula ovat tasavahvoja keskuksia ja Kerava edellisiä heikompi. Muun erikoiskaupan suhteen Keravan tarjonta taas on selvästi suurempi kuin Järvenpäässä ja Tuusulassa: erityisesti Tuusulan muun erikoiskaupan tarjonta on selvästi pienempi kuin muissa vaikutusalueen kunnissa. Ostovoima ulosvirtaus vaikutusalueen kunnista onkin suurin Tuusulassa, josta virtaa ulos erityisesti muun erikoiskaupan ostovoimaa. Tuusula menettää myös jonkin verran tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa, joskin ulosvirtaus ei ole yhtä suuri kuin muun erikoiskaupan osalta. Järvenpäästä taas virtaa ulos ostovoimaa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta, kuten myös Keravalta. Kerava on vaikutusalueen kunnista ainoa, joka saa positiivista ostovoiman siirtymää muun erikoiskaupan osalta.

Hankkeen lähivaikutusalueen (Järvenpää) väestömäärä oli vuoden 2009 lopussa noin 38 700 asukasta. Koko vaikutusalueen väestömäärä oli vuoden 2009 lopussa yhteensä noin 109 000 asukasta. Vaikutusalueen väestön ennakoitaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä yli 45 000 asukkaalla, joista Järvenpäähän tulee noin 18 000, Tuusulaan noin 19 500 ja Keravalle noin 8 400

asukasta. Väestöpohjan kasvu yhdessä kulutuksen kasvun kanssa tuottaa ostovoiman kasvua, joka puolestaan edellyttää kaupan lisäpinta-alaa.

Väestöpohjan edellyttämä erikoiskaupan pinta-ala (tilaa vievä kauppa ja muu erikoiskauppa yhteensä) lähivaikutusalueella olisi jo nykytilanteessa noin 97 000 kerrosneliometriä. Arvion mukaan alueen nykyinen tarjonta on melko lähellä laskennallista tilantarvetta. Väestön ja ostovoiman kasvu tuottavat lisäpinta-alan tarvetta siten, että vuoteen 2030 mennessä lähivaikutusalueen tilantarve kasvaa noin 85 000 kerrosneliometrillä. Koko vaikutusalueella erikoiskaupan pinta-alan tarve kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 225 000 kerrosneliometrillä. Koko vaikutusalueen tasolla tiedossa olevat erikoiskaupan hankkeet kattavat jo lähes koko tilantarpeen kasvun johtuen pitkälti Focus-alueen suunnitelmista. Focus-alue kuitenkin nojaa pitkälti myös pääkaupunkiseudun kasvavaan ostovoimaan, joten sen ei voida ajatella sisältyvän täysimääräisenä vaikutusalueen ostovoimaan perustuvaan vähittäiskaupan tilantarpeen kasvuun. Lisäksi Focus-alue sijaitsee linnuntietäkin pitkin jo 15 kilometrin etäisyydellä Poikkities-Pohjoisväylän selvitysalueesta ja näin ollen se ei ole paras ratkaisu Poikkities-Pohjoisväylän lähivaikutusalueen asukkaiden ostovoimasta nousevaan tilantarpeen kasvuun.

Poikkities—Pohjoisväylän kokonaismitoitukseksi suositellaan 85 000 kerrosneliometriä, joka varataan tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä muulle erikoiskaupalle. Suositus perustuu erityisesti lähivaikutusalueen ostovoiman kasvuun ja huomioi myös tiedossa olevat muut hankkeet. Poikkities—Pohjoisväylän mitoitus 85 000 k-m² ei sisällä mahdollisia päivittäispalveluita lähialueelle syntyvälle uudelle asuinalueelle vaan ne voidaan lisätä suositeltavan kerrosalan päälle. Aluetta kaavoitettaessa tulisi huomioida, että Fortumin kortteliin on jo kaavoitettu ja suunnitella noin 5 500 k-m² tilaa erikoiskaupalle kortteliin tulevan liikenneaseman lisäksi. Tämä 5 500 k-m² tulisi sisällyttää Poikkities—Pohjoisväylän kaupallisen alueen kokonaismitoitukseen (85 000 k-m²), joten uutta tilaa kaupalle olisi suositeltavaa kaavoittaa maksimissaan noin 80 000 k-m²:n edestä. Poikkities pohjoispuolella jo toimivat myymälät, kuten K-rauta, eivät sisälly suositeltavaan kokonaismitoitukseen eikä niiden pinta-aloja ole tarpeen vähentää kokonaismitoitussuosituksesta aluetta kaavoitettaessa.

Valtaosa suositeltavasta mitoituksesta tulisi sijoittaa Järvenpään kaupungin puolelle niin sanotulle Poikkities yritysalueelle, joka kiinnittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, toisin kuin Tuusulan kunnan puolella sijaitsevat alueet, ja sijaitsee lisäksi lähempänä tulevaa Kyrölään rautatieasemaa ja liityntäpysäköintialuetta. Kaupan näkökulmasta olisi perusteltua muodostaa mahdollisimman yhtenäinen kaupallisten palveluiden alue Poikkities yritysalueelle ja sijoittaa osa sinne alustavissa maankäyttösuunnitelmissa hahmotelluista varasto- ja tuotantotoiminnoista esimerkiksi Tuusulan kunnan puolelle Lahden moottoritien ja Lahdentien väliin jäävälle alueelle, jonne ne toimialan luonteesta johtuen paremmin sopisivat. Kaupallisen alueen toteutus tulisi aloittaa Poikkities yritysalueelta, josta se voi laajentua jatkossa Poikkities vartta pitkin Lahden moottoritien ja Lahdentien suuntaan Tuusulan kunnan puolelle. Kaupan alueita olisikin suositeltavaa sijoittaa ainoastaan Poikkities välittömään läheisyyteen Tuusulan kunnan puoleisilla alueilla. Viime kädessä kunnat ratkaisevat keskenään, kuinka alueen maksimikerrosala jaetaan niiden kesken, kunhan huomioidaan edellä esitetty periaate, että valtaosa suositeltavasta mitoituksesta tulisi sijoittaa Poikkities yritysalueelle. Erikoiskaupan mitoitus voitaisiin jakaa esimerkiksi seuraavien kerrosalarajojen sisällä: Järvenpään Poikkities yritysalueelle noin 50 000 – 65 000 k-m², Tuusulaan Lahden moottoritien ja Lahdentien väliin

noin 10 000 – 30 000 k-m² sekä jo kaavoitettuun Fortumin kortteliin Järvenpäässä 5 500 k-m² (yhteensä maks. 85 000 k-m²).

Toteutuessaan 85 000 k-m²:n kokoisena Poikkities-Pohjoisväylän kaupan alue ei pitkällä tähtäimellä muodosta uhkaa muille jo olemassa oleville kaupan alueilla, johtuen väestön ja ostovoiman kasvusta. Nykyiselläänkin alueelta siirtyy erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa muualle, pääasiassa pääkaupunkiseudulle. Poikkities-Pohjoisväylän toteutuminen, ja sitä kautta pääkaupunkiseudulle virtaavan ostovoiman pieneneminen ei kuitenkaan heikennä millään lailla pääkaupunkiseudun palveluiden asemaa. Lyhyellä tähtäimellä Poikkities-Pohjoisväylän alue voi hetkellisesti heikentää Järvenpään keskustan asemaa, koska osa keskustan suuri pinta-alaisista myymälöistä todennäköisesti siirtyy Poikkities-Pohjoisväylän alueelle. On kuitenkin huomattava, että Poikkities—Pohjoisväylän alueelle ei olla sijoittamassa pieniä erikoiskaupan myymälöitä tai kauppakeskusta, joten pohjimmitaan alue ei uhkaa Järvenpään keskustan kehittymistä. Poikkities-Pohjoisväylän alue myös muodostaa vastapainon Hyrylän eteläpuolisille alueille ja tarjoaa näin ollen kaupalle vaihtoehtoisen sijainnin, mikä lisää vaikutusalueen kuntien keskinäistä kilpailua, ja tarjoaa asukkaille vaihtoehtoisen ostospaikan.

Poikkities-Pohjoisväylän alue parantaa erityisesti Järvenpään asukkaille palvelujen saavutettavuutta ja ostosmatkat keskimäärin lyhenevät, mikä vähentää asiointiliikenteen synnyttämiä haitallisia päästöjä. Poikkities—Pohjoisväylän alueen sijainti myös hyödyntää olemassa olevaa raideliikennettä ja hyviä liikenteellisiä yhteyksiä Lahden moottoritieltä. Alueen sijainti lähellä tulevaa Kyrölän asemaa mahdollistaa myös autottomien kotitalouksien asioinnin alueella. Vaikka asiointimatkat keskimäärin lyhenevät, on hankkeen synnyttämä autoliikennemäärä Poikkities-Pohjoisväylän alueella kuitenkin huomattava verrattuna alueen nykyisiin liikennemääriin. Näin ollen alueen liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota toimiviin liikennejärjestelyihin.

Espoossa 18.3.2011

Kyösti Pätynen

KTM, konsultti

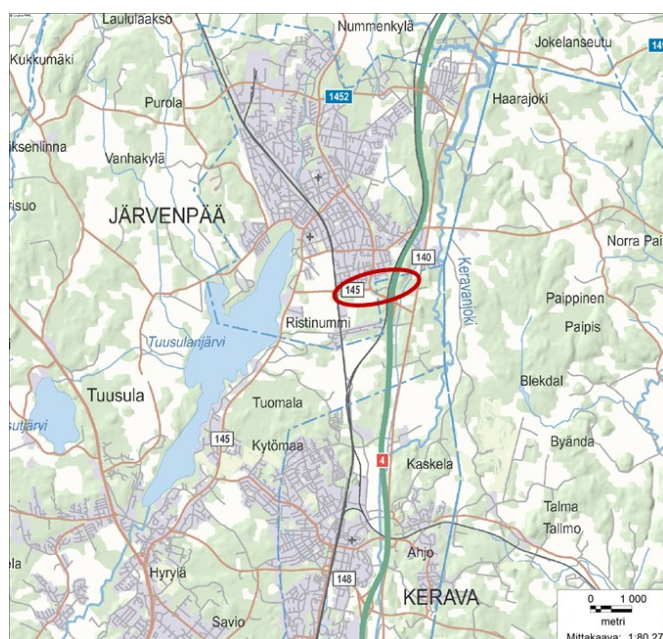
Tiina Kuokkanen

KTM, konsultti

1. Lähtökohdat ja tavoitteet

1.1. Selvityksen lähtökohdat

Tässä raportissa tehtävä selvitys koskee Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan rajalla sijaitsevia Poikkitiehen (mt 145) ja Pohjoisväylään (mt 1456) liittyviä pääosin asemakaavan ulkopuolisia alueita, joille on tarkoitus osoittaa osayleis- ja asemakaavoituksessa kaupan varauksia. Raportin tavoitteena on toimia taustaselvityksenä osayleis- ja asemakaava muutosten valmistelussa sekä osoittaa kaavamuutosten kaupalliset ympäristövaikutukset. Selvitysalueen sijainti likimain on esitetty alla olevassa kuvassa (Kuva 1). Selvitysalueen tarkka sijainti ja rajaus on esitetty kappaleessa 2.1.



Kuva 1 Poikkitie-Pohjoisväylän selvitysalueen sijainti. Pohjakartta © MML/Logica

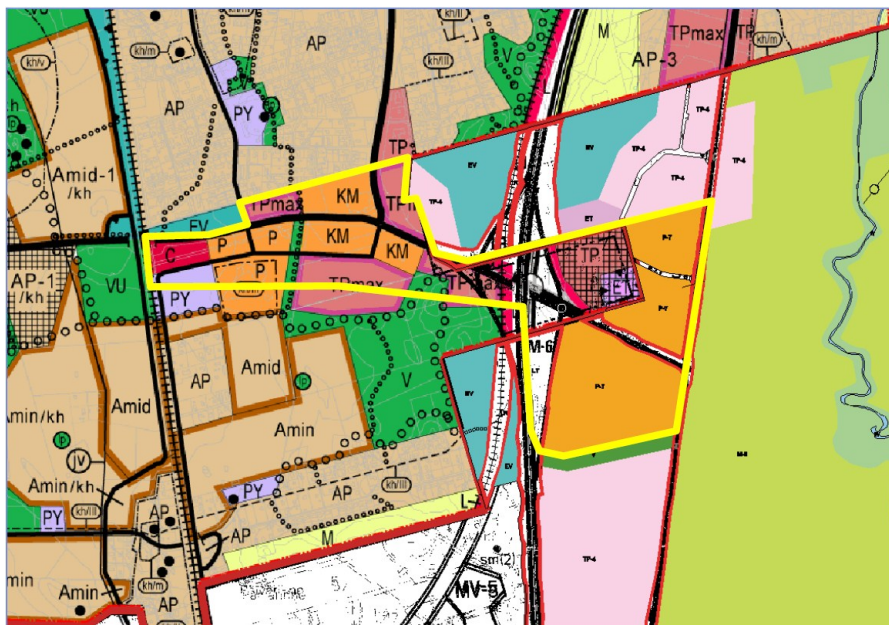
1.2. Kaavatilanne

Uudellamaalla on lainvoimainen maakuntakaava. Meneillään on maakuntakaavan uudistaminen (vaihemaakuntakaava 2), jossa tarkastellaan erityisesti yhdyskuntarakenteen ja liikenteen aluerakenteellisia ratkaisuja. Alue- ja yhdyskuntarakenteen tarkastelun tueksi selvitetään vaihemaakuntatyön yhteydessä myös kaupan rakennetta. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on tässä käsiteltävälle alueelle osoitettu kaupan suuryksikkövaraus Lahden moottoritien liittymän kohdalle.

Selvitysalueella, Järvenpään kaupungin puolella sijaitsevilla maa-alueilla, on voimassa oleva yleiskaava. Yleiskaava osoittaa alueelle pääasiassa palveluita ja työpaikkoja kaavamerkinnoilla palvelujen ja hallinnon alue (P), tehokas yritysalue (TPmax) sekä kaupallisten palvelujen alue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Keskustatoimintojen alue (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) liittyvät suunnitteilla olevaan, nykyistä rautatieseisaketta etelämmäksi sijoittuvaan Kyrölän rautatieasemaan, jonka läheisyyteen on tarkoitus sijoittaa palvelut eteläpuolen uusille asuinalueille (AP, Amid, Amin). Selvitysalueella on myös merkintä paikallisesta kulttuuriympäristöstä (kh/III), jonka arvokkaiden piirteiden säilymistä edistetään, sekä viheralue (V). Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan alueella sijaitsevaa Pohjolan tilaa. Poikkitien pohjoispuoli on asemakaavoitettu ja osin rakennettu. Lahden moottoritien (vt 4) itäpuolella sijaitsevalla niin sanotulla Fortumin alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa on varattu rakennusoikeutta voimalaitokselle 6 000 k-m² ja kaupalle 7 500 k-m². Kaava sallii myös voimalaitoksen yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET) tilaa vievää kauppaa.

Tuusulan kunnan puoleisille maa-alueille, Lahden moottoritien (vt 4) ja Lahdentien (vt 140) väliin jäävälle alueelle, ollaan parhaillaan laatimassa Tuomala II -osayleiskaavaa. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2010 ja kaavaehdotus on parhaillaan valmisteilla. Alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa alue on varattu pääasiassa kaupallisten palveluiden käyttöön kaavamerkinnoilla palvelujen ja hallinnon alue (P-7). Selvitysalueen etelä- ja pohjoispuolille alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty työpaikka-alueita (TP-4), jotka varataan toimisto- ja palvelutyöpaikoille sekä teollisuudelle ja siihen liittyville myymälätiloille ja varastoinnille.

Alla olevassa kuvassa (Kuva 2) on esitetty ote Järvenpään yleiskaavasta sekä alustavasta Tuomala II -osayleiskaavaehdotuksesta. Selvitysalueen sijainti on rajattu keltaisella.



Kuva 2 Järvenpään yleiskaava ja alustava Tuomala II -osayleiskaavaehdotus. Poikkitie-Pohjoisväylän selvitysalue on rajattu keltaisella.

1.3. Tavoitteet ja työn rajaukset

Selvityksen tavoitteena on osoittaa kaupallisten palveluiden kokonaistarve (mitoitus ja toimialat) ja sijoittuminen Poikkien—Pohjoisväylän alueella ja toimia näin ollen taustaselvityksenä osayleis- ja asemakaavamuutosten valmistelussa. Kaupallisten palveluiden mitoitustarkastelu Poikkien—Pohjoisväylän alueelle on tarpeen myös parhaillaan valmisteilla olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan takia eduskunnan hyväksytyä Maankäyttö- ja rakennuslain muutosehdotuksen 15.3.2011. Jatkossa seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoitus ratkaistaan maakuntakaavassa, jossa määritetään myös suurimmat mahdolliset kerrosneliömetrimäärät seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Mitoitus- ja toimialatarkastelun lisäksi selvityksen toinen keskeinen tavoite on arvioida alueelle esitettävien uusien kaupallisten palveluiden vaikutukset seudullisella ja yleiskaavallisella tasolla.

Selvityksessä huomioidaan Järvenpään yleiskaava, Poikkien yritysalueesta tehty alustavat maankäyttöluonnokset (Poikkien yritys- ja palvelualueen maankäyttösuunnitelma 21.1.2010, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), alustava Tuomala II -osayleiskaavaehdotus, Kuuma-kuntien Kaupan palveluverkkoselvitys (FCG Planeko Oy, 26.2.2010), maakuntakaavan uudistamistyössä laaditut kaupan palveluverkon tarkastelut eri rakennemalleissa (Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa, Uudenmaan liiton julkaisu E111 – 2010), valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä hallituksen esitys kaupan sijainnin ohjauksesta koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain muutoksesta

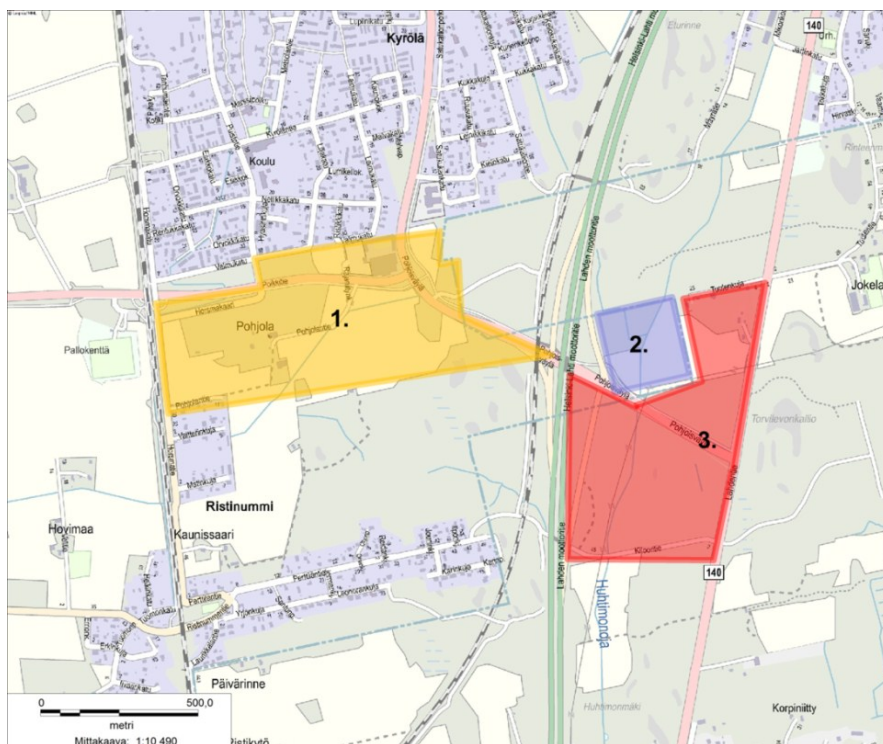
Tarkastelun painopiste on erikoistavarakaupassa ja erityisesti niin sanotussa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, joka alustavien suunnitelmien mukaan olisi Poikkien—Pohjoisväylän alueen pääasiallinen sisältö. Todettakoon tässä yhteydessä, että Maankäyttö- ja rakennuslain muuttuessa tilaa vaativan erikoiskaupan erityisasema poistuu ja se kuuluu jatkossa vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyn piiriin muiden kaupan toimialojen tavoin. Tässä selvityksessä erikoiskauppa on kuitenkin havainnollisuuden vuoksi jaettu edelleen tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan.

Tutkimusalueen muodostavat hankkeen lähialueet Järvenpää, Tuusula ja Kerava. Vaikutusalueen rajaus on esitetty luvussa 2.2.

2. Arvioitava hanke

2.1. Selvitysalueen sijainti ja alustava sisältö

Selvitysalue sijaitsee Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan rajalla Poikkitiehen (mt 145) ja Pohjoisväylään (mt 1456) liittyvillä alueilla. Selvitysalue rajautuu lännessä rautatiehen ja jatkuu Poikkitien/Pohjoisväylän suuntaisena Lahden moottoritien (vt 4) ohi ja päättyy idässä Lahdentiehen (vt 140). Etäisyys rautatieltä moottoritien liittymään on noin 1,3 kilometriä ja etäisyys moottoritien liittymästä Lahdentielle on noin 600 metriä. Selvitysalue sijaitsee Järvenpään keskustan eteläpuolella ja etäisyys Järvenpään keskustaan linnuntietä on alle 3 kilometriä. Etäisyys Tuusulan keskukseen Hyrylään on linnuntietä noin 8 kilometriä ja Keravan keskustaan noin 7 kilometriä. Selvitysalueen sijainti likimain on esitetty kuvassa 1. Alla olevassa kuvassa (Kuva 3) on esitetty likimain selvitysalueen jakautuminen kaavatilanteen mukaan eri osa-alueisiin: 1) Poikkitien yritysalue, 2) Fortumin kortteli ja 2) Tuomala II. Seuraavissa kappaleissa on esitelty tarkemmin eri alueiden alustavat maankäyttösuunnitelmat. Alustavia maankäyttösuunnitelmia kommentoidaan myöhemmin luvussa 4.



Kuva 3 Kaava-alueiden likimääräinen sijainti. Pohjakartta © MML/Logica

1) Poikkities yritysalue

Poikkities yritysalue tarkoittaa Järvenpään kaupungin puolelle sijoittuvaa, pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueesta on laadittu kaksi alustavaa maankäyttösuunnitelmaa (Poikkities yritys- ja palvelualueen maankäyttösuunnitelma 21.2.2010, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), vaihtoehto A ja vaihtoehto B.

Vaihtoehto A:

Kaupun uudisrakentamiselle on varattu tilaa yhteensä 65 500 k-m², joka jakautuu seuraavasti eri toimialoilla: päivittäistavarakauppa 3 000 k-m², erikoistavarakauppa 37 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa 25 500 k-m². Kaiken kaikkiaan alueelle rakennettaisiin yhteensä 116 500 k-m², josta kaupan ulkopuolelle jäävä tila varattaisiin palveluille ja toimistoille (14 000 k-m²), julkisille palveluille (10 000 k-m²) ja muulle yritystoiminnalle, kuten varastoille, tuotannolle ja tukkukaupalle (27 000 k-m²).

Vaihtoehto B:

Kaupun uudisrakentamiselle on varattu tilaa yhteensä 44 000 k-m², joka jakautuu seuraavasti eri toimialoille: päivittäistavarakauppa 3 500 k-m², erikoistavarakauppa 29 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa kauppa 11 500 k-m². Kaiken kaikkiaan alueelle rakennettaisiin yhteensä 108 000 k-m², josta kaupan ulkopuolelle jäävä tila varattaisiin palveluille ja toimistoille (6 000 k-m²), julkisille palveluille (5 000 k-m²) ja muulle yritystoiminnalle, kuten varastoille, tuotannolle ja tukkukaupalle (21 000 k-m²) sekä asunnoille (32 000 k-m²).

Vaihtoehdot A ja B poikkeavat toisistaan erityisesti asuinrakentamisen osalta: A vaihtoehdossa asuinrakentamista ei sijoitettaisi Poikkities yritysalueelle lainkaan vaan asuinrakentaminen sijoitettaisiin kokonaan Poikkities yritysalueen eteläpuolelle, yleiskaavassa asuinrakentamiselle varatuille alueille. Näin ollen B vaihtoehdossa muille toiminnoille on mitoitettu vähemmän pinta-alaa kuin A vaihtoehdossa. Kaupan mitoitus on B vaihtoehdossa 21 500 k-m² pienempi kuin A vaihtoehdossa.

Poikkities yritysalueeseen kuuluu asemakaavoittamattoman maan lisäksi myös Poikkities pohjoispuoli, joka on osin asemakaavoitettu ja rakennettu. Tällä alueella Poikkities ja Pohjoisväylän risteyksessä sijaitsee K-rauta.

2) Fortumin kortteli

Fortumin kortteli tarkoittaa Lahden moottoritie (vt 4) itäpuolelle sijoittuvaa, Järvenpään kaupungin puolella sijaitsevaa maa-aluetta. Fortumin korttelissa on voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa voimalaitoksen lisäksi myös kaupan rakentamista yhteensä 7 500 k-m². Alue on osoitettu pääosin paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mutta kaavassa sallitaan myös liikenneasema, sen yhteydessä päivittäistavarakauppa (1 000 k-m²), polttoaineen jakelupiste ja toimistoja. Voimalaitostonttia voidaan käyttää vaihtoehtoisesti liiketilojen rakentamiseen (6 000 k-m², joista päivittäistavarakauppaan 1 000 k-m²). Päivittäistavarakaupan yksiköt voivat olla kooltaan enintään 1 000 k-m², koska Fortumin kortteli on jaettu kahteen eri kaavamääräysalueeseen, joista

molemmille voi edellä sanotulla tavalla rakentaa maksimissaan 1 000 k-m²:tä päivittäistavarakauppaa.

3) Tuomala II

Tuomala II alue tarkoittaa Tuusulan kunnan puoleisia maa-alueita, jotka sijoittuvat Lahden moottoritien (vt 4) ja Lahdentien (vt 140) väliin. Alustava Tuomala II – osayleiskaavaehdotus kattaa kaiken kaikkiaan laajemman alueen kuin tässä selvityksessä mukana oleva, pääasiassa kaupan käyttöön tarkoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-7) Pohjoisväylän molemmin puolin. Kaupallisten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 25 hehtaaria, josta saadaan hyötyalalla 0,7-0,8 ja tehokkuudella 0,3-0,5 kaupallisia palveluita yhteensä 92 000 k-m². Järvenpään ja Tuusulan aiemmin yhdessä laatimassa yleispiirteisessä maankäyttösuunnitelmassa (Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 2006) osoitettiin kaupallisia palveluita Tuusulaan vain 20 000 k-m².

Poikkities yritysalueelle, Fortumin kortteliin ja Tuomala II -alueelle syntyisi yllä esitettyjen alustavien suunnitelmien mukaan uutta tilaa kaupalle yhteensä 143 500 – 164 500 k-m². Tästä Järvenpään kaupungin puolelle sijoittuisi 51 500 – 72 500 k-m² ja Tuusulan kunnan puolelle 92 000 k-m².

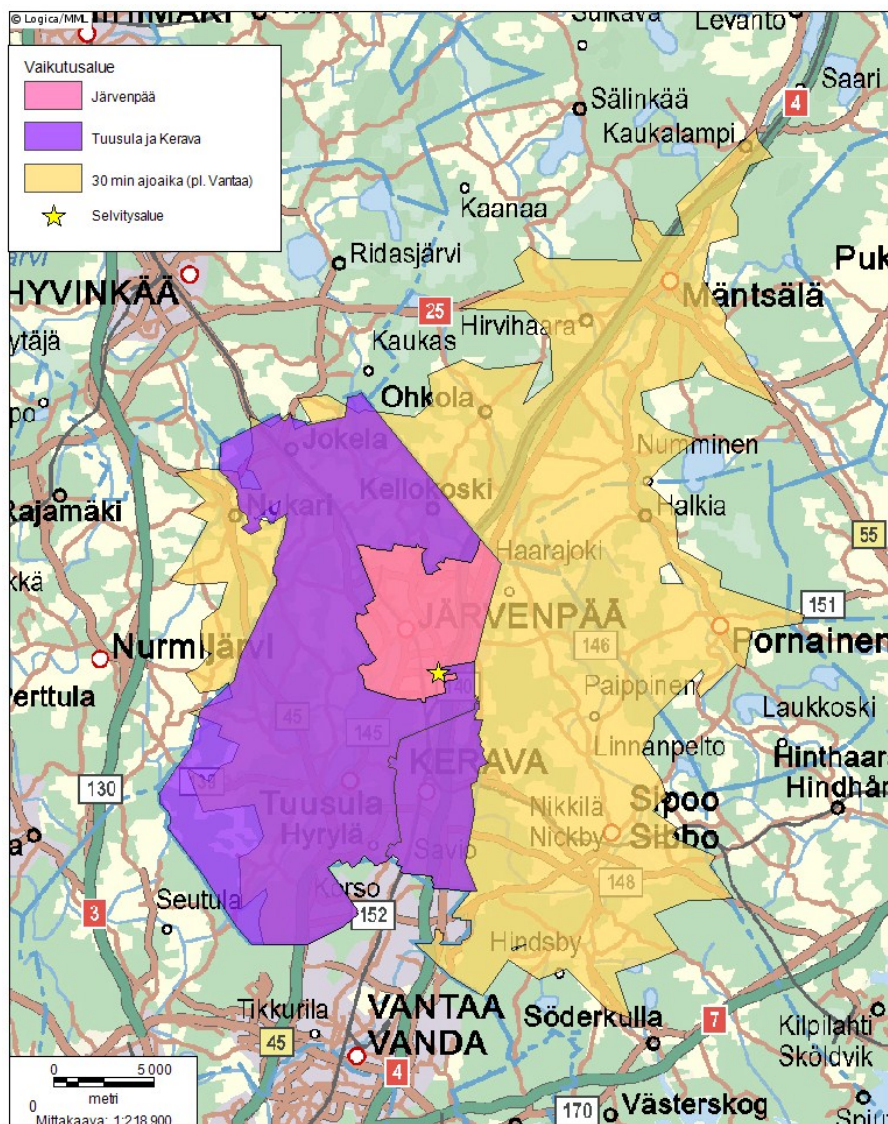
2.2. Vaikutusalue

Selvityksessä arvioitavan Poikkities—Pohjoisväylän kaupallisen alueen ensisijainen vaikutusalue on Järvenpää. Selvitysalue sijaitsee linnuntietä alle 3 kilometrin etäisyydellä Järvenpään keskustasta, minkä lisäksi jo olemassa olevat Pöytäalhon ja Terholan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueet yhdistyvät Pohjoisväylää pitkin Poikkities—Pohjoisväylän uuteen kaupalliseen alueeseen. Toissijaisena vaikutusalueena voidaan pitää Tuusulaa ja Keravaa. Vaikka Poikkities—Pohjoisväylän alue sijaitsee osin Tuusulan kunnan puolella, on etäisyys Hyrylään ja muihin Tuusulan kaupallisiin alueisiin yli puolet pidempi kuin Järvenpään keskustaan. Poikkities—Pohjoisväylän alue ei myöskään liity yhtä läheisesti Tuusulan muuhun yhdyskuntarakenteeseen kuin se liittyy Järvenpään yhdyskuntarakenteeseen. Keravan keskusta sijaitsee linnuntietä suunnilleen yhtä kaukana Poikkities—Pohjoisväylän alueelta kuin Hyrylä ja näin ollen se on huomioitava vaikutustarkastelussa. Järvenpää, Tuusula ja Kerava muodostavat muutoinkin niin sanotun luonnollisen kolmion, jonka sisällä asukkaat liikkuvat päivittäin ristiin eri kuntien alueille muun muassa työpaikkojen takia.

Selvitysalueen hyvä liikenteellinen sijainti Lahden moottoritien (vt 4) välittömässä läheisyydessä laajentaa osaltaan vaikutusaluetta. Poikkities—Pohjoisväylän kaupallinen alue on saavutettavissa autolla alle 30 minuutissa Sipoon pohjoisosista (Nikkilä), Pornaisista ja Mäntsälästä ja näin ollen myös kyseisistä alueilta suuntautuu jonkin verran asiointia uudelle kaupalliselle alueelle. Poikkities—Pohjoisväylän alue on saavutettavissa 30 minuutissa myös Vantaalta, mutta pääkaupunkiseudun ostovoiman ei voida olettaa merkittävässä määrin suuntautuvan pohjoiseen, pienempiin kaupallisiin keskuksiin. Poikkeuksen tähän sääntöön voisi muodostaa selvitysalueelle sijoittuva ainutlaatuinen konsepti. Esimerkiksi jokin Suomen ensimmäinen ja ainoa toimija voisi lisätä selvitysalueen vetovoimaa siten, että myös pääkaupunkiseudulta asioitaisiin Poikkities—Pohjoisväylän alueella.

Näin ollen todettakoon, että selvitysalueen vetovoima ja sitä kautta vaikutusalueen laajuus riippuvat viime kädessä alueelle sijoittuvien kaupan hankkeiden sisällöstä.

Tässä selvityksessä kaupallisten vaikutusten arvioinnissa keskitytään ensi- ja toissijaiseen vaikutusalueeseen: Järvenpää, Tuusula ja Kerava. Termillä vaikutusalue viitataan jäljempänä juuri tähän Järvenpään, Tuusulan ja Keravan muodostamaan alueeseen ja termillä lähivaikutusalue viitataan ensisijaiseen vaikutusalueeseen, Järvenpäähän. Mahdollisia vaikutuksia 30 minuutin ajoajan (pl. Vantaa) sisään jäävään vyöhykkeeseen tuodaan esille vaikutusten arvioinnissa seudullisen näkökulman yhteydessä. Seuraavassa kuvassa (Kuva 4) Poikkitie—Pohjoisväylän kaupallisen alueen ensisijainen vaikutusalue (lähivaikutusalue) on havainnollistettu punaisella värillä ja toissijainen vaikutusalue violetilla. 30 minuutin ajoaikavyöhyke (pl. Vantaa) on kuvattu keltaisella värillä.

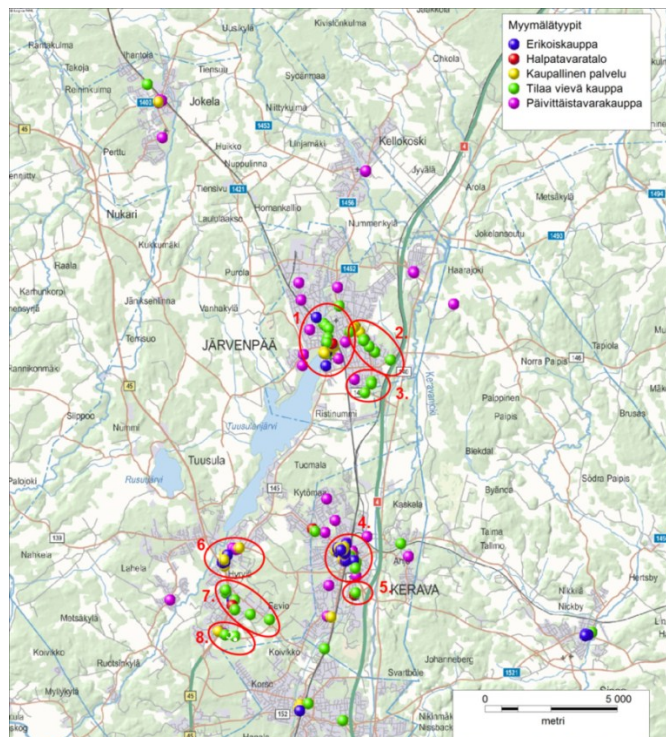


Kuva 4 Poikkitie-Pohjoisväylän vaikutusalue. Pohjakartta © MML/Logica

3. Kaupallinen toimintaympäristö

3.1. Kaupan alueet

Seuraavassa kartassa (Kuva 5) on esitetty vähittäiskaupan ketjumyymälöiden sijainnit vaikutusalueella väritettynä myymälän liiketyypin mukaan (erikoiskauppa, halpatavaratalo, kaupallinen palvelu, tilaa vievä kauppa). Ketjumyymälällä tarkoitetaan useassa kunnassa toimivia erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden ketjuja, joihin kuuluu vähintään viisi toimipistettä. Kartalla on lisäksi esitetty päivittäistavaramyymälät Nielsenin vuoden 2009 myymälärekisterin mukaan. Karttaa katsottaessa on huomioitava, että osa myymälöitä osoittavista pisteistä sijoittuvat päällekkäin ja näin ollen yksittäisiä myymälöitä on todellisuudessa enemmän kuin kartassa näkyy. Kartasta voidaan havaita selviä kaupan keskittymiä, jotka on ympyröity: 1) Järvenpään keskusta, 2) Pöytäalho-Terhola, 3) Poikkitie-Pohjoisväylä, 4) Keravan keskusta, 5) Alikeravantie, 6) Hyrylä, 7) Sahankulma ja Sulan alue sekä 8) Itäväylän varsi. Alueet on kuvattu tarkemmin seuraavissa alaluvuissa.



Kuva 5 Järvenpään, Tuusulan ja Keravan vähittäiskaupan myymälät (Ketjumyymälät: Entrecon Oy, Päivittäistavaramyymälät: Nielsenin myymälärekisteri 2009) Pohjakartta © MML/Logica

3.1.1. Järvenpää

- **Järvenpään keskustassa** (kartalla nro 1) on monipuolinen keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan tarjonta, minkä lisäksi alueella sijaitsee myös muutamia tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Keskusta on tiivis ja kaupunkimainen ja erikoiskaupan liikkeet sijaitsevat pääosin kävelykadun varrella ja hypermarket Prisman yhteydessä. Erikoiskaupan ketjuja sijaitsee monipuolisesti Järvenpään keskustassa, josta löytyvät muun muassa pukeutumisen ketjut Dressman, Lindex, Seppälä, Jack & Jones, Vero Moda, Marimekko, ModeXL ja K-kenkä sekä sisustus- ja kodintarviketuotteita myyvät liittala, Pentik ja Tiimari, kodintekniikkaketjut Musta Pörssi ja Tekniset, urheilu- ja vapaa-ajantuotteiden ketjut Intersport ja Sportia, kirjakauppaketju Suomalainen Kirjakauppa sekä kosmetiikkaketjut Emotion ja Body Shop. Lisäksi keskusta löytyy muun muassa useita optikkoketjuja, kulta- ja kelloliike, valokuvauspalveluita, matkapuhelinmyyjiä ja useita ravintola- ja pikaruokaravintolaketjuja. Päivittäistavarakaupan veturina keskustassa toimii Prisma ja keskustan tuntumassa uusi S-market. Niin ikään keskustan tuntumassa sijainnut Euromarket on sulkenut ovensa vuoden 2010 lopulla ja tilalle avautuu K-supermarket alkuvuoden 2011 aikana. Tilaa vaativia erikoiskaupan ketjumyymälöitä keskustassa edustavat muun muassa huonekalukauppa Jysk. Ketjumyymälöiden lisäksi keskustassa on suuri joukko ketjuihin kuulumattomia eri alojen myymälöitä ja ravitsemisalan liikkeitä
- **Pöytäalho ja Terhola** (kartalla nro 2) tarkoittavat keskustasta itään päin Pöytäalhon alueelle sijaitsevia K-citymarketia etumyymälöineen (apteekki ja Alko), Tarjoustaloa ja ABC:tä sekä tästä koilliseen jatkuvaa Terholan aluetta, jossa toimii etupäässä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Terholan alueella toimivat auto- ja moottoripyöräliikkeiden lisäksi muun muassa Kukkatalo, kuntosali, pyöräliike, kodintekniikkaketju Expert, sähkötarvike- ja valaisinmyymälöitä, keittiö- ja kiintokalustemyymälöitä, autovaraosaliike ja korjaamo Fixus, kaksi rengasliikettä, rautakauppa Starkki, Hanakat LVI-liike sekä joitakin muita erikoistavarakaupan myymälöitä ja päivittäistavaramyymälät Lid ja Valintatalo.
- **Poikkien-Pohjoisväylän** alue (kartalla nro 3) tarkoittaa sekä tässä selvityksessä käsiteltävää uutta kaupan aluetta että jo nyt Pohjoisväylän varrella toimivia tilaa vaativan kaupan myymälöitä: Laattapiste Collection, KeittoNet, K-rauta ja autokauppa. K-rauta sijaitsee tässä selvityksessä käsiteltävällä Poikkien yritysalueella ja autokauppa K-rauta vastapäätä, Poikkien—Pohjoisväylän selvitysalueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.2. Tuusula

- **Hyrylä** on Tuusulan kuntakeskus (kartalla nro 6), josta löytyy päivittäistavarakaupan tarjontaa sekä keskustahakuista erikoisbaupaa. Hyrylän erikoiskaupan tarjonta ei ole yhtä monipuolinen kuin tarkastelualueen muissa keskuksissa Järvenpäässä ja Keravalla, minkä lisäksi Tuusulasta puuttuvat päivittäistavarakaupan hypermarketketjut kokonaan. Erikoiskaupan ketjuista Hyrylässä sijaitsevat muun muassa optikot Specsavers ja Syntam, naistenvaateliike Voglia, kodintarvikkeita myyvä Tiimari sekä elokuvavuokraamo Filmtown. Lisäksi Hyrylässä sijaitsevat pikaruokaravintolat McDonalds, Hesburger ja Kotipizza, luontaistuotekauppa Life, kuntoklubi CMS sekä päivittäistavaramyymälät K-supermarket ja kaksi S-marketia
- **Sahankulma ja Sulan alue** (kartalla nro 7) ovat Hyrylän eteläpuolella sijaitsevia tilaa vaativan kaupan alueita, joiden tarjonta koostuu pääasiassa huonekalu- ja vaihtoautokaupasta.

Sahankulmassa Tuusulan väylän länsipuolella sijaitsevat muun muassa huonekalukaupat Maskun kalustetalo, Vepsäläinen Outlet ja Jysk, kodintarvikkeita myyvä Etola ja päivittäistavaramyymälä Valintatalo. Tuusulan väylän itäpuolella sijaitsevassa, uudehkossa Sulan portin liikekeskuksessa toimivat huonekalumyymälät Asko, Isku, Sotka, Suomi-Soffa ja Indiq Living sekä mattomyymälä MattoMylly, kenkien suurmyymälä KenkäMekka ja lasten urheilutarvikkeita myyvä Pelixi Sport. Sulan alueella sijaitsee lisäksi muun muassa kangasmyymälä Eurokangas, eläinkauppa Musti ja Mirri, kodintarvikkeita myyvä halpahintamyymälä Tarjoustalo, kodintekniikkaliike Tekniset sekä huonekaluliike Unikulma. Sulan alue on myös kuuluisa vaihtoautojen kauppapaikka ja alueella sijaitseekin lukuisia vaihtoautoja myyviä liikkeitä Tuusulan väylän itäpuolella.

- **Itäväylän varsi** (kartalla nro 8) on Tuusulan uusin tilaa vaativan kaupan alue, jossa sijaitsevat rakenteellisen sisustamisen laajan tuotevalikoiman myymälä Kodin Terra sekä päivittäistavaramyymälät Lidl ja Alepa sekä elokuvavuokraamo Makuuni, Suomen Polkypyörätukku sekä kuntosali Finnbody. Itäväylän varsi sijaitsee lähellä Sulan aluetta ja yhdistyy kyseiseen alueeseen Korverannantien kautta.
- **Jokela ja Kellokoski** (ei numeroitu kartalla) ovat Tuusulan pohjoisosissa sijaitsevia lähipalvelukeskuksia, joiden tarjonta koostuu pääasiassa päivittäistavaramyymälöistä.

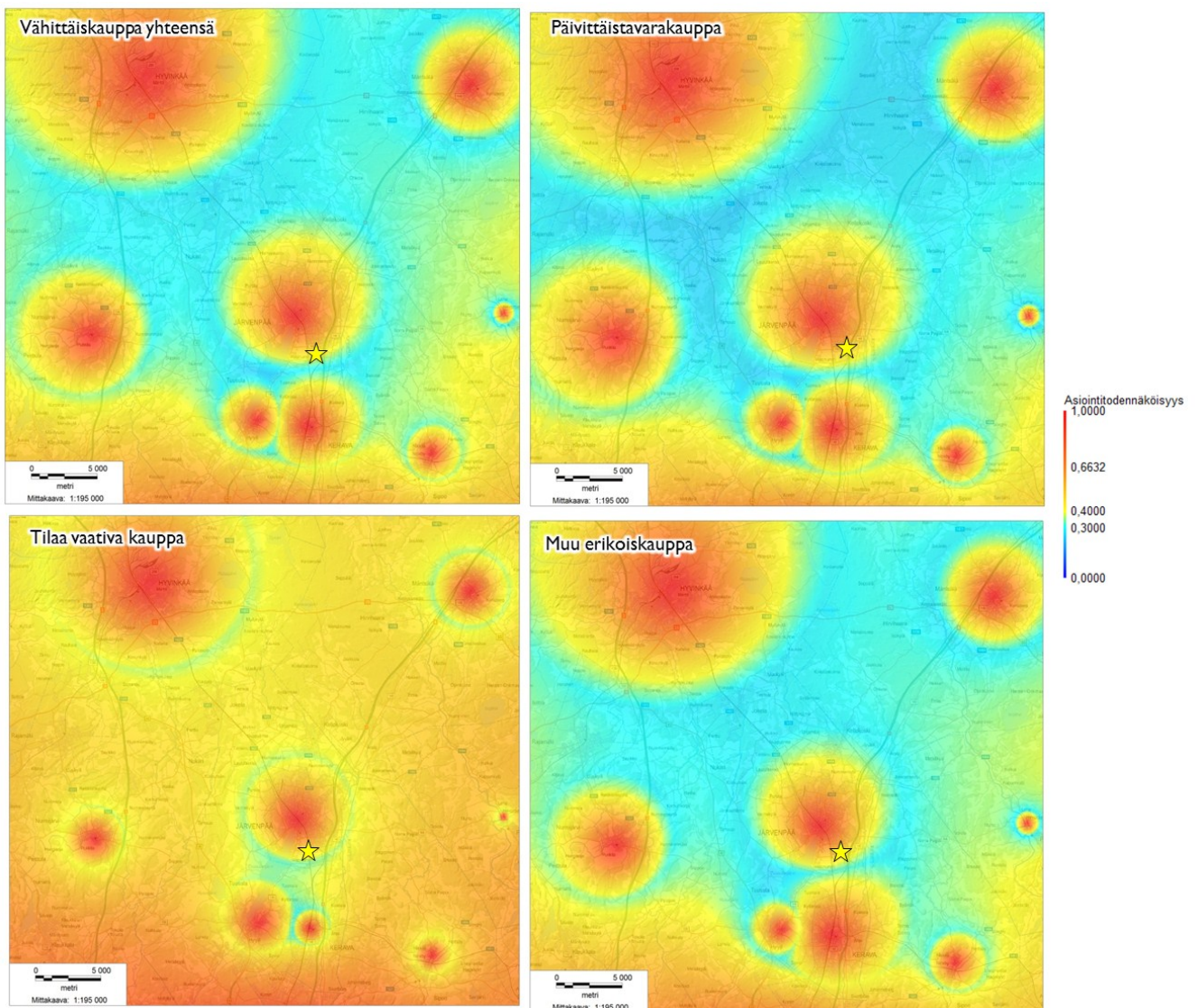
3.1.3. Kerava

- **Keravan keskustassa** (kartalla nro 4) on monipuolinen keskustahakuisen erikois- ja päivittäistavarakaupan tarjonta. Keskusta on kaupunkimainen ja liikkeet ovat sijoittuneet pääasiassa kävelykadun varrelle. Keskustan vetureina toimivat kävelykadun itäpäässä tavaratalo Anttila sekä hypermarketit Prisma ja K-citymarket etumyymälöineen. Erikoiskaupan ketjumyymälöistä Keravan keskustassa sijaitsevat muun muassa pukeutumisen ketjut Lindex ja ModeXL kävelykadulla sekä Dressmann, Seppälä, K-kenkä ja Aleksi13 K-citymarketissa, lahjatavaroita- ja kodintarvikkeita myyvät Pentik ja Tiimari, optikot Silmäasema, Cazze, Instrumentarium ja Specsavers, urheilu- ja vapaa-ajanmyymälä Intersport, kultasepäliike Timanttiset sekä Suomalainen kirjakauppa. Kävelykadun länsipäässä sijaitsevat päivittäistavaramyymälät K-supermarket ja S-market.
- **Alikeravantie** (kartalla nro 5) on tilaa vaativan erikoiskaupan alue, joka alkaa jo keskustan tuntumasta päättyen niin sanottuun Keravan porttiin Keravan tien eteläpuolella. Keravan portissa sijaitsevat autokauppa Autosalpa, laajan tuotevalikoiman halpahintamyymälä HongKong, kenkien suurmyymälä KenkäMekka ja rautakauppa Rautia, jonka yhteydessä toimii lisäksi muun muassa lastenseikkailupuisto HopLop.

3.2. Keskusten vetovoima

Seuraavassa kuvassa (Kuva 6) on esitetty selvitysalueen läheisyydessä sijaitsevien kuntien vetovoima vähittäiskaupan eri toimialoilla Huffin asiointitodennäköisyyksimallin avulla. Vetovoimatekijänä on käytetty vähittäiskaupan liikevaihtotietoja vuodelta 2009, joiden lähteenä on Tilastokeskuksen kuntakohtainen toimipaikkarekisteri. On huomioitava, että liikevaihtotietoja ei ole voitu kohdistaa tarkasti kaupan eri alueille vaan kaikki liikevaihto on jouduttu kohdistamaan kunnan keskukseseen. Tämä näkyy erityisesti päivittäistavarakaupan vetovoimaa kuvaavassa kartassa: Tuusulan pohjoisosan paikalliskeskukset Jokela ja Kellokoski eivät nouse esille omina keskuksinaan. Selvitysalueen sijainti on merkitty karttoihin tähdellä.

Kuvasta nähdään, että vaikutusalueen kunnista (Järvenpää, Tuusula ja Kerava) Järvenpää on vetovoimaisin kunta vähittäiskaupan koko liikevaihdolla mitattuna. Sama ilmiö toistuu myös päivittäistavarakaupan vetovoimaa kuvaavassa kartassa: Järvenpään päivittäistavaramyymälät ovat vetovoimaisimpia ja Tuusulan vetovoima taas on pienin, mikä johtunee pitkälti hypermarketien puuttumisesta. Kuvasta nähdään myös, kuinka erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Vantaan vetovoima ulottuu jopa Hyvinkäälle ja Mäntsälään asti. Pääsääntöisesti voidaan sanoa, että Poikkitie—Pohjoisväylän lähes koko vaikutusalueelta asioidaan yhtä todennäköisesti Vantaalla tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöissä kuin oman kunnan myymälöissä. Tilaa vaativan erikoiskaupan vetovoimaa kuvaavasta kartasta havaitaan myös, että vaikutusalueen kolmesta kunnasta Keravan tilaa vaativan erikoiskaupan vetovoima on muita pienempi. Muun erikoiskaupan osalta Järvenpää ja Kerava näyttävät olevan yhtä vetovoimaisia, kun taas Tuusulan muun erikoiskaupan vetovoima on pienempi. Kartoista jätettiin tietoisesti pois muun pääkaupunkiseudun vetovoima lukuun ottamatta Vantaata, koska pääkaupunkiseudun vetovoima erityisesti erikoiskaupan osalta ulottuu pitkälle kartalla näkyvän alueen ulkopuolellekin ja hävittäisi näin ollen osan alueellisesta vaihtelusta.



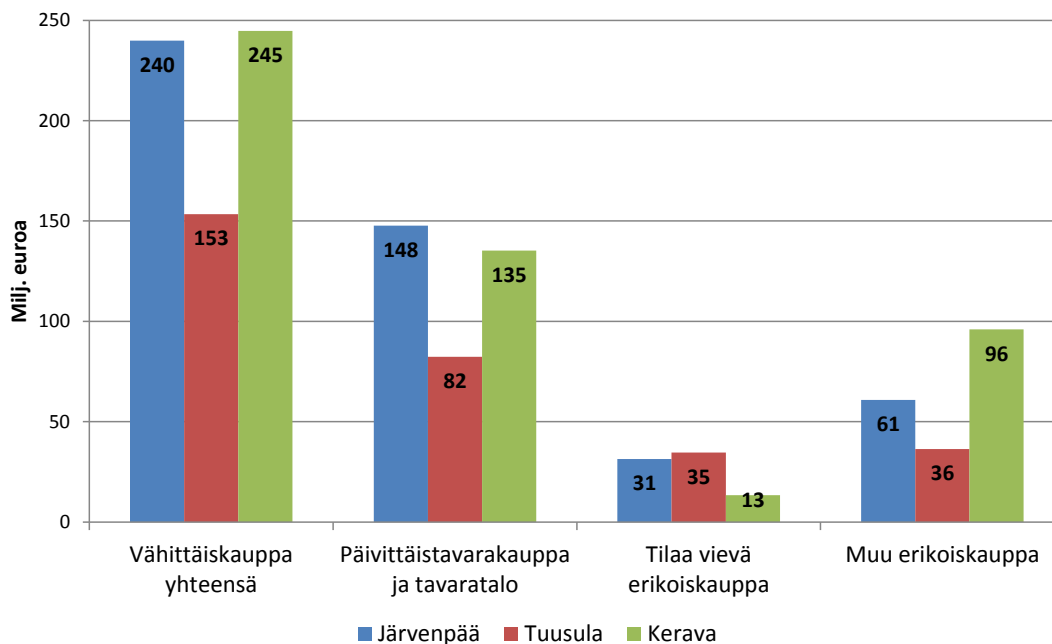
Kuva 6 Kuntien vetovoima Huffin asiointitodennäköisyyssmallin mukaan vähittäiskaupan eri toimialoilla. Selvitysalueen sijainti on merkitty karttoihin tähdellä.

3.3. Vähittäiskaupan liikevaihto vaikutusalueen kunnissa

Tässä kappaleessa kuvataan vaikutusalueen kaupan tarjontaa Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteriin pohjautuvien kuntakohtaisten vuoden 2009 liikevaihtotietojen perusteella. Vähittäiskaupan liikevaihto antaa hyvän kuvan kunnan kaupan tarjonnan laajuudesta, mutta on hyvä huomioida, että vuosi 2009 oli vähittäiskaupassa poikkeuksellinen vuosi. Vähittäiskaupan liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna, erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan osalta. Lisäksi on hyvä huomioida, että osa kunnittaisista tiedoista on jouduttu arvioimaan johtuen Tilastokeskuksen salauskäytännöistä. Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot -ryhmään kuuluvat varsinaisten päivittäistavarakauppojen ja tavaratalojen lisäksi myös suuret halpahintamyymälät. Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ovat rauta-, kodinkone-, huonekalu- ja puutarha-alan kauppa. Auto- ja varaosakauppa lasketaan myös Ympäristöministeriön suosituksen mukaan tilaa vaativaan kauppaan, mutta sitä ei ole huomioitu seuraavissa kuvaajissa. Auto- ja varaosakauppa on käsitelty erikseen luvussa 3.3.4. Muu erikoiskauppa sisältää kaikki erikoiskaupan alat, jotka eivät ole tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan kauppa.

3.3.1. Vähittäiskaupan liikevaihto yhteensä

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 7) on esitetty vähittäiskaupan liikevaihto Järvenpään, Tuusulan ja Keravan osalta miljoonina euroina. Järvenpää ja Kerava ovat koko vähittäiskaupan liikevaihdolla mitattuna tasavahvoja keskuksia, mutta Tuusulan vähittäiskaupan markkinat ovat selvästi pienemmät siitä huolimatta, että Tuusulan asukasluku ei oleellisesti poikkea Järvenpään ja Keravan asukasluvusta. Tuusulan heikompi kaupan tarjonta johtunee osittain kunnan hajanaisesta rakenteesta: asukkaat sijoittuvat useampaan keskukseen. Tästä johtuen kunnan pääkeskus, Hyrylä, ei ole asukasluvultaan yhtä suuri kuin Järvenpään ja Keravan keskustat, joten se ei ole ollut vähittäiskaupan kannalta yhtä kiinnostava alue. Päivittäistavara ja tavaratalot -toimialan osalta Tuusulan alhaisempi liikevaihtotaso selittyy pitkälti sillä, että Tuusulassa ei ole hypermarketeja toisin kuin Järvenpäässä ja Keravalla, joissa molemmissa on sekä Prisma että K-citymarket. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Järvenpää ja Tuusula ovat tasavahvoja keskuksia, mutta Keravan tarjonta tällä toimialalla on selvästi pienempi. Muun erikoiskaupan osalta Keravan tarjonta taas on selvästi suurempi kuin Järvenpäässä ja Tuusulassa: erityisesti Tuusulan muun erikoiskaupan tarjonta on selvästi pienempi kuin muissa vaikutusalueen kunnissa.



Kuva 7 Vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2009 toimialoitain

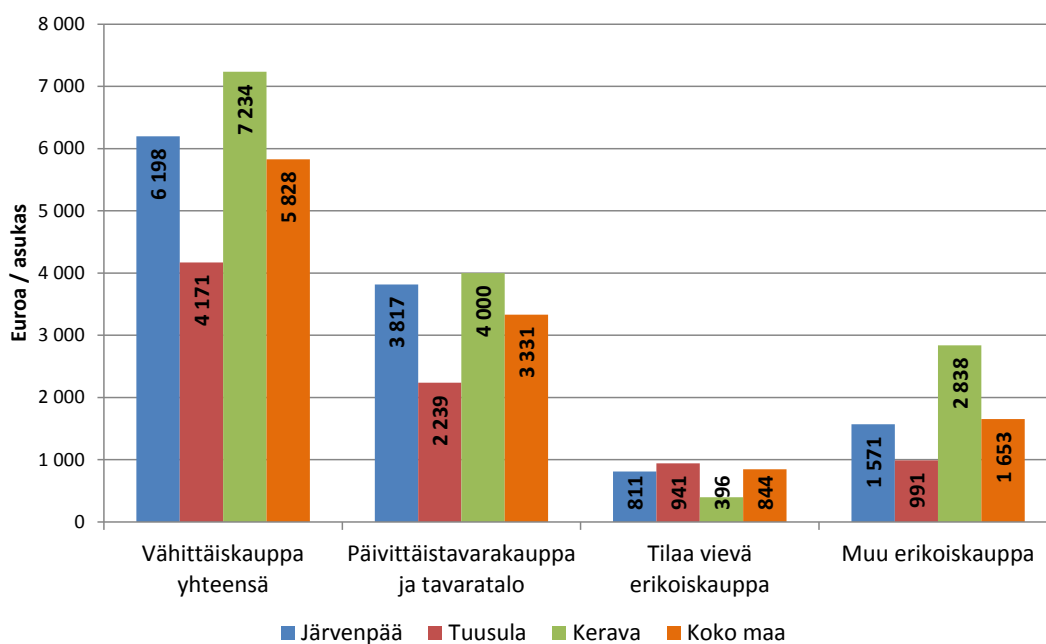
3.3.2. Vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden

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

Kuvasta 8 nähdään, että erityisesti Tuusulasta näyttäisi siirtyvän ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelle lukuun ottamatta tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Tuusulan liikevaihto asukasta kohden on noin 4200 euroa, mikä on selvästi vähemmän kuin muissa vaikutusalueen kunnissa ja koko maassa yhteensä. Päivittäistavara ja tavaratalokaupan liikevaihto Tuusulassa on noin 2200 euroa asukasta kohden, mikä myös on selvästi vähemmän kuin muissa vaikutusalueen kunnissa ja koko maassa yhteensä. Kuten edellä on jo todettu, tämä selittyy pitkälti hypermarketien puuttumisella. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Tuusulan liikevaihto on 940 euroa asukasta kohden, mikä on korkeampi kuin muissa vaikutusalueen kunnissa ja koko maassa. Muun erikoiskaupan osalta Tuusula jää jälleen selvästi alle muiden kuntien ja koko maan keskiarvon noin 1000 euron liikevaihdolla asukasta kohden.

Järvenpää on vaikutusalueen kunnista kaikkein lähimpänä koko maan keskiarvoja ja karkealla tasolla sen voidaan todeta olevan omavarainen vähittäiskaupan palveluiden suhteen. Tässä yhteydessä on kuitenkin todettava, että vaikka kunta näyttää omavaraiselta, siirtyy sieltä käytännössä aina ostovoimaa jonkin muualle samaan aikaan, kun sinne virtaa korvaavaa ostovoimaa muualta. Jäljempänä tarkastellaan erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihtoa vielä tarkemmalla tasolla tavararyhmittäin, jolloin havaitaan, että vaikka Järvenpää vaikuttaa esimerkiksi juuri tilaa vaativan kaupan osalta lähes omavaraiselta kokonaisuuden tasolla, löytyy toimialan sisältä kuitenkin vaihtelua tavararyhmittäin.

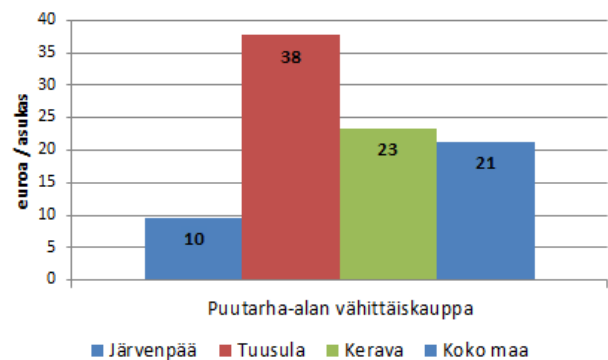
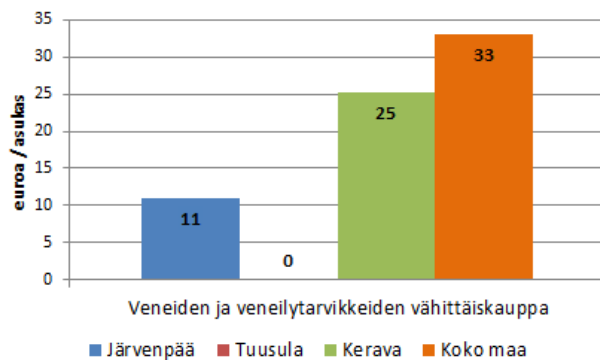
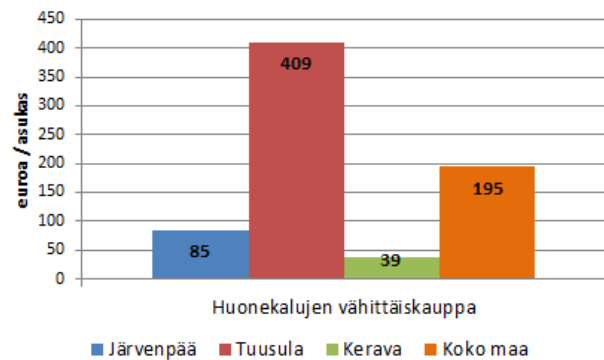
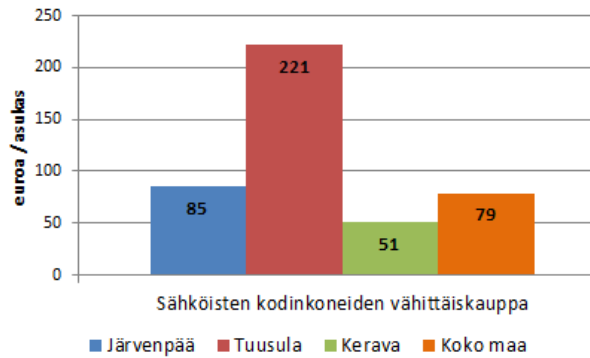
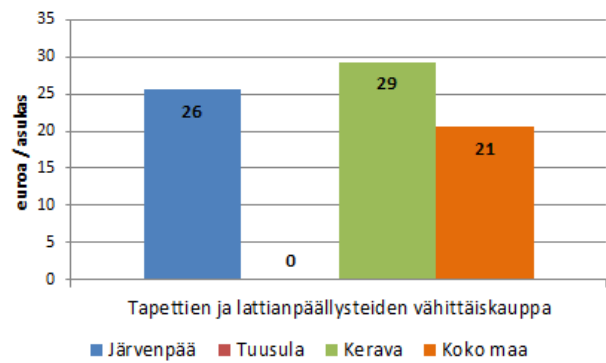
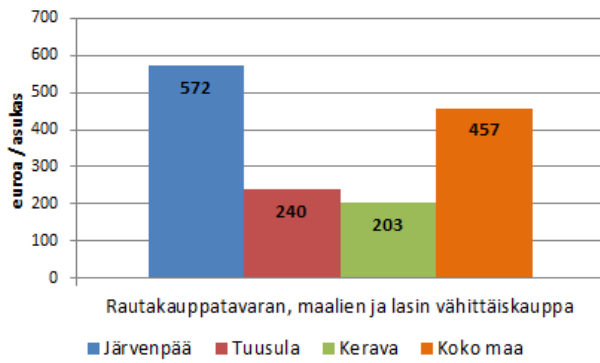
Vaikutusalueen kunnista Keravan vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden on noin 7200 euroa, mikä on korkeampi kuin koko maan vertailuluku. Näin ollen näyttää siltä, että Keravalle siirtyy vähittäiskaupan ostovoimaa kunnan ulkopuolelta erityisesti muun erikoiskaupan osalta. Muun erikoiskaupan liikevaihto asukasta kohden on Keravalla noin 2800 euroa, mikä on vaikutusalueen korkein ja selvästi korkeampi kuin koko maan vertailuluku. Sama ilmiö näkyi jo edellä, kun Keravan muun erikoiskaupan liikevaihdon miljoonina euroina todettiin olevan selvästi muita vaikutusalueen kuntia korkeampi. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta liikevaihto asukasta kohden on noin 400 euroa, mikä taas on vaikutusalueen alhaisin ja selvästi alhaisempi kuin koko maan vertailuluku. Keravalta selvästi virtaa tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa ulos kunnasta.



Kuva 8 Vähittäiskaupan toimialojen liikevaihto (euroa/asukas) vuonna 2009

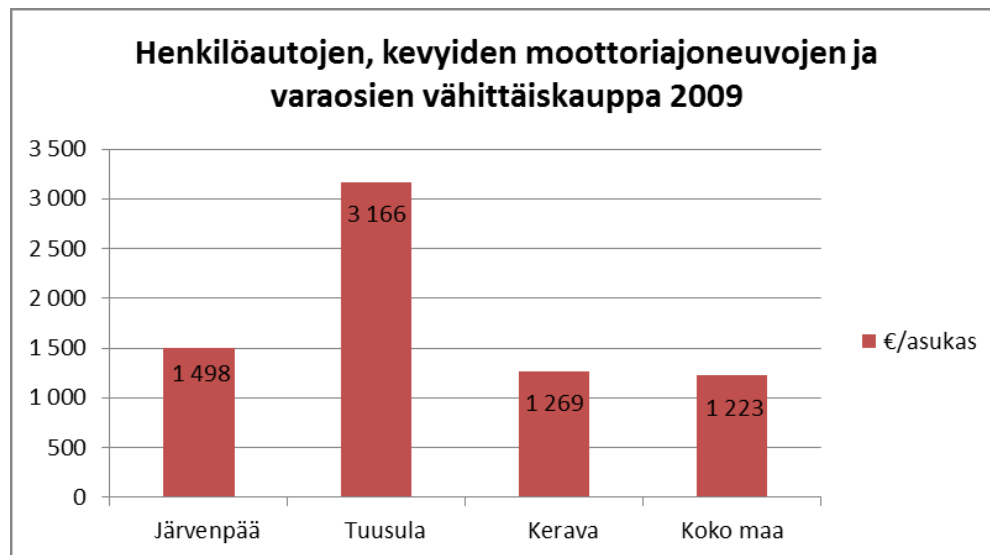
3.3.3. Tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihto tavara-aloittain

Tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonnan laajuutta on seuraavassa tarkasteltu eri toimialoittain liikevaihtoa per asukas -tunnusluvun kautta. Rautakauppatavaran sekä tapettien ja lattianpäällysteiden kaupassa Järvenpäässä on selvästi eniten tarjontaa. Tuusula taas on vahva sähköisten kodinkoneiden, huonekalujen ja puutarha-alan kaupassa. Voidaan todeta, että Järvenpää ja Tuusula ovat ikään kuin jakaneet alueen tilaa vaativan erikoiskaupan markkinat keskenään ja erikoistuneet kumpikin hiukan omalle saralleen: Järvenpäästä hankitaan järeämmät rakenteellisen sisustamisen ratkaisut kun taas Tuusulasta hankitaan huonekalut ja kodinkoneet valmiiseen asuntoon. Keravalla tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta on vähäinen lukuun ottamatta tapettien ja lattianpäällysteiden sekä puutarha-alan vähittäiskauppaa, joissa Kerava ylittää koko maan keskiarvon.



3.3.4. Autokaupan liikevaihto

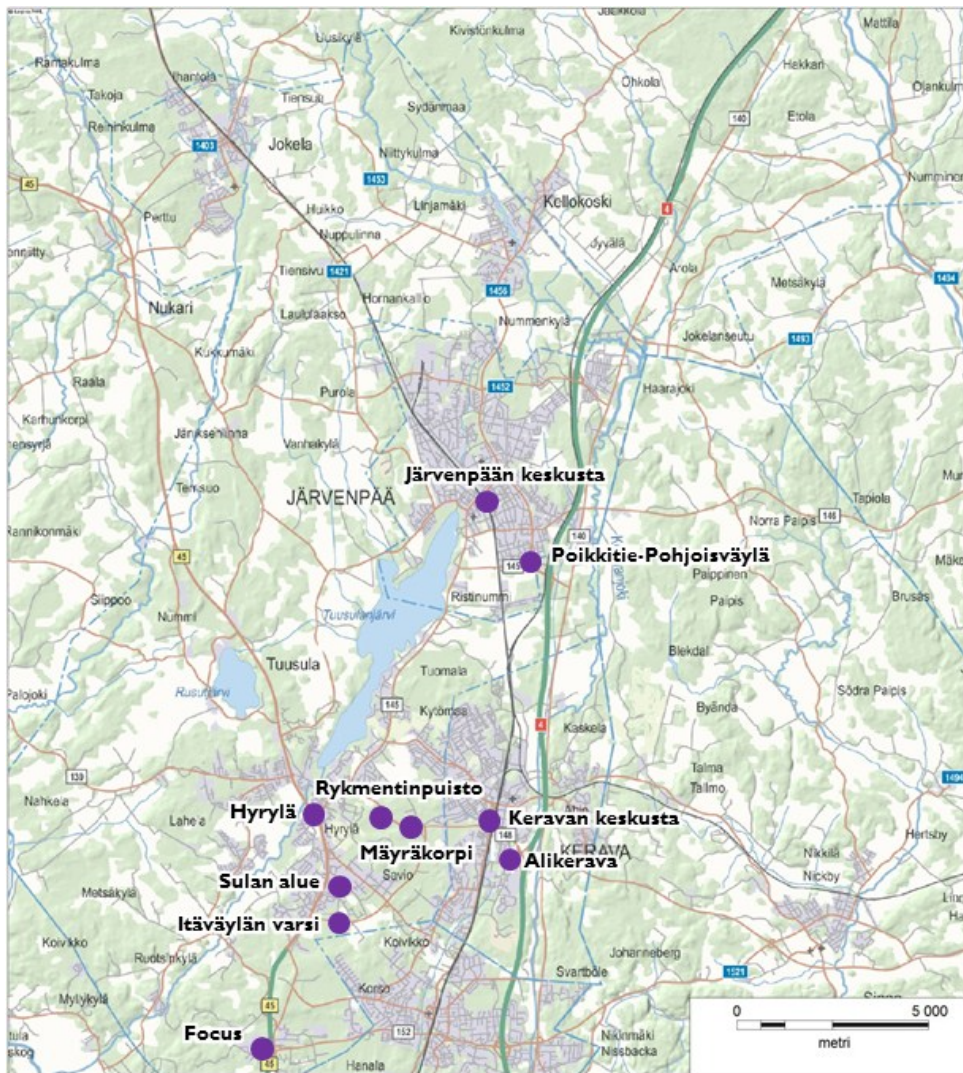
Autokaupan liikevaihto ei ole mukana edellä esitetyissä vähittäiskaupan liikevaihdon kuvaajissa. Kuitenkin kaupan alueita kuvaavassa luvussa 3.1. todettiin, että Tuusulan Sulan alue on merkittävä vaihtoautokaupan keskus. Seuraava kaavio (Kuva 9), jossa on esitetty henkilöautojen, kevyiden moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2009 asukasta kohden, vahvistaa tämän. Tuusulassa autokaupan liikevaihto asukasta kohden on lähes 3 200 euroa asukasta kohden, mikä on yli kaksinkertainen verrattuna vaikutusalueen muihin kuntiin tai koko maan keskiarvoon. Tuusulaan selvästi siirtyy merkittävässä määrin autokaupan ostovoimaa kunnan ulkopuolelta.



Kuva 9 Henkilöautojen, kevyiden moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden vuonna 2009

3.4. Kaupan palveluverkon kehitys tulevaisuudessa

Vaikutusalueen kunnat kuuluvat niin sanottuihin Kuuma-kuntiin ja Kuuma-kunnat ovat laatineet yhteisen Kaupan palveluverkkoselvityksen vuonna 2010 (Kuuma-kuntien Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Planeko Oy, 26.2.2010). Kyseisen selvityksen puitteissa on muodostettu näkemys kuntien tavoitteellisesta kaupan palveluverkosta vuonna 2025 ja sen mukaan Järvenpää, Tuusulan Hyrylä ja Kerava ovat koko alueen kaupallisia pääkeskuksia vuonna 2025. Myös valtaosa Kuuma-alueen seudullisista tilaa vaativan kaupan keskittymistä on selvityksessä osoitettu Järvenpään, Tuusulan ja Keravan alueelle. Poikkitie—Pohjoisväylän alueelle on tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa osoitettu seudullinen tilaa vaativan kaupan keskittymä, liikennepalveluita sekä lähipalvelukeskus Kyrölän aseman yhteyteen. Seuraavassa kartassa (Kuva 10) on esitetty ne alueet, joilla on tarkoitus kehittää erikoiskaupan (tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) palveluita. Eri alueiden keskeinen sisältö on kuvattu kartan jälkeen.



Kuva 10 Alueet, joilla erikoiskaupan pinta-alaa on tarkoitus lisätä.

3.4.1. Järvenpää

- **Järvenpään keskusta** on Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä osoitettu yhdeksi alueen kaupalliseksi pääkeskukseksi. Selvityksessä on todettu, että alueella on tavoitteena keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen erityisesti ydinkeskustassa/kävelykadun varrella. Järvenpään keskustaan on jo kehitteillä niin sanottuun Perhelän kortteliin uusi kauppakeskus, jossa alueen kaupallinen pinta-ala lisääntyy arviolta 4 500 kerrosneliömetrillä vuoteen 2015 mennessä. Kauppakeskuksessa on varattu tilaa erikoiskaupalle arviolta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupalle 1 000 k-m², mutta uudishankkeen toteutuessa samalta paikalta puretaan noin 5 500 k-m² liiketilaa. Lisäksi keskustassa suunnitellaan kahden pysäköintitalon laajennusta samassa aikataulussa Perhelän korttelin uudistuksen kanssa. Pysäköintitalojen yhteyteen syntyy uutta kaupallista pinta-alaa yhteensä noin 2 000 kerrosneliömetrillä pääasiassa erikoiskaupan käyttöön.
- Tässä selvityksessä käsiteltävä **Poikkitie-Pohjoisväylän alue** on keskustan lisäksi Järvenpään ainut merkittävä alue, jolla kaupallisia palveluita kehitetään. Kuten edellä jo todettiin, Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä alueelle on merkitty seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymän lisäksi liikennepalveluita Fortumin kortteliin ja lähipalvelukeskus Kyrölän aseman yhteyteen. Fortumin korttelissa on voimassa oleva

asemakaava ja alueelle on suunnitteilla 2 100 kerrosneliömetrin liikenneasema. Loppuosa korttelin rakennusoikeudesta (5 400 k-m²) tullaan todennäköisesti käyttämään erikoiskaupan tarpeisiin.

- Keskustan ja Poikkitie-Pohjoisväylän lisäksi Järvenpäähän on suunnitteilla vain **Lepolan asuinalueen** kaupallisten palveluiden kehittäminen, mikä lisäisi kaupallista pinta-alaa vain noin 1 000 kerrosneliömetrillä vuoteen 2016 mennessä ja toteutuisi todennäköisesti päivittäistavara-kaupan pinta-alana.
- ➔ Erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy tiedossa olevien hankkeiden perusteella Järvenpäässä ilman Poikkitie-Pohjoisväylän asemakaavoittamatonta aluetta noin 12 000 kerrosneliömetrillä vuoteen 2016 mennessä. Tiedossa olevat hankkeet sisältävät jo asemakaavoitetun Fortumin korttelin Poikkitie-Pohjoisväylän selvitysalueelta.

3.4.2. Tuusula

- **Hyrylä** on Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä osoitettu yhdeksi alueen kaupalliseksi pääkeskukseksi. Alueella on tavoitteena keskustan tiivistäminen ja keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen. Tällä hetkellä Hyrylään on suunnitteilla uusi liikerakennus, johon syntyisi noin 13 000 kerrosneliömetriä tilaa pääasiassa erikoiskaupalle vuoteen 2015 mennessä.
- **Sulan alue** on jo nykyisellään tilaa vaativan kaupan keskittymä Hyrylän taajaman eteläpuolella. Alueella on tarkoitus lisätä kaupallisten palveluiden pinta-alaa yleiskaavoituksella vuoteen 2030 mennessä. Kaupan pinta-alan lisäyksestä ei ole vielä arvioita saatavilla. Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä on mainittu Korverannantie seudullisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mikä viittaa samalla myös Sulan alueeseen: Korverannantie yhdistää Sulan alueen ja Itäväylän varren tilaa vaativan erikoiskaupan alueet toisiinsa.
- **Itäväylän varsi** on nostettu esille Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä seudullisina tilaa vaativan kaupan alueena. Tuusulan kunnan tavoitteena on lisätä alueen kaupallisia palveluita vuoteen 2030 mennessä, mutta kaupan pinta-alan lisäyksestä ei ole vielä saatavilla arviota.
- **Focus-alue** Tuusulan kunnan etelärajalalla on merkitty Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä seudulliseksi tilaa vaativan kaupan keskittymäksi. Alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä, maakuntakaavaan merkityn Kehä IV:n ja nykyisen Tuusulanväylän tulevalle risteysalueella. Focus-alue on merkittävin Tuusulan kaupan hankkeista ja alueelle on tavoitteena jopa 150 000 kerrosneliömetriä kaupan pinta-alaa pääasiassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mutta myös muulle erikoiskaupalle. Alueen on arvioitu valmistuvan vuoteen 2020 mennessä.
- **Rykmentinpuisto** tarkoittaa Hyrylän kaakkoispuolelle suunnitteilla olevaa uutta merkittävää asuin-aluetta, jonka yhteyteen syntyisi keskustatoimintojen alueelle liiketiloja kaupalle yhteensä noin 16 000 kerrosneliömetriä (erikoiskauppa 13 000 k-m² ja päivittäistavara-kauppa 3 000 k-m²) vuoteen 2030 mennessä. Rykmentinpuistoa ei ole nostettu esille omana kaupallisena alueenaan Kuuma-kuntien vuoden 2025 tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa. Rykmentinpuiston alue liittyykin Hyrylän keskustan taajama-

alueeseen ja kyseessä on pääasiassa alueen asukkaille suunnattujen palveluiden toteuttaminen.

- Edellä mainittujen erikoiskaupan hankkeiden lisäksi Tuusulaan tavoitellaan päivittäistavara-kaupan pinta-alan lisäämistä Lahelan, Kellokosken ja Jokelan alueilla vuoteen 2025 mennessä sekä liikenneasemia Maantiekylään vuoteen 2015 mennessä sekä **Mäyräkorpeen** vuoteen 2020 mennessä. Mäyräkorpeen on liikenneaseman lisäksi suunnitteilla liikerakennus, johon syntyy pinta-alaa 3 500 kerrosneliometriä erikoiskaupalle.
- ➔ Erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy tiedossa olevien hankkeiden perusteella Tuusulassa ilman Poikkitie-Pohjoisväylän aluetta 179 500 kerrosneliometrillä vuoteen 2030 mennessä. Pinta-ala ei sisällä Sulan alueen ja Itäväylän varren mahdollista kaupan pinta-alan lisäystä.

3.4.3. Kerava

- **Keravan keskusta** on Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksessä osoitettu yhdeksi alueen kaupalliseksi pääkeskukseksi. Alueella on tavoitteena keskustahakuisen erikoiskaupan lisääminen. Keravan keskustan kaupallinen kehittämissuunnitelma on parhaillaan valmisteilla ja siinä otetaan kantaa myös keskustan kaupallisten palveluiden kerrosneliömäärien lisäykseen. Arvioita pinta-alan lisäyksestä ei kuitenkaan tällä hetkellä ole käytettävissä.
- **Alikeravantie** (Keravanportti) on Kuuma-kuntien tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa osoitettu tilaa vaativan kaupan alueeksi. Alueelle on suunnitteilla uutta kaupan pinta-alaa pääasiassa tilaa vaativalle kaupalle 20 000 kerrosneliometriä. Alueen asemakaava on jo hyväksytty ja puolet kerrosalasta saattaa valmistua jo 2012-2013.
- Edellä mainittujen erikoiskaupan hankkeiden lisäksi Keravalle tavoitellaan päivittäistavara-kaupan pinta-alan lisäämistä Kalevan ja tulevan Kytömaan alueille. Lisäksi niin sanotulle Kerca-alueelle Keravanportin eteläpuolelle on suunnitteilla liikennepalveluita ravintoloinen ja päivittäistavara-kauppa.
- ➔ Erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy tiedossa olevien hankkeiden perusteella Keravalla noin 20 000 kerrosneliometrillä ilman keskustan kehittämissuunnitelmia.

3.5. Liikenne

Liikenteen toimivuus ja helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas liikenne lisää alueen kaupallista houkuttelevuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava. Poikkitien—Pohjoisväylän alueella korostuu sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella: selvitysalue sijaitsee tulevaisuudessa etelämmäksi siirretyn Kyrölän rautatieaseman ja Lahden moottoritien (vt 4) välittömässä läheisyydessä.

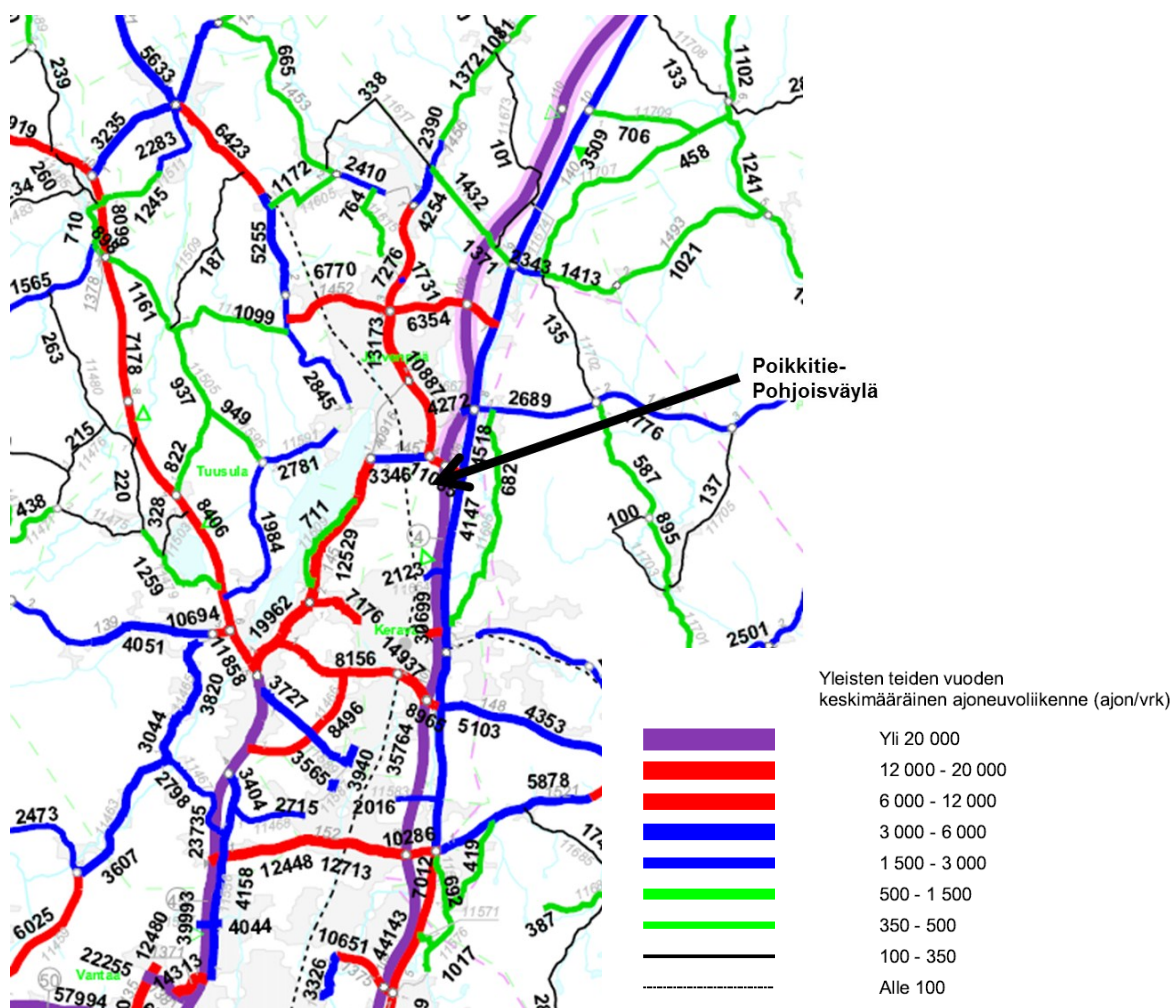
Lahden moottoritien selvitysalueen eteläpuolisella osuudella kulki vuonna 2006 keskimäärin noin 31 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja selvitysalueen pohjoispuolisella osuudella keskimäärin noin 22 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Tiehallinnon mukaan. Liikennemäärät kyseisellä tieosuudella ovat olleet nousussa ja vuonna 2008 selvitysalueen eteläpuolisella osuudella kulki keskimäärin 32 000

ajoneuvoa vuorokaudessa ja pohjoispuolisella osuudella keskimäärin lähes 23 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pohjoisväylällä (mt 1456) kulki vuonna 2006 keskimäärin 11 085 ja vuonna 2008 keskimäärin 11 387 ajoneuvoa vuorokaudessa Tiehallinnon mukaan. Pohjoisväylä on pääasiallinen reitti Lahden moottoritietä (vt 4) Järvenpäähän. Poikkitiellä kulki vuonna 2006 keskimäärin 3 346 ajoneuvoa vuorokaudessa Tiehallinnon mukaan.

Lahdentiellä (vt 140), johon selvitysalue idästä rajautuu, kulki vuonna 2006 keskimäärin 4 147 ajoneuvoa vuorokaudessa selvitysalueen eteläpuolisella osuudella ja vuonna 2008 keskimäärin 3 948 ajoneuvoa vuorokaudessa Tiehallinnon mukaan. Selvitysalueen pohjoispuolisella osuudella kulki vuonna 2006 keskimäärin 4 518 ajoneuvoa vuorokaudessa ja vuonna 2008 keskimäärin 5 084 ajoneuvoa vuorokaudessa Tiehallinnon mukaan. Lahdentien liikennemäärät selvitysalueen eteläpuolella ovat laskeneet hiukan kun taas selvitysalueen pohjoispuolella ne ovat nousseet yli 10 prosentilla.

Seuraavassa Uudenmaan tiepiirin tuottamassa liikennemääräkartassa on esitetty liikennevirtoja vuodelta 2006.



Kuva 11 Liikennevirrat Poikkitie-Pohjoisväylän läheisyydessä vuonna 2006.
Lähde: Uudenmaan tiepiiri, Tiehallinto 2006.

Selvitysalue rajautuu lännestä Helsingin ja Riihimäen väliseen rautatiehen. Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Kyrölän seisake, joka tullaan siirtämään nykyistä etelämmäksi ja sijoittuu näin ollen selvitysalueelle. Radan itäpuolelle, selvitysalueen välittömään läheisyyteen, sijoittuu jatkossa Kyrölän aseman liityntäpysäköintialue. Tällä hetkellä Kyrölän seisakkeella pysähtyvät pääkaupunkiseudun lähiliikenteen junat H, G ja T kerran tai pari tunnissa. Osa selvitysalueen kaupallisista palveluista tulee sijoittumaan Kyrölän aseman välittömään läheisyyteen (lähipalvelut) tai kohtalaisen lähelle asemaa, noin 400–500 metrin etäisyydelle asemasta. Kuitenkin kauimmaisat kaupalliset palvelut Lahden moottoritien itäpuolella sijaitsevat linnuntietä yli puolentoista kilometrin etäisyydellä Kyrölän asemalta.

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä Poikkitiellä, Horsmankaaren tien risteyksen tuntumassa, sijaitsevat tällä hetkellä linja-autopysäkit molempiin suuntaan, joilla pysähtyy Järvenpään paikallisliikenteen linja numero 24. Linja 24 liikennöi Ristinummen ja Rautatieaseman väliä kerran tunnissa aamu- ja iltapäivisin.

4. Väestö ja ostovoima vaikutusalueella

4.1. Väestö ja väestönkasvu

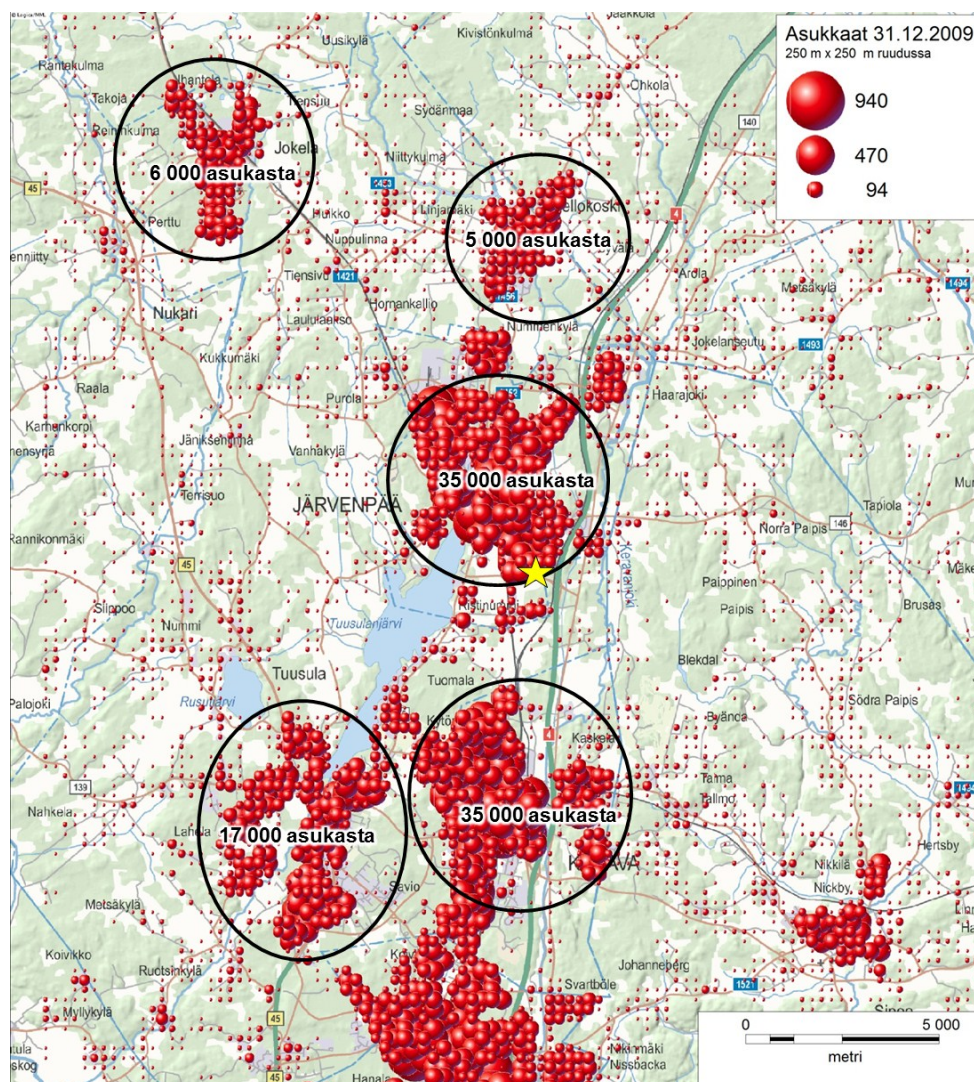
Poikkitie—Pohjoisväylän alue sijaitsee pääkaupunkiseudun kehyskunta-alueella, joka on voimakkaasti kasvavaa aluetta. Väestönkasvu on ollut voimakasta viimeisten vuosikymmenten aikana ja kasvun ennustetaan jatkuvan tulevaisuudessakin. Selvityksessä on käytetty väestöennusteena kuntien omia väestönkasvuennusteita. Järvenpään vuosittainen väestönkasvutavoite on 1,5 % ja Tuusulan 2 %. Keravan väestönkasvun lähteenä on käytetty kunnan omaa ennustettu Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvityksestä vuoteen 2025 asti, jonka jälkeen trendiä on jatkettu vuoteen 2030 asti 1 %:n vuosittaisella kasvutavoitteella.

Hankkeen lähivaikutusalueen (Järvenpää) väestömäärä oli vuoden 2009 lopussa noin 38 700 asukasta. Koko vaikutusalueen väestömäärä oli vuoden 2009 lopussa yhteensä noin 109 000 asukasta. Vaikutusalueen väestön ennakoidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä yli 45 000 asukkaalla (+ 42 %), joista Järvenpäähän, lähivaikutusalueelle, tulee noin 18 000 asukasta ja Tuusulaan noin 19 500 asukasta ja Keravalle noin 8 400 asukasta. Tarkemmat luvut on esitetty alla olevassa taulukossa (Taulukko 1).

Taulukko 1 Väestö vaikutusalueella vuosina 2009-2030.

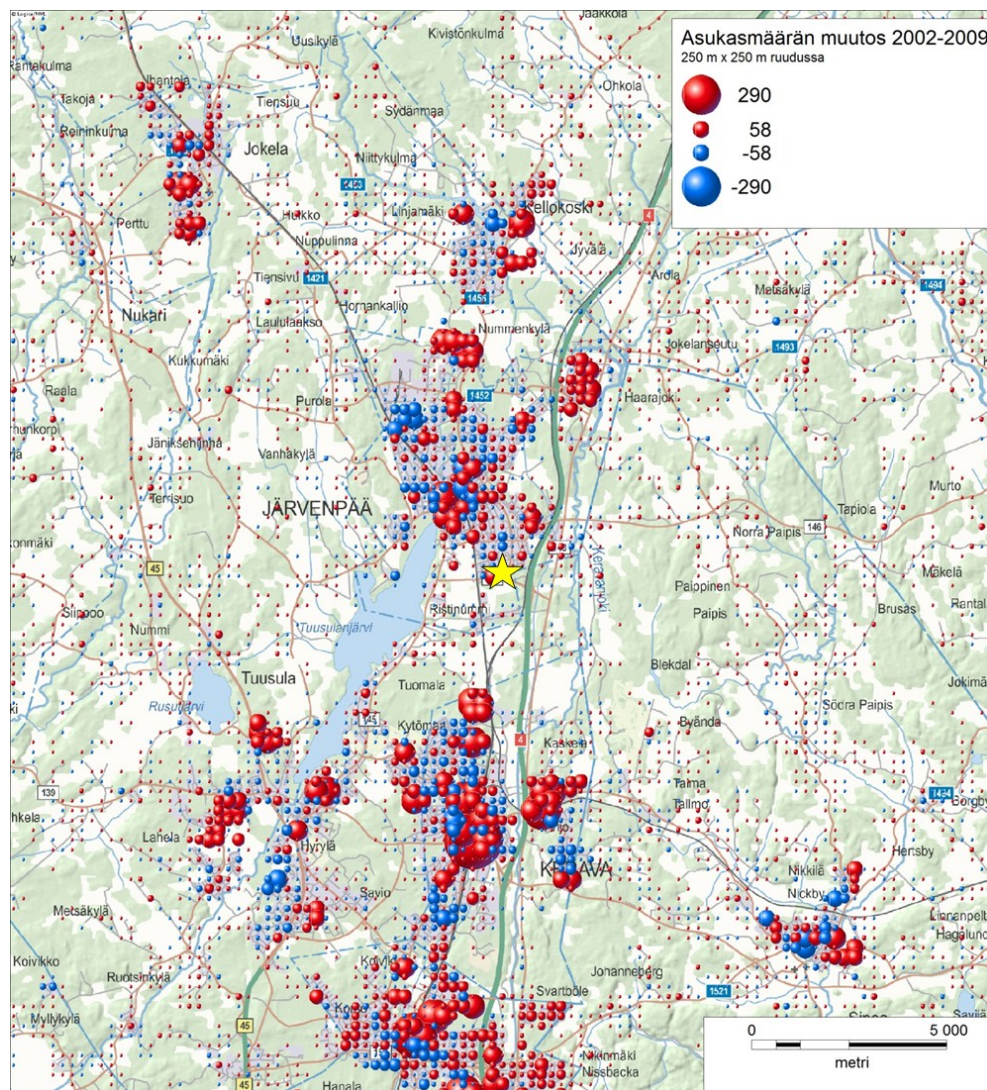
Väestö kunnissa	Väestön määrä			Väestön muutos lkm			Väestön muutos %		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	38 708	47 761	56 697	9 053	8 936	17 989	23,4 %	18,7 %	46,5 %
Tuusula	36 766	46 146	56 251	9 380	10 105	19 485	25,5 %	21,9 %	53,0 %
Kerava	33 833	37 866	42 245	4 033	4 379	8 412	11,9 %	11,6 %	24,9 %
Yhteensä	109 307	131 773	155 193	22 466	23 420	45 886	20,6 %	17,8 %	42,0 %

Väestön sijoittuminen vaikutusalueella nykytilanteessa on esitetty seuraavassa kartassa (Kuva 12). Kartassa on esitetty väestö vuoden 2009 lopussa 250 m * 250 m karttaruuduissa sekä ympyröity vaikutusalueen suurimmat väestökeskittymät. Poikkitie—Pohjoisväylän alueen sijainti on osoitettu tähdellä.



Kuva 12 Väestö vaikutusalueella 31.12.2009 250m * 250m ruuduissa.
Väestötieto Tilastokeskus, Ruutuaineisto. Pohjakartta © Logica/MML

Seuraavassa kartassa (Kuva 13) on kuvattuna vaikutusalueella tapahtuneet asukasmäärän muutokset vuosien 2002 ja 2009 välillä. Punainen pallo kuvaa väestön määrän kasvua ja sininen vastaavasti vähentymistä. Poikkitie—Pohjoisväylän alueen sijainti on osoitettu tähdellä. Koko vaikutusalueella väestö kasvoi vuosien 2002 ja 2009 välillä 8 300 asukkaalla (+8,3 %). Pidempää aikasarjaa tarkasteltaessa havaitaan, että väestö on kasvanut vaikutusalueelle voimakkaasti jo useamman vuosikymmenen ajan: vuosien 1980 ja 2009 välillä väestö on kasvanut koko vaikutusalueella yhteensä noin 70 000 asukkaalla (+55 %).

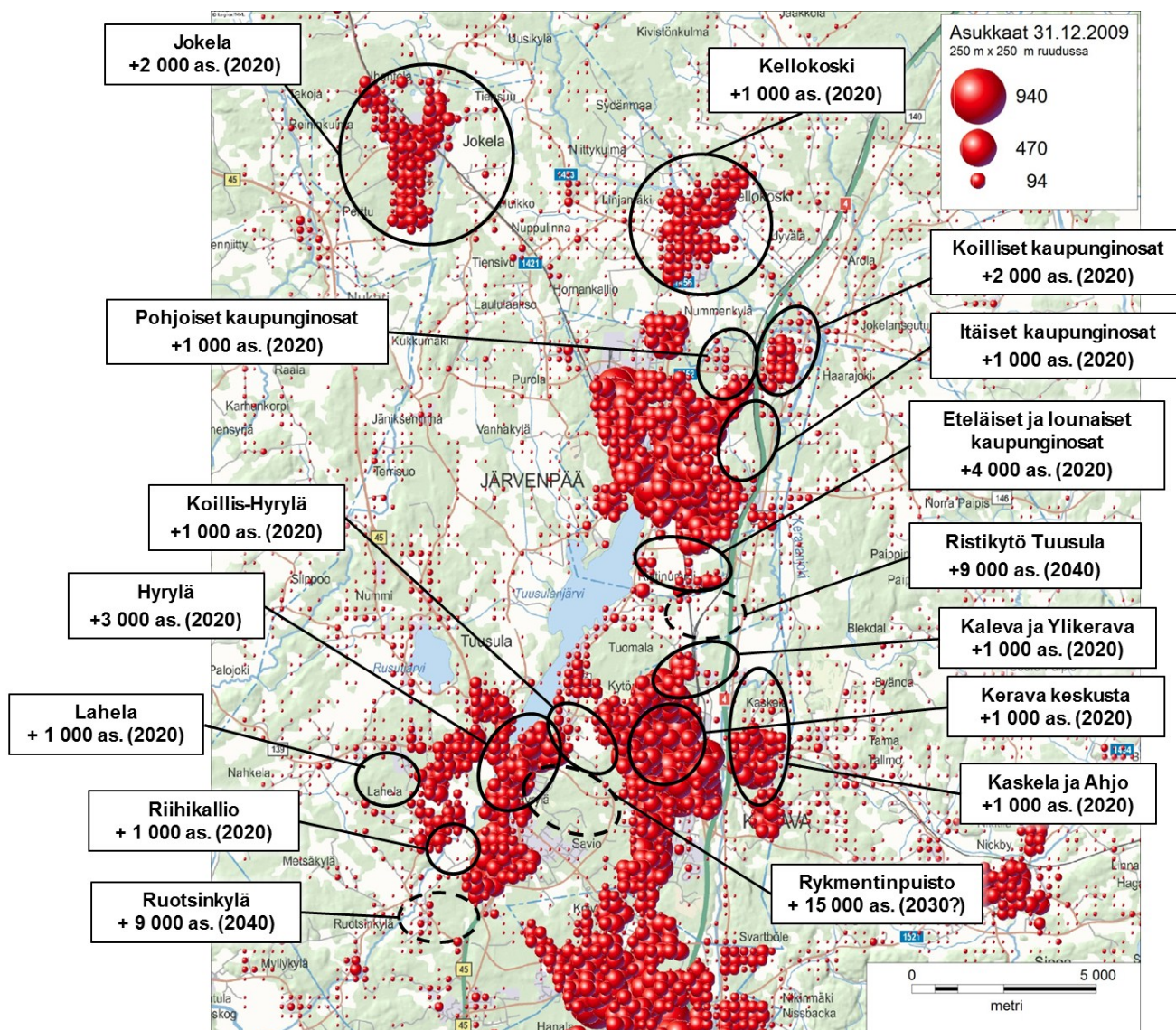


Kuva 13 Asukasmäärän muutokset vuosina 2002–2009 250m * 250 m ruuduissa. Väestötieto Tilastokeskus, Ruutuaineisto. Pohjakartta © Logica/MML

Seuraavassa kartassa (Kuva 14) on kuvattuna väestön sijoittuminen nykytilanteessa, minkä lisäksi kartalle on ympyröity ne alueet, joille on suunnitteilla vähintään 1 000 asukkaan lisäys vuoteen 2020 mennessä. Lisäksi kartalle on ympyröity katkoviivalla kaksi merkittävää asuinalueita, jotka kuitenkin toteutuvat todennäköisesti aikaisintaan vuoteen 2030 mennessä. Poikkitie—Pohjoisväylän sijainti on osoitettu tähdellä.

Kartasta nähdään, että uusia asuinalueita muodostuu nykyisten asuinalueiden kylkeen ja taajama-alueet laajenevat. Järvenpää, Tuusula ja Kerava kasvavat toisiaan kohti. Lisäksi nykyiset asuinalueet tiivistyvät, erityisesti Hyrylä ja Keravan keskusta. Poikkitie—Pohjoisväylän välittömään läheisyyteen on suunnitteilla 4 000 asukkaan asuinalue vuoteen 2020 mennessä Järvenpään kaupungin alueelle (Eteläiset ja lounaiset kaupungin osat). Poikkitie—Pohjoisväylän välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Tuusulan Ristikydön alue, johon olisi mahdollista sijoittaa noin 9 000 asukkaan asuinalue. Kyseinen alue toteutuu kuitenkin todennäköisesti vasta vuoteen 2040 mennessä: Tuusulassa väestönkasvu keskittyy ensisijaisesti nykyisille taajama-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Keravan kunnan asuinalueita ei sijaitse Poikkitie—Pohjoisväylän välittömässä läheisyydessä, mutta Kalevan ja Ylikeravan alueille Keravan pohjoisosiin syntyy uusia asuinalueita ja väestö kasvaa noin

1 000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä. Nämä alueet sijaitsevat linnuntietä noin neljän kilometrin etäisyydellä Poikkitie—Pohjoisväylän alueesta.



Kuva 14 Väestö vaikutusalueella 31.12.2009 250m * 250 m ruuduissa sekä väestönkasvu eri alueilla vuoteen 2020 mennessä. Vuoden 2009 väestötieto Tilastokeskus, Ruutuaineisto. Pohjakartta © Logica/MML

4.2. Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu, €/hlö/v

Vähittäiskaupan ostovoiman ja sen kasvun tarkasteleminen perustuu kahteen muuttajaan: kulutuslukuun ja väestöön. Kulutusluku kuvaa yhden henkilön laskennallisesti vuoden aikana vähittäiskauppaan kuluttamaa summaa. Kun kulutusluku kerrotaan alueen väkiluvulla, saadaan selville alueen ostovoima. Ostovoiman kasvu syntyy väestönkasvusta ja kulutuksen kasvusta, joka perustuu tulotason nousuun.

Ostovoimaa ja sen kasvua kuvaavissa laskelmissa on käytetty seuraavia oletuksia:

- Vuoden 2009 päivittäistavarakaupan kulutusluku (pl. alkoholi) on johdettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksesta vuodelta 2006. Uudenmaan kulutusluvun oletettiin kasvaneen samassa suhteessa päivittäistavarakaupan vähittäismyynnin kasvun kanssa.

- Alkoholin kulutusluku vuodelle 2009 lisättiin päivittäistavarakaupan kulutuslukuun Tuomas Santasalo Ky:n julkaisemien Uudenmaan vuoden 2009 kulutuslukujen mukaisesti (Santasalo & Koskela: Vähittäiskauppa Suomessa 2008, päivitettyt luvut www.tuomassantasalo.fi 7.4.2010).
- Erikoistavarakaupan kulutusluvut vuodelle 2009 perustuvat Tuomas Santasalo Ky:n julkaisemiin Uudenmaan vuoden 2009 kulutuslukuihin (Santasalo & Koskela: Vähittäiskauppa Suomessa 2008, päivitettyt luvut www.tuomassantasalo.fi 7.4.2010).
- Kulutuksen kasvuoletuksena on käytetty niin sanotusti varovaisen kasvun oletusta ja erikoistavarakauppaan suuntautuvan ostovoiman oletetaan kasvavan nopeammin kuin päivittäistavaroiden ostovoiman. Oletukset: päivittäistavarakauppa 1 %:n vuosikasvu ja erikoistavarakauppa 2 %:n vuosikasvu.
- Kulutusluvut ja kasvuoletus mukailevat Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvitystä sekä Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa -selvitystä.

Yllä mainittujen oletusten mukaiset kulutusluvut (€/hlö/vuosi) vuosille 2009, 2020 ja 2030 on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 2).

Taulukko 2 Vähittäiskaupan kulutusluvut Uudellamaalla v. 2009, 2020 ja 2030

Vähittäiskaupan kulutusluvut	2009	2020	2030
Päivittäistavarakauppa ml. alkoholi	3 334	3 720	4 109
<i>Tilaa vievä kauppa</i>	1 572	1 955	2 383
<i>Muu erikoiskauppa pl. alkoholi</i>	3 039	3 779	4 606
Erikoistavarakauppa yhteensä	4 611	5 733	6 989
Yhteensä	7 945	9 453	11 098

Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa) tarkoittaa ruoan, pesu- ja puhdistusaineiden, kotitalouspapereiden ja muiden päivittäin tarvittavien kulutustavaroiden kauppaa. Erikoistavarakauppa (et-kauppa) tarkoittaa erilaisten kestokulutustavaroiden kauppaa. Erikoistavarakauppa jakautuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran (TIVA) kauppaan ja muuhun erikoistavarakauppaan. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ovat rauta-, kodinkone-, huonekalu- ja puutarha-alan kauppa sekä autojen ja varaosien kauppa. Autokaupan ostovoimaa ei tässä selvityksessä ole huomioitu, koska se poikkeaa muusta vähittäiskaupasta merkittävästi ostosten suuren kerta-arvon ja harvoin tehtävien ostojen vuoksi. Muu erikoiskauppa sisältää kaikki erikoiskaupan alat, jotka eivät ole tilaa vaativan tavaran kauppaa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan kauppa.

Väestön ja kulutuksen kasvuennusteiden perusteella on laskettu vähittäiskaupan ostovoimaennuste Järvenpäässä, Tuusulassa ja Keravalla vuosille 2020 ja 2030. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) on esitetty kunnittain päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan, muun erikoiskaupan ja koko vähittäiskaupan ostovoima yhteensä miljoonina euroina vuonna 2009, 2020 ja 2030. Kuvassa 15 on esitetty lisäksi koko vaikutusalueen ostovoima vuonna 2009 miljoonina euroina toimialoittain sekä ostovoiman kasvu vuosina 2009-2020 sekä 2020-2030. Luvussa 2 esitettyjen alustavien suunnitelmien mukaan Poikkitie—Pohjoisväylän selvitysalueelle sijoittuu pääasiassa tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Kuten seuraavista taulukoista (Taulukko 3) ja kuvaajasta (Kuva 15) nähdään, lähivaikutusalueen, Järvenpään, tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan ostovoima vuonna 2009 on 178 miljoonaa euroa. Kasvua Järvenpäässä arvioidaan

vuosina 2009-2020 olevan kyseisillä toimialoilla 95 milj. euroa ja vuosina 2020-2030 122 milj. euroa. Yhteensä erikoiskaupan ostovoiman kasvua on täten 217 milj. euroa ja erikoiskaupan ostovoima yhteensä Järvenpäässä vuonna 2030 on 396 milj. euroa. Koko vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan ostovoima vuonna 2009 on 504 miljoonaa euroa. Kasvua koko vaikutusalueella arvioidaan vuosina 2009-2020 olevan kyseisillä toimialoilla 252 milj. euroa ja vuosina 2020-2030 329 milj. euroa. Yhteensä erikoiskaupan ostovoiman kasvua on täten 580 milj. euroa ja erikoiskaupan ostovoima yhteensä koko vaikutusalueella vuonna 2030 on 1 085 milj. euroa.

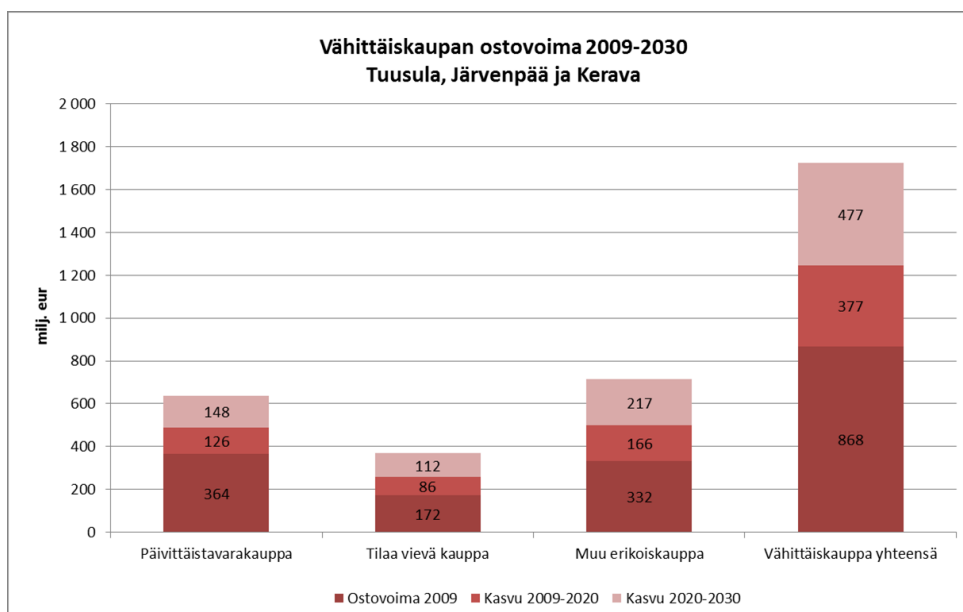
Taulukko 3 Ostovoima Järvenpäässä, Tuusulassa ja Keravalla vuosina 2009-2030

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSTOVOIMA (ml. alkoholi)	Ostovoima, milj. e			Kasvu milj. e		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	129,1	177,7	233,0	48,6	55,3	103,9
Tuusula	122,6	171,6	231,1	49,1	59,5	108,5
Kerava	112,8	140,8	173,6	28,0	32,7	60,8
YHT	364,4	490,1	637,7	125,7	147,5	273,2

TILAA VIEVÄN ERIKOISKAUPAN OSTOVOIMA	Ostovoima, milj. e			Kasvu milj. e		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	60,8	93,4	135,1	32,5	41,7	74,2
Tuusula	57,8	90,2	134,0	32,4	43,8	76,2
Kerava	53,2	74,0	100,7	20,8	26,6	47,5
YHT	171,8	257,6	369,8	85,7	112,2	197,9

MUUN ERIKOISKAUPAN OSTOVOIMA	Ostovoima, milj. e			Kasvu milj. e		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	117,6	180,5	261,2	62,8	80,7	143,5
Tuusula	111,7	174,4	259,1	62,6	84,7	147,4
Kerava	102,8	143,1	194,6	40,3	51,5	91,8
YHT	332,2	497,9	714,8	165,7	216,9	382,7

KOKO VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA YHTEENSÄ	Ostovoima, milj. e			Kasvu milj. e		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	307,5	451,5	629,2	143,9	177,7	321,7
Tuusula	292,1	436,2	624,2	144,1	188,0	332,1
Kerava	268,8	357,9	468,8	89,1	110,9	200,0
YHT	868,4	1245,6	1722,3	377,2	476,6	853,8



Kuva 15 Vähittäiskaupan ostovoima vaikutusalueella vuosina 2009-2030.

4.3. Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät saadaan vertailemalla toisiinsa myyntiä ja ostovoimaa. Ostovoiman siirtymiä kuvaavat myös luvuissa 3.3.2., 3.3.3. ja 3.3.4. esitetyt euroa per asukasliikevaihtokuvaajat. Asukkaiden ostovoiman kautta lasketut siirtymät kuitenkin tarkentavat pelkän liikevaihdon perusteella tehtyjä havaintoja, joissa alueen asukkaiden ostovoimaa ei ole huomioitu millään tavoin. Seuraavassa kappaleissa esitetty kunnittainen ostovoima vuodelle 2009 on laskettu edellä esitettyjen (ks. luku 3.7) mukaisesti. Kunnittaiset myyntiluvut perustuvat osin Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtolukuihin, jotka on muunneltu myynniksi keskimääräisillä arvonlisäverokertoimilla, ja osin Nielsenin myymälärekisteriin vuodelta 2009. Myymälärekisterin avulla tietoja on voitu tarkentaa ja näin ollen toimialajako poikkeaa tässä Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisesta jaosta. Toimipaikkarekisterin mukainen ryhmä ”Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot” on jaettu tässä päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoistavarakauppaan ja päivittäistavarakauppa tässä sisältää myymälärekisterin mukaisen päivittäistavaramyynnin ja alkoholin myynnin. Huoltamoiden ja kioskien päivittäistavaramyyntiä ei ole pystytty huomioimaan. Niiden vaikutus on kuitenkin erittäin vähäinen ja niillä ei ole oleellista merkitystä tuloksiin.

Tässä vaiheessa on jälleen tuotava esille se seikka, että vuosi 2009 oli poikkeuksellinen vuosi vähittäiskaupassa ja erikoiskaupan liikevaihto laski. Kuluttajien ostovoima ei kuitenkaan laskenut samassa tahdissa liikevaihdon kanssa, vaan osa ostovoimasta ohjautui kulutuksen sijaan säästämiseen. Tämän vaikutus näkyy jonkin verran myös seuraavissa kappaleissa esitettävissä ostovoiman siirtymissä lähinnä suurentaen siirtymiä.

Seuraavasta taulukosta (Taulukko 4) nähdään, että koko vähittäiskaupan tasolla Järvenpää on lähes omavarainen kaupallisten palveluiden suhteen: koko vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä Järvenpäästä ulos on 7 %:a ostovoimasta. Suurin ostovoiman ulosvirtaus Järvenpäästä on tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimassa -23 milj. euroa, mikä on 37 %:a kyseisen toimialan ostovoimasta. Luvussa 3.3.2. esitettyjen liikevaihtoa per asukas -tunnuslukujen mukaan Järvenpään vaikutti myös tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman osalta lähes omavaraiselta kokonaisuuden tasolla. Tässä kohtaa on muistettava, että ostovoiman kautta lasketut siirtymät ovat tarkempia kuin liikevaihtoa per asukas -tunnusluku. Tulosten erilaisuutta selittää lisäksi vuonna 2009 tapahtunut liikevaihdon lasku tilaa vaativassa erikoiskaupassa, joka laski nopeammin kuin kuluttajien ostovoima. Lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihto laski enemmän koko maan tasolla kuin Järvenpäässä. Johtopäätöksenä näiden seikkojen perusteella voidaan todeta, että Järvenpäästä virtaa ulos tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa siitä huolimatta, että liikevaihto per asukas -tunnusluku ylittää koko maan keskiarvon. Siirtymä on kuitenkin todennäköisesti pienempi kuin tässä esitetty lähes 40 %:n siirtymä toimialan ostovoimasta. Toisin sanoen, koko siirtymä ei ole ostovoiman ulosvirtausta kunnasta vaan osa ostovoimasta on siirtynyt säästämiseen tai muuhun kulutukseen kuin vähittäiskauppaan.

Taulukosta 4 nähdään, että vaikutusalueen kunnista ostovoiman ulosvirtaus on suurin Tuusulasta. Koko vähittäiskaupan tasolla Tuusulasta siirtyy muualle 37 % ostovoimasta. Siirtymät ovat suuria kaikilla toimialoilla, mutta muun erikoiskaupan ostovoimasta Tuusulasta siirtyy pois lähes 50 % ostovoimasta. Tuusulan siirtymä on pienin, vaikkakin edelleen korkealla tasolla, tilaa vaativan erikoiskaupan osalta: Tuusulasta siirtyy pois 27 % tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimasta. Tässä

kohtaa havaitaan sama ilmiö kuin Järvenpään osalta: liikevaihtoa per asukas -tunnusluvun mukaan Tuusula oli omavarainen, jopa positiivista siirtymää saava, tilaa vaativan erikoiskaupan osalta. Todettakoon tässä yhteydessä lyhyesti, että edellisessä kappaleessa esitettyjen perusteiden nojalla, Tuusulan ostovoiman siirtymä tilaa vaativan erikoiskaupan osalta on negatiivinen, mutta siirtymä on kuitenkin todellisuudessa pienempi kuin tässä esitetty lähes 30 %:n siirtymä. Todettakoon tässä yhteydessä myös toimialoitteiset poikkeukset: liikevaihtoa euroa per asukas – tunnuslukujen valossa näyttää siltä, että sähköisten kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan ja autokaupan osalta Tuusula saa positiivista ostovoiman siirtymää oman kunnan ulkopuolelta. Näin ollen tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus Tuusulasta syntyy pääasiassa rautakauppatavaran ja tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskaupasta.

Taulukosta 4 nähdään, että Kerava on koko vähittäiskaupan tasolla ja päivittäistavarakaupassa omavarainen kaupallisten palveluiden suhteen. Muussa erikoiskaupassa Kerava saa positiivista siirtymää muualta lähes 60 % sen omaan ostovoimaan verrattuna. Kuitenkin tilaa vaativassa erikoiskaupassa tilanne on täysin päinvastainen: Keravalta virtaa ulos ostovoimaa lähes 70 %. Tässä tulokset eivät poikkea luvussa 3.3.2 esitetyistä liikevaihtoa per asukas – tunnusluvuista vaan myös niiden perusteella havaittiin, että Keravalle siirtyy ostovoimaa muun erikoiskaupan osalta samalla kun tilaa vaativan erikoiskaupan osalta sitä virtaa ulos. Aiemmin on myös todettu, että Keravan tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta on Järvenpäästä ja Tuusulaa vähäisempää.

Taulukko 4 Ostovoiman siirtymät vuonna 2009 kunnittain ja toimialoitteittain

Kunta	Koko vähittäiskaupan myynti, milj. €	Koko vähittäiskaupan ostovoima, milj. €	Ostovoiman siirtymä, milj. €	Siirtymä %:a ostovoimasta
Järvenpää	286	308	-22	-7 %
Tuusula	183	292	-109	-37 %
Kerava	293	269	24	9 %
Yhteensä	761	868	-107	-12,3 %

Kunta	Tilaa vaativan erikoiskaupan myynti, milj. €	Tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoima, milj. €	Ostovoiman siirtymä, milj. €	Siirtymä %:a ostovoimasta
Järvenpää	38	61	-23	-37 %
Tuusula	42	58	-16	-27 %
Kerava	16	53	-37	-69 %
Yhteensä	97	172	-75	-43,6 %

Kunta	Muun erikoiskaupan myynti, milj. €	Muun erikoiskaupan ostovoima, milj. €	Ostovoiman siirtymä, milj. €	Siirtymä %:a ostovoimasta
Järvenpää	116	118	-2	-2 %
Tuusula	57	112	-55	-49 %
Kerava	163	103	60	59 %
Yhteensä	335	332	3	1,0 %

Kunta	Päivittäistavara-kaupan myynti, milj. €	Päivittäistavara-kaupan ostovoima, milj. €	Ostovoiman siirtymä, milj. €	Siirtymä %:a ostovoimasta
Järvenpää	132	129	3	2 %
Tuusula	84	123	-39	-32 %
Kerava	113	113	1	0 %
Yhteensä	329	364	-35	-9,7 %

4.4. Vähittäiskaupan pinta-alan laskennallinen lisätarve

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

Ostovoiman kasvun lisäksi pinta-alan tarvetta lisää poistuva myymäläpinta-ala eli vanhojen tilojen purkaminen tai siirtyminen muuhun käyttöön, vaikutusalueen ulkopuolelta tuleva ostovoima (esim. ohikulkijat, matkailijat, alueella työssäkäyvät, kesäasukkaat) sekä kaupan konsepteihin liittyvät muutokset.

Pinta-alan tarvetta vähentää se, että osa ostovoimasta suuntautuu alueen ulkopuolelle (ostovoiman ulosvirtaus). Lisäksi osa ostovoiman kasvusta voi suuntautua nykyisiin myymälöihin, joiden myyntiteho paranee. Erityisesti erikoistavarakaupassa huomattavakin osa ostovoiman kasvusta voi toteutua nykyisten myymälöiden myynnin kasvuna. Myös uudet jakelukanavat, kuten internet-kauppa voivat vähentää myymäläpinta-alan tarvetta.

Oheisessa pinta-alantarve laskelmassa on tehty seuraavia oletuksia:

- kulutus kasvaa luvussa 3.7. esitettyjen kasvuoletusten mukaan (pt 1 % ja erikoiskauppa 2 % per vuosi)
- väestö kasvaa ennusteiden mukaisesti (kuntien omat ennusteet)
- myyntitehokkuus, euroa/m² (myyntineliö)
 - päivittäistavarakaupassa 7 800 euroa/m² (keskimääräinen myymälän neliöteho vaikutusalueella vuonna 2009 Nielsenin myymälärekisterin mukaan)
 - tilaa vievässä kaupassa ja muussa erikoistavarakaupassa 3 000 euroa/m²
 - neliötehon kasvua (parantumista) ei ole huomioitu
- kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena pinta-alana
- poistuvaa ja siirtyvää pinta-alaa ei ole huomioitu eikä myöskään ostovoiman virtauksia tai ostosmatkailua. Toisin sanoen, pinta-alantarve kunnittain on laskettu sillä oletuksella, että kaikki ostovoima pysyisi omassa kunnassa.
- myyntiala on muunnettu kerrosalaksi kertoimella 1,25
- kaavallinen ylimitoitus on huomioitu kertoimella 1,3. Kaava ylimitoituksella pyritään huomioimaan se, että kaikki kaavoitettava pinta-ala ei käytännössä toteudu ja että kaavoitusprosessit ovat kestoiltaan pitkiä. Näin ollen kaavallinen ylimitoitus mahdollistaa kilpailun ja uusien toimijoiden tulon markkinoille.
- Oletukset mukailevat Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoselvitystä sekä Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa –selvitystä.

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 5) on esitetty laskelma pinta-alan lisätarpeesta Järvenpäässä, Tuusulassa ja Keravalla päivittäistavarakaupan, tilaa vievän erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan osalta. Pinta-alan tarve on laskettu kunnittain sen mukaan, minkä kunnan asukkaiden ostovoiman kasvusta pinta-alan lisätarve aiheutuu. Pinta-alan tarve ei kuitenkaan välttämättä toteudu kyseisellä alueella. Ostovoiman mukaisesti Järvenpään, Tuusulan ja Keravan laskennallinen vähittäiskaupan tilantarve vuonna 2009 on yhteensä noin 350 000 k-m². Vuosina 2009–2030 vähittäiskaupan pinta-alan lisätarvetta syntyy noin 282 000 k-m², josta tilaa vievän erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan osuus on yhteensä lähes 80 %. Tilaa vievän erikoiskaupan pinta-alan lisätarve vuoteen 2030

mennessä on noin 107 000 k-m² ja muun erikoiskaupan noin 118 000 k-m². Tarkemmat luvut esitetään seuraavassa taulukossa.

Taulukko 5 Kaupan pinta-alan tarve vaikutusalueella vuoteen 2030 mennessä

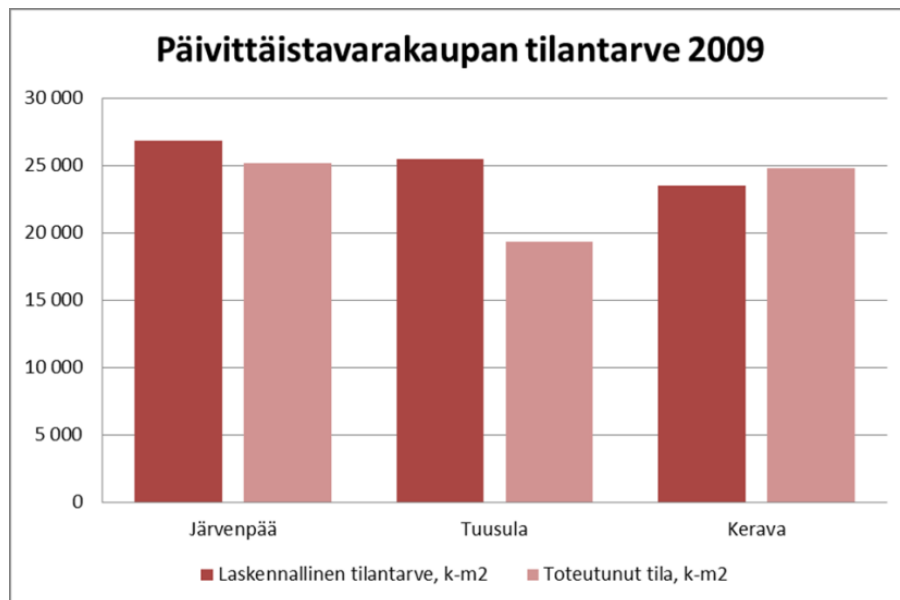
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TILANTARVE (ml. alkoholi)	Tarve, k-m ²			Kasvu, k-m ²		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	26 886	37 011	48 533	10 125	11 522	21 647
Tuusula	25 537	35 760	48 151	10 223	12 391	22 614
Kerava	23 500	29 343	36 162	5 843	6 818	12 662
YHT	75 923	102 114	132 845	26 191	30 731	56 923

TILAA VIEVÄN ERIKOISKAUPAN TILANTARVE	Tarve, k-m ²			Kasvu, k-m ²		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	32 960	50 566	73 173	17 606	22 607	40 213
Tuusula	31 306	48 856	72 597	17 550	23 741	41 291
Kerava	28 809	40 090	54 521	11 281	14 431	25 712
YHT	93 075	139 512	200 291	46 438	60 779	107 216

MUUN ERIKOISKAUPAN TILANTARVE	Tarve, k-m ²			Kasvu, k-m ²		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	63 718	75 196	108 814	11 478	33 618	45 096
Tuusula	60 521	72 653	107 958	12 132	35 304	47 436
Kerava	55 693	59 617	81 077	3 924	21 460	25 384
YHT	179 933	207 466	297 849	27 533	90 383	117 916

KOKO VÄHITTÄISKAUPAN TILANTARVE YHTEENSÄ	Tarve, k-m ²			Kasvu, k-m ²		
	2009	2020	2030	2009-2020	2020-2030	2009-2030
Järvenpää	123 564	162 773	230 520	39 209	67 747	106 956
Tuusula	117 365	157 269	228 705	39 905	71 436	111 341
Kerava	108 002	129 050	171 760	21 048	42 709	63 758
YHT	348 931	449 093	630 986	100 162	181 893	282 055

Laskennallista vähittäiskaupan tilantarvetta voidaan päivittäistavarakaupan osalta verrata toteutuneisiin pinta-aloihin Nielsenin myymälärekisterin avulla ja arvioida näin ollen pinta-alan tarvelaskelmien oikeellisuutta. Seuraavassa kuviossa (Kuva 16) on esitetty päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve kunnittain vuonna 2009 sekä arvio toteutuneesta päivittäistavarakaupan pinta-alasta. Arvio toteutuneesta pinta-alasta on saatu lisäämällä Nielsenin myymälärekisterin päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaan Alkojen myyntipinta-ala, joka vuonna 2009 oli keskimäärin 332 m². Toteutunut myyntipinta-ala muunnettiin vastaamaan laskennallista tarvetta muuntamalla se ensin kerrosalaksi kertoimella 1,25, minkä jälkeen lisättiin vielä tilantarvelaskelmissa mukana oleva kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3. Kuvioista nähdään, että Järvenpäässä ja Keravalla laskennallinen pinta-alan tarve vastaa hyvin toteutunutta pinta-alaa: laskennallisen tarpeen ja toteutuneen tilan erotus on alle +/- 1 2000 k-m². Edellä ostovoiman siirtymiä kuvaavassa luvussa 3.8. nähtiin, että molemmissa kunnissa myös ostovoiman siirtymä päivittäistavarakaupassa oli erittäin pieni, mikä kertoo tästä samasta ilmiöstä: päivittäistavarakaupan toteutunut mitoitus vastaa hyvin laskennallista tarvetta. Tuusulan laskennallinen päivittäistavarakaupan pinta-ala eroaa toteutuneesta tilasta enemmän, yli 6000 k-m², mikä näkyy myös negatiivisena ostovoiman siirtymänä (ks. luku 3.2.).



Kuva 16 Päivittäistavarakaupan laskennallinen ja toteutunut tilantarve (k-m²) vuonna 2009

Vertaamalla päivittäistavarakaupan laskennallista tilantarvetta toteutuneeseen tilantarpeeseen voidaan todeta, että pinta-alan tarvelaskelmissa tehdyt oletukset näyttävät oikeellisilta nykyhetken tilantarpeen osalta. Toteutuneista nykyhetken pinta-aloista tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan osalta ei ole saatavilla kattavaa vertailutietoa. Järvenpään kaupungissa on arvioitu ydinkeskustan, Pöytäalhon, Terholan ja Poikkien alueilla olevan yhteensä noin 91 000 kerrosneliometriä tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan pinta-alaa. Tämä on hyvin lähellä vuoden 2009 laskennallista tilantarvetta 97 000 k-m². Muista vaikutusalueen kunnista vastaavia tietoja ei ole saatavilla. Edellä esitetty arvio Järvenpään kaupungin toteutuneista pinta-aloista antaa myös samansuuntaisen kuvan, että pinta-alan tarvelaskelmissa tehdyt oletukset näyttävät oikeilta. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että myös laskennallista tilantarpeen kasvua kunnittain voidaan pitää varsin realistisena, mikäli kuntien väestönkasvu toteutuu ennakoitusti. Koska kulutuksen kasvu on tilantarvelaskelmissa huomioitu niin sanotun varovaisen kasvun oletuksen mukaan, voidaan todeta, että niillä toimialoilla, joissa ostovoiman siirtymä on negatiivinen, voidaan uutta liiketilaa kaavoittaa jopa yli laskennallisen tilantarpeen, jos ostovoiman ulosvirtausta halutaan pienentää.

5. Mahdollinen konsepti suunnittelualueelle

Luvussa 2.1 esiteltiin Poikkities—Pohjoisväylän alueelle tehdyt alustavat suunnitelmat ja alustava kaupan mitoitus. Tässä luvussa otetaan kantaa alustaviin suunnitelmiin edellä esitetyn kaupallisen toimintaympäristön analyysin, väestön- ja ostovoiman kasvun sekä pinta-alan tarvelaskelmien perusteella.

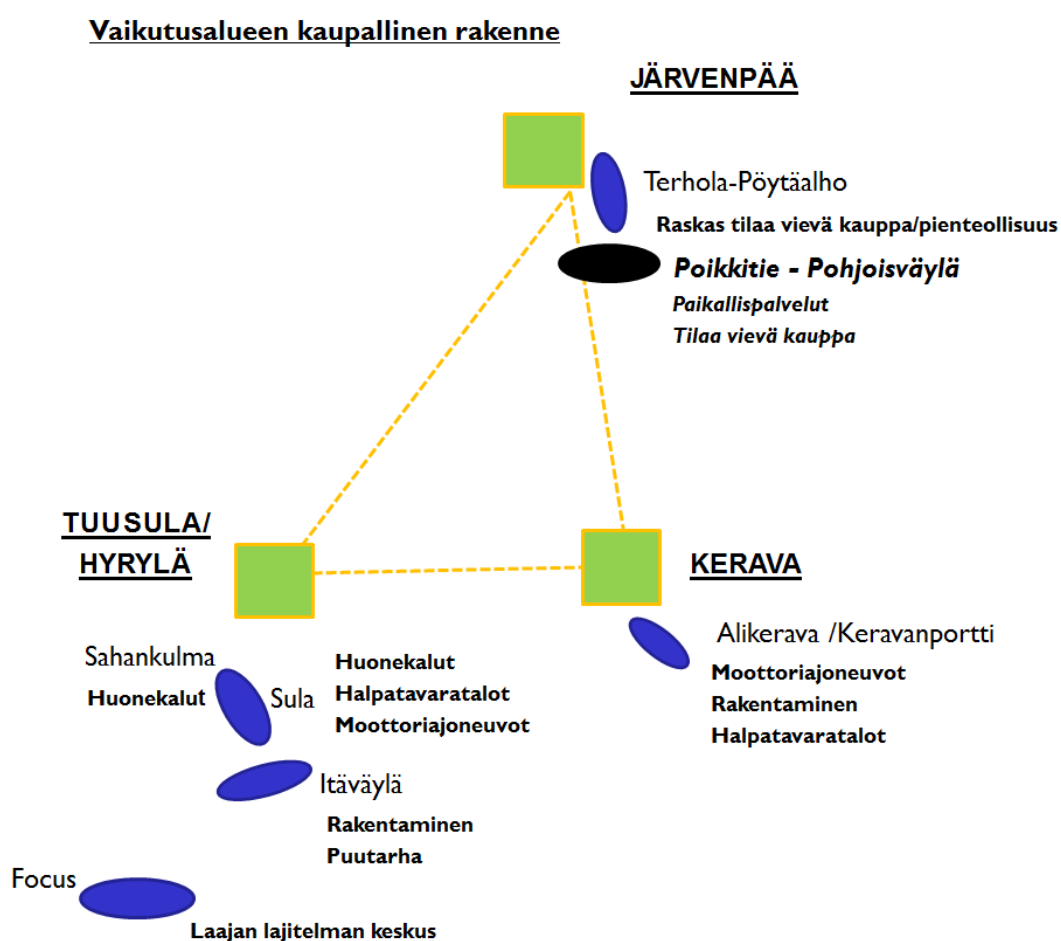
5.1. Poikkities - Pohjoisväylän profiili vaikutusalueen kaupallisessa rakenteessa

Alustavissa suunnitelmissa Poikkities—Pohjoisväylän kaupallinen rooli painottuu erikoiskauppaan ja paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Vaikutusalueen kaupallisessa rakenteessa Poikkities—Pohjoisväylän alueen rooli on selkeästi olla tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymänä. Tätä näkemystä tukee myös Kuuma-kuntien tavoitteellinen kaupan palveluverkko vuodelle 2025. Tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa Järvenpään, Tuusulan ja Keravan keskustat on nostettu esille alueen kaupallisina pääkeskuksina, joihin myös alueen keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu. Näin ollen esimerkiksi pieniä erikoisliikkeitä sisältävän kauppakeskuksen sijoittaminen Poikkities—Pohjoisväylän alueelle ei ole perusteltua vaan mahdolliset kauppakeskukset tulisi sijoittaa keskustoihin. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, ettei Poikkities—Pohjoisväylän alueelle voisi sijoittua myös perinteisesti keskustahakuisempia erikoiskaupan tavara-aloja. Tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan välinen jako perustuu Ympäristöministeriön suosituksen mukaisesti toimialoihin eikä ota kantaa myymälöiden kokoon. Kaupan konseptit ovat kuitenkin kehittyneet niin, että myös muuta erikoistavaraa myydään suurmyymälöistä (esimerkiksi urheilu- ja vapaa-ajan kauppa tai vaikutusalueelle KenkäMekan suurmyymälät Alikeravalla ja Sulan portissa). Tällaiset erikoiskaupan suurmyymälät sopivat toimintansa luonteen puolesta myös Poikkities—Pohjoisväylän alueelle.

Vaikutusalueelta siirtyy tällä hetkellä erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa Vantaalle, joten Poikkities—Pohjoisväylän kaupallisen roolin painottaminen tilaa vaativaan erikoiskauppaan on perusteltua myös ostovoiman näkökulmasta. Ostovoiman ulosvirtaus muun erikoiskaupan osalta on vähäisempää kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osalta, mutta vaikutusalueen väestönkasvu ja ostovoiman lisäys aiheuttavat sen, että myös muun erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaus kasvaa tulevaisuudessa, jos sen pinta-alaa ei lisätä alueelle. Pääsääntöisesti muun erikoiskaupan pinta-alan lisäyksen tulisi toteutua keskustoissa edellä esitetyn tavoitteellisen kaupan palveluverkon perusteella, mutta erityisesti Poikkities—Pohjoisväylän lähivaikutusalueella sijaitsevasta Järvenpään keskustasta on vaikea osoittaa tarpeeksi kehitettäviä liiketiloja tai tontteja muun erikoiskaupan käyttöön. Näin ollen myös muun erikoiskaupan sijoittaminen Poikkities—Pohjoisväylän alueelle on

perusteltua sillä varauksella, että alueen profiili painottuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja erikoistavaran suurmyymälöihin eikä alueelle sijoiteta pieniä erikoisliikkeitä tai kauppakeskusta.

Vaikutusalueen kaupallista rakenne on kuvattu alla olevassa kaaviossa. Vaikutusalueen kaupallista rakennetta tarkastelemalla havaitaan, että tilaa vaativa kauppa on hakeutunut jokaisen kaupallisen pääkeskuksen etelä/kaakkoispuolelle. Tilaa vaativan kaupan voimakkain painopiste sijaitsee Hyrylän eteläpuolella, jossa on useita tilaa vaativan kaupan keskittymiä ja lisäksi alueelle on vielä suunnitteilla uusi kaupan alue (Focus). Poikkitie—Pohjoisväylän alue sopii sijaintinsa puolesta tähän kaupallisen rakenteen malliin, jossa tilaa vievän kaupan keskittymät sijaitsevat kaupallisten pääkeskusten etelä/kaakkoispuolella luonnollisten asiointisuuntien mukaisesti. Lisäksi Poikkitie – Pohjoisväylän alue tasapainottaa alueen kaupallista tarjontaa ja toimii vastapainona Hyrylän eteläpuoleisille alueille, jonka tarjonta tilaa vaativassa erikoiskaupassa on muuta vaikutusaluetta laajempi ja monipuolisempi.

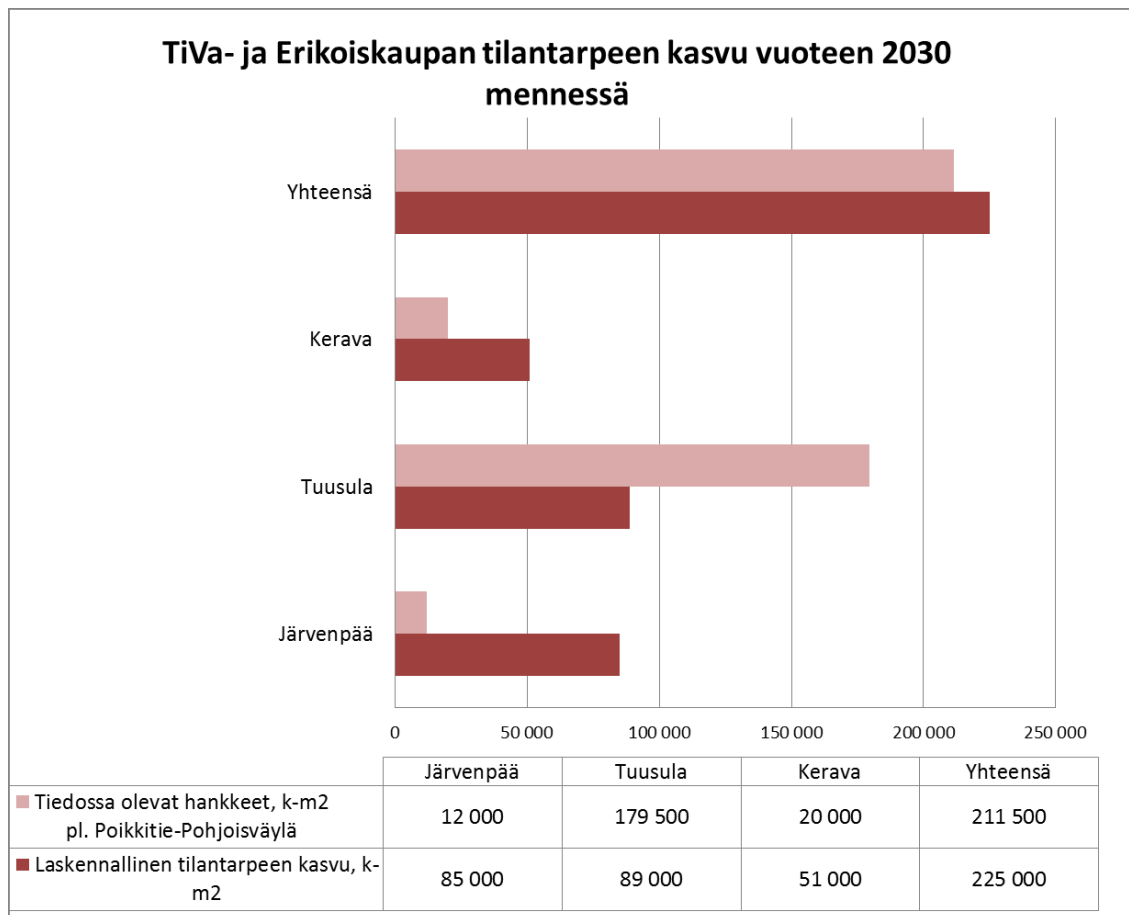


5.2. Toimialat ja mitoitus

Edellä todettiin, että Poikkitie—Pohjoisväylän rooli osana vaikutusalueen kaupallista rakennetta on toimia tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Samoin alustavissa suunnitelmissa alueen rooli painottuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan. Alustavissa suunnitelmissa Poikkitie—Pohjoisväylän alueen kaupallinen mitoitus yhteensä Järvenpään ja Tuusulan alueilla vaihteli 143 500 – 164 500 kerrosneliömetrin välillä.

Kuvassa 17 on esitetty vaikutusalueen laskennallinen tilantarve erikoiskaupan (tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa yhteensä) osalta vuoteen 2030 mennessä sekä koko vaikutusalueella että jaoteltuna kunnittain sen mukaan, minkä kunnan ostovoiman kasvun perusteella tilantarve syntyy. Lisäksi kuvassa on esitetty vertailun vuoksi luvun 3.4. mukaisten, tiedossa olevien hankkeiden pinta-ala ilman tässä selvityksessä käsiteltävää Poikkities—Pohjoisväylän aluetta (Huom. tiedossa olevat hankkeet sisältävät kuitenkin jo asemakaavoitetun Fortumin korttelin selvitysalueelta). Kuvasta 17 nähdään, että ilman Poikkities—Pohjoisväylän aluetta sen lähivaikutusalueella Järvenpäässä ei ole suunnitteilla muita hankkeita, joilla tilantarpeen kasvu katettaisiin. Järvenpään suunnitteilla olevat hankkeet ilman Poikkities—Pohjoisväylän asemakaavoittamatonta aluetta alittavat laskennallisen tilantarpeen kasvun 73 000 kerrosneliömetrillä. Tuusulassa tilanne on päinvastainen: jo ilman Poikkities—Pohjoisväylän aluetta Tuusulassa on suunnitteilla enemmän hankkeita kuin oman kunnan ostovoiman kautta syntyvä laskennallinen tilantarpeen kasvu edellyttäisi. Tuusulassa suunnitteilla olevat hankkeet ylittävät laskennallisen tilantarpeen kasvun 95 000 kerrosneliömetrillä ilman Poikkities—Pohjoisväylän aluetta. Keravalla erotukset ovat pienempiä: suunnitteilla olevat hankkeet alittavat laskennallisen tilantarpeen kasvun 31 000 kerrosneliömetrillä. Koko vaikutusalueen tasolla tarkasteltuna suunnitteilla olevat hankkeet jäävät ilman Poikkities—Pohjoisväylän aluetta vain 13 500 kerrosneliometriä alle laskennallisen tilantarpeen kasvun.

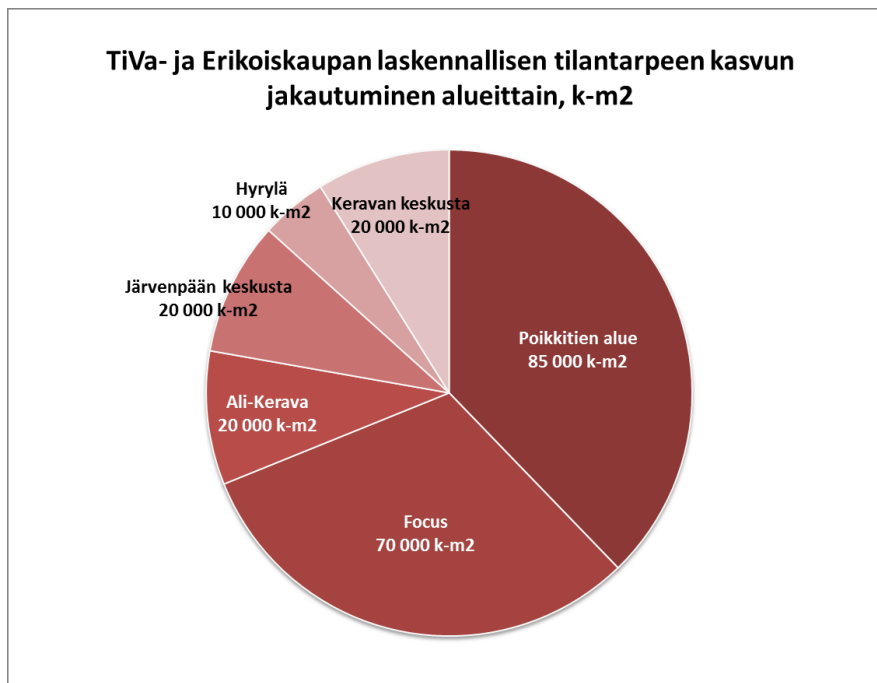
Siitä huolimatta, että Tuusulaan on suunnitteilla uutta kaupan pinta-alaa yli oman kunnan tarpeen, ei voida todeta, että Poikkities—Pohjoisväylän kaupallinen alue pitäisi jättää toteuttamatta. Tilantarvelaskelmissa alueellinen, kunnittainen, näkökulma täytyy huomioida jo siitäkin syystä, että turvataan alueen asukkaille palveluiden saatavuus läheltä kotia. Näin ollen, vaikka koko vaikutusalueen tasolla tarkasteltuna laskennallisen tilantarpeen ja suunnitteilla olevien hankkeiden erotus on pieni, täytyy huomioida, että Poikkities – Pohjoisväylän lähivaikutusalueella Järvenpäässä suunnitteilla olevat hankkeet alittavat tilantarpeen kasvun reilusti 73 000 kerrosneliömetrillä. Järvenpääläisten ostovoiman kasvusta johtuvaa kysyntää ei voida tyydyttää pelkästään Järvenpään keskustaan suunnitteilla olevien kaupan hankkeiden avulla. Lisäksi on tärkeää havaita, että Tuusulan kaupan hankkeista suurin, 150 000 k-m2:n Focus sijaitsee Hyrylästä etelään, Tuusulan ja Vantaan rajalla eli suhteellisen kaupan Järvenpäästä ja Poikkities – Pohjoisväylän alueesta, jonne etäisyyttä Focusesta kertyy jo linnuntietäkin pitkin 15 kilometriä. Näin ollen Poikkities—Pohjoisväylän lähivaikutusalueen asukkaiden kannalta on mielekkäämpää tyydyttää heidän ostovoimasta nouseva tilantarpeen kasvu lähempänä kotia. Focus-alueen sijainti Tuusulan ja Vantaan rajalla kertoo myös siitä, että kyseistä kaupan aluetta ei selvästi suunnitella ainoastaan Tuusulan oman kunnan, tai tässä selvityksessä käsiteltävän vaikutusalueen, tarpeeseen vaan Focus-alue nojaa pitkälti myös Vantaan ja muun pääkaupunkiseudun ostovoiman kasvuun.



Kuva 17 Tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan tilantarpeen kasvu vuoteen 2030 mennessä sekä tiedossa olevat hankkeet kyseisillä toimialoilla

Seuraavassa kuvassa (Kuva 18) on esitetty vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvun (vuoteen 2030 mennessä) jakautuminen kaupan eri alueille. Jakauma on synteesi, joka perustuu kunnittaiseen tilantarpeen kasvuun, tiedossa oleviin hankkeisiin, Poikkitien—Pohjoisväylän alustaviin suunnitelmiin ja edellä esitettyyn näkemykseen tavoitteellisesta kaupan palveluverkosta. Tilantarpeen jakautumisessa on näin ollen huomioitu esimerkiksi tilantarpeen kasvun luonne ja keskustoihin ei ole ajateltu sijoittuvan lainkaan uutta, tilaa vaativan erikoiskaupan pinta-alaa vaan ainoastaan muuta erikoiskauppaa. Focus-alueen on sekä kuvassa 18 että sitä seuraavassa taulukossa 6 esitetty toteutuvan suunniteltua pienempänä, 70 000 k-m²:n kokoisena. Mikäli Focus toteutuu täysimääräisenä (150 000 k-m²), perustuu sen toteutuminen pitkälti Vantaan ja muun pääkaupunkiseudun ostovoiman varaan johtuen Focus-alueen sijainnista, eikä Focus-alueen pinta-alan voida näin ollen ajatella sisältyvän täysimääräisenä Tuusulan, Järvenpään ja Keravan ostovoimaan perustuvaan vähittäiskaupan tilantarpeen kasvuun. Poikkitien—Pohjoisväylän mitoitukseksi suositellaan 85 000 kerrosneliometriä, joka varataan tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä muulle erikoiskaupalle. Alustava mitoitus alueelle oli 143 500 – 164 500 k-m², mutta tämä näyttää liian suurelta ostovoimaan perustuvan tilantarpeen kasvun ja muiden suunnitteilla olevien hankkeiden perusteella. Poikkitien—Pohjoisväylän mitoitus 85 000 k-m² ei sisällä mahdollisia päivittäispalveluita lähialueelle syntyvälle uudelle asuinalueelle vaan ne voidaan lisätä suositeltavan kerrosalan päälle. Aluetta kaavoitettaessa tulisi lisäksi huomioida, että Fortumin kortteliin on jo kaavoitettu ja suunnitteilla noin 5 500 k-m² tilaa erikoiskaupalle kortteliin

tulevan liikenneaseman lisäksi. Tämä 5 500 k-m² tulisi sisällyttää Poikkities—Pohjoisväylän kaupallisen alueen kokonaismitoitukseen (85 000 k-m²), joten uutta tilaa kaupalle olisi suositeltavaa kaavoittaa maksimissaan noin 80 000 k-m²:n edestä. Poikkities pohjoispuolella jo toimivat myymälät, kuten K-rauta, eivät sisälly suositeltavaan kokonaismitoitukseen eikä niiden pinta-aloja ole tarpeen vähentää kokonaismitoitussuosituksesta aluetta kaavoitettaessa.



Kuva 18 Erikoiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvun jakautuminen kaupan eri alueille (Tilantarpeen kasvu vuoteen 2030 mennessä, k-m²)

Taulukossa 6 on esitetty vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvun jakautuminen kaupan eri alueille tarkemmalla tasolla kuin kuvassa 18. Edellä todettiin, että muun erikoiskaupan palvelut tulisi sijoittaa pääasiassa keskustoihin. Taulukosta 6 nähdään, että muuta erikoiskauppaa on kuitenkin sijoitettu myös alueille, joiden pääasiallinen sisältö muodostuu tilaa vaativasta erikoiskaupasta. Luvussa 4.1. viitattiin kaupan konseptien kehittymiseen ja erikoistavaran suurmyymälöihin, jotka hakeutuvat tilaa vaativan kaupan alueille, koska ne tarvitsevat suuria myymälätiloja ja väljiä pysäköintialueita. Näin ollen, tilaa vaativan erikoiskaupan alueille sijoitetulla muulla erikoiskaupalla tarkoitetaan näitä erikoistavaran suurmyymälöitä. Vaikutusalueen nykyisistä keskustoista Hyrylää lukuun ottamatta ei ole helposti osoitettavissa tiloja erikoistavaran suurmyymälöille. Hyrylään sijoitettu muun erikoiskaupan pinta-ala taas on vähäinen johtuen Tuusulan kunnan painotuksista: kaupan kehittämisen painopiste pinta-alalla mitattuna on Hyrylän sijasta Focus-alueella.

Taulukko 6 Tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvun jakautuminen alueittain (Tilantarpeen kasvu vuoteen 2030 mennessä, k-m²)

Alue	TiVa, k-m ²	Erikoiskauppa, k-m ²	TiVa+Erikoiskauppa, k-m ²	Osuus % (TiVa+Erikoiskauppa)
Poikkitie-alue	50 000	35 000	85 000	37,8 %
Focus	48 000	22 000	70 000	31,1 %
Ali-Kerava	20 000		20 000	8,9 %
Järvenpään keskusta	0	20 000	20 000	8,9 %
Hyrylä	0	10 000	10 000	4,4 %
Keravan keskusta	0	20 000	20 000	8,9 %
Yhteensä	118 000	107 000	225 000	100,0 %

Taulukossa 7 on esitetty Poikkitie—Pohjoisväylän alueen tunnusluvut, joiden tarkoituksena on vielä havainnollistaa, että selvitysalueelle suositeltava mitoitus on järkevä suhteutettuna vaikutusalueen väestöpohjaan ja ostovoimaan. Suositeltava mitoitus 85 000 k-m² on jaettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan, jonka jälkeen kerrosala on muunnettu myyntialaksi kertoimella 1,25 (sama oletus, kuin pinta-alan tarvelaskelmissa). Tämän jälkeen myyntialan ja neliöteho-oletuksen (sama oletus, kuin pinta-alan tarvelaskelmissa) perusteella on laskettu Poikkitie—Pohjoisväylän alueen myynti, mikäli suositeltava mitoitus 85 000 k-m² toteutuu kokonaisuudessaan. Kahdessa viimeisessä sarakkeessa on esitetty vaikutusalueelle tarvittava väestöpohja vuoden 2030 kulutuslukujen perusteella eri ostovoiman siirtymäoletuksilla. Taulukon 7 myynti ja kulutusluvut tuleville vuosille on ilmoitettu vuoden 2009 rahana ilman inflaatiota.

Jos vaikutusalueen asukkaiden koko tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan ostovoima suuntautuisi Poikkitie—Pohjoisväylän alueelle, tarvittaisiin vaikutusalueelle 29 000 asukasta. Jos vaikutusalueen asukkaiden erikoiskaupan ostovoimasta vain 40 % suuntautuu Poikkitie—Pohjoisväylän alueelle, tarvitaan vaikutusalueelle 73 000 asukasta. Tällä hetkellä Poikkitie—Pohjoisväylän lähivaikutusalueelle Järvenpäässä on 38 700 asukasta ja vuonna 2030 Järvenpään väestö on ennusteen mukaan 56 700 asukasta. Koko vaikutusalueella on tällä hetkellä 109 000 asukasta ja vuonna 2030 ennusteen mukaan 155 200 asukasta. Koko vaikutusalueen väestönkasvu (ilman kulutuksen kasvua) kasvattaa vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan ostovoimaa yhteensä 210 milj. eurolla vuoteen 2030 mennessä. Kaiken kaikkiaan vaikutusalueen erikoiskaupan ostovoima kasvaa 580 milj. eurolla vuoteen 2030 mennessä. Edellä esitettyjen lukujen perusteella voidaan todeta, että Poikkitie—Pohjoisväylän vaikutusalueen väestöpohja on riittävä ja alueen mitoitus on järkevä suhteessa alueen väestöpohjaan ja ostovoimaan. Näin ollen Poikkitie—Pohjoisväylän alue on myös houkutteleva sijaintipaikka kaupan kannalta.

Taulukko 7 Poikkitie-Pohjoisväylän alueen tunnusluvut

Poikkitie-Pohjoisväylän pinta-ala ja myynti	Pinta-ala, k-m ²	Myyntiala, m ²	Neliöteho, €/myynti-m ²	Myynti, milj. €	Kulutusluku 2030, €/hlö	Vaikutusalueelle tarvittava väestöpohja:	
						jos 100 % kulutuksesta Poikkitielle	jos 40 % kulutuksesta Poikkitielle
TiVa-kauppa	50 000	40 000	3 000	120	2 383	50 357	125 892
Muu erikoiskauppa	35 000	28 000	3 000	84	4 606	18 237	45 593
Yhteensä	85 000	68 000	3 000	204	6 989	29 189	72 972

5.3. Toimintojen sijoittaminen alueelle

Poikkities—Pohjoisväylän alueen alustavissa suunnitelmissa alueen kaupallinen mitoitus vaihteli välillä 143 500 – 164 500 k-m², josta Järvenpään puolelle sijoittuisi 51 500 – 72 500 k-m² ja Tuusulan kunnan puolelle 92 000 k-m². Suosittelava erikoiskaupan mitoitus alueelle on kuitenkin vain 85 000 k-m² ja valtaosa tästä mitoitukselta tulisi sijoittaa Järvenpään kaupungin puolelle niin sanotulle Poikkities yritysalueelle (ks. kartta sivulta 11). Poikkities yritysalue kiinnittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen toisin kuin Tuusulan kunnan puolella sijaitseva niin sanottu Tuomala II – alue (ks. kartta sivulta 11). Poikkities yritysalue sijaitsee myös lähempänä tulevaa Kyrölän rautatieasemaa ja liityntäpysäköintialuetta. Poikkities yritysalueen alustava kaupan mitoitus vaihteli maankäyttövaihtoehdosta riippuen 44 000 -65 000 k-m²:n välillä. Alueen kokonaismitoitus on kuitenkin huomattavasti suurempi, 108 000 - 116 500 k-m² ja sisältää kaupan lisäksi muun muassa yritystoimintaa, kuten varastoja, tuotantoa ja tukkukauppaa, sekä julkisia palveluita. Poikkities yritysalueelle olisi mahdollista sijoittaa kaupallisia toimintoja jopa enemmän kuin alustavissa maankäyttösuunnitelmissa, mikäli osa Poikkities yritysalueelle suunnitelluista varasto- ja tuotantotoiminnoista siirrettäisiin alueelta pois, esimerkiksi Tuusulan kunnan puolelle Tuomala II – alueelle, jonne ne toimialan luonteesta johtuen paremmin sopivat kuin kaupan, asutuksen ja virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Näin ollen Poikkities yritysalueelle olisi mahdollista muodostaa yhtenäinen kaupallisten palveluiden alue, jonka vetovoimaa tai asiointiliikenteen sujuvuutta varasto- ja tuotantotoiminnot eivät heikentäisi.

Tuusulan puolelle niin sanotulle Tuomala II – alueelle oli alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu maksimissaan 92 000 k-m² kaupan pinta-alaa. Järvenpään ja Tuusulan aiemmin laatimassa yleispiirteisessä maankäyttösuunnitelmassa alueelle osoitettiin kaupallisia palveluita vain 20 000 k-m². Edellä esitetään, että valtaosa Poikkities—Pohjoisväylän alueelle kaavoitettavasta erikoiskaupan pinta-alasta sijoitettaisiin Järvenpään puolelle Poikkities yritysalueelle. Tämä olisi suositeltavaa alueen toiminnallisuuden kannalta, mutta lisäksi on hyvä huomioida, että Poikkities—Pohjoisväylän alueen laskennallinen kaupan pinta-alan tarve perustuu pääosin lähivaikutusalueen, Järvenpään, ostovoiman kasvuun. Tämä tukee näkemystä, että kaupalliset palvelut olisi perusteltua sijoittaa alueelle, jolta ne ovat helpommin lähivaikutusalueen asukkaiden saavutettavissa ja liittyvät kiinteästi olemassa olevaan lähivaikutusalueen yhdyskuntarakenteeseen. Näin ollen yleispiirteisessä maankäyttösuunnitelmassa esitetty kaupan mitoitus vastaa paremmin Tuomala II -alueelle suositeltavaa kaupan mitoitusta kuin alustavan osayleiskaavaehdotuksen mukainen mitoitus. Kaupalliset palvelut Tuomala II –alueella olisi suositeltavaa sijoittaa Poikkities välittömään läheisyyteen.

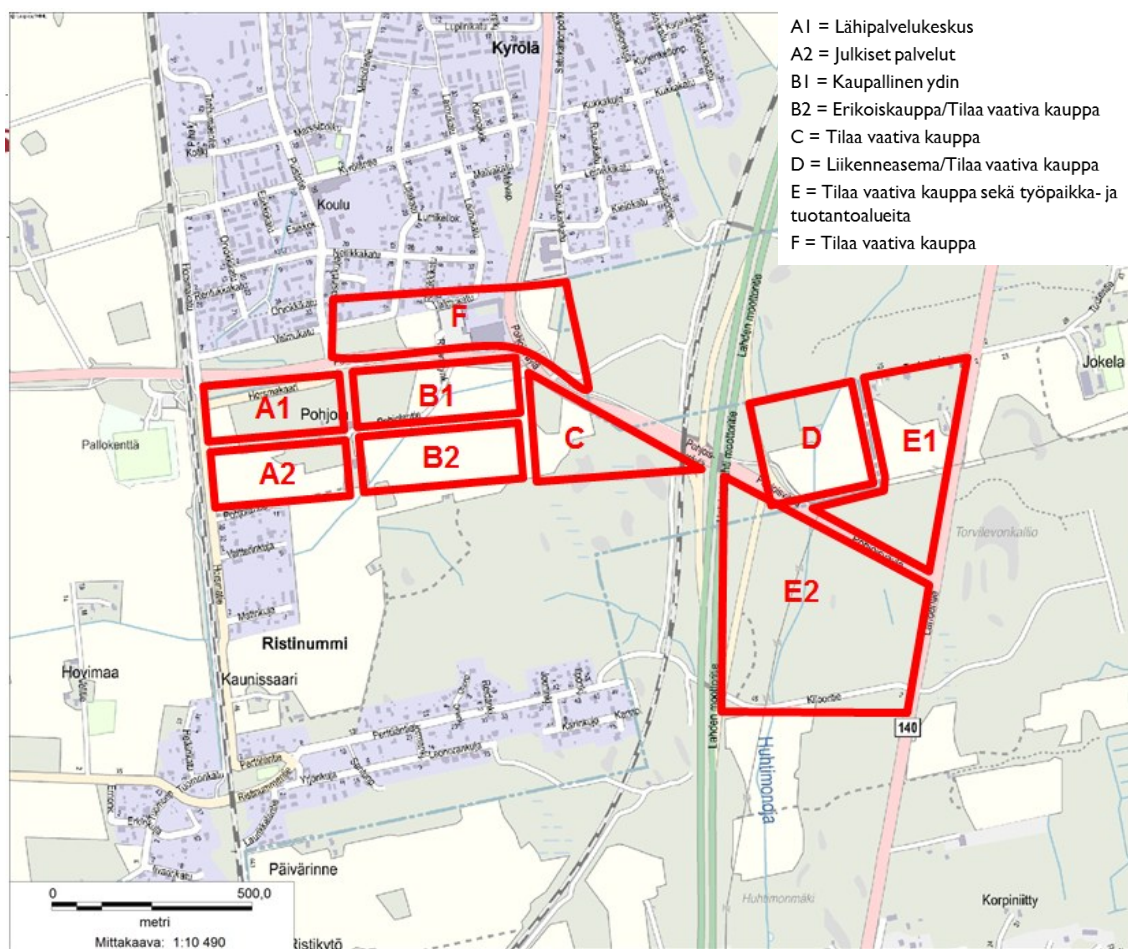
Taulukossa 8 on vielä esitetty suositus, kuinka alueen maksimikerrosala voitaisiin jakaa Järvenpään ja Tuusulan sekä tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan välillä. Viime kädessä se, kuinka alueen maksimikerrosala 85 000 k-m² jaetaan tarkalleen kuntien kesken, on kuntien itsensä neuvoteltavissa, kunhan huomioidaan edellä esitetty periaate, että valtaosa suositeltavasta mitoitukselta tulisi sijoittaa Poikkities yritysalueelle, josta alueen toteuttaminen myös tulisi aloittaa. Kaupalliset palvelut voivat tästä laajentua tulevaisuudessa luonnollisesti Poikkities vartta pitkin Lahden moottoritien ja Lahdentien suuntaan. Tässä yhteydessä on myös muistettava, että Poikkities—Pohjoisväylän alueen kaupan mitoitussuositus perustuu osin myös tiedossa oleviin muihin hankkeisiin. Näin ollen, vaikka tällä hetkellä näyttääkin todennäköiseltä, että Tuusulassa suunnitteilla olevat Hyrylän eteläpuoliset hankkeet priorisoidaan esimerkiksi Tuusulan väestön

painopisteestä johtuen Tuomala II –alueen edelle, liittyy Hyrylänkin eteläpuoleisiin hankkeisiin tiettyä epävarmuutta. Jonkun hankkeen toteutumatta jääminen voisi yllättäen lisätä myös Tuusulan kunnan tarvetta sijoittaa osa kaupallista palveluista Tuomala II -alueelle.

Taulukko 8 Suositus Poikkien-Pohjoisväylän kaupallisen kerrosalan jakamisesta selvitysalueen sisällä

Alue	TiVa, k-m ²	Erikoiskauppa, k-m ²	TiVa+Erikoiskauppa yhteensä, k-m ²
Järvenpää, Fortumin kortteli (asemakaavoitettu, hanke suunnitteilla)	5 500		5 500
Järvenpää, Poikkien yritysalue	30 000 - 40 000	20 000 - 25 000	50 000 - 65 000
Tuusula, Tuomala II -alue	5 000 - 15 000	5 000 - 15 000	10 000 - 30 000
Alue yhteensä maks.	50 000	35 000	85 000

Seuraavassa kuvassa (Kuva 19) on esitetty suositus toimintojen sijoittelumisesta suunnittelualueelle. Selvitysalue on jaettu osa-alueisiin, joiden osalta toimintojen sijoittelua on kuvattu tarkemmin kuvan jälkeen.



Kuva 19 Suositus toimintojen sijoittamisesta selvitysalueelle. Pohjakartta © MML/Logica

- **A1 = Lähipalvelukeskus.** Alue varataan Poikkien yritysalueen alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaisesti päivittäistavara-kaupalle, lähipalveluille ja muille palveluille ja toimistoille. Lähipalvelukeskus palvelee alueelle syntyviä uusia asuinalueita sekä jossain määrin myös Kyrölään rautatieaseman liityntäpysäköinnin käyttäjiä. Palveluiden näkyvyys ja yhteys liityntäpysäköintiin radan toiselle puolelle ovat kriittinen kysymys.

- **A2 = Julkiset palvelut.** Alue varataan Poikkien yritysalueen alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaisesti julkisille palveluille ja toimistoille ja/tai asumiselle. Alueen keskellä Pohjanhovin kartano säilyy puistomaisena alueena. Maankäyttösuunnitelmien B-vaihtoehdossa alueelle on sijoitettu myös asuntorakentamista. Mahdollinen asuntorakentamisen sijoittaminen A2-alueelle tukee näkemystä siitä, että B2-alueelle tulisi alustavista maankäyttösuunnitelmista poiketen sijoittaa asutuksen läheisyyteen enemmän kaupan palveluita kuin varasto- ja tuotantotoimintaa.
- **B1 = Kaupallinen ydin.** Alue varataan Poikkien yritysalueen alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaisesti erikoistavarakaupalle. B1-alue muodostaa koko kaupallisen alueen ytimen ja alueelle tulisi sijoittaa erikoistavaran suurmyymälöitä. Alueen suunnittelussa on huomioitava erityisesti Poikkitielle päin näkyvä myymälöiden julkisivuseinä ja sen houkuttelevuus. Kyrölän rautatieasemalta on varmistettava hyvät kevyenliikenteen yhteydet tälle alueelle.
- **B2 = Erikoiskauppa/Tilaa vaativa erikoiskauppa.** Poikkien yritysalueen alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaan alue on varattu yritystoiminnalle, kuten varasto- ja tuotantotoiminnalle sekä tukkukaupalle. Edellä esitetyn suosituksen, että kaupan palvelut tulisi keskittää Poikkien yritysalueelle, mukaisesti B2-alue tulisi varata myös kaupan käyttöön. Alueelle sopisivat sekä erikoistavaran suurmyymälät että tilaa vaativa erikoiskauppa. Mahdollinen asuntorakentamisen sijoittaminen A2-alueelle tukee osaltaan sitä, että B2-alueelle tulisi alustavista maankäyttösuunnitelmista poiketen sijoittaa asutuksen läheisyyteen enemmän kaupan palveluita kuin varasto- ja tuotantotoimintaa. Alustavissa maankäyttösuunnitelmissa alueelle esitetty tukkukauppa sopii alueelle hyvin muiden kaupallisten palveluiden joukkoon.
- **C= Tilaa vaativa erikoiskauppa.** Poikkien yritysalueen alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaan alue on varattu tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä virkistysalueeksi. Alueen suuret korkeuserot ovat osin vaikuttaneet siihen, että alue varataan osin virkistysalueeksi. Kaupallisesta näkökulmasta alue tulisi varata kokonaan tilaa vaativan kaupan käyttöön, jolloin tieyhteydet, parkkipaikat ja myymälät voitaisiin sijoittaa alueelle alustavia suunnitelmia tehokkaammin. Korkeuseroista johtuvat korkeat rakentamisen kustannukset saattavat kuitenkin asettaa rajoitteita alueen kaupalliselle käytölle.
- **D= Liikenneasema/Tilaa vaativa erikoiskauppa.** Niin sanottuun Fortumin kortteliin voi voimalaitoksen lisäksi sijoittaa myös polttoaineen jakelupisteen sekä tilaa kaupalle. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle olisi tulossa liikenneaseman lisäksi tilaa kaupalle noin 5 500 k-m². Erityisesti polttoaineen jakelu ja muut liikennepalvelut soveltuvat hyvin Lahden moottoritien läheisyyteen. Palveluiden mitoituksessa ei voida kuitenkaan liikaa luottaa matkailijoiden tuomaan kassavirtaan, koska alue sijaitsee pitkämatkalaisten näkökulmasta liian lähellä pääkaupunkiseutua. Poikkien—Pohjoisväylän alueelle syntyvät muut kaupalliset palvelut ja työpaikat kuitenkin lisäävät liikennepalveluiden kysyntää alueella.
- **E = Tilaa vaativa erikoiskauppa sekä työpaikka- ja tuotantoalueita.** E1 ja E2 – alueet on alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa varattu pääasiassa kaupan käyttöön. Kaupalliset palvelut soveltuvat hyvin Pohjoisväylän välittömään läheisyyteen, mutta E-alueille olisi suositeltavaa sijoittaa myös tuotanto- ja varastotoimintaa Pohjoisväylästä kauempana sijaitseville alueille. E-alueiden etelä- ja pohjoispuoliset alueet on varattu

osayleiskaavaehdotuksessa työpaikka-alueiksi ja ko. työpaikka-alueiden laajentaminen E-alueille olisi suositeltavaa, koska E-alueille suositeltava kaupan mitoitus alittaa selvästi alustavan osayleiskaavaehdotuksen mukaisen mitoituksen.

- **F = Tilaa vaativa erikoiskauppa.** Alue on asemakaavoitettu ja alueelle toimii jo nykyisin muutamia tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Alueen käyttötarkoitusta ei ole tarpeen muuttaa.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutuksia arvioidaan seuraavassa tässä selvityksessä suositeltavan mitoituksen ja toimialarakenteen mukaisesti. Toisin sanoen vaikutusten arvioinnissa on oletettu, että Poikkitie – Pohjoisväylän alueelle syntyy 85 000 k-m²:n alue tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja muun erikoistavaran suurmyymälöille.

6.1. Kaupalliset vaikutukset

6.1.1. Ostovoiman suuntautumiseen kohdistuvat vaikutukset

Poikkitie—Pohjoisväylän lähivaikutusalue muodostuu Järvenpään kaupungista sekä laajemmin Tuusulan kunnasta ja Keravan kaupungista. Tältä alueelta siirtyy nykyisellään erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaa pääkaupunkiseudulle Kehä III:n läheisyydessä sijaitseviin tilaa vievän erikoiskaupan keskittymiin. Poikkitie—Pohjoisväylän hankkeen myötä erityisesti lähivaikutusalueen, Järvenpään, asukkaiden asioinnit kauempana sijaitsevilla tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymissä vähensivät. Voidaankin sanoa, että Poikkitie—Pohjoisväylän alue kohentaa Järvenpään kaupallista omavaraisuutta erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta ja vähentää ostovoiman ulosvirtausta. Muun erikoistavarakaupan ulosvirtaus lähivaikutusalueelta ei ole yhtä suuri kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osalta. On kuitenkin huomattava, että lähivaikutusalueen väestö kasvaa voimakkaasti, mikä kasvattaa erikoiskaupan ostovoimaa entisestään ja samalla kasvattaa myös muun erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtausta lähivaikutusalueelta, jos kaupan pinta-ala ei lisäännä.

Poikkitie—Pohjoisväylän kaupallisen alueen toteutuminen lisää erikoiskaupan ostovoiman siirtymää Järvenpään Tuusulasta ja Keravalta, kun ko. kuntien asukkaille syntyy uusi, vaihtoehtoinen asiointialue. Poikkitie—Pohjoisväylän alue ei kuitenkaan lisää ostovoiman ulosvirtausta ko. kunnista vaan siirtää osan pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta ostovoimasta Järvenpään. Tällä ostovoima siirtymän muutoksella ei ole vaikutusta pääkaupunkiseudun kaupan palveluiden kehittymiselle eikä Poikkitie—Pohjoisväylän alue uhkaa millään lailla pääkaupunkiseudun kaupan alueiden toimintaedellytyksiä.

Poikkitie—Pohjoisväylän liikenteellisen sijainnin takia Mäntsälästä ja Sipoon pohjoisosista ostovoiman siirtymä Järvenpään saattaa lisääntyä jonkin verran. Mäntsälä ja Sipoo eivät kuulu Poikkitie—Pohjoisväylän varsinaiseen vaikutusalueen ja näin ollen Poikkitie – Pohjoisväylän alueen kehityksellä ei ole merkitystä mahdollisiin kaupan kehityshankkeisiin Mäntsälässä tai Sipoossa. Valtaosa Mäntsälästä ja Sipoosta ulosvirtaavasta ostovoimasta suuntautuu edelleen

pääkaupunkiseudulle, jonka tarjonta on huomattavasti vetovoimaisempi kuin Poikkitie—Pohjoisväylän alueella tulee olemaan.

Poikkitie—Pohjoisväylän alueelle mahdollisesti sijoittuva liikennepalveluasema pysäyttää alueelle jonkin verran ohikulkevaa, liikkuvaa ostovoimaa.

6.1.2. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja muihin kaupallisiin keskuksiin

Poikkitie—Pohjoisväylän kaupallisen alueen toteuttaminen tukee Kyrölan aseman yhteyteen sijoitettavien lähipalveluiden, jotka on suunnattu Poikkitie—Pohjoisväylän läheisyyteen syntyville uusille asuinalueille, toimintaedellytyksiä. Muutoin hankkeella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakauppaan, koska alueelle ei olla sijoittamassa päivittäistavarakaupan palveluita.

Poikkitie—Pohjoisväylän kaupallinen alue sopii hyvin vaikutusalueen erikoiskaupan palveluverkkoon (keskustahakuinen erikoiskauppa keskustoissa ja tilaa vaativa erikoiskauppa seudullisissa keskittymissä keskustojen läheisyydessä) ja täydentää osaltaan alueen erikoiskaupan tarjontaan. Alueen toteuttaminen ei uhkaa vaikutusalueen olemassa olevia, nykyisiä seudullisia kaupan keskittymiä vaan nykyiset kaupan keskittymät jatkavat toimintaansa kehittyen markkinoiden tahtiin. On kuitenkin huomattava, että Järvenpään, Tuusulan ja Keravan välinen kilpailu asiakkaista, kaupan toimijoista ja sijoittajista lisääntyy. Poikkitie—Pohjoisväylän alue synnyttää kilpailua erityisesti Tuusulan tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymille, mikä heikentää Tuusulan suhteellista asemaa osana Kuuma-kuntien kaupan palveluverkkoa, kun tilaa vaativalle kaupalle syntyy vaihtoehtoinen sijainti Hyrylän eteläpuolisten alueiden lisäksi.

Poikkitie—Pohjoisväylän kaupallinen alue vahvistaa merkittävästi Järvenpään erikoiskaupan tarjontaa ja nostaa Järvenpään seudullista asemaa kaupan alueena. Osa keskustan suuri pinta-alaisista erikoiskaupoista todennäköisesti siirtyy Poikkitielle ja Järvenpään ydinkeskustan kaupallinen vetovoima voi heikentyä lyhyellä aikavälillä. Poikkitie—Pohjoisväylän alueelle ei kuitenkaan olla sijoittamassa pieniä erikoiskaupan myymälöitä tai kauppakeskusta, joten pohjimmiltaan alue ei uhkaa Järvenpään keskustan kehittymistä.

6.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Poikkitie—Pohjoisväylän alue on kiinni Järvenpään nykyisessä taajamarakenteessa ja näin ollen laajentaa hallitusti nykyistä taajamaa, erityisesti, jos valtaosa kaupan toiminnoista sijoitetaan tämän selvityksen suosituksen mukaisesti Poikkitien yritysalueelle. Erityisesti Järvenpään asukkaille palvelujen saavutettavuus paranee ja ostosmatkat keskimäärin lyhenevät. Poikkitie—Pohjoisväylän alueen sijainti myös hyödyntää olemassa olevaa raideliikennettä ja hyviä liikenteellisiä yhteyksiä Lahden moottoritiltä. Toisin sanoen Poikkitie—Pohjoisväylän alue jatkaa jo olemassa olevaa kaupan vyöhykettä pendeli liikenteen kannalta oikeaan suuntaan ja radanvarsisijainti Kyrölan aseman läheisyydessä mahdollistaa myös autottomien kotitalouksien asioinnin alueella. Voidaan sanoa, että Poikkitie—Pohjoisväylän alue tukee selkeästi valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja eheyttämisestä.

Tuusulan kunnan kannalta Poikkitie—Pohjoisväylän alue osin hajauttaa kunnan sisäistä rakennetta, koska asutuksen ja kehityksen painopiste on tulevina vuosina kunnan eteläisissä osissa. Pitkällä

tähtämellä myös nykyisellään kaavoittamattomat ja asumattomat alueet Tuusulan kunnan alueella, Poikkities ja Keravan välissä, tullaan kaavoittamaan ja alueelle syntyy merkittäviä uusia asuinalueita. Lisäksi Poikkities—Pohjoisväylän alue tuo erikoiskaupan palvelut lähemmäksi Tuusulan pohjoisosien, Kellokosken ja Jokelan, asukkaita.

6.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kuvassa 20 on esitetty hankkeen synnyttämä matkatuotos (käyntiä vuorokaudessa). Matkatuotoslaskelmat perustuvat oppaaseen ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Ympäristöministeriö 27/2008) sekä Valtakunnalliseen henkilöliikennetutkimukseen vuosilta 2004–2005. Henkilöliikennetutkimuksesta matkatuotos laskelman pohjaksi on saatu keskimääräinen, tilaa vaativan erikoiskaupan käyntiä/100 myynti-m² arvo Helsingin seudun vaikutusalueella (pl. moottoriajoneuvokauppa). Kuvasta 20 näkyy, että hankkeen synnyttämä matkatuotos on huomattava, 11 560 käyntiä vuorokaudessa (sis. meno ja paluu yhteensä). Kun tätä verrataan alueen nykyisiin liikennemääriin, Pohjoisväylällä keskimäärin yli 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Poikkitiesillä keskimäärin yli 3 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, havaitaan, että alueen liikennemäärä lisääntyy merkittävästi hankkeen myötä. Näin ollen alueen liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä huomioita siihen, että liittymät Poikkitiesiltä kaupan alueelle ovat joustavia ja alueen sisäinen katuverkko on toimiva. Todettakoon vielä, että matkatuotoksen mukainen ajoneuvoliikenne määrän lisäys vastaa yli 10 tonnin CO₂-päästöjä vuorokaudessa (CO₂-päästöt 179 g/km, VTT 2009), mikä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita hiilidioksidipäästöjen lisääntymistä kokonaisuudessaan, koska on todennäköistä, että erityisesti Järvenpään alueen asukkaiden asiointimatkat lyhenevät.

Matkatuotos (käyntiä vuorokaudessa)		11 560
Kulikutapajakauma:		
	Henkilöä	%
Jalan	347	3 %
Polkupyörällä	116	1 %
Henkilöautolla	10 173	88 %
Joukkoliikenteellä	925	8 %
Autojen määrä keskimäärin (vrk)		5 846
Yksikön aiheuttama liikennemäärä (ajoneuvoa/vrk)		11 693 (meno-paluu)
Yksikön aiheuttama liikennemäärä (km/vrk/ajoneuvo)		10,2 (HLT 2004-2005)
Yksikön aiheuttama ajoneuvoliikennemäärä (km/vrk)		59 634
Vilkkain kauppapäivä (perjantai):		
	Kävijöitä	Autoja
Keskimäärin	15 221	7 973
Joulukuussa	17 224	9 022
Vilkkain kaupassakäyntitunti (n. 10% käynneistä):		
	Kävijöitä	Autoja
Keskimäärin	1 522	797
Joulukuussa	1 722	902

Kuva 20 Poikkities-Pohjoisväylän kaupan synnyttämä matkatuotos

6.4. Vaikutukset kuntatalouteen

Tässä kuntatalouden vaikutusten arvioinnissa on käytetty lähtökohtana Ympäristöministeriön Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi -oppaassa laadittua vaikutuskehikkoa, jossa on eri tapaustutkimusten kautta hahmoteltu keskeisiä kaupan yksiköiden tulo- ja menovaikutuksia kunnallistalouteen. Arviointi keskittyy tässä suhteessa merkittävempien tulo- ja menoerojen vaikutusten tarkasteluun. Tarkastelun päämääränä on tuottaa tietoa siitä, mitkä ovat selvityksen tekijöiden näkemyksen mukaan keskeisiä kunnallistalouteen kohdistuvia vaikutuskomponentteja. Tarkastelu koskee Poikkities—Pohjoisväylän aluetta kokonaisuutena: kuntakohtaisia arvioita ei tässä tehdä.

Poikkities—Pohjoisväylän toteutuksen aikajänteen, investointipäätösten ja muiden vaikuttavien tekijöiden epävarmuudesta johtuen on tässä yhteydessä arvioitu vaikutuksia kuntatalouteen yleisellä vaikutustasolla. Arvioitavana on hankkeen kokonaisuus, suuruudeltaan 85 000 kerrosneliometriä.

Ympäristöministeriön arviointimallin mukaan merkittävimpiä, potentiaalisia tulonmuodostuskohteita kunnille syntyy alueen kehittämisestä seuraavilla osa-alueilla:

- Maan myyntitulot
- Tonttien tai kiinteistöjen vuokratulot
- Korvaukset kunnallistekniikan rakentamisesta
- Kiinteistö- ja yhteisöverot
- Kunnallisvero rakentamisvaiheessa ja toimintavaiheessa

Maan myyntitulot riippuvat luonnollisesti kuntien maanomistuksen tilanteesta sekä Järvenpään kaupungin että Tuusulan kunnan osalta. **Tonttien tai kiinteistöjen vuokratulojen** mahdollisiin määriin vaikuttavat lopulliset toteutuksen mallit.

Kunnallistekniikan rakentamisesta saatavat korvaukset ovat merkittäviä johtuen siitä, että Poikkities ja Pohjoisväylän alueet ovat ”uusia avauksia” ja siten suurelta osin tällä hetkellä ilman rakennettua kunnallistekniikkaa. Tilanne koskee erityisesti Tuusulan kunnan puoleisia maa-alueita.

Kiinteistö- ja yhteisöveron osalta saatavat korvaukset ovat suhteessa rakennettavan pinta-alan määrään. On huomattava että ko. verot toteutuvat pitkän ajan kuluessa alueen rakentamisen ja toiminnan käynnistymisen tahtiin.

Kunnallisverot kaupan keskusten rakentamisvaiheessa ja toimintavaiheessa syntyvät rakennusalan sekä kaupan tuottamista välittömistä ja välillisistä työllisyysvaikutuksista ja sitä kautta generoituvista verotuloista. Rakentamisvaiheen välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset riippuvat kaupan pinta-alatavoitteista eri toteutusvaiheissa. Rakentamisvaiheen osalta on kuitenkin mahdotonta arvioida verotulojen vaikutuksia yksittäisen kunnan talouteen työvoiman liikkuvuudesta johtuen. Kaupan rakentamishankkeet ovat kuitenkin niin merkittäviä, että ne kokoavat työvoimaa laajalta alueelta - myös kansallisten rajojen ulkopuolelta.

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 9) on arvioitu Poikkitie - Pohjoisväylän hankkeen välittömiä työllisyysvaikutuksia sekä sen pohjalta syntyvää kunnallisveromäärää:

Taulukko 9 Poikkitie-Pohjoisväylän välittömät työllisyysvaikutukset

Kaupan pinta-ala	85000	kem ²
Myyntipinta-ala	68000	my-m ²
Kerroin	1,25	kem ² /my-m ²
Myyntiteho	3000	€/m ² /v
Myynti	204	M€/v
Myynti teho (A)	100	my-m ² /hlö
Henkilömäärä (kokopäiv) Arvio A	680	henk
Myynti teho (B)	300000	€/hlö/v
Henkilömäärä (kokopäiv), Arvio B	680	henk
Syntyvät työpaikat	680	henkiötä
Kaupan alan keskipalkka	19800	€/v
Palkkakertymä	13,464	M€/v
Kunnallisveroaste	20,0	%
Välitön palkkatulokertymä	2,7	M€/v

Hanke työllistää välittömästi lähes 700 henkilö kokopäiväisesti. Tyypillisesti kauppa työllistää merkittävästi osa-aikaisia työntekijöitä. Voidaan arvioida, että hankkeen ”palkkalistoilla” on lopputilanteessa noin 1 000 henkilöä, joista 65 % on osa-aikaisia, jotka tekevät puolta päivää. Välittömän työllisyysvaikutuksen perusteella syntyvä verotulo on noin 2,7 milj. euroa vuodessa. Lisäksi hankkeen arvioidaan työllistävän välillisesti noin 500 kokopäiväistä henkilöä, jonka perusteella syntyvä verotulo on noin 3,4 milj. euroa vuodessa (keskitulo 34 500 €/vuodessa). Yhteenlasketut verotulot ovat runsaat kuusi miljoonaa euroa vuodessa.

Hanke työllistää rakennusaikana noin 850 henkilötyövuotta. Voidaan olettaa, että työvoima kootaan laajalta alueelta Etelä-Suomesta ja Suomen lähialueilta. Joka tapauksessa kohteen työllisyysvaikutukset ja vaikutukset lähialueiden kuntien verotuloihin ovat huomattavia.

Ympäristöministeriön arviointimallin mukaan merkittävimpiä, potentiaalisia menoeriä kunnallistalouteen heijastuu seuraavista osa-alueista:

- Liikennealueiden rakentaminen ja kunnossapito
- Maan hankintamenot
- Energia- ja vesiverkon rakentaminen ja kunnossapito
- Rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja kaavoitusmenot

Liikennealueiden rakentaminen ja kunnossapito aiheuttaa arvioinnin perusteella merkittävät menot. Tästä Poikkitien perusuudistus sekä sisäisen katuverkon rakentaminen lienee niistä suurimpia. Aseman siirron osalta on odotettavissa myös merkittäviä menoja. Niistä vain osa voidaan laskea hankkeen rasitteeksi.

Maan hankintamenoja aiheutuu kunnallistaloudelle siinä tapauksessa, jos kunta joutuu ostamaan maa-alueen, jonne kaavoituksen perusteella on tarkoitus rakentaa uusia kaupan yksiköitä tai kaupan alueita.

Energia- ja vesiverkon rakentamisesta johtuvat kustannukset ovat merkittäviä johtuen suurelta osin alueen nykyisestä rakentamattomuudesta. Osa alueelta on jo nyt pitkälti olemassa olevan energia- ja vesiverkon ulottuvilla.

Rakennusvalvonnan, suunnittelun ja kaavoituksen menojen osalta määrät ovat varsin pieniä. Tuusulan kunnan ja Järvenpään kaupungin roolit ovat tässä suhteessa enemmänkin ohjaavia.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että merkittävimmät kuntalouteen kohdistuvat menot muodostuvat uusista liikennejärjestelyistä.

6.5. Yhteenveto vaikutuksista

Tarkastelu-kohde	Seudullinen näkökulma	Järvenpää	Tuusula	Kerava
Keskusverkon muodostuminen	Vahvistaa ja monipuolistaa nykyisen keskusverkon rakennetta	Vahvistaa Järvenpään statusta osana seudullista keskusverkkoa	Ei suoraa vaikutusta Tuusulan kunnan rakenteeseen	Ei suoraa vaikutusta Keravan kaupungin rakenteeseen
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen	Ei taajamarakenteen ulkopuolisia kaupan keskittymiä. Laajentaa hallitusti nykyistä rakennetta.	Keskitetään hallitusti erikoiskaupan suuryksiköt kiinni nykyiseen taajamarakenteeseen	Hajauttaa Tuusulan kunnan keskusrakennetta, mutta tukee välillisesti Järvenpään rakenteellista kasvua.	Ei vaikuta hajauttavasti Keravan yhdyskuntarakenteeseen
Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen	Vahvistaa Järvenpään, Tuusulan ja Keravan kolmion alueellista rakennetta, jossa yhtenä rakenteellisena elementtinä on toteutettu/toteutetaan suuret vaikutukseltaan seudulliset tilaa vaativan kaupan keskittymät	Tiivistää ja eheyttää Järvenpään alueen maankäyttöä asumisen, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja työpaikkarakentamisen suhteen. Hyödyntää olemassa olevaa raideliikennettä sekä hyviä liikenteellisiä yhteyksiä Lahdenväylältä. Jatkaa jo nyt olemassa olevaa kaupan vyöhykettä pendeli liikenteen kannalta oikeaan suuntaan.	Hyödyntää sijaintia liikenneorientoituvien toimialojen suhteen. (Tuomaala). Hajauttaa Tuusulan kunnan sisäistä rakennetta (rakennekehityksen painopiste tulevana vuosina Hyrylän eteläisissä osissa)	Ei suurta vaikutusta Keravan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, mutta tukee osaltaan Keravan pohjoisosien kehittämistä.

Keskustojen elinvoimaisuuden kehittyminen	Vahvistaa olemassa olevaa Kuuma-kuntien keskusverkko-rakennetta eikä uhkaa seudullisella tasolla keskustojen kehittymistä.	Tukee Järvenpään kaupungin rakenteen kokonaiskehittämistä. Heikentää lyhyellä aikavälillä Järvenpään ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa osan tilaa vaativasta erikoiskaupasta siirtyessä Poikkitie keskittymään.	Heikentää Tuusulan suhteellista asemaa osana Kuuma-kuntien keskusverkkoa. Tilaa vaativa erikoiskauppa hakee Hyrylän alueen ohessa uusia sijainteja.	Ei vaikutusta Keravan keskustan elinvoimaisuuden kehittymiseen.
Saavutettavuus asuinpaikan suhteen	Erikoiskaupan palvelut tulevat sijoittuman keskimäärin lähemmäksi asuntoalueita.	Hyvä saavutettavuus autolla ja kohtuullinen saavutettavuus junalla. Poikkitie hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä.	Tuusulan pohjoisosien kannalta palvelut tulevat lähemmäksi asuntoa	Ei tuo palveluita lähemmäksi Keravan nykyisiä asuntoalueita muutoin kuin siinä tapauksessa, että osa pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta asioinnista siirtyy Poikkitielle.
Saavutettavuus työpaikan suhteen	Ei merkittäviä työpaikkakeskittymiä lähialueella	Saavutettavuus kohtuullisen hyvää työpaikkojen suhteen	Pitkällä aikavälillä saavutettavuus kohtuullisen hyvää työpaikkojen suhteen	
Liikenneverkon kehittämiselle asetettavat vaatimukset	Osa pohjoisen radan asemien ns. helminauhaa. Aseman siirto etelämmäksi tukee Poikkitien alueen käytön kokonaisratkaisua.	Liittymät Poikkitieltä joustaviksi. Alueen sisäinen katuverkko toimivaksi. Hankkeen synnyttämä ajoneuvoliikenne huomattava.	Tehokas maankäyttö edellyttää liittymiä Vanhalta Lahdentieltä Tuomala II -alueelle	Yhteystarve Keravan pohjoisosien ja Poikkitien välille (korostuu erityisesti, jos Kytömaan alueen väestö kasvaa).
Vaikutus ostovoiman siirtymiin	Lisää Mäntsälän ja Sipoon ostovoiman siirtymää Järvenpäähän. Pysäyttää liikkuvaa ostovoimaa liikenne-palveluasemaan.	Palauttaa takaisin nyt Järvenpäästä pääkaupunkiseudulle virtaavaa ostovoimaa. Järvenpään kaupallinen omavaraisuus kasvaa.	Lisää ostovoiman siirtymää Tuusulasta Järvenpäähän. Ei lisää ostovoiman ulosvirtausta Tuusulasta kokonaisuutena vaan osa pääkaupunkiseudulle virtaavasta ostovoimasta siirtyy Järvenpäähän.	Lisää ostovoiman siirtymää Keravalta Järvenpäähän. Ei lisää ostovoiman ulosvirtausta Keravalta kokonaisuutena vaan osa pääkaupunkiseudulle virtaavasta ostovoimasta siirtyy Järvenpäähän.
Vaikutukset päivittäistavara-kauppaan	Ei vaikutusta	Tukee aseman yhteyteen toteutettavan lähipalvelukeskuksen toimintaedellytyksiä. Ei vaikutuksia Järvenpään keskustan pt-kaupan tarjontaan	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

Vaikutukset erikoiskauppaan	Vauhdittaa osaltaan Järvenpään, Tuusulan ja Keravan kuntakohtaisia, mutta vaikutuksiltaan seudullisten, tilaa vaativien erikoiskauppojen keskusten syntymistä.	Vahvistaa merkittävästi Järvenpään erikoiskaupan tarjontaa. Osa ydinkeskustan keskustatyyppisistä erikoiskaupoista (suuri pinta-alaiset) toimijoista siirtyy Poikkitielle.	Tuusulan tilaa vievän erikoiskaupan keskittymälle syntyy uutta kilpailua.	
Vaikutukset kaupunki/kuntakeskusten kehityskuvaan	Vahvistaa Keski-Uudenmaan keskusten kaupallista omavaraisuutta.	Heikentää lyhyellä aikavälillä ydinkeskustan erikoiskaupan palveluvarustusta. Vahvistaa pitkällä aikavälillä Järvenpään kaupungin palvelukuvaa.	Hidastaa Hyrylän Sulan alueen kehittymistä sekä rajoittaa Fokuksen kaupallisen keskittymän mitoitusta.	Ei vaikutusta Keravan keskustaan.
Vaikutukset lähialueiden kaupallisten palvelujen kehityskuvaan		Merkittävä kehityspanos Järvenpään eteläisten osien kasvulle. Vahvistaa uuden lähipalvelukeskuksen toteutusta radan varteen.	Ei merkitystä Tuusulan asuinalueille	Ei merkitystä Keravan asuinalueille
Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen	Palvelujen saavutettavuus paranee, ostosmatka keskimäärin lyhenevät	Palvelujen saavutettavuus paranee, ostosmatkat keskimäärin lyhenevät. Lähiasukkaiden pt - palvelut paranevat. Radanvarsisijainti tukee autottoman asiointia.	Syntyy uusia, vaihtoehtoisia asiointialueita.	Syntyy uusia, vaihtoehtoisia asiointialueita.
Vaikutus kilpailuun	Nykyiset seudulliset kaupan keskittymät jatkavat toimintaansa kehittyen markkinoiden sanelemaan tahtiin. Järvenpään, Keravan ja Tuusulan välinen kilpailu asiakkaista, kaupan toimijoista ja sijoittajista lisääntyy.	Lisää kaupan kilpailua toimialojen sisällä. Ei vaikuta merkittävästi Järvenpään ja Poikkitien väliseen alueelliseen kilpailuun. Varmistaa kilpailun kaupan toimijoiden välillä.	Vaikuttaa Fokuksen mitoitukseen, toimialarakenteeseen , ajoitukseen ja vaiheistukseen.	Lisää kuntien välistä kilpailua asiakkaista, kaupan toimijoista ja sijoittajista.

<p>Vaikutus kuntatalouteen</p>	<p>Hankkeella on laaja seudullinen työllisyysvaikutus rakentamisen aikana sekä välittömästi että välillisesti. Lopputilanteessa alueella työskentelevät arviolta noin 1000 henkilöä sijoittuvat laajasti etupäässä Kuuma-kuntien alueelle.</p>	<p>Kunnallismenoista suurimmat ovat mahdolliset maanhankinnasta johtuvat kustannukset sekä katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset. Tonttien myynti ja sopimuskorvaukset ovat keskeiset tekijät hankkeen taloudellisessa yhtälössä. Yhteisöverotuotto on merkittävä, samoin kuntaan tuleva välitön palkkavero sekä rakennusaikana että käyttöönoton jälkeen. Menot kohdistuvat suurelta osin kauden alkuun, kertyvät tulot jaksottuvat toiminnan kasvaessa pitkällä aikajaksolla.</p>	<p>Vaikutus ajoittuu tarkastelukauden loppupäähän. Kunnallismenoista suurimmat ovat katujen, liittymien ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset. Tonttien myynti ja sopimuskorvaukset ovat keskeiset tekijät hankkeen taloudellisessa yhtälössä. Yhteisöverotuotto on merkittävä, samoin kuntaan tuleva välitön palkkavero sekä rakennusaikana että käyttöönoton jälkeen. Kuntatalouden vaikutukset ajoittuvat pääosin toteutusaikataulu-suosituksen mukaan jakson loppupuolelle.</p>	<p>Välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset; palkkaverotulo. Työllistää keravalaisia sekä rakennusaikana että käyttöönoton jälkeen.</p>
--------------------------------	--	---	---	---