

Vastaanottaja
Tuusulan kunta

Asiakirjatyyppi
Kaupan palveluverkkoselvitys, loppuraportti

Päivämäärä
5.2.2016

KELLOKOSKI **KAUPAN PALVELUVERK-** **KOSELVITYS**

KELLOKOSKI KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS

Päivämäärä **05/02/2016**
Laatijat **KTM Tiina Kuokkanen, KTM Eero Salminen**
Tarkastaja **FM Kimmo Koski**
Kuvaus **Raportti**

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

\\rfiespds01\jumbo\urban\projektit\Tuusula\2016\Kellokosken_kaupallinen_selvitys_1510023636\Raportti\Kellokosken_kaupallinen_selvitys_loppuraportti_4.2.2016.docx

SISÄLTÖ

1.	LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	1
1.2	Tarkastelualue	1
2.	VÄHITTÄISKAUPPA KELLOKOSKELLA	1
2.1	Vaikutusalue	1
2.2	Kellokosken asema seudullisessa kaupan verkostossa	2
2.3	Kellokosken vähittäiskauppa	5
2.4	Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät	7
2.5	Vähittäiskaupan hankkeet	9
3.	VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	10
3.1	Väestö	10
3.1.1	Väestön määrä ja mennyt kehitys	10
3.1.2	Väestöennuste	11
3.1.3	Ikärakenne	12
3.2	Työpaikat	13
3.2.1	Työpaikkojen määrä ja mennyt kehitys	13
3.2.2	Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset	14
3.3	Vähittäiskaupan ostovoima	15
3.3.1	Ostovoiman arvioinnin lähtökohdat	15
3.3.2	Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu	16
4.	VÄHITTÄISKAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISTARPEET JA MAHDOLLISUUDET	17
4.1	Liiketilän lisätarve	17
4.2	Päivittäistavarakaupan kehittäminen	19
4.3	Erikoistavarakaupan ja palveluiden kehittäminen	20

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Tuusulan kunta on laatimassa Kellokosken keskusta-alueelle asemakaavaa: asemakaavaehdotus on tulossa nähtäville keväällä 2016. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa taajamarakentamiseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet osoitetaan pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen.¹

Tämän selvityksen tavoitteena on antaa kuva Kellokosken palveluiden kehittämistarpeista. Asemakaavoitusta varten laaditaan arvio Kellokosken tulevasta kaupan ja palveluiden mitoitusarpeesta toimialoittein: päivittäis- ja erikoistavarakauppa sekä muut kaupalliset palvelut. Aikaisempi Kellokosken kaupallinen selvitys on vuodelta 2007, joten kaupallinen selvitys vaatii päivitystä.

1.2 Tarkastelualue

Selvityksessä tarkasteltava alue kattaa asemakaava-alueen laajemman alueen, Kellokosken taajaman lähiympäristöineen. Selvityksessä varsinaisten kehittämisehdotusten osalta keskitytään kuitenkin Kellokosken ydinkeskustaan asemakaava-alueelle.

Kellokosken keskustan kaakkoispuolella sijaitsevan Rajalinnan yritysalue ei kuulu asemakaava-alueeseen ja se on rajattu tarkemman tarkastelun ulkopuolelle. Alueen kehittämismahdollisuudet kaupan näkökulmasta yleisellä tasolla tuodaan kuitenkin esille.

Tarkastelualue sijaitsee usean kuntarajan leikkauskohdassa: Kellokosken taajaman pohjoisosa (Höykännummi) kuuluu Mäntsälän kuntaan. Etäisyys Mäntsälän keskustaan on em. alueilta yli 15 kilometriä, joten Kellokoski on ensisijainen asiointialue lähipalveluiden osalta. Myös alueen taajamarakenne jatkuu yhtenäisenä kuntarajan yli ja koko taajamaa kehitetään yhtenäisenä alueena kuntarajasta riippumatta kuntien välisillä keskinäisillä sopimuksilla. Höykännummen puolelle ei esimerkiksi tule omaa yläkoulua vaan Tuusulan puolella sijaitsevaa koulukeskusta laajennetaan koko taajaman oppilaita varten kotikunnasta riippumatta². Kellokosken taajaman toissijaiselle vaikutusalueelle jää niin myös Järvenpäälle kuuluvia alueita. Vaikutusalue on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa 2.1.

2. VÄHITTÄISKAUPPA KELLOKOSKELLA

2.1 Vaikutusalue

Kellokoski sijaitsee Pohjois-Tuusulassa ja etäisyys Tuusulan keskustaan (Hyrylä) on linnuntietä noin 16 kilometriä. Ajoaika Kellokoskelta Hyrylään on Google Maps -karttapalvelun mukaan 20-25 minuuttia. Kellokoski sijaitseekin lähempänä naapurikunnan, Järvenpään keskustaa: linnuntietä etäisyys noin 6-7 km ja ajoaika reilut 10 minuuttia.

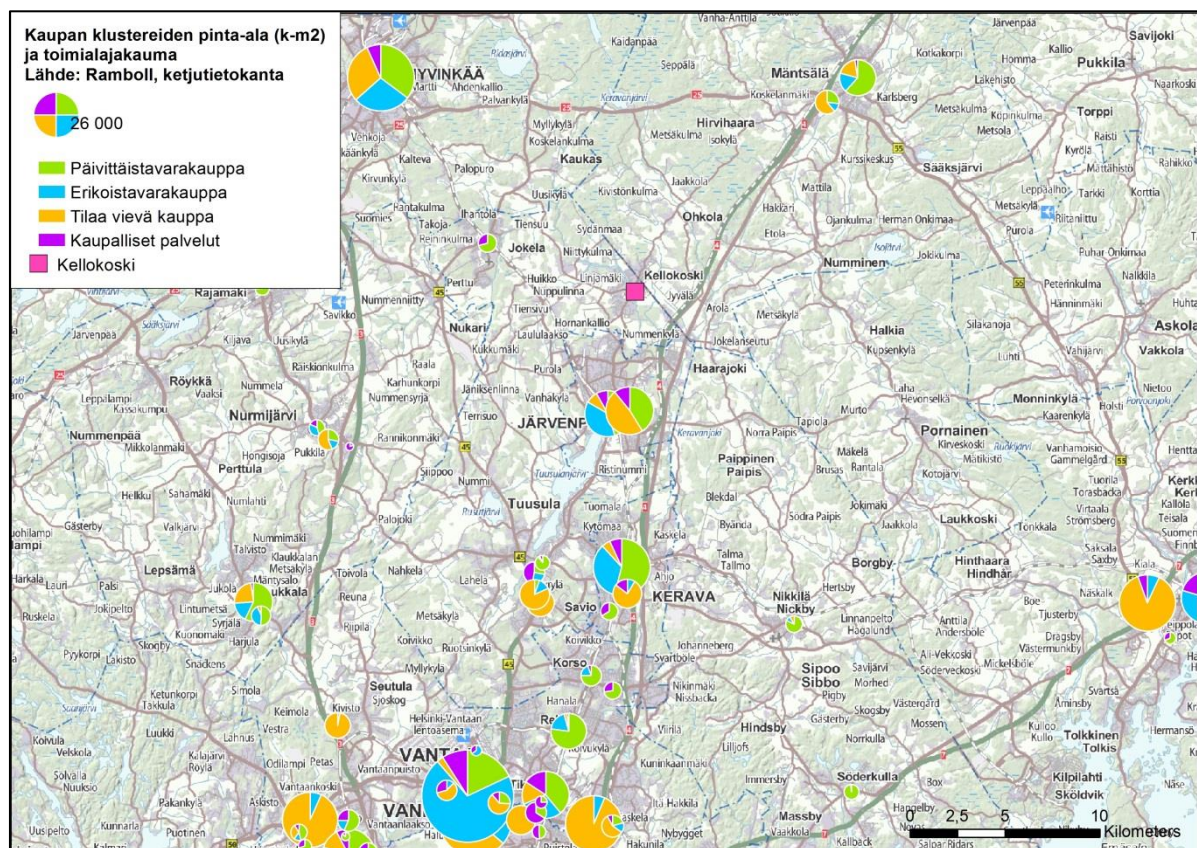
Seuraavalla kartalla (Kuva 1) on esitetty Kellokosken saavutettavuus henkilöautosaavutettavuutena. Kellokoski ei sijaitse raideyhteyden varrella, joten saavutettavuustarkastelua henkilöautolla voidaan pitää riittävänä kaupallisen selvityksen tarkoituksiin. 5 minuutin ajoaikavyöhykkeen sisään mahtuu koko Kellokosken taajama ja sitä pidetäänkin tässä selvityksessä Kellokosken lähi-vaikutusalueena, josta valtaosa Kellokosken asiakkaista tulee.

¹ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kellokosken keskusta, asemakaava muutos nro 3448, Tuusulan kunta, 12.11.2012.

² Lähde: Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija, Tuusulan kunta, 21.1.2016.

ajoneuvojen sekä niiden tarvikkeiden kauppa. Myymäläkonseptit ovat kuitenkin kehittyneet niin, että monissa myymälöissä myydään yhä enemmän mutakin kuin paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa ja tuotevalikoima lähestyy perinteisen keskustahakuisten erikoiskauppojen tuotevalikoimaa. Kuvassa 3 termillä erikoistavarakauppa viitataan ns. **keskustahakuiseen erikoistavarakauppaan**, jolla tarkoitetaan perinteistä ja monipuolista, tyypillisesti kaupunki- tai kuntakeskukseen tai kauppakeskuksiin sijoittuvaa, erikoistavaran ja niihin liittyvien palveluiden kauppa. Tarkkaa määritelmää keskustahakuisesta erikoistavarakaupasta ei ole, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti erikoiskaupan aloja, jotka eivät ole kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoittuvaa tilaa vaativaa kauppa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan ja vapaa-ajan kauppa.

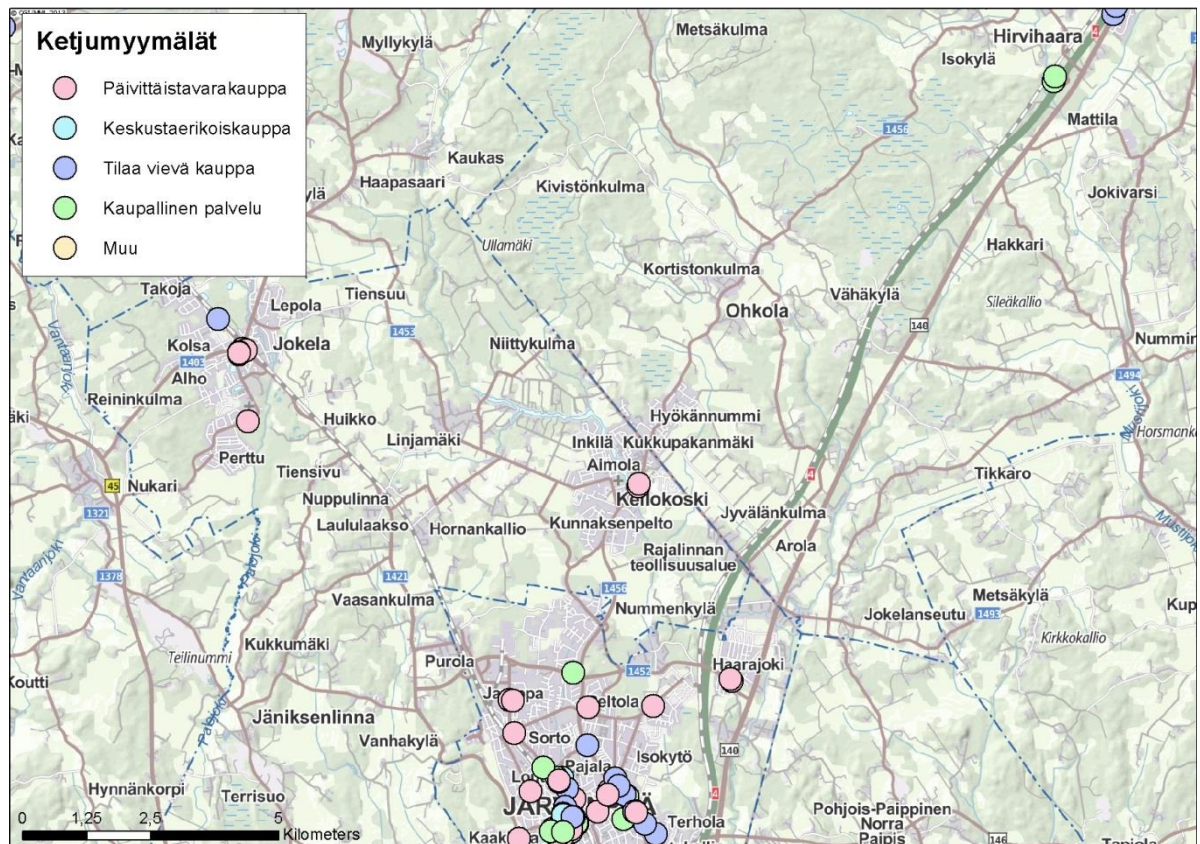
Kartalla (Kuva 3) on esitetty ainoastaan ketjuihin kuuluvat toimijat, mutta alueiden keskinäiset suhteet tulevat kartasta hyvin ilmi; Kellokosken lähimmät kaupallisesti merkittävät keskittymät sijaitsevat pohjoisessa Mäntsälässä ja Hyvinkäällä sekä etelässä Järvenpää, Hyrylä ja Kerava. Tarkastelualueen merkittävin kaupallinen keskittymä sijaitsee Kehä III:n varrella Vantaalla, noin 30 km:n päässä Kellokoskelta. Kellokoski kuuluu pääkaupunkiseudun vaikutuspiiriin ja alueelta asioidaan mm. Kehä III:n erikoiskaupoissa. Pääkaupunkiseudun vahvan kaupan tarjonnan takia luontainen asiointisuunta Kellokoskelta on etelään, vaikka viime vuosina pohjoisessa myös Hyvinkään kaupan tarjonta on kehittynyt: kauppakeskus Willa avautui Hyvinkäällä vuonna 2012. Mäntsälän kaupan tarjonta on selvästi vaatimattomampi verrattuna esimerkiksi Hyvinkäeseen tai Järvenpäähän.



Kuva 2 Kaupan alueiden pinta-alat ja toimialajakaumat

Seuraavalla kartalla (Kuva 3) on vielä esitetty tarkemmin vähittäiskaupan ketjumyymälät Kellokoskella ja sen lähialueella. Ketjuihin kuuluvien myymälöiden lisäksi Kellokoskella ja muissa lähitaajamissa toimii myös ketjuihin kuulumattomia yksityisiä vähittäiskaupan ja palveluiden toimijoita. Kartta kuitenkin havainnollistaa Kellokosken kaupallisen tarjonnan määrän suhteessa muihin ympäröiviin keskuksiin. Kellokosken kaupan tarjonta on huomattavasti niukempi verrattuna

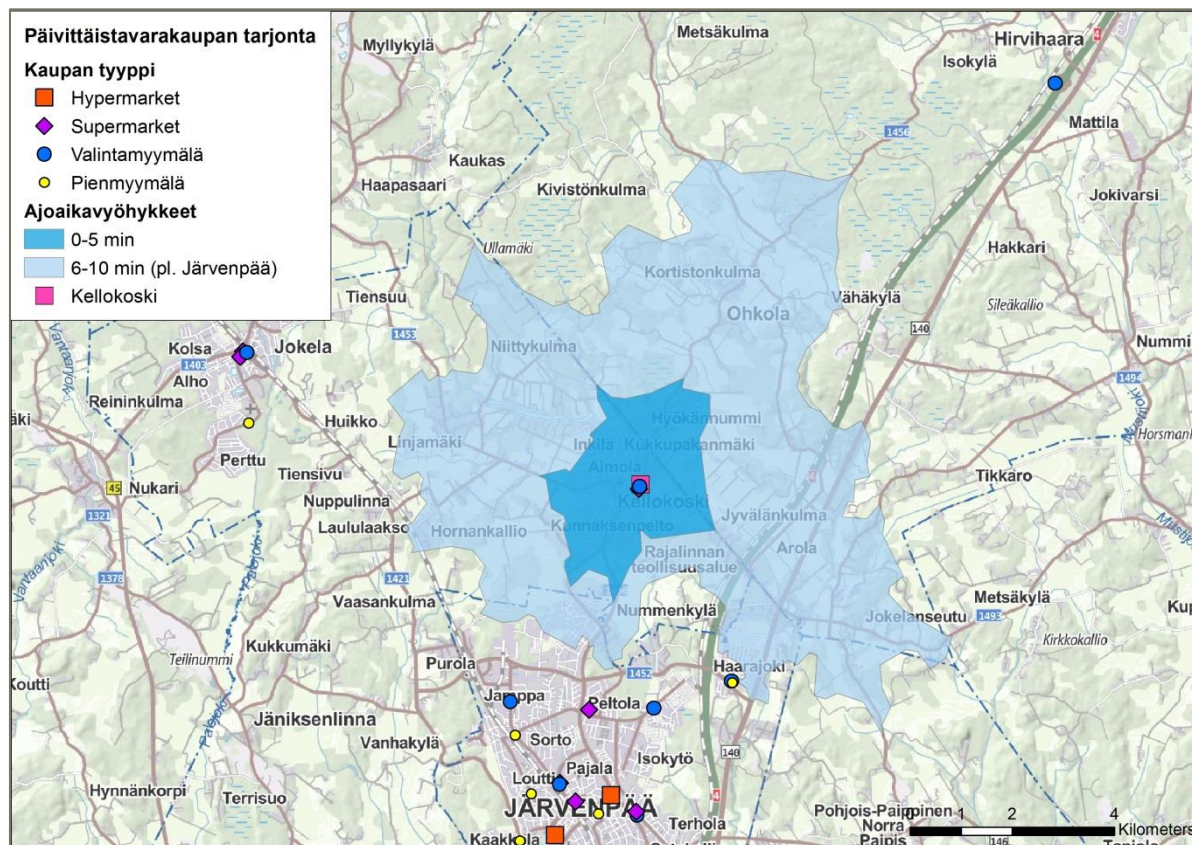
Järvenpäähän, joka on lähin suurempi kaupallinen keskittymä. Kartasta nähdään, että Kellokoskella sijaitsee vähittäiskaupan ketjutoimijoista vain päivittäistavaramyymälöitä.



Kuva 3 Vähittäiskaupan ketjumyymälät (Lähde: Ramboll Finland Oy, ketjutietokanta 10/2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 4) on kuvattu päivittäistavara-kaupan myymäläverkostoa Kellokosken lähialueella. Päivittäistavara-kaupassa korostuu lähipalveluiden merkitys erityisesti asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta, sillä päivittäistavara-kaupassa asioidaan keskimäärin 3,2 kertaa viikossa. Tämän vuoksi on keskeistä, että päivittäistavara-kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja mahdollisimman lähellä asutusta. Päivittäistavara-kaupan palveluverkosto on Kellokosken ympärillä suhteellisen harva; lähimmät myymälät Kellokosken taajaman ulkopuolella sijaitsevat vaikutusalueen ulkopuolella Mäntsälässä, Jokelassa, Järvenpäässä ja Haarajoella. Pääosalle laajan vaikutusalueen asukkaista lähimmät päivittäistavara-kaupan palvelut löytyvät täten Kellokosken taajamasta.

Seudullisessa kaupan palveluverkossa Kellokoskea voidaan edellä esitetyn perusteella luonnehtia päivittäistavara-kaupan ostopaikaksi Kellokosken laajan vaikutusalueen asukkaille. Erikoiskaupan tarjonnalla Kellokoski ei kilpaile samassa sarjassa tarkastelualueen muiden kaupan keskittymien kanssa ja Kellokosken vaikutusalueen asukkaiden erikoistavara-kaupan ostokset suuntautuvat todennäköisesti pääosin muualle.



Kuva 4 Päivittäistavarakaupan myymäläverkosto Kellokosken lähialueella

2.3 Kellokosken vähittäiskauppa

Kellokoskella on liiketiloja käytössä yhteensä noin 4 150 k-m². Pinta-alasta noin 1 900 k-m² on päivittäistavarakauppaa, 500 k-m² keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja palveluita noin 1 750 k-m²³. Seuraavalla kartalla (Kuva 5) on esitetty Kellokosken vähittäiskaupan myymälöiden ja kaupallisten palveluiden sijainti⁴. Kellokosken nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Vanhan valtatie varteen. Tiiveimpänä kaupallisena ydinalueena voidaan pitää noin 300 metrin vyöhykettä, joka ulottuu Ruukinkujalta Puutarhakujalle. Kaupallisella ydinalueella toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (supermarket ja valintamyymälä), apteekki, kauneushoitola, kampaamo, kukka- ja lahjatavarakauppa, leipomokahvila, pizzeria sekä kangas- ja paperikauppa, jonka yhteydessä toimii myös asiamiesposti. Lisäksi alueella on muutamia tyhjiä liiketiloja, kuten esimerkiksi entinen pankin käytössä ollut liiketalo. Pankin konttori lakkautettiin vuonna 2012⁵. Muita merkittäviä muutoksia Kellokosken kaupan tarjonnassa ei ole viime vuosina tapahtunut: verrattessa palvelutarjontaa Kellokosken aikaisempaan kaupalliseen selvitykseen vuodelta 2007, on palvelutarjonta ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa pysynyt hyvin samanlaisena.⁶ Ainoastaan K-market on muuttunut K-supermarketiksi, mutta myymälää ei ole laajennettu vaan on kyse ainoastaan samojen seinien sisällä tapahtuneesta konseptimuutoksesta.

Kaupallisen ydinvyöhykkeen lounaispuolella sijaitsee ns. Ruukin alue, jonne vanhoihin ruukin rakennuksiin on sijoittunut myös muutamia pieniä erikoisliikkeitä, ravintola, kuntosali ja kam-

³ Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi; Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 – 2013. Ko. selvityksen mukaan liiketiloja Kellokoskella vuonna 2011 noin 4 400 k-m², josta palveluita 2 000 k-m². Kellokoskella toiminut pankki kuitenkin lopettanut vuonna 2012, joten pankin pinta-ala on vähennetty palveluiden pinta-alasta. Pankin pinta-ala on arvio ja perustuu karttapohjalta mitattuun pinta-alaan. Liiketilöiden pinta-ala on joka tapauksessa suuntaa-antava ja pankin lisäksi tiloissa on voinut tapahtua muitakin pieniä muutoksia.

⁴ Myymälät ja palvelut on dokumentoitu paikan päällä tehdyn kenttäkierroksen perusteella 12/2015.

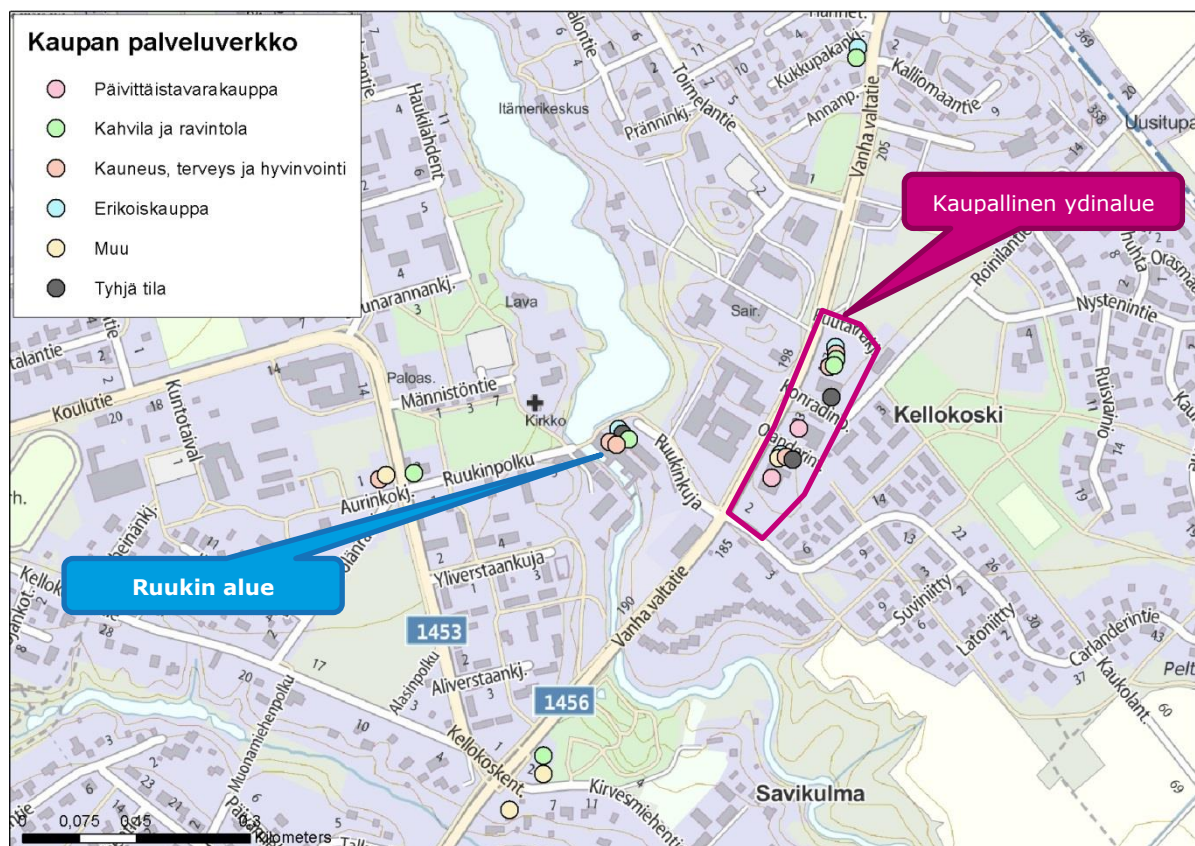
⁵ Asemakaavan selostus nro 3448L, Tuusulan kunta, luonnos 27.8.2014)

⁶ Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Tuomas Santasalo Ky, 14.5.2007.

paamo. Ruukin alueella sijaitsee myös muita yrityksiä ja käsityöläisten työtiloja, minkä lisäksi alueella on tyhjiä tiloja vuokrattavana. Vuokrattavana olevat tilat soveltuvat paremmin muuhun kuin vähittäiskaupan käyttöön.

Vanhan valtatie ja Kellokoskentien risteysalueella, kaupalliselta ydinalueelta etelään, sijaitsee grillikioski, taksiasema ja autohuolto. Ydinalueen pohjoispuolella taas toimii vanhassa liikerakennuksessa ravintola ja kulta- ja kelloliike. Koulutiellä Ruukinpolun ja Aurinkokujan risteysalueella toimii niin ikään ravintola sekä muutamia muita kaupallisia palveluita (fysioterapia, sähkötarvikemyymälä ja -palvelu).

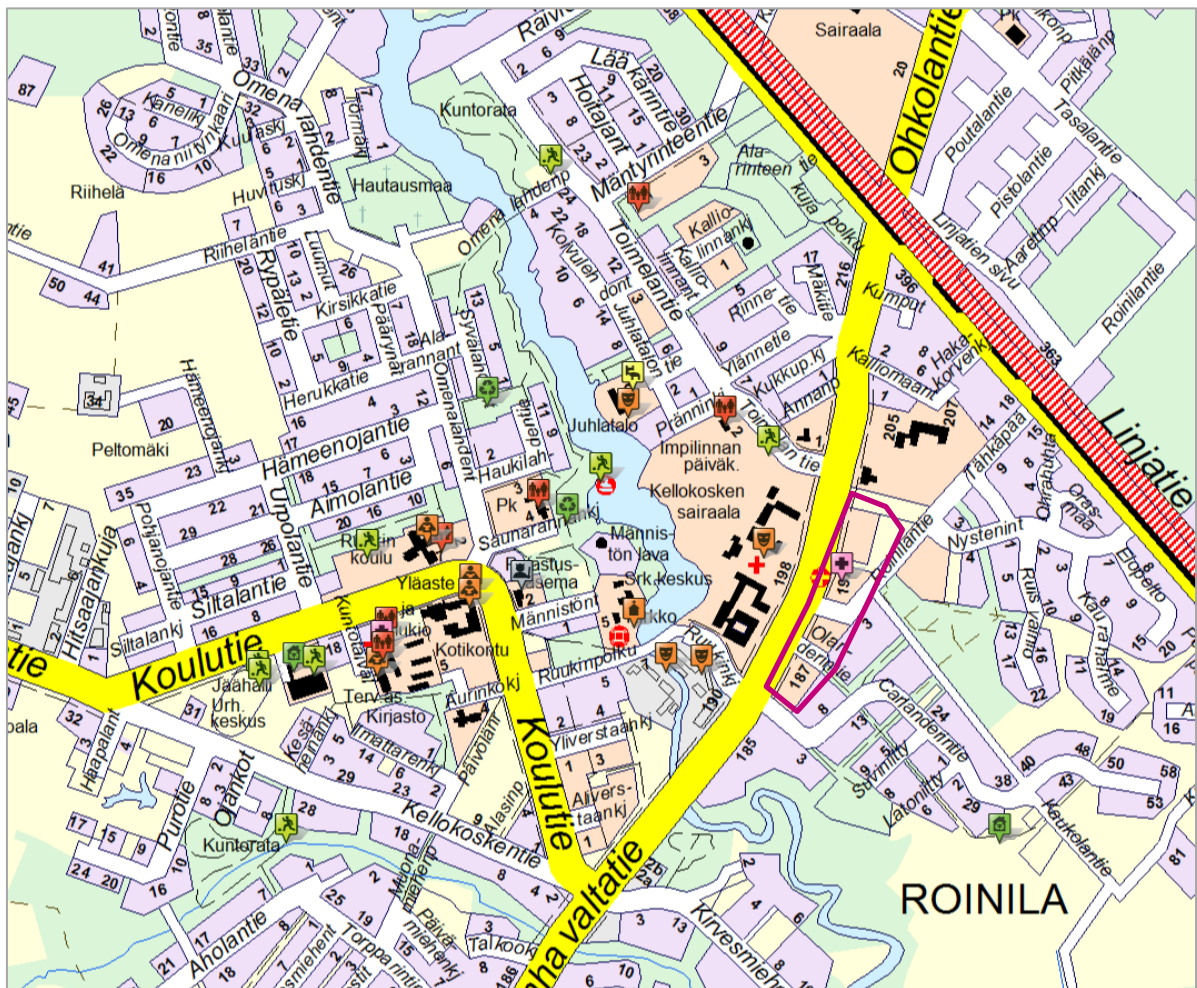
Kartan ulkopuolelle jää keskustan eteläpuolella sijaitseva Rajalinnan teollisuusalue (ks. sijainti edeltä kuvasta 4), jossa toimii myös mm. rengasliike ja lounasravintola. Rajalinnan teollisuusalue on nimensä mukaisesti kuitenkin ensisijaisesti pienteollisuuden käytössä kuin varsinaisesti kaupallinen alue.



Kuva 5 Kellokosken vähittäiskaupat ja kaupalliset palvelut 12/2015

Julkisten palveluiden sijainnilla on merkitystä myös kaupan sijoittumisen kannalta, sillä molemmat saavat synergiaetuja sijainnista toisiaan lähellä. Kellokoskella on asukkaan näkökulmasta kattavat julkiset palvelut, mikä osaltaan turvaa myös kaupan kehittymismahdollisuuksia jatkosakin. Seuraavalla kartalla (Kuva 6) on esitetty Kellokosken julkisten palveluiden sijainti. Kartalle on myös rajattu em. kaupallinen ydinalue. Vähittäiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin verrattuna julkiset palvelut sijaitsevat osittain enemmän hajallaan ja esimerkiksi Kellokosken terveysasema, yläaste, lukio, kirjasto, useita päiväkoteja ja samoin useita liikuntapaikkoja on keskittynyt Koulutien tuntumaan, missä taas kaupallisten toimintojen osuus on vähäinen. Vanhan valtatie varteen kaupallisen ydinalueen tuntumaan on sijoittunut Kellokosken sairaala, joka on ollut psykiatrian erikoissairaanhoidon tarjoava yksikkö. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin hallitus on kuitenkin päättänyt syksyllä 2015 käynnistää suunnittelu- ja valmistelutyön Kellokosken

sairaalasta luopumiseksi ainakin pääosin.⁷ Tämän päätöksen vaikutuksia työpaikkoihin ja sitä kautta Kellokosken kaupallisiin palveluihin on käsitelty tarkemmin jäljempänä luvussa 3.2.



Kuva 6 Julkiset palvelut 1/2016 (Lähde: Tuusulan karttapalvelu, <http://kartta.tuusula.fi/>)

2.4 Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät

Vuonna 2011 Kellokosken postinumeroalueella (04500) vähittäiskaupan liikevaihto oli yhteensä noin 13 miljoonaa euroa, kun se Tuusulassa oli yhteensä lähes 165 miljoonaa euroa. Kellokosken osuus Tuusulan liikevaihdosta oli täten noin 8 prosenttia, vaikka ko. postinumeroalueella asui vastaavana ajankohtana noin 16 prosenttia kunnan asukkaista.

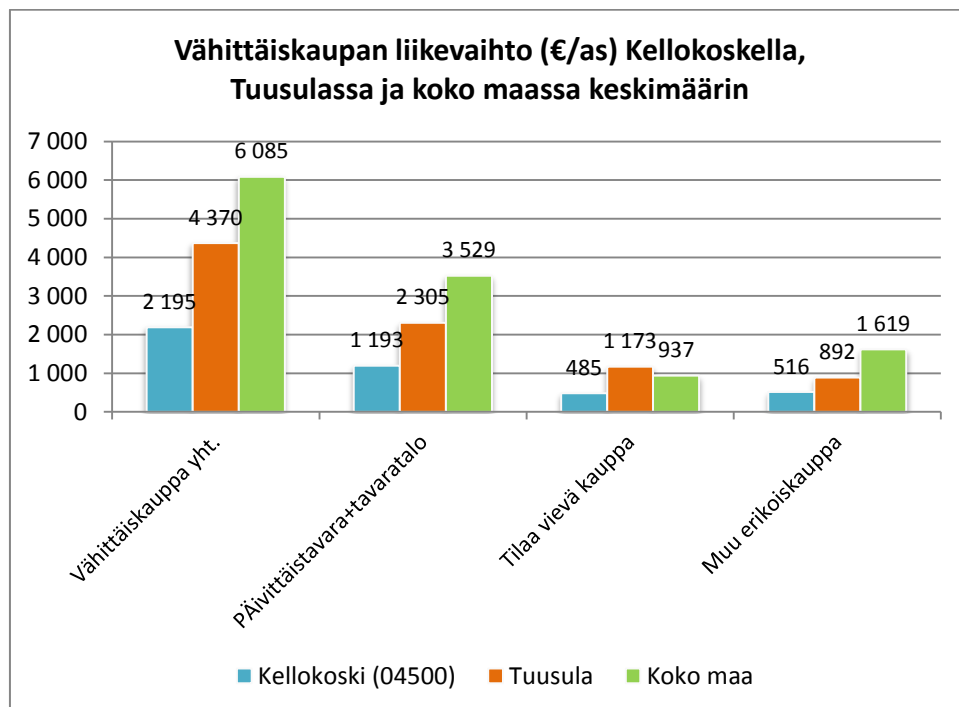
Seuraavassa kaaviossa (Kuva 7) on havainnollistettu Kellokosken postinumeroalueen asukasluokun suhteutettua vähittäiskaupan liikevaihtoa toimialoittain Tuusulan sekä koko maan lukuihin verrattuna. Koko vähittäiskaupan osalta Kellokosken suhteellinen liikevaihto jää noin puoleen Tuusulan liikevaihdosta ja kolmasosaan koko maan tasosta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vähittäiskaupan ostovoimaa virtaa alueelta muihin kaupallisiin keskuksiin. Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna yli 60 prosenttia vähittäiskaupan ostovoimasta virtaakin Kellokoskelta ulos. Kellokosken kaupallisessa selvityksessä vuonna 2007 on arvioitu, että kellokoske-laisten ostovoimasta kaikkiaan yli 70 prosenttia virtaa alueelta ulos.⁸ Kellokosken kaupallinen asema ei ole siis juurikaan parantunut ja Kellokosken kaupan tarjonta ole riittävän laajaa ja monipuolista väestömäärään nähden.

⁷HUS:in hallitus päätti Kellokosken sairaalasta, päätöstiiedote 2.11.2015, saatavilla <http://www.hus.fi/hus-tietoa/ uutishuone/Sivut/HUSn-hallitus-p%C3%A4%C3%A4tti-Kellokosken-sairaalasta.aspx>, haettu 5.1.2016.

⁸ Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Tuomas Santasalo Ky, 14.5.2007.

Toimialoittain tarkasteltuna Kellokoski jää asukaskohtaisella liikevaihdolla mitattuna selkeästi Tuusulan sekä koko maan keskimääräisen tason alapuolelle kaikilla toimialoilla. Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus olisi lähes 70 prosenttia (66 %). Vuoden 2007 selvityksessä on arvioitu, että päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus on hieman muita toimialoja hillitympää: arviolta 40 prosenttia päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyisi muihin keskuksiin.⁹ Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioitu ostovoiman siirtymä on suuntaa-antava, mutta em. luvut kertovat kuitenkin siitä, että Kellokosken päivittäistavarakaupan tarjonta ei ole kehittynyt riittävästi alueen asukkaiden ostovoimaan nähden. Kellokosken asukasluku on kasvanut (ks. luku 3.1.2.), mutta päivittäistavarakaupan tarjonta ei ole lisääntynyt riittävästi vaan ostovoiman ulosvirtaus on kasvanut. Kellokoskella toiminut päivittäistavaran market-myymäälä on muuttunut supermarket-myymääläksi vuosien aikana, mikä periaatteessa tarkoittaa laajempaa tavaravalikoimaa asiakkaille. Myymälää ei ole kuitenkaan laajennettu, joten tavaravalikoiman laajentaminen samojen seinien sisällä on ollut rajoitettua, ja tarjonnan lisäys ei ole ollut riittävä kysyntään nähden.

Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna tilaa vievän kaupan ostovoiman ulosvirtaus on 50 prosenttia ja muu erikoiskaupan lähes 70 prosenttia. Lukujen valossa tilaa vievän kaupan ostovoimasta siis lähes puolet jäisi Kellokoskelle, mikä vaikuttaa tarjontaan nähden korkealta. Kellokoskella toimi vain 3 tilaa vievän kaupan myymälää vuonna 2011 ja tarjonta ei ole lisääntynyt. Kellokoskella on toiminut keittiökaluvalmistajan tehtaanmyymälä ydinkeskustan länsipuolella, mikä osaltaan selittää vuoden 2011 tilaa vievän kaupan liikevaihtotasoa. Tehtaanmyymälä on sittemmin siirretty Järvenpään¹⁰, mikä tarkoittaa, että tilaa vievän kaupan ostovoiman ulosvirtaus on kasvanut. Erikoistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus on Kellokoskelta joka tapauksessa merkittävää ja tarjonta ei vastaa vaikutusalueen kysyntää.



Kuva 7 Vähittäiskaupan liikevaihto (€/as.) Kellokoskella, Tuusulassa ja koko maassa keskimäärin

⁹ Santasalo (2007) Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys. Tuusulan kunta 14.5.2007.

¹⁰ Tehtaanmyymälä muuttanut Järvenpään, tiedote, AKA-Kaluste, http://www.aka-kaluste.com/fi/akakaluste/ajankohtaista_nayta.tpl?id=32, haettu 29.1.2016.

2.5 Vähittäiskaupan hankkeet

Konkreettisia vähittäiskaupan hankkeita ei ole tiedossa, mutta keskustan asemakaavaa on valmisteltu alustavasti kahden, noin supermarket-tasoisien päivittäistavaramyymälän mallilla perustuen keskusteluihin kaupan toimijoiden kanssa. Toisin sanoen Kellokoski kiinnostaa päivittäistavarakaupan toimijoita sijaintipaikkana ja he näkevät tarvetta nykyistä laajemmalle palvelutarjonnalle. Jäljempänä luvussa 4.2. on käsitelty asemakaavavaihtoehtoja ja kaupan sijoittumista tarkemmin, mutta nykyisten asemakaavojen valossa supermarketin tontilla on käyttämätöntä rakentamisoikeutta noin 800 k-m², mikä mahdollistaisi myymälän laajentamisen kaikkiaan noin 2 000 k-m²:n myymäläksi.

Kellokoskella nykyisin toimivat päivittäistavarakaupat kuuluvat K-ryhmälle (Kesko Oyj) ja Suomen Lähikaupalle. Kesko Oyj hankki vuoden 2015 lopussa Suomen Lähikaupan omistukseensa. Kauppa edellyttää edelleen Kilpailuviraston hyväksyntään, mutta mikäli kauppa hyväksytään sellaisenaan, siirtyy Kellokoskella toimiva Valintatalo niin ikään K-ryhmän omistukseen. Tätä kirjoittaessa ei ole tietoa, miten kauppa vaikuttaa Valintatalon toimintaan. Sinällään edellä esitettyjen ostovoiman siirtymien valossa (ks. luku 2.4.) Kellokoskella on asukasluvuun ja ostovoimaan nähden edelleen toimintaedellytykset molemmille myymälöille, mutta päätökset myymäläverkosta riippuvat muistakin tekijöistä.

Järvenpään keskustassa, mikä on Kellokoskea lähimpänä sijaitseva suurempi kaupallinen keskitymä, on valmisteilla ns. Perhelän korttelin kehittämishanke. Järvenpään kaupungin tavoitteena on lisätä kaupallista tarjontaa Järvenpään keskustassa. Kaupunki on saanut kumppanuushaun perusteella neljä erilaista kehittämisehdotusta arvioitavaksi, mutta lopullista toteuttajaa ei ole vielä valittu. Ehdotuksissa liikerakentamisen määrä vaihtelee muutamasta tuhannesta neliöstä jopa 16 000 m²:n.¹¹ Perhelän korttelin kehittämisellä ei ole suoranaisia vaikutuksia Kellokosken kaupalliseen kehittämiseen, koska hankkeen tavoitteena on lisätä erityisesti erikoiskaupan tarjontaa Järvenpäässä ja Kellokosken edellytykset kilpailla erikoiskaupan tarjonnalla Järvenpään ja muiden isojen keskustien kanssa ovat joka tapauksessa rajalliset.

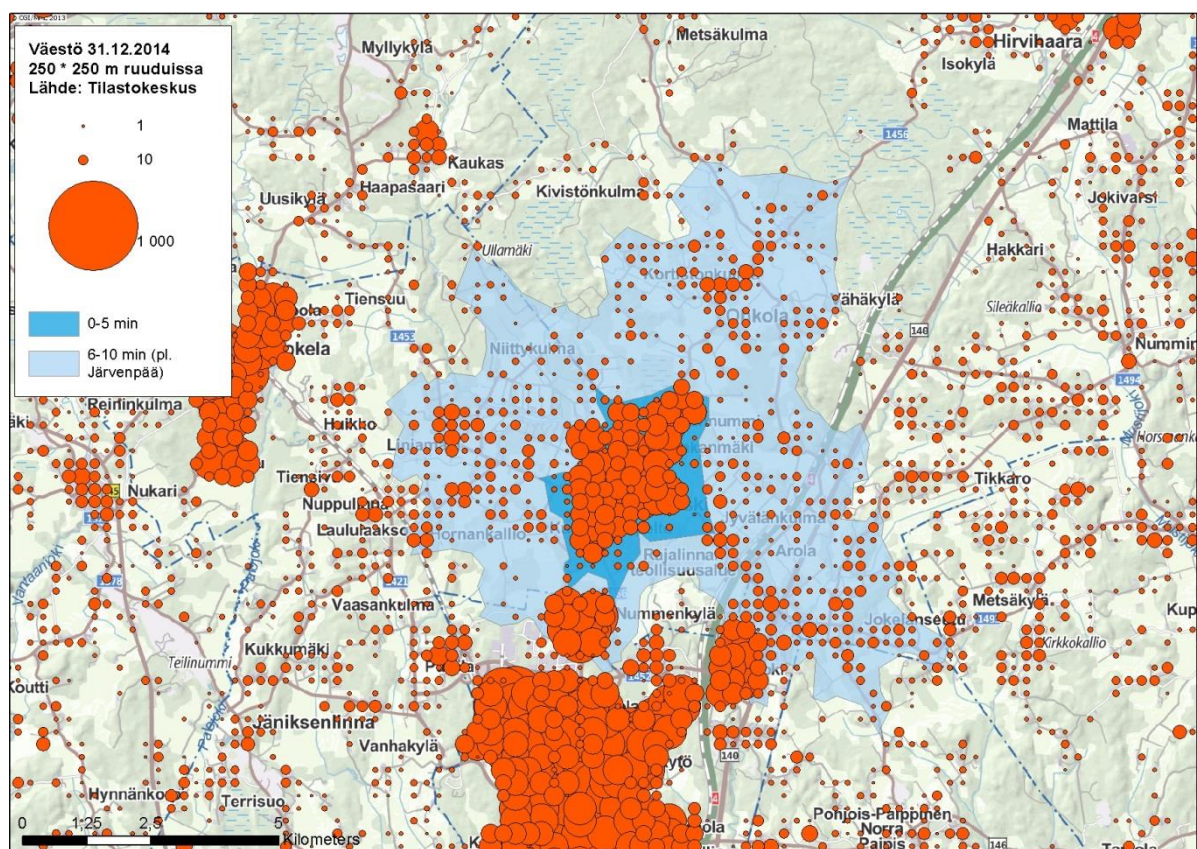
¹¹ Ks. lisätietoja http://www.jarvenpaa.fi/--Kumppanuushaun_tulos--/sivu.tpl?sivu_id=8833, haettu 3.2.016.

3. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET

3.1 Väestö

3.1.1 Väestön määrä ja mennyt kehitys

Seuraavalla kartalla (Kuva 8) on havainnollistettu väestön sijoittumista Kellokosken vaikutusalueella. Viiden minuutin ajoajan säteellä Kellokosken keskustasta asuu noin 4 900 asukasta ja 6-10 minuutin säteellä lähes 5 600 asukasta (31.12.2014). Vaikutusalueella on siis yhteensä noin 10 500 asukasta. Lähivaikutusalue on melko tiivisti asutettu. Toissijaisella vaikutusalueella tiiveimmät asutuskeskittymät sijoittuvat etelään Kellokosken ja Järvenpään keskustan välille.

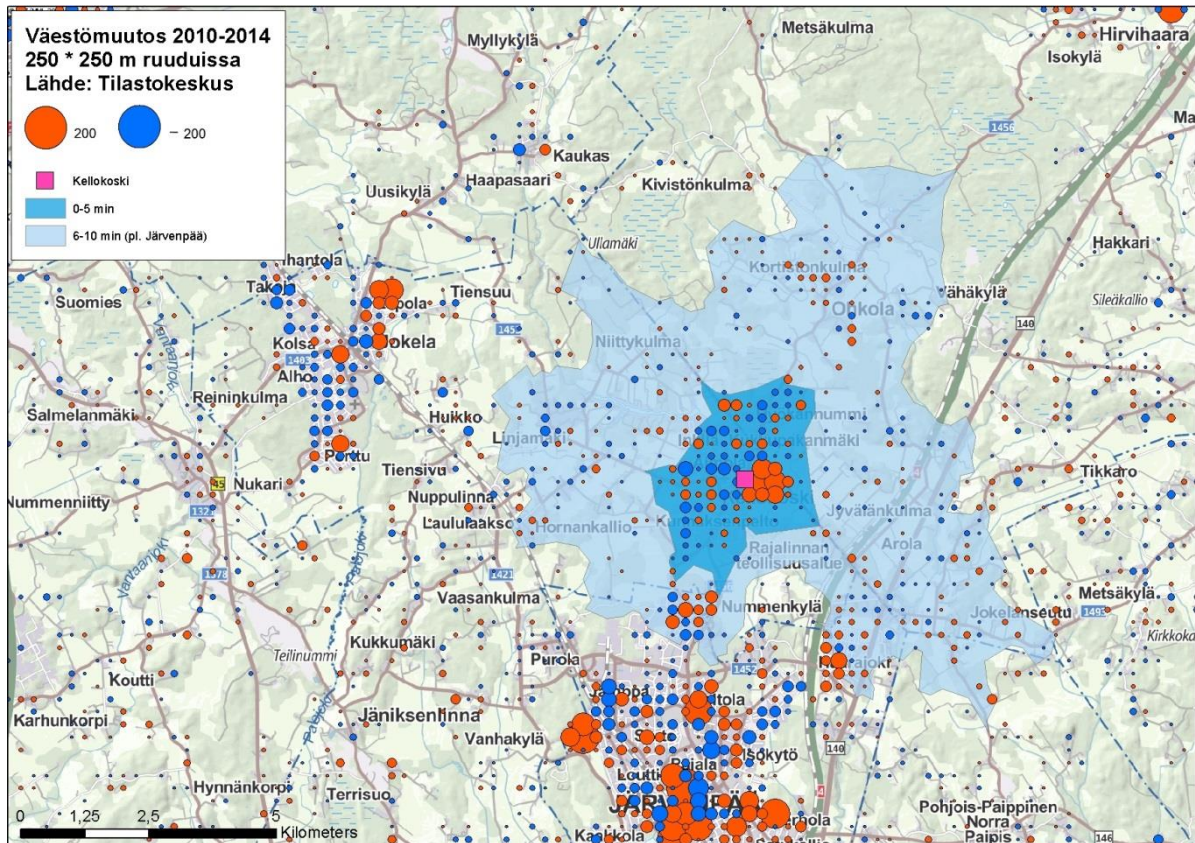


Kuva 8 Väestön määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 9) ja taulukossa (Taulukko 1) on esitetty väestönmuutos vaikutusalueelle vuosien 2010 ja 2014 välillä. Kartassa punaiset pallot kuvaavat väestön kasvua ja siniset vastaavasti väestön pienenemistä 250 x 250 m ruuduissa. Väestö on koko vaikutusalueella kasvanut yhteensä lähes 400 asukkaalla (n. +4 %). Väestönkasvu on ollut hieman nopeampaa 0-5 minuutin ajoajan säteellä (+5 %) kuin ulommalla, 5-10 minuutin kehällä (+3 %).

Taulukko 1 Väestön määrän kehitys 2010-2014 ajoaikavyöhykkeillä

Väestö	Väestö 2014	Väestönmuutos 2010-2014	Muutos-%
0-5 min	4 915	235	5 %
5-10 min	5 560	147	3 %
Yhteensä	10 475	382	4 %



Kuva 9 Väestömuutos 2010-2014 250 x 250 m tilastoruuduissa (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2011 ja 2015)

3.1.2 Väestöennuste

Kellokosken yleiskaavaehdotuksessa väestötavoitteeksi vuodelle 2034 on esitetty ns. kärkihankkeilla (keskusta ja Linjapuisto) noin 970 uutta asukasta ja koko alueen väestönkasvu Kellokoskentie ja joenranta mukaan lukien olisi noin 1 570 asukasta.¹² Tällöin esitetyn lähivaikutusalueen väestön määrä vuonna 2034 olisi noin 5 900 asukasta ja toissijaisen vaikutusalueen 6 200 asukasta, eli yhteensä vaikutusalueella asuisi lähes 12 100 asukasta. Ennuste mukailee myös Tuusulan vuonna 2010 osayleiskaavan pohjana käyttämää ennustetta, jonka mukaan Kellokosken väkiluku vuonna 2030 on 6 400 asukasta.¹³ Väestönkasvutavoitteet mukailevat myös Kellokosken toteutunutta väestönkasvuvauhtia vuosina 2010-2014.

Taulukko 2 Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestötavoite 2034 mennessä

Väestö	2014	2024	2034
Lähivaikutusalue	4 900	5 400	5 900
Toissijainen vaikutusalue	5 600	5 900	6 200
Yhteensä	10 500	11 300	12 100

Väestötavoite ei noudata täysin edellä esitettyjen ajoikavyöhykkeiden rajoja, mutta kärkihankkeiden väestönkasvu on kohdistettu lähivaikutusalueelle ja Kellokoskentien ja joenrannan väestönkasvu taas toissijaiselle vaikutusalueelle suunta-antavasti. Kärkihankkeiden väestönkasvu kohdistuu itse asiassa lähivaikutusaluetta pienemmälle alueelle. Lisäksi lähivaikutusalueeseen kuuluu myös Mäntsälän kunnan puolella sijaitsevia alueita. Mäntsälän väestönkehitys on ollut

¹² Lähde: Maria Suutari-Jääskö, kavasuunnittelija, Tuusulan kunta, 21.1.2016.

¹³ Asemakaavan selostus nro 3448L, Tuusulan kunta, luonnos 27.8.2014.

positiivista ja koko kunnan väestön ennustetaan kasvavan edelleen: Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuosina 2015-2020 yhteensä noin 700 asukkaalla ja vuosina 2021-2030 noin 1 100 asukkaalla. Väestönkasvun jakautumisesta alueittain Mäntsälän sisällä ei ole tietoa ja osa väestönkasvusta kohdistuu myös Kellokosken lähivaikutusalueelle (Höykännummi) ja osa toissijaiselle vaikutusalueelle (Ohkola), mutta ko. alueiden väestönkasvu on koko kunnan kasvulukujen valossa vähäisempää verrattuna Kellokosken yleiskaavaehdotuksen kasvutavoitteisiin. Höykännummen osayleiskaavassa 2020 on arvioitu, että ko. kaava-alueella olisi 1 530 asukasta vuonna 2020.¹⁴ Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu alueen tämän hetkistä asukas pohjaa, mutta Höykännummen alueella on Tilastokeskuksen ruututietokannan mukaan vuoden 2014 lopussa noin 1400 asukasta. Alue kasvaisi näin ollen noin 100 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä.

Toissijaisen vaikutusalueen väestö kasvaa muullakin, erityisesti Järvenpään keskustan ja Kellokosken välisellä alueella ja Haarajoella. Asiointi toissijaiselta vaikutusalueelta Kellokoskelle on kuitenkin vähäisempää verrattuna lähivaikutusalueeseen, joten ko. alueen väestönkasvua ei ole huomioitu jäljempänä esitetyissä ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa. Väestönkasvua on osin haasteellista kohdistaa vaikutusalueina käytettyjen ajoaikavyöhykkeiden rajojen mukaan. Kellokosken kaupallisten kehittämisedellytysten turvaamiseksi riittää, että palvelut mitoitetaan osayleiskaavaehdotuksen väestötavoitteiden mukaisesti. Jäljempänä ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa on käytetty taulukon 2 mukaisia Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestötavoitteita pohjana. Kellokosken kaupallisen kehittämisen kannalta positiivista kuitenkin on, että Kellokoski sijaitsee seudulla, jonka väestö kaikkiaan kasvaa ja maankäyttö tiivistyy.

3.1.3 Ikärakenne

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) on esitetty lähivaikutusalueen ikärakenne sekä koko Suomen keskimääräinen ikäjakauma. Taulukosta nähdään, että lähivaikutusalueella on keskimääräistä enemmän lapsia ja nuoria. Nuoria aikuisia taas alueella on keskimääräistä vähemmän kuin myös 30-39-vuotiaita aikuisia. 40-64-vuotiaita aikuisia alueella on hieman keskimääräistä enemmän. Eläkeikäisiä ja vanhuksia lähivaikutusalueella on taas keskimääräistä vähemmän. Tämän perusteella Kellokosken lähivaikutusaluetta voidaan luonnehtia lapsiperhevaltaisiksi alueilleksi. Valtaosa (78 %) alueen asuntokannasta onkin pientaloasuntoja (31.12.2014)¹⁵.

Taulukko 3 Lähivaikutusalueen ikärakenne 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Ikäluokat	Lähivaikutus- alue, lkm	Lähivaikutus- alue, osuus %	Suomi, osuus %
Alle kouluikäiset, 0-6 v	506	10 %	8 %
Alakouluikäiset, 7-12 v	491	10 %	7 %
Nuoret, 13-17 v	389	8 %	5 %
Nuoret aikuiset, 18-29 v	468	10 %	15 %
Aikuiset, 30-39 v	728	15 %	13 %
Aikuiset, 40-64 v	1782	36 %	33 %
Eläkeikäiset, 64-79	462	9 %	16 %
Vanhukset, 80-	89	2 %	5 %
Yhteensä	4 915		

Kellokoski pysyy tulevaisuudessa todennäköisesti pitkälti lapsiperhevaltaisena alueena pientalovaltaisen asuntokannan vuoksi, mutta myös senioreiden osuus Kellokosken ikärakenteessa kasvaa. Tämä johtuu kerrostalovaltaisemmasta rakentamisesta ydinkeskustaan sekä ylipäänsä väestön pidentyvistä eliniästä ja sitä kautta väestön yleisestä vanhenemisestä. Seniorit ovatkin entistä tärkeämpi asiakasryhmä usean liikekeskustan kannalta ja senioreiden rahankäyttö on kasvussa.

¹⁴ Mäntsälän kunta, Ympäristöpalvelut, Höykännummen osayleiskaava 2020, kaavaselostus,

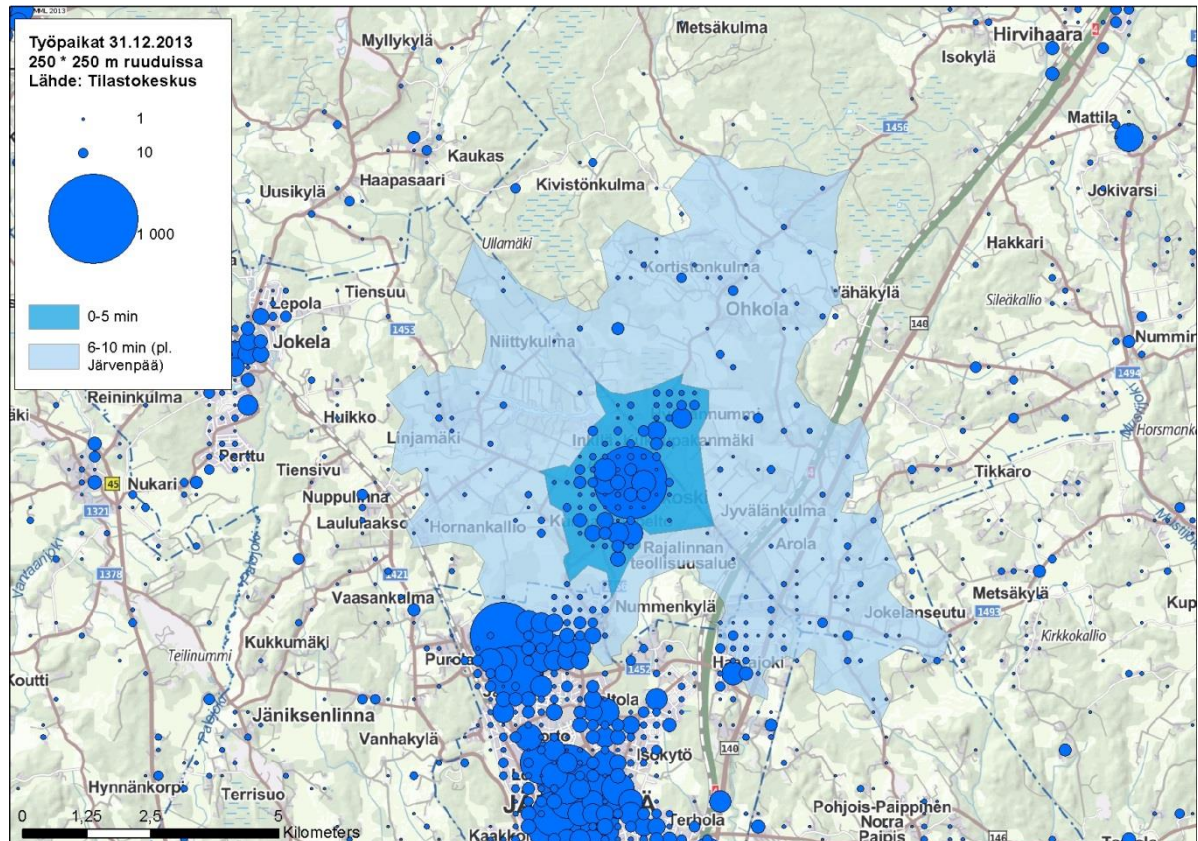
http://www.mantsala.fi/tiedostot/palvelut/kaavoitus-ja-rakennusvalvonta/Hyknnummen_osayleiskaava_2020.pdf, haettu 5.2.2016.

¹⁵ Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015.

3.2 Työpaikat

3.2.1 Työpaikkojen määrä ja mennyt kehitys

Seuraavalla kartalla (Kuva 10) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista Kellokosken vaikutusalueella. Viiden minuutin ajoajan säteellä Kellokosken keskustasta on noin 1 600 työpaikkaa ja 6-10 minuutin säteellä hieman alle 600 työpaikkaa (31.12.2013). Kellokosken kaupallisen kehittämisen kannalta lähivaikutusalueen työpaikoilla on enemmän merkitystä kuin enää toissijaisella vaikutusalueella sijaitsevilla työpaikoilla. Suurin työpaikkakeskittymä sijaitsee Kellokosken sairaalan ympäristössä.

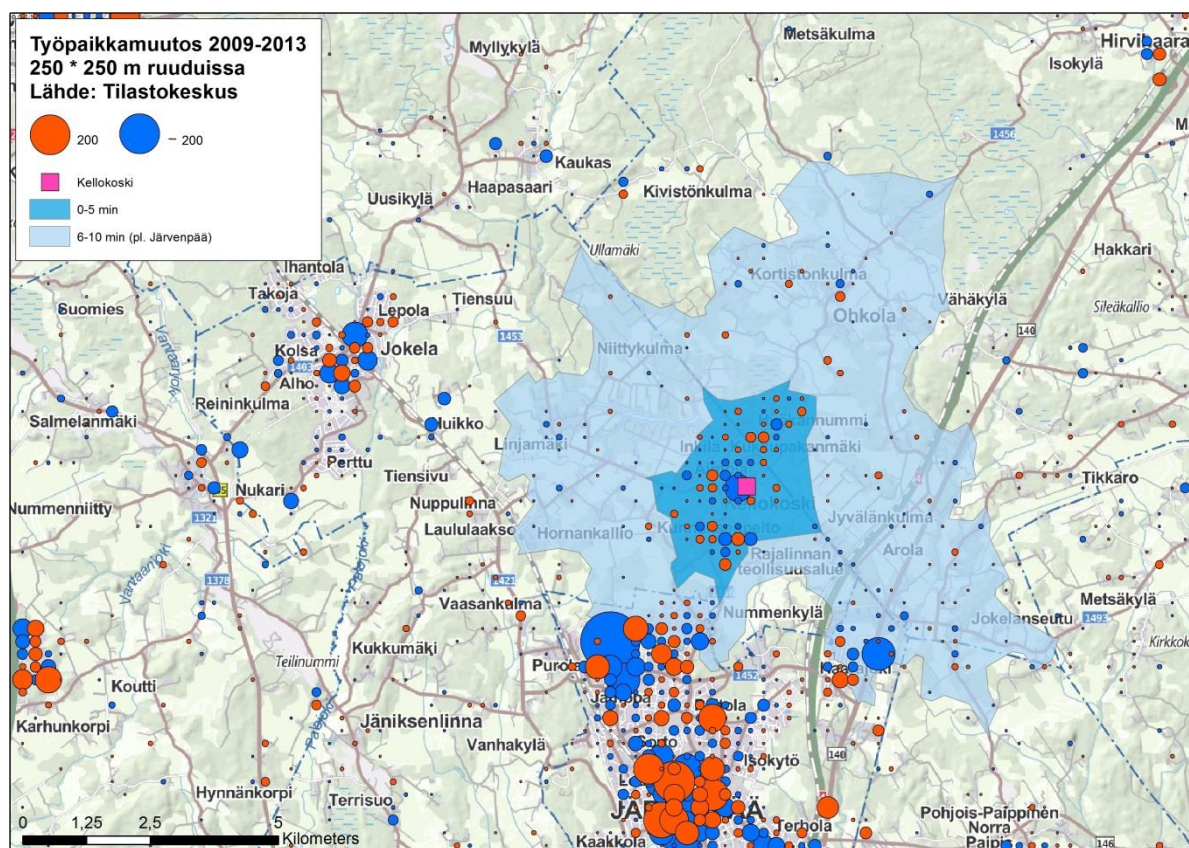


Kuva 10 Työpaikkojen määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2013 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Työpaikkojen määrä on vähentynyt vaikutusalueella vuosina 2009-2013 noin 170 kappaleella. Suurin osa työpaikkamäärän pienenemisestä on tapahtunut ulommalla vaikutusalueella, erityisesti Haarajoen alueella. Myös Kellokosken taajamassa työpaikkojen määrä on vähentynyt erityisesti ydinkeskustassa, mutta vastaavasti erityisesti keskustan pohjois- ja eteläpuolella työpaikkamäärä on myös kasvanut. Tarkemmat työpaikkatiedot on esitetty seuraavassa taulukossa ja kartassa (Taulukko 4 ja Kuva 11).

Taulukko 4 Työpaikkamäärän kehitys 2009-2013

Väestö	Työpaikat 2013	Työpaikka- muutos 2009- 2013	Muutos- %
0-5 min	1603	-6	0 %
5-10 min	578	-167	-22 %
Yhteensä	2181	-173	-7 %



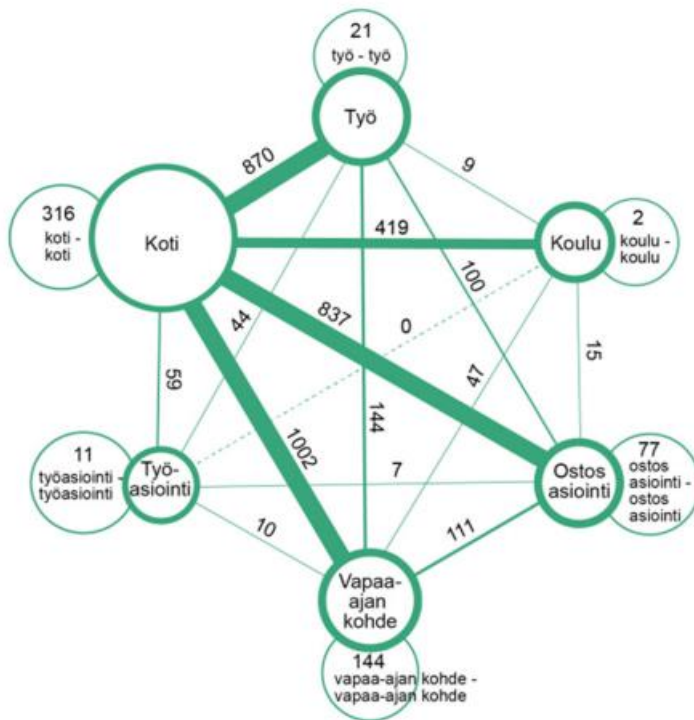
Kuva 11 Työpaikkamäärien muutokset 2009–2013

3.2.2 Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset

HUS:n päätös lakkauttaa Kellokosken sairaalan toiminnot vuoteen 2019 mennessä vaikuttaa tarkastelualueen tulevaan työpaikkakehitykseen. Kellokosken sairaalakampuksella työskenteli marraskuussa 2015 yhteensä noin 430 henkilöä. Työntekijät sairaalaan tulevat varsin laajalta alueelta painottuen Hyvinkään sairaanhoitoalueen kuntiin, mutta myös Keravalta, Vantaalta, Helsingistä ja Espoosta.¹⁶ Joka tapauksessa, sairaalan lakkauttamisen myötä Kellokosken lähivaikutusalueelta poistuu noin 430 työpaikkaa. Työpaikkojen nettomuutos vuoteen 2019 mennessä voi olla pienempi riippuen sairaala-alueen tulevasta käyttötarkoituksesta ja vaikutusalueen muusta työpaikkakehityksestä.

Kellokosken sairaalan lakkauttaminen vaikuttaa osaltaan Kellokosken taajaman kaupallisten lähipalveluiden potentiaaliin asiakasmääriin. Työntekijät käyttävät kaupallisia palveluita esimerkiksi työpäivän aikana (lounaskäyntiä) ja ostosten tekemiseen työmatkan varrella. Työaikana ja työmatkan varrella tehtävät asiointit ovat selkeästi satunnaisempia. Vuonna 2012 toteutetun Henkilöliikennetutkimuksen mukaan 63 % asioinneista on kotoperäisiä. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupan toimintaedellytysten kannalta keskeistä on erityisesti lähiasutuksen määrä. Seuraavassa kuvassa (Kuva 12) on esitetty Helsingin seudun liikennetutkimuksen perusteella arkivuorokauden matkojen jakautumista eri toimintojen välillä. Asiointimatkoista 837 000 (73 %) on joko kotiperäisiä tai päättyvät kotiin. Työpaikan ja asiointikohteen välisiä matkoja on vain 100 000 kpl (8,7 %).

¹⁶ Lähde: HUS psykiatrian tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti.



Kuva 12 Helsingin seudun asukkaiden matkat eri toimintojen välillä (1 000 matkaa / arkivuorokausi¹⁷)

Yleisesti suomalaistaloudet tekevät keskimäärin 3,2 päivittäistavarakaupan ostoskäyntiä per viikko ja ostoskäynnin keskiostos on noin 21,8 euroa¹⁸. Näin ollenn viikon päivittäistavarakaupan kokonaisostokset ovat 69,80 euroa. Jos ostoksista tehdään em. Henkilöliikennetutkimuksen mukaisesti 8,7 prosenttia työperäisesti, tehdään työmatkalla tai töistä käsin esim. lounastunnilla päivittäistavarakaupan ostoksia viikossa 6,1 eurolla per henkilö. Vuodessa tämä tarkoittaisi noin 315 euroa. Kerrottuna Kellokosken sairaalan työpaikkamäärällä tarkoittaisi tämä, että Kellokosken sairaalassa työskentelevät käyttävät vuodessa työperäisesti noin 136 000 euroa päivittäistavarakaupan ostoksiin. Tämä tarkoittaa käytännössä korkeintaan yhden kioskimyymälän (pinta-ala muutamia kymmeniä neliömetrejä) vuosittaista liikevaihtoa. Tässä kohtaa on myös muistettava, että kaikki Kellokosken sairaalan työntekijöiden työperäinen asiointi ei kohdistu Kellokoskelle vaan osa voi kohdistua myös myymälöihin lähempänä kotoa huomioiden työntekijöiden saapumisen laajalta alueelta. Näin ollen, Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset Kellokosken päivittäistavara-kauppojen toimintaedellytyksiin jäävät pieniksi. Vähittäiskaupan tilantarpeen laskennan kannalta keskeistä on nimenomaan asukasmäärä ja sen muutokset vaikutusalueella.

3.3 Vähittäiskaupan ostovoima

3.3.1 Ostovoiman arvioinnin lähtökohdat

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kerromalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Ostovoimaa kasvattavat alueen väestönkasvu ja yleinen tulojen ja kulutuksen kasvu. Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta jakamalla ostovoima myyntiteholla.

¹⁷ HSL (2013) Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2012:

https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/liikkumistottumukset_helsingin_seudulla_2012_hlj2015_rapotti_0.pdf

¹⁸ Päivittäistavara-kauppa Ry: http://www.pty.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Tilastot/Tilastot_2014_2015/Pt_ostomenot_2014.pdf

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoima- ja pinta-alalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

Tässä selvityksessä kulutuksen kasvun on arvioitu olevan noin 0,5–2 % vuodessa toimialasta ja aikajänteestä riippuen. 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä kauppa on kasvanut selvästi nopeammin. Viime vuosina sen sijaan vähittäiskaupan kulutus on jopa supistunut. Jos yleisessä taloustilanteessa tapahtuu suuria muutoksia, heijastuu se toki myös yksityiseen kulutukseen. Kuitenkin pitkällä aikavälillä talouden nousu- ja laskukauden tasoittavat toisiaan ja 1–2 % vuotuinen kasvu on täysin mahdollinen.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan aletaankin tavarat ostaa verkkokaupasta. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutusikäytymiseen ja liiketilöiden kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

3.3.2 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu

Tässä selvityksessä ostovoimalaskelmien perusteena on käytetty Santasalo Ky:n vuoden 2012 kulutuslukuja, jotka ovat olleet pohjalla myös Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksessä. Kulutusluvut on korjattu vuoden 2014 tasolle vähittäiskaupan toteutuneen liikevaihdon muutoksen mukaisesti, eli kulutusluku on *laskenut* päivittäistavarakaupassa 1,7 prosenttia ja erikoistavarakaupassa 2,15 prosenttia vuodesta 2012 vuoteen 2014. Vuoteen 2030 mennessä on käytetty seuraavia kulutuksen kasvuoletuksia:

- *Päivittäistavarakauppa 0,5 %/vuosi 2024 asti, 1 %/vuosi 2025-2034*
- *Erikoistavarakauppa 1 %/vuosi 2024 asti, 2 %/vuosi 2025-2034*

Vuoteen 2025 asti kasvuoletus on pienempi kuin esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavan selvityksissä ja kuin mitä alalla yleisesti on käytetty. Lähivuosien talouden näkymät ovat kuitenkin niin heikot, että hitaamman kasvun oletus on perusteltu. Vuosien 2024–2034 vuosikasvu on vakiintuneen käytännön mukainen 1–2 %/vuosi toimialasta riippuen. Kulutusluvut muodostuvat näillä oletuksilla hieman matalammaksi kuin esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksessä. Laskelmissa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut on esitetty oheisessa taulukossa.

Taulukko 5 Vähittäiskaupan kulutusluvut, €/henkilö

Kulutusluvut	2014	2024	2034
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	3 382	3 555	3 927
Tilaa vievä kauppa	1 747	1 930	2 352
Keskustaerikoiskauppa	3 348	3 698	4 508

Ostovoiman laskennassa käytettävä väestöennuste perustuu luvussa 3.1.2 esitettyihin lukuihin. Väestön ja kulutuksen kasvun perusteella laskettu vähittäiskaupan ostovoima on lähivaikutusalueella yhteensä noin 42 miljoonaa euroa ja koko vaikutusalueella yhteensä 89 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä lähivaikutusalueella noin 22 miljoonalla eurolla (+52 %) ja koko vaikutusalueella noin 41 miljoonalla eurolla (+46 %). Koko vaikutusalueella päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman kasvua arvioidaan noin 12 milj. €, keskustaerikoiskaupan 19 milj. € ja tilaa vievän kaupan noin 10 milj. €. Nykytilanteessa alueen vähittäiskaupan ostovoimasta valtaosa virtaa Kellokosken ulkopuolelle (ks. luku 2.4.).

Taulukko 6 Ostovoima ja sen kasvu vaikutusalueella vuosina 2014-2030

Lähivaikutusalue	Ostovoima (milj. €)			Ostovoiman kasvu, milj. €		
	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
Ostovoima, milj. €						
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	16,6	19,1	23,1	2,6	3,9	6,5
Tilaa vievä kauppa	8,6	10,4	13,8	1,8	3,4	5,3
Keskustaerikoiskauppa	16,4	19,9	26,5	3,5	6,6	10,1

Toissijainen vaikutusalue	Ostovoima (milj. €)			Ostovoiman kasvu, milj. €		
	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
Ostovoima, milj. €						
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	18,9	21,0	24,3	2,0	3,4	5,4
Tilaa vievä kauppa	9,8	11,4	14,6	1,6	3,2	4,8
Keskustaerikoiskauppa	18,7	21,8	27,9	3,1	6,1	9,2

Yhteensä	Ostovoima (milj. €)			Ostovoiman kasvu, milj. €		
	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
Ostovoima, milj. €						
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	35,5	40,1	47,4	4,6	7,3	11,9
Tilaa vievä kauppa	18,3	21,8	28,4	3,4	6,6	10,0
Keskustaerikoiskauppa	35,2	41,7	54,4	6,6	12,7	19,3

4. VÄHITTÄISKAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISTARPEET JA MAHDOLLISUUDET

4.1 Liiketilän lisätarve

Ostovoiman perusteella on arvioitu Kellokosken vaikutusalueen laskennallista vähittäiskaupan tilantarvetta. Laskennallinen tilantarve saadaan jakamalla ostovoima toimialoittaisella keskimääräisellä myyntiteholla. Tässä selvityksessä on käytetty päivittäistavarakaupan myyntitehona 8 000 €/myynti-m² ja erikoistavarakaupassa (ml. tilaa vievä kauppa) 3 000 €/myynti-m². Myyntineliöt on muutettu kerrosneliömetreiksi kertoimella 1,25. Tilantarvelaskuissa ei ole huomioitu kaavaylimoitusta.

Koko vähittäiskaupan tilantarpeeksi nykytilanteessa on arvioitu lähivaikutusalueella noin 13 000 k-m² ja koko vaikutusalueella noin 27 900 k-m². Koko vaikutusalueen tilantarpeesta noin 5 600 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 7 700 k-m² tilaa vievään kauppaan ja 14 600 k-m² keskustaerikoiskauppaan. Laskennallisen tilantarpeen arvioidaan kasvavan koko vaikutusalueella lähes 14 000 k-m² vuosina 2014-2030. Laskennallisesta kasvusta noin 1 800 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 4 200 k-m² tilaa vevään kauppaan ja 8 000 keskustaerikoistavara-kauppaan. Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve alueittain ja toimialoittain on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 7 Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve 2014-2034

Lähivaikutusalue	Tilantarve, k-m ²			Kasvu 2014-2034	
	2014	2024	2034	k-m ²	%
Tilantarve, k-m²					
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	2 600	3 000	3 600	1 000	38 %
Tilaa vievä kauppa	3 600	4 300	5 800	2 200	61 %
Keskustaerikoiskauppa	6 800	8 300	11 000	4 200	62 %

Toissijainen vaikutusalue	Tilantarve, k-m ²			Kasvu 2014-2034	
	2014	2024	2034	k-m ²	%
Tilantarve, k-m²					
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	3 000	3 300	3 800	800	27 %
Tilaa vievä kauppa	4 100	4 700	6 100	2 000	49 %
Keskustaerikoiskauppa	7 800	9 100	11 600	3 800	49 %

Yhteensä	Tilantarve, k-m2			Kasvu 2014-2034	
Tilantarve, k-m2	2014	2024	2034	k-m2	%
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	5 600	6 300	7 400	1 800	32 %
Tilaa vievä kauppa	7 700	9 000	11 900	4 200	55 %
Keskustaerikoiskauppa	14 600	17 400	22 600	8 000	55 %

Ostovoiman ulosvirtaus Kellokoskelta on kuitenkin huomattava, mikä näkyy mm. siinä, että nykyinen toteutunut vähittäiskaupan ja palveluiden pinta-ala ei vastaa laskennallista vuoden 2014 tilantarvetta. Asukkaiden ostovoimaan perustuva laskennallinen tilantarve toteutuukin Kellokosken lisäksi esimerkiksi Hyrylässä, Järvenpäässä ja Kehä III:n alueella sekä muissa pääkaupunkiseudun merkittävässä kaupallisissa keskuksissa. Kaupan ohjauksen keinoin voidaan pyrkiä vähentämään ulosvirtausta osoittamalla kaavoituksen yhteydessä kaupalle riittävästi houkuttelevia sijainteja Kellokosken taajamasta. Kaupan ohjausta varten Kellokoskelle on tässä laadittu tavoitteellinen, mutta realistinen, ostovoiman suuntaukseen perustuva tilantarvelaskelma, jossa laskennallisesta tilantarpeen kasvusta on osoitettu Kellokoskelle seuraavat tavoitteelliset suuntausosuudet:

- Päivittäistavarakauppa
 - o 90 % lähivaikutusalueen ja
 - o 60 % toissijaisen vaikutusalueen tilantarpeen kasvusta toteutuu Kellokoskella
- Erikoistavarakauppa:
 - o 30 % lähivaikutusalueen ja
 - o 15 % toissijaisen vaikutusalueen tilantarpeen kasvusta toteutuu Kellokoskella.

Suuntausosuuksien taustalla on näkemys siitä, että Kellokosken taajama kehittyy erityisesti päivittäistavarakaupan lähipalveluiden sekä sitä tukevien erikoistavarakaupan ja palveluiden keskuksena, mutta erikoistavarakauppa suuressa määrin keskittyy entistä enemmän muihin suurempiin keskuksiin. Pääkaupunkiseudun vetovoimainen kaupan tarjonta vaikuttaa osaltaan siihen, että erikoistavarakaupan tarjonta ei todennäköisesti tule kehittymään Kellokosken kokoisessa taajamassa vahvaksi. Laskelmissa on käytetty pohjana laskennallista tilantarpeen kasvua eikä esimerkiksi vertailua laskennallisen kokonaistilantarpeen ja nykyisen vähittäiskaupan pinta-alan välillä. Taustalla on ajatus, että vain tilantarpeen tulevaa kasvua on realistista ohjata.

Edellä kuvattujen ostovoiman suuntauslukujen perusteella laskettu vähittäiskaupan mitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 8). Kellokoskella on tarkasteluhetkellä yhteensä noin 4 150 k-m2 vähittäiskaupan pinta-alaa. Suunnattu tilantarpeen kasvu on ensisijaiselta vaikutusalueelta yhteensä 3 600 k-m2 ja toissijaiselta vaikutusalueelta 1 800 k-m2, jolloin kasvu on yhteensä 5 400 k-m2. Palveluiden mitoituksiksi on arvioitu noin 25 % muun vähittäiskaupan tarpeesta. Lisäksi osa esimerkiksi osa keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksista saattaa toteutua palveluiden muodossa. Laskelman perusteella Kellokosken vähittäiskaupan mitoituksiksi vuonna 2034 arvioidaan yhteensä 9 800 k-m2, joka jakautuu päivittäistavarakauppaan (3 300 k-m2), tilaa vievään kauppaan (1 000 k-m2), keskustaerikoiskauppaan (2 400 k-m2) ja palveluihin (3 100 k-m2).

Taulukko 8 Vähittäiskaupan mitoitus kellokoskella 2014 ja 2034

	Nykyinen pinta-ala, k-m2	Kasvu 2034, ensisijainen, k-2m	Kasvu 2034, toissijainen, k-m2	Kasvu yhteensä 2014-2034, k-m2	Tarve yhteensä 2034, k-m2
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	1 900	900	500	1 400	3 300
Tilaa vievä kauppa	0	700	300	1 000	1 000
Keskustaerikoiskauppa	500	1 300	600	1 900	2 400
Kaupalliset palvelut	1 750	700	400	1 100	3 100
Yhteensä	4 150	3 600	1 800	5 400	9 800

Taulukossa 8 esitetty suunnattu mitoitus on tehty nimenomaan Kellokosken keskusta-alueen näkökulmasta. Kellokosken muiden alueiden kaavoituksessa, esimerkiksi mahdollisesti Rajalinnan alueen kehittämisessä, voidaan varautua tilaa vievän kaupan osalta suurempaan mitoitukseen, mikäli tilaa vievän kaupan toimintoja halutaan mahdollistaa alueella.

Todettakoon vielä, että taulukossa 8 esitetty mitoitus on aika tiukka ja sitä voidaankin pitää Kellokosken keskustan minimimitoituksena. Kuten edellä on todettu, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen suuryksiköiden enimmäismitoitus on selvästi väljempi, 20 000 k-m². Keskustan kaavoituksessa voidaan varautua myös edellisessä taulukossa esitettyä suurempaan tilantarpeen kasvuun, jos halutaan mahdollistaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Tällöin kuitenkin suositeltavaa on, että kauppa on vain yksi mahdollinen käyttötarkoitus eri kortteleissa ja kaavoituksella mahdollistetaan myös muita vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Taulukossa 8 esitettyä mitoitusta huomattavasti suurempi tilantarpeen kasvu ei ole kuitenkaan todennäköistä ilman suurempaa väestönkasvua.

Tilantarvelaskelmissa on huomioitu vain Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestönkasvu. Mikäli väestö kasvaa ennakoitua enemmän ja on huomattavaa esimerkiksi Mäntsälän puolella Höykännummella, voidaan suuntaa-antavasti todeta, että nykyisellä kulutustasolla (ilman kulutuksen kasvun huomioimista) esimerkiksi 100 henkeä tarvitsee noin 40 k-m² päivittäistavarakaupan, 60 k-m² tilaa vievän erikoistavarakaupan ja reilut 100 k-m² keskustahakuisen erikoistavarakaupan pinta-alaa. Tästä esimerkiksi em. lähivaikutusalueen suuntausprosentteilla keskustan lisätilantarve olisi päivittäistavarakaupan osalta reilut 35 k-m², tilaa vievän kaupan osalta alle 20 k-m² ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta noin 30 k-m².

4.2 Päivittäistavarakaupan kehittäminen

Päivittäistavarakaupan mitoituksi vuonna 2034 on arvioitu 3 300 k-m² Kellokosken keskusta-alueella. Käytännössä tämä tarkoittaa kahta supemarket-kokoluokan myymälää (1 500–2 000 k-m²/myymälä), mikä on ollut lähtökohtana Kellokosken keskustan asemakaavan valmistelussa. Keskustan päivittäistavarakaupan nykyinen tarjonta ei vastaa vaikutusalueen kysyntää ja mitoituksella on mahdollistettava laajempi ja monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta. Kellokosken taajama on laajan vaikutusalueen asukkaille lähin päivittäistavarakaupan palveluita tarjoava keskus. Laajempi päivittäistavarakaupan tarjonta Kellokosken taajamassa pienentää ostovoiman ulosvirtausta alueelta, kun isommatkin ostokset voidaan enenevässä määrin tehdä lähellä sijaitsevasta myymälästä. Tämä parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta ja asukkaiden arjen sujuvuutta sekä lyhentää asiointimatkoista aiheutuvaa liikennetuotosta. Päivittäistavarakaupan hyvät lähipalvelut ovat myös keskeisiä, jotta Kellokosken taajaman väestönkasvutavoitteet täyttyvät.

Alustavissa keskustan asemakaavavaihtoehdoissa päivittäistavarakaupan sijoittumiselle on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Karkeasti suunnittelussa pisimmällä eteenpäin viedyt vaihtoehdot ovat olleet joko päivittäistavarakauppojen keskittäminen keskusta-alueelle samaan kortteliin tai hajauttaminen erilleen keskustan keskelle ja etelään. Samalle alueelle sijoittaminen voi tuoda jonkin verran synergiaetuja kaupoille ja lisätä myös keskittymän vetovoimaa. Päivittäistavarakauppojen keskittäminen samaan kortteliin ja uuden palvelukeskittymän luominen parantaa erityisesti muiden palveluiden ja erikoiskauppojen toimintamahdollisuuksia osana isompaa palvelukeskittymää, jonka ankkurimyymälöinä päivittäistavarakaupat toimivat. Päivittäistavarakauppojen itsensä toimintaedellytysten kannalta sillä, sijoitetaanko myymälät samaan kortteliin vai erilleen, ei ole suurta merkitystä, jos vain kaupan mikrosijaintitekijät voidaan huomioida kaikissa vaihtoehdoissa yhtä hyvin eivätkä vaihtoehdot eroa toteuttamiskustannuksiltaan merkittävästi. Päivittäistavarakaupalle tärkeitä mikrosijaintitekijöitä ovat erityisesti saavutettavuuteen ja näkyvyyteen liittyvät tekijät, mikä Kellokosken taajamassa tarkoittaa erityisesti kaupan helppoa saavutettavuutta kaikilla liikennemuodoilla ja näkyvyyttä taajaman läpi kulkevalta pääkadulta käsin kuin myös toimivaa pysäköintialuetta. Näin ollen päivittäistavarakaupan keskittäminen vs. hajauttaminen Kellokosken kaupunkirakenteessa riippuu enemmän muista maankäytön ratkaisuisista ja

tavoitteista esimerkiksi kaupunkikuvan suhteen, kuin varsinaisesti itse päivittäistavarakauppojen toimintaedellytysten turvaamisesta. Samaan kortteliin keskittämisen merkittävimmät hyödyt liittyvät muiden palveluiden kehittämisedellytyksiin. Kahden erillään sijaitsevan päivittäistavara-kaupan yhteyteen ei todennäköisesti muodostu yhtä mittavaa muuta palvelutarjontaa kuin suu-rempaan, keskitettyyn palvelukeskittymään.

Uusien päivittäistavarakauppojen suunnittelussa tulisi huomioida myös ns. tilaa ja nouda – palveluiden kehittyminen. Päivittäistavara-kaupassa hiljalleen yleistyvä toimintamalli on, että kuluttaja tilaa ostokset verkon kautta ja noutaa ne valmiiksi kerättynä noutopisteestä. Kellokosken kokoisessa taajamassa päivittäistavara-kaupoista erillään sijaitseva noutopiste ei ole todennäköinen ainakaan ilman palvelun volyymin erittäin voimakasta kasvua. Noutopalvelusta tilatut tavarat kerätään todennäköisesti myymälästä Kellokoskella, jolloin noutopisteiden sijoittelu tulee huomioida päivittäistavara-kaupan suunnittelussa.

4.3 Erikoistavara-kaupan ja palveluiden kehittäminen

Keskustaerikoiskauppa

Valtaosa keskustaerikoiskaupan ostovoimasta virtaa tulevaisuudessakin alueelta erityisesti Järvenpään, Keravalle sekä Kehä III:n varren ostoskeskittymiin. Lisäksi keskustaerikoistavara-kaupan kehittämisedellytyksiin vaikuttaa keskeisesti verkkokaupan kasvu. Keskustaerikoistavara-kaupan nykyisestä tilantarpeesta Kellokoskella on koko vaikutusalueen osalta toteutunut vain 3 % ja lähivaikutusalueenkin osalta ainoastaan 7 %. Monipuolistuva päivittäistavara-kaupan tarjonta voi kuitenkin tuoda mukanaan myös uusia keskustaerikoistavara-kaupan palveluita esimerkiksi päivittäistavaramyymälöiden etutiloihin/yhteyteen. Osa keskustaerikoistavara-kaupan mitoituksesta saattaa toteutua myös kaupallisina palveluina kuten ravintoloina ja kahviloina tai kauneudenhoito- ja terveystaloina.

Keskustaerikoistavara-kauppaa voi pienessä mittakaavassa kehittyä esimerkiksi Kellokosken sairaala-alueen sekä Ruukin alueen miljööseen, mikäli alueita lähdetään kehittämään monipuolisen yritystoiminnan alueina. Vähittäiskaupan kehitystrendeinä on viime vuosina nostettu toistuvasti esille elämyksellisyyden ja myös aitouden etsiminen, kuluttajat etsivät vaihtoehtoisia ostospaikoja. Ruukin alue vastaa tähän kehitystrendiin ja osa alueen yrityksistä saa jo nykyisin viikonlopun asiakkaita jopa vaikutusalueelta laajemmalla alueella. Ruukin alueen kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin haasteelliset. Alueen maaperän pilaantuneisuudesta johtuen alueen kehittämiskustannukset nousevat helposti korkeiksi¹⁹ ja investoinnista ei muodostu kannattavaa. Ruukin alueen kehittäminen, vaikka pienimuotoisesti ilman merkittäviä investointeja erilaisten pienten toimijoiden sijaintipaikkana, voisi kuitenkin lisätä Kellokosken vetovoimaa viikonlopun viettäjäiden keskuudessa. Lisääntyvät asiakasvirrat parantavat osaltaan myös taajaman muiden myymälöiden ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Ruukin alueella onkin potentiaalia toimia Kellokosken "urbaanina kesantona"²⁰, joka alhaisella vuokratasollaan houkuttelee erilaisia luovien alojen yrittäjiä sijoittumaan alueelle.

Palvelut

Palveluille osoitetaan tyypillisesti mitoitusta noin 1/4 koko vähittäiskaupan tilantarpeesta perustuen toteutuneiden kaupan alueiden ja kauppakeskusten pinta-alajakaumiin. Palvelut tarkoittavat tässä kaupallisia palveluita sisältäen myös ravintola- ja kahvilapalveluita. Palveluille varattuja tiloja voidaan keskustassa sijoittaa päivittäistavara-kaupan etumyymälöiden lisäksi myös mahdollisten asuintalojen kivijalkoihin: palveluiden toimintaedellytykset niissä ovat paremmat kuin erikoistavara-kaupan.

¹⁹ Lähde: Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, Tuusulan kunta, 20.1.2016.

²⁰ Urbaanit kesannot käsitteen lanseerasi professori Terttu Pakarinen. Ks. lisätietoja esim. Luova Tampere – hankkeen loppuraportista "Täydellinen soppa", http://www.luovatatampere.fi/arkisto/materiaali/LuovaTampere_loppuraportti.pdf, haettu 3.2.2016.

Kuten edellä on todettu, senioreiden osuus saattaa kasvaa Kellokosken ikärakenteessa, mikä osaltaan vaikuttaa palvelutarjonnan kehittymiseen. Väestörakenne ei sinällään vaikuta edelle esitettyihin liiketilatarpeisiin vaan lähinnä siihen, millaisia palveluita niissä on tarjolla. Senioriväestön kasvava määrä lisää erilaisten hyvinvointi- ja terveyspalveluiden kysyntää. Senioreille palveluita suunniteltaessa tulisi myös muistaa ko. palveluiden integroiminen muuhun kaupunkikeskustaan. Esimerkiksi tuetun asumisen yhteyteen mahdollisesti suunniteltavat senioreille suunnatut palvelut voidaan avata myös alueen muun väestön käyttöön, mikä osaltaan parantaa niiden kannattavuusedellytyksiä.

Kattavaa tutkimustietoa siitä, miten verkkokaupan lisääntyminen vaikuttaa vähittäiskaupan ja palveluiden kehittymiseen ja esimerkiksi liiketilatarpeeseen, ei ole, mutta yksittäisistä palveluista erilaisten noutopisteiden merkitys on hiljalleen kasvamassa nettikaupan kasvaessa. Verkkokauppa kasvaa voimakkaasti ja suurinta kasvu on juuri vähittäiskaupan tavaraostojen osalta: vuosina 2010-2013 vähittäiskaupan verkkokauppa kasvoi 25 %. Kokonaisuutena vähittäiskaupan verkkokauppa vastaa kuitenkin alle 8 prosenttia kaikesta vähittäiskaupasta. Toimialoitteiset erot voivat kuitenkin olla suuria: vähittäiskaupan tuotteista suurimmat verkkokaupan tuoteryhmät ovat viihde-elektroniikka, pukeutuminen (sis. urheiluvälineet) ja moottoriajoneuvot ja veneet tarvikkeineen.²¹ Kellokosken keskustassa toimii tällä hetkellä asiamiesposti kangaskaupan yhteydessä, jonka toiminta on loppumassa/muuttumassa omistajan vaihdoksen takia. Uuden asiamiespostin järjestämisestä käydään neuvotteluita, mutta varmuutta postin säilymisestä ei ole tätä kirjoitettaessa. Matkahuolto toimii tällä hetkellä Valintatalon, jonka tulevaisuudesta ei ole varmuutta (ks. luku 2.5.), yhteydessä. Verkkokaupan kasvaessa erilaisista noutopisteistä saattaa tulla entistä tärkeämpi osa kuluttajien tarvitsemia lähipalveluita ja niiden sijainti päivittäistavara-kauppojen yhteydessä on suositeltavaa asiointien keskittämisen kannalta. Todennäköisesti päivittäistavara-kaupan ja kuljetuspalveluiden tarvitsemista huoltojärjestelyistä löytyy myös synergiaetuja. Kellokoskella olisi syytä pyrkiä säilyttämään em. Postin ja Matkahuollon tai muun vastaavan operaattorin toiminnot ja pyrkiä sijoittamaan ne uusien päivittäistavara-kauppojen yhteyteen. Verkkokaupan noutopisteiden puuttuminen lisäisi todennäköisesti asiointitarvetta Kellokosken ulkopuolella.

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativa kauppa sijoittuu yhä enenevässä määrin harvoihin ja suuriin kaupan keskittymiin. Kellokosken taajaman tai lähialueen kehittyminen jatkossa tilaa vaativan kaupan alueena ei ole todennäköistä. Rajalinnan alueelle on mahdollista sijoittaa joitakin pieniä tilaa vaativan kaupan yksiköitä liittyen esim. huolto- tai tuotantotoiminnan yhteydessä tapahtuvaan varaosamyyntiin. Tällöin tilaa vievän kaupan mitoitus voi ylittää taulukossa 8 esitetyn keskusta-alueen mitoituksen. Tilaa vaativassa kaupassa ostovoiman ulosvirtaus on ollut 2011 noin 50 %, mutta liikkeitä on viime vuosina lopettanut. Mikäli tilaa vievää kauppaa on tavoitteena lisätä Kellokosken alueella, edellyttäisi se Rajalinnan alueen merkittävää kaupallista kehittämistä.

²¹ Lähteet: Verkkokauppatilasto 2013, TNS Gallup, ASML ja Kaupan liitto.