



Tuusulan kunta

HYRYLÄN KAUPALLINEN SELVITYS

4.9.2024

Sisällysluettelo

Alkusanat	3
1. Tarkasteluasetelma	4
2. Maankäytölliset lähtökohdat	5
2.1 Tarkasteltavat asemakaavat ja kaupan hankkeet	5
2.2 Vähittäiskaupan suuryksikkö	8
3. Kaupan toimintaympäristö	9
3.1 Nykyinen myymälä- ja palveluverkko	9
3.2 Kaupan palvelujen saavutettavuus	12
3.3 Kaupan kehitysnäkymiä	14
3.4 Hyrylän keskustan kaupan toimintaympäristön muutoksia	16
3.5 Hyrylän keskustan kaupan visio	17
4. Väestö, ostovoima ja liiketilatarve	18
4.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	18
4.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymä	20
4.3 Liiketilän laskennallinen lisätarve	23
5. Vaikutusten arviointi	24
5.1 Tarkasteltavat asemakaavat ja kaupan hankkeet	24
5.2 Tarkastelukohteet suhteessa väestön sijoittumiseen	24
5.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne	28
5.4 Hyrylän keskustan ja taajaman elinvoima	29
5.5 Kellokosken ja Jokelan taajamat	30
5.6 Aukkoisiin kohdistuvat vaikutukset	30
5.7 Tarkastelukohteiden kaupan ratkaisut	31
6. Maankäytön suunnittelussa huomioitavaa	38
Lähdeluettelo	42

Liite 1. Hyrylän kaupallisten palvelujen liiketilat ja Hyrylästä puuttuvat erikoiskaupat vuonna 2022

Liite 2. Hyrylän tyhjät liiketilat vuonna 2022

Liite 3. Kaupan toimialat

Alkusanat

Tehtävänä oli päivittää vuonna 2018 valmistunut Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys (Ramboll) tarkoituksenmukaisin osin vastaamaan kaupan nykytilannetta ja tiedossa olevia kaupan hankkeita. Tarkastelu kohdistuu koko kuntaan, mutta sen keskiössä ovat Hyrylän keskusta ja taajama ja siellä vireillä olevat ajankohtaiset kaupan hankkeet ja asemakaava-muutokset. Tarkastelukohteet ovat maakuntakaavan ja Tuusulan yleiskaavan mukaisia. Tarkastelun painopiste on päivittäistavarakaupassa, mutta Hyrylän keskustapalvelujen kehittymisen huomioimiseksi tarkastellaan myös keskustahakuista erikoiskauppaa ja kau-pallisia palveluja. Selvitys ei koske tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Tuusulan yleiskaavan 2040 ehdotusvaiheessa laadittu kaupan palveluverkkoselvitys perustui kunnan vuoden 2016 viralliseen väestöennusteeseen, jonka mukaan Tuusulan väestömäärä vuonna 2040 on 56 000 asukasta. Kunnan uusin (2023) väestöennuste on 48 000 asukasta vuodelle 2040. Yleiskaavassa on lisäksi huomattava asumisen varanto. Yleiskaavaehdotuksen laatimisen aikaan Hyrylän suuralueen kasvuksi ennustettiin 12 000 asukasta, nyt kasvu on päivitetty ja on noin 6 500 asukasta. Mikäli yleiskaavan kaikki asumisen laajenemisalueet rakentuisivat täysimääräisinä, voisi Hyrylän suuralue kasvaa jopa noin 21 500 asukkaalla.

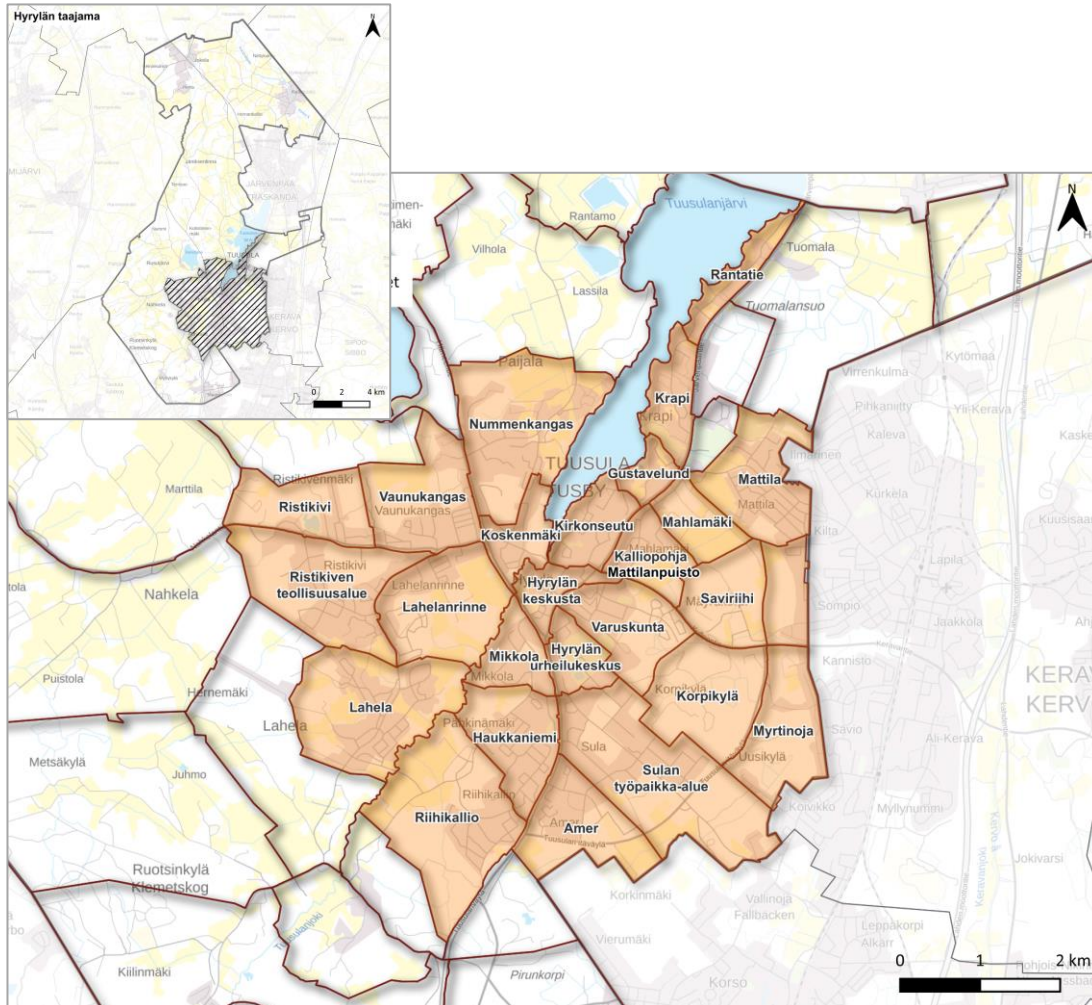
Väestöennusteissa olevat väestönkasvuerot heijastuvat suoraan niiden pohjalta tehtyihin ostovoiman kasvulaskelmiin ja niistä johdettuihin liiketilan laskennallisiin lisätarpeisiin. Vuoden 2018 selvityksessä esitetyt liiketilan lisätarpeet ovat väestönkasvuerojen vuoksi tässä työssä esitettyjä suuremmat. Liiketilatarpeiden eroon vaikuttavat väestönkasvuerojen lisäksi myös laskennallisen ajanjakson pituusero, päivitettyt kulutusluvut sekä erikoiskaupan osalta lisäksi tässä työssä pienemmäksi päivitetty vuosittainen kulutuksenkasvuprosentti.

Työn yhteydessä järjestettiin palaverit Tuusulan Yrittäjät ry:n, Keskon, Lidlin ja HOK-Elannon edustajien kanssa.

Työ tehtiin Tuusulan kunnan toimeksiannosta. Työtä ohjanneeseen ohjausryhmään kuuluivat Asko Honkanen, Anne Olkkola, Kristiina Salo, Henna Lindström, Toni Popovic, Vili Lustman ja Timo Mattila Tuusulan kunnasta. Työ tehtiin Sitowise Oy:ssä, jossa työstä vastasi Kimmo Koski.

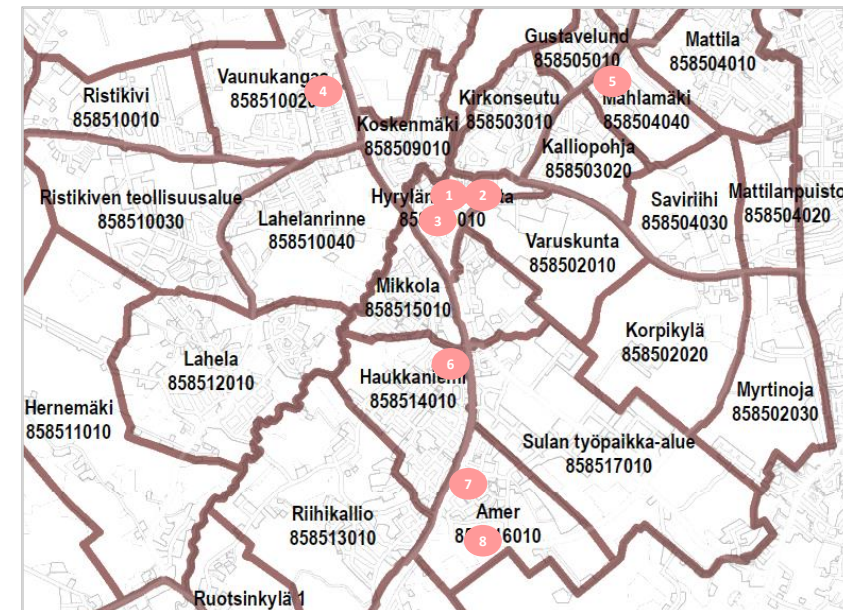
1 Tarkasteluasetelma

Kaupallinen selvitys kohdistuu koko kuntaan, mutta sen keskiössä ovat Hyrylän keskusta ja Hyrylän taajama. Hyrylän taajamalla tarkoitetaan Hyrylän asemakaavoitettua aluetta, joka käsittää 26 tilastollista pienaluetta (kuva 1). Tarkastelun kohteena olevat ajankohtaiset kaupan hankkeet ja asemakaavamuutokset esitetään kuvassa 2.



Tarkastelukohteet ovat:

1. Prisma (Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava)
2. K-Supermarket Hyrrän laajennus (Hyrrän asemakaavan muutos)
3. Pysäkkikujan kiinteistö (Lidl ja Jysk)
4. Härskiventien asemakaavamuutos (Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 hanke)
5. Mahlamäentie 44 asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman 2024-2027 hanke)
6. Moukarinkuja III asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman 2024-2027 hanke)
7. Amerin entinen kiinteistö (kaavoitussuunnitelman 2024-2027 hanke)
8. Korvenrannantien asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman 2024-2027 hanke)



Kuva 1. Hyrylän taajama (tilastolliset pienalueet).

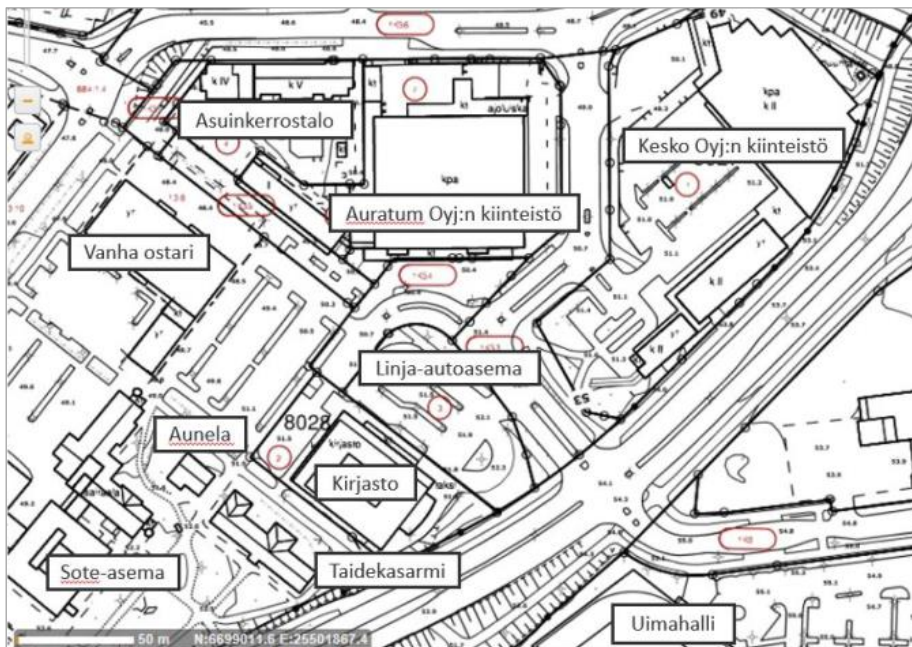
Kuva 2. Tarkastelukohteet. Pohjakarttana Tuusulan tilastolliset pienalueet.

2 Maankäytölliset lähtökohdat

2.1 Tarkasteltavat asemakaavat ja kaupan hankkeet

Hyrylän palvelukeskus (Särmä), asemakaavan muutos

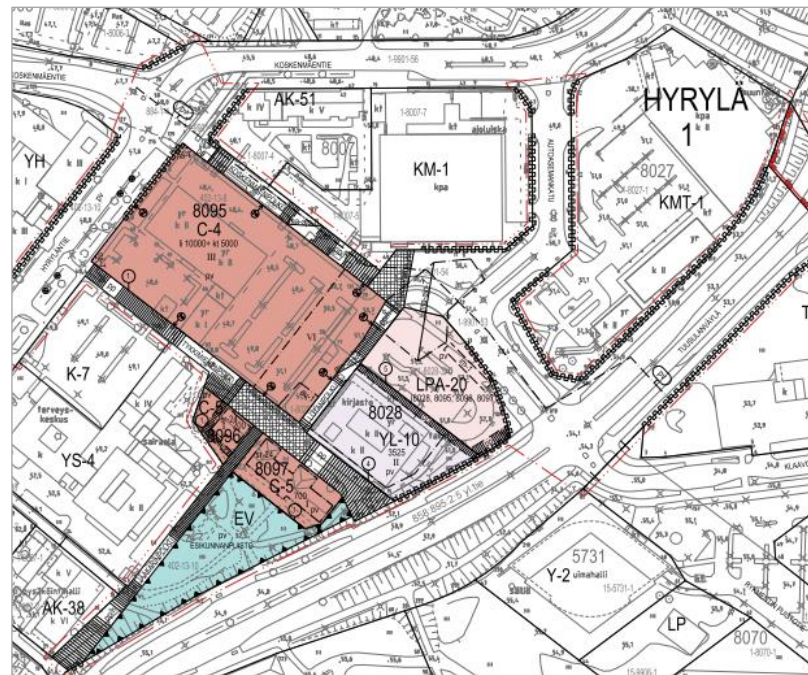
Kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liike- ja palvelukeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja kehittämällä torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy (jäljempänä Pysäkkikujan kiinteistö, jossa toimivat Lidl ja Jysk) ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta (Tuusulan kunta 2022). Pysäkkikujan kiinteistö on kuvassa 3 esitetty merkinnällä KM-1 ja Keskon kiinteistö merkinällä KMT-1.



Kuva 3. Keskusta-alueen toimintoja (Tuusulan kunta 2022). Kuvasta poiketen linja-autoasema on siirtynyt Rykmentinpuiston puolelle, vanha ostari on purettu ja uutta hyvinvointikeskusta suunnitellaan uimahallin viereen.

Asemakaavan keskustatoimintojen alueelle (C4) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä toimisto- ja kokoontumistiloja. Korttelialueelle on osoitettu 10 000 k-m² liiketilojen rakennusoikeutta ja 5 000 k-m² kokoontumis- ja toimistotilojen rakennusoikeutta (Tuusulan kunta 2022a).

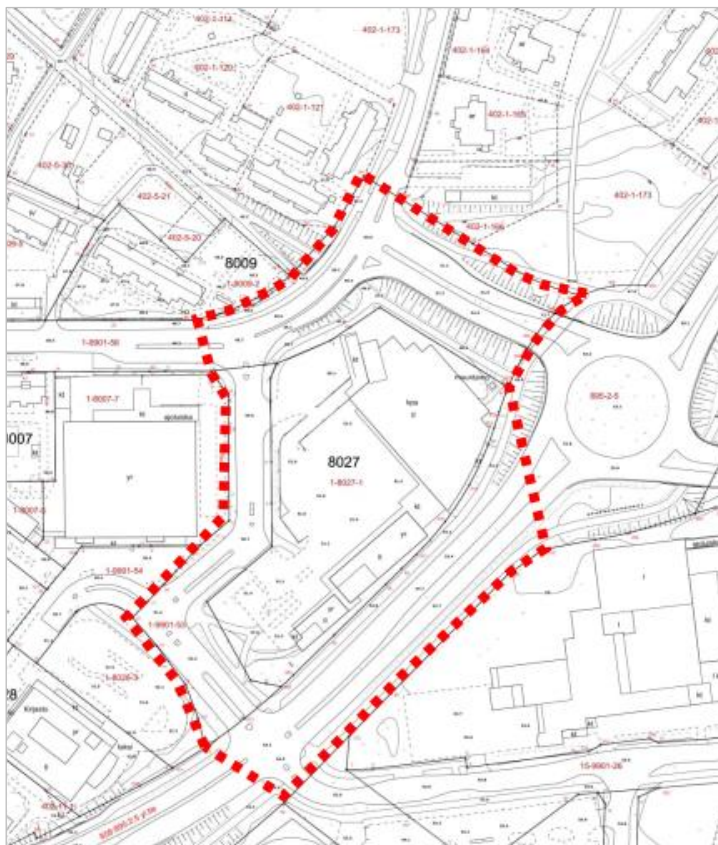
Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutos mahdollistaa merkittävän muutoksen keskustan vähittäiskaupan palvelurakenteessa. Asemakaava-alueelle on suunniteltu sijoittuvaksi Prisma ja samaan rakennukseen kunnan tiloja. Prisman aulaan on alustavasti varattu kaksi pienehköä liiketilaa ja kahvilatilat (Tuusulan kunta 2022b).



Kuva 4. Palvelukeskuksen asemakaavan muutos (Tuusulan kunta 2022)

Hyrrän asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee K-Supermarket Hyrrän laajentamista. Keskon liikekiinteistöllä on rakennusoikeutta liike- ja palveluiden tiloja varten 5 500 k-m² (Sitowise 2023). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä Hyrylän vetovoimaa parantaen keskustan kaupallisia palveluita, mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön merkittävä laajentaminen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla sekä varmistaa liikenteen sujuvuus (Tuusulan kunta 2023).



Kuva 5. Alustava suunnittelualueen rajausta (Tuusulan kunta 2023a).

Pysäkkikujan kiinteistö

Pysäkkikujan kiinteistö sijoittuu Hyrylän ydinkeskustaan Prisman ja K-Supermarket Hyrrän väliin. Kiinteistöön tulevat sijoittumaan Lidl ja Jysk. Rakennuslupien mukaan Lidlin kerrosala on noin 2 500 k-m² ja Jyskin noin 1 500 k-m². Kumpikin myymälä aloittaa toimintansa vuoden 2024 aikana.



Kuva 6. Pysäkkikujan kiinteistö (Lidl ja Jysk). Valokuva Tuusulan kunta 2023.

Häriskiventien asemakaavan muutos

Voimassa oleva kaava (2019) koskee Vaunukankaalla sijaitsevaa Häriskiven aluetta. Kaavan tavoitteena on kehittää aluetta laadukkaasti asumisen alueena. Asumisen alueille osoitetaan asuinkerrosalaa noin 28 000 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueille on lisäksi osoitettu kerrosalaa 3 500 k-m².

Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Liiketilaa saa olla enintään 10 % rakennusoikeudesta maantasokerroksessa. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita.

Häriskiventie on Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukainen II-luokan hanke. II-luokan hankkeet tulossa olevia kaavoitushankkeita, joita pääasiassa valmistellaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Häriskiventien hankkeen tavoitteena on asemakaavan muutos, jossa tavoitellaan päivittäistavarakauppaa (Tuusulan kunta 2023b).



Kuva 7. Häriskiventien asemakaava 2019 ja alueen sijoittuminen (Tuusulan kunta 2019).



Mahlamäentie 44 asemakaavamuutos

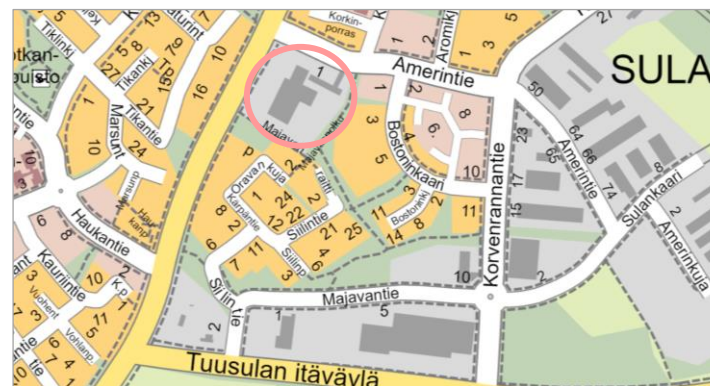
Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukainen II-luokan hanke. Mahlamäen hankkeen tavoitteena on asemakaavan muutos korttelissa 37509, johon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa (Tuusulan kunta 2023b).



Kuva 8. Mahlamäentie 44:n ja Häriskiventien kaavahankkeet (Tuusulan kunta 2023b).

Amerin entinen kiinteistö

Kiinteistöä tutkitaan mahdollisena sijoittumispaikkana uudelle supermarketille. Alueen asemakaava on vuodelta 2011 (Bostonin alueen asemakaava). Alue on rakennuskielossa. Kyseessä on Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukainen I-luokan hanke (kärkihanke). Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja (Tuusulan kunta 2023b).



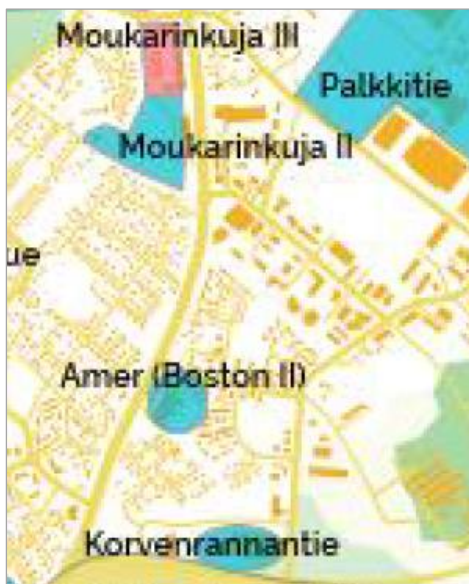
Kuva 9. Kiinteistön sijoittuminen (karttaote Tuusulan karttapalvelusta).

Moukarinkuja III asemakaavamuutos

Kyseessä on Sahankulman liikekorttelin pohjoisosan kehittämisestä. Moukarinkuja III on Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukainen II-luokan hanke (Tuusulan kunta 2023b).

Korvenrannantien asemakaavamuutos

Tuusulan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukainen I-luokan hanke (kärkihanke). Hankkeen tarkoituksena on ajanmukaistaa asemakaavaa (Majavatien asemakaava 2005) selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta (Tuusulan kunta 2023b).



Kuva 10. Moukarinkuja III:n, Amerin ja Korvenrannantien kaavoitussuunnitelman mukaiset kaavahankkeet (Tuusulan kunta 2023b).

2.2 Vähittäiskaupan suuryksikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Säännökset eivät kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Kaupan laatua ei velvoiteta ottamaan huomioon sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun (toimialan) huomioimisesta osana kaavaratkaisua. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena.

Saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle kuin keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

3 Kaupan toimintaympäristö

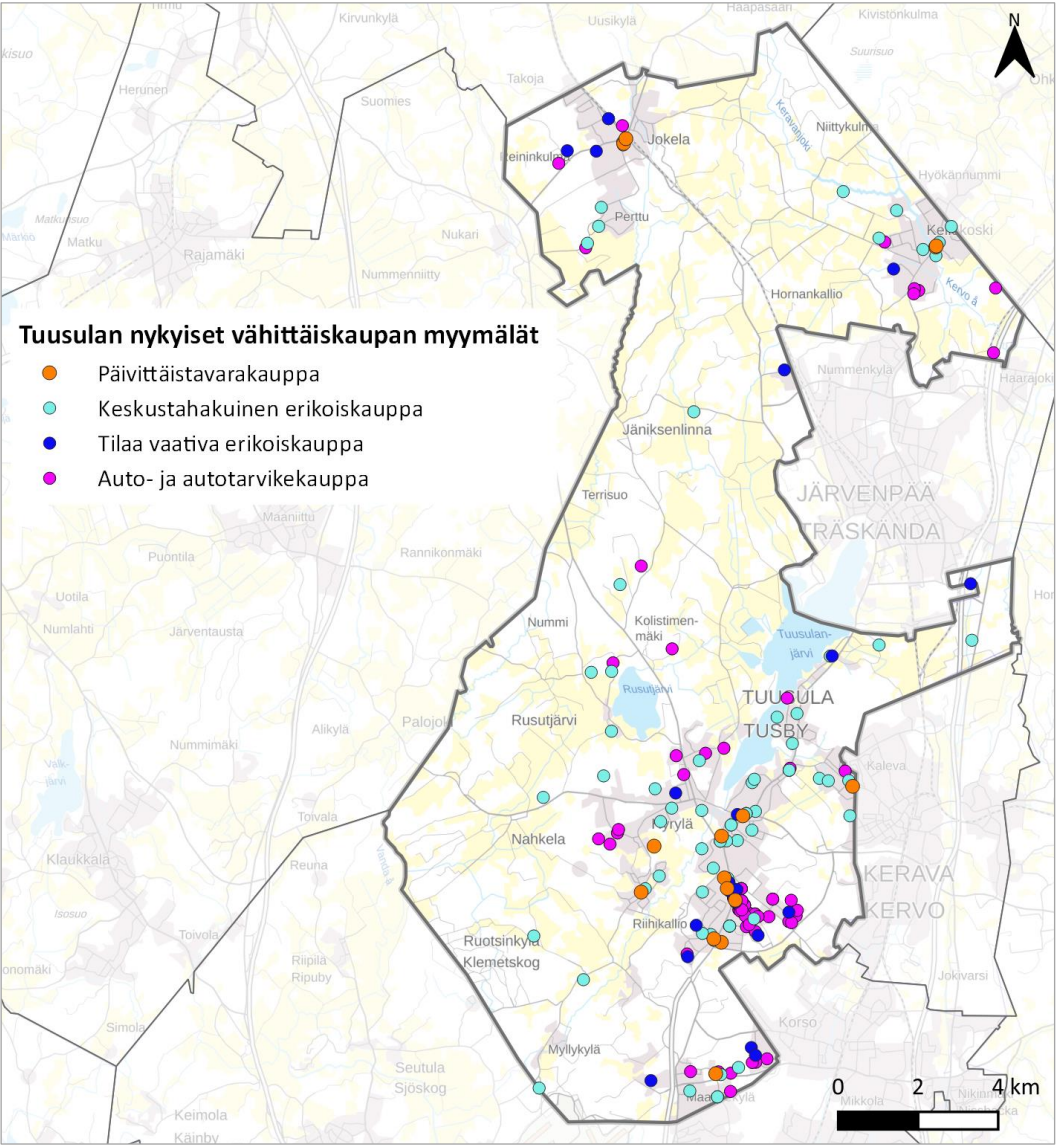
3.1 Nykyinen myymälä- ja palveluverkko

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan Tuusulassa toimi yhteensä 188 erikoiskaupan myymälää vuonna 2022. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa) toimi 22 myymälää. Autokaupan alalla toimi lisäksi 87 myymälää.

Muun erikoiskaupan eli keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 79 myymälää. Keskustahakuiseen erikois kauppaan kuuluvat urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/elektroniikkakaupat ja sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukka-kaupat. Vuonna 2022 keskeisimpiä Hyrylästä puuttuneita erikaupan toimialoja olivat muoti- ja asustekauppa sekä sisustamisen ja kodintarvikkeiden myymälät (liite 1).

Keskustahakuinen erikoiskauppa, yhteensä	79
Urheiluvälineet	9
Alkot, apteekit, luontaistuotteet ym.	12
Vaatteet, kankaat, langat ym.	5
Tietotekniikka, viihe-elektroniikka	8
Muu erikoiskauppa	45
Tilaa vaativa erikoiskauppa, yhteensä	109
Huonekalukauppa	7
Kodintekniikkakauppa	2
Rautakauppa	9
Muu erikoiskauppa	4
Auto- ja autotarvikekauppa	87
Erikoiskauppa, yhteensä	188

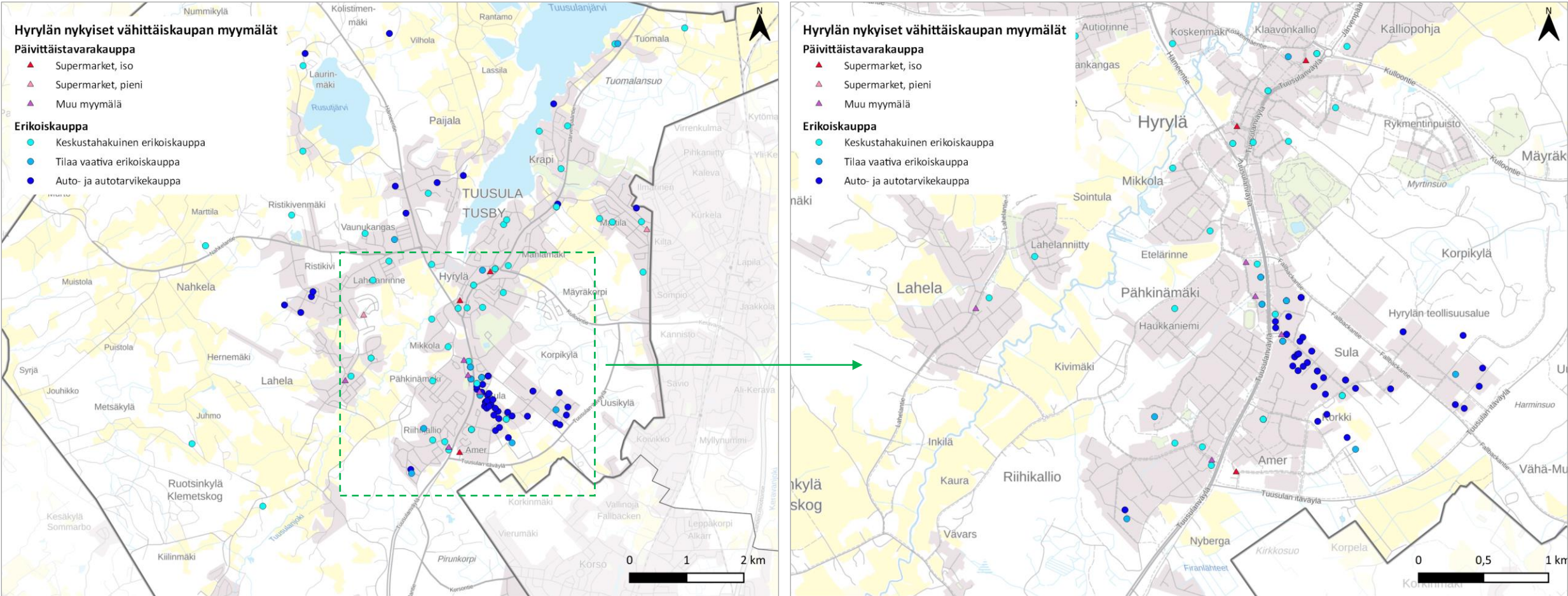
Taulukko1. Tuusulan erikoiskaupan myymälät vuonna 2022 (Tilastokeskus).



Kuva 11. Tuusulan päivittäistavaramyymälät vuonna 2023 (A.C.Nielsen Finland Oy) ja erikoiskaupan myymälät vuonna 2022 (Tilastokeskus).

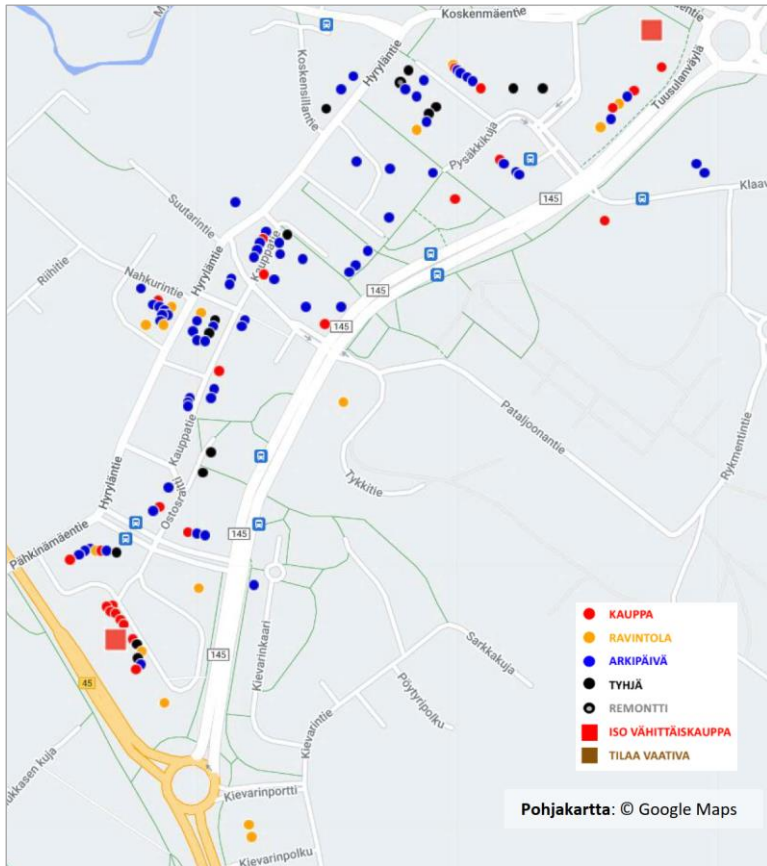
A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Tuusulassa oli yhteensä 15 päivittäistavaramyymälää vuonna 2023. Lukumäärässä ovat mukana varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden (supermarketit ja valintamyymälät) lisäksi myös päivittäistavaroiden erikoisliikkeet ja laajan tavaravalikoiman myymälät, joissa myydään myös päivittäistavaroita.

Varsinaisia päivittäistavaramyymälöitä kunnassa oli 12: kuusi isoa supermarkettia, kolme pientä supermarkettia ja kolme valintamyymälää. Myymälät sijoituivat Hyrylän taajamaan (8), Jokelaan (2) ja Kellokoskelle (2).



Kuva 12. Hyrylän taajaman päivittäistavaramyymälät vuonna 2023 (A.C.Nielsen Finland Oy ja erikoiskaupan myymälät vuonna 2022 (Tilastokeskus).

Vuonna 2022 Hyrylässä oli yhteensä 74 kaupallisten palvelujen liiketilaa. Palveluliiketilojen osalta painopiste oli kauneus- ja hyvinvointipalveluissa (30), joista valtaosa oli parturi-kampaamoja ja kauneushoitoloita sekä muissa kaupallisissa palveluissa (26), joista valtaosa oli pankki-, vakuutus-, isännöinti- ja lakipalveluja. Kahviloita ja ravintoloita oli 16 ja viihde- ja vapaa-ajan palvelujen liiketiloja kaksi (Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy 2022). Liiketilojen jakaantuminen toimialoittain esitetään tarkemmin liitteessä 1. Valtaosa kaupallisista palveluista sijoittui Hyrylängtien ja Kauppatien tuntu- maan. Tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja keskustassa oli syyskuussa 2022 yhteensä 14 (liite 2).



3.2 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 2.

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavara-

myymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2023). Päivittäistavara-kaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän valikoimien monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asiointit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin. Tämä rajoittaa pienempien myymälöiden perustamis- ja toimintamahdollisuuksia.

Pienemmillä myymälöillä on kuitenkin mahdollisuus vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi erikoistuminen, toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

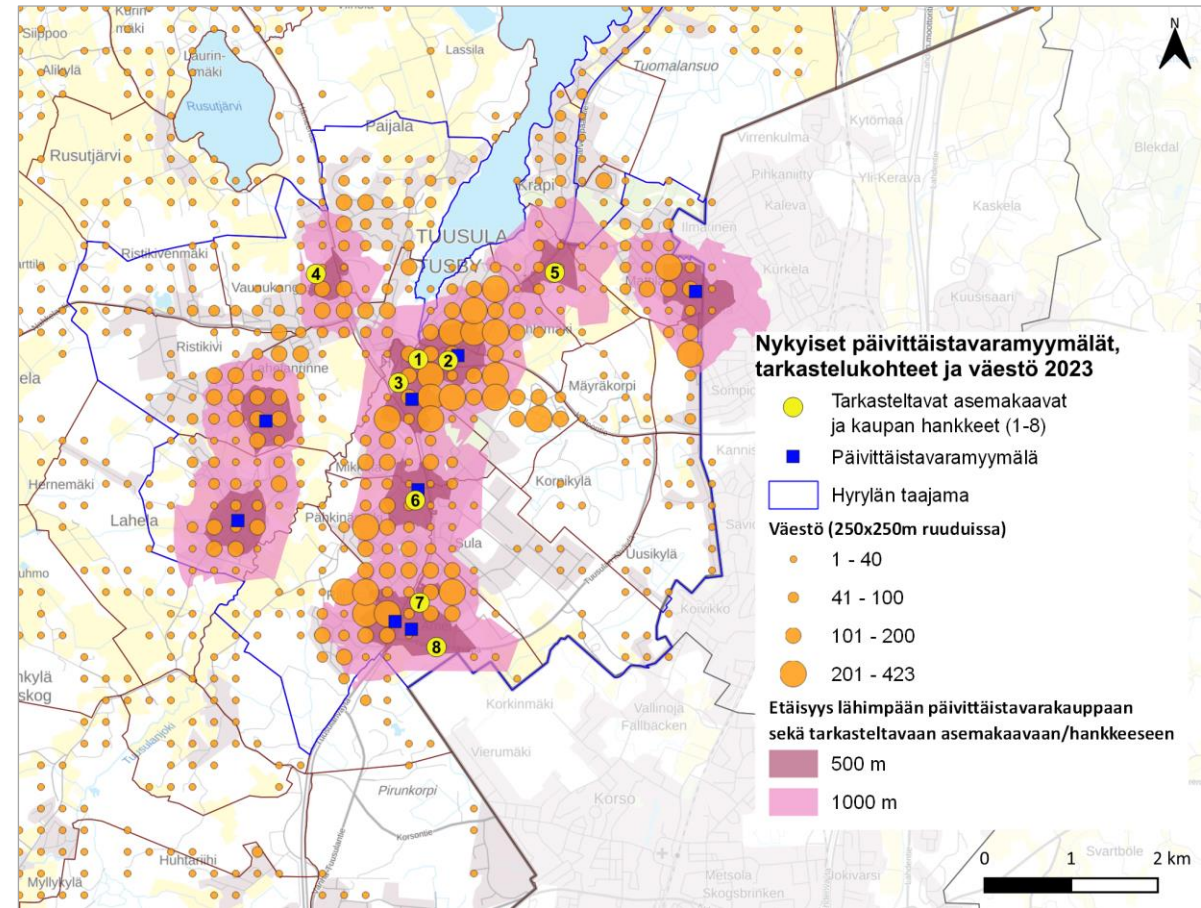
	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
Fyysinen saavutettavuus	Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat? - Maantieteellinen etäisyys - Tie- ja katuverkko - Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä	- Palveluverkon kattavuus - Asutuksen tiiveys - Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	Subjektiiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan? - Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen - kulutustavat ja tietotaito - elämäntilanne ja tulotaso - aukioloajat ja hintataso - jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	- Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) - Jalankulkuympäristön - turvallisuus - esteettömyys - viihtyisyys ja miellyttävyys - monipuolisuus

Taulukko 2. Fyysinen ja koettu saavutettavuus.

Hyrylän taajaman nykyiset päivittäistavaramyymälät sijoittuvat hyvin asutuksen sijoittumiseen nähden. Kuvan 14 osoittamia ”palveluaukkoja” (väestömäärä 500 ja 1 000 metrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä vuonna 2023) oli lähinnä vain Hyrylän keskustan itäpuolella Varuskunnan ja länsipuolella Vaunukankaan tilastollisilla pienalueilla, joilla ei nykyisin ole päivittäistavarakauppaa.

Eniten asukkaita enintään kilometrin etäisyydellä nykyisistä päivittäistavaramyymälöistä vuonna 2023 oli K-Supermarket Hyrrällä ja S-Market Tuusulalla. Tarkastelukohteiden osalta keskeisimmin lähiasutukseen nähden sijoittuvat kohteet 1 - 3 (Prisma, Hyrrä ja Pysäkkikujan kiinteistö), joissa enintään kilometrin etäisyydellä myymälästä asui noin 3 900 - 5 900 asukasta. Tarkastelukohteiden 4 (Härskiventien kaavamuutos) ja 5 (Mahlamäentien 44 asemakaavamuutos) osalta enintään kilometrin etäisyydellä asui noin 1 700 asukasta, eikä alueilla ole nykyisin päivittäistavaramyymälää. Muiden tarkastelukohteiden osalta enintään kilometrin etäisyydellä asui väestöä seuraavasti:

- Moukarinkuja III asemakaavamuutos (6) noin 2 500 asukasta
- Amerin entinen kiinteistö (7) noin 2 300 asukasta
- Korvenrannantien asemakaavamuutos (8) noin 2 100 asukasta



Kuva 14. Nykyiset päivittäistavaramyymälät (A.C.Nielsen Finland Oy), tarkastelukohteet ja väestö 2023.

3.3 Kaupan kehitysnäkymiä

3.3.1 Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus koko vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin kuusi prosenttia riippuen tilastointitavasta. Päivittäistavarakaupassa verkko-kauppa on kasvanut nopeasti. Vuonna 2019 verkkokaupan osuus päivittäistavarakaupan myynnistä oli 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia. Suomalaiset ostivat kotimaisista ja ulkomaisista verkkokaupoista vuonna 2019 yhteensä 4,5 miljardilla eurolla. Euromääräinen kaupan kasvu oli 12 % edellisvuoteen verrattuna (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

On arvioitu, että verkkokauppa otti keväällä 2020 jopa 10 vuoden loikan eteenpäin. Moni kuluttaja tilasi koronapandemian aikana ensimmäistä kertaa verkkokaupasta etenkin päivittäistavaroita. Suomessa asiointien määrä ruuan verkkokaupassa kasvoi parhaimmillaan 800 % edelliseen vuoteen verrattuna. Asiointien määrän on arvioitu vakiintuvan noin 5 - 8 % osuuteen ostoksista. Syynä tähän on kotiinkuljetusten voimakas kysyntäpiikki etenkin riskiryhmien ja varttuneempien kuluttajien osalta (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketoimiltoille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta.

3.3.2 Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus

Verkkokaupan vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljöölle odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden

sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, vapaa-ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa - esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan.

Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on viime vuosina rakennettu, mutta liiketilojen tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa.

Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, kauneus- ja hyvinvointipalvelut lisääntyvät. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta.

Vuoteen 2030 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän show room-tyyppisiä tiloja brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2022).

3.3.3 Kaupan konseptit ja trendit

Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on viime vuosina ollut yhä nopeampaa. Muutosten taustalla on niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Muutosten taustalla ovat esimerkiksi ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu. Kaupan kehitystrendejä ovat mm:

- Kaupan monikanavaisuus (uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä show room-myymälät)
- Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa
- Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä
- Keskustaympäristöjen roolin murros

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen: erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevatkin entistä enemmän erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Ilmiö näkyy jo nykyään mm. kauppakeskuksissa, joissa pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita.

Kaupan kysyntä- ja tarjontatrendit vaikuttavat keskustojen kaupalliseen kehittämiseen ja kehittämiseen. Seuraavat muutostekijät olisi hyvä ottaa

huomioon keskustoja kehitettäessä:

- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Tulevaisuudessa on yhä enemmän mixed use -kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteke ja asuminen.
- Second hand/vintage -myymälät kasvattavat suosiotaan
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu ja vapaa-ajanarvostus kasvaa. Ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.
- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskuksissa. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee. Julkiset palvelut voivat toimia keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat) ja lisäksi ne voivat olla hyviä yksittäisiä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
- Verkkokauppa vähentää fyysisen liiketilan tarvetta
- Tehokkuusvaatimukset tilojenkäytössä kasvavat ja tarvitaan yhä pienempiä liiketiloja
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tihenee. Tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.

Keskustaympäristöjen roolin murroksessa päätekijöitä ovat verkkokaupan kasvu ja asiakaskäyttäytymisen muutos. Keskustat kehittyvät etenkin vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä kauppa- paikkona. Keskustaympäristöjen kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikokemuksen puolesta tarjota. Mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?

Elinvoimainen kaupallinen keskusta syntyy kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden, vetovoiman ja saavutettavuuden lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen, tapahtumien ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, hyvästä kävely- ja pyöräily-ympäristöstä sekä viihtyisästä kaupunkiympäristöstä erilaisine kohtaamispaikkoineen. Hyvä keskustaympäristö on hyvin saavutettava, kiinnostava ja viihtyisä.

Hyvään kaupunkiympäristöön kytkeytyy kiinteästi tavoite elävästä keskustasta. Elävää keskustaa voidaan luonnehtia kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä kulttuurin ja kaupunkielämän keskukseksi, jossa on toimintaa jokaisena viikonpäivänä ja vuodenaikana aamusta iltaan. Elävässä keskustassa myös asutaan, käydään töissä ja viihdytään vapaa-ajalla. Elävä keskustasta on hyvin saavutettavissa jalan ja pyörällä (15 minuutin kaupunki), joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.

3.3.4 Kaupunkitilan paikkojen merkitys

Tutkittaessa jalankulkijan reagoitua ympäristöönsä on havaittu mielenkiinnon loppuvan mielenkiintoisessakin ympäristössä noin 200 metrin jälkeen. Tätä voidaan välttää järjestämällä matkan varrelle katkoksia ("paikkoja/hot-spotteja") sellaisten välimatkojen päähän toisistaan, että ympäristön mielenkiintoisuus kasvaa uudestaan. Niiden tarkoituksena on nostaa seuraavan matka-osuuden mielenkiintoa ja jatkaa matkaa eteenpäin.

"Paikalla tai hotspotilla" tarkoitetaan jotain fyysistä aluetta tai kohtaa julkisessa tilassa, jossa kulkijalle syntyy paikkaan sidottu elämys tai kokemus. Paikat voivat tuottaa esteettisiä, maisemaan tai kaupunkikuvaan liittyviä kokemuksia, jolloin kyseessä ovat usein puistot, rannat, aukiot, torit tai kadut ja niissä olevat kiintopisteet, sekä kaikki talojen välinen julkinen ulkotila. Paikkoihin voidaan liittää myös sosiaalisia kokemuksia, Tällöin kyseessä ovat usein alueet, joissa syntyy paljon ihmisten välisiä kohtaamisia. Paikkoja voivat olla myös kaupallisen tarjonnan hyvin rakentuneet ympäristöt ja kaupungit,

joihin mennään, vaikka ei välttämättä olisi ostettavaakaan.

Kriittisiä tekijöitä rakenteellisesti hyvän ja elämyksiä tuottavan kaupunkikeskustan muodostumisessa ovat verkoston laajuus ja yhtenäisyys sekä paikkojen sijoittuminen tasaisesti koko verkoston alueelle. Monipuolinen ja koko keskusta-alueelle levittyvä paikkojen järjestelmä on tärkeä suunnittelu- ja kehittämiskohde. Järjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena kehittäen paikkojen välisiä kulkuyhteyksiä sekä suhdetta toisiinsa. Myös uusia paikkoja voidaan luoda lyhentämällä niiden välisiä etäisyyksiä ja näin tuoda kauempainakin sijaitsevia kohteita verkoston osaksi.

3.4 Hyrylän keskustan kaupan toimintaympäristön muutoksia

Kaupan toimintaympäristössä on toteutunut tai toteutumassa mm. seuraavia muutoksia:

- Prisma valmistuu
- K-Supermarket Hyrrä kehittyy
- Lidl ja Jysk aloittavat toimintansa Pysäkkikujan kiinteistössä
- Hyvinvointikeskus valmistuu
- Monio on valmistunut
- Nykyisen terveystaseman paikalle rakennetaan asuinkerrostaloja, joiden kivijalkaan tulee liiketiloja
- Linja-autoasema on siirtynyt Rykmentinpuiston puolelle
- Kirjasto peruskorjataan tai siirretään uuteen paikkaan
- Rykmentinpuistoon muuttaa tuhansia uusia asukkaita ja väestömäärä kasvaa merkittävästi myös muilla Hyrylän keskustan lähialueilla
- Keskusta-alueella toteutetaan täydentävää asuinrakentamista ja niiden yhteyteen kivijalkaliiketilaa

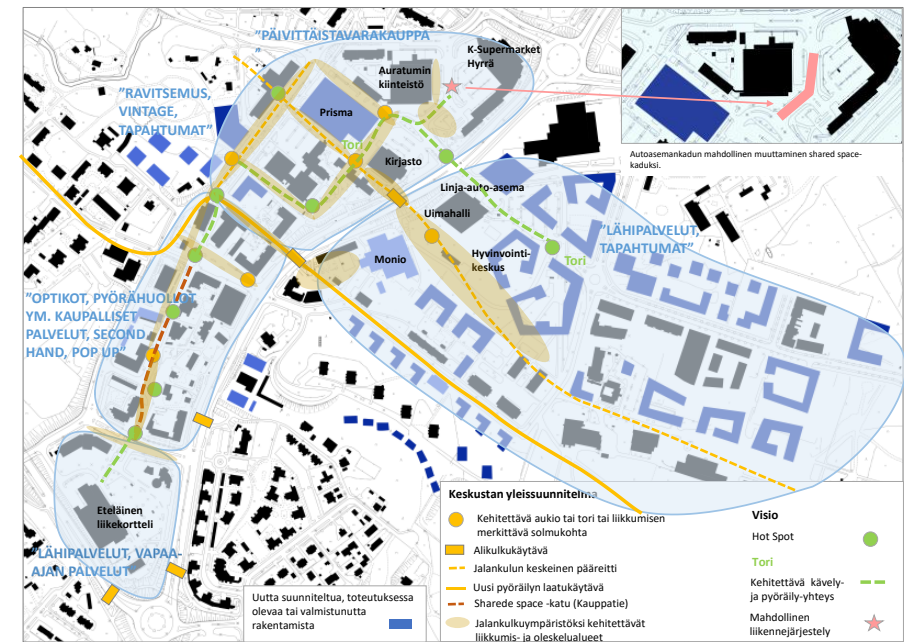
3.5 Hyrylän keskustan kaupan visio

Vuonna 2023 laaditussa Hyrylän keskustan kaupan visiossa keskustan tavoiteltavaa kaupan ja kaupallisten palvelujen kehitystä hahmotettiin seuraavasti:

”Hyrylän keskusta on kaupallisesti toisiaan täydentävien uniikkien keskustanosien muodostama kokonaisuus. Keskusta on kaupan palveluiltaan monipuolinen ja vetovoimainen ja keskustaympäristöltään korkealaatuinen ja viihtyisä asiointi- ja ajanviettopaikka. Varuskunta-historia, taide ja kulttuuri ovat vahvasti läsnä. Hyrylän keskustasta on moneksi.”

Hyrylän keskusta muodostuu viiden toisiaan täydentävän keskustanosan aktiiviseen, vuorovaikutteiseen ja tavoitteelliseen kehittämiseen perustuen. Kullakin alueella on oma kaupallinen asemansa ja profiilinsa koko keskustan kaupallisessa kehittämisessä:

- Ydinkeskusta: Keskustan veturi
- Ydinkeskusta: Keskustan olohuone
- Kauppatien ympäristö (”Keskustan vetoketju”)
- Keskustan eteläosa (”Keskustan eteläinen portti ja lähipalvelukeskus”)
- Rykmentinpuisto (”Keskustan tukijalka ja paikalliskeskus”)



Keskustan olohuone

- Kahvilat ja ravintolat terassialueineen
- Vintage-myymälät, show-roomit
- Elävä katutila, tapahtumat

Keskustan veturi

- Suuret päivittäistavarakaupan yksiköt
- Hyvä saavutettavuus ja toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt kaikilla kulkumuodoilla

Kauppatien ympäristö

”Keskustan vetoketju”

- Rento ja mutkaton kivijalkapalvelujen alue asiakkaille ja yrityksille
- Kaupalliset palvelut
- Second-hand- ja pop-up -tilat

Keskustan eteläosa

”Keskustan eteläinen portti ja lähipalvelukeskus”

- Arjen lähipalvelut
- Ulko-oleskelupaikka/pieni aukio
- Asumista, vapaa-ajan palveluja ja toimitiloja

Rykmentinpuisto

”Keskustan tukijalka ja paikalliskeskus”

- Keskustamaiset lähipalvelut
- Tapahtumat, Monio, mahdollisesti kirjasto ja ulkoesiintymislava
- Hyvinvointi- ja terveyspalvelut



Kuva 15. Hyrylän Keskustan kaupan visio (Sitowise Oy 2023).

4 Väestö, ostovoima ja liiketilatarve

4.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Koko kunta

Tuusulan väestömäärä vuoden 2023 lopussa oli kunnan paikkatietoaineistosta (Tuugis) laskettuna noin 40 600. Tilastokeskuksen virallinen väestömäärä vuoden 2023 lopussa oli noin 41 300. Eron syynä on se, että paikkatietoaineistossa ei ole kaikkien tuusulalaisten asuinpaikan sijaintitietoa. Tässä työssä esitettävät väestömäärätiedot ovat paikkatietoaineiston mukaisia.

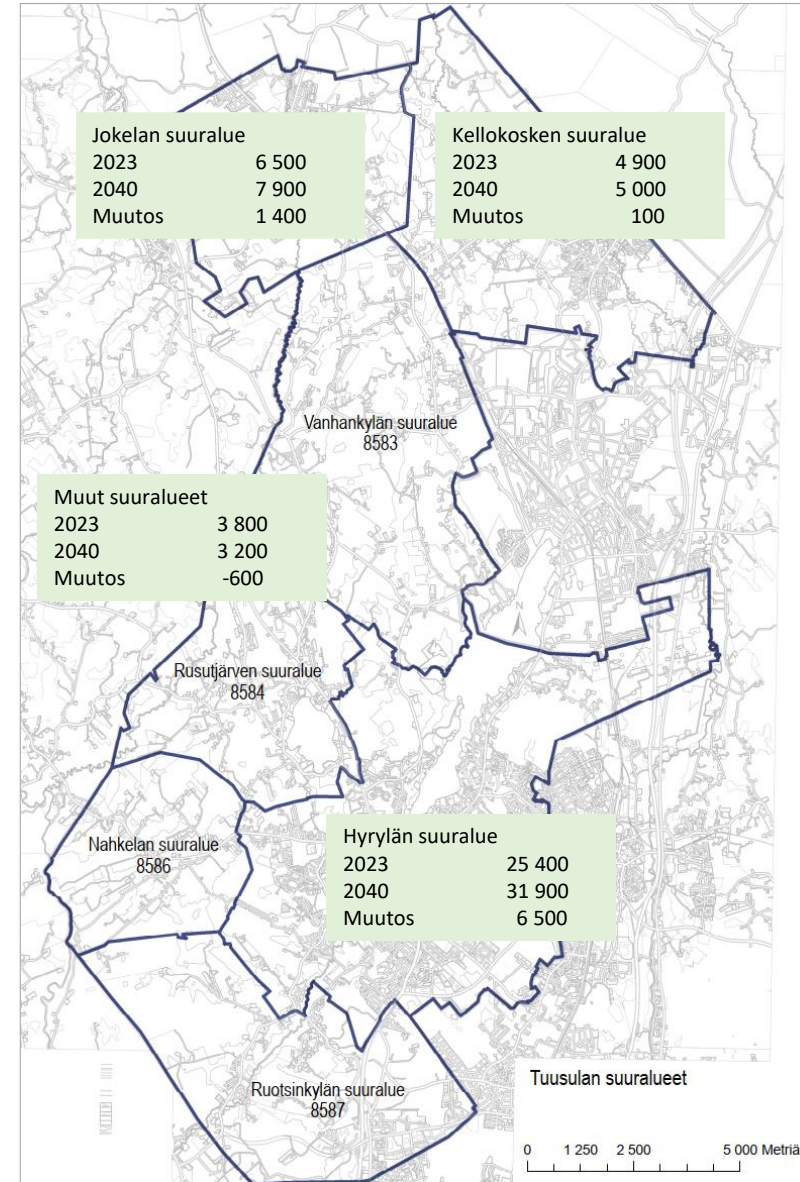
Kunnan väestö 2023 jakautui tilastollisiin suuralueisiin seuraavasti (kuva 16 ja taulukko 3):

- Hyrylän suuralue noin 25 400 (63 %)
- Jokelan suuralue noin 6 500 (16 %)
- Kellokosken suuralue noin 4 900 (12 %)
- Muut suuralueet yhteensä noin 3 800 (9 %)

Kunnan väestösuunnitteen 2023 mukaan Tuusulan väkiluku on vuonna 2040 noin 48 000 (noin +7 400 asukasta). Väestön jakautuminen suuralueittain on seuraava:

- Hyrylän suuralue noin 31 900 (66 %)
- Jokelan suuralue noin 7 900 (16 %)
- Kellokosken suuralue noin 5 000 (10 %)
- Muut suuralueet yhteensä noin 3 200 (7 %)

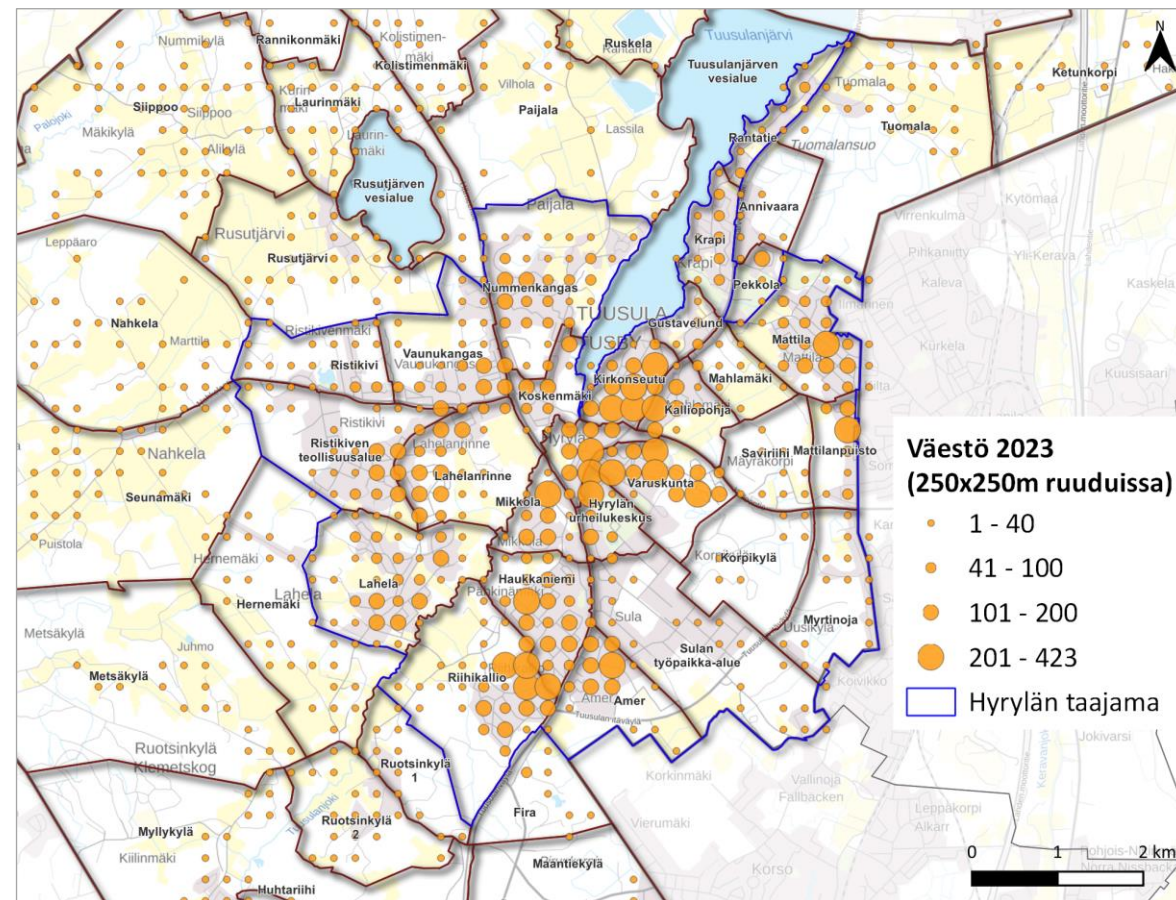
Tilastollinen suuralue	Väestö		
	2023	2040	Muutos
Hyrylä	25 400	31 900	6 500
Jokela	6 500	7 900	1 400
Kellokoski	4 900	5 000	100
Muut suuralueet	3 800	3 200	-600
Yhteensä	40 600	48 000	7 400



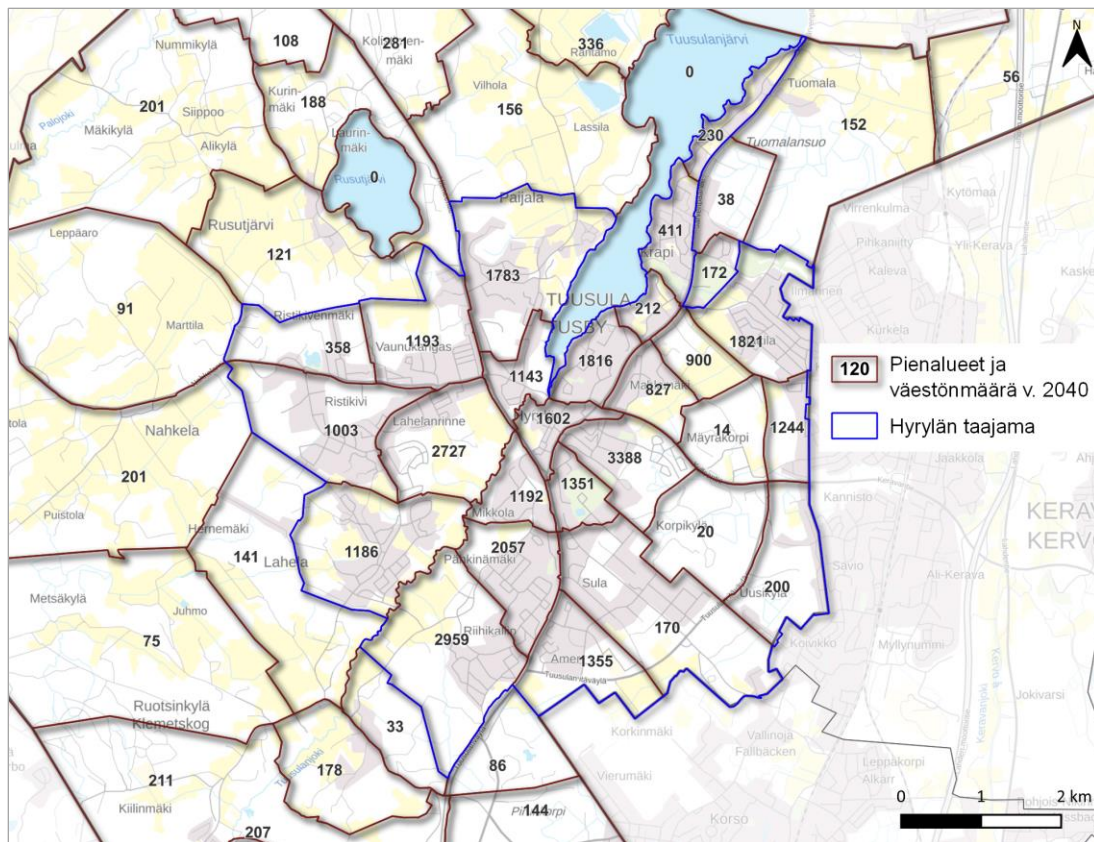
Kuva 16. Tuusulan väestö 2023 ja 2040 suuralueittain.

Hyrylän taajama

Hyrylän taajaman väestömäärä vuoden 2023 lopussa oli noin 24 700 ja kunnan väestösuunnitteen 2023 mukainen väestömäärä vuonna 2040 on noin 31 200 (noin +6 500). Suurimmat väestönkasvut kohdistuvat Varuskunnan (noin 1 300), Lahelanrinteen (noin 1 200), Riihikallion (noin 1 000) ja Mahlamäen (noin 800) tilastollisille pienalueille. Väestömäärä vähenee kahdeksalla alueella, enimmillään noin 300 asukkaalla Lahelassa (kuva 17). Väestösuunnite on nimensä mukaisesti suunnite ja toteutuvat väestömuutokset voivat jakautua toisinkin pienalueiden kesken. Tämä ei kuitenkaan vaikuta Hyrylän taajaman väestökehityksen kokonaisuuteen, eikä tässä työssä laadittavaan kaupan ratkaisuun.



Kuva 17. Hyrylän taajaman ja sen lähiympäristön väestö 2023.



Kuva 18. Hyrylän taajaman ja sen lähiympäristön väestö 2040 pienalueittain.

4.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymä

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestönkasvun ohella yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen.

Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Uudenmaan kulutuslukuja (www.santasalo.fi). Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Tuusulan vuoden 2023 väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuoteen 2040 laskettiin Tuusulan kunnan väestösuunnitteen mukaiseen väestömäärään ja kulutuksen kasvuun (taulukko 4) perustuen.

	2021	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 200	5 100
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 900	2 500
Muu erikoiskauppa	4 000	5 300
Vähittäiskauppa yhteensä	10 100	12 900

Taulukko 4. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä (€/asukas/vuosi).

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

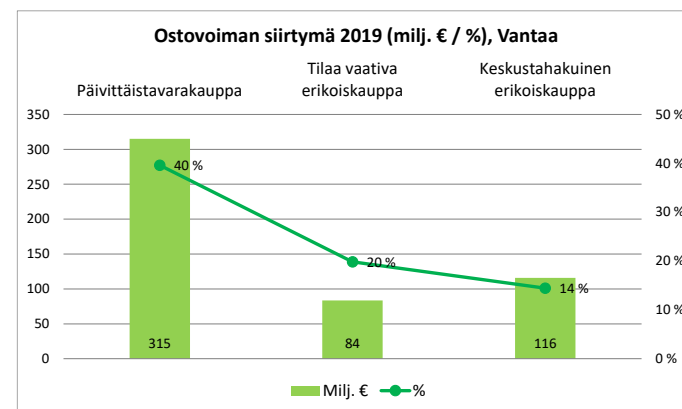
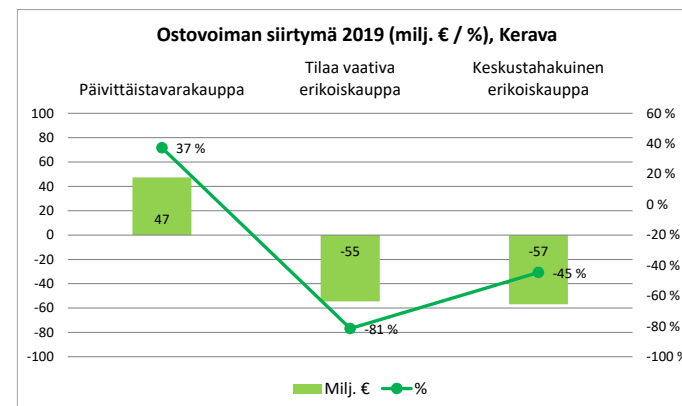
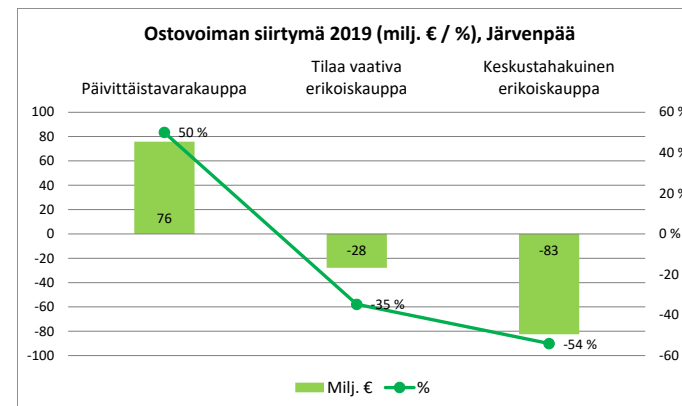
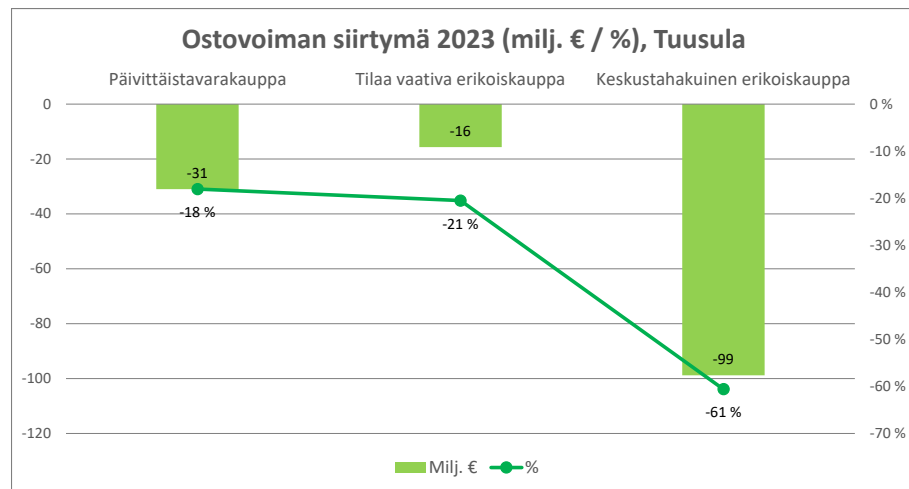
Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Koko vähittäiskaupan ostovoiman kasvu Tuusulassa vuoteen 2040 on noin 208 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 73 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 92 milj. € ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 43 milj. €). Hyrylän taajamassa vähittäiskaupan ostovoiman kasvu on noin 153 miljoonaa euroa, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 55 miljoonaa euroa, keskustahakuiseen erikoiskauppaan noin 67 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 31 miljoonaa euroa.

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2023 Tuusulan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (kuva 19). Koko vähittäiskaupassa ostovoimaa virtasi ulos arviolta noin 145 miljoonaa euroa (noin 35 % ostovoimasta). Päivittäistavarakaupassa ulosvirtaus oli noin 31 miljoonaa euroa (-18 %), tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 16 miljoonaa euroa (-21 %) ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 99 miljoonaa euroa (-61 %). Ulosvirtaus kertoo siitä, että Tuusulan kaupallinen tarjonta ei riitä täyttämään kuntalaisten tarpeita. Erikoiskaupan ostovoimaa virtaa erityisesti Helsingin ja tilaa vaativan erikoiskaupan osalta etenkin Vantaan suuntaan, mutta enenevissä määrin myös verkkokauppaan.

Kuvassa 19 esitetään vertailun vuoksi myös Järvenpään, Keravan ja Vantaan ostovoiman virtaukset vuodelta 2019 (Sitowise 2023). Järvenpäässä ja Keravalla ostovoiman virtaus oli positiivinen päivittäistavarakaupassa, mutta negatiivinen erikoiskaupassa. Vantaalla ostovoiman siirtymä oli positiivinen niin päivittäistavarakaupassa kuin erikoiskaupassakin.



4.3 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Tuusulan asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

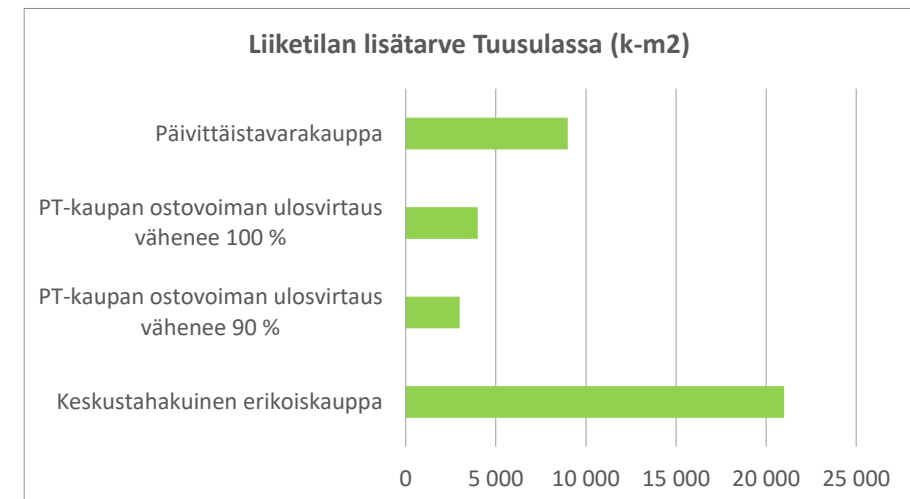
Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavara-kaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavara-kaupassa 11 000 €/my-m² ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa 5 500 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %

Liiketilän lisätarve koko Tuusulassa vuoteen 2040 mennessä on päivittäis-tavara-kaupassa noin 9 000 k-m² ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 21 000 k-m².

Tuusulan taajaman osuus liiketilän laskennallisesta lisätarpeesta on hieman koko kunnan lisätarvetta pienempi, mutta käytännössä liiketilatarpeen kasvu kohdistuu lähes täysin Hyrylään. Kellokoskella väestön- ja ostovoiman kasvu eivät luo merkittävää liiketilän lisätarvetta. Jokelassa päivittäistavara-kaupan liiketilän laskennallinen lisätarve vuoteen 2040 on noin 1 000 k-m². Tämä ei välttämättä merkitse uudisrakentamista, vaan nykyisen myymäläkannan uudistamista korjaus- ja täydennysrakentamisella. Tilanne on sama myös Kellokoskella, vaikka liiketilän lisätarve onkin vähäinen.

Tuusulan päivittäistavara-kaupan ostovoimasta 18 % eli noin 31 miljoonaa euroa siirtyi kunnan ulkopuolelle vuonna 2023. Uuden Prisman ja Lidlin sekä K-Supermarket Hyrrän laajennuksen myötä tämän ulosvirtauksen voidaan olettaa vähentyvän merkittävästi ja mahdollisesti myös siirtymän muuttuvan positiiviseksi. Tämän vuoksi päivittäistavara-kaupan liiketilän lisätarpeeseen voidaan laskea mukaan "ostovoiman kasvuna" myös nykyisen ostovoiman ulosvirtauksen vähentymisen vaikutus. Laskennallisina oletuksina ovat ulos-virtauksen päättyminen (noin 4 000 k-m²) ja ulosvirtauksen väheneminen 90 %:lla (noin 3 000 k-m²).



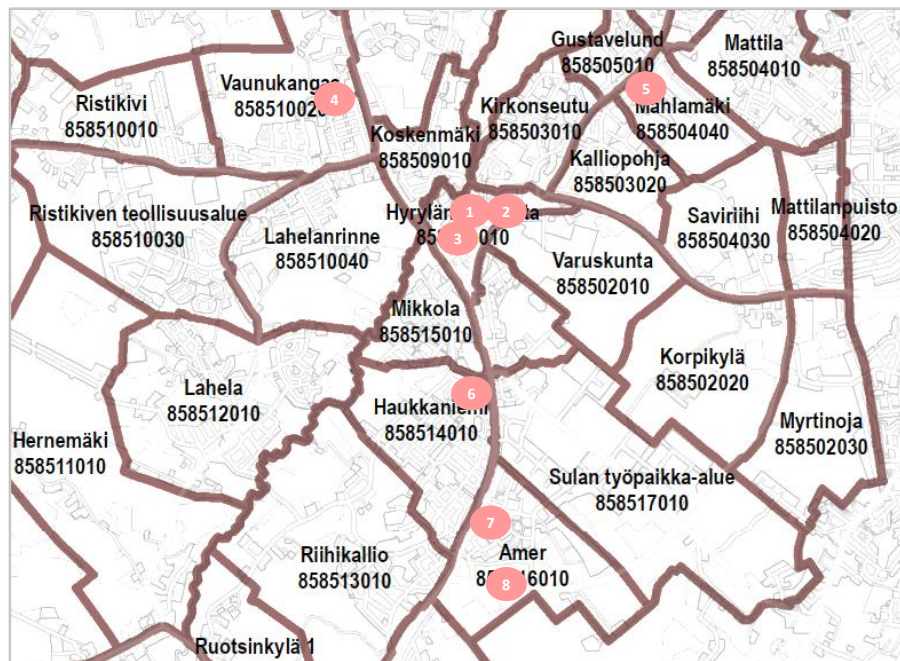
Kuva 20. Liiketilän lisätarve Tuusulassa vuoteen 2040 (k-m²).

5 Vaikutusten arviointi

5.1 Tarkasteltavat asemakaavat ja kaupan hankkeet

Tarkastelukohteet ovat (kohteet on kuvattu edellä kohdassa 2.1):

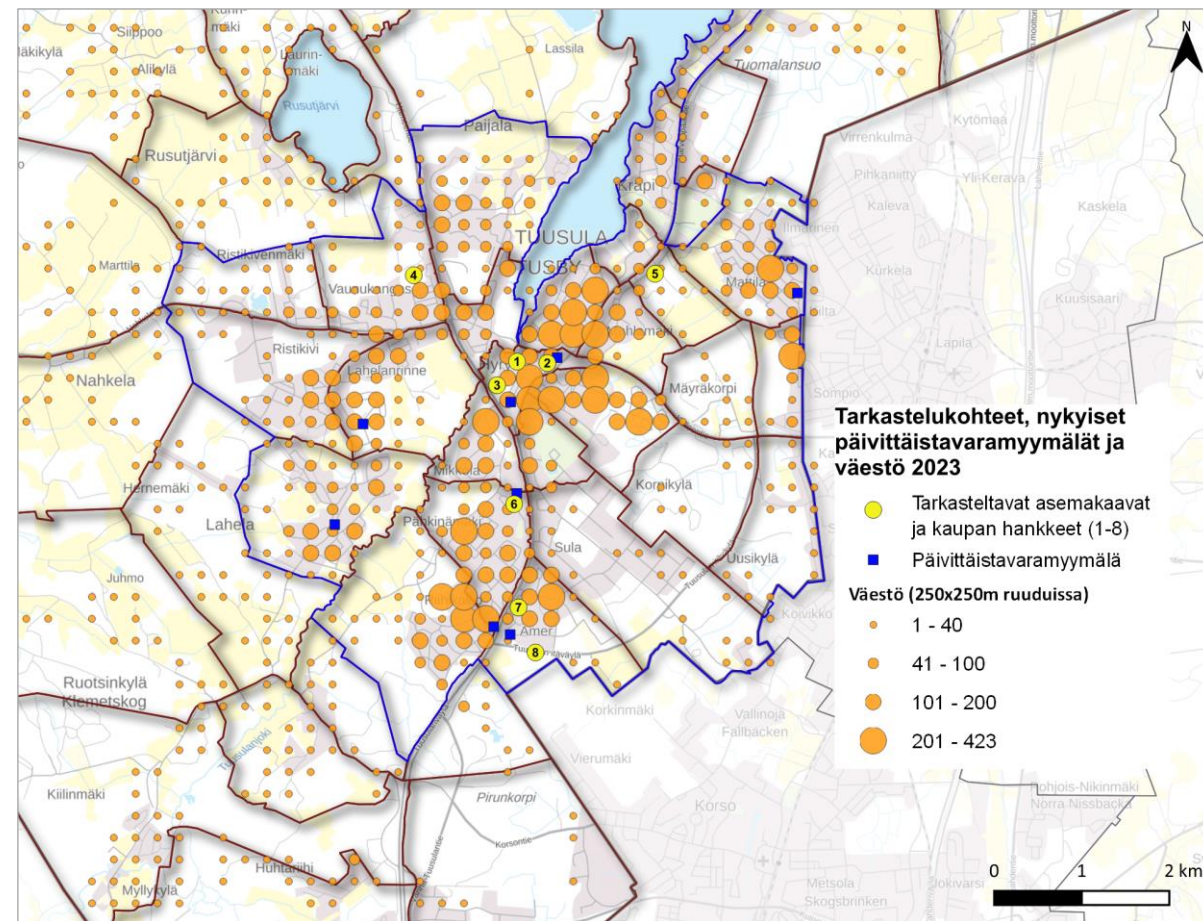
1. Prisma (Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava)
2. K-Supermarket Hyrrän laajennus (Hyrrän asemakaavan muutos)
3. Pysäkkikujan kiinteistö (Lidl ja Jysk)
4. Härskiventien asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman hanke)
5. Mahlamäentie 44 asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman hanke)
6. Moukarinkuja III asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman hanke)
7. Amerin entinen kiinteistö (kaavoitussuunnitelman hanke)
8. Korvenrannantien asemakaavamuutos (kaavoitussuunnitelman hanke)



Kuva 21. Tarkastelukohteet. Pohjakarttana Tuusulan tilastolliset pienalueet.

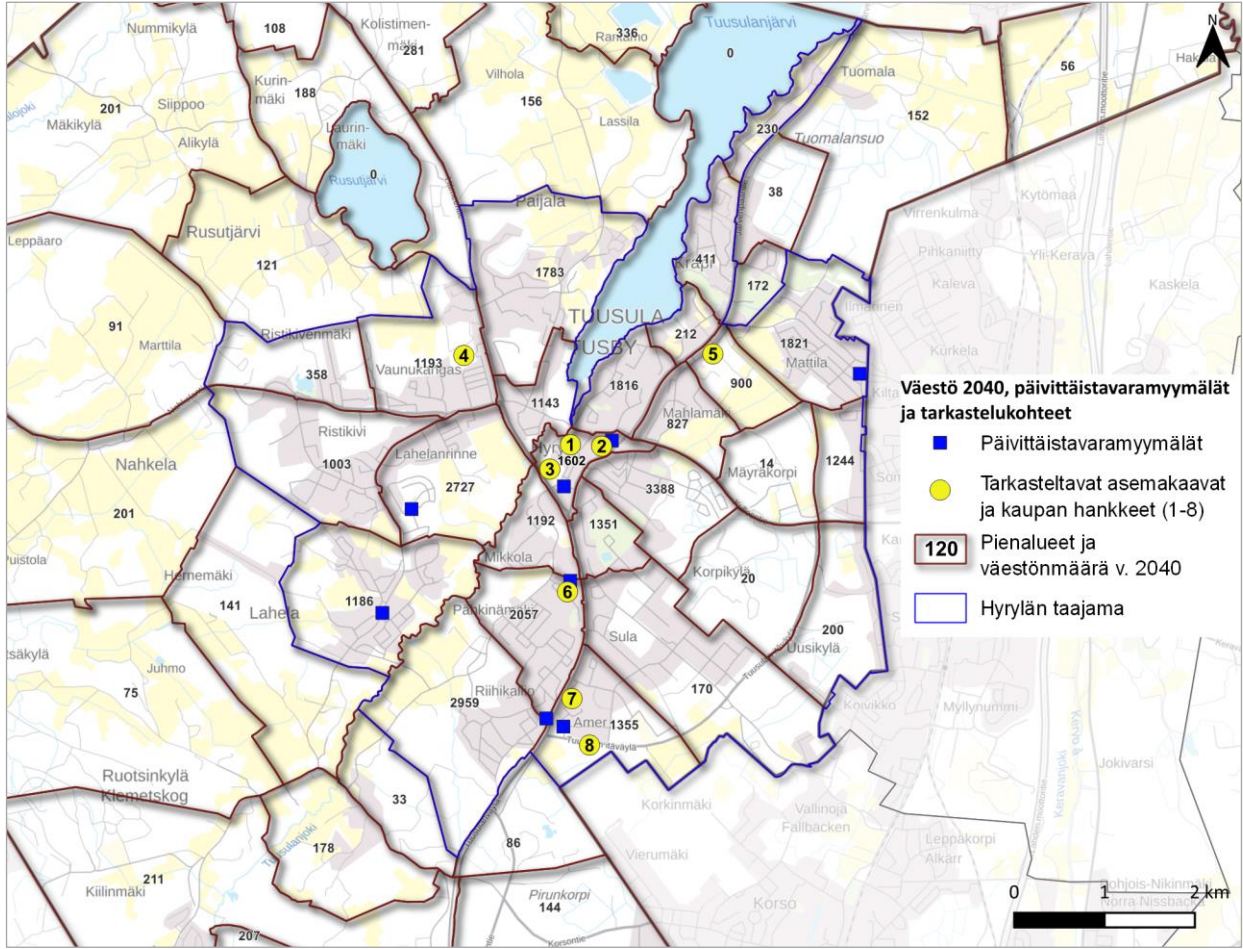
5.2 Tarkastelukohteet suhteessa väestön sijoittumiseen

Tuusulan väestömäärä vuoden 2023 lopussa oli noin 40 600. Koko kunnan väestöstä 61 % (noin 24 700 asukasta) asui Hyrylän taajaman alueella. Taajamassa nykyisin toimivat päivittäistavaramyymälät ja tarkastelukohteet sijoittuvat kaupan toiminnan kannalta keskeisille eli väestömäärältään suurimmille tilastollisille pienalueille Mahlamäkeä lukuun ottamatta (kuva 22).

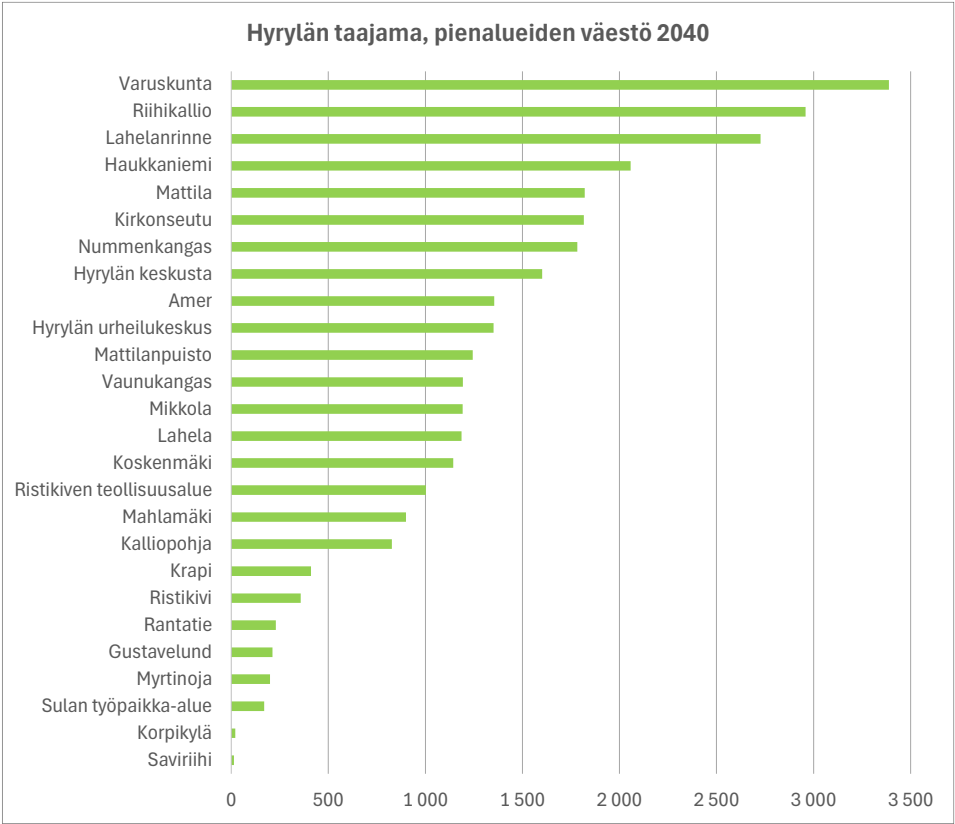


Kuva 22. Väestö vuonna 2023, nykyiset päivittäistavaramyymälät (A.C.Nielsen Finland Oy) ja tarkastelukohteet.

Vuonna 2040 Tuusulan väestömäärä on noin 48 000 (noin +7 300 asukasta), josta 65 % (noin 31 200) asuu Hyrylän taajamassa. Väestömäärältään suurimpia tilastollisia pienalueita vuonna 2040 ovat Varuskunta (noin 3 400 asukasta), Riihikallio (noin 3 000 asukasta), Lahelanrinne (noin 2 700 asukasta) ja Haukkaniemi (noin 2 100 asukasta). Näistä alueista Haukkaniemeen sijoituu yksi tarkastelukohde (Moukarinkuja III-asemakaavamuutos). Muille alueille ei sijoitu tarkastelukohteita, mutta Lahelanrinteessä ja Riihikalliassa on nykyisin päivittäistavaramyymälät.

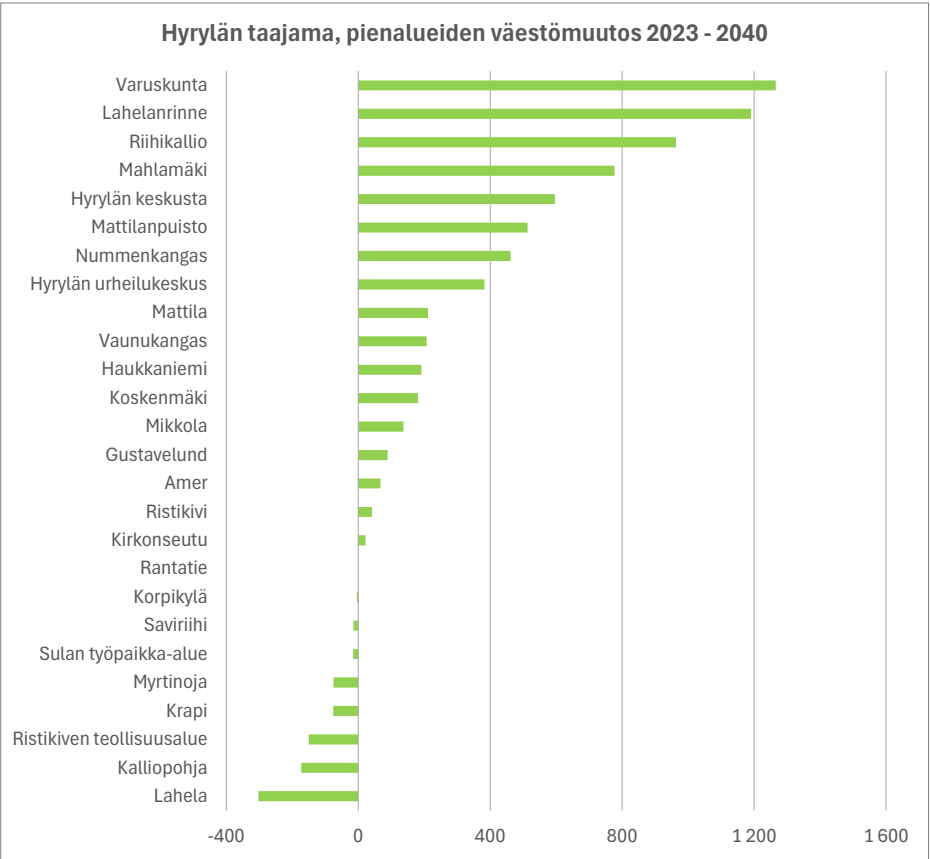
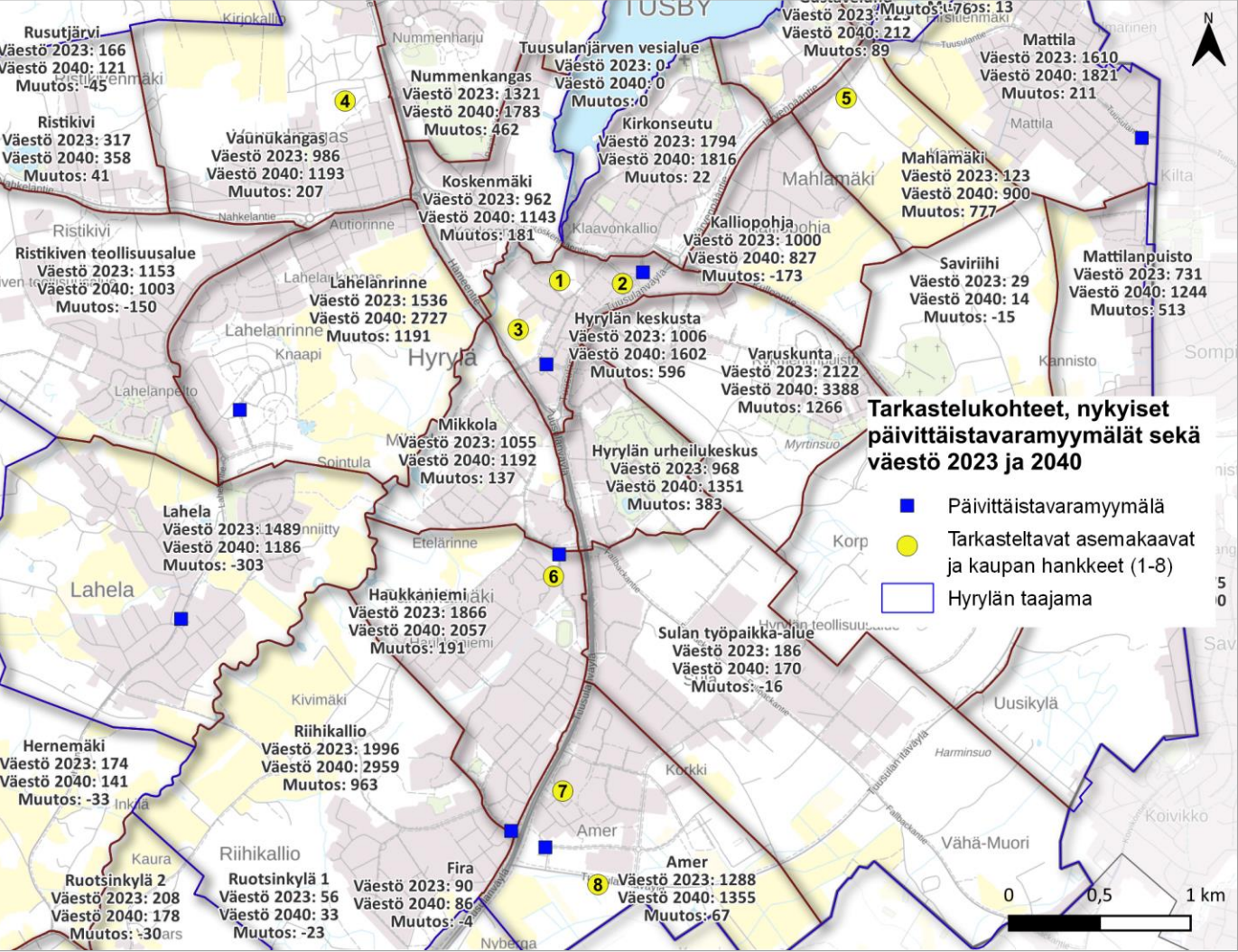


Kuva 23. Väestö 2040 pienalueittain, nykyiset päivittäistavaramyymälät (A.C.Nielsen Finland Oy) ja tarkastelukohdeet.



Kuva 24. Hyrylän taajaman väestö 2040 pienalueittain.

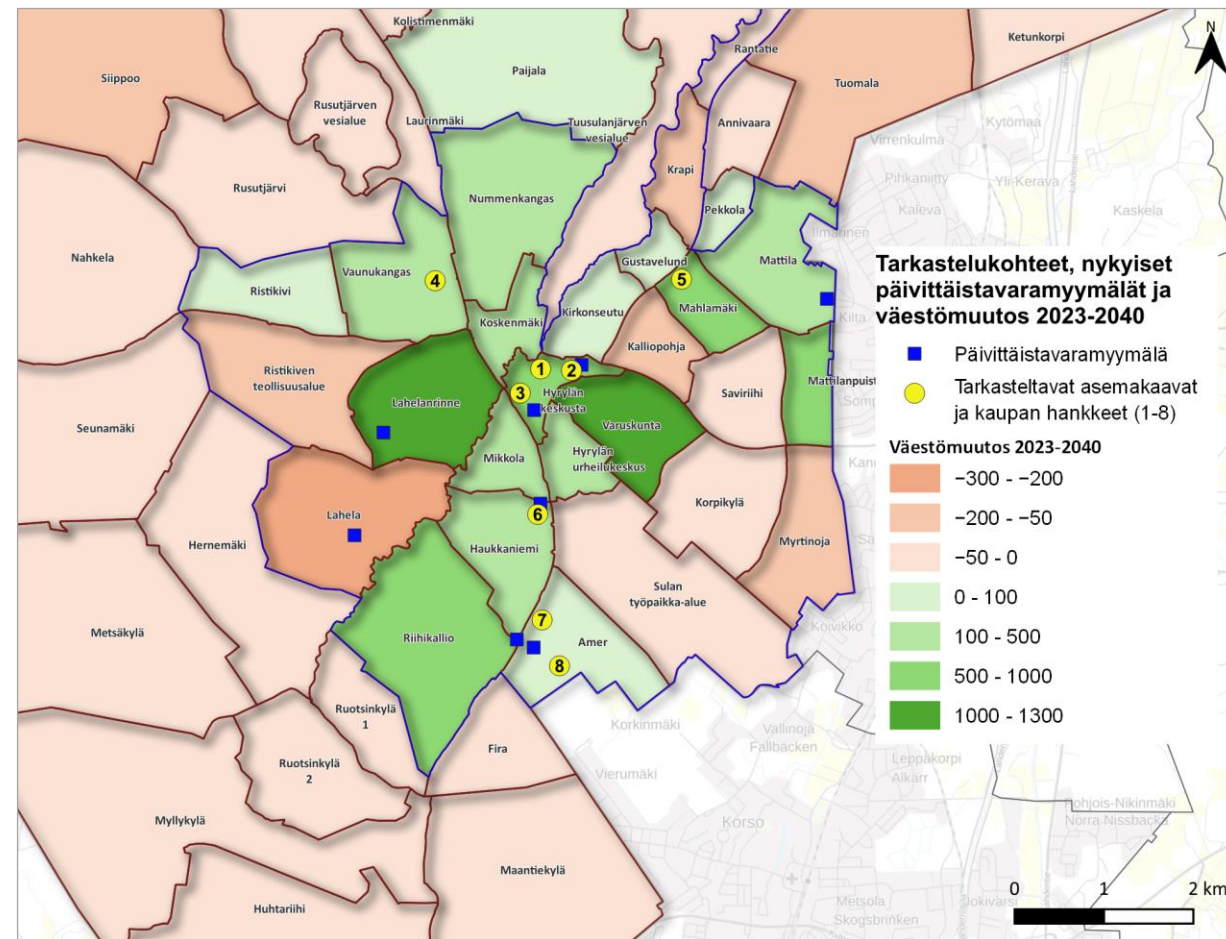
Hyrylän taajaman alueella väestömäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 6 500 asukkaalla. Väestömäärän kasvu on suurinta Varuskunnan, Lahelanrinneen, Mahlamäen ja Riihikallion tilastollisilla pienalueilla, yhteensä noin 4 200 asukasta. Näistä alueista Mahlamäkeen sijoittuu yksi tarkastelukohde (Mahlamäentie 44 -asemakaavamuutos).



Kuva 26. Hyrylän taajaman väestömuutos 2023-2040 pienalueittain.

Hyrylän keskustan tilastollisella pienalueella (K-Supermarket Hyrrä ja S-Market sekä tarkastelukohteet 1-3) väestönkasvu vuoteen 2040 on noin 600 asukasta ja keskustan länsi- ja itäpuolisilla pienalueilla (Lahelanrinne ja Varuskunta) noin 2 500 asukasta. Tarkastelukohteet 7 ja 8 (Amerin entinen kiinteistö ja Korvenrannantien asemakaava-muutos) sijoittuvat Amerin tilastolliselle pienalueelle, jossa väestömäärän kasvu vuoteen 2040 jää alle sataan asukkaaseen. Muiden tarkastelukohteiden sijoittumispienalueiden väestömäärän kasvu 2023 - 2040 on seuraava:

- Häriskiventien asemakaavamuutos (4), Vaunukangas noin 200 asukasta
- Mahlamäentie 44 asemakaavamuutos (5), Mahlamäki, noin 800 asukasta
- Moukarinkuja III asemakaavamuutos (6), Haukkaniemi, noin 200 asukasta



Kuva 27. Nykyiset päivittäistavaramyymälät (A.C.Nielsen Finland Oy), tarkastelukohteet ja väestömuutos 2023-2040.

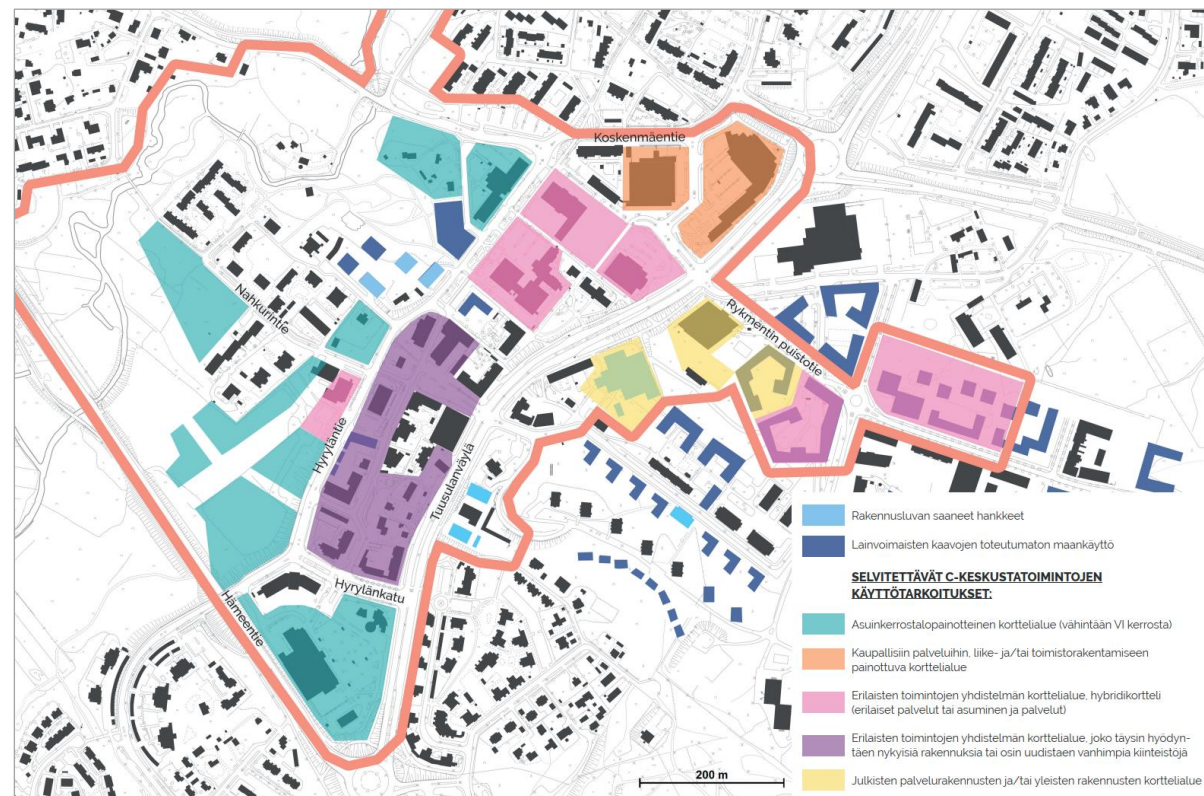
5.3 Alue ja yhdyskuntarakenne

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja seutujen rakennetta. Aluerakennetasolla tarkastelukohteet sekä yksittäin että yhdessä parantavat osaltaan Tuusulan kaupallista asemaa, mutta eivät vaikuta Keski-Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eivätkä muuta kunnan asemaa keskusverkossa. Tarkastelukohteiden mahdollistama kaupan rakenteen kehitys ei myöskään vaikuta maakunnan, pääkaupunkiseudun kehyskuntien tai muiden Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Tarkastelukohteet 1 - 3 tukevat Hyrylän keskustan asemaa Tuusulan päivittäistavarakaupan painopistealueena. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja Hyrylän keskustan asema tasapainoistuu myös suhteessa Järvenpään ja Keravan keskustoihin. Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että keskustaan on hyvät mahdollisuudet kulkea kevyen liikenteen väyliä myöten ja se on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä eri puolilta Tuusulaa. Tarkastelukohteiden 1 -3 toteutuminen noudattaa Hyrylän keskustan yleisuunnitelman tavoitteita (kuva 28) ja tukee Hyrylän keskustan kaupan vision (ks. kohta 3.5) mukaista kehitystä.

Muut tarkastelukohteet yhdessä kohteiden 1 - 3 kanssa vahvistavat koko Hyrylän taajaman yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Tarkastelukohteiden 6-8 osalta uusien ajanmukaisten myymälöiden sijoittuminen vilkkaan työmatkaliikenteen reitin varrelle saattaa lisäksi lisätä sekä hyryläläisten että muualta Hyrylässä työssäkäyvien asiointia työmatkojen yhteydessä. Tämä vähentää tarvetta erillisiin asiointimatkoihin. Kohteet 4 ja 5 puolestaan vahvistavat lähialueidensa kaupan palvelutarjontaa ja lisäävät mahdollisuutta lähipalvelujen käyttämiseen.



Kuva 28. Laadukkaaksi ja toimivaksi täydentyvä keskus (Tuusulan kunta 2022c).

5.4 Hyrylän keskustan ja taajaman elinvoima

Hyrylän taajaman alueella toimii nykyisin kahdeksan päivittäistavaramyymälää ja sinne sijoittuu valtaosa koko kunnan erikoiskaupan tarjonnasta. Periaatteessa tilanne on hyvä, mutta käytännössä ostovoiman merkittävä ulosvirtaus osoittaa kaupan palvelutarjonnan puutteellisuuden. Tämä kiteytyy siinä, että kaupan suuryksiköjä ei ole ja erikoiskaupan toimialatarjonnassa on puutteita. Tarkastelukohteiden toteutuminen muuttaa tämän tilanteen.

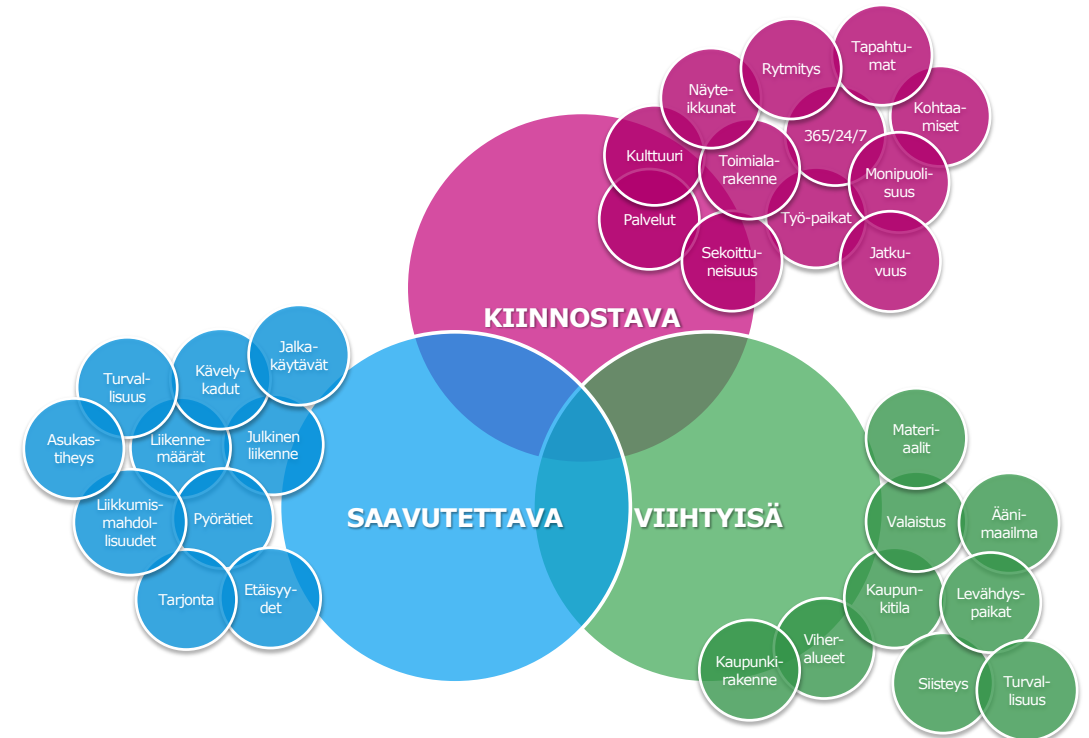
Tarkastelukohteiden myötä kaupan palvelutarjonta kasvaa ja monipuolistuu merkittävästi. Merkittävin ja koko kunnan kannalta keskeisin muutos tapahtuu keskustassa tarkastelukohteiden 1 - 3 toteutumisen myötä. Prisma, K-Supermarket Hyrrän laajennus ja Pysäkkikujan kiinteistöön sijoittuvat Lidl ja Jysk tuovat keskustaan ja samalla koko taajamaan ja koko kuntaan uutta ja vetovoimaista kaupan tarjontaa. Tämän myötä keskustan elinvoima kasvaa ja mahdollisuudet keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminnan lisääntymiseen kasvavat merkittävästi.

Kaupan suuryksiköt tuovat keskustaan asiakasvirtaa, joka antaa toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia myös pienille erikoisliikkeille, kahviloille ja ravintoloille sekä muille kaupallisille palveluille. Muiden kaupallisten palvelujen toimialat voivat ulottua laajasti esimerkiksi kauneushoitoloista pyörähuoltoon, autokouluihin, optikkoliikkeisiin, eläinlääkäreihin ja kiinteistönvälitysyrityksiin.

Keskustan elävyyttä tavoiteltaessa kivijalkaliiketilat, kahvilat ja ravintolat sekä tapahtumat ovat keskeisessä roolissa. Lisäksi tarvitaan aktiivista, houkuttelevaa ja viihtyisää katutilaa. Isot päivittäistavaramyymälät eivät luo kävelyympäristöä, vaan se syntyy muissa kortteleissa kivijalkamyymälöiden ja palvelujen myötä. Tämän vuoksi pienyrityksille pitää olla tarjolla mahdollisuuksia sijoittua omiin ja liiketaloudellisesti kannattaviin liikepaikkoihinsa. Keskustan erilaiset alueet mahdollistavat vuokratasoltaan erihintaisia, myös kohtuuhintaisia liikepaikkoja. Kaikki toiminta, joka houkuttelee, ei kuitenkaan voi olla maksullista. Liiketilojen lisäksi tarvitaan ilmaisia kohtaamispaikkoja sekä nuorille että varttuneemmalle väestölle.

Hyrylän keskustan kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikokemuksen puolesta tarjota. Mistä hyvä keskustaympäristö muodostuu?

Elinvoimainen kaupallinen keskusta syntyy kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden, vetovoiman ja saavutettavuuden lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen, tapahtumien ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, hyvästä kävely- ja pyöräily-ympäristöstä sekä viihtyisästä kaupunkiympäristöstä erilaisine kohtaamispaikkoineen



Tarkastelukohteet 4 ja 5 (Härskiventien ja Mahlamäentie 44:n asemakaava-muutokset) sijoittuvat keskustan pohjoispuolelle ja niiden merkitys on paikallinen. Väestömäärältään kasvavat lähiympäristöt antavat toimintamahdollisuuksia lähinnä pienimuotoiselle päivittäistavarakaupalle (lähimyymöille). Tällä kehityskululla kohteilla 4 ja 5 ei voida katsoa olevan oleellista myönteistä eikä kielteistä vaikutusta keskustan kaupallisen vetovoimaan ja elinvoimaan.

Tarkastelukohteet 6 - 8 (Moukarinkuja III asemakaavamuutos, Amerin entinen kiinteistö ja Korvenrannantien asemakaavamuutos) sijoittuvat keskustan ulkopuolelle Tuusulanväylän varrelle ja sen tuntumaan. Näiden kohteiden kaupan toiminnot lisäävät Hyrylän taajaman eteläosan kaupan palvelutarjontaa ja ne vastaavat lähialueidensa palvelutarpeiden lisäksi myös työmatkaliikenteen palvelutarpeisiin. Kohteet eivät kuitenkaan lisää Hyrylän veto-voimaa ja keskustan elinvoimaa. Mikäli näihin kohteisiin sijoittuisi merkittävästi päivittäistavarakauppa etumyymälöineen, vaarana olisi keskustan elinvoiman heikentyminen.

5.5 Kellokosken ja Jokelan taajamien kaupan kehittyminen

Kellokoskella väestön- ja ostovoiman kasvu eivät luo merkittävää liiketilan lisätarvetta päivittäistavarakaupassa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaupan toiminnot eivät kehittyisi. Näillä näkymin tämä tulee toteutumaan lähinnä nykyisten myymälöiden korjaus- ja täydennysrakentamisen kautta. Mahdollista on myös se, että nykyisten liikerakennusten saavuttaessa elinkaarensa pään niille etsitään tarpeen mukaan uusia sijoittumispaikkoja.

Jokelassa väestön- ja ostovoiman kasvu tuovat mukanaan pienimuotoista päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarvetta. Tämä voi toteutua sekä uudisrakentamisena että nykyisten myymälöiden uudistamisena korjaus- ja täydennysrakentamisella. Tämän työn yhteydessä päivittäistavarakaupan edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa Jokelaa pidettiin pitkällä aikavälillä mahdollisena potentiaalisena kehittämiskohteena myös uudelle myymälälle.

5.6 Aukkaisiin kohdistuvat vaikutukset

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin (ks. kohta 3.2). Tarkastelukohteiden läheisyydessä (enintään kilometrin säteellä kohteesta) asuu nykyisin väestöä seuraavasti: tarkastelukohteet 1 - 3 noin 3 900 - 6 100, tarkastelukohteet 4 ja 5 noin 1 700 ja tarkastelukohteet 6 - 8 noin 2 100 - 2500.

Tarkastelukohteiden 1 - 3 toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta myymälöiden fyysiseen saavutettavuuteen (myymäläetäisyyteen). Myymälät sijaitsevat kaikilla kulkutavoilla hyvin saavutettavalla ja kaupallisesti houkuttelevalla keskusta-alueella. Muut tarkastelukohteet parantavat kaupan palvelujen saavutettavuutta (lyhentävät asukkaiden kauppamatkoja) muualla taajamassa. Tarkastelukohteet 6 - 8 palvelevat lisäksi Tuusulanväylän työmatkaliikennettä. Mahdollisuus nykyistä lyhyempiin kauppamatkoihin ja asiointiin työmatkan yhteydessä vähentää myös henkilöautoliikennettä.

Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen tarkastelukohteet 1 - 3 parantavat merkittävästi koettua saavutettavuutta kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa. Tämä koskee etenkin Hyrylän keskustan ja sen lähiympäristön asukkaita, mutta myös laajemmin koko taajaman asukkaita. Tuusulasta aiemmin kokonaan puuttuneiden kaupan suuryksiköiden myötä kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden voidaan katsoa parantuvan lisäksi koko kunnassa. Autoilevien asiakkaiden kannalta tämä edellyttää kuitenkin myös sujuvia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja. Myös muut tarkastelukohteet parantavat koettua saavutettavuutta lähialueillaan.

5.7 Tarkastelukohteiden kaupan ratkaisut

5.7.1 Tarkastelukohteiden laskennallinen kaupan mitoitus

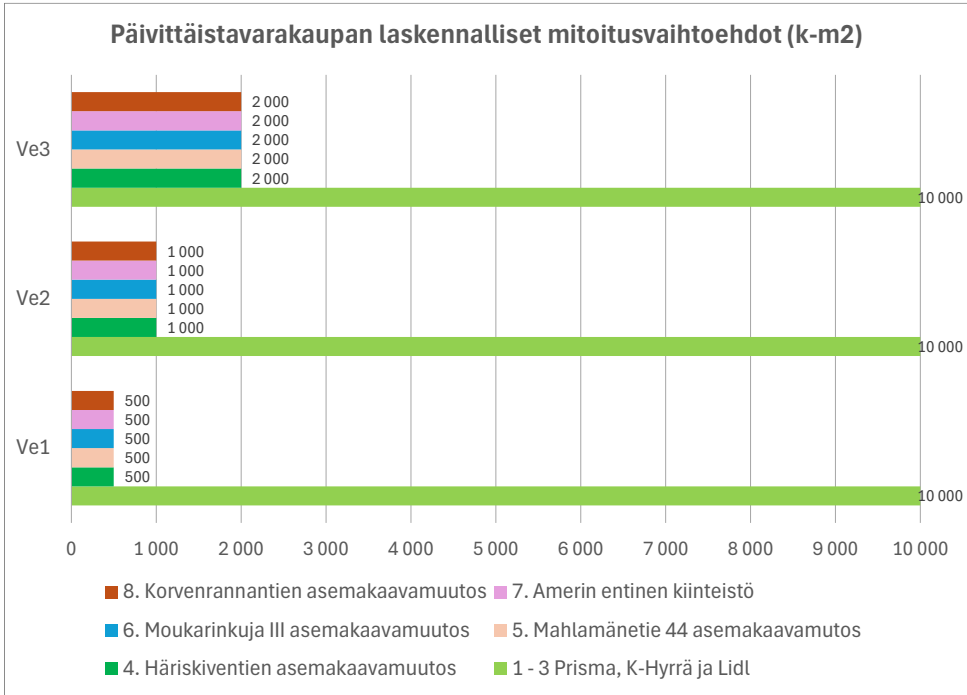
Mitoituksessa (tarkastelukohteiden liiketilakerrosalan määrässä) ovat mukana ensinnäkin kohteet 1 - 3 eli Prisma, K-Supermarket Hyrrä sekä Pysäkkikujan kiinteistön Lidl ja Jysk, joiden kaupan hankkeet ovat toteutumassa ja rakennusoikeudet tiedossa. Prisman kerrosala on Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen luonnossuunnitelman (Tuusulan kunta 2022b) mukaan ilman aulamyymälöitä noin 7 000 k-m². Aulamyymälöille on varattu liiketilaa noin 500 k-m². Hyrylän nykyisen S-marketin toiminta loppuu uuden Prisman myötä, mutta sen tilalle on suunnitteilla pienempi päivittäistavaramyymälä. Koska uuden myymälän koosta ei vielä ole tietoa, tätä tulevaa liiketilavähentymää ei voitu ottaa huomioon mitoituslaskelmissa. Tällä ei kuitenkaan ole oleellista merkitystä mitoituslaskelmiin.

K-Supermarket Hyrrällä on asemakaavan mukaista lisärakennusoikeutta 5 500 k-m². Hyrrän suunnitelmaluonnoksen (Kesko) mukaan laajennetun supermarketin kerrosala on noin 8 000 k-m² ja kokonaisuuteen kuuluu etumyymälöitä (noin 200 k-m²). Prisman ja K-Supermarket Hyrrän kerrosalojen oletettiin jakautuvan puoliksi päivittäistavaroiden ja käyttötavaroiden (keskustahakuinen erikoiskauppa) kesken. Lidlin ja Jyskin kerrosalat ovat rakennusluvan mukaan noin 2 500 k-m² ja noin 1 500 k-m².

Tarkastelukohteiden 1 - 3 yhteenlaskettu kerrosala on päivittäistavarakaupassa noin 10 000 k-m² ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 9 700 k-m². Muiden tarkastelukohteiden osalta päivittäistavarakaupan kerrosalamitoitukselle laadittiin kolme laskennallista mitoitusvaihtoehtoa (taulukko 6). Tarkastelukohteiden 4 - 8 yhteenlaskettu päivittäistavarakaupan kerrosala on 2 500 k-m² vaihtoehdossa 1 (kukin 500 k-m²), 5 000 k-m² vaihtoehdossa 2 (kukin 1 000 k-m²) ja 10 000 k-m² vaihtoehdossa 3 (kukin 2 000 k-m²). Kaikkien tarkastelukohteiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 12 500 k-m² vaihtoehdossa 1, noin 15 000 k-m² vaihtoehdossa 2 ja noin 20 000 k-m² vaihtoehdossa 3.

	Ve1	Ve2	Ve3
1. Prisma	3 500	3 500	3 500
2. K-Supermarket Hyrrä	4 000	4 000	4 000
3. Lidl	2 500	2 500	2 500
4. Härskiventien asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
5. Mahlamänetie 44 asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
6. Moukarinkuja III asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
7. Amerin entinen kiinteistö	500	1 000	2 000
8. Korvenrannantien asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
Tarkastelukohteet yhteensä	12 500	15 000	20 000

Taulukko 5. Päivittäistavarakaupan laskennalliset mitoitusvaihtoehdot (k-m²).



Kuva 30. Päivittäistavarakaupan laskennalliset mitoitusvaihtoehdot (k-m²).

5.7.2 Tarkastelukohteiden mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

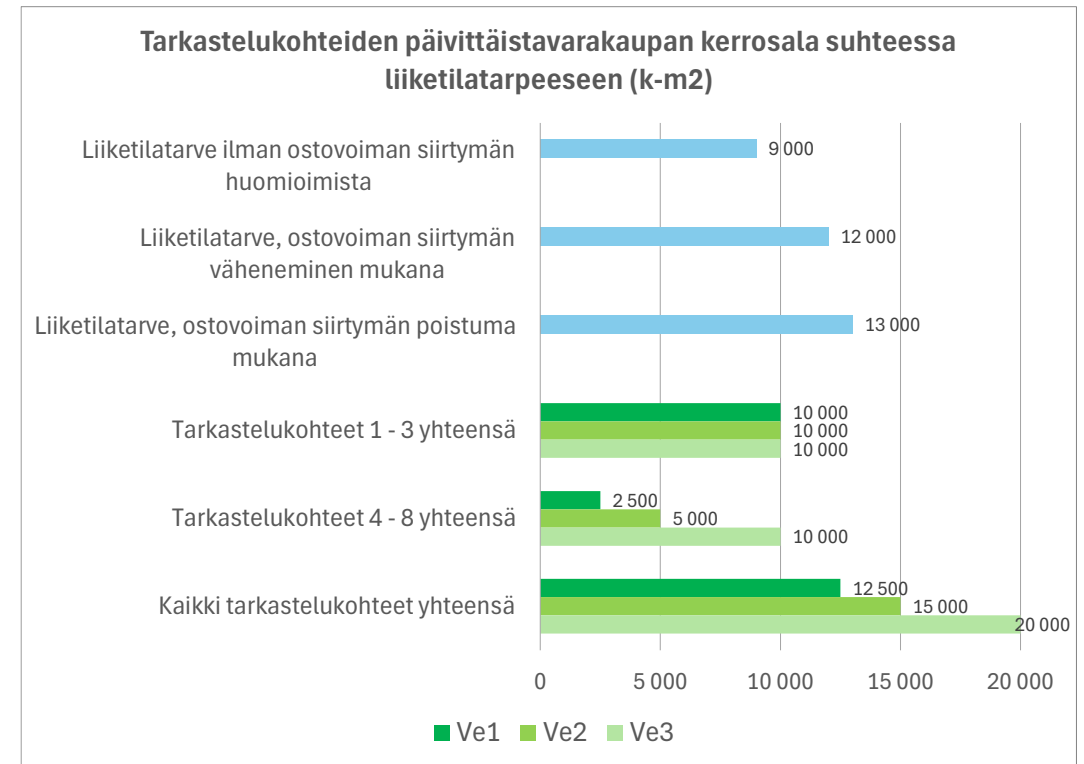
Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi tarkastelukohteiden uusi kerrosala tulee. Liiketilan lisätarve koko Tuusulassa vuoteen 2040 mennessä on päivittäistavarakaupassa noin 9 000 k-m² ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 21 000 k-m². Päivittäistavarakaupassa liiketilan lisätarpeeseen on laskettu lisäksi mukaan nykyisen ostovoiman ulosvirtauksen vähentymisen vaikutus (ks. kohta 4.3). Laskennallisina oletuksina ovat ulosvirtauksen päättyminen (lisäliiketilararve on noin 4 000 k-m²) ja ulosvirtauksen väheneminen 90 %:lla (noin 3 000 k-m²). Luvut ovat teoreettisia, sillä ostovoiman ulosvirtauksen poistuminen ei "siirry" suoraan uudeksi liiketilaksi. Tarkastelu kuitenkin hahmottaa päivittäistavarakaupan palveluverkon uudistamisen itsessään aikaansaamaa kehittämispotentiaalia.

Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve riittää kattamaan tarkastelukohteiden kerrosalan. Mahdollisten muiden hankkeiden ja päivittäistavarakaupan etumyymälöiden käyttöön jää lisäksi merkittävästi kerrosalaa (noin 12 000 k-m²).

Päivittäistavarakaupassa liiketilan lisätarve ilman ostovoiman siirtymän vaikutuksen huomioimista ei riitä kattamaan tarkastelukohteiden yhteenlaskettua kerrosalaa missään mitoitusvaihtoehdossa (kuva 31). Liiketilararve ei riitä kattamaan myöskään tarkastelukohteiden 1 - 3 yhteenlaskettua kerrosalaa (ero on noin 1 000 k-m²).

Myöskään ostovoiman siirtymän väheneminen huomioituna liiketilan lisätarve ei kata tarkastelukohteiden yhteenlaskettua kerrosalaa missään mitoitusvaihtoehdossa, mutta vaihtoehdossa 1 ne ovat samaa suuruusluokkaa (kerrosala on noin 500 k-m² liiketilan lisätarvetta suurempi). Vaihtoehdossa 2 kerrosala on noin 3 000 k-m² ja vaihtoehdossa 3 noin 8 000 k-m² liiketilan lisätarvetta suurempi.

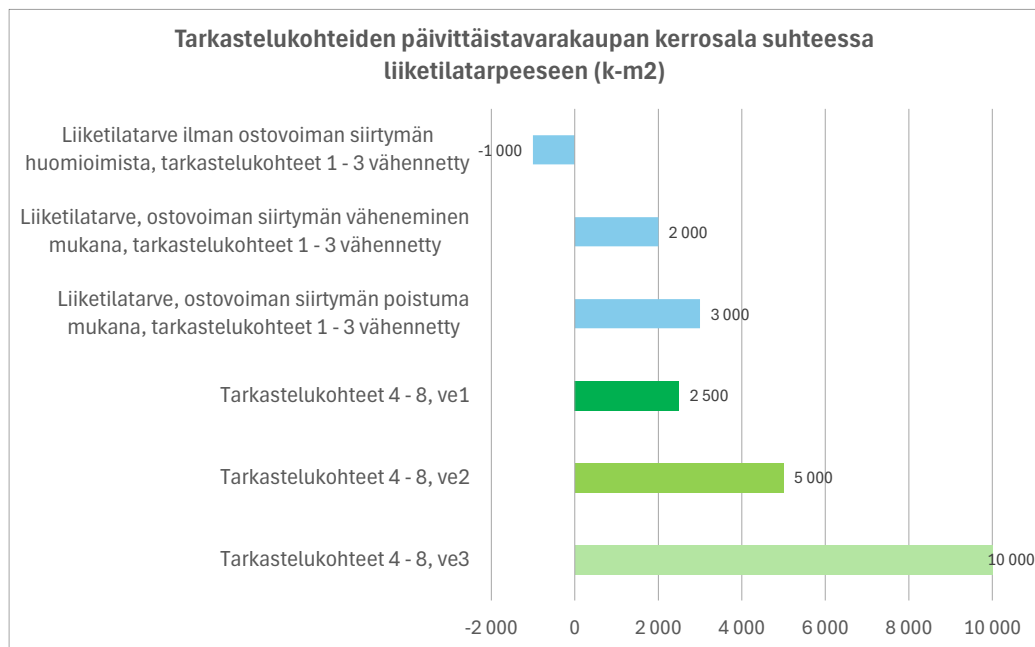
Tarkastelukohteiden 1 - 3 yhteenlaskettu kerrosala on liiketilatarvetta pienempi, erotus on noin 2 000 k-m². Tämä muille tarkastelukohteille käytettävissä oleva kerrosala ei riitä kattamaan tarkastelukohteiden 4 - 8 yhteenlaskettua kerrosalaa missään mitoitusvaihtoehdossa, mutta vaihtoehdossa 1 liiketilatarve ja kerrosala ovat samaa suuruusluokkaa (kuva 32). Ero käytettävissä olevan kerrosalan ja tarkastelukohteiden 4 - 8 yhteenlasketun kerrosalan välillä on noin 500 k-m² mitoitusvaihtoehdossa 1, noin 2 500 k-m² vaihtoehdossa 2 ja noin 7 500 k-m² vaihtoehdossa 3.



Kuva 31. Tarkastelukohteiden päivittäistavarakaupan kerrosala suhteessa liiketilatarpeeseen (k-m²).

Tilanteessa, jossa ostovoiman siirtymän oletetaan nollautuvan, liiketilan lisätarve on noin 500 k-m² tarkastelukohteiden yhteenlaskettua päivittäistavarakaupan kerrosalaa suurempi mitoitusvaihtoehdossa 1. Mitoitusvaihtoehdoissa 2 ja 3 liiketilan lisätarve sen sijaan ei riitä kattamaan tarkastelukohteiden yhteenlaskettua kerrosalaa (ero liiketilatarpeeseen on noin 2 000 k-m² vaihtoehdossa 2 ja noin 7 000 k-m² vaihtoehdossa 3).

Tarkastelukohteiden 1 - 3 yhteenlaskettu kerrosala on noin 3 000 k-m² liiketilan lisätarvetta pienempi. Tämä muiden kohteiden käytettävissä oleva kerrosala kattaa tarkastelukohteiden 4 - 8 yhteenlasketun kerrosalan mitoitusvaihtoehdossa 1 ja lisäksi "yli" jää noin 500 k-m². Mitoitusvaihtoehdossa 2 tarkastelukohteiden 4 - 8 yhteenlaskettu kerrosala on noin 2 000 k-m² käytettävissä olevaa kerrosalaa suurempi. Mitoitusvaihtoehdossa 3 tämä ero on noin 7 000 k-m².



Kuva 32. Liiketilatarve vähennettynä tarkastelukohteiden 1 - 3 kerrosalalla ja tarkastelukohteiden 4 - 8 mitoitusvaihtoehtojen kerrosalat.

5.7.3 Kaupan kilpailuasetelma ja toimintaedellytykset

Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu usein suurempiin myymälöihin. Suurilla ja pienillä myymälöillä on oma asemansa ja merkityksensä kaupan palveluverkossa. Kumpiakin tarvitaan. Hyrylän taajaman tarkastelukohteet tarjoavat toteutuessaan asukkaille monipuolisesti erilaisia vaihtoehtoja erilaisiin tarpeisiin.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen vaikutukset ulottuvat myös keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu toiminnallisen luonteensa puolesta parhaiten nimenomaan keskustaan, jossa sen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolisten kaupan ja julkisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuri, erilaiset tapahtumat, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä kävely-ympäristö. Nämä edut tukevat niin päivittäistavarakaupan kuin erikoiskaupankin sijoittumista keskustaan.

Ostovoiman siirtymien valossa tuusulalaiset eivät ole olleet tyytyväisiä Hyrylän keskustan erikoiskaupan tarjontaan. Vuonna 2023 noin 61 % Tuusulan asukkaiden keskustahakuiseen erikoiskaupan ostovoimasta suuntautui kunnan ulkopuolelle. Tarkastelukohteiden 1 - 3 päivittäistavarakaupan säännöllinen asiakasvirta lisää ja tukee merkittävästi keskustahakuiseen erikoiskaupan myymälöiden toimintaa. Tarkastelukohteilla 4 ja 5 ei voida katsoa olevan oleellista myönteistä tai kielteistä vaikutusta keskustan erikoiskauppaan. Näin voidaan sanoa myös tarkastelukohteista 6 - 8, mikäli niihin ei sijoitu merkittävästi keskustahakuiseen erikoiskaupan toimintaa.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset Hyrylän päivittäistavarakaupassa kohdistuvat lähinnä kaupan ryhmien väliseen kilpailuun, ei niinkään eri myymälätyyppien väliseen kilpailuun.

5.7.4 Tarkastelukohteiden mitoitus ja rooli kaupan palveluverkossa

Tarkastelukohteet 1 - 3

Tarkastelukohteet 1 - 3 (Prisma, K-Supermarket Hyrrä ja Lidl) sijoittuvat keskeiselle paikalle Hyrylän ydinkeskustaan. Näiden tarkastelukohteiden myötä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan määrä Hyrylässä kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten. Tuusulassa tämä on jo pitkään näyttäytynyt huomattavana ostovoiman ulosvirtauksena muihin kuntiin. Tarkastelukohteet 1 - 3 ovat kaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymisen mahdollistavia "vetureita", jotka muuttavat tämän tilanteen.

Toimiakseen vetovoimaisina kaupan alueina keskustat tarvitsevatkin vetureikseen ajanmukaisia suuria päivittäistavaramyymälöitä. Tämä näkyy myös kaupan keskittymien myymäläkoonpanoissa. Hyrylän keskustan tilannetta voidaan suuntaa antavasti hahmottaa vertaamalla sitä kauppakeskuksiin.

Vuonna 2023 Suomen kaikkien 116 kauppakeskuksen yhteenlasketusta liikepinta-alasta 18 %:a oli päivittäistavaramyyntin pinta-alaa. Kauppakeskus Jumbo-Flamingossa päivittäistavaroiden osuus kokonaispinta-alasta oli 27 %. Pääkaupunkiseudun 46:sta kauppakeskuksesta 39:ssä toimi päivittäistavaramyymälä vuonna 2023 (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2024).

Tarkastelukohteiden mukanaan tuoma kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Hyrylän kaupallista vetovoimaa. Hyrylän keskustan kaupallisen kehittymisen kannalta oleellista on myös se, että tarkastelukohteiden aikaansaama asiakasvirta Hyrylän keskustaan tukee myös keskustan nykyisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymistä ja toimintaedellytyksiä. Tästä huolimatta kilpailu keskustahakuisessa erikoiskaupassa kiristyy, koska uudessa Prismassa ja mahdollisesti myös laajennetussa K-Supermarket Hyrrässä tulee päivittäistavaroiden lisäksi olemaan

tarjolla myös laajasti keskustahakuisen erikoiskaupan tavaravalikoimaa. Keskustan nykyiset myymälät voivat kuitenkin vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Tarkastelukohteiden aikaansaamat asiakasvirrat antavat toimintamahdollisuuksia myös uusille kaupallisille palveluille, kahviloille ja ravintoloille sekä etenkin sellaisille erikoiskaupan myymälöille, jotka voivat tarjota uusien suuryksiköiden tuotevalikoimasta poikkeavaa ja täydentävää palvelu- ja tuotetarjontaa. Yhdessä tarkastelukohteiden 1 - 3 kanssa ne lisäävät merkittävästi Hyrylän keskustan kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa.

Etenkin Hyrylän keskustan ja kehittyvän Rykmentinpuiston alueen asukkaiden kannalta katsottuna tarkastelukohteet tuovat päivittäistavara- ja erikoiskaupan palveluja nykyistä lähemmäksi. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin Hyrylän keskustaan esimerkiksi Vantaan Tammistossa, Järvenpäässä ja Keravalla sijaitsevien myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

Jokelassa ja Kellokoskella on nykyisin väestöpohjaan nähden riittävät päivittäistavarakaupan palvelut. Hyrylän keskustan päivittäistavarakaupan kehittyminen ei heikennä Jokelan ja Kellokosken myymälöiden toimintaedellytyksiä, joilla on jo oma vakiintunut asemansa lähialueidensa kauppoina. Hyrylän taajaman eteläosassa tapahtuu sen sijaan merkittävä muutos päivittäistavarakaupassa, kun nykyisen S-marketin toiminta loppuu uuden Prismen myötä. Mikäli poistuvan myymälän tilalle ei saataisi korvaavaa toimintaa, lähialueen päivittäistavarakaupan palvelutarjonta heikkenisi. S-marketin tilalle on kuitenkin suunniteltu tulevaisuuden pienempi päivittäistavaramyymälä.

Laajemmasta alueellisesta näkökulmasta katsottuna Hyrylän keskustan kaupallinen asema tasapainottuu suhteessa Järvenpään ja Keravan keskustoihin. Tarkastelukohteet tasoittavat myös Helsingin seudun nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat kaupan palvelut sijaitsevat Helsingin keskustassa sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kauppakeskuksissa ja kaupallisissa keskittymissä kuten Vantaan Tammiston alue ja Helsinki Outlet.

Prisman rakennusoikeus on määritelty asemakaavassa ja tarkemmin Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen luonnossuunnitelmassa (Tuusulan kunta 2022b), Lidlin myymälällä on rakennuslupa ja K-Supermarket Hyrrän laajennukselle on kaavan mukainen lisärakennusoikeus, jota on täsmennetty Keskon laatimassa alustavassa luonnossuunnitelmassa. Ostovoiman ja liiketilatarpeen kasvun sekä ostovoiman ulosvirtauksen vähenemisen ja keskustan elinvoiman vahvistumisen valossa kohdassa 5.7.2 esitetyt mitoitusvaihtoehdot ovat perusteltuja lähtökohtia tarkastelu-kohteiden 1 - 3 ja koko Hyrylän taajaman kaupalliselle kehittämiselle.

Tarkastelukohteet 4 ja 5

Härskiventien asemakaavamuutoksella (tarkastelukohde 4) alueelle tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. Sijaintinsa puolesta asemakaavallinen mahdollisuus päivittäistavarakaupan sijoittumiseen on perusteltua, koska nykyisin lähimmät päivittäistavaramyymälät sijaitsevat Lahelassa ja Hyrylän ydinkeskustassa ja alueen väestömäärä kasvaa. Alueella (Vaunukankaan tilastollinen pienalue) asuu nykyisin noin 1 000 asukasta ja kilometrin säteellä tarkastelukohteesta noin 1 700 asukasta. Viereisen Nummenkankaan alueen nykyinen väestömäärä on noin 1 300. Tuusulan kunnan väestösuunnitteen mukainen asukasmäärän lisäys Vaunukankaalla ja Nummenkankaalla vuoteen 2040 on yhteensä noin 700.

Väestönkasvu yhdessä nykyväestön kanssa antaa toimintamahdollisuuksia uudelle päivittäistavarakaupalle, sillä minimiväestömääränä pienelle päivittäistavaramyymälälle (noin 500 k-m²) voidaan suuruusluokkatasolla pitää noin

1 000 asukasta. Luonteeltaan kyseeseen tulee lähinnä pieni päivittäistavara-kaupan lähimyymälä. Hyrylän keskustan päivittäistavarakaupan kehittymisen vuoksi toimintaedellytyksiä ja asemakaavallista tarvetta supermarket-kokoluokan myymälälle ei ole.

Myös **Mahlamäentie 44** asemakaavamuutoksella (tarkastelukohde 5) alueelle tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. Tarkastelukohteen tilanne on rinnastettavissa Härskiventien asemakaavamuutosalueeseen, joskin nykyisin alueella (Mahlamäen pienalue) asuu vain noin 100 asukasta. Kilometrin säteellä kohteesta asuu kuitenkin noin 1 700 asukasta ja väestösuunnitteen mukainen alueen asukasmäärä vuonna 2040 on noin 900. Myös Mahlamaessä kyseeseen tulee luonteeltaan pieni päivittäistavarakaupan lähimyymälä (noin 500 k-m²) Hyrylän keskustan päivittäistavarakaupan kehittymisen vuoksi.

Tarkastelukohteiden 4 ja 5 päivittäistavarakaupan kehittämisellä kooltaan noin 500 k-m²:n kokoisina myymälöinä ei ole vaikutusta Hyrylän ydinkeskustan kaupan palveluihin ja elinvoimaan. Alueille mahdollisesti sijoittuvat uudet myymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja, jotka täydentävät Hyrylän taajaman päivittäistavarakaupan palveluverkkoa. Mittava päivittäistavarakaupan lisärakentaminen (kohdassa 5.7.2 esitetty mitoitusvaihtoehto 2 000 k-m²) mahdollisine etumyymälöineen sen sijaan heikentäisi ydinkeskustan kaupallisen vetovoiman ja elinvoiman kehittymistä.

Tarkastelukohteet 6 - 8

Tarkastelukohteet 6 - 8 yhdessä nykyisten päivittäistavaramyymälöiden kanssa muodostavat helminauhamaisen kaupan rakenteen ydinkeskustasta Tuusulan itäväylälle. Päivittäistavarakaupan kehittämistä tällä alueella on tarkasteltava sekä tarkastelukohteittain että kohteita kokonaisuutena katsoen.

Moukarinkuja III asemakaavamuutoksessa (tarkastelukohde 6) on kyse liikekorttelin pohjoisosan kehittämisestä. Alueella toimii nykyisin K-Market. Alueen (Haukkaniemen pienalue) nykyinen väestömäärä on noin 1 900 ja vuoden 2040 väestömäärä noin 2 100. Kilometrin säteellä tarkastelukohteesta asuu nykyisin noin 2 500 asukasta. Naapurialueella Mikkolassa asuu nykyisin noin 1 100 asukasta ja vuonna 2040 noin 1 200. Väestömäärän kasvu ei luo edellytyksiä merkittävälle päivittäistavarakaupan kerrosalan lisäämiselle.

Tuusulanväylällä on nykyisin vilkas työmatkaliikenne ja Hyrylän taajaman väestönkasvun myötä se vilkastuu edelleen. Työmatkaliikenne ei kuitenkaan yksinään ole ratkaiseva peruste päivittäistavarakaupan merkittävälle kehittämiselle, varsinkaan kun huomioidaan Hyrylän keskustan kasvava päivittäistavarakaupan tarjonta.

Alueen nykyinen myymälä on luonteeltaan lähikauppa ja alueen luonteva rooli jatkossakin olisi tarjota päivittäistavarakaupan lähipalveluja. Mikäli nykyistä myymälää laajennettaisiin noin 500 k-m², se olisi myymälätyypiltään pieni supermarket ja vastaisi entistä paremmin lähiasukkaiden tarpeisiin. Mittava päivittäistavarakaupan lisärakentaminen (kohdassa 5.7.2 esitetty mitoitusvaihtoehto 2 000 k-m²) mahdollisine etumyymälöineen heikentäisi osaltaan ydinkeskustan elinvoiman kehittymistä.

Maankäytön suunnittelussa **Amerin** entistä kiinteistöä (7) tutkitaan mahdollisena sijoittumispaikkana uudelle supermarketille. Kiinteistölle on tehty kaupan toimijan toimesta alustava suunnitelma, jossa esitetään uuden suuren supermarketin ja sen etumyymälöiden lisäksi myös asumista.

Alueen (Amerin tilastollinen pienalue) väestömäärä on nykyisin noin 1 300 ja kilometrin säteellä alueesta asuu noin 2 300 asukasta. Väestösuunnitteen mukainen väestönkasvu Amerin alueella vuoteen 2040 jää alle sataan asukkaaseen. Viereisellä Riihikallion alueella asuu nykyisin noin 2 000 asukasta ja väestönkasvu vuoteen 2040 on noin 1 000 asukasta, mutta alueella on jo nykyisin päivittäistavaramyymälä (Lidl). Väestönkasvu (ja Tuusulanväylän työmatkaliikenteen kasvu) ei tue mittavaa kaupan lisärakentamista Amerin alueelle.

Myös Amerin alueella toimii nykyisin päivittäistavaramyymälä (Alepa). Mittava kaupan lisärakentaminen saattaisi heikentää Amerin ja Riihikallion myymälöiden toimintaedellytyksiä. Kyse on kuitenkin normaalista kaupan ryhmien välisestä kilpailusta. Maankäytön suunnittelun kannalta oleellisempaa on Amerin alueen kaupan mitoitus suhteessa Hyrylän keskustan kehittämistavoitteisiin ja elinvoimaan. Mittava kaupan lisärakentaminen (kohdassa 5.7.2 esitetty mitoitusvaihtoehto 2 000 k-m²) heikentäisi osaltaan ydinkeskustan elinvoiman kehittymistä. Uusi suuri päivittäistavarakauppa etumyymälöineen ei myöskään tukisi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman (Tuusulan kunta 2022c) tavoitteita.

Korvenrannantien asemakaavamuutoksessa (tarkastelukohde 8) selvitetään kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Asemakaavamuutosalue sijoittuu Amerin tilastolliselle pienalueelle. Kilometrin säteellä kohteesta asuu nykyisin noin 2 100 asukasta. Alueen päivittäistavarakaupan kehittämisen reunaehdot ovat rinnastettavissa tarkastelukohteeseen 7.

Tarkastelukohteiden 6 - 8 kerrosala yhteensä. Kohdassa 5.7.2 esitetyissä päivittäistavarakaupan mitoitusvaihtoehtoisissa kohteiden 6 - 8 yhteenlaskettu päivittäistavarakaupan mitoitus on 1 500 k-m² vaihtoehdossa 1 (kukin kohde 500 k-m²), 3 000 k-m² vaihtoehdossa 2 (kukin kohde 1 000 k-m²) ja 6 000 k-m² vaihtoehdossa 3 (kukin kohde 2 000 k-m²).

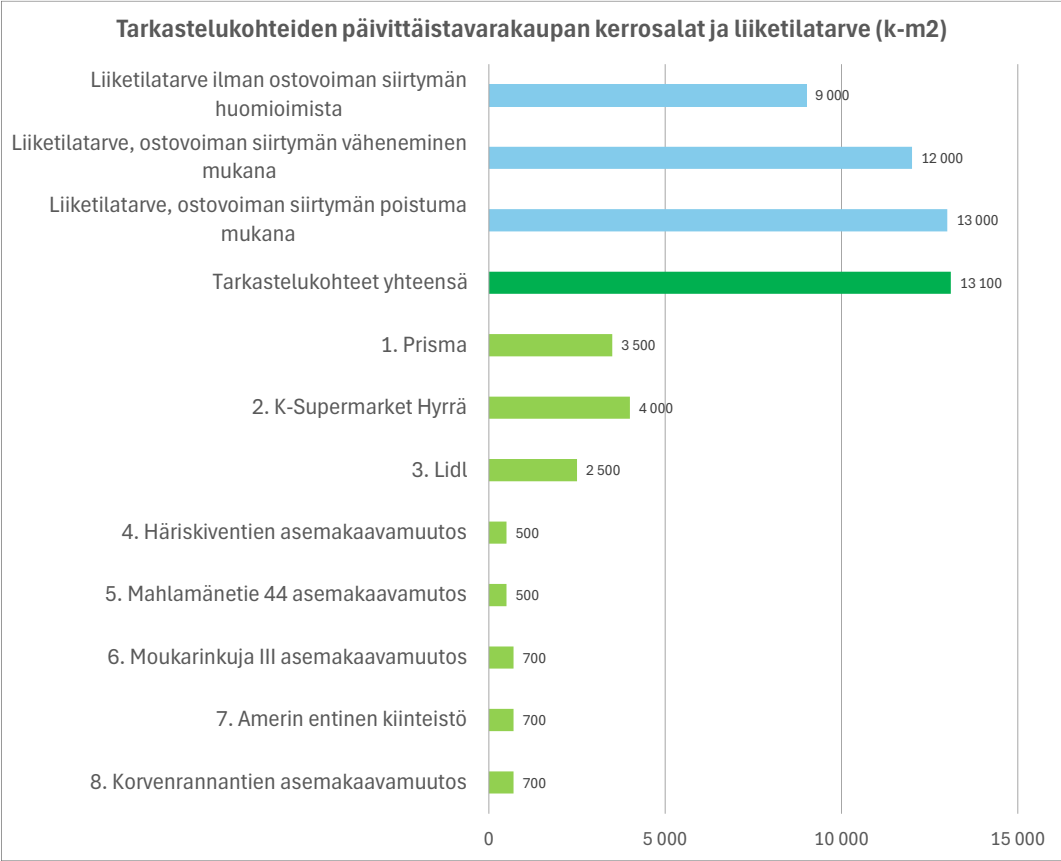
Tilanteessa, jossa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän oletetaan nollautuvan, liiketilan lisätarve Tuusulassa on noin 13 000 k-m². Kun tästä vähennetään tarkastelukohteiden 1 - 3 yhteenlaskettu päivittäistavarakaupan kerrosala (noin 10 000 k-m²) ja tarkastelukohteiden 4 ja 5 yhteenlasketun kerrosalan oletetaan olevan 1 000 k-m², tarkastelukohteiden 6 - 8 "käyttöön" jää noin 2 000 k-m². Tämä kattaa kohteiden 6 - 8 yhteenlasketun kerrosalan mitoitusvaihtoehdon 1 mukaisena (kunkin tarkastelukohteen kerrosala on noin 500 k-m²) ja mitoitusvaihtoehdosta jää "yli" noin 500 k-m². Näin kunkin tarkastelukohteen laskennallinen kerrosala voisi olla noin 700 k-m².

Kaikkien tarkastelukohteiden laskennallinen kerrosala yhteensä

Kun kaikkien tarkastelukohteiden kerrosala lasketaan yhteen, kokonaiskerrosalaksi tulee noin 13 100 k-m². Tämän voidaan katsoa vastaavan Tuusulan päivittäistavarakaupan liiketilatarvetta tilanteessa, jossa nykyisen päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtauksen oletetaan loppuvan. Tämän oletuksen käyttö on perusteltua, koska Uuden Prisman ja Lidlin sekä K-Supermarket Hyrrän laajennuksen myötä päivittäistavarakaupan nykyisen ulosvirtauksen voidaan olettaa vähentyvän merkittävästi ja mahdollisesti myös siirtymän muuttuvan positiiviseksi.

	Mitoitus, k-m2
1. Prisma	3 500
2. K-Supermarket Hyrrä	4 000
3. Lidl	2 500
4. Härskiventien asemakaavamuutos	500
5. Mahlamänetie 44 asemakaavamuutos	500
6. Moukarinkuja III asemakaavamuutos	700
7. Amerin entinen kiinteistö	700
8. Korvenrannantien asemakaavamuutos	700
Tarkastelukohteet yhteensä	13 100

Taulukko 6. Tarkastelukohteiden laskennalliset päivittäistavarakaupan kerrosalat (k-m²).



Kuva 33. Tarkastelukohteiden päivittäistavarakaupan laskennallinen kerrosala ja liiketilatarve (k-m²).

6. Maankäytön suunnittelussa huomioitavaa

Kaupan kehittämisen yleiset reunaehdot

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti myös toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaavaratkaisuilla voidaan rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä rajoittamaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lisäyksen perusteluissa elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottamisen todetaan olevan yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp). Maankäytön suunnittelussa kilpailun edistämisen näkökulma tulisikin ottaa yhtäläisellä painoarvolla huomioon maankäyttö- ja rakennuslain muiden kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa.

Tarkastelukohteiden päivittäis- ja erikoistavarakauppa on Hyrylän nykyiseen ja tulevaan väestömäärän kasvuun suhteutettuna luonteeltaan paikallista. Kaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuukin nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Kaupan toimintaympäristönä Hyrylän keskusta on haluttu sijaintipaikka keskustan ja taajaman väestömäärän kasvaessa, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen sujuvoituessa ja keskustan jäsenydessä toimivammaksi ja keskustaympäristöltään vetovoimaisemmaksi kokonaisuudeksi. Kaupan toimijat näkevät Hyrylän keskustassa ja taajamassa kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointeja ei suunniteltaisi ja kaupan kehitys jäisi toteutumatta.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Hyrylän taajaman kaupan palveluverkon kehittämisen kannalta on tärkeää, että eri alueille annetaan riittävät, mutta maankäytön suunnittelun tavoitteita noudattavat mahdollisuudet kehittyä. Kunnan tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan kehittymiseen eri alueilla.

Hyrylän keskusta on Tuusulan kaupallinen pääkeskus ja sen tulee myös säilyä ensisijaisena päivittäistavarakaupan ja keskustahakuksen erikoiskaupan sijaintipaikkana jatkossakin. Tätä kehitystä edistettäessä on muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat monet eri tekijät. Keskustojen kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, viihtyisästä fyysisestä ympäristöstä jne.

Tarkastelukohteet 1 - 3 lisäävät merkittävästi Hyrylän keskustan kaupallista vetovoimaa ja elinvoimaa. Tämä antaa mahdollisuuden ja myös edellyttää keskustaympäristön kehittämistä. Hyvään kaupunkiympäristöön kytkeytyy kiinteästi tavoite elävästä keskustasta. Elävää keskustaa voidaan luonnehtia kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä kulttuurin ja kaupunkielämän keskukseksi, jossa on toimintaa jokaisena viikonpäivänä ja vuodenaikana aamusta iltaan. Elävässä keskustassa myös asutaan, käydään töissä ja viihdytään vapaa-ajalla. Elävä keskusta on hyvin saavutettavissa jalan ja pyörällä, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla. Tavoite elävästä keskustasta oli vahvasti mukana vuonna 2023 laaditussa Hyrylän keskustan kaupan visiossa.

Tarkastelukohteet 1 - 3 tukevat edellä esitettyä kehitystä sekä Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ja Hyrylän keskustan kaupan vision toteuttamista. Samalla ne noudattavat vähittäiskaupan kehityksessä viime aikoina vallinnutta trendiä, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.

Vähittäiskaupassa keskittymisen edut ovat merkittäviä: myymälätarjontaan suuret keskittymät houkuttelevat asiointivirtoja, koska ”yhdeällä pysähdyksellä” on tarjolla laaja valikoima tuotteita ja palveluita. Keskustojen kaupallista rakennetta tiivistetään kävelykeskustojen ja -katujen ympärille, jolloin myymälätarjonta on monipuolista asiointi vaivatonta.

Tarkastelukohteet 4 - 8 tukevat koko Hyrylän taajaman kaupan rakenteen kehittymistä täydentämällä nykyistä päivittäistavarakaupan palveluverkkoa. Tarkastelukohteiden 4 ja 5 päivittäistavarakauppa on luonteeltaan paikallista (pienet päivittäistavarakaupan lähimyymälät), eikä niillä ole vaikutusta Hyrylän keskustan kapalliseen kehittymiseen.

Tarkastelukohteet 6 - 8 muuttavat Hyrylän taajaman päivittäistavarakaupan alueellista painotusta, mikäli niihin sijoittuu merkittävästi uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Mahdollisten etumyymlöiden myötä vaikutukset ulottuvat myös keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan merkittävä lisäys tällä alueella vähentäisi keskustan asiointivirtaa. Tämä heikentäisi keskustahakuisen erikoiskaupan, kaupallisten palvelujen sekä kahviloiden ja ravintoloiden toimintaedellytyksiä keskustassa. Samalla mahdollisuudet keskustan kaupallisen vetovoiman ja elinvoiman kasvuun heikkenisivät.

Kaupan mitoittaminen

Hyrylän taajaman päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohdaksi asemakaavoituksessa on ostovoiman ja liiketilatarpeen kasvun sekä ostovoiman ulosvirtauksen vähenemisen ja keskustan elinvoiman vahvistamisen kannalta

perusteltua ottaa kohdassa 5.7.2 esitetyt mitoitus tarkastelukohteille 1 - 3 (yhteensä noin 10 000 k-m²). Muiden tarkastelukohteiden mitoitus määräytyvät tämän jälkeen ja ohjeellisenä ylärajana on nykyisen ostovoiman siirtymän poistuman huomioiva liiketilatarve (noin 13 000 k-m²). Muissa tarkastelukohteissa huomioitavaksi ja ”jaettavaksi” päivittäistavarakaupan kerrosalaksi jää näin ollen noin 3 000 k-m².

Tarkastelukohteiden 4 (Häriskiventie) ja 5 (Mahlamäentie 44) asemakaavoituksessa päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana voidaan pitää lähi-asutusta palvelevaa suhteellisen pientä myymälää (lähikauppaa). Laskennallisena mitoituksena on edellä esitetty 500 k-m², mutta myymälät voivat olla kooltaan 500 - 1 000 k-m² ilman, että sillä on merkittävää kielteistä vaikutusta keskustan kaupan palvelujen kehittymiseen ja elinvoiman vahvistumiseen. Maankäytön suunnittelussa Hyrylän taajaman päivittäistavarakaupan palveluverkkokonaisuuden kehittämisen kannalta suositeltava mitoitus on kuitenkin suuruusluokkaa 500 k-m².

Myös Moukarinkuja III asemakaavamuutoksen (tarkastelukohde 6) päivittäistavarakauppaa voidaan lähtökohtaisesti pitää ensisijaisesti lähiasutustaan palvelevana lähikauppana. Koska alueella (Haukkaniemen pienalueella) on jo päivittäistavaramyymlä ja väestönkasvu vuoteen 2040 on vähäistä, asemakaavoituksen lähtökohtana voidaan pitää 500 - 1 000 k-m²:n mitoitus nykyinen myymälä mukaan lukien.

Tarkastelukohteet 7 (Amerin entinen kiinteistö) ja 8 (Korvenrannantien asemakaavamuutos) sijoittuvat lähelle toisiaan samalla tilastollisella pienalueella, jossa toimii jo nykyisin päivittäistavaramyymlä. Näiden tarkastelukohteiden asemakaavallista mitoitus on tämän vuoksi tarkasteltava yhdessä. Päivittäistavarakaupan kehittäminen alueella ei voi perustua väestönkasvuun, sillä se on alle sata asukasta vuoteen 2040 mennessä. Viereisellä Riihikallion alueella asuu nykyisin noin 2 000 asukasta ja väestönkasvu vuoteen 2040 on noin 1 000 asukasta, mutta alueella on jo päivittäistavaramyymlä.

Laskennallisena mitoituksena kummallekin alueelle on edellä esitetty 700 k-m², jolloin asemakaavoituksessa huomioitava uusi kerrosala olisi 500 - 1 000 k-m². Hyrylän ydinkeskustan keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ja niiden myötä keskustan kaupallisen vetovoiman ja elinvoiman myönteisen kehittymisen kannalta asemakaavoituksen lähtökohtana voitaisiin pitää kunnan maankäytön suunnittelun keskustapainotteisten kehittämisen tavoitteita paremmin tukevaa ratkaisua 500 k-m².

Spekulaationa voidaan todeta, että jos kohteille 6 ja 8 ei asemakaavoituksessa sallittaisi päivittäistavarakauppaa, tarkastelukohteen 7 päivittäistavara-kaupan kerrosala voisi olla suuruusluokkaa 1 500 - 3 000 k-m². Tämä ei kuitenkaan olisi kaupan kilpailunäkökulman puolesta perusteltua ja myymälän yhteyteen todennäköisesti sijoittuvilla etu/aulamyymälöillä olisi kielteisiä vaikutuksia keskustan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kehittymiseen.

Amerin entiseen kiinteistöön on kaupan toimijan alustavissa suunnitelmissa esitetty etumyymälöitä/liiketiloja, joiden kerrosalasta ainakin osa tulee todennäköisesti koostumaan keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöistä. Vaikka keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on tarkastelukohteiden 1- 3 kerrosalan vähennyksen jälkeen noin 12 000 k-m², keskustan ulkopuolelle sijoittuva merkittävä keskustahakuisen erikoiskaupan kerrosala heikentäisi keskustan erikoiskaupan kehittymismahdollisuuksia. Etumyymälöiden kerrosalamitoituksen tulisi tämän vuoksi olla maltillinen. Vertailukohtana voidaan käyttää Prismaa, jonne on tulossa aulamyymlöitä suuruusluokaltaan noin 500 k-m².

Asemakaavoituksen ajoittaminen

Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä eri näkökulmat huomioivaan, mutta kunnan tavoitteisiin parhaiten vastaavaan ja ajallisesti vaiheistuvaan kaupan uudisrakentamiseen. Kaupan palveluverkon kehitys käynnistyy tarkastelukohteista 1 - 3. Uusi Lidlin myymälä avaa ovensa vuoden 2024 aikana, K-Supermarket Hyrrän laajennuksen asemakaavoitus on käynnissä ja Hyrylän palvelukeskuk-sen asemakaava (Prisma) on lainvoimainen.

Näiden keskustakohteiden toteutuminen ennen muita tarkastelukohteita on tärkeää myös Hyrylän keskustan kokonaisvaltaisen maankäytön kehittämisen sekä keskustahakuisen erikoiskaupan, kaupallisten palvelujen, kahviloiden ja ravintoloiden toiminta- ja kehittymisedellytysten kannalta katsottuna. Yleisesti ottaen kyse on kunnan tavoitteena olevasta keskustan kaupallisen vetovoiman ja elinvoiman vahvistamisesta ennen keskustan ulkopuolisia alueita.

Häriskiventien (4) ja Mahlamäentie 44:n (5) asemakaavamuutosten sijoittumisalueilla ei nykyisin ole päivittäistavaramyymälää, mutta alueiden väestömäärät ovat kasvussa. Kohteen 4 sijoittumisalueella (Vaunukankaan tilastollinen pienalue) olisi väestömäärän puolesta tarvetta päivittäistavaramyymälälle jo nykyisin. Koska tarkastelukohteiden päivittäistavarakaupan uudisrakentamisessa on kyse pienistä lähikaupoista, myymälät voivat toteutua väestömäärän kasvaessa ja kaupan toimijoiden katsoessa ajankohdan oikeaksi.

Asemakaavallinen valmius uusiin myymälöihin olisi kuitenkin hyvä olla olemassa lähivuosien kuluessa. Häriskiventien ja Mahlamäentien 44:n asemakaavamuutokset ovat Tuusulan kaavoitus suunnitelman 2024-2027 mukaisia II-luokan hankkeita. II-luokan hankkeet ovat tulossa olevia kaavoitus-hankkeita, joita pääasiassa valmistellaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Maankäytön jatkosuunnittelussa tarkastelukohteiden 4 ja 5 asemakaavoittamista olisi hyvä harkita nostettavaksi I-luokan hankkeiksi ja kaavoitettaviksi samassa aikaikkunassa kohteiden 6 - 8 kanssa.

Keskustan ulkopuolelle sijoittuvien tarkastelukohteiden 6 - 8 (Moukarinkuja III, Amerin entinen kiinteistö ja Korvenrannantie) asemakaavoittaminen olisi hyvä ajoittaa keskustamyymälöiden valmistumisen jälkeen, jos niille sallitaan merkittävästi edellä esitettyä suurempia päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan (etumyymälät) kerrosaloja.

Hyrylän taajaman nykyistä kaupan palveluverkkoa täydentävät lähimyymälät salliva asemakaavoitus voisi käynnistyä lähivuosien kuluessa. Moukarinkuja III asemakaavamuutos on Tuusulan kaavoitussuunnitelman II-luokan hanke. Amerin entinen kiinteistö ja Korvenrannantien asemakaavamuutos kuuluvat kaavoitussuunnitelman I-luokkaan eli ovat kärkihankkeita. Hyrylän taajaman eteläosan päivittäistavarakaupan kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta kohteiden 6 - 8 asemakaavoittamista olisi hyvä harkita toteutettavaksi kaavoitussuunnitelman I-luokan hankkeina suunnilleen samaan aikaan tai ainakin siten, että kutakin asemakaavaa laadittaessa huomioidaan myös muiden kaava-alueiden päivittäistavarakaupan mitoitus.

Lähdeluettelo

A.C.Nielsen Finland Oy (2023). Päivittäistavarakaupn myymälärekisteri.

HE 334/2014 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Päivittäistavarakauppa ry (2023). Päivittäistavarakauppa 2023.

Ramboll (2018). Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys.

Ramboll (2019). Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys.

Sitowise (2023). Hyrylän keskustan kaupan visio.

Suomen kauppakeskusyhdistys ry (2024). Suomen kauppakeskukset 2024.

Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy (2022). Elinvoimalaskennan tulokset, Tuusula 2022.

Tilastokeskus (2024). Yritys- ja toimipaikkarekisterin tiedot 2022.

Tuusulan kunta (2023a). Hyrrän asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.8.2023.

Tuusulan kunta (2023b). Tuusulan kaavoitus suunnitelma 2024-2027.

Tuusulan kunta (2022a). Hyrylän palvelukeskus, kaavaselostus, ehdotus 14.9.2022.

Tuusulan kunta (2022b). Hyrylän liike- ja palvelukeskus, kaavan viiteaineisto 14.9.2022.

Tuusulan kunta (2022c). Hyrylän keskustan yleissuunnitelma.

Tuusulan kunta (2019). Härskiventien asemakaava ja asemakaavamuuotos, kaavaselostus.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2020). Asiantuntija-artikkeli kaupan toimialasta.

Liite 1. Hyrylän kaupallisten palvelujen liiketilat ja Hyrylästä puuttuvat erikoiskaupat vuonna 2022

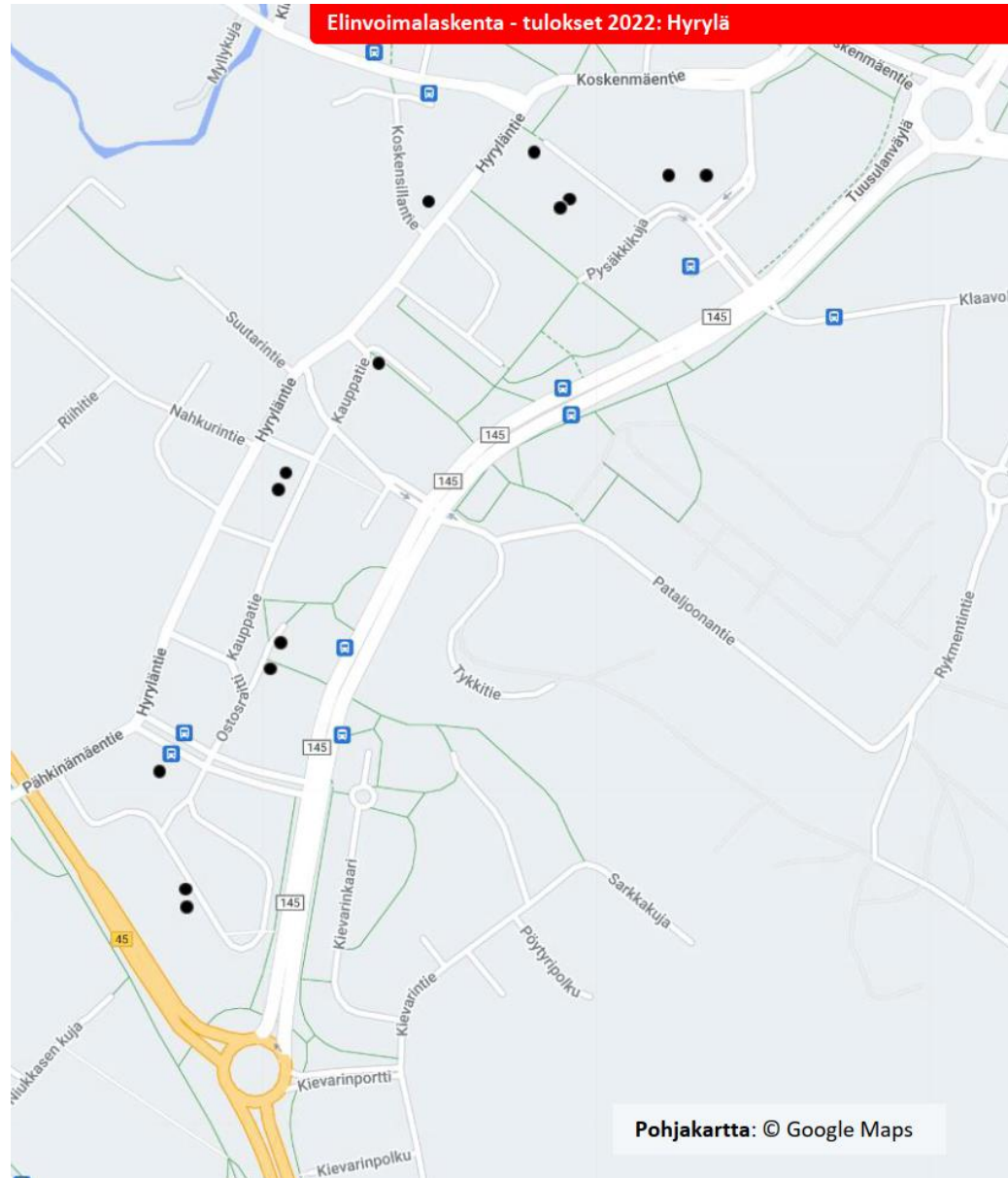
Lähde: Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy (2022)

Palvelut yhteensä	74
Kahvilat ja ravintolat	16
Kahvilat, jäätelö- ja mehubaarit	2
Ravintolat	3
Pikaruoka	8
Pubit, baarit ja viihderavintolat	2
Lounasravintolat	1
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	30
Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	19
Kunto-, jooga- ja tanssisalit	2
Hierontapalvelut, fysioterapia, jalkahoito	4
Terveyspalvelut: lääkäriasemat ym.	4
Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	1
Viihde- ja vapa-ajan palvelut	2
Liikunta-, seikkailu- ja keilaradat ym.	1
Museot, taidegalleriat	1
Kaupalliset palvelut (muut)	26
Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	1
Pankit, LKV, vakuutus, laki, tilit, isännöinti	11
Hautauspalvelu, matkatoimistot, siivous- ja kiinteistöhuolto	3
Eläinlääkäri	2
Huoltopalvelut: kodinkone, tietokone, kännykkä, polkupyörä	1
Koulutus- ja valmennuspalvelut	2
Popup ja showroom	1
Muut kaupalliset palvelut, itsepalvelutilat	4
Talo-, sisustus-, keittio- ja kphsuunnittelu ja myynti	1
Kauppa ja palvelut yhteensä	92

HYRYLÄSTÄ PUUTTUVAT ERIKOISKAUPAT 2022
Muoti ja asusteet
Pukeutuminen
Lasten pukeutuminen
Jalkineet
Laukut ja asusteet
Korut ja kellot
Second Hand, Vintage
Sisustaminen ja kodintarvikkeet
Huonekalut
Kodintarvikkeet
Rauta- ja rakennustarvikkeet, maatalous
Kodintekniikka, elektroniikka
Vapaa-aika
Kirjat, paperi, ääni- ja kuvatallenne
Pelit ja lelut
Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus
Lastentarvikkeet

Liite 2. Hyrylän tyhjät liiketilat vuonna 2022

Lähde: Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy (2022)



- Kartta kuvaa tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja keskustan raja-alueella syyskuussa 2022.
- Vapaita liiketiloja on nyt 14 kpl (11,4 %). Tilanne ei ole juuri muuttunut verrattuna neljän vuoden takaiseen (nettolisäystä on tullut 1 kpl).

Liite 3. Kaupan toimialat

YLEISJAKO

Vähittäiskauppa

- Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa

Päivittäistavarakauppa

- Elintarvikkeiden ohella tuotteet, joita hankitaan ruokaostosten yhteydessä (kodin paperit, kosmetiikka ym.)

Erikoiskauppa

- Erikoiskauppa jaetaan keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan (käytetään myös termiä tilaa vaativa kauppa)
- Keskustahakuinen erikoiskauppa
 - esimerkiksi apteekit, muotikaupat, optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat
- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa
 - huonekalu-, kodintekniikka-, rauta-, puutarha-, vene- ja autokauppa

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

- Hypermarket (Citymarket, Prisma ja Minimani, myyntipinta-ala yli 2 500 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)
- Tavaratalo (myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)
- Supermarket, iso (myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)
- Supermarket, pieni (myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)
- Valintamyymälä, iso (myyntipinta-ala 200 - 399 m²)
- Valintamyymälä, pieni (myyntipinta-ala 100 - 199 m²)
- Pienmyymälä (myyntipinta-ala alle 100 m²)
- Erikoismyymälä (esimerkiksi leipomomyymälä)

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA

Tavaratalokauppa

- itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- apteekit
- terveydenhoitotarvikkeiden vähittäiskauppa
- kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- jalkineiden vähittäiskauppa
- laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- kankaiden vähittäiskauppa
- lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- mattojen vähittäiskauppa
- sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- taloustavaroiden vähittäiskauppa
- soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- kodintekstiilien vähittäiskauppa
- muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- kirjojen vähittäiskauppa
- paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- urheilualan vähittäiskauppa
- pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- kukkien vähittäiskauppa
- kukkakioskit
- lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- taideliikkeet
- valokuvausalan vähittäiskauppa
- optisen alan vähittäiskauppa
- lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- antiikkiliikkeet
- antikvariaattikauppa
- muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA

Autokauppa

- henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- renkaiden vähittäiskauppa
- moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- maalien vähittäiskauppa
- keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- tapettien ja lattiapäällysteiden vähittäiskauppa
- veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- puutarha-alan vähittäiskauppa