



# Järvenpään yleiskaava 2040

## Kaupallisten ja yritysvaikutusten arviointi

*Yleiskaavan luonnosvaiheen aineisto*

9.12.2019



# Maankäyttö- ja rakennuslaki – Kauppa ja yleiskaava

## **71 a § (21.4.2017/230) Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

## **71 c § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen**

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu

## **71 b § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle**

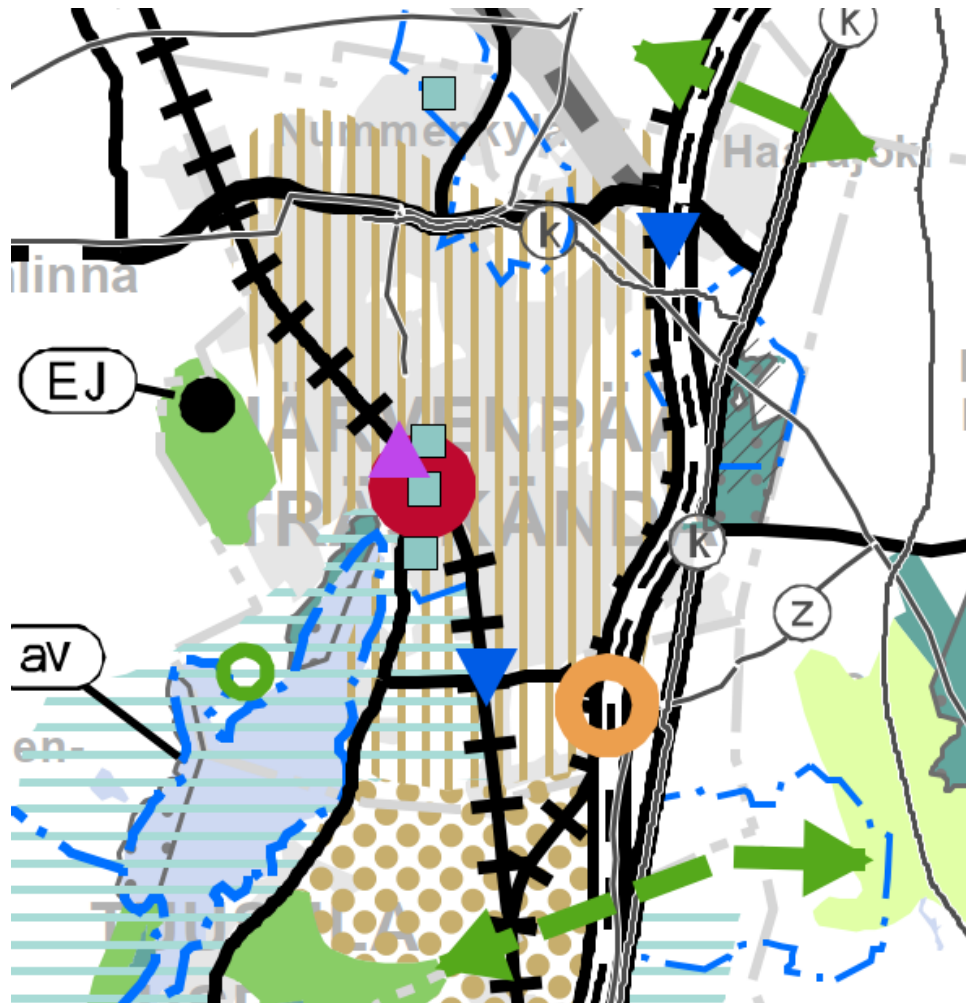
Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:









1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

# Uusimaa-kaava 2050 ehdotus

nähtävillä 8.10.-8.11.2019

Kauppaa ja yritystoimintaa koskevia merkintöjä



-  Keskustatoimintojen alue, valtakunnankeskus  
Område för centrumfunktioner, riksentrum
-  Keskustatoimintojen alue, keskus  
Område för centrumfunktioner, centrum
-  Keskustatoimintojen alue, pieni keskus  
Område för centrumfunktioner, litet centrum
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Utvecklingszon för tätortsfunktioner
-  Uusi raiteliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik
-  Joukkoliikenteen vaihtopaikka  
Omstigningsplats för kollektivtrafik
-  Liityntäpysäköintialue  
Område för anslutningsparkering
-  Kaupan alue  
Område för handel



- Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.
- Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

# Uusimaa-kaava 2050

## Merkitykseltään seudullinen/paikallinen kauppa

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Järvenpäässä ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10.000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10.000 k-m<sup>2</sup>

Muualla kaupungissa:

- 4000 k-m<sup>2</sup>

10.000 k-m<sup>2</sup> keskustahakuista kauppaa voi muodostua esimerkiksi seuraavista myymäläkombinaatioista:

- Pieni hypermarket
- Pari laajantavaravalikoiman myymälää (esim. Tokmanni ja Puilo)
- Pieni kauppakeskus (supermarket, erikoiskauppaa ja palveluita)
- Pari supermarkettia ja laajan tavaravalikoiman myymälä
- Muutama hallimainen erikoiskauppa (esim. urheilukauppa, lastentarvikeliike, eläinkauppa, sisustusliike)
- "Retailpark" tms. erikoiskaupan liikekeskus, joka sisältää keskustahakuista erikoiskauppaa

- Merkitykseltään seudullista kauppaa ohjataan maakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa ainoastaan Järvenpään keskustaan ja Poikkien alueelle. (Poikkien alueesta oma kuvaus myöhemmin raportissa.)
- Muille alueille voidaan yleiskaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia suuryksiköitä.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja uusi raideliikenteeseen tukeutuva vyöhyke kattaa lähes koko Järvenpään kaupungin alueen. Muut alueet eivät ole houkuttelevia kaupan kannalta eikä niille ole tarvetta sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Merkitykseltään seudullisen alarajan voidaan tulkita olevan keskittymäkohtainen, koska vaikutuksetkin ovat keskittymäkohtaiset (kuitenkin niin, etteivät yhteisvaikutukset yllä seudullisiksi).
  - *Esimerkiksi Ainolan ja Haarajoen vaikutusalueet ovat erilaiset, eivätkä ne toimi vaikutuksiltaan yhtenäisenä keskittymänä.*
  - *Jos rajan tulkittaisiin koskevan koko taajamatoimintojen aluetta siten, että Järvenpään saisi sijoittaa yhteensä enintään 10.000 k-m<sup>2</sup> keskustakauppaa keskustan ulkopuolelle, tarkoittaisi tämä sitä, että myös pääkaupunkiseudulla taajamatoimintojen vyöhykkeelle tai pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle saisi yhteensä sijoittaa keskustakauppaa enintään 10.000 k-m<sup>2</sup>.*
  - *Esimerkiksi Kajaanin yleiskaavassa on useita P-1-alueita, joista jokaiseen keskittymään saa sijoittaa tiva-kauppaa enintään 10.000 k-m<sup>2</sup>. (Kajaanissa merkitykseltään seudullisen tiva-kaupan alaraja on 10.000 k-m<sup>2</sup>)*
- Merkitykseltään seudullisen alaraja voi olla maakuntakaavassa esitetty suurempikin, jos selvityksin niin osoitetaan.

# Kauppan määritelmiä

## Hypermarket: Citymarket, Prisma

- Kooltaan noin 10.000-20.000 k-m<sup>2</sup>
- Päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa (käyttötavaraa)
- Keskustoissa, kauppakeskuksissa ja kaupan alueilla

## Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl

- Kooltaan noin 1500 – 3500 k-m<sup>2</sup>
- Keskustoissa, paikalliskeskuksissa

## Lähikauppa: K-market, Alepa

- Kooltaan noin 200- 1000 k-m<sup>2</sup>

## Laajan tavaravalikoiman myymälä / erikoiskaupan tavaratalo; Tokmanni, Puuilo, Motonet

- Kooltaan noin 2000- 5000 k-m<sup>2</sup>
- Erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa (käyttötavaraa)
- Päivittäistavaraa (elintarvikkeita) tyypillisesti vain vähän, lähinnä kuivaelintarvikkeita. Järvenpäässä Tokmannissa on kuitenkin poikkeuksellisesti paljon päivittäistavaraa.

## Kauppakeskus: Jumbo, Willa

- Useita myymälöitä, liikkeet avautuvat sisätilaan
- Keskustahakuista kauppaa
- Yksittäinen liike ei ylitä 50 % liiketilan kokonaismäärästä
- Kooltaan yli 5000 k-m<sup>2</sup>

## Hypermarketkeskus: Järvenpään Prisma-keskus

- Rakentuu hypermarketin ympärille
- Liikkeet avautuvat katetulle käytävälle
- Hypermarketin osuus yli 50 %
- Hypermarketin ohella vähintään 10 liikettä

## Retail Park (erikoiskaupan keskus): Vantaanportti

- Muodostuu usein useammasta liikerakennuksesta
- Yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle
- Tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan myymälöitä
- Keskusta-alueiden ulkopuolella

## Ostoskeskus: Jampan ostoskeskus

- Kauppakeskusta selvästi pienempi
- Liikkeet avautuvat usein ulkotilaan
- Asuinalueiden keskustojen liikekeskittymä



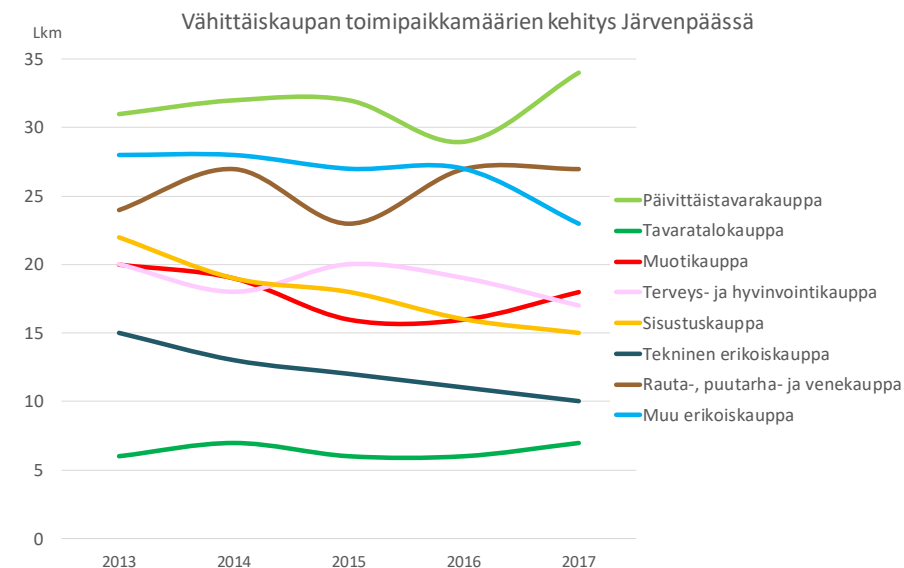
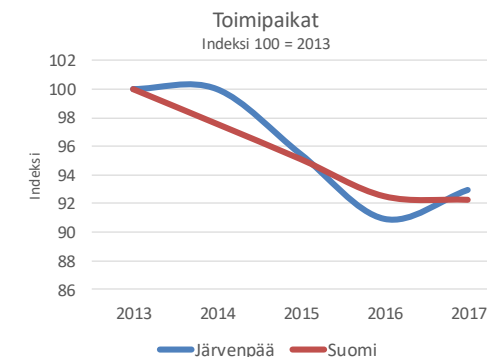
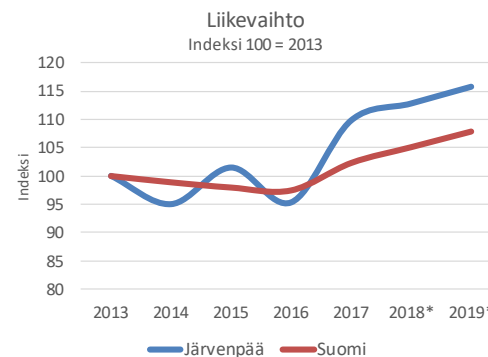
# Kauppan sijaintiperiaatteita

- Kaupat ja palvelut keskittyvät, erityisesti erikoiskauppa keskittyy toistensa läheisyyteen.
- Päivittäistavarakaupan yhteyteen hakeutuu muita palveluita
- Lähellä riittävä asukasmäärä ja ostovoima
- Ulkoinen ja sisäinen saavutettavuus tärkeää
- Ulkoinen saavutettavuus
  - Sujuvat liikenneyhteydet
  - Pysäköintipaikat
  - Julkisen liikenteen pysäkit
  - Kevyenliikenteen reitit
- Sisäinen saavutettavuus
  - Miellyttävä kaupunkiympäristö
  - Palvelujen tiiviys
  - Näkyvyys
  - Asiakasvirrat

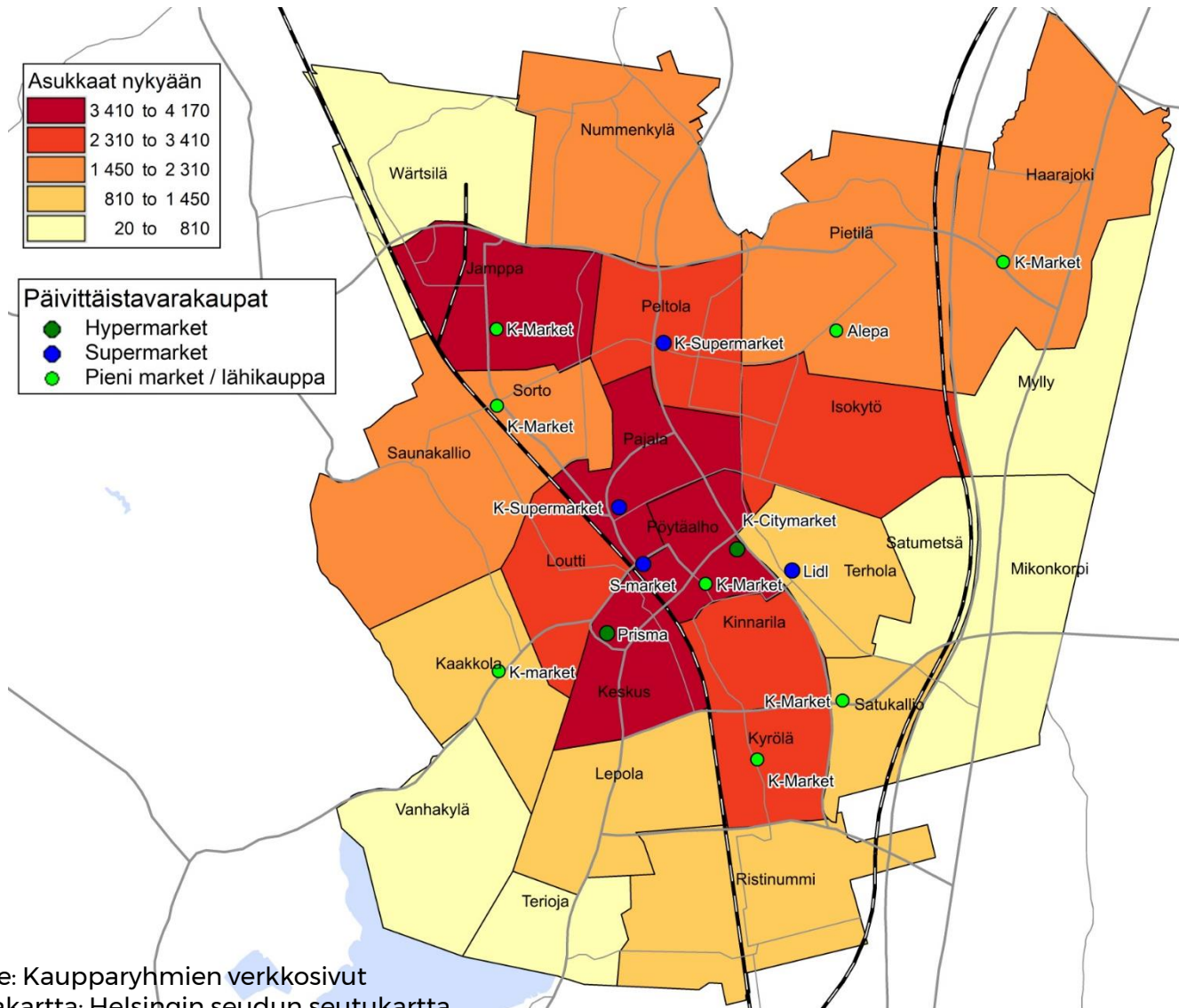


# Vähittäiskaupan kehitys Järvenpäässä

- Vähittäiskaupan liikevaihto on Tilastokeskuksen yritystilaston mukaan heilahdellut Järvenpäässä varsin paljon. Liikevaihdon kokonaiskasvu vuodesta 2013 vuoteen 2017 on kaupungissa kuitenkin ollut suurempaa kuin koko Suomessa. Viidessä vuodessa vähittäiskaupan liikevaihto on Järvenpäässä kasvanut yhteensä 10 %. Vuonna 2018 ja 2019 kasvun odotetaan jatkuvan, jos kasvu jatkuu yleisen kaupan kasvun mukaisesti.
- Vähittäiskaupan toimipaikkamäärä on yleisesti laskussa sekä Järvenpäässä että koko Suomessa. Vuonna 2017 vähittäiskaupan toimipaikkamäärä kuitenkin Järvenpäässä poikkeuksellisesti kasvoi edellisvuodesta.
- Järvenpäässä toimipaikkamäärä kasvoi päivittäistavarakaupassa ja muotikaupassa, sen sijaan teknisen erikoiskaupan, sisustuskaupan ja terveys- ja hyvinvointikaupan sekä muun erikoiskaupan, toimipaikkamäärässä on tasaista laskua. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat tilastossa markettien ja lähikauppojen lisäksi kioskit, leipomot, jäätelökioskit ym. pt-erikoiskaupat.
- *Tilasto perustuu kyselyihin ja yrityskannasta tehtyihin analyysihin, joten tiedoissa voi olla yksittäisiä heittoja. Myös keskellä vuotta tapahtuvat yritysostot ja omistuksen vaihdokset voivat näkyä tilastossa toimipaikkamäärän ja liikevaihdon heilahteluina.*
- *Kun toimipaikkojen lukumäärä on toimialalla pieni, yhden toimipaikan muutos voi olla merkittävä.*



# Päivittäistavarakaupan verkko ja asukkaat Järvenpäässä 2019

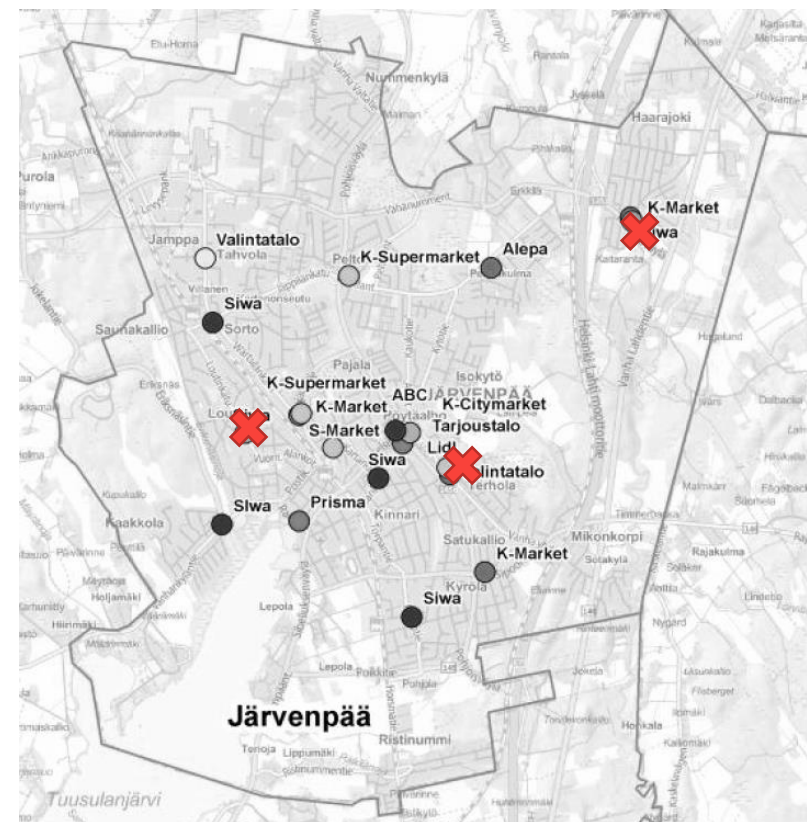


- Kauppa keskittyy suurelta osin sinne, missä on tiheästi asukkaita.
- Tyypillisesti päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustan ja väestökeskittymien lisäksi hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin esim. asuinalueiden portteihin tai kokoomakatuojen risteysiin.
- Suuret marketit ovat keskustassa ja keskustan tuntumassa Terholassa ja Palajassa. Lisäksi Peltolassa on supermarket.
- Pieniä lähikauppoja on asuinalueilla ympäri kaupunkia.
- Jampassa on tiivistä asutusta, mutta alueella on vain lähikauppatasoisia päivittäistavarakauppaa.
- Isokydön ja Nummenkylän alueilla on kohtalaisen paljon asukkaita, mutta alueella ei ole lainkaan päivittäistavarakauppaa. Alueiden asutus on pientalovaltaista.
- Myöskään eteläosissa ei ole päivittäistavarakauppoja, mutta alueen asutus on varsin hajanaista ja pientalovaltaista.



# Päivittäistavarakaupan verkon kehitys Järvenpäässä edellisen selvityksen jälkeen

- Viime vuosina kaupunkiin ei ole sijoittunut uusia päivittäistavarakauppoja, mutta olemassa olevissa myymälöissä on tapahtunut laadullista kehitystä.
- Keskon Suomen Lähikauppa -myymäläverkon oston myötä on useita lähikauppoja lopetettu.
- Suljetut myymälät:
  - Siwa Haarajoki ja Valintatalo Terhola; lähellä toinen K-ryhmän kauppa
  - Siwa/K-market Loutti; ei ihan lähellä muita kauppia
- Muut Valintatalot ja Siwat muutettu K-marketeiksi.
- Keskolla huomattavasti tiheämpi myymäläverkko kuin S-ryhmällä tai Lidlillä.
- Päivittäistavarakaupassa on tapahtunut voimakasta volyymien kehitystä, vaikka myymälämäärä ei ole kasvanut.
- Päivittäistavarakaupan yhteyteen hakeutuu herkästi muita lähipalveluita.
- Kaupungissa laadukkaita hyviä myymälöitä! K-Citymarket on valittu maailman parhaaksi päivittäistavarakaupaksi vuonna 2019.



Päivittäistavarakauppojen myymäläverkosto 2012 ja siinä tapahtuneet muutokset

Lähde: Kaupan verkkosivut ja Järvenpään kaupan verkosto ja kehittämishankkeiden vaikutusten arviointi, Ramboll 2013



# Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit

## Myymäläverkko

- Päivittäistavarakaupassa suurin tarve ja kysyntä on suurilla supermarketeilla. Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat asukkaiden kysyntään. (Jäävät pääsääntöisesti yksinään alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan).
- Hypermarket-verkkoa täydennetään enää harvoilla paikkakunnilla. Uudet hypermarketit ovat usein nykyisiä hypermarketteja pienempiä.
- Lähikauppa verkko täydentää supermarket-verkkoa, mutta se ei riitä asukkaiden kysyntään. Ensisijaisesti ajetaan vähän kauemmaksi suurempaan myymälään.
- Aukiolorajoitusten poistuminen vaikutti siihen, ettei lähikaupalla ole enää "keinotekoista" 400 m<sup>2</sup>:n rajaa. Myymälät voivat kysynnän mukaan olla myös tätä pienempiä tai suurempia.
- Tulevaisuudessa myymälöiden sisältö tulee olemaan nykyistä enemmän palvelupainotteinen, ravintola/noutoruoka/ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät.
- Kaupan toimijat toivovat liiketiloilleen joustonvaraa ts. riittävää kerrosalaa, jotta kaupan konseptien uusiminen on mahdollista kysynnän mukaan.
- Päivittäistavarakaupan liittyvät usein hybridihankkeisiin. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi tulla asumista, muita palveluita ja muuta toimitilaa.
- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.
- Myymäläverkko tulee edelleen vastaamaan suurimmasta osasta pt-kaupan myynnistä.



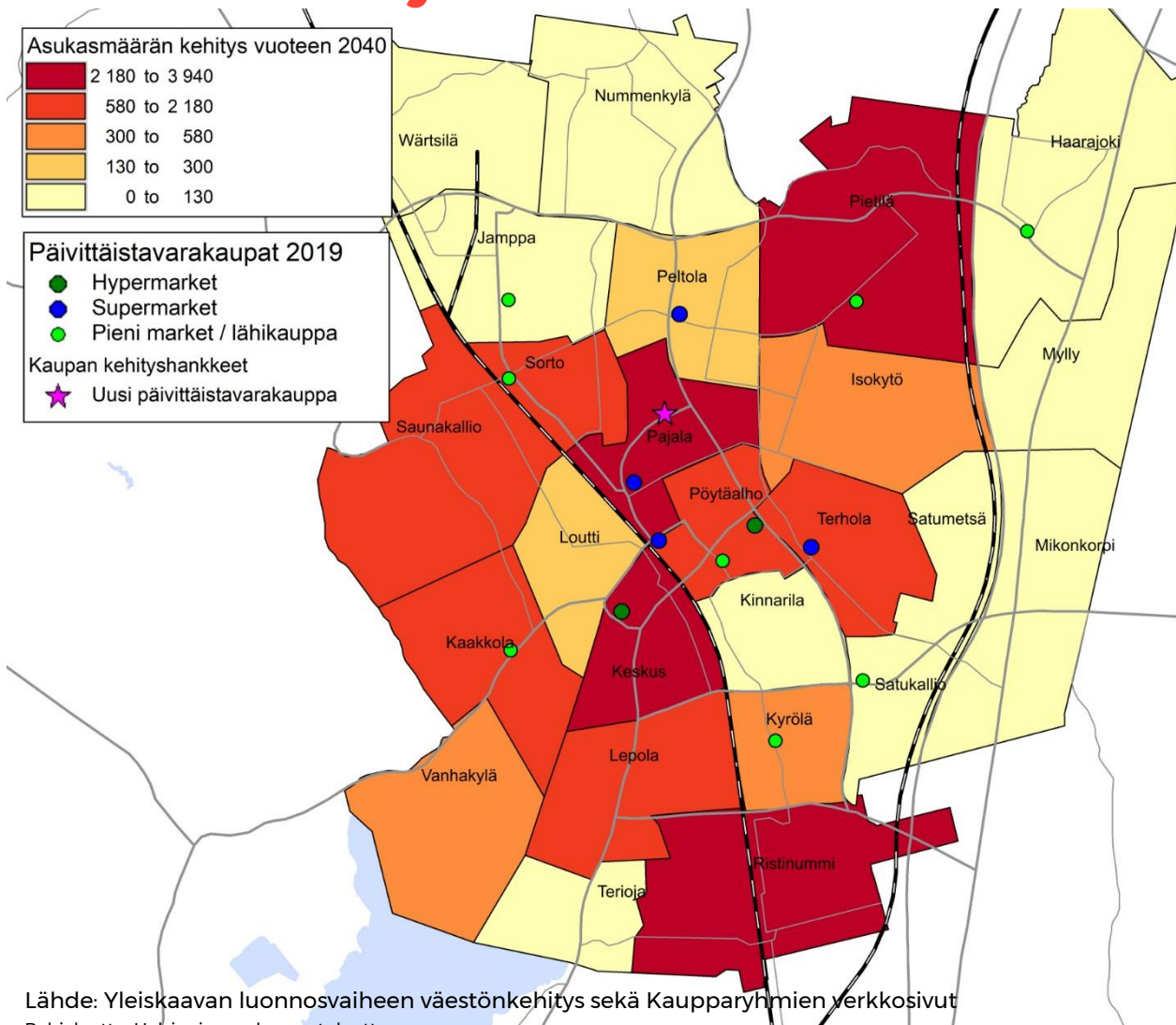
Suurin kysyntä on markkinoilla supermarket-kokoluokan myymälöillä

# Päivittäistavarakaupan verkkokaupan kehitys

- Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on päivittäistavarakaupan myynnistä:
  - Suomessa noin 0,5 %
  - Ruotsissa noin 2-3 %
  - Englannissa noin 7 %.
- Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kasvaa, mutta se kehittyy olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna.
- Verkkokauppa on suurelta osin vielä kannattamatonta.
- Päivittäistavarakauppa ei arvioi verkkokaupan vaikuttavan myymäläverkkoon kasvavilla kaupunkiseuduilla.
- Tuotteet kerätään suurelta osin olemassa olevista myymälöistä. Verkkokaupan logistiikkakeskuksen rakentaminen nähdään Suomessa liian kalliina investointina. Nopeat toimitukset ovat verkkokaupan kehityksen edellytys, johon voidaan vastata paremmin myymäläkeräyksellä ja lyhyillä toimitusketjuilla kuin suurella yksittäisellä logistiikkakeskuksella kaukana asiakkaista.
- Päivittäistavarakaupan verkkokaupassa asiakkaat toivovat valtaosin kotiinkuljetusta, mikä toteutuu parhaiten tiiviillä kaupunkiseuduilla.
- Noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä kehitetään. Erilaisia noutopisteitä testataan.
- Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet sekä ”pikanoitoruoka” haetaan myymälästä.



# Päivittäistavarakaupan verkko ja yleiskaavan luonnoksen väestön kehitys



- Yleiskaavan luonnosvaiheen mukaan väestö kasvaa Järvenpäässä voimakkaasti Haarakajoen keskustassa Pietilän osa-alueella ja Ainolan keskustassa Ristinummen osa-alueella sekä Pajalassa.
- Pajalaan on suunniteltu uutta Lidlin markettia ja myös Pajalan nykyistä K-supermarkettia uudistetaan.
- Tulevaisuudessa suurin päivittäistavarakaupan kasvutarve tulee olemaan Haarakajoen ja Ainolan keskustoissa.
- Päivittäistavarakaupan tarjonnan vajeusta on asukaslukuun nähden Nummenkylässä ja Isokydön alueella. Koska Nummenkylässä ei ole asukaskasvua ja Isokydön alueella vain vähäisesti asukaskasvua ja koska alueet ovat pientalovaltaisia, ei alueilla ole suuria edellytyksiä päivittäistavarakaupoille. Yleiskaava kuitenkin mahdollistaa paikallisia asukkaita palvelevat lähikaupat asuinalueilla.

# Erikoiskauppa ja sen kehitys Järvenpäässä edellisen selvityksen jälkeen

- Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy Järvenpäässä keskustaan.
- Tilaa vaativaa kauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa on Terholassa ja Poikkitien alueella sekä jonkin verran myös Pajalassa ja Laurilassa.
- Terholan ja Poikkitien kaupan alueille on viime vuosina rakentunut uusia erikoiskaupan myymälöitä Terholaan Power ja Poikkitielle Kamux ja Puuilo.
- Perhelän kortteli keskustassa mahdollistaa tulevaisuudessa uusien keskustahakuisten myymälöiden tulon kaupunkiin.



Perhelän hybridikortteli, YIT

Uusia erikoiskauppoja ja uusi laajan tavaravalikoiman myymälä Järvenpäässä

# Erikoiskaupan yleinen kehitys ja trendit

- Kauppa kehittyi kasvavilla kaupunkiseuduilla.
- Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin.
- Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskustan ulkopuolisille kaupan alueille. Pieniä tilaa vaativan kaupan city-myymälöitä sijoittuu myös keskustoihin.
- Suurmyymälät ja laajantavaravalikoiman kaupat hakeutuvat edullisempiin sijaintipaikkoihin mm. keskustojen ulkopuolelle ja kauppakeskusten ylimpiin kerroksiin. Näiden toimipaikkamäärä kasvaa edelleen.
- Erikoiskaupan myymälämäärä ja pinta-ala vähenevät.
- Uusia erikoiskaupan myymälöitä avataan kuitenkin edelleen hyvillä sijaintipaikoilla.
- Keskustoissa popup -myymälöitä.
- Kaupan konseptit ja sisältö kehittyvät kokoajan.
- Erikoiskauppaan integroituu palveluita yhä enemmän.
- Kaupat tiivistyvät kauppakeskuksiin ja keskustan ydinkortteleihin.
- Ketjuliikkeet hakeutuvat kauppakeskuksiin.
- Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia.
- Keskustan reuna-alueet täyttyvät palveluista ja muusta toiminnasta.
- Keskustoissa kaupan tarjonta köyhtyy - ravintolatarjonta syvenee.
- Pienissä keskustoissa ei erikoiskaupalle riitä toimintaedellytyksiä.
- Laajantavaravalikoiman kaupat tarjoavat erikoiskaupan tuotteita pienillä markkina-alueilla.
- Kiertotalous vahvistuu, ja käytetyn tavaran kaupat ja erilaiset kirpputorit hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille.



# Erikoiskaupan verkkokaupan kehitys

- Verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan.
- Verkko myyntikanavana on viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen.
- Erikoiskaupan tuotteiden verkkokauppa vastaa noin 15-20 % erikoiskaupan liikevaihdosta.
- Verkkokaupasta ostetaan erityisesti vaatteita, viihde- ja viestintäelektroniikkaa, rakentamiseen ja sisustukseen sekä hyvinvointiin ja vapaa-aikaan liittyviä tuotteita.
- Lisäksi verkkokauppa on suosittu ostoskanava aineettomien tuotteiden markkinoilla, kuten matkailupalveluissa, veikkauksessa ja vedonlyönnissä sekä digipalveluissa.
- Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä.
- Myymälät eivät häviä, mutta ne keskittyvät entistä enemmän hyviin sijainteihin.
- Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Sijainti ratkaisee myös noutopaikoilla.



Ostoprosessin vaiheet  
Lähde: Verkkokauppa kaupunkiseuduilla,  
Liikennevirasto 4/2015



# Liiketilän kysyntä Järvenpäässä

## Laskennallinen liiketilatarve 2018 ja liiketilän lisätarve 2040

### Liiketilän laskennallinen tarve 2018

- Laskennallinen liiketilatarve kuvaa nykytilanteen laskennallista liiketilakysyntää. Laskelmassa oletuksena on, että koko Järvenpään vähittäiskaupan nykyinen ostovoima toteutuu myymälätilana Järvenpäässä keskimääräisellä myyntitehokkuudella.
- Se ei sisällä kaavallista ylimitoitusta eikä verkkokauppavähennystä (vrt. liiketilän lisätarve).
- Laskennallista liiketilatarvetta voidaan käyttää mm. paikallisuuden ja nykyisen tarjonnan tason arviointiin.
- Todellisuudessa osa Järvenpään ostovoimasta suuntautuu kaupungin ulkopuolelle muihin keskittymiin sekä verkkokauppaan ja vastaavasti Järvenpäähän suuntautuu seudullista ostovoimaa lähikunnista.

### Liiketilän lisätarve vuoteen 2040

- Liiketilän lisätarve kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa kaupungissa tarvitaan, jos koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen kaupan kerrosalaan Järvenpäässä.
- Päivitetty Uudenmaan maakuntakaavan mitoituksista (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018). Laskelmassa on otettu huomioon yleiskaavan väestötavoite 60.000 asukasta vuoteen 2040. Yleiskaavan tarkastelu koskee vuosia 2018-2040 (Uusimaa-kaavan tarkastelu vuosia 2016-2050).
- Kun arvioidaan kaavan mitoitusta, tulee ottaa huomioon myös mm. kilpailunedellytykset, kaupan konseptien muutokset ja se, etteivät kaavat toteudu täysmittaisina. Siksi laskennassa on otettu huomioon kaavallinen ylimitoitus (+30 %), samaa on käytetty Uusimaa-kaavan mitoituksessa.
- Verkkokauppa tulee vähentämään myymälätarvetta, ja laskennassa käytetään samaa verkkokauppavähennystä (-10 %) kuin mitä Uusimaa-kaavan mitoituksessa on käytetty.
- Lisätarve on laskettu Järvenpään asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa ei ole otettu huomioon loma-asutusta, matkailijoita tai 2. asumista, joiden merkitys Järvenpään kaupan kehitykseen on arvon mukaan vähäinen. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä, tai poistuvaa kaupan tarjontaa.
- Todellisuudessa osa suuntautuu Järvenpään ulkopuolelle ja vastaavasti Järvenpäähän suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta.
- Kaupan murros vaikuttaa erikoiskaupan tilantarpeeseen todennäköisesti arvioitua (verkkokauppavähennystä) enemmän.
- Koko liiketilän lisätarve ei tule toteutumaan Järvenpäässä.

### Liiketilän laskennallinen tarve 2018

	k-m <sup>2</sup>
Pt-kauppa	24 000
Tiva ja autokauppa	52 000
Muu erikoiskauppa	38 000
<b>Vähittäiskauppa</b>	<b>114 000</b>
Kaupalliset palvelut	34 000
<b>Vähittäiskauppa ja palvelut</b>	<b>148 000</b>

### Liiketilän lisätarve vuoteen 2040

	k-m <sup>2</sup>
Pt-kauppa	18 000
Tiva ja autokauppa	46 000
Muu erikoiskauppa	37 000
<b>Vähittäiskauppa</b>	<b>101 000</b>
Kaupalliset palvelut	30 000
<b>Vähittäiskauppa ja palvelut</b>	<b>131 000</b>

Liitteessä 1 s. 46 on selostettu tarkemmin ostovoimaa ja liiketilatarvetta



# Kaupalliset palvelut ja yritystoiminta yleiskaavassa

- Järvenpään merkittävimpänä vetovoimaisena keskusta-alueena kehitetään edelleen Järvenpään ydinkeskustaa eli asemanseutua ja kävelykatua ympäristöineen.
- Kaupallisia toimintoja sijoittuu myös Pohjoisväylän varrelle Terholan yritysalueelle.
  - Näiden keskeisten kaupallisten toimintojen keskittymät on jo ratkaistu Keskustan osayleiskaava 2030 yhteydessä.
- Kaupallisia palveluita kehitetään myös muissa sijainniltaan keskeisissä paikoissa.
- Valitut kasvusuunnat- rakennemallityön tulokset ovat yleiskaavan laadinnan lähtökohtana.
- Keskustan kehittämisen rinnalla on tavoitteena kasvattaa Ainolan asemasta aluekeskus sekä vahvistaa Haarajoen ja Saunakallion asemanseutuja.

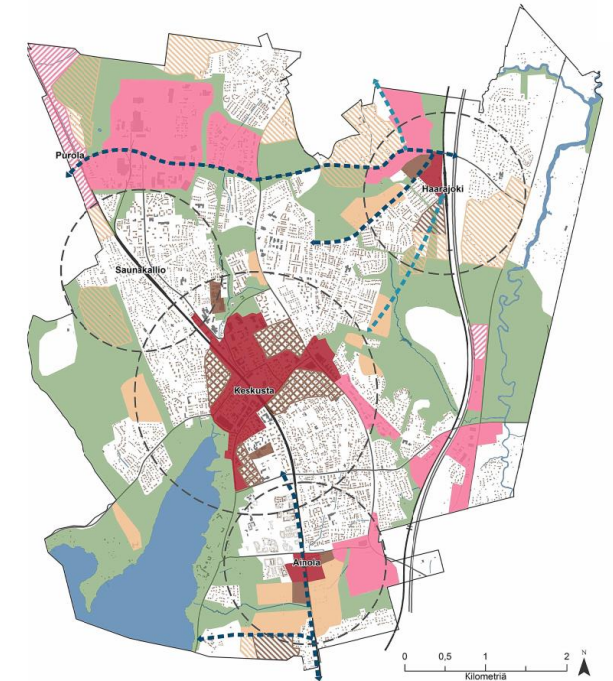
Yleiskaavan kauppaa ja yritystoimintaa koskevia tavoitteita

## ELINKEINOT

Elinkeinot ovat monipuolisia ja palvelualuejen kasvava merkitys huomioidaan

## PALVELUT

Laadukkailla ja hyvin saavutettavilla peruspalveluilla mahdollistetaan asukkaiden hyvä arki



### VALITUT KASVUSUUNNAT

Rakennemallin muutosalueet

Tiivis ja sekoittunut kaupunkirakenne	Kehitettävä työpaikka-alue
Tiivis kerrostalovaltainen asuminen	Työpaikkatoimintojen reservialue
Monimuotoinen pientalovaltainen asuminen	Viher- ja virkistysalueiden pääverkosto
Uudistava täydentäminen	Vesistö
Asumisen reservialue (kerrostalovaltainen)	Asemanseutujen vyöhyke 1,0 / 1,5 km
Asumisen reservialue (pientalovaltainen)	Kehitettävä yhteys
	Tulevaisuuden yhteistarve

# Nykyiset kaupan keskittymät ja kehitysnäkymät

## Yleiskaava ja nykyiset kaupan keskukset Järvenpäässä

- Keskustan osayleiskaavan 2030 alueella ydinkeskusta, Pajala ja Terhola
- KM-alueella Poikkitiellä rautakauppaa, autokauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa
- P-alueella Peltolassa rautakauppaa, autokauppaa ja pt-kauppaa
- Työpaikka-alueilla teknistä kauppaa ja autokorjamoita mm. Nummenkylässä (ei merkitty karttaan)

## Tiedossa olevat kaupan hankkeet Järvenpäässä

- Keskusta, Perhelän kortteli: hybridikeskus, liiketilaa, asumista ja toimistotilaa.
- Pajala: K-supermarketin uudistus, pienliiketilaa ja asumista
- Pajala: Lidlin myymälä
- Poikkitie: Würth sekä liikunta- ja autoalan toimija
- Poikkitie: toimitilarakentamista, joka voi sisältää myös kaupan yritystoimintaa.

## Potentiaaliset uudet kaupan kehityskohteet yleiskaava-alueella asumisen kasvun myötä

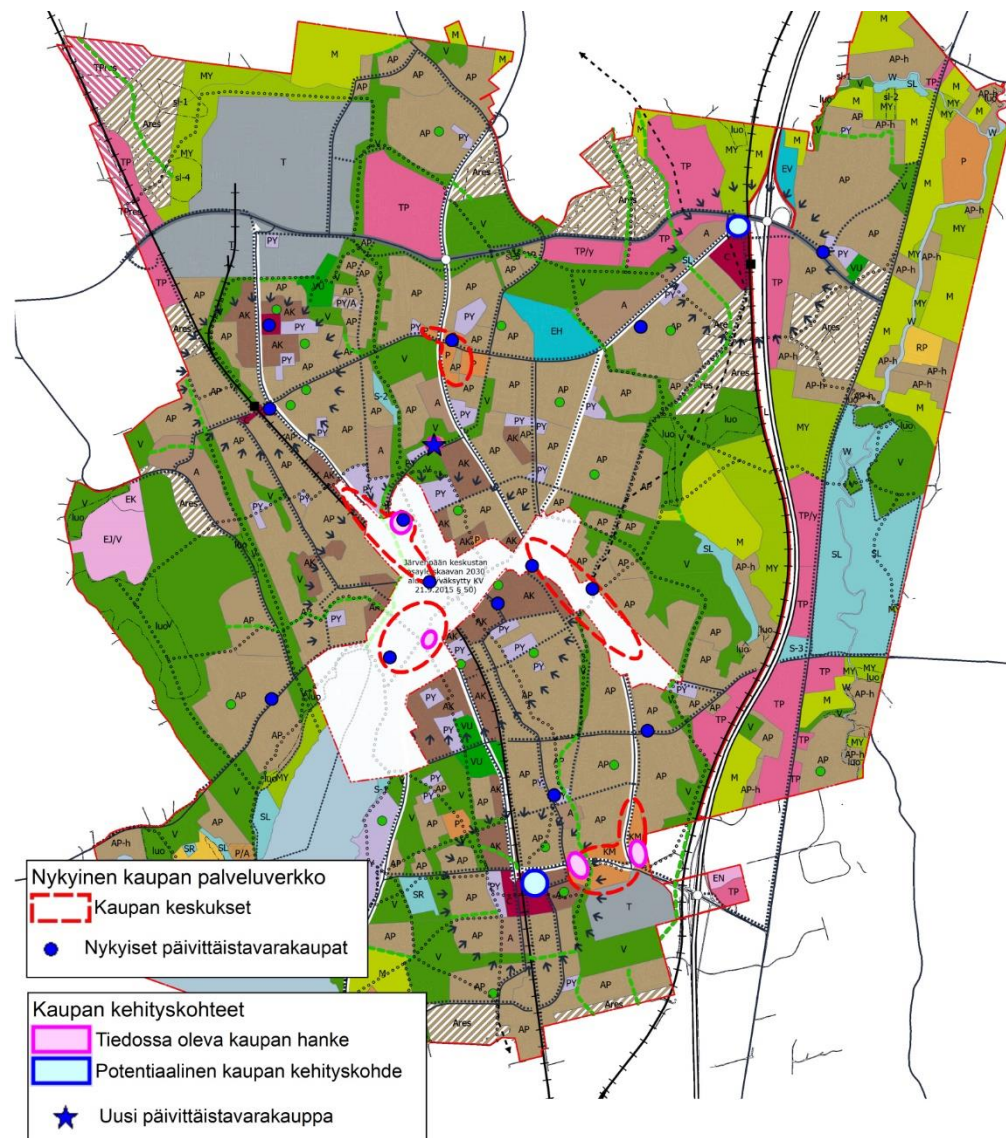
- Päivittäistavarakaupan verkon ja paikallispalveluiden täydentyminen Ainolan ja Haarajoen keskustoissa.
- Lähipalveluiden täydentyminen asuinalueilla asukasmäärän kasvun myötä, ja nykyisen myymäläverkon kehittyminen. Suuremmat palvelupisteet keskittyvät keskustoihin ja p-alueille.

### Nykyiset päivittäistavarakaupat

	lkm
Keskustan osayleiskaava-alueella	5
Yleiskaava 2040	
C-alueella	2
AK-alueella	1
AP-alueella	4
P-alueella	1
PY-alueella	1
YK 2040 yhteensä	9

### Uudet päivittäistavarakaupat

P-alueella	1
------------	---



# Vähittäiskaupan kehitysnäkymät Järvenpäässä

## Päivittäistavarakauppa

- Järvenpäässä asukasmäärä kasvaa niin paljon, että päivittäistavarakaupan verkolla on kasvupaineita.
- Nykyinen verkko ei ole laajentunut vuosiin, mutta myynnin volyymit ovat kasvaneet.
- Suurille supermarketille tulee osoittaa kehityspotentiaalia kaupungissa hyvin saavutettavissa olevilla sijaintipaikoilla ts. lähellä asutusta ja hyvien liikenneyhteyksien varressa.
- Järvenpäässä on jo nyt konseptiltaan laadukkaita ja uudistuneita myymälöitä; pt-kaupan trendit ja uuden konseptit rantautuvat helposti kaupunkiin.
- Keskustan osayleiskaavan alueella useita suuria marketteja. Täydennyspaineita on kasvavilla asuinalueilla.
- Yleiskaavassa on useita supermarketille sopivia sijaintipaikkoja:
  - C-alueet
  - P-alueet (Pajala ja Peltola)
  - Asukasmäärän kasvu lähialueilla vahvistaa näiden alueiden kysyntää.
- Lähikauppaverkko asuinalueilla täydentää päivittäistavarakaupan verkkoa.

## Erikoiskauppa

- Järvenpäässä asukasmäärä kasvaa paljon, ja kaupunkirakenne on tiivis, joten erikoiskaupalla on kaupungissa kehitysedellytyksiä.
- Keskustahakuiset pienet erikoiskaupat hakeutuvat Järvenpäässä ydinkeskustaan. Perhelän kortteliin saadaan uutta liiketilaa erikoiskaupoille ja palveluille.
- Järvenpään keskusta on kiinnostava sijaintipaikka erikoiskaupan ketjuliikkeille, mutta ketjuliikkeitä eivät tyypillisesti kiinnosta asuntojen kivijalkaliiketilat.
- Useat kansainväliset erityisesti muotikaupan ketjuliikkeet hakeutuvat suurten kaupunkikeskustojen ohella kauppakeskuksiin, joita Järvenpäässä ei ole. Tämä heikentää Järvenpään kaupallista vetovoimaa.
- Keskustan ulkopuolelle ja keskustan reunoille hakeutuu erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suurmyymälöitä, joille on Järvenpäässä kysyntää. Houkuttelevia sijaintipaikkoja Järvenpäässä ovat mm. Terhola ja Poikkien alue.
- Alakeskustoihin (yleiskaavan c-alueet) ei tyypillisesti hakeudu erikoiskauppaa. Haarajoki voi kuitenkin houkuttaa suurmyymälöitä hyvän sijaintinsa ja saavutettavuutensa takia.
- Järvenpäästä suuntautuu erikoiskaupan asiointia edelleen merkittävästi myös pääkaupunkiseudulle.
- Näin ollen koko liiketilan lisätarve ei tule toteutumaan Järvenpäässä.

# Kaupan palveluverkko Järvenpäässä ja Järvenpään yleiskaavan 2040 merkintöjä

## Keskusta

- Ydinkeskusta – ei sisälly kaavaan

## Kaupan alueet

- Vähittäiskaupan suuryksikköalue, Poikkitie
- Muut kaupallisten palvelujen alueet, Peltola

KM

P

## Alakeskustat

- Paikalliskeskukset
- Jamppa, Saunakallio, Ainola, Haarajoki

C

## Lähipalvelu- keskukset

- Lähipalvelut

AP

P

PY

AK

## Työpaikka-alueet

- Monipuolinen elinkeinojen ja työpaikkojen alue
- Kauppaa ja palveluita pääkäyttöön tukeutuen

TP

TP/y

T

# Keskustatoimintojen alueet

C

Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan, julkisten palveluiden, toimitilojen, asumisen, puistojen, vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa.

Asemakaavoituksella tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän, viihtyisän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat katutasen tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi tai yhteistiloiksi. Keskusta-alueiden liikkumisympäristöjä tulee kehittää kävely etusijalla sekä varmistaa palveluiden saavutettavuus kestävillä liikkumismuodoilla.

Ainolan ja Haarajoen aseman läheisyyteen saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

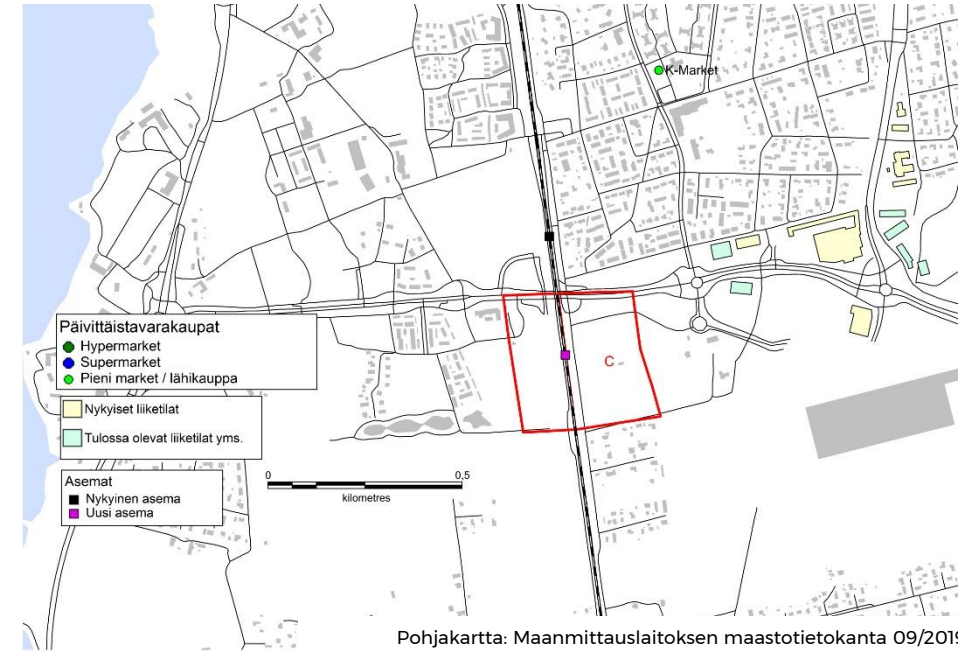
- Ainola
- Haarajoki
- Saunakallio
- Jamppa

- Keskustatoimintojen alueet on osoitettu juna- asemien lähiympäristöön. pl. Jamppa.
- Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseudut on valittu Järvenpään kasvusuunniksi.
- Raideliikenteen asemat toimivat kestävän liikenteen solmukohtina. Asemille on sisäisiä joukkoliikenneyhteyksiä ja kevyenliikenteen reitit suunnitellaan sujuviksi. Näin ollen keskustat ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.
- Asemanseudut ovat hyviä lähipalveluiden sijaintipaikkoja. Tavoitteena on, että keskustoista löytyvät arjen peruspalvelut.
- Yleiskaavan keskustojen palvelut on suunnattu pääosin lähialueen asukkaille.
- Lähikauppa ei riitä arjen peruspalveluksi, vaan asukkaat hakevat monipuolisempaa tarjontaa.
  - Palveluverkon tulee olla riittävän tiheä ja palvelukeskuksille osoitettuja paikkoja tulee olla riittävästi.
  - Supermarket ja lähipalveluita.
  - Edellyttää merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön sallimista alueella.

# Ainola

- Alueella ei tällä hetkellä ole lähipalveluita, lähin lähikauppa on Kyrölässä. Poikkien kaupan alue on parin sadan metrin päässä keskusta-alueesta.
- Asutus on tällä hetkellä pientalovaltaista.
- Ainolan asema tullaan siirtämään nykyistä asemaa etelämmäksi. Tavoitteena on kasvattaa Ainolan asemasta aluekeskus. Väestö kasvaa vaikutusalueella hyvin voimakkaasti.
- Tavoitteena on, että keskustasta löytyvät arjen peruspalvelut ja palvelut ovat kestäväällä tavalla saavutettavissa. Palvelut on suunnattu pääosin lähialueen asukkaille.
- Tarkoituksenmukaista on sallia alueella sellaiset liikekeskukset, johon sijoittuu esimerkiksi pari suurta supermarketia (á 2000 k-m<sup>2</sup>) ja muita lähipalveluita. Tämä edellyttää, että alueella sallitaan merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköt.
- Kun alueelta löytyy monipuolinen lähipalvelutarjonta, ei ole tarvetta asioida kauempana päivittäisostoksilla.
- Kaupallisten palveluiden lisäksi länsipuolelle rataa on varattu alue koulukeskukselle.
- Ainola on lähialueen asukasluvultaan eniten kasvava keskus eikä siellä tai sen lähialueella ole tällä hetkellä lähipalveluita. Näin ollen Ainolan keskusta on hyvin potentiaalinen uuden monipuolisen päivittäis-tavarakaupan ja paikallispalveluiden sijoittumispaikka.

Ainolan keskusta-alue ja nykyisiä kaupallisia palveluita lähiympäristössä



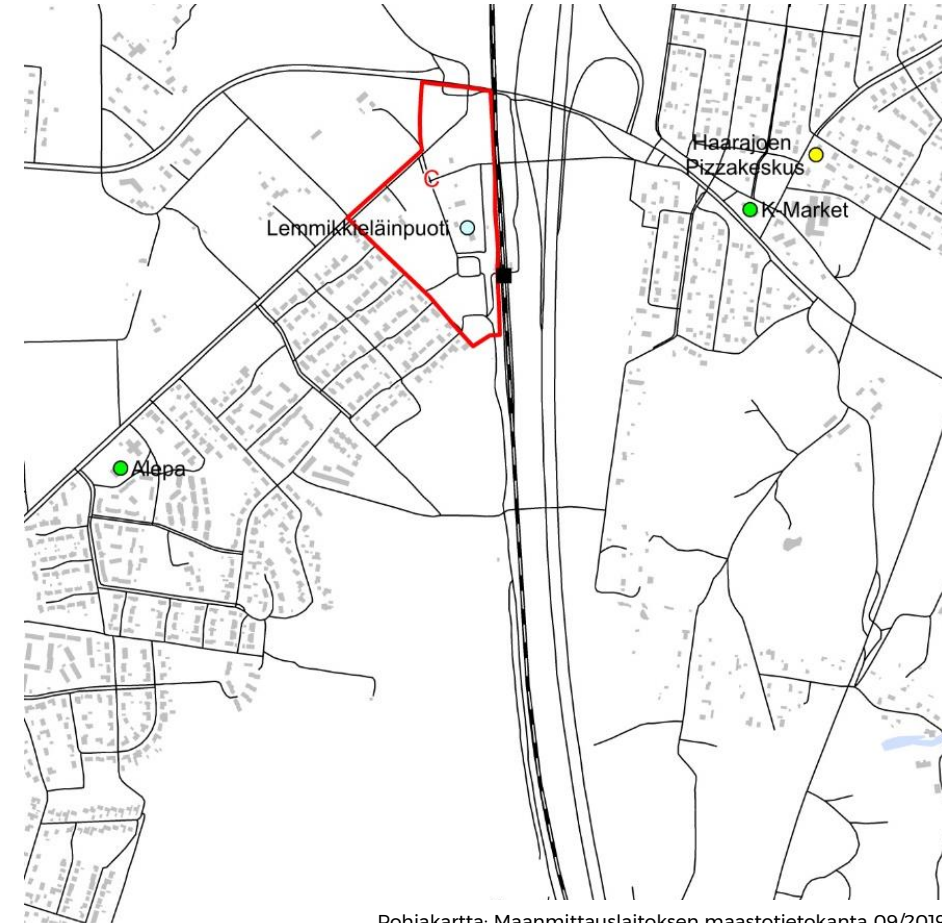
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta 09/2019



Havainnekuvaehdotus Ainolan keskustasta  
Viitesuunnitelma: Ainolan aluekeskus, 2018, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

# Haarajoki

- Aseman tuntumassa, aseman itäpuolella on nyt K-market ja pizzaravintola. Keskusta-alueen lounaispuolella Laurilantien varressa on Alepa. Haarajoen lähikauppa palvelee aseman itäpuolta ja Alepa pientalovaltaista länsipuolta. Kumpikaan ei sijoitu asemalle eikä C-alueelle.
- Keskusta-alueella on liityntäpysäköinnin vieressä lemmikkieläinruokakauppa.
- Haarajoen asemanseutu on yksi valituista kasvusuunnista. Asutuksen kasvun painopiste on radan länsipuolella.
- Tavoitteena on, että keskustasta löytyvät arjen peruspalvelut. Palvelut ovat kestäväällä tavalla saavutettavissa, myös jalan eli palveluverkko on niin tiheä, että palvelut löytyvät läheltä. Palvelut suunnataan pääosin lähialueen asukkaille.
- Tarkoituksenmukaista on sallia alueella sellaiset liikekeskukset, johon sijoittuu esimerkiksi pari suurta supermarkettia (ä 2000 k-m<sup>2</sup>) ja muita lähipalveluita. Tämä edellyttää, että alueella sallitaan merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköt.
- Haarajoen keskustan rakentuminen voi vauhdittua, kun Svengin työpaikka-alue lähtee rakentumaan.
- Haarajoki voi houkutella sijaintinsa vuoksi suurmyymälöitä, mutta keskusta-alueella on tavoitteena kehittää myös keskusta-alueen näköisenä eikä hallimainen suurmyymälä sovi kaupunkirakenteellisesti keskustaan.
- Haarajoki on lähialueen asukasluvultaan toiseksi eniten kasvava keskus. Asukasluku kasvaa erityisesti radan länsipuolella, ja lähialueella on nyt vain pieni lähikauppa radan itäpuolella ja vähän kauempana asemasta on Alepa radan länsipuolella. Näin ollen keskusta on hyvin potentiaalinen suuren päivittäistavarakaupan ja paikallispalveluiden sijoittumispaikka.



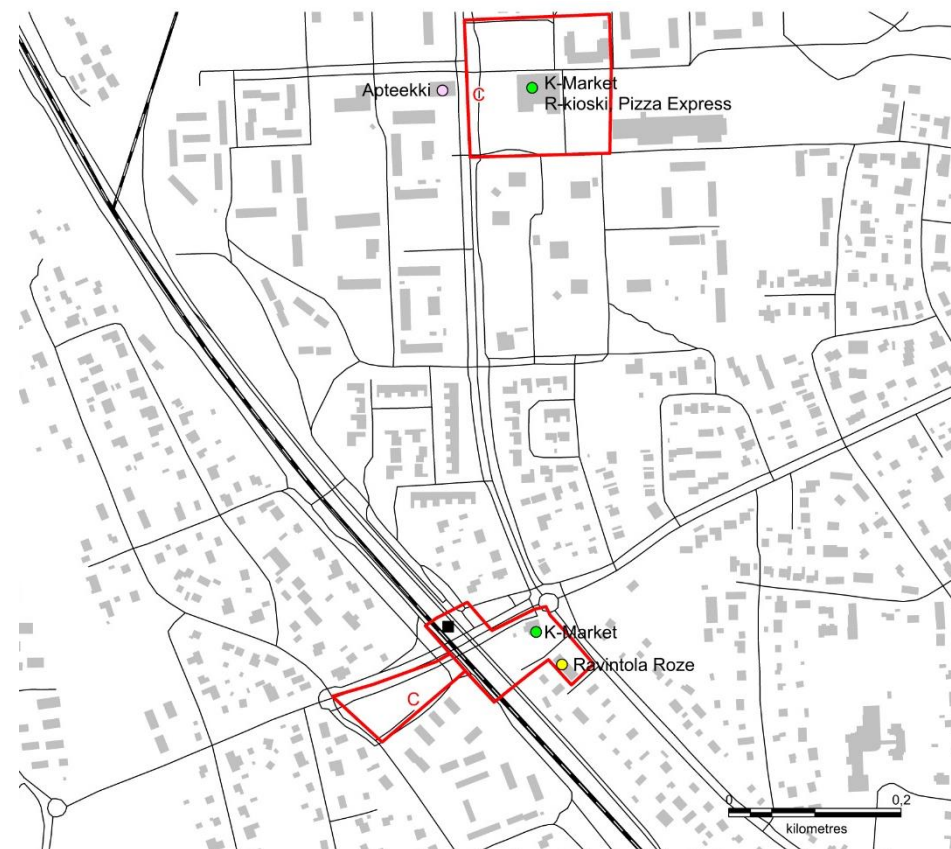
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta 09/2019  
Haarajoen keskusta-alue ja nykyisiä kaupallisia palveluita lähiympäristössä

# Saunakallio

- Asemalla on K-market ja lähiöravintola. Lähikauppa palvelee pientalovaltaisia Sorton ja Saunakallion alueita. Se on hyvin saavutettavissa kokoojakadun risteyksessä ja aseman vieressä.
- Saunakallion asema palvelee lähiympäristöä laajemminkin eli myös Jampan aluetta. Jampasta on asemalle 750 m.
- Asemanseutua on luontevaa kehittää lähipalvelukeskuksena, jonne voi sijoittaa myös supermarket-tasoisin myymälän.
- Asemanseltu on kaupan kannalta houkuttelevampi sijaintipaikka kuin Jampan keskusta, jossa asutuksen määrä ei kasva, ja joka on liikennesaavutettavuuden näkökulmasta heikompi sijaintipaikka kuin Saunakallio.
- Väestön kasvu ja tiiviys ei ole niin suurta, että lähialueella olisi riittävästi kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Asukasmäärän kasvu ei kohdistu keskusta-alueelle vaan radan länsipuolelle ja kasvu on kohtalaisen pientä. Asemanseltu jää suunnitelmien mukaan pientalovaltaiseksi alueeksi.
- Tärkeää on että myös Jampassa säilyvät lähipalvelut. Lähistöllä on niin paljon asutusta, että lähikaupalla on alueella toimintaedellytyksiä, vaikka Saunakalliossa palvelutarjonta kehittyy.
- Alueella ei ole tarvetta vähittäiskaupan suuryksiköille, mutta yleiskaava kuitenkin mahdollistaa supermarket-tasoisin päivittäistavarakaupan sijoittumisen keskustaan.



Saunakallion keskusta-alue ja nykyisiä kaupallisia palveluita lähiympäristössä



Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastietokanta 09/2019

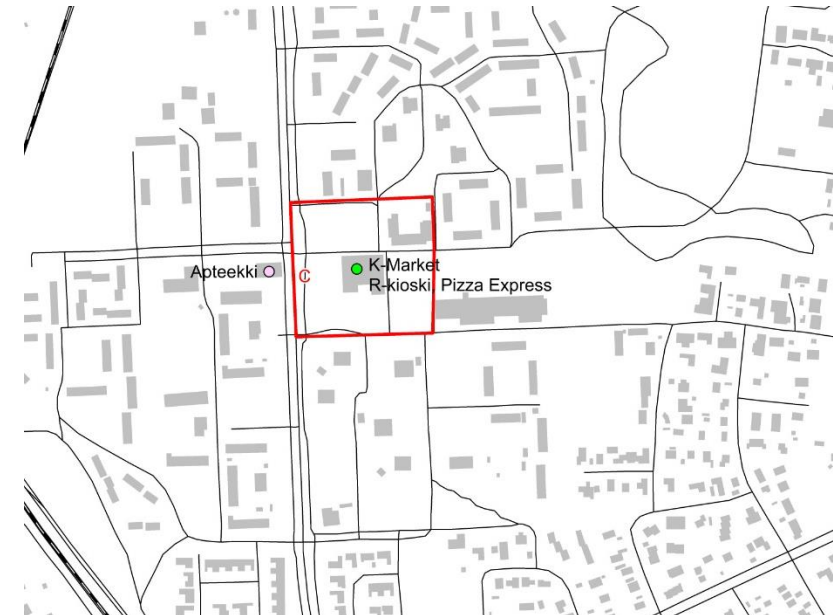


# Jamppa

- Keskustatoimintojen alue on olemassa olevan kerrostalovaltaisen asuinalueen keskellä.
- Keskustassa on ostoskeskus, jossa mm. K-market, R-kioski ja pizza-ravintola sekä neuvola ja seurakuntakoti. Jampassa on myös liikerakennuksessa mm. apteekki, joka jää varsinaisen keskusta-alueen ulkopuolelle.
- C-alue merkitsee nykyistä keskustaa, jonka lähiympäristössä on paljon asukkaita ja lähipalvelut keskittyneet ostoskeskukseen.
- Sijaintipaikkana Jampan keskusta ei kaupan näkökulmasta ole niin houkutteleva, kuin asemanseudut, kokoojakatujen risteysalueet ja alueen ”portit”, joissa luontevat asiointivirrat.
- Jampassa ei ole väestönkasvua, alueen nykyinen väestömäärä ei yksin riitä hyvin ylläpitämään supermarket-tasoista päivittäistavarakaupan tarjontaa eikä alueelle tule luontevaa asiointivirtaa alueen ulkopuolelta.
- Keskustaa on tarve kehittää lähipalvelukeskuksena, mutta keskustassa ei ole potentiaalia kaupan palvelujen mittavalle kasvulle. Suuremmalle paikalliskeskukselle ei Jampasta siis löydy toimintaedellytyksiä.
- Näin ollen Jampassa ei ole tarvetta vähittäiskaupan suuryksiköille, mutta yleiskaava kuitenkin mahdollistaa supermarket-tasoisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen keskustaan.
- Palvelutarjonnan kasvun sijaan huolena on pikemmin palvelujen säilyminen alueella.



Jampan keskusta-  
alue ja nykyisiä  
kaupallisia  
palveluita  
lähiympäristössä



Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta 09/2019

# Keskustatoimintojen alueet, yhteenveto ja suositus

- Keskustatoimintojen alueet ovat paikallisia arjen palvelujen keskustoja.
- Ne eivät ole riittävän vetovoimaisia keskustahakuisen erikoiskaupan keskukselle. Keskustaan voi sijoittua lähipalvelutyyppejä erikoiskauppoja kuten apteekki, kukkakauppa, eläintarvikekauppa.
- Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon lähialueen palvelutarve sekä kilpailunedellytykset.
- Alueilla ei ole tarvetta sijoittaa yksittäisiä vähittäiskaupan suuryksikön kokoisia myymälöitä. (Supermarket-kokoluokan myymälä jää alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan).
- Ainoalassa ja Haarajoella on tarkoituksenmukaista sallia sellaiset paikalliskeskukset, johon sijoittuu esimerkiksi pari suurta supermarketia (á 2000 k-m<sup>2</sup>) ja lähipalveluita.
- Alueille ei suositella sijoitettavan hypermarkettia, joiden vaikutus Järvenpäässä on jo laajempi kuin supermarketmyymälöiden.
- Järvenpäässä tosin on jo molemmat Suomessa toimivat hypermarketit, eikä niille ole tarvetta etsiä uutta tai toista sijaintia.
- Jampassa tai Saunakalliossa ei ole tarvetta suuryksiköille, mutta näihin keskustoihin voi sijoittua yksittäinen supermarket. Suuremmalle paikalliskeskukselle ei keskustoista löydy toimintaedellytyksiä.
- Asuinalueiden houkuttelevuus kasvaa, kun alueella on monipuolisesti arjen peruspalveluita tarjolla.
- Mitä monipuolisempi ja tiheämpi on palveluverkko, sitä lyhyemmät ovat asiointimatkat.

## Tarkennuksia määräykseen:

Ainolan ja Haarajoen aseman läheisyyteen saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

# Palvelujen alueet

Aluetta kehitetään monipuolisten kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä tarvetta vastaavasti. Suunnittelussa ja alueen toiminnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

- Pajala
- Peltola/Laurila
- Pöytäalho
- Vanhakylä
- Haarajoki
- Lepola
- Terioja

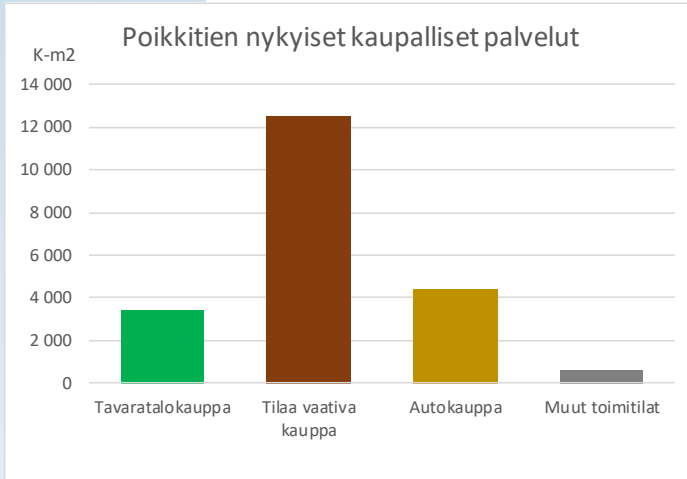
- Palvelujen alueet ovat toiminnoiltaan hyvin erilaisia alueita. Alueita on ajateltu mm. kaupan käyttöön, mutta myös matkailuun ja muuhun palvelukäyttöön. Merkinnällä on osoitettu mm. uudet ja kehitettävät kaupallisten palveluiden alueet.
- Peltolassa tällä hetkellä sekä supermarket-kauppaa ja Laurilassa tilaa vaativaa kauppaa. Alueita voidaan kehittää nykyisen kaltaisina merkitykseltään paikallisina kaupan alueina.
- Pajalan P-alue soveltuu hyvin paikallispalveluille ja esim. supermarketille. Alue on keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja lähialueen väestö kasvaa voimakkaasti. Alueelle on tulossa Lidlin myymälä.
- Muut P-alueet ovat muussa palvelukäytössä, eivätkä ne ole tarkoitettu monipuolisille kaupallisille palveluille.
  - Pöytäalhon P-alueella jugend-huvilassa käsityökauppaa, mutta aluetta ei suunniteltu laajasti kaupan palveluille.
  - Vanhankylän P/A-alue soveltuu asumiseen tai erikoispalveluille, ei ole potentiaalinen kaupan paikka.
  - Haarajoki, sotilassairaala; Lepola Ratsastuskeskus; Terioja, Sibelius-Akatemian musiikkikeskus: näille alueille voidaan sijoittaa pienimuotoisesti ydintoimintaan liittyvää kauppaa ja palveluita.
- Pajalan ja Peltolan päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Alueille voi sijoittua suuria marketteja ja muita pieniä lähipalveluita, jotka palvelevat lähialueen kysyntää.
- Laurilan P-alueita voidaan kehittää edelleen nykyisen kaltaisena kaupan alueena. Alueelle voi sijoittua mm. tiva-kauppaa ja muita paikallispalveluita.
- P-alueilla ei ole tarvetta vähittäiskaupan suuryksiköille. Kilpailunedellytykset tulee kuitenkin ottaa huomioon, joten kauppapaikkoja pitää voida osoittaa useammalle kuin yhdelle toimijalle.
- Uusia ja kehitettäviä kaupan alueita ovat siis Peltola ja Pajala, muille alueille suositellaan sijoitettavan vain alueen pääkäyttöä tukevia kaupallisia palveluita.

## Tarkennuksia selostukseen:

(Peltolan ja Pajalan) Alueelle voidaan sijoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Lähipalveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla tulee varmistaa. Peltolan/Laurilan aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan ja palveluiden keskittymänä. Kulttuuri- ja vapaa-ajan sekä muiden palveluiden yhteyteen voi sijoittaa alueen käyttöä tukevia kaupallisia palveluita.

# Kaupallisten palveluiden alue Poikkien kaupalliset palvelut 2019

KM



28

## Poikkien kaupalliset palvelut

k-m <sup>2</sup>	Nykyiset	Tulossa olevat
Tavaratalokauppa	3 400	
Tilaa vaativa kauppa	12 500	1 500
Autokauppa	4 400	
Muut toimitilat	600	7 500
<b>Yhteensä</b>	<b>20 900</b>	<b>9 000</b>

Lähde: WSP kartoitus 2019



Poikkien alueen nykyiset kaupalliset palvelut ja tulossa olevat toimijat

Lähde: WSP kartoitus 2019  
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen  
maastietokanta 09/2019

# Kaupallisten palveluiden alue

KM

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille elinkeino- ja varastotoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida palveluiden saavutettavuus Ainolan asemalta ja Lahden moottoritieltä sekä alueen kaupunkikuvallinen rooli kaupungin sisääntuloväylänä.

- Poikkien kaupan alue

- Alueella tällä hetkellä rautakauppaa, tavaratalokauppaa ja autokauppaa; mm. K-rauta, Puuilo, Kamux ja Mäkelän Auto. Kaupan liiketilaa on yhteensä noin 21.000 k-m<sup>2</sup>.
- Alueelle on rakenteilla liiketilaa mm. Würthille sekä liikunta- ja autoalan toimijalle sekä monitoimitilaa, jonne voi sijoittua myös kaupan yrityksiä. Yhteensä alueelle on rakenteilla uutta tilaa noin 9000 k-m<sup>2</sup>.
- Poikkien alueelle on Uusmaa-kaavassa 2050 osoitettu kaupan alueen merkintä. Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.
- Uusimaa-kaavassa alueen kokonaismitoitus on 100.000 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää myös merkitykseltään paikallisen liiketilan. Kaupungit ovat sopineet, että KM-alueen enimmäismitoitus on Järvenpään puolella 65.000 k-m<sup>2</sup> ja Tuusulan 35.000 k-m<sup>2</sup>.
- Tilaa vaativan kaupan ohella alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa yhteensä 10.000 k-m<sup>2</sup>. Tätä ei ole jaettu Järvenpään ja Tuusulan kesken.
- Yleiskaavan merkitä sallii pt-kauppaa 3999 k-m<sup>2</sup> eli yhden hyvin suuren tai pari keskikokoista supermarketia. Lähtökohtaisesti lähialuetta palvelevat supermarketit tulee sijoittaa Ainolan keskustaan. Jos KM-alueelle sijoittuu suuri supermarket, se voi vaikuttaa merkittävästi Ainolan keskusta-alueen kehittämiseen.
- Tavoitteena on, että alueelle sijoittuva erikoiskauppa on keskustaa täydentävää, ei keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa eli sellaisia myymälöitä, jotka eivät sijoittuisi keskustaan.

# Kaupallisten palveluiden alue

KM

Sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueen ulkopuolelle on ensisijainen kriteeri palvelujen saavutettavuus. Myös vaikutukset keskustaan ovat tärkeitä.

Tarkennuksia **määräykseen** tai selostukseen

- **Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä**, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden tyypillinen asiointitiheys on pieni.
- Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. **Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.**
- **Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä enintään 1000 k-m<sup>2</sup> ja korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>:n suuria yksiköitä.** (Jompikumppi mitoitus)
- **Alueelle saa sijoittaa sellaisia merkitykseltään paikallisia erikoiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustan kanssa.**
- Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustakauppaa (päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa) yhteensä enintään 10.000 k-m<sup>2</sup> (tai vähemmän, jos osa mahdollistetaan Tuusulan Tuomalan alueella).
- Alueelle saa sijoittaa vain sellaista erikoiskauppaa, jolla ei ole vaikutusta Ainolan keskusta-alueen kehittämiseen (esim. laajan tavaravalikoiman kaupat, erikoiskaupan suurmyymälät ja tilaa vaativaan kauppaan liittyvät erikoiskaupat ja palvelut).
- Vähittäiskaupan enimmäismitoitus alueella on 65.000 k-m<sup>2</sup>.

Vaikutukset (olettaen, että määräyksiä tarkennetaan)

- Tilaa vaativalla kaupalla ei vaikutusta keskustaan.
- Alueelle saa sijoittaa vain sellaista erikoiskauppaa, jolla ei ole vaikutusta keskustoihin.
- Päivittäistavarakaupan määrä jää vähäiseksi, jos päivittäistavarakaupan määrää alueella rajoitetaan. Näin ollen sillä arvioida olevan vaikutusta keskusta-alueelle. Keskustoihin jää kysyntää vielä supermarket-tasoiselle päivittäistavarakaupalle.
- Pienen lähikaupan sijoittuminen KM-alueelle voi hidastaa C-alueen kaupallista kehittämistä, mutta se parantaa palvelujen saavutettavuutta, kun pienet päivittäistavarakaupan tarpeet voi hoitaa yhdellä asiointilla. Päivittäistavarakauppa voi edistää asumisen toteutumista, kun lähialueella on jo palveluja hyvin saavutettavissa.
- Järvenpään Poikkien alueelle on nykytilassa enemmän kysyntää kuin Tuusulan Tuomalan alueelle, koska Poikkien alue on asemakaavoitettu ja lähtenyt rakentumaan. Käytännössä alue on jo täyteen rakentunut tai varattu. Alue rajautuu osin Tuusulan alueeseen ja tavoitteena, että kaupan alue toimii yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena, vaikka osa Tuusulan KM-alueesta jää moottoritien toiselle puolelle. (Seudullista vaikutuksista enemmän omalla sivullaan.)

# Julkisten palveluiden alue

PY

Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.

- Kyrölän PY-alueella on tällä hetkellä lähikauppa.
- Julkisia palveluita on osoitettu tasaisesti kaupunkirakenteeseen ja niille sijoittuu asutusta palvelevaa toimintaa.
- Kaupalliset ja julkiset palvelut toimivat hyvin asukasnäkökulmasta, jos ne sijoittuvat samoille alueille.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen rajanveto hämärtyy.
- PY-alueille voi sijoittaa myös kaupallisia/yksityisiä lähipalveluita, jotka palvelevat lähialueen asutusta.
- Vaihtoehtoisesti Kyrölän lähikaupan kortteli rajataan pois PY-alueelta ja liitetään AP-alueelle.

# Asuntoalueet

AK

AP

Alue varataan pääosin tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle, sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysten alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Asuinalueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue varataan pääosin monipuoliselle pientalovaltaisille asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysten alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Asuinalueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

32

- AK-alueella on tällä hetkellä lähipalveluita Kinnarissa.
- AP-alueilla on tällä hetkellä lähikauppoja Kaakkolassa, Satukalliossa, Haarajoella ja Pellonkulmassa.
- Alueen kaupalliset palvelut palvelevat lähialueen asutusta.
- Mahdollistaa lähipalveluverkon kehittämisen lähellä asutusta.
- Hyvä, että asuinalueilla sallitaan lähialuetta palvelevat lähikaupat ja muut lähipalvelut, ja se myös kerrotaan määräyksessä.
- Haasteena on pikemmin saada asuntoalueille lähelle asutusta lähipalveluita kuin rajoittaa niitä.
- Mahdollistaa yrittäjille toimitilan ja oman asumisen yhdistelmän.

## Tarkennuksia selostukseen:

Alueen suunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.



# Työpaikka-alue ja teollisuus- ja varastoalue

Aluetta kehitetään monipuolisena elinkeinojen ja työpaikkatoimintojen alueena, jonne voi sijoittua toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta ympäristöhäiriötä. Yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

Aluetta kehitetään tehokkaana ja hyvin saavutettavana teollisuuden, tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

Aluetta kehitetään monipuolisena elinkeinojen ja työpaikkatoimintojen alueena, jonne voi sijoittua ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaikuttaa pohjaveden määrään tai heikentää sen laatua. Rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa pohjavesialuetta koskevaa määräystä. Yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

- Nyt kaavamääräys mahdollistaa alueiden kehittymisen rajattomasti kaupan alueina, mikä ei liene tavoite.
- Alueilla voidaan kuitenkin sallia kauppaa pienissä määrin, vaikka alueita ei ole tavoitteena kehittää kaupan alueina. Alueelle voi sijoittaa kauppaa, kun se esimerkiksi kytkeytyy toimijan ydintoimintaan (esim. tehtaanmyymälät tai sähkö- ja lvi-liikkeet).
- Alueelle soveltuu hallityyppistä, alueen toimintaan oleellisesti kytkeytyvää, tukkukauppatyyppistä, teknistä kauppaa, jotka palvelevat suurelta osin yrityksiä, ei "kuluttajia" palvelevia suurmyymälöitä.
- Alueelle ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa suuria päivittäistavarakauppoja. Alueella voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen pientaloalueeseen, eikä asuinalueelta muutoin ole löydettävissä sopivaa paikkaa palveluille. Esim. pientaloalueille ei herkästi

synny palveluita, ja työpaikka-alueen palvelut voivat toimia lähipalveluina alueen asukkaille. Tämä tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.

- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa.
- Tavoitteena on, että alueet profiloituvat työpaikka-alueina, ei kaupan alueina, vaikka niille sijoittuu jonkin verran kauppaa.

Tarkennuksia määräykseen:

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle voidaan sijoittaa (vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa) alueen yritystoimintaan soveltuvaa myymälätilaa / pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa (jompikumpi) tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

# Yleiskaavan mahdollistama kaupan palveluverkon kehitys

## Päivittäistavarakauppa

- Yleiskaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittymisen ja hyvän saavutettavuuden Keskustan osayleiskaavan ohella.
  - Suuret supermarketit sijoittuvat keskusta-alueille ja palvelujen alueille (Pajala ja Peltola).
  - Lähikauppoja voi sijoittua myös asuinalueille ja tarvittaessa myös palvelujen alueille, julkisten palvelujen alueille, ja työpaikka-alueille, kun ne palvelevat lähialueen asukkaita.
- Yleiskaavan luonnoksen merkinnät mahdollistavat laajemman kaupan palveluverkon kehittämisen Järvenpäässä, kuin mitä tavoitellaan. Kaava mahdollistaa esim. suuria supermarketteja (alle 3999 k-m<sup>2</sup>) myös sellaisiin paikkoihin, joissa sijainti voi olla ristiriidassa keskustojen kehittämisen kanssa.
- Haitallisten vaikutusten pienentämiseksi ehdotetaan seuraavia täsmennyksiä:
  - Poikkitien kaupan alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä enintään 1000 k-m<sup>2</sup> tai korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup> suuruisia yksiköitä.
  - Asuntoalueille voidaan sijoittaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.
  - Työpaikka-alueille voidaan sijoittaa alueen yritystoimintaan soveltuvaa myymälätilaa / pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

## Erikoiskauppa

- Yleiskaava mahdollistaa erikoiskaupan kehittymisen kaupungissa Keskustan osayleiskaavan ohella.
- Erikoiskauppaa voi sijoittua mm. keskustoihin, kaupallisten palvelujen alueelle, palvelujen alueille ja työpaikka-alueille.
- Erikoiskauppa hakeutuu kuitenkin vain suuriin keskittymiin, joten vaikka yleiskaavassa tarjotaan mahdollisuuksia, ei erikoiskauppa kuitenkaan hakeudu kaikkialle, minne se on mahdollista.
- Alakeskuksia voidaan kehittää monipuolisina keskustakaupan alueina, mutta todennäköisimmin alueille sijoittuu vain lähipalvelutyypistä erikoiskauppaa.
- Joillakin alueilla erikoiskaupan laadun ja/tai mitoituksen täsmentäminen on kuitenkin tarpeen keskustavaikutusten pienentämiseksi tai seudullisten vaikutusten rajaamiseksi:
  - Poikkitien alueelle voi sijoittaa sellaisia merkitykseltään paikallisia erikoiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustan kanssa.
  - Peltolan/Laurilan P-aluetta kehitetään merkitykseltään paikallisena tilaa vaativan kaupan ja palveluiden keskittymänä.
  - Työpaikka-alueille voidaan sijoittaa alueen yritystoimintaan soveltuvaa myymälätilaa / pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

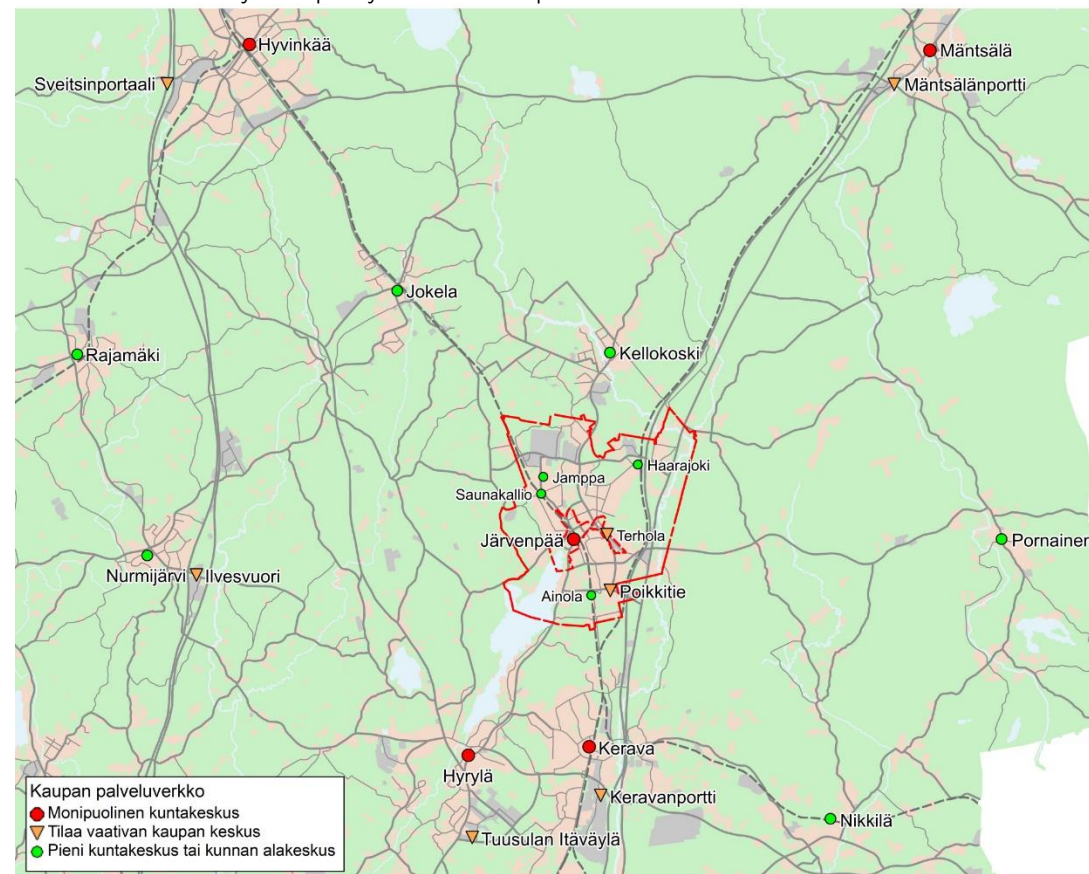
# Seudulliset vaikutukset

## Keskustat ja palvelujen alueet

- Järvenpää on seudullinen kaupan keskus, jossa asioidaan läheisistä kunnista. Lähimpien pienempien keskusten kaupan tarjonta on hyvin suppea ja painottuu päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin.
- Pienemmistä naapurikeskuksista mm. Kellokoskelta, Jokelasta ja Pornaista asioidaan Järvenpäässä, kun etsitään monipuolista kaupan tarjontaa, jota ei omassa keskustassa ole. Järvenpäässä voidaan käydä myös päivittäistavara-kaupassa, kun muu liikkuminen ja asiointi suuntautuu kaupunkiin.
- Yleiskaavaan osoitetut keskusta-alueet ovat ns. paikalliskeskuksia, joihin saa sijoittaa vain merkitykseltään paikallista kauppaa. Myös palvelujen alueille voidaan sijoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueille voi siis sijoittua mm. suuria supermarketteja ja paikallista erikoiskauppaa ja palveluita, koska niille on riittävästi paikallista kysyntää ja lähtökohtaisesti ne palvelevat pääosin paikallisia asukkaita.
- Alakeskuksiin ja palvelujen alueelle sijoittuva keskustakauppa ei ole niin vetovoimaista, että ne itsessään aiheuttaisivat merkittäviä asiointisiirtymiä lähikunnista. Näin ollen niillä ei ole merkittäviä seudullisia vaikutuksia.

## Kaupan palveluverkko seudulla.

Karttaan ei ole merkitty Järvenpään yleiskaava-alueen palveluiden alueita



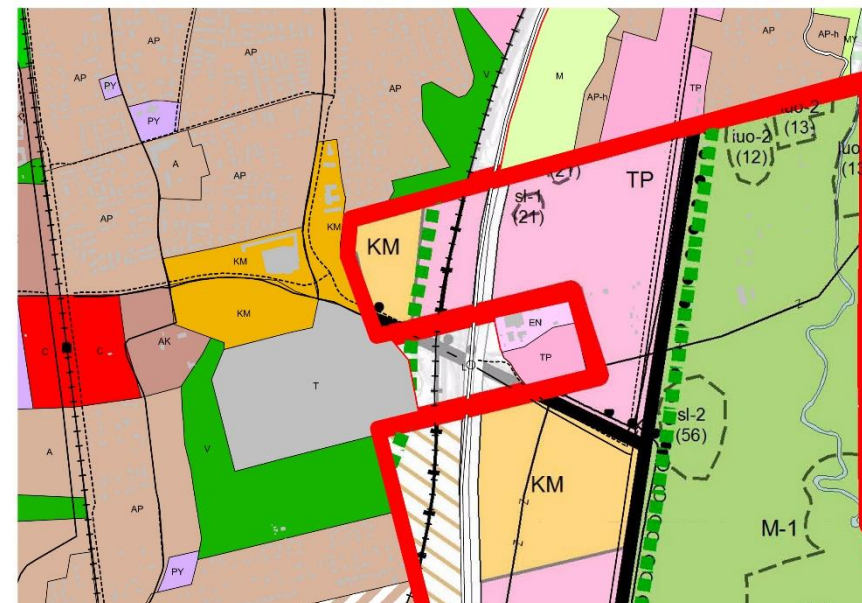
Pohjakartta: Helsingin seudun seutukartta.

Aineiston ylläpitäjä on Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut ja alkuperäinen tekijä Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut yhdessä HSY:n ja alueen muiden kuntien mittausorganisaatioiden kanssa. Aineisto on ladattu Helsinki Region Infoshare -palvelusta 02.10.2019 lisenssillä Creative Commons Attribution 4.0.

# Seudulliset vaikutukset

## Kaupan alueet ja työpaikka-alueet

- Poikkien alue palvelee laajaa aluetta ja on merkitykseltään seudullinen kaupan keskus. Alueelle on tulossa vain merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan seudulla ristiin rastiin asiakkaan sen hetkisen tarpeen mukaan. Lähtökohtaisesti kaupan mitoitus Poikkitiellä vastaa kuitenkin järvenpääläisten omaan kysyntään ja alueen toteutuminen vähentää ostovoiman siirtymiä kaupungin ulkopuolelle. Tilaa vaativa kauppa ei vaikuta myöskään lähikeskuksiin, koska tarjonta niissä on toisentyypistä.
- Poikkien kaupan alue yhdistyy Tuusulan puolella Tuomalan kaupan alueeseen. Tavoitteena, että kaupan alue toimii yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena, vaikka osa Tuomalan KM-alueesta jääkin moottoritien toiselle puolelle.
- Poikkien alueelle on nykytilassa enemmän kysyntää kuin Tuomalan alueelle, koska Poikkien alue on asemakaavoitettu ja lähtenyt jo rakentumaan. Näin ollen se rakentuu ensin ja kaupan tarjonta laajenee myöhemmin Tuomalan alueelle. Poikkien kaupan alueen toteutuminen ja täyttyminen voi vauhdittaa Tuomalan alueen kysyntää.
- Molemmat alueet ovat lähtökohtaisesti tilaa vaativan kaupan alueita. Alueille voi maakuntakaavan mukaan sijoittaa keskustakauppaa yhteensä 10.000 k-m<sup>2</sup>. Keskustakaupan mitoituksen jaosta eivät kaupungit ole keskenään sopineet eikä Tuusulan yleiskaavassa ole tästä mainintaa. Keskustakaupalla voi olla vaikutuksia keskusta-alueisiin, mutta Tuomalan määräyksissä tällaista kauppaa ei saa alueelle sijoittaa. Myös Poikkitielle on suositeltu vastaavaa määräästä. Näin ollen KM-alueilla ei arvioida olevan vaikutuksia keskustoihin.
- Työpaikka-alueille ja palvelujen alueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavissa olevia vähittäiskaupan keskittymiä. Lähtökohtaisesti alueiden tarjonta jää sen verran suppeaksi ja paikallisia asukkaita palvelevaksi, ettei niillä arvioida olevan seudullisia vaikutuksia.



Järvenpään yleiskaavan 2040 aluevaraukset ja Tuusulan yleiskaava 2040

KM

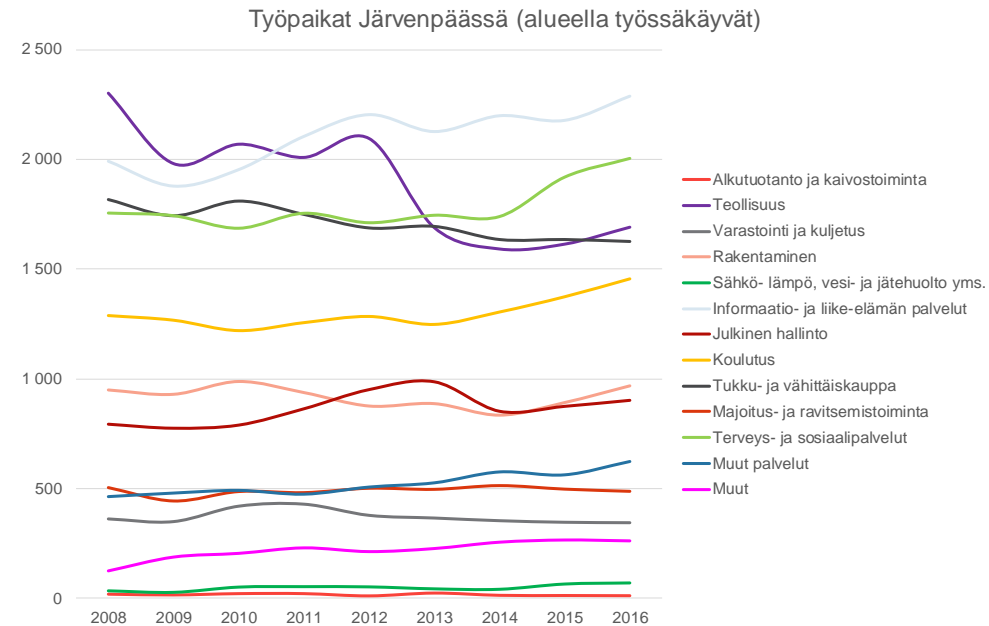
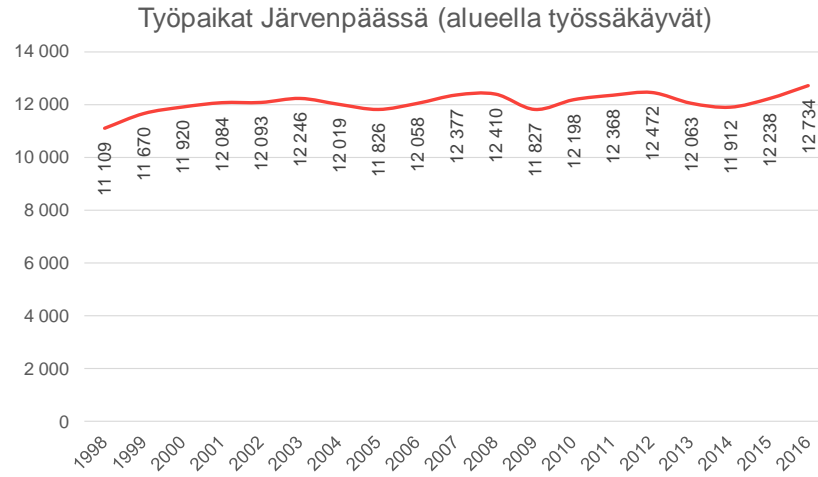
### Tuusulan yleiskaava 2040:n KM-alueen kaavamääräys

#### Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Aluetta kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppinen asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitukseen liittyvää muuta toimintaa. Alueille ei sallita seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

# Työpaikkojen kehitys Järvenpäässä

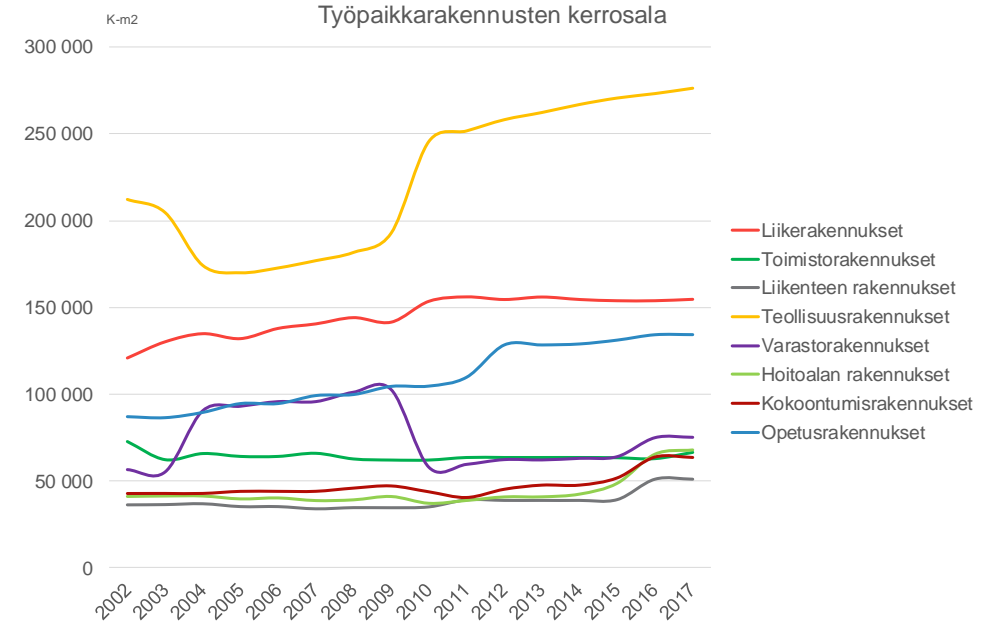
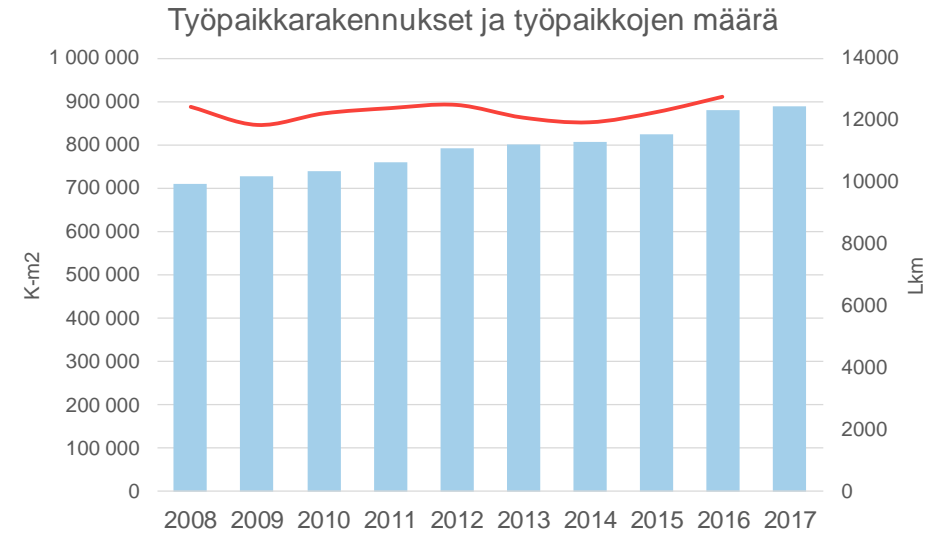


Lähde: Helsingin seudun aluesarjat.fi

- Työpaikkamäärä on Järvenpäässä pysynyt pitkään vakaana.
- Kasvua työpaikkamäärissä on tapahtunut:
  - Liike-elämän palveluissa
  - Hallintopalveluissa
  - Koulutus-, terveys- ja sosiaalipalveluissa
  - Muut palveluissa
- Työpaikkamääriltään väheneviä toimialoja ovat olleet:
  - Teollisuus (viime vuosina käänne on ollut ylöspäin)
  - Tukku- ja vähittäiskauppa
- Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen (VATT) ennusteen mukaan Suomessa vahvimmin kasvavia toimialoja vuoteen 2030 mennessä tulevat olemaan:
  - Informaatio- ja liike-elämän palvelut
  - Kulttuuri
  - Viihde ja virkistys
  - Järjestötoiminta
  - Kotitalouksien palvelut
  - Rakentaminen
- Väestökehitys vaikuttaa osaltaan työllisyyskehitykseen, sillä kasvava väestö lisää paikallisten yksityisten ja julkisten palveluiden sekä mm. rakentamisen kysyntää ja työllisyyttä.

# Työpaikkarakennukset Järvenpäässä

- Työpaikkoja palveleva rakennuskanta on kasvanut, vaikka työpaikkamäärissä ei ole tapahtunut suurta kasvua.
- Ainoastaan toimistorakennuskanta on pitkällä aikavälillä pienentynyt.
- Merkillepantavaa on se, että teollisuusrakennusten kerrosala on kasvussa, vaikka työpaikkamäärät vähenevät.
- Viimevuosina on nähtävissä erityisesti teollisuusrakennusten kerrosalan tasainen kasvu.
- Vuonna 2016 tapahtui pieni hyppäys myös varastorakennusten, hoitoalanrakennusten, kokoontumisrakennusten ja liikenteen rakennusten kerrosalan kasvussa.
- Toimistorakennusten kerrosala on Järvenpäässä pysynyt pitkään vakaana, uusia toimistorakennuksia ei ole viime vuosina juurikaan kaupunkiin rakentunut.
- *Varasto- ja teollisuusrakennusten kerrosalan suuret vaihtelut vuosina 2004 ja 2010 johtunevat luokitusmuutoksista*



Lähde: Helsingin seudun aluesarjat.fi

# Työelämän ja työpaikkojen trendejä

- Teknologian nopea kehitys, digitalisaatio, robotisaatio, tekoäly ja automatisaatio muokkaavat lähes kaikkia toimialoja.
- Työn tekeminen pirstaloituu.
- Työ koostuu useista urista.
- Elinikäinen oppiminen korostuu työnteon rinnalla.
- Työn muuttuessa tietointensiiviseksi ja aiempaa joustavammaksi perinteisen toimisto- ja etätyön rinnalle syntyy uusia työnteon muotoja.
- Joustavien työtilojen esimerkiksi toimistohotellien ja coworking -tilojen eli yhteisöllisen työpöytätilan kysyntä kasvaa.
- Yritykset tehostavat toimitilojensa käyttöä (monitilatoimistot).
- Muussa työpaikkarakentamisessa työpaikkojen määrä kerrosalaa kohden vähenee eli uusien työpaikkojen syntyä tarvitaan enemmän kerrosalaa
- Houkuttelevia sijainteja ovat liikenteen solmukohtat, asemanseudut, työpaikka-keskittymät, keskustat.
- Logistiikan ja teollisuuden työpaikkojen sijoittumiseen vaikuttavat mm. maan hinta ja sijainti liikenteen pääväylien varrella
- Klusteroituminen; toimitilojen keskittyminen tietyille alueille

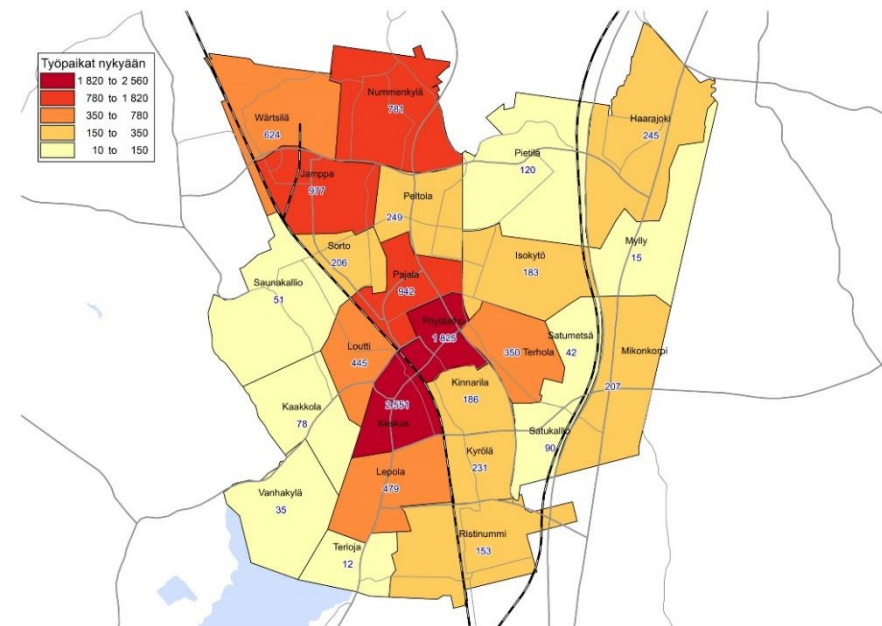
## Työpaikka- ja yritystoiminnan kehitysnäkymät Järvenpäässä

- Järvenpään nopea väestönkasvu luo paineita myös työpaikkamäärän kasvulle.
- Työpaikkojen näkökulmasta edullisia alueita ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevat alueet. Myös keskusta-alueet houkuttelevat työpaikkoja, jos alueelle muodostuu aidosti sekoittunut kaupunkirakenne.
- Keskustoihin sijoittuu palvelualan työpaikkoja, uusia urbaaneja työpaikkoja ja suuri osa toimistotyöpaikoista.
- Keskustan osayleiskaavan 2030 alueelle sijoittuvien työpaikkojen merkitys on myös erittäin suuri.
- Asemien yhteyteen yleiskaavaan 2040 osoitetut keskusta-alueet mahdollistavat myös keskustamaisen rakenteen työpaikkoineen. Riskinä on, että näiden rakenne painottuu asumiseen, palveluiden ja muun yritystoiminnan jäädessä vähäiseksi. Järvenpää keskusta on vielä houkuttelevampi sijaintipaikka yritystoiminnalle asuinalueiden lähipalveluja lukuun ottamatta.
- Palvelujen alueet mahdollistavat myös erityyppistä palvelualojen yritystoimintaa mm. kulttuurille, viihde- ja virkistystoiminnalle sekä järjestötoiminnalle, jotka ovat kasvavia toimialoja Uudellamaalla.
- Järvenpäässä tarvitaan kuitenkin edelleen myös perinteisiä työpaikka-alueita. Myös uusia avauksia tarvitaan, koska työpaikkatontit menevät kaupaksi nopeasti. Kaupungissa on siis tarve avata uusia alueita työpaikkarakentamiselle.
- Tähän mennessä Järvenpäässä ei ole ollut nähtävissä kasvua toimistorakentamisessa. Toimistorakentaminen keskittyy Uudellamaalla pääkaupunki-seudulle.

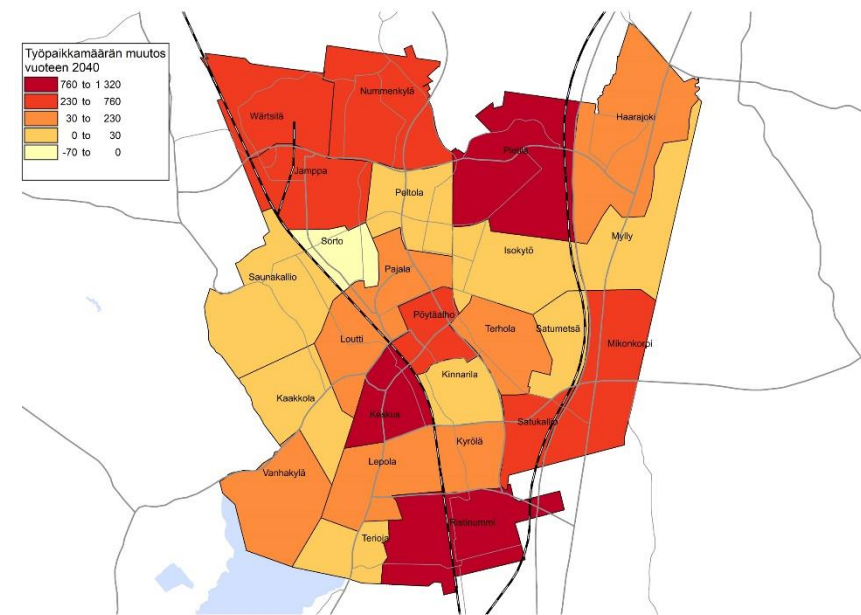


# Työpaikkamäärien kasvu

- Suuria työpaikkavaltaisia alueita ovat Järvenpäässä tällä hetkellä keskustan ja keskustan lähiympäristön ohella Wärtsilän, Jampan ja Nummenkylän alueet.
- Työpaikkamäärien kasvua on nähtävissä erityisesti palvelualoilla, johon uudet keskustatoimintojen alueet vastaavat. Keskusta-alueiden sijainti asemaympäristöissä parantaa näiden vetovoimaisuutta yritystoiminnan näkökulmasta.
- Työpaikkamääriltään kasvavia alueita ovat keskustan ohella nykyiset työpaikka-alueet ja niiden lähiympäristöt mm. Wärtsilän, Jampan ja Nummenkylän alueilla.
- Muita laajenevia työpaikka-alueita on Pietilässä ja Mikonkorvessa. Näille alueille on avattu uusia työpaikka-alueita.
- Uusimaa-kaavan taustaselvityksessä työpaikkojen määrän arvioidaan kasvavan eri skenaariossa 13.100-19.700 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä.
- Järvenpään yleiskaavan luonnoksen mitoituksessa on varauduttu laskennallisesti 16.900 työpaikkaan koko Järvenpään alueella. Tämä mahdollistaa yli 5800 uutta työpaikkaa kaupunkiin.
- Yleiskaava mahdollistaa työpaikkojen kasvun, mutta työpaikkakasvu on viimeisen noin kymmenen vuoden ajan ollut kuitenkin hitaampaa kuin asukaskasvu.



Työpaikkojen lukumäärä Järvenpäässä nykyään



Työpaikkamäärän muutos Järvenpäässä nykytilasta vuoteen 2040  
Lähde: Järvenpään yleiskaavan 2040 luonnoksen aineisto

# Työpaikkatoiminnot yleiskaavassa

- Yleiskaava mahdollistaa laajan yritystoiminnan ja työpaikkamäärien kasvun Järvenpään.
- Yleiskaavassa on paljon erilaisia alueita, jotka soveltuvat hyvin työpaikkatoiminnoille. Näitä ovat:
  - Keskustatoimintojen alueet
  - Palvelujen alueet
  - Kaupallisten palvelujen alueet
  - Julkisten palveluiden alueet
  - Työpaikka-alueet
  - Teollisuus- ja varasto-alueet
  - Retkeily- ja matkailupalveluiden alueet
- Yleiskaavan luonnoksessa on yhteensä noin 630 ha työpaikka- ja elinkeinotoiminnalle soveltuvia alueita.
- Työpaikkatontit menevät nopeasti ja kaupungissa on tarve saada osoitettua myös uusia alueita työpaikkatoimintaan.
- Yleiskaavaluonnoksessa arvioidusta Järvenpään työpaikkamäärän kasvusta noin ¼ on suunnattu Keskustan osayleiskaavan alueelle ja ¾ Järvenpään Yleiskaavan 2040 alueelle.
- Yleiskaava-alueella työpaikkamäärän kasvu on kaavaluonnosaineistossa noin 4300 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä, kun koko kaupungissa kasvu on 5800 työpaikkaa.
- Yleiskaava mahdollistaa työpaikkamäärän kasvun, mutta kaavoituksen ohella tarvitaan myös muita toimenpiteitä, että kasvua saadaan aikaiseksi. Lisäksi työpaikkakehitykseen vaikuttaa paljon kaupungin toimenpiteistä riippumattomia tekijöitä.

Yleiskaavan työpaikkatoiminnoille varattujen alueiden pinta-ala

	ha	Osuus alueista
C	27,1	4 %
KM	19,9	3 %
P	36,5	6 %
P/A	2,7	0 %
PY	94,0	15 %
PY/A	1,9	0 %
RM	26,1	4 %
T	187,2	30 %
TP	175,1	28 %
TP/y	25,0	4 %
TPres	32,4	5 %
	627,9	100 %

# Työpaikkatoiminnot yleiskaavassa

- Osa työpaikkatoiminnoille soveltuvista alueista on jo "täynnä" eli suurelta osin jo rakentuneita, joten alueen työpaikkavarannon ja elinkeinotoiminnan kasvu edellyttää alueiden tehostamista, uudistamista tai elinkeinorakenteen muutosta.
- Lähes 60 % yleiskaavaan merkityistä työpaikka- ja teollisuusalueista on suurelta osin "täynnä" eli alueilla on vain vähäisesti rakentumattomia tontteja.
- Teollisuusalueet ovat lähes tulkoon rakentuneita, vaikkakin Wärtsilän alueelta löytyy jonkin verran tyhjiä tontteja. Uusille teollisuuden, tuotantotoiminnan ja varastoinnin toimijoille eli raskaalle ja tilaa vaativalle tai ympäristöhaittoja aiheuttavalle toiminnolle ei Järvenpäässä ole enää kovin paljon tilaa. Teollisuusrakennusten pinta-ala on Järvenpäässä ollut kasvussa viime vuosina, joten näille on ollut kysyntää. Teollisuuden työpaikkamäärätkin ovat kääntyneet kasvuun. Todennäköisesti kasvu on tulossa tiensä päähän, ellei nykyisillä alueilla tehosteta toimintaa.
- TP-alueista 41 % ja TP/y-alueista 100 % on uusia pääosin vielä rakentumattomia alueita, jotka ovat yleiskaavan suurin reservi uusille työpaikkatoiminnolle. Ne myös mahdollistavat laajan skaalan yritystoimintaa kaupunkiin.
- TPres-alueet varataan myöhemmin suunniteltavaksi elinkeinojen ja työpaikkojen alueeksi. Nämä tuovat jonkin verran lisäreserviä elinkeinotoiminnalle Järvenpäähän.
- Myös keskustatoimintojen alueet ovat vielä suurelta osin rakentumattomia, joten erilaisille palvelualan toimijoille on yleiskaavassa paljon mahdollisuuksia. Palvelualojen työpaikkamäärä on ollut kasvussa ja kasvun odotetaan jatkuvan.
- Kaupallisten palveluiden alueet ovat suurelta osin rakentuneita, rakenteilla tai varattuja. Alueelle on vain vähäisesti mahdollisuuksia uusille toiminnolle. Tosin alueen työpaikkamäärä on yhä kasvussa, koska osaa alueista vasta rakennetaan.

Työpaikkatoiminnoille varattujen alueiden (T, TP, C ja KM) pinta-alat ja nykyinen rakentuminen

ha	Uusia alueita	Jonkin verran tilaa	Täynnä / lähes täynnä	yhteensä
T	0	111	76	187
TP	73	61	41	175
TP/y	25	0	0	25
T, TP, TP/y	98	172	117	387
C	24	0	3	27
KM	0	12	8	20
<b>Yhteensä</b>	<b>122</b>	<b>184</b>	<b>128</b>	<b>434</b>

ha	Uusia alueita	Jonkin verran tilaa	Täynnä / lähes täynnä	yhteensä
T	0 %	59 %	41 %	100 %
TP	41 %	35 %	23 %	100 %
TP/y	100 %	0 %	0 %	100 %
T, TP, TP/y	25 %	45 %	30 %	100 %
C	90 %	0 %	10 %	100 %
KM	0 %	60 %	40 %	100 %
<b>Yhteensä</b>	<b>28 %</b>	<b>42 %</b>	<b>29 %</b>	<b>100 %</b>

- Teollisuus-, työpaikka-, keskustatoimintojen ja kaupallisten palveluiden alueiden lisäksi työpaikkatoimintoja sijoittuu mm. palveluiden ja julkisten palveluiden alueille. Nämä alueet ovat suurelta osin jo rakentuneita, mutta alueilla on uudistumisen myötä mahdollista yritystoiminnan ja palveluiden kehittymiseen.

# Työpaikkojen ja elinkeinojen alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

TP/y

- TP/y-alueita on yleiskaavassa osoitettu Vanhan Lahdentien varteen Mikonkorpeen ja Vähänummentielle.
- Alueita on kaavaluonnokseen osoitettu yhteensä 25 ha.
- TP/y -alueiden merkitys kaava-alueiden pinta-alassa ja uusissa työpaikkamäärissä on noin viitisen prosenttia koko työpaikkatoimintojen varannosta.
- TP/y-alueiden laskennallinen osuus työpaikkatoiminnossa jää kohtuullisen vähäiseksi, mutta koska alueet ovat rakentumattomia, niiden kehityspotentiaali on suurempi kuin jo lähes täyteen rakentuneilla ja uudistumista kaipaavilla alueilla. Ne ovat sijainniltaan myös hyvin saavutettavissa lähellä moottoritietä, mikä lisää niiden kysyntäpotentiaalia. Uusista työpaikka-alueista TP/y-alueiden osuus on 25 % pinta-alalla mitattuna.
- TP/y - alueelle ei suoraan voi osoittaa sinne soveltuvia toimialoja, koska toimialoilla on hyvin erityyppistä yritystoimintaa. Kriteerit sijoittumiselle eivät niinkään ole toimialakohtaisia, vaan niihin vaikuttavat yrityskohtaiset ratkaisut.
- Alueelle soveltuu esimerkiksi toimistorakentamiselle sekä erilaisille maahantuojille ja tukkuliikkeille, sähkö- ja lvi-alan toimijoille. Alueet soveltuvat myös kaupalle, kun yhteyksiä seudullisille pääväylille parannetaan. Alueita ei kuitenkaan ole tarkoitus kehittää kaupan alueina, eikä alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista kauppaa.
- Alueille ei suositella sijoitettavan mm. nestemäisten polttoaineiden jakelupaikkoja, auto- ja konekorjaamoita eikä autohajottamoita. Näillä toiminnoilla on kohonnut riski ympäristöhäiriöihin pohjavesialueella.

Aluetta kehitetään monipuolisena elinkeinojen ja työpaikkatoimintojen alueena, jonne voi sijoittua ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaikuttaa pohjaveden määrään tai heikentää sen laatua. Rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa pohjavesialuetta koskevaa määräystä. Yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

Tarkennuksia selostukseen:

Asemakaavoituksessa ratkaistaan alueelle sopivat käyttötarkoitukset. Asemakaavoihin merkitään pohjavesialueet ja vedenottojen suojavyöhykkeet. Asemakaavamääräyksiin ja -selostuksiin tulee kirjata, että näillä alueilla tapahtuvasta rakentamisesta ei saa aiheutua haitallista pohjavedenpinnan alenemista tai sen laadun heikkenemistä. Alueille tulee laatia pohjavesialuetta koskevat rakentamistapaohjeet.

# Yleiskaavan mahdollistama työpaikkatoimintojen kehitys

- Yleiskaavaluonnoksen merkinnät mahdollistavat laajasti elinkeinotoiminnan kehittämisen.
  - Keskusta-alueille sijoittuu palvelutyöpaikkoja ja ”urbaaneja työpaikkoja”, joiden merkitys on kasvussa.
  - Palvelujen ja julkisten palveluiden alueille sijoittuu erilaisia palvelutyöpaikkoja.
  - Työpaikka-alueille sijoittuu muuta yritys- ja elinkeinotoimintaa, mutta myös palveluita ja kauppaa.
  - Asuinalueille voi sijoittua erilaisia lähipalveluita tai hoivapalveluita ja täten myös palvelualueiden työpaikkoja sekä julkisia että yksityisiä.
- Uusia työpaikkoja on arvioitu syntyvän erityisen paljon seuraaville yleiskaava-alueille:
  - T-alueet: Wärtsilä, Jamppa ja Poikkitie (kasvu on osin jo toteutunut Lidlin logistiikkakeskuksessa, joka ei näy nykytilanteen tilastossa)
  - TP- ja TP/y -alueet: Vähänummi, Vähänummentie, Svengi, Mikonkorpi/Mikonpelto, Tempo, Tahti
  - C-alue: Haarajoki ja Ainola
  - Näille alueille on arvioitu syntyvän yhteensä noin 3650 työpaikkaa, joka kattaa yleiskaavan työpaikkakasvusta noin 85 % ja koko Järvenpään työpaikkakasvusta lähes kaksi kolmasosaa.
- Teollisuusalueille sijoittuu teollisuuden työpaikkoja, mutta uusia teollisuusalueita ei yleiskaavaan ole avattu. Näin ollen uusien teollisuustoimintojen sijoittuminen edellyttää nykyisten alueiden uudistumista, mikä hidastaa teollisuuden työpaikkamäärien kasvua.
- Nykyisistä työpaikka-alueista Pietolan teollisuusalue on muuttumassa asumiseen ja tämän myötä tulee kaupungista häviämään noin 75 työpaikkaa.

Työpaikkamäärän kasvu vuoteen 2040 Järvenpäässä  
Työpaikkamäärältään paljon kasvavat alueet

Alueet, joissa kasvu on suurta	Työpaikka- määrän kasvu vuoteen 2040	Osuus koko kasvusta
Wärtsilä	568	
Jamppa	202	
Poikkitie*	468	
T-alueet	1 238	21 %
Vähänummi	321	
Svengi	793	
Vähänummentie/ TP/y	162	
Mikonpelto/Mikonkorpi	296	
Tempo, Tahti, TP/y	204	
TP- ja TP/y-alueet	1 776	31 %
Haarajoki**	356	
Ainola***	288	
C-alueet	644	11 %
<b>Alueet, joissa kasvu on suurta, yht.</b>	<b>3 658</b>	<b>63 %</b>
Muut alueet	642	
<b>Yleiskaava-alue yhteensä</b>	<b>4 300</b>	<b>74 %</b>
Keskustan osayleiskaava****	1 500	26 %
<b>Järvenpään työpaikkakasvu</b>	<b>5 800</b>	<b>100 %</b>

\* Poikkitien alueen kasvu osin jo toteutunut Lidlin

logistiikkakeskuksessa, joka ei vielä näy nykytilanteen tilastossa

\*\* Haarajoen keskustan lukuun sisältyy osa viereistä TP-aluetta

\*\*\* Ainolan keskustan lukuun sisältyy viereinen PY-alue

\*\*\*\* Alueet, joiden työpaikat osuvat suurelta osin Keskustan OYK:n alueelle

# Liite 1 Vähittäiskaupan ostovoima ja liiketilatarve

- **Ostovoima** on kuluttajien vähittäiskauppaan kohdistuvaa rahankäyttöä. Ostovoimalla määritellään vähittäiskaupan alueellinen markkina-arvo, se on verrannollinen vähittäiskaupan myyntiin ja sisältää arvonlisäveron. Ostovoima kertoo, kuinka paljon alueen asukkaat käyttävät vähittäiskauppaan rahaa vuodessa, mutta se ei kerro, missä kuluttajat rahansa käyttävät eli missä kulutus toteutuu vähittäiskaupan myyntinä.
- **Laskennallinen liiketilatarve** tarve kuvaa nykytilanteen laskennallista liiketilakysyntää. Laskelmassa oletuksena on, että koko Järvenpään vähittäiskaupan nykyinen ostovoima toteutuu myymälätilana Järvenpäässä keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Se ei sisällä kaavallista ylimitoitusta eikä verkkokauppavähennystä (vrt. liiketilan lisätarve).
- Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta.
- Laskennallista liiketilatarvetta voidaan käyttää mm. paikallisuuden ja nykyisen tarjonnan tason arviointiin. Todellisuudessa osa Järvenpään ostovoimasta suuntautuu kaupungin ulkopuolelle muihin keskittymiin sekä verkkokauppaan ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu seudullista ostovoimaa lähikunnista.
- **Ostovoimaennuste** kuvaa kulutuksen tulevaa potentiaalia. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Tässä käytetään samoja ostovoiman kehityslukuja kuin Uusimaa-kaavan mitoitustarkasteluissa.
- Asukkaiden ostovoiman kasvu tuottaa **liiketilan lisätarvetta**. Liiketilan lisätarve kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa kaupungissa tarvitaan ostovoiman kasvun takia. Asukkaiden ostovoiman kasvu muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin sekä kartoitettujen liiketiloiden ja tilastojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain ja alueittain. Tässä käytetään samoja myyntitehokkuuslukuja kuin Uusimaa-kaavan mitoitustarkasteluissa.
- Kun arvioidaan **kaavan mitoitusta**, tulee ottaa huomioon myös mm. kilpailunedellytykset, kaupan konseptien muutokset ja se, etteivät kaavat toteudu täysmittaisina. Siksi laskennassa on otettu huomioon kaavallinen ylimitoitus (+30 %), samaa on käytetty Uusimaa-kaavan mitoituksessa.

- Verkkokauppa tulee vähentämään myymälätarvetta, ja laskennassa käytetään samaa verkkokauppavähennystä (-10 %) kuin mitä Uusimaa-kaavan mitoituksessa on käytetty.
- Lisätarve on laskettu Järvenpään asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa ei ole otettu huomioon loma-asutusta, matkailijoita tai 2. asumista, joiden merkitys Järvenpään kaupan kehitykseen on arvion mukaan vähäinen. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä, tai poistuvaa kaupan tarjontaa.
- Todellisuudessa osa suuntautuu Järvenpään ulkopuolelle ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta.
- Kaupan murros vaikuttaa erikoiskaupan tilantarpeeseen todennäköisesti arvioitua (verkkokauppavähennystä) enemmän.

Vähittäiskaupan ostovoima 2018

Milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Vähittäiskaupan ostovoima 2018	152	214	121	487
Vähittäiskaupan ostovoima 2040	249	390	227	866
<i>Ostovoiman kasvu/asukas/vuosi</i>	<i>0,8 %</i>	<i>1,3 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,2 %</i>

Lähde: Santatalo Ky, Ostovoimamarkkinat

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

(Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala)	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa
€/k-m <sup>2</sup>	6 400	4 600	3 400
€/my-m <sup>2</sup>	8 000	5 700	4 300

Liiketilat

K-m <sup>2</sup>	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja ravintolat
Laskennallinen tarve 2018	24 000	52 000	38 000	114 000	34 000	148 000
<b>Liiketilan lisätarve 2018 - 2040</b>						
Ilman verkkokaupan vähennystä ja kaavallista mitoitusta	15 000	39 000	31 000	85 000	25 000	110 000
Kaavallisella ylimitoituksella (30 %) ja verkkokaupan vähennyksellä (-10 %)	18 000	46 000	37 000	101 000	30 000	131 000

Liiketilatovelaskelmat on päivitetty Uudenmaan maakuntakaavan mitoituksesta (Uudenmaan palveluverkon mitoitaminen ja vaikutusten arviointi, 2018). Laskelmassa on otettu huomioon yleiskaavan väestötavoite 60.000 asukasta vuoteen 2040. Yleiskaavan tarkastelu koskee vuosia 2018-2040, kun taas Uusimaa-kaavan tarkastelu vuosia 2016-2050.