

2.6.2021

Mäntsälän yleiskaava 2050 Kaupallinen selvitys



Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila Mäntsälässä	4
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Mäntsälässä.....	4
2.2. Keskustan ja Mäntsälänportin kaupallinen rakenne	6
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	8
2.4. Kaupan kehitys Mäntsälässä	11
3. Kaupan markkinoiden kehitys	15
3.1. Mäntsälän markkina-alue.....	15
3.2. Väestön kehitys	16
3.3. Ostovoiman kehitys Mäntsälässä.....	17
3.4. Liiketilän lisätarve Mäntsälässä	19
4. Kaupan ja palveluiden trendit	22
5. Kaupan palveluverkko Mäntsälässä 2050	25
5.1. Maakuntakaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi	26
5.2. Vähittäiskaupan suuryksikkötarkastelu	28
5.3. Kaupan keskusten profiilit	30
5.4. Kaupan keskusten mitoitus	33
6. Vaikutusten arviointi	35
6.1. Vaikutukset keskustaan ja palveluverkkoon.....	35
6.2. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	35
7. Yhteenveto ja johtopäätökset	39
Liite 1: Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	40

2.6.2021

1. Johdanto

Mäntsälässä on vireillä uuden yleiskaavan laatiminen kunnan alueelle, yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Tämä kaupallinen selvitys tehdään yleiskaavatyötä varten. Lisäksi työn on tarkoitus palvella mm. rakennusvalvontaa ja asemakaavoitusta sekä kunnan strategista suunnittelua.

Mäntsälän kaupallisen selvityksen tavoitteena on selvittää Mäntsälän kaupan nykytila sekä tuottaa tietoa kaupan kehitysnäkymistä päivittäistavara-kaupan, tavaratalokaupan, erikoiskaupan, tiva-kaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta. Markkinoiden kehityspotentiaalia tarkastellaan kaupan trendien sekä väestön ja ostovoiman kehityksen pohjalta.

Mäntsälään on tehty aikaisemmin kauppa koskevia selvityksiä: Mäntsälän huoltoasemaselvitys (2006, WSP LT-konsultit, Santasalo Ky) sekä Mäntsälän keskustan kaupallinen rakenne 2010 (Santasalo Ky). Lisäksi Mäntsälän kaupaa on tarkasteltu maakuntakaavan kaupallisissa selvityksissä. Kaupan kehitystä Mäntsälässä peilataan noin kymmenen vuoden takaiseen kaupan palveluverkkoon käyttäen lähtötietoina näitä tarkasteluja.

Kaupan nykytila- ja kehitysanalyysien pohjalta tehdään suositukset kaupan palveluverkon kehityksestä, kaupan keskusten tulevaisuuden profiileista sekä mitoituksesta. Työ on yleiskaavatasoinen ja työssä tuotetaan aineistoa yleiskaavan vaikutusten arviointiin.

Mäntsälän kaupallisen selvityksen on tilannut Mäntsälän kunta. Ohjausryhmässä ovat olleet Mäntsälän kunnasta kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen, kaavasuunnittelija Outi Kampman ja asemakaavainsinööri Tapio Sillfors. Selvitystä on esitelty huhtikuussa 2021 Mäntsälän kuntakehityslautakunnalle.

Kaupallisen selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

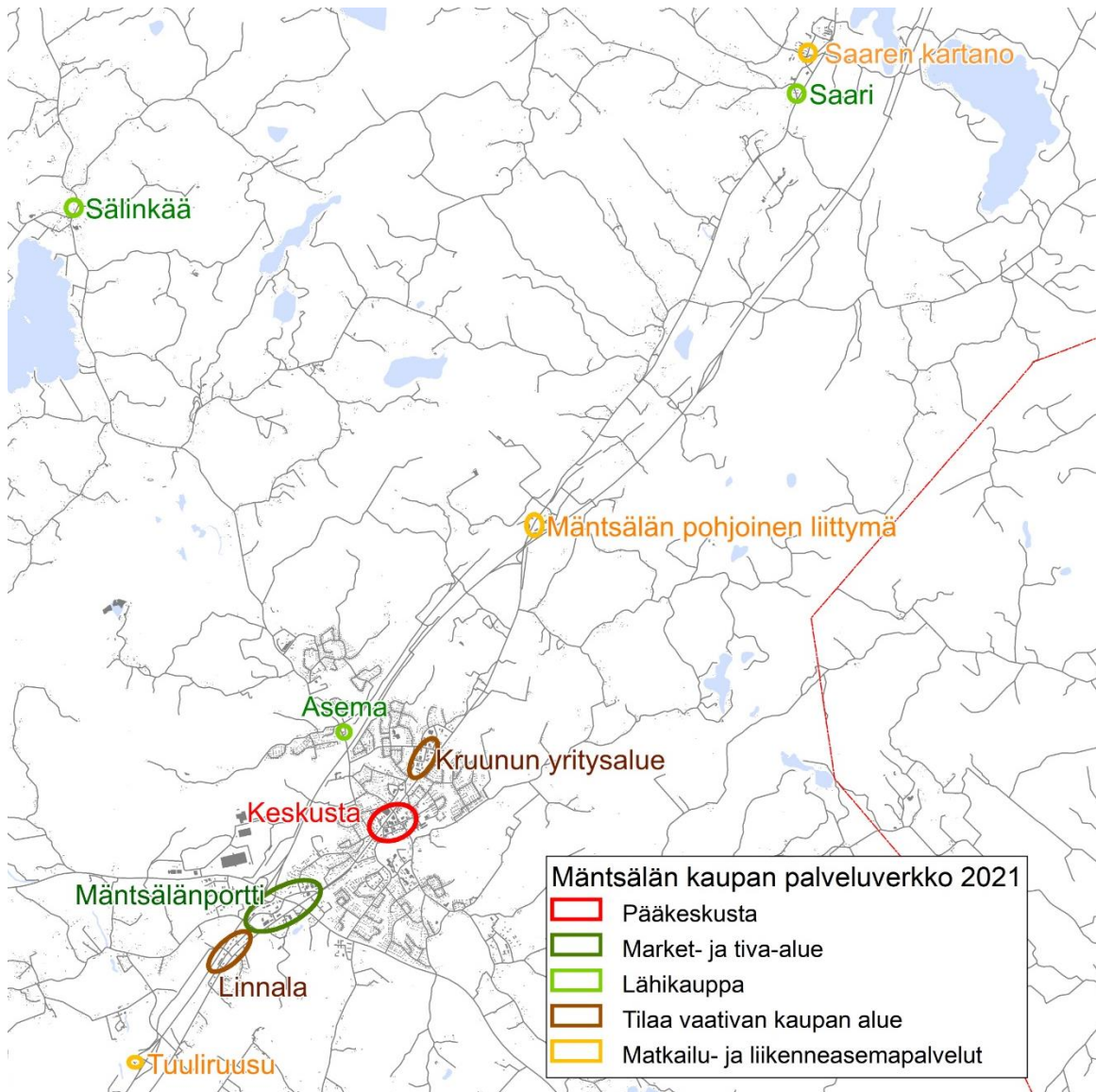
2.6.2021

2. Kaupan nykytila Mäntsälässä

Mäntsälän kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen sekä kartoituksen pohjalta. Tarkastelualueena on koko kunnan alue, mutta palveluverkkoa ja kaupan markkinoita tarkastellaan myös tätä laajemmalta vaikutusalueelta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut kunnassa. Kartoitus on tehty talvella 2021.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Mäntsälässä

Mäntsälässä on kaupan palveluita useissa keskuksissa. Pääkeskus on Mäntsälän keskusta, jonne on sijoittunut suurin osa Mäntsälän päivittäistavarakaupasta, keskustan erikoiskaupasta ja kaupallisista palveluista. Mäntsälän ainoa hypermarket, K-Citymarket on keskustassa, samoin pääosa suurista erikoiskaupan myymälöistä. Näin ollen myös suurin osa kaupan ja palveluiden asiakasvirroista suuntautuu keskustaan.



Kaupan palveluverkko Mäntsälässä 2021
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

2.6.2021

Mäntsälänportti on tilaa vaativan kaupan alue, jonne on sijoittunut myös päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa. Lidl ja Tokmanni vetävät alueelle myös päivittäistä asiakasvirtaa. Tilaa vaativan kaupan palvelutarjonta jatkuu Linnalan alueella, joka on rakenteellisesti hieman irti Mäntsälänportin alueesta.

Tilaa vaativaa kauppaa ja palveluita on pienimuotoisesti keskittynyt myös keskustan pohjoispuolelle Kruunun yritysalueelle. Alueella on mm. huonekalukauppaa ja käytettyjen tavaroiden kauppaa.

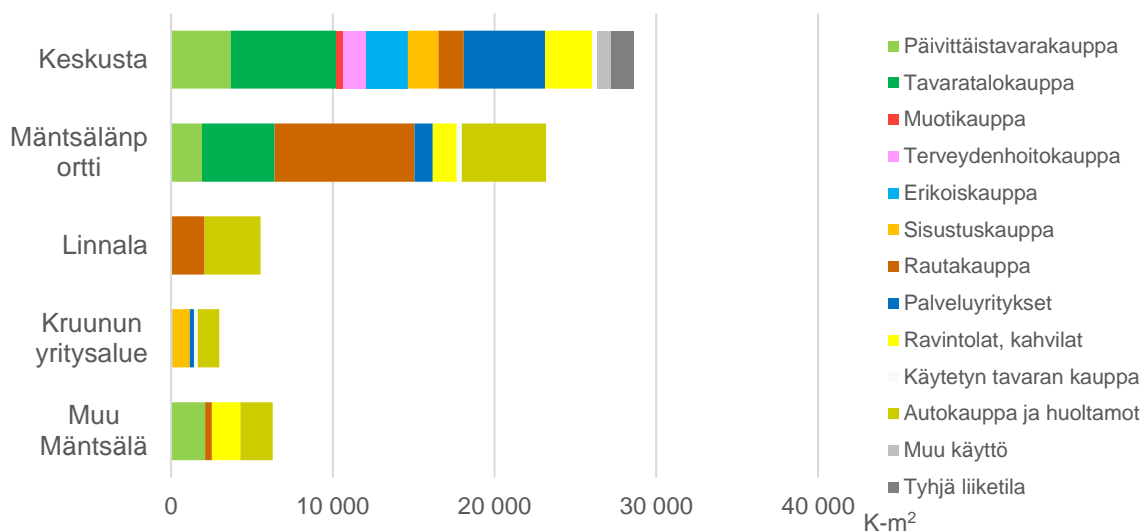
Päivittäistavarakauppaa on sijoittunut yksittäin Mäntsälän asemalle sekä Saaren ja Sälinkään alueelle. Saaren kartanossa on myös puutarhakauppaa, mutta Mäntsälän asemalla ja Sälinkäällä päivittäistavarakaupat ovat ainoa kaupan toimintamuoto. Lähikaupat toimivat kuitenkin alueidensa monipalvelupisteinä, jotka tarjoavat esim. verkkokaupan noutopalveluita ja kahvilatuotteita.

Liikennepalveluasemilla Tuuliruusussa ja Mäntsälän pohjoisessa liittymässä on päivittäistavarakauppaa, kahvila- ja ravintolapalveluita sekä polttonesteen jakelua. Mäntsälän pohjoisessa liittymässä oleva Juustoportti toimii myös matkailupalvelukeskittymänä, joka saa synergiaa Saaren kartanosta.

Yksittäisiä kaupan palveluita löytyy myös muualta Mäntsälästä, mm. Poikkitiellä on panimo-kauppa sekä kesäravintola ja Kapulin yritysalueella Maskun verkkokaupan noutopiste. Nämä alueet eivät kuitenkaan ole varsinaisia kaupan keskuksia.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Kokonaisuudessaan Mäntsälässä on kaupan liiketilaa yli 65 000 k-m². Keskustassa liiketilaa on kaikkein eniten, 28 000 k-m². Keskusta on myös palvelurakenteeltaan monipuolisin. Mäntsälänportti on liikepinta-alaltaan toiseksi suurin kaupan keskus, jossa on liiketilaa noin 23 000 k-m². Muut kaupan keskuksat ovat pinta-alaltaan pieniä.

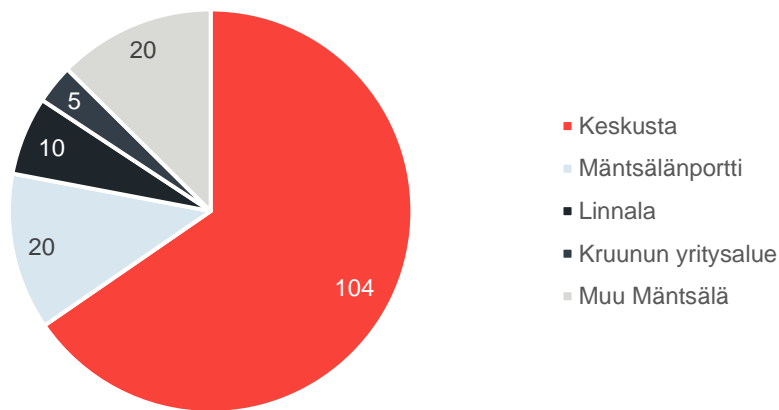


Liiketilojen pinta-ala Mäntsälän kaupan keskuksissa 2021

Lähde: WSP kartoitus

2.6.2021

Liiketilojen lukumäärä (yli 100 kpl) on keskustassa kuitenkin ylivoimainen, ja keskustaan on siten sijoittunut kaksi kolmasosaa koko kunnan liiketilamäärästä (n. 160 kpl). Mäntsälänportissa on vain parikymmentä kaupan toimijaa ja Linnalan alueella kymmenkunta. Keskusta on kuitenkin ainoa, josta löytyy vapaita liiketiloja. Keskustassa on myös liiketiloja, jossa on muuta kuin kaupallisia palveluita lähinnä toimistoja.



Liiketilojen lukumäärä Mäntsälässä 2021 (sis. myös vapaat liiketilat)

Lähde: WSP kartoitus

2.2. Keskustan ja Mäntsälänportin kaupallinen rakenne

Keskustan palvelurakenne on varsin monipuolinen ja se vastaa tyypillistä kuntakeskuksen palvelurakennetta. Keskustassa on päivittäistavarakauppaa, hypermarket, terveystuottekauppaa, muuta erikoiskauppaa sekä ravintola- ja kahvilapalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Keskustassa on myös muutama suuri sisustustarvikekaupan (Jysk ja RTV) sekä urheilukaupan (Kesport) myymälä.

Keskustoihin tyypillisesti sijoittuva muotikaupan tarjonta jää Mäntsälässä hyvin ohueksi, keskustassa on enää pari muotiliikettä, mikä on nykyisille kuntakeskuksille hyvin yleistä. Mäntsälässä muotikaupan tarjontaa löytyy kuitenkin myös hypermarketista ja urheilukaupasta.

Keskustassa suurin osa kaupan palveluista on keskittynyt Keskuskadun ja tämän poikkikatuvarrelle. Katu toimii ydinkeskustan keskeisenä kauppakatuna, ja sen vahvuutena on toimintojen jatkuvuus. Kadun varren kaikki rakennukset tarjoavat liiketilaa kaupallisten palveluiden käyttöön. Kadun portista löytyy S-market, jonka jälkeen jatkuu pienliiketilojen nauha. Jonkin verran liiketilaa on tyhjänä sekä uusissa että vanhoissa jo käyttöikänsä päättä lähenevissä liikerakennuksissa. Tyhjiä liiketiloja on kuitenkin enemmän sivukaduilla ja liikerakennusten takaosissa.

Mäntsälän toritoiminnot ovat Keskuskadun molemmin puolin sekä uudella että myös vanhalla torilla. Tapahtumien aikaan toritoiminnoille on hyvin tilaa, mutta arjessa torit ovat usein osin aukiona ja osin pysäköintikäytössä.

Lahdentien varressa on myös jokin verran kaupan palveluita, mutta kaikki liiketilat eivät avaudu suoraan Lahdentielle. Katu ei toimi samanlaisena kävelypainotteisena kauppakatuna Keskuskadun tapaan, vaan se ilmentää edelleen vanhaa maantietä. Lahdentien kaup-

2.6.2021

pakadun luonnetta heikentävät myös mm. Citymarketin ja entisen Euromarketin liikerakennusten suljetut julkisivut. Lahdentien ympäristössä palvelut ovat hajautuneet varsin laajalle alueelle, ja palveluita löytyy jo keskustaan tultaessa mm. leipomo ja Neste.

Keskustassa Citymarket on yksi vilkkaimmista päivittäisistä asiointipaikoista, mutta siellä asioidaan pääosin autolla. Keskustan kaupallisen rakennetta kuvaavassa kartassa Citymarket sijoittuu varsin tiiviisti keskustaan, mutta todellisuudessa se jää toiminnallisesti hieman irralleen Keskuskadun kauppapalveluista. Tunne-etäisyyttä korostavat leveä Lahdentie, mielenkiintoisten kävely-yhteyksien puuttuminen ja Citymarketin ja muiden Lahdentien länsipuolisten liikerakennusten jääminen Keskuskadun liikerakennusten taka-alalle.



Keskustan kaupallinen rakenne 2021

Lähde: WSP kartoitus 2021, Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus on liitteenä 1.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

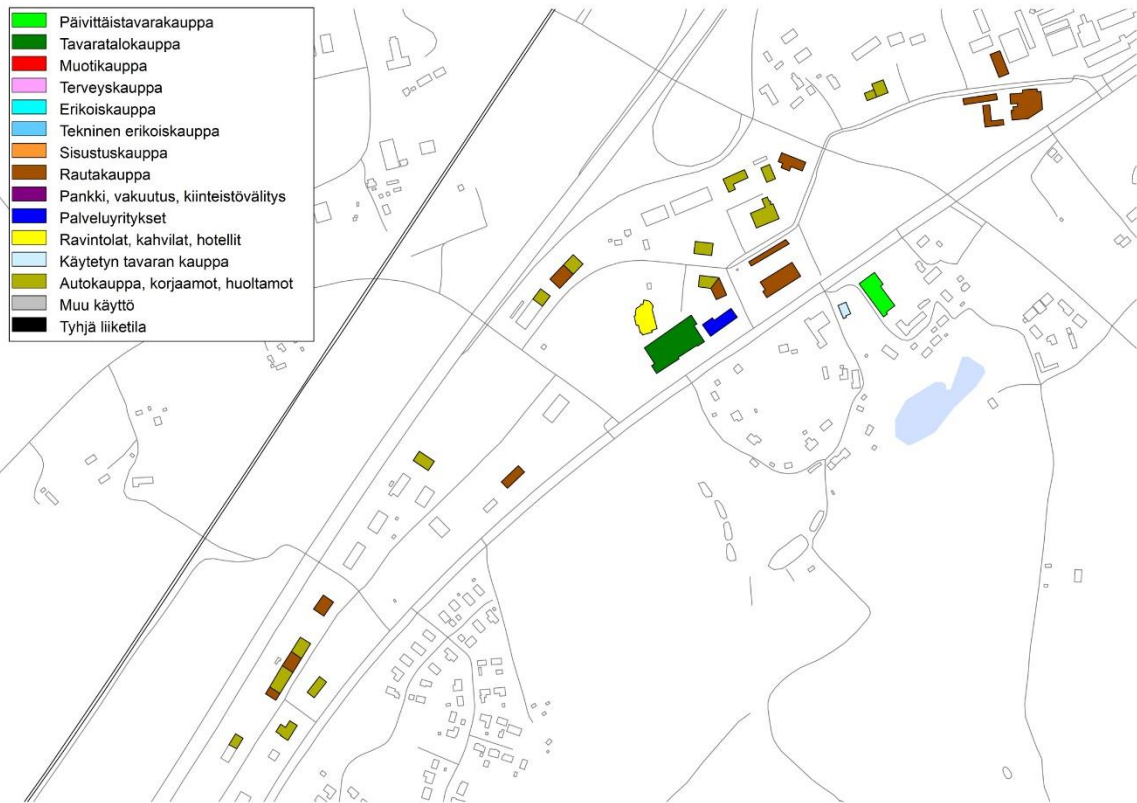
Mäntsälänportti on toinen Mäntsälän keskeisistä kauppapaikoista. Sen luonne eroaa kuitenkin täysin ydinkeskustasta. Mäntsälänporttiin on sijoittunut tilaa vaativaa kauppaa, erityisesti rauta- ja rakennustarvikekauppaa sekä autoalan kauppaa. Päivittäistä asiointivirtaa alueelle tuovat Lidl ja Tokmanni. Suurin osa kaupan palveluista on sijoittunut Maisalantien varteen, poikkeuksena Lidl sijoittuu Helsingintien eteläpuolelle.

Kaupan palvelut jatkuvat saman tyyppisenä Linnalan yritysalueella, mutta alueelta puuttuvat päivittäistä asiointivirtaa tuovat myymälät. Linnalan alueen saavutettavuus on hieman heikompi kuin Mäntsälänportin, vaikkakin sen näkyvyys moottoritiele on hyvä.

Mäntsälänportin ja Linnalan alueiden väliin jää kaupallisesti tyhjä välialue. Näin ollen alueet eivät muodosta toiminnallisesti yhtenäistä kaupan aluetta. Mäntsälänportissa ja Linnalassa liiketoiminnot ovat suurelta osin omissa kiinteistöissään omilla pysäköinneillään ja alueella

2.6.2021

liikutaan pääosin autolla. Alueella on edelleen tilaa uusille toiminnoille, mikä mahdollistaa Mäntsälänportin ja Linnalan alueen kehittämisen nykyisiä toimintoja täydentämällä.



Mäntsälänportin ja Linnalan kaupallinen rakenne 2021

Lähde: WSP kartoitus 2021, Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus on liitteenä 1.

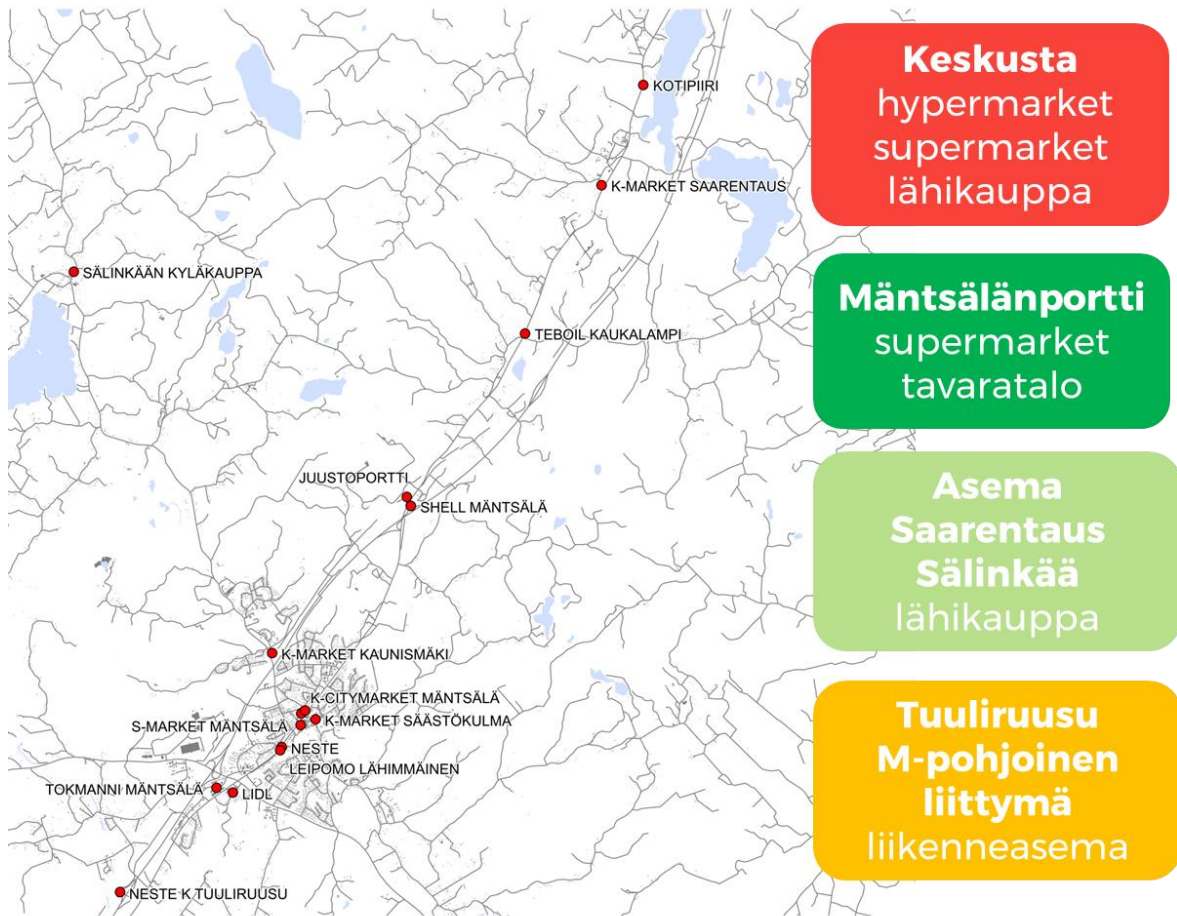
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Mäntsälässä päivittäistavarakaupan verkko on monipuolinen ja keskittynyt, kuten myös asuminen. Suurin osa päivittäistavarakaupoista on sijoittunut keskustaan. Keskustassa on K-Citymarket, S-market, K-market, Nesteen huoltoasemamyymälä ja pt-erikoiskauppoja (leipomo ja luontaistuotemyymälä). Keskustan päivittäistavarakaupat palvelevat keskustan asukkaiden lisäksi koko kuntaa.

Mäntsälänportissa on Lidl, joka on vilkas asiointipaikka keskustan päivittäismyymälöiden rinnalla. Asemalla on lähikauppa, joka palvelee omaa lähialuettaan sekä matkustajia. Lähikauppoja löytyy myös Saaren ja Sälinkään kylistä. Ne palvelevat Mäntsälän pohjoista aluetta sekä loma-asukkaita ja osin myös Kärkölän ja Orimattilan asukkaita. Liikenneasemamyymälöitä on Tuuliruusussa ja Mäntsälän pohjoisessa liittymässä. Myös Kaukalammella on vielä huoltoasemamyymälä ja kahvio, mutta polttoaineenjakelu on keskeytetty. Liikenneasemien pt-myymälät toimivat lähinnä liikenne- ja matkailupalveluina sekä täydennysostopaikkoina. Matkailijoita palvelevat myös Juustoportin ja Kotipiirin erikoismyymälät.

2.6.2021



Päivittäistavarakaupat Mäntsälässä 2021

Lähde: A.C Nielsen 2019 ja WSP kartoitus 2021

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

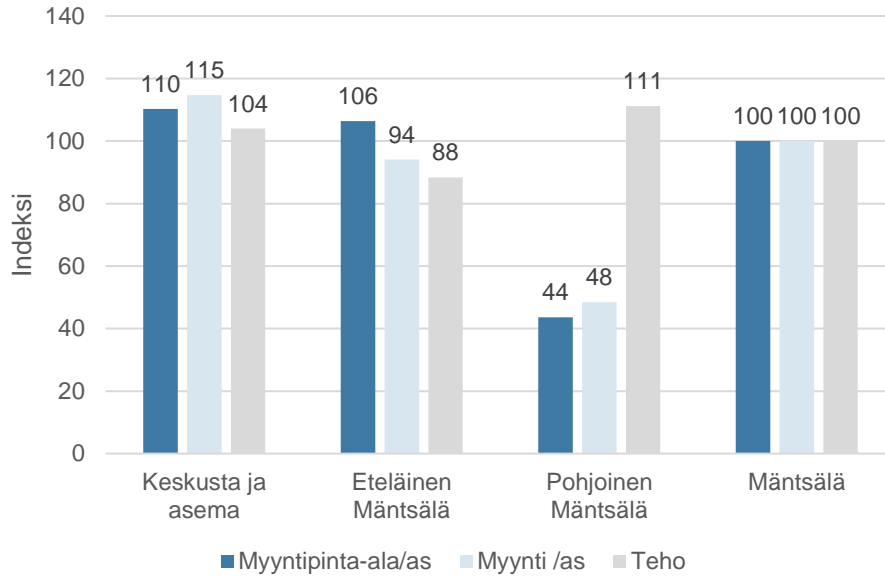
Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2019. Myymälärekisteri kattaa supermarketit ja lähikaupat sekä hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan. Lisäksi rekisteri sisältää huoltoasemat ja päivittäistavarakaupan erikoiskaupat (leipomomyymälät, herkkukaupat, luontaistuote-kaupat). Nielsenin rekisterissä ei ole mukana Alkoa eikä Juustoportin myymälää. A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on indeksoitu ja suhteutettu lähialueen asukasmäärään.

Tarkastelussa koko Mäntsälää kuvataan indeksillä 100. Mikäli tarkasteltavalla alueella on indeksiarvo yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kunnassa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy osto-voimaa alueen ulkopuolelle.

Keskustassa (sis. aseman) päivittäistavarakaupan pinta-ala ja myynti ovat asukasta kohden tarkasteltuna keskimääräistä korkeampia. Myös myyntiteho eli myynti pinta-alaa kohden on keskimääräistä suurempi. Myös eteläisessä Mäntsälässä (keskustasta etelään) on myyntipinta-alaa asukasta kohden hieman keskimääräistä enemmän, mutta myyntiä keskimääräistä vähemmän. Näin ollen alueen myyntiteho jää keskimääräistä alhaisemmaksi.

2.6.2021

Pohjoisessa Mäntsälässä päivittäistavarakaupan tarjonta asukasta kohden on suppea. Sekä päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala että myynti jäävät merkittävästi keskimääräistä alhaisemmaksi. Sen sijaan myyntiteho on keskimääräistä suurempi.



Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus asukasta kohden indeksinä Mäntsälässä 2019
Lähde: A.C. Nielsen

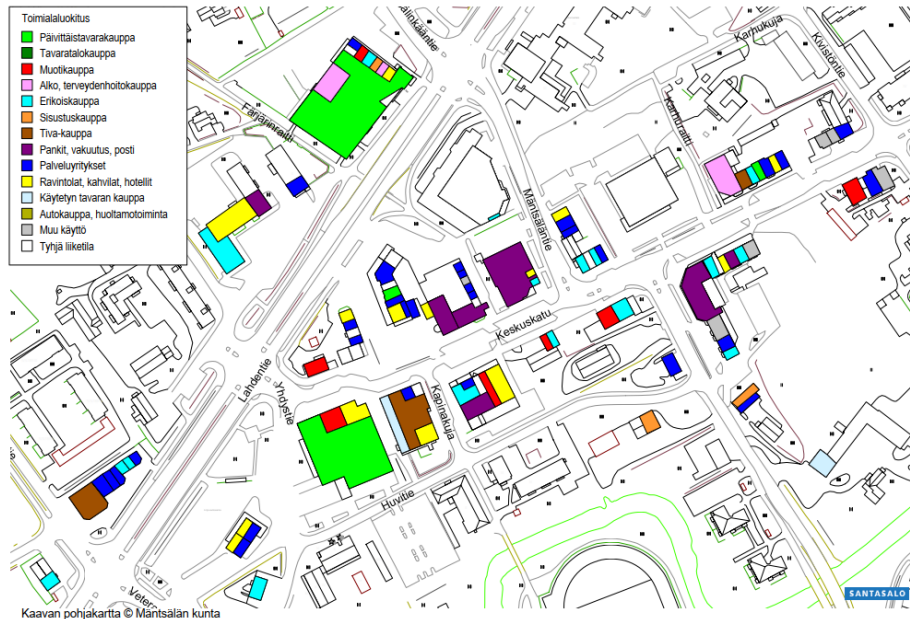


Mäntsälänportin Lidl on vilkas asiointipaikka

2.6.2021

2.4. Kaupan kehitys Mäntsälässä

Kaupan ja palveluiden rakenne elää jatkuvasti ja rakenteessa tapahtuu koko ajan pieniä muutoksia, kun liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää, kokonaisuus pysyy yleensä pitkän aikaa vakaana. Nykyistä Mäntsälän keskustan ja Mäntsälänportin kaupallista rakennetta on verrattu keskustassa vuoden 2010 ja Mäntsälänportissa vuoden 2011 tilanteeseen.



Keskustan kaupallinen rakenne 2010

Mäntsälän keskustassa liikelakannan kehitys on ollut positiivista verrattuna yleisesti pieniin keskustoihin Suomessa. Vuonna 2010 keskustassa oli suuria liikehuoneistoja tyhjiään eikä niihin ollut löytynyt uutta liiketoimintaa. Nyt nämä tilat ovat täyttyneet ja ne ovat vahvistaneet keskustan toiminnallisuutta sekä tarjonnan monipuolisuutta.

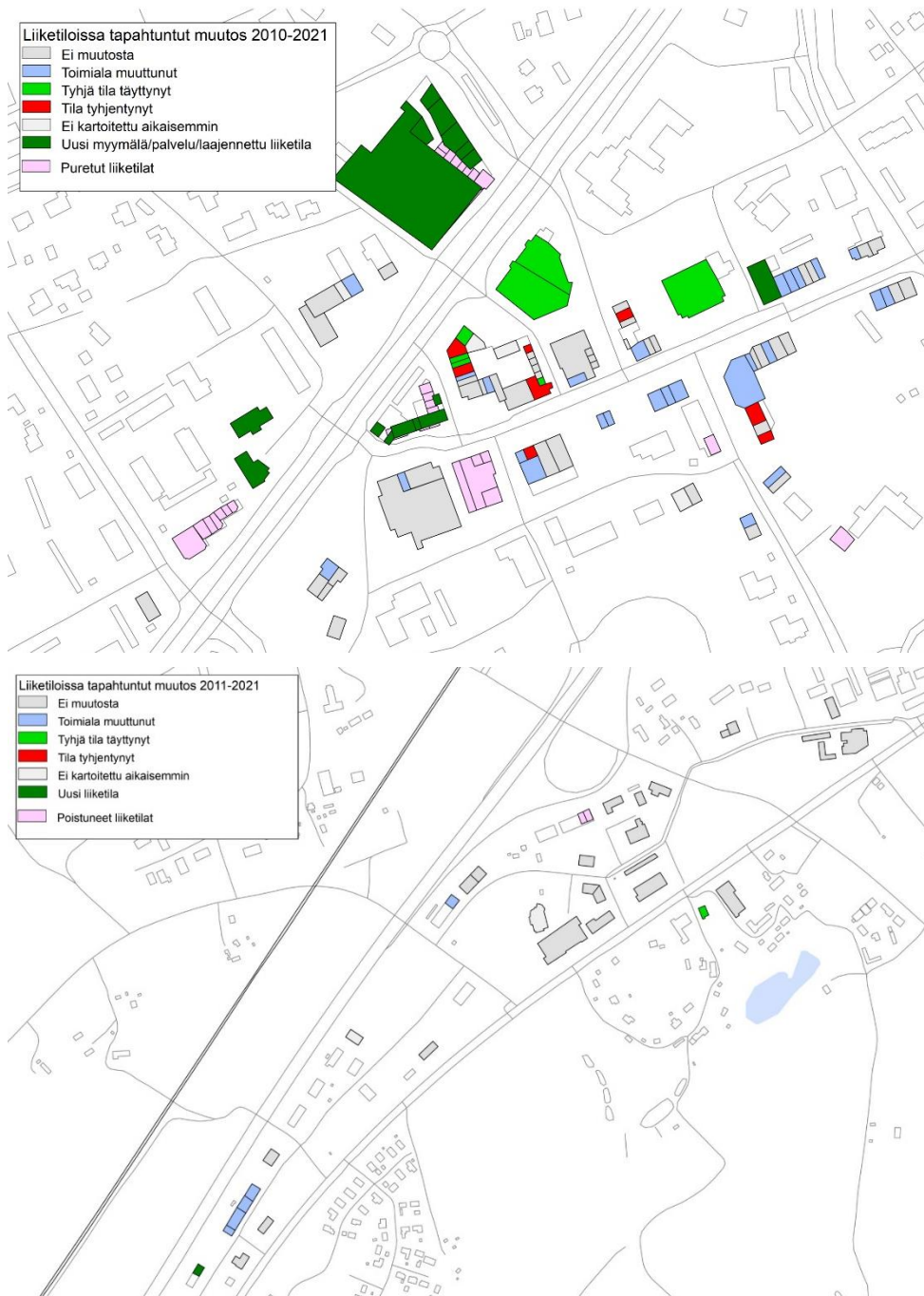
Muutoin Mäntsälän keskustassa on ollut normaalia liiketoiminnan kiertoa ja liikepaikoissa on tapahtunut lähinnä toimintojen muuttumista, kun liiketiloihin on tullut uusia yrityksiä tai yritykset ovat vaihtaneet liikepaikkaansa. Muutamia liiketiloja on tyhjentynyt, mutta täyttyneitä tiloja on tyhjentyneitä tiloja enemmän.

Keskustaan on rakennettu uusia kadunvarren liiketiloja Keskuskadun alkuun. Kadun alku on nyt hyvin jäsentynyt, mutta valitettavasti vielä pari uutta liikelilaa ei ole löytänyt käyttäjänsä. Lahdentielle on tullut elokuvateatteri ja hotelli. Citymarketin toteuttaminen on tuonut keskustaan hypermarkettarjontaa.

Keskustassa on yksi liikerakennus purettu kokonaan ja toinen palanut. Purettu liikeltilan myötä torialue on laajentunut ja näkymä Mäntsälän Seurojentaloon avautunut. Palveluiden määrä keskeisellä alueella on tätä myötä vähentynyt. Palanut liikeltila oli keskustan reunaan ja siinä olevat liikeltilat ovat sijoittuneet muualle keskustaan. Tätä kautta keskustan liiketoiminnot ovat tiivistyneet, mikä on ollut keskustan toimivuuden kannalta myönteistä.

2.6.2021

Keskustassa on nyt varsin vähän tyhjää liiketilaa, mikä kertoo keskustan säilyttäneen hyvin palvelukykynsä ja pystyvän tarjoamaan toimivia liikepaikkoja yrityksille. Keskustassa ei ole nähtävissä merkittävää yrityskatoa, mikä on ollut viimevuosina luonteenomaista pienille kaupunkikeskuksille. Toimijoita on kyllä lopettanut tai siirtynyt muualle, mutta tilalle on tullut uusia toimijoita.



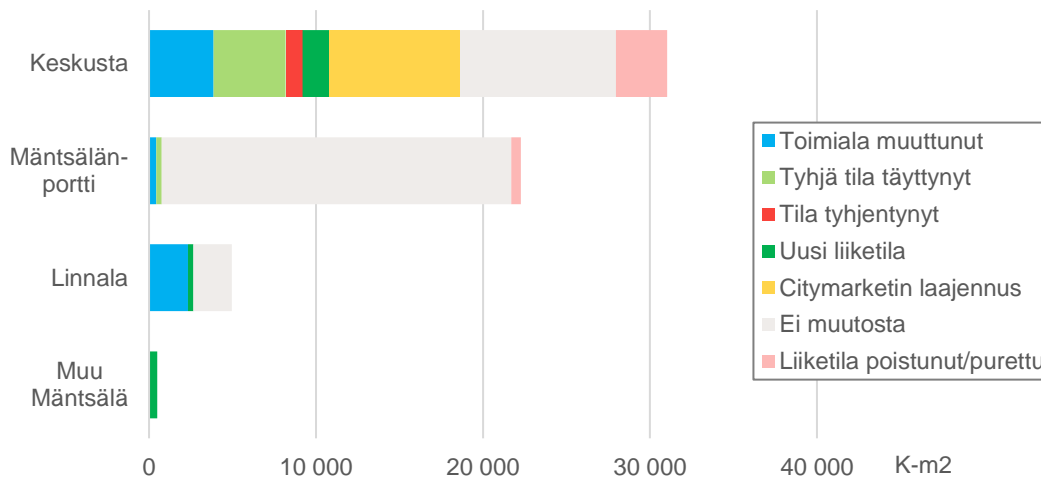
Liiketiloiissa tapahtunut muutos keskustassa 2010-2021 ja Mäntsälänportissa ja Linnalan alueella 2011-2021

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitukset
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

2.6.2021

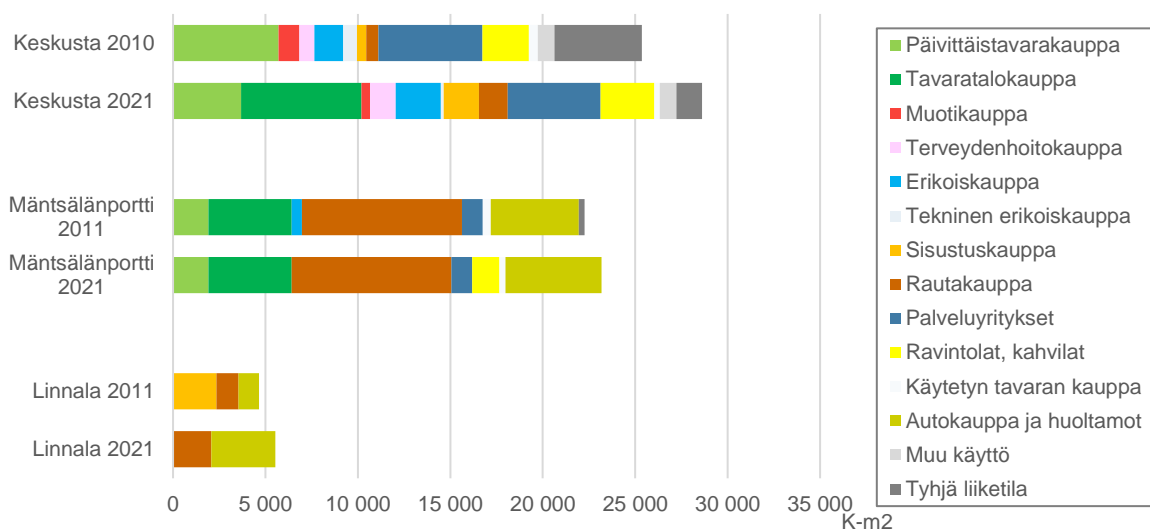
Mäntsälänportissa liikeytilamuutoksia on ollut vähän, mikä kertoo sen liiketoimintojen vakiintuneen alueella. Alueella ei myöskään ole tapahtunut vahvaa kehitystä, kun alueelle ei ole rakennettu uusia liikeytiloja eikä alueelle ole tullut uusia isoja toimijoita. Tämä on tyypillistä pienten tai keskisuuren kuntakeskusten ulkopuolisilla kaupan alueilla.

Liiketytilamuutosten tarkastelussa suurin osa muutoksista on tapahtunut siis keskustassa. Suurin yksittäinen muutos on ollut K-Supermarketin laajennus Citymarketiksi. Toiseksi eniten muutosta on ollut tyhjien liikeytilojen täyttymisestä. Negatiivinen kehitys, jossa liikeytilat ovat tyhjentyneet, on ollut todella vähäistä Mäntsälän keskustassa. Mäntsälänportissa ja Linnalan alueelle ei ole lainkaan tyhjiä liikeytiloja.



Liiketytiloissa tapahtuneet muutokset

Lähde: Kartoitukset Santasalo Ky 2010, 2011 ja WSP 2021



Liiketytilojen pinta-ala Mäntsälän kaupan keskuksissa 2010/2011 ja 2021

Lähde: WSP kartoitus

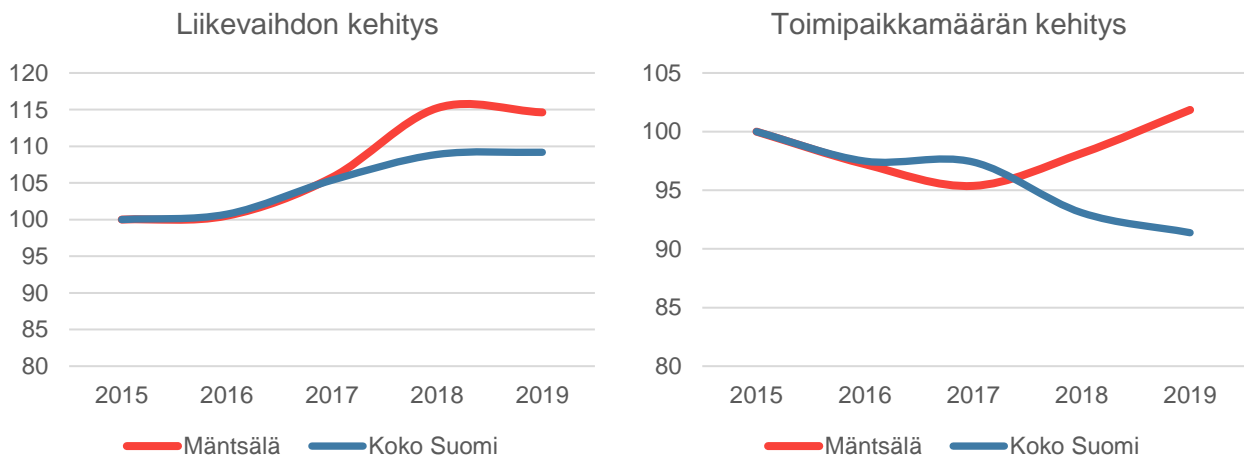
2.6.2021

Kaupan ja palveluiden toimialarakenteen kehityksessä muutokset ovat suurelta osin olleet pieniä. Keskustassa suurin muutos on ollut supermarketin muutos hypermarketiksi. Muutoin keskustan muutokset ovat olleet sekä yleisen kehityksen mukaisia että osin myös niiden vastaisia. Erikoiskaupan pinta-ala on keskustassa kasvanut, kun se vastaavasti muualla on suurelta osin vähentynyt. Erikoiskaupan kasvua selittää suurten tyhjien liiketilojen täyttyminen erikoiskaupan toiminnoilla. Yksi keskustan erikoiskaupassa tapahtunut negatiivinen kehitys on muotikaupan väheneminen, mikä on tyypillistä kaiken kokoisille kunta- ja kaupunkikeskustoille. Muotikaupan tarjontaa on Mäntsälässä tullut kyllä hypermarketin ja urheilu-kaupan yhteyteen, mikä ei kuitenkaan korvaa pienten muodin erikoiskauppojen tarjontaa.

Palveluiden pinta-ala on keskustassa hieman vähentynyt, kun taas yleisesti palveluiden pinta-ala on pääosin kasvussa. Ravintoloiden käytössä oleva pinta-ala on kasvanut suhteessa vähemmän kuin keskimäärin kunta- ja kaupunkikeskustoissa. Kokonaisuutena muutokset Mäntsälän keskustassa ovat olleet keskustan ja yritysten näkökulmasta positiiviset ottaen huomioon kaupan yleisen kehityksen. Keskusta on pystynyt parantamaan palvelutarjontaansa ja palvelukykyään. Myös kehittämislle jää vielä hyviä mahdollisuuksia.

Mäntsälänportissa muutokset ovat olleet todella vähäisiä. Erikoiskauppa on alueelta poistunut kokonaan, kun Musti ja Mirri on muuttanut alueelta keskustaan. Mäntsälän suurlavan entisöinti on uudistanut alueen ravintolatarjontaa. Linnalassa taas Maskun huonekaluliikkeen poistuminen on tarjonnut autoalan kaupalle uusia toimintamahdollisuuksia.

Mäntsälän vähittäiskaupan positiivinen kehitys näkyy myös liikevaihdon ja toimipaikkamäärän kehityksessä 2010 luvun loppupuolella (uusimmat liikevaihto ja toimipaikkaluvut ovat vuodelta 2019). Vähittäiskaupan liikevaihto on Mäntsälässä kasvanut keskimääräistä enemmän, myös toimipaikkamäärä on vuoteen 2015 verrattuna suurempi, kun taas tyypillisesti vähittäiskaupan toimipaikkamäärä on laskussa.



Vähittäiskaupan liikevaihdon ja toimipaikkamäärän kehitys Mäntsälässä ja Suomessa, indeksi 100 = 2015

Lähde: Tilastokeskus

2.6.2021

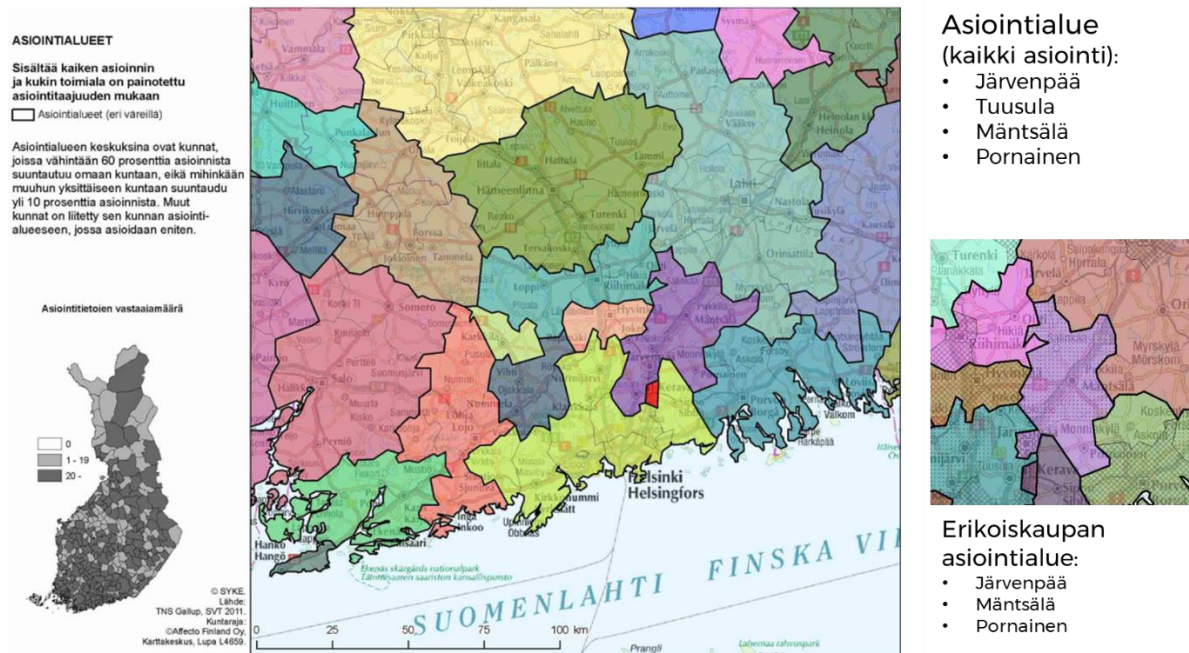
3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja kaupan tarjonnan näkökulmasta. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kaupan kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla, jonka pohjalta lasketaan kaupan liiketilatarpeet ja arvioidaan kaupan mitoitusta Mäntsälän kaupan keskuksissa.

3.1. Mäntsälän markkina-alue

Mäntsälän kaupan markkina-alue on pääosin Mäntsälä. Lisäksi Mäntsälässä asioidaan jonkin verran läheisistä pienemmistä kunnista mm. Pukkilasta ja Askolasta sekä kunnan pohjoisosissa Kärkölästä ja Orimattilasta. Suurin osa Mäntsälän kaupan ja palveluiden asiakasta tulee kuitenkin Mäntsälästä. Mäntsälästä asioidaan vastaavasti monipuolisissa keskuksissa kuten Järvenpäässä ja pääkaupunkiseudulla.

Suomen ympäristökeskus on tutkinut asiointialueita TNS Gallupin suuren vaikutusalue tutkimuksen pohjalta. Tässä tutkimuksessa Mäntsälä kuuluu samaan asiointialueeseen Järvenpään, Tuusulan ja Pornaisten kanssa, kun kaikki asiointi otetaan huomioon. Yhteisen erikoiskaupan asiointialueen muodostavat Järvenpää, Mäntsälä ja Pornainen.



2.6.2021

3.2. Väestön kehitys

Markkina-alueen väestön kehitystä on tarkasteltu tässä vain Mäntsälän osalta. Mäntsälän kaupan kehitykseen vaikuttaa oleellisesti oman kunnan asukasmäärän kehitys. Pukkilan, Askolan tai Kärkölän väestönkehityksellä ei suurta merkitystä Mäntsälässä, koska niiden osuus Mäntsälän asioinnista on pieni ja asukasmäärissä ei ole odotettavissa merkittävää kasvua. Sen sijaan jos Orimattilan Hennan alue kasvaa merkittävästi, voi tämä tuottaa lisä-potentiaalia Mäntsälään, ennen kuin alueen omat palvelut kehittyvät. Alueen asukasmäärän ja omien palveluiden kehittyminen on kuitenkin epävarmaa ja tapahtuu pitkällä aikavälillä, joten Hennan väestön kehitystä ei tässä selvityksessä ole tarkasteltu. Vastaavasti myös Mäntsälästä suuntautuu myös asiointia oman kunnan ulkopuolelle.

Mäntsälän yleiskaavan kehityskuvatyössä on laadittu vaihtoehtoisia väestöennusteita sekä taajamien kehityskuvia ja mitoituksia. Kehityskuvissa päädyttiin kolmeen vaihtoehtoiseen kehitysmalliin, jotka pohjautuvat erilaisiin mitoituksiin: Nykymalliin (KK1), Kultaiseen keskitiehen (KK 2) sekä Kasvukäytävän vetovoimaan (KK3). Kehityskuvien väestöennuste vuoteen 2050 vaihtelee 23 000 – 26 900 välillä.

Kehityskuvaa vastaavia väestöennusteita on laadittu myös Uudenmaan liitossa, Uudenmaan väestöprojektiot VE11, 3 ja 12. Liitossa on tehty myös näitä alhaisempia väestöennusteita Mäntsälään. Kehityskuvaa alhaisemmat väestöennusteet on jätetty tämä selvityksen ulkopuolelle, koska kaupan selvitys laaditaan yleiskaavaa varten ja yleiskaavan asukaskasvuun nojautuen, ja lisäksi kaupan kehitys kunnassa halutaan mahdollistaa eikä rajoittaa liian alhaiseen väestönkasvuun.

Vaihtoehtoisia väestöennusteita Mäntsälässä

	2019	2050		
		KK 1	KK 2	KK 3
Kehityskuvat	20 721	22 927	24 166	26 878

	2019	2050					
		VE11	VE3	VE12	VE0	VE2	VE4
Uudenmaan väestöprojektiot	20 721	22 140	24 460	26 010	19 310	19 820	17 500

Lähde: Uudenmaan liitto, Vaihtoehtoiset väestöennusteet 2020

Uudenmaan väestöprojektit 2020-2050

VE11 Vahva kasvu kaikkiin keskuksiin

VE3 Kohtalainen hajautuva kasvu

VE12 Vahva hajautuva kasvu

Ei käytetyt

VE0 Vahva keskittyvä kasvu

VE2 Kohtalainen keskittyvä kasvu

VE4 Ei kasvua

Mäntsälän yleiskaavan kehityskuvissa väestönkasvu osa-alueiden välillä vaihtelee. Väestönkasvun painopisteitä kaikissa vaihtoehdoissa ovat kuitenkin Keskusta, Asema ja Hyökännummen alue (Eteläraja/Arola). Ne ovat myös potentiaalisia kaupan kehityksen alueita kunnassa sekä väestön kasvun että asukkaiden kokonaismäärän perusteella.

2.6.2021

Väestönkehitys 2019 - 2050 Mäntsälässä

	2019	2035			2050		
		KK 1	KK 2	KK 3	KK 1	KK 2	KK 3
Keskusta	5 576	5 980	6 122	6 464	6 361	6 647	7 365
Asema	5 432	5 865	6 020	6 344	6 275	6 591	7 276
Keskustan eteläpuoli*	4 374	4 337	4 476	4 756	4 316	4 579	5 134
Eteläraja/Arola	2 250	2 856	2 949	3 122	3 526	3 743	4 168
Saari	1 357	1 247	1 289	1 370	1 158	1 231	1 382
Sälinkää	1 477	1 303	1 349	1 439	1 167	1 246	1 406
Muut	220	200	200	212	124	129	147
Mäntsälä	20 686	21 789	22 403	23 708	22 927	24 166	26 878

*Hirvivaara, Ohkola, Numminen, Sääksjärvi

2035 laskettu alueittain tasaisen kasvun mukaan

Asukasmäärän muutos 2019 - 2050

	2050			2050		
	KK 1	KK 2	KK 3	KK 1	KK 2	KK 3
Keskusta	785	1 071	1 789	14 %	19 %	32 %
Asema	843	1 159	1 844	16 %	21 %	34 %
Keskustan eteläpuoli*	-58	205	760	-1 %	5 %	17 %
Eteläraja/Arola	1 276	1 493	1 918	57 %	66 %	85 %
Saari	-199	-126	25	-15 %	-9 %	2 %
Sälinkää	-310	-231	-71	-21 %	-16 %	-5 %
Muut	-96	-91	-73	-44 %	-41 %	-33 %
Mäntsälä	2 241	3 480	6 192	11 %	17 %	30 %

Lähde: Mäntsälän yleiskaava 2050, Kehityskuva

3.3. Ostovoiman kehitys Mäntsälässä

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima, vaikkakin viime vuosina päivittäistavarakaupan kasvu on ollut voimakasta.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta viime vuosina on jälleen nähty kaupan kasvua. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektroniikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Viime vuonna on suurta kasvua ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa sekä osin myös tavaratalokaupassa.

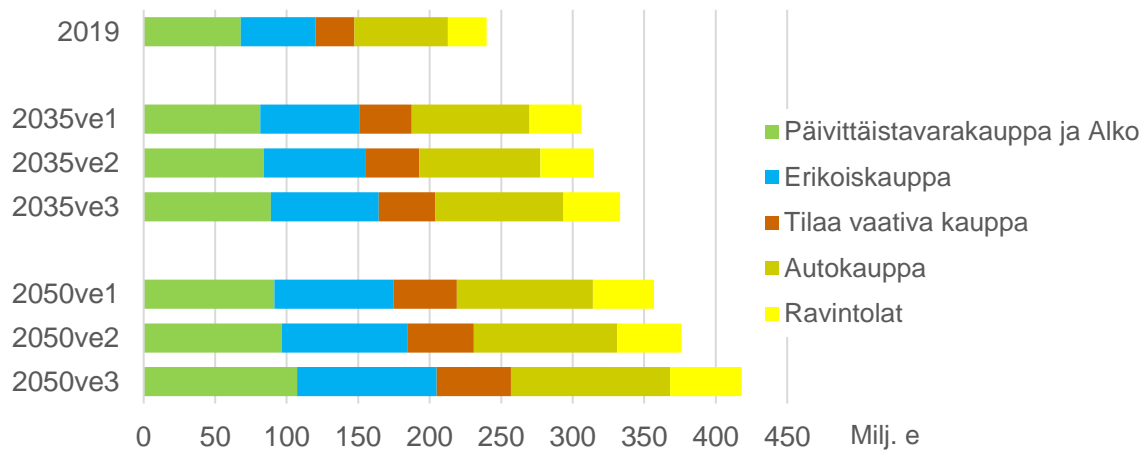
Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2035 päivittäistavarakaupassa lähes prosentin, erikoiskaupassa runsaan prosentin ja ravintoloissa sekä kaupallisissa palveluissa noin puolitoista prosenttia vuodessa. Tämän jälkeen ostovoiman kasvun arvioidaan hieman tästä hidastuvan.

2.6.2021

Mitä pidemmälle ennusteessa mennään, sen epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoiman vuosikasvu asukasta kohden
Mäntsälässä

	2019-2035	2035-50	2019-50
Päivittäistavarakauppa ja Alko	0,8 %	0,4 %	0,6 %
Erikoiskauppa	1,5 %	0,9 %	1,2 %
Tilaa vaativa kauppa	1,5 %	0,9 %	1,2 %
Vähittäiskauppa yhteensä	1,2 %	0,7 %	1,0 %
Autokauppa ja huoltamot	1,1 %	0,6 %	0,9 %
Ravintolat	1,5 %	0,7 %	1,1 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	1,2 %	0,7 %	1,0 %



Ostovoiman kehitys Mäntsälässä kehityskuvien väestöennusteiden mukaan
Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimatutkimus

Ostovoiman kasvu Mäntsälässä pohjautuu kulutuksen kasvuun sekä myös väestönkasvuun, mikä näkyikin vaihtoehtoja vertailtaessa. Vuonna 2019 Mäntsälässä on vähittäiskauppaan autokauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä 240 miljoonaa euroa, vuonna 2035 noin 300 - 330 milj. euroa ja vuonna 2050 noin 355 - 420 milj. euroa riippuen väestöennusteesta.

2.6.2021

3.4. Liiketilän lisätarve Mäntsälässä

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilän lisätarve kunnassa vuosille 2035 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavara-kauppa ja Alko	6 800	8 500
Erikoiskauppa	3 800	4 800
Ravintolat	3 500	4 400
Tilaa vaativa kauppa	3 000	3 800
Autokauppa	7 500	9 400

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan viidenneksen kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt keskustoissa ja kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.



Palvelujen kysyntä on kasvussa

Liiketilän lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätalaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa kunnan sekä lähikuntien kaupallinen tarjonta. Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu Mäntsälän kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. Järvenpään, pääkaupunkiseudulle ja verkkokauppaan.

Liiketilän lisätarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,25-kertainen myyntipinta-alaan nähden. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

2.6.2021

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta lisätilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alatarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.

Laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 ja 2050 on esitetty seuraavissa tauluissa. Mäntsälässä kaavallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä vaihtelee 22.000-31.000 ja vuoteen 2050 mennessä 38.000-60.000 kerrosneliömetrin välillä riippuen väestön kehityksestä. Tämä kertoo Mäntsälän kaavallisesta kokonaistarpeesta olettaen, että koko tarve suuntautuu Mäntsälään.

Esitetty kaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve on suuntaa antava, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun.

Kaavallinen liiketilan lisätarve Mäntsälässä 2035

k-m ²	KK 1	KK 2	KK 3
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 600	3 100	4 000
Erikoiskauppa	5 900	6 800	8 500
Keskustakauppa yhteensä	8 500	9 900	12 500
Tilaa vaativa kauppa	4 000	4 600	5 900
Autokauppa ja huoltamot	2 900	3 400	4 300
Tiva-kauppa yhteensä	6 900	8 000	10 200
Kaupalliset palvelut	5 900	6 700	8 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	21 300	24 600	30 900

Kaavallinen liiketilan lisätarve Mäntsälässä 2050

k-m ²	KK 1	KK 2	KK 3
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 600	5 500	7 500
Erikoiskauppa	10 700	12 500	16 600
Keskustakauppa yhteensä	15 300	18 000	24 100
Tilaa vaativa kauppa	7 300	8 600	11 400
Autokauppa ja huoltamot	5 200	6 100	8 300
Tiva-kauppa yhteensä	12 500	14 700	19 700
Kaupalliset palvelut	10 300	11 900	15 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	38 100	44 600	59 500

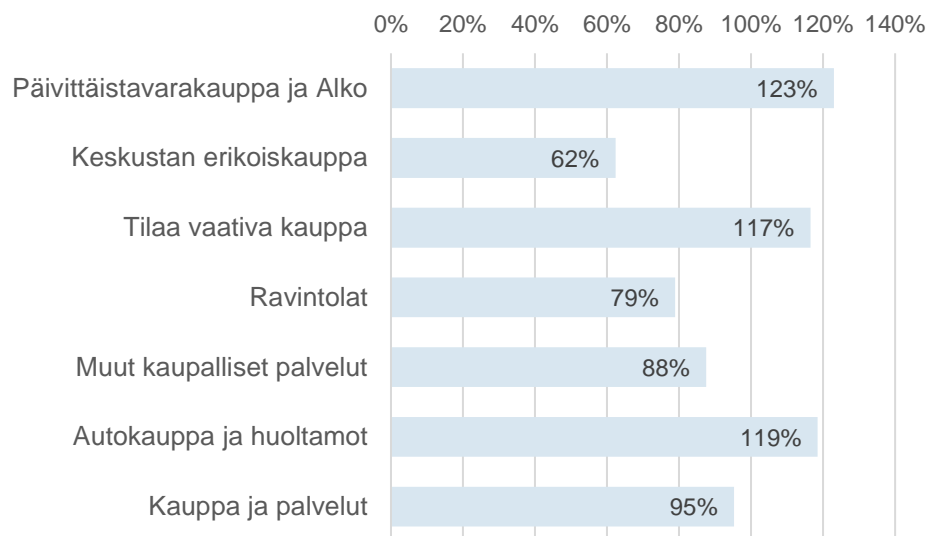
2.6.2021

Liiketilarpeen suuntautuminen Mäntsälään

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Mäntsälään, kun lähialueella on muitakin kaupan keskuksia, jotka kehittyvät ja palvelevat mäntsäläläisiä asukkaita. Toisaalta taas Mäntsälään suuntautuu jonkin verran ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta.

Tällä hetkellä Mäntsälän laskennallisesta kaupan liiketilatarpeesta lähes 95 % toteutuu Mäntsälässä. Toteutuminen vaihtelee suuresti toimialoittain. Mäntsälässä vahvoja toimialoja ovat päivittäistavarakauppa sekä tilaa vaativa kauppa ja autoalan kauppa. Niissä pinta-alatarjonta on suurempaa kuin laskennallinen tarve, tämä kertoo ulkopaikkakuntalaisten asioinnista nimenomaan näillä toimialoilla. Osaltaan se voi myös kertoa alhaisesta myyntitehosta. Sen sijaan erikoiskaupassa, ravintolapalveluissa ja muissa kaupallisissa palveluissa tarjonta jää alhaisemmaksi kuin kysyntä. Ostovoimaa suuntautuu Mäntsälän ulkopuolelle.

Oheisessa kuvassa on esitetty tarkastelualueen nykyisten liiketilojen pinta-alan suhde verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen 2020. Se kertoo Mäntsälän nykyisestä tarjonnasta markkinoilla ja antaa viitteistä siitä, kuinka paljon tulevaisuudessa alueelle voi suuntautua liiketilan lisätarvetta.



Laskennallinen liiketilatarve 2020 verrattuna nykyiseen kaupan pinta-alaan Mäntsälässä

2.6.2021

4. Kaupan ja palveluiden trendit

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen sekä kaupunkirakenteen ja kaupan toimintaympäristön kehitykseen. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, vaikka myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kasvavilla seuduilla kuitenkin pysähtynyt ja uusia myymälöitä rakennetaan väestönkasvualueille.

Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla entistä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikau-pat ja etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet suosiotaan. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa.



Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan ja ovat kooltaan paikoin aikaisempia lähikauppoja suurempia

Uusia hypermarketteja rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat myös tyypillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Uudistettaessa vanhoja hypermarketteja pienennetään usein niiden käyttötavaraosastoa ja tilaa jaetaan joko päivittäistavarakaupan laajennukselle tai yhteistyöyritysten käyttöön. Hypermarkettien vetovoimaa pyritään myös kasvattamaan laajentamalla niitä kauppakeskusmaisiksi kokonaisuuksiksi etumyymälöitä lisäämällä. Uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenemässä määrin tilaa erikoisliikkeille ja palveluille, jotta tarjontaan saadaan syvyyttä.

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa. Sen sijaan muoti- ja kirjakauppa eivät ole kasvaneet moneen vuoteen, pikemminkin myynti on näillä toimialoilla laskenut. Kodintekniikkakauppa ja viihde-elektronikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat suuriin ketjuihin keskittymällä. Huonekalu- ja sisustuskaupassa ei juurikaan ole tapahtunut kasvua moneen vuoteen, mutta viime vuonna kasvua kohdistui myös kodin kunnostamiseen.

2.6.2021



Hypermarkettien yhteyteen sijoittuu tyypillisesti etumyymälöitä

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee uusia ulkomaisia ketjujyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille suuriin ja vilkkaisiin keskustoihin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunki- ja kuntakeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut hakeutuvat tyypillisesti keskustarakenteeseen katujen varsille. Näin ollen on tärkeää kehittää keskustaympäristöä katutaso liiketiloilla, jolla turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (puutarhakauppa, huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa, autokauppa, venekauppa) ovat sijoittuneet keskustojen reunoille suuriin myymäläkeskitymiin. Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen kasvu on kuitenkin pysähtynyt ja alueiden vetovoimaa pyritään kasvattamaan monipuolisemmalla tarjonnalla. Tilaa vaativan kaupan alueille hakeutuvat mm. erikoistavaratalot (Tokmanni, Motonet, Biltema, Rusta), jotka ovat viime vuosina kasvattaneet myymäläkantaansa.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskitymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskitymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita, eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

Kauppakeskukset tarjoavat hyvän kauppapaikan vähittäiskaupoille ja palveluille ja trendi näyttää jatkuvan. Kauppakeskukset rakentuvat yhä monipuolisempina keskuksina, joissa kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi on myös julkisia palveluita sekä viihde-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit, kirjastot ja kylpylät ovat löytäneet paikkansa suurista kauppakeskuksista, jotka ovatkin yhä enemmän viihdekeskuksia. Kauppakeskukset tarjoavat tilaa myös yksityisille ja julkisille terveyspalveluille. Uusia kauppakeskuksia rakennetaan pääosin vain kaupunkikeskuksiin ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin.

Kaupunki- ja kuntakeskustoissa sekä kauppakeskuksissa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvua. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Keskustoihin rakentuu myös uuden tyyppisiä palvelukeskuksia, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi ja keskuksen yhdistyy myös julkisia palveluita.

2.6.2021

Kaupan trendeissä vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on voimakkaassa kasvussa, mutta osuus koko myynnistä on vielä pientä, pari prosenttia vuonna 2020. Verkkokauppaa kehitetään tällä hetkellä pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat vielä hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Myymälät toimivat myös verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina.



Aseman K-marketissa toimii myymälän verkkokaupan noutopiste

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilisovellukset, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

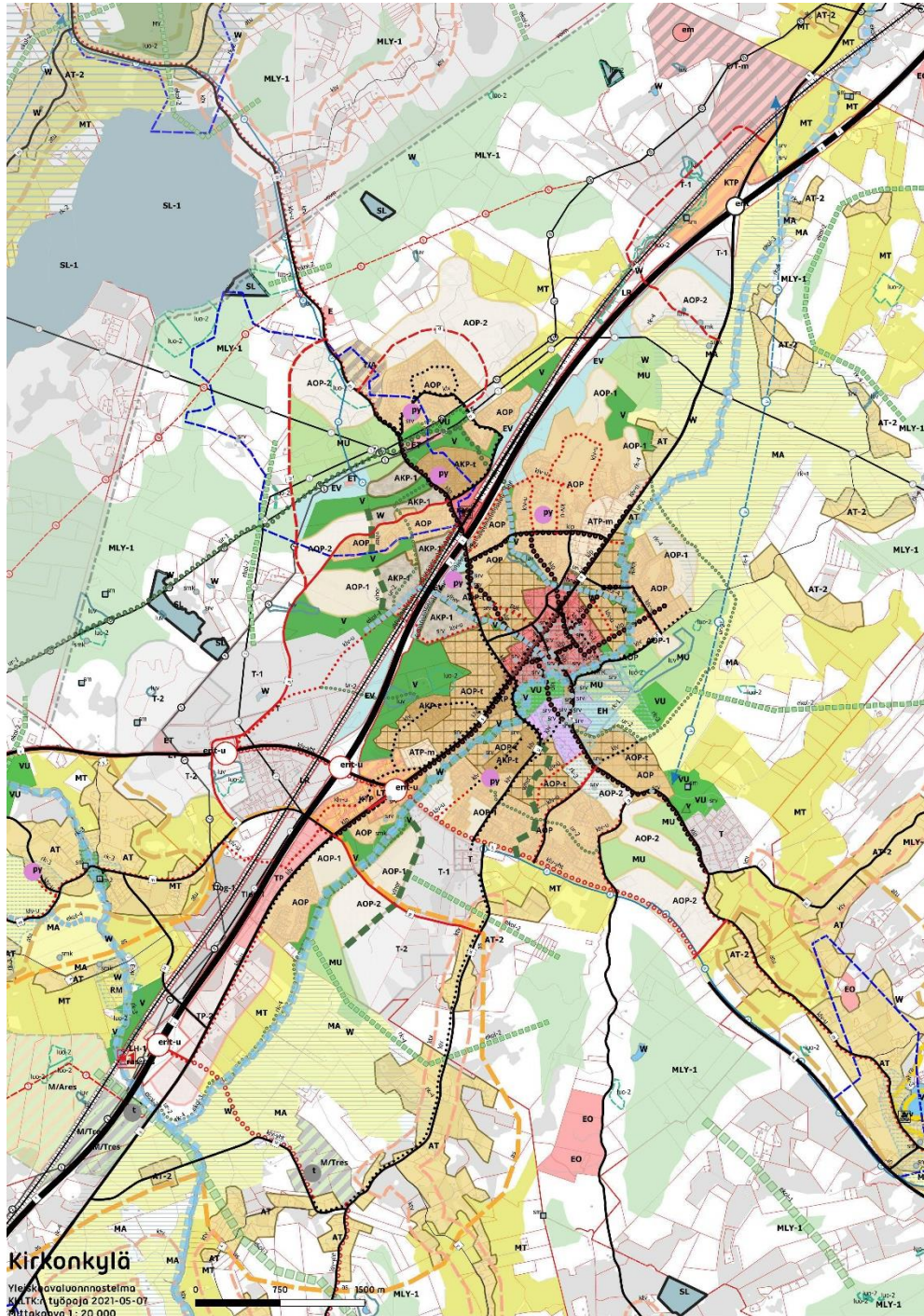
Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan myymälöitä ja palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Nettikauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja. Toisaalta toimiva monikanavaisuus voi edellyttää kivijalkamyymälöiden perustamista ja voi edesauttaa toimijoita avaamaan myymälöitä uusissa paikoissa, joita ne eivät aiemmin olisi harkineetkaan. Verkkokaupan kasvu lisää myös noutopaikkojen kysyntää.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on hyvin suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen parhaiden kauppakatujen ja suurten kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Myös palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa keskustojen kivijalkatiloissa sekä suurimmissa kauppakeskuksissa. Keskustakatuksen liiketilöiden ennustetaan muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

2.6.2021

5. Kaupan palveluverkko Mäntsälässä 2050

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat Mäntsälän kunnan tavoitteet, osayleiskaavan kehityskuvat sekä niiden mukainen väestön kehitys ja alustava yleiskaavaluonnos (7.5.2021). Kaupan kehittämiseksi antavat raameja myös maankuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset. Lisäksi kehitykseen vaikuttavat kaupan trendit ja toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys, joita kuvattiin edellisessä luvussa.



Yleiskaavaluonnoksen kartat, kooste 7.5.2021, Kirkonkylä

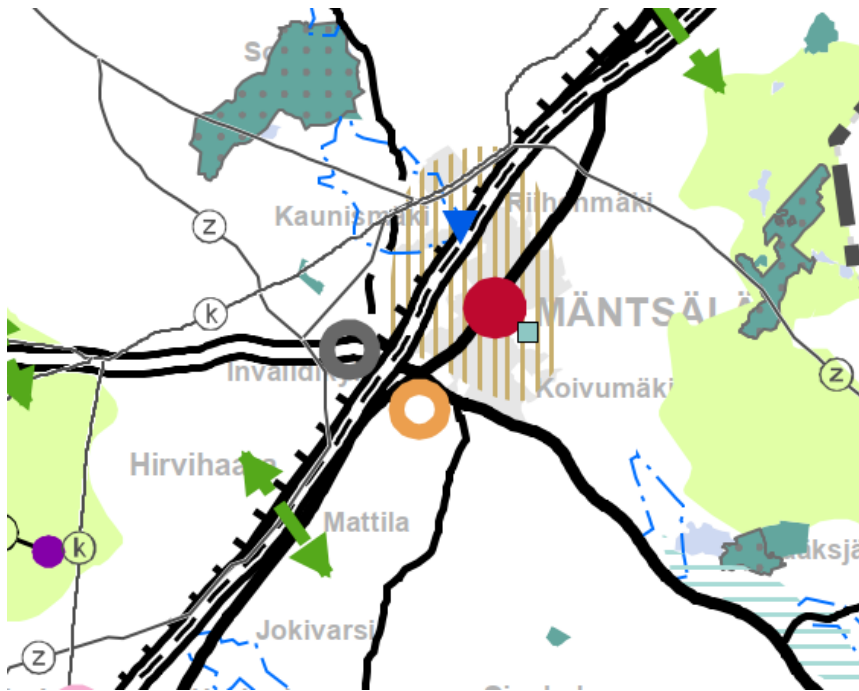
2.6.2021

5.1. Maakuntakaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi

Uudenmaan liitto on valmistellut uutta maakuntakaavakokonaisuutta. Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 **Uusimaa-kaavan 2050** ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Valitusten takia Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon. Näin ollen Uusimaa-kaava 2050 toimii Mäntsälän yleiskaavan laadinnassa tällä hetkellä "taustaselvityksenä".

Uusimaa-kaavassa 2050 Mäntsälän keskusta on osoitettu **keskustatoimintojen alueeksi**. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Kaupan näkökulmasta suunnittelumääräyksessä otetaan kantaa mm. alueen kehittämiseen tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta, Uusimaa-kaavasta 2050

Keskustan ympärille on osoitettu **taajamatoimintojen alue**. Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

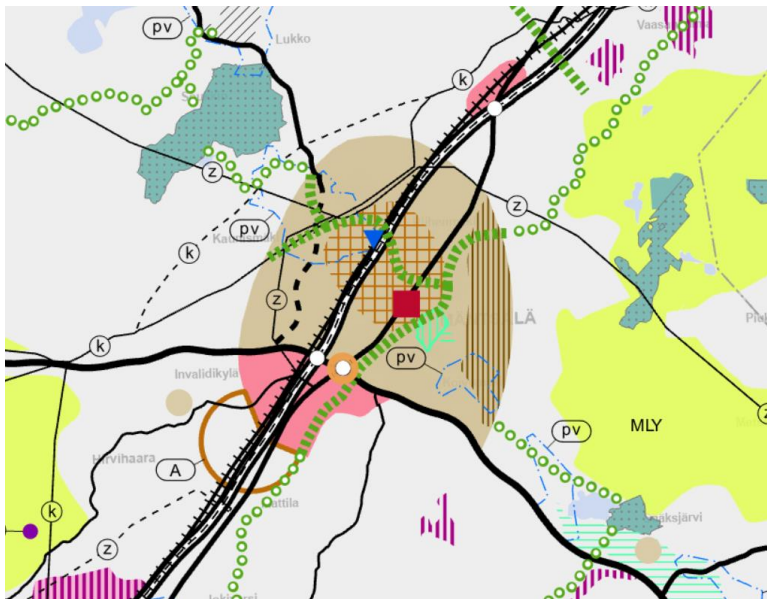
2.6.2021

Mäntsälässä taajamatoimintojen kehittämisyvyöhykkeillä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Mäntsälänporttiin on 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. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kohdemerkinnän enimmäismitoitus on Mäntsälässä 75 000 k-m².

Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohteisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Muulla Mäntsälässä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä
Ladattu Uudenmaan liiton karttapalvelusta 19.4.2021

Voimassa oleva maakuntakaava eroaa kaupan kehittämisen näkökulma vain vähäisesti Uusimaa-kaavasta 2050. Merkittävimmät erot koskevat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja sekä taajamatoimintojen alueella että työpaikka-alueella. **Taajamatoimintojen alueella** merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat seuraavat: Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on 10 000 k-m², muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 4000 k-m².

2.6.2021

Työpaikka-alueella Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha – ja maatalouskauppa, koon alaraja on Mäntsälässä 10 000 k-m².

Uudenmaan maakuntakaava:
Mäntsälänportti
Alueelle voidaan osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus 75 000 k-m².

Mitoitukseen lasketaan mukaan myös suuryksiköitä pienemmät liiketilat.

Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustakauppaa.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat:

Voimassa oleva mkk:
Erikoiskaupassa 5000 k-m²
Päivittäistavarakaupassa 4000 k-m²

Uusimaa-kaava 2050:
keskustakaupassa (pt-kauppa ja erikoiskauppa) 10000 k-m²

5.2. Vähittäiskaupan suuryksikötarkastelu

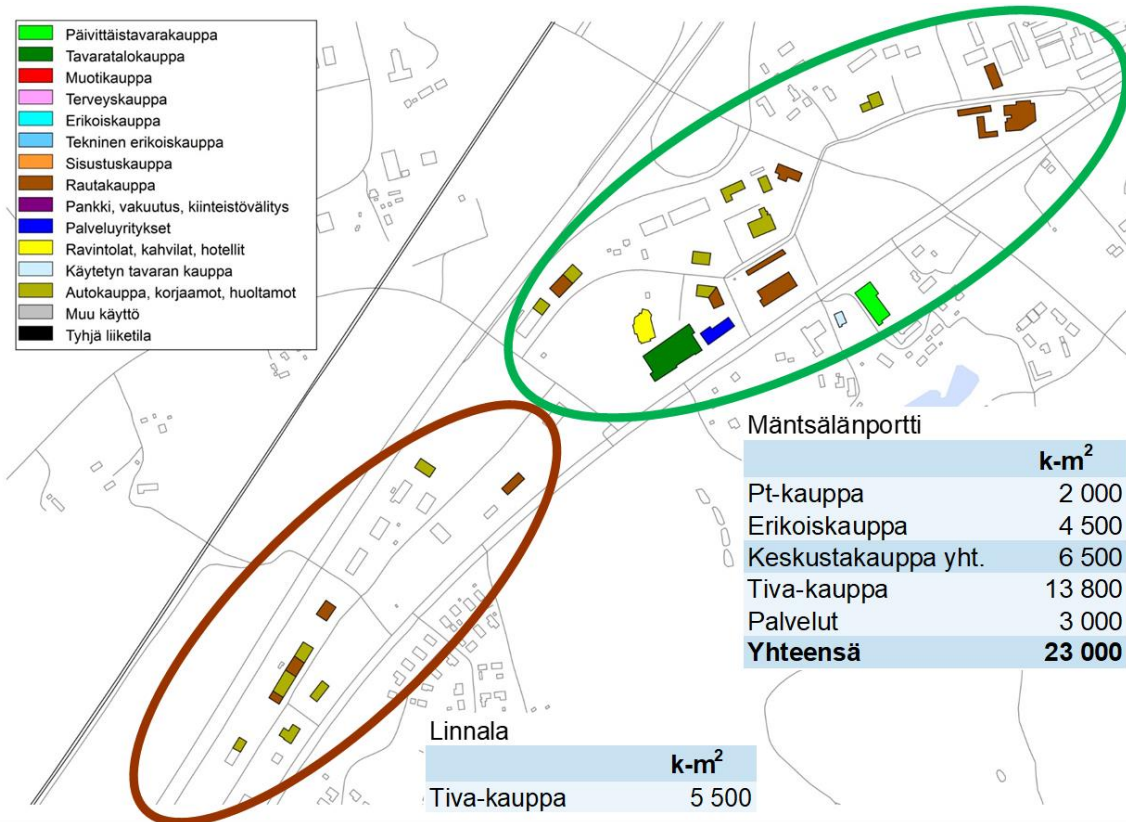
Maakuntaakaavan merkitys yleiskaavan kaupan tarkastelussa vaikuttaa lähinnä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintiin ja mitoitukseen. Keskustaan voi sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Mäntsälänporttiin voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa sekä merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Mäntsälänportin kaupan merkintä on osoitettu taajamatoimintojen ja työpaikka-alueen taitekohtaan, joka kulkee valtatie 25 kohdalla. Kaupan toimintaa on alueella sekä maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella että työpaikka-alueella.

Uusimaa-kaavassa 2050 taajamatoimintojen alue ulottuu niin ikään valtatielle 25. Kaupan alueen merkintä on osoitettu taajamatoimintojen alueen reunaan. Merkinnän alueellinen ulottuvuus tulee määrittää yleiskaavassa, siten että alue muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden.

Tällä hetkellä Mäntsälänportissa on kaupan ja palveluiden liiketilaa noin 23 000 k-m². Linnalan alueella, joka sijoittuu Mäntsälänportin välittömään läheisyyteen, on liiketilaa noin 5500 k-m². Linnalan alueella ei ole lainkaan vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan ylittäviä myymälöitä. Alueiden kaupan pinta-ala on laskettu kartoituksen pohjalta toteutuneista liike-tiloista eikä pinta-ala sisällä asemakaavojen varauksia.

2.6.2021



Mäntsälänportin ja Linnalan nykyinen kaupallinen rakenne
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

Maakuntakaavan enimmäismitoitukseen peilaten Mäntsälänportin alueelle voi sijoittaa uutta kaupan liiketilaa noin 52 000-57 000 k-m² riippuen siitä lasketaanko Linnala mukaan alueen toiminnalliseen kokonaisuuteen. Jos alueiden välinen nykyinen välialue kuroutuu umpeen kaupan palveluilla, muodostavat alueet yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Tällä hetkellä Mäntsälänportin alueella on päivittäistavarakauppaa noin 2000 k-m² (Lidl) ja erikoiskauppaa noin 4500 k-m² (Tokmanni). Voimassa olevan maakuntakaavan mukainen paikallisesti merkittävän kaupan mitoitus on alueella lähes käytetty. Uusimaa-kaavan 2050 merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan koon alarajan mukaan alueelle on vielä mahdollista osoittaa uutta keskustakauppaa noin 3000 k-m². Linnalan alueella on ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan kehittäminen Mäntsälänportissa painottuu maakuntakaavan mukaan siis tilaa vaativaan kauppaan. Tämä on myös kunnan tavoitteena.

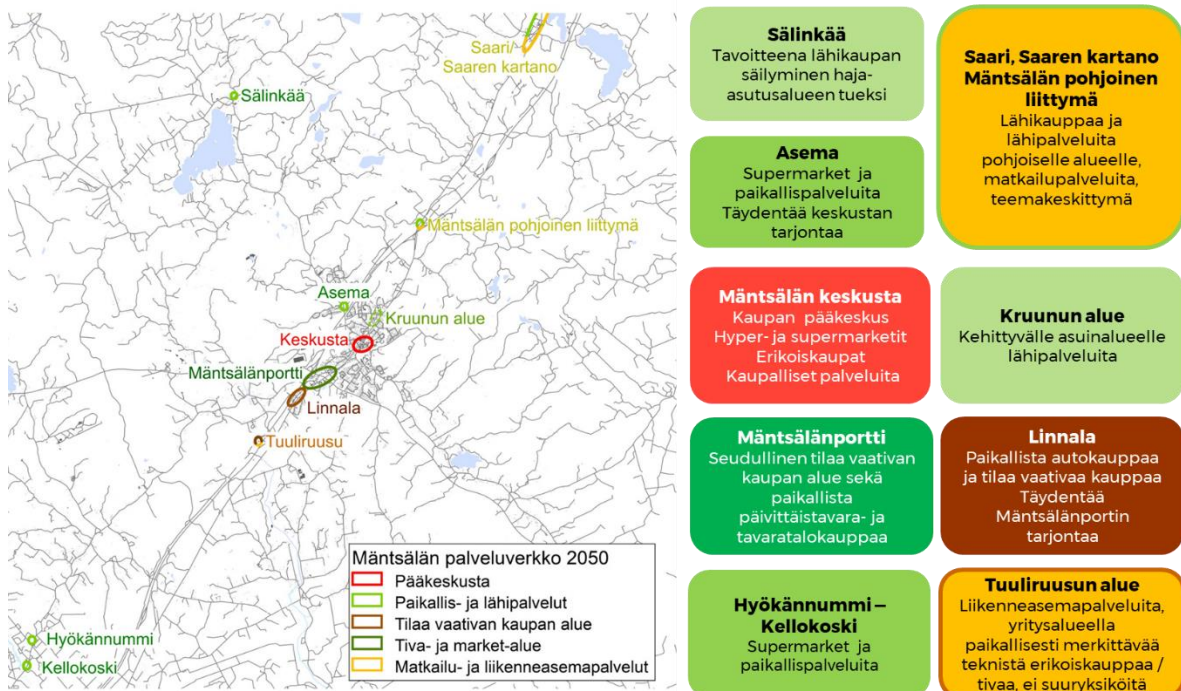
2.6.2021

5.3. Kaupan keskusten profiilit

Tulevaisuudessa **Mäntsälän keskustaa** kehitetään edelleen pääkeskustana, jonne sijoittuu suurin osa keskustahakuisesta kaupasta ja palveluista. Keskustaan keskittyy erikoiskauppaa, kaupallisia palveluita sekä eri konsepteilla toimivaa päivittäistavarakauppaa. Keskustan vetovoiman kannalta Mäntsälän hypermarketit suositellaan sijoitettavan keskustaan. Hypermarkettien tarjontaa täydentävät supermarketit sekä lähi- ja delikaupat.

Kaupan ja palveluiden kehittyminen keskustassa edellyttää viihtyisää ympäristöä, tiivistä keskustarakennetta, palveluiden keskinäistä synergiaa ja hyvää saavutettavuutta. Yhtenä kaupallisen keskustan kehittämisen kohteena on seututien estevaikutuksen pienentäminen, jotta keskusta toimisi nykyistä paremmin yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Tärkeää on myös tuoda keskeisiin uusiin asuinrakennuksiin liiketilaa katutasolle.

Asema toimii paikallispalveluiden keskustana oman lähialueensa asukkaille. Asemakeskukseen sijoittuu supermarket- ja lähikaupparajontaa sekä paikallispalveluita. Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoisesti erikoiskauppaa. Paikalliskeskukseen hakeutuvia erikoiskauppoja ovat mm. terveystaika, kukkakauppa. Lisäksi asemalle voi hakeutua erikoiskauppoja, joiden markkinat ovat pitkälti verkossa. Lähipalveluille kuten kauneus- ja hyvinvointipalveluille sekä ravintola- ja kahvilapalveluille on myös paikalliskesköksissä kysyntää. Alueella on paljon lapsiperheitä ja aseman ympäristössä on kysyntää myös esim. liikunta- ja palveluille ja muille vapaa-ajan palveluille. Hallimaisten palveluiden sijoittumisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden taajamakuvaallisiin vaikutuksiin.



Mäntsälän kaupan palveluverkko 2050, keskusten profiilit
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 1/2021

2.6.2021

Aseman palvelut täydentävät keskustan palveluita ja sen profiili on erilainen kuin keskustan. Tarkoituksenmukaista ei ole kehittää keskustan kanssa kilpailevaa kauppapaikkaa. Asema voi tulevaisuudessa olla lähialuetta ja matkustajia palveleva paikallispalveluiden keskus, mutta suurin osa kuntalaisia palvelevista kaupoista löytyy keskustasta.

Yleiskaavan kehityskuvissa tavoitteena on kehittää sekä ajan tuoda myötä rakentamisen kautta yhteen taajaman kahta napaa, Keskuskadun ympäristöä ja aseman ympäristöä. Näiden ydinten väliin rakennetaan tiivistä, mutta viihtyisää elinympäristöä. Asutuskasvun myötä keskustan väliin voi sijoittaa myös kaupan lähipalveluita ja julkisia palveluita, mutta kaupan palveluiden painopisteiden on hyvä olla mieluummin keskuksissa, jottei palvelurakenne hajaudu liikaa.



Keskeisillä liikepaikoilla tulee sijoittaa liiketiloja asuintalojen katutasoon

Kruunun alue sopii yleiskaavan kehityskuvien mukaan sekoittuneeksi alueeksi, jossa myös asuminen on mahdollista. Hyvän sijaintinsa vuoksi alue sopii edelleen ei-tuotannollisille työpaikoille, esim. toimistoille ja palveluyrityksille. Alustavassa yleiskaavaluonnoksessa (7.5.2021) alueelle on osoitettu asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sekoittunut alue (ATP). Kun alueelle tulevaisuudessa tulee asumista, voi asumisen yhteyteen sijoittua lähipalveluita. Työpaikkojen yhteydessä voi olla nykyiseen tapaan vähäisesti mm. tilaa vaativaa kauppaa ja palveluita. Alueen profiili painottuu tulevaisuudessakin kuitenkin muuhun kuin kauppaan, eli asumiseen ja/tai työpaikkoihin.

Mäntsälänporttia kehitetään seudullisena tilaa vaativan kaupan keskuksena. Kehityksen painopiste on siten tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa sekä näitä tukevilla palveluilla. Alueelle ei ole syytä sijoittaa merkittävää määrää keskustakauppaa. Tällä hetkellä alueella on jo päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa ja muutamia palveluita (kuntosali ja ravintolapalveluita). Kaupan palveluita voidaan alueella pienimuotoisesti lisätä, mutta keskustapalveluiden painopiste tulee säilyttää keskustassa.

Linnala tukeutuu Mäntsälänportin kaupan palveluihin. Linnalan alueen saavutettavuus jää hieman heikommaksi, mutta alueen näkyvyys valtatielle 4 on hyvä. Alueelle sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita, mutta todennäköisesti pienimuotoisemmin kuin Mäntsälänporttiin. Alue toimii hyvin Mäntsälänportin laajennusalueena ja vaihtoehtoisena kaupan sijoittumisen alueena. Tällä hetkellä alueet eivät toimi vielä yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena, mutta kaupan laajentuessa pidemmällä aikavälillä alueet voivat kurotua umpeen.

2.6.2021



Mäntsälänportin tavoitteellaan vahvistuvan edelleen tilaa vaativan kaupan ja palveluiden alueena

Tuuliruusun palvelut ovat tällä hetkellä liikenneasemapalveluiden varassa. Alueen kehittyminen mahdollistuu, jos alueen saavutettavuutta seututielle kehitetään. Alueen kaupan profiili painottuu jatkossakin liikennettä palveleviin toimintoihin, mutta alueelle voi sijoittua myös työpaikkatoimintojen tukevia palveluita ja esim. yritysasiakkaisiin painottuvaa teknistä tilaa vaativaa kauppaa. Tavoitteena ei kuitenkaan ole muodostaa Tuuliruususta varsinaista kaupallista keskittymää.

Mäntsälän pohjoinen liittymä on liikenneasemapalveluineen tällä hetkellä vastinpari Tuuliruusulle, mutta liittymän lähialueella **Saarella ja Saaren kartanossa** on lisää matkailijoita kiinnostavia palveluita sekä myös lähipalveluita pohjoisen alueen asukkaille. Tätä hieman kauempana, mutta saman reitin varressa on vielä tuottajatori ja kahvilapalveluita. Nykyiset palvelut saavat synergiaa toisistaan, vaikka ovatkin kaukana toisistaan eivätkä muodosta varsinaista keskittymää. Tulevaisuudessa alueen matkailupalveluita voidaan laajentaa, mutta etäisyydet jäävät edelleen suuriksi. Aluetta ja palveluiden synergiaa voidaan kuitenkin vahvistaa markkinoinnillisin keinoin. Matkailupalveluiden vahvistuminen lisää myös lähipalveluiden toimintaedellytyksiä Saaren alueella. Myös Hennan alueen kehittyminen Ori-mattilassa voi tuoda lisäpotentiaalia Saaren kaupan palveluiden kehittämiseksi.

Sälinkäällä tavoitteena on lähikaupan säilyminen haja-asutusalueen tueksi.

Hyökännummen alue tukeutuu tällä hetkellä Tuusulan kunnan puoleisiin Kellokosken palveluihin. Toisaalta asiakkaille ei kuntarajoilla ole merkitystä kaupan palveluiden osalta. Asukasmäärän kasvu Hyökännummen alueella on yleiskaavan kehityskuvien mukaan erityisen voimakasta ja asukaskasvu lisää lähipalveluiden kysyntää. Tavoitteena alueella on omien lähipalveluiden saaminen alueelle, mutta myös synergian kehittäminen Kellokosken keskustan palvelujen kanssa. Palveluiltaan alue tulee olemaan kaksinapainen, mutta palvelut sijoittuvat lähelle asukkaita ja ne ovat hyödynnettävissä molemmin puolin kuntarajaa.

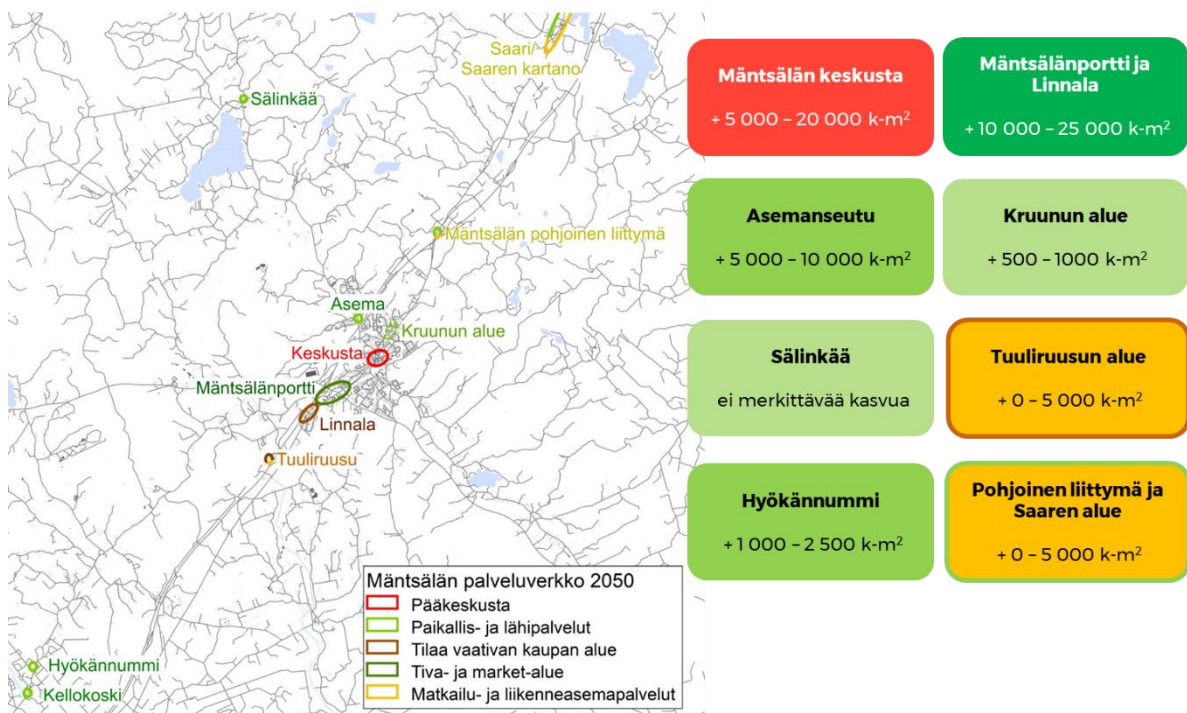
Kaupan palveluverkon logistiikan näkökulmasta Mäntsälä on kiinnostava sijaintipaikka. Esimerkiksi Kapulin yritysalue soveltuu hyvin kaupan logistiikkakeskuksille. Alue on hyvin seudullisesti saavutettavissa ja alueella on jo Tokmannin jakelukeskus ja Maskun varasto. Logistiikkakeskusten yhteyteen voi sijoittua esimerkiksi verkkokaupan noutopisteitä, mutta muutoin aluetta ei ole tarve kehittää kaupan asiakasrajapinnan näkökulmasta eikä alue profiloitu keskuksena kaupan palveluverkossa.

2.6.2021

5.4. Kaupan keskusten mitoitus

Mäntsälän kaupan keskusten mitoitus on hahmoteltu laskennallisen liiketilatarpeen pohjalta siten että se ottaa huomioon kaupan yleiset trendit kaupan konseptien ja kauppapaikkojen kehityksestä sekä Mäntsälän kunnan tavoitteet.

Mäntsälän keskustaa kehitetään keskustakaupan pääkauppapaikkana. Keskustakaupan kysyntä voi vaihdella hyvinkin suuresti. Tässä keskustan uuden liiketilan mitoitukseksi on arvioitu 5000 – 20 000 k-m², mikä on hyvä mahdollistaa keskustassa. Jos keskustaan sijoittuu esim. uusi hypermarket tai laajan tavaravalikoiman myymälä, uuden liiketilan mitoitus nousee suureksi. Jos taas keskustan kehitys painottuu asuintalojen pohjakerrokseen sijoittuviin pienliiketiloihin, uuden liiketilan mitoitus jää vähäiseksi.



Mäntsälän kaupan palveluverkko 2050, uuden liiketilan mitoitus keskuksissa
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 1/2021

Asemanseudun uuden liiketilan mitoitus on noin 5000 – 10 000 k-m² riippuen suuresti, miten alueen asukasmäärä kasvaa ja päivittäistavarakaupan toimijoiden kiinnostus aluetta kohtaan kehittyä. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi herkästi hakeutua myös muita palveluita. Alueen mitoitus voi lähentyä esitetyn mitoituksen ylärajaa, jos alueelle hakeutuu myös suurempia palveluyrityksiä. Osa mitoituksesta voi toteutua asukaskasvun myötä myös lähipalveluina keskustan ja aseman välisellä alueella.

Mäntsälänportti ja Linnalan alue painottuvat tilaa vaativan kaupan keskuksena, jonne kohdistuu myös seudullista asiointia. Uuden liiketilan mitoitus voi olla hyvinkin 25.000 k-m² tai jopa tätä suurempikin, kun se toteutuu tilaa vaativana kauppana ja alueelle sijoittuu yksittäisiä hyvin suuria myymälöitä. Todennäköisesti alue kehittyä kuitenkin pienimuotoisemmin mutta moninaisemmin. Tilaa vaativan kaupan rakentaminen on viime vuosina ollut vähäistä, mutta kysyntää uusille myymälöille ja palveluille on edelleen.

2.6.2021

Kruunun alueen kaupan kasvuun vaikuttaa alueen maankäytön rakenteen muutos. Asukaskasvun myötä alueelle voi sijoittua pienimuotoisesti lähipalveluita (500 – 1000 k-m²), mutta myös mahdollisesti työpaikkatoimintoja tukevia palveluita. Alueen mitoitus on osoitettu tässä kohtalaisen alhaiseksi, koska alueen kehityksen painopiste on muualla kuin kaupassa ja myös keskustan tarjonta palvelee tätä aluetta.

Hyökännummen alue kehittyi ostovoimaltaan merkittävästi, ja alueella on syytä varautua ainakin yhden supermarketin tai kahden pienemmän myymälän kasvuun sekä muiden lähipalveluiden kehitykseen. Näin ollen alueen uuden liiketilan mitoituksiksi on tässä arvioitu 1000 – 2500 k-m². Osin palvelut kuitenkin löytyvät Kellokosken puolelta, mikä saattaa pienentää mitoitusta.

Sälinkään alueelle ei ole osoitettu kaupan kasvua. Pikemmin on tavoitteellista pyrkiä säilyttämään alueen nykyinen lähikauppatarjonta. Toisaalta ei ole myöskään erityistä syytä rajoittakaan alueella pienimuotoista haja-astutusta tukevaa palvelutarjontaa, jos tähän löytyisi kysyntää.

Tuuliruusun sekä Pohjoisen liittymän ja Saaren alueen kaupan uuden liiketilan mitoitus on hankalammin määriteltävissä kuin paikallisia asukkaita palvelevien keskusten kohdalla. Tässä on alustavasti hahmoteltu alueelle uutta liiketilaa enintään 5000 k-m², mutta siten ettei alueille sijoitu kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueille voi sijoittua enemmänkin palveluita, mutta tärkeää on, että palveluiden luonne ei vaikuta keskustan vetovoimaan.

Esitetyt keskusten mitoitukset ovat tavoitteellisia ja edellyttävät väestön- ja ostovoiman kasvua kunnassa. Mitoitus on laadittu hyvin pitkälle aikavälille ja on siinä epävarmuustekijöitä. Osoitetut mitoitukset ovat keskusten välillä osin päällekkäisiä, eli kaikki keskukset eivät tule kehittymään tässä selvityksessä esitetyn maksimimitoituksen mukaisena. Yleiskaavassa on hyvä mahdollistaa kaupan kasvu väestön kasvun mukaisesti. Kaupan toimijat tekevät viime kädessä itse kaupan sijaintiratkaisunsa markkinoiden lähtökohdista.

Mitoitusta oleellisempaa on kaupan laadun ohjaaminen kuntarakenteen kannalta oikeisiin sijaintipaikkoihin, keskustakauppa keskustaan, päivittäistavarakaupan asutuksen mukaan, tilaa vaativa kauppa sille sopiville omille alueilleen ja matkailua sekä liikennettä palveleva kauppa toistensa läheisyyteen ja helposti saavutettavissa oleviin paikkoihin.



Liiketilojen tiivis sijoittuminen vieri viereen on keskustassa tärkeää

2.6.2021

6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutuksia karkeasti yleiskaavatasolla. Arvioinnissa keskitytään keskustavaikutuksiin ja palveluiden saavutettavuuteen, jotka molemmat ovat maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännösten mukaisia kaupan sijoittumisen kriteerejä.

6.1. Vaikutukset keskustaan ja palveluverkkoon

Kaupan selvityksessä keskusten profiili- ja mitoitussuosituksen lähtökohtana on Mäntsälän keskustan säilyminen kaupan ja palveluiden pääkeskustana. Läheiset muut kaupan keskuksukset täydentävät keskustan palvelutarjontaa. Niille sijoittuu keskustakauppaa selvästi vähäisemmin kuin Mäntsälän keskustaan.

Aseman seudulle sijoittuva keskustakauppa on paikallista palvelutarjontaa lähialueen asukkaille. Kruunun alueelle voidaan osoittaa lähipalveluita sekä työpaikka-alueen ja palveluita. Mäntsälänportin kaupan tarjonta painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja keskustakauppaa voi alueelle sijoittua niin ikään vain vähäisesti. Tuuliruusun ja Mäntsälän pohjoisen liittymän palvelut painottuvat matkailijoita ja liikennettä palvelemaan kauppaan. Kullakin kaupan keskuksella on siten oma kaupallinen profiilinsa eivätkä ne kilpaile liikaa keskenään.

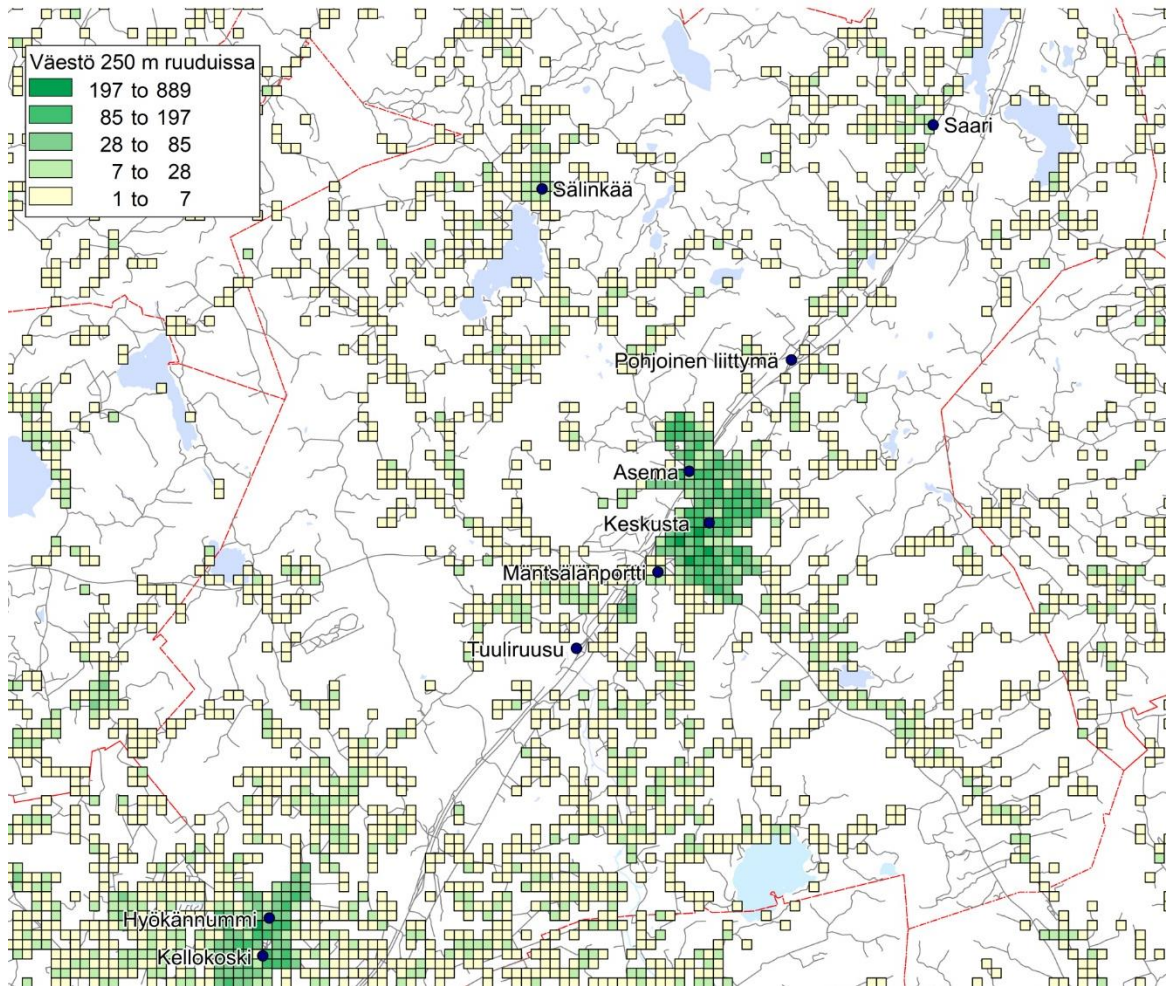
Keskuksille osoitettu mitoitus mahdollistaa kaupan kehittymisen Mäntsälässä yleiskaavan kehityskuvien väestöennusteiden mukaisesti. Kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat. Seudullinen ostovoima voi tuoda lisäarvoa, mutta sen merkitys kaupan mitoitukselle arvioidaan olevan vähäinen. Mitoitukset ovat keskusten välillä osin päällekkäisiä, mikä tuo joustoa kaupan sijoittumiseen ja mahdollistaa myös kilpailunedellytykset Mäntsälässä. Mitoitusta oleellisempaa on kaupan laadun ohjaaminen kuntarakenteen kannalta oikeisiin sijaintipaikkoihin keskustaa ja lähipalveluita tukien.

6.2. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden saavutettavuutta painottaen, koska niillä on suurin merkitys asukkaiden arkeen, asiointimääriin ja täten liikkumiseen. Asumisen painopiste Mäntsälässä on keskustan ja aseman ympäristössä. Keskustaan on sijoittunut suurin osa kunnan päivittäistavarakaupasta, keskustakaupasta ja palveluista. Tämä on tavoitteena myös tulevaisuudessa. Palvelut sijoittuvat asutuksen mukaan ja ovat näin ollen hyvin saavutettavissa.

Tällä hetkellä Aseman seudun ja Hyökännummen lähiympäristön asukastiheydet ovat keskustan ohella merkittäviä, mutta alueilla on vain hyvin vähäisesti palveluita. Aseman ympäristöstä asiointi suuntautuu keskustaan sekä Mäntsälänporttiin, Hyökännummelta Kellokoskelle ja Järvenpäähän. Asukaskasvun myötä lähipalveluiden toimintaedellytykset paranevat merkittävästi, mikä mahdollistaa palveluiden kehittymisen ja näin ollen palveluiden saavutettavuuden paranemisen sekä lähiasioinnin.

2.6.2021



Kaupan keskukset ja asukastiheys

Lähde: YKR, väestö 2019

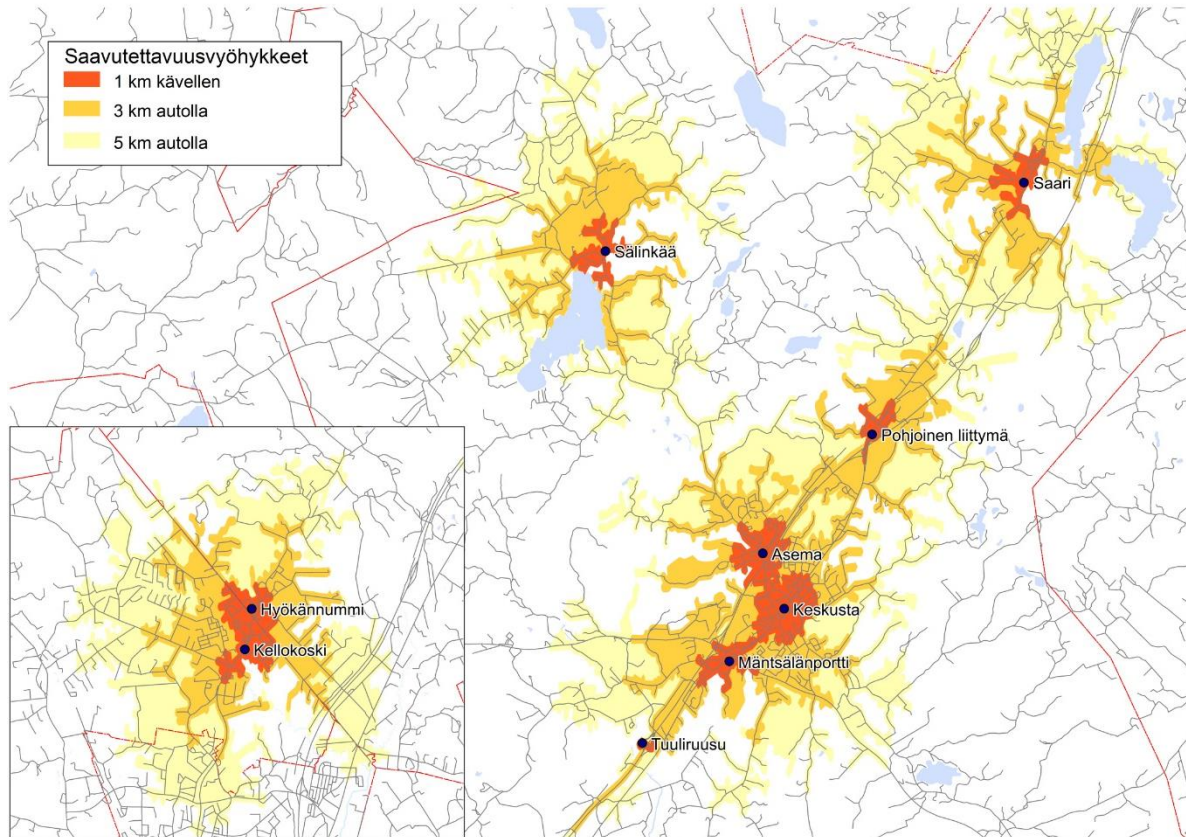
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös palveluiden saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden ja kolmen kilometrin etäisyydellä kaupan keskuksista kävelyverkkoa pitkin. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu myös asukasmäärä väestön ruututietoa-aineistosta (YKR).

Saavutettavuusvyöhykkeitä tarkasteltaessa nähdään, että keskusta on asukasmäärän suhteen ylivoimaisesti paras lähisaavutettavuudeltaan. Kolmen kilometrin saavutettavuus on niin ikään keskustassa paras. Viiden kilometrin autosaavutettavuus on keskustan, aseman ja Mäntsälänportin asukasmäärän osalta sama johtuen siitä, että saavutettavuusvyöhykkeet menevät pitkälti päällekkäin.

Mäntsälänportin alue on hyvin saavutettavissa asukasmäärän näkökulmasta, mutta myös liikenteellisesti koko kunnan alueelta sekä seudullisesti, mikä selittää sen vetovoimaa kaupan alueena sekä myös päivittäisasiointipaikkana. Aseman ympäristön saavutettavuus lähialueen asukasmäärän näkökulmasta on hyvä ja paranee edelleen, mutta asemanseutu palvelee liikenteen pääyhteyksien perustella luontevasti vain lähialueen asukkaita, Sälinkään seudun asukkaita sekä junalla matkustavia.

2.6.2021



Keskusten saavutettavuusvyöhykkeet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 01/2021

Asukasmäärät palvelujen saavutettavuusvyöhykkeillä

	1 km	3 km	5 km
Keskusta	3 600	9 900	11 400
Asema	1 300	7 700	11 200
Mäntsälänportti	100	6 700	11 300
Pohjoinen liittymä	0	200	2 700
Saari	100	200	600
Sälinkää	200	400	700
Tuuliruusu	0	0	1 500
Hökännummi	1 800	5 000	8 500
Kellokoski	2 000	5 600	9 500

Lähde: YKR, väestöruutu 2019

2.6.2021

Tuuliruusun ja Mäntsälän pohjoisen liittymän saavutettavuus on hyvä autoliikenteen näkökulmasta. Alueiden läheisyydessä asuu kuitenkin vain vähän asukkaita, joten ne eivät ole palveluiden hyvä saavutettavuus edellyttää myös miellyttävää lähiympäristöä, sujuvia kevyenliikenteen kulkureittejä sekä myös autoliikenteen sujuvuutta ja pysäköintimahdollisuuksia. Lähikaupassa voidaan asioida kävellen tai pyörällä, mutta suurelta osin asiointi päivittäistavarakaupassa asioidaan autolla. Kun asiointimatkat ovat lyhyitä, mahdollistuu asiointi kestäväillä kulkutavoilla, mutta myös automatkat jäävät lyhyiksi.



Vaikka Citymarket on aivan keskustassa, on tunne-etäisyys keskustaan heikko seututien estevaikutuksen ja myymälän sulkeutuneen julkiseinän takia

2.6.2021

7. Yhteenvedo ja johtopäätökset

Mäntsälässä on vireillä yleiskaavan laadinta kunnan alueelle. Yleiskaavassa tarkastellaan kaupan palveluverkkoa vuoteen 2050 saakka. Yleiskaavaa varten on laadittu kehityskuvia, joissa on hahmoteltu erilaisia vaihtoehtoja kunnan väestönkehitykselle. Näiden kehityskuvien skenaarioita pidetään lähtökohtana tämän selvityksen kaupan kehitysnäkymille, joiden pohjalta tehdään suositukset kaupan palveluverkosta 2050.

Mäntsälän kaupan palvelut ovat keskittyneet useaan keskukseen, ja pääkeskuksena on Mäntsälän keskusta. Keskustaan on sijoittunut suurin osa Mäntsälän päivittäistavarakaupasta, keskustan erikoiskaupasta ja kaupallisista palveluista. Toinen merkittävä kaupan keskus on Mäntsälänportti, jonne on sijoittunut sekä tilaa vaativaa kauppaa että päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa. Mäntsälänportti jatkuu tilaa vaativan kaupan alueena Linnalassa. Asemanseudulla sekä Mäntsälän pohjoisosien kylissä Saarella ja Sälinkäällä on päivittäistavarakauppaa ja Tuuliruusussa sekä Mäntsälän pohjoisessa liittymässä liikenneasemapalveluita.

Kaupan kehitys Mäntsälässä on viimeisen vuosikymmenen aikana ollut suotuisaa verrattuna yleiseen kaupan kehitykseen kuntakeskuksissa. Keskustassa kaupan ja palveluiden tarjontaan on saatu uusia toimijoita aikaisemmin tyhjinä olleisiin suuriin liiketiloihin ja tyhjien liiketilojen pinta-ala on kokonaisuudessaan vähentynyt. Erikoiskaupan pinta-ala keskustassa on näin ollen yleisten trendien vastaisesti kasvanut. Sen sijaan palveluiden pinta-ala on vähentynyt, eikä ravintoloiden pinta-ala ole kasvanut samassa suhteessa kuin muualla Suomen keskustoissa. Tämä luo edellytyksiä tarjonnan kasvavalle kehitykselle lähitulevaisuudessa, kun kaupan ja palveluiden trendien mukaiselle kehitykselle todennäköisesti löytyy kysyntää ja tilaa Mäntsälän keskustasta.

Asukasmäärän tavoitellaan Mäntsälässä kasvavan, mikä luo edellytyksiä kaupan ja palveluiden kehitykselle kunnassa. Kaupan kehityksen lähtökohtana Mäntsälässä ovat paikalliset asukkaat. Asiointia suuntautuu Mäntsälään myös jonkin verran pienemmistä naapurikunnista, mutta vastaavasti Mäntsälästä suuntautuu asiointia mm. Järvenpään ja pääkaupunkiseudulle. Kaupan selvityksessä on lähtökohtana kuitenkin mahdollistaa ostovoiman kehityksen tuottama kaupan kehitys täysmittaisesti oman kunnan alueella.

Tulevaisuuden kaupan palveluverkon tavoitteena on keskustan säilyminen pääkeskustana ja sen edelleen kehittyminen. Keskustan ympäristöä ja saavutettavuutta tulee jatkuvasti kehittää ja keskusta-alueella on luotava mahdollisuuksia uusille toimijoille, jolloin palvelutarjonta monipuolistuu ja uudistuu ja keskustan pitovoima säilyy. Keskustan ytimessä on edellytyksiä uusille liiketiloille asuintalojen maantasokerroksissa sekä mahdollisten uusien suurempien myymälöiden yhteydessä. Sen sijaan merkittävää kysyntää yksittäisille liikerakennuksille, jotka tarjoavat vain pienliiketilaa, ei ole nähtävissä.

Keskustan ohella paikallis- ja lähipalvelut voivat kehittyä asemanseudulla ja Hyökännummen alueella sekä pienimuotoisemmin keskustan ja aseman välisellä alueella ja Kruunun alueella asumisen kasvun myötä. Paikallis- ja lähipalvelut parantavat palveluiden saavutettavuutta sekä lyhentävät asiointimatkoja, mutta monipuolisemmat ostokset tehdään edelleen Mäntsälässä keskustassa. Jatkossakin tilaa vaativa kauppa keskittyy Mäntsälänporttiin ja sen laajennusalueelle Linnalaan. Keskustakauppaa ei näille alueille suositella sijoitettavan merkittävästi nykyistä enemmän.

Kaupan rakenne Mäntsälässä on tällä hetkellä selkeä, eikä kaupalle ole tarvetta tehdä uusia merkittäviä aluevarauksia. Liikenne- ja matkailupalveluita voidaan kuitenkin kehittää sekä Tuuliruusun alueella että Mäntsälän pohjoisessa liittymässä sekä Saaren alueella.

2.6.2021

LIITE 1: KARTOITUKSESSA KÄYTETTY TOIMIALALUOKITUS

Päivittäistavara- ja Alko-kauppa

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavarojen erikoiskaupat: leipomot, kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat, etniset, Alkot

Tavaratalo-kauppa

Tavaratalot
Hypermarketit
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

Terveydenhoito-kauppa

Apteekki
Luontaistuote-kauppa
Terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muoto-kauppa

Vaate-kauppa
Kenkä-kauppa
Laukku-kauppa

Erikois-kauppa

Kirja-kauppa
Paperi- ja taidetarvike-kauppa
Urheilu-kauppa, Retkeily-kauppa
Peli- ja lelu-kauppa
Kukkakauppa- ja kukkakioski
Eläin-kauppa
Kulta- ja kello-kauppa

Sisustus-kauppa

Kangas-kauppa
Matto-kauppa
Huonekalu-kauppa
Sähkö- ja valaisin-kauppa
Kumi- ja muovitavarojen kauppa
Kodinsisustus-kaupat
Lahjatavara-kauppa
Käihdinliikkeet
Taideliikkeet

Tekninen erikois-kauppa

Matkapuhelin-kauppa ja tietotekninen kauppa
Soittimien ja musiikkitarv. kauppa
Viihde-elektronikkakauppa
Kodinteknikka-kauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

Rauta- ja puutarha-kauppa

Rauta- ja rakennustarvike-kauppa
Maali-kauppa
Keittiö- ja kylpyhuonekaluste-kauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarha-kauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa

Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavaran kaupat

Muut palveluyritykset

Parturi-kampaamot
Kauneushoitopalvelut
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola
Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Hautausoimistot
Matkatoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset
Pesulat
Autokoulut

Auto-kauppa ja huoltamot

Auto-kaupat
Autotarvike-kaupat
Huoltamot
Autokorjaamot ja katsastus
Autopesulat