

---

# VAIKUTUSTEN ARVIONTIRAPORTTI

---

**TUUSULAN KUNTA**

**HYRYLÄN PALVELUKESKUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

14.9.2022

Sweco Ympäristö Oy  
Anna-Maria Latosaari, Nina Aarras,  
Heli Jaakola, Eino Lahtinen

Vaikutukset kaupallisiin palveluihin liittyen, Kimmo Koski

Tuusulan kunta  
Asko Honkanen

<b>1</b>	<b>Johdanto</b>	<b>1</b>
1.1	Vaikutusten arvioinnin tavoitteet	1
1.2	Menetelmät	2
<b>2</b>	<b>Vaikutusten arviointi</b>	<b>3</b>
2.1	Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin	3
2.2	Vaikutukset virkistykseen	4
2.3	Vaikutukset työpaikkoihin	4
2.4	Liikennemeluvaikutukset	4
2.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön, rakennettu ympäristöön ja katukuvaan	5
2.6	Vaikutukset pohja- ja pintavesiin	6
2.6.1	Vaikutukset muodostuvan pohjaveden ja huleveden määrään	7
2.6.2	Vaikutukset pohjaveden laatuun	7
2.6.3	Vaikutukset pohjaveden määrään	8
2.7	Vaikutukset Tuusulanjokeen	8
2.8	Vaikutukset nykyiseen hulevesiverkostoon	8
2.9	Vaikutukset liikenteen toimivuuteen	9
2.9.1	Liikenneympäristön muuttuminen ja vaikutusarvioinnin perusta	9
2.9.2	Liikenteelliset vaikutukset	10
2.10	Kaavataloudelliset vaikutukset	11
<b>3</b>	<b>Kaupalliset vaikutukset</b>	<b>11</b>
3.1	Kaupan kehitystrendejä	11
3.1.1	Myyntimäärän kehitys	11
3.1.2	Verkkokaupan kehitys	12
3.1.3	Kulutuskäyttäytymisen muutos	13
3.1.4	Kaupakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus	15
3.2	Kaupallisten vaikutusten arviointi	16
3.2.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	16
3.3	Vaikutukset vähittäiskauppaan	17
3.3.1	Ostovoiman kasvu, ostovoiman siirtymä ja kaupan liiketilan lisätarve	17
3.3.2	Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	19
3.3.3	Kaupan kilpailutilanne	20

3.3.4	Kaupan toimintaedellytykset	24
3.3.5	Asiointitodennäköisyys Hyrylässä	24
3.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	25
3.5	Kaupallisten vaikutusten yhteenveto ja johtopäätöksiä	28
3.5.1	Asiointi ja Hyrylän keskustan kehittyminen	28
3.5.2	Kaupan kilpailutilanne ja toimintaedellytykset	29
3.5.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	31
3.6	Näkemyksiä kaupalliseen kehittämiseen liittyen	32
3.6.1	Kaupallisesti toimivan keskustan toteuttamisessa huomioitavaa	33
3.6.2	Kaupunkitilan paikat	35
3.6.3	Kaupallisten vaikutusten selvityksen lähteet	37



## 1 Johdanto

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Hyrylän palvelukeskuksen rakentamisen mahdollistaminen. Tuusulan kunnan tavoitteet Hyrylän keskustan kehittämiseksi monipuoliseksi palvelu- ja liikekeskustaksi ovat linjassa Uudenmaan maakuntakaavan sekä Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksen kanssa. Alue on valikoitunut palvelukeskukseksi aiempien tarkastelujen kautta.

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava rakenne on kortteleiden pääkäyttötarkoitusten osalta keskustatoiminnoille tyypillinen, eikä luonteeltaan poikkea merkittävästi voimassa olevien kaavojen mahdollistamasta rakentamisesta. Kaavamuutoksella keskitytään palvelukeskuksen toimintojen ja liikenteen kehittämiseen, mikä on linjassa kaavalle asetettuihin tavoitteisiin nähden.

Vaikutusten arviointi perustuu kaavan valmistelun aikana laadittuihin suunnitelmiin ja selvityksiin. Suunnitelmassa olemassa oleva ostoskeskus korvataan uudella päivittäistavarakaupan suuryksiköllä, jonka yhteyteen sijoitetaan kunnallisia palveluja (C-4). Suunnitelma vastaa kaavalle ja alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita.

Täydennysrakentamisen ohjaus noudattaa pitkälti paikalle jo ominaista kaupunkikuvaa ja yhdyskuntarakennetta, mutta tuo siihen tehokkuutta sekä keskukselle ominaisen maamerkin aiempaa korkeamman rakentamisen kautta. Tiivistäminen tukee asetettuja tavoitteita.

Taustaselvityksinä on käytetty myös palvelukeskuksen sijoittumistarkastelua, jonka yhteydessä on selvitetty alueen kehittämisen liikennevaikutuksia. Palvelutason monipuolistaminen ja palvelujen keskittäminen tapahtuu osittain ajoneuvoliikenteen toimivuuden kustannuksella.

Kaava-alueen kehittämisellä Hyrylän palvelukeskuksena voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia, kun liikenteelliset järjestelyt jatkosuunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti liikenneturvallisuus huomioiden. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan C-4 -korttelia. Korkea osa muodostaa kuitenkin liikekeskustan maamerkin vahvistaen identiteettiä.

### 1.1 Vaikutusten arvioinnin tavoitteet

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) mukaisesti

kaavamuutoksen edellytysten ja muutoksesta aiheutuvien vaikutusten selvittämiseksi.

Selvitettäessä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n tarkoittamia kaavan vaikutuksia otetaan huomioon asemakaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmat selvitykset ja muut selvitystarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kaavatyön yhteydessä on arvioitu vaikutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti:

- suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin
- kulttuuriympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja liikennemeluun
- kaupalliseen verkkoon
- virkistykseen
- katukuvaan
- pohja- ja pintavesiin

Vaikutusten arvioinnissa on kiinnitetty erityistä huomiota palveluverkkoon, liikenteen toimivuuteen ja hulevesiin.

## **1.2 Menetelmät**

Vaikutuksia on arvioitu vertaamalla voimassa olevaa asemakaavaa sekä toteutunutta rakennetta kaavamuutoksella mahdollistettavaan rakenteeseen. Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty kaavakarttaa, kaavaselistusta sekä kaavan liiteaineistoa.

Vaikutustenarvioinnin ovat laatineet luonnosvaiheessa

Sweco Ympäristö Oy:n asiantuntijat:

- Arkkitehti Anna-Maria Latosaari: hankkeen projektipäällikkö, suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristö ja elinolot, kulttuuriympäristö, rakennettu ympäristö, katukuva ja virkistys
- KTT, talousmaantiede Nina Aarras: kaupallinen verkko
- DI Heli Jaakola: pohja- ja pintavedet
- Insinööri Eino Lahtinen: liikenteen toimivuus

Tuusulan kunta: kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen. Luonnosvaiheen jälkeen vaikutusten arvioinnin on päivittänyt kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen ja kaupallisten palveluiden vaikutusten osalta Kimmo Koski.

## 2 Vaikutukset ympäristöön

### 2.1 Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin

Voimassa olevien asemakaavojen sallima sekä myös toteutunut ympäristö ovat Hyrylän palvelukeskuksen alueella toiminnoiltaan sekoittunutta ja luonteeltaan pitkälti rakennettua. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon alueen saavutettavuus, eri liikkumismuodot, virkistysalueiden riittävyys, pääsy niille sekä palvelujen monipuolinen saatavuus.

Asumisviihtyisyyteen vaikuttavat monet tekijät, kuten maisemassa tapahtuvat muutokset, melu, liikennemäärät ja virkistysalueiden riittävyys. Alue on jo toteutunut liikekeskustaksi, jolloin asemakaavaluonnoksen mahdollistamat ratkaisut tukevat Hyrylän asemaa kunnan ja lähialueen keskuksena, josta on saatavilla sekä julkisia että muita palveluja. Keskus tukee myös Rykmentinpuiston toteutumista alueesta itään Keravan suuntaan.

Koska muutokset kaavalliseen tasoon ja jo toteutuneeseen ympäristöön nähden jäävät liikennettä lukuun ottamatta korttelitasolla pitkälti paikalliseksi, ei asemakaavamutoksella ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaisiin. Vaikutukset kohdistuvat pitkälti palvelutasoon ja palvelujen saavutettavuuteen kevyen liikenteen keinoin. Vaikutukset ovat pitkälti positiivisia, koska palvelut ovat siten hyvin saavutettavissa myös autottomien osalta.

Luonnonympäristön kautta koettavaan viihtyisyyteen tai läheiseen elinympäristön ei kohdistu vaikutuksia. Virkistysalueiden määrä ei käytännössä muutu, vaikka kaavaratkaisussa melutasoista johtuen puisto muutetaan suojaviheralueeksi. Lähialueella on riittävästi hyvin saavutettavaa virkistysaluetta.

Alueen toteutuessa korkeatasoisena voi rakentamisella olla positiivinen vaikutus lähialueen asukkaiden lähiympäristöön. Kunnantalo voi muodostaa identiteettiä vahvistavan näyttävän maamerkin.

Alueen rakentumisen myötä lisääntyvä liikenne ja siihen liittyvät seurannaisvaikutukset (liikennemelu, päästöt, liikenneturvallisuus) heikentävät viihtyisyyttä ja elinoloja jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia vaikutuksia voidaan lieventää mm. alhaisilla ajonopeuksilla ja rakennusten melusuojauksella, joka kaavaluonnoksissa on huomioitukin. Asemakaavan toteutuksella voidaan myös ohjata liikennekäyttäytymistä ja siten ennaltaehkäistä lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia haittoja. Maanpäällinen pysäköintikenttä heikentää viihtyisyyttä.

## 2.2 Vaikutukset virkistykseen

Voimassa olevissa asemakaavoissa on tarkastelualueen välittömälle lähialueelle osoitettu puistoja ja lähivirkistysalueita niukasti. Kesäaikaan alueen yleisilme on kuitenkin vehreä. Ympäristö on luonteeltaan rakennettua aluetta, jonne on sijoitettu nurmialueita ja istutuksia. Kaavamuutoksessa olemassa oleva puisto ja lähialueille kytkeytyvät virkistäytymismahdollisuudet jäävät pitkälti ennalleen.

Kun asemakaavamuutoksella ja kaavaa toteutettaessa huomioidaan kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen sekä liikenneturvallisuus, ovat vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien virkistysalueiden saavutettavuuteen positiiviset. Alueen pohjoisosasta esimerkiksi Tuusulanjärven rantaan on vain reilu 600 metriä.

Keskeinen vapaa-ajanviettopaikka tarkastelualueella on kunnan kirjasto, johon ei kohdistu sen luonnetta heikentäviä muutoksia. Samoin, käytännössä, lähialueen Esikunnanpuisto säilyy asemakaavamuutoksessa. Vaikutukset näihin toimintoihin ovat neutraalit. Suurin vaikutus aiheutuu päivittäistavarakaupalle ja kunnantalolle kohdistuvasta liikenteestä, joka on liikekeskustan alueella jo valmiiksi vilkasta.

Tiilikasarmin aukio, Pikkulotan aukio mahdollistavat pienimuotoisen ulkotiloihin sijoittuvan kaupunkikulttuurin kehittymisen. Virkistymismahdollisuudet monipuolistuisivat tapahtumien kautta. Tapahtumilla ja torimyynnillä voidaan katsoa olevan myös työllistävä vaikutus.

## 2.3 Vaikutukset työpaikkoihin

Asemakaavamuutoksella nykyisen ostoskeskuksen alueelle (AL, AP) mahdollistetaan kaavamuutoksella selvästi enemmän rakennusoikeutta kuin voimassa oleva asemakaava sallii. Alueelle on HOK-Elannolla tavoitteena toteuttaa päivittäistavarakauppa (Prisma). Toteutuessaan rakennukseen sijoittuvilla palveluilla ja niihin liittyvillä välillisillä toiminnoilla on työllistävä vaikutus niin rakentamis- kuin käyttövaiheessakin nykyiseen ostoskeskukseen verrattuna.

Kunnantalon toiminnot ovat tavoitteena siirtää keskustan ulkopuolisista väistötiloista uusiin tiloihin, joten vaikutukset tästä näkökulmasta ovat positiiviset. Mikäli alueen saavutettavuutta joukkoliikenteen keinoin kehitetään, voidaan myös sillä katsoa olevan työllistävä vaikutus.

## 2.4 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Asemakaavan muutoksen myötä keskusta-alueella sijaitsee edelleen kunnallisia ja kaupallisia palveluita. Uuden kunnantalon sisältävän palvelukeskuksen korttelin sijoittuminen keskustaan varmistaa kunnallishallinnon palveluiden hyvän saavutettavuuden erityisesti Hyrylän



seudulla. Pääkirjaston rakennuksessa oleva toiminta voi jatku edelleen ja siten kulttuuri- ja sivistyksen palvelutaso on keskustassa hyvä. Taidekasarmin korttelin osalta taiteen esittämisen tilojen edelleen pysyminen keskusta-alueella on mahdollista, josko edellyttääkin kaavaprosessin etenemisen ohella muutoin päätöksiä asiasta. Niin ikään Aunelan käyttö kokoontumistilana on mahdollista. Kaavamuutos tältä osin nostaa keskusta-alueen palvelutason kunnan tarjoamien palveluiden osalta hyvälle tasolle.

## 2.5 Liikennemeluvaikutukset

Kaavamuutosalueesta on laadittu erillinen meluselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä on kuvattu melutilanteen kehittymistä tämän hankkeen lisäksi yleisen liikennemäärän kasvun myötä.

Liikennemäärien ennustetaan kasvavan, jolloin raskaan liikenteen osuuden voidaan ennakoida kasvavan samassa suhteessa. Lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia meluvaikutuksia voidaan hillitä pienentämällä suurinta sallittua nopeutta, esim. melukaitein sekä rakennusten meluntorjuntatoimenpitein.

## 2.6 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, rakennettu ympäristöön ja katukuvaan

Merkittävin rakennetun ympäristön muutos kohdentuu vanhan, purettavan ostoskeskuksen alueelle (AL), jolle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 700 kem<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella päivittäistavarakaupan yksikölle ja toimisto- sekä kokoontumistiloille sallitaan 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Maakuntakaavassa Hyrylä on osoitettu keskustatoimintojen alueena keskuksena ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä. Asemakaavamuutoksella tuetaan näin ollen Uudenmaan maakuntakaavan toteutumista.

Aluerakenteen tiivistyessä ja rakentamistehokkuuden ja kerroslukumäärän kasvaessa alueen luonne kehittyy enemmän keskustamaiseksi. Katutiloja rajataan rakennuksilla ja kulkuyhteyksiä kehitetään toisaalta pyöräily- ja jalankulkijaystävällisemmäksi ja toisaalta saavutettavuudeltaan nykyistä paremmaksi. Rakentamisen hajauttavat vaikutukset vähennetään, kun toimintoja keskitetään ja palvelutarjontaa monipuolistetaan Hyrylän palvelukeskuksen alueella. Uusi päivittäistavarakauppa mahdollistetaan alueelle, jonne on jo rakentunut suurimittakaavaisia rakennuksia kuten Tuusulan pääkirjasto, terveysasema ja K-Supermarket Hyrrä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakenne on melko hyvin linjassa lähiympäristön rakennetun ympäristön ja sen luonteen kanssa. Pysäköinnin siirtyessä nykyistä enemmän maan alle toteutettaviin tiloihin, on

korttelialueiden sisäisestä kaupunkikuvasta mahdollista muodostua nykyistä harmonisempi.

Kaavamääräyksillä edistetään kaupunkikuvallisuutta ja paikan henkeä. Niillä edesautetaan keskustamaisen korttelin toteutumisen hyvää laatua. Uudisrakentaminen vaaditaan suunniteltavan ja toteutettavan miljöötä kunnioittaen. Vaikutusten arvioinnin pohjana on käytetty kartta- ja valokuvatarkasteluin sekä maastokäynnein tehtyjä havaintoja ominaispiirteistä kuten näkymistä ja maamerkeistä sekä rakennusten ja kaupunkikuvan luonteesta.

Kaavassa on vanhat kasarmirakennukset osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi vahvistamaan paikan identiteettiä. Voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkintöjä ei ole, joten tästä näkökulmasta asemakaavamuutoksella on positiiviset vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavan toteuttamista havainnollistavasta materiaalista käy ilmi, että rakentaminen toteutuu pääosin hyvin keskustamaisena ja katukuvaa rikastavana.

Toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusmassan osalta julkisivut on esitetty arkkitehtuuriltaan moderneina ja lähialueen vahvan tiilirakentamisteeman mukaisina. Räystäslinja, kaakkoisjulkisivulinjan hento viiste ja julkisivujen vähäeleinen sommittelu luovat rakennuksen tälle osalle monoliittimaisen ilmeen. Maantasokerroksen korkeat ikkunapinnat ja ylempien kerrosten runsas aukotus toisaalta pitävät rakennuksen tämän osan arkkitehtuuriltaan melko kevyenä. Tämä rakennuksen osa on hyvä lisä Hyrylän keskustaan ja parantaa katukuvaa merkittävästi,

Liiketilojen koillis- ja lounaisjulkisivujen osalta päivittäistavarakaupan toiminnasta ja tilatehokkuustavoitteesta johtuva umpinaisuus ei ole johtanut arkkitehtuurin ilmeettömyyteen. Julkisivu on onnistuneesti elävöitetty materiaalivehteluilla ja taiteella. Hyrylängtien varrelle sijoittuvan huoltopihan kattaminen ja julkisivuilla rajaaminen on katukuvan kannalta hyvä ratkaisu, mutta tästä huolimatta tämä julkisivu on katukuvan kannalta heikko eikä keskustamainen. Toisaalta on syytä todeta, että vähittäiskaupan suuryksiköiden huoltopiha on aina luonteeltaan passiivista julkisivua tuottava.

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia kuvataan lisäksi kaavan liitteenä olevin havainnekuvin.

## **2.7 Vaikutukset pohja- ja pintavesiin**

Vaikutuksen arvioinnissa on käytetty ajantasa- asemakaavan lisäksi:

- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys – selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta (Pöyry, 2018)
- Verkostokartta (Tuusulan Vesi, 2020)

### 2.7.1 **Vaikutukset muodostuvan pohjaveden ja huleveden määrään**

Asemakaava-alue on jo nykytilassa suurimmaksi osaksi läpäisemätöntä pintaa kuten kattoa ja asfalttia. Asemakaavamuutoksen mukaisen kehittämisen ei arvioida lisäävän merkittävästi läpäisemättömän pinnan määrää, mutta läpäisemättömästä pinnasta katon osuus kasvaa nykyisestä.

Asemakaavassa on annettu koko aluetta koskeva pohjavedensuojelumääräys. Suojelumääräyksen mukaan merkittävä osa kattovesistä tulee imeyttää biosuotimen tai vastaavan kautta maahan pohjavedeksi.

Hulevesien hallinnasta tulee laatia suunnitelma rakennuslupa-asiakirjoihin liittämiseksi.

Kattovesien imeytys tulee pienentämään alueelta purkautuvaa hulevesivirtaamaa ja kasvattamaan muodostuvan pohjaveden määrää nykytilanteeseen verrattuna. Alueen maaperä on hyvin vettä johtavaa, eli veden imeyttäminen maahan pohjavedeksi on mahdollista. Kattovedet on yleensä luokiteltu ns. puhtaiksi vesiksi, jotka on saanut imeyttää suoraan maahan.

Suojelumääräys ohjaa uusien rakennuksien kuivatuksissa huomioimaan pohjaveden ja estää pohjavettä poisjohtavien kuivatusjärjestelmien toteuttamisen alueelle. Hallintasuunnitelmien liittäminen rakennuslupa-asiakirjoihin varmistaa, että hulevedet on huomioitu riittävällä tarkkuudella ennen rakentamiseen ryhtymistä ja imeyttämisen edellyttämä tilantarve ja suojaetäisyydet rakennuksiin ja muihin rakenteisiin on huomioitu. Rakentamisen aikana työmailta on havaittu huuhtoutuvan rakennettua tilannetta suurempia haitta-aine, ravinne- ja kiintoainekuormituksia. Kaavamääräyksissä ei huomioida erikseen rakentamisen aikaista tarvetta hallita hulevesiä pohjaveden tai Tuusulanjoen suojelemiseksi.

### 2.7.2 **Vaikutukset pohjaveden laatuun**

Ajoneuvoliikennöityjen alueiden, pysäköintialueiden ja jätekatosten hulevedet voivat huuhtoa mukaansa kiintoaineen lisäksi myös haitta-aineita kuten öljyhiilivetyjä, raskasmetalleja, ravinteita ja mikrobeja. Sammutusvedet voivat sisältää monenlaisia haitta-aineita palavasta materiaalista ja käytetystä sammutusvälineistöstä riippuen. Asemakaava-alueella laaturiski on huomioitu pohjavedensuojelumääräyksessä. Määräyksen mukaan pysäköintialueiden, ajoneuvoliikennöityjen alueiden ja jätekatosten hulevesien lisäksi myös kaikki sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäreissä pohjavesialueen ulkopuolelle. Johtamismääräys koskee myös kellaritiloja. Asfaltoitujen alueiden hulevedet johdetaan käytännössä hulevesiviemäreihin jo nykytilanteessa, mutta määräys varmistaa hulevesien tarkemman keräämisen lisäksi myös sammutusvesien

johtamisen pois pohjavesialueelta. Määräyksen myötä pohjaveden laaturiskin arvioidaan pienentyvän nykyisestä.

### 2.7.3 **Vaikutukset pohjaveden määrään**

Määrällisiä muutoksia on tutkittu laskennallisesti. Koska 70 % katoille kertyvistä hulevesistä on asemakaavamääräyksellä määrätty imeytettäväksi biosuotimen tms. kautta pohjavedeksi, ei voi olettaa pohjaveden määrän vähentyvän, vaan ennemminkin muutos on positiivinen.

Palvelukeskuksen kattovesien imeytysrakenne on suunniteltu LPA-korttelialueen koillislaitaan. Mitoituksessa vuorokausisademääränä on käytetty 9 mm/vrk, joka kattaa noin 80% sadannasta, ja kun vettä edellytetään imeytettävän vähintään 70%:lta kattopintaa, vettä kertyy pelkästään palvelukeskuksen korttelialueelta hieman alle 65 m<sup>3</sup>.

Rakenne on mitoitettu sepelitäyttöisenä, jolloin rakenteen tilavuus on kolminkertainen. Imeytysrakenne sijaitsee maan (asfaltin) alla. Em. rakenteen mitoituksella saadaan imeytettyä n. 56 % kattopinnalle satavasta vedestä, mikä on nykyiseen määrään nähden hyvä lisäys.

## 2.8 **Vaikutukset Tuusulanjokeen**

Kaava-alueen hulevedet puretaan nykytilanteessa Tuusulanjokeen. Tuusulanjoki on luokiteltu hulevesien käsittelyn tärkeysluokkaan A (määrällinen ja laadullinen hulevesien hallinta erittäin tärkeää). Uusien kaavamääräysten myötä Tuusulanjokeen purkautuva hulevesivirtaama tulee pienentymään nykyisestä, kun merkittävä osa puhtaista kattovesistä imeytetään maahan.

Pohjavedensuojelumääräys ei edellytä poisjohdettavien hulevesien käsittelyä, joten haitta-ainekuormitus vähenee vain hulevesien määrän pienentymisen myötä.

Kuormitus ei kuitenkaan ole uutta, koska pysäköintialueiden ja liikennöityjen tiealueiden vedet johdetaan jo nykyään Tuusulanjokeen. Nykytilanteeseen verrattuna riskiä kasvattaa lähinnä sammutusvesien suora johtaminen Tuusulanjokeen.

## 2.9 **Vaikutukset nykyiseen hulevesiverkoston**

Nykyistä alueellista hulevesiverkostoa joudutaan siirtämään uuden asemakaavoituksen tieltä kaava-alueella. Maanpinta alueella viettää pohjoiseen ja alueella muodostuvat hulevedet tullaan johtamaan Hyryläntiellä ja Koskenmäenteillä sijaitseviin hulevesien runkolinjoihin.

Kaavamääräykset edellyttävät sammutusvesien johtamista hulevesiviemäriissä pohjavesialueen ulkopuolelle saakka, eli vastaanottavan hulevesiverkoston riittävä kapasiteetti tulee varmistaa. Nykyinen verkosto on mitoitettu todennäköisesti tavanomaisten hulevesivirtaamien johtamiseen.

Maanalaisten pysäköintiratkaisujen tulevasta korkeustasosta riippuen kuivattaminen edellyttää pumppausta verkostoon.

## **2.10 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen**

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu ajoneuvoliikenteen toimivuuden, liittymäjärjestelyjen ja näiden kustannusvaikutusten osalta erikseen kaavaselostuksen liitteenä olevissa raporteissa.

### **2.10.1 Liikenneympäristön muuttuminen ja vaikutusarvioinnin perusta**

Voimassaolevaan asemaakaavaan verrattuna muutokset liikennealueisiin ovat melko vähäisiä, sillä ne koskevat lähinnä linja-autoaseman sijaintia, Pysäkkikujan lyhentämistä sekä torimaisen aukion poistamista korttelista 33077 (uudessa kaavassa 8095). Alueelle on lisätty myös useita maanalaisia tiloja ja niihin johtavia ajoluiskia. Uuden kaavan mahdollistava maankäyttö kasvattaa liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna (Sitowise, 2018).

Uusi maankäyttö korttelissa 8095 voi aiheuttaa ruuhkahuipputuntina n. 1000 ajon./h liikennemäärän (Sitowise, 2018). Kortteliin 8095 on esitetty uusi päivittäistavarakaupan suuryksikön ja uuden kunnantalon yhdistelmä, jonka pysäköinti järjestetään pääasiallisesti maanalaisessa pysäköintilaitoksessa. Suunnitelmaluonnoksessa ajo tapahtuu Autoasemankadun länsipuolella olevan ajoluiskan ja Hyryläntien ajoluiskan kautta.

Koska linja-autoasema sijoitetaan uimahallin itäpuolelle Rykmentinpuiston alueelle. Tämän arvioidaan helpottavan Autoasemakadun ruuhkautumista hieman, mutta ei merkittävästi, mikäli maanpäällinen noin 70 autopaikan käyttöaste on korkea. Jalankulun ja pyöräilyn määrät voivat lisääntyä voimakkaasti Järvenpääntien yli, jossa on liikennevaloin ohjattu saarekkeellinen suojatie Autoasemankadun liittymässä sekä Järvenpääntien alittava alikulku. Joukkoliikenteen saavutettavuus linja-autoaseman siirron johdosta voi kärsiä hieman, mutta ei merkittävästi. Järvenpääntiellä on pysäkkipari pääkirjaston lounaispuolella, joka tukee alueen saavutettavuutta.

Linja-autoaseman paikalle on esitetty noin 70 autopaikan pysäköintialuetta, joka voi lisätä liikennemääriä Autoasemankadun ja Järvenpääntien liittymään. Toisaalta linja-autoaseman liikennemäärät poistuvat liittymästä ja liittymän toimivuus arvioidaan parantuvan hieman, sillä linja-autot vaativat enemmän pituussuuntaista tilaa kuin henkilöautoliikenne. Autoasemankadun pituus on melko vaatimaton, jolloin pitkät ajoneuvot heikentäisivät liittymän toimivuutta selvästi. Pysäköintialueen aiheuttama liikennemäärän lisäys arvioidaan olevan

pienempi ja aiheuttavan vähemmän Autoasemankadun ruuhkautumista kuin linja-autoaseman pitäminen nykyisessä sijainnissaan.

Kirjaston (kortteli 8028) ja korttelien 8096 ja 8097 liikennemäärät ja niiden suuntautumiset arvioidaan pysyvän ennallaan.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit pysyvät esitetyissä kaavaluonnoksissa pääosin ennallaan. Alueella on nykyisin hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja ne ovat jatkuvia. Esitetty toriaukio aiheuttaa erityisesti pyöräilijöille näkemäesteitä, jos torialueelle osoitetaan myyntikojuja tai vastaavia väliaikaisia tai pysyviä rakenteita. Näköesteen haitallista vaikutusta pidetään kuitenkin teoreettisena, sillä torimaisella alueella on pyöräilijöiden ajonopeuksia hillitsevä vaikutus.

Liikenneonnettomuudet voivat lisääntyä alueella liikennemäärien kasvaessa ja liikennetilän käydessä ahtaaksi. Onnettomuuksien vakavuudet ovat kuitenkin todennäköisesti lieviä, sillä ajonopeudet tulevat olemaan alueella alhaisia eikä ajoneuvoliikenteen ja jalankulun tai pyöräilyn risteämisiä juurikaan ole muutamia suojateitä lukuun ottamatta.

## 2.10.2 **Liikenteelliset vaikutukset**

Liikenteellisiä vaikutuksia arvioitiin tässä dokumentissa seitsenportaisella asteikolla:

- merkittävä myönteinen vaikutus
- myönteinen vaikutus
- vähäinen myönteinen vaikutus
- ei vaikutusta
- vähäinen haitallinen vaikutus
- haitallinen vaikutus
- merkittävä haitallinen vaikutus

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella arvioidaan olevan ajoneuvoliikenteen houkuttelevuudelle ja sujuvuudelle merkittäviä haitallisia vaikutuksia ja liikenneturvallisuudelle vähäisiä haitallisia vaikutuksia. Ajoneuvoliikenteen reittivalintoihin arvioidaan olevan haitallisia vaikutuksia.

Joukkoliikenteen sujuvuudelle ja saavutettavuudelle arvioidaan olevan vähäisiä haitallisia tai haitallisia vaikutuksia. Liitteessä 4j "Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, ote" on esitetty liittymien uusimmat toimivuustarkastelut.

Jalankulun ja pyöräilyn yhdenmukaisuudelle, jatkuvuudelle, suorudelle, houkuttelevuudelle ja turvallisuudelle arvioidaan oleva myönteisiä vaikutuksia.

## 2.11 Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutokseen on merkitty rakennusoikeutta 15 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden hinta on toimisto- ja kokoontumistilojen osalta 200 €/kem<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta 300 €/kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden arvo on 4,0 M€.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää uuden linja-autoaseman rakentamista, katu- ja johtoverkkojen muutoksia. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitettiin tämän asemakaavan kunnallistekniikan kustannustaso hankeosittain (liite 4j). Kustannusarvion mukaan vesihuolto maksaa noin 0,5 M€ ja katujen rakentaminen noin 1,3 M€

Vanhan ostoskeskuksen purkaminen maksaa noin 0,4 M€ (3718 kem<sup>2</sup> x 120 €/kem<sup>2</sup>).

Johtojen ml. kaukolämpölinjan siirtokustannuksen maksaa lähtökohtaisesti johdon omistaja.

Kaavatalous on näillä kustannus- ja tulotiedoilla tasolla +1,8 M€.

Lisäksi palvelukeskushankkeen toteuttamiseen liittyy linja-autoterminaalien siirto. Linja-autoterminaalien toteutuskustannukset ovat 1,4 M€, alv 0%. Terminaalien lisäksi tulee rakentaa Rykmentin puistotietä tähän liittyen lisäksi 3,8 M€. Uuden linja-autoaseman toteuttamiskustannukset ovat yhteensä noin 4,2 M€ alv 0%. Luku pitää sisällään Rykmentin puistotien osuuden rakentamisen ja myös HSL:n maksuosuuden. Jos nämä kaikki kulut lasketaan hankkeen menoiksi, ovat hankkeen kustannukset tasolla -2,4 M€.

## 3 Kaupalliset vaikutukset

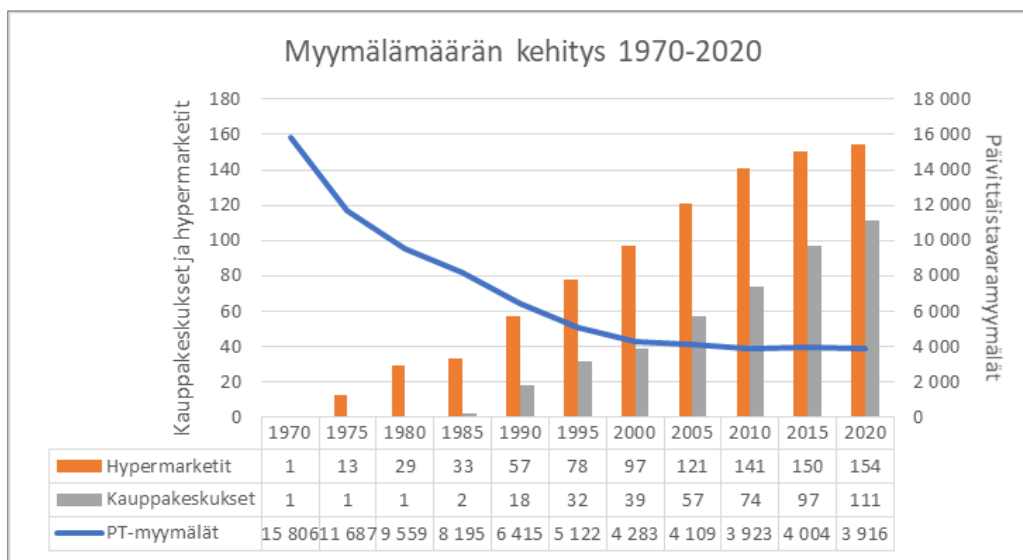
### 3.1 Kaupan kehitystrendejä

#### 3.1.1 Myymälämäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, tilaa vievän erikoiskaupan yksiköt ja hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut (kuva 1). Vähittäiskaupan myymälämäärät ovat vähentyneet erityisesti päivittäistavarakaupassa, jossa vielä vuonna 1990 oli yli 6 400 myymälää, mutta vuoteen 2020 mennessä myymälämäärä oli pienentynyt noin 3 900 myymälään. Työ- ja elinkeinoministeriön raportin (2020) mukaan vähenemisen ennakoitaan jatkuvan, sillä vähittäiskauppojen määrän ennakoitaan vähenevän 23 - 40 % vuoteen 2031 mennessä.

Kaupan rakenteen muutos ja painottuminen entistä enemmän suurempiin yksiköihin on päivittäistavarakaupassa tarkoittanut esimerkiksi hypermarket-kokoluokan myymälämäärän merkittävää kasvua. Hypermarkettien määrä kasvoi vuosina 2000 - 2020 lähes 60:lla. Eräänlaisena vastatrendinä on kuitenkin havaittavissa erityisesti hyvän päivittäistavaravalikoiman supermarket-

kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu sekä toisaalta hiljaisena signaalina pienempien paikallisten lähipalveluiden paluu kaupunkien katukuvaan (esimerkiksi pienemmät liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot). Myös kauppakeskusten määrän kasvu on ollut huomattava: vuonna 2000 suomessa oli noin 40 kauppakeskusta, mutta vuoteen 2020 mennessä kauppakeskusten määrä oli kasvanut yli sataan.



Kuva 1. Vähittäiskauppojen lukumäärän kehitys 1970 - 2020.

### 3.1.2 Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus koko vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin kuusi prosenttia riippuen tilastointitavasta. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa on kasvanut nopeasti, ja sen osuus oli vuonna 2019 noin 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia. Suomalaiset ostivat kotimaisista ja ulkomaisista verkkokaupoista vuonna 2019 yhteensä 4,5 miljardilla eurolla. Euromääräinen kaupan kasvu oli 12 % edellisvuoteen verrattuna. Kun mukaan otetaan kaupan lisäksi myös palvelut (mm. matkailu) Suomen verkkokaupamarkkinan arvioidaan olevan jopa 14 miljardin euron arvoinen (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

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



riskiryhmien ja varttuneempien kuluttajien osalta (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Nettikauppa ja nettikaupan jakelu synnyttää uusia tarpeita liikkumiselle ja toimituksille (esimerkiksi drone-jakelu, pakettiautomaatit, palveluteiset ja kylmäsäilytys, jotka synnyttävät tarpeen innovatiivisille- last-mile -ratkaisuille ja smart-teknologian hyödyntämiselle). Päivittäistavarakaupassa digitalisaatio mahdollistaa myös mm. kaupat ilman henkilökuntaa sekä esimerkiksi robottijakelun.

Joissain tuotteissa nopeutuneet verkkoyhteydet ovat mahdollistaneet myös tuotteiden virtuaalikulutuksen. Esimerkiksi musiikin ja videoiden suoratoistopalvelut sekä nettijakelu ovat vähentäneet tarvetta ostaa fyysinen tuote kaupasta. Verkkokauppa muuttaa kaupan ja ostamisen rakenteita myös monikanavaisuuden kautta. Monikanavakaupassa verkkokaupan sähköisiä palveluja yhdistetään tavanomaiseen myymälässä tapahtuvaan ostamiseen. Verkkokauppa ei ole pelkästään internetissä ja myymälä ei ole vain fyysinen myymälä. Kuluttajat voivat tutustua tuotteisiin ensin internetissä ja ostaa sen jälkeen tuotteet myymälöistä.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta. Erilaisia kokeiluita jakelujärjestelmien kehittämisestä onkin käynnissä, esimerkiksi Posti on kokeillut robottikopterien käyttöä tavaroiden kuljetuksessa ja ruokaostosten toimitukseen suunniteltuja postilaatikoita haja-asutusalueilla.

Verkkokaupan vaikutuksesta myymälätilan tarpeeseen ei ole julkaistu tutkimuksia. Koko vähittäiskaupan tasolla verkkokauppa ei todennäköisesti vielä ole vaikuttanut oleellisesti liiketilamäärään. Vaikka verkkokaupan rooli on kasvanut, myös liiketilojen määrä on ollut kasvussa niin koko maassa kuin Uudellamaallakin. Kaupan investointihankkeiden valossa voidaan sanoa, että kauppa uskoo yhä perinteiseen liiketilaan. Kaupassakäynti ei ole vain tavaroiden noutoa, vaan siihen sisältyy myös sosiaalisia kontakteja, fyysisten tuotteiden vertailumahdollisuuksia jne. Kauppa-asiointi ei lopu tulevaisuudessakaan. Verkkokauppa ei siten tule vähentämään liiketilatarvetta ainakaan suoraan myynnin suhteessa.

### 3.1.3 **Kulutuskäyttäytymisen muutos**

Kaupan palveluiden kysyntään vaikuttavat erilaiset asiakkaiden kyvyissä, tarpeissa, arvoissa, elämäntilanteissa ja kiinnostuksen kohteissa tapahtuvat muutokset. Osa muutoksista on mitattavia, kuten väestön demografiassa

tapahtuvat muutokset tai asukkaiden tulotason kehittyminen. Kulutuskäyttäytymisen muutosta (kysyntätekijöiden muutoksia ja pirstaloituvaa kuluttajakäyttäytymistä) kuvaavat mm. seuraavat ilmiöt:

- Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja "suuri massa" kutistuu.
- Kulutusmahdollisuudet ja -kohteet ovat monikertaistuneet. Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu. Tämän seurauksena kaupan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Tämä näkyy jo nyt kauppakeskuksissa, joissa on tarjolla enemmän palveluita, ravintoloita ja viihdettä kaupan rinnalla.
- Kuluttajien eriytyminen jatkuu edelleen ja tuloerot kasvavat. Ääripäät ovat kaukana toisistaan: intohimoiset harrastajat vs. "kansa, joka katsoo televisiota". Kuluttajilla on myös aiempaa enemmän vapaa-aikaa, mikä merkitsee harrastuksiin panostamista ja kuluttamista. Harrastuksissa korostuu nettikauppa, josta löytyy erikoistuneempia tuotteita.
- Suomessa ikä on tärkein kulutuskäyttäytymistä selittävä tekijä ja seuraavana on tulo- ja koulutustaso. Yleistäen voidaan sanoa, että yli 60-vuotiaat asioivat hypermarketeissa, nuoret trendsetterit sen sijaan eivät. Korkeasti koulutetuilla korostuu kulutuksessa mm. vastuullisuus, luomu ja lähiruoka. Korkeasti koulutetut ja hyvätuloiset asioivat mieluummin kaupunkien keskustoissa ja niissä sijaitsevilla kaupoilla. Hyvän tulotason, mutta alhaisen koulutuksen omaavat sitä vastoin suuntaavat ennemmin kauppakeskuksiin.
- Aikaa arvostetaan ja kauppa ja kauppakeskukset kilpailevat asiakkaan ajasta. Joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli asiointin täytyy olla sujuvaa (erityisesti päivittäistavarakauppa ja tilaa vievä erikoiskauppa) tai asiointin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa myymälässä/kauppakeskuksessa/muussa ostosympäristössä.

Yksi merkittävä kaupan tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen: erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen. Tästä on hyvänä esimerkkinä Helsingin Pasilassa toimiva Mall of Tripla. Pyrkimys tarjota asiakkaille yhä enemmän erilaisia oheispalveluja kasvattaa kauppakeskusten ja kaupan keskittymien kokoja - ne toimivat kasvavassa määrin ostoksia ja vapaa-ajan elämyksiä yhdistävinä paikkoina. Kaupalta odotetaan enenevässä määrin perustarpeiden täyttämisen lisäksi elämyksiä vapaa-aikaan. Kaupan tavoitteena on saada asiakas viihtymään ja viettämään mahdollisimman paljon aikaa myymälässä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi päivittäistavarakaupassa sijaitsevaa ravintolaa, vaatekaupan alakerrassa sijaitsevaa baaria tai keittiötarvikeliikkeen järjestämää kokkauskurssia. Kirjakaupat ovat yhä enemmän ajanviettopaikkoja kahviloineen ja lukunurkkauksineen. Tällöin kaupan tavoitteena ei olekaan pitää koko valikoimaa esillä vaan ainoastaan valikoitu osa, loput voidaan tilata keskusvarastolta lähetettäväksi asiakkaan kotiin.

### 3.1.4 Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus

Internetin vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiilijöiltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa - esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan. Erityisesti ruokakaupassa logistiikka ei toimi vielä kunnolla ja suorat kotiinkuljetukset ovat suhteellisen kalliita eli on halvempaa noutaa tuotteet kotimatalla noutopisteestä.

Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on viime vuosina rakennettu, mutta liiketilojen tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa. Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, food court -alueita ei enää juurikaan tehdä. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut lisääntyvät ja beauty bars on kasvava trendi. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta ja esimerkiksi ravintoloiden liikevaihto kasvaa nopeammin kuin vähittäiskaupan.

Vuoteen 2031 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Etenkin isot brändit ja bränditalot pyrkivät näin luomaan suoria suhteita kuluttajiin perinteisten kaupan arvoketjujen ohi. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän show room-tyyppisiä tiloja brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2022).

## 3.2 Kaupallisten vaikutusten arviointi

### 3.2.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Aluerakennetasolla asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi Prisma parantaa osaltaan Tuusulan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Keski-Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kunnan asemaa keskusverkossa. Prisma ei myöskään vaikuta maakunnan, pääkaupunkiseudun tai muiden Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa.

Hyrylän keskustan kaupallinen asema kuitenkin tasapainottuu suhteessa Järvenpään ja Keravan keskustoihin. Prisman palvelutarjonta myös tasapainottaa pieneltä osaltaan Helsingin seudun nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Helsingin keskustassa sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kauppakeskuksissa ja kaupallisissa keskittymissä kuten Vantaan Tammiston alue ja Helsinki Outlet.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Prisma tukee Hyrylän asemaa Tuusulan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskuksena ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että Hyrylän keskustaan on hyvät mahdollisuudet kulkea kevyen liikenteen väyliä myöten ja se on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä eri puolilta Tuusulaa.

Vetovoimaisuutensa vuoksi Prisman voidaan katsoa täydentävän paitsi Hyrylän keskustan, myös koko Tuusulan vähittäiskaupan palveluja. Lähimmät vastaavat hypermarket-tason myymälät sijaitsevat Vantaan Tammistossa, Järvenpäässä ja Keravalla. Etelä-Tuusulan asukkaiden kannalta katsottuna uusi myymälä tuo päivittäistavara- ja erikoiskaupan palveluja nykyistä lähemmäksi. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin Hyrylän keskustaan esimerkiksi Vantaan Tammistossa, Järvenpäässä ja Keravalla sijaitsevien myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

### 3.3 Vaikutukset vähittäiskauppaan

#### 3.3.1 Ostovoiman kasvu, ostovoiman siirtymä ja kaupan liiketilan lisätarve

Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu lasketaan väestömäärän kasvun ja keskimääräisen asukaskohtaisen kulutuksen kasvun perusteella. Ostovoiman kasvua ja siihen pohjautuvaa liiketilan lisätarvetta tarkastellaan sekä Tuusulan väestöennusteeseen että Tuusulan yleiskaavan 2040 mahdollistamaan väestömäärään perustuen Tuusulan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Ramboll 2018) esitetyn mukaisena.

Tuusulan asukkaiden ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä koko vähittäiskaupassa noin 152 - 189 miljoonaa euroa (väestöennuste - yleiskaava 2040). Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 40 - 51 miljoonaa euroa, keskustahakuiseen erikoiskauppaan noin 76 - 94 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 36 - 44 miljoonaa euroa. Vuoteen 2040 mennessä ostovoiman kasvu on päivittäistavarakaupassa noin 92 - 130 miljoonaa euroa, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 186 - 251 miljoonaa euroa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 88 - 118 miljoonaa euroa. Koko vähittäiskaupassa kasvu on noin 366 - 499 miljoonaa euroa (Ramboll 2018).

Hyrylässä vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2030 on noin 71 - 84 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 18 - 22 milj. €, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 36 - 42 milj. € ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 17 - 20 milj. €). Vuoteen 2040 mennessä ostovoiman kasvu on noin 178 - 247 miljoonaa euroa, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 44 - 64 miljoonaa euroa, keskustahakuiseen erikoiskauppaan noin 91 - 124 miljoonaa euroa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 43 - 59 miljoonaa euroa (Ramboll 2018).

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

Tuusulan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Ramboll 2018) päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän arvioitiin olevan negatiivinen (-21 %). Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät oman kuntansa myymälöiden lisäksi muualla sijaitsevia myymälöitä esimerkiksi työmatkojensa yhteydessä. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ostovoiman ulosvirtaama oli vielä suurempi (-61 %). Tilaa vaativassa erikoiskaupassa siirtymä sen sijaan oli positiivinen (+5 %) eli tuusulalaisten lisäksi myös lähikuntien asukkaat toivat

Tuusulan myymälöihin ostoseuroja. Päivittäistavarakaupassa euromääräinen siirtymä vastaa liiketilarpeeksi muutettuna suuruusluokaltaan Hyrylän nykyisiä supermarketteja. Koska Tuusulan kaupan palveluverkossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia kaupan palveluverkkoselvityksen laatimisen jälkeen, edellä mainittujen siirtymien voidaan suuruusluokan tasolla olettaa kuvaavan myös nykytilannetta.

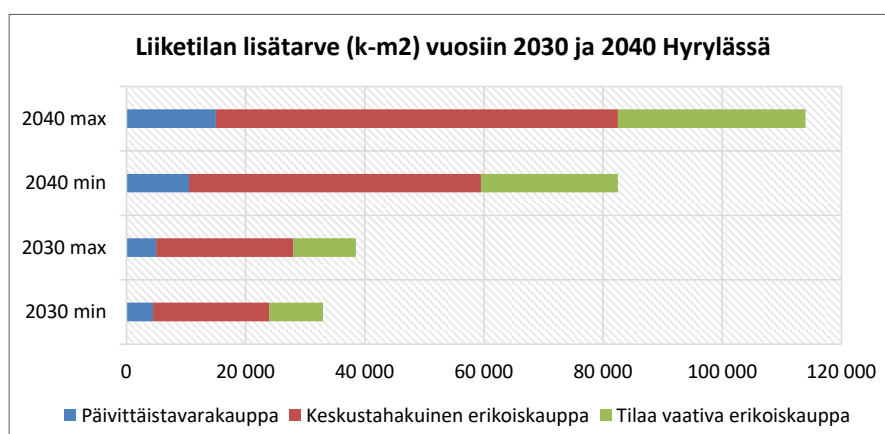
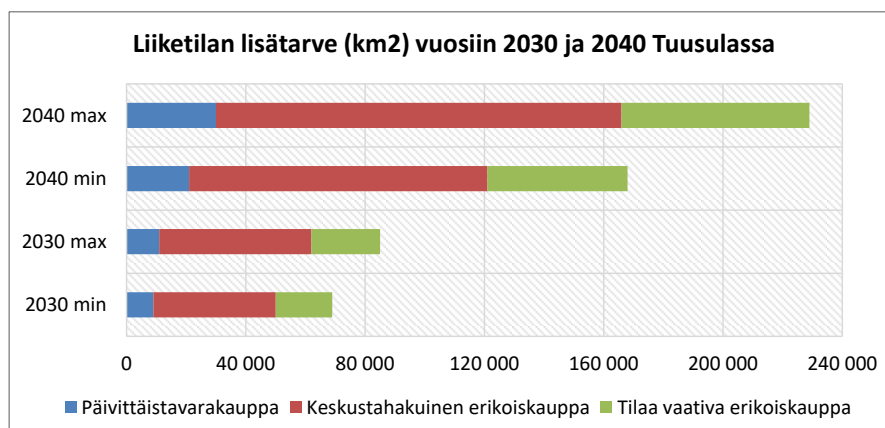
Tuusulan koko vähittäiskaupan liiketilarpe kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 69 000 - 85 000 k-m2 (väestöennuste- yleiskaavan 2040 mahdollistama väestönkasvu). Päivittäistavarakaupan osuus kasvusta on noin 9 000 - 11 000 k-m2, keskustahakuinen erikoiskaupan osuus noin 41 000 - 51 000 k-m2 ja tilaa vaativan erikoiskaupan osuus noin 19 000 - 23 000 k-m2. Vuoteen 2040 mennessä kasvu on koko vähittäiskaupassa noin 168 000 - 229 000 k-m2 (päivittäistavarakauppa noin 21 000 - 30 000 k-m2, keskustahakuinen erikoiskauppa noin 100 000 - 136 000 k-m2 ja tilaa vaativa erikoiskauppa noin 47 000 - 63 000 k-m2) (Ramboll 2018).

Liiketilän lisätarve ( k-m2)	Tuusula			
	Vuoteen 2030		Vuoteen 2040	
	min	max	min	max
Päivittäistavarakauppa	9 000	11 000	21 000	30 000
Keskustahakuinen erikoiskauppa	41 000	51 000	100 000	136 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	19 000	23 000	47 000	63 000
Vähittäiskauppa yhteensä	69 000	85 000	168 000	229 000

Liiketilän lisätarve ( k-m2)	Hyrylä			
	Vuoteen 2030		Vuoteen 2040	
	min	max	min	max
Päivittäistavarakauppa	4 500	5 000	10 500	15 000
Keskustahakuinen erikoiskauppa	19 500	23 000	49 000	67 500
Tilaa vaativa erikoiskauppa	9 000	10 500	23 000	31 500
Vähittäiskauppa yhteensä	33 000	38 500	82 500	114 000

Taulukko 1. Liiketilän lisätarve (k-m2) vuosiin 2030 ja 2040 koko Tuusulassa ja Hyrylässä.

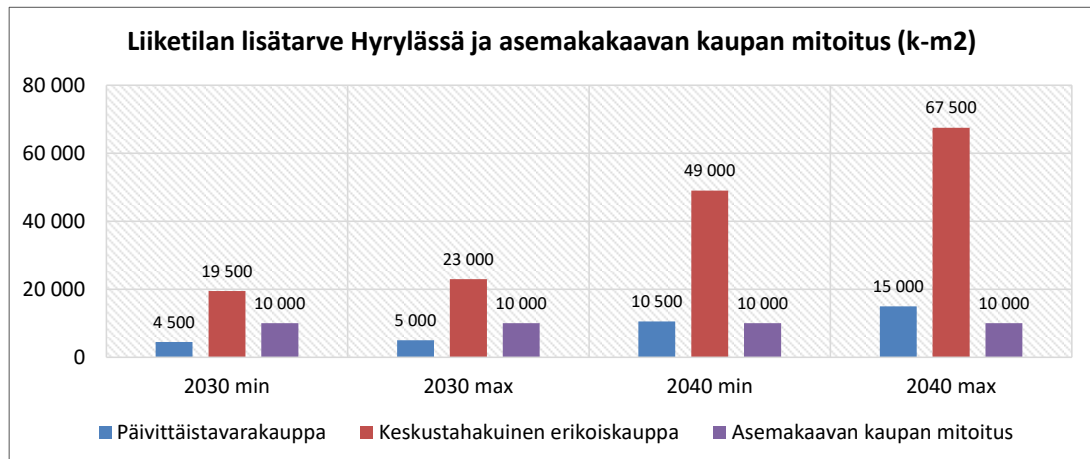
Hyrylässä liiketilän lisätarve on vuoteen 2030 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 4 500 - 5 000 k-m2, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 19 500 - 23 000 k-m2 ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 9 000 - 10 500 k-m2. Vähittäiskaupassa yhteensä kasvu on noin 33 000 - 38 500 k-m2. Vuoteen 2040 mennessä liiketilarpeen kasvu on päivittäistavarakaupassa noin 10 500 - 15 000 k-m2, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 49 000 - 67 500 k-m2 ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 23 000 - 31 500 k-m2. Vähittäiskaupassa yhteensä kasvu Hyrylässä on noin 82 500- 114 000 k-m2 (Ramboll 2018).



Kuva 2. Liiketilarapteen kasvu (k-m<sup>2</sup>) Tuusulassa ja Hyrylässä vuosiin 2030 ja 2040.

### 3.3.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilarapeseen

Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi, päivittäistavara-kauppaan ja keskustahakuiseen erikoiskauppaan keskittynyt Prisma tulee. Hyrylän asukkaiden vähittäiskaupan ostovoiman kasvuun perustuva päivittäistavara-kaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilarapteen kasvu vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin 24 000 - 28 000 k-m<sup>2</sup> eli selvästi enemmän kuin asemakaavamuutoksessa mitoitettu kaupan kerrosala (10 000 k-m<sup>2</sup>). Uusi myymälä vie vuoden 2030 tilanteessa noin 36 - 42 % liiketilarapteen kokonaiskasvusta ja jättää mahdollisten muiden tulevien kaupan hankkeiden käytettäväksi noin 14 000 - 18 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 3. *Liiketilatarpeen kasvu Hyrylässä ja asemakaavamuutoksen kaupan mitoitus (k-m<sup>2</sup>).*

Kun tarkastelu ulotetaan pitkälle ajanjaksolle vuoteen 2040, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve Hyrylässä kasvaa noin 59 500 - 82 500 k-m<sup>2</sup>. Prisma vie liiketilänlisätarpeesta noin 12 - 17 %. Mahdollisten muiden tulevien kaupan hankkeiden mitoittamiseen jää käytettäväksi noin 49 500 - 72 500 k-m<sup>2</sup>.

Koska Prisma on vetovoimainen, liiketilän lisätarvetta suhteessa asemakaavamuutoksen kaupan mitoittamiseen on syytä tarkastella myös koko Tuusulan tasolla. Koko Tuusulassa päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve kasvaa vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin 50 000 - 62 000 k-m<sup>2</sup>. Prisma vie noin 16 - 20 % liiketilatarpeen kokonauskasvusta ja jättää mahdollisten muiden tulevien kaupan hankkeiden käytettäväksi noin 40 000 - 52 000 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2040 mennessä liiketilatarpeen kasvu Tuusulassa on noin 121 000 - 166 000 k-m<sup>2</sup> (6 - 8 % liiketilatarpeen kokonauskasvusta). Mahdollisten muiden hankkeiden käyttöön jää noin 111 000 - 156 000 k-m<sup>2</sup>.

Edellä esitettyjä kerrosalamääriä ja kuvaa 3 tarkasteltaessa on huomioitava, että asemakaavamuutoksen mahdollistaman Prisman kokonaiskerrosala (10 000 k-m<sup>2</sup>) jakautuu päivittäistavaroiden ja erikoiskaupan tavaroiden kesken. Asemakaavavaiheessa ei vielä tiedetä, millainen tämä jako tulee käytännössä olemaan.

### 3.3.3 Kaupan kilpailutilanne

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti merkitse kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Tuusulan vähittäiskaupan palveluverkko on vuosien varrella muuttunut ja uudistuu jatkossakin. Koko maassa yleistrendinä on, että päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja.



Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen myös pitkällä tähtäimellä.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että uusien myymälöiden tulo markkinoille on mahdollista. Pitämällä uusperustannan esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys. Lisäyksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp). Myös vuonna 2017 maankäyttö- ja rakennuslakiin tehdyn muutoksen tavoitteena oli lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä (HE 251/2016 vp)). Tuusulan palvelukeskuksen asemakaavamuutos tukee Hyrylän kaupan kehittymismahdollisuuksia tarjoamalla toiminnallisesti hyvän sijaintipaikan uudelle yritykselle. Samalla sen voidaan katsoa edistävän positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumista.

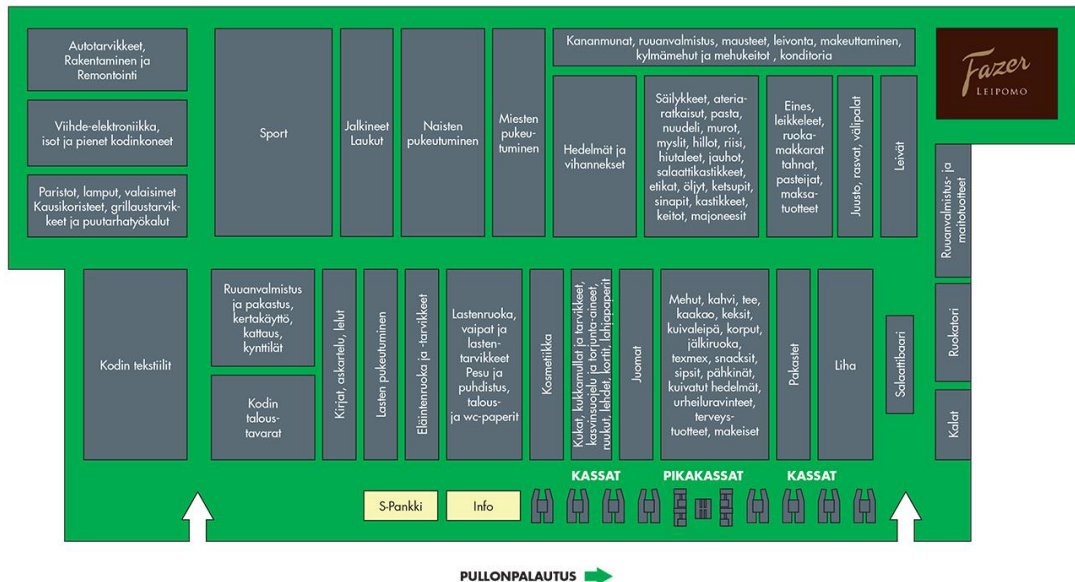
Prisman myötä toteutuvan päivittäistavarakaupan kilpailuasetelman muutos etenkin Hyrylässä, mutta myös koko Tuusulassa kohdistuu kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla supermarketteihin sekä etenkin sellaisiin muihin myymälöihin, joiden on vaikea vastata uuden myymälän tuomaan "määrä- ja hintakilpailuun" (kannattavuus ja/tai huonot mahdollisuudet uudistaa myymälää). Kilpailutilanne kiristyy myös keskustahakuisessa, koska uudessa Prismassa tulee päivittäistavaroiden lisäksi olemaan tarjolla myös laajasti keskustahakuisen erikoiskaupan tavaravalikoimaa. Tämä tulee aiheuttamaan haasteita Hyrylän nykyisille keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöille. Olemassa olevien Prismojen tuote- ja palvelutarjonnasta saa kuvan esimerkkeinä olevista Järvenpään ja Keravan Prismojen myymäläkartoista (kuvat 4 ja 5).

Tuusulassa toimi vuonna 2016 yhteensä 93 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää (Ramboll 2018):

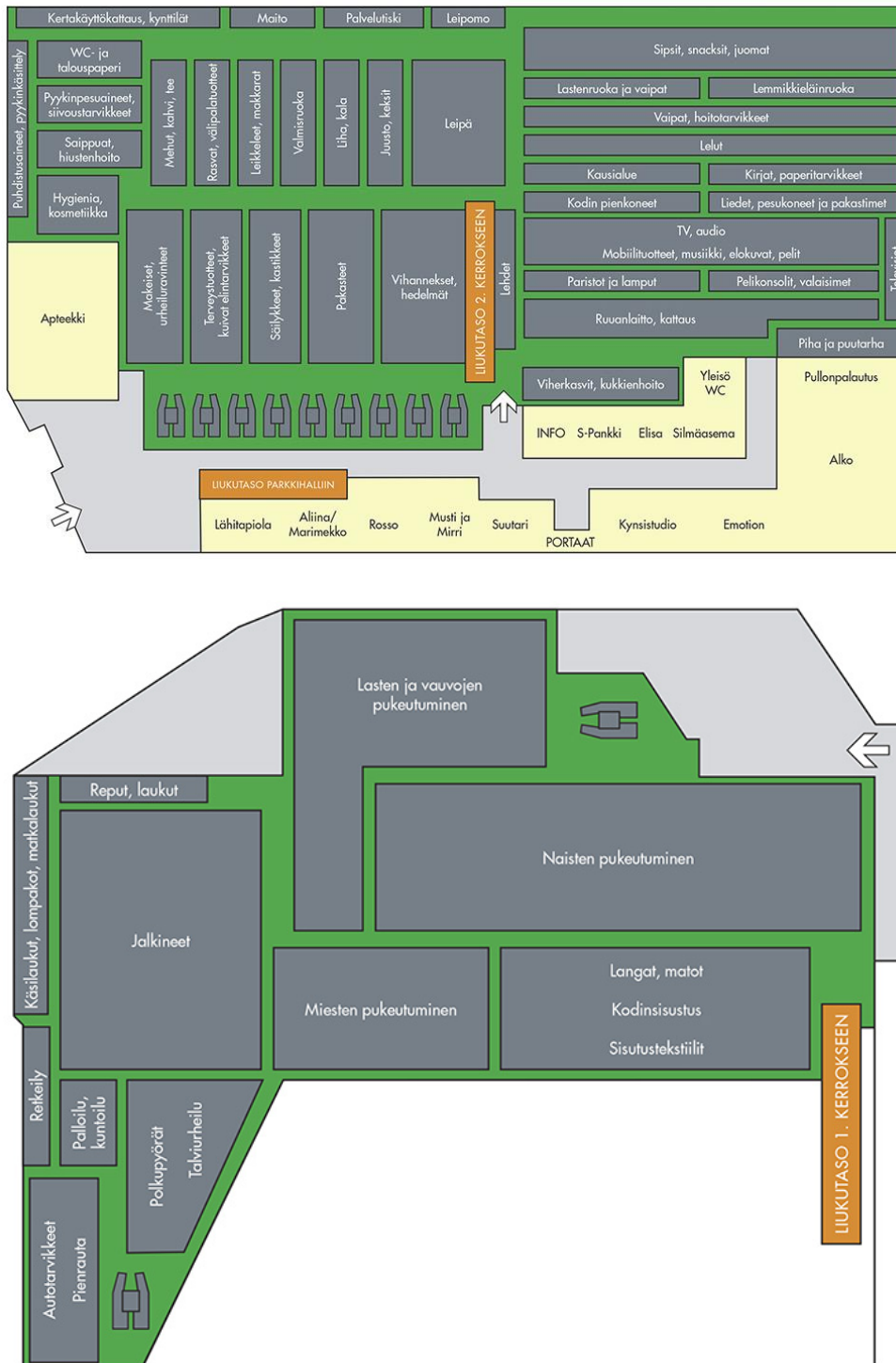
- alkot, apteekit, luontaistuotekaupat ym. 14
- muotikauppa 10
- tietotekninen erikoiskauppa 5
- muu erikoiskauppa 64

Muun erikoiskaupan myymälät ovat ns. pieniä erikoiskauppoja kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Valtaosa Tuusulan erikoiskaupan myymälöistä toimi Hyrylässä. Nämä nykyiset myymälät eivät kuitenkaan siirrä toimintaansa Prisman yhteyteen ns. etumyymälöinä, koska laaditun viitesuunnitelman (Parviainen Arkkitehdit, NREP ja Lehto 2022) mukaan etutiloihin on tulossa kahvilan lisäksi vain kaksi pienehköä (noin 200 m<sup>2</sup>) liiketilaa. Hyrylän nykyiset päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan myymälät voivat vastata Prisman aikaan saamaan kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä ja mahdollisesti myös tiloja laajentamalla. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Erikoiskaupan kilpailutilanne kiristyy myös tilaa vaativassa erikoiskaupassa (moottoriajoneuvojen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppakauppa), mutta ei erityisen merkittävästi. Näistä tuoteryhmistä uusi Prisma kilpailee lähinnä kodintekniikkakaupassa, muilta osin uuden myymälän tavaravalikoima on erikoisliikkeisiin verrattuna suhteellisen suppea.



Kuva 4. Järvenpään Prisman palvelut (<https://www.prisma.fi/fi/prisma/myymalat/jarvenpaa/osastot>).



Kuva 5. Keravan Prisman palvelut. Ylempi kuva 1. kerros ja alempi kuva 2. kerros  
 (https://www.prisma.fi/fi/prisma/myymalat/kerava/osastot).

### 3.3.4 Kaupan toimintaedellytykset

Uuden liiketilan rakentamisella vastataan kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossakin. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Etenkin hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden sekä hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on ollut kasvussa. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten. Uudella liiketilarakentamisella vastaan myös kaupan muuttuviin konsepteihin, joiden taustalla ovat kuluttajien tarpeiden lisäksi mm. taloudellisista ja teknologisista kehitystrendeistä aiheutuvat muutostarpeet ja lainsäädännön kehitys. Asemakaava-alue tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen kauppapaikan uudelle myymälälle. Tämän myötä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan määrä Hyrylässä kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään.

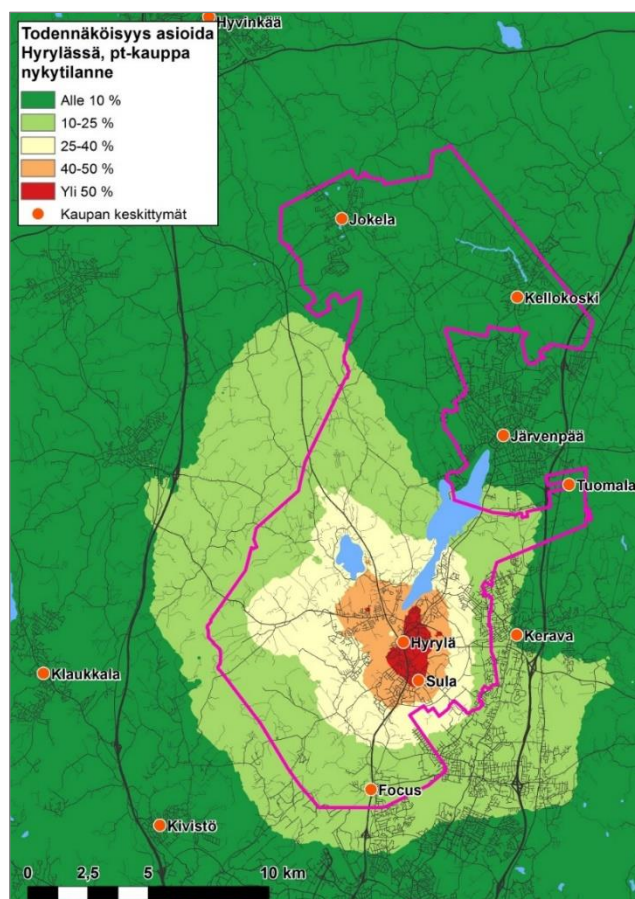
Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Tuusulassa tämä näkyy siinä, että suurimpien myymälätyyppien (suurten supermarkettien) osuus kunnassa sijaitsevien päivittäistavaramyymälöiden kokonaisymyynnistä oli 64 % vuonna 2016 (Ramboll 2018). Koska Tuusulan kaupan palveluverkossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosina, tämän tilanteen voidaan olettaa kuvaan myös nykytilannetta suuruusluokkatasolla.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen vaikutukset ulottuvat myös erikoiskauppaan. Päivittäistavarakaupan säännöllinen asiakasvirta tukee keskustahakuista erikoiskauppaa. Toimiakseen vetovoimaisina kaupan alueina keskustat tarvitsevat vetureikseen ajanmukaisia päivittäistavaramyymälöitä. Tämä näkyy myös kaupan keskittymien myymäläkokoonten osassa. Hyrylän keskustan tilannetta voidaan hahmottaa vertaamalla sitä kauppakeskuksiin. Vuonna 2015 Suomessa oli yhteensä 93 kauppakeskusta, joista 38 sijaitsi pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun kauppakeskuksista 33:ssa toimi päivittäistavaramyymälä (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2015). Suomen nykyisistä 123:sta kauppakeskuksesta 92:ssä on päivittäistavaramyymälä. Pääkaupunkiseudulla on 45 kauppakeskusta, joista 39:ssä on päivittäistavaramyymälä (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2022).

### 3.3.5 Asiointitodennäköisyys Hyrylässä

Kuvassa 6 esitetään päivittäistavarakaupassa asiointitodennäköisyys Hyrylässä (Ramboll 2018). Kartalta voidaan havaita, että noin 60 %:a tuusulalaisista asuu vähintään 25 %:n asiointitodennäköisyysvyöhykkeellä (Hyrylän tilastollisella suuralueella). Jokelasta ja Kellokoskelta todennäköisyys

asioida on Hyrylässä alle 10 %. Asiointitodennäköisyysvyöhyke ulottuu myös Keravalle (10 - 25 %), mutta ei Järvenpäähän. Uuden myymälän myötä asiointitodennäköisyys Hyrylässä tulee kasvamaan. Tästä hyötyvät paitsi uusi Prisma, myös muut Hyrylän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälät.



Kuva 6. Hyrylän mallinnettu asiointitodennäköisyys, päivittäistavarakauppa (Ramboll 2018).

### 3.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

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

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

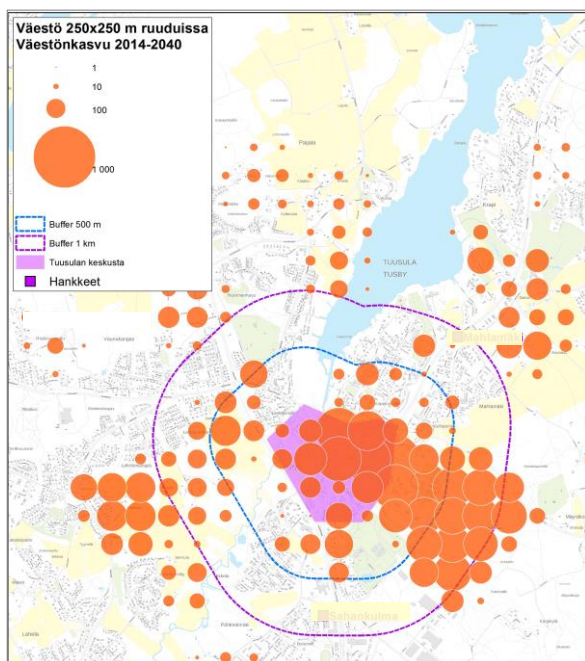
Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee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

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

Taulukko 2. Fyysinen ja koettu saavutettavuus.

Tulevalla Prismalla ei ole merkittävää vaikutusta Hyrylän kaupan palvelujen fyysiseen saavutettavuuteen (myymäläetäisyyteen). Uusi myymälä sijaitsee kaikilla kulkutavoilla hyvin saavutettavalla Hyrylän keskusta-alueella. Asiointimatkat keskustaan ovat kohtuullisia koko eteläisestä Tuusulasta ja lyhyitä väestömäärältään voimakkaasti kasvavalta Rykmentinpuiston alueelta.

Tuusulan tuleva väestönkasvu painottuu Hyrylään ja etenkin keskustan läheisyyteen. Vuonna 2040 kilometrin etäisyydelle Hyrylän keskusta-alueesta on Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaan mahdollista sijoittua noin 19 700 asukasta (Ramboll 2018). Hyrylän väestönkasvu 2014 - 2040 esitetään kuvassa 7.



Kuva 7. Hyrylän väestönkasvu 2014 - 2040 (Ramboll 2018).

Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Hyrylän asukkaiden että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Etenkin Hyrylän keskusta-alueen ja sen lähiympäristön asukkaille kaupan palvelujen kehittyminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta. Autoilevien asiakkaiden kannalta tämä edellyttää kuitenkin myös sujuvia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja.

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2022). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän tarjonnan monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvan tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei voida tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asioinnit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin.

## 3.5 Kaupallisten vaikutusten yhteenveto ja johtopäätöksiä

### 3.5.1 Asiointi ja Hyrylän keskustan kehittyminen

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava-alue tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen kauppapaikan uudelle myymälälle. Prisman myötä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan määrä Hyrylässä kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Ostovoiman siirtymien valossa tuusulalaiset eivät kaikilta osin ole tyytyväisiä kaupan palveluihin. Päivittäistavarakaupassa noin 20 % ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 60 % Tuusulan asukkaiden ostovoimasta virtaa muihin kuntiin, pääasiassa Vantaalle, Järvenpään ja Keravalle. Koska valtaosa Tuusulan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöistä toimii Hyrylää, myös ostovoiman siirtymän merkitys on suurin Hyrylässä. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä sen sijaan on positiivinen (+5 %) eli tuusulalaisten lisäksi myös lähikuntien asukkaat tuovat Tuusulan myymälöihin ostoseuroja. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi myymälä tulee vähentämään päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoisen siirtymää, mutta ei poista niitä kokonaan. Uudella liiketilarakentamisella vastaan myös kaupan muuttuviin konsepteihin, joiden taustalla ovat kuluttajien tarpeiden lisäksi mm. taloudellisista ja teknologisista kehitystrendeistä aiheutuvat muutostarpeet ja lainsäädännön kehitys.

Nettikaupan yleistymisen myötä kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljöölta odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Tämä näkyy esimerkiksi siinä, että myymälöiden sisälle ja yhteyteen tuodaan palveluita kuten korkeatasoiset kahvilat, jäätelöbaarit ja sushipisteet. Tämä trendi näyttäisi tulevaisuudessa vahvistuvan. Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa. Prisma voi mahdollistaa näihin tarpeisiin vastaamisen.

Tehdyn asiointitodennäköisyysmallinnuksen mukaan jo nykyisin noin 60 %:a tuusulalaisista asuu vähintään 25 %:n asiointitodennäköisyysvyöhykkeellä (Hyrylän tilastollisella suuralueella). Jokelasta ja Kellokoskelta todennäköisyys asioida on Hyrylässä alle 10 %. Asiointitodennäköisyysvyöhyke ulottuu myös Keravalle (10 - 25 %), mutta ei Järvenpään. Uuden Prisman myötä asiointitodennäköisyys Hyrylässä tulee kasvamaan. Tästä hyötyvät paitsi Prisma, myös muut Hyrylän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälät.

Uuden myymälän mukanaan tuoma kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Hyrylän kaupallista vetovoimaa. Hyrylän keskustan kaupallisen kehittymisen kannalta oleellista on myös se, että



Prisman aikaan saama asiakasvirta Hyrylän keskustaan tukee osaltaan myös keskustan muun vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimintaedellytyksiä, vaikka kilpailu kiristyykin. Hyrylän taajaman eteläosassa sen sijaan tapahtuu merkittävä muutos päivittäistavarakaupassa, kun nykyisen S-marketin toiminta loppuu uuden Prisman myötä. Mikäli poistuvan myymälän tilalle ei saada korvaavaa toimintaa, sen lähialueen päivittäistavarakaupan palvelutarjonta heikkenee.

Laajemmasta alueellisesta näkökulmasta katsottuna Hyrylän keskustan kaupallinen asema tasapainottuu suhteessa Järvenpään ja Keravan keskustoihin. Prisma tasoittaa osaltaan myös Helsingin seudun nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Helsingin keskustassa sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kauppakeskuksissa ja kaupallisissa keskittymissä kuten Vantaan Tammiston alue ja Helsinki Outlet. Etenkin Etelä-Tuusulan asukkaiden kannalta katsottuna uusi myymälä tuo päivittäistavara- ja erikoiskaupan palveluja nykyistä lähemmäksi. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin Hyrylän keskustaan esimerkiksi Vantaan Tammistossa, Järvenpäässä ja Keravalla sijaitsevien myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

### 3.5.2 Kaupan kilpailutilanne ja toimintaedellytykset

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Tuusulan vähittäiskaupan palveluverkko on vuosien varrella muuttunut, Prisma muuttaa kilpailuasetelmaa ja muutoksia tapahtuu jatkossakin. Päivittäistavarakaupassa Prisman aikaan saama kilpailutilanteen muutos Hyrylässä kohdistuu kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla supermarketteihin sekä etenkin sellaisiin muihin myymälöihin, joiden on vaikea vastata uuden myymälän tuomaan "määrä- ja hintakilpailuun" (heikko kannattavuus ja/tai huonot mahdollisuudet uudistaa myymälää ja palveluita). Hyrylän keskustan nykyisellä K-Supermarketilla on mahdollisuudet vastata Prisman aikaan saaman kilpailuun. Kilpailutilanne kiristyy myös keskustahakuisessa erikoiskaupassa, koska Prismassa tulee olemaan päivittäistavaroiden lisäksi tarjolla myös laajasti keskustahakuisen erikoiskaupan tavaravalikoimaa. Todennäköisesti valtaosa hypermarket -luokkaan kuuluvan Prisman myyntipinta-alasta tulee olemaan muita muin päivittäistavaroita. Vielä ei kuitenkaan ole tiedossa, miten Prisman myyntipinta-ala tulee jakautumaan päivittäistavaroiden ja erikoiskaupan tavaroiden kesken.

Ympäristöministeriön Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus -oppaassa (2013) hypermarket määritellään monen alan tavaroita myyväksi, pääosin itsepalveluperiaatteella toimivaksi myymäläksi, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 m<sup>2</sup>.

Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (< 50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet (>50 %), kyseessä on suuri supermarket. Prismaan sijoittuva keskustahakuisen erikoiskaupan palvelutarjonta tulee kuitenkin aiheuttamaan haasteita Hyrylän nykyisille keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöille.

Ostovoiman kasvuun (väestölisäykseen ja kulutuksen kasvuun) perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi Prisma tulee. Samalla se kuvaa kilpailutilanteen muutosta sekä Prisman roolia ja merkitystä muuttuvassa tilanteessa. Hyrylässä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 24 000 - 28 000 k-m<sup>2</sup> ja (väestöennuste - yleiskaavan 2040 mahdollista väestömäärä). Tästä liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 4 500 - 5 000 k-m<sup>2</sup> ja keskustahakuiseen erikoiskauppaan noin 19 500 - 23 000 k-m<sup>2</sup>.

Kun asemakaavamuutoksen mahdollistama kaupan mitoitus on 10 000 k-m<sup>2</sup>, muiden mahdollisten kaupan hankkeiden käyttöön jää noin 14 000 - 18 000 k-m<sup>2</sup> (58 - 64 % liiketilatarpeen kokonaiskasvusta. Tältä kannalta katsottuna Prisma ei tule olemaan merkittävä uhka Hyrylän nykyisille keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöille, eikä myöskään päivittäistavarakaupan myymälöille, koska todennäköisesti Prisman pinta-alasta selvästi alle puolet tulee olemaan päivittäistavara kauppa ja loput pääosin keskustahakuista erikoiskauppa. Kun tarkastellaan tilannetta pidemmällä aikavälillä vuoteen 2040, Prisman mitoituksen suhde liiketilatarpeeseen on pienempi ja muiden kaupan hankkeiden käyttöön jää enemmän kerrosalaa.

Koska uusi Prisma on vetovoimainen, liiketilan lisätarvetta suhteessa asemakaavamuutoksen kaupan mitoitukseen on hyvä tarkastella myös koko Tuusulan tasolla. Vuoteen 2030 mennessä Prisman viemä osuus liiketilatarpeen kokonaiskasvusta on 16 - 20 %, mikä ja jättää muiden tulevien kaupan hankkeiden käyttöön noin 40 000 - 52 000 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2040 mennessä vastaavat luvut ovat 6 - 8 % ja 111 000 - 156 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden lukujen valossa Prisma ei heikennä Jokelan ja Kellokosken nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä. Myymälöiden toimintaedellytyksiä tukee myös se, että niille on jo muodostunut oma, Hyrylän vahvan kaupallisen aseman huomioon ottava roolinsa Tuusulan kaupan palveluverkossa.

Ostovoiman ja liiketilatarpeen kasvun sekä ostovoiman ulosvirtauksen vähenemisen valossa Hyrylän palvelukeskuksen kaavamuutosalueen kaupallisen kehittämisen lähtökohdaksi on perusteltua ottaa asemakaavamuutoksessa osoitettu kaupan mitoitus. Prisma ei heikennä ratkaisevasti Hyrylän keskustan, eikä myöskään Jokelan ja Kellokosken kaupan toimintaedellytyksiä. Hyrylän nykyiset päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan myymälät voivat myös vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä ja mahdollisesti myös tiloja laajentamalla.

Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Päivittäistavarakaupassa kaupan toimintaedellytyksiin vaikuttaa merkittävästi myös se, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Tuusulassa suurimpien myymälätyyppien (suurten supermarkettien) osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on nykyisin suuruusluokkaa 60 %. Päivittäistavarakaupan kehittämisen vaikutukset ulottuvat myös erikoiskauppaan, sillä päivittäistavarakaupan säännöllinen asiakasvirta tukee myös keskustahakuista erikoiskauppaa. Uusi Prisma tukee osaltaan kuluttajien asiointitottumuksia päivittäistavarakaupassa ja vastaa keskustahakuisen erikoiskaupan kysyntään, joka nykyisten ostovoiman siirtymien valossa kohdistuu merkittävästi muualla kuin Tuusulassa sijaitseviin myymälöihin. Osa Prisman aikaan saamasta asiakasvirrasta voi kohdistua myös Hyrylän keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöihin, koska ne voivat tarjota myös Prisman tuotevalikoimaa poikkeavaa ja täydentävää palvelu- ja tuotetarjontaa.

### 3.5.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Tulevalla Prismalla ei ole merkittävää vaikutusta Hyrylän kaupan palvelujen fyysiseen saavutettavuuteen (myymäläetäisyyteen). Myymälä sijaitsee kaikilla kulkutavoilla hyvin saavutettavissa olevalla Hyrylän keskusta-alueella. Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen koettu saavutettavuus ("vaiva, jonka kuluttaja kokee tavaroita hankkiessaan") paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Hyrylän asukkaiden että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna.

Päivittäistavarakaupassa sekä fyysinen että koettu saavutettavuus korostuu, koska kotitaloudet asioivat päivittäistavaramyymälässä yli neljä kertaa viikoittain. Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän tarjonnan monipuolisuus ja vastaaminen asiakkaiden tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei voida tai haluta tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asioinnit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin. Uusi Prisma parantaa hyryläläisten ja muualta asioivien kuluttajien mahdollisuuksia tähän tarpeeseen vastaamiseen.

Uusi Prisma noudattaa vähittäiskaupan kehityksessä viime aikoina vallinnutta trendiä, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän. Vähittäiskaupassa keskittymisen edut ovat merkittäviä: myymälätarjonnaltaan suuret keskittymät houkuttelevat asiointivirtoja, koska yhdellä pysähdyksellä on tarjolla laaja valikoima tuotteita ja palveluita. Vastaava analogia on sovellettavissa myös

kaupunki- ja kuntakeskustojen kehittämiseen, sillä keskustojen kaupallista rakennetta tiivistetään kävelykeskustojen ja -katujen ympärille, jolloin myymälätarjonta on monipuolista asiointi vaivatonta.

### 3.6 Näkemyksiä kaupalliseen kehittämiseen liittyen

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti myös toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lisäyksen perusteluissa elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottamisen todetaan olevan yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista (HE 334/2014 vp). Maankäytön suunnittelussa kilpailun edistämisen näkökulma tulisikin ottaa yhtäläisellä painoarvolla huomioon maankäyttö- ja rakennuslain muiden kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa. Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutoksella voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumiseen.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Koko Tuusulan kaupan palveluverkon tasapainoisen kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että niin Hyrylän keskustan kuin Jokelan ja Kellokoskenkin kaupalle annetaan riittävät ja omiin potentiaaleihinsa pohjautuvat mahdollisuudet kehittyä. Kunnan tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla.

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

Prisman päivittäis- ja erikoistavarakauppa on Hyrylän nykyiseen ja tulevaan väestömäärän kasvuun suhteutettuna luonteeltaan paikallista. Kaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuukin nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Kaupan toimijat näkevät asemakaava-alueella kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointeja ei suunniteltaisi ja kaupan kehitys jäisi toteutumatta. Kaavoituksella tulee tarjota Tuusulasta sijaintipaikkaa hakeville yritysille

vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava-alue on yksi näistä paikoista Tuusulassa.

### 3.6.1 Kaupallisesti toimivan keskustan toteuttamisessa huomioitavaa

Maankäytön suunnittelulla ja kaupunkirakennetta koskevilla päätöksillä voidaan vaikuttaa kaupallisen ympäristön toimivuuteen ja kaupan sijoittumisedellytyksiin esimerkiksi kivijalkaliiketiloiissa. Keskittymisestä saatavien etujen vuoksi kauppa sijoittuu usein suuriin yksiköihin, mikä on huomioitava kaupunkiympäristöä kehitettäessä. Kauppa- ja ostoskeskukset voivat kuitenkin kytkeytyä toiminnallisesti kaupunkirakenteeseen ja elävöittää myös ympäröivää kaupunkitilaa. Kivijalkaliiketilojen elävyyteen vaikuttaa merkittävästi jalankulkuympäristön mielekkyys ja se, miten potentiaalisia asiointivirtoja ohjataan kaupunkirakenteessa. Myös kivijalkaliiketilojen osalta on tarkoituksenmukaista keskittää tiloja houkuttelevimmille paikoille, esimerkiksi kävelypainotteisten katujen varteen ja lähelle joukkoliikennepysäkkejä. Seuraavassa käsitellään, millaisista kaupunkirakenteellisista ja etäisyyteen liittyvistä teemoista koostuu kaupallisesti hyvä ympäristö.

#### Etäisyyden kokeminen kaupunkitilassa

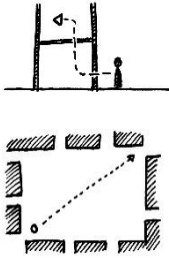


Etäisyys koetaan fyysisen välimatkan sekä psyykkisten, matka-aikaa hidastavien tai kulkemista haittaavien tekijöiden summana. Kaupallisessa keskustassa tämän kokonaisetäisyyden minimoiminen on ensiarvoisen tärkeää. Palveluiden tulee sijaita tiiviisti toistensa läheisyydessä, jolloin niiden väliset matkat ovat lyhyitä ja kaupat koetaan helposti saavutettaviksi.

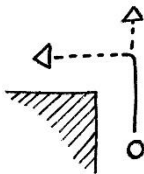


Vähittäiskaupan kannalta kriittisen etäisyyden on todettu olevan vain noin 10 - 25 metriä. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppojen välisen matkan ollessa yli 25 metriä muodostuu jo selvä este hakeutua seuraavaan, kaukaiseksi koettuun kauppaan ja jatkaa näin kulkemista kaupunkirakenteessa. Kriittinen etäisyys ylittyy Suomessa useasti jo pelkästään kadun ylityksellä. Epäviihtyisä kaupunkiympäristö ja erilaiset fyysiset esteet lisäävät myös etäisyyden tunnetta. Erityisen suuri merkitys tällä seikalla on, kun mietitään tietyn alueen soveltumista liiketoiminnalliseen käyttöön sekä sitä, mikä merkitys kokonaisetäisyyksillä on ihmisten ostokäyttäytymiseen ja mahdollisuuksiin hakeutua alueella sijaitsevien kaupallisten palveluiden luokse. Tunne-etäisyyttä lisäävistä tekijöistä on olemassa monia esimerkkejä, ja ymmärtämällä näiden merkitys voidaan suunnittelun avulla pienentää koettua kokonaisetäisyyttä. Esimerkiksi kävely- tai kauppakadulla oleva liian pitkä

suljettu näyteikkunasarja voi lisätä suurestikin tunne-etäisyyttä ja estää hakeutumisen edessäpäin oleviin liikkeisiin.



Palveluiden sijoittuminen vertikaalisesti useaan kerrokseen pidentää etäisyyden tunnetta moninkertaisesti verrattuna etäisyyden muutoksiin horisontaalisella tasolla: yhden kerroksen nouseminen vastaa psyykkisesti noin 50 - 100 metrin etäisyyttä katutasolla. Vastaavasti myös suuret tyhjet aukiot ja torit rajoittavat kulkemista kaupunkirakenteessa. Kun aukiolla tai torilla on elämää, ihmisiä ja torimyyjiä, etäisyyden tuntua ei pääse syntymään, mutta aukion ollessa tyhjä tai pysäköityjen autojen täyttämä sen ylittäminen koetaan liian pitkältä matkalta. Torien ja aukoiden kohdalla kriittiseksi matkaksi on todettu noin 25 metriä.



Koettua etäisyyttä lisää myös se, jos liikepaikka jää rakennuksen kulman taakse. Tilanne on sama myös kadun toisella puolella sijaitsevien toimintojen kanssa, etenkin jos kadun ylittäminen koetaan hankalaksi tai vaaralliseksi. Kaupunkikatua käytetään helposti ainoastaan yhdeltä puolelta, sillä kadulla kulkevat ja pysäköivät autot muodostavat vahvan etäisyyden tunteen, joka muodostuu esteeksi matkan jatkumiselle.

Katuverkossa etäisyyden tunne pystytään tehokkaasti minimoimaan turvallisten ja matkantekoa helpottavien kävelykatujen ja kävelypainotteisten ympäristöjen avulla. Kuitenkin kävelykadullakin erilaiset katkokset sekä fyysiset esteet luovat etäisyyden tuntua hyvin nopeasti. Tällaisia esteitä voivat olla esimerkiksi kävelykatua halkovat liikennöidyt kadut, erilaiset rakennelmat ja esteet sekä jopa kävelykadulla kulkevat polkupyöräilijät.

Erialaisten toimintojen sijoittuminen vyöhykkeittäin keskustoissa edistää kaupallisen ympäristön toimivuutta ja vetovoimaisuutta. Toimivassa ympäristössä ihmisten kulkeminen on tehty mahdollisimman helpoksi, jolloin hän kulkee pakottomasti ja huomaamatta laajallakin alueella. Tällaisesta alueesta muodostuu erikoiskaupalle ja palveluille toimiva ja vetovoimainen ympäristö. Vastaavasti huono ympäristö, epäyhtenäiset kävelyalueet ja epäkäytännölliset ja ympäristöön sopimattomat pysäköintialueet lyhentävät ihmisten hyväksymää kävelyetäisyyttä, mikä supistaa toiminnallisesti aktiivista aluetta.

Etäisyyksien ja niiden kokemisen lisäksi kaupunkirakenteessa liikkuvan käyttäytymistä ohjaa ympäristö ja sen tuottamat virikkeet ja elämykset. Kaupungin on tarjottava mielekästä ja vaihtelevaa nähtävää, jotta liikkujan mielenkiintoa pystytään pitämään yllä. Tällöin erityistarkastelussa ovat

kaupungin erilaiset paikat, joiden merkitystä ympäristön toimivuuden kannalta käsitellään seuraavaksi.

### 3.6.2 Kaupunkitilan paikat

Jalankulkijan reagoitua ympäristöönsä tutkittaessa on havaittu hänen mielenkiintonsa lakkaavan kauniissakin ympäristössä noin 200 metrin jälkeen. Toisaalta useissa orgaanisesti kasvaneissa kaupungeissa jalankulkijan taipaleeseen on, vaistomaisesti tai tarkoituksella, järjestetty katkos "paikan" muodossa sellaisten välimatkojen päähän toisistaan, että ympäristön viehättävyys kasvaa uudestaan. Tällöin "paikan" tarkoituksena on auttaa kulkijaa toipumaan kuljetun matkan rasituksista ja nostaa seuraavan matkaosuuden viehättävyys huippuunsa houkutellen näin suuntaamaan eteenpäin.

"Paikalla" tarkoitetaan tässä yhteydessä jotain fyysistä aluetta tai kohtaa keskustan julkisten tilojen ympäristössä, missä kaupungissa kävijälle syntyy paikkaan sidottu elämys tai kokemus. Paikat voivat tuottaa esteettisiä, maisemaan tai kaupunkikuvaan liittyviä kokemuksia, jolloin kyseessä ovat usein puistot, rannat, aukiot, torit tai kadut ja niissä olevat kiintopisteet, sekä kaikki talojen välinen tila, suunniteltu tai suunnittelematon, joka on julkista ulkotilaa. Paikkoihin voidaan liittää myös sosiaalisia kokemuksia, jolloin kyseessä ovat useasti alueet, joissa syntyy paljon ihmisten välisiä kohtaamisia. Esteettisten ja sosiaalisten elämysten lisäksi paikat voivat tarjota toiminnallisia, psyykkisiä, fyysisiä ja kulttuurisia kaupunkikokemuksia. Esimerkkeinä tällaisista paikoista ovat tietyt toiminnat ja niiden rakennukset, kuten kirkot, kirjasto, kaupungintalo, teatteri, taidemuseo, linja-auto- ja rautatieasema. Paikkoja voivat olla myös kaupallisen tarjonnan hyvin rakentuneet ympäristöt ja kaupat, joihin mennään, vaikka ei välttämättä olisi ostettavaakaan.

Elämyksiä ja kokemuksia voi syntyä odotetusti tai odottamatta, spontaanisti. Ne voivat olla yksilöllisiä, omia elämyksiä, tai kollektiivisissa väkijoukoissa koettuja. Tärkeintä on se, että kokemus lähtee kävijästä itsestään ja, mikäli siihen liittyy lisäksi tietoisuus ympäristöstä, muodostuu paikkaan sidottu kokemus. Kaupunkiympäristön kyky tuottaa tällaisia paikkaan sidottuja elämyksiä ja kokemuksia on vahva toimivuuden ja laadun mittari. Paikkojen sijainnit ja kävely-yhteydet muodostavat yhdessä oman verkostonsa, niin sanotun paikkojen järjestelmän. Kriittisiä tekijöitä rakenteellisesti hyvän ja elämyksiä tuottavan kaupunkikeskustan muodostumisessa ovat verkoston laajuus ja yhtenäisyys sekä paikkoja kuvaavien pisteiden sijoittuminen tasaisesti koko verkoston alueelle. Keskusta-alueen rakennetta inventoimalla pystytään paremmin ymmärtämään kunkin kaupungin oman keskustan luonnetta ja samalla paremmin päättämään tulevista kehittämissuunnista.

Paikkojen järjestelmän tunnusomainen piirre on paikkojen välinen lyhyt etäisyys, joka on keskimäärin noin 200 metriä. Erytisen laadukkaasti

rakentuneissa kaupungeissa etäisyys on vieläkin lyhyempi. Inhimillisesti rakentuneessa kaupungissa paikat toimivat jalankulkijoiden tukikohtina ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteeseen luo sopusointua ja rytmiä. Tällöin tuloksena on korkealaatuinen kaupunkitila ja virikkeitä tarjoava kaupunki, jossa jalankulkija löytää uusia suunnistusmahdollisuuksia ja kokee vaihtelua ennen aiemmin mainittua henkistä väsymistään.

Paikkojen ja niitä yhdistävien katujen merkitystä kaupungille ei voi aliarvioida, sillä kaupunki ja siellä olevat ihmiset tarvitsevat monimuotoisuutta, virikkeitä, estetiikkaa ja mielekkäitä toimintoja. Mitä kauniimpia paikat ovat, sitä arvokkaampia niiden läheisyydessä sijaitsevat talot ja rakennelmat ovat. Monipuolinen ja koko keskusta-alueelle levittyvä paikkojen järjestelmä on tärkeä suunnittelu- ja kehittämiskohde. Järjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena kehittäen paikkojen välisiä kulkuyhteyksiä sekä suhdetta toisiinsa. Myös uusia paikkoja voidaan luoda lyhentämällä niiden välisiä etäisyyksiä ja täten tuoda kauempanakin sijaitsevia kohteita verkoston osaksi.



### 3.6.3 Kaupallisten vaikutusten selvityksen lähteet

HE251/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

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

Parviainen Arkkitehdit, NREP ja Lehto (2022). Hyrylän liike- ja palvelukeskus, luonnossuunnitelma 5.9.2022.

Päivittäistavarakauppa ry (2022). Päivittäistavarakauppa 2022.

Ramboll (2018). Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys

Suomen kauppakeskusyhdistys (2022). Suomen kauppakeskukset 2022.

Suomen kauppakeskusyhdistys (2015). Suomen kauppakeskukset 2015.

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

Ympäristöministeriä (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus.