

Vantaan yleiskaava 2020 (YK0048)

KAUPAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN päivitysliite, 28.9.2020

Yleiskaavan kaupan vaikutusten arviointi (WSP, 31.5.2018) laadittiin yleiskaavaluonnoksen (KH 11.2.2019) perusteella keskittyen kaavaratkaisuun ja erityisesti määräyksiin. Laadinnassa hyödynnettiin kaupan palveluverkkoselvitystä sekä maakuntakaavan selvityksiä ja linjauksia. Tämä liite täydentää alkuperäistä arviointia luonnoksesta ehdotukseen (6.4.2020) tehtyjen muutosten vaikutusten osalta (määräyksiä muutokset mm. asumisen alueilla) ja mukaan on otettu myös lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset kaavamääräyksiin (versio 28.9.2020). Lisäksi tähän liitteeseen on kuvattu rinnakkaisen maakuntakaavan laadintaprosessissa tehtyjen ratkaisujen suhde yleiskaavaehdotuksen ratkaisuihin, jotka ovat osittain ristiriidassa voimassa olevan ja vielä keskeneräisen uuden maakuntakaavan kanssa.

MÄÄRÄYKSIIN TEHDYT TÄSMENNYKSET

Yleiskaavaehdotuksen kaavamääräyksiä on muokattu vaikutusten arviointien sekä lausuntojen perusteella. Tässä yhteydessä käydään läpi määräysmuutokset, jotka koskevat erityisesti kauppaa. Kaupan vaikutusten arvioinnissa sekä lausunnoissa nousi esille tarve selkeyttää ja täsmentää kauppaa koskevia määräyksiä erityisesti siltä osin minkälaisia kaupan yksiköitä sallitaan asumisen alueille. Asumisen alueiden lisäksi kauppaa koskevia määräyksiä on täsmennetty Kaupunkikeskustan alueilla (C), Kaupallisten palveluiden alueilla (KM) sekä A/KM- ja A/TP-alueilla, jotka ovat muuttuneet luonnosvaiheesta asumiseen muuntuvista alueista asumisen ja kaupallisten palveluiden/työpaikkojen alueiksi. Alla on kuvattu tarkemmin määräyksiä koskevat muutokset ja niiden arvioidut vaikutukset.

C

Kaupunkikeskustan alue

Kaupunkikeskustan alueilla (C) määräystekstiä on täsmennetty ehdotukseen kaupan osalta lisäämällä vähittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista koskeva määräys: "Myyrmäessä, Kivistössä, Aviapoliksessa, Tikkurilassa, Koivukylässä, Korsossa ja Hakunilassa alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lapinkylässä, Länsimäessä ja Länsisalmessa alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä." Viimeisin lisäys tehtiin ELYn ja Uudenmaan liiton tulleiden lausuntojen pohjalta siten, että Lapinkylä on lisätty mukaan alueisiin, joille "voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä".

Määräyksen muutos ehdotukseen tukee yleiskaavan kaupan ohjaamisen tavoitteen toteutumista keskuksien kehittymisestä ensisijaisina ja monipuolisina kaupan ja palveluiden paikkoina. Keskuksiin sijoittuva kauppa on tasapuolisimmin saavutettavissa eri liikennevälineillä. Tehdyt täydennykset määräykseen edesauttavat toimivan kaupan palveluverkon suunnittelua ja hankkeiden ohjausta.

AC

Kaupunkikeskustan asuinalue

A

Asuinalue

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Kaupunkikeskustan asuinalueiden (AC), Asuinalueiden (A) ja Pientalovaltaisten asuinalueiden (AP) määräyksiin on lisätty vähittäiskauppaa koskeva osuus "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa."

Tehdyt täydennykset tukevat toimivan kaupan lähipalveluverkon kehittämismahdollisuuksia ja toteuttavat yleiskaavan tavoitetta "jokapäiväiset palvelut ruokakaupasta lähimetsään saavuttaa kaupunkialueella sujuvasti kävellen ja pyöräillen".

KM

Kaupallisten palveluiden alue

Kaupallisten palveluiden alueiden määräyksiä (KM) tarkennettiin yleiskaavaehdotukseen erityisesti aluekohtaisten määräysten osalta. Vantaanportin KM-alueelle on tuotu mitoitus, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m². Kaupan vaikutusten arvioinnissa alle 4000 k-m² mitoituksen todettiin mahdollistavan toisen supermarket kokoluokkaisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, jolloin kaupan kehittyminen Avipoliksessa ja Muurassa olisi voinut hidastua. Hämeenkylä-Varisto-Petikossa päivittäistavarakaupan mitoitusta nostettiin 2000 k-m²:n vastaamaan nykyistä kaupan tilannetta. Vantaalla ja pääkaupunkiseudulla tavoitteena on keskittää suuret päivittäistavarakaupan yksiköt keskustoihin ja asuntoalueille. Siksi myös Hämeenkylä-Variston kaupan alueella (KM) päivittäistavarakaupan kokonaismäärä on rajoitettu 2000 k-m²:iin.

Porttipuistossa päivittäistavarakauppa päätettiin ohjata A/KM-alueelle ja se on rajoitettu alle suuryksikkörajan. Porttipuistoon sijoittuessaan päivittäistavarakaupan suuryksikkö heikentäisi merkittävästi Hakunilan keskustan palveluiden kehittämisen mahdollisuuksia ja siten vaikeuttaisi myös eriytymiskehityksen torjuntaa, minkä vuoksi alueen päivittäistavarakaupan mitoitus haluttiin pitää suuryksikkörajan alla. Tämä muutos vähensi haitallisia vaikutuksia.

Maakuntakaavassa määritelty kaupan alueiden enimmäismitoitus (ks. taulukko 1) puuttui lausunnoilla olleesta yleiskaavaehdotuksesta. ELY ja Uudenmaan liitto vaativat sen täydentämistä mukaan, jotta maakuntakaavan ohjausvaikutus on riittävästi otettu huomioon. Voimassa oleva maakuntakaavan kaupan ratkaisu toimii yleiskaavatyötä ohjaavana, mutta elokuussa hyväksytty Uusimaa 2050 maakuntakaava ehtinee tulla voimaan ennen yleiskaavan hyväksymistä, joten mitoitus on täydennetty määräyksiin sen mukaisena. Mitoituksen väljyys mahdollistaa kasvun edelleen, mutta rajaa seudullisesti alueiden kokoa ja suhdetta toisiinsa.

Enimmäismitoitus (k-m ²)	Petas	Koivuhaka	Porttipuisto	Tammisto	Varisto- Petikko
Uusimaa-kaava 2050	100 000	150 000	200 000	250 000	250 000
Voimassa oleva maakuntakaava	100 000	100 000	125 000	150 000	175 000

Taulukko 1: Maakuntakaavan mukaiset kaupan enimmäismitoitukset voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä hyväksytyssä Uusimaa-kaavassa 2050.

Luonnosvaiheen arviointi perustui maakuntakaavan osalta voimassa olevaan sekä Uusimaa 2050 kaavaehdotukseen, missä pääkaupunkiseudun ydinalueella sijaitsevat kaupan alueet olivat vielä laaturajoittamattomia (Vantaalla Vantaanportti-Tammisto ja Porttipuisto). Perusteluna oli niiden erinomainen kestävä saavutettavuus ja että ne sijaitsevat tiiviin kaupunkirakenteen sisällä ja lähialueella on paljon asukkaita. Mikään näistä perusteluista ei ole muuttunut, mutta luokittelu on poistettu hyväksytystä maakuntakaavasta. Nyt hyväksytyssä kaavassa kaikki Uudenmaan kaupan alueet on määritelty yhteismitallisesti merkitykseltään seudullisina vähittäiskaupan suuryksiköinä, joita kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni.

Vantaan kaupan alueiden merkitys on seudullinen. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (2015) todetaan, että Vantaalla tapahtuva vähittäiskaupan myynti on suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Vantaa siis houkuttelee jatkuvasti ostovoimaa oman alueensa ulkopuolelta. Vuonna 2013 ostovoiman siirtymä oli koko Vantaan osalta +23 %. Myös erikoiskaupan osalta Vantaalle siirtyä merkittävästi ostovoimaa muilta alueilta.

Tammisto ja Porttipuiston kaupan alueet lukeutuvat Jumbon ohella Vantaan suosituimpiin erikoiskaupan ostopaikkoihin, jotka houkuttelevat asiakkaita laajalta alueelta Helsingin seudulta. Molemmat alueet ovat viimeisen vuosikymmenen aikana laajentuneet. Viime vuonna auennut Helsinki Outlet-kylä on osaltaan lisännyt Porttipuiston seudullista vetovoimaa.

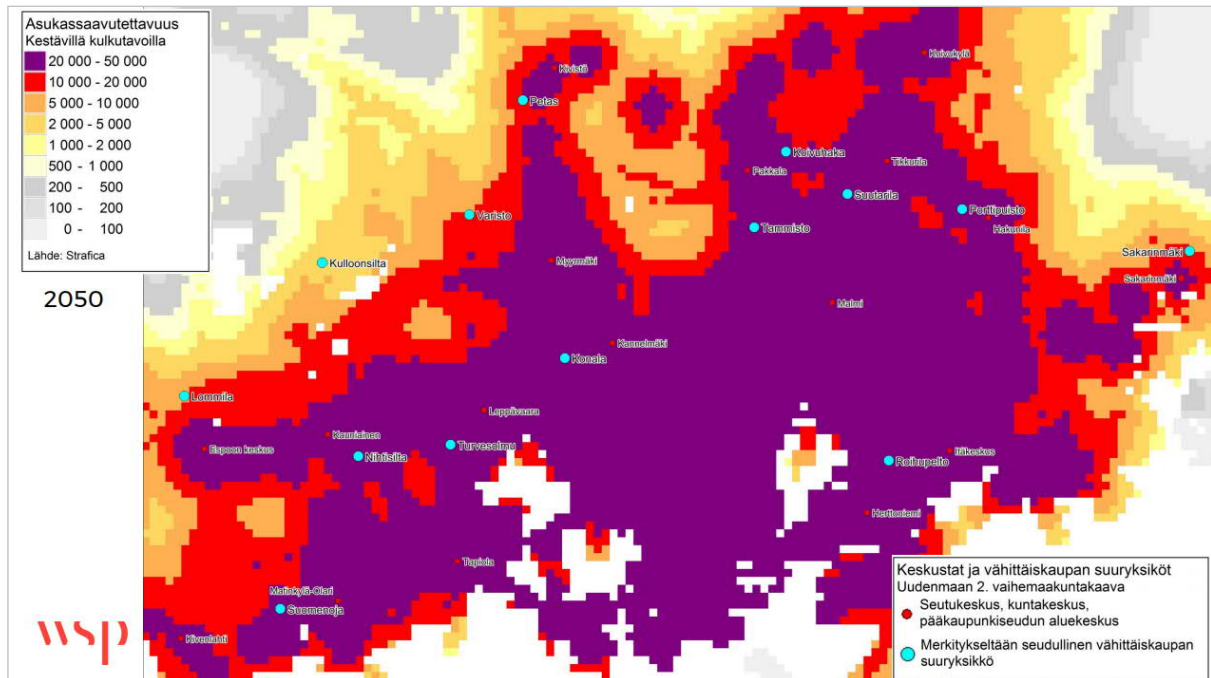
Vantaan kaupallisista alueista (KM) varsinkin Tammisto on kehittynyt monipuoliseksi kaupan keskittymäksi. Alueella on kaupallisten vaikutusten arvioinnin perusteella jo nyt enemmän keskustahakuista kauppaa kuin tilaa vaativaa kauppaa. Lisäksi Pakkalan todetaan olevan jo nyt niin merkittävä seudullinen kauppapaikka ja Tammiston osaltaan monipuolinen kauppapaikka, ettei uuden keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen Tammistoon tai Vantaanporttiin vaikuta läheisiin keskuksiin Pakkalaan tai Aviapolikseen.

Maakuntakaavan ratkaisun muutoksesta huolimatta Vantaanporttia, Tammistoa ja Porttipuistoa ei yleiskaavassa ole rajattu muun keskustahakuisen erikoiskaupan osalta paikallisiksi. Niillä on jo nyt seudullinen rooli eikä tavoitetila ole sitä heikentää. Ratkaisun ei katsota aiheuttavan merkittäviä kaupallisia vaikutuksia, koska ratkaisu vastaa nykytilannetta ja mahdollistaa nykyisen verkon kehittymisen. Alueilla on erinomainen kestävä saavutettavuus, joka poikittaisten joukkoliikenneyhteyksien kehittyessä edelleen paranee, ne sijaitsevat tiiviin kaupunkirakenteen sisällä ja lähialueella on paljon asukkaita.

Jotta kyseisten alueiden kehittymisen vaikutukset mm. keskustahakuisen erikoiskaupan osalta voidaan hallita, on KM-alueen määräystä täydennetty: "Vähittäiskaupan suuryksiköiden

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.”

Seudulliset vaikutukset on kattavasti arvioitu Uusimaa 2050 maakuntakaavan kaupan vaikutusten arvioinnissa (Uudenmaan liitto, 2018. Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E 199–2018). Seudullista osuutta ei ole laajennettu yleiskaavan vaikutusten arviointiin.



Kartta 1. Ote maakuntakaavan vaikutuksen arvioinnista.



Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue



Asumisen ja työpaikkojen alue

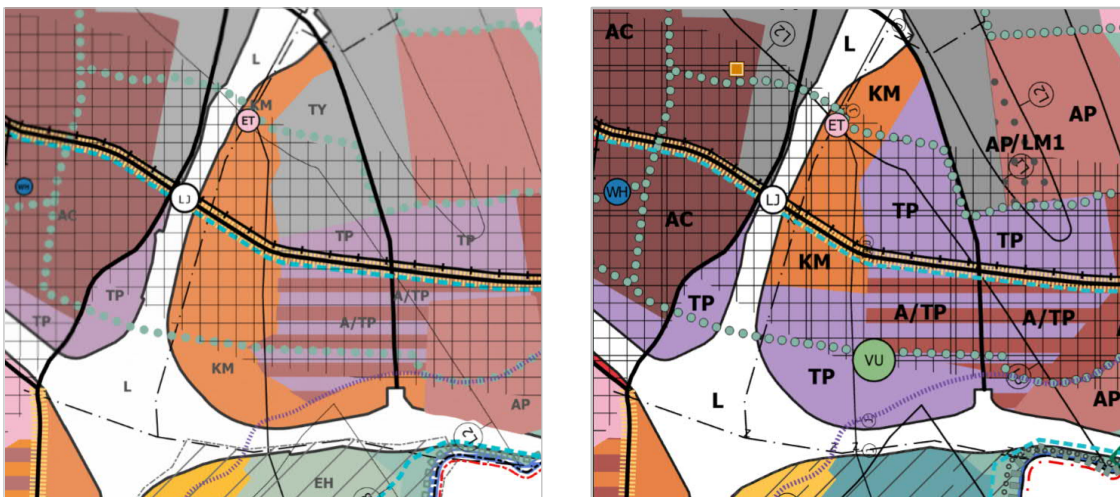
A/KM- ja A/TP-alueiden määräys on muutettu ”asumiseen muuntuvista alueista” ehdotukseen ”asumisen ja kaupan tai työpaikkojen alueiksi”. Merkinnät osoittavat nyt asumisen ja kaupan tai työpaikkojen alueet, jotka on varattu molempiin tarkoituksiin. Muutos nähtiin tarpeelliseksi elinkeinoelämän tarpeiden turvaamiseksi kaupungissa. Kaupan ohjausta on täsmennetty määräyksissä siten, että alueille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. KM-määräys ohjaa Porttipuistossa päivittäistavara-kaupan Kyytitien puoleiselle A/KM-alueelle.

Tehdyt täydennykset tukevat toimivan kaupan lähipalveluverkon kehittämismahdollisuuksia, jos ja kun kaupan hankkeet toteutetaan nimenomaan lähialueen asutusta palvelevina ja suhteessa asukasmääriin. Tämä ratkaistaan vasta alueiden jatkosuunnittelussa ja niistä tehtävissä arvioinneissa.

MUUTOKSET KAAVAKARTALLA

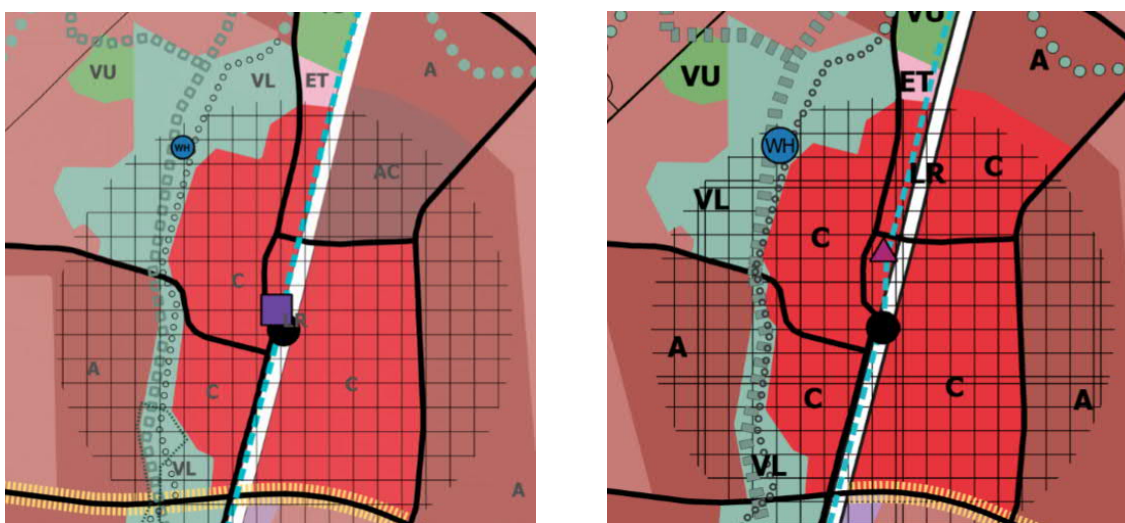
Yleiskaavakarttaan on tehty selvitysten, vaikutustenarviointien, lausuntojen ja muistutusten perusteella useita muutoksia. Tässä yhteydessä on nostettu esiin vain sellaiset muutokset, joilla on merkittävä vaikutus kaupallisten palveluiden sijoittumiseen.

KM-aluetta on supistettu Koivuhaassa Kehä III:n ympäristössä luonnoksesta ehdotukseen (kuvat 1 ja 2). Alue on kaupan näkökulmasta liikenteellisesti heikosti saavutettavissa, minkä vuoksi soveltuvammaksi maankäyttömerkinnäksi nähtiin monipuoliset työpaikkatoiminnot (TP). Työpaikkatoiminnot mahdollistavat kauppaa rajoitetusti osana pääkäyttötarkoitusta (esim. max. 20 %).



Kuva 1 ja 2: Ote Koivuhaan KM-alueesta yleiskaavaluonnoksessa ja yleiskaavaehdotuksessa.

Korson keskustan AC-alue on muutettu ehdotuksessa kaupunkikeskustan alueeksi (C) (kuvat 3 ja 4). Muutos mahdollistaa kaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle, mutta edellyttää asemakaavaa ja tarkempia selvityksiä. Korson keskustassa ei ole muualta osoitettavissa paikkaa ns. hypermarketin sijoittumiselle, joten ratkaisu edesauttaa Korson alueen palveluiden kehittymistä suhteessa asukasmäärän kasvuun.



Kuva 3 ja 4: Ote Korson keskustan C-alueesta yleiskaavaluonnoksessa ja yleiskaavaehdotuksessa, jossa AC-alue on muutettu C-alueeksi.

Lähteet:

- Uudenmaan liitto, 2018. Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisu E 199 - 2018.
- Uudenmaan liitto, 2020. Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaavakartta.
- Uudenmaan liitto, 2020. Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Merkinnät ja määräykset.
- Uudenmaan liitto, 2020. Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen ehdotukset. Selostus.
- Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2015. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040.
- WSP, 2020. Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos. Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi.