



VANTAAN KAUPAN ALUEIDEN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

2.3.2026



Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	3
2. Kaupan ohjaus	4
3. Kaupan nykytila kaupan alueilla	12
4. Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä	26
5. Kaupan alueiden saavutettavuus	35
6. Kaupan ostovoimamarkkinat ja kaupan alueiden mitoitus ..	54
7. Vantaan kaupan alueiden tulevaisuusnäkymät	61
Liite	
Kaupan alueiden kaupan mitoituksessa huomioidut tontit	81



1. Johdanto

Vantaan kaupan alueiden nykytila ja kehitysnäkymät –selvityksen tavoitteena on muodostaa ajantasainen ja tulevaisuuteen suuntaava kokonaiskuva Vantaan kaupan alueiden nykytilasta ja kehitysnäkymistä sekä kaupan sijoittumisedellytyksistä kaupan alueille.

Työssä tarkastellaan Vantaan yleiskaavan KM- ja A/KM-alueita: Hämeenkylä–Varisto–Petikko, Tammisto, Vantaanportti, Koivuhaka ja Porttipuisto. Lisäksi arvioidaan uuden mahdollisen kaupan alueen eli Petaksen potentiaalia. Kaupan alueita yleisemmällä tasolla tarkastellaan työpaikka-alueita kaupan sijoittumisen näkökulmasta.

Selvityksen pohjana monipuolinen rakenne -skenaario, joka on ollut lähtökohtana aikaisemmissa Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksissä (Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2015; Vantaan kaupunki sekä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys, Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko; WSP 2022).
Skenaario

- huomioi monipuolisuudellaan erilaiset alueet
- huomioi eri kuluttajasegmentit ja monipuolisen ostoskäyttäytymisen
- mahdollistaa joustavat konseptit
- on realistinen, neutraali ja lähellä nykytilannetta
- tarjoaa tasapainoisen kehityksen
- tuottaa monipuolista kaupunkikuvaa
- tukee joukkoliikennettä.

Työn yhteydessä on haastateltu kaupan alueilla toimivia kaupan toimijoita. Tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä kaupan alueiden kehittämiseen keskustojen rinnalla.

Selvityksen ohjausryhmä

- Niemi Eeva-Maria, yleiskaavasuunnittelija
- Nurmi Juha, yleiskaavapäällikkö
- Tirkkonen Asta, yleiskaava-arkkitehti
- Viljamaa Kimmo, elinkeinopäällikkö
- Helenius Timo, asiakkuusjohtaja, elinvoimapalvelut
- Henriksson Tomi, kiinteistökehityspäällikkö
- Vähä-Piikkiö Armi, tonttipäällikkö
- Sainio Jari, tonttiasiamies
- Pasanen Emmi, liikenteen kehittämispäällikkö
- Stenroth Joonas, liikenneinsinööri
- Eskola Tuomas, aluearkkitehti, asemakaavoitus
- Kallaluoto Timo, aluearkkitehti, asemakaavoitus
- Johanna Rajala, aluearkkitehti, asemakaavoitus
- Tanner Charlotta, asemakaava-arkkitehti
- Sewon Katariina, asemakaava-arkkitehti
- Löytönen Linnea, asemakaava-arkkitehti
- Kuusisto Terhi, asemakaava-arkkitehti
- Kujala Panu-Petteri, asemakaava-arkkitehti
- Haanpää Annakaisa, asemakaava-arkkitehti

WSP Finland Oy:n työryhmä

- Katja Koskela, projektipäällikkö
- Krista Pihlava, arkkitehti, suunnittelija
- Timo Kärkinen, liikenneasiantuntija
- Leila Soinio, paikkatiedot, kartat

2. Kaupan ohjaus

Alueidenkäyttölain uudistus

Kaupan kaavoituksessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp). Voimassa olevan alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ovat seuraavalla sivulla.

Alueidenkäytön lainsäädäntöä ollaan parhaillaan uudistamassa. Hallituksen esitys oli lausuntokierroksella 16.5.-11.7.2025. Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan säilytettäväksi vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmä ja maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueiden ensisijaisuus sijoittumisessa. Jos vähittäiskaupan suuryksikkö sijoitetaan keskustan ulkopuolelle, tulee huolehtia, ettei sillä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Palvelujen saavutettavuus ei enää uudessa laissa ole kriteerinä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle.

Maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa muuttuu ehdotetussa uudessa laissa merkittävästi, koska seudullisesti merkittävien suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää ja mitoituksen esittämistä maakuntakaavassa.

Ei ole tietoa siitä, kumoutuvatko voimassa olevan maakuntakaavan vähittäiskauppaa koskevat merkinnät ja määräykset automaattisesti, vai tuleeko ne kumota uudella (vaihe)maakuntakaavalla.

Esittely on tulossa eduskuntaan keväällä 2026.

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM057:00/2023>

Uusi alueidenkäyttölaki, lausuntokierroksella 16.5.-11.7.2025

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

64 § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

65 § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan kuitenkin osoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

66 § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista, paitsi jos laajennus ei ole merkittävä.

Voimassa olevan alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

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

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

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.







71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

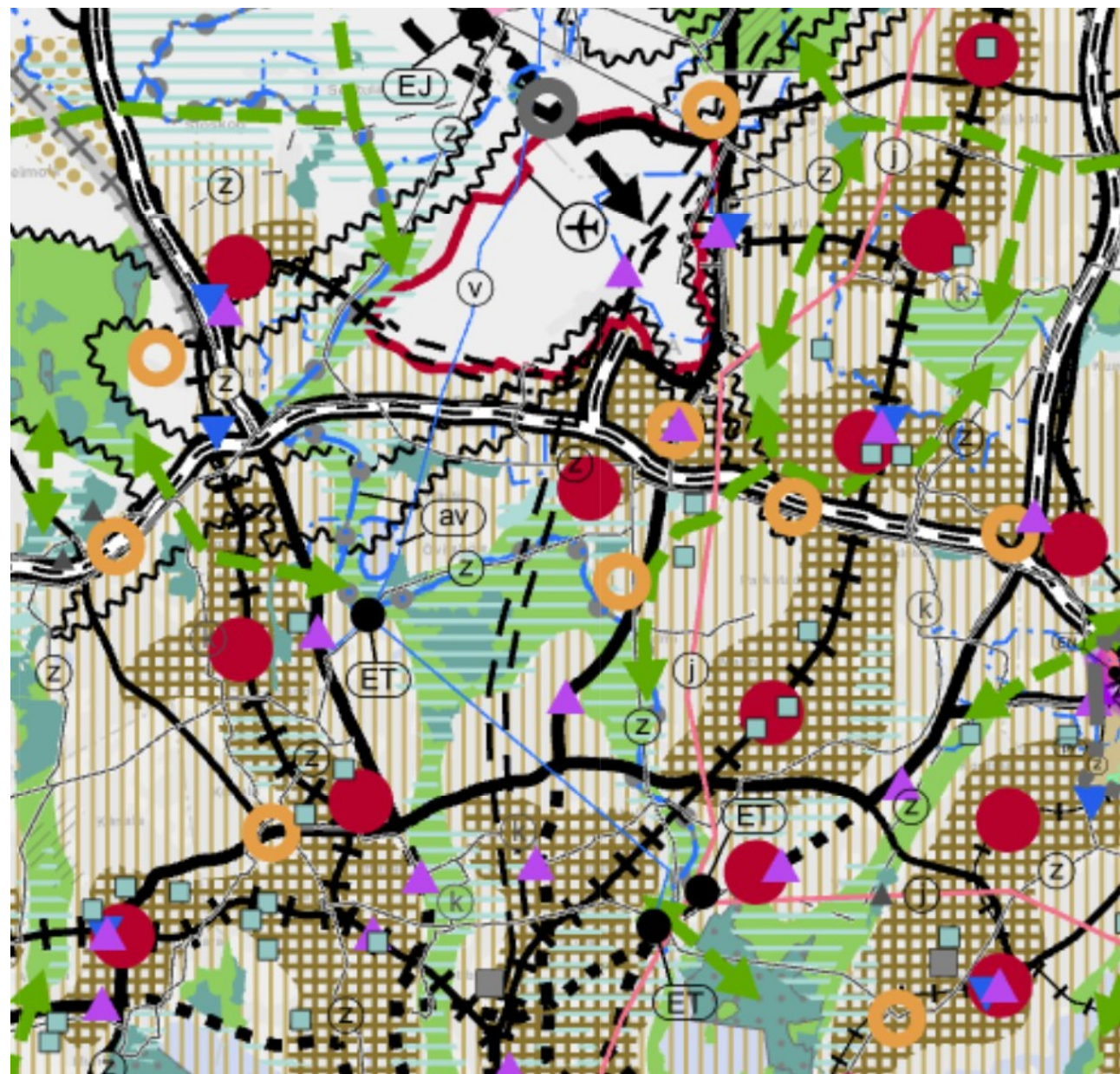
Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Uusimaa 2050 –kaava kauppaa koskevia merkintöjä



Uusimaa-kaava on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Tavoitteena on ohjata tulevaa kasvua kestävästi vuotta 2050 silmällä pitäen. Kokonaisuus kattaa lähes koko Uudenmaan lukuun ottamatta Östersundomin aluetta. Kaava-kokonaisuus on lainvoimainen. Tässä esitellään voimassa olevan maakuntakaavan kauppaa koskevat merkinnät.

-  Keskustatoimintojen alue, keskus
-  Keskustatoimintojen alue, pieni keskus
-  Kaupan alue
-  Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
-  Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke





Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023
Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu

Uusimaa 2050 –kaavan kauppaa koskevia määräyksiä

-  Keskustatoimintojen alue, keskus
-  Keskustatoimintojen alue, pieni keskus


Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

-  Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

-

-  Kaupan alue

Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

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

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset (k-m²)

- 100 000 Vantaa Petas
- 150 000 Vantaa Koivuhaka
- 200 000 Vantaa Porttipuisto
- 250 000 Vantaa Varisto-Petikko ja Tammisto

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa)

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m²

Koivuhaka, Porttipuisto, Varisto-Petikko ja Tammisto sijoittuvat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Petas on ns. valkoisella alueella.

Yleismääräys

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

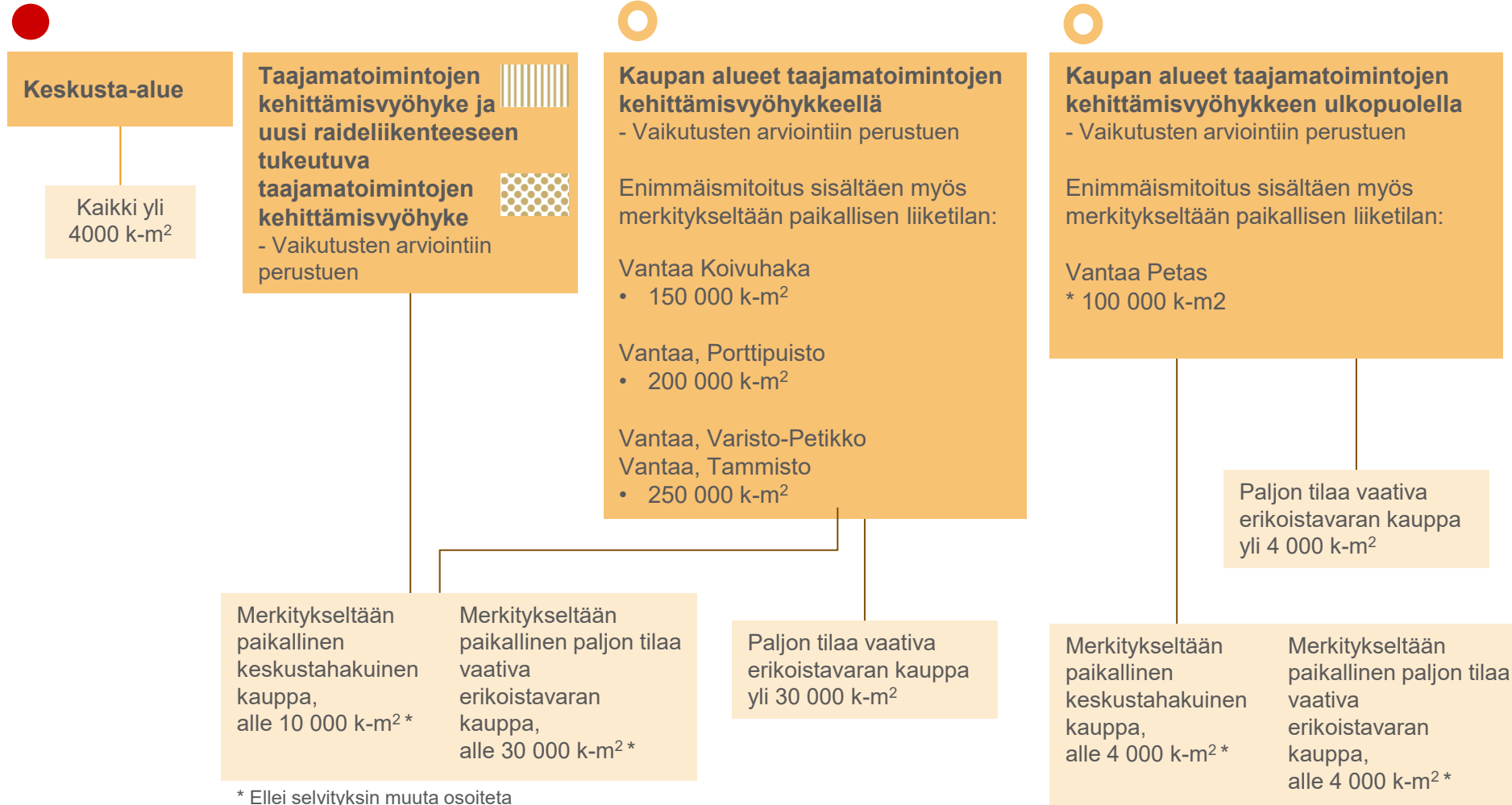
Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus Vantaalla Uusimaa 2050 – kaavan mukaan

Oheisessa kaavioissa on esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen edellytykset Uudenmaan maakuntakaavan mukaan

Kaupan alueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa enimmäismitoituksen verran. Enimmäismitoitus voi sisältää myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa Koivuhaassa, Porttipuistossa, Varisto-Petikossa ja Tammistossa alle 10 000 k-m² ja Petaksessa alle 4000 k-m² ellei selvityksin muuta osoiteta. Keskustahakuinen kauppa tarkoittaa tässä päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa ja niiden yhteismäärää.

Kaupan alueille voi siis selvitysten pohjalta osoittaa keskustahakuista kauppaa maakuntakaavassa osoitettua enemmän, jos se selvityksessä arvioidaan merkitykseltään paikalliseksi.



* Ellei selvityksin muuta osoiteta

* Ellei selvityksin muuta osoiteta

Vantaan yleiskaavan kaupan alueet

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset

Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto

Alueille saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.

- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- Vantaanportin alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m². Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.

Hämeenkylä–Varisto–Petikko, Petas ja Koivuhaka

- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Hämeenkylä-Varisto-Petikoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m².
- Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m².
- Petakseen saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m². Petaksessa kaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä Kehärataan liittyvästä asemasta.

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.

- Tammisto 250 000 k-m²
- Porttipuisto 200 000 k-m²
- Hämeenkylä–Varisto–Petikko 250 000 k-m²
- Petas 100 000 k-m²
- Koivuhaka 150 000 k-m².

KM

Kaupallisten palveluiden alue

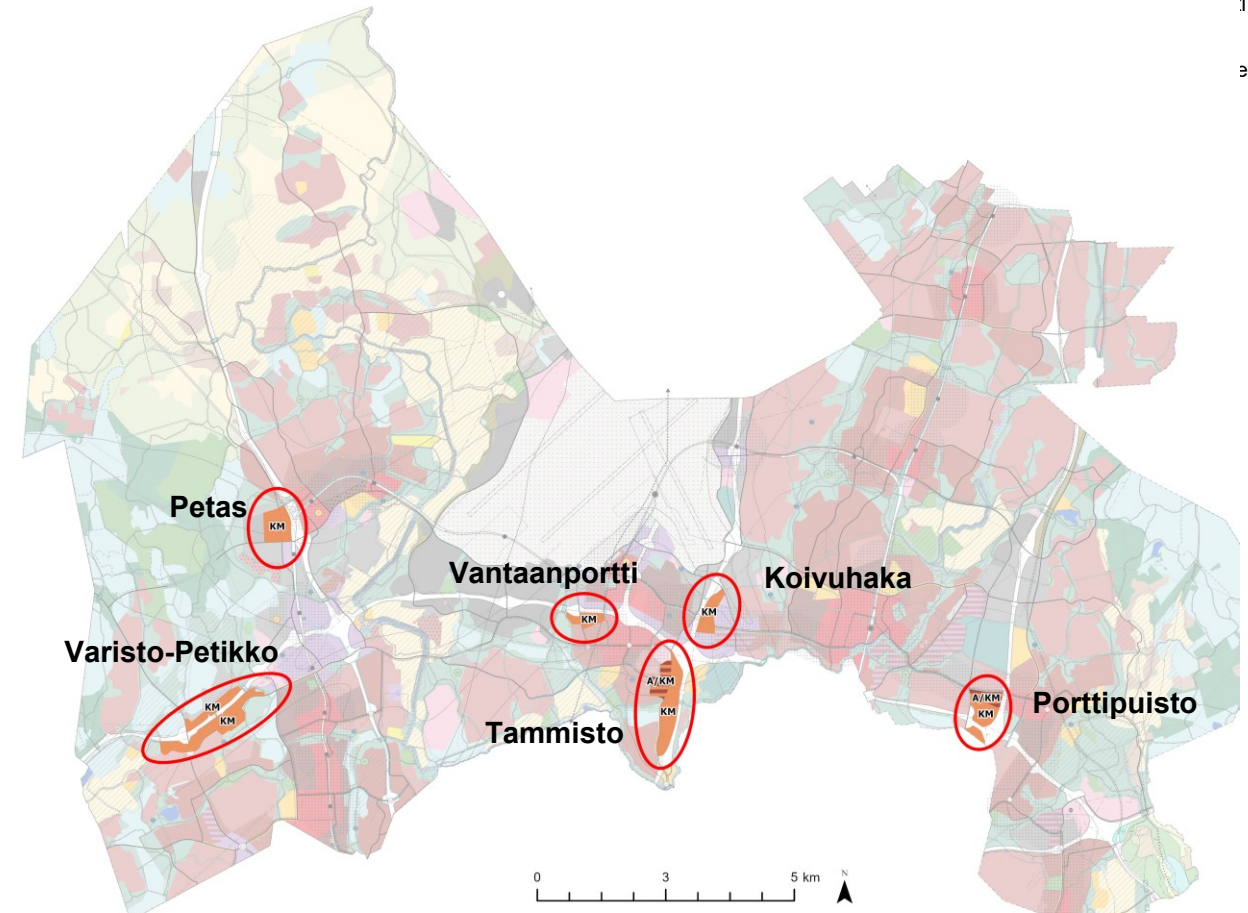
Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempuna kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuin ympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn



Vantaan kaupallisten palveluiden alueet (KM- ja A/KM-alueet yleiskaavassa), Lähde Vantaan kaupunki

Vantaan yleiskaavan kaupan ohjauksen periaatteita kaupan alueiden näkökulmasta

Kaupan alueille osoitettu enimmäismitoitus on vähittäiskaupan pinta-alan enimmäismitoitus alueella. Kaupan alueille voi osoittaa enimmäismitoituksen verran tilaa vaativaa kauppaa ja seuraavassa esitettyjen periaatteiden mukaan päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa, kuitenkin siten ettei tilaa vaativan kaupan sekä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus yhteensä ylitä enimmäismitoitusta.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen*. Kaupan alueelle tai työpaikka-alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Kaupan alueille voi sijoittaa vain vähäisesti päivittäistavarakauppaa:

- Sekä Vantaanporttiin että Hämeenkylä-Varisto-Petikoon saa sijoittaa pt-kauppaa korkeintaan 2000 k-m².
- Sekä Koivuhakaan että Petakseen saa sijoittaa pt-kauppaa korkeintaan 1000 k-m².
- Tammistossa ja Porttipuistossa päivittäistavarakaupan tulee tukea ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Toisin sanoen päivittäistavarakaupalla ei saa olla haitallisia vaikutuksia keskusta-alueisiin tai asuinalueiden päivittäistavarakauppaan. Päivittäistavarakaupan tulee olla vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa ja pohjautua paikalliseen kysyntään. Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle

Työpaikka-alueille voi sijoittaa lähipalveluita alueen asukkaille, jos läheisestä keskustasta tai asuinalueelta ei löydy sijoittumisen edellytyksiä.

Erikoiskauppa

Erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Kaupan alueille voi sijoittaa vain vähäisesti erikoiskauppaa. Erikoiskaupan tulee kaupan alueilla olla merkitykseltään paikallista (maakuntakaavan mukaan). Osoitettaessa erikoiskauppaa kaupan alueille tulee ottaa huomioon vaikutukset keskusta-alueisiin.

- Hämeenkylä-Varisto-Petikoon, Petakseen ja Koivuhakaan ei saa sijoittaa erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Tammistossa ja Porttipuistossa erikoiskaupan tulee tukea ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.

Työpaikka-alueiden kehittämisen painopiste on muussa kuin kuluttajien palvelevassa kaupassa. Työpaikka-alueille voi sijoittaa vähäisesti erikoiskauppaa alueen pääkäyttöön tukeutuen. Työpaikka-alueelle ei saa sijoittaa erikoiskaupan suuryksiköitä.

Tilaa vaativa kauppa

Kaupan alueilla kaupan rakenteen painopiste on tilaa vaativassa kaupassa.

- Kaupan alueille voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Työpaikka-alueiden kehittämisen painopiste on muussa kuin kuluttajien palvelevassa kaupassa. Työpaikka-alueille voi sijoittaa vähäisesti tilaa vaativaa kauppaa alueen pääkäyttöön tukeutuen. Työpaikka-alueelle ei saa sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

* Linjaus perustuu Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 -raporttiin, jossa on määritelty kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitys hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.11.2015.

3. Kaupan nykytila kaupan alueilla

Nykytilan kuvaus

Selvityksen tarkastelualueena on Vantaan kaupan alueet Hämeenkylä-Varisto-Petikko, Tammisto, Vantaanportti, Koivuhaka ja Porttipuisto sekä kevyempänä tarkasteluna uusi kaupan alue Petas. Lisäksi selvitykseen on mukana työpaikka-alueet yleisellä tasolla ja keskustat niiltä osin, kun ne vaikuttavat kaupan alueiden kehittämissuuntiin.

Nykytilan kuvaukseen on otettu mukaan myös päivittäistavarakaupan verkko koko kaupungissa eli päivittäistavarakaupat kaupan alueiden ohella myös muualla kaupungissa. Lisäksi kuvataan seudullista kaupan palveluverkkoa.

Kaupan alueiden nykytila on laadittu kartoittamalla alueiden nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut syksyllä 2025. Mukana on kuluttajia palvelevat kaupat ja palvelut, jotka voivat palvella myös yrityksiä. Selvitys käsittää siis vähittäiskaupan ja kaupalliset palvelut, jota toimivat samoissa tiloissa kaupan kanssa. Perinteiset tukkukaupat eivät ole mukana selvityksessä.

Selvityksessä kaupan alueelle on laskettu kuuluvaksi luontevasti samalla alueella sijaitsevat ja samaa aluetta palvelevat myymälät, vaikka ne sijaitsisivatkin hieman erillään toisistaan eivätkä kaikki yleiskaavan kaupan alueen rajauksen sisällä. Lisäksi on kartoitettu myös työpaikka-alueet, joissa tällä hetkellä on jonkin verran kaupan palveluita.

Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Mikäli rakennuksessa on useita kaupan päätoimialoja, on toiminta jaettu karkealla tasolla rakennuksen sisällä.

Maantasokerroksen ohella on kartoitettu kaupat ja palvelut myös kerroksissa. Kartoituksessa käytetty luokitus on sivulla 16. Kaupan alueita, niiden profileja ja kaupan rakennetta kuvataan aluekohtaisesti sivuilla 17-23. Kauppaa sisältävien työpaikka-alueiden nykytilaa on kuvattu sivuilla 24-25.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupan ja palveluiden käytössä oleva liikepinta-ala. Pinta-alat on laskettu toiminnan pohjapinta-alan mukaan ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat ovat kuitenkin alueittain verrannolliset.



Kaupan alueilla kaupan painotus on suurelta osin tilaa vaativassa kaupassa.

Seudullinen kaupan palveluverkko

Seudullinen kaupan palveluverkko muodostuu keskustoista ja kaupan alueista, joihin voi osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seudullinen kaupan palveluverkko on osoitettu maakuntakaavassa. Seudullinen palveluverkko palvelee yhtä kuntaa laajempaa aluetta.

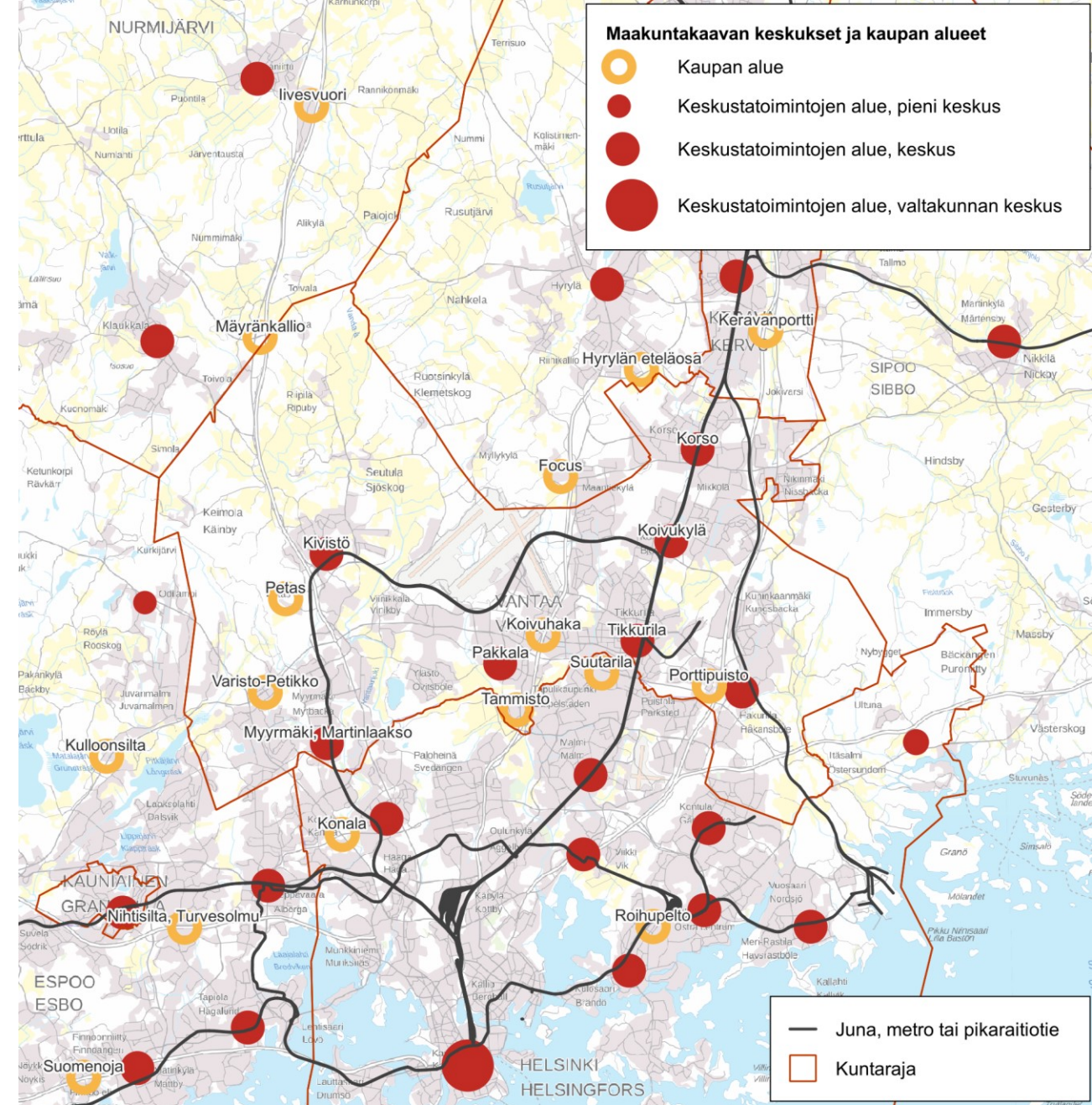
Tässä kuvauksessa keskitytään seudullisiin kaupan alueisiin. Eli esimerkiksi Vantaan kaupan alueet palvelevat myös naapurikuntia ja vastaavasti naapurikuntien kaupan alueet vantaalaisia.

Vantaan kaupan alueet

Vantaalla on neljä toteutunutta seudullista kaupan aluetta eli Hämeenkylä-Varisto-Petikko, Tammisto, Koivuhaka ja Porttipuisto. Petas on vielä toteutumaton. Kaupan alueista Vantaanportti on merkitykseltään paikallinen.

Lähimmät naapurikuntien kaupan alueet

Naapurikunnissa on kaupan alueita, joilla osin sama vaikutusalue kuin Vantaan alueilla. Vantaata lähimpiä kaupan alueita ovat Espoossa Kulloonsilta ja Nihtisilta-Turvesolmu, Helsingissä Konala, Suutarila ja Roihupelto, Nurmijärvellä Ilvesvuori ja vielä toteutumaton Mäyräkallio, Tuusulassa Hyrylän eteläosa ja toteutumaton Focus sekä Keravanportti ja Järvenpään eteläinen liittymä.



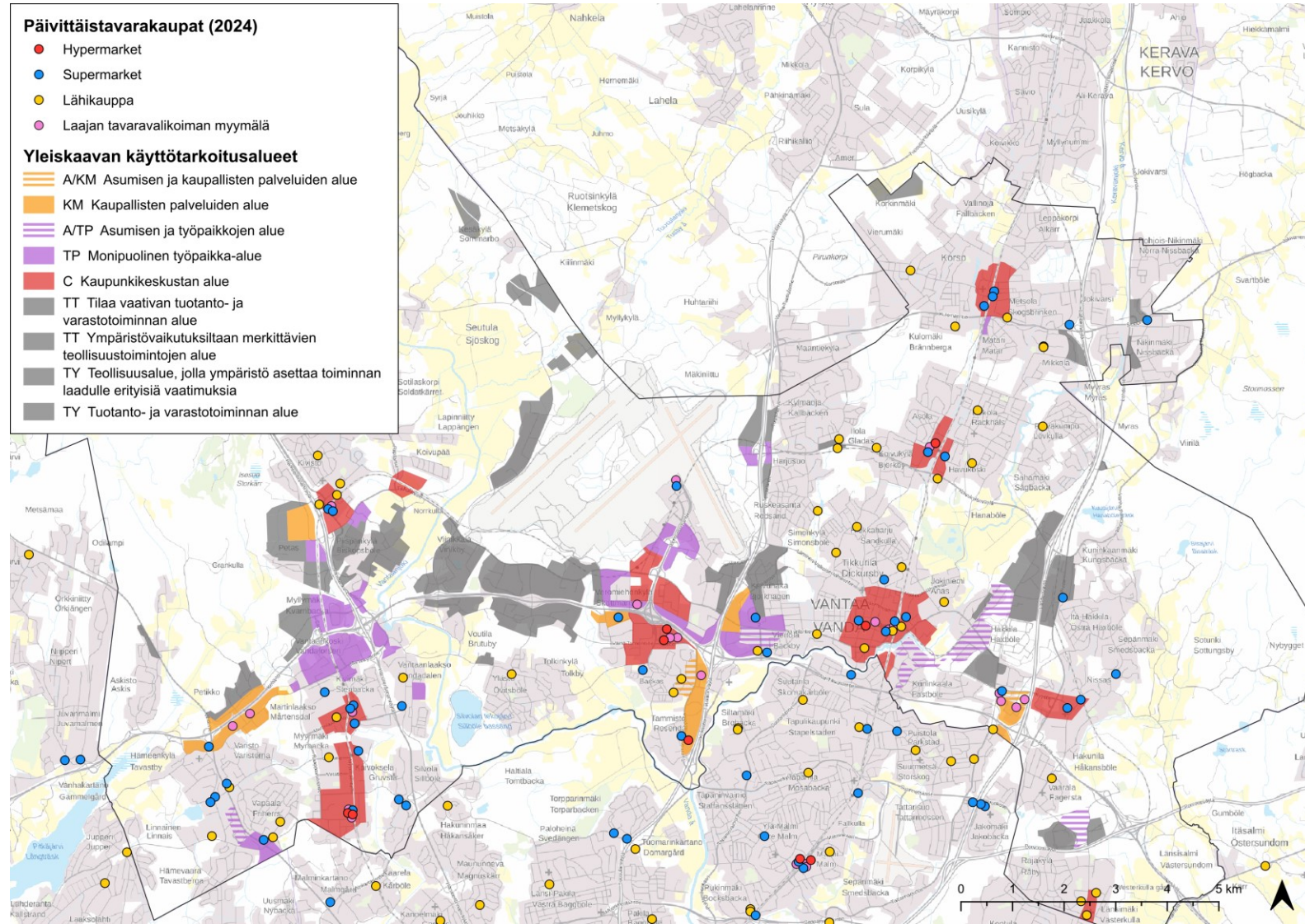
Päivittäistavarakaupan verkko Vantaalla

Päivittäistavarakaupat ovat Vantaalla pääosin keskittyneet keskustoihin ja asuinalueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Päivittäistavarakauppoja on myös lähes kaikilla Vantaan kaupan alueilla Koivuhakaa lukuun ottamatta. Ne palvelevat lähialuettaan, mutta laajemmin myös kaikkia kaupan alueella asioivia.

Kaupan alueilla päivittäistavarakaupat ovat tyypillisesti supermarketteja (Lidl, K-Supermarket, S-market). Tammistossa on myös hypermarket (Citymarket) sekä lähikauppa (Alepa) ja Porttipuistossa myös lähikauppa (Alepa).

Kaupan alueilla on myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka ovat mukana Nielsen IQ:n myymälärekisterissä. Laajan tavaravalikoiman myymälöissä myydään tyypillisesti vähäisissä määrin kuivaelintarvikkeita sekä teknokemian tuotteita (kosmetiikka, pesuaineet). Tuotevalikoima vaihtelee myymälöittäin.

Päivittäistavarakauppoja on myös työpaikka-alueilla mm. Rajatorpassa sekä Koivuhaan ja Kolohongan työpaikka-alueilla. Aviapoliksen työpaikka-alueella on laajan tavaravalikoiman myymälä.



Päivittäistavarakaupan verkko 2024 sekä Vantaan yleiskaavan kaupan alueet, työpaikka-alueet ja keskustat
Lähde: Nielsen IQ, Vantaan kaupunki; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Nykytilan kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakaupat

- Supermarketit: K-supermarket, Lidl, S-market
- Lähikaupat: Alepa, K-market
- Etniset pt-myymälät
- Pt-erikoiskaupat: mm. kala- ja lihakaupat, makeis- ja leipomomyymälät, Alkot

Tavaratalokaupat

Hypermarket ja etumyymälät

- Citymarket, Prisma
- Päivittäistavara kaupaa, erikoiskaupaa ja vähäisesti tilaa vaativan kaupan tuotteita

Laajan tavaravalikoiman myymälät

- Mm. Tokmanni, Biltema, Rusta, ClasOhlson, Puuilo, Jula
- Erikoiskaupan ja tilaa vaativan ja kaupan tuotteita
- Autotarvikkeita
- Vähäisesti päivittäistavaraa, tyypillisesti kuivaelintarvikkeita
- Jos myymälässä perinteinen päivittäistavara kaupan osasto, myymälä on tyypiltään enemmän hypermarket.

Kaupalliset palvelut mm.

- Lääkäri- ja terveystilat
- Kuntosalit, liikuntapalvelut
- Sisäleikkipuistot
- Pesulat
- Kampaamot ja parturit

Kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa mm.

- Urheilu- ja retkeilykauppa
- Eläinkauppa
- Lastentarvikekauppa
- Sisustuskauppa

Erikoiskauppa, joka kaupan ohjauksen mukaan tulisi sijoittua keskustoihin, mutta hakeutuu tyypillisesti kaupan alueille.

Keskustahakuinen erikoiskauppa mm.

- Muotikauppa
- Terveyskauppa (apteekit, optikot)
- Kosmetiikkakauppa
- Kukkakauppa
- Lelukauppa
- Matkapuhelinkauppa
- Kirjakauppa

Erikoiskauppa, joka pääsääntöisesti sijoittuu keskustoihin.

Käytetyn tavaran kauppa

- Kirpputorit
- Kierrätyskeskus
- Muut käytettyjen tavaroiden myymälät

Ravintolat ja kahvilat, hotellit

- Kahvilat
- Lounasravintolat
- Pikaruokaravintolat
- Grillit

Tilaa vaativa kauppa ja tilaa vaativaan kauppaan painottuneet liikerakennukset ja -keskukset

- Huonekalu- ja sisustuskauppa
- Rauta- ja rakennustarvikekauppa
- Puutarhakauppa
- Venekauppa
- Kodintekniikkakauppa
- Konekauppa

Liikerakennus voi sisältää yksittäisiä kaupallisia palveluita ja erikoiskaupan myymälöitä.

Autokauppa ja autoalan palvelut

- Autokauppa
- Autotarvikekauppa ja rengasliikkeet
- Moottoripyöräliikkeet
- Huoltamot ja liikenneasemat
- Autokorjaamot ja pesulat
- Katsastus

Muu käyttö

- Liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupan tai kaupallisten palveluiden käytössä
- Julkiset palvelut kaupan liiketiloissa
- Kuluttajapalvelut, jotka eivät ole kaupallisia palveluita (esim. pienvarastokeskus)

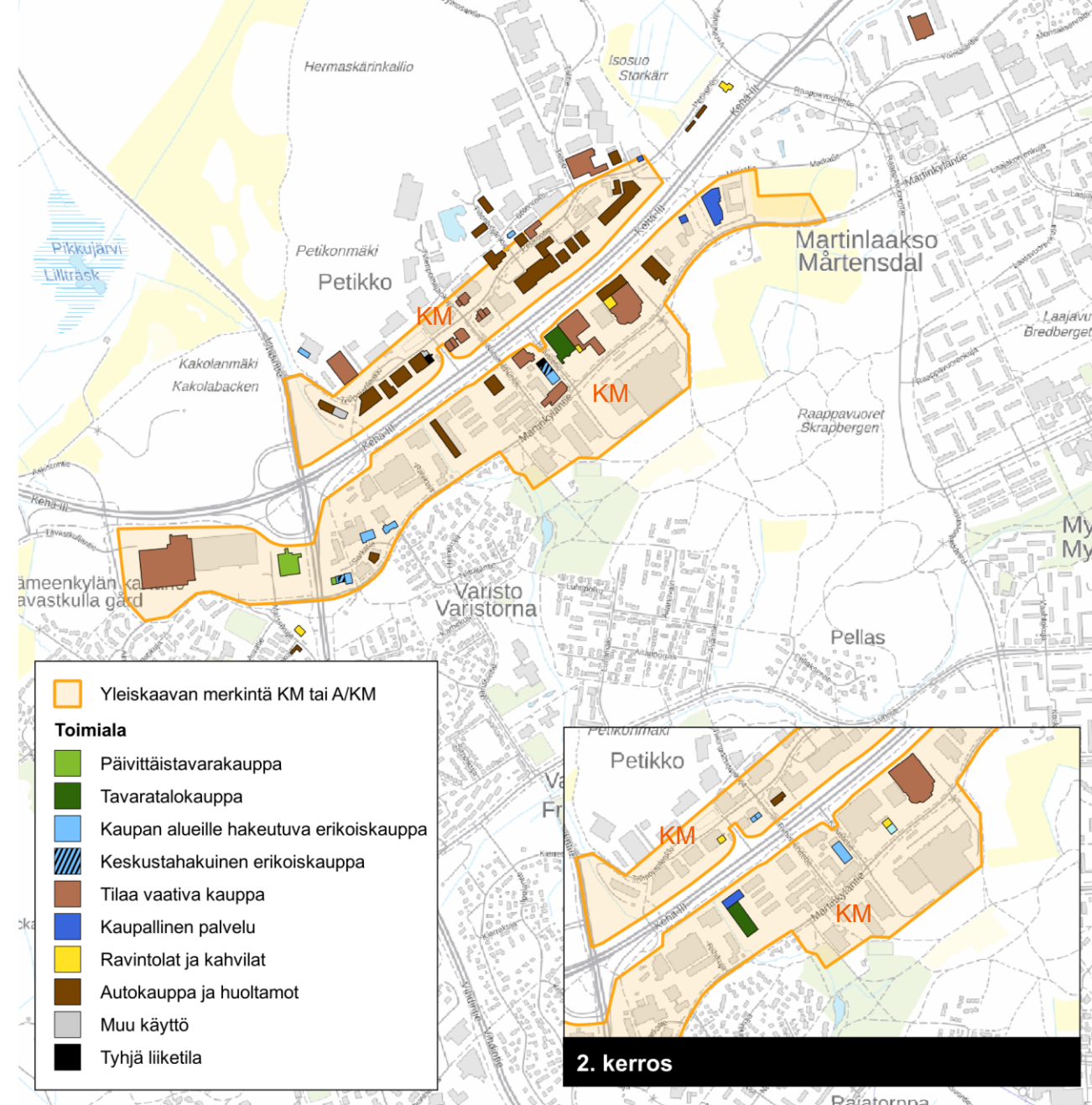
Kauppan nykytila Hämeenkylä-Varisto-Petikko

Kaupan profiili

- Tilaa vaativaa kauppaa, huonekalu- ja sisustuskauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppa sekä autokauppaa
- Kaksi laajan tavaravaliokiman myymälää, Tokmanni ja Puuilo
- Vähäisesti päivittäistavarakauppaa, K-supermarket, mutta yleiskaavan mitoitus täynnä.
- Kaupan alueille tyypillisesti sijoittuvaa erikoiskauppaa, mutta vähäisesti: eläintarvike- ja lastentarvikekauppaa, urheilukauppaa ja askartelukauppaa
- Liikunta- ja vapaa-ajan palveluita, lounasravintoloita, pikaruokaravintola.

Kaupunki- ja myymälärakenne

- Kaupan alue jakautuu toiminnallisiin osiin eli Kehä III:n pohjoispuoleen ja eteläpuoleen sekä Vihdintien ympäristön keskittymään, joka on hieman irrallaan muusta kaupan rakenteesta. Yleiskaavan KM-alueen pohjoispuolella on joitakin myymälöitä. Lisäksi yksi rautakauppa on työpaikka-alueella Voimalantiellä Vantaankosken puolella.
- Tonteilla ja rakennuksissa on pääosin useampia toimijoita (pieniä/isoja), mutta myös yksittäisiä toimijoita omilla pysäköinneillään.
- Liikkeet ovat pääosin maantasossa, mutta osa rinteessä alemmassa kerroksessa.
- Alueella on yksi huonekalu- ja sisustuskauppaan painottunut kauppakeskus, jossa kaksi kerrosta ja rakenteellista pysäköintiä.
- KM-alueella on myös paljon muuta yritystoimintaa kuin kauppaa.



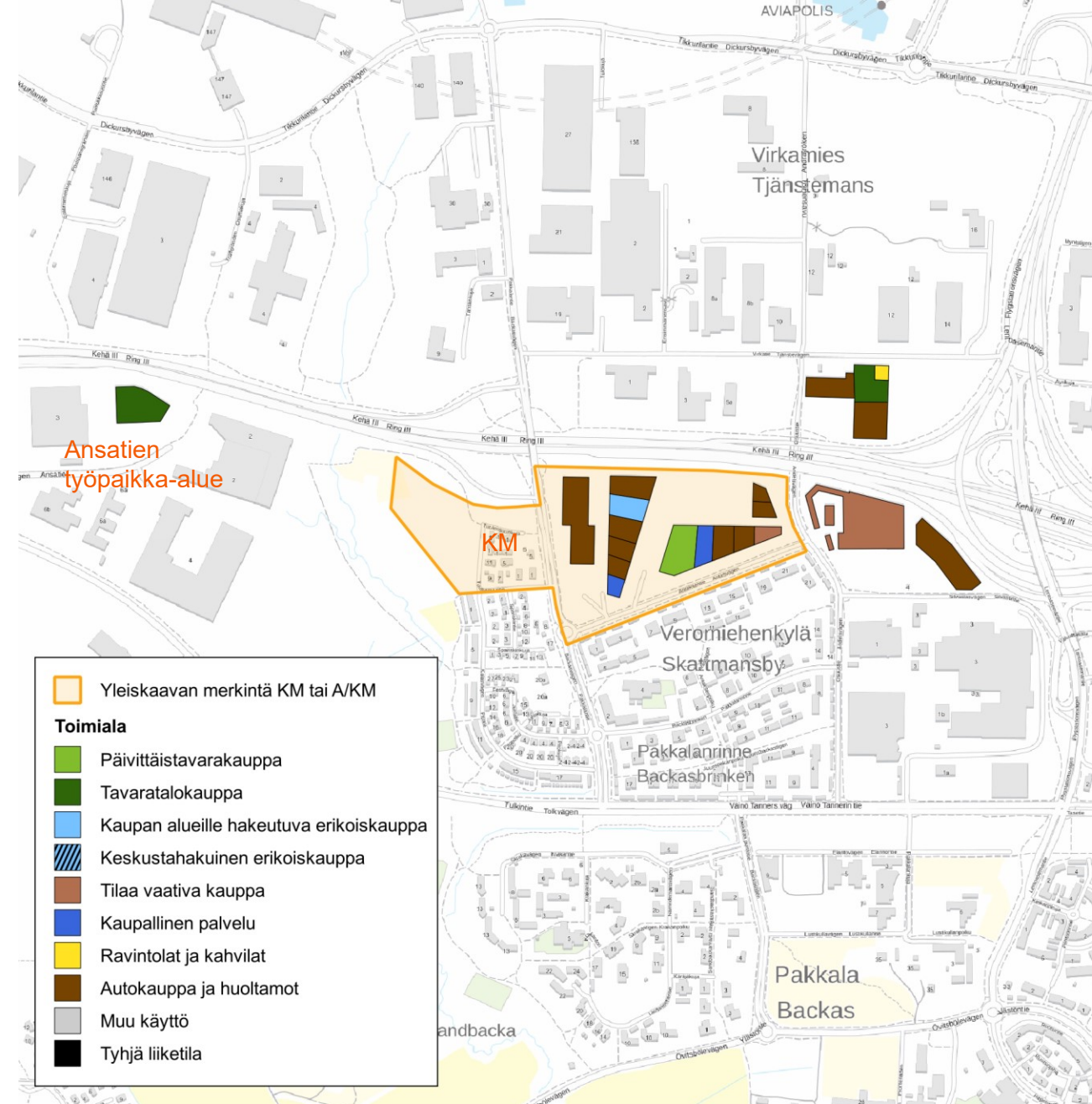
Kauppan nykytila Vantaanportti

Kauppan profiili

- Autokauppaa ja moottoripyöräkauppaa
- Rauta- ja rakennustarvikekauppaa
- Vähäisesti päivittäistavaraa, Lidl, mutta yleiskaavan mitoitus täynnä
- Kaupan alueille tyypillisesti sijoittuvaa erikoiskauppaa vain yksi musiikkikauppa.
- Yksittäisiä palveluita: lounasravintola, kuntosali ja mattopesula.

Kaupunki- ja myymälärakenne

- Osa kaupasta sijoittuu KM-alueen viereen, työpaikka-alueelle ja Kehä III:n pohjoispuolella keskustatoimintojen alueelle.
- KM-alueella on retail park yhtenäisellä pysäköintialueella sekä autokauppa omassa erillisessä myymälässään omalla pysäköinnillään.
- KM-alueen itäpuolella on pari yksittäistä myymälää omilla pysäköinneillään.
- Kehä III pohjoispuolella on yksi kaupan rakennus työpaikka-alueella.
- Kaikki alueen liikkeet ovat maantasossa yhdessä kerroksessa.
- Alueen vieressä Ansatiellä on Motonet työpaikka-alueella. Työpaikka-alueiden kaupan nykytilannetta tarkastellaan sivuilla 24-25.



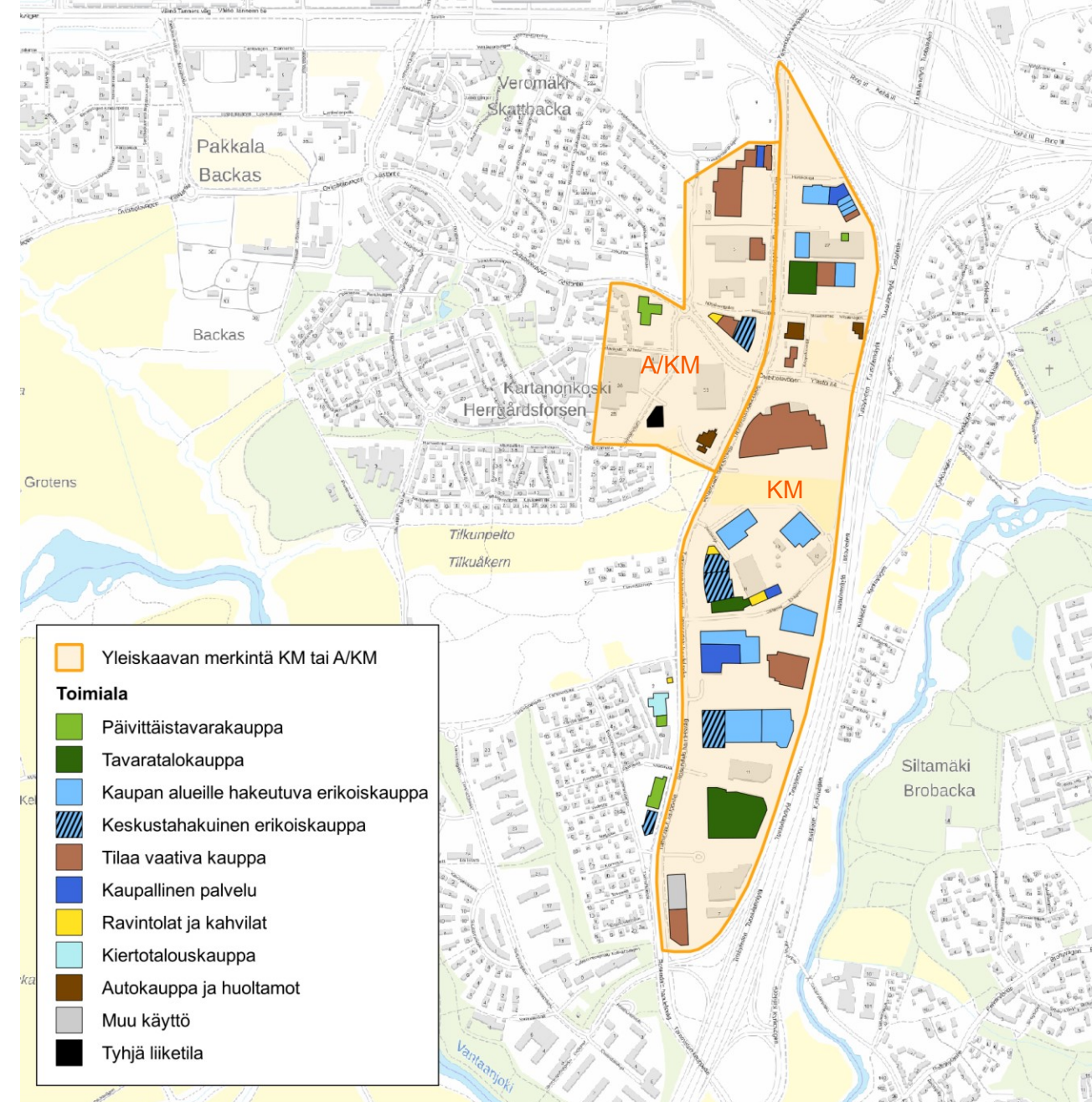
Kauppan nykytila Tammisto

Kauppan profiili

- Hyvin sekoittunut kaupan rakenne. Tilaa vaativaa kauppaa, keskustahakuista erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa ja palveluita.
- Useita päivittäistavarakauppoja, Citymarket, Lidl, Alepa ja etninen myymälä.
- Pari laajan tavaravalikoiman myymälää Tokmanni, Clas Ohlson ja Puuilo rakenteilla.
- Kauppan alueille tyypillisesti sijoittuvaa erikoiskauppaa (urheilukauppaa, eläintarvikekauppaa) sekä paljon myös keskustahakuista erikoiskauppaa, mm. muotikauppaa ja pari apteekkia.
- Liikunta- ja vapaa-ajan palveluita, lounasravintoloita, pikaruokaravintoloita.
- Verkkokaupan terminaali (ei kauppaa).

Kaupunki- ja myymälärakenne

- Alueella on pitkänomainen rakenne, kauppaa sijoittunut Tammiston kauppap tien varteen parin kilometrin matkalle.
- A/KM ja KM-alueen palvelut eivät merkittävästi erotu toisistaan. A/KM-alueella on mm. lähikauppa ja kuntosali. Muut lähipalvelut (Lidl, apteekki yms.) sijoittuvat KM-alueen viereen.
- Tonteilla ja rakennuksissa on pääosin useampia toimijoita (pieniä/isoja), mutta myös yksittäisiä toimijoita omissa rakennuksissaan.
- Alueella on useita retail parkkeja sekä keskustahakuisen erikoiskauppaan että tilaa vaativaan kauppaan painottuneita.
- Liikkeet ovat pääosin yhdessä kerroksessa.



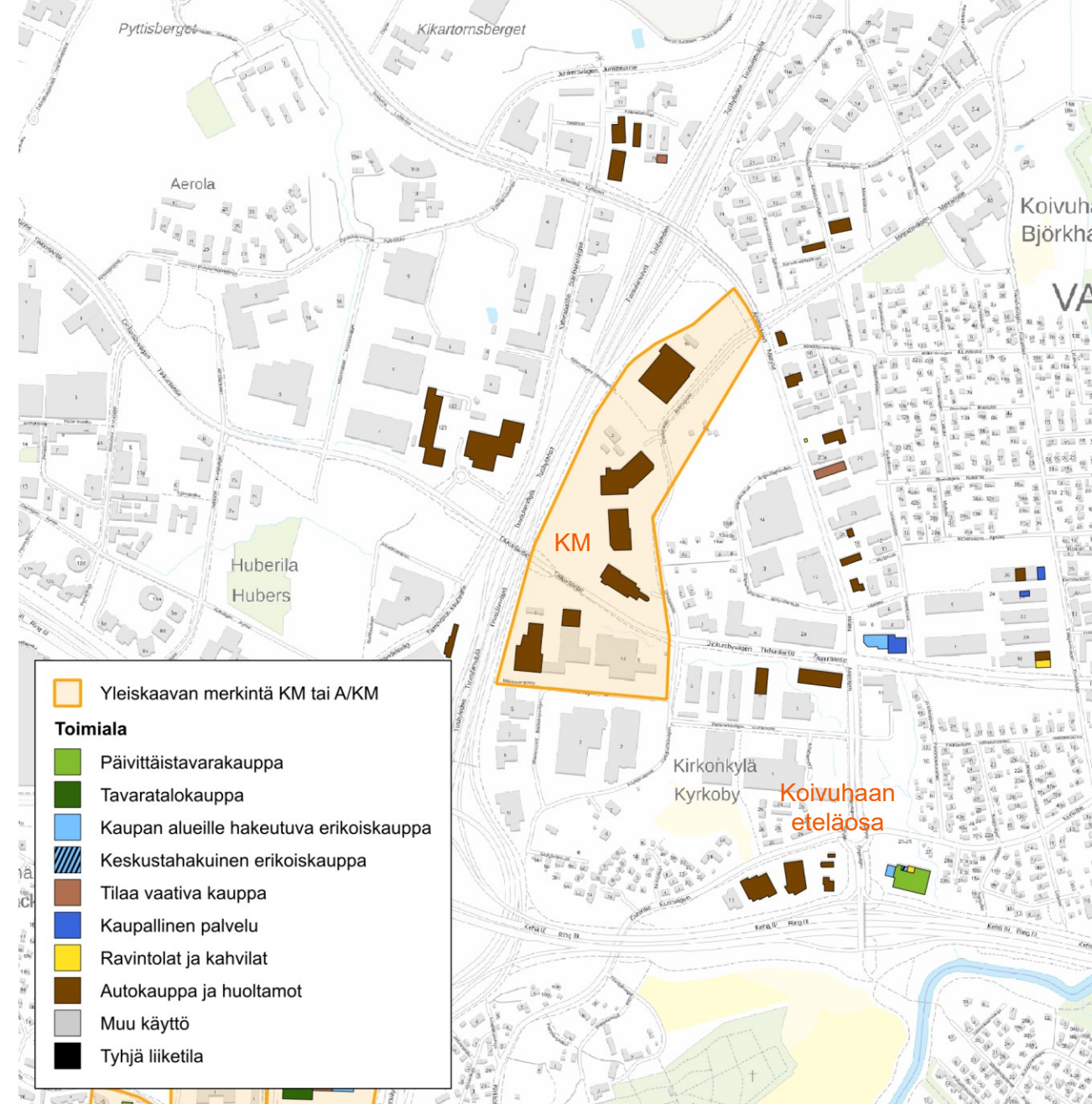
Kauppan nykytila Koivuhaka

Kaupan profiili

- Autokauppaa ja autoalan palveluita
- Pienimuotoisempaa kaupan toimintaa on KM-alueen itäpuolella.

Kaupunki- ja myymälärakenne

- KM-alueella jokaisella toimijalla on oma myymälärakennuksensa ja oma pysäköintinsä. Suurin osa rakennuksista on kaupan käytössä.
- KM-alueen itäpuolella on hajanaisesti yksittäisiä liikerakennuksia, joissa kauppaa tai palveluita lisäksi autotalli-tyyppinen keskittymä, jossa yksittäisiä kaupan toimijoita ja palveluita.
- KM-alueen ja Tuusulanväylän länsipuolella on myös autokauppaa ja autokaupan palveluita.
- Alueella on myös jonkin verran tukkukaupan toimijoita, joita ei ole kartoitettu.
- Liikkeet ovat maantasossa yhdessä kerroksessa.
- Koivuhaan eteläosassa työpaikka-alueella on erillinen kaupan keskittymä, jossa on autokauppaa ja supermarket etumyymälöineen. Alue on toiminnallisesti irti Koivuhaan kaupan alueesta, eikä sitä ole otettu huomioon Koivuhaan kaupan alueen pinta-alassa (s. 22). Työpaikka-alueiden kaupan nykytilaa tarkastellaan sivuilla 24-25.



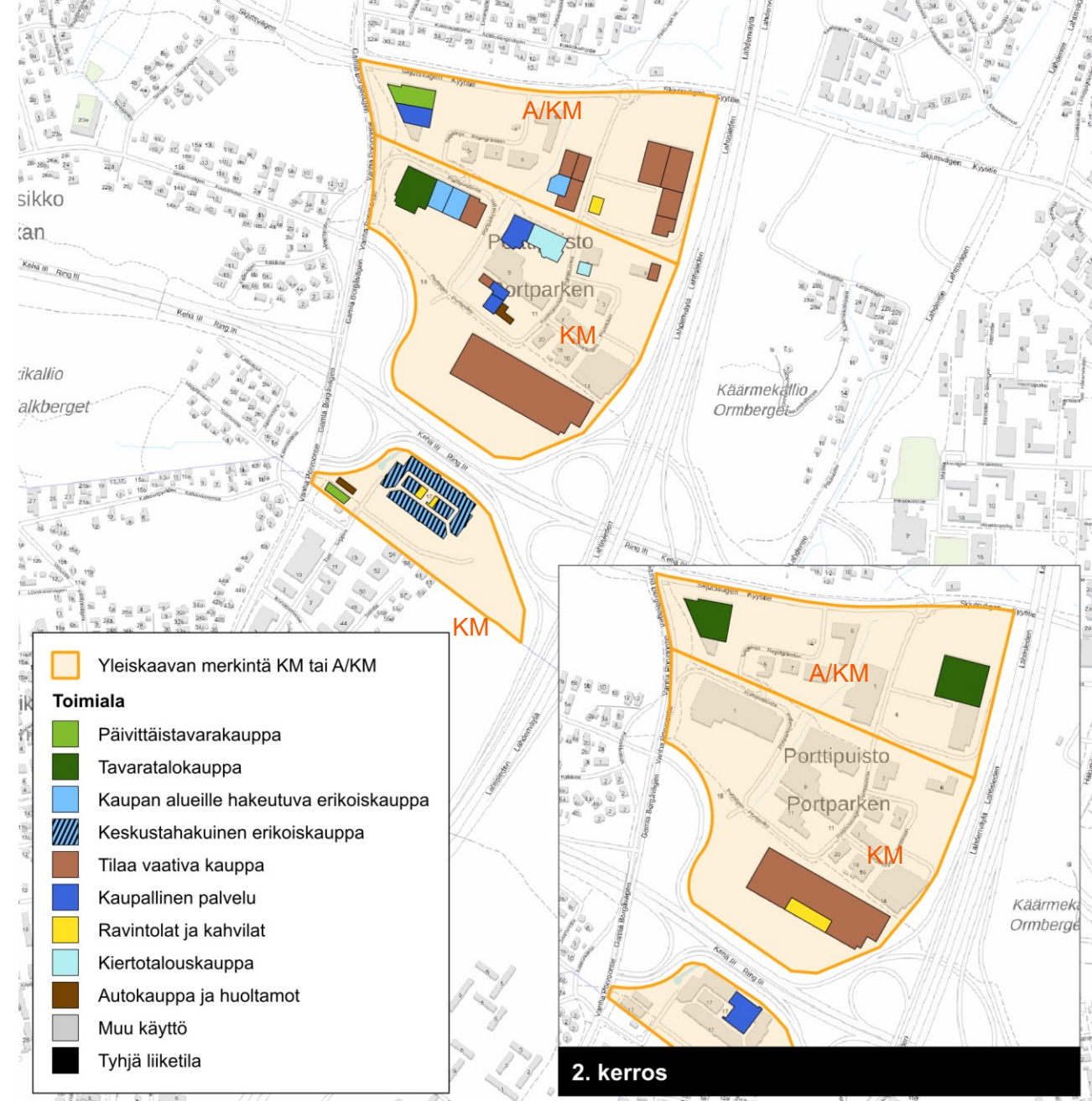
Kauppan nykytila Porttipuisto

Kaupan profiili

- Hyvin sekoittunut kaupan rakenne
- Tilaa vaativaa kauppaa, keskustahakuista erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppa ja palveluita
- Päivittäistavarakauppaa, S-market ja outletin vieressä Alepa, S-market A/KM-alueella ja Alepa KM-alueella
- Kolme laajan tavaravalikoiman myymälää Tokmanni, Rusta ja Puuilo, joista kaksi A/KM-alueella
- Keskustahakuista muotikauppaa erityisesti Helsinki Outletin puolella. Keskustahakuisen kaupan pinta-alan osuus koko alueen kaupan pinta-alasta jää kuitenkin vähäiseksi verrattuna Tammistoon.
- Liikunta- ja vapaa-ajan palveluita, lounasravintoloita, pikaruokaravintoloita.

Kaupunki- ja myymälärakenne

- Kaikki kaupat ovat sijoittuneet kaupan alueelle. Kaupan alueella on kaksi toiminnallista keskittymää, jotka erottaa toisistaan Kehä III. Alueella on myös muuta toimintaa kuin kauppaa.
- Tonteilla ja rakennuksissa on pääosin useampia toimijoita (pieniä/isoja), vain Ikea on yksittäisenä toimijana omassa rakennuksessaan.
- Kehä III eteläpuolella on Kauppakeskus Helsinki Outlet, jossa kauppakäytävät ovat ulkotilassa.
- Liikkeet ovat pääosin maantasossa. Ikeassa on kaksi kerrosta ja Puuilo on toisessa kerroksessa. Myös Tokmanni on toisessa kerroksessa mutta kannella ja pysäköinti on kannella samassa tasossa liikkeen kanssa.



Kaupan alueiden kaupallinen rakenne

Kaupan alueiden kaupallista rakennetta on vertailtu kaupan pinta-alan näkökulmasta. Pinta-alat on laskettu kartoituksen pohjalta rakennuksen pohjapinta-alasta ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat ovat kuitenkin alueittain verrannolliset.

Kaupan pinta-alaltaan suurimpia kaupan alueita ovat Tammisto ja Hämeenkylä-Varisto-Petikko, joissa on molemmissa on kaupan pinta-alaa lähes yhtä paljon. Kolmanneksi suurin kaupan alue on Porttipuisto. Koivuhaka ja Vantaanportti ovat pienimpiä ja keskenään saman kokoisia.

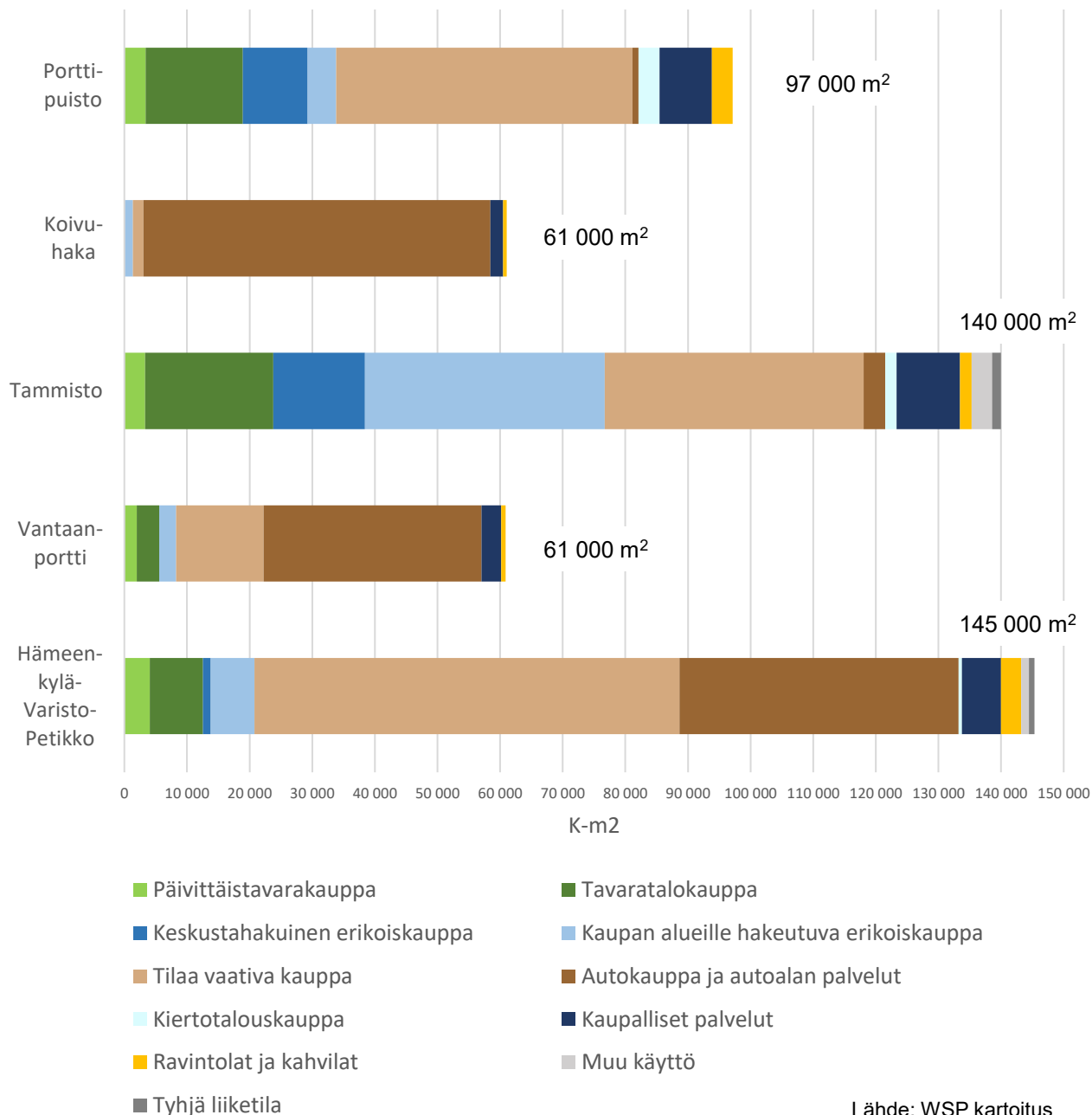
Kaupan alueiden kaupallinen rakenne eroaa toisistaan merkittävästi. Tammisto on monipuolinen ja merkittävästi keskustahakuista kauppaa sisältävä kaupan alue. Perinteistä tilaa vaativaa kauppaa on alueella vain kolmannes koko kaupan ja palveluiden pinta-alasta. Tammistossa korostuu tavaratalokauppa sekä erikoiskauppa.

Porttipuisto on myös monipuolinen kaupan alue. Pt-kauppaa, tavaratalokauppaa ja erikoiskauppaa on kaupan pinta-alasta noin kolmannes ja noin puolet on tilaa vaativaa kauppaa.

Hämeenkylä-Varisto-Petikko on perinteinen kaupan alue, jonka pinta-ala painottuu tilaa vaativaan kauppaa ja autokauppaan. Pt-kauppaa, tavaratalokauppaa ja erikoiskauppaa on noin 15 % koko alueen liikepinta-alasta. Hyvin vastaava toimialarakenne on Vantaanportissa. Koivuhaka on kaupan alueista yksipuolisin. Kaupan painopiste alueella on autokaupassa, jota on kaupan pinta-alasta yli 90 %.

Kaupan ohella alueilla on myös ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Niiden osuus pinta-alasta jää pieneksi. Porttipuistossa osuus on suurin, 11 % ja Koivuhaassa pienin 4 %.

Liiketilän pinta-ala kaupan alueilla
koko toiminnallinen alue huomioon ottaen



Liiketilän pinta-ala Vantaan kaupan alueiden KM-alueilla ja niiden ulkopuolella

Kaupan alueilla kauppaa on sijoittunut yleiskaavan KM- ja A/KM-alueille, mutta myös niiden ulkopuolelle Porttipuistoa lukuun ottamatta. Oheisessa kaavioissa on kaupan pinta-ala esitetty KM- ja A/KM-alueille sekä niiden ulkopuolella alueiden läheisyydessä.

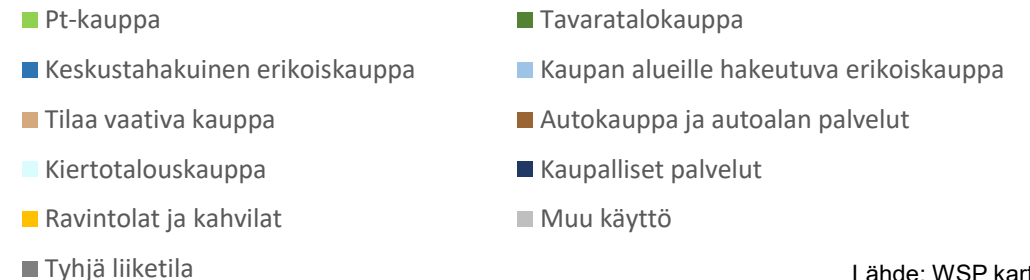
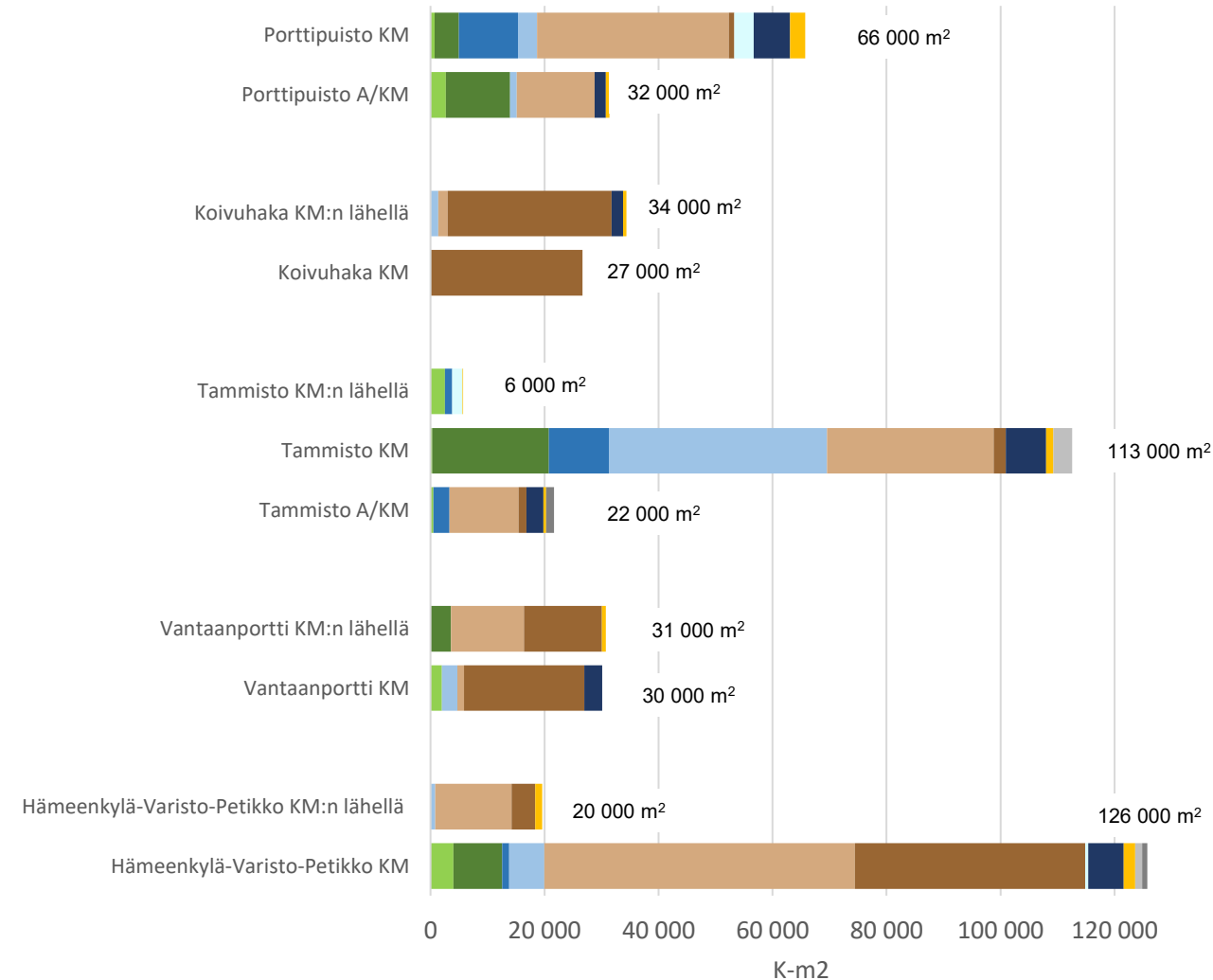
Hämeenkylä-Varisto-Petikossa suurin osa kaupasta sijoittuu KM-alueelle. Petikon puolella on jonkin verran kauppaa KM-alueen pohjois- ja itäpuolella ja yksi rautakauppa Voimalantiellä.

Tammistossa KM-alueen ulkopuolella on hyvin vähän kauppaa. A/KM-alueella on kaupan pinta-alasta 15 % ja pinta-ala painottuu tilaa vaativaan kauppaan.

Koivuhaassa yli puolet ja Vantaanportissa noin puolet kaupan pinta-alasta on yleiskaavan KM-alueen ulkopuolella.

Porttipuistossa kauppaa ei ole KM- tai A/KM-alueiden ulkopuolella. Kaupan pinta-alasta noin kolmannes on A/KM-alueella, jossa painopiste on KM-aluetta voimakkaammin laajan tavaravalikoiman kaupassa ja päivittäistavarakaupassa.

Liiketilän pinta-ala KM-alueella ja sen ulkopuolella



Kauppaa sisältäviä työpaikka-alueita

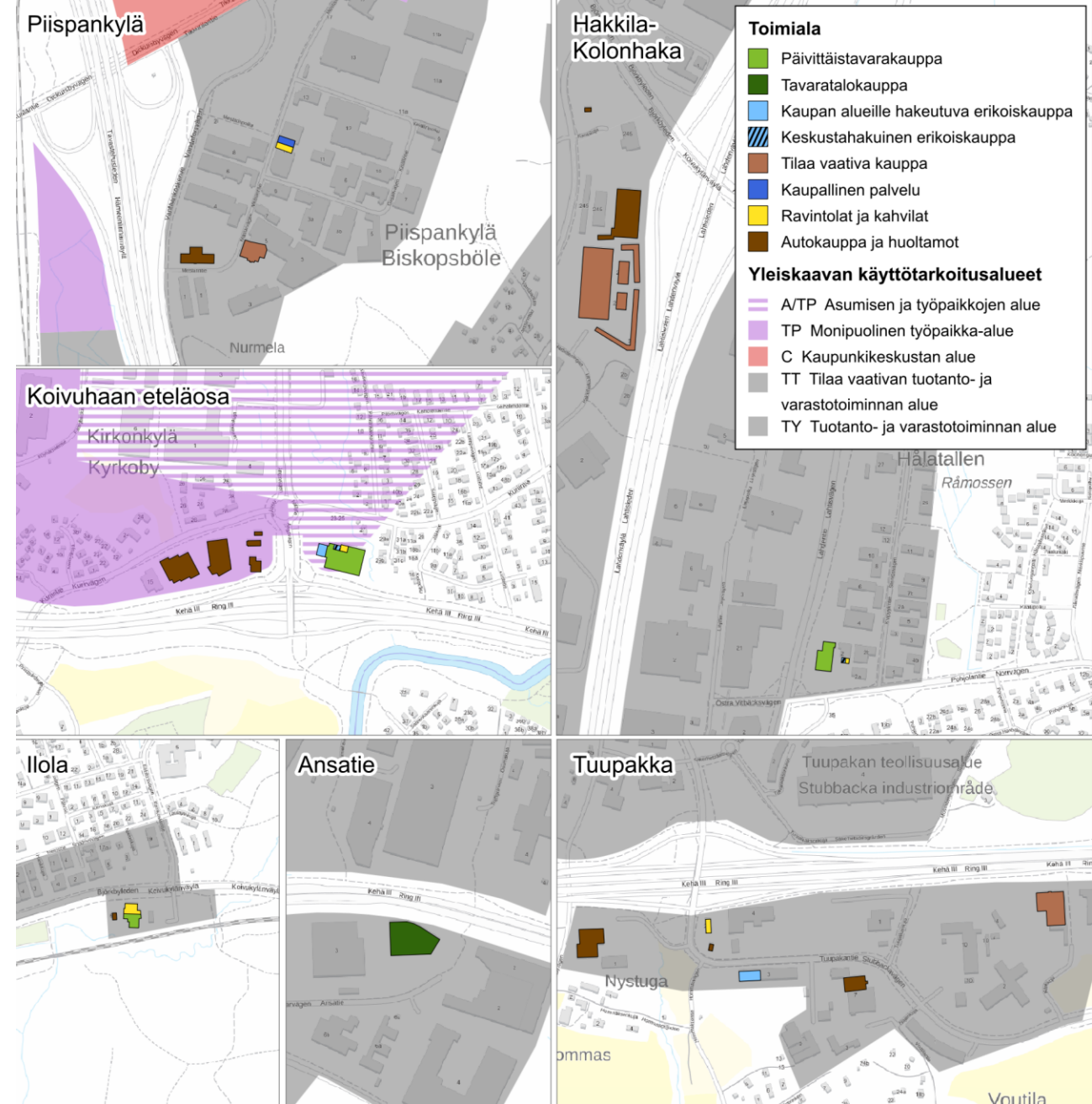
Kaupan alueiden lisäksi on kartoitettu sellaisia työpaikka-alueita, joille sijoittuu vähittäiskauppaa jonkin verran. Näitä ovat mm. Piispankylä, Tuupakka, Koivuhaan eteläosa, Hakkila ja Kolohonka sekä Ilola ja Ansatien alue. Pääsääntöisesti alueilla on kauppaa kuitenkin vähäisesti, ja niiden painopiste on muussa kuin vähittäiskaupan toiminnassa.

Kaupan toiminta alueilla painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Tilaa vaativa kauppa tuli vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyn piiriin maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksen jälkeen 1.5.2017. Työpaikka-alueilla myymälät jäävät pääsääntöisesti alle vähittäiskaupan suuryksikörajän. Vähittäiskaupan suuryksiköitä on ainoastaan Hakkilassa (K-rauta ja K-auto sekä Ansatiellä Motonet).

Työpaikka-alueilla on tilaa vaativan kaupan ohella mm. ravintolapalveluita ja yksittäisiä pieniä erikoiskauppoja mm. kukkakauppa, tietokonetarvikekauppa, työvaateliike ja pyöräliike. Myymälät palvelevat osin myös yritystoimintaa. Koivuhaan eteläosassa. Kolohongassa ja Ilolassa on myös päivittäistavarakauppaa.

Kartoitettujen työpaikka-alueiden ohella yksittäisiä myymälöitä on myös muilla työpaikka-alueilla, mm. Rajatorpassa yksi päivittäistavarakauppa.

Työpaikka-alueilla on kauppaa myös kaupan alueiden vieressä, mutta ne on tässä selvityksessä kartoitettu osana kaupan aluetta.



Liiketilán pinta-ala työpaikka-alueilla

Työpaikka-alueilla kaupan pinta-ala jää pääsääntöisesti vähäiseksi. Suurin osa kaupasta sijoittuu yleiskaavan TT-alueille, Koivuhaassa TP- ja A/TP-alueelle.

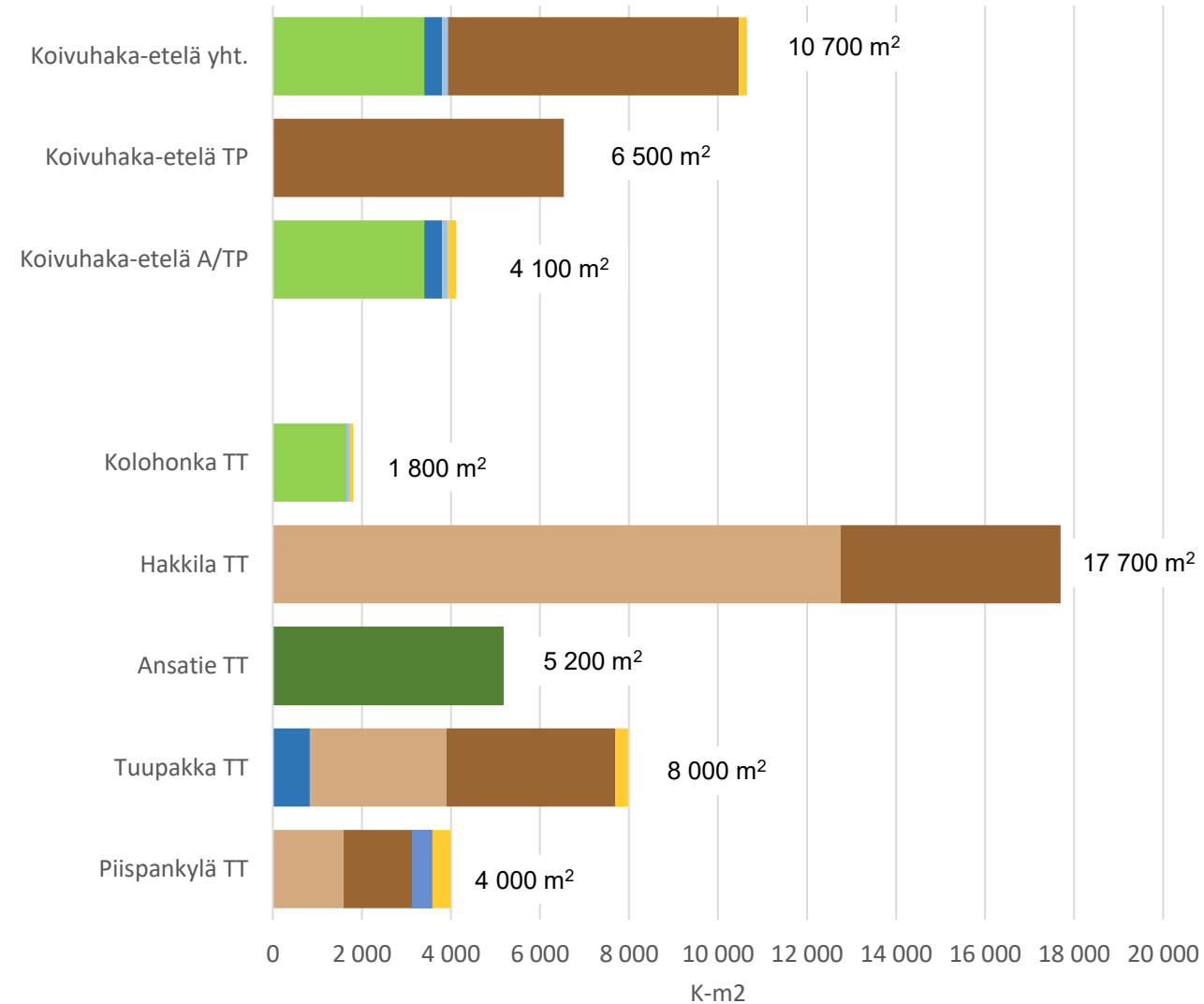
Eniten kaupan pinta-alaa on Hakkilassa, lähes 18 000 k-m². Alueella on rautakaupan ja autokaupan suuryksikkö.

Koivuhaan työpaikka-alueen eteläosassa on kauppaa lähes 11 000 k-m². A/TP-alueella on yksi supermarket ja sen yhteydessä kukkakauppa, työvaateliike ja ravintola. Alueen autokaupat ovat TP-alueella Niittytien toisella puolella.

Tuupakassa on kauppaa kartoitetuista työpaikka-alueista kolmanneksi eniten, noin 8000 k-m². Ansatiellä ja Piispankylässä on kauppaa noin 4000-5000 k-m². Ansatiellä on yksi laajan tavaravalikoiman myymälä, joka painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Tuupakassa ja Piispankylässä kaupan pinta-alan painopiste on tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa. Molemmissa on myös ravintolapalveluita ja Tuupakassa erikoiskauppaa ja Piispankylässä kuntosali.

Kolohongan alueella kaupan pinta-ala jää kaikkein vähäisimmäksi, alle 2000 kerrosneliometriin. Kolohongassa on päivittäistavarakauppa, kahvila ja kukkakauppa. Se profiloituu lähipalvelupisteenä, joka palvelee läheisiä pientaloalueiden asukkaita.

Liiketilán pinta-ala työpaikka-alueilla



- Pt-kauppa
- Keskustahakuinen erikoiskauppa
- Tilaa vaativa kauppa
- Kaupalliset palvelut
- Tavaratalokauppa
- Kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa
- Autokauppa ja autoalan palvelut
- Ravintolat ja kahvilat

4. Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä

Kaupan toimijoiden näkemyksiä kaupan alueista

Työn yhteydessä haastateltiin neljää erikoiskaupan/laajan tavaravalikoiman kaupan toimijaa, joilla on myymälöitä Vantaan kaupan alueilla tai suunnitelmia sijoittumisesta Vantaalle. Haastattelujen mukaan Vantaa nähdään erittäin potentiaalisena markkina-alueena: väestöpohja suhteessa nykyiseen myymälämäärään on usean toimijan mielestä vahva, mikä luo edellytyksiä lisäämyymälöille.

Aluekohtaiset havainnot

Tammisto on Vantaan vahvin kaupan alue, mutta ruuhkautuminen ja tilapaineet rajoittavat lisätilamahdollisuuksia. **Koivuhaka** ei herätä kiinnostusta, mutta se voi toimia laajentumisen vaihtoehtona, jos Tammistoon ei enää mahdu.

Porttipuisto on kasvava ja kiinnostava, mutta osa mikrosijainneista kärsii saavutettavuus- ja näkyvyysrajoitteista; yksittäiset liittymäratkaisut voisivat selvästi parantaa kaupallista toimivuutta. **Petikko** on sijainniltaan vahva, mutta alueen profiili (autokauppa/korjaamot) ja vanha rakennuskanta heikentävät vetovoimaa; uudistuminen lisäisi kiinnostusta. **Vantaanportissa** kehittämistä kaivataan erityisesti kehän liittymien ja näkyvyyden osalta.

Kivistö–Petas: Kivistön kasvuun uskotaan, mutta toteutuminen on osin viivästynyt. Kivistössä keskusta-alueen eteläpuolella oleva työpaikka-alue on kiinnostava, mutta alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Petas nähdään tulevaisuuden mielenkiintoisena alueena, joka voisi palvella myös naapurikuntia. Petaksen kehittäminen nähdään syöväen toimintaedellytyksiä Kivistön puolelta.

Myymälä- ja toimitilaratpeet sekä sijaintipreferenssit

Myymälöiden kokoluokat vaihtelevat konseptista riippuen. Laajan tavaravalikoiman myymälöiden tyypilliset kokoluokat ovat 2500-3000 k-m², 4500-5500 k-m² ja 6500-7500 k-m². Erikoiskaupan myymäläkoko on laajan tavaravalikoiman kauppaa pienempi.

Osalla toimijoista on myös toimistotarvetta 350–600 m² sekä jopa noin 2000 m². Preferenssinä on löytää tilat myymälän yhteydestä esimerkiksi toisesta kerroksesta, mutta tämä ei kaikilla ole edellytyksenä.

Toimijoilla on erilaisia preferenssejä sijainnin suhteen, Suurin osa hakee sijaintia pääosin kaupan alueilta, mutta osa sijoittuu myös keskustoihin tai kauppakeskuksiin. Kaupan alueilla kaikki hakevat sijaintia maantasosta. Osa haluaa ehdottomasti sijoittua omalla tontilleen ja osa hakee ensisijaisesti sijaintia retailparkista tai muusta keskittymästä. Joillakin toimijoilla molemmat vaihtoehdot ovat toimivia.

Autoasiakkuus on monelle konseptille kriittinen. Pysäköinti halutaan myymälän viereen (myös peräkärryille); rakenteellista pysäköintiä vältetään, ellei se toimi samassa tasossa sisäänkäynnin kanssa. Myös toimistotilan kriteereinä ovat tyypillisesti autosaavutettavuus ja riittävä pysäköinti. Myymälän näkyvyys pääväylyiltä on kilpailutekijä, ja pihajärjestelyissä vältetään näkymiä peittävää istutusta, mikä on myös kustannuskysymys.

Verkkokaupan rooli

Verkkokauppa tukee myymäläverkkoa: osa toimijoista kasvattaa myymälänoutoja ja kotiinkuljetusta (myös pikatoimitukset), kun taas joillakin verkkokaupan jatko arvioidaan puhtaasti kannattavuusperustein. Lemmikkikaupassa verkkokaupan merkitys korostuu harvemmin asutuilla alueilla.

Kaavoitus, tonttipolitiikka ja kilpailu

Toimijat toivovat kilpailuneutraalia, sallivaa kaavoitusta: päivittäistavarakaupan mahdollistaminen uusilla kauppapaikoilla ja riittävä myymäläkoko koetaan avaintekijöiksi. Yleisesti toivotaan, että kehitetään sekä uusia että olemassa olevia kaupan alueita, ei vain uusia.

Tilaa vaativan ja autokaupan kehitysnäkymiä ja sijoittumisen näkökulmia

Tavoitteena on, että kaupan alueet profiloituvat tilaa vaativan kaupan ja autokaupan keskittyminä. Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa keskittyykin ja kehittyy pääosin monipuolisilla kaupan alueilla. Tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa sijoittuu myös työpaikka-alueille ja työpaikka-alueet täydentävät kaupan alueiden tarjontaa.

Tilaa vaativa kauppa sisältää perinteisesti huonekalukaupan, rauta-, vene- ja puutarhakaupan, kodintekniikkakaupan, autokaupan ja autoalan palvelut. Tilaa vaativaan kauppaan on luokiteltu usein myös maatalouskauppa ja konekaupat, jotka on verrannollisia rautakauppaan. Ne palvelevat yrityksiä, mutta jotkut myymälät myös kuluttaja-asiakkaita vastaavasti kuin rautakaupat.

Toimialajako tilaa vaativa kauppa vs. erikoiskauppa ei ole yksiselitteinen. Kaupan toiminnassa ja kilpailussa korostuvat toimialaliukumat, eli suuri osa erityisesti suurista myymälöistä myy usean toimialan tuotteita. Huonekalukaupassa myydään sisustustuotteita ja rautakaupassa mm. työvaatteita, sisustustuotteita ja leluja. Autokauppaan liittyy oleellisesti myös huoltopalveluita, jotka eivät ole vähittäiskauppaa.

Tilaa vaativat kaupat ovat siis harvoin yhden toimialan liikkeitä, vaan monipuolisia myymälöitä, jotka tarjoavat usean toimialan tuotteita, myös erikoiskaupan tuotteita. Näin ollen voidaan todeta, että vuonna 2000 julkaistu opas ”Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinnasta” ei ole täysin ajankohtainen.

Suuren myymäläkoon, suurten tuotteiden ja monipuolisen tarjonnan takia tilaa vaativat kaupat ovat perinteisesti hakeutuneet keskustojen ulkopuolelle. Niillä ei ole mahdollisuuksia sijoittua keskustaan tilantarpeen mutta myös kustannusten takia. Lisäksi ne palvelevat osin myös lähellä olevia yritysasiakkaita. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan tyypillisesti autolla muun muassa suurten tuotteiden vuoksi. Näin ollen sijainti autolla helposti saavutettavissa olevissa paikoissa on oleellinen.

Tilaa vaativan kaupassa kasvunäkymiä on erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa. Useat laajan tavaravalikoiman myymälät ovat luonteeltaan enemmän tilaa vaativaa kauppaa kuin erikoiskauppaa.

Perinteinen tilaa vaativa kauppa kasvaa maltillisesti lähinnä kehittyvillä kaupunkiseuduilla, kuten Vantaalla. Rautakauppaan on tulossa uusia toimijoita (Hammer) ja kodintekniikkakauppaan on rakentunut uusia suurmyymälöitä (mm. Power), mutta kehitystahti on maltillinen. Huonekalukaupassa myymälöiden uusperustannalle ei ole nähtävissä merkittävää kysyntää, mutta tilaa tulee todennäköisesti vapautumaan muille toimijoille Askon ja Sotkan konkurssin myötä. Puutarhakaupassa Plantagen on poistunut markkinoilta, ja tuo potentiaalisesti tilaa uusille puutarha-alan toimijoille.

Tilaa vaativassa kaupassa nopeasti kehittyvä toimiala on autokauppa ja autokauppaan liittyvä huoltotoiminta. Toimiala on ketjuuntumassa ja uudet ketjut etsivät sijaintipaikkoja. Korjaustoimintaa ja autoalan palveluita sijoittuu myös työpaikka-alueille. Autokauppa keskittyy yleensä omiin keskittymiin, kuten myös Vantaalla on tapahtunut. Autokaupan keskittymän vaikutusalue on tyypillisesti hyvin laaja.

Autokaupassa kasvua on huoltotoiminnassa sen ketjuuntuessa sekä käytettyjen autojen kaupassa sen siirtyessä piha-alueilta myymälätiloihin. Myös uusiin autoihin painottuneet myymälät uudistuvat entistä näyttävämmäksi ja myyvät enenemässä määrin myös käytettyjä autoja.

Autokaupan verkkokauppa kasvaa ja kehittyy. Toimipisteitä tarvitaan kuitenkin myös autojen esittelyyn ja koeajolle lähtöön. Tilaa tarvitaan myös autojen säilyttämiseen, tähän mennessä säilytys on painottunut autokaupan myymälöihin ja niiden piha-alueille. Maahantuojilla on omat varastointialueet, mutta niissä ei ole kuluttajatoimintaa.

Laajan tavaravalikoiman kaupan kehitysnäkymiä ja sijoittumisen näkökulmia

Kaupan alueita suunnitellaan tyypillisesti tilaa vaativalle kaupalle, mutta alueille hakeutuu ja sijoittuu myös muuta kauppaa ja palveluita. Laajan tavaravalikoiman kauppa on tyypillinen toimiala kaupan alueilla.

Laajan tavaravalikoiman toimijoita ovat mm. Biltema, Jula, Puuilo, Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson, Motonet ja Kärkkäinen. Vantaan kaupan alueilla on kohtalaisen monipuolisesti toimialan toimijoita, ja uusia on suunnitteilla tai rakentumassa. Motonet on Vantaalla työpaikka-alueella Kehä III:n varressa, mutta ei kaupan alueilla.

Kaupan alueilla kasvupaineet ovat viime vuosina olleet erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa. Nykyiset toimijat etsivät uusia kauppapaikkoja, ja uusia toimijoita on tullut markkinoille. Uudet toimijat hakeutuvat yleensä vain kaupan alueille.

Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät nimensä mukaisesti usean toimialan tuotteita. Osa toimijoista on rautakaupan tyyppisiä myymälöitä, joiden tuotevalikoima on pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Osa tarjonta painottuu hypermarkettyypiseen käyttötavaraan, eli suurelta osin keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Toimijoissa ja myymäläkonsepteissa on eroja painotusten suhteen, ja ne myös jatkuvasti kehittyvät.

Useat laajan tavaravalikoiman myymälät painottuvat kodin, vapaa-ajan ja rakentamisen tuotteisiin (rautakaupan tavoin). Tuotevalikoima vaihtelee suurista tuotteista pieniin. Useilla toimijoilla myös autotarvikkeet on merkittävä tuoteryhmä, mm. Motonettiin sisältyy myös autonhuoltoa. Kaupan alueilla painotus on yleensä tilaa vaativassa kaupassa ja myymälät ovat luonteeltaan tilaa vaativaa kauppaa.

Myymläkonseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäkointiä. Ne eivät mahdu eivätkä tyypillisesti hakeudu keskustaan. Ne eivät myöskään vastaa keskustan kaupunkikuvallisia tavoitteita. Osa toimijoista ei edes harkitse keskustaa sijaintipaikakseen. Jos kaupan alueilta ei löydy sijaintia, ne eivät tule kaupunkiin.

Kaupan alueille sijoittuvan laajan tavaravalikoiman myymälän asiakaskunta painottuu pientaloalueilla asuviin autollisiin kotitalouksiin. Myymälöissä asioidaan pääsääntöisesti autolla, usein myös pakettiautolla tai auto-peräkärry-yhdistelmällä. Osa toimijoista sijoittuu kaupan alueiden ohella myös keskustoihin.

Clas Ohlson on tyypillinen kauppakeskustoimija, kaupan alueilla myymälöitä on vähemmän kuin keskustoissa. Pääkaupunkiseudulla on vain yksi myymälä kaupan alueilla Tammistossa ja 11 kauppakeskuksissa. Clas Ohlsonin tuotevalikoima painottuu pientuotteisiin myös tilaa vaativan kaupan tyypillisiin tuotteisiin. Myymälät ovat kauppakeskuksissa pienempiä kuin kaupan alueilla, mutta myymäläkoko kauppakeskuksissa on keskimääräistä kauppakeskusmyymälää suurempi. Tammiston myymälä (n 1200 my-m²) on yksi ketjun suurimmista Suomessa.

Tokmannilla on myös myymälöitä keskustoissa ja kaupan alueilla. Pääkaupunkiseudulla verkko on tiheä ja keskustoissa Tokmanni on usein kauppakeskuksissa, Tikkurilassa omissa liikerakennuksissaan. Kauppakeskusmyymälät ovat pienempiä kuin kaupan alueen myymälät ja niissä painotus on lähellä hypermarkettien käyttötavaraa. Kaupan alueilla myymälän yhteyteen sijoittuu usein piha/puutarhamyymälä ja tuotevalikoimassa on myös suuria vapaa-ajan ja kodin tuotteita. Kaupan alueilla myymälät ovat joko omissa liikerakennuksissaan tai retail-park-tyyppisissä keskuksissa.

Tokmanni on lähtenyt kehittämään EUROSPAR-supermarkettia, eli on laajentumassa päivittäistavarakauppaan. Pt-kaupan yhdistyminen laajan tavaravalikoiman myymälään muokkaa konseptia hypermarketin suuntaan. Myymäläkoko jää perinteistä hypermarkettia selvästi pienemmäksi (5000-6500 k-m²), ja päivittäistavarakaupan pinta-ala on lähempänä supermarketia kuin hypermarketin päivittäistavarakauppaa. Nykyisiin kauppakeskusmyymälöihin ei supermarket mahdu (ilman merkittävää laajennusta).

Erikoiskaupan kehitysnäkymiä ja sijoittumisen näkökulmia

Erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat yleensä kauppakeskuksiin. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu yksityisiä pienyrityksiä, mutta niiden määrä on vähenemässä. Yleisesti erikoiskaupan pinta-ala keskustoissa pääsääntöisesti vähenee Suomessa, mutta myös muissa Pohjoismaissa ja Euroopassa. Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kulttuuri-, viihde- ja hyvinvointipalveluissa.

Kaupan alueille hakeutuu suurehkoja erikoiskaupan myymälöitä, mutta ne jäävät useimmiten alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Toimijat hakeutuvat useimmiten myymäläkeskittymiin toisten myymälöiden rinnalle, mutta osin myös omiin myymälärakennuksiin (esim. urheilukauppa).

Toimialoja, jotka sijoittuvat usein keskustan sijaan kaupan alueille, ovat mm. lastentarvikekaupat, eläinkaupat, juhlatarvikekaupat, työvaate- ja varustekaupat sekä urheilu-, polkupyörä-, golf- ja retkeilykaupat ja muut harrastekaupat. Urheiluvaatteisiin ja -kenkiin painottuvia urheiluliikkeitä sijoittuu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Sisustuskauppaa sijoittuu kaupan alueille mm. tilaa vaativan kaupan sekä laajan tavaravalikoiman yhteyteen, mutta myös omiin myymälöihin.

Kaupan alueille hakeutuu sellaisia erikoiskaupan myymäläkonsepteja, joissa valikoima on laaja, katteet alhaiset ja osa tuotteista mahdollisesti suurikokoisia. Myös ostokäyttäytyminen vaikuttaa hakeutumiseen kaupan alueille. Asiointi painottuu autolla asiointiin ja myymälöissä on totuttu asioimaan kaupan alueilla. Esimerkiksi eläintarvikekaupassa tuotteet (ruokasäkit) ovat suuria, ja niitä ei voi helposti ilman autoa kuljettaa. Näin ollen pysäköinti liikkeen vieressä on ensiarvoisen tärkeää.

Osa kaupan alueen myymälöistä voi olla pieniäkin ja hyvin erikoistuneita (mm. harrastemyymälät), mutta toimijan vuokranmaksukyky ei mahdollista keskustasijaintia.

Pienet erikoiskaupan myymälät sijoittuvat tyypillisesti jo valmiisiin myymälärakennuksiin ja valmiisiin tiloihin. Tällöin ei ole tarvetta hakea rakennuslupaa ja sijoittumista on vaikea valvoa.

Kaupan keskittyminen myötävaikuttaa toimijoiden sijoittumista kaupan alueille samoin kilpailunäkökulma. Kaupan alueilla on jo vastaavaa tarjontaa, myös tilaa vaativan sekä laajan tavaravalikoiman kaupan yhteydessä. Uusien vastaavia tuoteryhmiä myyvien toimijoiden on haastava sijoittua keskustoihin ja toimia niissä kannattavasti.

Kaupan alueille pyrkii hakeutumaan myös keskustahakuisen erikoiskaupan toimijoita, ja uusia toimijoita tulee markkinoille myös tulevaisuudessa. Kohtalaisen uusi kaupan alueilta sijaintipaikkoja hakeva erikoiskaupan ketju on Lager 157. Ketjulla ei ole lainkaan keskustamyymälöitä. Lager 157 luokitellaan muotikauppaan, joka tulisi ensisijaisesti ohjata keskustoihin. Normal sijoittuu tyypillisesti keskustoihin ja kauppakeskuksiin mutta on hakeutunut myös kaupan alueille. Myymälät ovat pieniä myös kaupan alueilla ja sijoittuvat myymäläkeskittymiin.

Kaupan alueille hakeutuu myös outlet-keskittymiä, joiden tuotevalikoima painottuu keskustahakuiseen kauppaan. Keskustahakuisen kaupan sijaintipaikka on kuitenkin ensisijaisesti keskusta. Erikoiskaupan sijoittuminen kaupan alueelle heikentää palveluiden saavutettavuutta jalan ja joukkoliikenteellä.

Keskustahakuisille myymälöille harkittavia sijaintipaikkoja voivat olla myös keskustojen vieressä olevat kaupan alueet, jonne on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet (raideliikenne). Tällöin ne olisivat hyvin saavutettavissa myös kestäväillä kulkumuodoilla. Sijainnin edellytyksenä on kuitenkin se, ettei sijainnilla on haitallisia vaikutuksia keskustamyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Päivittäistavarakaupan ja palveluiden kehitysnäkymiä ja sijoittumisen näkökulmia

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakauppa hakeutuu lähelle asukkaita helposti saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin. Viime vuosina päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa (K-Supermarket, S-market, Lidl). Myös Tokmanni etsii sijaintipaikkoja uudelle EUROSPAR-supermarketille.

Hypermarketverkko on pitkälti jo rakentunut, ja uusia hypermarketteja rakennetaan nykyään harvemmin. Vantaalla on kysyntää kuitenkin myös uusille hypermarketeille. Kaupan alueille ei hypermarketteja pysty yleiskaavamääräysten takia sijoittamaan.

Lähikauppaverkko (K-market, Alepa ja etniset myymälät) täydentää pt-kaupan verkkoa. Lähikauppoja rakennetaan keskusta-alueille ja niiden tuntumaan sekä uusille asuinalueille, mutta myös työpaikka-alueille ja kaupan alueille. Aukiolorajoitusten poistuttua lähikaupalla ei ole enää 400 m²:n kokorajaa, joten uudet lähikaupat ovat yleensä tätä suurempia (500–1000 m²). Lähikaupat eivät yksinään riitä asukkaille, vaan ensisijaisesti pyritään asioimaan suuremmassa ja edullisemmässä myymälässä. Tärkeää on kuitenkin kestävän liikkumisen ja autottomien näkökulmasta se, että kauppa säilyy lähellä.

Päivittäistavarakauppa on nykyään paljon muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Myymälässä on tyypillisesti verkkokaupan noutopiste tai pakettiautomaatti. Lisäksi myymälöihin yhdistyy mm. ravintola-, noutoruoka- ja leipomopalveluita esim. sushi- ja salaattibaari ja kahvipiste. Päivittäistavarakauppa toimiikin usein merkittävänä lounasasiointipaikkana ja ravintolassa asioinnin ”korvikkeena”, eli nähtävissä on toimialaliukumaa ravintolapalveluihin.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kasvaa nopeasti, mutta myymäläverkon uskotaan edelleen vastaavan suurimmasta osasta pt-kaupan myynnistä.

Päivittäistavarakaupan toimijat ovat kiinnostuneet kaupan alueista, kun lähialueella on paljon asukkaita ja/tai alueella merkittävää asiakasvirtaa ja työpaikkoja. Kaupan alueilla asukkaiden läheisyys ei kuitenkaan usein tarkoita välitöntä läheisyyttä.

Kaupan alueiden vahvuutena verrattuna keskustoihin on mm. maantasopysäköinti ja helpot kulkuyhteydet, joita asiakkaat suosivat. Tilaa on helpommin löydettävissä laajemmalle myymälälle kuin ahtaissa keskustakortteleissa, jolloin valikoima on myös laajempi.

Palvelut

Kaupallisten palveluiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveystieteissä ja vapaa-ajan palveluissa. Myös ravintola- ja kahvilapalveluiden määrä on kasvussa.

Palvelut sijoittuvat tyypillisesti keskustoihin, kauppakeskuksiin ja keskustojen kivijalkaliiketiloihin sekä ala- ja paikalliskeskuksiin. Keskustoissa on nähtävissä erikoiskaupan korvautuminen palveluilla. Myös kauppakeskukset ovat enenemässä määrin palvelukeskuksia.

Palveluita sijoittuu myös kaupan alueille. Kaupan alueilla ne palvelevat asukkaiden ohella alueella työssäkäyviä. Kaupan alueille hakeutuu mm. liikuntapalveluita ja muita vapaa-ajan palveluita, kuten kuntosaleja ja seikkailupuistoja. Kaupan alueille hakeutuvat toimijat ovat usein ns. ”suurpalveluita”, joissa asioidaan laajalta alueelta tilaa vaativan kaupan tavoin. Lisäksi alueille hakeutuu ravintoloita, tyypillisesti pikaruokaravintoloita (mm. hampurilaisravintolat ja pizzaravintolat) ja työpaikkojen läheisyyteen myös muita lounasravintoloita. Myös liikenneasemaravintolat ovat kaupan alueilla yleisiä.

Verkkokaupan merkitys markkinoilla

Verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan. Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Uusille myymälöille on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kysyntää kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta.

Verkko myyntikanavana on viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen. Verkkokaupasta alle puolet (48 %) on tavaraostoja, muut tuoteryhmät ovat palvelut ja matkustaminen. Suosituimmat tuoteryhmät ovat enemmän keskustahakuisen kaupan tuoteryhmiä kuin kaupan alueiden toimialojen.

Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan osuus koko myynnistä on Suomessa 3 % ja pääkaupunkiseudulla karkean arvion mukaan 5-10 %. Ruoan verkkokauppaan liittyen on ravintola-annosten tilaus yleistynyt viime vuosina merkittävästi. Pt-kaupan verkkokauppa on kehittynyt myymäläverkon rinnalla, mutta automaattiset keräilykeskukset yleistyvät.

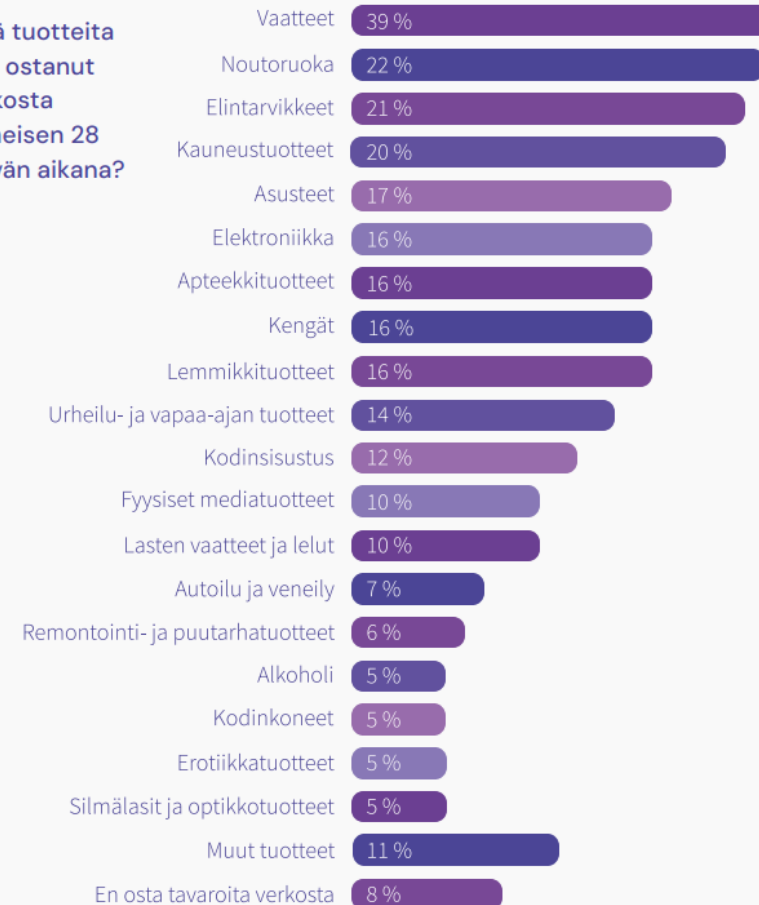
Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarve kasvaa. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään. Sijainti ratkaisee myös noutopaikoilla ja niihin tullaan usein autolla.

Kotiinkuljetus yleistyy ja erilaisia last-mile –ratkaisuja kehitetään. Toimijat suosivat myymälänoutoa, koska se tuo lisämyyntiä myymälään.

Erikoiskaupalla/laajan tavaravalikoiman kaupalla on keräily usein keskitetty yhteen sijaintiin. Jakelukeskusten sijainnit painottuvat hyvin liikenneyhteyksien ääreen lähelle pääkaupunkiseutua. Osa toimittaa verkkokaupan tilauksia myös Suomen ulkopuolelta. Kaupa alueet eivät tarjoa erityistä etua jakelukeskuksen sijaintiin verrattuna muihin yritysalueisiin.

MITÄ SUOMALAISET OSTAVAT VERKOSTA? | Tavarakauppa

Mitä tuotteita olet ostanut verkosta viimeisen 28 päivän aikana?



Kaupan alueilla asiointi Tilaa vaativan kauppa, erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa

Erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa keskittyvät suuriin ja monipuolisiin keskittymiin, pääosin maakuntakaavan keskuksiin ja kaupan alueille. Tilaa vaativa kauppa keskittyy pääosin kaupan alueille ja erikoiskauppa suurin keskustoihin, mutta myös kaupan alueille. Pienissä keskustoissa ei erikois kauppaa juurikaan ole.

Kaupan alueet profiloituvat tilaa vaativan kaupan keskittyminä, mutta niihin on sijoittunut myös kaupan alueille hakeutuvaa erikoiskauppaa sekä keskustahakuista erikoiskauppaa.

Tilaa vaativan kaupassa ja erikoiskaupassa asiointitiheys on harvempi kuin päivittäistavarakaupassa ja asiointietäisyydet suurempia. Asiointitiheys tilaa vaativassa kaupassa on vielä harvempi kuin erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat voivat olla hyvinkin pitkiä. Esimerkiksi autokaupassa ja huonekalukaupassa asioidaan tyypillisesti hyvin harvoin. Laajan tavaravalikoiman kaupassa asioidaan samantyyppisesti kuin erikoiskaupassa, vaikka ne painottuvatkin osin tilaa vaativaan kauppaan.

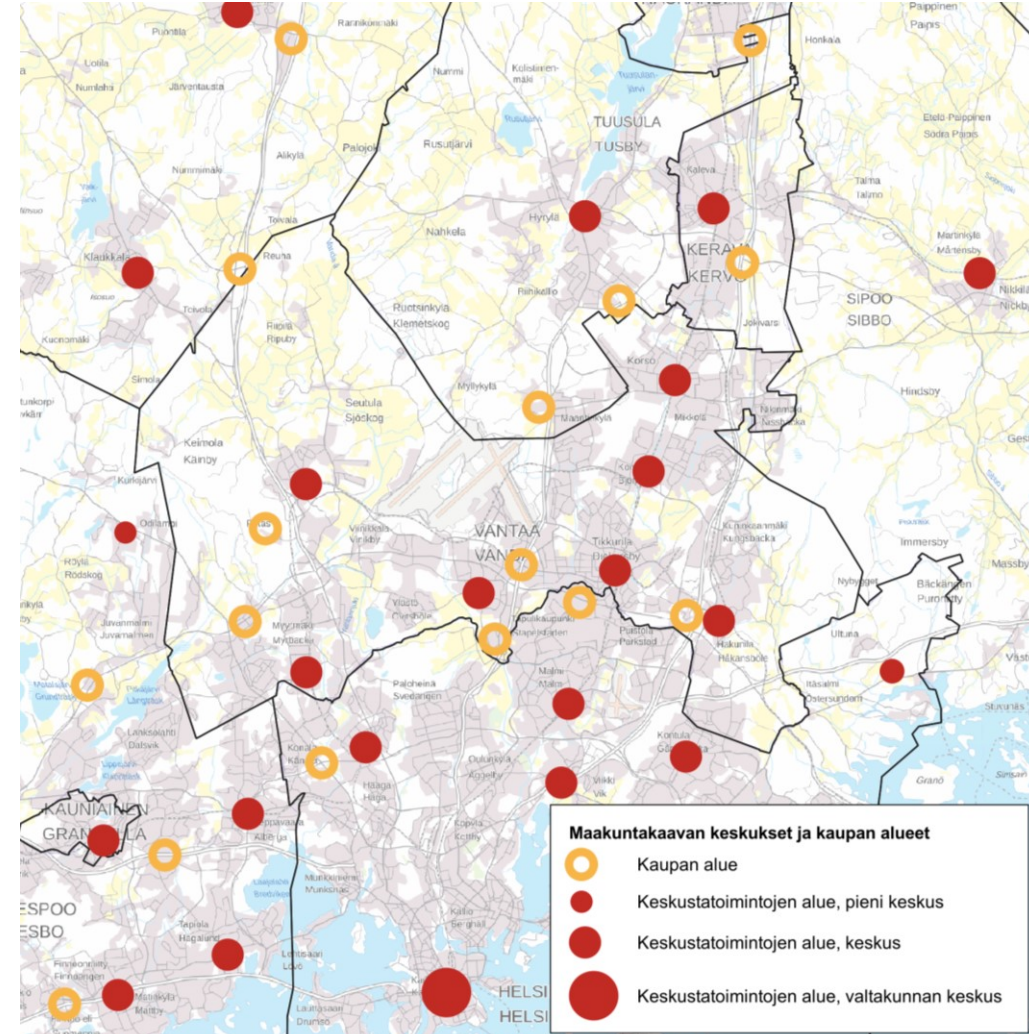
Kaupan alueilla asioidaan pääosin autolla sekä tilaa vaativassa kaupassa että erikoiskaupassa, vaikka alueet ovatkin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Näin ollen asiointitiheydellä on vaikutusta alueiden liikenteeseen.

Asiointin suuntautuminen ja asiointipaikan valinta

Tilaa vaativan kaupan asiointi suuntautuu pääosin kaupan alueille ja vähäisesti myös työpaikka-alueille. Erikoiskaupan asiointi suuntautuu pääosin keskustoihin, mutta myös kaupan alueille, koska niissäkin on erikoiskaupan tarjontaa. Laajan tavaravalikoiman kaupan asiointi suuntautuu pääosin keskustojen ulkopuolelle, vähäisesti myös keskustoihin. Hypermarketeissa asioidaan keskustoissa, ja asiointiin pääsy on tyypillisesti päivittäistavaraostokset, jonka ohella ostetaan myös käyttötavaraa.

Yksittäisten myymälöiden tai keskittymien vaikutusalueet voivat olla hyvinkin laajoja, esimerkiksi kun brändi on hyvin vetovoimainen tai myymäläverkko harva (esim. Ikea, Helsinki Outlet).

Keskustojen ja kaupan alueiden markkina-alueet menevät päällekkäin. Pääkaupunkiseudulla asiointia tapahtuu ristiin rastiin ja asiointipaikan valintaan vaikuttavat mm. kaupan keskuksen sijainti, saavutettavuus ja liikkuminen, kaupan keskuksen tarjonta sekä asiakkaan sen hetkinen tarve.



Maakuntakaavan keskuskeskukset ja kaupan alueet eli erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan pääasialliset asiointipaikat

Lähde: Uusimaa kaava 2050; pohjakartta: Maanmittauslaitos

Kaupan alueilla asiointi

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakauppa keskittyy Vantaalla keskustoihin sekä niiden lähialueille, asuinalueiden lähistölle. Päivittäistavarakauppaa on myös kaupan alueilla ja työpaikka-alueilla.

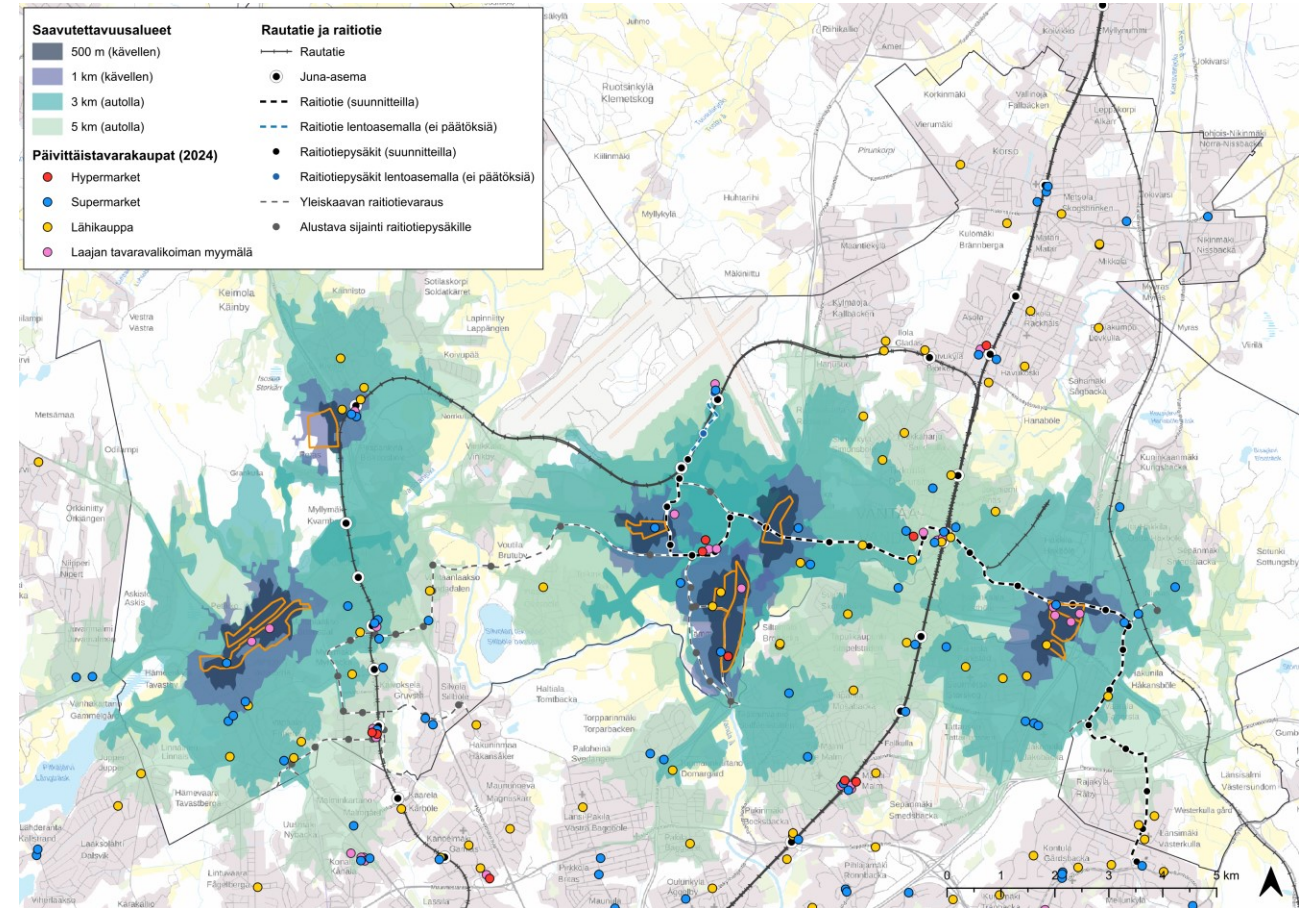
Päivittäistavarakaupassa asiointi kohdistuu pääosin lähelle kotia, mutta myös mm. työmatkan varrelle. Viikko-ostokset hoidetaan tyypillisesti lähellä olevassa suuressa marketissa. Lähikauppa ei useinkaan riitä, vaan monipuolinen asiointi suuntautuu supermarketteihin ja hypermarketteihin (laajempi valikoima ja edullisemmat hinnat). Pienet ostokset tai täydentävät ostokset hoidetaan ”lähikaupassa”, joka voi olla myös suuri market. Läheisyys voi tarkoittaa kodin ohella myös työpaikan tai muun asiointikohteen (esim. harrastus) läheisyyttä, joka on helposti saavutettavissa.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, jos se on käytössä, vaikka matka olisi lyhytkin. Mitä lähempänä päivittäistavarakauppa on, sitä herkemmin asioidaan kuitenkin myös kävellen. Joukkoliikenteellä päivittäistavarakaupan asiointimatkoja hoidetaan harvemmin, tyypillisemmin muiden matkojen yhteydessä, kun ostettavaa on vähän.

Asiointin suuntautuminen ja asiointipaikan valinta kaupan alueen näkökulmasta

Kaupan alue valikoituu päivittäistavarakaupan asiointipaikaksi mm. silloin kun se on lähin tai helpoimmin saavutettavissa oleva monipuolinen päivittäistavarakauppa. Asiointipaikka valitaan useimmiten pienen lähikaupan sijaan laajemman tarjonnan ja alhaisemman hintatason takia.

Kaupan alueen päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti pääosin lähialueelta tai muun liikkumisen yhteydessä. Kaupan alueen päivittäistavarakaupassa asioidaan siis myös lähialuetta kauempaa, mutta asiointi hoituu muu kauppareissun yhteydessä ja asiointin pääkohde on muu kuin päivittäistavarakauppa.



Päivittäistavarakaupan verkko 2024 ja kaupan alueiden saavutettavuusalueet

Lähde: Nielsen IQ; pohjakartta: Maanmittauslaitos

5. Kaupan alueiden saavutettavuus

Kaupan alueet ja asukastiheys

Kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kaupan kehittämiseen kaupan alueilla vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Oheisessa kartassa on kuvattu asukkaiden sijoittumista suhteessa kaupan alueisiin (kaupan alueet rajattu mustalla viivalla). Kartasta nähdään, että kaupan alueilla ei tyypillisesti ole asukkaita, alueiden rakentuminen painottuu liiketilaan ja muuhun toimitilaan.

Hämeenkylä-Varisto-Petikon läheiset asuinalueet ovat pientalovaltaisia alueita, kaupan alue rajautuu myös työpaikka-alueisiin ja viheralueisiin. Tiiviimpi asutus keskittyy lähialueella Martinlaaksoon ja Pähkinärinteeseen.

Petaksen lähialueet rajautuvat työpaikka-alueisiin ja viheralueisiin. Hämeenlinnanväylän toisella puolella Petaksen välittömässä läheisyydessä on Kivistön keskusta-alue, jossa on tiivistä asutusta.

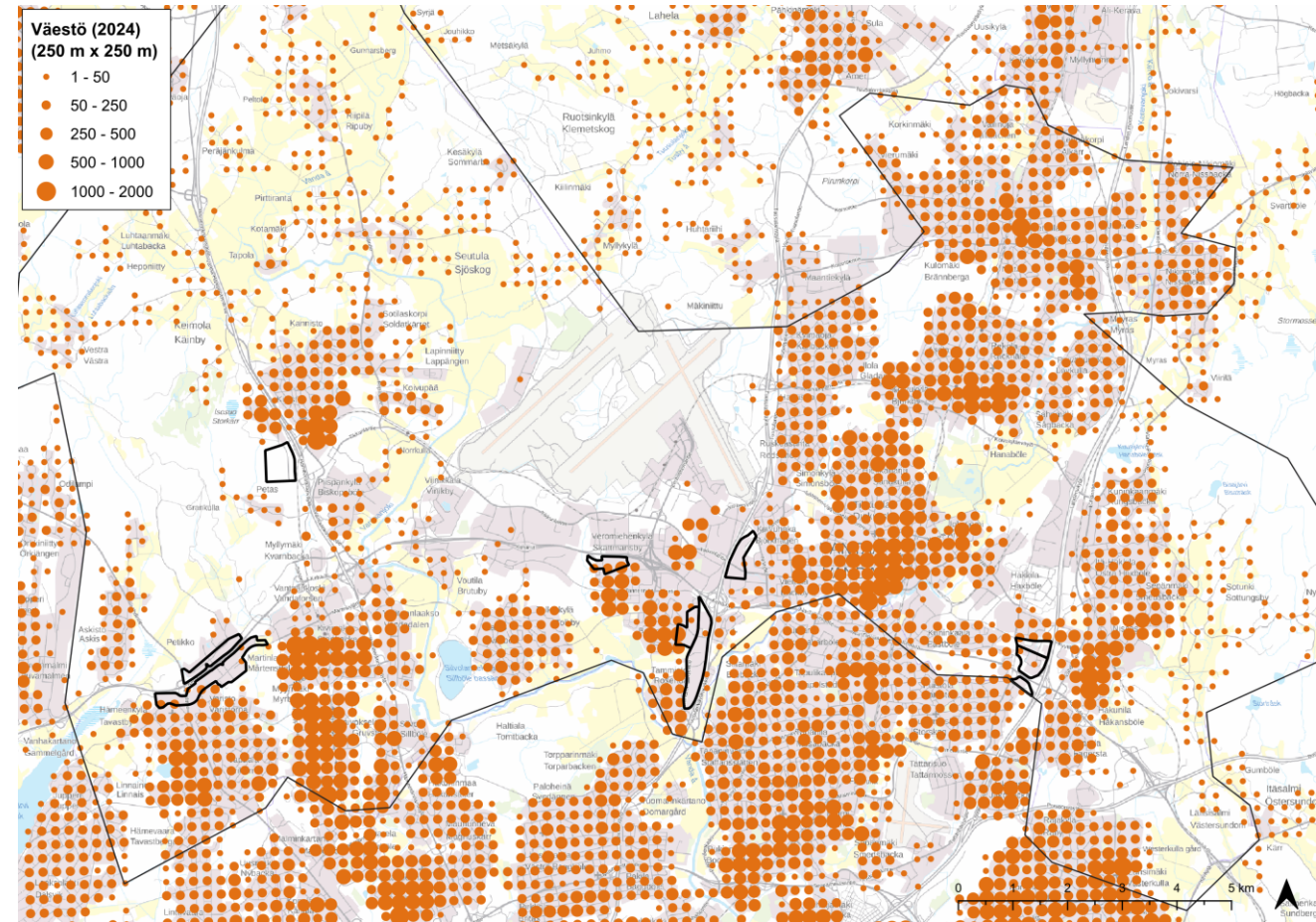
Vantaanportti rajautuu eteläosastaan Pakkalan tiiviiseen kerrostalovaltaiseen asuinalueeseen. Kehä III:n pohjoispuolella on Aviapoliksen keskusta-alue, joka ei vielä ole rakentunut.

Tammiston vieressä ovat sekä Tammiston ja Kartanonkosken asuinalueet. Lähialueella on näin ollen tiivistä asutusta. Tuusulanväylän itäpuolella asutusta on Helsingin puolella.

Koivuhaan vieressä on työpaikka-alueita, joten lähiasutusta on varsin vähäisesti. Tuusulanväylän itäpuolella on Aviapoliksen kaupunkikeskustan asuinalue, joka ei vielä ole rakentunut.

Porttipuiston lähellä Lahdenväylän toisella puolella on tiivis Hakunilan keskusta. Muutoin lähiympäristössä on lähinnä pientaloalueita.

Kaupan alueiden lähialueen asukasmääriä ja niiden kehitystä on tarkastelu sivuilla 56-57.



Kaupan alueet ja asukastiheys Vantaalla 2024

Lähde: © SYKE ja TK, 2024; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

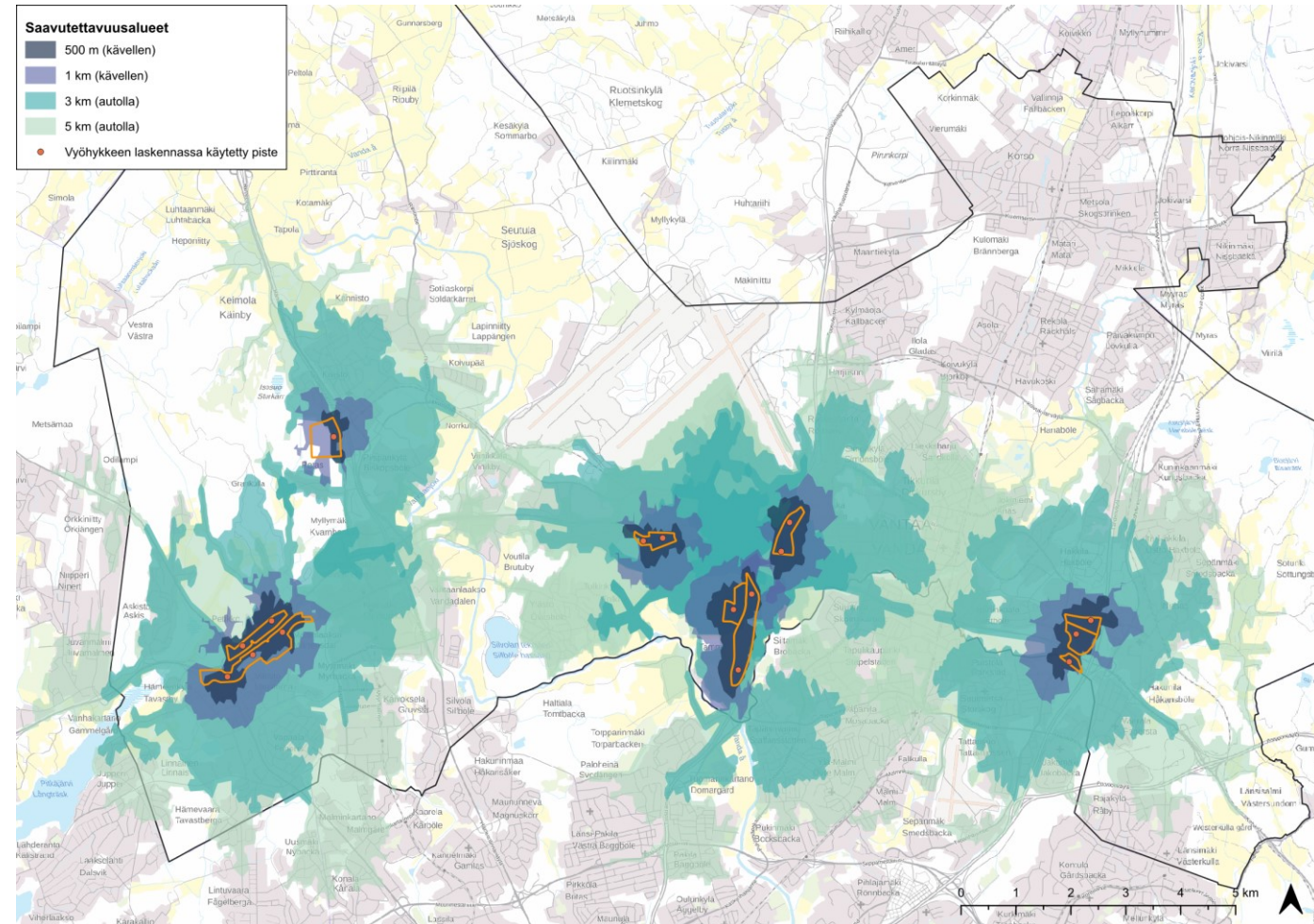
Kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeet

Kaupan alueiden saavutettavuutta on tarkasteltu saavutettavuusvyöhykkeiden kautta. Kaupan alueille on muodostettu saavutettavuusalueet kävely- ja pyöräilyverkkoa (500 m ja 1 km) sekä autoverkkoa (3 ja 5 km) pitkin. Vyöhykkeet on laskettu ArcGIS-online analyysityökalulla. Kaupan alueiden sisälle on osoitettu pisteitä, joiden ympärille vyöhykkeet on laskettu.

Lähialueen saavutettavuusalueet (500 m ja 1 km) ovat merkitseviä päivittäistavarakaupassa, jossa asiointiväli on tiheä. Sen sijaan erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa keskittyy ja niissä asioidaan harvemmin. Näin ollen pidempikin asiointimatka on vielä kohtuullinen.

Kaupan alueet sijoittuvat pääosin Kehä III:n lähiympäristöön. Näin ollen Vantaan pohjoisosiin jää kaupan alueiden saavutettavuuden näkökulmasta katvealueita. Esimerkiksi Koivukylästä ja Korsosta on yli viisi kilometriä lähimmälle kaupan alueelle.

Oheisesta kartasta nähdään myös, että kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeet menevät osin päällekkäin. Eniten päällekkäisyyttä on Vantaanportin, Tammiston ja Koivuhaan saavutettavuusalueilla, koska kaupan alueet sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan.



Kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Vantaan liikkumisalueet

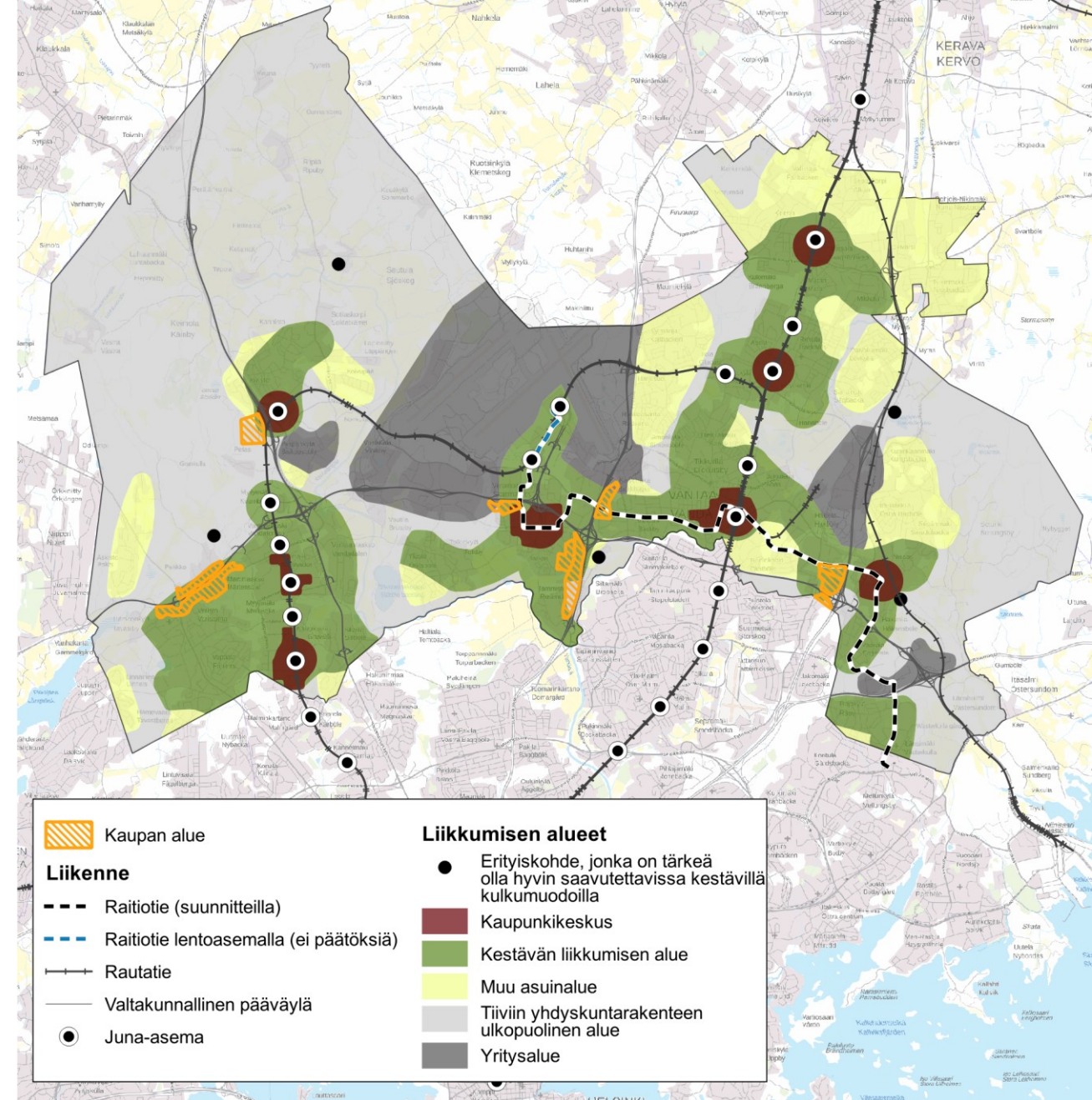
Työssä on tarkasteltu Vantaan kuuden kaupan alueen liikenneyhteyksiä, liikenteellistä sijoittumista ja liikenteen toimivuutta sekä alueiden saavutettavuutta ja saavutettavuus-alueiden asukasmääriä.

Yksi keskeinen lähtökohta liikennettä ja liikkumista tarkasteltaessa ovat liikkumisalueet, jotka on määritelty Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa. Ohjelma toimii kaupungin työvälineenä ja linjaa suunnittelua kohti sovittuja tavoitteita.

Ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaisia liikkumisolosuhteita kuvaavaan liikkumis-alueeseen. Jokaiselle liikkumisalueelle on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat kulkumuotojen priorisointia ja suunnittelua kullakin alueella. Suunnitteluperiaatteet toimivat työkaluna liikennesuunnittelun ja asemakaavoituksen ratkaisujen määrittämisessä.

Liikkumisalueiden rajat on määritetty nykytilanteen maankäytön, liikenneverkon ja palveluiden mukaan. Alueiden rajaaminen perustui joukkoliikennekaupunkityön mukaisiin määrittelyihin: kestävien liikkumismuotojen kilpailukykyyn, asemakaavoitukseen, alueiden rakennustehokkuuteen sekä keskeisten työpaikka-alueiden ja toimintojen sijoittumiseen.

Kaupan alueet sijoittuvat pääosin kestäväen liikkumisen alueille lukuun ottamatta Petasta, joka rakentumattomana alueena sijaitsee tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Tavoitteiden mukaan kestäväen liikkumisen alueilla kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat todellinen vaihtoehto henkilöautolle. Käytännössä tämä tavoite-tilanne ei vielä toteudu kaikkialla. Varsinkin joukkoliikenteen järjestäminen siten, että kaupan alueet olisivat laajasti saavutettavista kaupungin eri puolilta, on erittäin haastavaa. Tiheästi liikennöitävät runkolinjatkin luovat hyvän saavutettavuuden vain hyvin rajatuille alueille.



Kaupan alueiden autosaavutettavuus

Kaupan toimijoille autosaavutettavuus on tärkeää. Tässä tarkastelluille kaupan alueille yhteistä on niiden suunnittelu pitkälti henkilöautolla tapahtuvaan liikkumiseen perustuen ja niiden sijoittuminen pääväylien läheisyyteen hyvin autolla saavutettaviin sijainteihin. Liikenteen toimivuutta pääväylillä ja alueiden sisällä rajoittaa jonkin verran ruuhkautuminen vilkkaimpina aikoina, mutta kaikkiaan alueet ovat hyvin saavutettavissa autolla kaikkialta Vantaalta ja myös koko pääkaupunkiseudulta.

Pysäköinti on yleensä toteutettu yritysten tonteilla, jolloin yritykset ovat itse vastanneet pysäköinnin toimivuudesta. Pysäköintipaikat ovat pääasiassa maantasopaikkoja ja niitä on yleensä paljon, mutta ne ovat hyvin käytössä vilkkaimpina aikoina. Muutamat kaupan alueet ovat kooltaan laajoja, jolloin myös matkat liikkeiden väleillä kuljetaan autolla. Tämä lisää entisestään autoliikennettä kaupan alueiden tie- ja katuverkoilla.

Auton keskeisen roolin vuoksi alueet eivät ole kovin viihtyisiä jalan tai pyörällä kulkevan näkökulmasta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueilla eivät ole yleensä hyvin palvelevia. Laajat pysäköintialueet ovat usein kadun ja liikkeiden välissä, joten kävellen tai pyörällä saapuvat joutuvat kulkemaan pysäköintialueiden halki. Onnettomuustietojen perusteella alueet eivät kuitenkaan ole liikenneturvallisuuden kannalta erityisen ongelmallisia jalankulkijoille tai pyöräilijöille. Tämä johtunee suurelta osin siitä, että jalan ja pyörällä kulkijoita on alueilla varsin vähän.



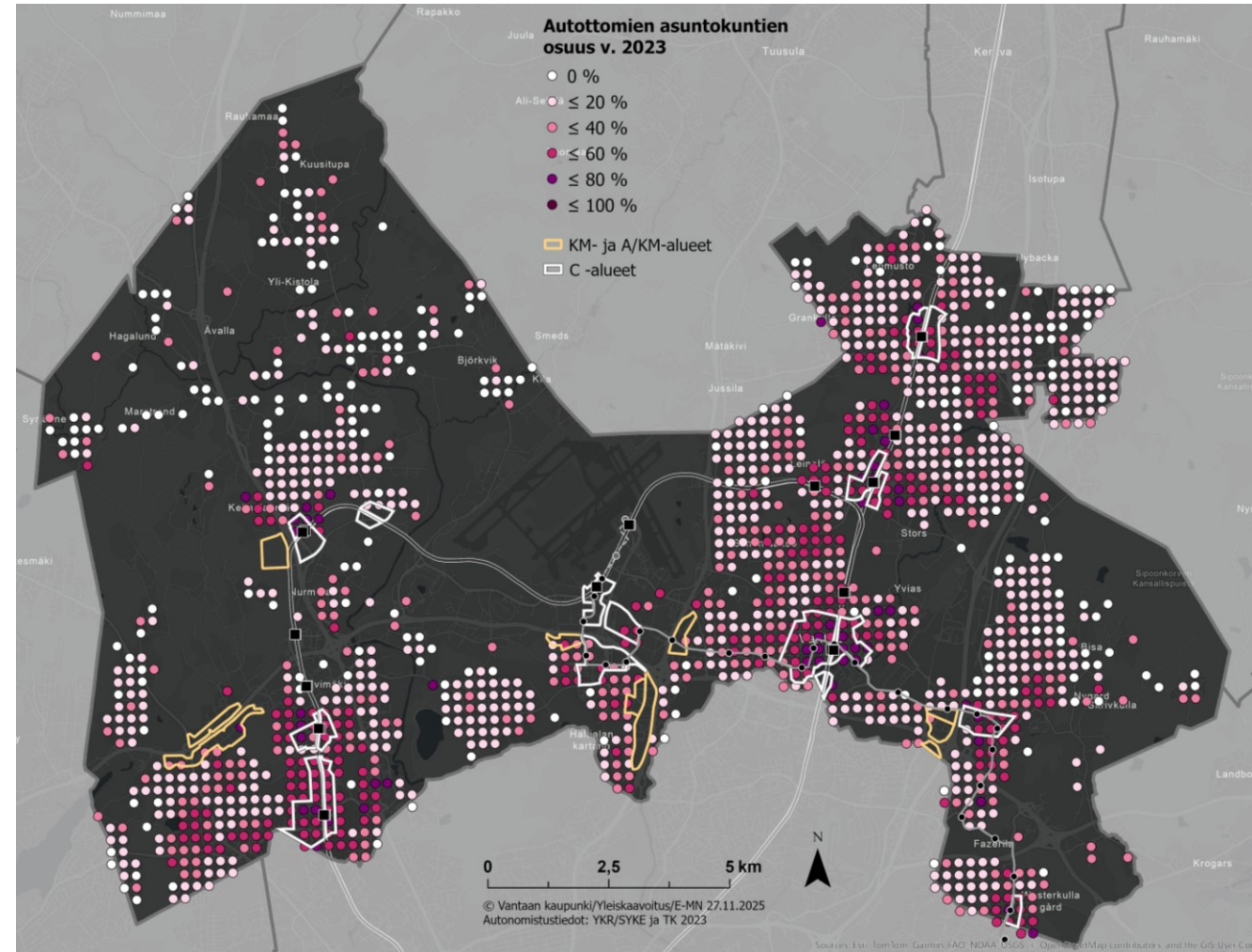
Kaupan alueiden saavutettavuus ilman autoa

Auton keskeisen roolin vuoksi on olennaista tarkastella, kuinka kaupan alueet ovat saavutettavissa ilman autoa. Tämä on tärkeä näkökulma, sillä vuonna 2023 kaikista Vantaan asutokunnista lähes 40 % oli autottomia. Tulevaisuudessa autottomien osuus tulee edelleen kasvamaan mm. kaupunkirakenteen tiivistymisen, väestön voimakkaan ikääntymisen, yhden hengen kotitalouksien kasvun sekä raideliikenteen kehittämisen myötä. Suurelle osalle vantaalalaista asutokunnista kaupan alueiden saavuttaminen perustuu siis kävelyyn, pyöräilyyn tai joukkoliikenteeseen. Auton käyttöön perustuvat kaupan alueet eivät siten ole saavutettavuuden kannalta tasa-arvoisia, ja tulee varmistaa palveluiden saavutettavuus myös ilman autoa. Tärkeää on esimerkiksi, että arjen palvelut säilyvät lähellä asukkaita ja keskustoissa säilyy monipuolinen erikoiskaupan tarjonta.

Viereisessä kuvassa on esitetty autottomien asutokuntien osuudet Vantaalla 250 metrin tilastoruuduissa. Suurimmat autottomien asutokuntien osuudet ovat tiiviissä ydinkeskustoissa, esimerkiksi Myyrmäessä, Kivistössä ja Tikkurilassa. Niissä useissa tilastoruuduissa jopa 80 prosenttia asutokunnista ei omista autoa.

Kaupan alueet kävellen saavuttavien asukkaiden määrä on yleensä pieni alueiden kaupalliseen volyymiin nähden. Kaupan alueilla ei pääsääntöisesti ole asukkaita, vaan rakennuskanta koostuu liiketiloista ja niihin kytkeytyvistä rakennuksista. Tämä näkyy myös viereisessä kuvassa sekä myös sivulla 36, jossa kuvataan kaupan alueiden sijaintia asukastiheyteen nähden. Sekoittuneemmassa maankäytössä kävelijöiden osuus liikkeiden asiakkaista voisi olla merkittävästi suurempi.

Pyöräiliikenteen osalta tilanne on varsin hyvä, sillä pyöräiliikenteen pääreittejä pitkin kaikki tarkastellut kaupan alueet ovat saavutettavissa. Auton keskeinen rooli näkyy myös yleisesti liikkeiden hyvin vähäisenä panostuksena pyörien pysäköintiin sekä ajoyhteyteen pyörätieltä liikkeen oven eteen.



Autottomien asutokuntien osuus alueittain Vantaalla 2023

Lähde: Vantaan kaupunki 2025 / Aineisto: Autonomistustiedot YKR/SYKE ja TK 2023.

Kaupan alueet joukkoliikenteen näkökulmasta

Joukkoliikenteessä kaupallisten alueiden saavutettavuutta on syytä tarkastella sekä työntekijöiden että asiakkaiden näkökulmista. Useimpien työntekijöiden on päästävä työpaikalleen alueella aamulla ja illalla takaisin kotiin. Asiakkaiden tulisi päästä alueelle sujuvasti lähes koko päivän ajan ja tarvittaessa siirtymään myös toiseen kohteeseen alueen sisällä. Vaihdolliset yhteydet vaikeuttavat varsinkin asiointiliikkumista. Vaatimukset ovat haastavia erityisesti joukkoliikenteen vuorovälien suhteen.

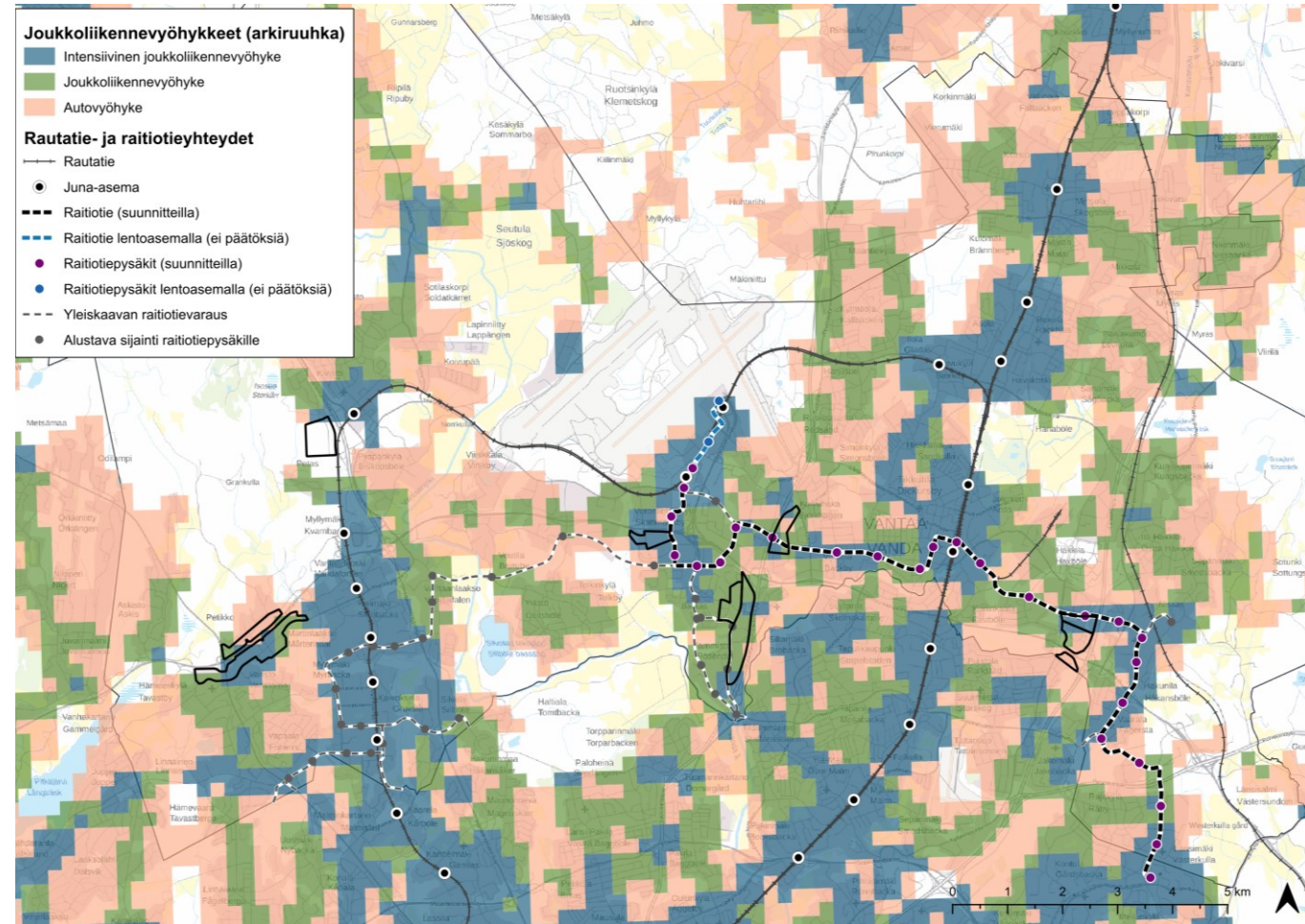
Kaupan alueita palvelevat useat joukkoliikennelinjat, mutta monilla niistä vuoroväli on pitkä ja ne tarjoavat vaihdottomat yhteydet vain hyvin rajatuilta alueilta. Vain muutamia alueita palvelevat tiheästi liikennöivät runkolinjat.

Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet on alueluokittelu, jonka avulla voidaan esittää mm. joukkoliikenteen palvelutasoa. Viereisessä kuvassa on esitetty Vantaan joukkoliikennevyöhykkeet ja kaupan alueet. Aineistossa taajamat edustavat vuoden 2020 tilannetta ja keskusta-alueet vuoden 2019 tilannetta. Joukkoliikenteen aikataulut edustavat vuoden 2021 kevään tilannetta. Lisätietoja: [SYKE](#).

Alueiden määrittelyssä on summattu joukkoliikenteen alueen pysäkkien kautta kulkevien erillisten reittien pysähdysten määrä. Joillakin alueilla joukkoliikenteen laskennallista palvelutasoa nostaa korkeaksi se, että aluetta palvelevat useat linjat vaikkakin pitkillä vuoroväleillä. Lisäksi joukkoliikenteen aikatauluja päivitetään vuosittain, mikä saattaa muuttaa joukkoliikenteen palvelutasoa alueilla.

Kaupan alueista intensiivisellä joukkoliikennevyöhykkeellä ovat Vantaanportti ja osa Varisto-Petikko-Hämeenkylästä. Huonoimmin joukkoliikenteen kannalta sijoittuu Porttipuisto, josta suuri osa sijoittuu autovyöhykkeelle.

Seuraavilla sivuilla kaupan alueita tarkasteltu sen mukaan, miten alueet ovat saavutettavissa eri kulkutavoilla.



Kaupan alueet ja joukkoliikennevyöhykkeet

Lähde: Suomen ympäristökeskus (Syke), Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Liikenteen nykytila Hämeenkylä-Varisto-Petikko

Alueen erityispiirteitä

Alue sijoittuu Kehä III:n molemmille puolille, mikä hankaloittaa liikkumista liikkeiden väleillä. Alue on pitkä (yli 2 km), joten matkat alueella olevien liikkeiden väleillä tehdään helposti autolla.

Liikenneverkot

Autolla alueen saavutettavuus on erittäin hyvä. Aluetta palvelevat pääteistä Kehä III ja Vihdintie sekä kokoojakaduista Martinkyläntie ja Petikontie.

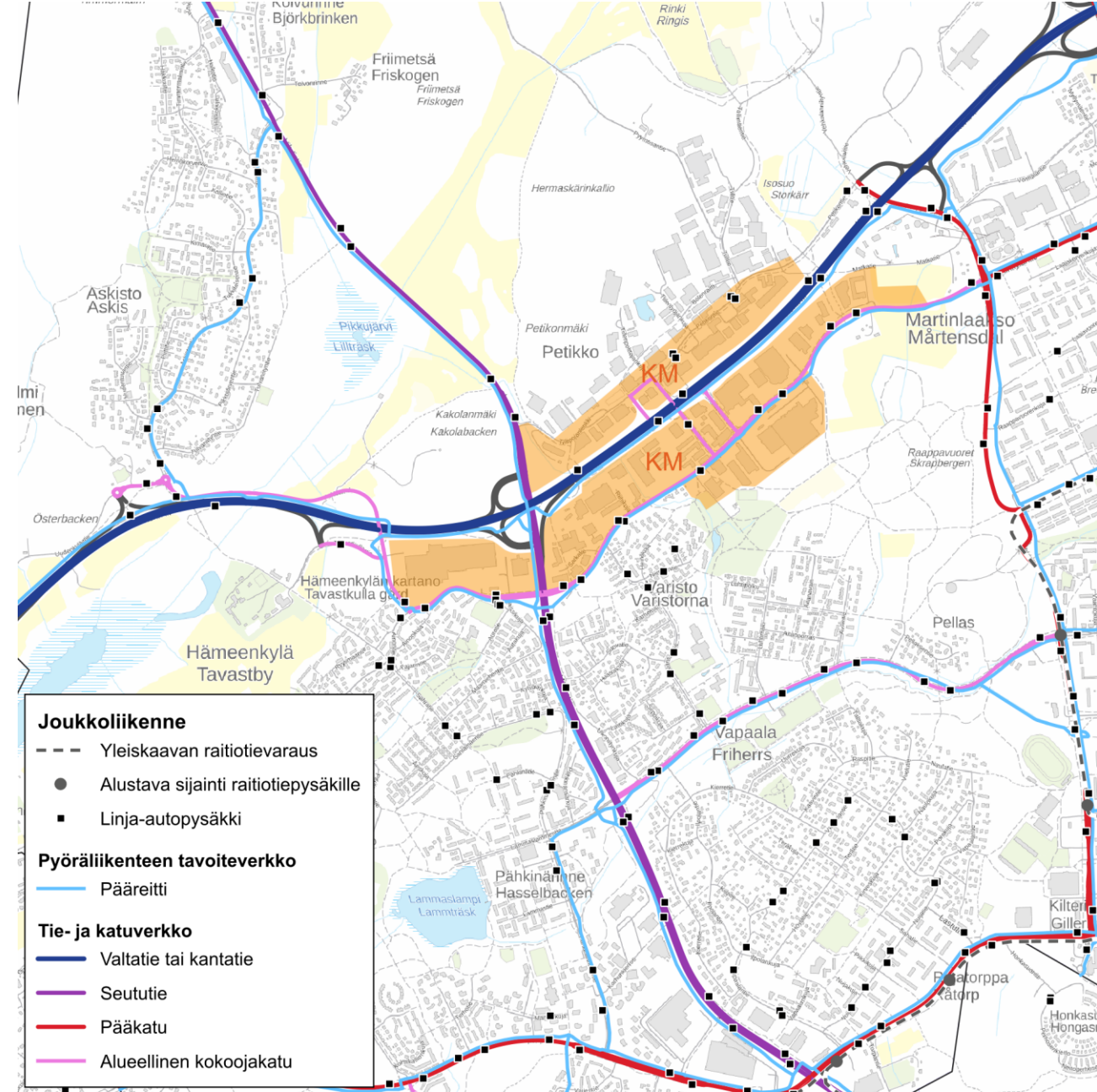
Alueen sisäinen katuverkko on selkeä edellyttäen, että sisäistää alueen sijoittuvan Kehä III:n ja Vihdintien molemmille puolille. Petikosta Varistoon Kehä III:n yli pääsee joko Vihdintietä tai alueen keskellä olevaa Riihimiehentietä.

Pyöräliikenteellä alueelle pääsee Kehä III:n, Vihdintien ja Martinkyläntien varsilla olevia pääpyöräreittejä pitkin. Kehä III ja Vihdintie rajoittavat liikkumista alueen sisällä kävelen ja pyöräillen. Kehä III:lla on kaksi jk+pp- alikulkua sekä yksi katu- ja yksi jk+pp-silta yli Kehä III:n. Vihdintien ali on kaksi jk+pp-alikulkua.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Kehä III:lla sekä Martinkyläntiellä liikennöivät bussilinjat 335, 552 ja 566, joilla alueelle pääsee vaihdotta Vantaankoskelta, Myyrmäestä ja Martinlaaksosta. Kehäradan asema (Vantaankoski) on noin 2,2 km:n päässä idässä, josta jatkoyhteys on bussilla.

Alue on laaja, joten matkat liikkeiden väleillä saattavat olla hyvin pitkiä. Alueella liikennöivien linjojen vuorovälit ovat pitkiä, usein noin 30 minuuttia. Useassa liikkeessä asiointi joukkoliikenteellä on siten hyvin hankalaa.



Saavutettavuus Hämeenkylä-Varisto-Petikko

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 1 600
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 5 200
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 39 300

Kävelymatkan päässä on asukkaita vähän, lähinnä Hämeenkylässä ja Martinlaaksossa.

Pysäköinti

Liikkeiden tonteilla on varattu tilaa pysäköinnille. Erityisesti Petikon puolella pysäköintiin ajo tonteilla on paikoin kapea talojen välissä kulkeva yhteys tai jyrkkä ramppi. Paikoin on vaikea jopa havaita, mistä pysäköintiin ajetaan, kun P-alue on talon takana kehän puolella.

Autokauppojen pysäköintialueet ovat aina täynnä autokaupan omia autoja, joten on vaikeaa hahmottaa, missä asiakaspysäköinti on. Autokauppa myös helposti vie myös läheiset parkkipaikat. Nämä havainnot pätevät myös muualla kuin Petikossa.

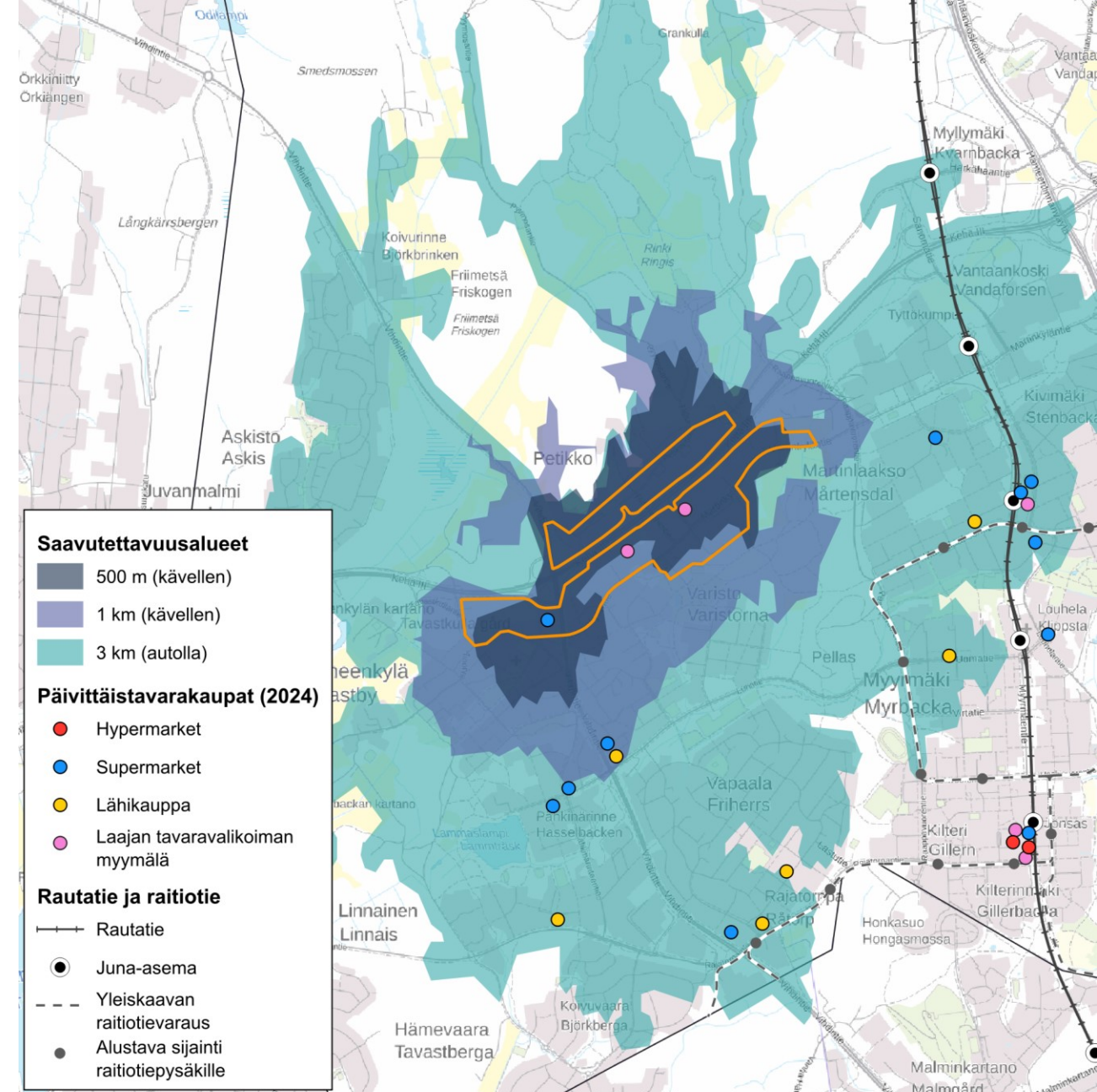
Rakenteellista pysäköintiä on mm. kauppakeskus Viisarissa.

Autoliikenteen haasteet

Molemmat aluetta palvelevat päätiet ruuhkautuvat herkästi arkipäivien vilkkaimpina tunteina.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla ja pyörällä. Joukkoliikenne palvelee alueen työntekijöitä, mutta asiakkaiden kannalta alue on hankalasti hyödynnettävissä joukkoliikenteellä. Suoria bussilinjoja on kuitenkin alueelle läheisimmiltä alueita (Martinlaakso, Myyrmäki, Vantaankoski).



Nykytila Vantaanportti

Alueen erityispiirteitä

Alue sijoittuu Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalantien molemmin puolin. Alue on hyvin kompakti, joten liikkeiden keskinäinen saavutettavuus on parempi kuin useammalla muulla kaupan alueella.

Liikenneverkot

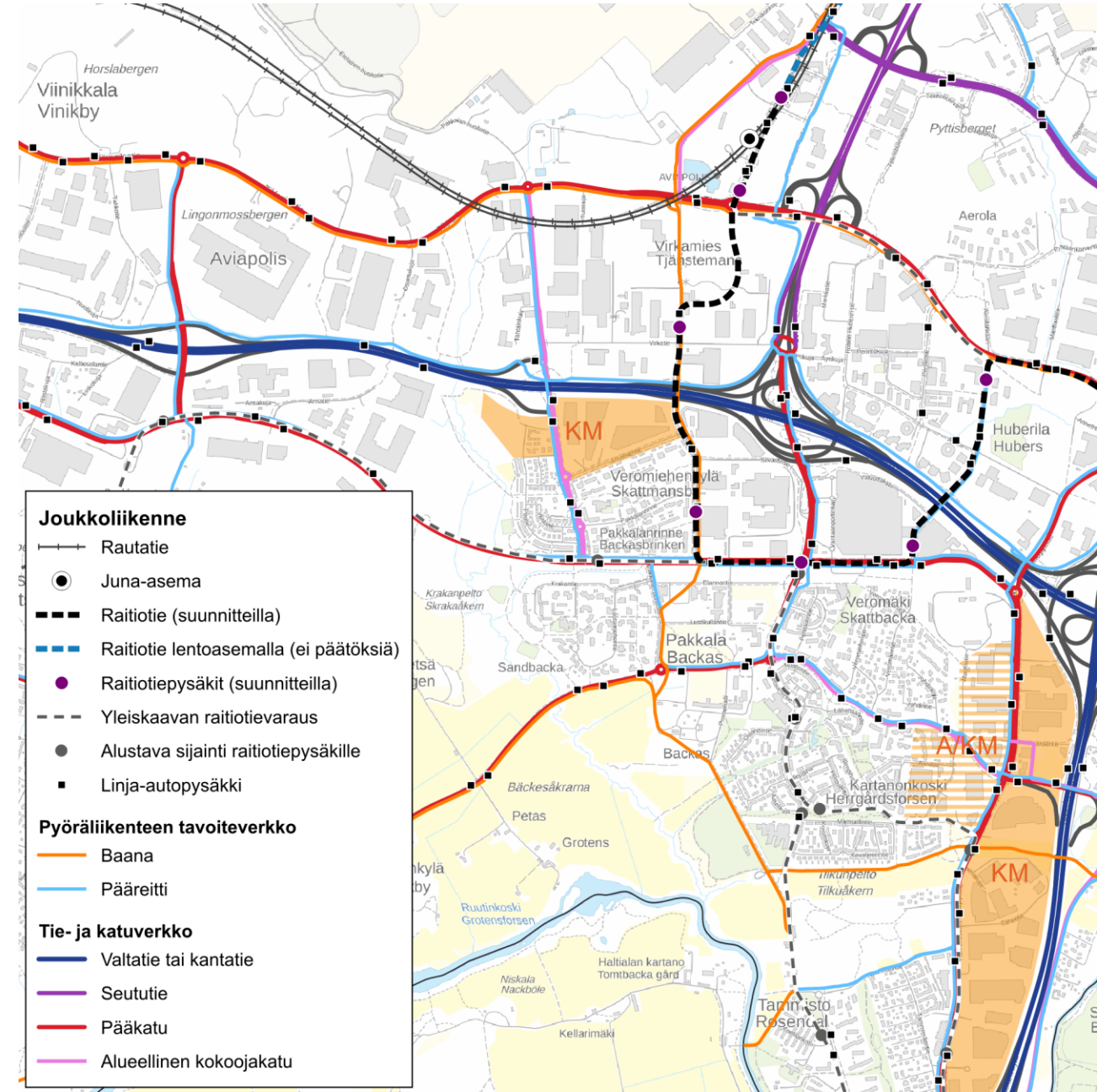
Autolla alueen saavutettavuus on hyvä. Aluetta palvelee Kehä III ja sillä oleva suuntaisliittymä länteen. Pakkalantietä pitkin alueelle pääsee Tikkurilantieltä ja Väinö Tannerin tieltä.

Pyöräliikenteellä alueelle pääsee Kehä III:n ja Pakkalantien varsilla olevia pääpyöräreittejä pitkin.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Pakkalantiellä liikennöivät bussilinjat 583 ja 584 sekä Osuustiellä runkolinjat 570 ja 600. Joukkoliikenne palvelee alueen työntekijöitä ja alue on kaupallisesti hyödynnettävissä joukkoliikenteellä hyvin Tikkurilan ja Helsingin suunnista.

Vantaan ratikka kulkee Osuustietä alueen itäreunassa. Suunniteltu ratikkapysäkki ei kuitenkaan osu ihan kaupan alueen kohdalle.



Saavutettavuus Vantaanportti

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 3 000
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 4 500
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 13 900

Kävelymatkan päässä on asukkaita vähän, lähinnä Pakkalassa.

Pysäköinti

Liikkeiden tonteilla on varattu tilaa pysäköinnille. Retail parkin laaja pysäköintialue palvelee useita liikkeitä saman aikaisesti. Länsiautolla on pihan lisäksi pysäköintipaikkoja myös rakennuksen katolla.

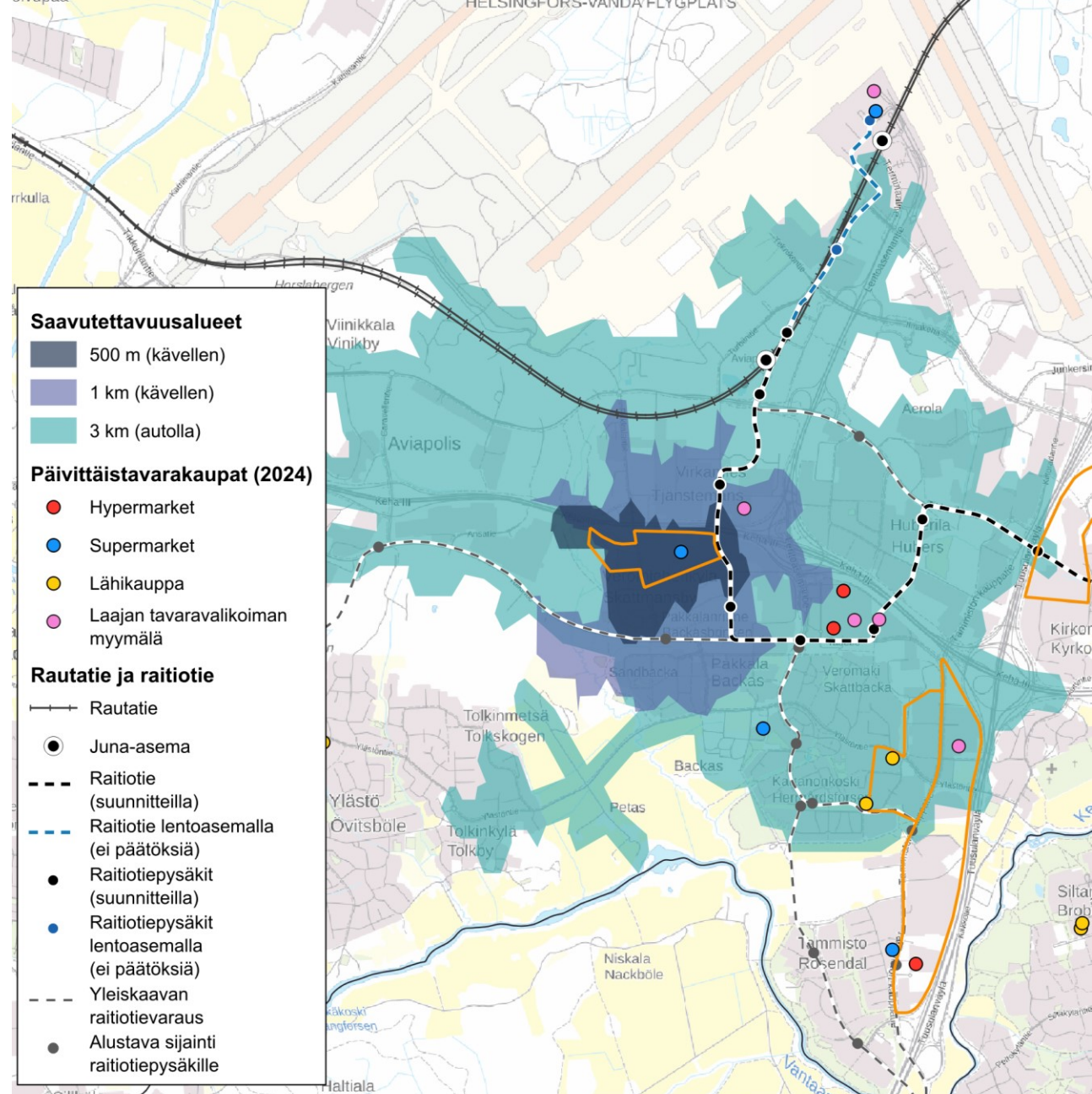
Autoliikenteen haasteet

Kehä III ruuhkautuu hyvin herkästi arkipäivien vilkkaimpina tunteina. Alueen sisäiset kadut ruuhkautuvat vilkkaimpina tunteina.

Alue on kehältä saavutettavissa luontevammin lännestä. Idästä suunnasta yhteys Virkatien kautta ei ole kovin luonteva.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla ja pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen pienen kokonsa ja tiiviin rakenteen myötä liikkeiden välillä on helpompi asioida kävellen kuin muilla kaupan alueilla.



Liikenteen nykytila Tammisto

Alueen erityispiirteitä

Alue sijoittuu Tuusulanväylän länsipuolelle ja Kehä III:n eteläpuolelle. Alueen keskeinen liikenneväylä on Tammiston kauppatie, jota täydentää alueen poikki kulkeva Ylästöntie. Tuusulanväylällä on eritasoliittymä alueen eteläreunalla.

Alue on pitkä (pohjois-eteläsuunnassa noin 2 km), joten matkat alueella olevien liikkeiden väleillä tehdään helposti autolla. Liikkuminen alueen sisällä kävellen tai pyörällä on hankalaa. Tämä lisää alueen autoliikennettä.

Liikenneverkot

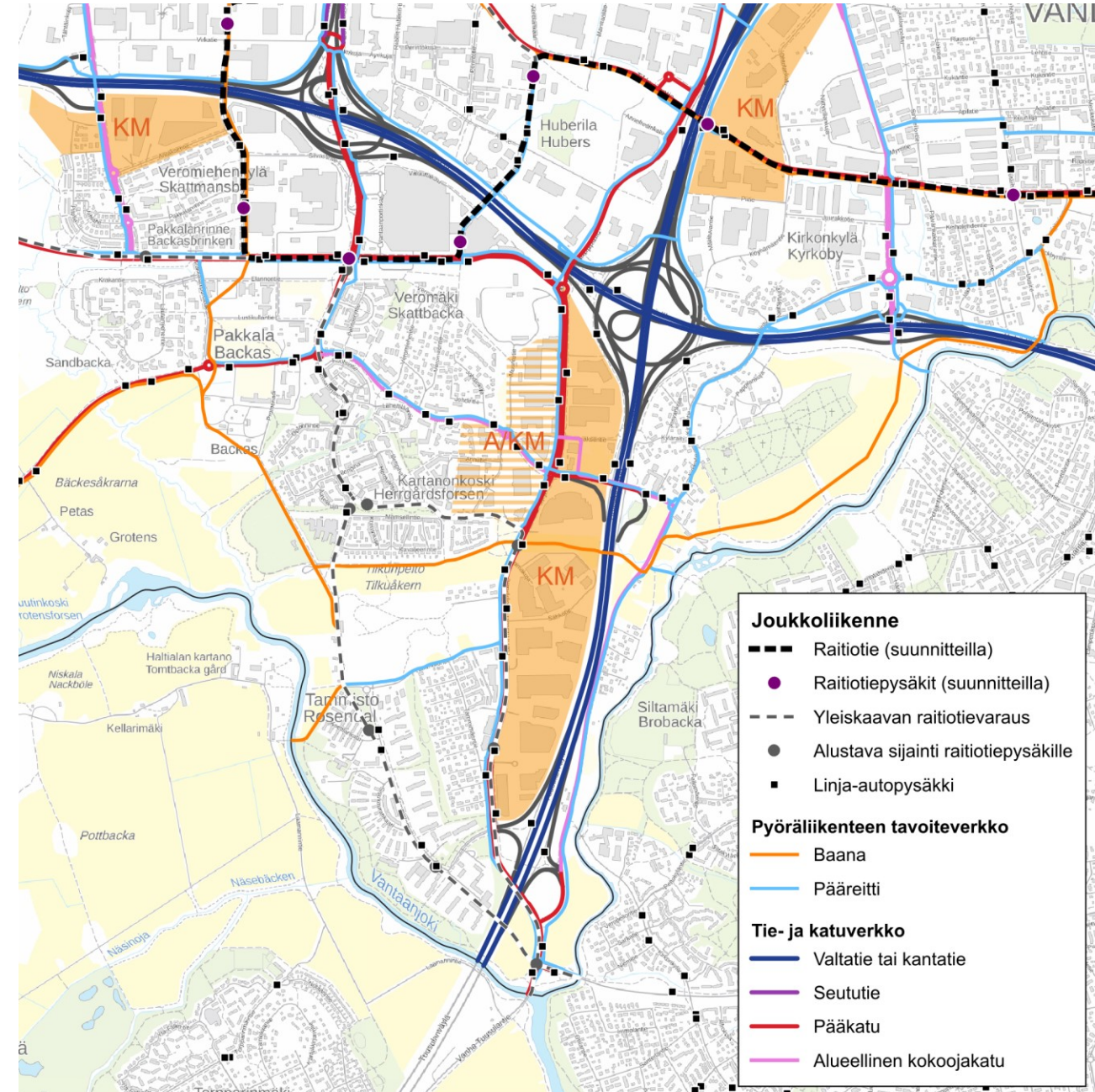
Autolla alueen saavutettavuus on hyvä. Alueelle pääsee hyvin sekä Kehä III:lta että Tuusulanväylältä.

Pyöräliikenteessä keskeiset väylät ovat Tammiston kauppatie ja Ylästöntien varsilla olevat pääpyöräreitit. Myyrmäen ja Tikkurilan välille suunniteltu pyöräliikenteen baana kulkisi alueen poikki.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Tammiston kauppatiellä sekä Ylästöntiellä liikennöivät bussilinjat 561 ja 571, joilla on suorat yhteydet mm. Kivistöön, Aviapolikseen, Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. Alueelle pääsee myös Tuusulanväylällä liikennöivillä busseilla 623, 633 ja 643.

Vantaan ratikka kulkee Rälssitietä alueen länsipuolelta. Lähin suunnitelmissa oleva raitiotiepysäkki on alle kilometrin päässä kaupan alueen pohjoisosasta. Se palvelee jotenkuten siis aivan kaupan alueen pohjoisinta osaa.



Saavutettavuus Tammisto

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 5 300
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 9 800
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 35 400

Kävelymatkan päässä on paljon asukkaita, sekä Kartanonkoskella että Tammistossa.

Pysäköinti

Liikkeiden tonteilla on varattu tilaa pysäköinnille. Paikkoja on rajoitetusti mahdollista käyttää myös viereisissä liikkeissä käymiseen.

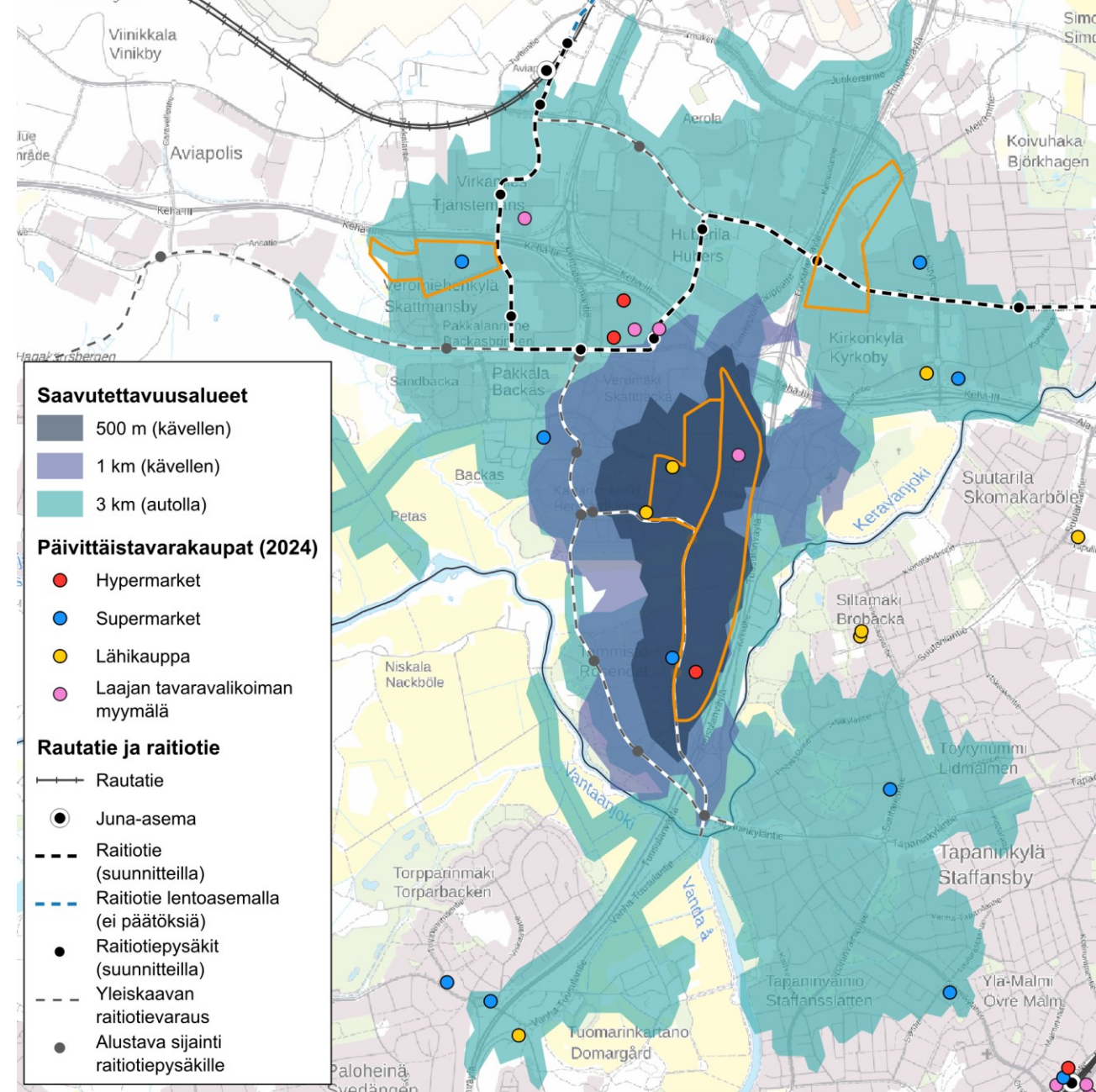
Citymarketin tontille suunnitellaan rakenteellista pysäköintiä.

Autoliikenteen haasteet

Tuusulanväylä sekä Tammiston kauppatie ruuhkautuvat herkästi arkipäivien vilkkaimpina tunteina.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla ja pyörällä. Joukkoliikenne palvelee alueen työntekijöitä ja alue on sitä palvelevien linjojen ajoittain pitkistä vuoroväleistä huolimatta rajallisesti myös asiakkaiden hyödynnettävissä joukkoliikenteellä.



Liikenteen nykytila Koivuhaka

Alueen erityispiirteitä

Alueella on paljon autojen kauppaa ja huoltoa palvelevia liikkeitä sekä lentoaseman kaukopysäköintiä, joten alueella asioidaan valtaosin autoilla. Yleisnäkymä on varsin pysäköintipainotteinen johtuen osittain myös lentoaseman pysäköinnistä.

Alue sijoittuu Tuusulanväylän viereen tien itäpuolelle molemmin puolin Tikkurilantietä. Alueella ei ole päivittäistavarakauppaa. Jonkin verran kauppaa on KM-alueen vieressä Tuusulantien länsipuolella.

Liikenneverkot

Alueen saavutettavuus autolla on erittäin hyvä. Aluetta palvelevat pääteistä Tuusulanväylä, pääkaduista Tikkurilantie ja kokoojakaduista Niittytie alueen itäreunalla. Alue on lähellä Kehä III:a.

Aluetta palvelevat Tikkurilantien varrella, Niittytiellä, Kuriiritiellä ja Tuusulanväylän itäreunalla olevat pääpyöräreitit. Alueen keskellä olevalla Ohtolankadulla on jk+pp molemmin puolin katua. Ohtelanpolku alittaa Tuusulanväylän.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Tuusulanväylällä kulkevat bussit sekä Tikkurilantiellä runkolinja 570, jolla alueelle on suorat yhteydet mm. Hakunilasta, Tikkurilasta ja Aviapoliksesta.

Vantaan ratikka kulkee Tikkurilantiellä ja sillä on pysäkki Tuusulanväylän sillan itäpuolella, aivan kaupan alueen vieressä.



Saavutettavuus Koivuhaka

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 300
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 1 600
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 29 300

Kävelymatkan päässä on hyvin vähän asukkaita.

Pysäköinti

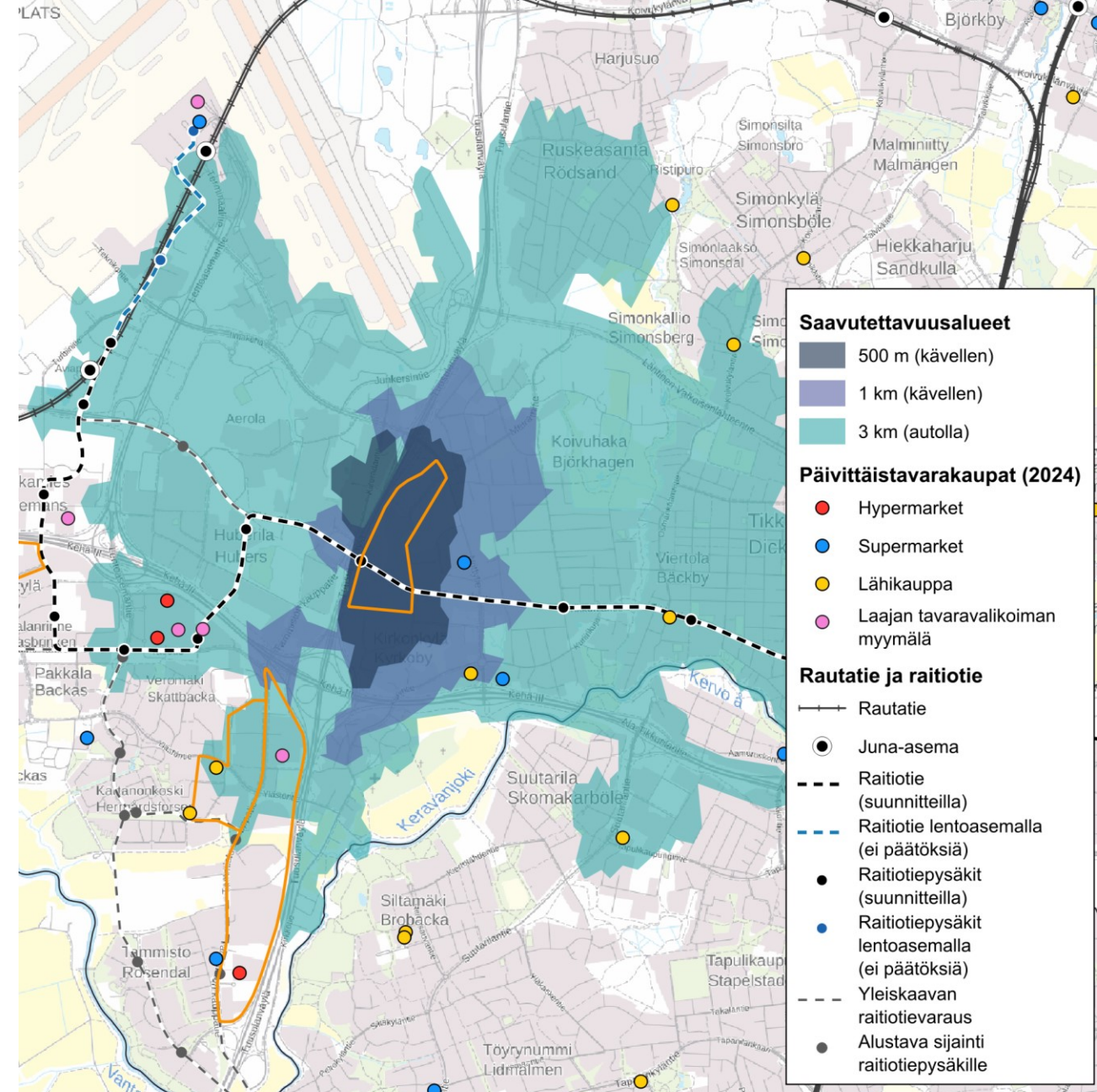
Liikkeiden tonteilla on varattu runsaasti tilaa pysäköinnille.

Autoliikenteen haasteet

Lahdenväylä ja Kehä III ruuhkautuvat herkästi arkipäivien vilkkaimpina tunteina.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla ja varsin hyvin pyörällä. Joukkoliikenne palvelee hyvin alueella olevien liikkeiden työntekijöitä ja asiakkaita.



Liikenteen nykytila Porttipuisto

Alueen erityispiirteitä

Alueella on paljon seudullisesti huomattavia huonekalu- ja sisustuskauppoja, joten sinne tullaan paljon autolla. Alueella on myös päivittäistavarakauppa.

Alue sijoittuu Lahdenväylän länsipuolelle molemmin puolin Kehä III:a pääosan ollessa pohjoispuolella.

Liikenneverkot

Autolla alueen saavutettavuus on hyvä. Aluetta palvelevat pääteistä Lahdenväylä ja Kehä III sekä pääkaduista Kyytitie ja Vanha Porvoontie.

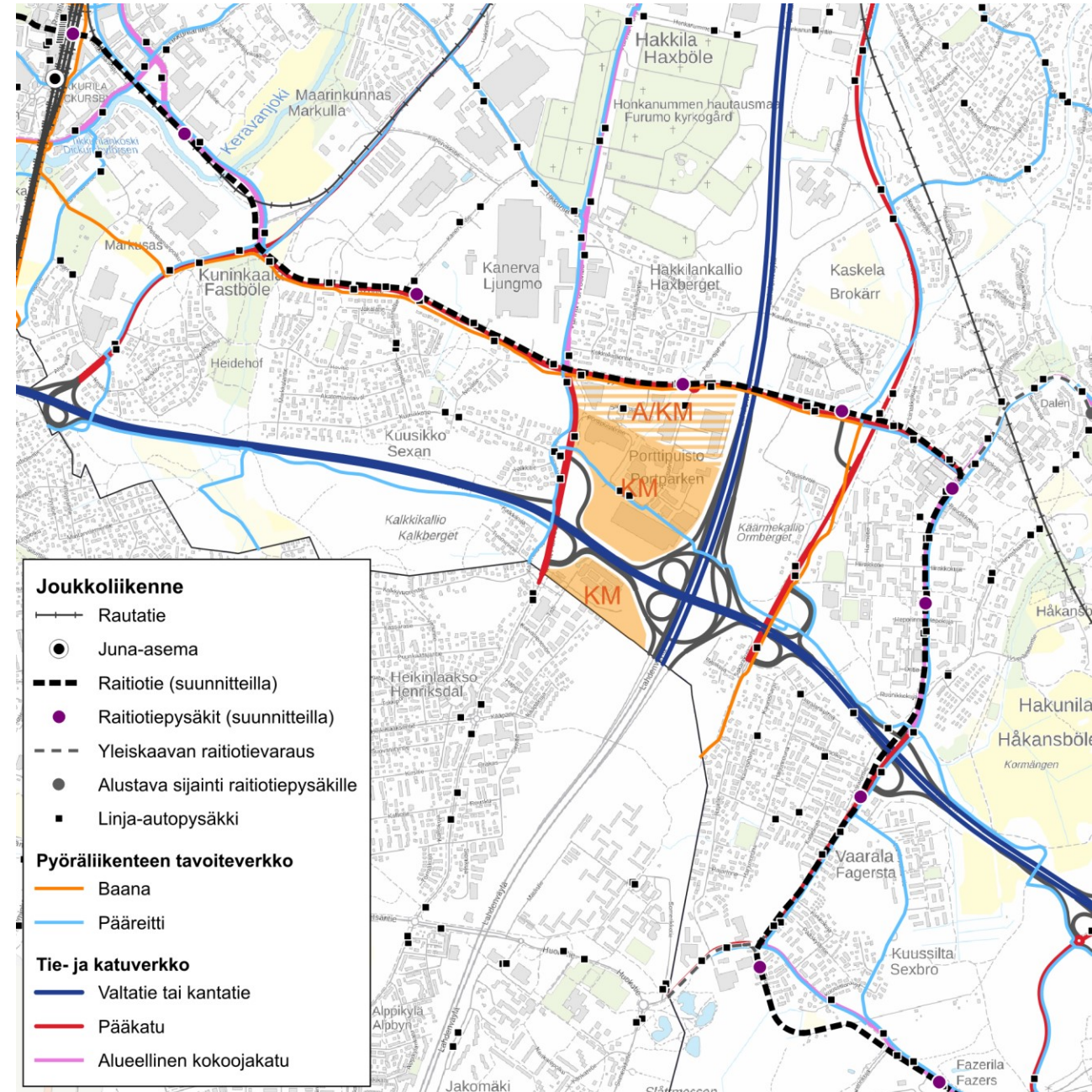
Alueen sisäinen katuverkko on sekava: katu alueen sisällä mutkittelee ja osa tonteista on hankalasti saavutettavissa autolla. Kehä III:lta tultaessa katu johtaa suoraan Ikean pihaan. Tämän jälkeen tulevat tontit ovat jo kaukana alueen liittymästä.

Aluetta palvelee pääpyöräreitti Vanhalla Porvoontielle, joka ylittää Kehä III:n. Kyytitiellä ja Porttipuistonpolulla on pääpyörätiet, joita pitkin pääsee Lahdenväylän alitse.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Kyytitiellä ja Vanhalla Porvoontielle liikennöivät bussilinjat, mm. runkolinja 570. Lisäksi alueen sisällä liikennöi linja 553. Alueelle on vaihdoton yhteys mm. Tikkurilasta, Koivukylästä ja Pohjois-Helsingistä.

Vantaan ratikka kulkee Kyytitiestä alueen pohjoisreunassa ja kaupan alueen kohdalle tulee rattikkapysäkki.



Saavutettavuus Porttipuisto

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 2 800
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 6 400
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 40 900

Kävelymatkan päässä on varsin paljon asukkaita, pääosin Hakunilassa.

Kävelyn ja pyöräilyn haasteet

Kehä III:n ali tai yli ei ole suoraa kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä Helsinki Outletistä Ikeaan. Liikkuminen alueen sisällä kävellen tai pyörällä on hankalaa.

Pysäköinti

Liikkeiden tonteilla on varattu tilaa pysäköinnille. Rakenteellista pysäköintiä on Ikealla ja Tokmannilla.

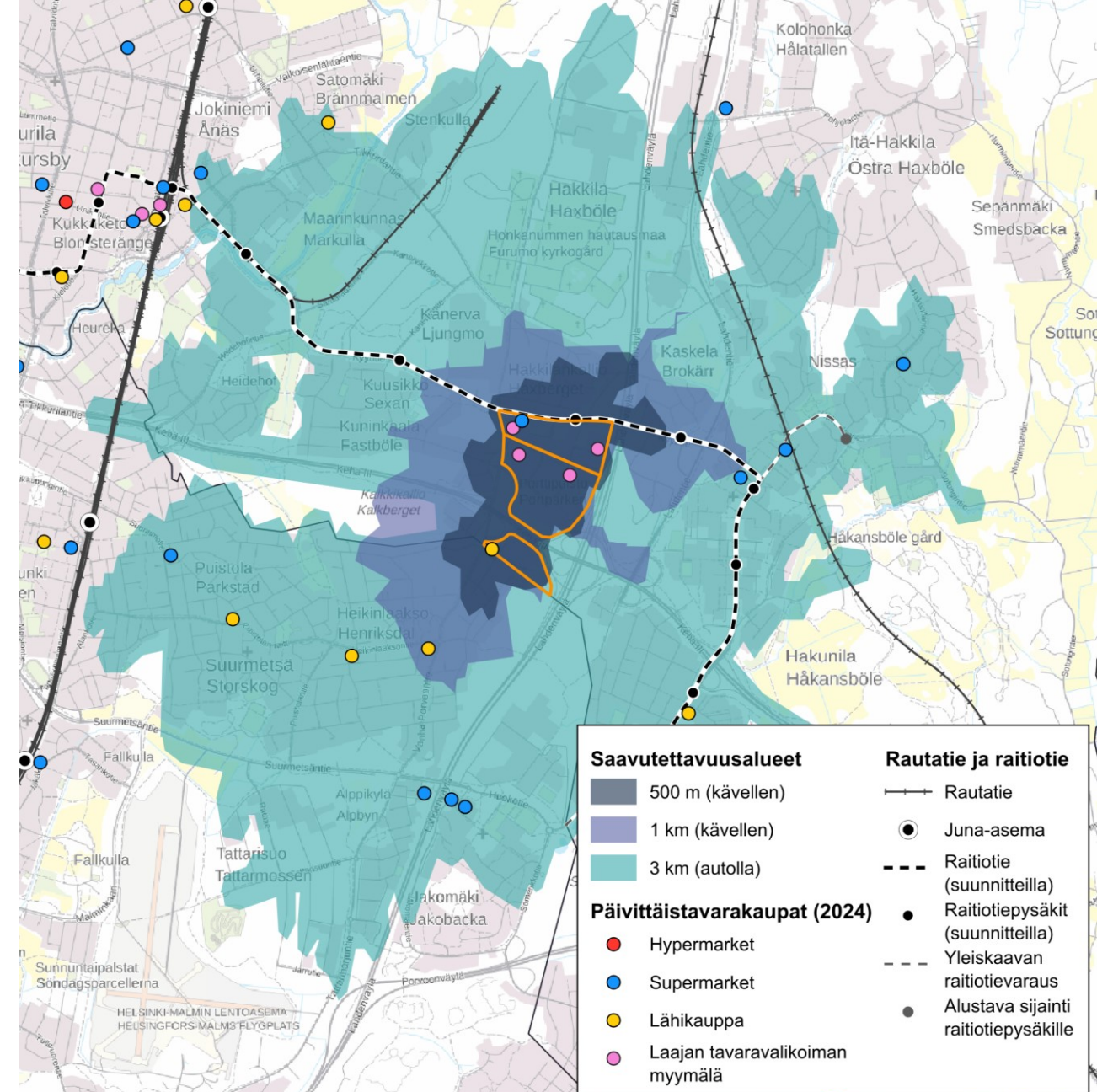
Autoliikenteen haasteet

Lahdenväylä ja Kehä III ruuhkautuvat herkästi arkipäivien vilkkaimpina tunteina. Samoin alueen sisäinen katuverkko ruuhkautuu herkästi.

Yhteys Kehä III:n eteläpuolelta Helsinki Outletistä pohjoispuolelle on pitkä.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla ja varsin hyvin pyörällä. Joukkoliikenne palvelee alueen työntekijöitä ja rajallisesti alueella asioivia. Yhteydet kehän yli- tai ali ovat kestävillä kulkumuodoilla puutteelliset.



Liikenteen nykytila Petas

Alueen erityispiirteitä

Alue on nykyisin käytännössä rakentamaton.

Alue sijoittuu Hämeenlinnanväylän länsipuolelle. Alueen pohjoispuolella on Keimolanmäki ja itäpuolella Kivistö. Alue on noin 2,5 km Kehä III:n pohjoispuolella, joten se on irrallaan Kehä III:n eteläpuolen tiivistä yhdyskuntarakenteesta.

Liikenneverkot

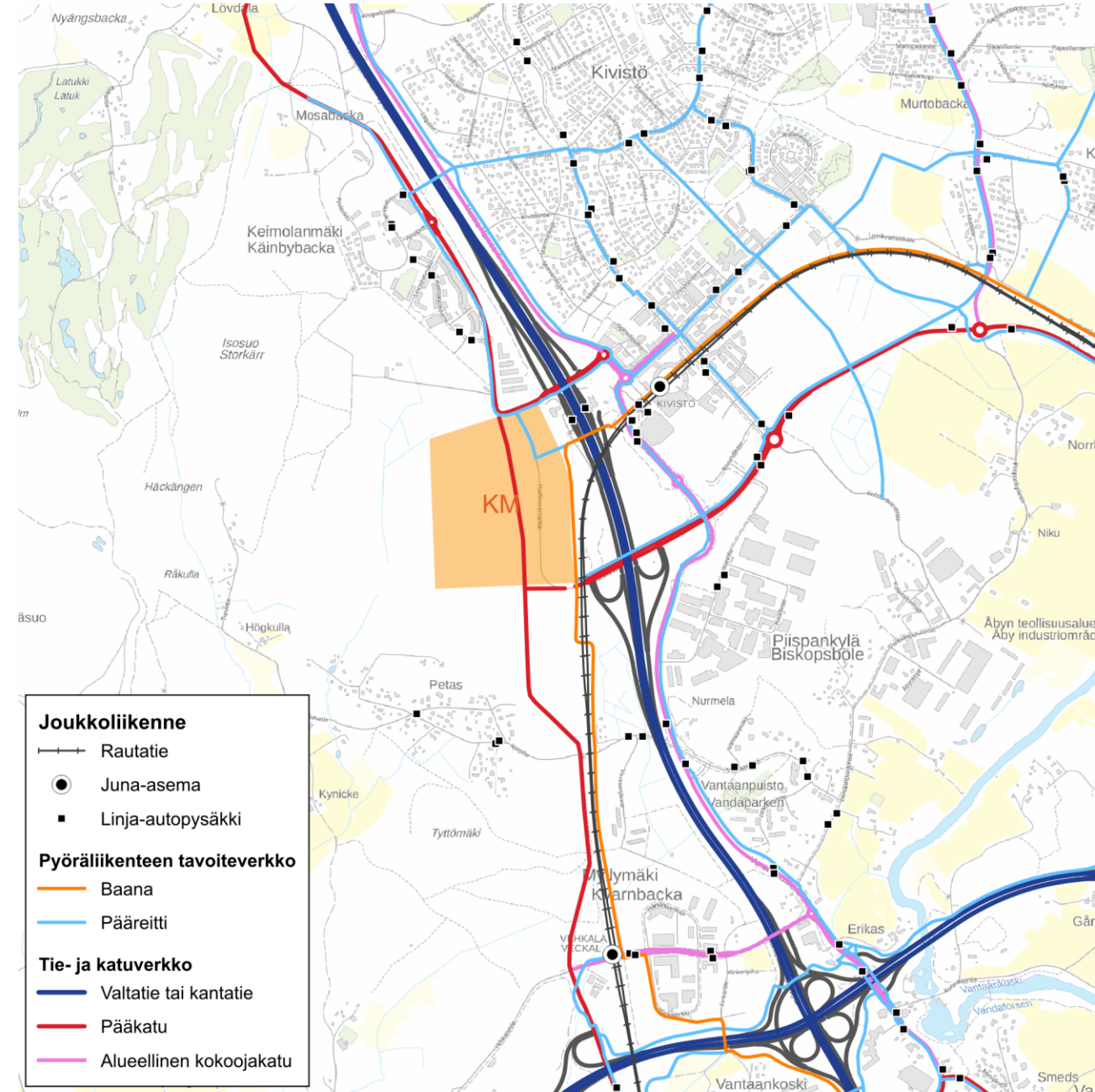
Alueen saavutettavuus autolla on hyvä. Aluetta palvelevat pääteistä Hämeenlinnanväylä, pääkaduista Tikkurilantie ja kokoojakaduista Keimolanportti.

Aluetta palvelevat baanatasoinen yhteys Kvartsiraitti-Petaksenpolku sekä pääpyöräreitti Tikkurilantiellä ja Radioasemantiellä. Vantaankoskentiellä Hämeenlinnanväylän itäpuolella on II luokan pääpyöräreitti. Hämeenlinnanväylän alitse on pyörätiet Keimolanportin ja Tikkurilantien yhteydessä sekä Kvartsiraitilla.

Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat Hämeenlinnanväylällä kulkevat bussit sekä Kehäradan Kivistön asema ja sinne liikennöivät bussilinjat. Joukkoliikenne palvelee alueen rakentuessa siellä työskenteleviä työntekijöitä ja alue on myös kaupallisesti hyödynnettävissä joukkoliikenteellä.

Alueen eteläpuolelle sijoittuvan Petaksen aseman toteutuessa aluetta palvelee kaksi juna-asemaa.



Saavutettavuus Petas

Saavutettavuus

Asukasmäärät eri saavutettavuusvyöhykkeillä:

- 500 m (jalankulun reittejä pitkin) 500
- 1 km (jalankulun reittejä pitkin) 6 100
- 3 km (autoliikenteen reittejä pitkin): 14 900

Kävelymatkan päässä on vain vähän asukkaita, pääosin Keimolanmäessä.

Pysäköinti

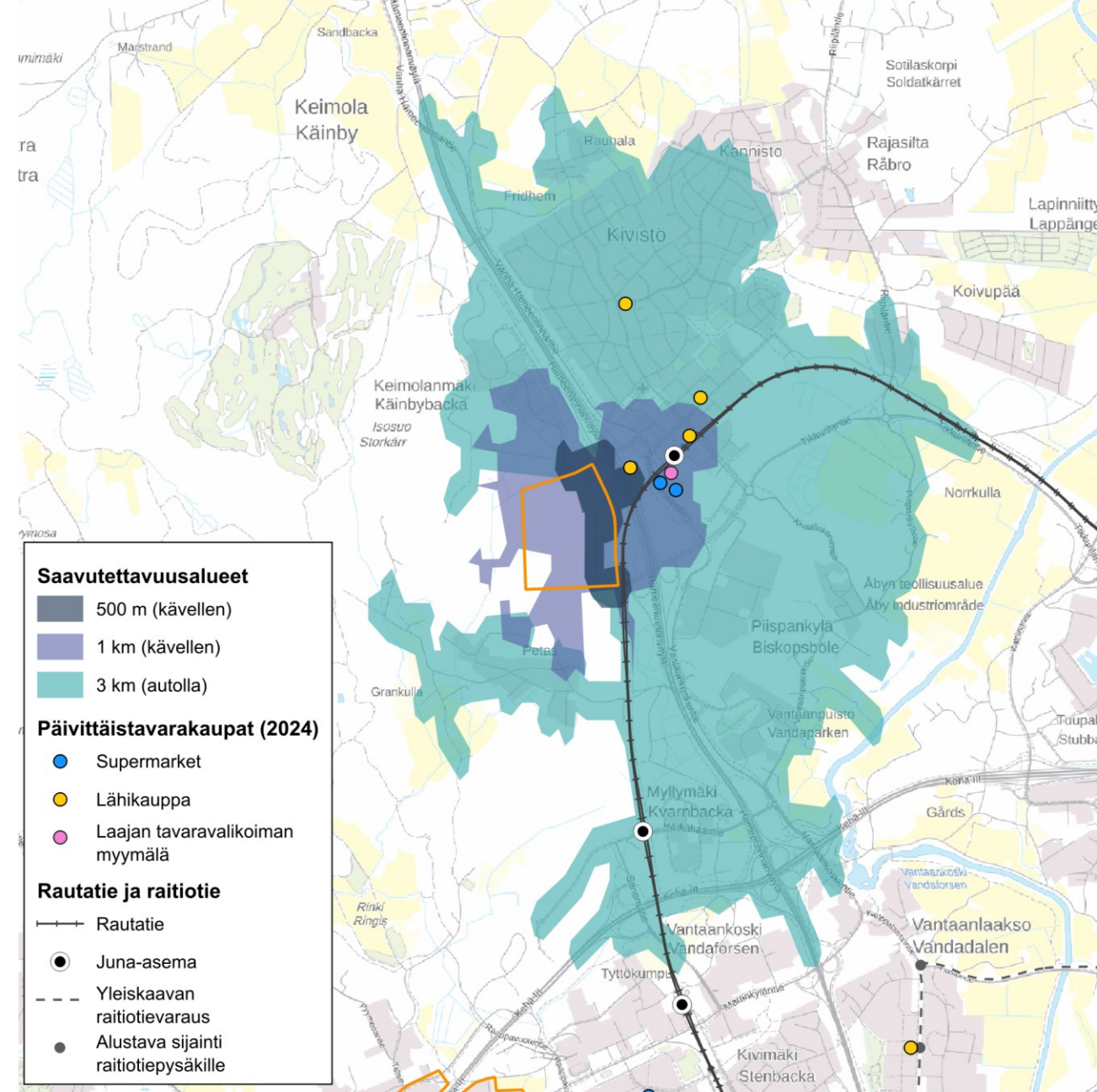
Alueelle sijoittuvien liikkeiden pysäköintijärjestelyjä ei ole vielä suunniteltu.

Autoliikenteen haasteet

Hämeenlinnanväylä ruuhkautuu arkipäivien vilkkaimpina tunteina jo nyt.

Johtopäätökset liikenteen kannalta

Alue on hyvin saavutettavissa autolla, pyörällä ja joukkoliikenteellä alueen toteuduttua.



Saavutettavuusalueet

- 500 m (kävelen)
- 1 km (kävelen)
- 3 km (autolla)

Päivittäistavarakaupat (2024)

- Supermarket
- Lähikauppa
- Laajan tavaravalikoiman myymälä

Rautatie ja raitiotie

- Rautatie
- Juna-asema
- Yleiskaavan raitiotievaraus
- Alustava sijainti raitiotiepysäkeille

6. Kaupan ostovoimamarkkinat ja kaupan alueiden mitoitus

Kaupan alueiden markkina-alueet

Kaupan keskittymän markkina-alueeseen vaikuttaa hankkeen tarjonnan monipuolisuus, saavutettavuus ja liikenneyhteydet sekä lähialueen palveluverkko. Kaupan alueet ovat Vantaanporttia lukuun ottamatta merkitykseltään seudullisia, joten niiden markkina-alue on pääsääntöisesti Vantaata laajempi. Asioinnin painotukset ovat alueella erilaisia ja riippuvat alueen tarjonnasta. Lähialueelta suuntautuu asiointia kaupan alueille kuitenkin kaikkein eniten. Asioinnin periaatteita on kuvattu sivuilla 33-34.

Lähimarkkina-alueet eli päämarkkina-alueet

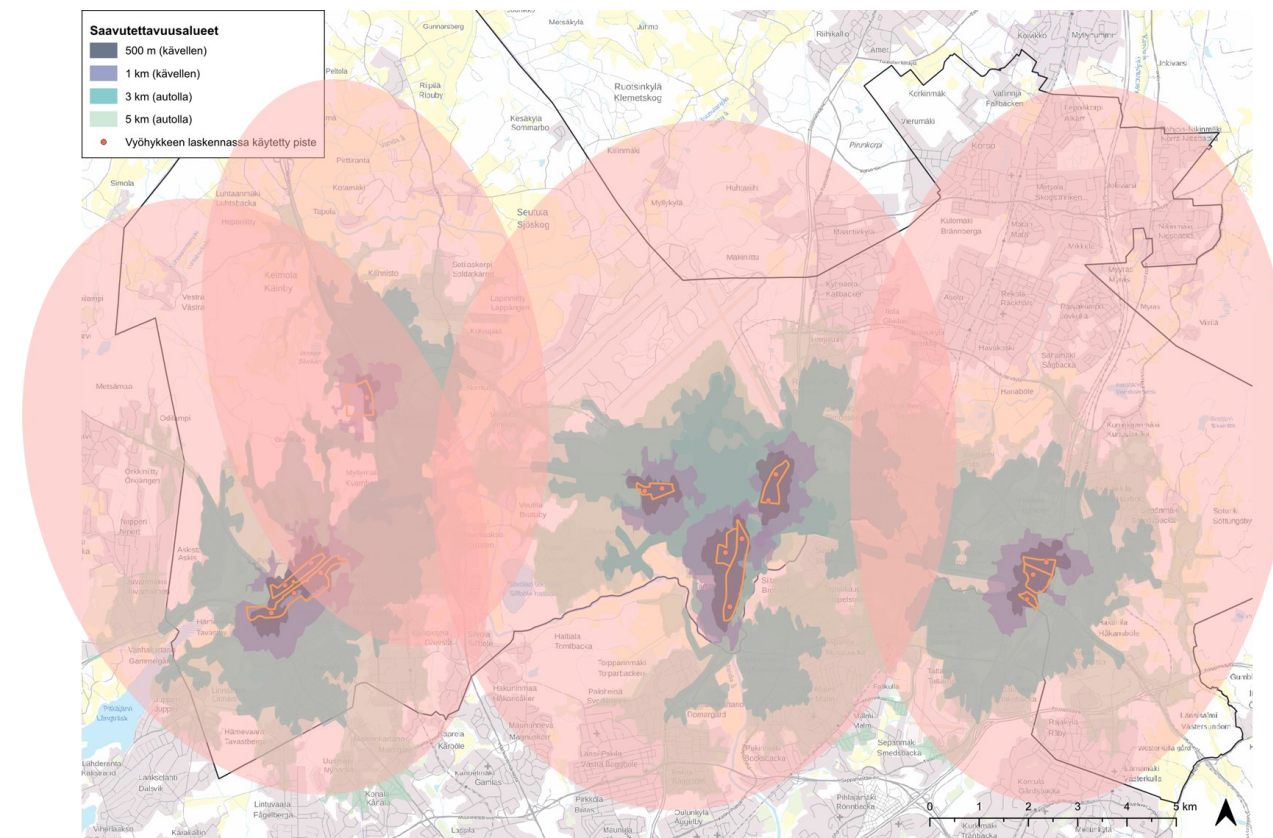
Kaupan alueille suuntautuu eniten asiointia lähimarkkina-alueelta. Lähimarkkina-alueet ovat tässä tarkastelussa lähimpiä suuralueita ja ne ovat osittain päällekkäisiä.

Suuralueiden ohella tarkastellaan myös saavutettavuusalueita ja niiden väestönkehitystä, ostovoimaa ja liiketilatarvetta. Lähimarkkina-alueen ohella kaupan alueille suuntautuu asiointia laajemmin koko markkina-alueelta.

Tässä selvityksessä mitoituksen lähtökohtana on tarkasteltu Vantaan ostovoiman kehitystä ja sen pohjalta laskettua liiketilatarvetta. Maakunta- ja yleiskaavaan osoitetussa enimmäismitoituksessa on lähtökohtana seudullinen asiointi.

Vantaan kaupan alueiden koko markkina-alue

- **Vantaa**
- Espoo, Helsinki
- Kehyskunnat
- Itä-Uusimaa



Kaupan alueiden lähimarkkina-alueet karkealla tasolla tarkasteltuna
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Lähimarkkina-alueet suuralueina

Hämeenkylä-Varisto-Petikko

- Myymäen suuralue
- Kivistön suuralue
- Pohjois-Espoon suuralue

Tammisto

- Aviapoliksen suuralue
- Tikkurilan suuralue
- Helsingistä* Suutarila, Tuomarinkylä, Tuomarinkartano, Tapaninvainio

Porttipuisto

- Tikkurilan suuralue
- Koivukylän suuralue
- Korson suuralue
- Hakunilan suuralue
- Helsingistä* Heikinlaakso ja Puistola

Vantaanportti

- Aviapoliksen suuralue
- Tikkurilan suuralue

Koivuhaka

- Aviapoliksen suuralue
- Tikkurilan suuralue

Petas

- *Kivistön suuralue*
- *Myymäen suuralue*

* Helsingin alueet peruspiirejä ja osa-alueita

Väestönkehitys Vantaalla

Vantaan väestönkehitystä on tarkasteltu vuoteen 2040 asti. Vuoteen 2034 asti ulottuva väestöarvio pohjautuu kaupungin viralliseen aluekohtaiseen väestöennusteeseen. Vuoteen 2040 ulottuva pidemmän aikavälin arvio pohjautuu kaupungin asuntorakentamisarvioihin. Näiden pohjalta on laskettu arvio potentiaalisesta asukasmäärän kasvusta keskimääräisen asukasväljyyden avulla (asumisväljyytenä käytetty 50-52 kem/hlö).

Maankäyttöön pohjautuviin pidemmän aikavälin arvioihin liittyy paljon epävarmuustekijöitä, eikä niissä ole huomioitu mm. muuttoliikkeen, syntyvyyden ja kuolleisuuden vaikutuksia kehitykseen. Osa maankäytöstä, ja näin ollen asukasmäärän kasvusta, voi myös toteutua arvioitua pidemmällä aikajänteellä.

Alla olevassa taulukossa on esitetty väestönkehitys suuralueilla. Viereisessä taulukossa väestönkehitys on esitetty kaupan alueiden lähimarkkina-alueilla ottaen huomioon niiden läheiset suuralueet ja naapurikuntien kaupungin osat.

Väestönkehitys suuralueilla

Suuralue	2024	2030	2034	2040	Muutos 2024- 2034	Muutos 2034- 2040	Muutos 2024- 2040
1 Myyrmäen suuralue	61 810	67 100	69 500	78 000	7 700	8 500	16 200
2 Kivistön suuralue	19 050	22 900	25 900	27 500	6 900	1 600	8 500
3 Aviapoliksen suuralue	21 686	26 300	29 900	34 700	8 200	4 800	13 000
4 Tikkurilan suuralue	49 747	53 600	57 300	63 800	7 600	6 500	14 100
5 Koivukylän suuralue	31 686	33 400	34 400	34 800	2 700	400	3 100
6 Korson suuralue	30 174	31 300	31 900	34 800	1 700	2 900	4 600
7 Hakunilan suuralue	30 870	32 500	35 400	38 700	4 500	3 300	7 800
99 Muu alue	6 246	6 600	6 600	6 600	400	0	400
Summa	251 269	273 700	290 900	318 900	39 700	28 000	67 700

Väestönkehitys kaupan alueiden lähimarkkina-alueilla (Vantaan suuralueet ja naapurikuntien suuralueet tai kaupunginosat)

Suuralue	2024	2030	2034	2040	Muutos 2024- 2034	Muutos 2034- 2040	Muutos 2024- 2040
Hämeenkylä-Varisto-Petikko	80 900	90 000	95 400	105 400	14 500	10 000	24 500
ml. Espoon lähialueet	92 800	103 100	109 900	122 300	17 100	12 400	29 500
Vantaanportti	71 400	79 900	87 100	98 500	15 700	11 400	27 100
Tammisto	71 400	79 900	87 100	98 500	15 700	11 400	27 100
ml. H:gin lähialueet	100 100	108 300	114 800	126 200	14 700	11 400	26 100
Koivuhaka	71 400	79 900	87 100	98 500	15 700	11 400	27 100
Porttipuisto	142 500	150 900	159 000	172 000	16 500	13 000	29 500
ml. H:gin lähialueet	151 900	160 300	168 300	181 400	16 400	13 100	29 500
Petas	80 900	90 000	95 400	105 400	14 500	10 000	24 500

Yllä olevassa taulukossa tulee ottaa huomioon, että markkina-alueet ovat päällekkäisiä.

- Varisto-Petikko lähimarkkina-alue: Myyrmäen ja Kivistön suuralueet, Pohjois-Espoon suuralue
- Vantaanportti lähimarkkina-alue: Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueet
- Koivuhaka lähimarkkina-alue: Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueet
- Tammisto lähimarkkina-alue: Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueet, Helsingistä Suutarila, Tuomarinkylä, Tuomarinkartano, Tapaninvainio
- Porttipuisto lähimarkkina-alue: Tikkurilan, Koivukylä, Korson ja Hakunilan suuralueet, Helsingistä Heikinlaakso ja Puistola
- *Petas lähimarkkina-alue: Kivistön ja Myyrmäen suuralueet*

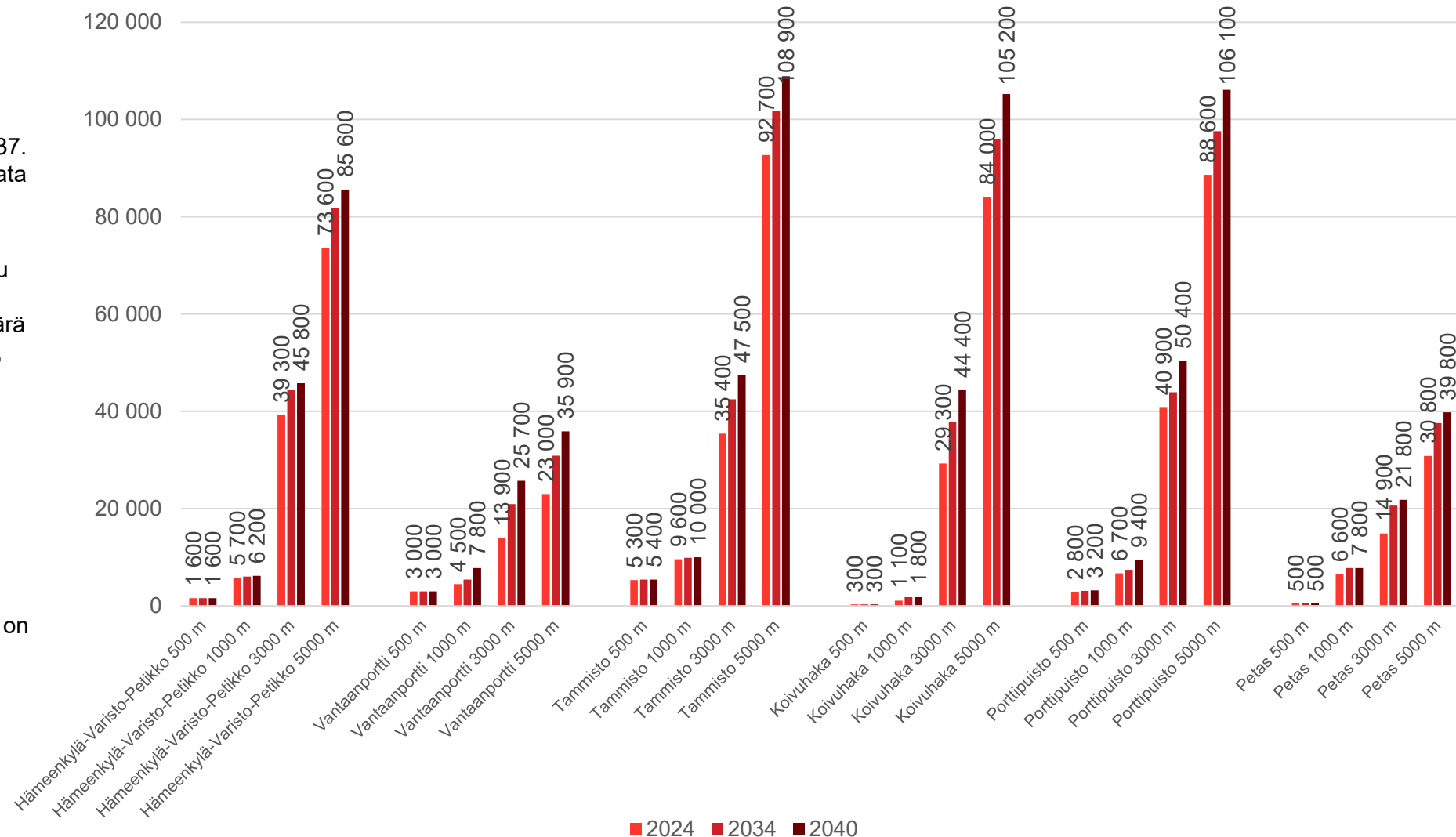
Väestönkehitys kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeillä

Väestönkehitystä on tarkasteltu myös kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeillä. Saavutettavuusvyöhykkeet on kuvattu sivulla 37. Saavutettavuusvyöhykkeet ovat yksi tapa kuvata kaupan alueen lähimarkkina-alueita ja sen väestönkehitystä.

Vyöhykkeiden nykytilanteen väestö on laskettu väestön ruututietoaineistosta (250 m * 250 m; YRK/SYKE ja TK 2024). Nykyinen asukasmäärä pitää sisällään myös naapurikuntien asukkaat, jotka ulottuvat ko. vyöhykkeelle.

Väestönkasvu on saatu Vantaan aluekohtaisesta asuntorakentamisen ennusteesta. Mukaan on otettu ne asuntorakentamisen alueet, jotka leikkaavat saavutettavuusvyöhykettä. Luvuissa ei ole mukana naapurikuntien väestönkasvua.

Saavutettavuusvyöhykkeet menevät osin päällekkäin. Näin ollen myös asukasmäärissä on päällekkäisyyksiä erityisesti suuremmilla vyöhykkeillä. Eniten päällekkäisyyttä on Vantaanportin, Tammiston ja Koivuhaan saavutettavuusalueilla, koska kaupan alueet sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan.



Kaavallinen lisätarve 2024-40 Vantaan suuralueilla

Kaavallinen lisätarve on laskettu seuraavien periaatteiden mukaan ostovoiman kasvun pohjalta:

- Taustalla on väestön kasvu Vantaan suuralueilla.
- Ostovoiman kasvu asukasta kohden vuodessa on laskettu ”tiukasti”:
 - 2024-34 kaupassa 1 % ja palveluissa 1,5 %
 - 2034-40 kaupassa 0,5 % ja palveluissa 1 %.
- Ostovoiman kasvu muutettu keskimääräisellä toimialoittaisella myyntitehokkuudella pinta-alaksi (ks. alla oleva taulukko)
- Kerrosala = 1,3 * myyntipinta-ala
- Kaavallinen mitoituskerroin 1,3.

Käytetty myyntitehokkuus

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	9 500	12 400
Erikoiskauppa	4 400	5 700
Ravintolat	5 000	6 500
Tilaa vaativa kauppa	3 200	4 200
Autokauppa	9 400	12 200

Kaavallinen lisätarve Vantaan suuralueilla 2024-34, k-m²

	Vantaa	Myyrmäki	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Muut
Päivittäistavarakauppa	41 600	8 900	5 700	6 700	8 000	3 800	3 000	4 900	600
Erikoiskauppa	74 500	16 000	10 200	12 000	14 400	6 800	5 400	8 800	1 100
Tilaa vaativa kauppa	44 300	9 500	6 100	7 200	8 500	4 000	3 200	5 200	600
Autokauppa ja huoltamot	31 300	6 700	4 300	5 100	6 000	2 800	2 300	3 700	400
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	69 400	15 100	9 100	10 800	13 400	6 500	5 300	8 200	1 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	261 100	56 200	35 400	41 800	50 300	23 900	19 200	30 800	3 800

Kaavallinen lisätarve Vantaan suuralueilla 2024-40, k-m²

	Vantaa	Myyrmäki	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Muut
Päivittäistavarakauppa	66 200	16 000	7 300	10 600	13 500	4 700	5 600	7 800	700
Erikoiskauppa	118 600	28 600	13 000	19 000	24 300	8 400	10 000	14 000	1 300
Tilaa vaativa kauppa	70 600	17 000	7 700	11 300	14 400	5 000	5 900	8 300	800
Autokauppa ja huoltamot	49 800	12 000	5 500	8 000	10 200	3 500	4 200	5 900	500
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	112 300	27 100	12 000	17 300	22 900	8 500	9 800	13 300	1 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	417 500	100 700	45 500	66 200	85 300	30 100	35 500	49 300	4 700

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kaavallinen lisätarve 2024-40 Vantaan suuralueilla

Viereisessä taulukossa esitetty suuralueittainen kaavallinen lisätarve on laskennallinen ja antaa suuntaa kaupan alueille tyypillisen toiminnan ostovoimapotentiaalista pinta-alalla mitattuna olettaen, että ostovoiman kasvu toteutuisi uutena liiketilana alueella. Se ei ole suoraan kaupan alueiden mitoitus, mitoituksen osalta tulee mm. arvioida vaikutuksia suhteessa keskustoihin.

Kaupan alueille on kaavallisesta lisätarpeesta tässä laskelmassa suunnattu:

- Tilaa vaativa kaupan sekä autokaupan ja korjaamotoiminnan tarpeesta 100 %.
- Päivittäistavarakaupan tarpeesta 10 %; Nykyisin Vantaan päivittäistavarakaupan pinta-alasta noin viidennes on kaupan alueilla. Tavoitteena on, että kaupan alueet eivät profiloitu pt-kaupan alueina, joten osuus on tässä nykytilaa pienempi. Näin ollen 90 % suuntautuu keskustoihin ja asuinalueille, eli niille on jätetty merkittävästi kasvupotentiaalia.
- Keskustan ulkopuolelle hakeutuva erikoiskauppa, jonka osuus koko erikoiskaupan laskennallisesta tilantarpeesta on noin 33 %. Tarve kattaa mm. urheilukaupan, musiikkikaupan, sisustuskaupan, lastentarvikekaupan ja eläinkaupan. Toimialat ovat tyypillisiä kaupan alueille hakeutuvia, jotka harvemmin enää sijoittuvat keskustoihin.
- Ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden tarpeesta 20 %.

Kaupan alueiden kaavallinen lisätarve 2024-34, k-m2

	Vantaa	Myyrmäki	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Muut
Päivittäistavarakauppa	4 200	900	600	700	800	400	300	500	100
Keskustan ulkopuolelle hakeutuva erikoiskauppa	24 600	5 300	3 400	4 000	4 800	2 200	1 800	2 900	400
Tilaa vaativa kauppa	44 300	9 500	6 100	7 200	8 500	4 000	3 200	5 200	600
Autokauppa ja huoltamot	31 300	6 700	4 300	5 100	6 000	2 800	2 300	3 700	400
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	13 900	3 000	1 800	2 200	2 700	1 300	1 100	1 600	200
Kauppa ja palvelut yhteensä	118 300	25 400	16 200	19 200	22 800	10 700	8 700	13 900	1 700

Kaupan alueiden kaavallinen lisätarve 2024-40, k-m2

	Vantaa	Myyrmäki	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Muut
Päivittäistavarakauppa	6 600	1 600	700	1 100	1 400	500	600	800	100
Keskustan ulkopuolelle hakeutuva erikoiskauppa	39 100	9 400	4 300	6 300	8 000	2 800	3 300	4 600	400
Tilaa vaativa kauppa	70 600	17 000	7 700	11 300	14 400	5 000	5 900	8 300	800
Autokauppa ja huoltamot	49 800	12 000	5 500	8 000	10 200	3 500	4 200	5 900	500
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	22 500	5 400	2 400	3 500	4 600	1 700	2 000	2 700	300
Kauppa ja palvelut yhteensä	188 600	45 400	20 600	30 200	38 600	13 500	16 000	22 300	2 100

Kaavallinen lisätarve suunnattuna kaupan alueille 2024-40

Kaupan alueille suunnattu tarve kertoo lähimarkkina-alueen liiketilan lisätarpeesta, joka tyypillisesti suuntautuu kaupan alueelle. Jokaiselle kaupan alueelle on taulukossa suunnattu oman lähimarkkina-alueensa liiketilan lisätarve. Lähimarkkina-alueet on esitelty sivulla 55.

Kaupan alueille suunnattu tarve on osin päällekkäistä tarvetta läheisen toisen kaupan alueella kanssa, koska lähimarkkina-alueet menevät osin päällekkäin. Vantaan suuralueiden ohella on Hämeenkylä-Varisto-Petikoon lisätty Pohjois-Espoon laskennallinen lisätarve ja Tammistoon ja Porttipuistoon Helsingin lähialueiden lisätarve. Helsingin lähialueella ostovoiman kehitys on hyvin pientä, koska väestö ei kasva, joten Helsingin alueiden merkitys lisätarpeeseen on hyvin pieni.

Taulukossa esitetty lisätarve ei ole suoraan kaupan alueiden mitoitus. Se kertoo lähialueen markkinapotentiaalista, mutta ei siitä mihin se tulisi suunnata. Lisätarve mm. ylittää maakuntakaavassa esitetyn enimmäismitoituksen ottaen huomioon kaupan alueiden asemakaavavaraukset. Toisaalta kaupan alueiden markkina-alue on lähialuetta laajempi kattaen tilaa vaativassa kaupassa myös naapurikunnat. Markkina-alueella on kuitenkin muitakin kaupan keskuksia, johon ostovoima suuntautuu.

Suunnittelun lähtökohtana on myös se, että kaupan alueiden keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tulee olla paikallisesti merkittävää eli lähtökohtaisesti palvelua vantaalaisia. Vantaanporttiin ei myöskään saa sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa.

Kaupan alueille suunnattua mitoitusta on tarkennettu seuraavassa luvussa.

Kaupan alueiden kaavallinen lisätarve 2024-34, k-m²

	Hämeenkylä- Varisto- Petikko	Vantaan- portti	Tammisto	Koivuhaka	Porttipuisto	Petas
Päivittäistavarakauppa	1 700	1 500	1 600	1 500	2 100	1 500
Keskustan ulkopuolelle hakeutuva erikoiskauppa	10 100	8 800	9 500	8 800	12 000	8 700
Tilaa vaativa kauppa	18 200	15 700	16 900	15 700	21 500	15 600
Autokauppa ja huoltamot	12 800	11 100	12 000	11 100	15 200	11 000
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	5 600	4 900	5 400	4 900	6 900	4 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	48 400	42 000	45 400	42 000	57 700	41 600

Kaupan alueiden kaavallinen lisätarve 2024-40. k-m²

	Hämeenkylä- Varisto- Petikko	Vantaan- portti	Tammisto	Koivuhaka	Porttipuisto	Petas
Päivittäistavarakauppa	2 700	2 500	2 700	2 500	3 400	2 300
Keskustan ulkopuolelle hakeutuva erikoiskauppa	16 200	14 300	15 300	14 300	19 200	13 700
Tilaa vaativa kauppa	29 200	25 700	27 500	25 700	34 400	24 700
Autokauppa ja huoltamot	20 700	18 200	19 500	18 200	24 400	17 500
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	9 200	8 100	8 800	8 100	11 300	7 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	78 000	68 800	73 800	68 800	92 700	66 000

7. Vantaan kaupan alueiden tulevaisuusnäkymät

Kaupan sijoittamisen reunaehdot kaupan alueilla

Yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella.

Kaupan alueita kehitetään lähtökohtaisesti tilaa vaativan kaupan alueina. Alueille voi sijoittaa vähäisissä määrin myös muuta kauppaa. Sijoitettaessa alueelle muuta kauppaa tulee ottaa huomioon mm. vaikutukset keskustoihin ja palveluiden kestävä saavutettavuus. Seuraaville sivuille on koottu periaatteita, joiden mukaan toimialat voivat sijoittua kaupan alueille suhteessa kaupan toimialojen ohjausperiaatteisiin.

Kaupan alueille on maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu enimmäismitoitus, joka on vähittäiskaupan pinta-alan enimmäismitoitus alueella. Kaupan alueille voi osoittaa enimmäismitoituksen verran tilaa vaativaa kauppaa ja seuraavassa esitettyjen periaatteiden mukaan päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa, kuitenkin siten ettei tilaa vaativan kaupan sekä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus yhteensä ylitä enimmäismitoitusta.

Kaupan alueille sijoitettavan keskustakaupan eli erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan tulee maakuntakaavan mukaan olla merkitykseltään paikallista. Keskustakaupan tulee palvella lähialuettaan eli sen vaikutusalue ja pääasiallinen markkina-alue on myymälän lähialue.

Tilaa vaativa kauppa

Vantaan tavoitteiden mukaan kaupan alueilla kaupan rakenteen painopiste on tilaa vaativassa kaupassa. Kaupan alueille voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, siten ettei kaupan kokonaismitoitus ylitä kaupan alueelle osoitettua enimmäismitoitusta.

Tilaa vaativa kauppa keskittyy kaupan alueille. Keskustoissa ei tilaa vaativaa kauppaa juurikaan ole, joten tilaa vaativalla kaupalla ei ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueen kauppaan tai sen kehittämiseen. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on alhainen, alhaisempi kuin keskustahakuisen kaupan. Tilaa vaativa kauppa vaikuttaa asiointimääriin ja liikenteeseen siten muita kaupan toimialoja vähemmän, eli sekin puoltaa alueiden painottumista tilaa vaativan kaupan alueina keskustavaikutusten lisäksi.

Vuonna 2000 julkaistussa ympäristöministeriön oppaassa ”Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinnasta” tilaa vaativaan kauppaan on luokiteltu moottoriajoneuvojen kauppa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa. Opas on vanha, ja kaupan toiminta on kehittynyt sen jälkeen voimakkaasti.

Haasteena on, että perinteisiä tilaa vaativan kaupan toimijoita on markkinoilla vähän. Suurin osa nykyisistä toimijoista myy paljon myös oman toimialan ulkopuolisia tuotteita myös erikoiskaupan tuotteita, eli myymälät ovat tarjonnaltaan hyvin monipuolisia. Lisäksi tilaa vaativan kaupan tuotteita myydään myös laajan tavaravalikoiman myymälöissä, joista osa on luonteeltaan nykyään tilaa vaativan kaupan tyyppisiä toimijoita. Toimialaliukumien ohella haasteena on myös se, että toimijoiden tuotevalikoima kehittyy jatkuvasti kysynnän mukaan, eikä toimiala tai tuoteryhmäpainotus ole näin ollen pysyvä.

Laajan tavaravalikoiman kaupan sijoittamisen reunaehdot kaupan alueilla

Laajan tavaravalikoiman kaupat hakeutuvat tyypillisesti kaupan alueille. Niiden sijaintikriteereihin liittyy suuri ja edullinen myymälätila, autosaavutettavuus ja maantasopysäköinti. Kaupan alueella on merkittäviä asiakasvirtoja, mikä tukee myymälöiden toimintaedellytyksiä. Laajan tavaravalikoiman myymälät toimivat itsekin alueen veturiyrityksinä.

Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat vuonna 2000 julkaistun oppaan ”Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinnasta” mukaan erikoiskauppaa. Opas ei kuitenkaan vastaa nykyisiä myymäläkonsepteja, joten tulkinta on osin vanhentunut.

Kaupan alueille soveltuvat laajan tavaravalikoiman kaupat, joiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan tai jotka tuoteryhmiltään ovat lähellä tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Ne ovat luonteeltaan enemmän tilaa vaativaa kauppa kuin keskustahakuista erikoiskauppaa. Niiden sijaintikriteerit ovat tilaa vaativan kaupan kaltaiset ja samoin vaikutukset.

Kaupan alueille soveltuvia laajan tavaravalikoiman kauppia ovat mm. rautakaupan, autotarvikekaupan ja vapaa-ajan tuoteryhmiin painottuvat myymälät. Ne eivät tuotetarjonnaltaan eroa juurikaan tilaa vaativasta kaupasta, jotka nykyisin ovat yhä enemmän hybridimyymlöitä ja myyvät usean toimialan tuotteita. Tuoteryhmiä haetaan jo nykyisin tyypillisesti kaupan alueilta, ja myymälöiden kohderyhmänä ovat pääosin autolliset kotitaloudet. Tällaisten laajan tavaravalikoiman kaupan pääkilpailijoita ovat toistensa ja verkkokaupan ohella tilaa vaativan kaupan myymälät. Keskustoissa tällaisten laajan tavaravalikoiman myymälöiden toimintaedellytykset ovat haastavat, eivätkä ne hakeudu keskustaan. Jos ei sijaintia kaupan alueelta löydy, ne jättävät tulematta kaupunkiin tai kaupunginosaan.

Laajan tavaravalikoiman myymälät, joiden tuotevalikoima painottuu keskustahakuiseen kauppaan mm. muotikauppaan ja kosmetiikkaan, tulisi ensisijaisesti sijoittaa keskustaan. Sama koskee myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä, joissa on laajasti päivittäistavarakaupan tarjontaa. Ne kilpailevat mm. hypermarkettien ja keskustahakuisten erikoiskaupan myymälöiden kanssa, joiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta.

Tilaa vaativaan kauppaan painottuvat laajan tavaravalikoiman myymälöiden mitoituksen lähtökohtana voidaan pitää tilaa vaativaa kauppa ja keskustan ulkopuolelle hakeutuvaa erikoiskauppaa. Maakuntakaavan mukaan erikoiskaupan tulee olla lähtökohdiltaan paikallista. Kaupan alueilla lähiympäristön kaavallinen lisätarve (s. 60) antaa suuntaa paikallisuuden arviointiin. Usealla kaupan alueella pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa on myös jo vastaavaa tarjontaa, ja tyypillisesti valintaan lähin asiointitarpeeseen sopiva myymälä tai keskittymä. Näin ollen laajan tavaravalikoiman kaupat ovat tyypillisesti enemmän paikallisia kuin seudullisia, ja mitä tiheämpi myymäläverkko sen lyhyemmät ovat asiointimatkat.

Laajan tavaravalikoiman kaupassa asiointitiheys on perinteistä tilaa vaativaa kauppa tai autokauppaa suurempi, mutta vastaava kuin esimerkiksi monipuolisessa rautakaupassa. Laajan tavaravalikoiman kaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, ja liikenteelliset toimivuustarkastelut kaupan alueella ovat hankkeen edellytyksenä. Sijoittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös kestävään saavutettavuuteen. Myymälöiden ympäristö tulee suunnitella miellyttäväksi ja turvalliseksi kävellä ja pyöräillä, myös kulkuyhteydet pysäköintialueen läpi ovat olennaisia. Myös joukkoliikenneyhteydet ja sijainti lähellä pysäkkiä on sijoittamisessa tärkeää, vaikka tuotetarjontaa löytyisikin jonkin verran myös keskustoista.

Erikoiskaupan sijoittamisen reunaehdot kaupan alueilla

Kaupan alueilla on tällä hetkellä jonkin verran erikoiskauppaa, ja sen määrä ja osuus vaihtelee paljon. Mahdollisen uuden erikoiskaupan sijoittamisessa kaupan alueelle on erikoiskaupan laadulla suuri merkitys.

Keskusta-alueiden vahvuus on monipuolisessa ”perinteisessä” keskustahakuisessa erikoiskaupassa, joita ovat mm. muotikauppa, terveyskauppa, kosmetiikkakauppa, kirjakauppa, matkapuhelinkauppa sekä kello- ja kultakauppa. Nämä ovat toimialoja, jotka pääkaupunkiseudulla sijoittuvat pääosin keskustoihin ja erityisesti kauppakeskuksiin, joissa on totuttu asioimaan keskustoissa ja kauppakeskuksissa.

Perinteisen keskustahakuisen kaupan ohella on erikoiskaupassa toimialoja, jotka ovat aikojen kuluessa liukuneet keskustojen ulkopuolelle. Keskustan ulkopuolelle hakeutuvaan erikoiskauppaan sisältyvät pääkaupunkiseudulla mm. urheilukauppa, lastentarvikekauppa, eläintarvikekauppa ja sisustuskauppa. Ne ovat kaupan ohjauksen mukaisesti erikoiskauppaa, mutta sijoittuvat suurelta osin keskustojen ulkopuolelle. Niissä asioidaan tyypillisesti autolla ja niissä on totuttu asioimaan kaupan alueilla. Näitä toimialoja on hyvin haastavaa saada laajamittaisesti keskustoihin, koska kaupan alueilla olevilla toimijoilla on paremmat kilpailuedellytykset mm. helpompi autosaavutettavuus, edullisempi liiketilan hinta sekä paremmat edellytykset saada riittävän kokoinen myymälätila, jossa voidaan tarjota riittävän monipuolinen tuotevalikoima.

Keskustoissa toimialojen tarjontaa on jonkin verran mm. hypermarketeissa ja muissa laajan tavaravalikoiman myymälöissä, mutta vähemmän toimialan erikoismyymälöissä. Uudet toimijat kilpailevat kuitenkin enemmän kaupan alueilla olevien myymälöiden kanssa, joten keskustasijainti ei houkuttele. Keskustan ulkopuolelle hakeutuvan erikoiskaupan merkitys keskustojen kaupan toimintaedellytyksiin ja keskustan kehittämiseen on vähäinen.

Kaupan alueille ei suositella sijoitettavan ”perinteistä” keskustahakuista erikoiskauppaa eli nykyisten keskustavahvuuksien kanssa kilpailevien toimialojen myymälöitä. Kaupan alueelle ei suositella sijoitettavan myöskään kauppakeskusmaista rakennetta sisätiloisiin ja useine monipuolisine myymälöineen, joita tällä hetkellä on Vantaalla pääosin vain keskustoissa.

Kaupan alueelle voi sijoittaa vähäisesti keskustan ulkopuolelle hakeutuvaa erikoiskauppaa nykyisen kaltaisesti. Näin ollen asiointitottumukset eivät muutu nykyisestä. Edellytyksenä on, että kaupan alueen nykyinen profiili ei painotu liikaa erikoiskauppaan tai ettei alue kehity liiallisesti erikoiskaupan alueena. Sivulla 59 on laskettu keskustan ulkopuolelle hakeutuvan erikoiskaupan kaavallinen lisätarve eli erikoiskaupan tarve, joka ei suuntaudu keskustoihin. Se antaa suuntaviivaa myös paikalliseen tarpeen arviointiin, eli siihen, että erikoiskauppa on merkitykseltään paikallista.

Yleiskaavassa rajoitetaan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittamista Hämeenkyliä-Varisto-Petikoon, Petakseen ja Koivuhakaan. Suosituksena on, ettei erikoiskaupan suuryksiköitä rakenneta myöskään muille kaupan alueille.

Erikoiskaupassa asioidaan päivittäistavaraa harvemmin mutta tilaa vaativaa kauppaa useammin, ja kaupan alueella asioidaan yleensä autolla. Näin ollen erikoiskaupalla on merkitystä alueiden asiointivirtoihin ja liikenteeseen. Kaupan alueet ovat jo nyt ruuhkaisia arkipäivien ja viikonloppujen vilkkaimpina tunteina, joten yhtenä sijoittumisen kriteerinä tulee olla hankekohtaiset liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Kaupan tarkemmassa sijoittumisessa kaupan alueelle tulee ottaa huomioon myymälän saavutettavuus myös kävellen ja pyörällä. Eli kaupan ympäristö tulee suunnitella niin, että myymälään on miellyttävä ja turvallista saapua myös muutoin kuin autolla. Mikäli kaupan alueelle osoitetaan uutta erikoiskauppaa, ovat joukkoliikenteen pysäkkien lähiympäristöt suositeltavia sijaintipaikkoja, jolloin kauppa on mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Päivittäistavarakaupan sijoittamisen reunaehdoja kaupan alueilla

Kaupan alueita ei lähtökohtaisesti kehitetä päivittäistavarakaupalle, vaan päivittäistavarakaupat sijoitetaan ensisijaisesti keskustoihin, lähelle asutusta tai niiden tulee kytkeytyä asutukseen. Jokaisen kaupan alueen lähialueella on kuitenkin päivittäistavarakaupan kasvupaineita sekä toimijoiden mukaan että myös ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna. Mikäli pt-kauppaa sijoitetaan kaupan alueille tulee ottaa huomioon useita periaatteita.

Päivittäistavarakauppaa voidaan sijoittaa kaupan alueelle vähäisesti lähialueen ostovoimaan pohjautuen, mikäli sijoituspaikkoja ei löydy riittävästi keskustoista tai lähellä asutusta. Kaupan alueille ei suositella sijoitettavan päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Sen sijaan supermarketit ovat kooltaan useimmiten alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Ne ovat Vantaalla merkitykseltään paikallisia myymälöitä, joiden vaikutusalue on myymälän lähialue.

Mitoituksen näkökulmasta on oleellista, että kaupan alueelle mahdollisesti osoitettava uuden päivittäistavarakaupan kaupan mitoitus kattaa vain osan liiketilan lisätarpeesta, jolloin myös keskustoihin ja asuinalueille jää potentiaalia kaupan kehittämiseksi. Tässä selvityksessä on kaupan alueille on osoitettu laskennallisesti 10 % Vantaan päivittäistavarakaupan lisätilantarpeesta (s. 58). Tämän mahdollistaa kaupan säilymisen ja kehittämisen myös lähellä asukkaita, mikä on erityisen tärkeää mm. autottomien näkökulmasta.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan usein, keskimäärin noin 4,5 kertaa viikossa/kotitalous, ja kaupan alueella asioidaan yleensä autolla. Näin ollen päivittäistavarakaupalla on suurin merkitys asiointivirtoihin ja liikenteeseen. Kaupan alueet ovat jo nyt ruuhkaisia arkipäivien ja viikonloppujen viikkaimpina tunteina, joten yhtenä sijoittumisen kriteerinä tulee olla hankekohtaiset liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Kaupan tarkemmassa sijoittumisessa kaupan alueelle tulee ottaa huomioon myymälän saavutettavuus myös kävellen ja pyörällä. Eli kaupan ympäristö tulee suunnitella niin, että myymälään on miellyttävä ja turvallista saapua myös muutoin kuin autolla. Päivittäistavarakaupan asiointissa kaupan alueella joukkoliikenne ei ole merkittävä kulkumuoto, mutta matkaketjuissa pysäkkien sijainnilla on merkitystä ja joukkoliikennettä kaupan alueella tulee kehittää myös päivittäistavarakaupan asiointin näkökulmasta.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen ajoituksessa tulee ottaa huomioon kaupan alueiden viereisten kehittyvien keskusta-alueiden (Aviapolis, Hakunila, Kivistö) ensisijaisuus. Näin ollen kehittyvien keskusta-alueiden päivittäistavarakaupan palveluverkon tulee olla riittävän vahva, ennen kuin läheiselle kaupan alueelle voidaan osoittaa uutta päivittäistavarakauppaa.

Mahdollisten uusien päivittäistavarakauppojen sijoittumisessa tai nykyisten laajennuksissa tulisi ottaa huomioon kilpailunäkökulma. Kilpailun edistäminen on kuluttajien etu, mutta kaupan sijainti ja kestävä saavutettavuus tulee ottaa myös huomioon.

Kaupallisten palveluiden sijoittamisen reunaehdoja kaupan alueilla

Kaupallisten palveluiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveystalvueluissa ja vapaa-ajan palveluissa. Vantaan kaupan alueilla ja työpaikka-alueilla on tällä hetkellä mm. liikuntapalveluita, lasten seikkailupuisto, mattopesula, parturi-kampaamoita, eläinlääkäri- ja eläinkoulutuspalveluita sekä ravintoloita. Ne palvelevat asukkaiden ohella alueella myös työssäkäyviä. Työssäkäyviä kiinnostavat erityisesti lounasravintola-, liikunta- ja terveystalvuelut, joita hyödynnetään tyypillisesti työpäivän aikana tai sen yhteydessä.

Kaupan alueille hakeutuvat ja sopivat liikuntapalvelut ovat yleensä pinta-alaltaan suuria kuntosaleja ja liikuntahalleja (mm. padel-halli, rantalentopallohalli). Ne edellyttävät paljon tilaa ja pinta-alatarpeen takia myös edullista tilaa. Näin ollen ne hakeutuvat usein kaupan alueille. Vastaavia kuntosaleja on Vantaalla ja muualla pääkaupunkiseudulla myös keskustoissa mm. kauppakeskuksissa (ylimmissä kerroksissa), kivijalassa tai erillisissä liikerakennuksissa. Tärkeää on, että palveluverkko on tiheä, jotta asukas voi valita itselleen sopivan liikuntapaikan lähellä kotoa tai omia kulkureittejään.

Lasten seikkailupuistot ovat myös ns. tilaa vaativia palveluita, joita ei yleensä ole keskustoissa mm. niiden tilantarpeen ja vuokranmaksukyvyyn takia. Ne soveltuvat asiointitapansa vuoksi kaupan alueille. Liikuntahallit sijoittuvat harvemmin keskustoihin mutta usein keskustojen läheisyyteen omiin keskittymiinsä. Kaupan alueet ovat vaihtoehtoisia mutta ei ensisijaisia sijaintipaikkoja liikuntahalleille mm. liikennevaikutusten takia.

Eläinpalvelut kuten myös eläintarvikekaupat hakeutuvat kaupan alueille mm. autosaavutettavuuden ja vuokranmaksukyvyyn takia. Myös pesuloille autosaavutettavuus on tärkeää.

Kaupallisissa palveluissa asiointitiheys vaihtelee suuresti. Kuntosaleilla ja liikuntapalveluissa asioidaan tyypillisesti usein, jopa useita kertoja viikossa. Osassa palveluista asioidaan taas harvoin tai ne palvelevat vain tiettyä kohderyhmää. Tällaisia ovat esimerkiksi seikkailupuistot, eläinlääkärit ja pesulat, joiden niiden merkitys kaupan alueen asiointivirtoihin on vähäinen.

Kaupan alueella ravintolat ovat usein lounasravintoloita tai pikaruokaravintoloita. Ne ovat sijoittuneet joko omiin liikerakennuksiin (pikaravintolat) tai liikekeskusten/retailparkkien yhteyteen. Ravintolat palvelevat alueella asioivia ja työssäkäyviä, mutta ne ovat harvoin ensisijainen syy kaupan alueella asioimiseen. Ne lisäävät liikennettä kaupan alueen sisällä, mutta eivät niinkään kaupan alueelle tulevaa liikennettä.

Kaupan alueen kaupallisissa palveluissa asioidaan tyypillisesti autolla. Näin ollen erityisesti liikuntapalveluilla on merkitystä asiointivirtoihin ja liikenteeseen. Kaupan alueet ovat jo nyt ruuhkaisia arkipäivien ja viikonloppujen vilkkaimpina tunteina, joten yhtenä sijoittumisen kriteerinä tulee olla hankekohtaiset liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Pienet hyvinvointi- ja kauneuspalvelut ovat tyypillisiä keskusta- ja alakeskuspalveluita, eikä niitä usein olekaan kaupan alueilla. Yksittäisillä palveluilla ei ole vielä merkittäviä keskustavaikutuksia. Tärkeää on varmistaa, ettei kaupan alueelle synny keskustatyyppistä esimerkiksi kauppakeskusmaista palvelukeskittymää tai ravintolakeskittymää, joka vähentää asiointia keskustassa tai alakeskuksessa.

Kaupallisia palveluita eivät koske alueidenkäyttölain kauppaa ohjaavat säännöt. Kaupan alueille osoitettu enimmäismitoitus kattaa kuitenkin myös palvelut, jos ne sijoittuvat kaupalle tarkoitettuihin liiketiloihin. Pienten kaupallisten palveluiden sijoittumista kaupan alueelle on haastava ohjata, koska ne sijoittuvat olemassa oleviin liiketiloihin eivätkä tyypillisesti edellytä rakennuslupaa.

Kaupan alueiden asemakaavavarannot

Kaupan alueiden uuden liiketilan mitoitus vaikuttaa yleiskaavassa osoitettu kaupan enimmäismitoitus sekä voimassa olevien asemakaavojen kaupan varannot.

Kaupan alueilla on voimassa olevia asemakaavoja, jotka sallivat kaupan sijoittumisen. Osa näistä on toteutunut kauppana, osa muuna yritystoimintana. Lisäksi alueilla on toteutumattomia asemakaavoja, jotka mahdollistavat kaupan sijoittamisen alueelle. Oheiseen tauluun on koottu kauppaa mahdollistavien asemakaavojen rakennusoikeus. Se kattaa sekä toteutuneen (kaupalle tai muulle toiminnalle) että toteutumattoman rakennusoikeuden. Nykyisissä asemakaavoissa on otettu huomioon KM-alueen sisällä olevat tontit (Liite, sivu 81).

Asemakaavoissa on kaupan laatua käsitelty vaihtelevasti. Niissä on kohtalaisen kattavasti esitetty päivittäistavarakaupan soveltuvuus, ja päivittäistavarakauppaa sallivia asemakaavoja on alueilla vähän. Osa asemakaavoista on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle, mutta useassa asemakaavassa ei ole kauppaa koskevia laatumääräyksiä päivittäistavarakaupan lisäksi. Erikoiskaupalle on rakennusoikeutta osoitettu erikseen vain Tammistoon.

Taulukkoon on koottu myös toteutunut kaupan ja palveluiden pinta-ala, joka on laskettu kartoituksen pohjalta. Luku ei sisällä tyhjiä tai muussa käytössä olevia liiketiloja. Kaupan alueiden nykyistä pinta-alaa on kuvattu sivuilla 22-23.

Uutta kaupan pinta-alaa kaavoitettaessa tulee ottaa huomioon kauppaa mahdollistavat asemakaavavarannot. Ostovoiman riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon toteutuneet liiketilat, ei toteutumattomia asemakaavavarantoja. Toteutuessaan ne ovat uutta kaupan pinta-alaa, jota voidaan verrata liiketilan lisätarpeeseen. Liiketilan lisätarvetta on kuvattu sivulla 58-60.

Voimassa olevien asemakaavojen kaupan varannot ja nykyinen liiketila kaupan alueilla (A/KM ja KM)

(k-m ²)	Hämeenkylä-					
	Varisto- Petikko	Vantaan- portti	Tammisto	Koivu- haka	Portti- puisto	Petas
Yleiskaavan enimmäismitoitus	250 000	40 000*	250 000	150 000	200 000	100 000
Kaupan rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa	193 000	33 000	159 000	51 000	123 000	0
Toteutuneet kaupat ja palvelut	123 000	30 000	129 000	27 000	97 000	0
Nykyinen päivittäistavarakauppa	4 000	2 000	7 000	0	3 000	0
Nykyinen erikoiskauppa	12 000	3 000	64 000	0	24 000	0
Nykyinen tilaa vaativa kauppa	59 000	1 000	43 000	0	57 000	0
Nykyinen autokauppa ja autoalan palvelut	40 000	21 000	3 000	27 000	1 000	0
Nykyiset palvelut	8 000	3 000	12 000	0	12 000	0
Uuden asemakaavoitettavan liiketilan enimmäismitoitus asemakaavat huomioon ottaen	57 000	7 000	91 000	99 000	77 000	100 000
Uuden liiketilan enimmäismitoitus toteutuneet kaupat ja palvelut huomioon ottaen	127 000	10 000	121 000	123 000	103 000	100 000

Lähde: Vantaan kaupunki, asemakaavat ja WSP kartoitus 2025

* Maakuntakaavan mukainen merkitykseltään paikallinen kauppa (keskustahakuinen ja tiva-kauppa)

Kaupan alueiden enimmäismitoitus

Kaupan alueet painottuvat tilaa vaativaan kauppaan ja niitä kehitetään ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan alueina. Tilaa vaativa kauppa käsittää myös autokaupan. Tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskustoihin, eikä se pääsääntöisesti vaikuta keskustojen elinvoimaisuuteen.

Maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu kaupan alueen enimmäismitoitus on tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus alueilla. Enimmäismitoitus sisältää myös keskustahakuisen kaupan. Eli kaupan alueille voi osoittaa enimmäismitoituksen verran tilaa vaativaa kauppaa, kuitenkin siten ettei tilaa vaativan kaupan sekä päivittäistavara- ja erikoiskaupan mitoitus yhteensä ylitä enimmäismitoitusta.

Kaupan alueiden kokonaismitoituksessa tulee ottaa huomioon voimassa olevat kauppaa sallivat asemakaavat. Oheisessa taulukossa on esitetty yleis- ja maakuntakaavan enimmäismitoitus, kaupan rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa ja enimmäismitoituksesta jäljellä oleva kaupan mitoitus, joka on uuden tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus kaupan alueilla. Enimmäismitoituksesta jäljelle jäävä on kerrosala (enimmäismitoitus vähennettynä kaupan asemakaavavarannoilla) asettaa rajan, jota enempää ei alueelle voi asemakaavoittaa uutta kauppaa.

Kaupan alueilla (yleiskaavan KM- ja A/KM-alueet) on toteutunutta kaupan pinta-alaa vähemmän asemakaavavarantoja. Taulukon viimeinen sarake kertoo, kuinka paljon kaupan alueelle voisi sijoittua uutta liikepinta-alaa toteutuneeseen nähden (enimmäismitoitus vähennettynä nykyisillä kaupan tiloilla). Enimmäismitoitukseen nähden uutta pinta-alaa voisi kaupan alueille toteutua enemmän kuin niissä nyt on pinta-alaa.

Kaupan alueet ovat merkitykseltään seudullisia, joten ne palvelevat yli kuntarajojen. Mitoituksessa ei näin ollen ole tarve pitäytyä vain vantaanlaisten ostovoimassa. Vantaanportti on muista kaupan alueista poiketen merkitykseltään paikallinen kaupan alue. Alueen tulee siis palvella vantaalaisia asukkaita ja mitoituksen tulee pohjautua vantaalaisten ostovoimaan.

Voimassa olevien asemakaavojen kaupan rakennusoikeus ei kaikilta osin ole alueella realistinen kaupan mitoitus. Osa tonteista on jo rakentunut ja jo muussa käytössä. Osa on laadittu muuta kuin kaupan toimintaa varten, jolloin ne eivät välttämättä ole kaupalle sopivia ja edellyttävät asemakaavan muutosta, jos kauppa kiinnostuu tontista.

Kaupan alueilla haasteena on myös liikenteen ruuhkautuminen. Näin ollen kaikille alueille ei ole mahdollista sijoittaa niin paljon uutta kauppaa, kuin mitä enimmäismitoitus alueella mahdollistaa. Liikenteen toimivuus vaikuttaa myös alueiden kiinnostavuuteen sekä toimijoiden että asiakkaiden näkökulmasta.

Kaupan alueiden enimmäismitoitus

	Yleiskaavan enimmäismitoitus K-m²	Kaupan ro asema-kaavoissa K-m²	Enimmäismitoituksesta jäljellä K-m²	Nykyiset liiketilat K-m²	Enimmäismitoitus – nykyiset liiketilat K-m²
Hämeenkylä-Varisto-Petikko	250 000	193 000	57 000	123 000	127 000
Vantaanportti*	40 000	33 000	7 000	30 000	10 000
Tammisto	250 000	159 000	91 000	129 000	121 000
Koivuhaka	150 000	51 000	99 000	27 000	123 000
Porttipuisto	200 000	123 000	77 000	97 000	103 000
Petas	100 000	0	100 000	0	100 000
Yhteensä	1 030 000	559 000	431 000	406 000	584 000

* Vantaanportissa taulussa esitetty enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukaisen paikallisen kaupan mitoitus (tiva 30 000 k-m² + keskustakauppa 10 000 k-m²) ja uuden liiketilan määrää on tarkasteltu suhteessa asemakaavavarantoihin.

Kaupan alueelle soveltuvan erikoiskaupan mitoituspotentialiaali

Kaupan alueita kehitetään ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan alueina. Alueille hakeutuu myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä ja erikoiskauppoja, joita ei keskustoihin juurikaan sijoitu.

Erikoiskaupan laadulla on merkittävä vaikutus erikoiskaupan sijoittumiseen ja mitoitukseen. Maakuntakaavan mukaan erikoiskaupan pitää alueilla olla merkitykseltään paikallista, eli palvella pääosin vantaalaisia. Näin ollen mitoituksen tulee pohjautua vantaalaisten ostovoimaan. Mitoituksen lähtökohtana on siten vantaalaisten ostovoiman pohjalta laskettu keskustan ulkopuolisille alueille suunnattu kaavallinen lisätarve, jota on tarkasteltu sivulla 59.

Erikoiskaupan kaavallisesta lisätarpeesta noin kolmannes on kaupan alueille hakeutuvien erikoiskaupan toimialojen lisätarvetta (urheilu- ja retkeilykauppa, musiikkikauppa, sisustuskauppa, lastentarvikekauppa, eläinkauppa). Mitoituksessa tulee siten ottaa huomioon, että se ei kata perinteistä keskustahakuista erikoiskauppaa. Keskustahakuisen kaupan erikoiskaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta.

Markkina-alueet menevät päällekkäin, mikä pitää ottaa huomioon mitoituksessa ja sen tulkinnessa. Oheiseen taulukkoon on koottu kaupan alueille suunnatun erikoiskaupan enimmäismitoituksen vaihteluväli kohdistettuna eri kaupan alueille.

Maksimi kuvaa tilannetta, jossa kaupan alueen lähimarkkina-alueen eli läheisimpien suuralueiden tarve on suunnattu ko. kaupan alueelle. Tällöin mitoituksen kokonaismäärä ylittää Vantaan kaupungin asukkaiden ostovoiman pohjalta lasketun kaavallisen tarpeen. Minimissä on otettu huomioon päällekkäiset markkina-alueet ja kaupan alueelle on suunnattu vain lähimmän tai lähimpien suuralueen tarve siten, ettei kokonaissumma ylitä vantaalaisten ostovoiman pohjalta laskettua kaavallista lisätarvetta. Koivuhakaan ei minimivaihtoehdossa ole osoitettu erikoiskaupan mitoituspotentialiaalia.

Seuraavilla sivuilla tarkastellaan kaupan alueiden kehittämistä erikoiskaupan sekä laajan tavaravalikoiman kaupan näkökulmasta ottaen huomioon kaupan alueen profiili sekä läheiset keskustat ja muut kaupan alueet.

Kaupan alueille suunnattu keskustan ulkopuolelle soveltuvan erikoiskaupan kaavallinen lisätarve

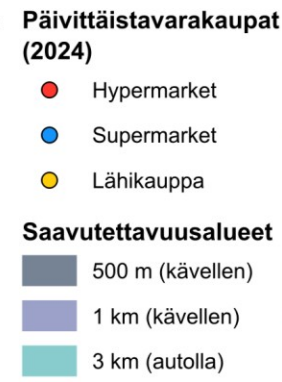
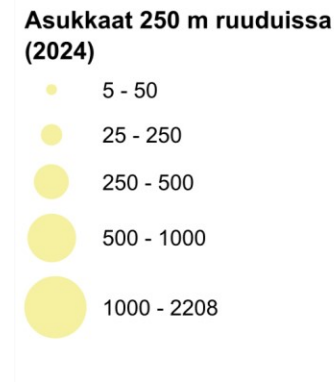
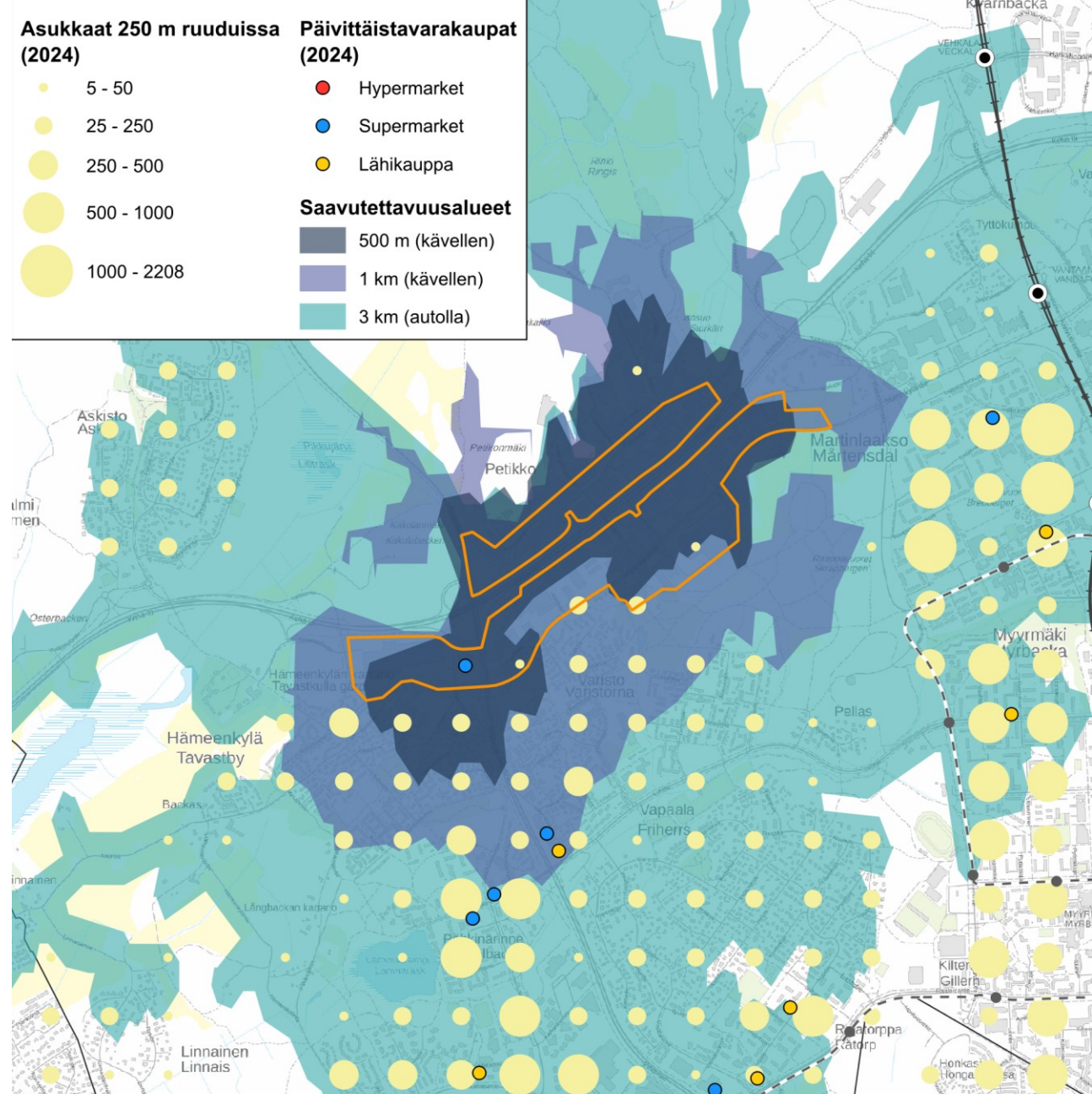
	Minimi 2024-34 K-m²	Maksimi 2024-34 K-m²	Minimi 2024-40 K-m²	Maksimi 2024-40 K-m²
Hämeenkylä-Varisto-Petikko	5 000	9 000	9 000	14 000
Vantaanportti	4 000	9 000	6 000	14 000
Tammisto	5 000	9 000	8 000	14 000
Koivuhaka	0	9 000	0	14 000
Porttipuisto	7 000	12 000	11 000	19 000
Petas	3 000	9 000	4 000	14 000

Kaupan alueiden lähimarkkina-alueet suuralueittain

	Lähin suuralue	Koko lähimarkkina-alue
Hämeenkylä-Varisto-Petikko	Myyrmäki	Myyrmäki, Kivistö
Vantaanportti	Aviapolis	Tikkurila, Aviapolis
Tammisto	Tikkurila	Tikkurila, Aviapolis
Koivuhaka		Tikkurila, Aviapolis
Porttipuisto	Hakunila, Koivukylä, Korso	Tikkurila, Hakunila, Koivukylä, Korso
Petas	Kivistö	Myyrmäki, Kivistö

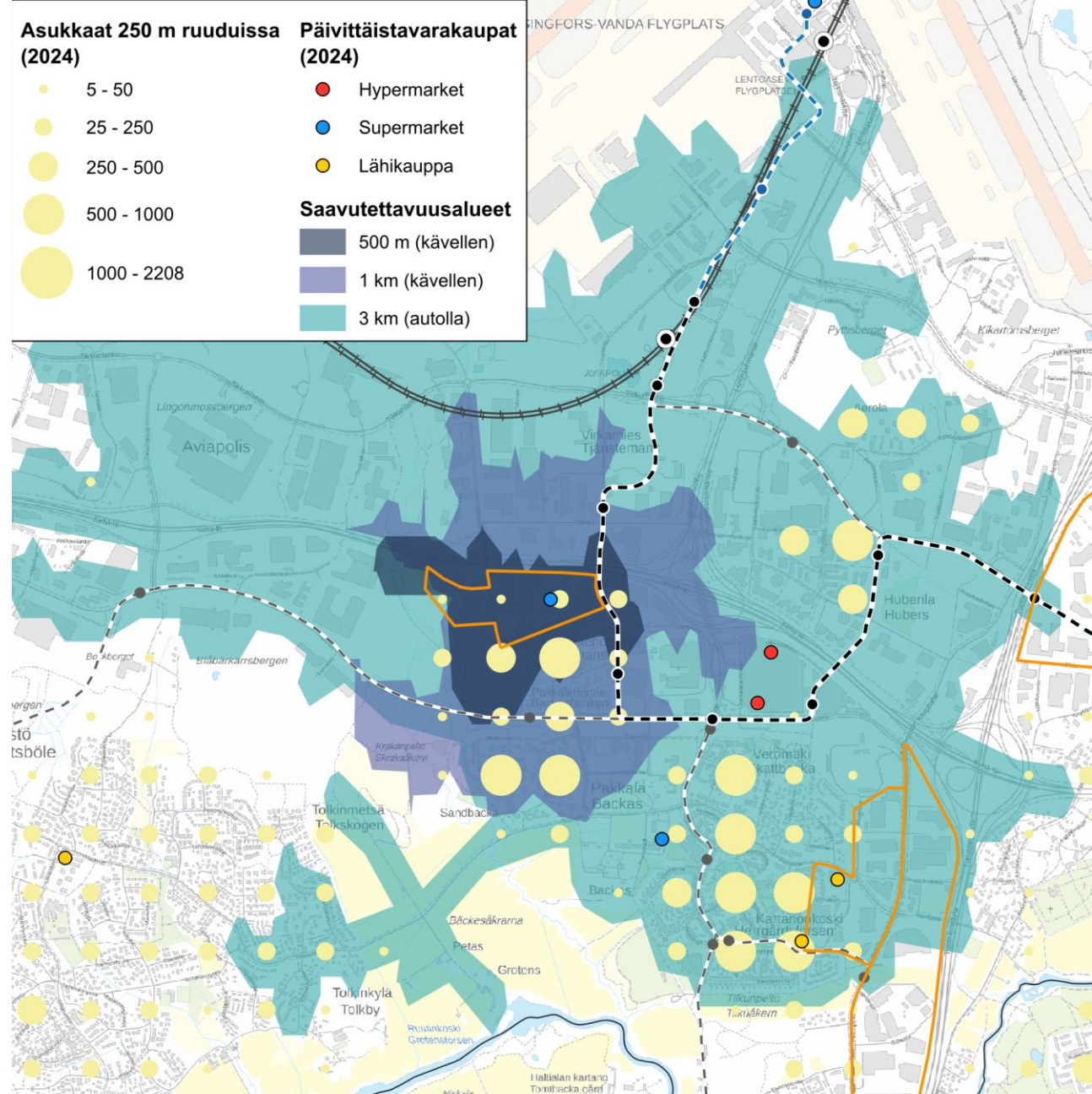
Kauppan alueen kehitysnäkymät Hämeenkylä-Varisto-Petikko

- Yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Yleiskaavan mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus on alueella täynnä.
- Nykyinen kaupan profiili painottuu tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan sekä laajan tavaravalikoiman kauppaan ja kaupan alueille soveltuvaan erikois kauppaan, jonka osuus kokonaistarjonnasta on vähäinen.
- Aluetta lähimmät keskustat ovat Martinlaakso ja Myyrmäki. Martinlaakso on luonteeltaan paikalliskeskus, joka painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin ja Myyrmäki hypermarket- ja erikoiskaupan keskus. Päällekkäisyyksiä toimialatarjonnassa on kaupan alueen kanssa vähäisesti.
- Hämeenkylä-Varisto-Petikon kaupan alueen profiilia suositellaan kehitettävän nykyisen kaltaisena, niin ettei painopiste laajene keskustahakuiseen kauppaan. Tällöin sen profiili eroaa läheisistä keskusta-alueista, eikä kehittämishäällä ole merkittäviä keskustavaikutuksia. Näin ollen kaupan alue täydentää hyvin lähialueen palveluverkkoa.
- Alueelle voi sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka painottuvat tilaa vaativan kaupan myymälöiden tuoteryhmiin.
- Alueelle voi sijoittaa vähäisesti alueella jo tällä hetkellä olevaa ja kaupan alueelle soveltuvaa erikois kauppaa eli mm. lastentarvike- ja eläintarvikekauppaa sekä harrastekauppaa.
- Alueelle ei suositella sijoitettavan keskustahakuista erikois kauppaa.



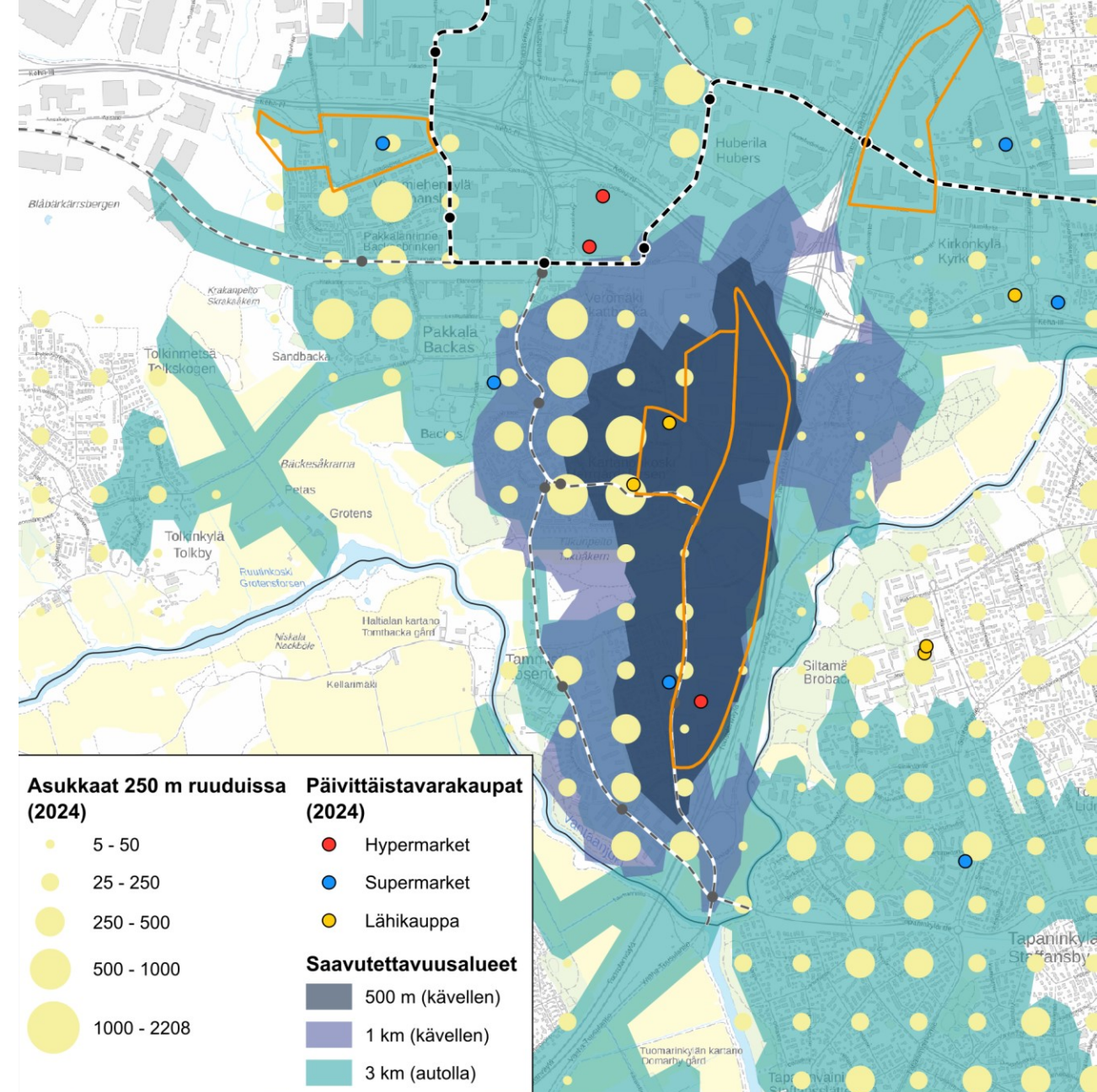
Kaupan alueen kehitysnäkymät Vantaanportti

- Yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Yleiskaavan mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus on alueella täynnä.
- Alueen kaupan tarjonnan painopiste on autokaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa. Alueella on myös supermarket ja tilaa vaativaan kauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman myymälä, joka on KM-alueen ulkopuolella ja joka on siirtymässä Tammistoon.
- Alueen välittömässä läheisyydessä on Aviapoliksen keskusta, joka kaupan tarjonnaltaan muodostuu kauppakeskus Jumbosta sekä kehittyvästä keskusta-alueesta.
- Vantaanportin kaupan profiilia suositellaan kehitettävän nykyisen kaltaisena.
- Vantaanporttiin voi sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa. Alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa. Tämä rakenne tukee ja täydentää olemassa olevaa kaupan rakennetta lähialueella, eikä kilpaile tulevan keskustan kanssa.
- Jumbossa erittäin vahva keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta, joten Vantaanporttiin sijoittuvalla erikoiskaupalla ei siihen ole merkittävää vaikutusta.
- Aviapoliksen uusilla keskusta-alueilla kaupan painopiste tulee olemaan päivittäistavarakaupassa ja palveluissa. Uusilla keskusta-alueilla ei ole kysyntää erikoiskaupan keskittymälle. Näin ollen Vantaanporttiin sijoittuvalla erikoiskaupalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Aviapoliksen kehittymiseen.



Kaupan alueen kehitysnäkymät Tammisto 1/2

- Yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- Alueella on hyvin sekoittunut kaupan tarjonta, alueella on paljon päivittäistavarakauppaa, myös päivittäistavarakaupan suuryksikkö, sekä keskustanhakuista ja kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa. Vain kolmasosa kaupan pinta-alasta on tilaa vaativaa kauppaa.
- Tammistoa lähin keskusta-alue on Aviapolis, jonka kaupan tarjonta muodostuu Tammiston vieressä olevasta kauppakeskus Jumbosta ja Kehä III:n pohjoispuolella kehittyvästä uudesta keskusta-alueesta.
- Tammiston profiilia suositellaan kehitettävän nykyisen kaltaisena, mutta painopiste on kaupan alueelle soveltuvassa kaupassa. Alueelle voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan ohella laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa.
- Alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävästi uutta keskustanhakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa. Alueella on vireillä kaupan hankkeita. Plantagenin entiselle tontille on tulossa laajan tavaravalikoiman myymälä sekä huonekalu- ja sisustusmyymälä, jotka sopivat hyvin alueen profiiliin.



Kaupan alueen kehitysnäkymät Tammisto 2/2

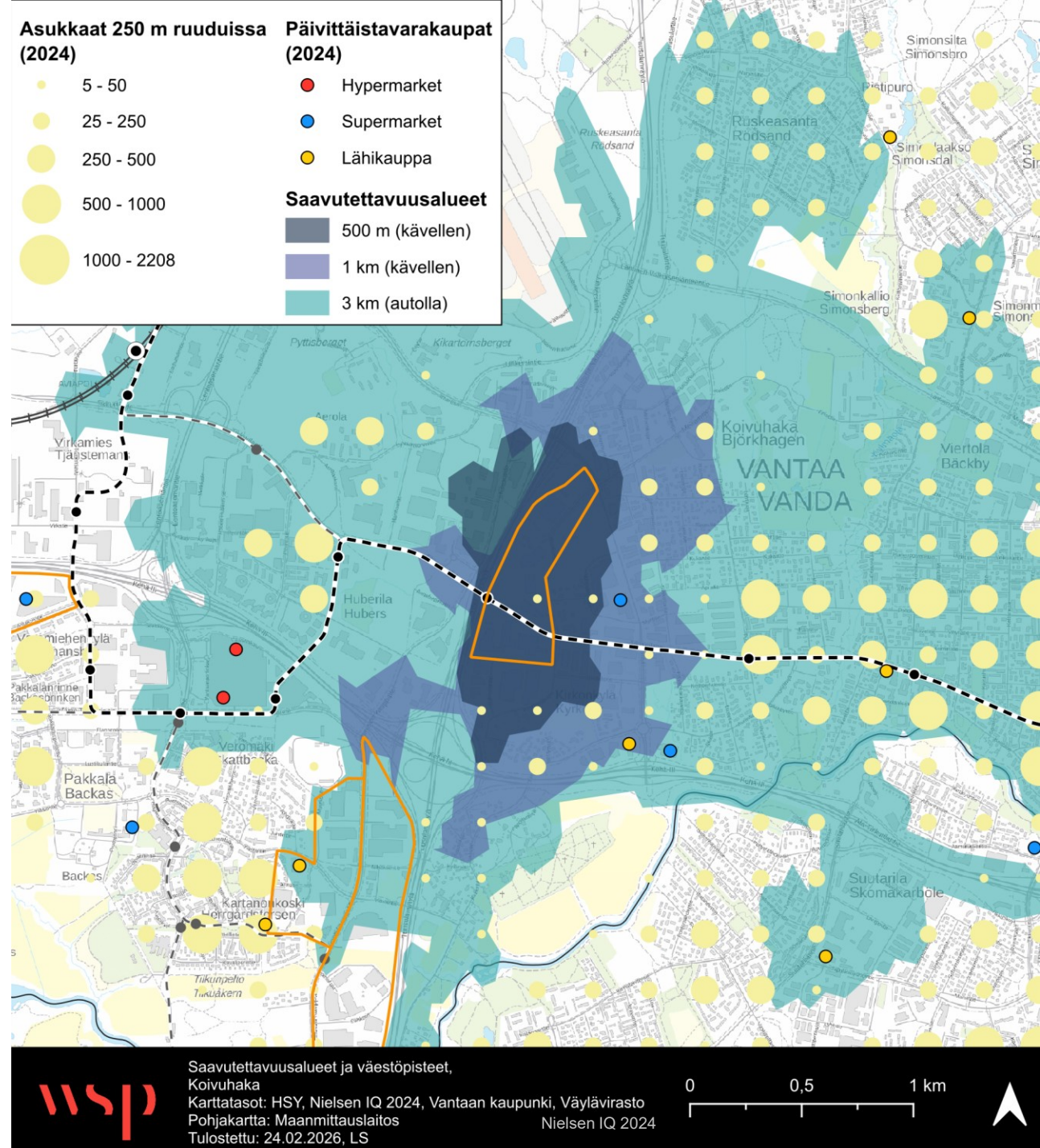
- Jumbossa on erittäin vahva keskustahakuinen erikoiskaupan tarjonta ja hyvin vahva asema markkinoilla. Aviapoliksen uudelle keskusta-alueelle sijoittuu tulevaisuudessa lähinnä päivittäistavarakauppaa ja palveluita, ja sen rooli eroaa Tammiston kaupan roolista.
- Tammiston kaupan alue täydentää lähialueen palveluverkkoa eikä mahdollisella keskustan ulkopuolelle soveltuvalla erikoiskaupalla tai laajan tavaravalikoiman kaupalla arvioida olevan merkittävää vaikutusta nykyisten palveluiden elinvoimaan Jumbossa tai keskustan kehittämiseen Aviapoliksen uudella keskusta-alueella.
- Tammiston A/KM-alueella on nyt pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Jos alue kehittyä asumiselle, tulisi toimijoille löytää uusia sijainteja Tammistosta tai muilta kaupan alueilta (esimerkiksi Vantaanportti tai Koivuhaka). Asumisen yhteyteen voi sijoittaa pienimuotoisesti myös lähialueen asukkaille osoitettuja palveluita. Parhaimmat toimintaedellytykset palveluille löytyvät asumisen ja muun kaupan alueen välimaastosta, jossa ne palvelevat asukkaiden ohella myös kaupan alueella asioivia. Tärkeää on varmistaa miellyttävä kävely-ympäristö asumisen alueella, asumisen ja muun kaupan alueen nivelkohdassa sekä myös alueelta muulle kaupan alueelle.
- Tammistossa merkittävänä haasteena on liikenteen ruuhkautuminen. Näin ollen alueelle ei nykyiseen liikenneverkon välityskykyyn nähden ole mahdollista sijoittaa niin paljon uutta kauppaa, kuin mitä enimmäismitoitus alueella mahdollistaisi.



Tammistossa on tällä hetkellä paljon keskustahakuista kauppaa ja pysäköintialueet liikkeiden edessä hallitsevat kaupunkikuvaa.

Kaupan alueen kehitysnäkymät Koivuhaka

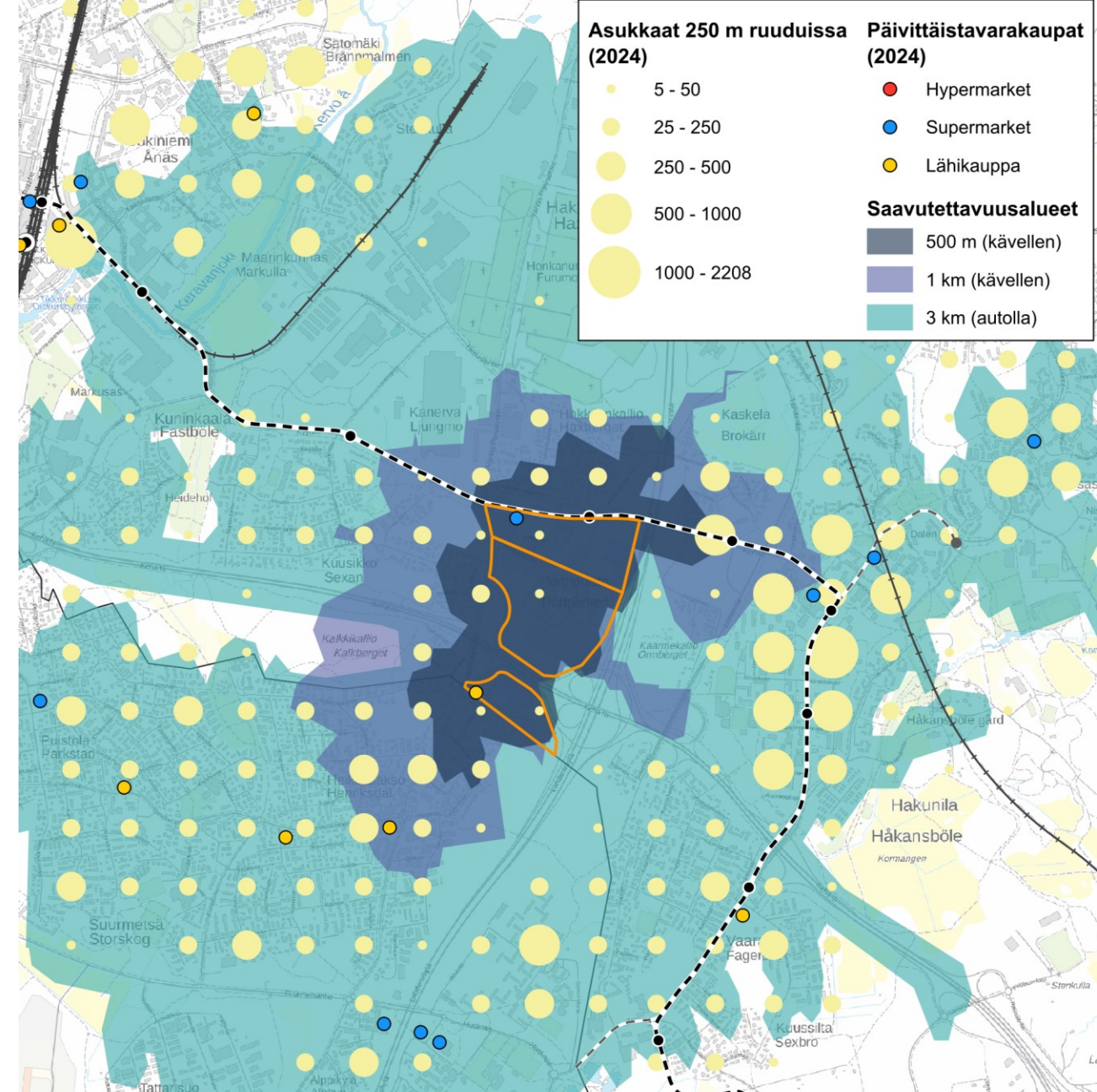
- Yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Koivuhaan kaupan alueen nykyinen profiili painottuu autokauppaan. Koivuhaka on ainoa kaupan alueista, jossa ei ole keskustahakuista kauppaa. Alueella ei myöskään ole laajan tavaravalikoiman kauppaa.
- Koivuhaan vieressä on Aviapoliksen keskusta, joka kaupan tarjonnaltaan muodostuu kauppakeskus Jumbosta sekä kehittyvästä keskusta-alueesta. Kehittyvän kaupunkikeskustan asuinalue rajautuu Koivuhaan toiminnalliseen kaupan alueeseen.
- Koivuhaan kaupan profiilia suositellaan kehitettävän lähivuosina nykyisen kaltaisena autokaupan ja tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävästi erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa. Koivuhakaan voidaan sijoittaa myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä, esim. autotarvikekauppaan painottuvat myymälät sopisivat alueen profiiliin.
- Nykyisten autokauppojen viereen yleiskaavan AC-alueelle on asemakaavoitettu KM-tontti, joka mahdollistaa 6000 k-m²:n suuruisen tilaa vaativan kaupan suuryksikön. Tämä laajentaa toiminnallista kaupan aluetta, mutta laadultaan sopii hyvin nykyisen kaupan alueen profiiliin.
- Koivuhakaa voi tulevaisuudessa pohtia kehitettävän nykyistä monipuolisempaa kaupan alueena, esimerkiksi Tammiston täydyessä. Koivuhaan kehittämistä nykyistä monipuolisempaa puoltaisi kestävä saavutettavuuden parantuminen ratikan myötä. Koivuhaka on Porttipuiston ohella kaupan alueista ainoa, jonka välittömään läheisyyteen tulee ratikkapysäkki. Päivittäistavarakauppa ja lähipalvelut suositellaan sijoitettavan ensisijaisesti kuitenkin Aviapoliksen alueelle. Näin ollen Koivuhaka ei kilpaile Aviapoliksen kanssa, vaan täydentää sen tarjontaa.



Kauppan alueen kehitysnäkymät

Porttipuisto

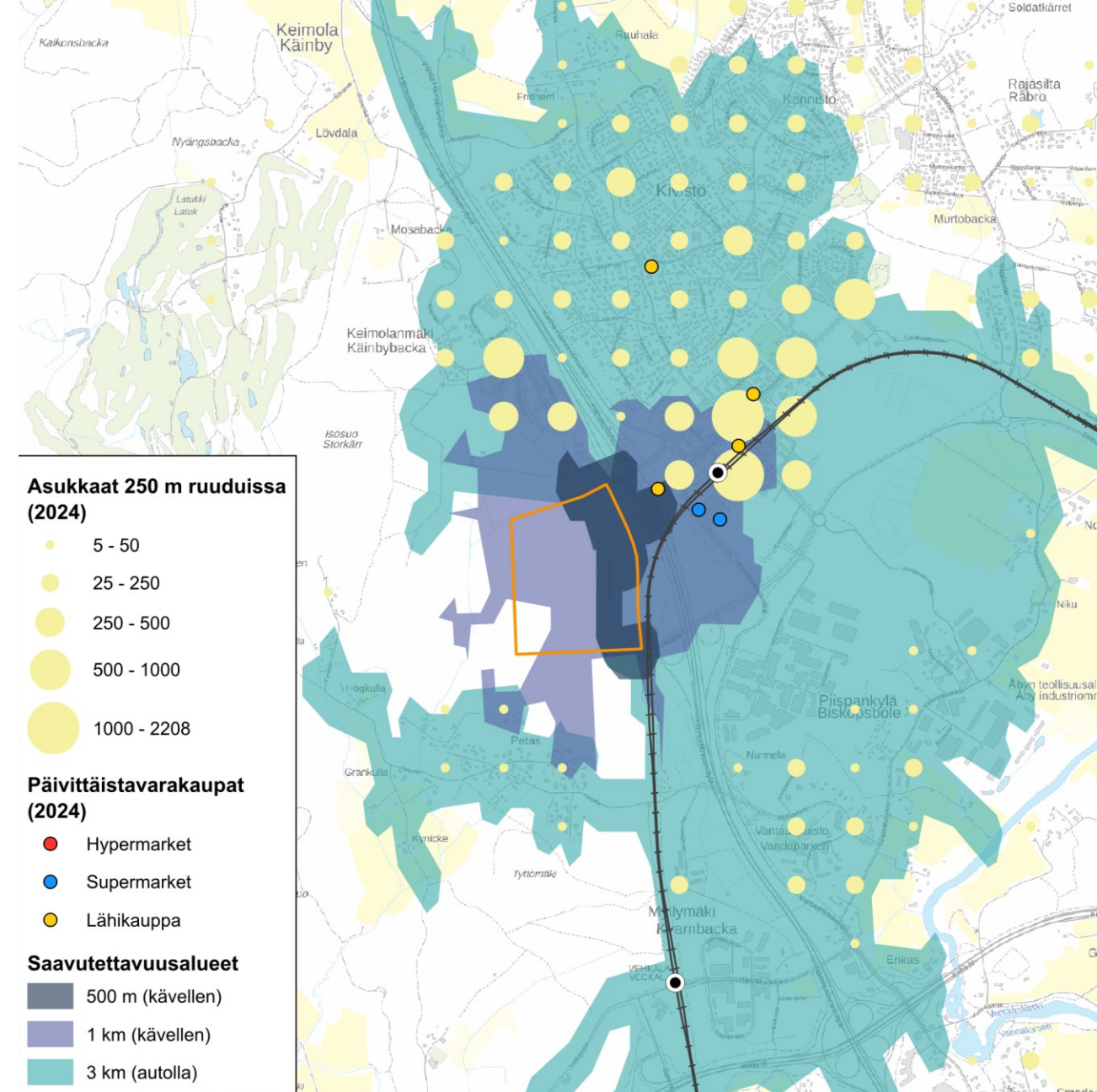
- Yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- Porttipuiston alueella on tällä hetkellä sekoittunut kaupan tarjonta. Alueella on keskustanhakuista erikoiskauppaa, laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä vähäisesti myös kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa. Keskustahakuinen kauppa painottuu Helsinki Outlet-keskittymään. Laajan tavaravalikoiman myymälöissä myydään sekä keskustahakuisen kaupan tuotteita mm. muotia ja kosmetiikkaa että myös rautakaupan ja huonekalukaupan tuotteita mm. sisustustuotteita ja rakennustarvikkeita, työkaluja ja autotarvikkeita.
- Profiilia kehitetään nykyisen kaltaisena, mutta painopiste on kaupan alueelle soveltuvassa kaupassa. Alueelle voi sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa. Alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävästi uutta keskustahakuista erikoiskauppaa. Tällöin kaupan alue täydentää läheisen keskusta-alueen Hakunilan tarjontaa eikä kilpaile sen kanssa.
- Kaupan alueella merkittävänä haasteena on jo tällä hetkellä liikenteen ajoittainen ruuhkautuminen. Näin ollen alueelle ei nykyiseen liikenneverkon välityskykyyn nähden ole mahdollista sijoittaa niin paljon uutta kauppaa, mitä enimmäismitoitus alueella mahdollistaa.
- Porttipuiston A/KM-alueella on tällä hetkellä sekoittunutta kauppaa. Jos alue kehittyä asumiselle, tulisi alueelta löytää uusia sijainteja laajan tavaravalikoiman myymälälle ja tilaa vaativalle kaupalle. Jos A/KM-alue tulee painottumaan asumiselle, voi alueelle sijoittaa pienimuotoisesti lähipalveluita esimerkiksi ratikkapysäkin yhteyteen. Tärkeää A/KM-alueen sisällä on kehittää miellyttävää kävely-ympäristöä sekä myös yhteyksiä KM-alueelle.



Asukkaat 250 m ruuduissa (2024)	Päivittäistavarakaupat (2024)
● 5 - 50	● Hypermarket
● 25 - 250	● Supermarket
● 250 - 500	● Lähikauppa
● 500 - 1000	
● 1000 - 2208	
	Saavutettavuusalueet
	■ 500 m (kävelen)
	■ 1 km (kävelen)
	■ 3 km (autolla)

Kauppan alueen kehitysnäkymät Petas

- Yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Tällä hetkellä Petas on vielä toteutumaton ja asemakaavoittamaton alue. Aluetta suunnitellaan kehitettävän, mutta alueen yritystoiminnan profiilia vielä tutkitaan. Alueelle tullaan laatimaan uusi osayleiskaava, jossa tarkennetaan mahdollista KM-alueita sekä otetaan kantaan myös Kivistön eteläpuolisen työpaikka-alueen kehittämiseen.
- Petaksen vieressä Hämeenlinnan väylän itäpuolella on kehittyvä Kivistön keskusta-alue. Kivistön kaupan painopiste on tällä hetkellä päivittäistavarakaupassa ja palveluissa, keskustassa on vähäisesti erikoiskauppaa.
- Kauppaa suositellaan kehitettävän Petas-Kivistö-akselilla ensisijaisesti Kivistön keskustan ja sen eteläpuolella olevan työpaikka-alueen puolella. Lisäksi suositellaan lähivuosina ensisijaisesti kehitettävien olemassa olevia kaupan alueita mm. Hämeenkyliä-Varisto-Petikkoa.
- Petaksen kaupan alueen suositellaan olevan pitkän tähtäimen varaus kaupan kehittämiselle Vantaalla. Tosin sanoen kaupan alueen varausta ei kannata tulevassa osayleiskaavassa poistaa. Kaupan ennustaminen pitkälle tulevaisuuteen on epävarmaa eikä muita uusia kaupan alueita Vantaalla ole.
- Petaksen vahvuutena on asemavaraus sekä läheinen Kivistön asema, joka myös palvelee Petasta. Petaksen aseman toteutuminen lisäisi alueen kiinnostavuutta kaupan keskuksena sekä mahdollistaisi kaupan alueen toteutumisen raideliikenteen varaan.
- Ensisijaisesti aluetta kehitetään siten, ettei sillä ole haitallisia vaikutuksia Kivistön keskustaan, eli painopisteen tulisi olla tilaa vaativassa kaupassa ja kaupan alueelle soveltuvassa muussa kaupassa.

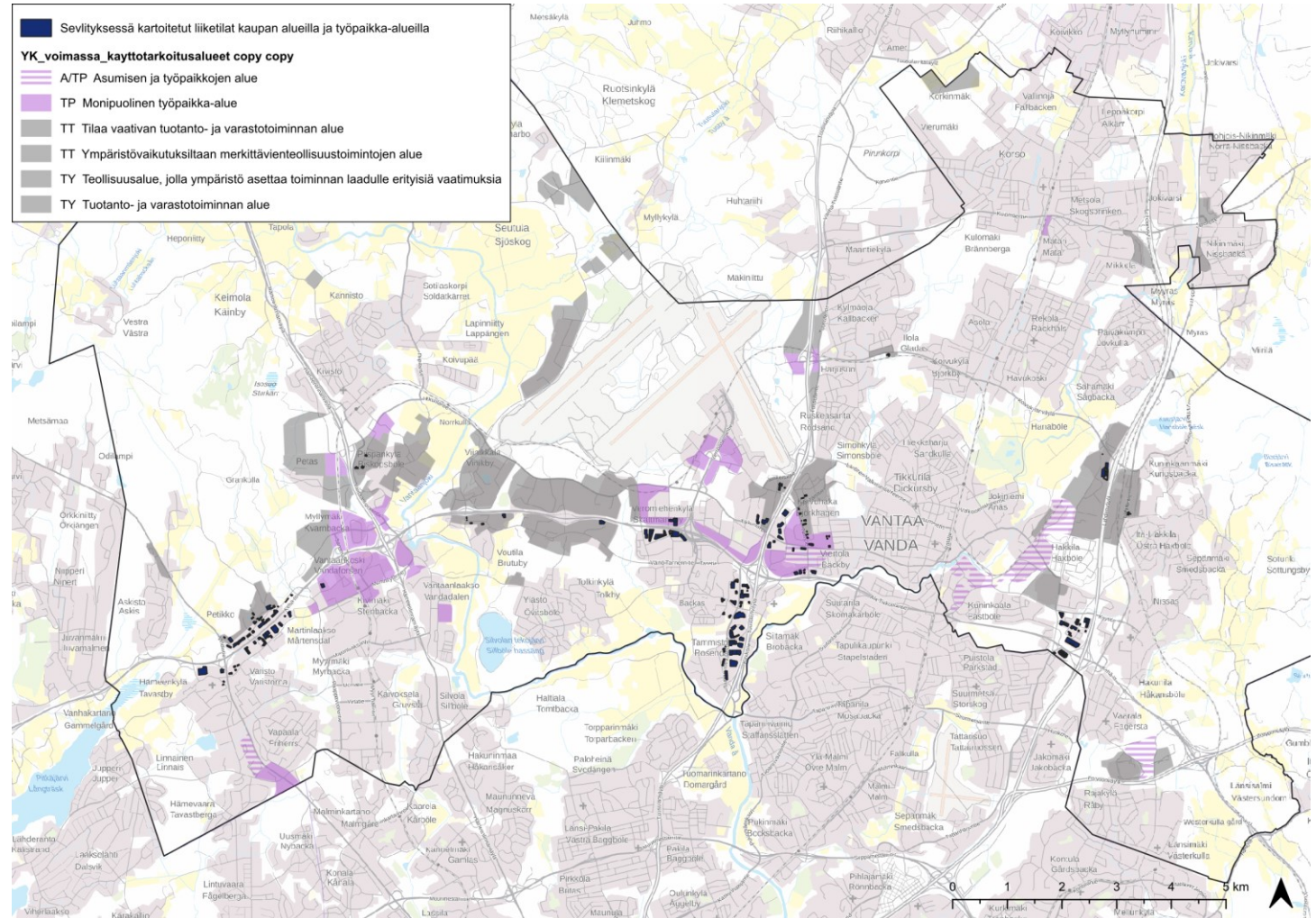


Kauppan kehittämisen lähtökohtia työpaikka-alueilla

Kauppan alueiden ohella kauppaa sijoittuu myös työpaikka-alueille. Yleiskaavan mukaan työpaikkojen alue (TP) varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Asumisen ja työpaikkojen alue (A/TP) varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. TY- ja TT-alueiden kaavamääräyksissä ei mainita palveluita.

Yleiskaavan kaupan selvityksessä (Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos, Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi, WSP 2019) määriteltiin joitakin työpaikka-alueen kaupan kehittämisen näkökulmia, joita on hyödynnetty seuraavalla sivulla kuvatuissa periaatteissa.



Yleiskaavan työpaikka-alueet ja selvityksessä kartoitetut liiketilat
Lähde: Vantaan yleiskaava, WSP kartoitus; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Kaupan sijoittumisen periaatteita työpaikka-alueilla

Työpaikka-alueen profiili ja kaupan mitoitus

Työpaikka-alueita kehitetään pääosin muuta yritystoimintaa kuin vähittäiskauppaa varten. Niille voi sijoittaa vähittäiskauppaa vähäisissä määrin, vaikka alueita ei ole tavoitteena kehittää kaupan alueina. Alueille ei sijoiteta vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tukkukauppaa ja kauppaan liittyvää varasto- ja logistiikkatoimintaa ei selvityksessä tarkastella.

Maakuntakaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Eikä niistä myöskään saa muodostua sellaisia myymäläkeskittyviä, jotka ovat merkitykseltään seudullisia.

Kaupan laatu

Tärkeää, että työpaikka-alueelle ei sijoiteta sellaista keskustahakuista kauppaa, joka heikentää läheisen keskustan elinvoimaa. Työpaikka-alueille voidaan siten lähtökohtaisesti sijoittaa keskustan ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, kuten tilaa vaativaa kauppaa tai mahdollisesti tilaa vaativaan kauppaan painottuvaa laajan tavaravalikoiman kauppaa.

Rautakaupat ja muut rakennusalan kaupat (esim. puutarvikeliikkeet ja laattakaupat), tekniset erikoiskaupat (esim. LVI) sekä huoltoon liittyvät kaupat ja palvelut (esim. tietokonevaraosat ja huolto), jotka palvelevat suurelta osin myös yrityksiä voivat sopia työpaikka-alueelle. Tällöin ne ovat lähellä asiakaskuntaa ja hyvin saavutettavissa yritystoiminnan näkökulmasta.

Työpaikka-alueelle voi sijoittaa kauppaa, kun se kytkeytyy toimijan ydintoimintaan. Tuotantolaitoksen yhteyteen voi esimerkiksi sijoittaa pienen tehtaanmyymälän, kuitenkin niin, että toiminnan pääpaino ei ole kaupassa ja kaupan mitoitus jää pieneksi. Työpaikka-alueita ei kuitenkaan ole tarkoitus kehittää kuluttajia palvelevina tehtaanmyymäläkeskittyminä.

Yksittäisten tilaa vaativan kauppajon tai teknisten erikoiskauppajon sijoittuminen työpaikka-alueille ei vaikuta kaupan palveluverkkoon ja palvelujen saavutettavuuteen. Alueet profiloituvat kuitenkin työpaikka-alueina, vaikka niille sijoittuu jonkin verran kauppaa.

Keskustojen ja kaupan alueiden laajennusalueet

Keskustojen ja kaupan alueiden vieressä olevat työpaikka-alueet voivat toimia kaupan laajennusalueena, jos ko. alueelta ei löydy sopivia sijaintipaikkoja. Tarkoituksena on tällöin vahvistaa alueen palvelutarjontaa.

Nykyisin Hämeenkyliä-Varisto-Petikossa, Vantaanportissa ja Koivuhaassa on kaupan toimintaa on yleiskaavan KM- tai A/KM-alueen vieressä olevalla työpaikka-alueella. Ne täydentävät kaupan alueen tarjontaa kaupan alueelle soveltuvalla kaupalla.

Kivistössä kauppa pyrkii laajenemaan keskustan eteläpuolelle TY-alueelle, koska keskustasta ei löydy myymälälle toimivaa ratkaisua (mm. rakenteellisen pysäköinnin edellytysten takia). Kaupan laatuun tulee kiinnittää huomiota, jotta keskusta säilyy edelleen elinvoimaisena ja ensisijaisena kauppapaikkana.

Lähipalveluiden edellytykset

Työpaikka-alueille voi joissakin tapauksissa sijoittaa myös lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle voidaan sallia lähikauppajon ja -palveluiden sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen asuinalueeseen eikä alueelta muutoin ole löydettävissä sopivaa paikkaa palveluille.

Esimerkiksi pientaloalueille ei herkästi synny palveluita, jolloin työpaikka-alueen palvelut voivat olla lähipalveluita pientaloalueen asukkaille. Kaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla lähialueen asukkaat. Mahdollisten lähipalveluiden sijoittaminen työpaikka-alueelle tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä huomioon ottaen palvelujen saavutettavuus ja keskustavaikutukset.

Johtopäätökset

Kaupan alueiden nykytila ja alueiden kiinnostavuus

Nykytila

Vantaan kaupan alueet muodostavat seudullisesti merkittävän osan kaupan palveluverkkoa ja täydentävät keskustoihin sijoittuvaa kaupallista tarjontaa. Vantaan kaupan alueiden nykyinen kaupan tarjonta painottuu suurelta osin tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan sekä laajan tavaravalikoiman kauppaan.

Kaupan alueiden profiilit eroavat kuitenkin merkittävästi toisistaan. Hämeenkyliä-Varisto-Petikon rooli korostuu perinteisen kaupan alueelle soveltuvan kaupan keskittymänä, Vantaanportin rooli on vastaava mutta merkittävästi pienempi, ja Koivuhaka painottuu autokaupan keskittymänä. Tammisto ja Porttipuisto ovat kaupan tarjonnaltaan muita kaupan alueita monipuolisimpia, niissä on tilaa vaativan kaupan ohella paljon keskustahakuista kauppaa. Tammistossa keskustahakuista kauppaa on jopa enemmän kuin tilaa vaativaa kauppaa. Petas on ainoa vielä toteutumaton yleiskaavan kaupan alue.

Työpaikka-alueet täydentävät kaupan alueita, mutta niiden merkitys kaupan palveluverkossa jää kaupan alueita selvästi vähäisemmäksi. Pääsääntöisesti alueilla on vain vähäisesti kauppaa, ja niiden painopiste on muussa kuin vähittäiskaupan toiminnassa. Kaupan toiminta työpaikka-alueilla painottuu tilaa vaativaan kauppaan, ja muutamalla työpaikka-alueella on myös päivittäistavarakauppa.

Saavutettavuus ja liikkuminen

Kaupan alueilla ei tyypillisesti ole asukkaita, koska ne painottuvat liiketilaan ja muuhun toimitilaan. Tiiviimpi asutus keskittyy keskustoihin ja niiden lähiympäristöihin. Kaupan alueet onkin suunniteltu pitkälti henkilöautolla tapahtuvaan liikkumiseen perustuen, ja ne sijoittuvat hyvin autolla saavutettaviin sijainteihin pääväylien läheisyyteen. Auton keskeisen roolin vuoksi alueet eivät ole kovin viihtyisiä jalan tai pyörällä kulkevan näkökulmasta.

Kaupan alueet sijoittuvat Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa määritellyille kestävän liikkumisen alueille lukuun ottamatta Petasta, mutta tavoitetilanteeseen on vielä matkaa. Joukkoliikenteellä asiointi kaupan alueilla on haastavaa muun muassa pitkien vuorovälien ja alueiden laajan mittakaavan vuoksi. Ratikan toteutuminen parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta jonkin verran erityisesti Koivuhaassa ja Porttipuistossa.

Alueiden kiinnostavuus

Vantaan kaupan alueet kiinnostavat laajasti kaupan toimijoita, ja kasvupaineita kohdistuu erityisesti laajan tavaravalikoiman kauppaan. Sekä nykyiset että uudet toimijat etsivät aktiivisesti uusia kauppapaikkoja. Kaupan alueet ovat toimivia sijaintipaikkoja silloin, kun myymäläkonsepti edellyttää suuria tiloja ja helppoa autosaavutettavuutta. Autoasiakkuus on monelle konseptille kriittinen. Pysäköinti halutaan myymälän viereen maantasoon ja rakenteellista pysäköintiä vältetään. Uudet toimijat hakeutuvatkin pääosin kaupan alueille, mutta osa toimijoista sijoittuu myös keskustoihin, joissa toimintaa toteutetaan usein kaupan alueista poikkeavalla konseptilla.

Kaupan alueet kiinnostavat myös päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa muun muassa autosaavutettavuuden ja keskustaa alhaisemman liiketilan hintatason vuoksi. Yleiskaavassa kuitenkin rajoitetaan keskustahakuista kaupan sijoittumista kaupan alueille. Vaikutukset keskustoihin ja palveluiden saavutettavuus kestävästi ovat tärkeitä kriteerejä keskustahakuisten kaupan ohjaamisessa.

Johtopäätökset

Kaupan alueiden suositukset ja kehittämisen reunaehdot

Profiilisuositukset

Selvityksen perusteella kaupan alueiden kehittämisen lähtökohtana on niiden nykyinen profiili tilaa vaativan kaupan alueina, jolle sijoittuu myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä vain rajatusti muuta kauppaa ja palveluja. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen kaupan alueille ei pääsääntöisesti heikennä keskustojen elinvoimaa, koska toimialat, tuotteet ja asiointikäyttäytyminen poikkeavat keskustahakuisesta kaupasta.

Selkeä työnjako keskustoihin ja kaupan alueille tukee koko kaupunkirakenteen tasapainoista kehitystä. Perinteisen keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan kasvu on tarkoituksenmukaista ohjata ensisijaisesti keskustoihin ja asuinalueiden yhteyteen. Kaupan alueille keskustahakuista kauppaa voidaan sijoittaa harkiten, vain vähäisesti ja merkitykseltään paikallisena, silloin kun se palvelee lähialuetta eikä heikennä keskustojen kaupallisia toimintaedellytyksiä.

Työpaikka-alueiden rooli kaupan kokonaisuudessa on täydentävä. Työpaikka-alueille sijoittuva kauppa on luonteeltaan vähäistä ja painottuu tilaa vaativaan kauppaan, yritystoimintaa palveleviin toimintoihin sekä paikallisiin lähipalveluihin. Työpaikka-alueille ei voi muodostaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan keskittymiä eikä niiden tule kilpailla keskustoihin tai varsinaisille kaupan alueille sijoittuvan kaupan kanssa. Kauppa voi sijoittua työpaikka-alueille silloin, kun se tukee alueen pääkäyttötarkoitusta ja täydentää palveluverkkoa ilman haitallisia keskustavaikutuksia.

Kehittämisen reunaehdot ja keskustahakuinen kauppa

Kaupan alueiden kehittämisessä keskeisiä reunaehtoja ovat kaavallinen enimmäismitoitus, liikenteen toimivuus sekä vaikutukset keskustoihin. Kaupan alueiden kehittämistä ohjaavat keskeisesti maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu enimmäismitoitus sekä voimassa olevat asemakaavat. Vaikka kaavallinen mitoitus ja liiketilan lisätarve mahdollistaisivat uusien liiketilojen toteuttamisen, käytännössä alueiden kehitystä rajoittavat mm. liikenteen toimivuus, ruuhkautuminen sekä alueiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla. Kehittämisen yhtenä haasteena on myös se, että alueilla on vain rajallisesti rakentumattomia tontteja.

Päivittäistavarakauppa on erityisen herkkä toimiala, sillä sen asiointitiheys on korkea ja sillä on merkittävä vaikutus liikennevirtoihin. Tärkeää on myös varmistaa, että päivittäistavarakauppa säilyy lähellä asukkaita, jotta se on saavutettavissa myös ilman autoa. Tästä syystä kaupan alueille ei tule osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä, ja yleisesti mahdollinen päivittäistavarakaupan lisärakentaminen tulee mitoittaa hyvin varovaisesti suhteessa keskustojen ja asuinalueiden päivittäistavarakaupan verkkoon.

Erikoiskaupan osalta kaupan laatu on olennainen tekijä kaupan sijoittumisessa kaupan alueille. Kaupan alueille voi sijoittaa vain kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa. Sen sijaan perinteinen pienimuotoinen ja kauppakeskustyyppinen erikoiskauppa on keskustojen vahvuus, jota tulee keskustuissa edistää.

Keskustahakuisen kaupan osalta on arvioitava keskustavaikutukset: vaikutus keskustojen vetovoimaan, palvelurakenteeseen ja kehittämismahdollisuuksiin. Yleisesti kaupan alueiden jatkokehittämisessä on tärkeää sovittaa yhteen kaupan määrä, toimialarakenne ja liikenteelliset edellytykset.

**Liite Kaupan alueiden kaupan
mitoituksessa huomioidut tontit**

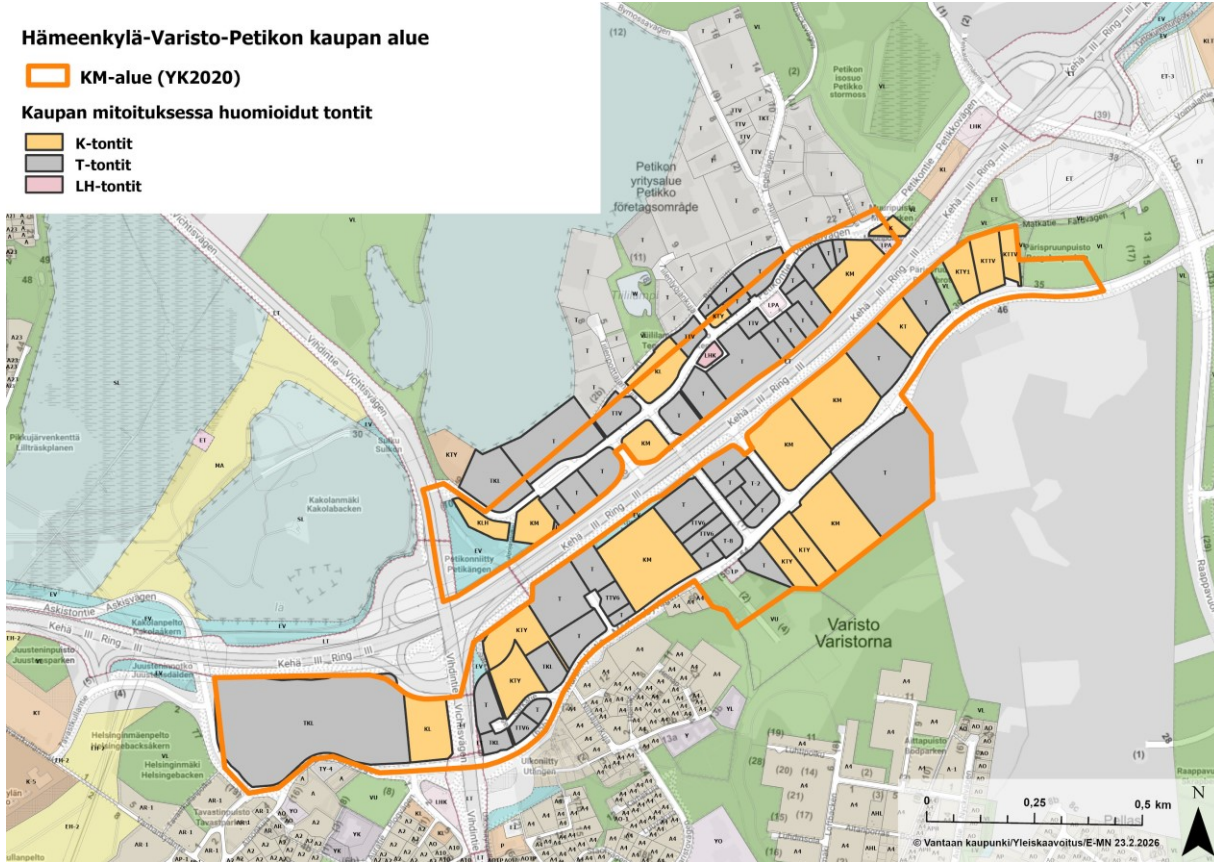
Hämeenkylä-Varisto-Petikon ja Vantaanportin kaupan alueet

Hämeenkylä-Varisto-Petikon kaupan alue

KM-alue (YK2020)

Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit

- K-tontit
- T-tontit
- LH-tontit

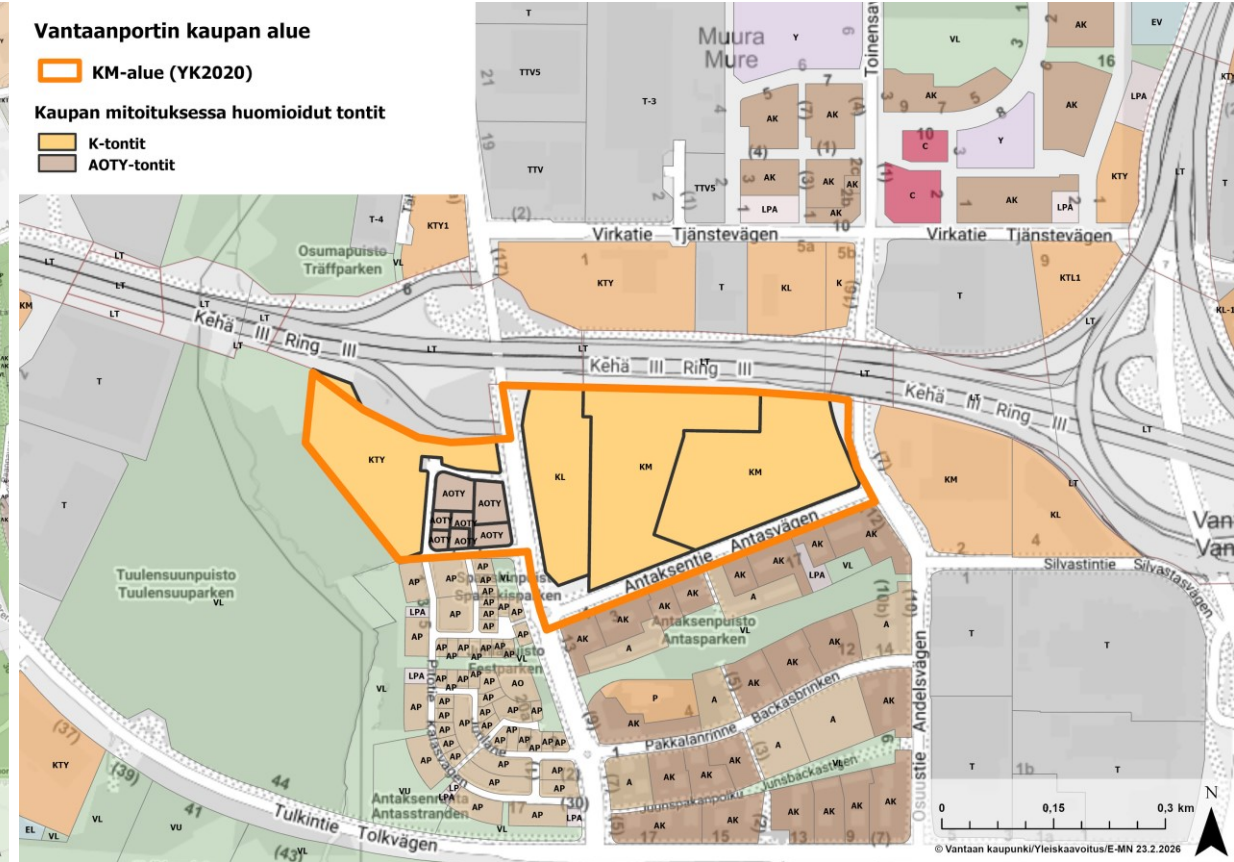


Vantaanportin kaupan alue

KM-alue (YK2020)

Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit

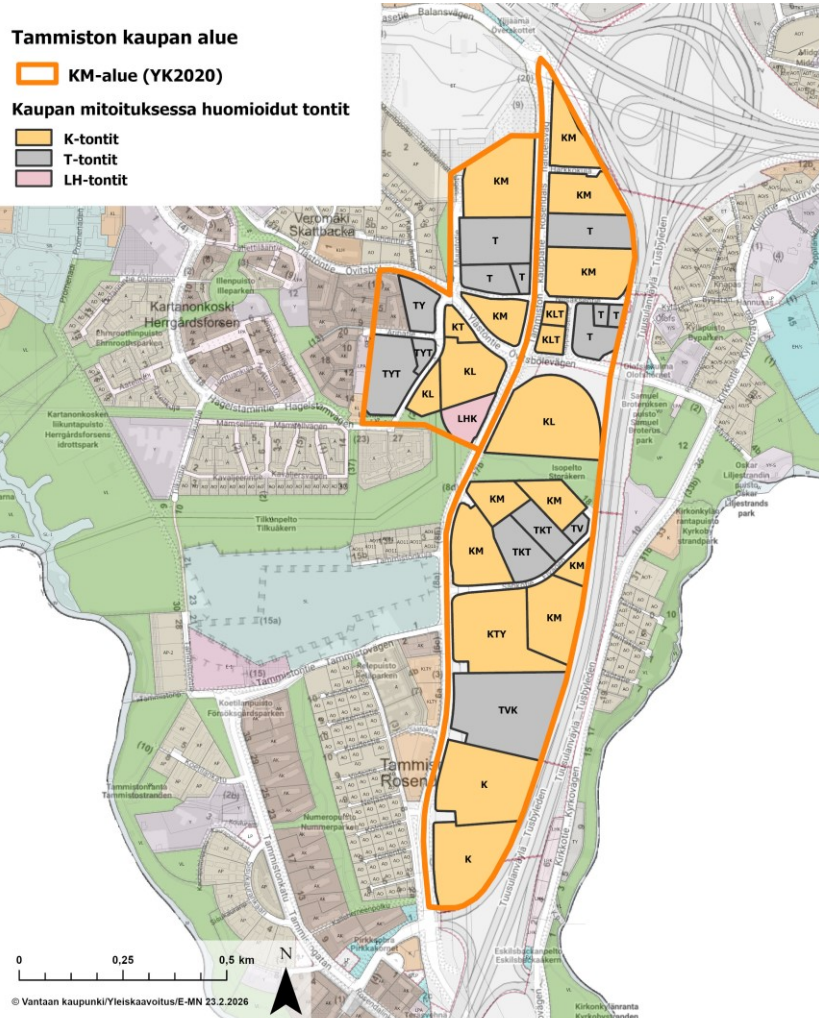
- K-tontit
- AOTY-tontit



Tammisto, Koivuhaan ja Porttipuiston kaupan alueet

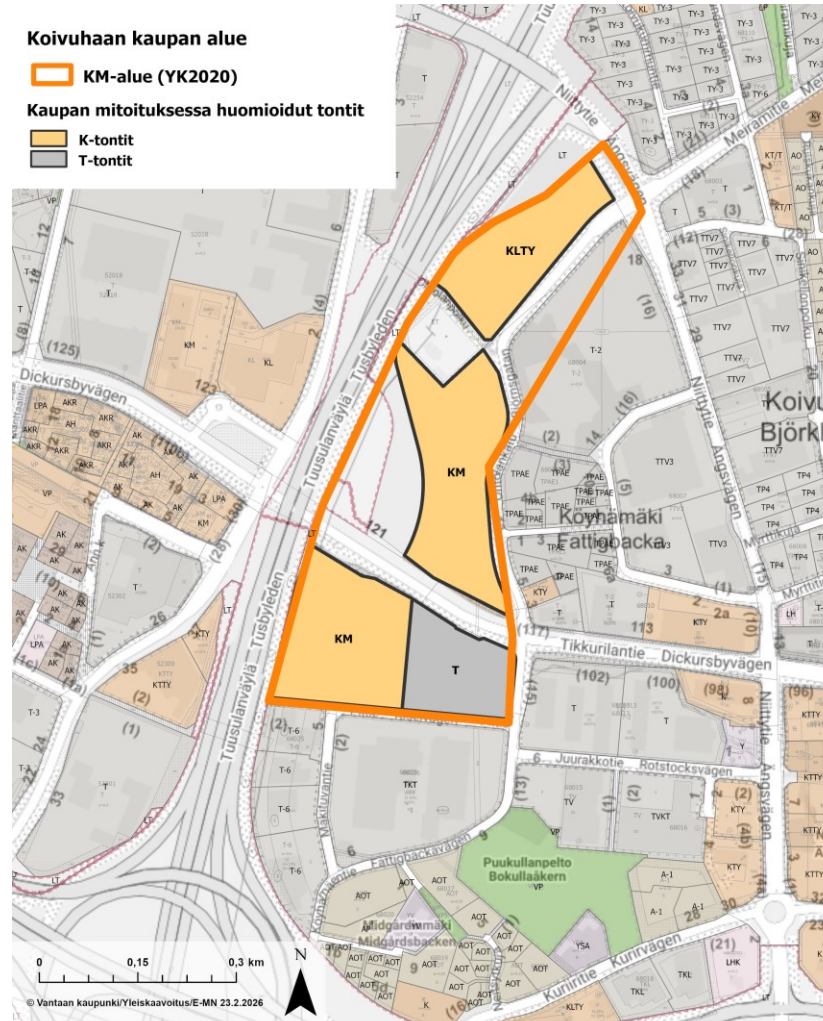
Tammiston kaupan alue

- KM-alue (YK2020)
- Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit**
- K-tontit
- T-tontit
- LH-tontit



Koivuhaan kaupan alue

- KM-alue (YK2020)
- Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit**
- K-tontit
- T-tontit



Porttipuiston kaupan alue

- KM-alue (YK2020)
- Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit**
- K-tontit
- T-tontit
- LH-tontit

