

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys

Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko

16.1.2023 (tekniisiä muutoksia 15.9.2022 päivättyyn raporttiin)

Johdanto**1. Kaupan palveluverkon nykytila Vantaalla**

- 1.1. Kaupan nykytilanne keskustoissa
- 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022
- 1.3. Alakeskustojen kaupallinen rakenne 2022
- 1.4. Keskustat kaupan palveluiden näkökulmasta 2022
- 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022
- 1.6. Keskusta-asioinnin suunnat

2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

- 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat
- 2.2. Päivittäistavarakaupan trendit
- 2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit
- 2.4. Verkkokauppa
- 2.5. Liikenteelliset näkökulmat
- 2.6. Rakennuttajien ja kiinteistönkehittäjien näkemyksiä
- 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa
- 2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa
- 2.9. Suosituksia
- 2.10. Kestävä kehitys
- 2.11. Benchmarking

5

6

7

17

21

22

26

27

28

33

36

38

40

45

47

52

54

57

62

3. Kaupan markkinoiden potentiaali

- 3.1. Markkina-alueet
- 3.2. Keskustojen saavutettavuus ja liikenneverkko
- 3.3. Asukas- ja työpaikkatihentymät
- 3.4. Väestönkehitys
- 3.5. Ostovoiman kehitys
- 3.6. Kaupan mitoitus

67

68

70

71

72

75

76

4. Vantaan päivittäistavarakaupan verkon kehitys

- 4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita
- 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät
- 4.3. Päivittäistavarakaupan uudistuva verkko
- 4.4. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia

79

80

82

86

87

5. Keskustojen kehittäminen ja tulevaisuuskuvat

- 5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla
- 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa
- 5.3. Alakeskusten kehittäminen

88

89

91

101

6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

- 6.1. Vaikutusten arviointi
- 6.2. Johtopäätökset

103

104

106

Johdanto

Vantaan kaupungilla on laadittu Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2015. Tämän jälkeen on kaupan toimintaympäristö muuttunut merkittävästi etenkin parin viime vuoden aikana. Muutokset haastavat totuttuja käytäntöjä ja toimintatapoja, siksi suunnitteluratkaisujen tueksi on tarvetta uudelle tiedolle kaupasta nyt ja tulevaisuudessa. Nopeat toimintaympäristön muutokset ovat nostaneet tarpeen päivittää palveluverkkoselvitystä.

Tässä päivitettyssä Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä laaditaan näkemys kaupan palveluverkosta painottuen päivittäistavarakaupan verkkoon sekä keskustojen kaupan kehityspotentiaaliin.

Selvityksen tarkastelualueena on Vantaan kaupunki ja tarkemmin sen keskustat eli keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset. Tarvittavissa määrin otetaan huomioon myös muut kaupan alueet, kun ne vaikuttavat keskustojen kehitykseen. Markkina-analyysi ja vaikutusten arviointi kattaa myös naapurikunnat ja lähialueet, joista Vantaalle suuntautuu asiointia, joilla on merkitystä kaupan kehityspotentiaaliin Vantaalla ja joihin Vantaan kaupan kehityksellä on vaikutuksia.

Työn pohjana aiemman selvityksen skenaario 2 (monipuolinen rakenne), joka

- 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 on tilannut WSP Finland Oy:ltä Vantaan kaupungin yleiskaavoitusyksikkö, elinkeinopalvelut ja kiinteistö ja tilat -palvelualue.

Ohjausryhmä:

- Mari Siivola, yleiskaavoitus, tilaajan yhteyshenkilö
- Mirka Järnefelt, elinkeinopalvelut
- Panu Vuorimaa, elinkeinopalvelut
- Armi Vähä-Piikkiö, kiinteistöt ja asuminen
- Eeva-Maria Niemi, yleiskaavoitus
- Ilkka Laine, asemakaavoitus

Työryhmä:

- Katja Koskela KTM, projektipäällikkö
- Tuomas Santasalo KTM, kauppa ja palvelut
- Anni Laurila, arkkitehti, kestävyys
- Timo Kärkinen, DI, liikenne
- Johanna Häyrinen KTM, Muotoilija YAMK, kiinteistökehitys
- Paula Pollock, DI, MA, kiinteistökehitys

Työn yhteydessä on haastateltu keskeisiä kaupan toimijoita, rakennuttajia ja kiinteistönkehittäjiä. Tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä keskustojen kaupalliseen kehittämiseen. Lisäksi työn yhteydessä on järjestetty aluekohtaiset ryhmäkeskustelut Vantaan aluearkkitehtien ja muiden suunnittelijoiden kanssa. Tarkoituksena oli selvittää, mitä kehityshankkeita keskustoissa on suunnitteilla, mitä on tarve alueella edelleen kehittää kaupan ja palveluiden näkökulmasta.

Haastattelujen ja ryhmäkeskustelujen tulokset ovat työn tausta-aineistoa ja osaltaan vaikuttaneet työn tuloksiin.

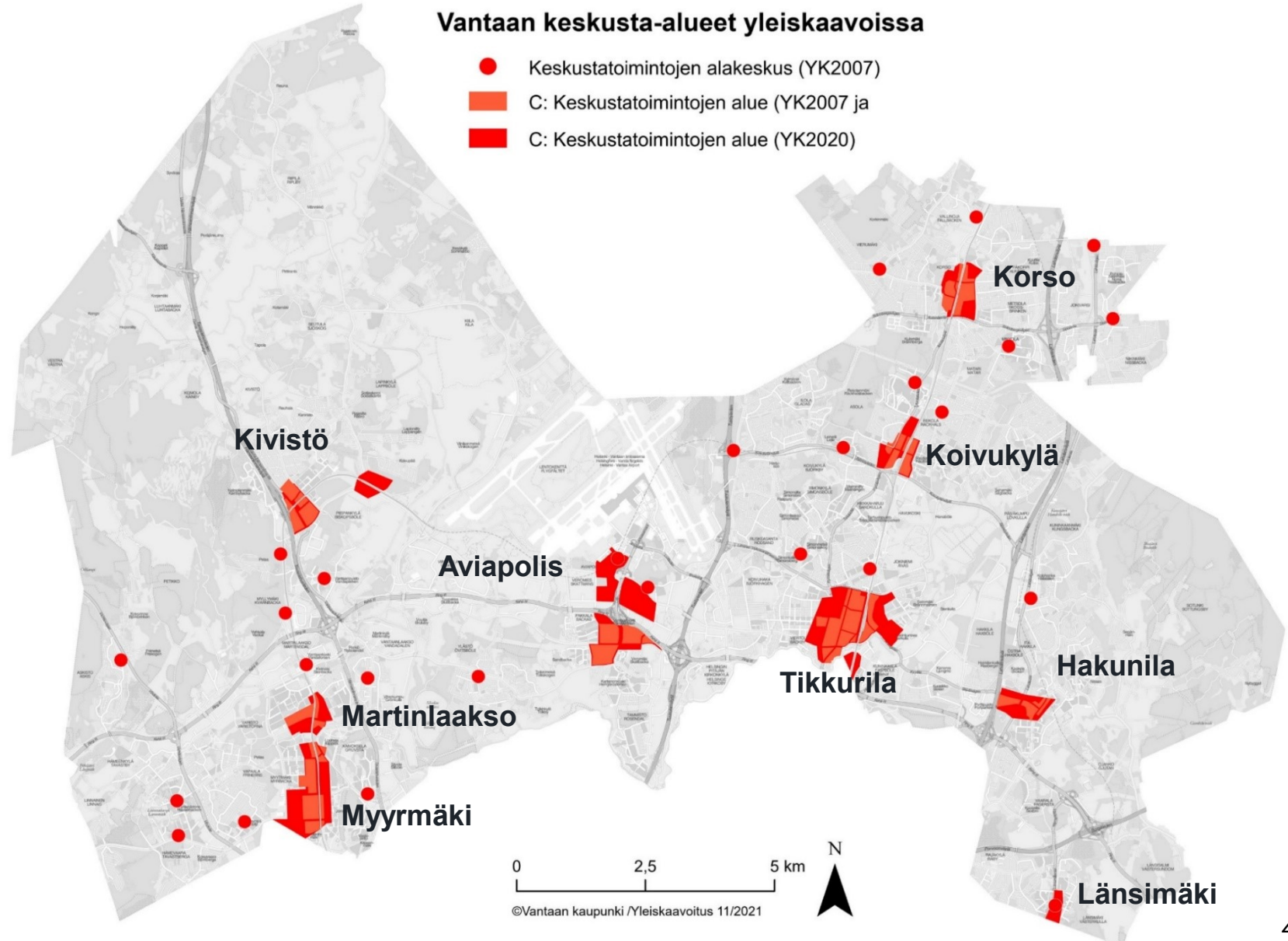
Tarkastelualue

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys kohdistuu Vantaan yleiskaavoissa osoitettuihin keskustoihin (keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset).

Keskustatoimintojen alueita tarkastellaan Vantaan uuden yleiskaavan (2020) mukaisesti. Tarkastelu ei kuitenkaan rajaudu täysin yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, vaan keskustojen kaupan ja palveluiden kehitystä tarkastellaan hieman näitä alueita laajemmin kaupan ja asumisen näkökulmasta.

Yleiskaavan 2020 mukaisten keskusta-alueiden lisäksi tarkasteluun on otettu myös ns. alakeskuksia. Tässä selvityksessä alakeskuksina on huomioitu yleiskaavassa 2007 osoitetut keskustatoimintojen alakeskukset. Ne ovat asuntoalueilla olevia lähipalveluiden keskittymiä. Pääosin alakeskukset ovat jo olemassa olevia palvelukeskittymiä, joiden säilymistä ja kehittämisedellytyksiä halutaan tukea.

Yleiskaavassa 2020 alakeskuksia ei ole yleiskaavan 2007 tapaan merkitty erikseen, mutta palveluiden sijoittuminen ja riittävyys tulee varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Alakeskuksia tarkastellaan tässä osana keskustaverkkoa niiltä osin kuin ne ovat vielä relevantteja.



1. Kaupan palveluverkon nykytila

1.1. Kaupan nykytilanne keskustoissa

Keskustojen kaupan nykytilannetta on selvitetty kartoittamalla keskustojen ja alakeskusten nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut (esim. hyvinvointi- ja kauneuspalvelut, vapaa-ajan palvelut, pankki- ja vakuutuspalvelut, ravintolat, kahvilat). Keskustoista on kartoitettu keskustatoimintojen alueet sekä oleellisesti niihin kytkeytyvät palvelut, vaikka ne eivät olekaan keskusta-alueen rajauksen sisällä. Keskustatoimintojen alue ei kaikilta osin kuvaa kaupallisten palveluiden sijoittumista keskustoissa, ja asiakkaan näkökulmasta keskustan tarjontaan kuuluvat myös keskustatoimintojen alueen tuntumassa sijaitsevat palvelut.

Alakeskusten osalta kartoitus kattaa myös alakeskusmerkinnän lähialueet, jotka voidaan lukea sisältyväksi alakeskuksen tarjontaan. Näiden lisäksi on kartoitettu muutamia muita alakeskusmaisia lähipalvelukeskuksia.

Kenttäkartoitus on tehty maaliskuussa 2022. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupan ja palveluiden käytössä oleva liikepinta-ala. Pinta-alat on laskettu rakennuksen 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. Kauppakeskusten pinta-ala on Suomen kauppakeskushdistyksen vuosikatsauksesta.

Kaupan palveluiden lisäksi karttoihin on merkitty julkisluonteiset ja niihin rinnastettavat palvelut, esimerkiksi kirjastot, terveyskeskukset, liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä kirkolliset palvelut (kartassa muut palvelutilat), koska ne ovat keskustaan asiakasvirtoja tuovia palveluita. Mukana ei kuitenkaan ole kouluja ja päiväkoteja. Keskustakohtaisissa tarkasteluissa (piirakkakuvat) muiden palvelutilojen pinta-ala ei ole mukana muutoin kuin sijoituessaan liikerakennukseen, joka painottuu kaupallisiin palveluihin. Vastaavasti tässä yhteydessä ulkopuolelle jäävät kaupalliset palvelut, jotka sijoittuvat mm. kulttuurikeskuksen yhteyteen.

Kartoituksessa käytetty luokitus

■	Kauppakeskus
■	Tavaratalokauppa
■	Päivittäistavarakauppa ja muuta
■	Päivittäistavarakauppa
■	Palvelut ja erikoiskauppa
■	Tilaa vaativa kauppa
■	Huoltamo ja pt-myymäliä
■	Hotelli
■	Muut palvelutilat
■	Rakenteilla oleva

Kauppakeskus: Liikerakennus, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäkäytävälle tai keskusaukiolle, yleensä yli 5000 m².

Tavaratalokauppa: Hypermarketit, Citymarket ja Prisma sekä muut laajan tavaravalikoiman myymälät, esim. Tokmanni ja Puuilo.

Pt-kauppa ja muita palveluita: Liikerakennus sisältäen päivittäistavarakauppa sekä erikoiskauppaa ja/tai palveluita

Päivittäistavarakauppa: Liikerakennus sisältäen päivittäistavarakauppa

Palvelut ja erikoiskauppa: Kivijalkaliiketilat tai toimitilarakennus sisältäen erikoiskauppaa ja/tai palveluita

Tilaa vaativa kauppa: Liikerakennus sisältäen pääosin tilaa vaativaa kauppaa (auto-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha-, vene- tai rautakauppa)

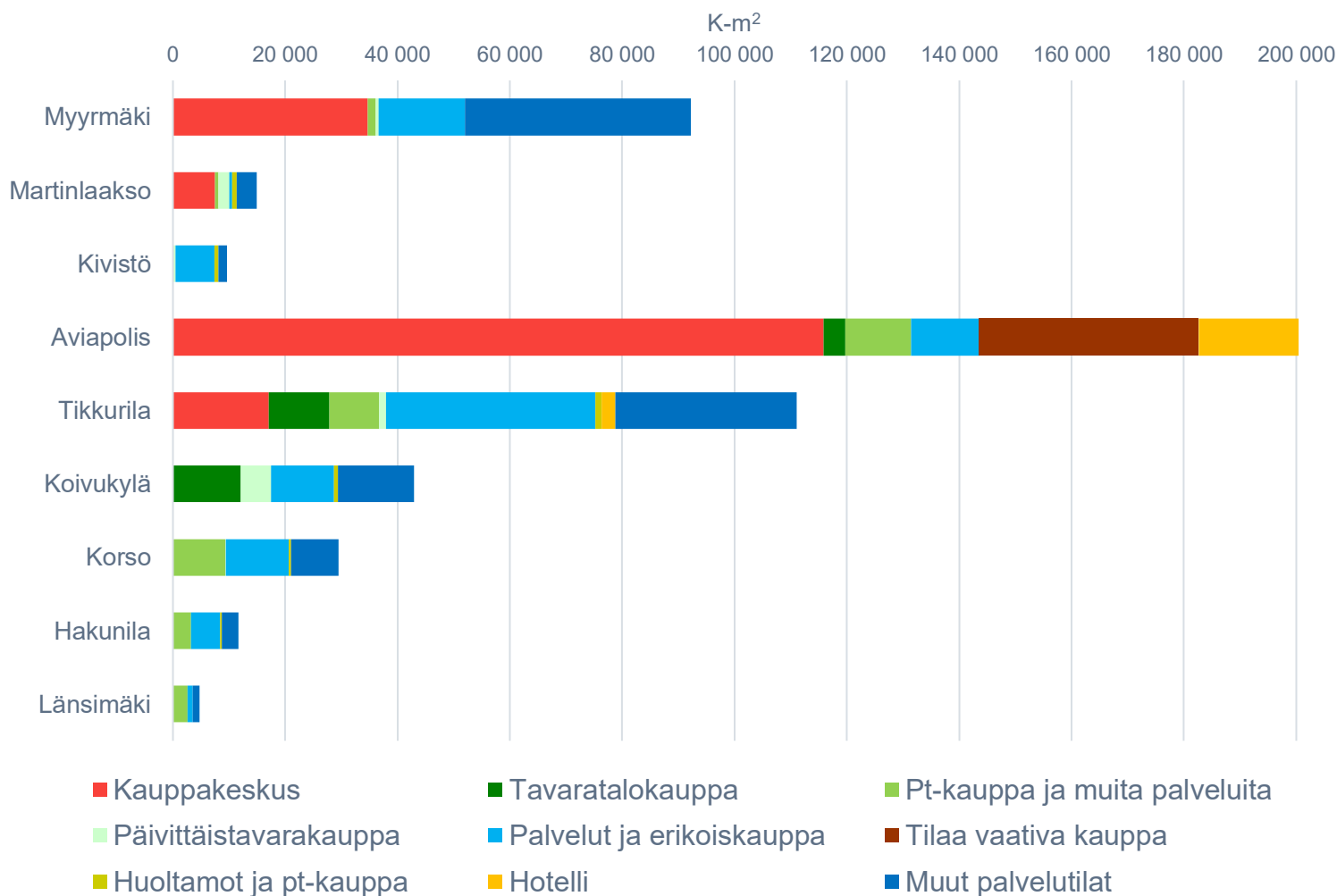
Huoltamot ja pt-kauppa: Huoltamot sisältäen päivittäistavarakauppa

Hotelli: pinta-alatarkastelussa mukana vain maantasokerros, joka avautuu kaikille asiakkaille ja johon on useimmin sijoittunut ravintolapalveluita

Muut palvelutilat: Julkisluontoiset palvelurakennukset, kirjasto, terveyskeskus, liikuntahalli, kulttuuritilat, kirkko

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022

Liikerakennusten pinta-ala (k-m²)



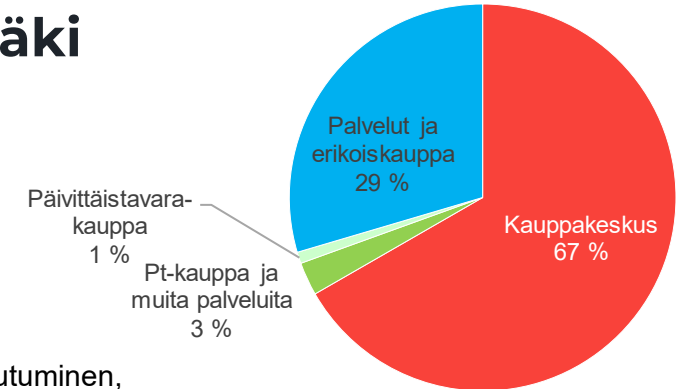
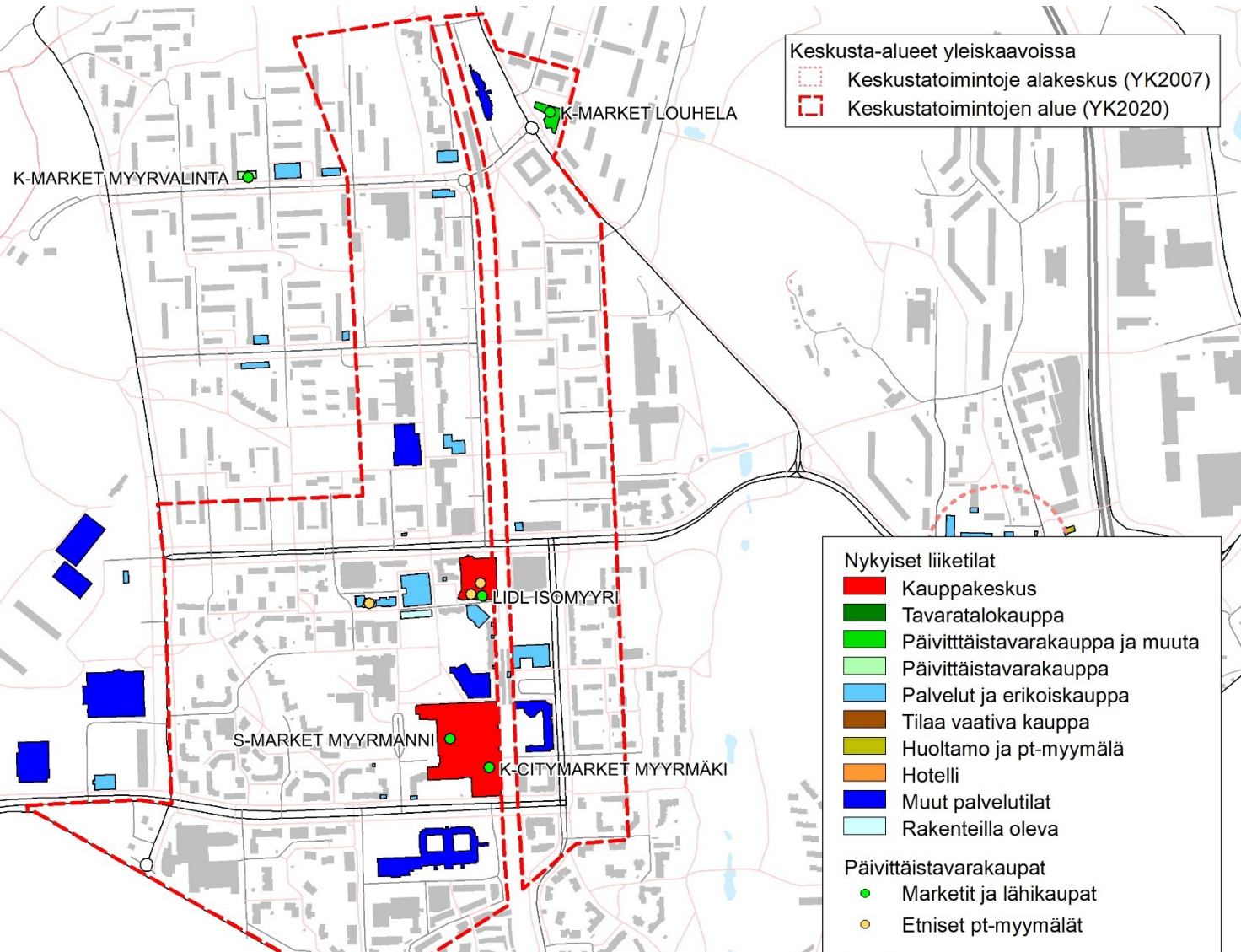
Kaupallinen tarjonta on hyvin erilainen eri keskustoissa. Tikkurila, Myyrmäki ja Aviapolis ovat kaupan tarjonnaltaan suurimmat ja monipuolisimmat keskustat. Nekin kuitenkin eroavat merkittävästi toisistaan.

Tikkurilan keskusta on hyvin monipuolinen kattaen pieniä kauppakeskuksia sekä merkittävän määrän kivijalkapalveluita. Myyrmäen kaupallinen vetovoima rakentuu Myyrmannin kauppakeskuksen varaan. Keskustassa on myös jonkin verran kivijalkaliiketilöitä. Tikkurilassa ja Myyrmäessä on lisäksi suuri joukko muita palvelutiloja, liikuntahalleja, kulttuuripalveluita ja seurakunnan tiloja.

Aviapoliksen vetovoima ja kaupallinen tarjonta pohjautuvat Jumbon kauppakeskukseen, johon on yhdistynyt Flamingon viihdekeskus. Lisäksi alueella on Vantaanportin liikekeskus, tilaa vaativaa kauppaa ja hotelleja. Kivijalkapalveluita on niukasti,

Suurten keskusten lisäksi myös Martinlaaksossa on kauppakeskus ja Koivukylässä Citymarket. Muiden keskusten liikerakenne pohjautuu päivittäistavarakauppaan ja kivijalkaliiketiloihin, joihin sijoittuu suurelta osin kaupallisia palveluita. Yleisesti keskustoissa, Tikkurilaa, Myyrmäkeä ja Aviapolista lukuun ottamatta, on vain vähän erikoiskauppaa.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Myyrmäki



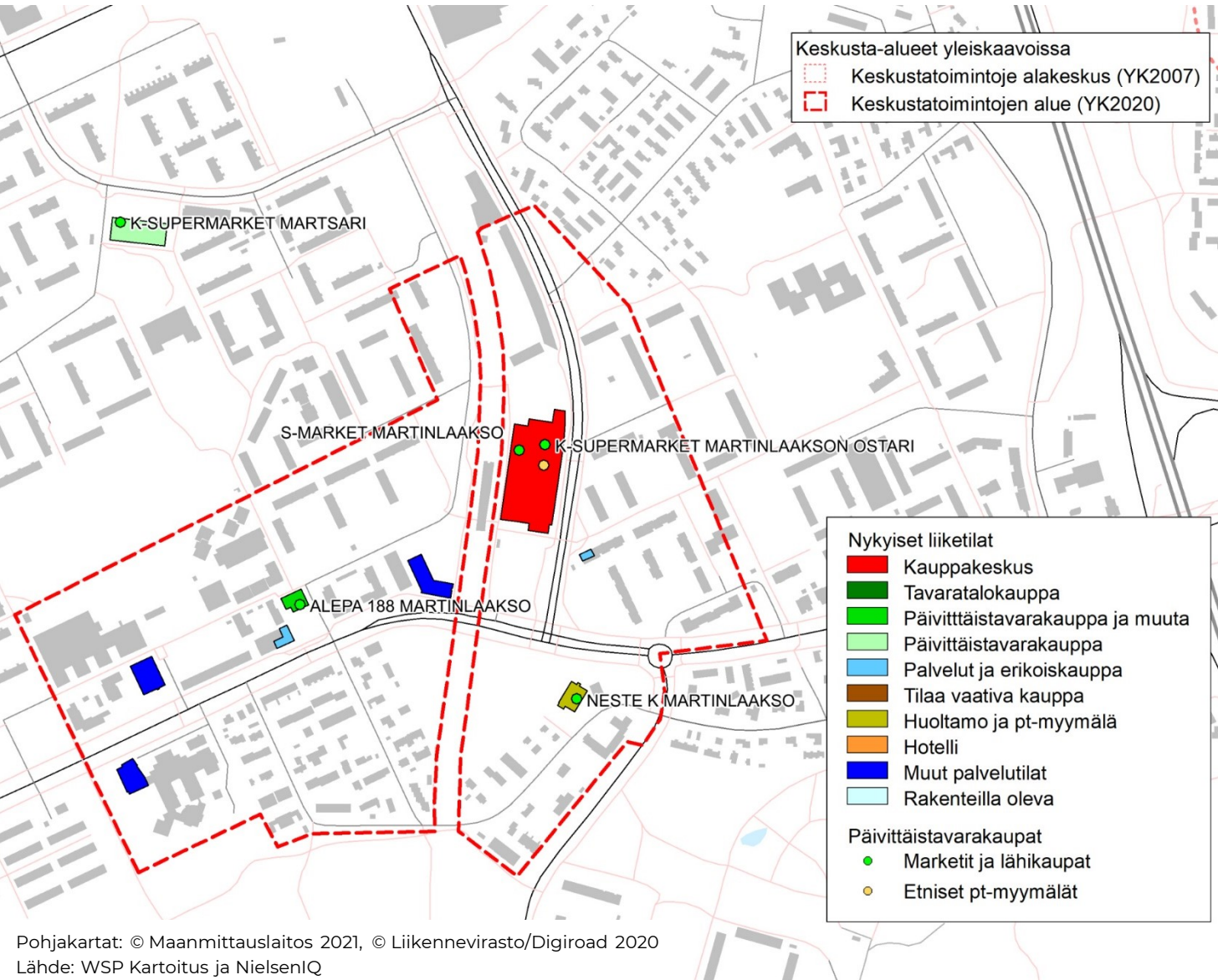
Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 52 000 k-m²

Myyrmäen kaupan vetovoima perustuu Myyrmannin kauppakeskukseen, johon on sijoittunut suurin osa Myyrmäen kaupallisista palveluista. Myyrmannin ohella palveluita on mm. Iso-Myyrin kauppakeskuksessa ja jonkin verran näiden läheisyydessä olevissa toimitilarakennuksissa. Kivijalkaliiketiltoja on keskustassa vielä vähäisesti. Keskusta ei näin ollen ole ulkoiselta ilmeeltään niin keskustamainen kuin ns. perinteinen keskusta.

Keskustan ytimen ohella kaupallisia palveluita on Louhelan aseman ympäristössä sekä asuinkatujen varsilla. Keskeinen kaupallinen alue keskustassa on valtaosin kävelyaluetta ja lisäksi keskusta-alueen läpi kulkee kevyenliikenteen raitti, jonka ääressä on vähäisesti palveluita.

Myyrmäen keskustassa on meneillään merkittävä kaupunkiuudistus, osittain jo rakenteilla ja osittain suunnitteilla. Myyrmannin ympäristöön on rakentumassa kaupunkiaukioita ja uusia asuntoja kivijalkapalveluineen. Rakentamisaika heijastuu nykyiseen kaupalliseen toimivuuteen vaikeuttaen väliaikaisesti asiointia liikkeiden välillä.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Martinlaakso

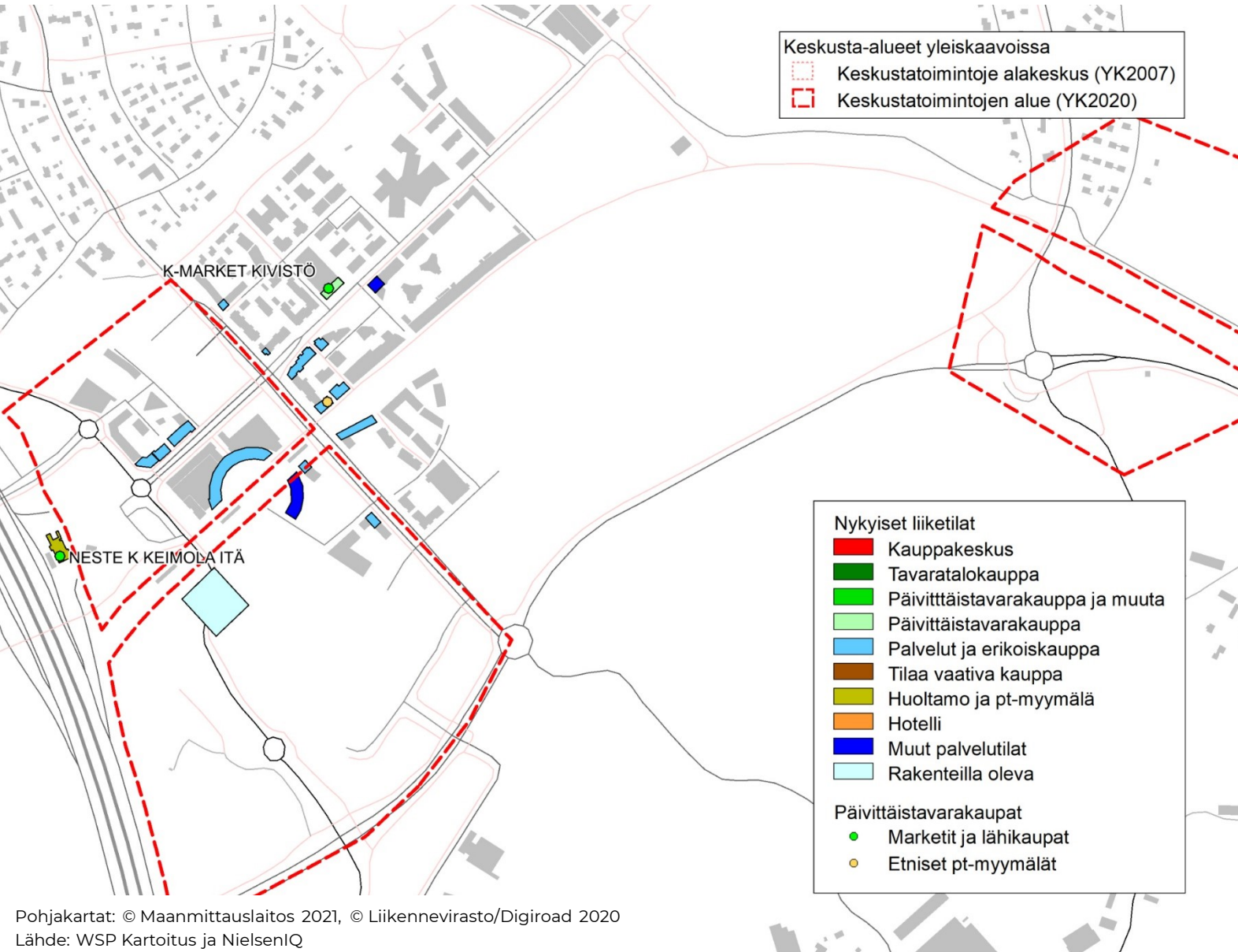


Martinlaakson keskusta sijoittuu vain parin kilometrin päähän Myyrmäen keskustasta ja on kaupalliselta profiililtaan sen alakeskusta.

Martinlaakson kaupalliset palvelut sijoittuvat suurelta osin Martinlaakson Ostarin kauppakeskukseen, joka on monipuolinen arjen asiointiin painottuva lähipalvelukeskus. Keskustassa ja sen tuntumassa on kauppakeskuksen lisäksi pari päivittäistavarakauppaa ja muutamia kivijalkaliikkeitä. Lisäksi yksittäisiä kaupallisia palveluita on terveysaseman ja kirjaston yhteydessä. Martinlaakson tien varteen on rakentumassa uusi asuintalo, mutta sen kivijalkaan ei ole juurikaan tulossa liiketilaa.

Martinlaakson keskustasta löytyy sujuvasti arjen peruspalvelut, mutta niiden sijoituessa kauppakeskukseen jää kaupallinen ilme väisäksi.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Kivistö



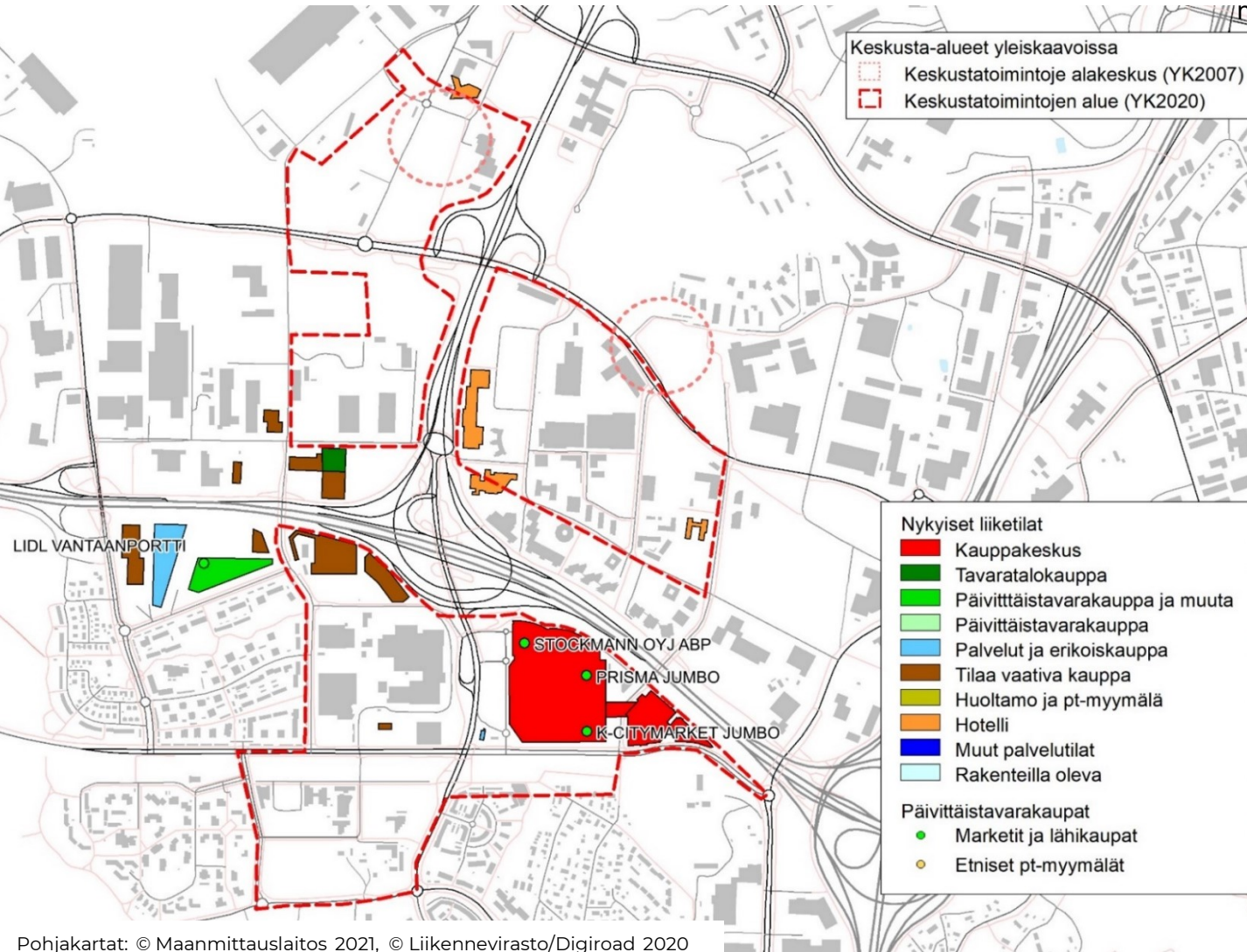
Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 8 000 k-m²

Kivistön keskustassa kaupat palvelut ovat sijoittuneet tällä hetkellä pääosin asuintalojen kivijalkaan pääkatujen varsille ja ns. Colosseum-kortteleihin. Kivijalkaliiketiloiissa on myös julkisia palveluita. Keskustan ainoa lähikauppa on rakentunut pysäköintitalon maantasokerrokseen. Kivistön vanhalla asuinalueella on myös yksi lähikauppa.

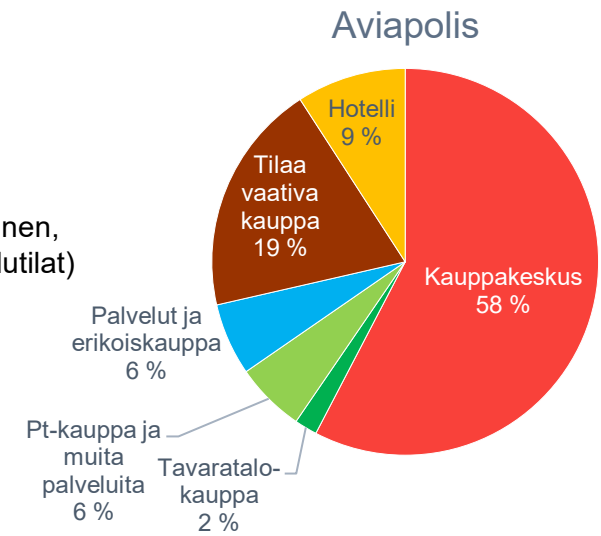
Ydinalue on kaupalliselta ilmeeltään urbaani, mutta kaupallisia palveluita on vielä varsin vähäisesti. Keskustaan on nyt rakentumassa uusi palvelukeskus, joka parantaa oleellisesti kaupan tarjontaa Kivistössä. Alue on muutoinkin täydentymässä asuinrakentamisen myötä.

Lapinkylän asemavarausten tuntumaan on uudessa yleiskaavassa myös osoitettu keskusta-alue, mutta alueella ei ole vielä kaupan palveluita.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Aviapolis



Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 200 000 k-m²



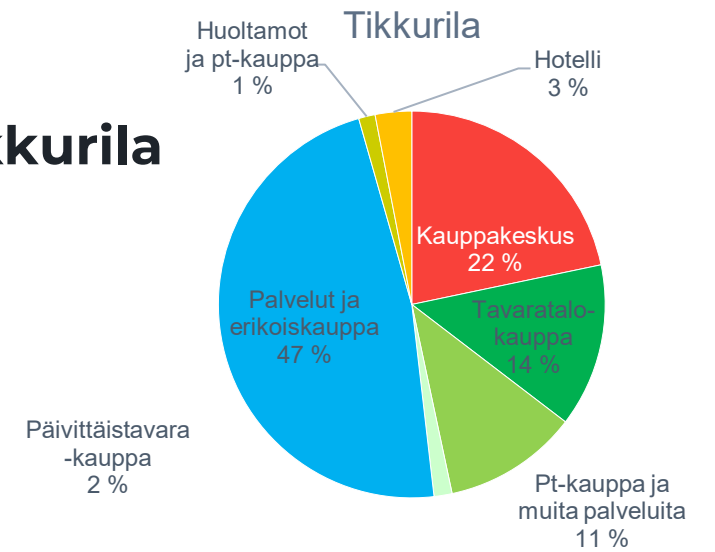
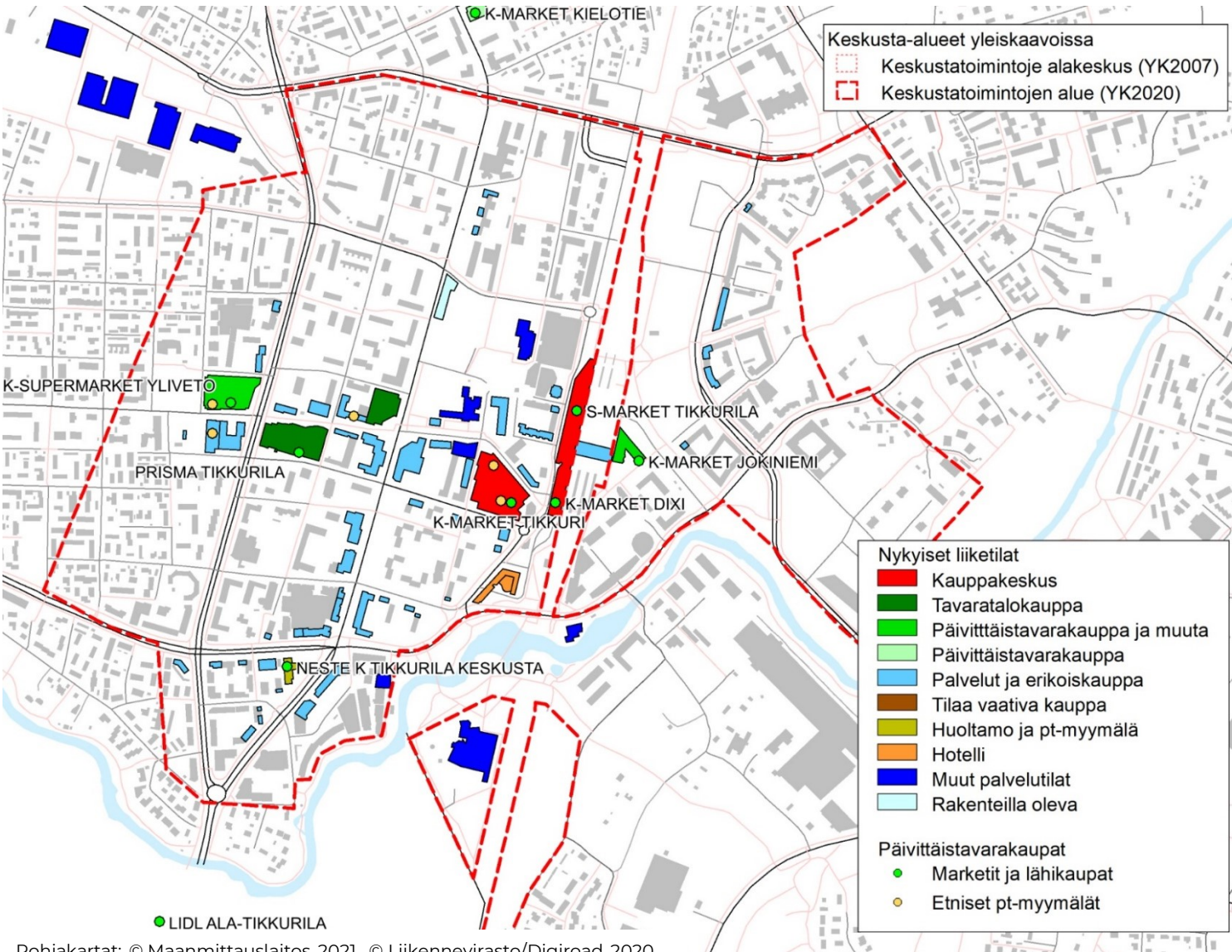
Aviapoliksen kaupallinen tarjonta keskittyy keskustakauppojen ja palveluiden osalta Jumbon ja Flamingon kauppakeskukseen, joka on kokonaisuudessaan pinta-alaltaan Suomen toiseksi suurin kauppa- ja viihdekeskus. Se palvelee monipuolisella tarjonnallaan koko Vantaata sekä lähiseutua. Flamingon yhteydessä toimii myös huonemäärältään Suomen suurin hotelli eli keskus palvelee myös matkailijoita.

Jumbon ohella Aviapoliksen kaupan tarjonta sijoittuu suuriin hallityypisiin liikerakennuksiin Vantaanportin liikekeskuksessa sekä yksittäisiin liikerakennuksiin, joissa on lähinnä tilaa vaativaa kauppaa. Keskusta näyttää näin ollen tällä hetkellä enemmän ns. kaupan alueelta kuin keskusta-alueelta. Uusilla keskusta-alueilla, Kehä II:n pohjoispuolella entiset teollisuus- ja varastointialueet ovat kuitenkin muuntumassa rakenteeltaan monipuoliseksi ja sekoittuneiksi. Myös alueen kaupallinen rakenne tulee kehittymään.

Aviapoliksen keskustassa on kaupan palveluiden lisäksi hotelleja ja niiden yhteydessä ravintolapalveluita. Myös toimistokeskittymissä on lounasravintoloita, mutta niitä ei ole erikseen kartoitettu. Ne harvemmin avautuvat suoraan katutilaan.

Läheisillä asuinalueilla ei ole juurikaan palveluita lukuun ottamatta paria lähikauppaa. Lentoaseman palvelut on rajattu pois tarkastelusta, koska ne palvelevat lähinnä lentomatkustajia eivätkä paikallisia asukkaita.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Tikkurila



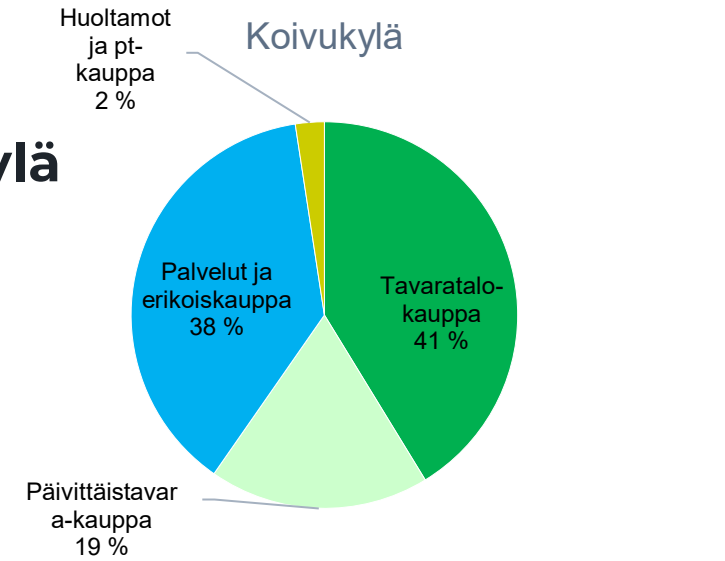
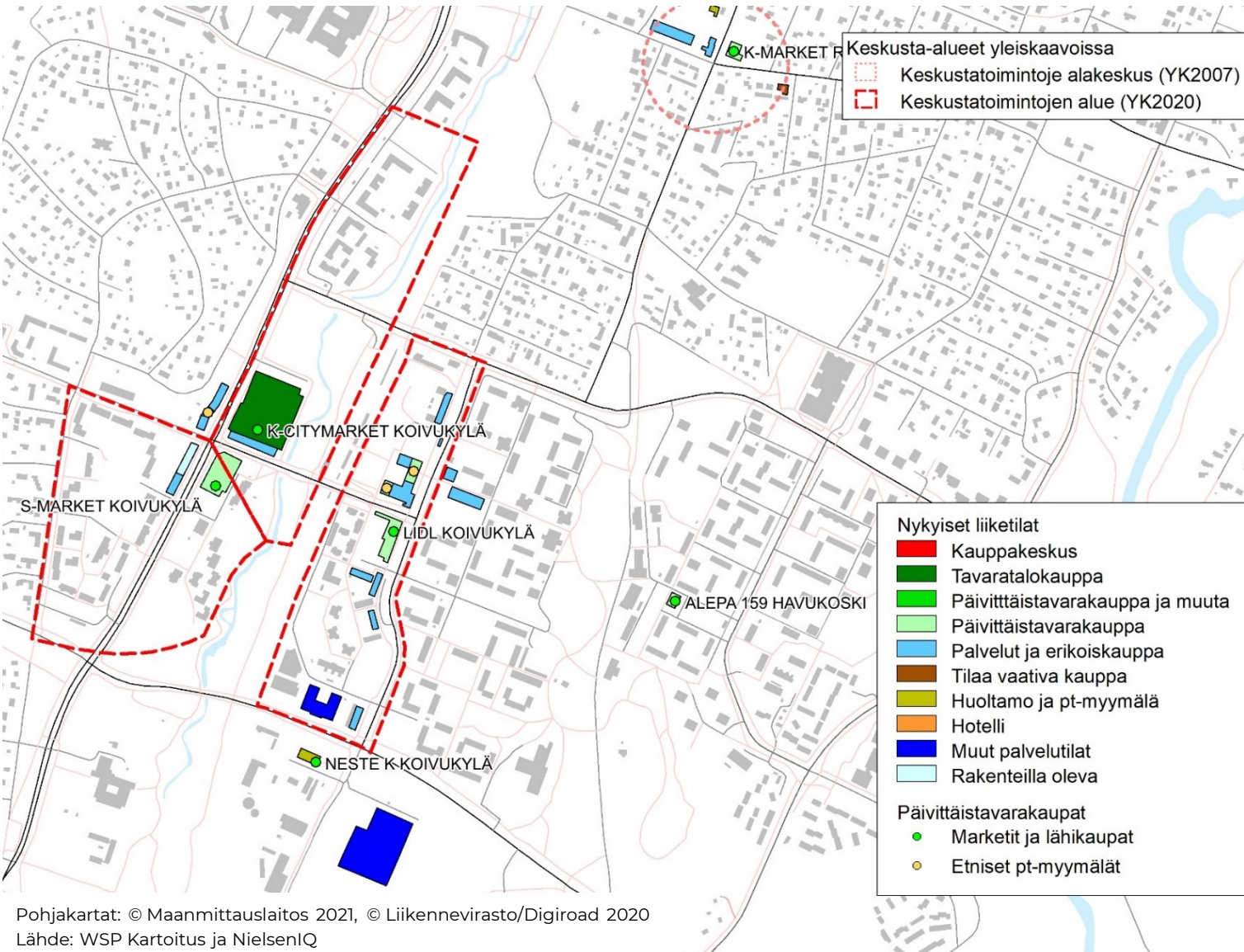
Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 80 000 k-m²

Tikkurilan keskustan vahvuus on sen monipuolisessa kaupallisessa rakenteessa. Keskusta on keskustamainen, keskustassa on kauppa- ja palvelukatuja, ydinalue on kävelypainotteinen eivätkä kauppakeskukset hallitse katukuvaa. Hypermarket sijoittuu suoraan kaupunkirakenteeseen kävelykadun varrelle ja sen eteen sijoittuu kivijalkaliikkeitä.

Myös päivittäistavarakaupan tarjonta on monipuolista. Tarjontaa löytyy hypermarketista, supermarketeista, lähikaupoista, asemamyymälöistä, liikenneasemasta ja etnisistä myymälöistä.

Koska ketjuliikkeet ja erityisesti muotiliikkeet hakeutuvat tyypillisesti suuriin kauppakeskuksiin, on niiden tarjonta Tikkurilassa suppea. Keskustan kaupallinen tarjonta painottuuakin päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin, erityisesti ravintola- ja kahvilapalveluihin. Erikoiskauppaa on Prismän ja Tokmannin yhteydessä sekä jonkin verran kauppakeskuksissa sekä yksittäisissä kivijalkamyymälöissä.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Koivukylä



Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 29 000 k-m²

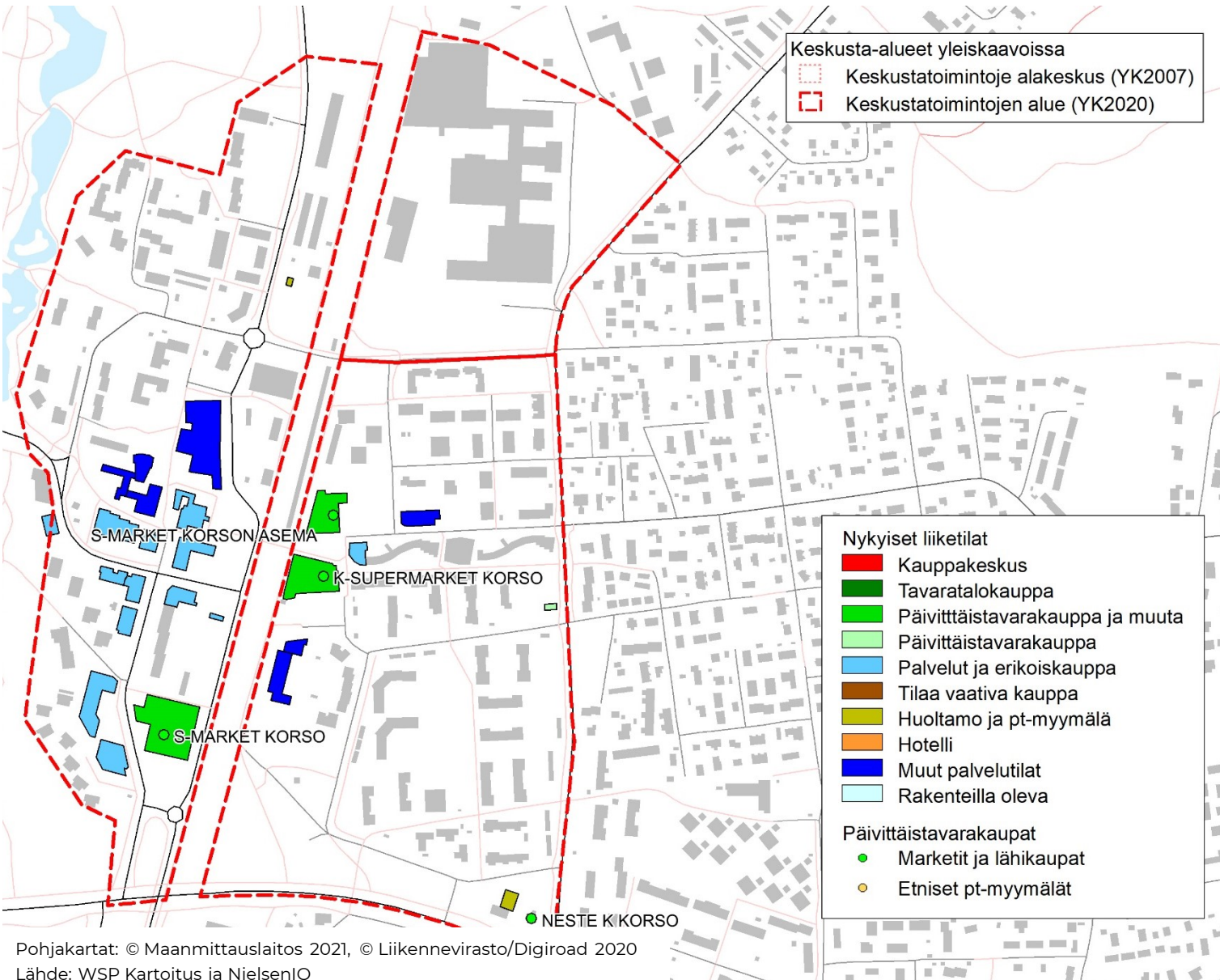
Koivukylän keskustan kaupallinen rakenne on ns. paikalliskeskustaksi varsin monipuolinen ja tasapainoinen. Tarjontaa on radan molemmilla puolilla.

Citymarket ja S-market sijoittuvat radan länsipuolelle. Citymarketin yhteydessä on etumyymälöitä sekä kaupungin kirjasto. Kaikki etumyymälät avautuvat sisäiselle kauppakäytävälle, jolloin liikerakennuksen ulkoinen ilme on sulkeutunut.

Länsipuolelle on keskeiselle alueelle Asolanväylän varteen rakentunut uusia asuintaloja kivijalkamyymälöineen, mikä on parantanut länsipuolen kaupallista ilmettä.

Keskustan vanha kaupallinen rakenne painottuu radan itäpuolelle, jossa on Lidl sekä palveluita Koivutorin liikekeskuksessa että niiden lähiympäristössä asuintalojen kivijalkaliiketoimistoissa.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Korso



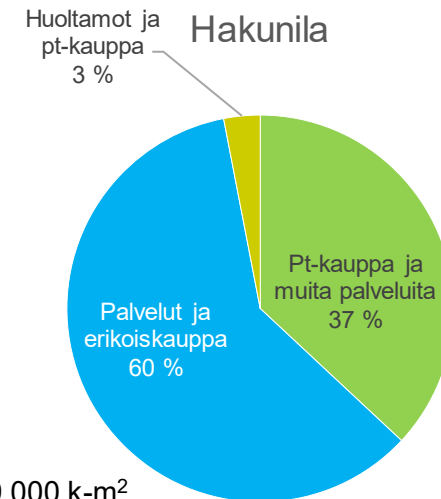
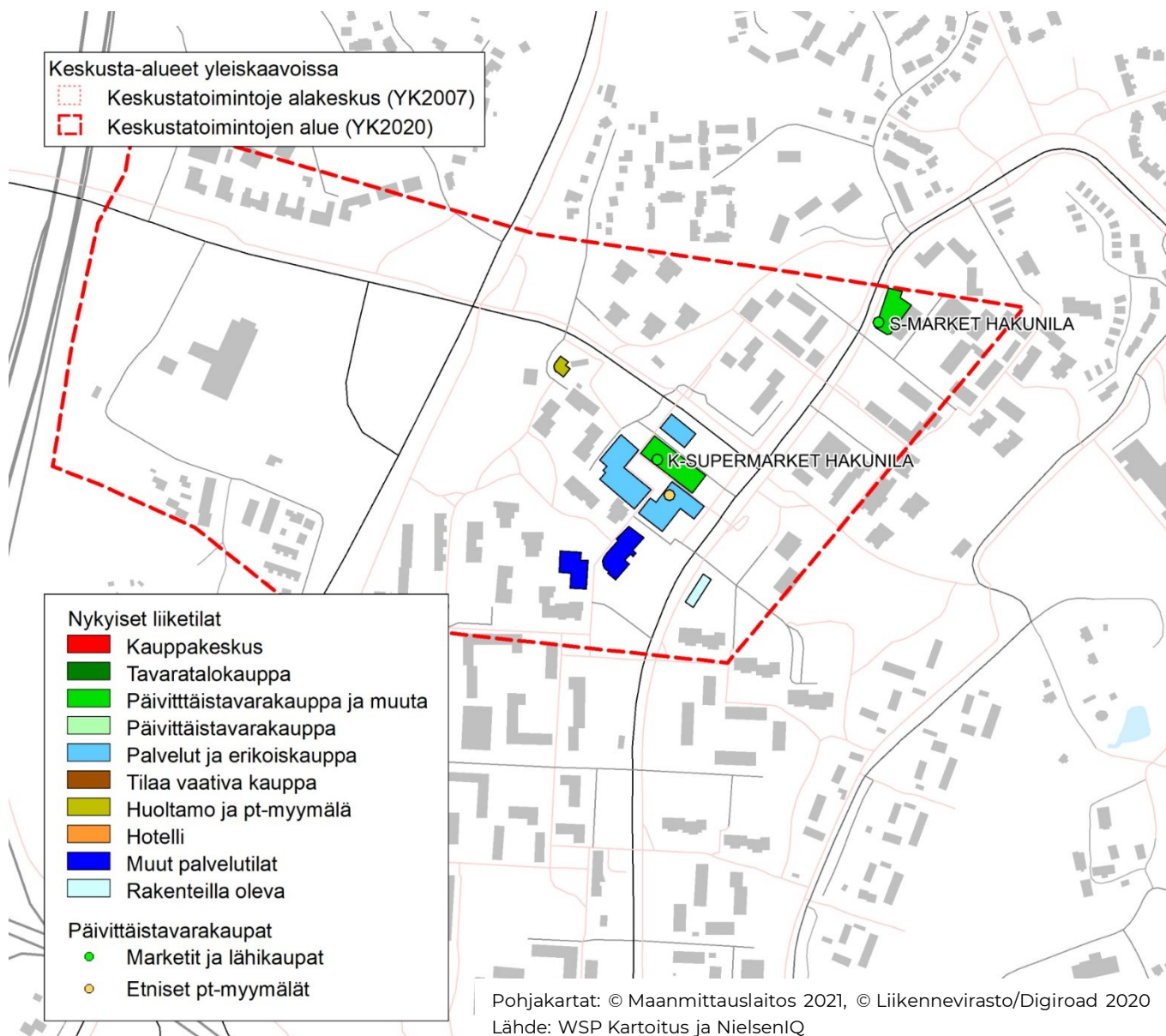
Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 21 000 k-m²

Korson kaupallinen rakenne painottuu Koivukylän tavoin radan molemmille puolille. Kokonaistarjonta eroaa Koivukylästä hypermarketin osalta.

Korson keskustassa radan itäpuolella on pari supermarketia ja näiden yhteydessä jonkin verran muita kaupallisia palveluita. Kivijalkaliikkeitä ei itäpuolella ole juurikaan.

Länsipuolen kaupallinen tarjonta rakentuu perinteisen kauppakadun varteen sekä aseman tuntumaan. Itäpuolelta löytyy myös kulttuurikeskittymä sekä seurakunnan tiloja. Itäpuoli on kaupalliselta ilmeeltään rikkaampi, mutta vetovoimaa vähentävät keskeisten kortteleiden tyhjät liiketilat sekä liiketilojen huono kunto.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Hakunila



Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 9 000 k-m²

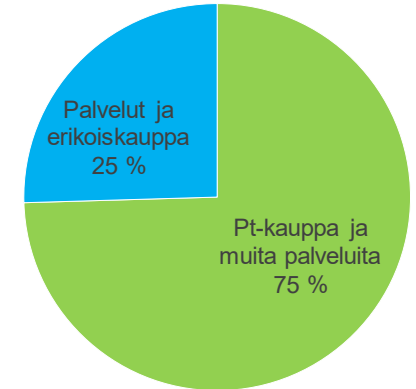
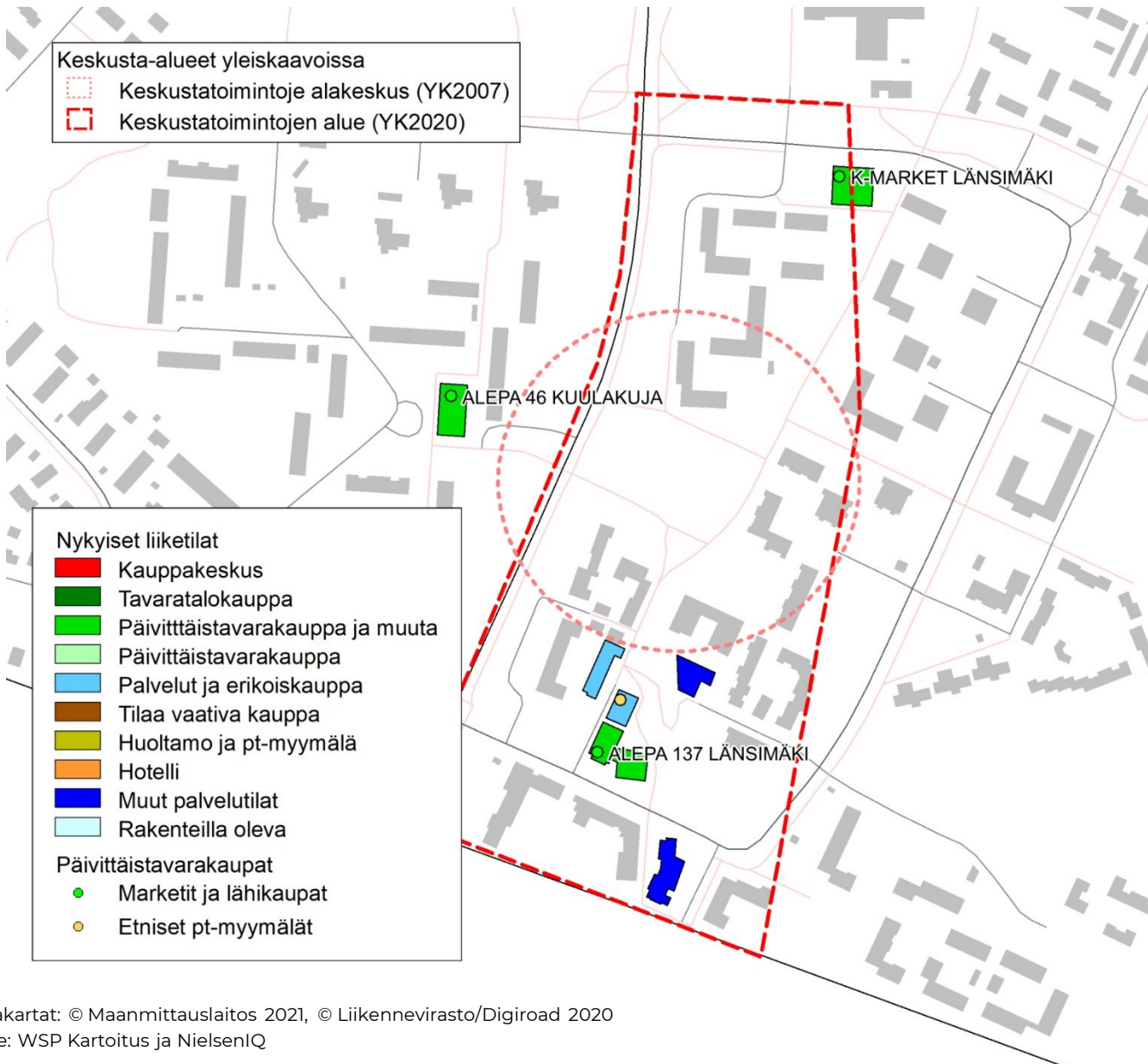
Hakunilan keskusta muodostuu käytännössä vanhasta useasta liikerakennuksesta koostuvasta ostoskeskuksesta, joka on toiminnaltaan heikohkossa kunnossa. Ostoskeskukseen sijoittuvat lähes kaikki keskustan kaupalliset palvelut sekä nuorisotila. Ostoskeskuksessa vieressä on kirkko ja terveysasema.

Keskustan koilliskulmassa sijaitsee toinen kaupallinen keskittymä, jossa on S-Market ja samassa liikerakennuksessa muutamia palveluyrityksiä.

Ostoskeskuksen heikko kunto ja kaupallisesti sekava yleisilme heikentävät keskustan asiointiviihtyisyyttä ja vetovoimaa. Ostoskeskuksen pysäköinti on hankalasti käytettävissä. Tämä vaikeuttaa keskustan saavutettavuutta, kun laajalta pientalovaltaiselta vaikutusalueelta asioidaan keskustassa pääosin autolla.

Keskustan kaupan tarjonnassa on selvää palveluvajetta, eikä keskustasta nykytilassa löydy houkuttelevia liiketiloja sitä parantamaan.

1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Länsimäki



Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 3 500 k-m²

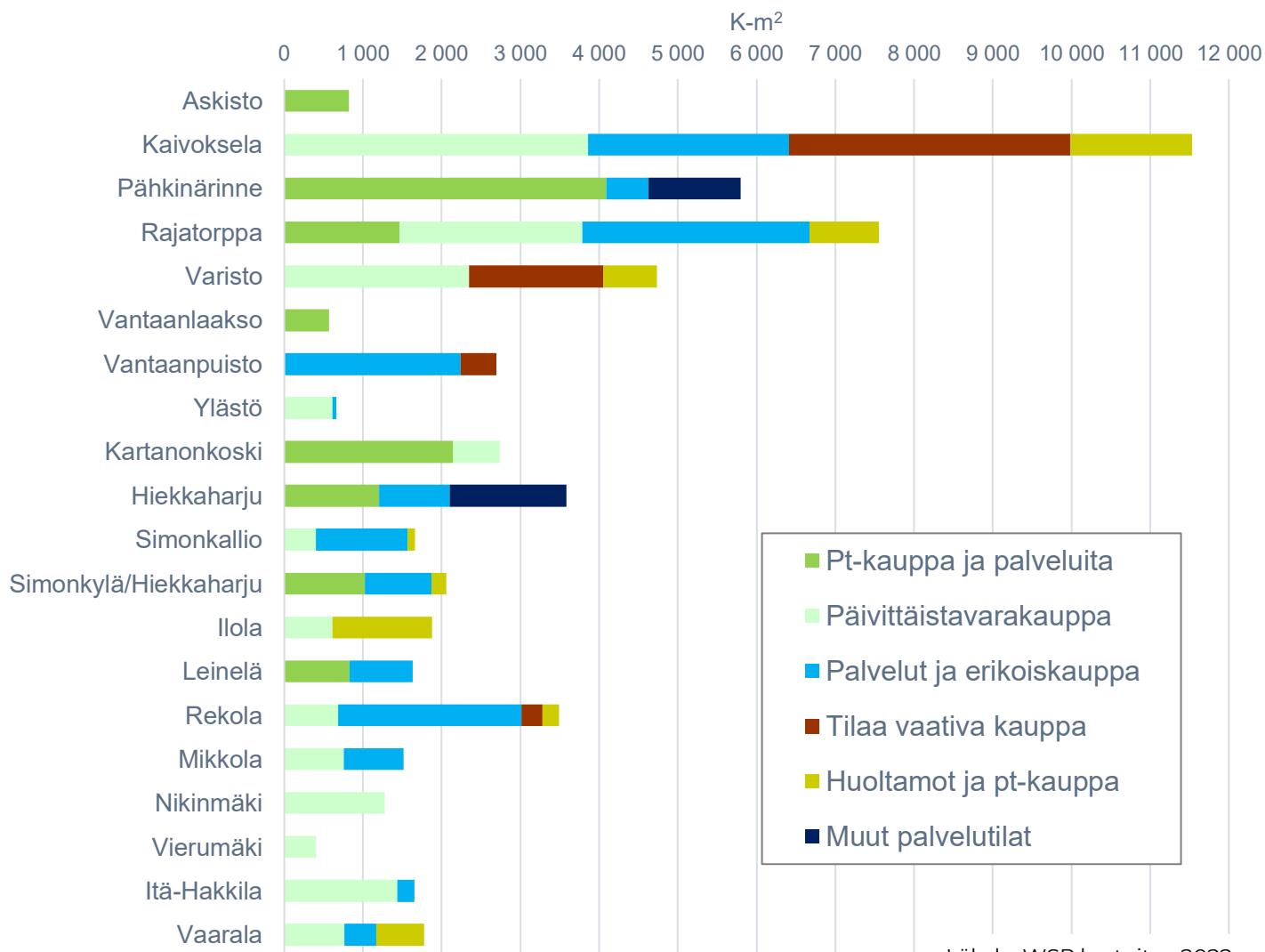
Länsimäki on keskustoista kaupan tarjonnaltaan kaikkein pienin. Suurin osa kaupan palveluista keskittyy keskustan eteläosaan, jossa on Alepa sekä jonkin verran kaupallisia palveluita ja lisäksi terveysasema ja kirkko. Keskittymä näkyy vain osittain keskustan pääkadulle, minkä vuoksi sitä on vaikea hahmottaa alueen keskustana.

Pääkeskittymän lisäksi alueella on hajanaisesti pari pientä lähikauppaa, joiden yhteydessä on pienimuotoisesti kaupan palveluita. K-marketin yhteydessä on myös kirjasto. Kaupalliset palvelut ovat keskustassa hajallaan eikä keskusta muodosta vetovoimaista kokonaisuutta kaupunkirakenteessa.

Arjen vetovoimaa Länsimäen keskustassa heikentää myös supermarketin puute. Lisäksi Mellunmäen ja Jakomäen tarjonta hyvine supermarketteineen löytyy ihan läheltä, joten Länsimäen keskustassa asioivat vain suurelta osin aivan lähialueen asukkaat.

1.3. Vantaan alakeskusten kaupallinen rakenne

Liikerakennusten pinta-ala (k-m²)



Lähde: WSP kartoitus 2022

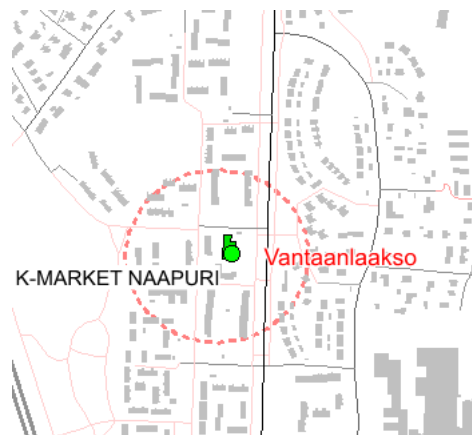
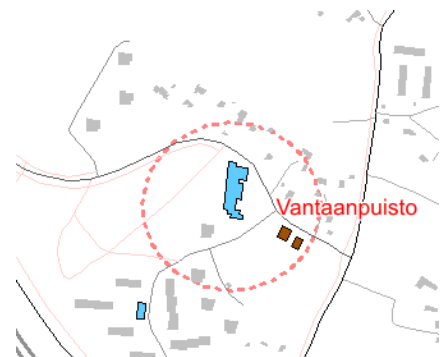
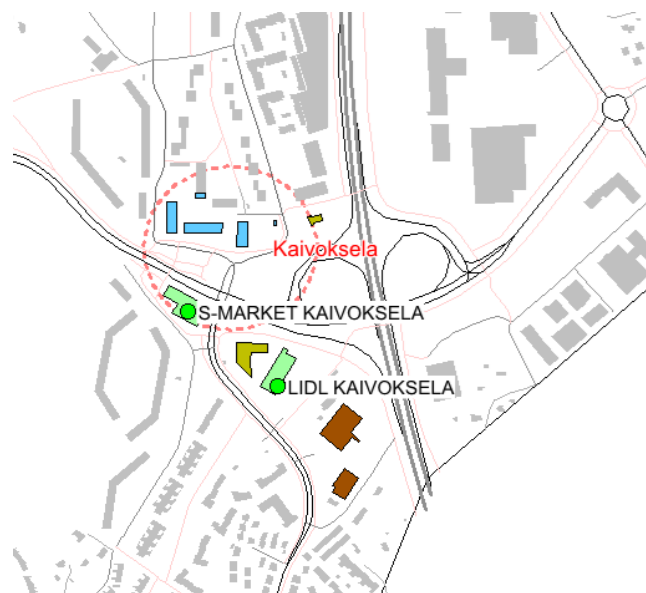
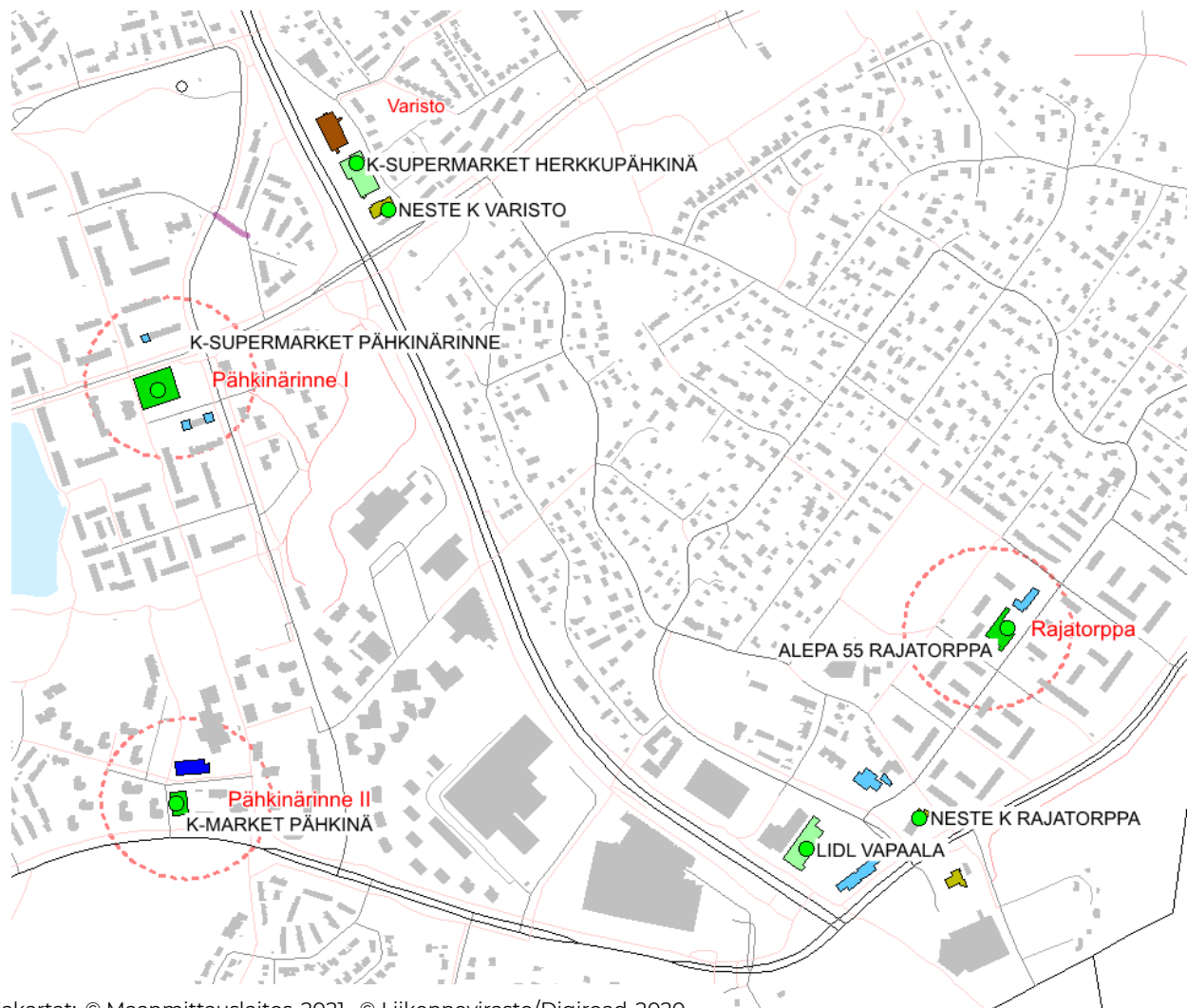
Alakeskuksissa on hyvin vaihtelevasti kaupallisia palveluita. Oheisessa kaaviossa ja seuraavien sivujen kartoilla on esitetty ne alakeskukset, joissa on kaupallisia palveluita. Tarkastelussa on mukana myös muutamia palveluiltaan alakeskuksia vastaavia keskittymiä, jotka eivät ole keskusta-alueita eivätkä liity suoraan alakeskukseen. Niillä on vastaava merkitys keskustapalveluiden palveluverkossa kuin alakeskuksilla. Muita tarkastelussa mukana olevia lähipalvelukeskuksia ovat Varisto (Vihdintien ja Luhtitien risteys), Kartanonkoski, Simonkylä/Hiekkaharju (Simonkallion ja Hiekkarajun alakeskusten välissä), Ilola sekä Vaarala.

Alakeskuksiin sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa sekä kaupallisia palveluita. Joissakin on myös tilaa vaativaa kauppaa eli lähinnä autokauppaa tai autonhuoltopalveluita sekä huoltamopalveluita.

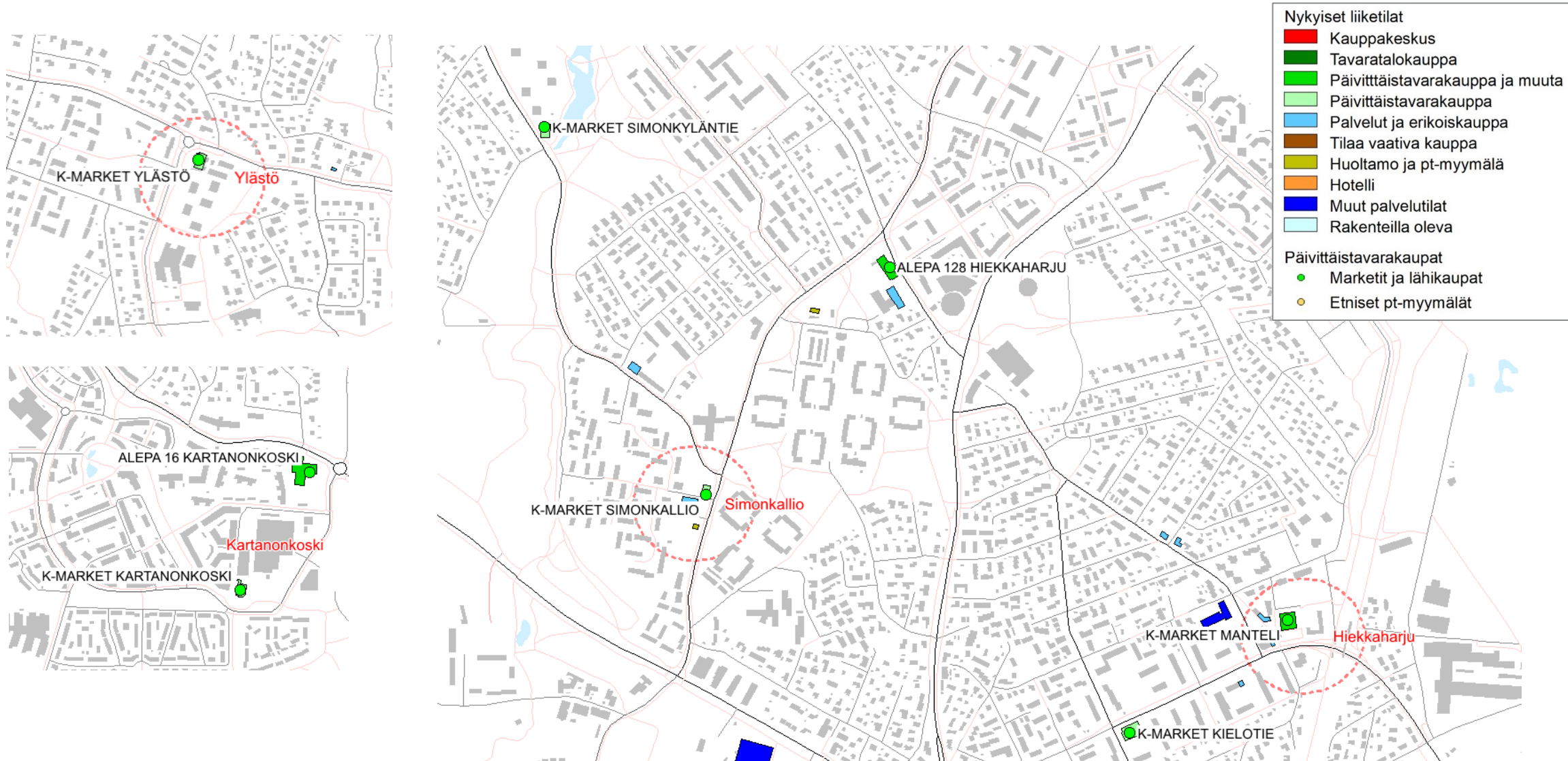
Tarjonnan määrä vaihtelee suuresti. Yleensä niissä keskuksissa, joissa on supermarket, on tarjontaa enemmän kuin lähikaupan ympärille keskittyneessä keskuksessa.

Tyypillisesti alakeskuksissa palveluiden määrä on noin 2000 k-m². Selvästi tarjonnaltaan tätä suurempia ovat Kaivoksela, Pähkinärinne, Rajatorppa ja Varisto. Myös Hiekkaharju ja Rekola ovat keskimääräistä suurempia alakeskuksia kaupan palveluiden pinta-alalla tarkasteltuna.

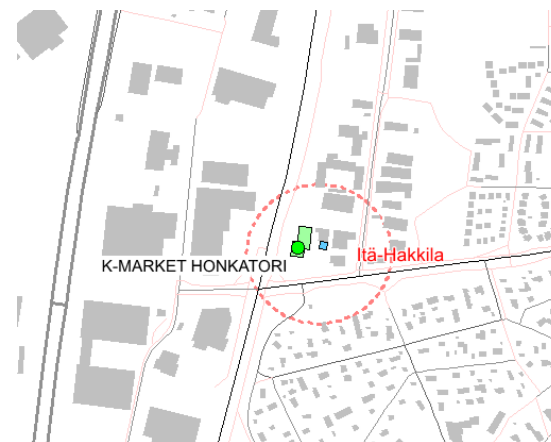
1.3 Alakeskusten kaupallinen rakenne Länsi-Vantaa



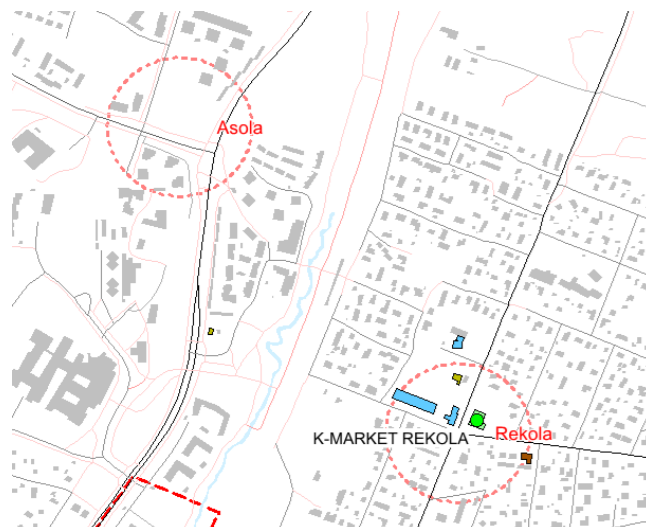
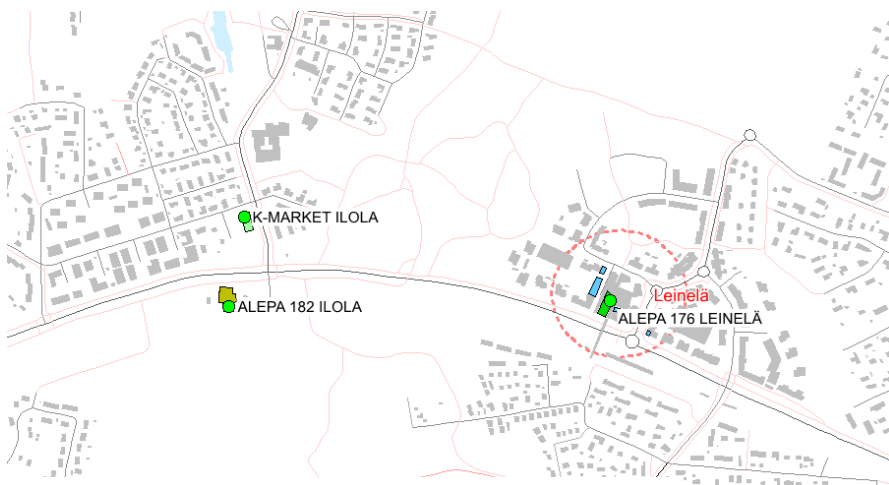
1.3. Alakeskusten kaupallinen rakenne, Vantaan keskiosat



1.3. Alakeskusten kaupallinen rakenne, Itä-Vantaa



Nykyiset liiketilat	
■	Kauppakeskus
■	Tavaratalokauppa
■	Päivittäistavarakauppa ja muuta
■	Päivittäistavarakauppa
■	Palvelut ja erikoiskauppa
■	Tilaa vaativa kauppa
■	Huoltamo ja pt-myymälä
■	Hotelli
■	Muut palvelutilat
■	Rakenteilla oleva
Päivittäistavarakaupat	
●	Marketit ja lähikaupat
●	Etniset pt-myymälät



1.4. Keskustat kaupan palveluiden näkökulmasta 2022

Vantaan keskustat ovat kaupan tarjonnaltaan ja vaikutusalueeltaan eritasoisia. Kaupan pääkeskustoja Vantaalla ovat Myyrmäki, Aviapolis ja Tikkurila. Niissä kaupan tarjonta on nykyisellä liikepinta-alalla mitattuna kaikkein monipuolisinta ja ne palvelevat omaa lähialuettaan laajempaa aluetta.

Martinlaakso, Koivukylä ja Korso ovat paikallisia keskikokoisia keskustoja, jotka palvelevat pääosin omaa lähialuettaan. Niissä palvelutarjonta on paikalliskeskustaksi kohtalaisen monipuolinen.

Pieniä keskustoja ovat nykytilassaan Kivistö, Hakunila ja Länsimäki. Niissä kaupallinen palvelutarjonta jää alle 10 000 kerrosneliömetriin ja ne palvelevat vain omaa lähialuettaan. Alueilta siirtyy arkiasiointia merkittävästi oman keskustan ulkopuolelle.

Alakeskukset täydentävät keskustojen palveluverkkoa lähinnä arkiasioinnin pistäytymiskeskustoina.

Kaupan palveluverkko 2022 - keskustat

Kaupan pääkeskustat

- Myyrmäki
- Aviapolis
- Tikkurila

Paikalliset keskikokoiset keskustat

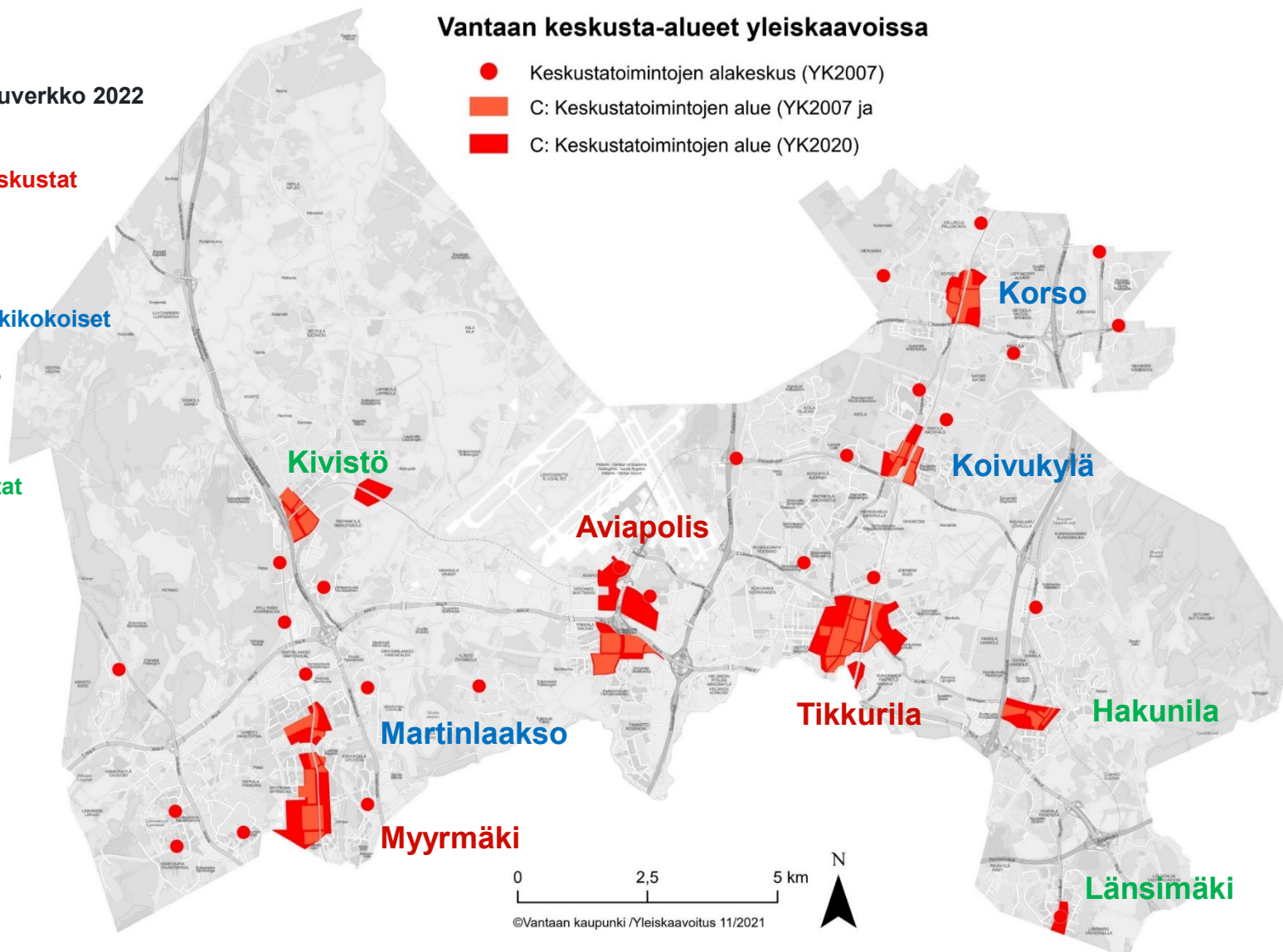
- Martinlaakso
- Koivukylä
- Korso

Pienet keskustat

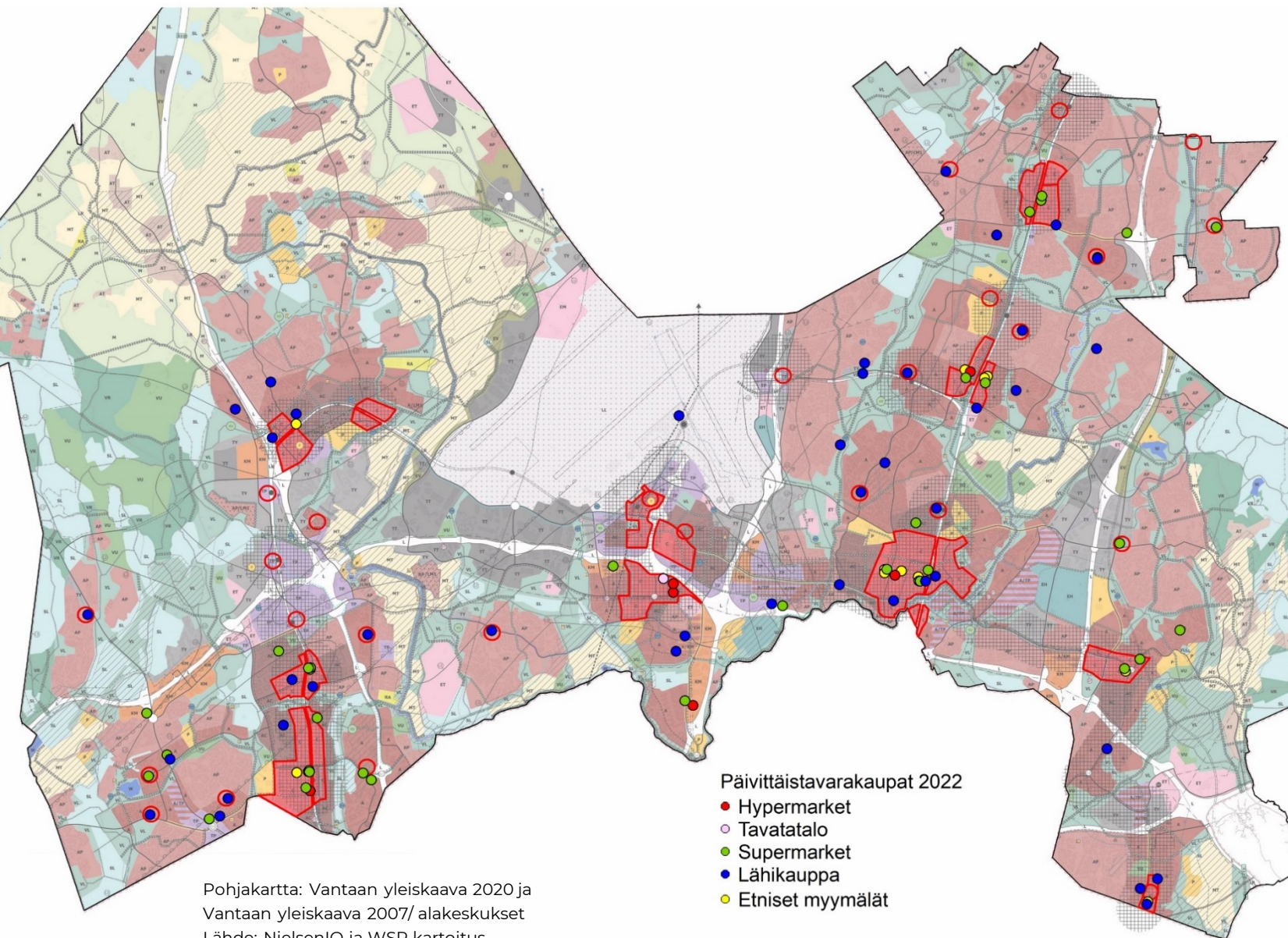
- Kivistö
- Hakunila
- Länsimäki

Vantaan keskusta-alueet yleiskaavoissa

- Keskustatoimintojen alakeskus (YK2007)
- C: Keskustatoimintojen alue (YK2007 ja
- C: Keskustatoimintojen alue (YK2020)



1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022



Päivittäistavarakaupan verkkoa tarkastellaan NielsenIQ:n päivittäistavarakaupan rekisterin pohjalta. Rekisteriaineistoa on täydennetty WSP:n kenttäkarttoituksella.

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Vantaalla pääosin keskustoihin ja niiden tuntumaan sekä alakeskuksiin. Tosin kaikissa alakeskuksissa ei ole päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppoja on myös asuinalueilla, kaupan alueilla ja työpaikka-alueilla.

Suurimmat päivittäistavarakaupan toimijat Suomessa ja Vantaalla ovat Kesko, S-ryhmä (HOK-Elanto) ja Lidl. Lisäksi päivittäistavarakaupassa toimii joukko pienempiä toimijoita, Vantaalla mm. M-market, Suomen Korttelikauppa sekä etnisiä myymälöitä mm. Yalla ja Eestin Ekstrat.

Selvityksessä käytetty luokitus:

Hypermarket: K-Citymarket, Prisma

Tavaratalo: Stockmann

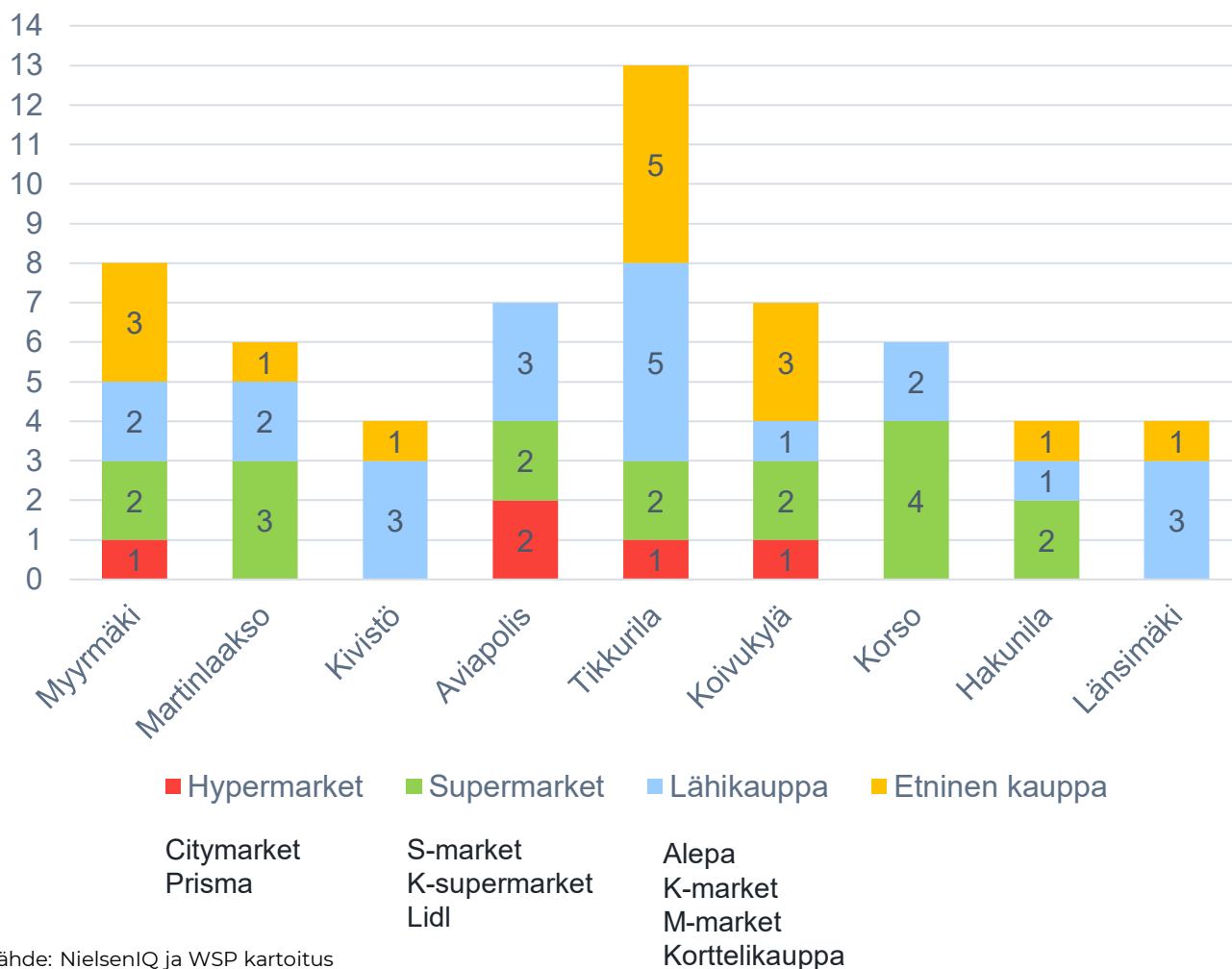
Supermarket: K-Supermarket, S-Market, Lidl

Lähikauppa: K-Market ja K-Market/Neste, Alepa, M-market, Suomen Korttelikauppa

Etniset myymälät: Pääosin ulkomaisiin elintarvikkeisiin ja erikoisuuksiin painottuvat myymälät

1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat keskustoissa ja niiden lähiympäristössä

Päivittäistavarakauppojen lukumäärä



Keskustoja on tässä tarkasteltu laajempaan kuin yleiskaavan keskusta-alueina, eli mukaan on otettu keskustaa ympäröivät asuinalueet (samat kaupunginosat). Keskustoista ja niiden lähiympäristöistä löytyy tyypillisesti useita erilaisia päivittäistavarakaupan konsepteja.

Tarjonnaltaan monipuolista keskustaa voi luonnehtia sellaiseksi, jossa on usean toimijan hypermarketteja tai supermarketteja sekä näitä täydentävässä pienempiä lähikauppoja ja etnisiä myymälöitä. Kolmen toimijan suuria myymälöitä löytyy Myyrmäen, Aviapoliksen, Koivukylän ja Korson keskustoista tai niiden lähiympäristöstä. Korsossa Lidl on hieman keskustan ulkopuolella. Tikkurilassa Lidl on Helsingin puolella, mutta aivan Tikkurilan rajalla. Näissä kaikissa on Korsoa lukuun ottamatta hypermarket.

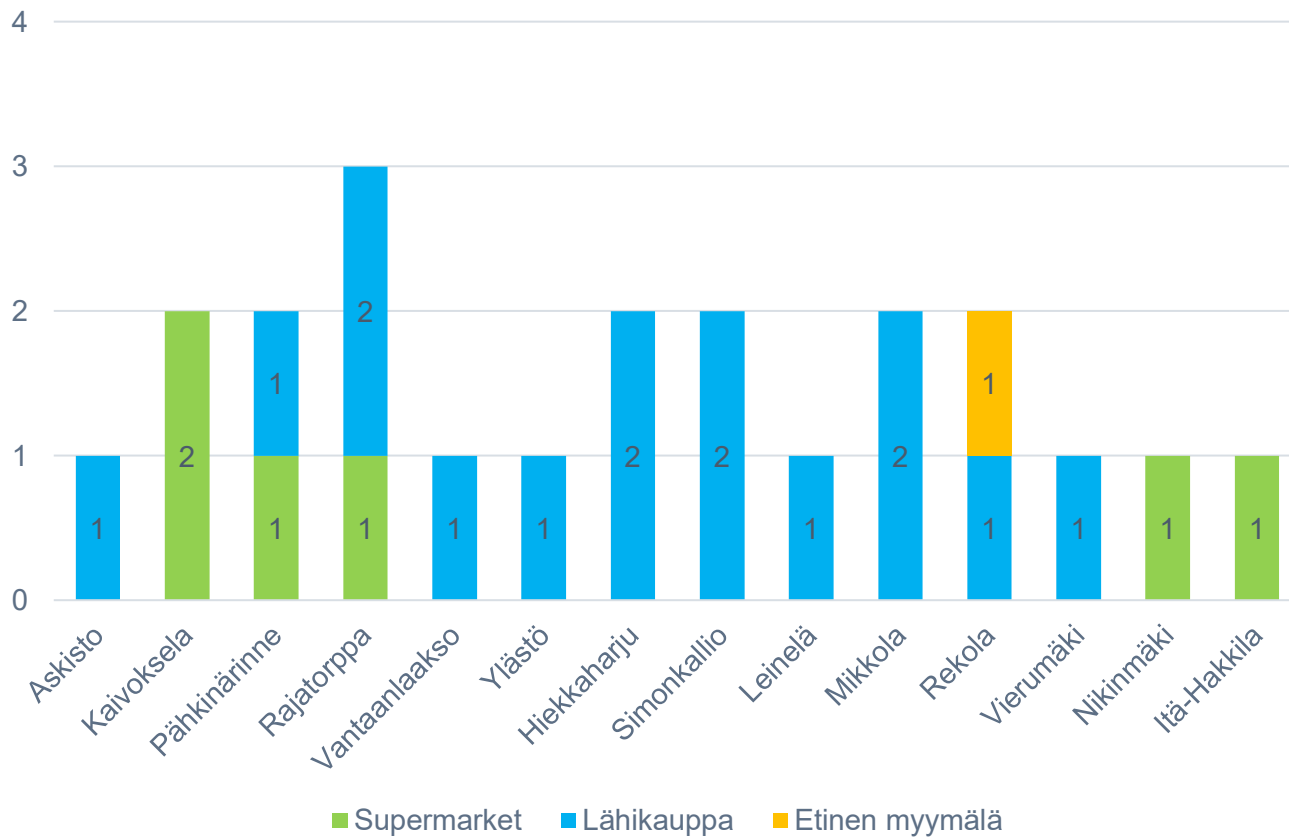
Tikkurilan keskusta on hyvä esimerkki ydinkeskustasta, josta löytyy hyvin monipuolista tarjontaa; hypermarket, pari supermarkettia ja useita pieniä korttelikauppoja. Myyrmäen ydinkeskustassa on hypermarket ja pari supermarkettia sekä etnisiä myymälöitä. Lähikaupat sijaitsevat keskustan asuinalueella.

Martinlaaksossa on kolme supermarkettia, joista kaksi keskustassa ja yksi asuinalueella. Lidl vielä puuttuu, mutta se on suunnitelmassa Martinlaakson keskustan tuntumaan. Kivistössä tarjonta on vielä lähikauppapainotteista, mutta rakenteilla on palvelukeskus, jonne tulee pari supermarkettia ja lisäksi kolmas on suunnitteilla keskustaan.

Hakunilassa on pari supermarkettia ja yksi lähikauppa. Alueelta puuttuu Lidl. Länsimäessä on vain lähikauppatarjontaa.

1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat alakeskuksissa ja niiden lähiympäristössä

Päivittäistavarakauppojen lukumäärä



S-market
K-supermarket
Lidl

Alepa
K-market
M-market
Korttelikauppa

Alakeskusten päivittäistavarakaupan tarjonta on tyypillisesti suppeampi kuin keskustojen. Supermarket löytyy kuitenkin useasta alakeskuksesta tai niiden välittömästä läheisyydestä, eli Kaivokselasta, Pähkinärinteestä, Rajatorpasta, Nikinmäestä ja Itä-Hakkilasta. Näistä Kaivokselassa on kaksi supermarketia muissa yksi, mutta Kaivokselan alakeskus palvelee myös Kaivokselan lisäksi Helsingin Malminkartanoa ja Kuninkaantammea.

Useissa alakeskuksissa on vain yksi päivittäistavarakauppa. Kolme myymälää löytyy Rajatorpasta (yksi on K-Neste) ja kaksi Hiekkaharjasta, Simonkalliosta ja Mikkolasta sekä Rekolasta (yksi on etninen myymälä). Osa näistä myymälöistä on alakeskusmerkinnästä hieman sivussa, esim. Rajatorpassa Lidl, Simonkalliossa Alepa ja Hiekkaharjussa K-market. Ne on kuitenkin luokiteltu kyseisiin alakeskuksiin, koska ovat kaupunkirakenteellisesti samalla asiointialueella.

Etniset myymälät keskittyvät ainakin vielä tällä hetkellä keskustoihin. Alakeskuksissa etninen myymälä on ainoastaan Rekolassa.

Alakeskuksia, joissa ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa on useita. Ne ovat Vantaankoski, Vantaanpuisto, Petas, Vehkala, Ruskeasanta, Asola, Leppäkorpi ja Pohjois-Nikinmäki. Osassa näistä ei myöskään ole asutusta. Vantaanpuistossa on kyllä ollut pt-kauppa ja Asolaan on Lidl rakenteilla.

1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat keskustojen ulkopuolella

Päivittäistavarakauppoja on Vantaalla myös tarkasteltujen keskustojen ja alakeskusten ulkopuolella (päivittäistavarakaupat kartalla s. 22). Tässä selvityksessä keskustojen ja alakeskusten tuntumassa olevia myymälöitä on tarkasteltu osana keskustoja, mutta myymälöitä on myös selvästi keskustojen asiointialueiden ulkopuolellakin.

Myyrmäen suuralueella keskustojen ulkopuoliset päivittäistavarakaupat sijoittuvat Vihdintien varteen Vantaan yleiskaavan 2020 asuinalueelle ja kaupan alueelle. Lisäksi Vihdintien varrella on Rajatorpassa työpaikka-alueella supermarket, joka on tässä selvityksessä luokiteltu Rajatorpan alakeskukseen. Vihdintien supermarketit palvelevat mm. Pähkinärinteen, Variston ja Vapaalan asukkaita sekä myös pohjoisespoolaisia.

Kivistön suuralueella kaikki päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustan tuntumaan tai läheisille asuinalueille.

Aviapoliksessa on keskustan ja sen läheisten asuinalueiden ohella supermarket Vantaanportissa ihan keskustan vieressä ja aluetta tarkastellaan tässä selvityksessä osana Aviapolista. Lentoasemalla on lähikauppa. Tammistossa on yleiskaavan kaupan alueella hypermarket ja supermarket. Tammisto palvelee laajaa aluetta vaikutusalueen ulottuessa myös Helsingin puolelle.

Tikkurilan suuralueella on yksi supermarket Koivuhaan työpaikka/asuinalueella. Muut sijoittuvat keskustaan tai asuinalueille.

Koivukylän suuralueella on Ilolassa pari lähikauppaa yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminnan alueella, jossa ne palvelevat lähialueen asutusta. Myös Päiväkummussa on asuinalueella lähikauppa.

Korsossa Lidl on hieman keskustan ulkopuolella, mutta koska se on samassa kaupunginosassa, se on luokiteltu tässä selvityksessä Korson keskustan lähiympäristöön kuuluvaksi. Kulomäessä on lähikauppa asuinalueella.

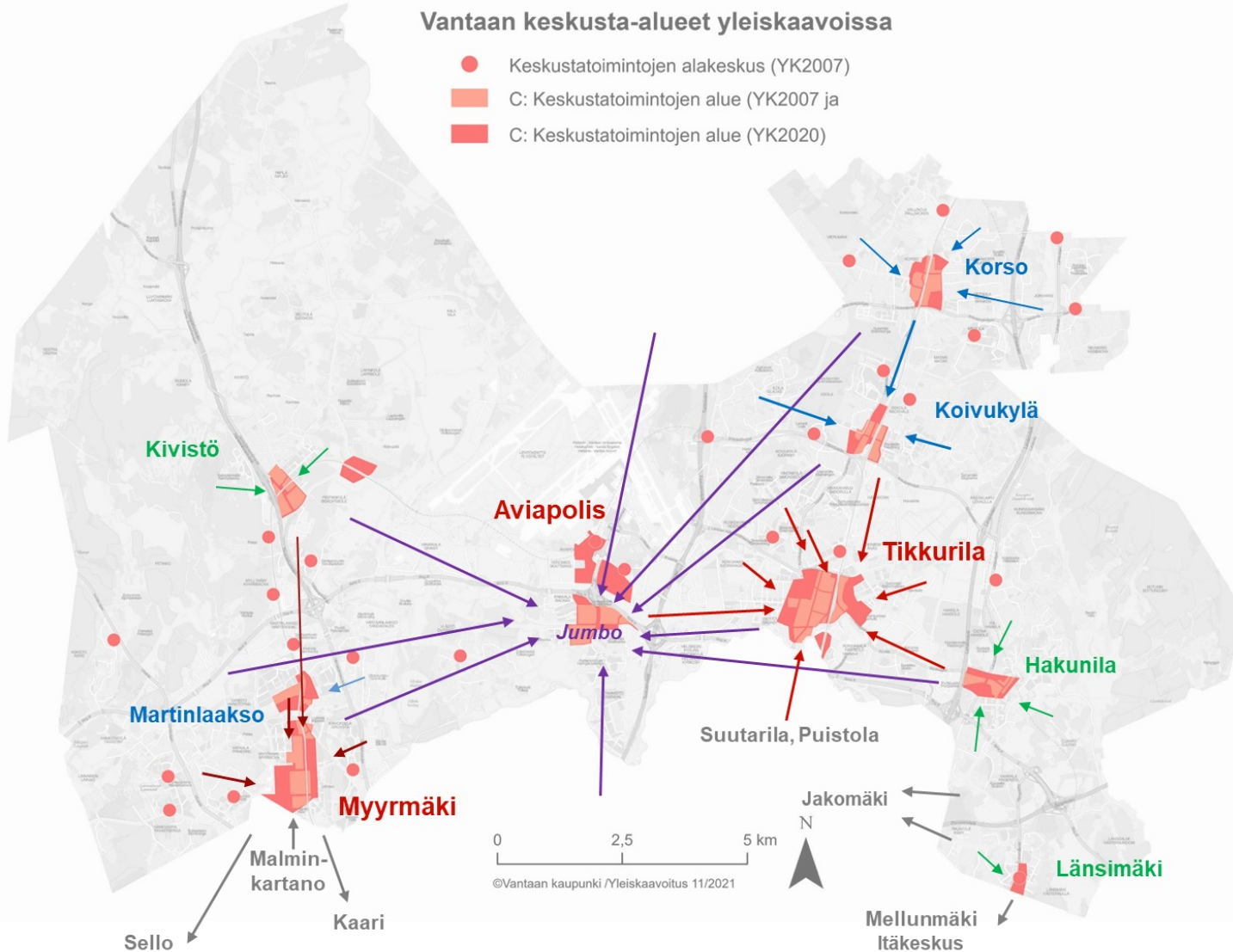
Hakunilassa on keskustan päivittäistavarakauppojen lisäksi lähikauppa Vaaralassa asuinalueella. Länsimäessä toinen keskustan Alepoista on keskusta-aluerajauksen ulkopuolella, mutta sijoittuu käytännössä kuitenkin keskustaan.

Suurin osa päivittäistavarakaupoista on Vantaalla joko yleiskaavan keskustoissa, alakeskuksissa tai asuinalueilla. Yleiskaavan kaupan alueilla on päivittäistavarakauppoja Petikko-Varistossa sekä Tammistossa. Porttipuistoon on tulossa supermarket poikkeusluvalla.



Ilolaan, Koivukyläntien varteen liikenneaseman yhteyteen on sijoittunut Alepa, joka palvelee läheisiä pientalovaltaisia alueita.

1.6. Keskusta-asioinnin pääsuunnat



Kaupan nykyinen tarjonta keskustoissa ja muilla lähialueilla vaikuttaa asioinnin suuntiin. Pääkaupunkiseudulla palveluverkko on tiheä ja asiointia tapahtuu ristiin rastiin. Asiointia ohjaa asiakkaan sen hetkinen palvelutarve sekä muu liikkuminen. Päivittäistavarakaupan asiointi hoidetaan yleensä lähellä kotia, viikko-ostokset lähellä olevassa suuressa marketissa ja tätä täydentävät ostokset ”lähikaupassa”, joka voi olla myös suuri market. Läheisyys voi tarkoittaa kodin ohella myös työpaikan tai muun asiointikohteen (esim. harrastus) läheisyyttä.

Päivittäistavarakaupan tavoin arjen lähipalveluasiointi pyritään hoitamaan lähellä kotia tai työpaikkaa, josta löytyy sopiva tarjonta.

Erikoiskaupan tarjonta sen sijaan keskittyy monipuolisiin keskuksiin sekä keskustoihin että kaupan alueille. Erikoiskaupassa asioidaan harvemmin, asiointimatkat ovat pidempiä ja tarpeeseen valitaan sopiva monipuolinen keskus. Vantaan keskustoista monipuolista erikoiskaupan tarjontaa löytyy Aviapoliksesta ja Myyrmäestä sekä jonkin verran myös Tikkurilasta.

Keskustoihin kohdistuu Vantaalla asiointia pääosin keskustan lähialueelta sekä omalta suuralueelta. Myyrmäki palvelee koko Länsi-Vantaata ja Aviapolis, ja siellä lähinnä Jumbo, palvelee koko Vantaata ja lähiseutua. Tikkurila palvelee lähialueen lisäksi myös läheisiä suuralueita. Pienemmät keskustat palvelevat pääosin omaa lähialuettaan ja alueilta suuntautuu asiointia oman keskustan ohella myös muihin läheisiin monipuolisimpiin keskustoihin.

Asiointi ei noudata kuntarajoja. Vantaan keskustoihin suuntautuu asiointia myös Helsingin puolelta ja vastaavasti vantaalaiset asioivat pääkaupungissa sekä keskustassa että Vantaan lähialueilla sijaitsevilla aluekeskuksissa.

Tavoitteena keskusta-asioinnissa voidaan yleisesti pitää lähialueen asioinnin vahvistamista omassa keskustassaan.

2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Vantaalla voimassa olevat kauppaa ohjaavat merkinnät ovat Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Kauppaa ohjaavia merkintöjä maakuntakaavassa ovat mm. taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke sekä keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet.

Keskustatoimintojen aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

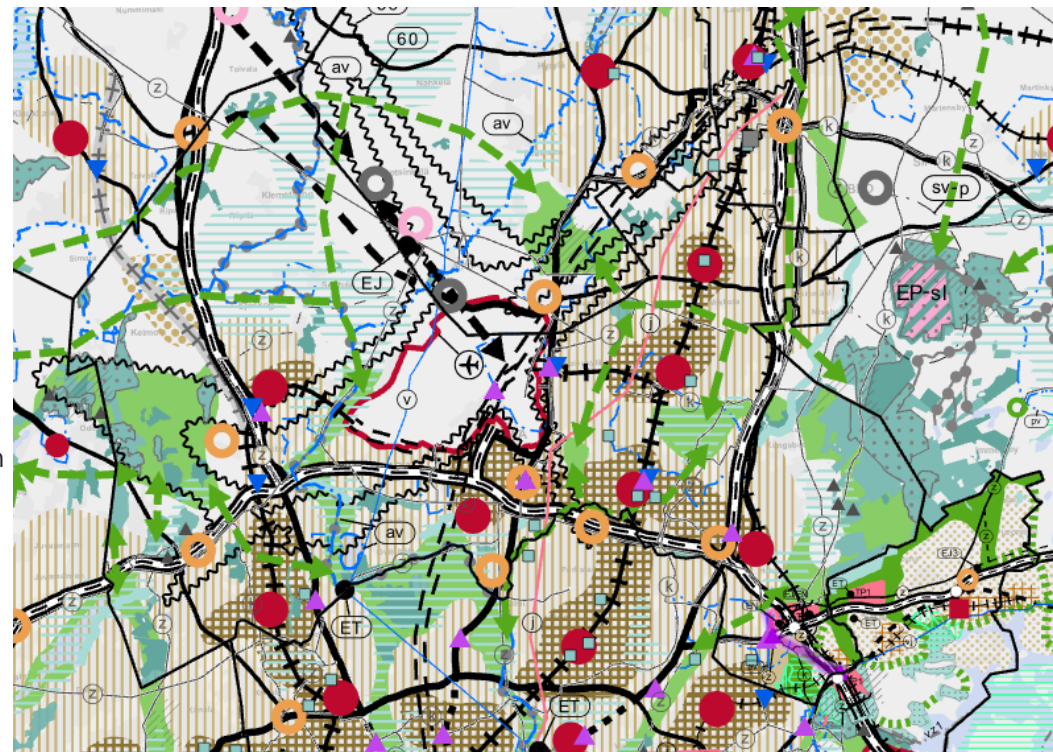
Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita Vantaalla ovat Hakunila, Kivistö, Koivukylä, Korso, Martinlaakso-Myrmäki, Pakkala ja Tikkurila.

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemarkinnalla osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kaupan alueille on osoitettu enimmäismitoitukset (suluissa). Kaupan alueita Vantaalla ovat Petas (100 000 k-m²), Koivuhaka (150 000 k-m²), Porttipuisto (200 000 k-m²), Varisto-Petikko (250 000 k-m²) ja Tammisto (250 000 k-m²).

Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan kuntakaavoilla.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat Vantaalla seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

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



Pisteet (Uusimaa-kaava 2050)

- Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Keskustatoimintojen alue, pieni keskus
- Palvelukeskittymä
- Kaupan alue

Osa-alueet (Uusimaa-kaava 2050, taajamat)

- ▨ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- ▨ Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
- ▨ Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta
11.11.2021

2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan yleiskaava

Yleiskaavan laadintaa ohjaa maakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus antoi päätöksen kaavakokonaisuudesta tehdyistä valituksista.

Vantaan yleiskaavan laadinnan aikana oli voimassa mm. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jossa oli kauppaa ohjaavia merkintöjä. Uusimaa-kaavan kaavaehdotus oli lausunnolla ja nähtävillä vuonna 2019, joten myös se on ollut taustalla yleiskaavan laadinnassa. Keskustojen kaupan ohjaamisen osalta ei Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ja Uusimaa-kaavassa 2050 ole kuitenkaan oleellisia eroja.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 28.6.2022 suurimman osan valituksista ja niissä esitetyistä vaatimuksista. Kolme valituksissa esitettyä vaatimusta johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten kumoamisiin. Yksi näistä koski KM-alueen määräyksen osia. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.8.2022, että kokonaisuutena katsottuna Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu on kaupungin näkökulmasta hyvä ja peruutti valituslupahakemuksen, jotta uusi yleiskaava saataisiin lainvoimaiseksi.

C

Kaupunkikeskustan alue

Vantaan yleiskaavassa kaupunkikeskustan alueita (C) ovat tämän selvityksen keskustat eli **Myyrmäki, Martinlaakso Kivistö ja Kivistön laajennusalue Lapinkylän asemanympäristössä, Aviapolis, Tikkurila, Koivukylä, Korso, Hakunila ja Länsimäki.**

Lisäksi tässä selvityksessä tarkastelussa ovat Vantaan yleiskaavasta 2007 alakeskukset, jotka eivät voimassa olevassa yleiskaavassa ole enää merkitty alakeskusmerkinnöillä.

Keskustoista Länsimäkeä ja Lapinkylää ei ole maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joten niihin ei voi osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja keskustakaupassa (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) on 10 000 k-m², ellei selvityksin toisin osoiteta.

KM

Kaupallisten palvelujen alue

Yleiskaavassa on keskustojen ohella myös kaupallisten palveluiden alueita (KM), jonne voi maakuntakaavan mukaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan ratkaisu mahdollistaa alueilla paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Alueille ei saa sijoittaa seudullisia keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä. Alueilla ei myöskään sallita päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Yleiskaavassa kaupallisten palveluiden alueelle on lisäksi osoitettu tarkempi päivittäistavarakaupan aluekohtainen mitoitus.

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

Päivittäistavarakaupan sijoittamiseen on osoitettu kokorajoituksia:

- Vantaanporttiin saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m² (mitoitus jo toteutunut).
- Hämeenkylä-Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m² (mitoitus jo toteutunut).
- Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m².
- Petakseen saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m².

Kaupallisten palveluiden alueita ovat maakuntakaavan merkityt kaupan alueet (suluissa enimmäismitoitus): **Petas (100 000 k-m²), Koivuhaka (150.000 k-m²), Porttipuisto (200 000 k-m²), Varisto-Petikko (250 000 k-m²) ja Tammisto (250 000 k-m²).**

2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan yleiskaavan kaupan selvitykset

Yleiskaavan kaupan ratkaisun pohjalle laadittiin pari kaupallista selvitystä: Vantaan yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen (WSP 2018) ja Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos, merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi (WSP 2019). Lisäksi kaupunki on laatinut kaupan vaikutusten arvioinnin päivitysliitteen 2020.

Yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen selvityksessä esitettiin palveluverkon kehittämisperiaatteita yleiskaavaan. Näitä periaatteita noudatetaan myös tässä selvityksessä.

Vantaan yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen



Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos
Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi
Katja Koskela
31.5.2019

- Keskusta-alueet ovat yleiskaavassa kaupan ensisijaisia sijaintipaikkoja.
- Keskustoja kehitetään monipuolisina toiminnoiltaan sekoittuneina kaupunkialueina.
- Keskustojen tiiviissä kortteleissa rakennukset katutasot avautuvat aktiivisina liike- ja palvelutiloina.
- Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan osoittaa keskustojen ohella myös maakuntakaavassa osoitetuille kaupan alueille Varisto-Petikkoon, Petakseen, Vantaanporttiin, Koivuhakaan, Tammistoon ja Porttipuistoon. (Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan vain tilaa vaativan kauan suuryksiköitä.)
- Kaupan alueita kehitetään lähtökohtaisesti suurten erikoiskauppojen ja tilaa vaativan kaupan alueina.
- Joillakin kaupan alueilla sallitaan vain tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.
- KM-alueille ei ohjata kauppiaita, joilla on suuri asiointitiheys, kuten suuria päivittäistavarakauppoja eikä myöskään pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön.
- Suuret päivittäistavarakaupat ohjataan keskustoihin ja alakeskuksiin.
- Pieniä päivittäistavarakauppoja ja lähipalveluita sijoitetaan asuinalueille sekä harkitusti kaupan alueille ja työpaikka-alueille (aseman seuduille).
- Asuntovaltaisilla alueilla ja työpaikka-alueilla kaupan rakentaminen perustuu lähiasutuksen kysyntään.
- Asemanseudut ja ratikan varsi: Asemien ja pysäkkien lähikortteleita kehitetään aseman ja pysäkin vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä.

2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja –suunnitelma 2040

Tämän kaupallisen selvityksen sekä myös Vantaan yleiskaavan taustalla on mm. “**Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja –suunnitelma 2040**” jossa on määritelty kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitys hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.11.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi. Selvityksessä määriteltyt kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet sekä keskusta-alueiden periaatteet ovat edelleen valideja.

Yleisohjeistus

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskusta-alueille ja kaupan alueille.
- Päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen.
- Keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista.
- Työpaikka-alueille (muu kuin kaupan alue) saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti. Liiketiloja ei saa rakentaa ilman tontin varsinaisen liiketoiminnan rakentamista. Tästä poikkeuksena ovat Kehäradan aseman seudut, joille saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.

Nykyiset keskusta-alueet ja keskusta-alueiden laajennukset

- Tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa, erityisesti muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.
- Myymälätilojen suunnittelussa on otettava huomioon keskustojen erityispiirteet tiiviinä kaupunkirakenteen ytiminä. Keinoina ovat muun muassa liiketilojen integroiminen muihin toimintoihin ja myymälätilojen avautuminen katutilaan.
- Keskustojen liiketilat on suunniteltava tavalla, joka kannustaa asioimiseen kävellen, pyöräillen ja julkisella liikenteellä.
- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava keskeisillä paikoilla liiketiloiksi. Liiketilojen pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen yhteisasioinnin helppoutta tulee edistää.

Palveluverkkoselvityksessä tarkasteltiin viittä erilaista **kaupan tulevaisuusskenaariota Vantaalla**. Näistä skenaario 2 (monipuolinen rakenne) oli sekä ko. selvityksen että tämän uuden selvityksen pohjana. Sen piirteitä ovat mm.

- Skenaario huomioi eri kuluttajasegmentit ja niiden monipuolisen ostoskäyttäytymisen: kuluttajat asioivat monen tyyppisissä liiketiloissa tilanteen mukaan.
- Yhdyskuntarakenne tukee sekä kuluttajia lähellä sijaitsevia kauppoja että suuria ja monipuolisen kaupan keskittymiä. Asiointi tapahtuu edelleen merkittävässä määrin omalla autolla, varsinkin jos ostokset ovat painavia.
- Kuluttajat ovat ottaneet verkkokaupan osaksi viikoittaista asiointiaan, johon kaupan toimijat ovat vastanneet päivittämällä liiketoimintatapaansa. Verkkokauppa on yhdistetty osaksi fyysisiä myyntikanavia.
- Skenaario huomioi monipuolisuudellaan erilaiset alueet: Päivittäistavarakaupat sijoittuvat hyvin monen tyyppiisiin sijainteihin, suurimmat kaupat keskustoihin. Muu erikoiskauppa suosii monen kokoisia uusia liiketiloja ja kokonaisuuksia, keskuksia painottaen. Paljon tilaa vaativat kaupat sijoittuvat kaupan alueille suurimpia kokonaisuuksia painottaen.

2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, muut keskustoja koskevat kaupan selvitykset

Vantaan keskustat ja kaupan alueet ovat mukana Elinvoimalaskennassa (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy). Selvityksen tuloksena saadaan tilannekuvaa keskustojen elinvoimasta, kaupan ja palveluiden lukumäärästä sekä niiden sijainnista. Päivitys mahdollistaa vuosittaisen seurannan. Elinvoimalaskennan tulosten (2020) mukaan elinvoimaisimpia keskustoja Vantaalla ovat Tikkurila ja Myyrmäki. Kaupan alueista elinvoimaisin on Vantaanportti, johon on luokiteltu Jumbon kauppakeskus.

Vantaalla on tehty myös useita keskustoja koskevia kaupan selvityksiä, joissa on tarkasteltu keskustan kaupan nykytilaa sekä tulevaisuuden kehitysnäkymiä. Näitä ovat mm:

- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis, Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat –selvitys, Realidea 2021
- Kivistön keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat –selvitys, Realidea 2020
- Vireät keskustat Myyrmäki ja Tikkurila, Gaia Consulting, 2019

Näitä selvityksiä on käytetty lähtötietona palveluverkkoselvityksen laadinnassa yhdessä kaupungilta saatujen keskusta-alueen suunnitelmien kanssa.



2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, konseptit (1)

Hypermarketverkkoa (Prisma, Citymarket) täydennetään tyypillisesti vain kasvavilla kaupunkiseuduilla. Uudet hypermarketit ovat usein nykyisiä hypermarketteja pienempiä, eli kooltaan noin 10 000 – 12 000 k-m². Tiiviissä kaupunkirakenteessa on kysyntää myös ns. urbaaneille hypermarketeille, jotka ovat kompaktimpia (5 500 – 8 000 m²/ 7 000 – 10 000 k-m²) kuin perinteiset hypermarketit ja sijoittuvat keskusta, usein hybridirakenteeseen tai kauppakeskukseen. Tavoitteena on, että ne avautuvat perinteisiä hypermarketteja paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen esim. katutilaan avautuvien etumyymälöiden avulla tai siten, että myymälä sijoittuu korttelin keskelle ja eteen rakentuu asuintalo kivijalkaliiketiloihin.

Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan kehityksessä painopiste on **suurissa supermarketeissa** (Lidl, K-supermarket, S-market). Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia, vastaavat asukkaiden kysyntään ja ovat hintakilpailukykyisiä. Uudet supermarketit ovat tyypillisesti kooltaan 2000 – 4000 k-m². Ne ovat kompaktimpia ja nopeampia asiointipaikkoja kuin hypermarketit, mutta niiden pinta-ala lähestyy jo pienen hypermarketin päivittäistavaraosaston pinta-alaa.

Supermarketit hakeutuvat asukkaiden lähelle, hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin keskustoihin ja keskustojen tuntumaan, mutta myös liikenneverkkojen läheisyyteen. Oleellista on näkyvyys ja helppo saavutettavuus autolla.

Hypermarket: Citymarket, Prisma

- Kooltaan noin 10.000 – 20.000 k-m²
- Urbanit hypermarketit noin 7000 – 10.000 k-m²
- Päivittäistavarakauppaa ja käyttötavaraa: erikoiskauppaa ja tivia
- Keskustoissa, kauppakeskuksissa ja kaupan alueilla
- Vähittäiskaupan suuryksikkö

Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl

- Kooltaan noin 1500 – 4000 k-m²
- Kehityksen painopiste suurissa supermarketeissa (yli 2000 k-m²)
- Keskustoissa, paikalliskeskuksissa, työpaikka-alueilla, kaupan alueilla
- Omassa liikerakennuksessaan tai palvelukeskuksessa
- Tärkeää hyvä saavutettavuus
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö

Lähikauppa: K-market, Alepa

- Kooltaan noin 300 – 1000 k-m²
- Keskustoissa, asuinalueilla, liikenneasemien yhteydessä
- Omassa liikerakennuksessaan tai kivijalkaliiketilassa
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö

Etninen myymälä

- Kooltaan tyypillisesti noin 200 – 1000 k-m², mutta keskikoko kasvanee.
- Myös myymälöiden lukumäärä tulee kasvamaan.
- Pääosin ulkomaisiin elintarvikkeisiin ja erikoisuuksiin painottuva myymälä
- Keskustoissa ja paikalliskeskustoissa
- Kivijalkaliiketilassa, ostoskeskuksessa tai palvelukeskuksessa
- Pienyrittäjävetoisia, mutta myös ketjumyymälöitä.

Itsepalvelumyymälä

- Kooltaan ja tarjonnaltaan ns. minimarketteja 100-200 m²
- Kivijalkaliiketiloihin
- R-kioskin miehittämätön kokeilumyymälä Viikissä yliopiston kirjastorakennuksessa.
- Konseptit testauksessa ja kehittästeella










2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, konseptit (2)

Lähikauppaverkko (esim. Alepa, K-market, M-market) täydentää supermarketverkkoa, mutta se ei riitä asukkaiden kysyntään. Asukkaat hakevat monipuolista tarjontaa, eikä lähikauppa myöskään ole hintakilpailukykyinen. Ensisijaisesti ajetaan vähän kauemmaksi suurempaan myymälään, jos lähialueella on vain lähikauppa. Lähikaupassa asioidaan täydennysostoilla sekä pienillä nopeilla asiointitarpeilla. Lähikaupoilla on erityisesti kysyntää pienillä asuinalueilla sekä myös keskustoissa, jossa päivittäistavarakaupan asiointitarpeita on moninaisia. Tiiviissä keskustoissa lähikaupat on ns. **korttelikauppoja**, jotka sijoittuvat muun rakenteen yhteyteen, esim. asuinrakennusten maantasokerroksiin.

Lähikauppa on kehittynyt monipalvelupisteeksi. Lähikaupasta löytyy päivittäistavaratarjonnan ohella myös verkkokaupan noutopalvelut, kahvi- ja salaattibaari, julkisen liikenteen lipunmyyntipiste yms.

Aukiolorajoitusten poistuminen vaikutti siihen, ettei lähikaupalla ole enää "keinotekoista" 400 m²:n rajaa. Myymälät voivat kysynnän mukaan olla myös tätä pienempiä tai suurempia. Tyypillisesti lähikaupat ovat kooltaan noin 300-1000 m². Suuret lähikaupat ovat nykyään pienten supermarkettien kokoisia.

Etnisten myymälöiden määrä kasvaa. Tyypillisesti etniset myymälät ovat pienyrittäjävetoisia, mutta nekin ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat vastaavalla logiikalla kuin perinteinen pt-kauppa eli keskeisille sijaintipaikoille sekä kivijalkaliiketiloihin että suurempiin pt-kaupan liiketiloihin (200-1500 m²). Niidenkin tilantarve tulee jatkossa kasvamaan. Myös lukumäärä on kasvussa.

Itsepalvelumyymälöiden konseptit kehittyvät ja nykyiset myymälät ovat vielä testimyyvälöitä. Myymälöissä ei ole lainkaan henkilökuntaa paikalla ja ne voivat olla auki ympärivuorokauden. Tällä hetkellä ne ovat kooltaan ne ovat ns. minimarketteja, vain 100-200 m² ja niiden valikoima on suppeampi kuin lähikaupoilla. Ne sijoittuvat tyypillisesti kivijalkaliiketiloihin paikkoihin, joissa on tiivistä kerrostaloasutusta mutta ei vielä lähikauppoja. Ruotsissa on kehitetty myös konttimyyvälätyyppinen itsepalvelumyymälä.

Tällä hetkellä itsepalvelumyyvälöitä on mm. Suomen Korttelikaupalla ja R-Kioskillä. Kivistössä Keimolanmäessä oli selvityksen kartoitushetkellä Korttelikaupan myymälä, mutta se on sittemmin sulkeutunut. R-kioskin ensimmäinen miehittämätön myymälä on Viikissä.

Päivittäistavarakauppaan kuuluvat myös **päivittäistavarakaupan erikoismyyvälät**. Niistä merkittävin on Alko, joka sijoittuu tyypillisesti supermarketin tai hypermarketin yhteyteen. Alkolla on suuri merkitys päivittäistavarakaupan asiakasvirtoihin, minkä takia kaupan toimijat pyrkivät saamaan Alkon läheisyyteensä. Tulevaisuudessa, jos mietojen alkoholijuomien myynti vapautuu päivittäistavarakaupan myymälöihin, kasvaa päivittäistavarakaupan tilantarve. Toisaalta taas Alkojen tilantarve todennäköisesti pienenee ja määrä voi vähentyä.

Päivittäistavarakaupan erikoismyyvälöihin kuuluvat myös leipomot, makeismyyvälät, jäätelökioskit, kalakaupat yms. Ne sijoittuvat tyypillisesti kauppakeskuksiin tai päivittäistavarakaupan yhteyteen. Niiden keskikoko on pieni, tyypillisesti noin 10-50 m².



Alkot sijoittuvat tyypillisesti päivittäistavarakaupan yhteyteen, Koivukylässä Alko on Citymarketin yhteydessä.

2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, sijoittuminen

Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin perinteinen ruokakauppa. Se on monipuolinen palvelukeskus, jossa voi hoitaa arjen asiointia. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola – noutoruoka - leipomo + muu ruoantuotanto - ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät. Kaupan toimijat toivovat liiketiloilleen joustonvaraa ts. riittävää kerrosalaa, jotta kaupan konseptien kehittäminen on mahdollista kysynnän mukaan. Tämä osaltaan yhdessä logistiikan tarpeiden kanssa kasvattaa kaupan tilatarpeita.

Päivittäistavarakaupan tärkeimpiä sijaintitekijöitä ovat lähiasutus, asutuksen määrä sekä saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa, mutta sijainti lähellä asutusta on tärkeä, jolloin asiointimatkat ovat lyhyitä ja voidaan palvella myös autottomia.

Tiiviissä keskuksissa päivittäistavarakaupan voivat liittyä hybridihankkeisiin. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi tulla asumista, muita palveluita ja muuta toimitilaa. Suosituksena on, että suunnitteluvaiheessa päivittäistavarakaupan yhteyteen tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa myös pienliiketilaa kaupallisille palveluille. Erityisesti tämä olisi tärkeää alakeskuksissa ja asuinalueilla.

Myymläverkon uskotaan edelleen vastaavan suuresta osasta pt-kaupan myyntiä, vaikka verkkokauppa kasvaakin nopeasti. Tulevaisuudessa fyysinen pt-myymläverkko painottunee edelleen K-ryhmän, S-ryhmän ja Lidlän myymälöihin. Kilpailu kuitenkin kiristyy uusien pääosin verkkotoimijoiden myötä. Lisäksi etniset toimijat tuovat oman mausteensa ja erikoisuutensa markkinoille, jossa asiakaskunta on nykyistä enemmän heterogeenistä ja monikulttuurista. Näin ollen päivittäistavarakaupan verkon suunnittelussa on syytä ottaa perinteistä päivittäistavarakauppaa laajemmin joukon tarpeet huomioon.

Päivittäistavarakaupan yleisiä sijoittumisen kriteerejä

- Lähiasutuksen määrä
- Kilpailutilanne ja markkinaosuus
- Saavutettavuus
- Asiakaspysäköinti
- Näkyvyys
- Huoltoyhteydet
- Riittävästi tilaa toteuttaa konseptin mukainen myymälä



Leinelässä Alepan yhteyteen on sijoittunut pizzaravintola, joka avautuu myös ulospäin kaupunkiaukiolle

2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit, toimialat

Keskustahakuinen erikoiskauppa

- Mm. muotikauppa, kirjakauppa, kultasepän liikkeet, optikot, apteekit, puhelinliikkeet, lelukauppa, sisustuskauppa, kukkakauppa
- Liiketilän koko vaihtelee tyypillisesti 50 – 500 m² välillä, mutta suurimmat esim. muotikaupan ja urheilukaupan myymälät ovat yli 1000 m².
- Hakeutuu monipuolisiin keskuksiin. Apteekit ja kukkakaupat myös pienempiin keskustoihin.
- Sijoittuu tyypillisesti kauppakeskuksiin ja pienyrittäjävetoisesti myös kivijalkaliiketiloihin.

Kaupalliset palvelut

- Mm. kauneudenhoito-, terveys- ja liikuntapalvelut ja muut vapaa-ajan palvelut, vakuutus- ja pankkipalvelut, autokoulut, vuokraamot
- Ravintolat ja kahvilat
- Hakeutuvat tyypillisesti keskustoihin. Tilantarve vaihtelee 50-200 m² välillä, mutta esimerkiksi ravintolat ja kuntosalit hakevat myös näitä suurempia liiketiloja.
- Hallityyppiset kaupalliset palvelut, kuten sisäliikuntaleikkipuistot ja liikuntakeskukset hakeutuvat myös keskustojen ulkopuolelle.

Keskustoihin ja kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa

- Mm. urheilukauppa, lastentarvikeliikkeet, eläintarvikeliikkeet
- Keskustoissa 200-1000 m², keskustojen ulkopuolella 500-2000 m²
- Kaupan alueille hakeutuu myös keskustahakuista erikoiskauppaa esimerkiksi hypermarkettien yhteyteen ja erikoiskaupan keskuksiin.

Laajan tavaravalikoiman myymälät / erikoiskaupan tavaratalot

- esim. Tokmanni, Puuilo, Biltema, Motonet, Julia
- Kooltaan noin 2000 – 7000 k-m²
- Erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa (käyttötavaraa)
- Päivittäistavaraa (elintarvikkeita) tyypillisesti vain vähän, lähinnä kuivaelintarvikkeita
- Hakeutuvat tyypillisesti keskustojen ulkopuolella hallimaisiin myymälöihin, mutta osa konsepteista sijoittuu myös pienemmällä myymälöillä keskustoihin, esimerkiksi kauppa- ja palvelukeskuksiin.
- Investoivat uusiin myymälöihin aktiivisesti

Tilaa vaativa erikoiskauppa (ei sisälly tähän selvitykseen)

- Rautakauppa, huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, autokauppa, venekauppa
- Hakeutuu tyypillisesti kaupan alueille, mutta myös pienmyymälöihin keskustoihin ja kauppakeskuksiin.

2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit, konsepteja

Erikoiskauppa kehittyy kasvavilla kaupunkiseuduilla. Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat tyypillisesti kauppakeskuksiin. Kivijalkaan sijoittuu sen sijaan pienyritysten erikoiskauppoja, jotka harvemmin sijoittuvat kauppakeskuksiin.

Erikoiskaupan myymälämäärä on laskussa. Suomeen tulee kuitenkin uusia ketjuja ja uusia myymälöitä avataan edelleen keskeisillä sijaintipaikoilla. Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia, ja erikoiskaupan pinta-ala vähenee. Pienissä keskustoissa erikoiskauppalle ei riitä toimintaedellytyksiä ja edellytyksiä uusperustantaan. Näin ollen keskustoissa kaupan tarjonta köyhtyy – samanaikaisesti ravintolatarjonta syvenee. Monipuolisesta ravintola- ja vapaa-ajan palveluista on tulossa keskustan uusi vetovoimatekijä.

Suurmyymälät, laajan tavaravalikoiman kaupat sekä tilaa vaativan kaupan myymälät hakeutuvat edullisiin sijaintipaikkoihin keskustojen ulkopuolelle ja kauppakeskusten ylimpiin kerroksiin. Niiden pinta-alatarve on kasvussa, ja ne vastaavat osittain erikoiskaupan pinta-alatarpeeseen. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat tärkeitä erikoiskaupan tuotteiden myyntikanavia erityisesti pienissä keskustoissa.

Keskustoihin sijoittuu myymälöiden ohella pop up –myymälöitä, liikkuvia palveluita ja ketteriä kioskeja. Ne pyrkivät sijoittumaan sinne, missä on paikallisia asiakasvirtoja. Kauppakeskuksissa näille on tyypillisesti varattu omia alueitaan käytävillä ja aukioilla, mutta myös tyhjiä liiketiloja voidaan tarjota väliaikaiseen käyttöön. Pop up –myymälöitä voidaan tuoda keskustarakenteeseen myös konttityyppisesti. Pop up –palveluille pitää keskustoissa osoittaa sijoittumispaikkoja sekä selkeät lupaprosessit ja säännöt.

Keskustojen ja kaupan alueiden ohella erikoiskaupan myymälöitä hakeutuu myös matkailu- ja vapaa-ajan kohteisiin esim. urheiluhalleihin, laskettelukeskuksiin ja golfkentille alan erikoiskauppoja, satama- ja ruukkialueille sisustuskauppoja ja museoihin matkamisto-sisustus-kirjakauppoja. Näillä on tyypillisesti suurempi merkitys palvelutarjontaan pienissä kunnissa kuin Vantaalla.

Palvelut ja kiertotalous

Erikoiskauppaan integroituu palveluita, joilla kauppaan saadaan vetovoimaa ja lisäarvoa. Näitä ovat esimerkiksi suunnittelu-, huolto-, käyttöönotto- ja vakuutuspalvelut sekä erilaiset räätälöintiratkaisut asiakkaan tarpeeseen. Lisäksi erikoiskaupan yhteyteen voidaan tuoda mm. kahvilapalveluita. Kaupan ja palveluiden rajapinta näin ollen häviää. Palveluilla myymälä voi erikoistua ja erottautua, ja palveluilla katteet ovat usein korkeammat kuin tuotteilla.

Kiertotalous vahvistuu; käytetyn tavaran kaupat, kirpputorit ja huoltoliikkeet hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille ja kauppakeskuksiin. Erilaisia vuokraus- ja jakamistalouden palveluita kehitetään. Esimerkiksi vaatevuokraamoja ja taidelainaamoja löytyy pääkaupunkiseudulta. Liiteri.net on erimerkki yhteisöllisestä jakamistalouden palvelukonseptista, jonka kautta asukkaat voivat vuokrata työkaluja ja muita kodintarvikkeita. Vantaalla tällainen löytyy mm. Kivistöstä.

Myös erikoiskaupat ottavat käytettyä tavaraa myyntiin ja panostavat esim. vanhojen tuotteiden vastaanottoon tai korjauspalveluihin. Kiertotalouteen pohjautuvia kauppakeskuksia on mm. Retuna, Eskilstunassa Ruotsissa ja Minimossen, Vaasassa. Myös mm. hävikkiruokakaupat ja -ravintolat ovat kasvussa.



Erilaisia myymäläkonsepteja

2.4. Verkkokauppa, merkitys ja vaikutus myymäläverkkoon

Verkkokauppa osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilisovellukset, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Verkkokauppa on siten osa kaupan palveluverkkoa ja asiakkaiden ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan. Verkko on myyntikanavana viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen.

Verkkokauppa on aktiivinen ja dominoiva myyntikanava informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä. Verkkokaupan kokonaisarvosta Suomessa noin puolet tulee tavarastoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, muoti sekä kauneus- ja terveystuotteet.

Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan osuus on vielä vähäinen, mutta voimakkaassa kasvussa. Päivittäistavarakaupan verkkokaupan osuus pt-kaupan kokonaismyynnistä on noin 3 % (2021). Pääkaupunkiseudulla sen arvioidaan olevan viitisen prosenttia.

Erikoiskaupassa fyysiset myymälät toimivat edelleen aktiivisina jakelukanavina, ja niillä vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Asiakkaat odottavat kaupalta elämyksiä ja haluavat edelleen asioida myös myymälöissä. Uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on siten kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin, kauppakeskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Verkkokaupan myötä toimijat kuitenkin arvioivat aktiivisesti myymäläverkkoaan, mikä on kuuluu liiketoiminnan kehitykseen.

Pienille keskuksille verkkokaupan vaikutus voi olla positiivinen. Toimijat pystyvät sijoittumaan myös pieniin keskuksiin, kun ne voivat verkon kautta tavoittaa laajemman markkina-alueen ja näin parantaa toimintaedellytyksiään ja toiminnan kannattavuutta perinteisen liiketilan kautta tapahtuvan toiminnan lisäksi.

Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna. Tuotteet kerätään myymälöistä. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kehittyvät, samoin myymälän sisälogistiikka.

Päivittäistavarakaupassa myymälöiden pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toimijat panostavat myös myymälöihin, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja asiakkaat haluavat asioida myymälöissä. Verkkokaupasta tilataan mm. perustuotteita sekä noutoruokaa, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet sekä usein myös pikanoutoruoka haetaan myymälästä.



Alepa testaa Espoossa automaattisia kuljetusrobotteja.

2.4. Verkkokauppa, noutopisteet ja keräilykeskukset

Kaupunkirakenteessa verkkokaupan kehitys näkyy myös postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarpeen kasvuna. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään.

Sijainti ratkaisee myös noutopaikoilla ja eri tyyppisiä noutopisteitä on keskustoissa useita. Noutopisteeseen tullaan usein myös autolla, joten sijaintiin vaikuttaa saavutettavuus ja asiakaspysäköinti. Kivistössä toimii mm. postin kivijalkamyymälä, joka palvelee vain pakettitoimituksia automaattiperiaatteella. Tikkurilassa mm. postin automaatti on sijoitettu päivittäistavarakaupan eteen kadulle sekä noutopiste myös kauppakeskuksen käytävälle. Usein päivittäistavarakaupan noutopisteet löytyvät pysäköintihallien yhteydestä.

Myös kotiinkuljetus yleistyy. Erilaisia last-mile -ratkaisuja ja automaattikuljetuksia kehitetään ja testataan.

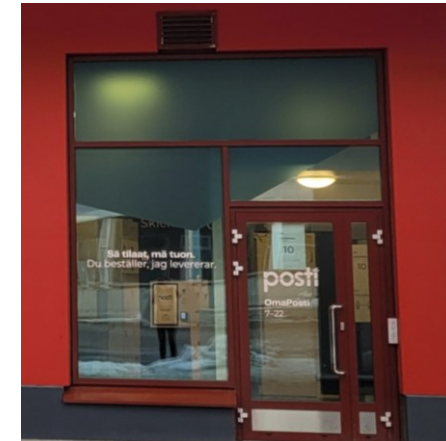
Keskustoihin tai niiden lähialueille sijoittuu myymälöiden lisäksi myös verkkokaupan myymälöitä (ns. dark store), joissa asioivat vain keräilijät ja kuljettajat. Esimerkiksi Jätkäsaarella kivijalkaliiketilassa toimii Woltin market. Myös ravintolatoiminnasta löytyy vastaavaa. Yhteiskeittiössä voi esimerkiksi valmistua usean ravintolatoimijan ruuat, jotka toimitetaan keittiöstä suoraan asiakkaalle. Esimerkiksi Huuvalla on jo viisi haamukeittiötä pääkaupunkiseudulla.

Sijaintikriteerinä on kuluttajien läheisyys, jotta toimitusmatkat pysyvät lyhyinä, mutta tilojen ei tarvitse olla niin keskeisillä sijaintipaikoilla kuin perinteisten myymälöiden.

Päivittäistavarakaupassa on perinteisen kaupan lisäksi markkinoilla on vain verkkokauppaan panostavia toimijoita (esim. Oda, Ruokaboksi, Kauppahalli24). Tällaisten toimijoiden määrä ja markkinat todennäköisesti kasvavat. Tyypillisesti toimijoilla ei ole perinteisiä myymälöitä, mutta muuten toimintaperiaatteet yritysten välillä vaihtelevat. Oda panostaa suuriin keräilykeskuksiin, joista ensimmäinen (14 000 k-m²) sijoittuu Vantaan Viinikkalaan. Sijaintikriteerinä on kuluttajamarkkinoiden läheisyys ja hyvä saavutettavuus. Kauppahalli24 panostaa lähituottajien tuotteisiin eikä tuoretuotteita ei varastoida lainkaan, vaan tuotteet tilataan asiakastilausten mukaan. Ruokaboksi toimittaa viikon ateriakokonaisuudet resepteineen, eli se kilpailee osittain ravintolatoimitusten kanssa.



Kaupunkiympäristöstä tulee löytää tilaa myös pakettikuljetuksille. Vaihtoehtoisia kulkumuotoja kehitetään tiiviiseen kaupunkiympäristöön.



Postin miehittämätön kivijalkamyymälä pakettipalveluille Kivistössä

2.5. Liikenteelliset näkökulmat, Vantaan liikenteen kehitysnäkymät ja -tavoitteet

Liikennejärjestelmän kehittäminen

Vantaan tavoitteena on tiivistää ja tehostaa maankäyttöä ohjaamalla kasvua nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Liikennejärjestelmän kehittämisen - näkökulmasta tämä edellyttää kulkumuotojen priorisointia, jotta rajoitetussa tilassa saadaan luotua toimivat liikennejärjestelyt kaikille.

Uusi yleiskaava ohjaa Vantaan kasvavan väestömäärän tiiviimmin keskustoihin ja raideliikenneväylien varsille, mikä antaa hyvät mahdollisuudet kestävien liikennemuotojen palveluntarjonnan parantamiselle, myös palveluverkon saavutettavuuden näkökulmasta. Suunnitteilla olevan raitiotien rakentaminen ja bussilinjojen runkolinjauudistus parantaisivat joukkoliikenteen palveluntarjontaa merkittävästi.

Valmistumisvaiheessa oleva Vantaan liikennepoliittinen ohjelma ohjaa koko liikennejärjestelmän suunnittelua. Selkeäksi kehittämiskohteeksi Vantaan liikennejärjestelmässä on tunnistettu asuinalueiden ja keskustojen liikenneverkkojen kehittäminen kestävästä liikkumisesta suosivaksi sekä keskustojen käveltävyyskehittäminen.

Vantaalla on kulkumuodoittain laadittu tarkemman suunnitelmat. Pyöräliikenteen tavoitteellinen baanaverkko ja pääverkko on määritelty ja se yhdistää keskustat ja suurimmat asuin- ja työpaikka-alueet toisiinsa. Vantaan kävelyn edistämishjelmassa tunnistetaan kaupungin erityyppiset kävelyympäristöt ja määritetään niiden kehittämisen tavoitteet sekä laatutasokriteerit. Vantaan pysäköinnin kehittämisohjelmassa 2020–2025 on määritelty Vantaan pysäköintilinjaukset.

Liikenteelliset tavoitteet

Vantaan liikennepoliittisen ohjelman vision mukaan liikkuminen Vantaalla on turvallista, toimivaa ja sujuvaa kaikille. Visiota on konkretisoitu määrittämällä liikennepoliittiset tavoitteet, jotka on jaoteltu neljään tavoitealueeseen:

Liikkumisen sujuvuus

- Liikkuminen kestävillä kulkumuodoilla on helppoa ja sujuvaa.
- Arjen peruspalvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen 15 minuutissa.
- Matka-ajat ovat luotettavasti ennakoitavissa ja matkaketjut sujuvia.
- Erilaiset liikkumisen palvelut lisäävät liikkumisen vaihtoehtoja.
- Joukkoliikenteen runkoyhteydet seudun solmukohtien välillä ovat houkuttelevia.

Resurssi- ja ympäristöviisaus

- Liikenteen kasvihuonepäästöt ovat vähentyneet 70 % vuodesta 1990 vuoteen 2030 mennessä.
- Liikennejärjestelmää kehitetään kustannus- tehokkaasti suosien tilatehokkaita kulkumuotoja ja liikennetarkoituksia.
- Pysäköintitarkoituksia ovat tehokkaita, toimivia ja kokonaisvaltaisesti toteutettuja.

Elinvoimaisuus

- Kaupunkikeskukset ovat helposti saavutettavia ja kestävät liikennemuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden.
- Kaupunkikeskusten ydinalueet ovat kävelypainotteisia. Viihtyisät katutilat houkuttelevat viipymään ja kohtaamaan.
- Tavaraliikenteen toimivuus on varmistettu pääväylillä ja jakeluliikenteen edellytykset keskustoissa.
- Lentoaseman hyvä saavutettavuus on varmistettu sujuvilla liikenneyhteyksillä.

Kaupunkilaisten terveys ja yhdenvertaisuus

- Liikkuminen omin lihasvoimin on lisääntynyt ja lisännyt terveyttä.
- Liikenteen aiheuttamat terveys- ja ympäristöhaitat ovat vähentyneet.
- Liikkuminen on turvallista ja liikkumisympäristöt koetaan turvallisiksi ja miellyttäväiksi.
- Kaikille toimiva liikennejärjestelmä edistää liikkumisen tasa-arvoisuutta.

2.5. Liikenteelliset näkökulmat, kaupan palvelut ja saavutettavuus ja huoltoliikenne

Kaupan palvelut ja liikenneverkot

Kaupalliset palvelut keskittyvät Vantaalla keskusta-alueille, joiden joukkoliikennesaavutettavuus on hyvä. Keskustat kytkeytyvät hyvin seudulliseen raideliikenneverkkoon (päärata ja Kehärata) lukuun ottamatta Hakunilaa ja Länsimäkeä, jotka suunnitteilla oleva Vantaan ratikka toteutuessaan liittää raideliikenteen verkkoon. Palvelujen kehittäminen keskusta-alueilla on siten kestävä liikemisen kannalta perusteltua niiden hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden vuoksi.

Keskusten saavutettavuus myös autolla on hyvä. Tie- ja katuverkko Vantaalla toimii hyvin muutamia vilkkaimpina aikoina ruuhkautuvia pääväyliä lukuun ottamatta. Pysäköinnille on rajallisesti tilaa keskustoissa katujen varsilla, keskuksien ulkopuolella yleensä kauppojen yhteydessä niiden tonteilla ja kauppakeskuksissa pysäköintitaloissa. Pysäköinnin kiertoa on keskuksissa tehostettu maksullisuudella. Kaupungin tavoitteena on, että asiointiin tarkoitetut pysäköintipaikat ovat palveluiden käyttäjien käytettävissä eivätkä pitkäaikaisessa käytössä, kuten asukas-pysäköinnissä.

Palvelujen saavutettavuus kävellen ja pyörällä riippuu niiden lähi-etäisyydellä (puoli kilometriä – kilometri) asuvien asukkaiden määrästä, mikä puoltaa tiiviitä keskuksia. Merkitystä on myös asiointireittien viihtyisyydellä ja koetulla turvallisuudella sekä lähiympäristön laadulla, eli onko alue miellyttävää kävellä ja pyöräillä. Mahdollisuus pysäköidä pyörä turvallisesti lähellä liiketilojen sisäänkäyntejä parantaa kaupan saavutettavuutta.

Huoltoliikenne huomioon jo suunnitteluvaiheessa

Toimiva huoltoliikenne on kaupallisten ja muidenkin palveluiden edellytys. Se vaatii tilaa kadulta tavaraa tuovien ajoneuvojen pysäyttämiseksi siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa muulle liikenteelle. Tilaa on vaikeaa järjestää, jos asiaa ei sitä ole jo sekä kadun että rakennuksen suunnittelussa otettu huomioon. Huoltopiha- ja -ajoratkaisut pitää puolestaan suunnitella huolellisesti rakennuksen muun suunnittelun yhteydessä usein jo kaavoitusvaiheessa.



Haastavinta huoltoliikenne on keskustoissa, joissa tilaa kaikkiaan on vähän ja huoltoliikenteelle ei useinkaan ole suunniteltu järjestelyjä. Lisäksi se haittaa muuta liikennettä, usein erityisesti kävelyä. Yksi keino tällöin on huoltoliikenteen rajoittaminen tiettyihin kellonaikoihin. Näin on menetelty mm. kävelykatuna toimivalla Iso Roobertinkadulla Helsingissä ja kävelypainotteisessa Vanhassa Porvoossa.

Hyvä menettely on merkitä katujen varsille tavarankuljetuksille käytettävissä olevat lastaus- ja purkupaikat, kuten Hämeentiellä Helsingissä.

2.5. Liikenteelliset näkökulmat, asiakaspysäköinti

Keskustapalvelut ja niiden asiakaspysäköinti

Kaupunkikeskuksissa Vantaalla tavoitteena on autojen pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen. Periaatteena on toteuttaa laadukas, keskitetty pysäköinti, josta on hyvät kävely-yhteydet keskustaan. Lyhytaikainen kadunvarsipysäköinti kivijalkaliikkeiden läheisyydessä täydentää keskitettyä pysäköintiä.

Pysäköinnin mielletään usein koskevan vain autoja. Tärkeää on tarjota pyörille hyvät ja riittävät runkolukittavat telineet lähellä kohteita. Jos telineet sijoitetaan kauemmas kauppojen ja palvelujen ulko-ovista, syntyy ovien viereen hallitsematon pyörien pysäköintialue.

Uutena tekijänä keskustojen liikenteessä ovat potkulaudat eli skuutit, joiden pysäköinnille pitää myös varata tilaa. Toistaiseksi skuuttien pysäköinti on ollut kaikkialla Suomessa varsin hallitsematonta.

Pysäköinnin suunnitteluperiaatteet Kaupunkikeskukset

Kadunvarsipysäköinnin tarjonta

- Pääkaduilla vain poikkeustapauksissa liiketilojen ja palveluiden yhteydessä.
- Kokoojakaduilla tarpeen mukaan täydentämään vieraspysäköintiä.
- Tonttikaduilla toteutetaan.

Aikarajoituksen ja maksullisuus

- Lähtökohtaisesti lyhytaikaista aikarajoitettua ja maksullista.

*Vantaan
liikenne-
poliittinen
ohjelma
VALO*

Asiakaspysäköinti muilla alueilla

Keskustojen ulkopuolella on yleensä paremmin tilaa järjestää asiakkaiden pysäköinti. Tähän ovat vaikuttaneet mm. pysäköintipaikkamääriä ohjailevat kaavamääräykset. Kauppojen yhteydessä olevien pysäköintialueiden lisäksi yleensä on myös mahdollisuus pysäköidä hiljaisempien katujen varsille.

Keskustojen ulkopuolella pyörien ja skuuttien pysäköinnille varataan yleisesti huonommin tilaa kuin keskustoissa. Myös pyörällä pääseminen esimerkiksi suureen kauppakeskukseen voi olla haastavaa vilkkaan autoliikenteen vuoksi. Turvallinen ja sujuva kävely- ja pyöräliikenneyhteys on otettava keskeiseksi lähtökohdaksi kohteen suunnittelussa.

Koko kaupunkia koskevat pysäköinnin suunnitteluperiaatteet

Kadunvarsipysäköinnin tarjonta

- Kadunvarsipysäköintiä tarjotaan soveltuviissa katu ympäristöissä lyhytaikaiseen pysäköintitarpeeseen.
- Kadunvarsipysäköinti ei ole tarkoitettu pitkäaikaiseen pysäköintiin millään alueella.

Aikarajoituksen ja maksullisuus

- Myös kaupungin kiinteistöjen alueilla sijaitseva pysäköinti on aikarajoitettua alueilla, joissa on aikarajoitukset kaduilla.
- Rakennustyömaiden yhteydessä voidaan tietty kadunvarsi osoittaa väliaikaisesti luvanvaraiseksi pysäköintialueeksi.
- Vuoropysäköinnillä voidaan helpottaa kunnossapitoa.

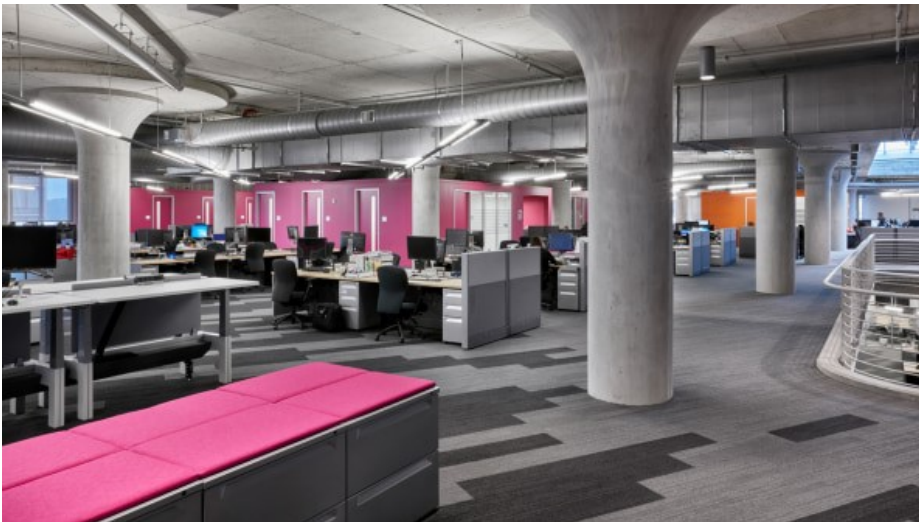
2.5. Liikenteelliset näkökulmat, pysäköintitalot

Keskitetty pysäköinti pysäköintitaloissa

Keskitetty pysäköinti tiiviisti rakennetuilla kaupunkialueilla, niin asukkaille kuin palvelujen käyttäjille, on hyvä järjestää pysäköintitaloissa maanalaisten luolien tai kellareiden sijaan. Luolat ovat hyvin kalliita toteuttaa ja osa autolla saapuvista vierastaa niiden käyttämistä. Siksi rakennuttajat ja kiinteistökehittäjät suosivat yleisesti pysäköintitaloja kellaripysäköinnin sijaan.

Pysäköintitalo on myös muutettavissa toiseen käyttöön pysäköintikysynnän vähentyessä tai muuttuessa. Tosin tekniset ratkaisut eroavat sen verran muusta rakentamisesta, ettei p-talo ole suoraan muutettavissa muuhun käyttöön, vaan vaatinee laajoja muutostöidenpiteitä. Mahdolliseen muutossyntään on hyvä varautua jo pysäköintitalojen suunnittelussa.

Pysäköintitalossa kannattaa huomioida niin sähköautojen latauspaikat kuin pienemmät sähkökäyttöiset liikkumisen välineet. Nämä tukevat myös liiketiloja, mikäli pysäköintitalo palvelee myös niitä.



Fastcompany.com: These future-proof parking garages can easily morph into offices or housing

Liiketilat pysäköintitaloissa

Pysäköintitalojen maantasokerrosta (tai ensimmäisiä kerroksia) voidaan hyödyntää kaupan tiloina, liike- ja palvelutiloina. Näin katutiloista saadaan jalankulkijoille vaihtelevia ja virikkeitä sisältäviä. Tämän toteutuminen edellyttää, että tavoite elävästä katuymäristöstä pidetään alueen suunnittelussa korkealla prioriteetissa.



Kuusikerroksinen pysäköintitalo, jossa on kauppia katutasossa (<https://www.bdcnetwork.com/six-story-structure-combines-parking-garage-street-level-retail>)

Pysäköintitalo-liiketilat -ratkaisuja on avattu kiinteistökehittämisen näkökulmasta enemmän sivulla 50.

2.5. Liikenteelliset näkökulmat, autoliikenne

Kaupan suurten yksikköjen keskittäminen lisää autoliikennettä

Suurten kauppaliikkeiden sijoittaminen samalle alueelle luo paljon moottoriajoneuvoliikennettä synnyttävän autokaupungin. Etäisyydet kauppojen väleillä muodostuvat mm. laajoista pysäköintialueista johtuen niin pitkiksi, että monet siirtymiset kauppojen väleillä ajetaan autolla. Tiivis kaupallisten palvelujen keskittymä merkitsee myös sitä, että asukasmäärä kävelyetäisyydellä jää pieneksi. Siksi on tärkeää sekoittaa toimintoja ja asumista siten, että ei muodostu liian suuria vain kauppaan perustuvia aluekokonaisuuksia



Auton käyttöön perustuvan kaupan keskittäminen johtaa suureen määrään lyhyitä automatkoja.

Kaupan autosaavutettavuuden varjopuolet

Autosaavutettavuus on kaupan toimintaedellytysten kannalta ollut tärkeää ja auton ennakoidaan säilyvän merkittävänä kulkutapana kauppamatkoilla. Useissa kyselytutkimuksissa on kuitenkin huomattu, että auton osuus kaupan liikevaihdosta yleensä yliarvioidaan.

Keskusta-alueilla hyvä autosaavutettavuus muodostaa haasteen, sillä autoliikenne vaikuttaa ympäristöön voimakkaasti: autoja varten tarvitaan runsaasti katutilaa ja autoliikenteen melu heikentää ympäristön viihtyisyyttä. Alueista muodostuu helposti epämiellyttäviä ja sitä myötä myös vähän käytettyjä. Ja kun tilaa on vain vähän, niin autojen käyttämä tila on pois mm. jalankulkijoilta.



Autoliikenteeseen tukeutuvan kauppakeskuksen ympäristö ei ole jalankulkijalle miellyttävä ja virikkeitä antava

2.6. Rakennuttajien ja kiinteistönkehittäjien näkemyksiä, keskustojen vetovoima

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kuutta Vantaan kaupungin keskustoissa toimivaa keskeistä rakennuttaa/kiinteistökehittäjää (osassa haastatteluista oli mukana useita henkilöitä). Haastattelujen tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä keskustojen kehittämiseen, mm. minkälaisena markkinana Vantaan keskustat nähdään ja millä edellytyksillä keskustojen kiinnostavuus kasvaa. Haastattelut ovat vaikuttaneet työn osaltaan työn tuloksiin. Tässä tiivis näkemys keskustojen vetovoimasta.

Yleisnäkemyksenä kaikenlainen tiivistäminen, uudistaminen ja lisärakentaminen lisää toimijoiden mielenkiintoa keskustoja kohtaan. Keskustojen vetovoimaan vaikuttaa myös kaavojen realistisuus sekä tonttitarjonta. Yleinen mittari keskustojen vetovoimasta on asuntojen hintataso, joskaan se ei kerro koko totuutta kysynnästä.

Rakennuttajilla ja kiinteistökehittäjillä on kiinnostusta erityisesti asuntorakentamiseen. Toisaalta nähdään, että asumisen kasvu keskustoissa lisää palveluiden kysyntää ja vastaavasti palveluiden kasvu ja keskustaympäristöjen uudistaminen lisää asuntojen kysyntää.

- **Tikkurila** koetaan Vantaan pääkeskustaksi, ja se on kaiken kaikkiaan kiinnostava kohde investointeihin sekä asunto-, liiketila- että muun toimitilarakentamisen näkökulmasta.
- **Myyrmäki** on sijainniltaan ja palveluiltaan hyvä. Se kiinnostaa erityisesti asuntorakentamisen näkökulmasta, mutta ei toimistojen. Toimistotiloja etsivät yritykset eivät koe Myyrmäkeä kiinnostavana. Kaupan rakenne on Myyrmannin myötä kunnossa, eikä kaupan laajentumiselle nähdä suurta tarvetta.

Haastattelut:

- eQ Varanhoito Oy
- Hartela-yhtiöt Oy
- Lehto Tilat Oy
- Skanska
- SSA Rakennus Oy
- YIT

- **Martinlaakso** toimii lähipalvelukeskuksena, jossa on hyvä saavutettavuus. Nykyinen Martinlaakson ostari palvelee hyvin omalla konseptillaan (arjen palvelukeskus).
- **Kivistössä** nähdään potentiaalia. Palveluiden kasvu kasvattaa edelleen alueen vetovoimaa. Kivistön keskusta nähdään paikallisten palveluiden sijaintipaikkana, ei seudullisena kauppapaikkana. Toisaalta palveluiden parantumisen nähdään lisäävän vetovoimaa myös alueen ulkopuolelta. Kehärata on kasvattanut alueen kiinnostavuutta.
- **Aviapolis** kiinnostaa toimistojen näkökulmasta. Hotellien kysyntä on tällä hetkellä epävarmaa. Palveluiden toteuttamista uudella keskusta-alueella hidastavat vähäinen asukasmäärä ja läheiset Jumbon palvelut. Myös selkeän keskustan hahmottuminen vähentää kiinnostusta kaupan palveluiden kehittämisen näkökulmasta.
- **Koivukylä** on lähtenyt kehittymään asumisen näkökulmasta. Sen kuitenkin todetaan kaipaavan jotain muutakin (tätä tarkemmin erittelemättä).
- **Korson** on koettu jääneen kehityksestä jälkeen. Keskustaan kaivataan jonkinlaisia uutta avausta, jotta se koettaisiin kiinnostavana. Lähipalvelut alueella ovat kunnossa, mutta ostovoimaa siirtyy mm. Keravalle. Uusille palveluille olisi kysyntää. Hypermarket toisi uutta palvelukysyntää keskustaan.
- **Hakunilan** keskustan laajennusalue nähdään potentiaalisena kehityskohteena. Muutoinkin Hakunilassa nähdään potentiaalia, mutta ostarin kehitykseen tulisi saada joku ratkaisu. Hypermarketille nähdään kysyntää.
- **Länsimäkeä** ei tunnisteta tällä hetkellä samalla tavalla keskustana kuin Vantaan muita keskustoja.

2.6. Rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien näkemyksiä, ratikan merkitys

Haastateltujen rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien mukaan raideliikenteen kehittämisellä on suora yhteys kiinteistömarkkinaan. Päätös rakentamisesta on merkki siitä, että kaupunki kehittyy. Kun raide on isolla rahalla tehty, se tulee olemaan pitkäikäinen investointi sijaintipaikkaansa, mikä lisää toimijoiden luottamusta alueen kehittämistä kohtaan. Pikaratikka ja sen välityskyky ovat arvostettuja laatutekijöitä asuntorakentamisen ja kiinteistökehittämisen näkökulmasta.

Vantaalla jo suunnitelmat ovat vaikuttaneet ratikan varren kiinnostavuuteen, mutta ratikan toteuttamispäätöksellä on lopullinen merkitys. Toteuttamispäätöksen puuttuminen hidastaa investointihalukkuutta. Vantaan ratikka täydentää Vantaan hyvää raidesaavutettavuutta, jota aikaisemmin jo kehäradan rakentaminen edisti. Kehäradan kiinnostavuus liittyi osaltaan lentokenttäyhteyden parantumiseen, mitä myös ratikka tulee edistämään.

Vaikka Vantaa on perinteisesti autoliikennepainotteinen kaupunki, on keskustoissa julkisen liikenteen merkitys suuri. Ratikka tuo hyvän julkisen liikenteen yhteyden niihin keskustoihin, joista raideyhteys tällä hetkellä puuttuu. Toteutuessaan ratikka parantaa keskustojen houkuttelevuutta. Sillä nähdään olevan erityisesti imagovaikutusta, sujuva helppo yhteys on houkuttelevuutta lisäävä tekijä.

Ratikan nähdään vaikuttavan keskustojen vetovoimaan Itä-Vantaalla. Sen koetaan lisäävän erityisesti Hakunilan keskustan ja sen laajennusosan, mutta myös Länsimäen ja Tikkurilan kiinnostavuutta. Aviapolikselle ratikka tuo lisäarvoa, koska se luo sujuvan poikittaisyhteyden, mutta muutoin merkitys nähdään vähäisempänä kuin Itä-Vantaalla. Aviapoliksen nähdään kehittyvän myös ilman ratikkaakin.

Ratikan nähdään vaikuttavan erityisesti asuntojen kysyntään. Hyvä raideliikenneyhteys luo asuntorakentamiselle puitteet. Se luo elinvoimaa, ja tuo uusia kiinnostavia sijaintipaikkoja asumisenkin näkökulmasta.

Kun tulee lisää asukkaita, tarvitaan myös kaupallisia sekä myös julkisia palveluita. Ratikan ei suoraan nähdä kasvattavan kaupan edellytyksiä. Toisaalta ratikkapysäkit samoin kuin yleisesti risteyskohdat nähdään potentiaalisia palveluiden sijaintipaikkoja. Keskustojen ulkopuolella ratikkapysäkit sopivat mm. lähikaupalle, jonka yhteyteen voi sijoittaa pienliiketilaa. Uusille lähipalveluille nähdään kysyntää mm. Vaaralassa ja Fazerilassa.

Ratikan koetaan vaikuttavan jonkin verran myös toimistokysyntään, vaikkakin vähemmän kuin asuntokysyntään. Ratikan myötä toimistokohteiden sijoittumiseen tulee lisää mahdollisuuksia erityisesti jo olemassa olevissa kiinnostavissa kohteissa kuten Tikkurilassa ja Aviapoliksessa.

Ratikka tuo Vantaalle mielenkiintoa ja vaikuttaa ratikan varren alueiden houkuttelevuuteen investointikohteena. Lisäksi kaupunkirakenteen muuttuessa ja kestävä saavutettavuuden parantuessa ratikka vaikuttaa jo omistuksessa olevien kohteiden uudelleen tarkasteluun ja kehittämispotentiaaliin.



Tampereen Kaleva on kokenut mittavan kaupunkiuudistuksen ratikan myötä. Kaupunginosaan on rakentunut tiivis keskustamainen alue palveluineen. Myös olemassa olevat palvelut ovat hyötäneet ratikan tulosta.

Tampere, Sammonkatu

2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, hybridirakentaminen

Keskustoissa kaupan ja palveluiden kehittäminen lähtee liikkeelle kaupunkirakenteen, kaupunkiympäristön ja saavutettavuuden kehittämisen ohella kiinteistönkehittämisestä. Seuraavassa esitetään yleisiä näkökulmia erilaisten kiinteistöjen kehittämispotentiaaliin Vantaan keskustoissa. Asiantuntijanäkemyistä on täydennetty kaupan edustajien, rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien haastatteluilla.

Yleisesti kiinteistökehittämisen lähtökohtana on markkinalähtöisyys ja taloudellinen kannattavuus. Vasta toissijaisena näkökulmana on keskustan yleisen vetovoiman kehittäminen, mikä pitkällä aikavälillä kuitenkin parantaa usein myös taloudellista kannattavuutta.

Hybridirakentaminen

Hybridiratkaisut, joissa samassa rakennuksessa tai kiinteistössä yhdistyvät useat eri toiminnot, tarjoavat enemmän mahdollisuuksia ja mahdollistavat tehokkaamman rakentamisen keskeisellä sijaintipaikalla kuin puhdas liike- tai asuntorakentaminen. Kauppaa ja asuntorakentamista tukevat sekä kaupalliset palvelut että julkiset palvelut. Hybridirakennukseen voi sijoittua esim. terveys- ja hyvinvointipalveluita, sekä varhaiskasvatus-, perusopetus- ja koulutuspalveluita. Kaupan ja palveluiden sijoittelua kannattaa edistää suunnitelmallisesti jo hankekehitys- ja kaavoitusvaiheessa, jotta toimintojen erilaiset tarpeet tulevat joustavasti huomioiduksi.

Haasteita tuovat erilaiset liiketoimintamallit toimitila- ja asuntomarkkinoissa. Hybridirakentamisessa usean toiminnan intressin tulee kohdata, mikä onnistuu ainoastaan aivan keskeisimmillä sijainneilla. Usein sijainti on kiinnostava vain joko kaupan tai asumisen näkökulmasta. Harva toimija hakee erityisesti sijaintia hybridikohteessa.

Kiinteistökehittäjälle hybridirakentamisen ajoitus tuo haasteita ja lisää riskejä, koska kokonaisuus pitää yleensä rakentaa kerralla, jolloin markkinan tulee vetää riittävä määrä asumista yhtä aikaa. Tämä toimii paikoilla, joissa on paljon kysyntää ja alueella vetovoimaa. Hybridikohteen toteutusedellytykset paranevat, jos asuntojen hallintamuotoa ei määritetä etukäteen. Usein helpommin löytyy kysyntää sijoittajille tarkoitetuille vuokra-asunnoille kuin suurelle määrälle saman aikaisesti valmistuville omistusasunnoille.

Rakennusten toiseen kerrokseen on vaikea löytää kysyntää. Toinen kerros toimii vain aivan keskeisimmillä sijaintipaikoilla. Jos toista kerrosta käytetään asiakaspalvelutilana, sinne tarvitaan ns. ankkurivuokralaisia. Hyviä ankkureita ovat mm. terveydenhoitopalvelut, kirjasto sekä muut yleishyödylliset palvelut, jolloin kaupungin mukaantulo tasoittaa riskiä. Julkisten ja yleishyödyllisten palveluiden haasteina on kiinteistösijoittajan näkökulmasta alhainen vuokranmaksuhalukkuus tai heikko vuokranmaksukyky.

Toiseen kerrokseen sopii myös joukko kaupallisia palveluita esimerkiksi kuntosalit ja ajanvarausta edellyttävät palvelut kuten lääkäri- tai sijoituspankkipalvelut. Kuntosalien osalta suunnitelmallisuus jo hankekehitysvaiheessa korostuu mm. tilojen rungon ääneneristystarpeiden vuoksi.

Hybridirakennusten toinen kerros tulee yleensä toteuttaa niin, että sen vuokrataso on ensimmäistä edullisempi. Rakennuttajien kiinnostavuutta ylempiä kerroksia voidaan edistää (kaupungin tonteilla) hinnan halpeneminen ylöspäin.

Hybridihankkeet ovat riskienhallinnan ja toteutuksen näkökulmasta haastavia. Tämän vuoksi kiinteistökehittäjät ja rakennuttajat suosivatkin usein enemmän itsenäisiä vierekkäisten toimintojen hankkeita, joissa riskit ovat helpommin hallittavissa.

2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, kivijalkaliiketilat

Kivijalkaliiketilat ovat urbaanin keskustan näkökulmasta yksi merkittävistä tekijöistä. Kivijalkaliiketilat toimiessaan elävöittävät keskusta. Kauppakeskusrakentamisella tai yksittäisillä liikerakennuksilla ei saada aikaan samanlaista keskustatunnelmaa kuin ns. kivijalkakeskustalla. Kivijalkaliiketiloja ei saada yleensä toteutettua muuta kuin edellyttämällä niitä kaavoituksessa.

Kivijalkaliiketilat sopivat keskitetysti keskeisille sijaintipaikoille, mutta niitä ei pidä edellyttää joka paikassa. Ne kannattaa toteuttaa tiiviinä nauhoina hyvin näkyvillä ja saavutettavissa olevilla sijaintipaikoilla. Sen sijaan yksittäiset liiketilat ovat kysynnän näkökulmasta haasteellisia. Kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä kasvattaa lähiympäristön asumisen tehokkuus. Mitä enemmän lähiasutusta, sitä enemmän palveluiden käyttäjiä.

Kivijalkaliiketilat pyritään myymään, mutta niille löytyy huonosti ostajia, koska palvelualan yritykset eivät tyypillisesti halua omistaa tiloja. Näin ollen kustannukset jyvitetään asuntojen hintaan. Niiden toteuttamista edistää kerrosten lukumäärä. Kivijalkaliiketilojen edellytyksenä pitäisi olla vähintään 4 – 5 asuinkerrosta, mielellään vielä tätä enemmän, jolloin liiketilojen riskiä tasaa suurempi määrä asuntokerrosalaa.

Kivijalkaliiketiloihin sijoittuvat tyypillisesti yksityiset pienyritykset ja palvelutoimijat sekä hyvin erikoistuneet toimijat. Ne hakeutuvat urbaaniin kaupunkirakenteeseen, mutta eivät tyypillisesti kauppakeskuksiin, jotka ovat niille usein liian kalliita liikepaikkoja.

Kivijalkaliiketilojen markkinat löytyvät vasta rakentamisen jälkeen. Pienyritykset eivät pysty sitoutumaan hankkeeseen vuosia etukäteen. Harvat pienyritykset ovat myös riittävän luottokelpoisia, jotta rakennuttaja haluaisi sitoutua.

Asukkaiden näkökulmasta oman asuintalon kivijalkaliiketiloja ei useinkaan nähdä vahvuutena, vaan jopa haittana (melu ja muut häiriöt sekä mahdolliset kustannukset). Mikäli kivijalkaliiketilat jäävät asunto-osaakeyhtiön omistukseen ja niihin saadaan pitkäaikaisia ja vuokranmaksukyvyltään hyviä vuokralaisia, ne parhaimmillaan laskevat yhtiövastiketta, kun tuloja saadaan myös muualta. Liiketilän palvelut tuovat myös lisäarvoa asukkaille, jotka hakevat urbaania palvelurikasta sijaintia.

Kivijalkaliiketilojen rungon mitoitus on usein erilainen kuin asunnoilla. Lisäksi kivijalkaliiketilojen julkisivun olisi hyvä olla asunnoista erottuva, jolloin liiketilat erottuvat paremmin ja niiden vetovoima kasvaa. Molemmat edellyttävät suunnittelun perusteiden yhteensovittamista.

Kivijalkaliiketiloja tarvitaan eri kokoisia. Tyypillinen vaihteluväli liikkuu 50 – 200 m²:n välissä, mutta tätä suurempia tiloja hakevat esimerkiksi ravintolat ja kuntosalit. Erilaiset toiminnot edellyttävät tiloilta myös erilaisia sisäisiä ratkaisuja kuten saniteettitiloja, äänieristystä tai ruokaravintolat rasvanerotuskaivoja yms. Tilojen vuokrauksen kannalta tilojen muuntojoustavuus on hyvä ratkaisu.

Eri toiminnot tarvitsevat kiinteistön alueella myös erilaista ulkotilaa. Asukkaat kaipaavat yksityisempiä pihoja ja sisäänkäyntejä siinä missä liiketiloja palvelevat näkyvyys, näyteikkunat, houkuttelevat sisäänkäynnit, julkinen ulkotila sekä ravintoloiden osalta kadulle levittyvät terassialueet. Palvelut tarvitsevat erilaisia ratkaisuja myös mm. pysäköinnin, varastoinnin, jätehuollon ja muun huollon osalta. Erityisesti keskitetyn jätekeräysjärjestelmän alueilla (esim. Kivistön Putkijäte) on huomioitava liiketilojen jätehuollon tarve. Päivittäistavarakaupan huolto vaatii järeimpiä ratkaisuja, kun taas pienet palveluyritykset voidaan huoltaa asiakasovenkin kautta, mikä vastaavasti edellyttää huoltopysäköintipaikkoja liiketilän välittömässä läheisyydessä.

Jo kaupunkisuunnittelussa huomioon otettavia näkökohtia ovat mm. pysäköinnin ja saavutettavuuden ratkaisut: asiakaspysäköintiä tarvitaan niin autoille, pyörille kuin sähköpotkulaudoille. Lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä tai vastaavaa olisi hyvä löytyä näköetäisyydeltä. Erilliset pyörätiet puolestaan monipuolistavat saavutettavuutta ja parantavat liikkumisen turvallisuutta, mutta samalla vaativat enemmän katutilaa. Myös ravintoloiden katua elävöittävät terassit hyötyvät avarammasta katutilasta.

2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, päivittäistavarakauppa kivijalassa

Tiiviissä kaupunkirakenteessa kivijalkaan hakeutuu myös korttelikauppoja, eli pieniä lähikauppoja erityisesti siinä tapauksessa ettei niille löydy sijaintipaikkoja liikerakennuksista.

Päivittäistavarakauppaa ei kuitenkaan voi sijoittaa mihin tahansa kiviliiketilaan. Päivittäistavarakauppojen liiketilojen koko vaatii erilaista tilasuunnittelua kuin muiden pienempien palveluiden liiketilojen. Suunnittelussa on otettava koon lisäksi huomioon mm. huonekorkeus, talotekniikka, logistiikka, jätehuolto ja asiakaspysäköinti. Sijoittuminen on haasteellista, mutta ratkaistavissa, jos päivittäistavarakauppa otetaan mukaan hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa.

Hankkeeseen, missä edellytetään päivittäistavarakauppaa, ei tyypillisesti ryhdytä, jos ei ole toimijaa tiedossa etukäteen. Jos ei kukaan kolmesta Suomessa toimivasta pt-kaupan päätoimijasta sitoudu hankkeeseen, ei kiinteistökehittäjä tai rakennuttaja ole kohteesta kiinnostunut. Niiden näkökulmasta pienempien pt-toimijoiden mukaantulo hankkeeseen koetaan liian epävarmaksi. Näin ollen mikäli kortteliin halutaan päivittäistavarakauppaa, on jo asemakaavoitusvaiheessa syytä neuvotella mahdollisten toimijoiden kanssa.

Edellä mainittujen lisäksi kaupunkikehityksessä on huomioitava mahdollisten kylmätilojen, verkkokaupan ja muiden kauppaa tukevien palveluiden tarpeet. Ne yhdessä konseptien kehityksen kanssa kasvattavat päivittäistavarakaupan tilantarvetta. Osa tästä "tilantarpeesta" kohdistuu fyysisen pt-myyvälän ohella mm. pysäköintitaloihin ja asuinkerrostaloihin (verkkokauppatoimituksen tilat) ja katutilaan (verkkokauppajakelijoiden pysäköintitarve).



Alepa, Viertola



Alepa, Jätkäsaari

Korttelirakenteeseen on helpompi upottaa lähikauppa, jos se kokonaan tai osittain sijoittuu omaan siipeensä.

2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, pysäköintitalon palveluratkaisut

Pysäköintitalojen maatasokerrosten hyötykäyttöä pyritään kehittämään, jotta ne sopisivat perinteistä pysäköintitaloa paremmin kaupunkiympäristöön. Tällöin maantaso saadaan tuottavampaan käyttöön, mutta toteutuakseen ratkaisu edellyttää kustannustehokuutta. Samalla tuotetaan ratkaisu kaupan asiakaspysäköintiin. On kuitenkin huomioitava, että pysäköintilaitosten rinnalla tulee tarjonta nopea asiointipysäköintiä kadunvarressa tai muutoin näkyvällä paikalla.

Pysäköintitalo-liiketila –ratkaisussa ratkaisee usein sijainti. Ratkaisut ovat toimivia tiiviissä kaupunkirakenteessa. Päivittäistavarakaupan aiheuttamat häiriöt ja esim. huolto on usein helpommin ratkaistavissa kuin asuintalojen yhteydessä. Keskeisellä sijaintipaikalla halutaan usein kuitenkin myös näyttävää rakennusta, jolloin rakennuskustannukset nousevat herkästi liian suuriksi.

Pysäköintilaitoshybridissä tulee ratkaistavaksi omistamisen ratkaisut ja hallintamallit. Pysäköintitalo ei usein ole ”sijoittamiskelpoinen”, eli se ei tuota riittävästi. Laitos tarvitsee sopivan sijainnin ja/tai kaavoituksessa kiinteistöyhtiöille veloitteen sen käyttöön.

Kivistössä on toteutettu ilmeisen onnistuneesti pysäköintitaloon K-Market ja toiseen p-taloon asukastila. Keskustan kaavarungossa on mainittukin tavoitteena pysäköinnin toiminnallisuus. Pysäköintitalot toteutetaan hybridinä, eli maantasoon sijoitetaan liike-palvelu-asukastilaa, jolloin ne toimivat kaavakohtaisina palvelupisteinä alueella.

Pysäköintitaloja voi kysynnän mukaan ottaa väliaikaisesti myös muuhun käyttöön, jolloin muuntojoustavuus huomioitava varhaisessa vaiheessa suunnittelua. Esimerkiksi Redin kauppakeskuksessa Kalasatamassa on osa pysäköintihallista varattu skettiparkin käyttöön. Myyrmäessä toimi kesällä 2022 urbaani katupuisto, Myyr York Park, Myyräncolon parkkipaikalla, pohjoisella eli Liesipolun puolella. Katupuisto on kaikille avoin ja ilmainen, koko perheen oleskelutila.



Kivistön keskustan ensimmäinen päivittäistavarakauppa rakentui pysäköintitalon maantasokerrokseen.



Lidl, Jätkäsaarella pysäköintihallissa.

Pysäköintihallin ohella tarvitaan muutamia pika-asiointipysäköintipaikkoja kadunvarressa.

2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, vaiheistus ja julkiset palvelut

Liike- ja palvelutilojen vaiheistus

Uusissa keskustoissa liiketilojen saaminen alueelle on alkuvaiheessa vaikeaa, kun alueella ei ole riittävästi asukkaita. Suunnittelun alkuvaiheessa tulee kuitenkin jo ottaa huomioon alueen tavoitteet ja osoittaa alueelle riittävästi liiketiloja keskeisille sijaintipaikoille. Alueen jo rakennuttua on palvelutiloja hankala enää mahdollistaa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Näin ollen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota vaiheistukseen ja siihen, että eri toiminnoille soveltuvia tiloja osoitetaan riittävästi jo asemakaavassa.

Päivittäistavarakaupan mitoitustarve kasvaa alueen asukasluvun kasvaessa. Ensivaiheessa on kysyntää vain pienelle lähi- tai korttelikaupalle, mutta myöhemmin on tarve kasvattaa sitä suuremmaksi. Kun ensimmäistä kysyntää alueelle on syntynyt, voidaan alueelle rakentaa myös väliaikaisia päivittäistavarakaupan tilaelementtiratkaisuja, kunnes alueelle on mahdollista rakentaa pysyvämpiä kaavan mukaisia liiketiloja. Tämä onnistuu esimerkiksi poikkeusluvalla.

Vaiheistus edellyttää riittävän isoa tonttia tai tonttien aluetta ja sellaisia ratkaisuja, jotka ovat myöhemmin laajennettavissa. Ensimmäisessä vaiheessa tilanne on kaupunkikuvallisesti haastava, jos keskeiselle alueella jää tyhjiä tontin osia.

Toimijan kannalta on oleellista, että alueelle pääsee myöhemmin pysyvämmällä ja laajemmalla ratkaisulla alueen kysynnän kasvaessa. Väliaikainen ratkaisu ei ole kannattava, jos alueelle ei ole mahdollisuutta jäädä ja hyödyntää jo saavutettua asiakaskuntaa. Pop up- ratkaisuja väliaikaiseen tarpeeseen voi sijoittaa myös esimerkiksi aukioille/toreille tai myöhemmin purettavissa oleviin rakennuksiin.

Julkisten palveluiden merkitys

Kaupalliset palvelut saavat synergiaetua julkisten palveluiden läheisyydestä. Myös asiakkaat hyötyvät julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittämisestä.

Uusien palvelukeskusten yhteyteen pyritäänkin usein sijoittamaan kaupan palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita, jolloin keskus toimii todellisena lähipalvelukeskuksena. Julkiset palvelut tukevat kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä tuoden asiakasvirtaa palvelukeskukseen. Etuna on myös se, että useampi palvelu (julkinen että kaupallinen) on saavutettavissa samassa sijainnissa ja saman käynnin yhteydessä. Julkisen tahon mukaan tulo hankkeeseen tasaa myös kiinteistökehityksen riskiä ja parantaa hankkeen toteutusedellytyksiä.

Kaupallisten palveluiden yhteyteen sopivat mm. kirjasto-, nuoriso- ja terveystilat. Tyypillisesti nämä toimivat hyvin palvelukeskusten ylemmissä kerroksissa. Uudella alueella ne ovat ensivaiheessa mahdollisia myös kivijalkaliiketoimistoissa. Esimerkiksi Kivistössä toimii sekä kirjasto että nuorisotilat kivijalkatilassa odottaessaan palvelukeskuksen valmistumista.

Kulttuuri- ja liikuntapalvelut sijoittuvat tyypillisesti omiin rakennuksiinsa tai omille alueilleen mutta kannattaa pyrkiä hyödyntämään niiden tuottamia asiakasvirtoja myös kaupallisille palveluille. Laajempaa aluetta palvelevan julkisen palvelun (esim. uimahalli, jäähalli tai kulttuurikeskus) sijoittaminen keskustaan tai sen tuntumaan voi tukea keskustan vetovoimaa ja sen kehittämistä. Erityisen suuri merkitys tällaisella voi olla haastavan kehityspotentialin omaavalle keskustalle.

Kaupan palveluverkkoa suunniteltaessa on hyvä huomioida myös ympäröivän alueen kasvava muun palveluverkon tarve, kuten perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen.

2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa (1)

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita tai useamman palvelun muodostamaa palveluketjua.

Tiivis kaupunkirakenne ja lähiasukkaiden suuri määrä tarjoavat hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kauppa ja palvelut haluavat sijoittua sinne, missä on luontevat asiakasvirrat. Kun palveluita keskustassa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja. Myös työpaikat luovat asiakasvirtoja, mutta kaupalliset palvelut hakeutuvat kuitenkin pikemmin lähelle asutusta kuin työpaikka-alueille.

Keskustoissa sekoittunut rakenne (asukkaita, työpaikkoja) tukee palveluiden sijoittumista ja luo edellytykset ympärivuorokautisesti aktiivisemmalle ja elävämmälle alueelle kuin yksipuolinen rakenne. Työpaikkojen määrä rikastuttaa erityisesti keskustan ravintolapalveluita. Keskustojen elinvoiman kannalta työpaikkojen merkitys on suuri.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee siis nojautua **keskittymisen ja tiiviiden periaatteeseen**. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan **miellyttävästä kaupunkiympäristöstä** ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa, pysäkkien ympäristössä ja aukioiden reunoilla. Tällöin ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä, mikä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Päivittäistavarakaupat ja muut ankkuritoimijat lisäävät asiakasvirtoja, mutta kivijalkapalvelut edellyttävät tiiviyttä ja valmiiksi keskeistä sijaintia.

Uusien palveluiden sijoittumisessa keskustaan tulee ottaa huomioon suunnittelualueen vieressä olevat palvelut, jotta keskustaan muodostuu **toimiva ja vetovoimainen palvelukokonaisuus**.



Keskitetyt palvelut tuovat synergiaa ja tekevät tekee miljööstä kaupallisen. Ratikkareitin nurmikkopinta pehmentää miljööä. Kadunvarsipysäköinti tukee autolla saavutettavuutta. (Kuva Tampereen Sammonkatu)

2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa (2)

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on **saavutettavuus**. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, mikä tukee palveluiden saavutettavuutta kävellen ja pyörällä. Autosaa- vutettavuuden näkökulmasta on tärkeää myös asiointipysäköinti kadunvarressa tai muutoin lähellä näkyvällä paikalla.

Saavutettavuuden kannalta yksi näkökulma on myös **toimintojen monipuolisuus**, eli että samalla alueella tai kohteessa on mahdollisuus hoitaa useita asioita kerralla. Tyypillisesti hyviä palveluiden keskittymispaikkoja ovat mm. raideliikenteen pysäkkiympäristöt. Ne keräävät asiakasvirtoja ja niihin tyypillisesti suunnitellaan sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit ympyröiviltä asuinalueilta.

Hybridirakennukset ovat yksi tapa keskittää erilaisia toimintoja tiiviisti. Hybridirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on useita eri käyttötarkoituksia, kuten esimerkiksi liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilaa sekä asumista. Hybridirakennuksessa useampi kuin yksi kerros on muuta toimintoa, eli toiminnallinen maantasokerros ei yksinään muodosta hybridiä. Tyypillisesti keskustoihin sijoittuviin hybridirakennuksiin sijoittuu palveluita ja asuntoja, ja niihin tavoitellaan myös muuta toimitilaa. Palvelut hyötyvät niin asukkaista kuin työpaikoistakin. Palvelut voivat olla joko myymälöitä ja kaupallisia palveluita tai julkisia palveluita. Liiketilojen osuus on usein suurempi kuin perinteisessä asuin-kivijalkaliiketilarakennuksessa.

Hybridirakentaminen keskittyy tyypillisesti keskustojen ytimiin, missä on vähän tilaa yksipuolisille liikerakennuksille ja missä on kysyntää myös asunnoille sekä muulle toimitilalle. Erityisesti toimitilarakentaminen on haastava saada toteutettua, ja toteutumisedellytykset ja kannattavuus ovat paremmat keskeisillä sijainneilla. Usein hybridirakentaminen liittyy myös joukkoliikenteen solmukohtaan. Hybridirakentaminen voi edistää palvelujen sijoittumista keskustaan, toisaalta se voi myös hidastaa, jos kaikille hybridirakennuksiin suunnitelluille toiminnoille ei löydy kysyntää samanaikaisesti.

Toimijoiden näkemyksiä hybridirakentamisesta tarkastellaan luvussa 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa s. 47.

Liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille. Näyteikkunat ja keskeinen sijainti katutilassa on tärkeää. Sen sijaan mm. pimeät arkadit tai korkeat viheristutukset liiketilojen edessä heikentävät näkyvyyttä. Mikrosijainti suhteessa asiakkaiden kulkureitteihin, julkisen liiketeen pysäkkeihin ja asiakaspysäköintiin sekä muihin palveluihin vaikuttaa yritysten toimintaedellytyksiin. Yksittäisten, hajallaan tai näkymättömissä olevien palvelujen vetovoima jää helposti heikoksi.



Kaupunkivihreä parantaa viihtyisyyttä, mutta rehevät pensaats sekä pimeät arkadit heikentävät palvelujen näkyvyyttä ja jopa voivat estää kulkua liikkeeseen, esimerkki Lauttasaaresta

2.9. Suosituksia, liikenteelliset näkökulmat

- Pyörien sekä potkulautojen eli skuuttien pysäköinnille pitäisi varata tilaa lähelle palveluiden sisäänkäyntejä. Pyöriä varten tulisi olla kunnolliset runkolukittavat telineet, jotka eivät saa olla liian ahtaita. Skuuttien pysäköintiä varten tulisi olla selkeästi merkitty alue. Nämä tilat voivat myös muodostua yhdestä tai useammasta sisäänkäyntien läheisyydessä olevasta autojen pysäköintiruudusta, jos sopivaa tilaa ei muuten ole osoitettavissa.
- Kivijalkaliiketilojen edustalle on mahdollisuuksien mukaan hyvä osoittaa tilaa asiakkaiden autojen lyhytaikaiselle pysäköinnille. Paikkojen nopean kierron aikaansaamiseksi pysäköinnin tulee olla aikarajoitettua. Jos liikkeet ovat pääkadulla, jolle asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista järjestää, tulee pysäköintipaikkoja asiakkaille osoittaa mahdollisuuksien mukaan hiljaisemmilla lähikaduilla tai mahdollisesti lähellä sijaitsevasta pysäköintitalosta. Pysäköintitalossa paikat on hyvä osoittaa läheltä sisäänajoa. Paikkojen nopean kierron vuoksi pysäköinnin palveluja varten varatuilla paikoilla tulisi olla aikarajoitettua. Paikat voivat yöaikaan olla esimerkiksi asukkaiden käytettävissä.
- Suuriin kauppakeskuksiin tulisi kaikille sisäänkäynneille järjestää sujuvat, turvalliset ja hyvin opastetut reitit kävellen ja pyörällä saapuville. Pyörien pysäköinti pitää järjestää hyvillä runkolukittavilla telineillä ja paikka tulee opastaa hyvin. Skuuttien pysäköintiä varten tulisi olla niille osoitettu paikka.
- Pysäköintitalojen maantasokerrokseen tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa palveluja tai muita toimintoja katutilan viihtyisyyden turvaamiseksi. Pysäköintitalot tai osa niistä olisi myös hyvä suunnitella siten, että ne on mahdollista muuntaa myöhemmin joko toimisto- tai asuinkäyttöön.
- Kaavoituksella tulisi estää muusta kaupunkirakenteesta irrallisten yksipuolisten, auton käyttöön perustuvien kaupan palvelukeskittymien syntyminen. Toimivassa, sekoittuneessa kaupunkirakenteessa palvelut tukeutuvat lähiasukkaiden kysyntään. Hyvä joukkoliikenteen palvelutaso vähentää tarvetta auton käyttöön.
- Kaupan suuret yksiköt olisi hyvä suunnitella katutilaan avautuviksi ja helposti kävellen ja pyörällä saavutettaviksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa pitäisi kiinnittää huomiota katutilan viihtyisyyteen ja laatuun sekä kulkuyhteyksiin liiketiloihin jalankulkijoiden ja pyöräillä liikkuvien näkökulmasta. Suuryksiköiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteelle on tärkeää. Autojen pysäköinti on hyvä järjestää liikkeiden taakse, jotta kauppojen väleillä on helpompaa kulkea kävellen ja matkat lyhyempiä kuin autolla.

2.9. Suosituksia, hybridirakentaminen

- Keskustojen kehittämisen näkökulmasta olisi hybridirakennukseen hyvä saada asuntojen ja liiketilojen rinnalle muuta toimitilaa.
- Hybridiratkaisuvaihtoehdot kannattaa ottaa huomioon jo kaavasuunnitteluvaiheessa. Onnistunut hybridirakentaminen tarvitsee usein myös kaupungin palveluiden yhtäaikaista tarkastelua. Esimerkiksi uutta kauppakesittymää suunniteltaessa, on hyvä tarkastella tarpeita asuntorakentamisen ja erilaisten julkisten palveluiden osalta. Kiinteistösijoittajien, -omistajien, -rakentajien ja kaupungin välillä on hyvä käydä markkinavuoropuhelua mahdollisista yhteishankkeista.
- Kaupan palveluja ja asuntorakentamista tukevat julkiset palvelut. Hybridirakentamisen hankkeiksi sopivat esimerkiksi kirjasto-, nuoriso-, varhaiskasvatus-, perusopetus ja koulutuspalvelut. Niiden saamista mukaan hankkeeseen kannattaa pyrkiä edistämään.
- Kaupungeissa varhaiskasvatusyksiköitä sijoitetaan myös kiinteistöyhtiöiden kivijalkoihin. Varhaiskasvatuksen vaatimukset omasta aidatusta piha- ja ulkoilualueesta voidaan kattaa osoittamalla kaupungin läheinen puistoalue tai leikkipuisto yksikön piha-alueeksi.
- Kiinteistökehittäjien näkökulmasta monin erin kulkumuodoin saavutettavat keskittymät ovat houkuttelevia hybridikohteille. Tyypillisesti joukkoliikenteen solmukohdat, joissa on myös hyvä autosaavutettavuus, ovat toimivia sijainteja hybridirakennuksille.

Esimerkkejä hybridiratkaisuista:

Hybridirakentamisen esimerkkinä toimii muun muassa Kauppakeskus Saari Laajasalossa Helsingissä. Saaren kauppakeskuksessa toimii kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, pienempiä erikoismyymälöitä, kuntosali sekä Helsingin kaupungin kirjasto- ja nuorisopalvelut. Palvelut ovat liikekeskuksessa helposti saavutettavissa ja alueelle suunnitellaan ratikkayhteyttä.

Kauppakeskus Iso-Omenassa Espoossa on kaupan palveluiden lisäksi muun muassa julkisen terveydenhuollon palveluita sekä kirjastopalvelut ja kauppakeskus Triplasta Pasilasta löytyy muun muassa seurakuntapalvelut ja hotelli. Molempiin yhdistyy myös asuntoja sekä toimistotilaa.

Hybridirakentamisen esimerkkejä löytyy myös benchmarking-luvusta 2.10.



Dixi on hyvä esimerkki hybridirakennuksesta keskeisellä sijaintipaikalla joukkoliikenteen solmukohdassa.

2.9. Suosituksia, kivistä liiketilat ja muut erikoiskaupan liiketilat

- Kaupat ja palveluyritykset tarvitsevat kaupungin keskustoissa hyvin erilaisia ja eri kokoisia liiketiloja. Liiketiloja kannattaa sijoittaa sekä keskustan korttelirakenteisiin, kauppakeskuksiin että kadunvarsille.
- Tiiviissä kaupunkirakenteessa on hyvä varautua siihen, että pienten liiketilojen joukossa on myös suurempia liiketiloja esimerkiksi ravintoloiden ja pienten päivittäistavarakauppojen tarpeisiin. Ravintolatoiminnalle tulee osoittaa suunnitteluvaiheessa jo sijaintipaikkoja niiden edellyttämien suunnitteluratkaisujen takia (mm. rasvan erottelukaivot, saniteettitilat, äänieristys).
- Yritystoiminnan kasvua voidaan tukea monipuolistamalla liiketilojen tarjontaa keskustoissa. Liiketilojen muuntojoustavuutta (pienen tilojen yhdistäminen tai suurten pilkkominen) kannattaa tukea suunnitteluratkaisuin.
- Kivistä liiketiloja kannattaa edellyttää kaavoissa keskeisillä sijaintipaikoilla. Jos ei kivistä liiketiloja osoiteta alueelle uuden alueen suunnitteluvaiheessa, palveluille ei voida myöhemmin tarjota liikepaikkoja tiiviissä keskustarakenteessa. Kivistä liiketiloja kannattaa pyrkiä osoittamaan vain riittävän korkeisiin asuintaloihin (vähintään 4–5 asuinkerrosta), jotta ne voidaan tuottaa kannattavasti.
- Kadunvarsiliikepaikat keskitetään keskeisille kauppakaduille ja keskustojen ydinalueelle. Yksittäisiä liiketiloja ei kannata sijoittaa etäälle toisistaan. Liiketilat ei myöskään pääsääntöisesti kannata osoittaa toiseen kerrokseen (pl. kauppa- ja palvelukeskukset). Toiseen kerrokseen voi sijoittua keskeisellä sijainnilla kuitenkin palvelutilaa esimerkiksi ajanvarausta edellyttävälle palveluille (lääkäri, terveydenhoito, pankkipalvelut) sekä suurempia tiloja vaativille palvelutoimijoille kuten kuntosaleille.
- Rakennusten maantasokerros, johon tehdään kivistä liiketilat, tulisi suunnitella erottuvaksi muusta rakennuksen julkisivusta. Sillä korostetaan palveluiden olemassaoloa kaupunkitilassa ja tuodaan urbaania ilmettä keskustaan.
- Kivistä liiketiloille kannattaa mahdollistaa katutilan käyttö tapahtumille, tuote-esittelylle ja terassipöydille. Katutilan käyttöluvut ja ohjeistus tulee olla selkeää ja helppoa, jotta se kannustaa yrityksiä hyödyntämään katutilaa.
- Kivistä liiketiloille näkyvyys on tärkeää. Kadunvarsiliiketoiminnassa näyteikkunoissa on hyvä suosia suuria ikkunoita ja myös kokonaan avattavia ikkunoita. Kivistä liiketilojen ikkunoita ja sisäänkäyntejä ei kannata peittää suurilla istutuksilla.
- Kaupunkiuudistuksen myötä myös ns. rosoisille palveluille tarvitaan sijaintipaikkoja, eli uusia liiketiloja edullisempia tiloja mm. yhteisöllisille toimijoille, uusille pienyrittäjille, kiertotalousliiketoiminnalle tai uudentyyppisille palvelumuodoille. Näin ollen kehitystä on hyvä vaihteistaa ja jättää tilaa eri ikäisille kiinteistöille. Lisäksi tulisi edistää väliaikaistilojen käyttöä. Olisi myös syytä pohtia, miten muulla tavoin voisi tuottaa kohtuuhintaisia tiloja yritystoiminnalle, mikä edistäisi työpaikkojen syntymistä keskustoihin.
- Erilaiset pop up -palvelut, liikkuvat palvelut ja ketterät kioskit pyrkivät sijoittumaan sinne, missä on ajallisesti paikallisia asiakasvirtoja. Ne hakeutuvat mm. toreille, aukioille, kauppakeskuksiin, tapahtumiin tai liikuntapalveluiden äärelle. Niille pitäisi osoittaa sijoittumispaikkoja keskustoissa sekä laatia niille selkeät lupaprosessit ja säännöt.
- Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia löytyy luvussa 4.4. sivulla 87.

2.10. Kestävä kehitys, tavoitteet

Vantaan ekologisen kestävyys tavoitteet

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaupungin suunnittelu ja toteutus olisi resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi, asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat olisivat vastuullisia. Rakennettu ympäristö tuottaa nykyään noin kolmanneksen koko Suomen kasvihuonekaasupäästöistä.

Vantaan tärkeimmät toimenpiteet hiilineutraaliuden saavuttamiseksi:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen
- kestävien hankintojen tekeminen
- tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuuden huomioiminen

Vantaan päivitetystä resurssiviisauden tiekartassa (2/2022) on kuusi kaistaa; yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, hiilineutraali energia, materiaalien elinkaari ja kiertotalous, monimuotoinen luonto, vastuullinen Vantaa sekä hiilinielut ja kompensointi.

Näitä kaikkia tavoitteita ja toimenpiteitä voi huomioida myös Vantaan palveluverkon kehittämisessä. Tarkempia toimenpide-ehdotuksia on annettu seuraavilla sivuilla.

2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (1)

Kaupan verkostoon liittyvä kestävä liikenne ja yhdyskuntarakenne

Liikenne on yksi suuri päästöjen aiheuttaja; sen osuus Suomen hiilidioksidipäästöistä on noin 20 prosenttia, josta valtaosa aiheutuu tieliikenteestä. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää sekä kestävillä liikkumismuodoilla että liikkumisen tarpeen vähentämisellä.

Alueiden kehittäminen täydennysrakentamisen ja sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteilla lisää alueidenkäytön tehokkuutta ja vähentää kodin, työpaikkojen, vapaa-ajankohteiden ja asiointikohteiden välisiä matkoja. Kun uudet palvelut sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, voidaan myös hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, kuten teknisen huollon ja liikenteen verkostoja.

Tulevaisuudessa liikenteen sähköistyminen, automatisaatio ja digitaalisten palvelujen lisääntyminen tulevat muokkaamaan liikkumisen tapoja ja tarpeita.

- Panostetaan jalankulun ja pyöräilyn kehittämiseen. Parannetaan palvelukeskittymissä kävely- ja pyöräteiden laatua ja sujuvuutta (mm. istutukset, laadukkaat kalusteet, sujuvat reitit, risteyskohtien vähentäminen). Kehitetään pyöräilyn laatuikästä, eli yhtäjaksoisia laadukkaita pyöräreittejä. Tehdään myös liikkeiden väliset jalankulkuyhteydet houkutteleviksi ja luonteviksi.
- Panostetaan siihen, että palvelut sijaitsevat toimivan joukkoliikenteen varressa. Eheä ja tiivis kaupunkirakenne parantaa joukkoliikenteen asemaa. Kilometrin säteellä Kehäradan asemista arvioidaan asuvan tulevaisuudessa noin 200 000 asukasta ja sijaitsevan jopa 200 000 työpaikkaa.
- Jakelu myymälöistä asiakkaille. Tavarakuljetuksiin voidaan tarjota kuljetuspalveluita ja asiakkaille lainattavia laatikkopolkupyöriä. Liikkuvat palvelut, konttipalvelut (liikkuva pyörähuolto, liiteri.net). Mahdollistetaan esim. sähköiset kaupparobotit. Mahdollistetaan keskitetyn noutovaraston kehittämistä, jolloin alueella asioidaan jalan ja lopuksi voidaan hakea ostetut tavarat noutovarastosta. Luodaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle keskitettyjä yhteisiä

verkkokaupan noutopisteitä joukkoliikenteen solmukohtien ja pyörä- ja kävelyreittien yhteyteen.

- Kaupan kestävämmät kuljetukset keskusvarastoista myymälöihin. Edistetään mm. jakeliikenteen sähköistymistä rakentamalla raskaan kaluston latauspaikkoja.
- Tilavarauksissa huomioidaan pyörien pysäköintimahdollisuudet ja eri pyörätyyppien tarpeet (ml. laatikko-, tavarapyörät ja sähköpyörien lataus). Akiille turvallisia säilytys- ja latauspaikkoja.
- Pyritään vähentämään auton käyttöä alueen sisäisessä liikkumisessa kauppojen välillä, esim. keskitetään pysäköintiä vähintään muutaman läheisimmän kiinteistön kesken. Sähköautoille tehdään lataus- ja pikalatauspaikkoja, ja ne sijoitetaan lähimmäksi kaupan sisäänkäyntejä. Huomioidaan myös kaasutankkausasemat. Huomioidaan myös pysäköintitarpeen mahdollinen vähentyminen ja pysäköintialueet suunnitellaan muuntojoustaviksi.

2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (2)

Kestävä kauppa

Hyödynnetään uusia kiertotalouteen perustuvia toimintamalleja. Yritysten omat kestävät, kierto- ja jakamistalouteen perustuvat liiketoimintamallit ja synergiat eri yritysten välillä voivat osaltaan tuottaa tehokkuutta energian ja resurssien käyttöön. Nämä toimintamallit voivat edellyttää toimenpiteitä myös kiinteistöille energiankäyttöön ja kierrätykseen liittyvien vaatimusten (esim. ympäristösertifikaatit) kautta.

Tuotteet pitäisi suunnitella nykyistä pitkäikäisemmiksi. Lisäksi niitä tulisi korjata ja jakaa. Elinkaaren lopussa materiaalit tulisi ottaa talteen ja hyödyntää uusissa tuotteissa.

Lähipalvelut ja lähituotteet vähentävät liikkumisen päästöjä. Lähituotteiden, erityisesti lähiruoan, etuina voi olla myös tuoreus ja puhtaus, pakkausjätteiden vähäisyys ja paikallinen kierrätettävyys.

Kiinteistöjen energiankulutus

Rakennusten lämmitys aiheuttaa yli kolmanneksen pääkaupunkiseudun kasvihuonekaasupäästöistä. Yhdeksi suurimmista päästövähennyspotentiaaleista liittyy siten olemassa olevien rakennusten energiankäytön vähentämiseen ja energiamuotojen uusimiseen. Vantaa on sitoutunut Kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS), jossa pyritään energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankäytön vähentämiseen, ja siihen sisältyy myös uusiutuvan energian käytön lisäämiseen liittyviä toimenpiteitä. Uudisrakentamisessa lähtökohtana ovat matalaenergiaratkaisut.

- Energiatehokkuuden parantaminen ja lämmittämisen vähentäminen: Esimerkiksi ulkoseinien ilmatiiviynen varmistus, ikkunat energiaikkunoina. Yhden asteen pudotus sisälämpötilassa vähentää lämmönkulutusta 5 %. Kiinteistöissä edistetään energiatehokkuutta parantavia älykkäitä ratkaisuja ja talotekniikkaa (lämmitys, ilmanvaihto, valaistus, laitteiden käyttö). Myös tilojen käytön ja käyttöasteen tehostamisella voidaan saada aikaan huomattavia säästöjä energiankulutuksessa ja tilakustannuksissa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan nollaenergiarakentamisen tai plusenergiarakentamisen periaatteilla. Edistetään kiinteistöjen energiakorjauksia. Katuvalaistuksessa käytetään ledejä ja valaistuksen älykästä ohjausta.
- Kiinteistöjen lämmityksessä suositetaan uusiutuvia energialähteitä myös kaukolämmön ja -kylmän osalta (esim. vesi-, aurinko- ja tuulivoima).
- Tilavarauksissa huomioidaan aurinkoenergian keräämisen mahdollisuudet (katto- ja katospinnat ja niiden suuntaaminen, muu keskitetty tuotanto).
- Huomioidaan muun uusiutuvan energian paikalliset tuotantomahdollisuudet (esim. maalämpö, tuulivoima). Maalämmön toteutettavuutta ja kannattavuutta parantavat sopivat olosuhteet (maakerroksen paksuus ja kallioperän laatu ym. tekijät). Lämpöpumput ovat myös kehittyneet ja ennustetaan kehittyvän edelleen. Myös hukkalämmön hyödyntämistä mahdollisuuksien mukaan. Huomioidaan biokaasuinfraan tilatarpeet.

2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (3)

Rakennusmateriaalit, rakentaminen ja kiertotalous

Rakentaminen ja siinä käytettävät resurssit muodostavat suuren päästöpiikin, jonka jälkeen ilmastovaikutuksia syntyy erityisesti käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Olennaisia keinoja ovat vähähiilisten, kestävien ja kierrätettävien materiaalien suosiminen niin uudis- korjaus- kuin infrarakentamisessa. Yksi merkittävimmistä päästöjä aiheuttavista toimista rakennetussa ympäristössä on rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen.

Uutta rakentaessa suositetaan kierrätettyjä ja kierrätettäviä materiaaleja sekä vähäpäästöisiä materiaaleja. Myös muu resurssiviisaus, kuten paikallisten ja käytettyjen materiaalien sekä tilojen tehokas hyödyntäminen ja jakaminen tukevat päästöjen vähentämistä. Yksittäisen suunnitteluhankkeen osalta on olennaista tunnistaa heti alussa, miten kiertotaloutta voitaisiin toteuttaa.

- Pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja kunnostamaan vanhat tilat siten, että ne ovat sekä toiminnallisia, miellyttäviä ja kestävämpiä. Pyritään edistämään tilojen väliaikaiskäyttöä, jottei tiloja olisi turhaan tyhjänä.
- Kaikessa rakentamisessa pyritään pitkäikäisyyteen ja korjattavuuteen sekä huomioidaan elinkaaren loppuvaihe materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön kannalta. Kaikissa rakennushankkeissa arvioidaan koko elinkaaren aikainen hiilijalanjälki. Rakennusten suunnittelussa huomioidaan tehokas tilankäyttö ja muuntojoustavuus sekä edistetään tilojen yhteiskäyttöä. Edistetään tilojen yhteiskäyttöä ja jakamista esimerkiksi digitaalisten ratkaisujen avulla.
- Rakennusten uusina materiaaleina suositetaan vähähiilisiä ja pitkäkestoisia materiaaleja, uusiokäyttö- ja kierrätysmateriaaleja, kennotiiltä ja puuta. Edistetään puurakentamista esimerkiksi myöntämällä puurakentamiseen tontteja / sitomalla vaatimus tontinluovutukseen. Muovin ja kierrättämättömän betonin käyttöä vähennetään.
- Huomioidaan tilatarve kiertotalousalueelle, joka palvelee rakentamisvaiheessa materiaalien uusiokäyttöä ja jätteiden kierrätystä (esim. massat, betonimurske). Huomioidaan tilatarve käytön aikaiselle kiertotalousalueelle, joka palvelee materiaalien uusiokäyttöä (jätteet, tavarat, materiaalit ym.). Huomioidaan jätehuollon tilatarpeet (kiinteistökeräys, lähi- ja korttelikeräys, putkijärjestelmä). Tähdätään massatasapainoon, jossa hyödynnetään paikallisia maamassoja. Huomioidaan rakennettavuus ilmastovaikutusten näkökulmasta.
- Ympäristösertifikaattien yleistyminen ja niiden vaatiminen kiinteistökehityksessä jo rakentamisen aikana – erityisesti kansainväliset sijoittajat vaativat kiinteistöjen sertifioimista (toimitilat, hybridirakennukset).

2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (4)

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Esimerkiksi Vantaan kaupungin hulevesiohjelma tarjoaa käytännön sopeutumiskeinoja ilmastonmuutokseen. Tulvariskien pienentämisen lisäksi hulevesien luonnonmukainen hallinta säilyttää veden kiertokulun rakennetuilla alueilla mahdollisimman luontaisen kaltaisena.

- Viheralueita eli hyvin läpäiseviä pintoja lisätään. Pysäköintialueilla hulevedet ohjataan asfaltilta istutuksille ja hulevesiojaan (ei viemäriin). Pysäköintialueita voidaan osin toteuttaa hulevesiä imevänä ja hiiltä sitovana, ja voidaan käyttää avointa asfalttia, joka läpäisee vettä hieman paremmin, muttei sido hiilidioksidia. Tunnistetaan ja minimoidaan tulvariskit rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa. Varataan ulkoalueille lumitilat, ja tavoitellaan niiden hyödyntämistä tulvatilanteiden hallinnassa.
- Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa huomioidaan tuulisuuden ja aurinkoisuuden vaikutus lämpötalouteen. Huomioidaan kasvillisuuden vaikutus energiankulutukseen (puiden varjostus kesällä, tuulensuoja talvella).

Luonnon monimuotoisuus ja hiilinielut

- Säästetään yhtenäisiä viheralueita, jotka ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Varmistetaan viherverkoston ja alueen sisäisten ja ulkopuolelle suuntautuvien viheryhteyksien yhtenäisyys. Tiiviissä kaupunkirakenteessa mahdollisuus viherrakenteen laajemmalle säilyttämiselle ja kehittämiselle kasvaa.
- Tuetaan biodiversiteettiä rikastavaa viherympäristöä kaupunkitilassa: suositaan paikallisia, vähemmän yleisiä lajikkeita viheralueilla tai viherkatoissa. Mahdollistetaan esim. monimuotoisen niitty- tai ketokasvillisuuden edistämisen nurmikoiden sijaan.
- Tonteilla ja viheralueilla edistetään kestäviä vihreän infran käytäntöjä (esim. kierrätetyt kasvualustat, kotimaiset lajikkeet). Viherkertoimelle asetetaan kunnianhimoiset tavoiteluvut. Luodaan viihtyisää ja monimuotoista katu ympäristöä, joka houkuttelee kävelyyn ja pyöräilyyn (vihreät erotusalueet, katupuut ym.). Edistetään viherkattojen ja vertikaalisten viherpintojen toteuttamista. Palvelukeskukset ja viherkatot ja niiden hyödyntäminen vetovoiman näkökulmasta, leikkihiphat.
- Säilytetään hiilinieluja ja tutkitaan mahdollisuuksia lisätä niitä (metsitys, katuvihreä, biohiili ym.).

2.10. Benchmarking, palvelukeskukset

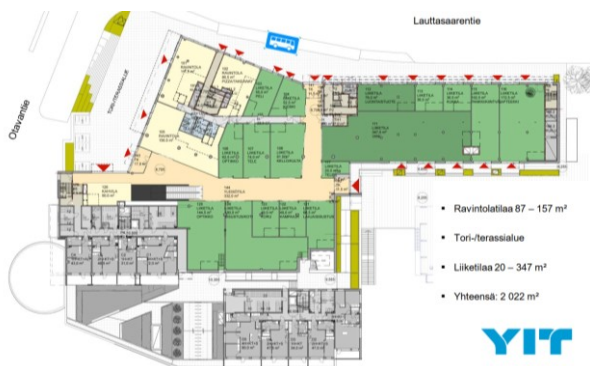
Palvelukeskukset, jotka painottuvat arjen palveluihin, ovat nykyajan uusia "kauppakeskuksia". Niihin sijoittuu sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Julkisten palveluiden sijoittuminen tuo keskuksen asiakasvirtaa ja tukee keskuksen rakentumista. Parhaimmillaan palvelukeskus avautuu katutilaan ja kaupunkiaukiolle, sen sijaan että kaikki seinät ovat sulkeutuneita. Keskukseen voi yhdistyä myös asuntorakentamista. Tyypillinen palvelukeskuksen pinta-ala on 5000 – 10000 k-m².

Tässä muutama esimerkki palvelukeskuksista, jotka palvelevat kaupunginosakeskuksen paikallisia asiakkaita sekä johon on liittynyt kaupungin palveluita tai jotka avautuvat hyvin kaupunkirakenteeseen.

Kauppakeskus Lauttis, pinta-ala noin 6000 m². Lauttasaaren asukasluku 24 736 (31.12.2021).

Toimivaa:

- Hybridirakennus: metroasema, palvelukeskus ja kolme asuinkerrostaloa.
- Kauppakeskuksen liikkeet avautuvat kauppakäytävän ohella myös Lauttasaarentielle.



Kauppakeskus Saari, pinta-ala noin 8000 m². Laajasalon asukasluku 22 153 (31.12.2021).

Toimivaa:

- Palvelee paikallisia asukkaita.
- Kauppakeskuksen yhteyteen toiseen kerrokseen on sijoitettu kaupungin kirjasto ja nuorisotila.

Kehitettävää:

- Avautuminen kaupunkitilaan



Kauppakeskus Grani, pinta-ala noin 7500 m². Kauniaisen asukasluku 10 396 (31.12.2021).

Toimivaa:

- Avautuu usealta sivultaan katutilaan ja keskustan aukiolle.
- Ravintolat ja kahvilat hyödyntävät aukiota terassina.
- Keskuksessa kaupallisten palveluiden ohella kaupungin sosiaalitoimisto

2.10. Benchmarking, päivittäistavarakaupan verkko ja myymäläratkaisut

Suurissa keskustoissa on kysyntää usean konseptin mukaiselle päivittäistavarakaupalle. Suuret ja pienet myymälät voivat sijoittua hyvinkin lähelle toisiaan, koska ne palvelevat erilaista asiointia. Samalla toimijalla voi lähekkäin olla useita eri konseptin myymälöitä. Tässä esimerkkinä Tikkurila ja Leppävaara, joissa on monipuolisesti erilaisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Tikkurilaan voi Leppävaaran esimerkin pohjalta hyvinkin monipuolistaa edelleen päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Hyvä ratkaisu tuoda lähipalveluita alakeskuksiin tai asuinalueille on sijoittaa päivittäistavarakaupan yhteyteen pienliiketilaa, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiakasvirroista. Parhaimmillaan pienliiketilat avautuvat katutilaan, jolloin katutila elävöityy. Yksittäinen myymälä voi tuoda elävää pintaa katutilaan, jos sen ikkunat jätetään teippaamatta ja myymälän sisään tulee näkymä.



Esimerkki pienliikkeiden sijoittumisesta pt- myymälän yhteyteen ja etumyymälöiden avautumisesta julkisivuun, tosin liikkeiden eteen voisi jättää enemmän katutilaa mm. terassipöydille. Lähderanta, Espoo

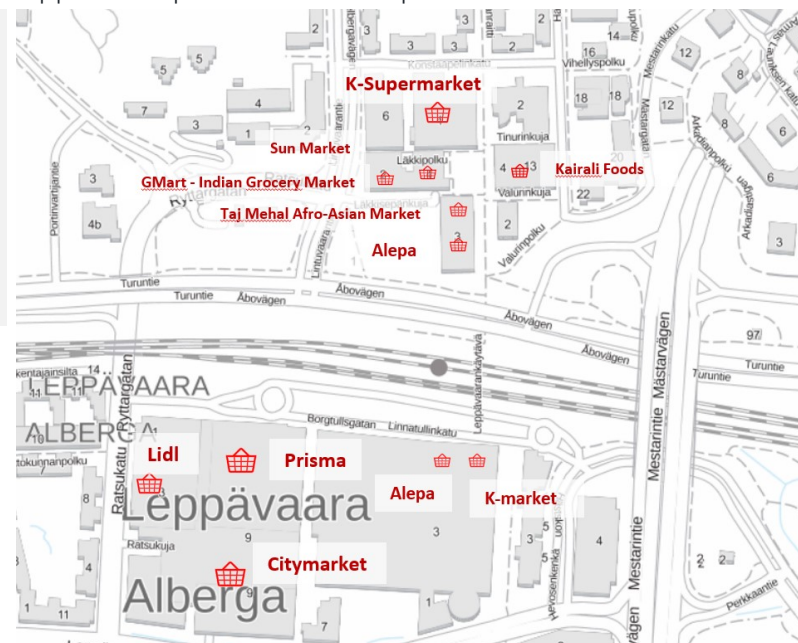


Esimerkki vain puoliiksi teipatusta myymäläjulkisivusta, jolloin myymälään näkee sisään ja myymälä myös valaisee katukuvaa pimeällä. Jätkäsaari, Helsinki

Tikkurilan päivittäistavarakaupan verkko



Leppävaaran päivittäistavarakaupan verkko



Tikkurilan keskustassa

- 1 hypermarket
- 2 supermarkettia
- 3 lähikauppaa
- 5 etnistä pt-myymlää

Leppävaaran keskustassa

- alle puolen kilometrin vyöhykkeellä radan molemmin puolin, osa Sellon kauppakeskuksessa
- 2 hypermarkettia
 - 2 supermarkettia
 - 3 lähikauppaa
 - 4 etnistä pt-myymlää

2.10. Benchmarking, urbaani hypermarket

Uudet hypermarketit ovat tyypillisesti perinteisiä hypermarketteja pienempiä. Kaupunkikeskustaan tiiviiseen kortteliympäristöön sijoitettavia hypermarketteja kutsutaan urbaaneiksi hypermarketeiksi. Urbanin hypermarketin ja hypermarketin raja on häilyvä, eikä uudenlaisia urbaaneja hypermarketteja ole toteutettu vielä montaa.

Pääkaupunkiseudun uusiin kauppakeskuksiin on viime vuosina toteutettu hypermarketteja, joita on kutsuttu myös city-hypermarketeiksi. Niitä on mm. Pasilassa, Triplassa sekä Espoonlahdessa, Lippulaivassa. Lohjalla on kaupunkikortteliin upotettu Prisma keskelle korttelia ja korttelin katutasossa kadulle avautuvia etumyymälöitä. Nämä esimerkit ovat osana toiminnallista kokonaisuutta, jossa yhdistyvät liike- ja toimitilat, asuminen sekä joukkoliikenneterminaali.

Tavoitteena tulisikin olla, että urbaani hypermarket avautuu katutilaan esimerkiksi eteen sijoittuvien pienliikkeiden myötä. Urbanin hypermarketin yhteyteen voidaan toteuttaa myös asumista. Urbanin hypermarketin pinta-ala on noin 5500 – 8000 my-m². Tiiviissä keskustaympäristössä hypermarket pyritään saamaan kahteen tasoon.

Prisma Lohjan keskustassa

sijoittuu keskustakortteliin ja katutasoon aukeaa pienliikkeitä. Lisäksi keskuksessa on kauppakäytävä. Samassa rakennuksessa on myös linja-autoasema. Prisma-keskuksen päällä on asuntoja. Pinta-ala noin 8000 my-m²



Lohjan Prisma-keskus
Laurinkadun puolelta jonne avautuvat asunnot ja pienliikkeitä katutasoon



Lohjan Prisma-keskus
Kauppakadun ja linja-autoaseman puolelta, joka on kerrosta ylempänä kuin Laurinkadun puoli. Kauppakadulle avautuu linja-autoasema ja yksi suuri ravintola.

Prisma, kauppakeskus Triplassa

Kahdessa kerroksessa:
Pt-kauppa 1. krs, noin 3500 my-m²
Käyttötavarat 2. krs, 1700 my-m²

Vastaava ratkaisu on toteutettu myös Lippulaivassa.

2.10. Benchmarking, entisen logistiikkahallin väliaikainen käyttö, Keran hallit

Espoon Keraan, Inexin entisen logistiikkakeskuksen tiloihin on syntynyt monialainen yrittäjäyhteisö ja kaupunkikulttuurin keskittymä Keran Hallit. Entinen logistiikkakeskus on muuntunut uudennlaiseksi yhteisölliseksi palvelukeskittymäksi. Keran Hallit ovat väliaikaisessa käytössä, kunnes hallit puretaan seuraavien vuosien aikana uuden asuinalueen tieltä. Purkaminen on jo osittain lähtenyt liikkeelle, mutta tapahtuu pikku hiljaa.

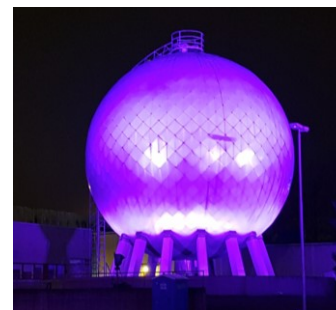
Keran Hallit on kokeilu, jonka tavoitteena on aktiivisesti osallistua kestävämmän tulevaisuuden palveluiden sekä paremman kaupunkirakenteen ymmärtämiseen ja kehittämiseen. Keran Hallit tarjoaa kokeilualustan, jossa innovatiiviset toimijat voivat pilotoida, testata ja kehittää palveluitaan. Tilaa on tarjolla runsaasti ja se on joustavasti muunneltavissa, mikä mahdollistaa hyvin erityyppisten projektien toteuttamisen.

Halleissa on liikuntapalveluita, mm. padel, kuntosali, tennis, golf-simulaattori, snooker, ravintoloita ja pienpanimo sekä suunnittelutoimistoja. Tilaa on taiteelle ja yhteisöllisyydelle. Hallien sisäpihalla on Suomen suurin muraalialue. Alueella järjestetään paljon tapahtumia.

Mukana toteutuksessa ovat alueen kiinteistönomistaja HOK-Elanto, Kerakollektiivi ja Espoon kaupunki.

Toimiva esimerkki:

- Tyhjän hallin saaminen palvelukäyttöön
- Tuleva keskustan tunnetuksi tekeminen
- Edullista palvelutilaa kokeiluille
- Yhteisöllisyys
- Yksityisen kiinteistönomistajan aktiivinen ote



2.10. Benchmarking, kivijalkaliiketilat ja pysäköinti

Case Hiedanranta, Tampere

Hiedanranta on tulevaisuudessa läntisen Tampereen keskus. Aluetta suunnitellaan 25 000 asukkaalle. Alueelle on laadittu yleissuunnitelma ja asemakaavoitus on alkanut.

Hiedanrannan Kehitys Oy on Tampereen kaupungin kokonaan omistama, markkinaehtoisesti toimiva osakeyhtiö ja hankintalakia noudattava julkinen hankintayksikkö. Hiedanrantaa kehitetään kiinteistöliiketoiminnan keinoin, sen talous perustuu tontinmyyntituloihin ja muihin kiinteistöliiketoiminnan tuottoihin. Yhtiö omistaa Hiedanrannan maa-alueet ja rakennukset, ja sen tehtävänä on niiden kehittäminen. Yhtiö sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan alueellensa yhdyskuntatekniikan ja yleiset alueet sekä luovuttamaan ne kaupungille asemakaavoituksen sopimuskorvauksena.

Hiedanrannassa yksi yhtiö omistaa koko asuin alueen, ei vain muutamaa kiinteistöä alueella. Yhtiö toimii sijoittajana kivijalkaliiketoimintoihin. Näin ollen ei ole paineita maksimoida yksittäisen liiketilan tuottoa, kun tavoitteena on laajan alueen tontinmyyntitulot ei vuokratulot. Tämän takia on mahdollista vuokrata liiketiloja ensin alhaisemmalla vuokralla, ennen kuin alue alkaa kiinnostaa ja sen arvo nousee. Kivijalkaliiketoimintoihin varten perustetaan oma osakeyhtiö, joka ostaa kaikista asuinkerrostaloista liiketilojen osakkeet ja vuokraa tilat keskitetysti eteenpäin. Tällä varmistetaan liiketilojen toteutuminen alueella ehkäistään alueen kehittymistä ns. nukkumalähiöksi.

-> Esimerkki kaupungin omistamasta yrityksestä, joka hallinnoi ja kehittää aluetta kokonaisvaltaisesti palveluineen.

Lähteet: <https://hiedanranta.fi/hiedanrannan-kehitys-oy/> ja Tekniikka&Talous 17.6.2022

Case Markkinaehtoinen pysäköinnin periaatteet, Helsinki

Markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että pysäköinti on tavallinen yksityishyödyke, joka maksaa itse itsensä. Pysäköintipalveluiden menot katetaan pysäköintituloilla. Pysäköinti-investoinnit perustuvat taloudelliseen kannattavuuteen. Jos pysäköinti-investointi ei ole kannattava, se ei toteudu. Pysäköinti ei ole subjektiivinen oikeus kuten esimerkiksi terveydenhuolto tai lasten päivähoito. Saatavuus ja hinta vaihtelevat alueiden välillä kustannusten ja kysynnän vaihdellessa. Kysynnän vaihtelu heijastuu hintojen, ei jonottamisen, vaihteluna.

Osittain markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että periaate sisältää markkinatalouden elementtejä, mutta siihen sisältyy myös velvoitteita esimerkiksi paikkojen minimimäärästä tai liittymisestä alueelliseen pysäköintiyhtiöön. Täysin markkinaehtoisessa pysäköinnissä ei ole asemakaavassa minimimääräyksiä eikä velvoitteita liittyä alueelliseen pysäköintiyhtiöön. Osittain markkinaehtoisia periaatteita voi käyttää tilanteissa, joissa halutaan esimerkiksi varmistaa alueellisen keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutuminen.

Kaupunki valitsee tietyt uudet asuinalueet (ehdotettu Hernesaarta, Hakaniemenrantaa ja Kalasataman Nihtiä), joissa kokeillaan asemakaavan pysäköintipaikkamääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asuntotuotantoprosessissa. Kokeilun kokemusten perusteella päätetään järjestelmän kehittämisestä ja mahdollisesta laajentamisesta.

Markkinaehtoisien pysäköinnin periaatteet asuntorakentamisessa ja periaatteiden kokeilu tietyillä uusilla asuinalueilla hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 16.4.2019.

3. Kaupan markkinoiden kehitys ja kaupan mitoitus

3.1. Markkina-alueet, lähivyöhykkeet

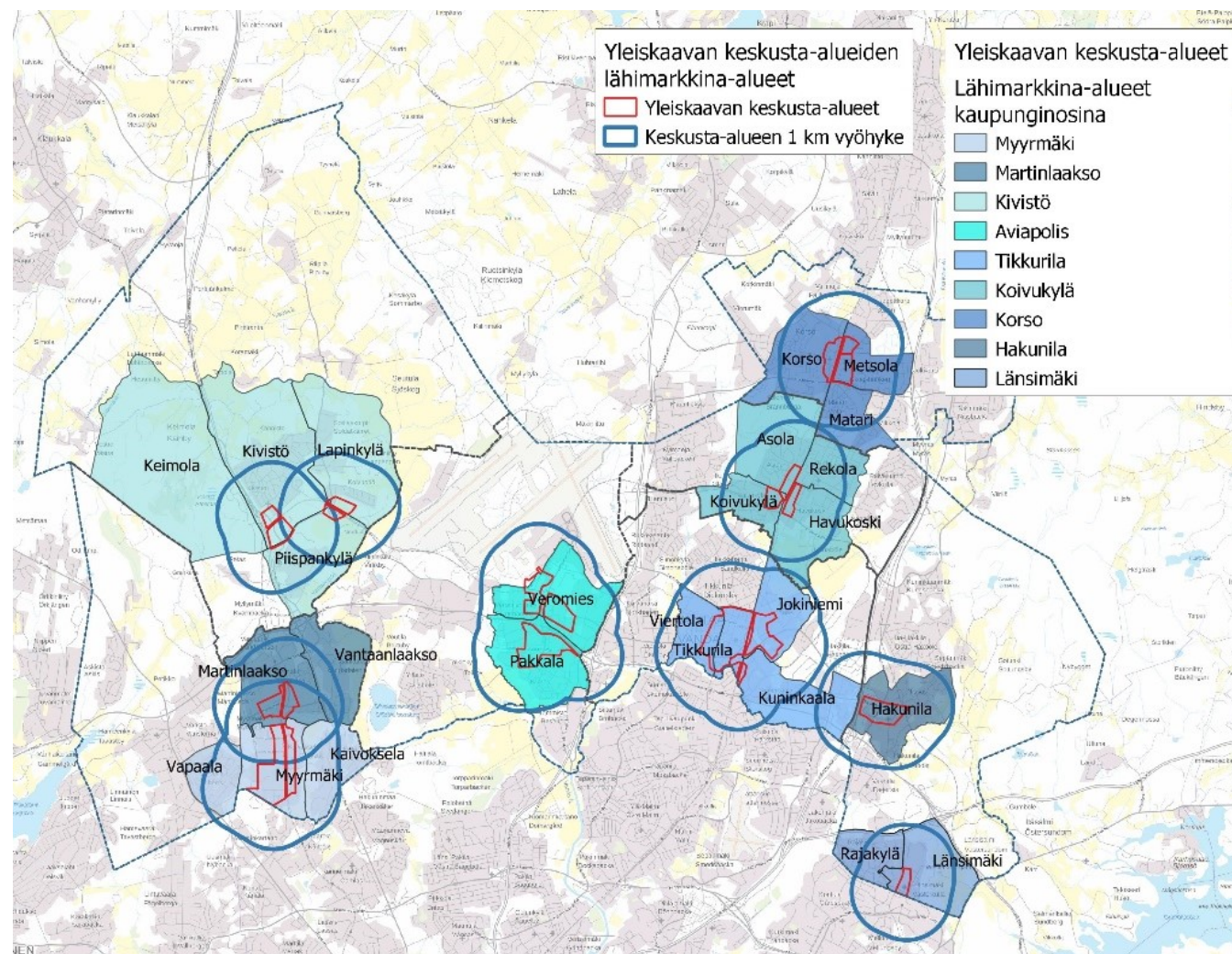
Selvityksessä keskustojen markkina-alueita on tarkasteltu suuralueiden ja kaupunginosien mukaisesti (taulu seuraavalla sivulla). Niiden rajat muodostavat toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka tekevät niistä myös luontevia kaupan asiointialueita ja tätä kautta luontevia keskustan markkina-alueita. Keskustat houkuttelevat asiakkaita koko suuralueelta, koska ne ovat sijainniltaan keskeisiä ja niihin on keskittynyt pääosa kunkin suuralueen keskustahakuisista palveluista.

Lähikaupunginosista asioidaan keskustoissa useammin. Sen sijaan kauempana olevista kaupunginosista asioidaan keskustassa harvemmin, ja jonkin verran enemmän asiointia suuntautuu myös oma suuralueen ulkopuolelle. Kaupunginosien ohella selvityksessä tarkastellaan lähivaikutusalueina myös keskusta-alueiden rajausten ympärille ulottuvia 1 km vyöhykkeitä. Ne ovat luontevammin niitä lähialueita, joissa keskusta on pääasiointipaikka myös lähipalveluille.

Todellisessa elämässä markkina-alueet eivät noudata kuntarajoja tai tilastollisia osa-alue-rajajoja, ja markkina-alueet menevät päällekkäin ja lomittain. Tämä on otettu huomioon selvityksessä, kun tarkastellaan alueiden kaupan kehityspotentiaalia.

Markkina-alue vaihtelee kaupan toimialan sekä konseptien mukaan. Päivittäistavarakaupan ostokset hoidetaan yleensä lähellä, mutta hypermarkettien vaikutusalueet ovat luonnollisesti laajemmat kuin lähikauppojen. Erikoiskaupan ostoksille suunnataan tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, ja asiointimatka on usein pidempi kuin päivittäistavarakaupassa. Näin ollen suurten ja monipuolisten keskustojen vaikutusalueet ulottuvat erikoiskaupan osalta tyypillisesti oman suuralueensa ulkopuolelle.

Keskustojen lähivaikutusalueet kaupunginosina ja 1 km bufferina yleiskaavan keskusta-alueiden ympärillä



3.1. Markkina-alueet, suuralueet ja kaupunginosat

Asiointisuuntautumiseen vaikuttaa lähialueen palvelutarjonta, saavutettavuus (liikenneyhteydet, pysäköinti) sekä muut matkat. Pääkaupunkiseudulla palveluverkko on niin tiheä, että asiointia suuntautuu ristiin rastiin muun liikkumisen ja sen hetkisen asiakastarpeen mukaan.

Kunkin keskustan päämarkkina-alueena tässä selvityksessä pidetään omaa suuraluetta, mutta

- Martinlaakson päämarkkina-alue on sen lähialue, ja Martinlaakso kuuluu myös Myyrmäen markkina-alueeseen.
- Hakunilan suuralueella on kaksi keskustaa. Hakunilan keskustan markkina-alue ulottuu Kehä III:n ulkopuolelle ja Vaaralaan. Länsimäen markkina-alue ulottuu Kehä III:n sisäpuolelle, myös Vaaralaan. Eli Vaaralan lasketaan tässä kuuluvan molempien keskusten päämarkkina-alueeseen.
- Jumbon markkina-alue ulottuu koko Vantaalle sekä kaupungin rajojen ulkopuolelle.

Kunkin keskustan lähimarkkina-alue ulottuu nimensä mukaisesti keskustan läheisimpiin alueisiin. Alakeskusten markkina-alue ulottuu suurelta osin ihan alakeskuksen lähialueelle.

Keskusta	Päämarkkina-alue	Lähimarkkina-alue
Myyrmäki	1 Myyrmäen suuralue	15 Myyrmäki 13 Vapaala 16 Kaivoksela
Martinlaakso	17 Martinlaakso 18 Vantaanlaakso	17 Martinlaakso 18 Vantaanlaakso
Kivistö	2 Kivistön suuralue	21 Piispankylä 22 Keimola 23 Kivistö 24 Lapinkylä
Aviapolis	3 Aviapoliksen suuralue	51 Pakkala 52 Veromies
Tikkurila	4 Tikkurilan suuralue	61 Tikkurila 62 Jokiniemi 63 Viertola 64 Kuninkaala
Koivukylä	5 Koivukylän suuralue	70 Koivukylä 72 Asola 73 Rekola 74 Havukoski
Korso	6 Korson suuralue	80 Matari 81 Korso 83 Metsola 94 Hakunila
Hakunila	90 Länsisalmi 92 Ojanko 93 Vaarala 94 Hakunila 96 Itä-Hakkila 97 Kuninkaanmäki 98 Sotunki	
Länsimäki	91 Länsimäki 95 Rajakylä 93 Vaarala	91 Länsimäki 95 Rajakylä

3.2 Keskustojen saavutettavuus ja liikenneverkot

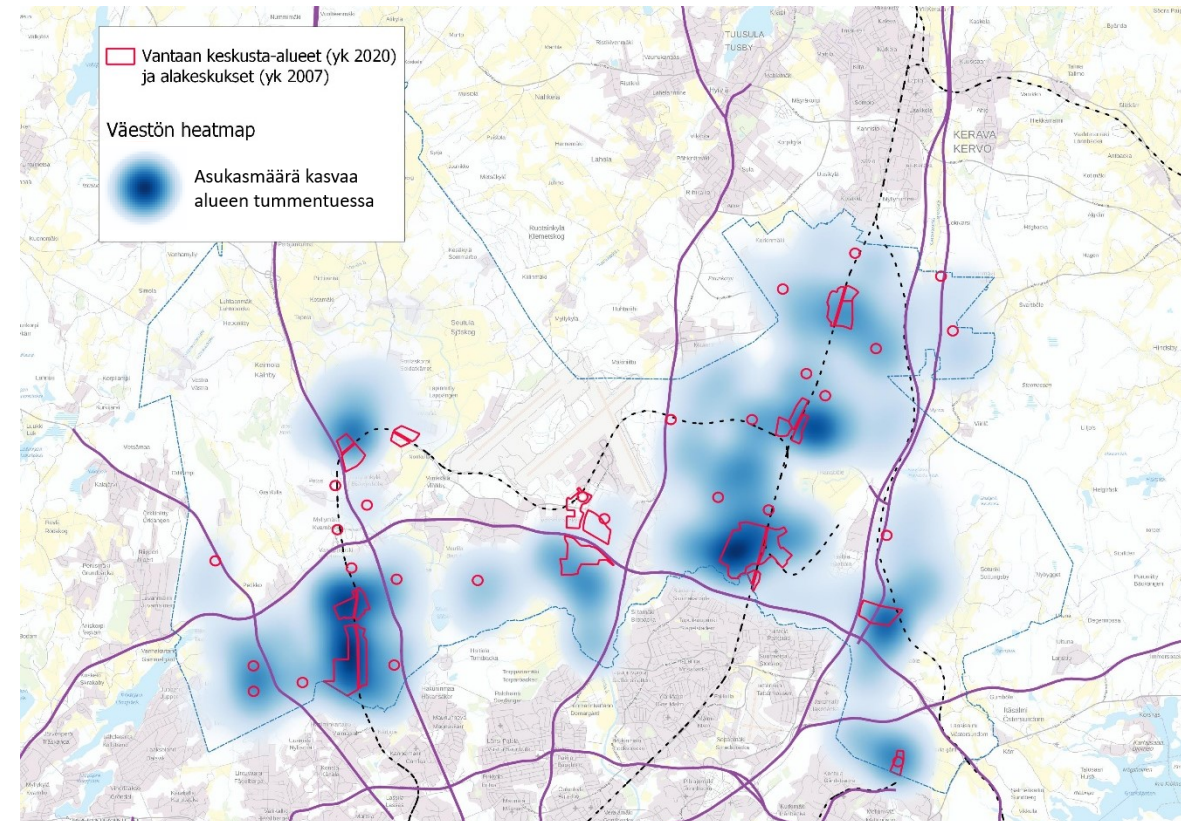
Keskustan palveluiden saavutettavuuteen ja palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden ja työpaikkojen sijoittuminen keskustaan ja sen lähialueelle. Lisäksi saavutettavuuteen vaikuttavat luonnollisesti liikenneverkko, joukkoliikenteen yhteydet ja pysäköintimahdollisuudet. Palvelut hakeutuvat tiiviisiin asukaskeskittymiin sekä hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin. Keskustojen etuna on sekoittunut rakenne, samalla alueella on monipuolisesti erilaisia toimintoja, mikä mahdollistaa asioinnin yhdistämisen.

Suurin osa Vantaan keskustoista sijoittuu raideliikenteen varteen. Itä-Vantalla Hakunila ja Länsimäki jäävät vielä tällä hetkellä raideliikenteestä sivuun, mutta Vantaan ratikka toteutuessaan tuo nämäkin keskustat raideliikenteen varteen. Raideliikenne on merkittävä keskustan elinvoimaa tukeva yhteys. Se houkuttelee asukkaita, mikä tuo vastaavasti potentiaalia palveluille.

Kaupan näkökulmasta myös valta- ja seututeillä ja niiden liittymillä on merkitystä keskustan vetovoimaan. Vantaan keskustoista Aviapolis on Kehä III:n ja Kivistö Hämeenlinnantien varressa. Aviapolis (Jumbo) palveleekin seudullisesti laajaa vaikutusaluetta. Kivistöäkin on aikoinaan suunniteltu laajempaan seutukeskittymänä, mutta nyt tulossa oleva palvelukeskus on toteutumassa paikallisia palvelevana keskuksena. Hakunila on Lahdentien varressa, mutta moottoritiltä ei ole suoraa liittymää keskustaan.

Muut keskustat jäävät hieman sivuun valtateistä ja palvelevat suurelta osin omaa paikallista aluettaan. Tikkurila Vantaan pääkeskuksena ja merkittävänä asutuskeskittymänä on tästä poikkeus, mutta se sijoittuu sekä pääradan että kehäradan ja jatkossa myös ratikan varteen. Valtatien läheisyyden puuttuminen on kuitenkin vaikuttanut osaltaan siihen, ettei keskustaan ole sijoittunut merkittävää kauppakeskusta.

Palveluiden saavutettavuuteen vaikuttaa merkittävästi myös kävely- ja pyöräily-yhteydet. Palveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa myös lähisaavutettavuus, joka yksi keskustaympäristön suunnittelun tärkeistä tavoitteista. Lähisaavutettavuus edellyttää miellyttävää ja ihmismittakaavaista ympäristön laatua sekä toimivia ja sujuvia reittejä.



Asukastihentymät Vantaalla 2020, päätiet ja raiteet (ml. Vantaan ratikka) korostettuna

Lähde: YKR väestö 2020, Tilastokeskus
Pohjakartta, Maanmittauslaitos

3.3. Asutus- ja työpaikkatihentymät

Asutus keskittyy luontevasti keskustoihin (ks. kartta edellisellä sivulla), mutta keskustojen välillä on myös eroja. Myyrmäessä, Martinlaaksossa, Tikkurilassa, Hakunilassa ja Länsimäessä asutustihentymät sijoittuvat keskusta-alueelle ja sen tuntumaan. Kivistössä asutus on vielä tällä hetkellä painottunut hieman sivuun keskusta-alueesta, mutta tilanne on kehittynyt vuodesta 2020 (YKR-aineiston asukasluku) ja kehittyy edelleen. Aviapoliksen keskustassa väestö painottuu tällä hetkellä keskustan eteläosaan ja keskusta-alueen lähiympäristöön keskustan eteläpuolella, mutta asukasmäärä tulee kasvamaan merkittävästi seuraavien vuosikymmenten aikana keskustan pohjoisosassa. Koivukylässä asukastihentymä löytyy Havukoskelta, radan itäpuolelta, mutta asukasmäärä on kasvamassa myös radan länsipuolella, jonne on sijoittunut myös uutta kivijalkakauppaa. Korson keskustasta ei ole havaittavissa selvää väestöntihentymää, vaan asukkaita on tasaisesti keskustassa ja sen lähialueella.

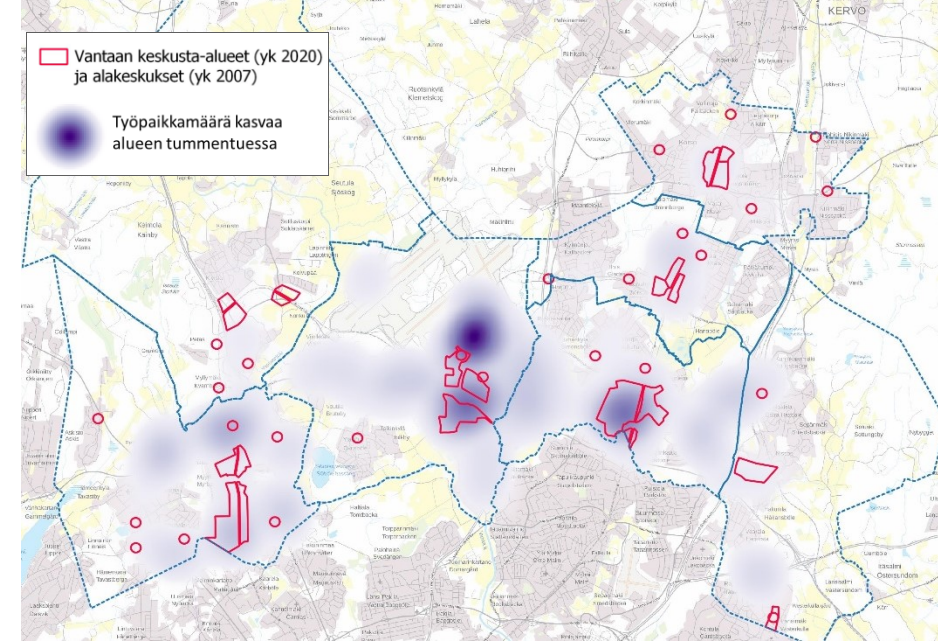
Alakeskuksista osassa on tiiviisti asutusta lähiympäristössä, mutta osa sijoittuu pientalovaltaisille alueille, joissa väestöä on vähemmän. Osa alakeskuksista sijaitsee työpaikka-alueiden tuntumassa. Vehkala ja Petas sijoittuvat lentomelualueelle, eikä alakeskuksen ympäristöön suunnitella asumista.

Työpaikoilla on myös merkitystä kaupan asiakaspotentiaaliin, mutta vähemmän kuin asukkailla. Sekoittunut rakenne tuottaa kuitenkin elävämpää keskustaa ja palveluille tasaisempaa asiakasvirtaa vuorokauden eri aikoina kuin asukaspainotteinen keskusta. Lähipalvelut pyritään sijoittamaan lähelle asutusta. Myös työpaikka-alueille sijoittuu kauppaa, jolloin kauppa palvelee usein lähialuetta laajempaa aluetta.

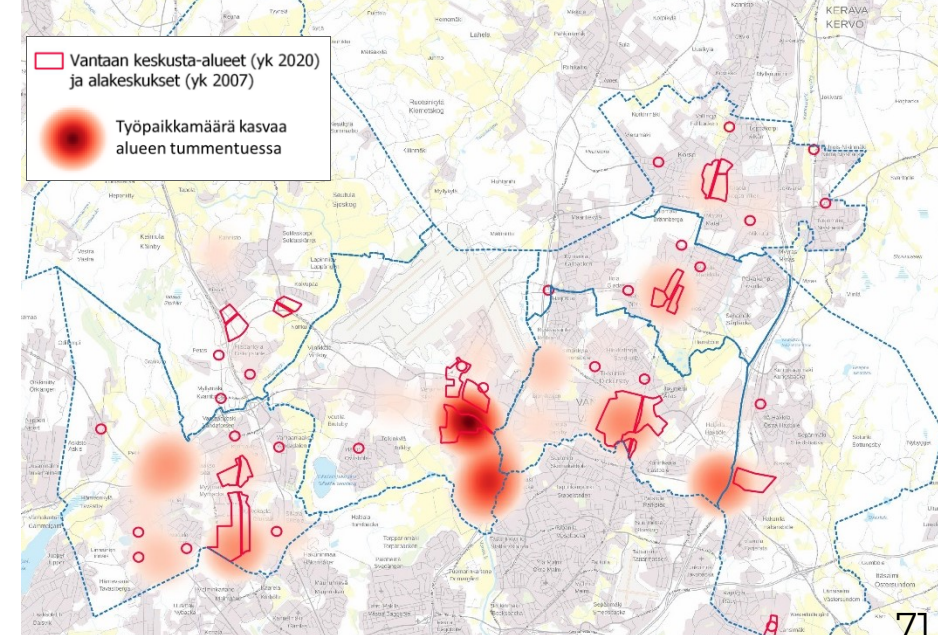
Vantaan keskustoista ainoastaan Tikkurila ja Aviapolis ovat merkittäviä asutus- ja työpaikkakeskittymiä. Tikkurilassa työpaikat ja asutus on sekoittunut, mikä luo siitä urbaanin keskusta-alueen. Aviapoliksessa asukas- ja työpaikkakorttelit ovat sen sijaan vielä eriytyneet. Keskusta-alueen kehityksen myötä tavoitteena on sekoittunut rakenne. Myös Myyrmäessä on paljon asukkaita ja työpaikkoja. Muissa keskustoissa työpaikkojen määrä jää vähäiseksi.

Kaupan työpaikat painottuvat sekä keskustoihin että kaupan alueille. Merkittäviä kaupan työpaikkojen keskittymiä ovat Tammisto, Aviapolis (Jumbo), Petikko ja Porttipuisto. Myös Tikkurilassa, Myyrmäessä ja Koivukylässä on havaittavissa selvät kaupan työpaikkojen keskittymät.

Työpaikkakeskittymät – heatmap



Kaupan työpaikat – heatmap



3.4. Väestönkehitys, keskustojen päämarkkina-alueet

Vantaan väestönkehitystä on tarkasteltu vuoteen 2041 asti. Vuoteen 2031 asti ulottuva väestöarvio pohjautuu kaupungin viralliseen aluekohtaiseen väestöennusteeseen. Vuoteen 2041 ulottuva pidemmän aikavälin arvio pohjautuu kaupungin MAL-asuntorakentamisarvioihin sekä ratikan maankäyttöpotentiaaliin. Näiden pohjalta on laskettu arvio potentiaalisesta asukasmäärän kasvusta keskimääräisen asukaslajin avulla (asumisväljyytenä käytetty 48 kem/).

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

Väestönkasvu tuo potentiaalia keskustojen kehittämiselle ja palveluiden kasvulle. Arvioiden mukainen väestönkehitys on voimakasta jokaisen keskustan markkina-alueella.

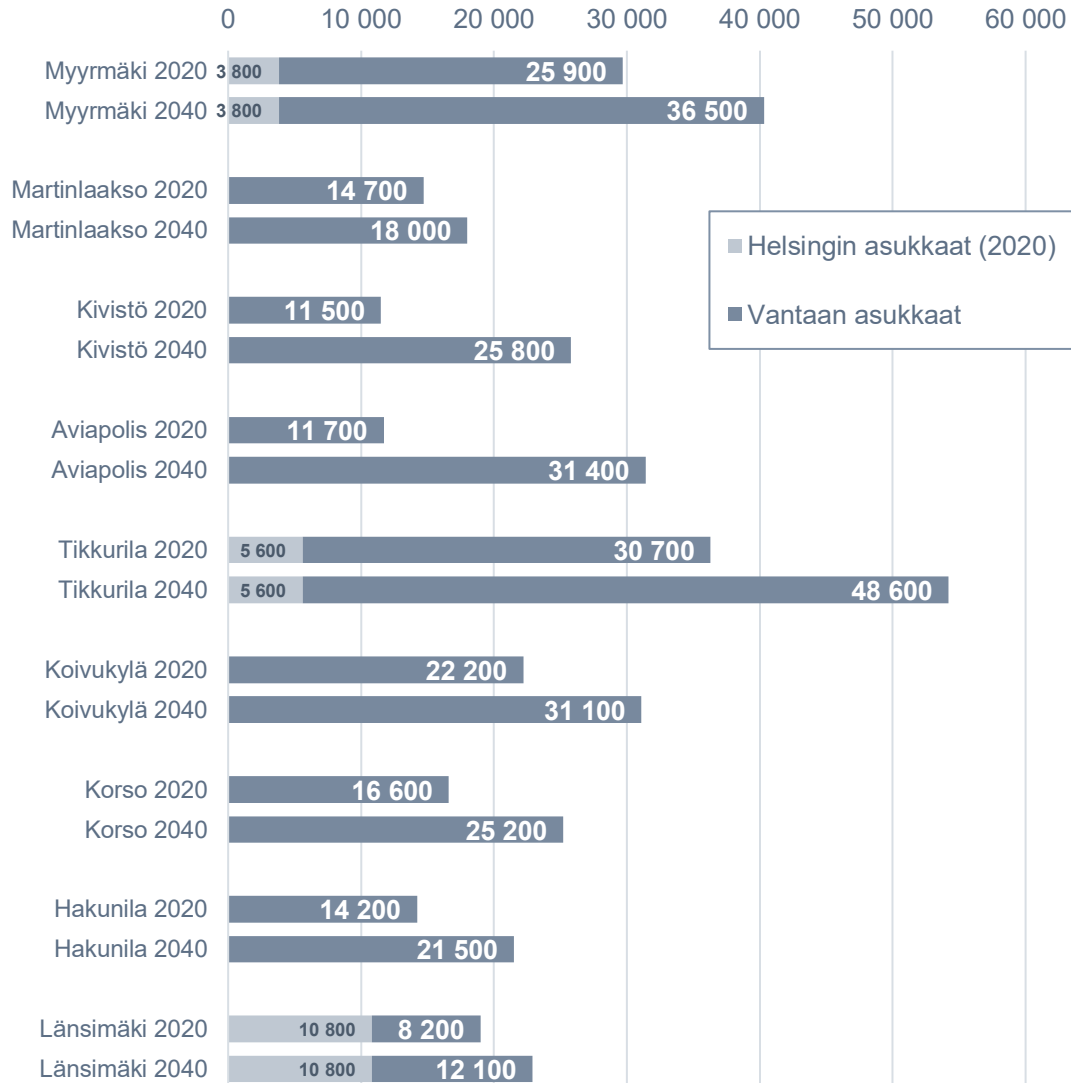
Suuralue	2021	2026	2031	2041	Muutos 2021- 2031	Muutos %	Vuosi- kasvu 2021-31	Muutos 2021- 2041	Muutos %	Vuosi- kasvu 2021-41
1 Myyrmäen suuralue	58 380	63 000	67 600	80 000	9 200	16 %	1,5 %	21 600	37 %	1,6 %
Martinlaakson ma-alue*	16 045	17 200	18 200	19 400	2 200	14 %	1,3 %	3 300	21 %	1,0 %
2 Kivistön suuralue	16 875	22 600	28 200	31 800	11 300	67 %	5,3 %	14 900	88 %	3,2 %
3 Aviapoliksen suuralue	20 023	23 800	28 600	44 100	8 500	42 %	3,6 %	24 000	120 %	4,0 %
4 Tikkurilan suuralue	46 210	50 600	53 000	68 700	6 800	15 %	1,4 %	22 500	49 %	2,0 %
5 Koivukylän suuralue	30 319	32 300	34 400	40 300	4 100	14 %	1,3 %	9 900	33 %	1,4 %
6 Korson suuralue	30 036	30 200	32 600	44 200	2 500	8 %	0,8 %	14 200	47 %	2,0 %
7 Hakunilan suuralue	30 571	32 000	34 800	44 200	4 300	14 %	1,3 %	13 600	44 %	1,9 %
Hakunilan ma-alue	17 663	18 900	20 200	24 400	2 500	14 %	1,4 %	6 800	38 %	1,6 %
Länsimäen ma-alue	9 907	9 900	10 900	13 800	1 000	10 %	1,0 %	3 900	39 %	1,7 %
Vaaralan kaupunginosa**	3 001	3 200	3 700	6 000	700	23 %	2,1 %	3 000	100 %	3,5 %
99 Muu alue	4 817	4 700	4 700	4 800	-100	-2 %	-0,2 %	0	0 %	0,0 %
Vantaa	237 231	259 200	283 900	358 100	53 000	22 %	1,8 %	137 700	58 %	2,1 %

Lähes jokaisen keskustan markkina-alueella eli kyseisellä suuralueella väestön arvioidaan kasvavan yli 10 000:lla seuraavan 20 vuoden aikana. Tätä alhaisempaa kasvua on ainoastaan Martinlaaksossa, Koivukylässä ja Länsimäessä. Myyrmäen, Aviapoliksen ja Tikkurilan markkina-alueilla asukasmäärän arvioidaan kasvavan seuraavan 20 vuoden aikana jopa yli 20 000:lla.

Nykytilanteeseen verrattuna väestönkasvu on erityisen voimakasta ns. uusien keskusta-alueiden vaikutusalueella eli Aviapoliksessa ja Kivistössä. Myös ratikan varressa Hakunilan ja Länsimäen lähivaikutusalueilla (eli lähikaupunginosissa) rakentamispotentiaali mahdollistaa suhteellisen suuren väestönkasvun.

3.4. Väestönkehitys, keskustojen lähialueet

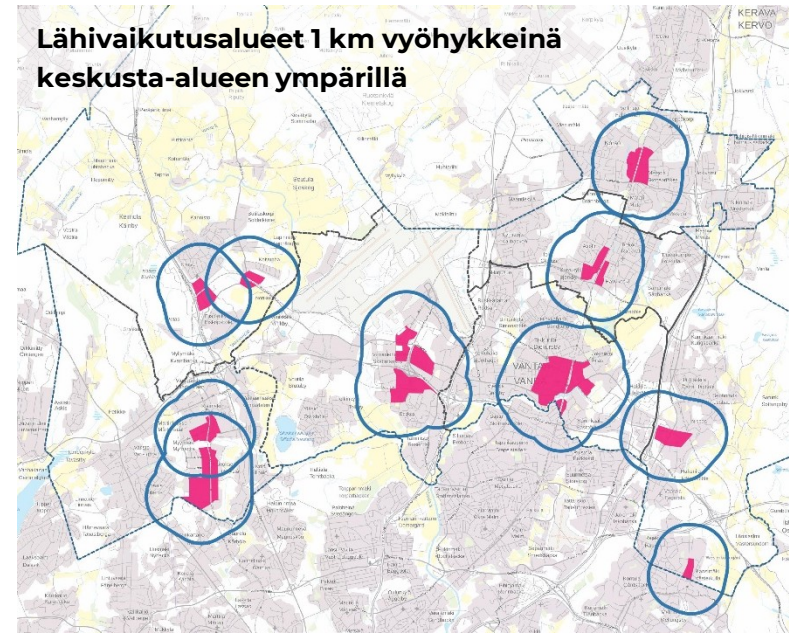
Väestönkehitys 1 km vyöhykkeellä keskusta-alueista



Päämarkkina-alueen rinnalla tarkastellaan lähivaikutusalueen asukasmäärien kehitystä (eli 1 km:n säteellä keskusta-alueista). Kehitys kertoo asutuksen tiivistymisestä keskustan lähiympäristöön ja kaupan palveluiden kasvupotentiaalista. Mitä enemmän keskustassa ja sen lähialueella on asukkaita, sen enemmän on potentiaalia keskustapalveluille. Lähiasukkaiden ostovoima kohdistuu suurelta osin keskustaan, kun taas kauempana olevien asukkaiden asiointia suuntautuu herkästi myös mm. alakeskuksiin tai markkina-alueen ulkopuolelle.

Usean keskustan lähialueella on asukkaita jo tälläkin hetkellä hyvin paljon. Myyrmäki ja Tikkurila nousevat lähialueen nykyisessä ja tulevassa asukasmäärässä yli muiden, mikä kertoo merkittävästä urbaanin keskustan potentiaalista. Niiden lähivaikutusalueet ulottuvat myös kaupungin rajojen ulkopuolelle.

Uusissa kehittyvissä keskustoissa, Kivistössä ja Aviapoliksessa asukasmäärän kasvu tuo potentiaalia palveluiden kehittämiseksi.

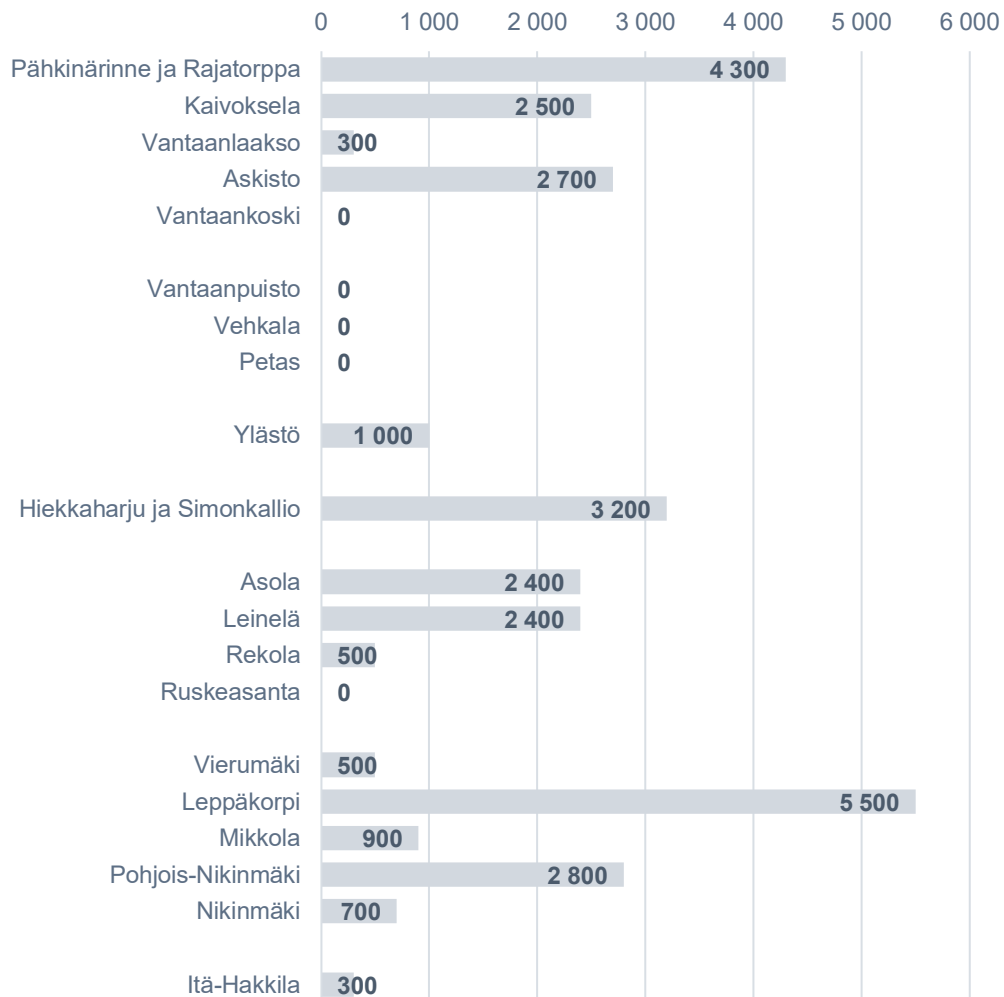


Myyrmäen ja Martinlaakson vyöhykkeet menevät osin päällekkäin. Asukasmäärää on tarkasteltu siten, että vaikutusalue menee rajapinnassa kaupunginosien mukaan. Kivistön ja Lapinkylän alueet on tarkastelussa yhdistetty. Potentiaali kohdistuu alkuvaiheessa Kivistöön, pitkällä tähtäimellä osa Lapinlahden keskusta-alueelle.

Osa vaikutusalueesta ulottuu Helsingin puolelle, eikä Helsingin aluista ole esitetty asukasmäärän kasvua, ainoastaan nykyinen asukasmäärä.

3.4. Väestönkehitys, alakeskusten lähialueet

Asukasmäärän kasvu 1 km vyöhykkeellä 2020-2040

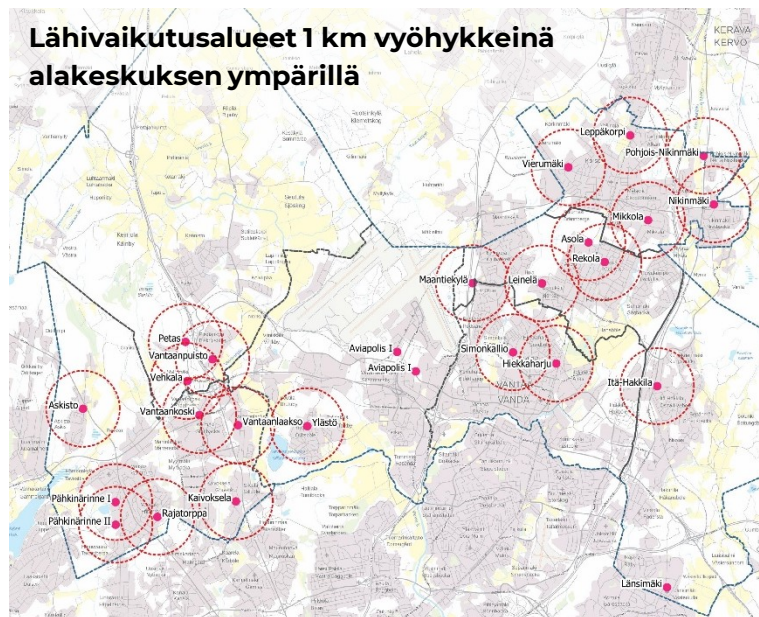


Alakeskusten palveluiden kehitykseen vaikuttaa oleellisesti lähialueen asukasmäärän kasvu. Säteeksi on valittu 1 km kuvaa suuntaa-antavasti potentiaalisinta alakeskuksen markkina-alueetta.

Oheisessa kaaviossa on kuvattu alakeskusten lähialueen asukasmäärän kasvu kilometrin säteellä. Tiheässä verkossa vyöhykkeet menevät päällekkäin ja näin ollen asukasmäärän kasvuun on laskettu päällekkäisistä osuuksista ainoastaan kyseistä alakeskusta lähempänä oleva potentiaali. Luvuissa ei ole mukana läheisen keskusta-alueen lähivaikutusalueen asukaskasvua, kun se kohdistuu selvästi keskusta-alueelle eikä alakeskukseen. Pähkinärinne ja Rajatorppa on alueina yhdistetty, koska niiden potentiaali kohdistuu osin Pähkinärinteen keskusta-alueelle, jossa on jo nyt lähipalveluita. Myös Hiekkaharjun ja Simonkallion vyöhykkeet on yhdistetty, koska alueella on useita lähipalvelukeskuksia.

Tarkastelussa on huomioitu vain Vantaan kaupungin puolella tapahtuva kasvu. Kaaviossa ei ole mukana alakeskuksia, jotka sijoittuvat keskusta-alueelle (Aviopolis ja Länsimäki).

Lähivaikutusalueet 1 km vyöhykkeinä alakeskuksen ympärillä



Pähkinärinteen ja Rajatorpan sekä Leppäkorven lähialueella on paljon rakentamispotentiaalia, joka toteutuessaan mahdollistaa merkittävän asukasmäärän kasvun alueilla. Myös Kaivoksella, Askistossa, Hiekkaharjussa ja Simonkalliossa, Asolassa, Leinelässä ja Pohjois-Nikinmäessä lähialueen asukasmäärä kasvaa arvioiden mukaan kohtalaisen paljon. Huomioitavaa on kuitenkin, että kaikkien alueiden suunnittelu ei ole vielä ajankohtainen ja joidenkin toteutuminen voi siirtyä 2040 vuoden jälkeen.

Vehkala ja Petas sijoittuvat lentomelualueelle, eikä näihin ole osoitettu väestönkasvua. Asukaskasvua ei myöskään ole osoitettu Vantaankosken, Vantaanpuiston ja Ruskeasannan lähialueille.

3.5. Ostovoiman kehitys keskustojen päämarkkina-alueilla

Ostovoima kuvaa vähittäiskauppaan kohdistuvaa rahankäyttöä eli markkina-alueen kysyntää kaupan näkökulmasta. Tässä tarkastellaan keskusta hakeutuvan kaupan ja palveluiden ostovoimaa eli päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan, ravintoloiden sekä kaupallisten palveluiden ostovoimaa. Mukana ei siis ole tilaa vaativaa kauppaa eikä autokauppaa.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan. Pitkällä aikavälillä ostovoima kasvaa hitaammin kuin ensimmäisen 10 v. aikana. Ostovoiman kasvu asukasta kohden vaihtelee puolen ja puolentoista prosentin välillä toimialasta riippuen.

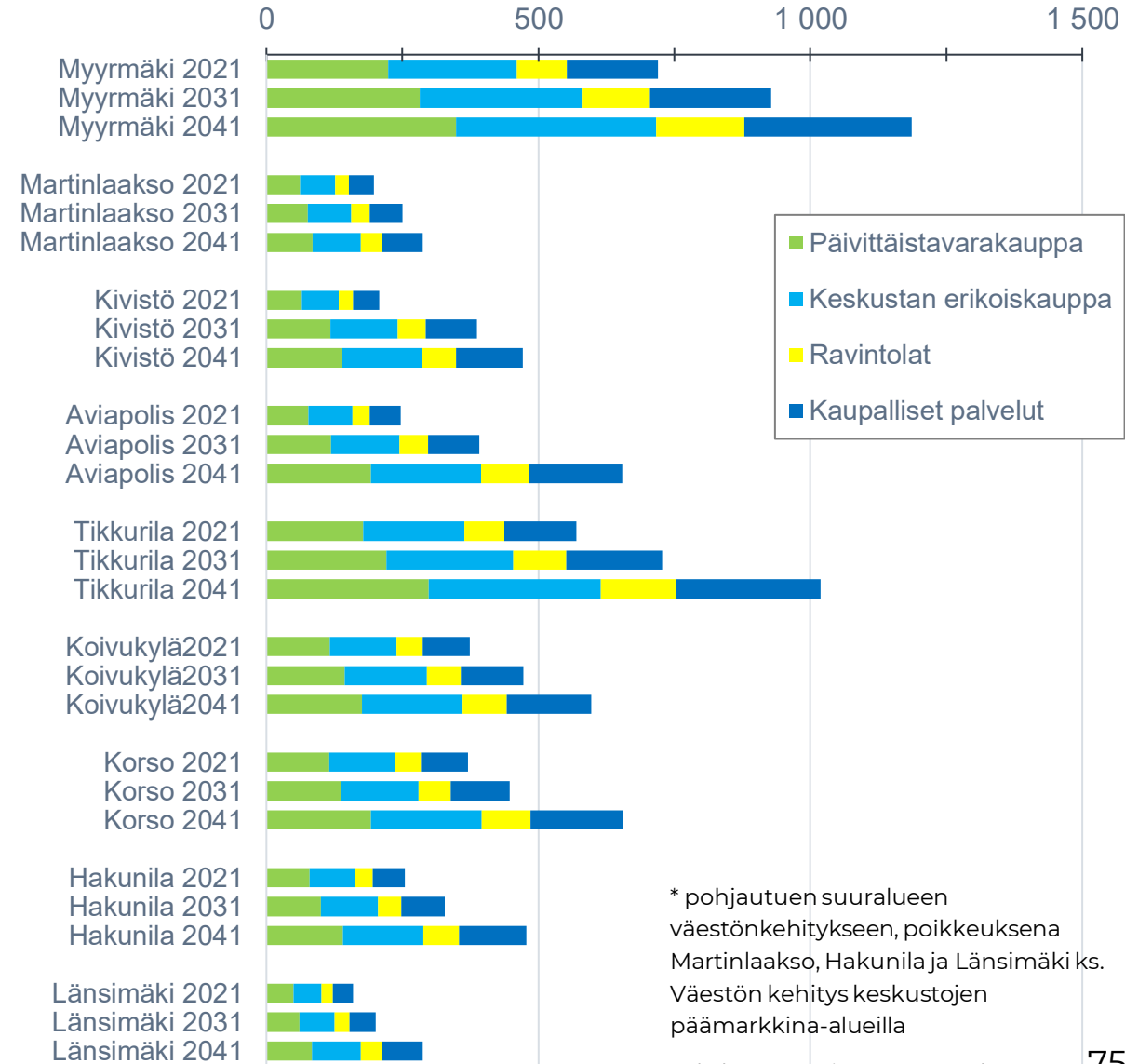
Ostovoiman kehityksen laskennassa on kuitenkin lukuisia epävarmuustekijöitä niin väestönkasvun kuin ostovoiman kasvunkin osalta. Palvelutarjonnan kehityksen näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että kaupan ja palveluiden kasvulle luodaan riittävästi edellytyksiä.

Koska väestönkasvu Vantaalla on suurta, on sillä merkittävä vaikutus ostovoiman kasvuun. Ostovoiman kasvu on erityisen suurta alueilla, jossa väestö kasvaa paljon kuten Myyrmäessä, Tikkurilassa ja Aviapoliksessa. Nämä ovat myös alueita, joissa palveluiden kasvulle on suurimmat edellytykset.

Taulu: Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2021-2031	2031-2041	2021-2041
Päivittäistavarakauppa ja Alko	0,8 %	0,4 %	0,6 %
Keskustan erikoiskauppa	0,8 %	0,5 %	0,6 %
Ravintolat	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Päämarkkina-alueen ostovoiman kehitys, milj. e *



3.6. Kaupan mitoitus

Erikoiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve

Laskennallinen liiketilan lisätarve Vantaan keskustojen markkina-alueella 2041
jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella, k-m²

	Myyrmäki	Martin-laakso	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Länsi-mäki
Erikoiskauppa	27 000	4 800	16 400	25 800	26 700	12 800	16 900	13 500	7 600
Ravintolat	14 700	2 900	7 900	12 100	13 900	7 100	8 900	6 900	4 000
Muut kaupalliset palvelut	13 700	2 400	8 400	13 300	13 600	6 400	8 600	6 900	3 900
Keskustapalvelut yhteensä	55 400	10 100	32 700	51 200	54 200	26 300	34 400	27 300	15 500

Nykyinen liiketilatarpeen toteutumisasaste (nykyiset liiketilat vs. laskennallinen nykyinen liiketarve)

	Myyrmäki	Martin-laakso	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Länsi-mäki
Erikoiskauppa ja palvelut	38 %	15 %	22 %	510 %	81 %	35 %	26 %	15 %	10 %

Liiketilan lisäarpeen tavoitteellinen toteutumisasaste ko. keskustassa 2041

	Myyrmäki	Martin-laakso	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Länsi-mäki
Erikoiskauppa	30 %	15 %	20 %	15 %	30 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Ravintolat	70 %	60 %	70 %	60 %	80 %	60 %	60 %	60 %	60 %
Muut kaupalliset palvelut	70 %	60 %	70 %	60 %	80 %	70 %	70 %	60 %	60 %

Keskustan erikoiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisellä tavoitteellisilla myynititehokkuuksilla (erikoiskauppa ja ravintolat 5 800 e/my-m², eli 4600 e/k-m²). Kaupallisten palveluiden tilantarve on laskettu vähittäiskaupan tarpeesta (25 %). Päivittäistavarakaupan mitoitusta on tarkasteltu sivulla 78.

Liiketilan lisätarvetta on tarkasteltu markkina-alueittain. Tarkastelussa on otettu huomioon myös se, että koko ostovoiman kasvu ei tule toteutumaan keskustoissa uutena liiketilana, vaan tilatarvetta kohdistuu myös keskustojen ulkopuolelle mm. kaupan alueille sekä Vantaan ulkopuolelle mm. Helsinkiin ja Espooseen. Lisäksi osa ostovoiman kasvusta suuntautuu verkkoon ja osa toteutuu nykyisissä liiketiloissa.

Oheisessa taulukossa on esitetty nykyinen liiketilan toteutumisasaste (liiketilat 2022 vs. laskennallinen tarve 2022). Tämän pohjalta on hahmoteltu tulevaisuuden tavoitteellinen toteutumisasaste, ei kuinka suuri osa liiketilan lisätarpeesta 2041 toteutuisi Vantaan keskustoissa.

Seuraavalla sivulla esitetään potentiaalinen uuden liiketilan mitoitus keskustoittain.

3.6. Kaupan mitoitus

Erikoiskaupan ja palveluiden mitoitus keskustoissa

Vantaan keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041, k-m², min

	Myyrmäki	Martin-laakso	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Länsi-mäki
Erikoiskauppa	8 000	1 000	3 000	4 000	8 000	2 000	3 000	2 000	1 000
Ravintolat	10 000	2 000	6 000	7 000	11 000	4 000	5 000	4 000	2 000
Muut kaupalliset palvelut	10 000	1 000	6 000	8 000	11 000	4 000	6 000	4 000	2 000
Keskustapalvelut yhteensä	28 000	4 000	15 000	19 000	30 000	10 000	14 000	10 000	5 000
Osuus laskennallisesta keskustapalveluiden lisätarpeesta*	51 %	40 %	46 %	37 %	55 %	38 %	41 %	37 %	32 %

* Keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041 (keskustapalvelut yhteensä) vs. keskustojen laskennallinen lisätarve (keskustapalvelut yhteensä, edelliseltä sivulta)

Vantaan keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041 kaavoitusvarauksella, k-m², max

	Myyrmäki	Martin-laakso	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Koivukylä	Korso	Hakunila	Länsi-mäki
Erikoiskauppa	10 000	1 000	4 000	5 000	10 000	3 000	4 000	3 000	1 000
Ravintolat	13 000	3 000	8 000	9 000	14 000	5 000	7 000	5 000	3 000
Muut kaupalliset palvelut	13 000	1 000	8 000	10 000	14 000	5 000	8 000	5 000	3 000
Keskustapalvelut yhteensä	36 000	5 000	20 000	24 000	38 000	13 000	19 000	13 000	7 000

Oheisessa taulussa on esitetty Vantaan keskustoihin suunnattu potentiaalinen erikoiskaupan ja palveluiden uuden liiketilan mitoitus vuoteen 2041.

Minimimitoitus on mitoitus, johon vähintään olisi syytä varautua ostovoiman kasvun pohjalta. Maksimimitoitus (1,3*minimi) ottaa huomioon kilpailun, kaavallisen jouston sekä konseptien kehityksen edellyttämän tilantarpeen kasvun.

Mitoitus kohdistuu mm. kivijalkapalveluihin, hybridikeskuksiin sekä palvelu- ja kauppakeskuksiin. Sijoittumista on tarkastellaan tarkemmin luvussa 5.2 Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa.

Mitoitus pohjautuu Vantaan asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun olettaen, että keskustat palvelevat pääosin paikallisesti omaa suuraluettaan. Mikäli haluttaisiin laajamittaisesti palvella ”uutta” seudullista asiointia, se edellyttäisi todennäköisesti kauppakeskustyyppistä mitoitukseltaan suurempaa ratkaisua kuin nyt esitetty. Nykyinen kysyntä on kuitenkin enemmän paikallispalveluita tarjoavissa palvelukeskuksissa.

3.6. Kaupan mitoitus, Päivittäistavarakaupan mitoitus suuralueilla

Päivittäistavarakaupan nykytilanne (2022)

	Myyrmäki	Kivistö	Avia- polis	Tikkurila	Koivu- kylä	Korso	Hakunila	Vantaa
Pinta-ala 2021,	31 400	1 400	28 200	17 400	12 000	9 000	7 800	107 200
Toteutuminen vs. tarve 2021	115 %	18 %	303 %	81 %	85 %	64 %	55 %	97 %

Päivittäistavarakaupan mitoitus 2031

	Myyrmäki	Kivistö	Avia- polis*	Tikkurila	Koivu- kylä	Korso	Hakunila	Vantaa
Liiketilarave 2031 min, k-m ²	31 600	13 200	13 400	24 800	16 100	15 200	16 300	130 600
Liiketilarave 2031 max, k-m ²	41 100	17 200	17 400	32 200	20 900	19 800	21 200	169 800
Tarpeen tavoitteellinen toteutumisaste 2031	115 %	90 %	50 %	100 %	90 %	90 %	90 %	
Mitoitusvaraus 2031 min, k-m ²	36 300	11 900	6 700	24 800	14 500	13 700	14 700	122 600
Mitoitusvaraus 2031 max, k-m ²	47 300	15 500	8 700	32 200	18 800	17 800	19 100	159 400
Uusi pinta-ala 2031 min, k-m ²	4 900	10 500	6 700	7 400	2 500	4 700	6 900	43 600
Uusi pinta-ala 2031 max, k-m ²	15 900	14 100	8 700	14 800	6 800	8 800	11 300	80 400

Päivittäistavarakaupan mitoitus 2041

	Myyrmäki	Kivistö	Avia- polis*	Tikkurila	Koivu- kylä	Korso	Hakunila	Vantaa
Liiketilarave 2041 min, k-m ²	39 000	15 500	21 500	33 500	19 600	21 600	21 600	172 300
Liiketilarave 2041 max, k-m ²	50 700	20 200	28 000	43 600	25 500	28 100	28 100	224 200
Tarpeen tavoitteellinen toteutumisaste 2041	115 %	90 %	50 %	100 %	90 %	90 %	90 %	
Mitoitusvaraus 2041 min, k-m ²	44 900	14 000	10 800	33 500	17 600	19 400	19 400	159 600
Mitoitusvaraus 2041 max, k-m ²	58 300	18 200	14 000	43 600	23 000	25 300	25 300	207 700
Uusi pinta-ala 2041 min, k-m ²	13 500	12 600	10 800	16 100	5 600	10 400	11 600	80 600
Uusi pinta-ala 2041 max, k-m ²	26 900	16 800	14 000	26 200	11 000	16 300	17 500	128 700

* Aviapoliksessa mitoitus koskee kehittyvää kaupunkikeskustan aluetta Kehän III:n pohjoispuolella

Päivittäistavarakaupan mitoitus on laskettu päivittäistavarakaupan ostovoimasta keskimääräisellä, tavoitteellisella myyntitehokkuudella 11600 e/my-m² (eli 8900 e/k-m²).

Mitoitusta on tarkasteltu suuralueittain, koska suuralueet toimivat hyvin keskustojen ja niiden lähiympäristöjen markkina-alueina. Päivittäistavarakauppaa sijoittuu keskustojen ohella koko alueelle asutuksen mukaan. Tarkastelussa tulee huomioida, että Martinlaakso kuuluu Myyrmäen ja Länsimäki Hakunilan suuralueeseen.

Oheisessa taulukossa minimi on mitoitus, johon vähintään olisi syytä varautua ostovoiman kasvun pohjalta. Maksimi (1,3*minimi) ottaa huomioon ottaa huomioon kilpailun, jouston sekä konseptien kehityksen edellyttämän tilantarpeen kasvun. Laskelmassa on otettu huomioon tarpeen toteutumistavoite alueella, eli kuinka suurta osuutta liiketilarapeesta alueella voi tavoitella toteutuvan.

Pääosin tavoitteena on palvella omaa aluettaan, mutta alueilta on siirtymiä myös muualle. Toisaalta taas Myyrmäen ja Tikkurilan alueille tulee jonkin verran asiointia myös läheisiltä kaupunginrajan ulkopuolisilta alueilta.

Aviapoliksen alueella Jumbo ja Tammisto palvelevat seudullisesti, mutta uusien keskusta-alueiden kehityksen painopiste on paikallisissa asukkaissa. Aviapoliksen mitoituksessa Jumbo ja Tammisto on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, eli mitoitus on laskettu ostovoiman kasvusta ja koskee uusia keskusta-alueita.

Uuden päivittäistavarakaupan mitoitus on laskettu vähentämällä tulevaisuuden tavoitteesta (mitoitusvaraus) nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-ala. Sijoittumista on tarkasteltu seuraavassa luvussa.

4. Vantaan päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen

- HOK-Elanto
- Kesko
- Lidl

4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita Vantaalla, sijoittuminen

Päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen vaikuttavat mm. asukaskasvu, liikenneverkot, palveluverkko kokonaisuudessaan, kilpailutilanne, kaupan konseptien kehitys ja muut kaupan tarpeet. Alkuun on koottu yhteen yleisiä periaatteita päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen Vantaalla. Yleisiä päivittäistavarakaupan konsepteja ja trendejä on käsitelty luvussa 2.2.

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kaupan toimijoita. Haastatteluissa koottiin päivittäistavarakaupan toimijoiden näkemykset päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämistarpeista ja niitä on käytetty hyväksi tuloksissa.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisen periaatteita

Kaupan sijoittumiseen vaikuttaa yleisesti mm. lähialueen asukasmäärä, kilpailutilanne sekä saavutettavuus. Saavutettavuuden näkökulmasta optimaalinen sijainti on mm. keskusta- tai asuinalueen portissa, eli alueen pääkulkuväylän suulla ja ison väylän lähellä, jossa se saavuttaa mahdollisimman laajan asiakasvirran. Myös näkyvyys on tärkeä kriteeri sijoittumiselle. Näkyvyys käsittää sekä itse myymälän että mainospylväät. Näkyvyys ei kuitenkaan riitä, jos kulkuyhteydet tontille ovat vaikeat.

Toimijat edellyttävät myös, että olosuhteet (sijainti, saavutettavuus, pysäköinti, koko) tulisi olla yhtä hyvät kuin kilpailijalla, jotta markkinoilla pystytään toimimaan.

Tiiviissä keskustoissa sijainti hybridihankkeissa, pysäköintitalossa tai kivijalkaliiketilassa on myös mahdollinen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon huolto- ja asiakasliikenne. Rakenteellisen pysäköinnin lisäksi on yleensä tarve myös lyhyelle maantason asiakaspysäköinnille.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, myös lähikaupassa, eikä sen nähdä suuresti muuttuvan tulevaisuudessakaan. Näin ollen saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on tärkeää. Lisäksi edellytetään riittävää ja toiminnallista asiakaspysäköintiä. Esimerkiksi lyhytaikaista pysäköintiä tarvitaan lähikaupan vieressä 5-10 autopaikkaa.

Toimijoilla on kiinnostusta ja toiveena päästä jo suunnittelun alkuvaiheessa mukaan hankkeeseen, jotta kaupan ja asiakkaiden tarpeet tulee huomioiduksi. Toiminnallisuusnäkökulmat ovat kaupalle tärkeitä, esimerkiksi huoltoliikenteeseen tarvitaan riittävät tilat ja yhteydet, ja huollon ratkaisut tulee suunnitella niin, ettei se häiritse asukkaita. Myymälän huonekorkeus on myös tyypillisesti suurempi kuin perinteisessä kivijalkaliiketilassa.



Perinteisten päivittäistavarakauppojen rinnalle hakeutuu entisiä myymälöitä. Niitä on parhaimmillaan keskustassa useita. Ne pyrkivät sijoittumaan vastaavien kriteerien mukaisesti kuin perinteisetkin myymälät. Myös näille pitää löytyä keskustoista sijaintipaikkoja.

4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita Vantaalla, kysyntä

Kaupan palveluverkkosuunnittelua tehdään pitkällä tähtäimellä. Kaupan toimijoilla on suuri kiinnostus kasvattaa päivittäistavarakaupan verkkoaan Vantaalla. Taustalla vaikuttavat erityisesti asukasmäärän kasvu mutta myös lähivuosien päivittäistavarakaupan verkon hidas kehittyminen sopivien sijaintipaikkojen puutteen takia. Toimijoiden mukaan Vantaalla on usealla alueella ollut liian vähän sijaintipaikkoja suurille supermarketeille.

Edellisen palveluverkkoselvityksen jälkeen (2015) on Vantaalle avattu kolme uutta Lidlä (Aviapolis, Myyrmäki ja Rajatorppa), yksi S-market (Tikkurila) ja yksi K-market on muuttunut K-supermarketiksi. Uusia lähikauppoja tai korttelikauppoja on tullut Tikkurilan keskusta Kivistöön, Askistoon ja Leinelään. Lopetetut myymälät ovat pääosin Keskoon yhdistetyn Suomen Lähikauppa Oy:n myymälöitä (Siwa ja Valintatalo).

Kysyntää Vantaalla on erityisesti monipuolisille supermarketeille. Lähikauppojen rakentamisella ei ratkaista kaupan palveluverkkoa. Koska asiakkaat usein hakevat laajaa valikoimaa sekä edullisia hintoja, tarvitaan myös vaihtoehtoja ja laajemman valikoiman eli suuremman kokoluokan myymälöitä.



Uusi Lidl Rajatorpassa sijaitsee asuinalueen reunassa, Vihdintien varressa.

Jokaisessa keskustassa, Martinlaaksoa ja Länsimäkeä lukuun ottamatta, on tuleva asukasmäärä väestöarvioiden mukaan niin suuri, että niissä olisi hyvä varautua 1–2 hypermarkettiin (nykyiset mukaan lukien). Uutta kysyntää on nykyistä pienemmille hypermarketeille (n. 5000–10000 k-m²). Hypermarketit toimivat yleensä myös alueellisen verkkokaupan tukikohtana.

Suurin tarve Vantaalla on supermarketeille (n. 2000–4000 k-m²), joita myös asiakkaat toivovat. Verkon laajentumiselle on kysyntää tulevaisuudessa ympäri Vantaata; keskustoissa, alakeskuksissa ja niiden reunoilla sekä asuin- ja työpaikka-alueilla, jos läheisissä keskustoissa ei sijaintipaikkoja ole riittävästi. Jokainen keskusta on tulevaisuudessa asukasmäärältään niin suuri, että keskustasta tulisi löytyä kaikkien kolmen toimijan suuret marketit (super tai hyper), ja suurimmissa niitä voi olla useita, osa keskustan ytimessä osa reuna-alueille. Perinteisten toimijoiden lisäksi myös etniset kaupat hakevat pienehköjen supermarketkokoluokan myymälätiloja (1000–1500 k-m²).

Supermarkettien rakentaminen ei tarkoita lähikauppaverkon supistumista, myös lähikauppoihin panostetaan. Toisaalta supermarket toimii myös hyvin tervetulleena lähikauppana. Lähikauppa- ja korttelikauppaverkkoa tulee täydentää keskustojen ytimessä, ratikkapysäkkien ympäristössä ja asukasmäärältään kehittyvillä asuinalueilla (erityisesti asuinalueen sisääntuloväylän suulla).

Keskustoissa on rinnakkaista kysyntää usealle päivittäistavarakaupan konseptille, eli keskustoihin voi hyvin rakentua sekä hyper- ja supermarketteja että korttelikauppoja.

Päivittäistavarakaupan tilantarve kasvaa monipuolistuvan valikoiman ja kasvavan palvelutarjonnan myötä. Myös verkkokaupan keräilyratkaisujen kehittäminen myymälöiden yhteydessä edellyttää tilaa. Tilan tarpeen kasvu olisi huomioita suunnittelussa ja kaavoituksessa.

4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät

Päivittäistavarakaupan uuden pinta-alan mitoitus suuralueilla
- 2041 mitoitus muutettuna supermarketiksi

Suuralue	2031 min	2031 max	2041 min	2041 max	Super- market* lkm 2041 min	Super- market* lkm 2041 max
Myyrmäki	4 900	15 900	13 500	26 900	4	13
Kivistö	10 500	14 100	12 600	16 800	4	8
Aviapolis	6 700	8 700	10 800	14 000	3	7
Tikkurila	7 400	14 800	16 100	26 200	5	13
Koivukylä	2 500	6 800	5 600	11 000	2	6
Korso	4 700	8 800	10 400	16 300	3	8
Hakunila	6 900	11 300	11 600	17 500	3	9
Vantaa	6 900	11 300	11 600	17 500	3	9

* Supermarketin myymäläkoko 2000 k-m² (min) – 3500 k-m² (max)

Päivittäistavarakaupan mitoitus on esitetty sivulla 78. Yllä olevassa taulussa on mitoitusta tarkasteltu supermarketverkon kehittämisen näkökulmasta, koska ne ovat eniten kaupan ja asiakkaiden toiveiden mukaisia. Mitoitus on muutettu myymälämääräksi, kun myymälän koko vaihtelee 2000 – 3500 kerrosneliömetrin välillä.

Osa laskennallisesta mitoituksesta voi toteutua supermarkettien ohella lähikauppoina. On kuitenkin huomioitava, että neljän lähikaupan (á 500 m²) tarjonta ei useinkaan vastaa yhden supermarketin (2000 m²) tarjontaa. Asukas valitsee mieluummin supermarketin asiointipaikakseen, vaikka se sijaitsisi kauempanakin.

Lähikaupoissa ja suurissa super- ja hypermarketeissa asioidaan erilaisista lähtökohdasta. Tyypillisesti ruokakauppaostoksilla haetaan monipuolista tarjontaa ja edullisia hintoja. Näin ollen usein ajetaan kauempana sijaitsevaan supermarkettiin, jos lähialueella on vain lähikauppa. Lähikauppa ei siten yksinään riitä asiakkaiden tarpeeseen, joten tärkeää on kehittää myös supermarketteja. Supermarket sijoittuminen lähialueelle parantaa yleisesti palvelujen saavutettavuutta lyhentäen asiointimatkoja. Lisäksi supermarketin ohella samassa rakennuksessa voi toimia myös muita lähipalveluita.

Seuraavilla sivulla tarkastellaan päivittäistavarakaupan verkon kehitysnäkymiä alueellisesti. Potentiaalisia uusia sijaintipaikkoja on esitetty s. 86 kartassa. Sijaintipaikkoja tarkastellaan lähemmin myös keskustoja ja alakeskustoja kuvaavissa luvussa 5.2. ja 5.3. Sijaintipaikat ovat ehdotuksia kaupan palveluverkon täydennyksen näkökulmasta. Osa sijaintipaikoista on vaihtoehtoisia, eikä niiden toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ole tarkemmin tarkasteltu.

Esitettyjen kehitysnäkymien lisäksi lähikauppoja ja korttelikauppoja voi sijoittaa kaupunkirakenteeseen asukkaiden lähialueelle, niin paljon kuin kysyntää toimijoiden puolelta löytyy, eli lähikauppaverkon rakentumista ei ole tarve rajoittaa. Seuraavan 20 vuoden aikana Vantaalla on kysyntää lukuisille pienille myymälöille suurempien myymälöiden rinnalla. Ne voivat olla esimerkiksi perinteisiä lähikauppoja, korttelikauppoja, delikauppoja tai etnisiä pt-myymlöitä (200-1000 k-m²).

Laskennallisen mitoituksen lisäksi myös kilpailutilanne vaikuttaa kaupan kysyntään. Tärkeää on, että toimijoilla olisi tasaisesti mahdollisuuksia sijoittaa supermarket-kokoluokan myymälöitä jokaisen keskustan vaikutusalueella.

Tyypillisesti lähikauppa edellyttää noin 2000 asukasta ja supermarket 5000-10 000 asukasta. Asukasmäärät ovat kuitenkin vain hyvin suuntaa-antavia arvioita. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseen vaikuttaa asukasmäärän ohella lähialueen mm. muu palvelutarjonta, alueen saavutettavuus ja alueella muutoin liikkuvat.

4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Länsi-Vantaa

Myyrmäki

Myyrmäen suuralueella on jo suunnitelmia päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseksi. Myyrmanniin on tulossa uusi Prisma ja Lidl, joka siirtyy pois Iso-Myyristä. Myyrmäen asemanseutua kehitetään ja Iso-Myyrin tilalle on suunnitteilla uusi pt-myymä, joka voi olla supermarket –kokoluokkaa. Nykyisin Iso-Myyrissä on Lidlin lisäksi Yalla-market, joka joutuu kehityksen myötä etsimään uuden toimitilan.

Asemanseudun kehityshankkeessa on myös varaus lähikaupasta asemalle. Se tukee nopeaa asiointia ja toimii hyvin kauppakeskuksen suurten myymälöiden rinnalla.

Voimakkaan asukasmäärän ja ostovoiman kehityksen myötä Myyrmäen alueella on tulevaisuudessa kysyntää edellisten muutoksen lisäksi myös uusille supermarketille esim. keskustan reuna-alueilla.

Vihdintien ympäristössä on epätasapainoinen markkinatilanne, ja kilpailutilanteen tasaamisen vuoksi olisi tarvetta löytää sijoittumispaikka uudelle supermarketille. Pähkinärinteeseen on rakenteilla Alepa, mutta se vastaa vain Pähkinärinteen ytimen tarpeeseen.

Kaivokselassa on Silvolan puolella asumisen kasvun myötä tarvetta uusille päivittäistavarakaupoille. Muutos työpaikka-alueesta asumiselle tulee tapahtumaan kuitenkin vasta pitkällä tähtäimellä. Sijaintina Hämeenlinnanväylän itäpuoli tukee uusia asukkaita paremmin kuin nykyinen alakeskus, jossa on jo hyvin pt-tarjontaa. Mahdolliset uudet päivittäistavarakaupat palvelisivat myös Helsingin puolen Kuninkaantammen aluetta.

Martinlaakso (osa Myyrmäen suuraluetta)

Martinlaakso kuuluu osana Myyrmäen suuralueeseen. Martinlaaksossa on suunnitelma uuden Lidlin rakentumisesta keskustan tuntumaan Hämeenlinnanväylän itäpuolelle. Se palvelee myös Vantaanlaakson asukkaita.

Lähikauppaa voidaan tutkia sijoitettavan Martinlaaksontien varteen esim. nykyisen huoltamon läheisyyteen.

Potentiaalista kysyntää saattaa olla myös pohjoisen supermarketin laajennukselle. Sijainti keskellä asutusta tiiviissä rakenteessa voi olla laajennukselle haastava.

Kivistö

Kivistö kehittyy vauhdilla ja alueella on hankkeita vireillä. Keskustaan rakentumassa palvelukeskus, jonne sijoittuu S-market ja Lidl. Keskustaan suunnitteilla myös uusi K-supermarket.

Keimolan puolella on Alepalle varaus. Alueella on asukkaita tulevaisuudessa niin paljon, että alueelle voisi tutkia myös pienen supermarketin sijoittamista.

Tulevaisuudessa keskustassa voi olla kysyntää myös 1–2 urbaanille hypermarketille pitkällä aikavälillä.

Lapinkylän asemanseudulle kannattaa tehdä varaukset supermarketille (1–3). Lisäksi Lapinkylän ja Kivistön välistä palvelumatkaa voi pitkällä aikavälillä tutkia uusien päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana. Ensisijaisesti supermarketit sijoitetaan kuitenkin Kivistön ja Lapinkylän keskustoihin.

4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Vantaan keskiosat

Aviapolis

Aviapoliksessa uusien päivittäistavarakauppojen rakentumisen painopiste on Kehä III:n pohjoispuolella olevalla keskusta-alueella. Tällä hetkellä ja vielä jonkin aikaa Jumbon hypermarketit ja Vantaanportin supermarket palvelevat alueen asukkaita. Tulevaisuudessa alueelle on kuitenkin syytä varata omiakin päivittäistavarakauppoja, alkuvaiheessa lähikauppoja, myöhemmin myös supermarketteja. Lähikaupat eivät alueella yksinään riitä tulevaisuuden palvelukysyntään.

Supermarketteja kannattaa Kehä III:n pohjoispuolella osoittaa sekä länsi- että itäpuolelle Aviapolista. Aviapolikseen on suunniteltu kauppaa ratikkapysäkkien ympäristöön ja niiden lähelle sopivat tulevaisuudessa myös supermarketit. Aviapoliksen asemaympäristöön on kaavassa varaus palvelukeskukselle, johon voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tarjontaa olisi hyvä tuoda myös Muuran ympäristöön, jossa lähikauppa riittänee asemanympäristön ja Vantaanportin tarjonnan rinnalla.

Itäpuolella Huberila–Annefred -akselilla on tarvetta supermarketille, ja kaupalla on kiinnostusta erityisesti Tikkurilantien varteen, kun alue alkaa rakentumaan. Tulevaisuudessa on alueella hyvä varautua pariinkin supermarkettiin, jotka toteutuvat vaiheittain. Luonteva sijaintipaikka löytyy Annefredin ratikkapysäkin tuntumasta. Toinen tutkittava sijaintipaikka voisi olla Huberin hallit. Ratkaisu voisi tuoda mielenkiintoisen ja omaleimaisen päivittäistavarakaupalle alueelle.

Jumbossa on tällä hetkellä hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta, mutta sen lisäksi Kehä III:n eteläpuolella voi tutkia korttelikauppojen sijoittamista esim. ratikkapysäkkien tuntumaan tai Etelä-Pakkalaan. Ne helpottaisivat lähiasiointia alueella. Toki Jumbon vetovoima on alueella suuri, mutta sen rinnalla voi löytyä toteuttamisedellytyksiä myös nopean pistäytymisen korttelikaupoille.

Ylästään on tutkitaan lähikauppaa suurempaa yksikköä, joka parantaisi alueen nykyistä tarjontaa merkittävästi.

Tikkurila

Tikkurilassa ja sen lähiympäristössä on kysyntää supermarketille jo nykytilassa. Kysyntää kohdistuu erityisesti Tikkurilan pohjoispuolella Läntisen Valkoisenlähteentien ja Valkoisenlähteentie varteen sekä myös Hiekkaharjun ympäristöön, Tikkurilan ja Koivukylän väliin. Kiinnostusta on enemmän Talvikkitien tai Koivukyläntien ympäristössä kuin Hiekkaharjun asemalla.

Radan itäpuolen kehittyessä supermarketteja voidaan sijoittaa myös mm. Jokiniemeen ja Värитеhtaan läheisyyteen.

Keskustassa voi olla kysyntää myös toiselle urbaanille hypermarketille, tai vähintään on turvattava nykyisen K-supermarketin kehitysmahdollisuus.

Kuusikkoon on suunnitteilla K-market, joka parantaa alueen lähipalveluita. Myös muiden ratikkapysäkkien vieressä kannattaa varautua lähikauppojen rakentumiselle.

Porttipuistoon on tulossa S-market, joka palvelee yhtäläillä myös Hakunilan kuin Tikkurilankin aluetta. Muillakin toimijoilla on kiinnostusta sijoittua Porttipuistoon, mutta maakuntakaava ja yleiskaava rajoittavat keskustahakuisen kaupan sijoittumista alueelle.

Tavoitteena on, että alueen kaupan tarjonta pohjautuu alueen asukasmäärän kehitykseen eikä vaikuta haitallisesti Hakunilan keskustan kehittämiseen.

4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Itä-Vantaa

Koivukylä

Koivukylään tavoitellaan uutta hypermarkettia keskustaan keskustan eteläosaan. Tälle vaihtoehtoinen sijaintipaikka olisi Citymarketin vieressä, mutta tilaa ei todennäköisesti ole riittävästi. Hypermarketin vahvuutena on laaja käyttötavaratarjonta, mikä vähentäisi erikoiskaupan asioinnin siirtymiä pois Koivukylästä.

Asolaan on rakentumassa supermarket ja toista paikkaa voidaan tutkia esimerkiksi Sydäntien ja Asolanväylän läheisyyteen. Koivukylän puistotie voisi olla myös kiinnostava kohde, se yhdistää kehittyvän Leinelän Koivukylään. Leinelässä kysyntää päivittäistavarakaupalle asumisen kasvun myötä, mahdollisesti myös supermarketille, jolle on haastava löytää sijaintipaikkaa.

Korso

Korsossa voidaan pitkällä aikavälillä varautua urbaaniin hypermarkettiin. Yhtenä sijaintivaihtoehtona on keskustan pohjoisosan ns. Toyotan alue, mutta keskeisempi sijaintipaikka olisi aseman tuntumassa nykyisten supermarkettien ympäristössä, jos alueelta löytyy tilaa. Supermarketille vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja voisi tutkia Kulomäentien varressa.

Leppäkorvessa on kysyntää päivittäistavarakaupalle asumisen kasvun myötä alkuvaiheessa lähikaupalle, mutta pitkällä tähtäimellä alueen rakentumisen myötä mahdollisesti myös supermarketille.

Hakunila

Hakunilan tämän hetkinen tarjonta ei vastaa alueen kysyntää. Tarvetta on uudelle supermarketille ja olemassa olevien myymälöiden kehittämiseksi ja laajentamiseksi sekä myöhemmin mahdollisesti myös hypermarketille. Tilaa löytyy mm. Hakunilan keskustan laajennusalueelta, mikä myös kiinnostaa kauppaa. Myös keskustan eteläpuolelle voidaan tutkia uuden päivittäistavarakaupan sijoittumista asukasmäärän kasvaessa. Parempi paikka olisi ratikkapysäkin läheisyydessä, mutta täältä ei löytyne tilaa.

Porttipuistoon tulossa oleva S-market lisää alueen tarjontaa, vaikka sijoittuukin Tikkurilan suuralueelle. Tästä huolimatta myös Hakunilassa on kysyntää päivittäistavarakaupan kehitykselle ja uudelle supermarketille. Mikäli Porttipuistoon kuitenkin sijoittuu useampi suuri supermarket, se voi hidastaa Hakunilan keskustan ja sen laajennuksen kehitystä.

Ratikkapysäkkien yhteydessä kannattaa varautua lähikauppojen sijoittumiseen. Vaaralassa löytyy mahdollisesti kysyntää pitkällä aikavälillä myös supermarketille.

Länsimäki (osa Hakunilan suuraluetta)

Länsimäessä on nykyisin vain lähikauppoja, eikä tarjonta vastaa kysyntään. Ostovoimaa suuntautuu mm. Jakomäkeen ja Mellunmäkeen. Länsimäki voisikin toimia ns. kaksinapaisena keskustana Mellunmäen kanssa, jossa on nyt yksi supermarket ja toinen suunnitteilla. Länsimäki saattaisi olla rakentamisolosuhteilta kiinnostavampi uuden supermarketin sijoittumispaikka kuin Mellunmäki.

Ensisijainen pt-kaupan kehityspaikka olisi Länsimäen keskustassa tulevan ratikkapysäkin ympäristössä, jonne on alustavasti suunniteltu palvelukeskusta. Toissijainen sijaintipaikka löytyy keskustan pohjoisen ratikkapysäkin läheisyydestä, Länsimäentien ja Maratontien risteyksestä.

4.3. Päivittäistavarakaupan uudistuva verkko

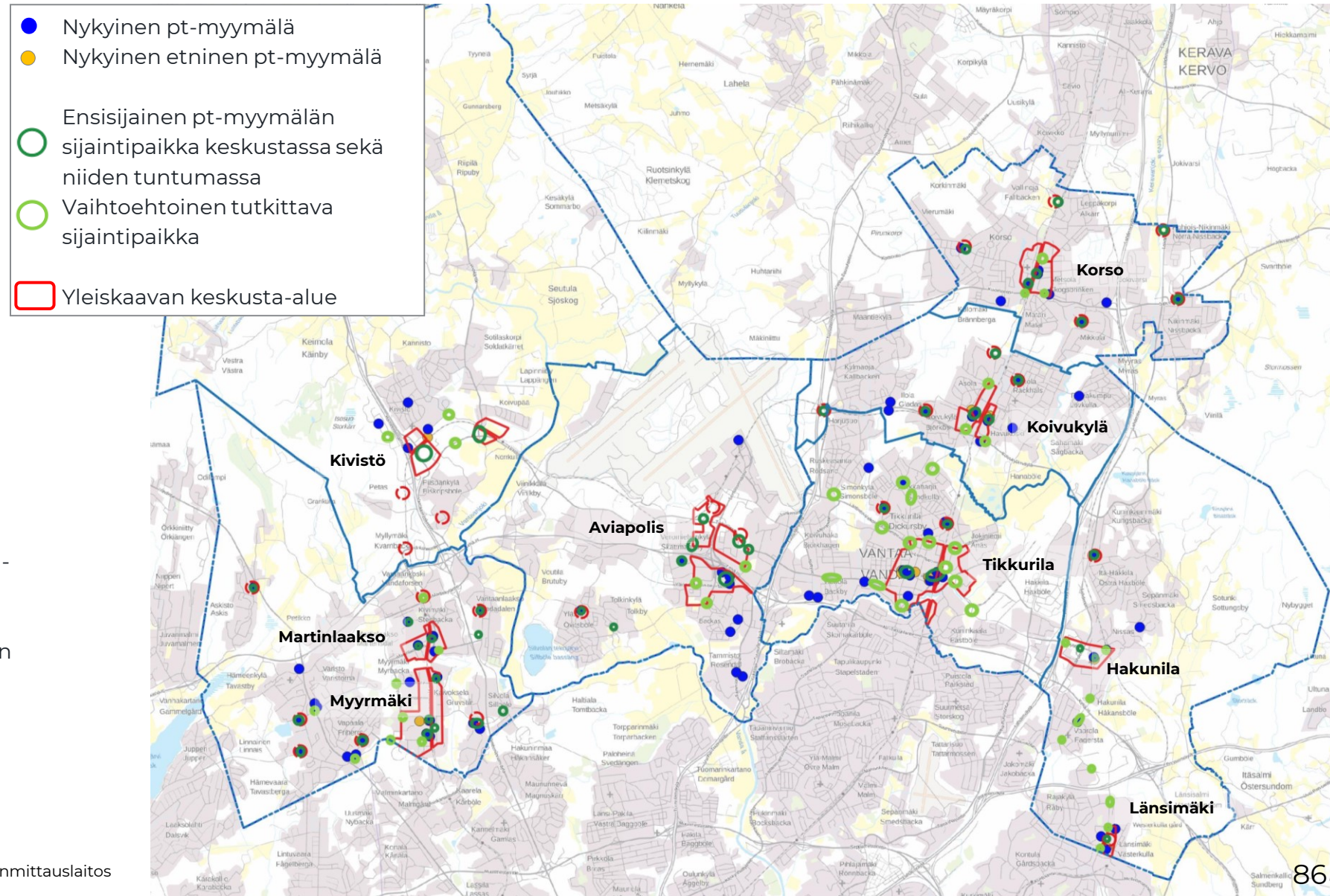
Oheisessa kartassa on esitetty koonti edellisillä sivuilla esitetyille päivittäistavarakaupan verkon alueellisille kehitysnäkymille. Potentiaaliset sijaintipaikat on osoitettu kartalle mm. seuraavien kriteerien pohjalta:

- Nykyisen pt-verkon täydennystarpeet
- Lähialueen asukaspotentialiaali
- Saavutettavuus
- Toimijoiden kiinnostus
- Kilpailutilanne

Sijaintipaikat ovat ehdotuksia kaupan palveluverkon täydennyksen näkökulmasta. Osa sijaintipaikoista on vaihtoehtoisia, eikä niiden toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ole tarkemmin tarkasteltu.

Oheiseen karttaan ei ole merkitty kaikkia keskusta-alueelle sijoittuvia potentiaalisia lähi- tai korttelikauppoja. Muutoinkin pieniä lähikauppoja voi hyvin sijoittaa kaupunkirakenteeseen asumisen mukaan, jos niille löytyy kysyntää.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu luontevasti myös muita kaupallisia palveluita. Alakeskusten kehityspotentiaalia on näiltä osin avattu luvussa 5.3.

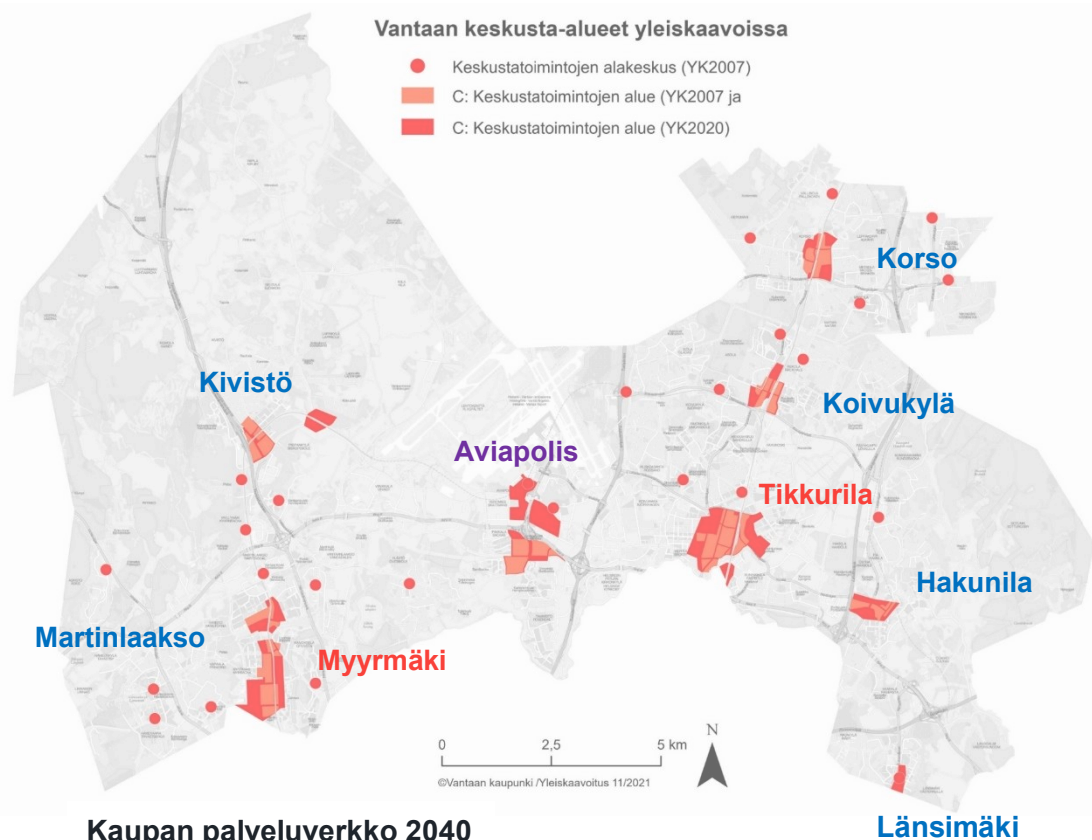


4.4. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia

- Päivittäistavarakaupan verkkoon tulisi varata riittävästi sijaintipaikkoja supermarketeille. Tärkeää on turvata kilpailun edellytykset siten, että jokaisen keskustan vaikutusalueella on kaikille kaupan toimijoille mahdollisuuksia supermarket-kokoluokan myymälöille. Kilpailutekijät ovat markkinoilla merkittäviä, joten kaupan toimijat edellyttävät sijainniltaan vastaavia ominaisuuksia (koko, pysäköinti, näkyvyys) kuin kilpailevalla toimijalla.
- Kaupan toimijat toivovat liiketiloilleen joustonvaraa ts. riittävää kerrosalaa, jotta kaupan konseptien mukaisten myymälöiden kehittäminen on mahdollista kysyntätilanteen muuttuessa.
- Kaavoihin tulisi osoittaa riittävästi tilavaroja siten, että lähikauppakonseptin mukainen myymälä voi alueen asukaskasvun myötä laajentua supermarket-konseptin kokoiseksi myymäläksi.
- Jos asuintalon tms. kivijalkaliiketilaa osoitetaan kaavassa päivittäistavarakauppa, olisi hyvä selvittää etukäteen, että liikepaikalle löytyy kysyntää ja toimintaedellytyksiä alueen markkinoilla sekä myös toimijoiden kiinnostusta kohdetta kohtaan. Muutoin koko hankkeen toteutus voi vaarantua tai pitkittyä.
- Konseptien kehitys ja mm. kylmätilojen, verkkokaupan ja muiden kauppaa tukevien palveluiden tarpeet kasvattavat tilantarvetta, mikä tulisi ottaa huomioon alueen liiketilojen suunnittelussa ja mitoituksessa. Mitoitustarpeesta kannattaa olla yhteydessä mahdollisiin kaupan toimijoihin jo suunnitteluvaiheessa.
- Kivijalkaliiketilaa suunnittelussa on erittäin tärkeää ottaa huomioon päivittäistavarakaupan huoltotarpeet ja jättää huollolle riittävästi tilaa, niin ettei se häiritse asukkaita.
- Päivittäistavarakaupan verkon suunnittelua ei kannata perustaa vain kolmen perinteisen kaupan toimijan tilatarpeisiin, vaan uusille toimijoille (mm. etniset myymälät ja uudet konseptit) tulee olla mahdollisuus saada käyttöönsä liiketiloja kaupallisesti hyviltä paikoilta erityisesti keskustoista. Entiset myymälät edellyttävät tiloiltaan samoja ominaisuuksia kuin ns. perinteinen päivittäistavarakauppa.
- Päivittäistavarakauppa hakee sijaintipaikkoja, jotka ovat näkyvillä ja hyvin saavutettavissa. Näin ollen asuinalueelta tulisi löytää sijaintipaikkoja enemmän alueen sisään tuloväylän läheisyydestä kuin alueen keskiosista.
- Päivittäistavarakaupan toimivuudelle helposti saavutettava ja riittävän kokoinen asiakaspysäköinti on merkittävä menestystekijä. Pysäköinti tulisi kuitenkin ratkaista tiiviissä kaupunkirakenteessa niin, ettei siitä tule kaupunkikuvallista tai urbaania kaupunkitilaa heikentävää tekijää.
- Päivittäistavarakauppojen yhteyteen kannattaa tutkia mahdollisuuksia sijoittaa etumyymälöitä. Niiden avulla voidaan tukea päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden tarjontakokonaisuutta erityisesti pienissä keskuksissa ja asuinalueilla. Etumyymälöihin sijoittuu luontevasti lähipalveluita, (esim. kahvila-ravintola, kioskki, kukkakauppa tai kampaamo). Tavoitteena tulisi olla, että etumyymälät avautuvat kaupunkitilaan.

5. Keskustojen kehittäminen ja tulevaisuuskuvat

5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla, keskustat 2040



Kaupan palveluverkko 2040

Kaupan pääkeskustat

- Tikkurila
- Myyrmäki

Seudullinen keskus/ paikallinen keskusta

- Aviapolis

Paikalliset keskikokoiset keskustat

- Martinlaakso
- Kivistö
- Koivukylä
- Korso
- Hakunila
- Länsimäki

Selvityksessä tarkastellaan kaupan palveluverkkoa keskustojen näkökulmasta ja lähtökohtana on yleiskaavan 2020 keskustatoimintojen alueet ja yleiskaavan 2007 alakeskukset.

Keskustat ovat luonteeltaan erilaisia. Niissä vaihtelevat mm. kaupan määrä ja rakenne. Tulevaisuudessa keskustojen palvelutarjontaa on tavoitteena kasvattaa, jotta keskustojen vetovoima säilyy ja paranee, ja keskustat pystyvät entistä paremmin palvelemaan paikallisia asukkaita. Palvelut lisäävät viihtyisyyttä ja oikein sijoitettuna luovat turvallisuuden tunnetta. Lisäksi palveluilla voidaan pyrkiä estämään alueiden eriytymistä. Tässä myös julkisten palveluiden rooli on suuri.

Keskustojen palveluverkon lähtökohtana on nykyinen kaupallinen tarjonta ja tulevaisuuden kasvuodotukset.

Kaupan pääkeskustoja ovat edelleen Tikkurila ja Myyrmäki. Aviapolis on seudullinen keskus Jumbon osalta, mutta varsinainen keskusta-alue on paikallinen keskusta.

Muut keskustat ovat paikallisia keskustoja. Nykyisten pienten keskusten Kivistön, Hakunilan ja Länsimäen tavoitellaan kasvattavan palvelutarjontaansa. Länsimäki yhdessä Mellunmäen kanssa tarjoaa hyvät paikallistasoiset kaupan palvelut.

5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla, keskustojen tulevaisuuden palveluprofiilit

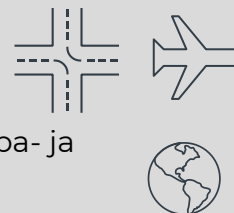
Myyrmäki

- Kaupunkikeskusta
- Kaupan palvelut kauppakeskuksessa
- Tiivis kivijalkakeskusta
- Kulttuurikeskus ja monipuoliset liikuntapalvelut



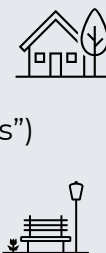
Aviapolis

- Moninapainen keskusta
- Seudun monipuolinen kauppa- ja viihdekeskus
- Modernit tiiviit kaupunkikeskustaparit; Aviapolis keskusta & Annefred
- Lähipalvelut Muuran pysäkkiympäristössä
- Huberilan pöhinäkeskus



Martinlaakso

- Paikalliskeskus
- Lähipalvelukeskus ("kauppakeskus")
- Lähipalveluita kivijalassa
- Myyrmäen alakeskus



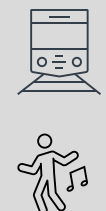
Tikkurila

- Vantaan pääkeskusta
- Urbaani kaupunkikeskusta ja laaja kivijalkakeskusta
- Pienet kauppakeskukset sekä korttelikeskukset
- Vapaa-ajan, kulttuurin ja matkailun keskus
- Hyvinvointipalveluiden ja koulutuksen keskus



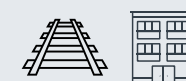
Kivistö

- Moderni kaupunkikeskusta
- Palvelukeskukset
- Tapahtumakeskus
- Kivijalkakeskusta
- Lapinkylän asemanympäristö keskustan laajennusalue/alakeskus



Koivukylä

- Hypermarket-keskukset
- Tiivis kivijalkakeskusta näiden välillä
- Lähipalvelu- ja kivijalkakeskusta radan itäpuolella



Korso

- Super- ja/tai hypermarket-keskukset
- Uusi keskustan ydin
- Perinteinen tiivis kivijalkakeskusta
- Kulttuuripalvelut Lumossa



Hakunila

- Paikalliskeskus
- Palvelukeskus – hybridikeskus
- Lähipalveluita kivijalassa
- Supermarketit ja kivijalkapalvelut läntisen ratikkapysäkin ympäristössä keskustan laajennusalueella
- Urbaani hypermarket (pitkän aikavälin varaus)



Länsimäki

- Paikalliskeskus
- Lähipalvelukeskus – hybridikeskus
- Lähipalveluita kivijalassa, Länsimäentie selkeä keskustakatu palveluineen
- Keskustapari Mellunmäen kanssa



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa

Keskustojen palveluiden kehitystä tarkastellaan kukin keskustan osalta tarkemmin. Tässä on seuraavilla sivuilla olevien karttojen selite sekä avattu, mitä kartalle osoitettu vyöhyke tarkoittaa.

-  Keskusta-alue
-  Alakeskus
-  Nykyiset liike- ja palvelutilat
-  Nykyinen pt-kauppa

Liiketilojen kehitys

-  Kaupan ydinalue
-  Ydinalueen vyöhyke

Päivittäistavarakauppa

-  Ensisijainen sijainti
-  Vaihtoehtoinen sijainti

Kaupan ydinalue

- Tiivis kivijalkakeskusta, maantasokerros pääosin aktiivisessa palvelukäytössä: Muodostaa urbaania keskustaa. Alueelle sijoittuu ravintola- ja kahvilapalveluita, kaupallisia palveluita sekä korttelikauppoja ja erikoistuneita kaupan myymälöitä.
- Kauppakeskus, palvelukeskus: Keskukseen sijoittuu supermarketteja ja ketjuvetoisia erikoiskauppoja, ravintoloita ja kaupallisia palveluita, myös julkisia palveluita.
- Kävelykeskusta: Tukee urbaania keskustaa ja lisää viihtyisyyttä.
- Kaupunkiaukiot ja torit: Paikantavat usein keskustan ja niitä voidaan hyödyntää tapahtumapaikkoina sekä liikkuvien palveluiden sijaintipaikkoina.

Ydinalueen vyöhyke

- Kivijalkapalveluita keskitetysti sopiviin sijaintipaikkoihin, mutta ei niin tiiviisti kuin ydinalueella. Maantasossa voi olla myös muuta kuin liiketilaa.
- Lähikaupat ja kaupalliset palvelut
- Muut toimitilat ja muu yritystoiminta

Kivijalkaliiketilaja kannattaa osoittaa keskeisille paikoille mieluummin enemmän kuin liian vähäisesti, jotta saavutetaan tavoitteet keskustamaisesta kaupunkirakenteesta palveluineen.

Päivittäistavarakaupan ensisijainen sijainti

- Nykyiset suuret myymälät keskustoissa ja niiden tuntumassa
- Uudet myymälät
- (kaikkia tiiviin ydinalueen korttelikauppoja ei ole osoitettu)

Päivittäistavarakaupan vaihtoehtoinen sijainti

- Mahdollinen uuden myymälän sijainti
- Osittain toistensa vaihtoehtoja

Sijaintivaihtoehtojen toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ei ole tarkemmin tarkasteltu.

Esitettyjen päivittäistavarakauppojen sijainnin lisäksi voi keskustarakenteeseen sijoittaa pieniä lähikauppoja ja korttelikauppoja kysynnän mukaan. Ne voivat olla mm. perinteisiä lähikauppoja, korttelikauppoja, deli-kauppoja tai etnisiä pt-myymlöitä (200-1000 k-m²). Niitä ei ole syytä rajoittaa keskustoissa, jos niille löytyy kysyntää.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen kannattaa tutkia myös pienliiketilojen sijoittamista. Päivittäistavarakaupat kokoavat asiakasvirtoja, ja niiden yhteydessä muilla lähipalveluilla on tyypillisesti hyvät toimintamahdollisuudet.

5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Myyrmäki

Kauppa- ja palvelukeskukset

Erikoiskaupat sekä hyper/supermarketit keskittyvät kauppakeskukseen, Myyrmanniin, joka toimii kaupan vetovoimatekijänä keskustassa. Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut keskittyvät kulttuurikeskukseen, jonka olisi hyvä sijoittua keskustan ydinalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Kaupunkikeskusta

Aseman, Paalutorin, Liesitorin ja kauppakeskuksen ympäristöön tulee tavoitella tiivistä kivijalkakeskustaa. Myyrmäenraitin ja keskeisten pääteiden varteen kannattaa sijoittaa soveltuviin keskittymiin lähi- ja kivijalkapalveluita alueen asukkaille.

Myr York Business avenue soveltuu pienyritysten bulevardiksi, toimitiloille sekä myös palvelutoiminnalle.

Päivittäistavarakauppa

Hypermarketit ja supermarketit sijoittuvat keskustan ytimeen. Niiden ohella ytimeen tarvitaan myös korttelikauppoja, jotka palvelevat mm. pika-asiointia. Ytimessä on kysyntää myös pienille ja suurille etnisille myymälöille.

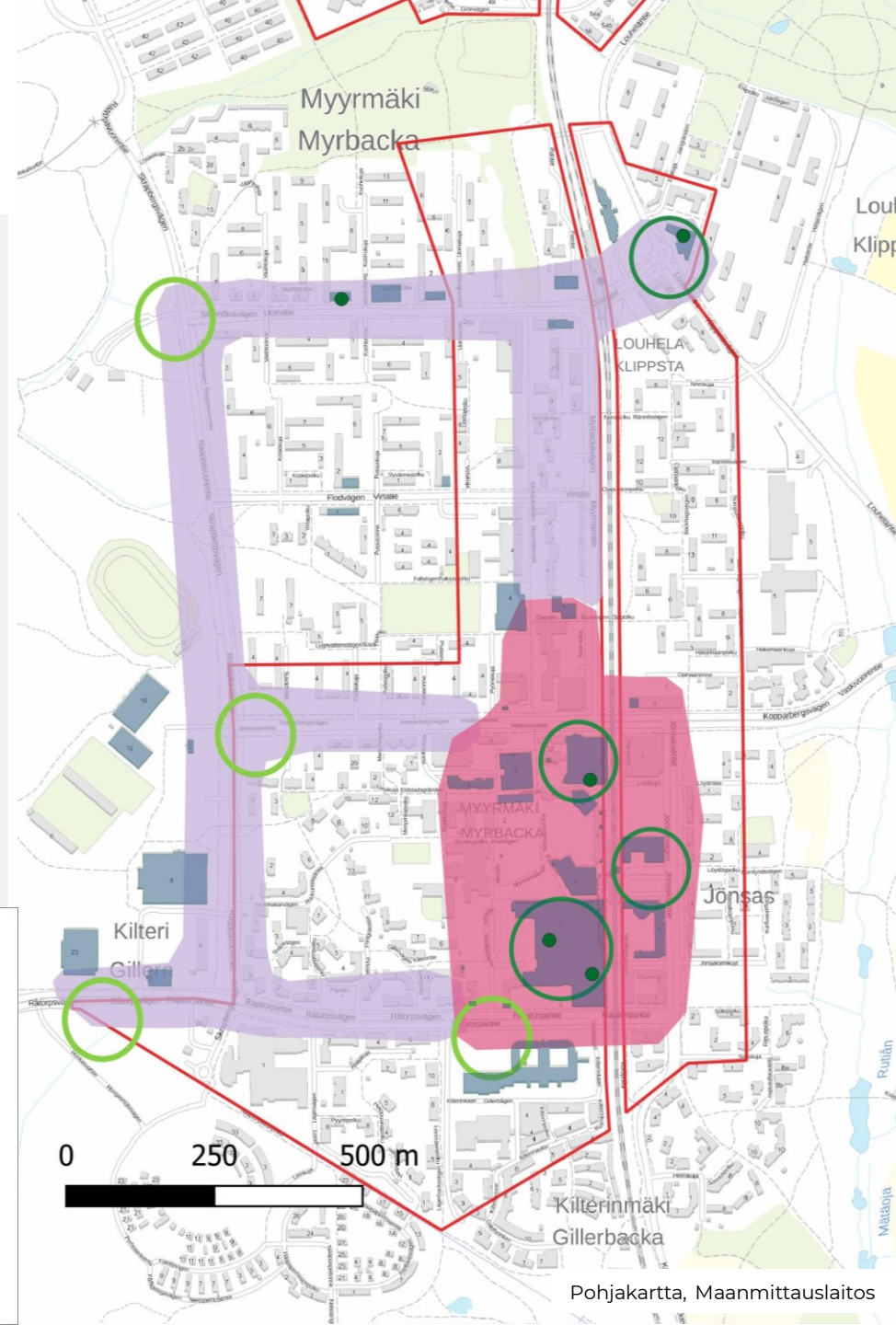
Koska keskusta on laaja ja alueella paljon asukkaita, tulisi keskustan reunoilta tulisi löytyä ainakin pitkällä tähtäimellä sijaintipaikkoja supermarketille, jolloin arjen palveluita saadaan alueelta useasta paikkaa.

Luonnehdinta kehityksestä

Aseman ympäristö kehittyy uudeksi kaupunkikeskustaksi, jolloin kaupan palveluiltaan vetovoimaisen kauppakeskuksen ympärille muodostuu urbaania kaupunkikeskustaa kivijalkapalveluihin ja korttelikauppoihin.

Keskustassa on tarve myös uudelle kulttuurikeskukselle. Sen tulisi sijoittua ytimeen, jossa se tuo synergiaa myös kaupallisille palveluille.

Kaupunkiuudistuksen myötä myös ns. rosoisille palveluille tarvitaan edelleen sijaintipaikkoja, eli uusia liiketiloja edullisempia tiloja mm. yhteisöllisille toimijoille, uusille pienyrityksille tai uudentyyppisille palvelumuodoille. Näin ollen kehitystä on hyvä vaihteistaa ja jättää tilaa eri ikäisille kiinteistöille.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Martinlaakso

Palvelukeskus

Kauppan palvelut keskittyvät Martinlaakson ostarille, joka toimii monipuolisen arjen kauppakeskuksena Martinlaaksossa.

Kivijalkakeskusta

Aseman ympäristöön pyritään saamaan kivitaskupalveluita. Ostarin eteläpuolelle, nykyisen bussiaukion tilalle voisi hahmotella kaupunkiaukiota, josta muodostuu keskustan viihtyisä ydin.

Kivijalkapalveluita kannattaa sijoittaa kaupunkirakenteen uudistuessa keskitetysti Kivivuorentien sekä Martinlaaksontien varteen radan länsi- ja itäpuolelle.

Päivittäistavarakauppa

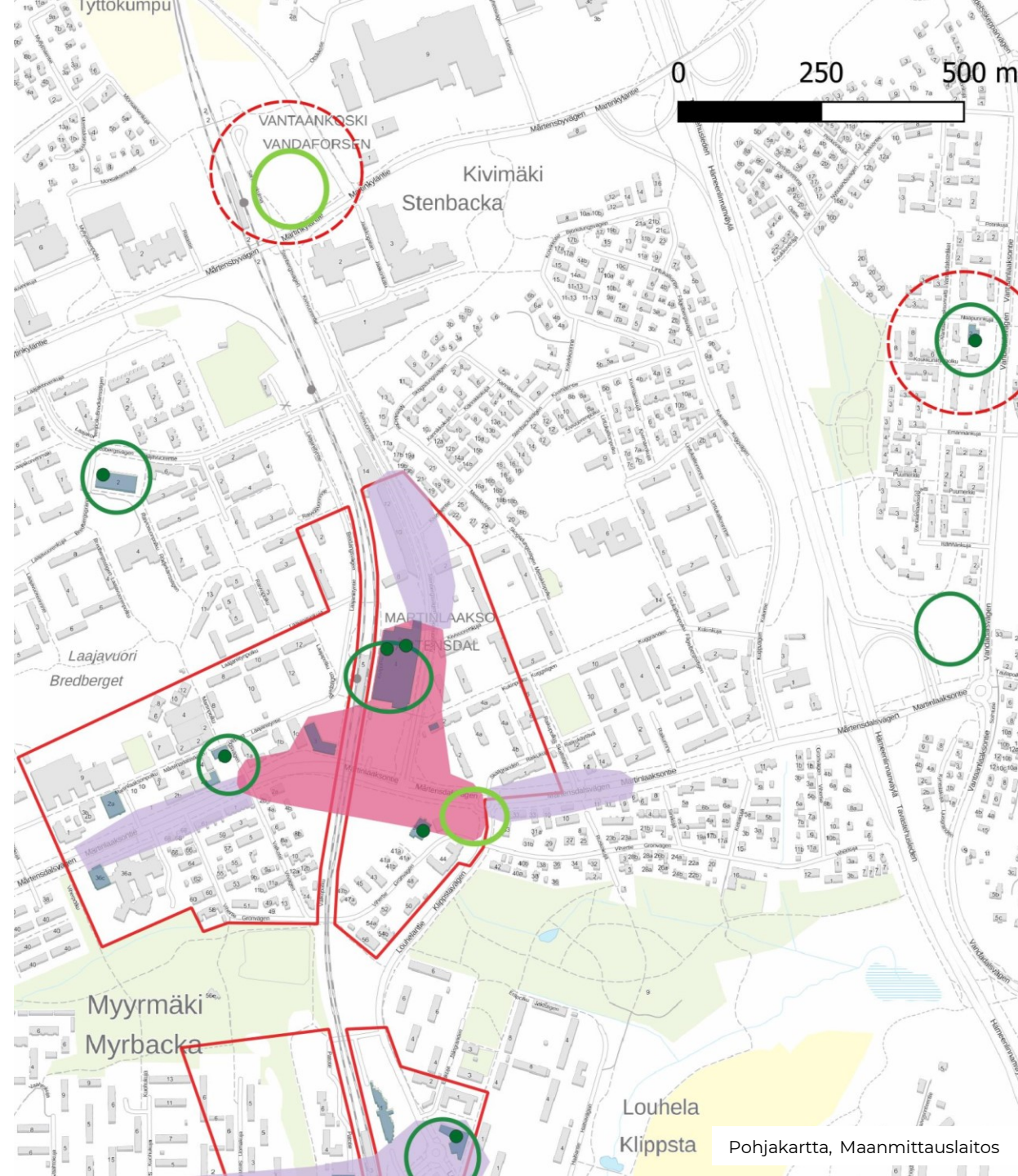
Supermarketit sijoittuvat Martinlaakson ostarille ja asuinalueelle. Keskustan ytimeen luodaan mahdollisuuksia myös korttelikaupoille. Yksi vaihtoehtoinen sijaintipaikka voi olla nykyisen Nesteen ympäristössä. Tärkeää on, että myös radan länsipuolella on vähintään lähikauppa.

Uutta supermarkettia suunnitellaan Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien risteykseen, jossa se tarjoaa vaihtoehtoisen asiointipaikan ostarille.

Luonnehdinta kehityksestä

Aseman ympäristö kehittyy
kivijalkapalveluiden
keskittymä, joka tunnistetaan
alueen keskustaksi.

Kaupan lähipalvelut laajenevat kaupunkimaisesti nykyisen palvelukeskuksen lähiympäristöön. Kivijalkapalveluiden myötä keskustasta muodostuu nykyistä kaupunkimaisempi.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Kivistö

Palvelukeskukset

Kaupan palvelut keskittyvät sekä Kivistön palvelukeskukseen että sen lähiympäristön kaupunkikortteleihin. Ydinalueen viereen voi rakentua tapahtumakeskus, joka painottuu kaupan sijaan vapaa-ajan palveluihin.

Tulevaisuudessa myös Lapinkylän aseman ympäristöön voidaan sijoittaa palveluita, joista muodostuu oma lähipalvelukeskuksensa.

Kaupunkikeskusta

Kivijalkapalveluiden keskittymiä sijoittuu asemanympäristöön ja pääkatujen varteen keskeisille paikoille kaupunkirakenteessa.

Kivistön ja Lapinkylän asemaseutujen väliin voidaan kehittää keskustoja yhdistävät palvelukadut, joihin tiivistetysti sopivissa sijaintipaikoissa varaudutaan kaupan palveluihin. Koko matkalle ei kysyntää kuitenkaan riitä. Tikkurilantien vartta voidaan pidemmällä aikavälillä tutkia suurehkojen myymälöiden sijaintipaikkana, mutta ensisijaisesti tulee asemanympäristöt saada rakentumaan.

Päivittäistavarakauppa

Supermarketeja voi sijoittaa keskustan ytimiin molempien asemakeskusten ympäristössä. Keskustaan kannattaa jättää myös tilavaraus 1-2 urbaanille hypermarketille, jotka voivat toteutua esimerkiksi jo rakenteilla tai suunnitteilla olevien palveluiden laajennuksena pitkällä aikavälillä. Korttelikaupoille tulee jättää laajasti mahdollisuuksia kaupunkirakenteessa. Ne täydentävät hyvin supermarketitarjontaa.

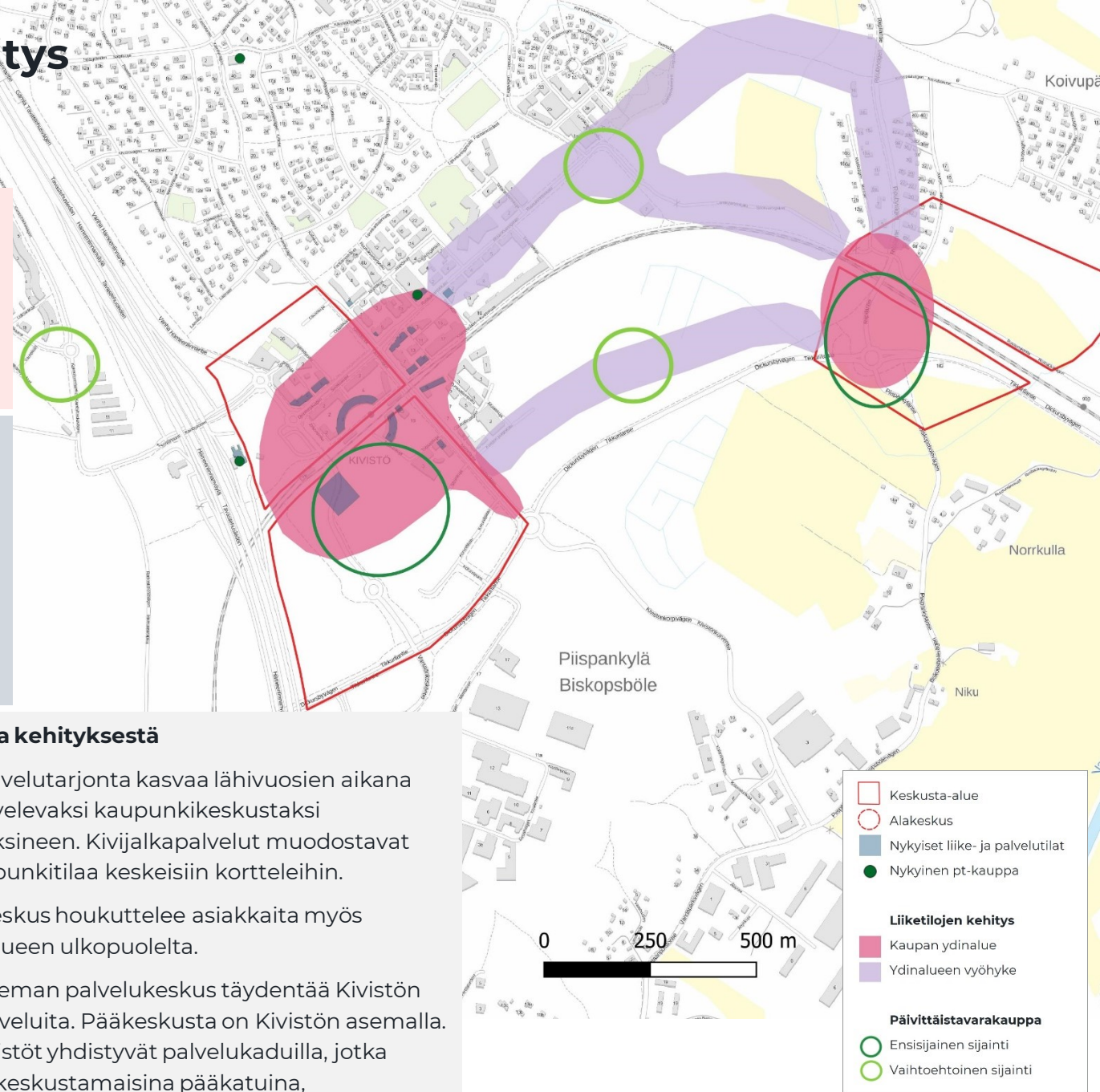
Asemakeskusten väliin voi alueen rakentuessa tulla tarvetta lähikaupoille tai jopa supermarketeille. Supermarketit tulee kuitenkin ensisijaan keskittää asemakeskuksiin. Keimolan puolella on arvion mukaan tulevaisuudessa asukkaita pienelle supermarketille.

Luonnehdinta kehityksestä

Keskustan palvelutarjonta kasvaa lähivuosien aikana asukkaita palvelevaksi kaupunkikeskustaksi palvelukeskuksineen. Kivijalkapalvelut muodostavat urbaania kaupunkitilaa keskeisiin kortteleihin.

Tapahtumakeskus houkuttelee asiakkaita myös päävaikutusalueen ulkopuolelta.

Lapinkylän aseman palvelukeskus täydentää Kivistön keskustan palveluita. Pääkeskusta on Kivistön asemalla. Asemaympäristöt yhdistyvät palvelukaduilla, jotka tunnistetaan keskustamaisina pääkatuina, palvelukaduille sijoittuu liiketilaa sopiviin keskittymiin.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Aviapolis

Kauppa- ja palvelukeskukset

Monipuoliset kaupan palvelut, hypermarketit, erikoiskauppa sekä vapaa-ajan palvelut keskittyvät Jumbon kauppakeskukseen, joka toimii seudullisena kauppapaikkana.

Kauppaa sijoittuu myös Vantaanportin Retail Parkiin, jonka palvelutarjonta voi kehittyä ratikan myötä.

Aviapoliksen juna-asemalle (core) sijoittuu keskusta-alueen asukkaita ja alueella työssäkäyviä palveleva palvelukeskus.

Kaupunkikeskusta

Aviapoliksen keskusta levittyy laajalle alueelle, mutta kaupan palvelut keskittyvät muutamaankeskittymään. Aviapoliksesta muodostuu moninapainen kaupunkikeskusta, jossa jokaisella keskuksella on oma profiilinsa.

Kaupunkikeskustat muodostuvat ratikkapysäkkien ympäristöön Aviapoliksen juna-asemalle sekä Annfredin alueelle, joista molemmat palvelevat pääosin omaa lähialuetta.

Elon ja Dahlin hallien ympäristöihin voidaan kehittää vapaa-ajan palveluiden elävät boheemit keskittymät, jotka palvelevat erikoistuneella tarjonnalla koko keskusta-alueutta.

Päivittäistavarakauppa

Aluetta ja laajempaa seutua palvelevat hypermarketit ovat Jumbon kauppakeskuksessa. Vantaanportissa on supermarket.

Uusia supermarketteja voidaan sijoittaa asukasmäärän kasvun myötä sekä Aviapolksen länsi- että itäosiin: Aviapolis core-Muura ja Huberila-Annfred -akseleille. Molemmilla akseleilla on syytä varautua useampaan supermarkettiin pitkällä aikavälillä.

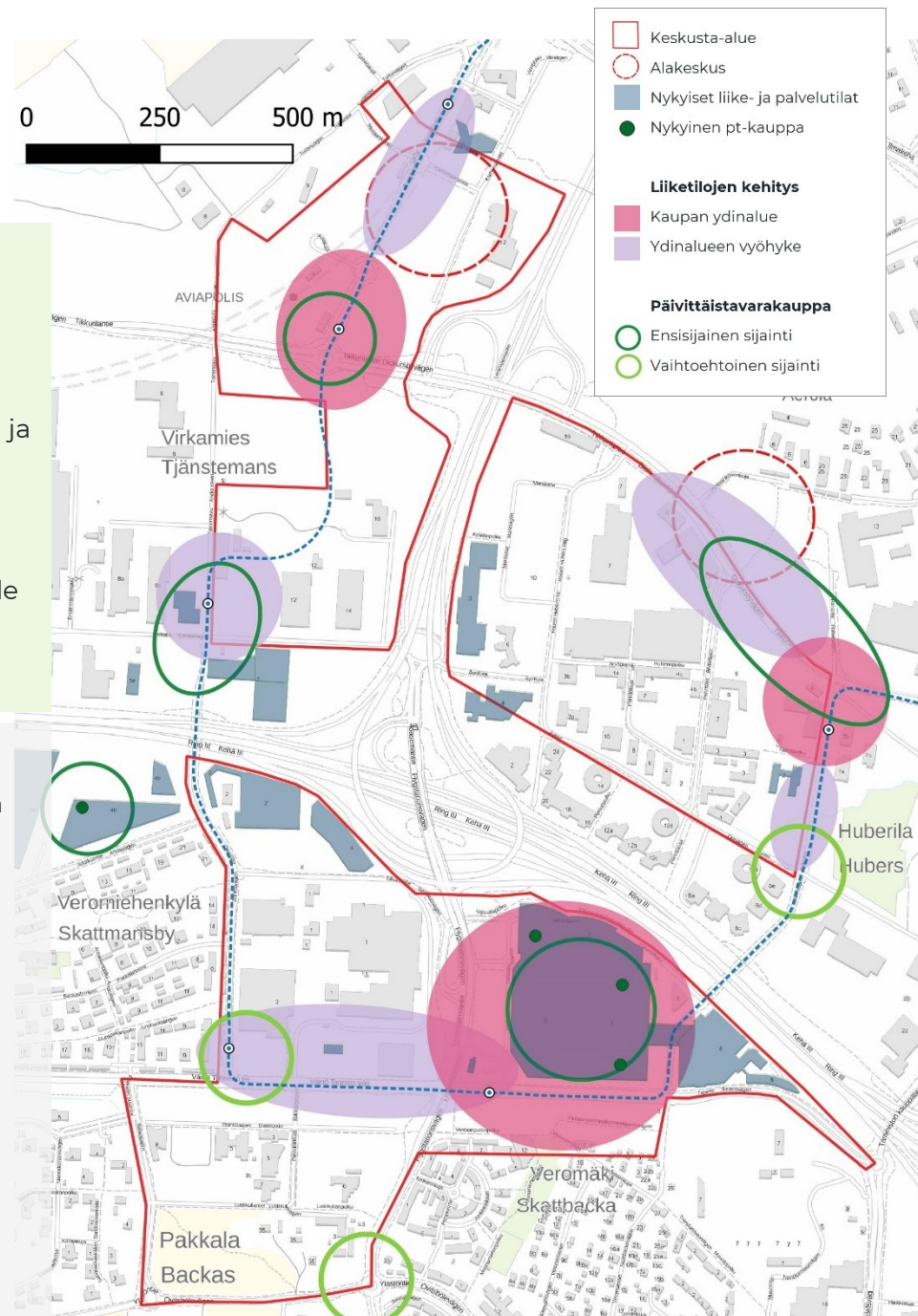
Alkuvaiheessa, kun asukasmäärä lähtee kasvuun, kysyntä toteutunee lähikauppoina. Myös tulevaisuudessa korttelikaupoille jää kysyntää sekä ns. uudella keskusta-alueella että Kehä III:n eteläpuolella ratikkapysäkkien tuntumassa.

Luonnehdinta kehityksestä

Pohjoisen keskusta-alueen palvelutarjonta kasvaa asukaskasvun myötä monipuoliseksi kaupunkikeskustaksi, jossa arjen palvelut hoituvat lähellä. Keskusta-alue on laaja, jolloin palveluiden keskittäminen pariin keskittymään tuo vetovoimaa hajasijoittumisen sijaan. Tärkeää on saada keskusta-alueesta luotua ns. kivijalkakeskustaa päivittäistavarakauppojen rinnalla.

Työpaikka-alueen sekä matkailun kehittäminen tuo merkittävää potentiaalia kaupan palveluille, mutta suurin potentiaali kaupunkikeskustan syntymiselle on alueen omilla asukkailla.

Jumbo täydentää kaupunkikeskusta-alueen tarjontaa monipuolisella erikoiskaupan ja vapaa-ajan palveluiden tarjonnallaan. Jumbon lähiympäristöön voisi sijoittaa lähipalveluita ratikkapysäkin ympäristöön, jos kaupunkirakenne täydentyy asumisella.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Tikkurila

Kauppa- ja palvelukeskukset

Keskustaan sijoittuu suuren kauppakeskuksen sijaan useampia pienehköjä kauppa- ja palvelukeskuksia tai –kortteleita.

Kauppakeskusten painopiste on radan länsipuolella, jotta kaupan palvelut eivät hajaudu liikaa. Joen itäpuolelle voi sijoittua palvelukeskus (terveys/koulutus), jossa painopiste on kaupan sijaan palveluissa.

Kaupunkikeskusta

Tikkurilan identiteetti muodostuu kauppakeskusten sijaan laajasta ja tiivistä urbaanista kivijalkakeskustasta sekä monipuolisiin palveluihin painottuvasta tarjonnasta.

Alueelta on tunnistettavissa selkeät ja vetovoimaiset pääkävelyakselit sekä pääkadut kauppoineen ja palveluineen.

Päivittäistavarakauppa

Tulevaisuudessa tulee turvata nykyisen hypermarketin kehitysmahdollisuus sekä varautua toisen urbaanin hypermarketin rakentumiseen tai vähintään supermarkettien laajentamiseen.

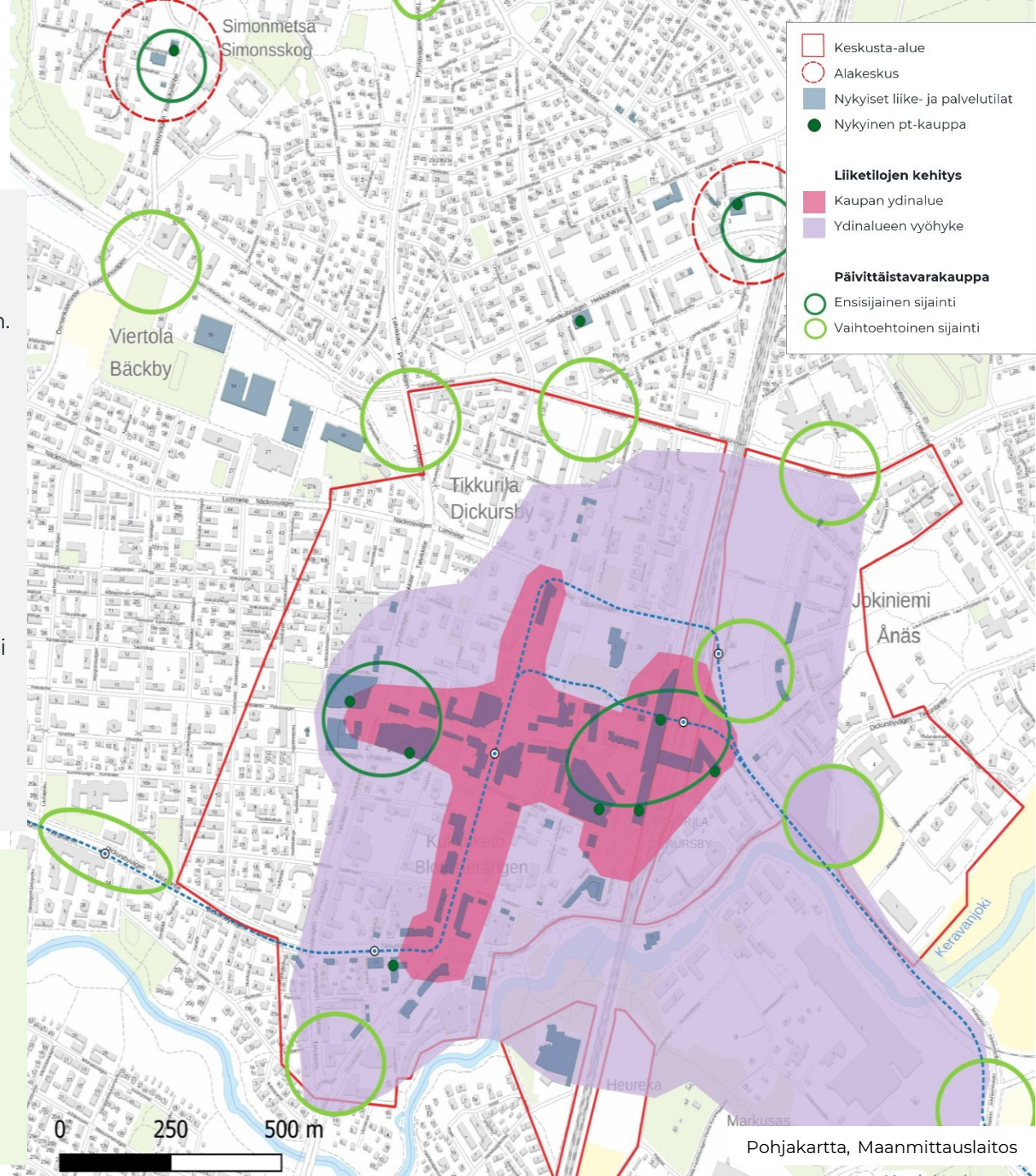
Supermarketeille kannattaa osoittaa useita sijaintipaikkoja keskustassa sekä sen reuna-alueilla ja alakeskusten alueilla. Uusille supermarketeille on kysyntää nykytilanteessa.

Myös useita korttelikauppoja tulee varautua sijoittamaan keskustaan. Ne täydentävät mm. nopeaa asiointia keskeisillä alueilla.

Luonnehdinta kehityksestä

Tikkurila kehittyä tunnistetuksi Vantaan kaupungin pääkeskustaksi monipuolisine kaupunkipalveluineen. Alueen sekoittunut rakenne, tiivis asuminen, työpaikat, kulttuuripalvelut ja julkiset palvelut tukevat kaupallisia palveluita.

Kaupunkikeskusta laajenee Jokiniemeen ja Värитеhtaan alueelle. Hyvinvointikeskus tuo uusia asiakasvirtoja ja monipuolistaa edelleen Tikkurilan palvelutarjontaa. Merkittävimmät kaupan palvelut olisi kuitenkin hyvä säilyttää radan länsipuolella. Näin länsi- ja itäpuolen keskustaprofiilit eroavat toistaan, jolloin vältetään kaupan hajautuminen (vrt. Malmi).



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Koivukylä

Kauppa- ja palvelukeskukset

Nykyisen hypermarketkeskuksen rinnalle voisi rakentua toinen hypermarket mahdollisine etumyymälöineen tai asuntojulkisivuineen. Tavoitteena tulee olla julkisivun avautuminen Asolanvylälle. Radan itäpuolelta löytyy lähipalvelukeskittymä.

Kaupunkikeskusta

Asolanvylästä voi muodostua uusi pääkeskustakatu ja kivijalkapalveluiden akseli. Mahdollisen hypermarketin sijoittuminen keskustan eteläpäähän edistäisi palveluiden rakentumista kadun varteen. Lähipalveluita pyritään sijoittamaan Leinelään kulkevan yhteyden varrelle.

Kivijalkapalveluita tulee sijoittaa myös radan itäpuolelle mm. Kytötien varteen. Tornien alustoja kannattaa hyödyntää lähi- ja yhteisöllisten palveluiden sijoittumispaikkoina. Kaksinapaisen keskustan yhdistää miellyttävä ja luonteva kulkuyhteys radan ali.

Päivittäistavarakauppa

Marketeille osoitetaan ensisijaisesti sijaintipaikkoja keskustassa, mutta kysyntää on myös keskustan reuna-alueilla ja alakeskuksissa. Asolaan on suunnitteilla supermarket. Leinelä on suunniteltu niin tiiviiksi, ettei sieltä ole helposti löydettävissä tilaa uusille palveluille. Korttelikaupoille pyritään löytämään mahdollisuuksia kaupunkirakenteessa.

Keskustaan nykyisen hypermarketin rinnalle on kiinnostusta sijoittaa toinen urbaani hypermarket.

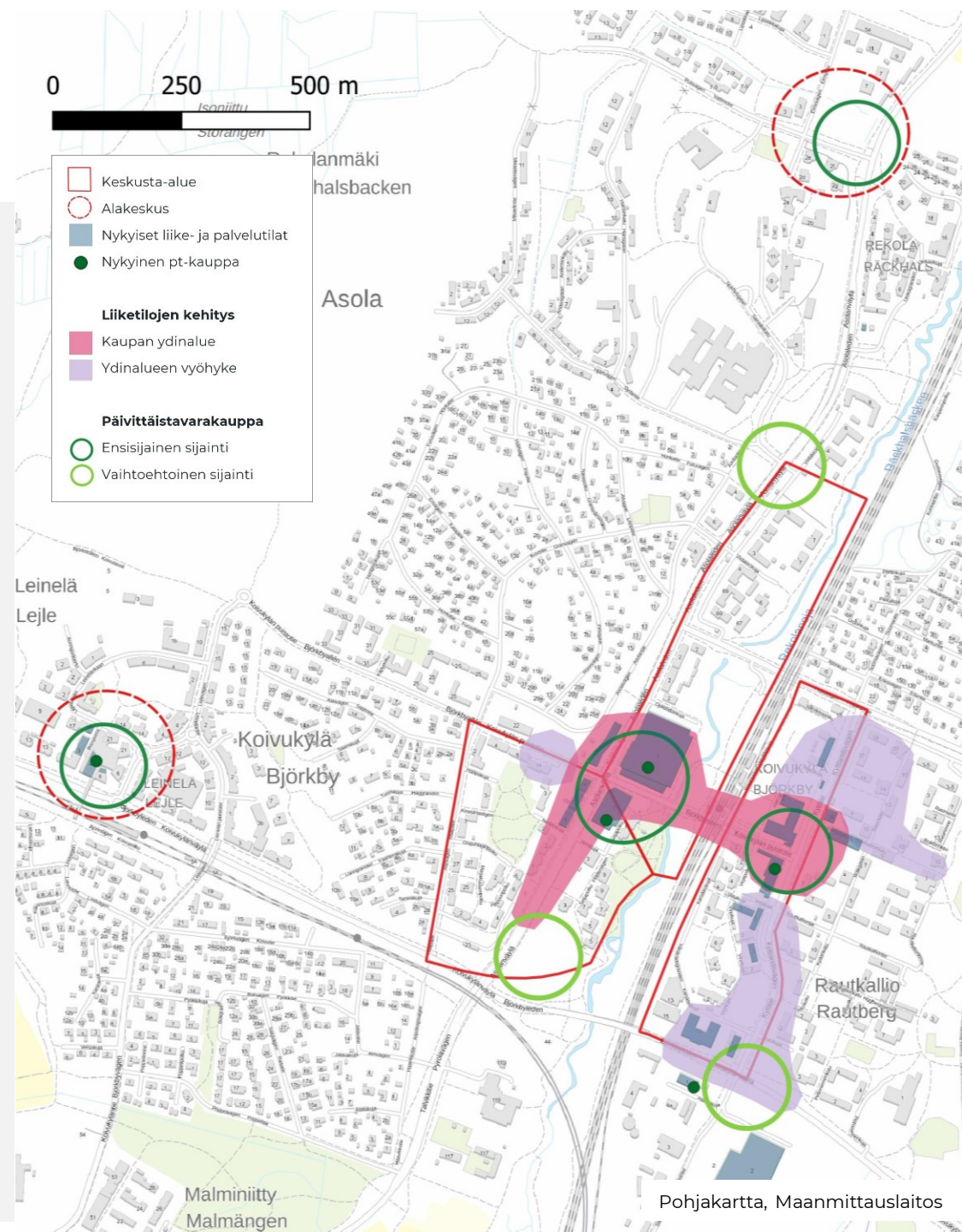
Luonnehdinta kehityksestä

Ratkaisu hypermarketista vaikuttaa keskustan kehitykseen ja hypermarket toteutuessaan laajentaa keskustan tarjontaa käyttötavarapuolella.

Ensisijainen sijaintipaikka olisi nykyisen hypermarketin vieressä, jossa ei kuitenkaan ehkä ole riittävästi tilaa. Tässä ratkaisussa keskustan länsiosa painottuu suurten markettien keskittymänä vähäisine kivijalkapalveluineen.

Keskustan eteläreuna tarjoaisi hieman ydintä väljemmän sijaintipaikan ja edistäisi uuden palvelukadun syntymistä Asolanvylän varteen. Tärkeää on suunnitella hypermarket niin, että se avautuu Asolanvylään pienliikkeinä. Vaihtoehtoisesti kadun varteen voi tutkia asumista, jonka taakse/yhteyteen hypermarket sijoittuu.

Itäpuolella meneillään olevan uudistushankkeiden myötä myös itäisen puolen kaupallista tarjontaa aj vetovoimaa voidaan vahvistaa. Itäpuolen rooli on toimia arjen lähipalveluiden sekä yhteisöllisten palveluiden keskustana.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Korso

Palvelukeskukset

Radan molemmin puolin löytyvät supermarketkeskukset niihin yhdistettyine palveluineen. Lumoon on sijoittunut kulttuuri ja liikuntapalveluita.

Kaupunkikeskusta

Keskusta näyttäytyy perinteisenä kivijalkakeskustana supermarkettien rinnalla. Kivijalkakauppaa tulee sijoittaa tiiviisti keskustan ytimeen jatkaen perinteisen kauppakadun tunnelmaa. Radan itäpuolelle tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan lähi- ja kivijalkapalveluita.

Päivittäistavarakauppa

Supermarketit sijoittuvat keskustassa molemmin puolin rataa. Hypermarketille voi olla kysyntää alueella pitkällä aikavälillä, joten sille kannattaa tutkia sijaintipaikkaa etukäteen.

Vaihtoehtoisia uuden supermarketin (tai hypermarketin) paikkoja voi löytyä esim. Toyotan alueelta tai Kulomäentien varresta, joka voi kyllä olla liikenteellisesti hankala. Tärkeää on kuitenkin, että supermarketteja on myös keskustan ytimessä.

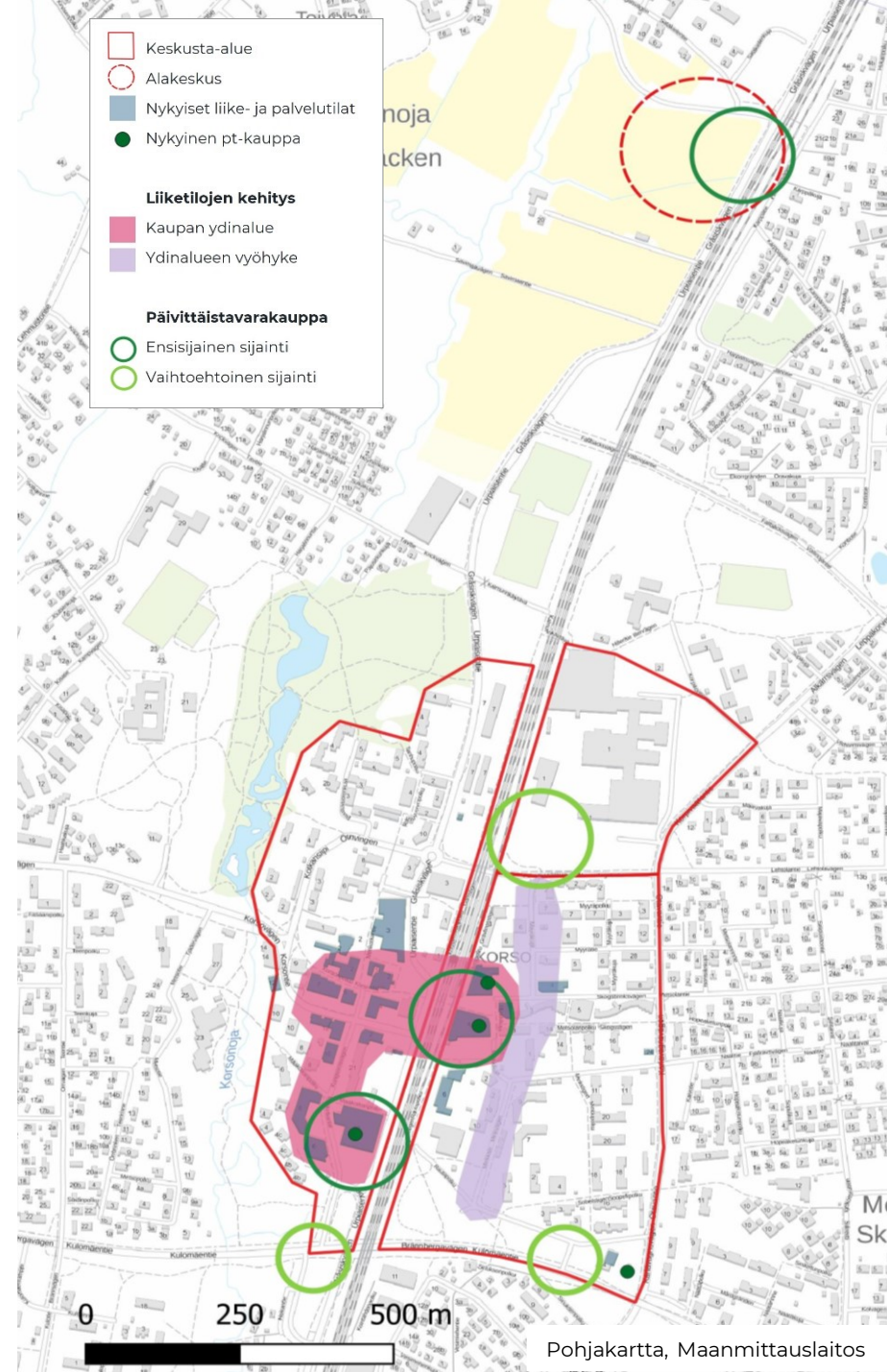
Myös kortteli- ja lähikaupoille tulee jättää mahdollisuuksia keskustarakenteessa.

Luonnehdinta kehityksestä

Keskustan vetovoiman säilymiseksi tarvitaan keskustan ytimen uudistusta nostamaan keskustan profiilia. Ytimeen sijoittuu asumista ja kivijalkakauppaa, jotka täydentävät alueen ilmettä.

Korson asema kaupallisena keskuksena paranisi Koivukylän rinnalla, jos myös Korsoon saataisiin hypermarket. Hypermarketille voidaan tutkia sijaintipaikkaa keskustan reunassa. Sen sijoittuminen keskustan pohjoisreunaan edellyttää kävely/palveluakselin kehittämistä nykyisestä keskustan ytimestä hypermarketille. Pohjoista reunaa keskeisempi sijainti olisi aseman tuntumassa nykyisen supermarket-keskittymän tilalla. Sijainti saattaa kuitenkin olla liian ahdas.

Vaihtoehtoisesti Korso voi kehittyä omalla profiilillaan supermarket-kivijalkapalveluvetoisena keskustana, jolloin sen rooli on toinen kuin hypermarket-vetoisella keskustalla. Tällöin asiointia tulee todennäköisesti siirtymään enemmän alueen ulkopuolelle, kun erikoiskaupan/käyttötavaran tarjonta jää todennäköisesti heikommaksi kuin hypermarket-keskustalla. Hypermarkettien vahvuus on monipuolisen pt-kaupan lisäksi niiden laajassa käyttötavaratarjonnassa, jolla on erityisesti merkitystä keskustassa, jossa ei ole kauppakeskusta.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Hakunila

Palvelukeskus

Keskustan vetovoiman kehittäminen edellyttää nykyisen ostarin uudistumista. Tulevaisuudessa ostarin tilalle tulisi kehittää uusi arjen palvelukeskus, mahdollisesti hybridikeskus, jonka ympärille muodostuu keskustan vetovoimainen ydin.

Kivijalkakeskusta

Kivijalkakauppaa osoitetaan tiiviisti keskustan ympäristöön sekä Kyytitien että Hakunilantien varteen.

Ratikkapysäkkien ympäristöön tulisi suunnitella
kivijalkapalveluiden ja lähipalveluiden keskittymiä.

Päivittäistavarakauppa

Supermarketit tulisi sijoittaa keskustan uuteen palvelukeskukseen (vanhan ostarin tilalle) sekä keskustaan Kyytitien varrelle ratikkapysäkin ympäristöön. Vaihtoehtoisena tai täydentävänä sijaintipaikkana voisi toimia keskustan läntinen reuna Kyytitiellä. Keskustassa olisi hyvä varautua kaikkien toimijoiden supermarketeille. Nykyinen S-market jää hieman sivuun asiakasvirroista ja sillä voi olla tarve hakea uutta sijaintipaikkaa keskustassa.

Supermarkettiin kannattaa varautua myös sekä Vaaran että mahdollisesti myös Fazerilan ratikkapysäkkien ympäristössä asumisen kasvun myötä. Ne voi toteutua myös lähikauppana.

Korttelikaupalle osoitetaan mahdollisuuksia ratikkapysäkkien ympäristössä Hakunilassa sekä Hakunilan ja Länsimäen välissä.

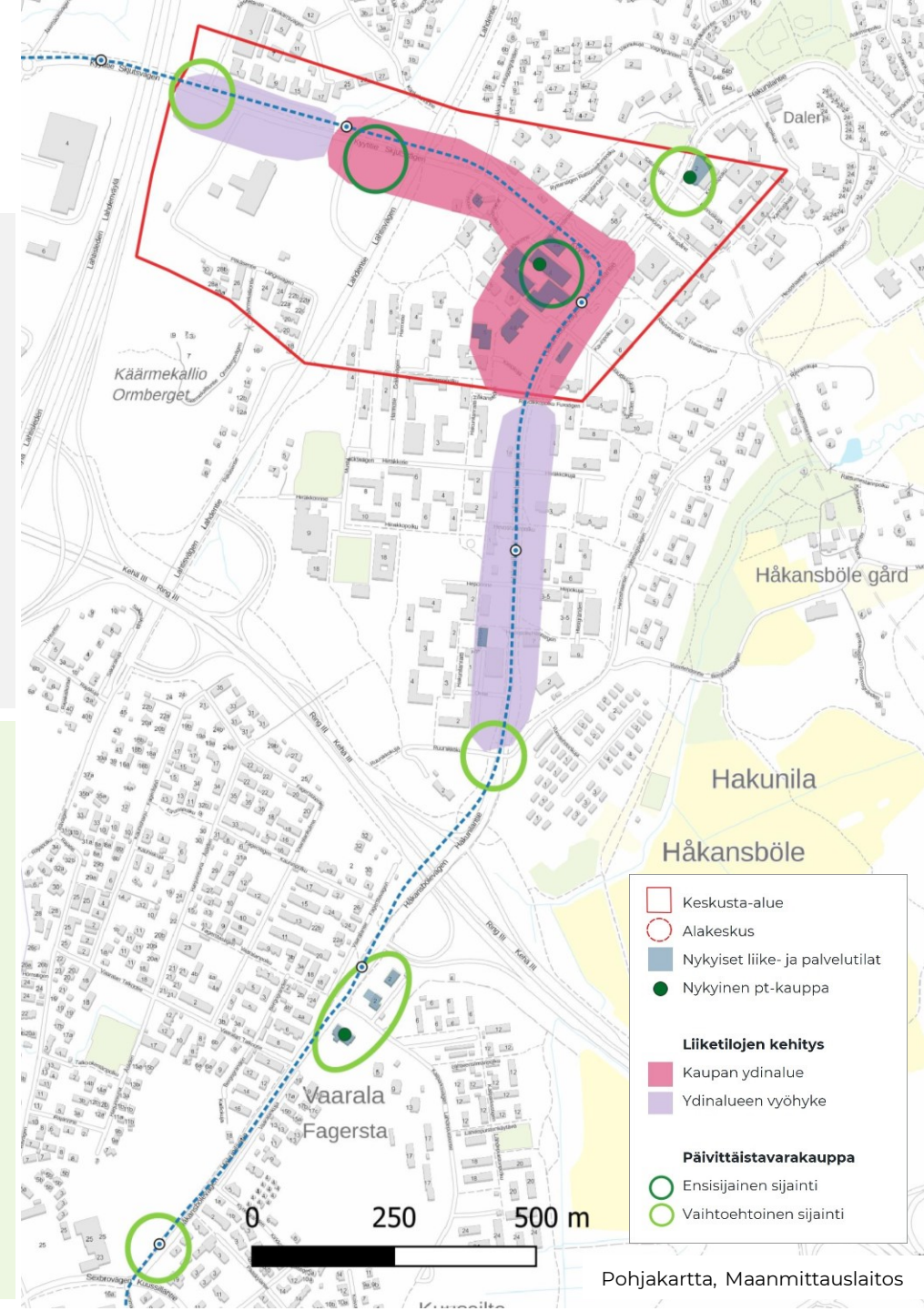
Hakunilaa palvelee myös Porttipuistoon sijoittuva supermarket, mutta kysyntää supermarketeille löytyy myös Hakunilan keskustasta, eikä Porttipuiston yhden supermarketin nähdä merkittävästi vaikuttavan tähän. Sen sijaan useampi supermarket tai hypermarket Porttipuistossa voisi heikentää päivittäistavarakaupan ja täten myös muun kaupallisen palvelutarjonnan kehitysmahdollisuuksia Hakunilan keskustassa.

Luonnehdinta kehityksestä

Hakunila kehittyy kaksinapaisena keskustana, johon liittyy ostarin uudistus ja toisen tätä pienemmän keskustapalveluiden keskittymän rakentuminen Lahdentien risteyskseen. Ensisijaista on saada liikkeelle ostarin uudistus, ja yhtenä liikkeelle panevana voimana voi olla kilpaileva tarjonta keskustan laajennusalueella.

Kaupunkimainen keskustarakenne muotoutuu ratikan varteen ja sen pysäkkien ympäristöön.

Nykyinen S-market voi siirtyä keskustan ytimeen ja tilalle rakentua asumista.



5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Länsimäki

Palvelukeskus

Länsimäen keskustan ytimeen ratikkapysäkin viereen voisi sijoittua uusi lähipalvelukeskus, mahdollisesti hybridikeskus, johon sijoittuisi supermarket sekä muita lähipalveluita ja asumista.

Kivijalkakeskusta

Kivijalkakauppaa tulee sijoittaa uuteen kaupunkirakenteeseen tiiviisti uuden lähipalvelukeskustan ympäristöön ja Länsimäentien varteen. Se muodostaa yhdessä palvelukeskuksen kanssa tunnistettavan Länsimäen keskustan.

Päivittäistavarakauppa

Supermarketeille sopivia sijaintipaikkoja ovat mahdollinen uusi palvelukeskus sekä toisena vaihtoehtona pohjoisen ratikkapysäkin ympäristö.

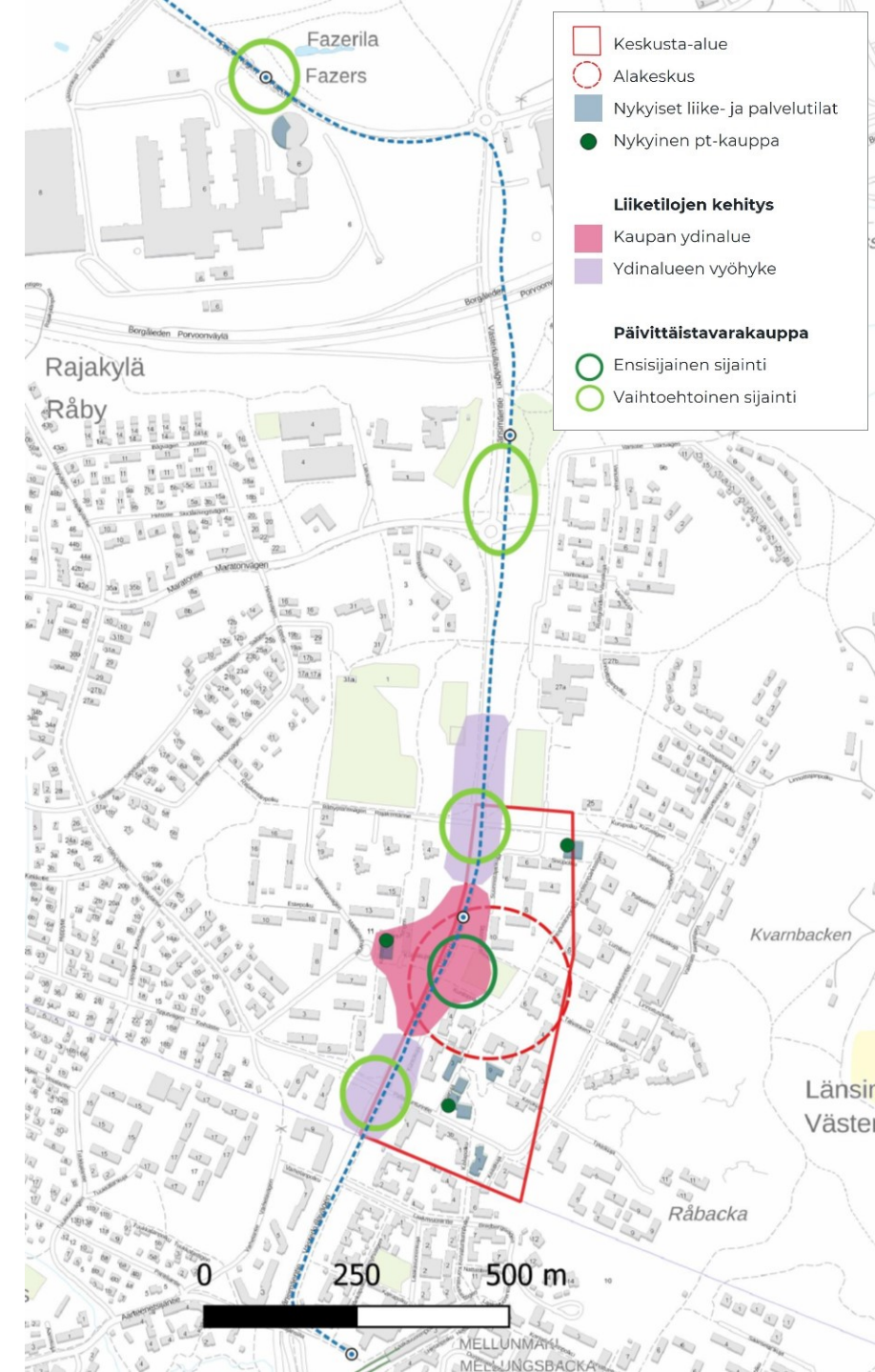
Korttelikaupoille tulee luoda mahdollisuuksia sekä keskustassa että asuinalueilla kysynnän mukaan, painopiste sijaintipaikoissa on ratikkapysäkkien ympäristössä. Ensisijaista on kuitenkin saada alueelle supermarketasoista tarjontaa keskustan ytimeen.

Luonnehdinta kehityksestä

Länsimäen keskusta rakentuu ja muotoutuu ratikkapysäkin ympäristöön palvelukeskukseen. Keskustailmettä täydentää kivijalkapalveluiden sijoittuminen palvelukeskuksen rinnalle Länsimäentietä rajaamaan.

Selkeän keskustan tunnistettavuus lisää vetovoimaa. (vrt. nykytilan hajanaiset lähipalvelut). Tärkeää on, että Länsimäentien varteen tuodaan kaupallinen julkisivu keskustan ytimeen ja ratikkapysäkkien ympäristöihin.

Tulevaisuudessa Länsimäen keskustan uudistuessa ja kaupunkirakenteen kehittyessä Mellunmäen metroasemalla muodostuu keskustapari Länsimäki – Mellunmäki, jossa palvelut täydentävät toisiaan ja palvelevat laajasti koko asutusaluetta kuntarajoista välittämättä.



5.3. Alakeskusten kehittäminen, yleiset periaatteet

Alakeskuksia kehitetään lähipalveluiden ja arjen peruspalveluiden keskittymänä. Tavoitteena on että alakeskukset palvelevat omaa lähialuettaan ja alueita, joista omat palvelut puuttuvat. Ne täydentävät keskustojen palveluverkkoa lähipalveluiden osalta. Uudessa yleiskaavassa 2020 ei ole osoitettu alakeskuksia ja tässä tutkitut alakeskukset sijoittuvat tyypillisesti uuden yleiskaavan asuinalueille. Asuinalueille ei saa yleiskaavan mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muutoin alakeskusten kaupan tarjontaa ei ole syytä kovin herkästi rajoittaa, koska alakeskuksiin sijoittuva kauppa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja lisää niiden vetovoimaa. Niiden tarjonta jää niin pieneksi, ettei alakeskusten tarjonnalla ole merkitystä keskustojen vetovoimaan.

Tyypillisesti hyvätasoisien lähipalvelukeskuksen mitoitus on noin 5000 k-m², mutta voi toki olla tätäkin suurempi, jos keskus sijoittuu päätien läheisyyteen ja palvelee laajempaa kuin omaa lähialuettaan. Tällä hetkellä alakeskusten kaupallisten palveluiden pinta-ala vaihtelee 500 – 11 500 k-m²:n välillä. (ks. sivu 17). Tyypillinen alakeskusten palvelupinta-ala on noin 2000 k-m².

Alakeskusten palvelupotentiaaliin vaikuttaa merkittävästi lähialueen asukasmäärä ja erityisesti sen kasvu, joka on esitetty sivulla 74.

Tarjonnan kehittämisen mahdollisuuksia on suuressa osassa alakeskuksia. Ne voivat realisoitua uutena lähikauppana tai olemassa olevan myymälän uudistumisena tai laajentumisena. Tyypillisesti kysyntää on päätien varressa tai alueen sisääntuloväylän tutumassa, jossa myymälä voi palvella mahdollisimman laajaa aluetta. Uudistuvan päivittäistavarakaupan yhteyteen kannattaa tutkia mahdollisuuksia sijoittaa liiketilaa kaupallisille palveluille, esimerkiksi kauneus- ja hyvinvointipalveluille, kahviloille ja ravintoloille sekä liikuntapalveluille.

Kivijalkapalveluja voidaan saada alakeskuksiin myös asuntorakentamisen yhteydessä. Jos keskeiselle paikalle rakennetaan uusia asuntoja, kannattaa harkita kivijalkaliiketilojen osoittamista niiden maantasokerroksiin. Edellytyksenä on, että sijainti on keskeinen ja lähialueella on muutakin asiakasvirtaa eli tyypillisesti päivittäistavarakauppa tai muu vilkas asiointikohde.

Joidenkin alakeskusten lähialueen asukasmäärä jää niin alhaiseksi, ettei alueella ole edellytyksiä lähipalveluille. Näitä ovat Vehkala ja Petas, jotka ovat lentomelualueella, eikä niihin suunnitella asuntorakentamista. Vantaanlaakson lähialue painottuu työpaikkarakentamiseen, ja alueelle voisi sijoittaa pienen lähikaupan aseman tuntumaan, jos sille löytyy kysyntää. Vantaanpuistossa asukasmäärä jää alhaiseksi, eikä sieltä todennäköisesti löydy edellytyksiä lähikaupan uudelleen perustamiselle. Alueella on kuitenkin muita lähipalveluita. Kehittämisedellytykset jäävät alhaisiksi, koska asukasmäärän ei lähialueella ennusteta kasvavan.

5.3 Alakeskusten kehittäminen, merkittävät alueelliset potentiaalit

Merkittävää palvelupotentiaalia nähdään alakeskuksissa, jossa on myös väestönkasvu. Tässä keskitytään väestöltään kasvaviin alakeskuksiin, muihin alakeskuksiin pätevät edellisen sivun yleiset periaatteet. Alakeskusten päivittäistavarakaupan kehityspotentiaalia on tarkasteltu myös luvussa 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät. Karttatarkastelu löytyy sivulta 86.

Pähkinärinteessä ja sen lähiympäristössä nähdään palvelupotentiaalin kasvua pohjautuen asukasmäärän kehitykseen sekä nykyiseen lähialueen kilpailutilanteeseen nähden, ja keskustaan onkin rakentumassa uusi lähikauppa. Lisäksi uutta kysyntää kohdistuu erityisesti Vihdintien varteen, jossa kauppa pystyy saavuttamaan suuremman asiakaspohjan, myös läheisiltä pientaloalueilta.

Rajatorpan potentiaali kohdistuu niin ikään Vihdintien varteen ja yhdistyy Pähkinärinteen potentiaaliin. Rajatorpan keskustassa ei uutta merkittävää palvelupotentiaalia löydy. Koko laaja lähialue Pähkinärinne, Rajatorppa, Hämeenkylä, Vapaala ja Varisto kuuluvat päivittäistavarakaupan yhtenäiseen asiointialueeseen, jossa uuden supermarketin kysyntä kohdistuu Vihdintielle, missä se parhaiten palvelee näitä alueita kaiken kaikkiaan.

Kaivokselassa nähdään asukasmäärän kasvun osalta palvelupotentiaalin kasvua, tosin kasvu toteutunee vasta pitkällä aikavälillä, koska asukaskasvu liittyy nykyisen Silvolan työpaikka-alueen uudistumiseen Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Näin ollen suurin palvelukysyntäkin kohdistuu hieman sivuun nykyisestä alakeskuksesta eli Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien risteyksen läheisyyteen, jossa se tavoittaa myös Kuninkaantammen asukkaat. Kaivokselan nykyisen ostarin kehitysmahdollisuudet rajautuvat uusien asuintalojen kivijalkaliiketiloihin. Uusia palveluita voi pyrkiä saamaan myös Vaskivuorentien varteen, nykyisen ostarin alapuolelle, mutta tila on hankalasti hyödynnettävissä.

Hiekkaharjun ja Simonkallion lähiympäristössä on merkittävää asukaskasvua, mutta alue on laaja ja kasvu voi kohdistua useaan keskittymään. Alakeskusmerkintä Hiekkaharjun asemalla ei ole houkutellut kauppaa hankalan saavutettavuuden ja näkyvyyden takia. Uutta kysyntää kohdistuukin alueella pääteiden varsiin, Talkootien, Talvikkitien sekä Valkoisenlähteentien ja Läntisen Valkoisenlähteentien, joissa kauppa tavoittaa laajemman alueen asukkaat.

Asola on tiivis uusi asuinalue, jonne on suunnitteilla Lidl. Asukaskasvu on suurta ja alueella on kysyntää myös yhtä supermarketia monipuolisimmille kaupallisille palveluille. Elmon urheilupuiston ja uimahallin kehittäminen alueella tukee lähipalveluiden toimintaedellytyksiä.

Leinelään on onnistuneesti saatu lähipalveluita. Alueen väestönkasvu on edelleen suurta, joten kysyntää tulee olemaan kaupallisten palveluiden laajentumiselle sekä supermarketille. Hyvin palvelevia sijaintipaikkoja olisi Leilelä-Koivukylä –akselilla, mutta tiiviissä rakenteesta on vaikea löytää riittävästi tilaa. Hyvä olisi, että kaupalliset palvelut keskittyisivät pt-kaupan lähelle.

Leppäkorvessa ei tällä hetkellä ole lainkaan palveluita. Alue on pientalovaikasta. Yleiskaavassa varaudutaan pidemmällä aikavälillä tiiviimpään rakenteeseen, jolloin alueelle syntyy kysyntää myös lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle ja kaupallisille palveluille.

Pohjois-Nikinmäen lähiympäristössä varaudutaan myös asukaskasvuun. Leppäkorven ja Nikinmäen alakeskukset palvelevat myös tätä kasvua, joskin myös Pohjois-Nikinmäen alueelta löytynee kysyntää lähikaupalle ja kaupallisille palveluille.

6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

6.1. Vaikutusten arviointi, keskustat ja lähipalvelut

Tässä arvioidaan selvityksessä esitettyjen kaupan ja palveluiden kehittämiskäytösien kaupallisia vaikutuksia keskustoihin, palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin.

Vaikutusten arviointi pohjautuu asiantuntijanäkemykseen ja sitä on tehty koko selvityksen ajan ratkaisujen ja suosituksen laadinnan taustalla. Tavoitteena on ollut keskustojen vetovoiman säilyminen ja kehittyminen luomalla keskustamaista palveluverkkoa sekä kasvattamalla kaupan palvelutarjontaa. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa keskeisenä asiointikohteena on alueen oma keskus ja jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Tässä esitetään vaikutukset tiivistetysti koko palveluverkon näkökulmasta.

Vaikutukset keskustoihin ja lähipalveluihin

Suosituksissa on keskustojen ja päivittäistavarakaupan mitoituksen pohjana paikallisen markkina-alueen ostovoima ja sen kehitys. Tavoitteena on mahdollistaa paikallisen ostovoiman toteutuminen keskustassa ja lähialueen päivittäistavarakaupan verkossa.

Keskeisimmät palvelut ohjataan keskustan ydinalueelle. Tiiviit kivijalkapalvelujen keskittymät toteutuessaan muokkaavat keskustan ydintä urbaaniksi keskusta-alueeksi, jossa kaupalliset palvelut sekä osin myös julkiset palvelut ovat merkittävä vetovoimatekijä. Kivijalkaliikkeitä sijoitetaan myös ydinalueen tuntumaan, mm. pääreittien ja pysäkkien ympäristöihin, jossa ne täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Jotta palvelutarjonta keskustassa kasvaa, on asemakaavoissa edellytettävä liiketilaa maantasoon, muuten se ei pääsääntöisesti toteudu. Kivijalkapalveluilla luodaan keskustaa keskustamaiseksi. Suuret yksiköt tuovat vetovoimaa, mutta usein niiden merkitys kaupunkikuvaan on kielteinen.

Suuret päivittäistavarakaupan yksiköt on suosituksissa ohjattu ensisijaisesti keskustaan, koska ne tuovat merkittävimmän asiakasvirran ja tukevat tällöin keskustan muita palveluita. Suurin osa on osoitettu keskustan ytimeen ja osa muualle keskusta-alueelle. Jos supermarket sijoittuu ytimen ulkopuolelle, on tärkeää vahvistaa yhteyksiä sen ja ytimen välillä mm. katu ympäristön kehittämisellä sekä osoittamalla uuteen rakenteeseen palvelutilaa.

Keskustan päivittäistavarakaupat eivät yksinään ratkaise kysyntää, joten supermarketille on etsitty myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja keskustojen tuntumasta. Tärkeää on osoittaa riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotta tarjonnalla on mahdollista kasvaa kysynnän kasvaessa ja kilpailulle luodaan edellytyksiä. Sijaintipaikat ovat nimensä mukaisesti vaihtoehtoisia eikä niiden toteutusedellytyksiä on tarkemmin tutkittu. Näin ollen osa jää toteutumatta ja vain soveltuvimmat voidaan ottaa käyttöön.

Supermarkettien toteuttamisella ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta lähikauppaverkkoon. Asukaskasvu on niin suurta, että kaikille konsepteille löytyy toimintaedellytyksiä. Pääkaupunkiseudulla on viimeisten vuosien aikana lopetettu vain hyvin yksittäisiä lähikauppoja. Suurin osa lopetuksista on liittynyt Suomen Lähikaupan myymälöiden yhdistymisestä Keskon palveluverkkoon.

Lähikaupat ovat harvoin pääasiallisia asiointipaikkoja, koska ne eivät ole riittävän monipuolisia eivätkä hinnaltaan kilpailukykyisiä super- ja hypermarketteihin verrattuna, jolloin joka tapauksessa osa asiointista suuntautuu muualle. Mitä lähemmäksi monipuoliset palvelut saadaan, sen parempina lähipalvelut koetaan.

6.1. Vaikutusten arviointi, seudullinen palveluverkko ja saavutettavuus

Seudulliseen palveluverkkoon

Selvityksessä kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat. Uudet liiketilat ovat suurelta osin pienehköjä palvelukeskuksia, kivijalkapalveluita tai päivittäistavarakaupan myymälöitä, jotka palvelevat lähtökohtaisesti paikallisia asukkaita. Niiden vetovoima ei ylitä kuntarajoja muuta kuin siinä tapauksessa että keskusta on lähellä kuntarajaa, kuten Myyrmäessä (Malminkartano), Tikkurilassa (Puistola) ja Länsimäessä (Mellunmäki, Jakomäki). Tällöinkin asiointi on lähtökohdiltaan paikallista lähialueen asiointia, vaikka ylitetäänkin kuntaraja. Ja asiointia voi tapahtua molempiin suuntiin, eli myös Vantaalta asioidaan läheisissä naapurikuntien keskuksissa.

Keskustoihin ei ole näissä suosituksissa osoitettu uusia merkitykseltään seudullisia kauppakeskuksia, joissa asioidaan yli kuntarajojen. Toki keskustoissa asioidaan jonkin verran myös Vantaan ulkopuolelta, kuten tälläkin hetkellä, mutta asioinnin ei arvioida merkittävästi kasvavan selvityksen suositusten myötä.

Palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden saavutettavuutta painottaen, koska niillä on suurin merkitys asukkaiden arkeen, asiointimääriin ja täten liikkumiseen.

Asukkaat painottuvat Vantaalla keskustojen tuntumaan, joten suurella osalla vantaalaisista ovat vähintään arjen peruspalvelut hyvin saavutettavissa.

Asutuksen kasvun myötä kaupallisten ja myös julkisten palveluiden tarve alueella kasvaa. Kun palveluiden tarjonta alueella kasvaa, houkuttelee se asukkaita asioimaan omassa keskustassaan nykyistä enemmän. Ja kun asutuksen kasvu painottuu keskeisille alueille, mahdollistaa se yhä useammalle hyvät lähipalvelut. Arjen palveluissa asioidaankin pääosin lähellä.

Asukaskasvua on Vantaalla osoitettu merkittävästi myös ratikan vaikutusalueelle, joten palveluverkon kehittäminen ratikkapysäkkien ympäristössä parantaa palvelujen saavutettavuutta. Myös alakeskuksiin, joiden lähiympäristössä on merkittävää asukaskasvua, on suosituksissa esitetty palvelutarjonnan kasvua.

Palvelut on selvityksessä pyritty osoittamaan asutuksen mukaan, siten että ne ovat lähellä asutusta, eli hyvin saavutettavissa kestäville kulkumuodoilla, mutta saavutettavissa myös autolla (päivittäistavarakauppa). Autosaavutettavuus on usein edellytyksenä päivittäistavarakaupan uusperustannalle.

Riittävän tiheä supermarket –verkko edistää lyhyitä asiointimatkoja. Useimmiten asioidaan lähimmissä super- tai hypermarketeissa, joten mitä lähempänä niitä on, sitä vähemmän asiointimatkakertymää syntyy.

Erikoiskaupan palveluita haetaan edelleen monipuolisista keskuksista. Erikoiskauppa hakeutuu kauppakeskuksiin, monipuolisiin kaupunkikeskustoihin ja kaupan alueille. Vantaalla merkittävät erikoiskaupan keskustat ovat Aviapolis, Myyrmäki ja Tikkurila. Näissä tullaan edelleen asioimaan, kun oman keskustan tarjota ei riittävä. Vantaalta asioidaan edelleen myös Vantaan keskustojen ulkopuolella, kaupan alueilla ja pääkaupunkiseudun muissa keskuksissa.

6.2. Johtopäätökset

Vantaalla asukasmäärä kasvaa voimakkaasti ja sen myötä myös palveluiden kysyntä on kasvussa. Verkkopalveluiden määrä kasvaa, mutta fyysisten myymälöiden ja keskustojen vetovoima ei tule katoamaan. Fyysinen kauppa ja verkko elävät rinnakkain saaden synergiaa toisistaan. Keskustat ovat monipuolisten palveluiden keskittymiä ja tarjoavat sosiaalisia kohtaamisia ja elämyksiä.

Keskustahakuinen kauppa ja palvelut keskitetään Vantaalla keskustoihin. Keskustoja uudistetaan entistä urbaanimmiksi, mikä edellyttää palveluihin sijoittamista keskeisille kadunvarsille ja kortteleihin. Keskustoissa pitää ottaa huomioon myös verkkopalveluiden kasvu, sillä se heijastuu myös kaupunkirakenteeseen (mm. ”darkstoret”, noutopisteet, toimitusketjut).

Keskustoja kehitetään pääosin paikallisen ostovoiman varaan. Seudullinen vetovoima edellyttäisi yleensä kauppakeskustyyppistä suurta ratkaisua. Niiden sijaan on keskustoissa ennemminkin nähtävissä pienempien palvelukeskusten kasvua. Palvelukeskuksiin sijoittuu kaupan ohella sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Tiiviissä rakenteessa ne pyritään tuottamaan hybridiratkaisuihin, jolloin kaupan ohelle rakennetaan mm. asuntoja ja muuta toimitilaa.

Seudullisia asiointivirtoja voivat houkutella myös pienet erikoistuneet toimijat. Ne voivat olla merkittäviä vetovoimakohteita ja jopa profiloita keskustaa, mutta niiden merkitys kaupan mitoituksessa jää pieneksi, koska ne eivät edellytä poikkeuksellisen paljon tilaa. Tikkurilassa hyvänä esimerkkinä voi toimia Tikkurin kehittäminen, sen uudelleen profilointi voi tuottaa keskustaan uusia asiakasvirtoja ja keskeisellä sijaintipaikalla se voi entisestään monipuolistaa Tikkurilan profiilia.

Vantaan keskustat ovat luonteeltaan erilaisia ja niillä jokaisella omat vetovoiman kohteensa ja oma profiilinsa. Nykyisiä vahvuuksia tulee vaalia, mutta niiden rinnalle tulee löytyä uusia ratkaisuja keskustapalveluiden monipuolistamiseksi. Uutta liiketilaa tulee osoittaa keskeisiin sijaintipaikkoihin, jotta keskustaan saadaan kauppaa ja palveluita. Monipuolisella palvelutarjonnalla (sisältäen myös julkiset palvelut) voidaan myös pyrkiä ehkäisemään alueellista segregaaion riskiä.

Sekoittunut rakenne tekee keskustasta keskustamaisen ja estää osaltaan eriytymistä. Keskusta muodostuu monipuolisesta palvelurakenteesta, yritystoiminnasta sekä asumisesta. Vetovoimaisesta keskustasta löytyy kaupan palvelut, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Palveluiden näkökulmasta sekä asukkaat että työpaikat ovat tärkeitä, ja sekoittuneen rakenteen myötä saadaan keskusta eläväksi vuorokauden eri aikoina.

Erilaisille toiminnoille tulisi tarjota moninaisia mahdollisuuksia keskustoissa ja niiden välittömässä läheisyydessä, kuten eri kokoisia ja tyyppisiä liiketiloja (kivijalkaliiketilat, suuret myymälät) sekä erilaisia toimitilaratkaisuja (muuntojoustavuus ja kohtuuhintaiset tilat). Myös ulkotilojen hyödyntämistä palveluille (terassit, liikkeiden ulostulot, liikkuvat palvelut) tulisi kannustaa. Lisäksi olisi hyvä, että keskustassa olisi tarjolla erilaisia asumismuotoja, myös suuria asuntoja ja kaupunkipientaloja, jotta väestörakenne muodostuu monipuoliseksi.

Vetovoimaisiin keskustoihin liittyy olennaisesti miellyttävä ja palveluita tukeva kaupunkiympäristö. Kävelypainotteisuus, vihreys, miellyttävät ja laadukkaat kaupunkitilat palveluineen merkkavat keskustaa ja muokkaavat keskustaa viihtyisäksi asiointipaikaksi. Kun kaupunki panostaa kaupunkiympäristön laatuun, houkuttelee se palvelutoimijoita ja myös kiinteistönomistajat ovat valmiimpia panostamaan omiin kiinteistöihinsä.

Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on perusedellytys kaupan ja palveluiden toimivuudelle. Saavutettavuus edellyttää turvallista ja sujuvaa kaupunkiympäristöä kulkuväylälineen, joukkoliikenteen pysäkkejä sekä myös asiointipysäköintiä (autot, pyörät yms.).

Suunnittelussa tulisi panostaa avoimeen vuoropuheluun alueen asukkaiden, kaupan ja palvelutoimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja rakennuttajien kanssa. Tällä voidaan edistää kysynnän kohtaamista ja keskustapalveluiden tarjonnan monipuolistumista.