

# **Koivukylän hypermarketselvitys 2025 Kooste**

Selvityksen ovat laatineet kahden raportin muodossa Realidea Oy ja WSP Finland Oy.  
Koosteen on laatinut Vantaan kaupunki.



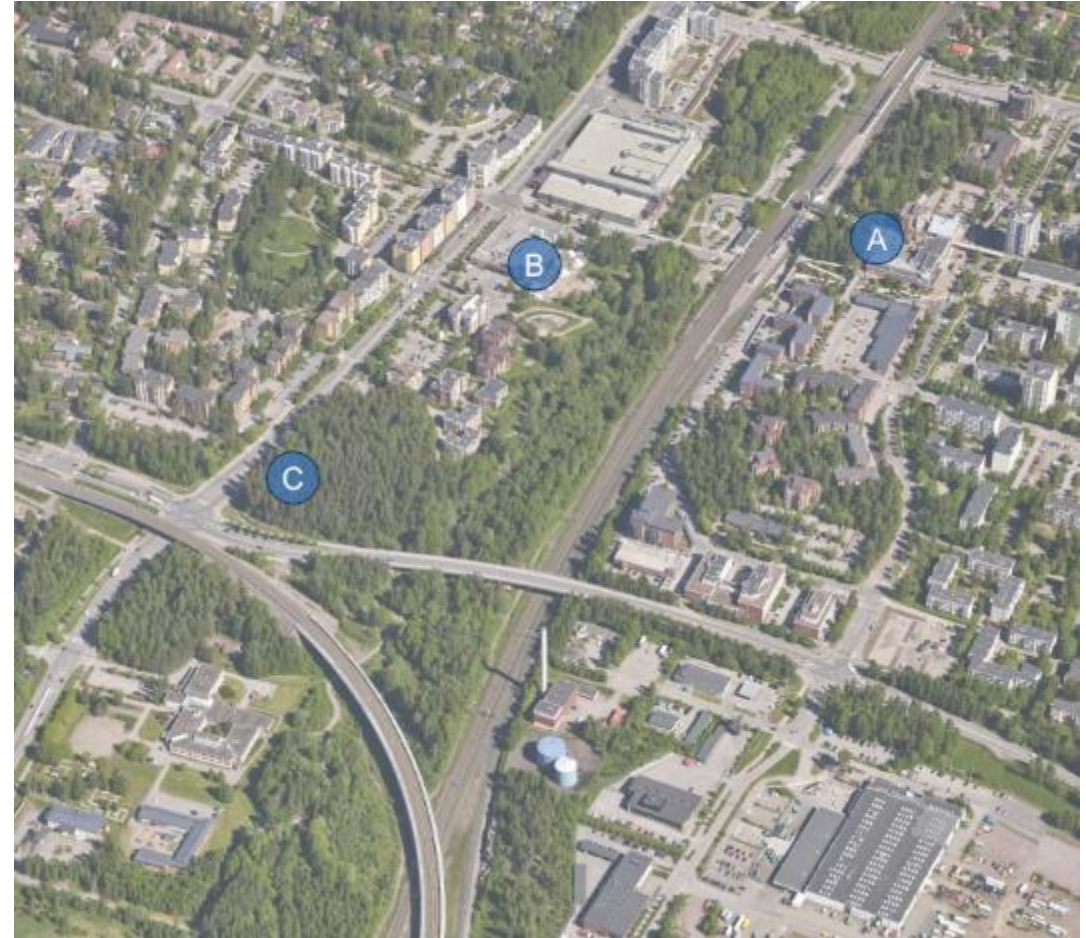
# Selvityksen tausta



# Selvityksen tausta



- Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta (8.4.2025) palautti Koivukylän kaavarungon valmisteluun, edellytyksenä hypermarketin sijoittamisen tarkastelua radan länsipuolelle. Kaavarungossa mahdollinen hypermarketin sijainti mahdollistettiin Koivukylän ostarin yhteyteen, mutta sijainnin toimivuutta ei ole tarkasteltu tarkasti.
- Palautusehdotuksen seurauksena päätettiin täydentää Koivukylän kaavarunkoaineistoa hypermarketselvityksenä, joka tilattiin kahdelta konsultilta: Realidea toimi työssä ”kiinteistökehityskonsulttina” ja vastasi mm. kaupallisesta konseptoinnista, kaupan toimintaedellytysten arvioinnista sekä kauppaan liittyvistä vaikutusten arvioinneista. WSP toimi työssä ”teknisenä konsulttina” vastaten teknisen ja liikenteellisen toiminnallisuuden tarkasteluista, parannusehdotuksista ja niihin liittyvistä vaikutusten arvioinneista.
- Työssä on tutkittu hypermarketin kaupalliset ja tekniset toimintaedellytykset Koivukylässä Vantaan kaupungin määrittelemissä sijainneissa A ja B sekä arvioida näiden sijaintiratkaisuiden vaikutukset mm. kaupan toimintaedellytyksiin, kaupungin investointitarpeisiin sekä liikenteeseen. Lisäksi työhön on sisällytetty muita vaikutusten arviointeja (mm. segregatiovaikutukset), jotka on tuotettu kaupungin omana työnä sekä perusteluja sijainnin C poisjättämiselle.



# Miksi ei tutkittu sijaintia C



- Sijainti C on selvästi irrallaan Koivukylän keskustarakenteesta noin 600 metrin päässä Koivukylän asemalta Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteysalueen tuntumassa. Se olisi sijainteja A ja B selvästi heikommin saavutettavissa jalan ja pyörällä, jolloin sen ympäristö kehittyisi autoilijan ehdoilla.
- Nykyisen ostarin alueen kaupalliset toimintaedellytykset voisivat heikentyä.
- Ratkaisu hajauttaisi selvästi Koivukylän keskustarakennetta. Kaupallisen toiminnan painopiste siirtyisi kauemmas asemasta ja tehokkaimman asumisen läheisyydestä. Lähipalveluiden todennäköinen heikentyminen etenkin Koivukylän ostarilla ja sen ympäristössä verrattuna muihin tutkittaviin vaihtoehtoihin. -> Negatiiviset segregatiovaikutukset.
- Sijainnilla C on tärkeitä luonnon monimuotoisuuteen ja historiallisiin arvoihin liittyviä ominaisuuksia, mm. luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä lähimetsä, Rekolanojan varren luontoarvot ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys, muinaismuisto (kivikautinen asuinpaikka).

# Selvityksen keskeinen sisältö





# Selvityksen keskeinen sisältö



- Realidean työn tuloksena syntyi kolme kpl kaupan sijoittumisen skenaariota Koivukylän alueelle:
  - Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
  - Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
  - Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
- WSP:n työn yhteydessä tutkittiin kaaviotasolla erilaisia hypermarketin sijoittumisvaihtoehtoja skenaarioille 1-3 ja havaittiin, että kumpaankaan tutkituista hypermarketin sijainneista (A/B) ei saada mahtumaan toimivaa 1-kerroksista hypermarketia.
- Hypermarketin sijoittuminen edellyttää pysäköinnin sijoittamista maanalaiseen pysäköintihalliin sekä sijainnin A että B osalta.
- Uuden hypermarketin sijoittaminen alueelle lisää autoliikennettä ja aiheuttaa toimivuusongelmia jo nykyisin melko ruuhkaiselle Asolanväylälle.



# Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A

## Sijainti A

### Skenaario 1a – monipuolinen palvelukeskus ostarille

- **Supermarket-tavaratalo –ankkuri:** noin 5 000 m<sup>2</sup> (esim. 2 000 + 3 000 m<sup>2</sup>)
- **Kirjasto ja muita kaupungin palveluita, liiketilojen päälle**
- Ravintoloita ja liikkeitä katutasossa ankkuri-toimijan etumyymälöiksi (esim. 500-1000 m<sup>2</sup>)
- Kerrostaloasuntoja kivijalkatiloineen aukeamaan yhtenäiseen liiketilakeskittymään (erillisille tonteille)
- Pysäköinti mahdollisuuksien mukaan ainakin osittain katutasossa

### Skenaario 1b – palvelukeskus ostarille

- Ilman supermarket-tavaratalo -ankkuria. Uudisrakentaminen pääosin julkisia palveluita sekä asuntoja, joiden yhteyteen kivijalkamyymälöitä + mahdollisesti pieni päivittäistavarakauppa (400-800 m<sup>2</sup>).

## Sijainti B

### Skenaario 1 – kaksitasoinen hypermarketkeskus

- **Hypermarket kahteen tasoon** (noin 10 000 k-m<sup>2</sup>, noin 7 000 myyntineliötä)
  - Katutasoon päivittäistavarat 3 500 – 4 000 myyntineliötä
  - 2. kerrokseen käyttötavarat 3 000 – 4 000 myyntineliötä
  - Kerrokset suurin piirtein saman kokoisia, alakerros ehkä hieman suurempi
- **Etumyymälät kassojen taakse 1 000 – 3 000 m<sup>2</sup>** (samaan tapaan kuin K-citymarketissa) – osa myymälöistä voi avautua myös kadulle
- 2. kerrokseen lisäksi kuntosali tms. suuri liiketila ja/tai toimistotyyppisiä tiloja
- Pysäköinti pääosin rakennuksen alle (+ mahdollisesti lisäpaikkoja katutasoon tai pysäköintitaloon)
- Ajo pysäköintiin ja huoltoon takakautta (samaan tapaan kuin K-citymarketissa)
- Päiväkodille etsitään uusi sijaintipaikka esim. ostarin läheisyydestä

Skenaario 1b – yksitasoinen hypermarket: Hypermarket yhteen tasoon. Ratkaisu tutkittiin selvityksen yhteydessä ja todettiin tontti liian ahtaaksi.

### Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:

- Ostari säilytetään osittain
- Ostari säilytetään kokonaan



# Skenaario 1

## Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Skenaarion 1 osalta raporttiin sisällytettiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua ostarin sijainnin A kehittämiseksi.
- Versiossa 1.1 ostoskeskus säilytetään ja päivittäistavarakauppa + tavaratalo sijaitsevat tontin eteläkulmassa. Versiossa 1.2 ostoskeskus puretaan osittain ja päivittäistavarakauppa + tavaratalo sijaitsevat tontin pohjoiskulmassa

1. kerros



2. kerros



1. kerros



2. kerros



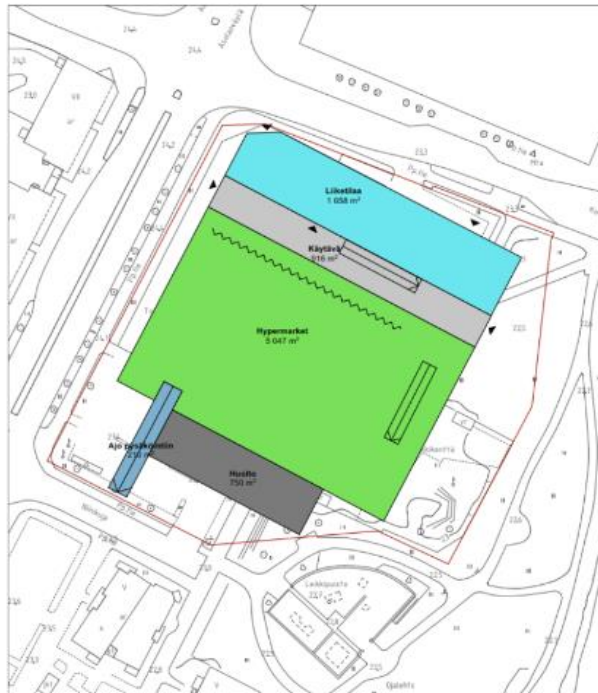
# Skenaario 1

## Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

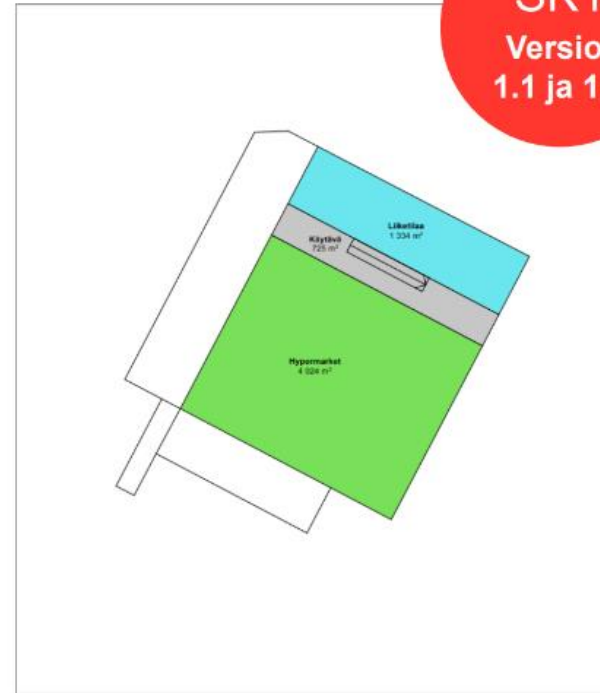
- Sijainnin B kehittämiseksi tutkittiin yksi ratkaisu.



### 1. kerros



### 2. kerros



# Skenaario 1

## Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

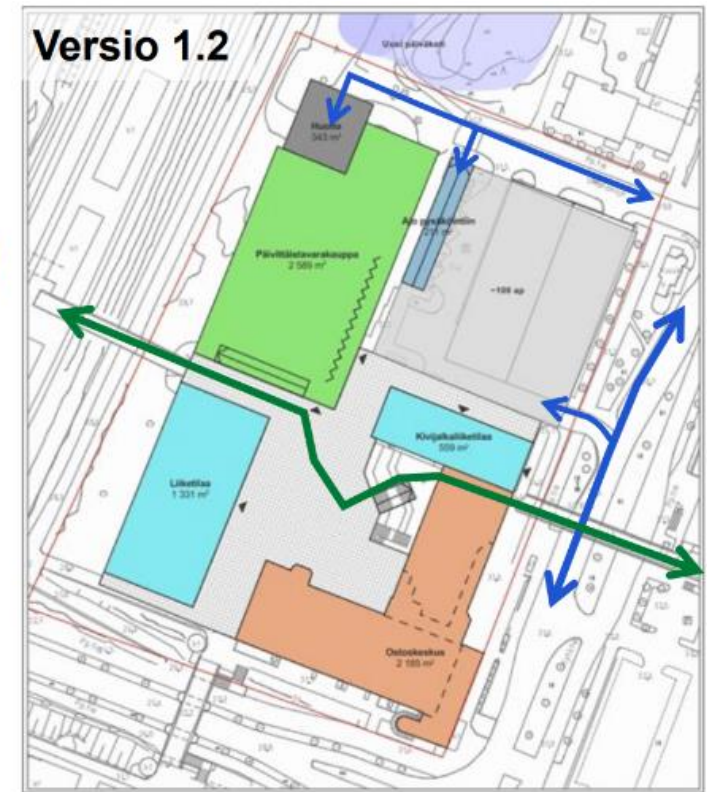


### Liikenneyhteydet

#### Palvelukeskus (sijainti A)

**Versiossa 1.1** ajo pysäköintiin tapahtuu Hakokujalta ramppia pitkin, huolto Hakokujan päässä. Kävely-yhteys jatkuu Rautkallionkadun siltaa pitkin samassa tasossa päivittäistavarakaupan yli, mikä tekee yhteydestä sujuvamman nykytilaan verrattuna. Esteettömät reitit ylikulkusillalle tulee suunnitella tarkasti.

**Versiossa 1.2** ajo pysäköintiin tapahtuu Kytötietä ramppia pitkin (voi käyttää nykyistä tonttiliittymää). Ajo P-taloon Hakokujalta. Huoltoliikenne kulkee Hakokujan kautta P-talon länsipuolta. Kävely-yhteys säilyy nykyisenlaisena: Rautkallion sillan kävely-yhteys kulkee Koivutorin poikki kahdessa eri tasossa. Tässä vaihtoehdossa kävely-yhteyttä on kuitenkin mahdollista kehittää saman kaltaisena kuin versiossa a.



## Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

### Sijainti A

#### Skenaario 2: hypermarket sovitetaan ostarin tontille

- Hypermarket kahteen tasoon yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup> (7 000 my-m<sup>2</sup>)
- Etumyymälät noin 1 000 – 3 000 m<sup>2</sup>
- Julkiset palvelut samaan kokonaisuuteen 2. ja/tai 3. kerrokseen
- Asuntoja omille tonteilleen
- Vaatii ostarin purkamista

Skenaario 2b – yksitasoinen hypermarket: Hypermarket yhteen tasoon. Ratkaisu tutkittiin selvityksen yhteydessä ja todettiin tontti liian ahtaaksi.

#### Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:

- Ostari puretaan kokonaan

### Sijainti B

#### Skenaario 2: hypermarket ostarille, HOK-Elannon nykyiselle tontille kehitetään asuntoja

- Asuntoja, joiden kivijalassa Asolanväylälle ja Koivukylän puistotielle avautuu pieni määrä kivijalkamyymälöitä (ei päivittäistavarakauppaa)
- Päiväkoti voi jäädä nykyiselle paikalleen



# Skenaario 2

## Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Skenaarion 2 osalta raportoitiin sisällytettiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua ostarin sijainnin A kehittämiseksi. Sijaintia B ei tutkittu, koska sinne sijoittuu asuntoja.

- Versiossa 2.1 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu Koivukylän puistotien varteen versiossa 2.2 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu tontin pohjoiskulmaan.

1. kerros



2. kerros



1. kerros



2. kerros



# Skenaario 2

## Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



### Liikenneyhteydet

#### Palvelukeskus (sijainti A)

**Versiossa 2.1** Ajo palveluiden pysäköintiin tapahtuu Koivukylän puistotien uutta ramppia pitkin. Sisään- ja ulosajot tapahtuvat eri rampeilta. Sisään pysäköintihalliin ajetaan länsisuunnasta ja ulos lännen suuntaan. Ajo erilliseen pysäköintitaloon tapahtuu Hakokujalta. Huoltoliikenne kulkee Hakokujan kautta P-talon länsipuolta. Kävely-yhteydet jatkuvat Rautkallionsillan ja Aseman sillan välillä samassa tasossa. Tässä versiossa on paremmat mahdollisuudet järjestää monipuolisemmin kävely-yhteyksiä juna-aseman rampille.

**Versiossa 2.2** Ajo palveluiden pysäköintiin tapahtuu Koivukylän puistotien uutta ramppia ja Hakokujan ramppia pitkin. Koivukylän puistotien ramppi toimii vain sisäänajona. Huolto tapahtuu Hakokujan päässä. Kävely-yhteys sama kuin versiossa a, mutta tilaohjelma muodostaa laajemman estevaikutuksen maan tasosta juna-asemalle. Aukio on tässä versiossa oleskelun kannalta otollisemmassa paikassa, auringossa ja avautuu kadulle, jolloin se muodostuu selkeämmin osaksi alueen kaupunkiympäristöä.



## Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

### Sijainti A

#### Skenaario 3: kaupp- ja palvelukeskus ostarin paikalle

- Hypermarket esim. 4 000 + 4 000 m<sup>2</sup> (kaksitasoinen)
- Supermarket-halpatavaratalo 2 000 + 3 000 m<sup>2</sup> (supermarket katutasoon, halpatavaratalo 2. kerrokseen)
- Kaupungin palvelut ml. kirjasto esim. 2 000 m<sup>2</sup> toiseen kerrokseen
- Ravintolat, erikoisliikkeet, kaupalliset palvelut esim. 5 000 m<sup>2</sup> katutasoon ja 2000 m<sup>2</sup> toiseen kerrokseen
- Pysäköinti kellariin koko tason alle – paikkoja tarvitaan suuruusluokaltaan 600-700\*
- Ei asuntoja/hybridiratkaisuja
- Yhteensä noin 20 000 - 25 000 m<sup>2</sup>
- Tämän toteuttamisessa on monia haasteita, mutta mahdollistaisi parhaan kaupallisen tarjonnan Koivukylään

#### Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:

- Ostari puretaan kokonaan

### Sijainti B

#### Skenaario 3: hypermarket ostarille, HOK-Elannon nykyiselle tontille kehitetään asuntoja

- Asuntoja, joiden kivijalassa Asolanväylälle ja Koivukylän puistotielle avautuu pieni määrä kivijalkamyymälöitä (ei päivittäistavarakauppaa)
- Päiväkoti jää nykyiselle paikalleen



# Skenaario 3

## Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

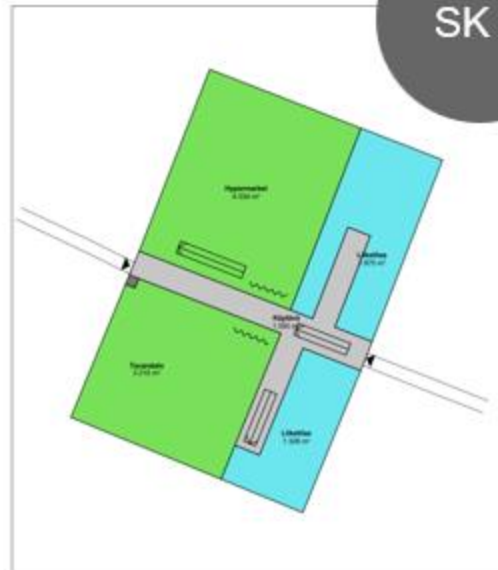
- Skenaarion 3 osalta raporttiin sisällytettiin yksi vaihtoehto ostarin A sijainnin kehittämiseksi. Sijaintia B ei tutkittu, koska sinne sijoittuu asuntoja.
- Skenaario 3 ostoskeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kauppakeskus, jossa on hypermarket, pienempi päivittäistavara-kauppa ja tavaratalo sekä erikoiskauppa. Ylimmässä kerroksessa on palveluita.



1. kerros



2. kerros



# Koivukylän puistotien ramppiratkaisun luonnos (WSP)



**Skenaariot  
2&3**

# Kytötien ja Koivukylän puistotien luonnokset (WSP)



**Skenaario 2**

# Vaikutusten arvioinnit



# Vaikutusten arvioinnit



- Koivukylän kaavarungon valmistelun yhteydessä on arvioitu eri kaupallisten ratkaisujen ja muuttuvan maankäytön vaikutuksia erityisesti **kaupan toimintaedellytyksiin, nykyisiin yrityksiin, ostovoiman riittävyyteen ja palveluiden savutettavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan, keskustan elinvoimaisuuteen, rakennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, segregatioon sekä viheralueisiin.**

# VAIKUTUKSET

## Kaupan toimintaedellytykset

Vaikutukset	Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Skenaario 3: Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Kaupan toimintaedellytyksiin ja kehitykseen: <b>Tonteilla A ja B sekä niiden vieressä</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario tarjoaa hyviä mahdollisuuksia lisätä kaupan toimintaedellytyksiä molemmin puolin junarataa uusille ja vanhoille liiketiloille.</li> <li>Erityisesti päivittäistavara-kaupan tarjonta kasvaa huomattavasti molemmissa sijainneissa, mikä luo nykyistä selvästi paremmat toimintaedellytykset viereisille ravintoloille, kaupallisille palveluille ja osittain myös erikoisliikkeille.</li> <li>Myös sijaintien A ja B viereisten tonttien liiketilojen kysyntä kasvaa lisääntyneiden asiakasmäärien avulla, ja mahdollistaa siten alueen nykyisten tai uusien toimijoiden siirtymisen lähelle tontteja A ja B, jos niissä on tarjolla liiketilaa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hypermarketkaupan tarjonta kasvaa Koivukylässä, ja sijaintiin A muodostuu hyviä liiketiloja myös etumyymälöille ja ravintoloille.</li> <li>Myös A-tontin vieressä lisääntyvät asiakasmäärät mahdollistavat uusia vuokralaisia nykyisin tyhjillään oleviin tiloihin – osa näistä voi siirtyä puretun ostarin tiloista.</li> <li>Päivittäistavara-kaupan tarjonta kasvaa tässä skenaariossa vähiten ja vain sijainnissa A. Radan länsipuolen päivittäistavara-kaupan tarjonta vähenee S-marketin loppumisen myötä.</li> <li>Sijainnin B ympärillä jo nykyisin tyhjiille kivijalkatiloille ei ole odotettavissa lisäkysyntää.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario mahdollistaa Koivukylän keskustaan muita skenaarioita monipuolisemman kaupallisen tarjonnan, joka keskittyy sijaintiin A. Radan länsipuolen päivittäistavara-kaupan tarjonta vähenee S-marketin loppumisen myötä.</li> <li>Ainoa skenaario, joka mahdollistaisi kohtalaisen määrän myös erikoisliikkeitä Koivukylän keskustaan osaksi kauppakeskusta.</li> <li>Myös A-tontin vieressä lisääntyvät asiakasmäärät mahdollistavat uusia vuokralaisia nykyisin tyhjillään oleviin tiloihin – osa näistä voi siirtyä puretun ostarin tiloista.</li> <li>Tarjonnan suuri lisäys ja sen myötä lisääntyvät asiakasvirrat Koivukylään voivat säteillä osittain myös radan länsipuolelle.</li> </ul>
Kaupan toimintaedellytyksiin ja kehitykseen: <b>Koivukylän keskustassa ja koko vaikutusalueella</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän kaupallinen asema paranee selvästi, mikä vahvistaa Koivukylän keskustaa kokonaisuudessaan molemmin puolin junarataa.</li> <li>Yleisesti ottaen koko Koivukylän keskustan kaupan toimintaedellytykset paranevat.</li> <li>Asiointit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän kaupallinen asema paranee jonkin verran, mutta vähemmän kuin muissa skenaarioissa.</li> <li>Asiointit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän kaupallinen asema paranee huomattavasti, mikä vahvistaa Koivukylän keskustaa kokonaisuudessaan molemmin puolin junarataa.</li> <li>Yleisesti ottaen koko Koivukylän keskustan kaupan toimintaedellytykset paranevat.</li> <li>Asiointit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.</li> </ul>

**Johtopäätös:** Koivukylän kaupallinen asema paranee eniten vaihtoehdoissa 1 ja 3. Vaihtoehdossa 1 radan molemmat puolet kehittyvät kaupallisesti, ja vaihtoehdoissa 2-3 vaikutus rajoittuu enemmän ostarin puolelle. Asiointit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee.

# VAIKUTUKSET

## Nykyiset yritykset



Vaikutukset	Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Skenaario 3: Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Alueen nykyisiin yrityksiin (mm. ostarin nykyiset toimijat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa.</li> <li>Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin.</li> <li>Vaikka ostari osittain säilyykin, tulee sen liiketilojen vuokrataso nousemaan huomattavasti johtuen mittavista saneeraus kustannuksista.</li> <li>Vain osalla nykyisistä yrityksistä on mahdollisuus jäädä ostarille ja niillekin yrityksille toimintaan tulee pitkä tauko uudistuksen ajaksi.</li> <li>Koivukylässä on tyhjänä jonkin verran liiketiloja, jonne osa ostarin nykyisistä yrityksistä voi siirtyä.</li> <li>Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa.</li> <li>Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin.</li> <li>Ostari puretaan, joten kaikki sen nykyiset toimijat joutuvat lopettamaan toimintansa tai siirtymään muihin tiloihin.</li> <li>Osa nykyisistä yrityksistä voi siirtyä muualle Koivukylän alueelle vanhoihin edullisiin tiloihin, joita keskustassa on kohtalaisesti tarjolla.</li> <li>Pieni osa nykyisistä yrityksistä voi myöhemmin siirtyä sijainnin A tai B uusiin liiketiloihin.</li> <li>Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa.</li> <li>Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin.</li> <li>Ostari puretaan, joten kaikki sen nykyiset toimijat joutuvat lopettamaan toimintansa tai siirtymään muihin tiloihin.</li> <li>Osa nykyisistä yrityksistä voi siirtyä muualle Koivukylän alueelle vanhoihin edullisiin tiloihin, joita keskustassa on kohtalaisesti tarjolla.</li> <li>Pieni osa nykyisistä yrityksistä voi myöhemmin siirtyä sijainnin A tai B uusiin liiketiloihin.</li> <li>Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.</li> </ul>

**Johtopäätös:** Skenaarioilla ei ole olennaisia eroja nykyisiin yrityksiin, sillä ostarin tilat joko poistuvat tai kallistuvat huomattavasti kaikissa skenaarioissa. Uusia tiloja keskustaan tulee paljon etenkin skenaarioissa 1 ja 3, mikä mahdollistaa monipuolisen tarjonnan tulevaisuudessa. Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.

# VAIKUTUKSET

## ostovoiman riittävyys, palveluiden saavutettavuus



Vaikutukset	Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Skenaario 3: Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
<b>Liiketilän määrän kasvu suhteessa ostovoimaan ja sen kasvuun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille.</li> <li>Erikoiskauppaa alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistaisivat jopa enemmänkin, mutta tämän skenaarion mukaiset suunnitelmat ja kaupan nykyinen markkinatilanne eivät sitä mahdollista.</li> <li>Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on kohtalainen suhteessa ostovoimaan ja sen kasvuun.</li> <li>Erikoiskauppaa alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistaisivat jopa enemmänkin, mutta tämän skenaarion mukaiset suunnitelmat ja kaupan nykyinen markkinatilanne eivät sitä mahdollista.</li> <li>Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille.</li> <li>Tämä skenaario lisää alueen erikoiskauppaa eniten, ja lisäksi mahdollistavat riittävä ostovoima ja kauppakeskuksen muodostama vetovoima.</li> <li>Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.</li> </ul>
<b>Kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy huomattavasti sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa.</li> <li>Tässä skenaariossa radan molempien puolien kaupan tarjonta kasvaa, mikä takaa lähiasukkaille erinomaiset päivittäistavarakaupan lähipalvelut tasapuolisesti Koivukylän keskustan alueella.</li> <li>Ostarin vuokratason nousun myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalla korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan.</li> <li>Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa selvästi, ja ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät selvästi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa.</li> <li>S-marketin poistumisen myötä radan länsipuolen asukkaiden lähipalveluiden tarjonta siirtyy hieman kauemmas. Tarjonnan merkittävä paraneminen radan toisella puolella kuitenkin kompensoi.</li> <li>Ostarin purkamisen myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalle korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan.</li> <li>Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee kokonaisuudessaan Koivukylän keskustassa, vaikka tarjonnan lisäys keskittyy itäpuolelle. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy huomattavasti sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa.</li> <li>S-marketin poistumisen myötä radan länsipuolen asukkaiden lähipalveluiden tarjonta siirtyy hieman kauemmas. Tarjonnan merkittävä paraneminen radan toisella puolella kuitenkin kompensoi.</li> <li>Ostarin purkamisen myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalle korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan.</li> <li>Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa selvästi, vaikka tarjonnan lisäys keskittyy itäpuolelle. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät selvästi.</li> </ul>

**Johtopäätös:** Ostovoima ja sen kasvu riittää kaikissa skenaarioissa kattamaan lisäpinta-alan kasvun. Erikoiskauppa lisääntyy merkittävästi vain vaihtoehdossa 3, mutta kaikissa skenaarioissa kaupan tarjonta monipuolistuu. Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa vaikka osa myymälöistä joutuneekin lopettamaan. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät.

# VAIKUTUKSET

## Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Vaikutukset	Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Skenaario 3: Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
<p><b>Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu ja junaradan molempien puolien kaupallinen tarjonta paranee selvästi.</li> <li>Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Autoilevan asiakkaan kannalta skenaario 1 on muita skenaarioita hieman parempi vaihtoehto.</li> <li>Asiointit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi.</li> <li>Sijaintiin B muodostuu vastinparin pohjoispuolella sijaitsevalle K-citymarketille, mikä luo kaupan keskusliikkeille tasapuolisen kilpailutilanteen. Nykytilanteeseen verrattuna sijaintiin B on mahdollista muodostaa paremmin katutilaan aukeava kaupan suuryksikkö, joka on kuitenkin nykyistä massiivisempi. Riskinä on myös Citymarketin kaltainen umpinainen ratkaisu.</li> <li>Sijaintiin A toteutuu monipuolisesti erilaisia keskustatoimintoja: kauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluita sekä asumista. Alueesta muodostuu entistä kaupunkimaisempi. Nykyiset kävely-yhteydet on todennäköisesti mahdollista säilyttää ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu. Ostarin paikalle toteutuva hypermarket etumyymälöineen muodostaa nykyiselle K-citymarketkeskukselle vastinparin radan toiselle puolelle. Nykyisen ostarin ympäristön liikennemäärät kasvavat.</li> <li>Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, vaikka autoilijan kannalta sijainti A ei ole yhtä hyvä kuin sijainti B hypermarketin sijaintipaikkana, vaikka ramppiratkaisu Koivukylän Puistotieltä parantaisikin sijainnin A autosaavutettavuutta.</li> <li>Asiointit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät jonkin verran.</li> <li>Sijaintiin A toteutuu monipuolisesti erilaisia keskustatoimintoja: kauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluita sekä asumista. Alueesta muodostuu entistä kaupunkimaisempi. Osa nykyisistä kävely-yhteyksistä on todennäköisesti mahdollista säilyttää ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle.</li> <li>Sijaintiin B on mahdollista toteuttaa kaupunkimaista asumista kivijalkaliiketoiloihin samaan tapaan kuin nykyisin jo on Asolanväylän varrella.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu. Radan itäpuolesta muodostuu Koivukylän kaupallinen ydinpiste. Nykyisen ostarin ympäristön liikennemäärät kasvavat selvästi.</li> <li>Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, vaikka autoilijan kannalta sijainti A ei ole yhtä hyvä kuin sijainti B hypermarketin sijaintipaikkana, vaikka ramppiratkaisu Koivukylän Puistotieltä parantaisikin sijainnin A autosaavutettavuutta.</li> <li>Asiointit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi.</li> <li>Sijaintiin A toteutuu pääosin sisäänpäin aukeava kauppakeskus, jossa monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut ovat saman katon alla. Katutilaa on kuitenkin mahdollista elävöittää avaamalla osaa myymälöitä myös Kytötien suuntaan. Nykyiset kävely-yhteydet ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle tulevat todennäköisesti muuttumaan selvästi.</li> <li>Sijaintiin B on mahdollista toteuttaa kaupunkimaista asumista samaan tapaan kuin nykyisin jo on Asolanväylän varrella.</li> </ul>

**Johtopäätös:** Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu kaikissa skenaarioissa. Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla - autoilevan asiakkaan kannalta skenaario 1 on muita skenaarioita hieman parempi vaihtoehto. Skenaariossa 1 uutta kauppaa syntyy molemmin puolin rataa. Skenaarioissa 2-3 kaupan lisäys keskittyy ostarin paikalle, ja Asolanväylän varteen syntyy kaupunkimaista asumista.

# VAIKUTUKSET

## Koivukylän keskustan elinvoimaisuus



Vaikutukset	Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Skenaario 3: Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
<b>Uusien kaupallisten palveluiden toiminta-edellytykset sijainneissa A ja B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan B uudelle hypermarketille, jonka yhteyteen on hyvät toimintaedellytykset joukolle etumyymälöitä. Tontti on kuitenkin pienehkö ja sille on haastavaa saada riittävä määrä liiketilaa ja erityisesti pysäköinti-paikkoja toteutetuksi kohtuullisin kustannuksin.</li> <li>Myös sijaintiin A on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakauppaa, halpatavaratalokauppaa, ravintoloita sekä kaupallisia ja julkisia palveluita, jotka yhdessä muodostavat elinvoimaisen kokonaisuuden. Päivittäistavarakaupan ja halpatavaratalokaupan sijoittamiseen tontille liittyy kuitenkin epävarmuuksia, ja ilman niitä etumyymälätyyppisten liiketilojen määrä jäisi pienemmäksi.</li> <li>Ilman päivittäistavarakauppaa ja/tai halpatavarataloa sijainnin A suhteellinen kaupallinen asema heikkenisi, vaikka liiketilan määrä tässä sijainnissa ei tällöin välttämättä vähenisikään.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sijainti A ei välttämättä mahdollista hypermarketille riittävän hyvää ja helposti saavutettavaa sijaintipaikkaa, jolloin koko ostarin tontin kehittäminen voi viivästyä.</li> <li>Jos hypermarket kuitenkin toteutuisi sijaintiin A, muodostaisi se yhdessä julkisten palveluiden kanssa vetovoimaisen sijaintipaikan myös monille myymälöille ja palveluille.</li> <li>Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan kerrostaloasunnoille sijaintiin B. Vähäinen määrä kivijalkaliiketiloihin on myös mahdollista tällä paikalla.</li> <li>Jos hypermarkettoimija ei ole kiinnostunut sijoittumaan sijaintiin A, Koivukylän kaupallinen tarjonta ei olennaisesti paranisi nykytilanteeseen verrattuna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sijainnin A kehittäminen monipuoliseksi kauppakeskukseksi on mahdollista, mutta haastavaa ja vaatii onnistuneen monivaiheisen prosessin.</li> <li>Jos kauppakeskus kuitenkin toteutuisi sijaintiin A, muodostaisi se erittäin vetovoimaisen sijaintipaikan monille toiminnoille.</li> <li>Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan kerrostaloasunnoille sijaintiin B. Vähäinen määrä kivijalkaliiketiloihin on myös mahdollista tällä paikalla.</li> <li>Jos kauppakeskusta ei saataisi toteutettua sijaintiin A, Koivukylän kaupallinen tarjonta ei olennaisesti paranisi nykytilanteeseen verrattuna.</li> </ul>
<b>Muut vaikutukset Koivukylän elinvoimaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario lisää Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja.</li> <li>Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario lisää Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja hieman vähemmän kuin muut skenaariot.</li> <li>Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skenaario lisää skenaarioista eniten Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja.</li> <li>Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.</li> </ul>

**Johtopäätös:** Kaikkiin skenaarioihin liittyy epävarmuustekijöitä liittyen mm. rakennuskustannuksiin, pysäköinnin riittävyteen ja toteutettavuuteen, saavutettavuuteen sekä sopivien sijoittajien ja vuokralaisten löytymiseen. Toteutuessaan skenaariot lisäävät Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luovat palvelutyöpaikkoja. Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.

# VAIKUTUKSET

## Rakennettu kulttuuriympäristö



Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	Skenaariot 2 & 3: Hypermarket tai kauppakeskus sis. Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	Hypermarket sijaintiin C
<ul style="list-style-type: none"><li>Hypermarketin rakentaminen sijaintiin B edellyttää Seljapolun päiväkodin purkamista, jolloin siihen liittyvät arvot menetetään. Päiväkodilla on todettu olevan mm. seuraavia rakennusperintöläin mukaisia arvoja:</li><li>Kohde on kokonaisvaltaisen suunnitteluotteen sekä viimeistelyjen yksityiskohtiensa vuoksi harvinainen aikansa päiväkotirakennus. Veistoksellinen (postmoderni) ulkoasu on ensimmäisiä Vantaan päiväkodeissa. Kohteen yksikerroksisuus sekä tapa jäsentää leikkipihaa siivin, katoksin ja ulkovajoin on 1980-luvun päiväkotirakennuksille tyypillinen piirre. Rakennuksessa on käytetty 1980-luvun alun arkkitehtuurille tyypillisiä materiaaleja, joskin keskimääräistä laadukkaammin. Kohde on edustava esimerkki 1980-luvun päiväkotiarkkitehtuurista. Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja käyttötarkoitus ovat säilyneet hyvin. Kohde kertoo sosiaalihuollituksen päiväkotiohjeiden uudistuksesta ja niiden aikaansaamista muutoksista päiväkotiarkkitehtuurissa. Seljapolulla yhteisöllisten ja kasvatuksellisten tavoitteiden muutos näkyi ennen kaikkea tilojen ryhmittelyssä ja muodossa sekä valaistuksessa.</li><li>Purkamisluvan saaminen on epävarmaa, rakennuksella runsaasti arvoja.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Molemmat skenaariot edellyttävät Koivukylän ostarin ja Koivutorin purkamista, jolloin niihin liittyvät arvot menetetään. Koivukylän ostarilla on todettu mm. seuraavia rakennusperintöläin mukaisia arvoja:</li><li>Rakennus on harvinaisen huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Ostoskeskus sekä siihen liittyvät Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, joissa kaikissa näkyy kävelijän mittakaavan huomioiminen. Rakennus on liiketoimintaa ja yhteisön kokoontumistarpeita palvelevan käyttötarkoituksen sekä rakennustekniikan osalta rakennusajalleen hyvin tyypillinen. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja. Sen alkuperäinen ulkoasu on säilynyt hyvin eivätkä myöhemmät korjaukset ole merkittävästi heikentäneet lähtöarkkitehtuurin luettavuutta. Rakennus on säilynyt alkuperäistä vastaavassa käytössä. Rakennus ja siihen liittyvä esikaupunkiympäristö kuvaavat kirkaalla tavalla 1970- ja 1980-lukujen taitteen ideologista murroskohtaa, modernismin liukumista postmodernismiksi.</li><li>Purkamisluvan saaminen on epävarmaa, rakennuksella runsaasti arvoja.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sijainnissa C on muinaisjäännös (kivikautinen asuinpaikka). Mikäli alueelle sijoitetaan rakentamista, siihen arvot menetetään.</li><li>Kivikautinen asuinpaikka Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000032828) sijaitsee Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteuksen koillispuolella. Paikka sijaitsee n. 30 m mpy korkeudella, minkä vuoksi se on todennäköisesti ollut asuttuna vanhemman kivikauden aikana. Asuinpaikalta on löytynyt arkeologisen inventoinnin aikana niin kutsuttuja kvartsi-iskoksia, jotka ovat yksi selkeimpiä indikaattoreita kivikautisesta asutuksesta Suomessa. Kivikautisen asuinpaikan laajuutta ei ole tutkittu tarkemmin. Rajaus on tehty maastomuotojen perusteella.</li><li>Asuinpaikka on yksi harvoista säilyneistä Koivukylän alueen esihistoriallisista asuinpaikoista. Asuinpaikalla on suuri potentiaali kertoa tarinaa alueen varhaisista historiallisista vaiheista. Asuinpaikan ympärille olisi mahdollista rakentaa alueen menneisyydestä kertova puisto. Paikka on jo koululaisten ja päiväkotien aktiivisessa käytössä. Tuomalla esiin paikan menneisyyttä konkreettisella tavalla, on mahdollista kertoa paikallisille ihmisille heidän kotiseudustaan ja auttaa heitä juurtumaan.</li><li>Muinaisjäännösalueelle rakentaminen edellyttää Museoviranomaisen kajoamislupaa.</li></ul>

**Johtopäätös:** Kaikissa skenaarioissa/sijaintivaihtoehdoissa on useita rakennettuun ympäristöön liittyviä, selkeitä arvoja, jotka menetetään, mikäli hypermarket toteutetaan. Sekä rakennusten purkaminen että muinaisjäännösalueelle rakentaminen edellyttää viranomaisen lupaa, mihin liittyy epävarmuuksia.

# VAIKUTUKSET

# Liikenne



## Skenaario 1

Yhteydet nykyisen kaltaiset. Toisen hypermarketin tuleminen Asolanväylän yhteyteen autoliikenne lisääntyy merkittävästi Asolanväylällä, ja lisäliikenne aiheuttaa toimivuusongelmia jo nykyisin melko ruuhkaiselle kadulle. Marketin liittymään tarvitaan lisäkaistoja ja levennystä.

## Skenaario 2

Liikenneverkko sama kuin skenaariossa 3, mutta autoliikenteen volyymit ovat maltillisemman maankäytön kehittymisen vuoksi pienemmät.

## Skenaario 3

Autoliikenne lisääntyy Kytötiellä ja Koivukylän puistotiellä eniten kaikista skenaarioista. Lähtötilanne näillä kaduilla on rauhallinen, joten muutos on merkittävä. Toisaalta alueellisesti katsottuna autoliikenne jakautuu tässä vaihtoehdossa tasaisemmin Kytötien, Asolanväylän, Peijaksentien ja Koivukylänväylän muodostaman alueen välillä, mikä tuo varmuutta autoliikenteen sujuvuuteen ja saavutettavuuteen.

Johtopäätökset:

Skenaario 1 on liikenteellisesti haastavin Asolanväylän lisääntyvän kuormituksen vuoksi, kun taas Skenaarioissa 2 ja 3 kuormitus jakautuu enemmän ja painottuu itäpuolen katuverkkoon.

Liikenteestä on tehty myös toimivuustarkasteluja, joille on tässä tiivistelmässä oma osionsa.

### Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B

- Hypermarket S-Marketin tilalle Asolanväylän varteen
- Monipuolinen palvelukeskus (sijainti A)

### Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A

- Hypermarket ostarin tontille radan itäpuolelle
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

### Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A

- Laaja kauppakeskus (hypermarket + erikoisliikkeet + ravintolat + julkiset palvelut) ostarin tontille
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

# VAIKUTUKSET

## Segregaatio



Kokonaisarvio:	Skenaario 1	Skenaario 1b, ostari ei kehity	Skenaario 2	Skenaario 3	Hypermarket sijaintiin C
1. Saavutettavuuden tasa-arvo	0,21	-0,69	1,06	1,20	-1,94
2. Palveluverkon alueellinen oikeudenmukaisuus	-0,38	-1,34	0,87	1,05	-1,55
3. Väestödynamiikan eriytymispotentiaali	-0,90	-1,51	0,79	1,21	-1,92
4. Arjen resurssien ja alueellisen sekoittumisen vaikutukset	0,31	-1,17	0,71	0,70	-1,77
5. Julkiset ulkotilat: turvallisuus, viihtyisyys ja yhteisöllisyys	0,26	-1,25	0,81	0,27	-1,81
<b>Kokonaistulos</b>	<b>-0,10</b>	<b>-1,19</b>	<b>0,85</b>	<b>0,89</b>	<b>-1,80</b>

-2,00 = heikentää merkittävästi
-1,00 = heikentää
0,00 = neutraali
1,00 = parantaa
2,00 = parantaa merkittävästi

**Skenaariot 2 ja 3** ovat segregaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille.

**Yhteenveto:** Selvityksessä tutkimatta jätetty sijainti C olisi segregaationäkökulmasta vaihtoehtona erittäin heikko, koska hypermarket siellä ei edistä muun Koivukylän keskusta-alueen kehittämistä. Asiointiliikenne ohjautuisi lisäksi entistä kauemmaksi keskustasta, mikä vähentäisi sosiaalista sekoittumista ja heikentäisi Havukosken asukkaiden lähipalveluita.

**Skenaariolla 1** on segregaationäkökulmasta vastaavia, mutta lievempiä kielteisiä vaikutuksia. Tämä koskee etenkin alaskenaariota 1b, jossa ostarille ei tule uusia kaupallisia toimintoja. Ostarin säilymisellä on positiivisia segregaatiovaikutuksia, jos laadukas asukastila voidaan säilyttää ja pienyritysten toimintaedellytykset turvata. Haasteena on kuitenkin tilojen kustannusten nousu peruskorjauksen myötä.

**Skenaariot 2 ja 3** ovat segregaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille.

# VAIKUTUKSET

## Viheralueet



-2,00 = heikentää merkittävästi
-1,00 = heikentää
0,00 = neutraali
1,00 = parantaa
2,00 = parantaa merkittävästi

1. Viheralueiden saavutettavuus				
Kysymys	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3	Hypermarket sijaintiin C
1. Täyttääkö viheralueiden määrä SAAVU-kriteerit?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
2. Täyttyvätkö VIVA-työn suositukset?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
3. Vaikuttaako pääsyyn viheralueille?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
<b>Yhteisarvio saavutettavuuden tasa-arvosta</b>	-1,00	0,00	-0,50	-2,00

2. Viheralueiden laatu				
Kysymys	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3	Hypermarket sijaintiin C
1. Vaikutukset kaupunkikuvan vehreyteen	-2,00	-1,00	-1,00	-2,00
2. Viheralueiden monipuolisuus	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
3. Viheralueiden palvelutarjonta	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
4. Vaikuttaako viheralueiden houkuttelevuuteen?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
<b>Yhteisarvio viheralueiden laadusta</b>	-1,25	-0,25	-0,63	-2,00

**Perustelut:** Skenaario 1 - Hakupuiston menettäminen uuden päiväkodin tarpeisin heikentää jonkin verran lähivirkistysalueita. Skenaariot 2&3 - Hypermarketin reunavaikutukset heikentävät Ojalehdon puiston virkistysarvoja. Koivutorilla on virkistysarvoja, jotka menetetään kokonaan skenaariossa 3 ja joiden kehittämismahdollisuudet menetetään osin myös skenaariossa 2. Sijainti C on laajempi lähimetsä, jolla arvoa asukkaille.

**Perustelut:** Skenaario 1 - Hypermarket näkyvässä kadunkulmassa vähentää vehreyttä kaikilla sivuillaan ja peittää näkymiä. Katupuita poistuu. Ojalehdon puiston ja leikkipuiston laatu laskee ja houkuttelevuus oleskelupaikkana vähenee. Hakupuisto poistuu, mikä vähentää monipuolisuutta ja käyttömahdollisuuksia. Skenaariot 2&3 - Hypermarket sijainnissa A vähentää vehreyttä Koivutorin ympäristössä. Vaikutus kokonaisuuteen on silti maltillinen. Sijainti C: Maisemallisesti näkyvä, vihreä kukkula, joka blokkaa myös melua. Vastaavia lähimetsiä ei ole lähellä.

*Viheraluevaikutukset on arvioitu Vantaan kaupungin asiantuntijoiden toimesta.*

# Liikenteellinen toimivuustarkastelu

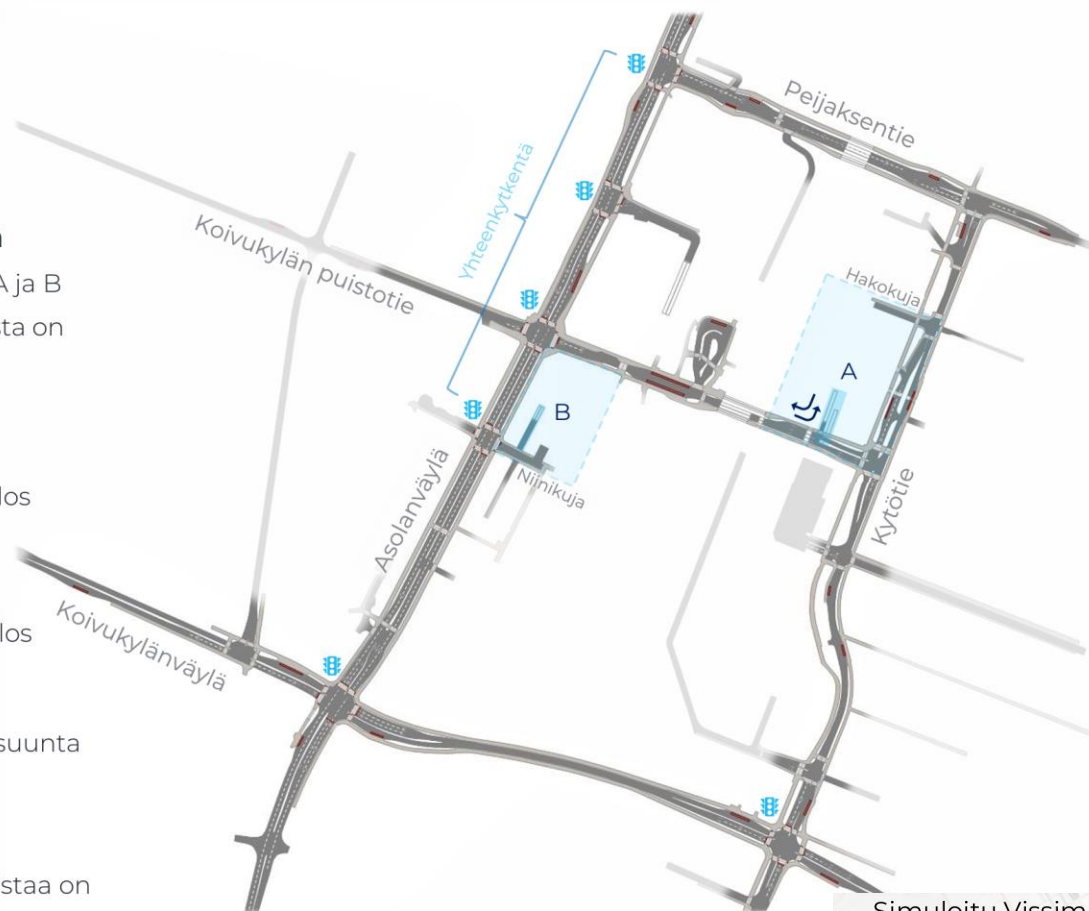


# Yhteenvedo liikenteen toimivuustarkasteluista



## Lähtötiedot

- Tarkastelussa vuoden 2050 iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus uudella maankäytöllä
  - Vertailu kauppakeskuksen sijaintivaihtoehdoille A ja B
  - Pääosa uuden maankäytön lisäliikennetuotoksesta on skenaariossa 1 Asolanväylän varressa (sijainti B), skenaariossa 3 Kytötien varressa (sijainti A)
- Skenaario 1
  - Lisäliikennetuotos sijainnissa B: 304 sisään, 296 ulos Niinikujan kautta
- Skenaario 3
  - Lisäliikennetuotos sijainnissa A: 508 sisään, 540 ulos Koivukylän puistotien länsisuuntaisen rampin ja Hakokujan kautta
  - Koivukylän puistotiellä noin 300 ajoneuvoa / tulosuunta
- Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymässä lisäkapasiteettia Koivukylänväylällä
  - Lännestä vasemmalle kääntyvien ryhmittymiskaistaa on pidennetty ja idästä oikealle kääntyvillä on oma ryhmittymiskaistansa; valo-ohjelmassa Koivukylänväylää suoraan kulkevien vihreän aikaa on pidennetty



- Simuloitu Vissim-mikrosimulointiohjelmalla
  - Mallinnettu nykyiset joukkoliikennevuorot sekä kävely- ja pyöräilyliikenteen vaikutus
  - Tuloksissa kymmenen simulointiajon keskiarvo

# Yhteenveto liikenteen toimivuustarkasteluista

## Johtopäätökset:

- Liikennevirtojen toimivuuden kannalta kriittisimmät kohteet ovat Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymä sekä Asolanväylän pohjoisosan liittymäjärjestelyt. Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymä ei ole nykyisin järjestelyin toimiva vaan vaatii parannuksia.
- Skenaariossa 1 Hypermarketin liikennevirtojen sijoittuminen Asolanväylän varteen lisää sivusuunnan liikennettä sekä katkaisee nykyiset yhteenkytketyt valoliittymäjärjestelyt, mikä aiheuttaa entistä säännöllisempiä jonoja Asolanväylälle Koivukylän puistotien kohdalle
  - Niinikujan tulosuunnan välityskykyä on lisättävä nykyisestä, jotta pysäköinnistä poistuva liikenne pääsee verkolle; Niinikujan liikenteen parantamistoimenpiteet lisäävät tällöin Asolanväylän ruuhkaisuutta simuloidusta tilanteesta
- Kytötien sijaintivaihtoehto (skenaario 3) kahdella sisään- ja ulosajovaihtoehdolla suuntaisrampin ja Hakokujan kautta jakaa kauppakeskuksen lisäliikenteen tasaisemmin verkolle
  - Hakokujan pysäköinti tarjoaa pohjoisen liikenteelle Asolanväylän ruuhkat kiertävän reitin Peijaksentien kautta

### Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B

- Hypermarket S-Marketin tilalle Asolanväylän varteen
- Monipuolinen palvelukeskus (sijainti A)

### Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A

- Hypermarket ostarin tontille radan itäpuolelle
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

### Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A

- Laaja kauppakeskus (hypermarket + erikoisliikkeet + ravintolat + julkiset palvelut) ostarin tontille
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

# Yhteenveto liikenteen toimivuustarkasteluista

- Kytötien kuormitus on molemmissa skenaarioissa vähäistä ja liikenteellinen toimivuus on pääosin hyvä
  - Ruuhkia voi ensisijaisesti muodostua Kytötien eteläosaan Koivukylänväylän valoliittymään, joka toimii mahdollisena kiertoreittinä; toisaalta Asolanväylää pienempi kapasiteetti ja Koivukylänväylän pääsuunnan suuri liikennevirta rajoittavat Kytötieltä pohjoisesta valoihin saapuvien vihreän aikaa ja reitin hyödyntämistä
- Skenaarion 3 Koivukylän puistotien suuntaisramppijärjestelyllä hypermarketin liikennevirrat ohjautuvat länteen Asolanväylälle
  - Kytötien hypermarket ruuhkauttaa Koivukylän puistotien liikennettä idästä länteen ja erityisesti idästä vasemmalle kääntyvää liikennevirtaa; vaikka idästä Asolanväylälle käännyttäessä viivytykset ovat pitkiä, sivusuunnan liikenteen välityskyky on riittävällä tasolla. Koivukylän puistotien lisääntyvä liikenne ja toimivuushaasteet heikentävät jonkin verran joukkoliikenteen sujuvuutta.
- Kauppakeskuksen toimintojen sijoittuminen Kytötien varteen (sijainti A, skenaario 3) on liikenteellisesti toimivin ratkaisu. Hypermarketin sijoittuminen Asolanväylän varteen (sijainti B, skenaario 1) huonontaa merkittävästi Asolanväylän liikenteellistä toimivuutta.
  - Jos Kytötien varteen sijoittuisi kauppakeskuksen sijaan hypermarket ja jotain erillistä kauppaa vähentää se hankkeen liikennetuotosta ja liikenteen haitat jäävät skenaariota 3 pienemmiksi.

# Selvityksen tulokset



# Yhteenveto ja johtopäätökset



Koivukylän keskustassa on nykyisin noin 29.000 k-m<sup>2</sup> kauppaa ja kaupallisia palveluita, ja vetovoimaisin ja monipuolisin kaupan tarjonta sijaitsee K-citymarketin yhteydessä (13.000 k-m<sup>2</sup>). Ostoskeskuksen liiketilojen määrä on vain noin 2 400 m<sup>2</sup> keskittyen anniskelupainotteisiin ravintoloihin, etnisiin ruokakauppoihin ja parturi-kampaamoihin. Muu Koivukylän keskustan tarjonta koostuu S-marketista, Lidlistä sekä kivijalkaliiketoista.

Molemmat tontit A ja B ovat Koivukylän keskustan kehittämisen kannalta tärkeitä ja erittäin keskeisesti sijoittuneita. Sen sijaan aiemmissa vaiheissa esillä ollut tontti C on selvästi erillään keskustarakenteesta, eikä sitä tässä selvityksessä tutkita hypermarketin paikkana. Vaikka hieman suurempi määrä kävelyetäisyydellä sijoittuvia asukkaita asuu radan itäpuolella lähempänä sijaintia A, ovat molemmat sijainnit helposti saavutettavissa vaikutusalueen asukkaiden kannalta myös kävellen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä. Sijainti B on suhteessa nykyisiin liikennevirtoihin ja pääväyliin keskeisempi, ja siten autoilevan asiakkaan kannalta parempi.

Molemmilla sijainneilla on mahdollisuuksia kehittyä myös kaupan paikkana. Hypermarketin kannalta sijainti B olisi saavutettavuudeltaan ja kaupalliselta mikro-sijainniltaan toteutuskelpoisempi. Sijainti A puolestaan soveltuisi paremmin supermarketkokoluokan tai pienempien kaupan yksiköiden kohteeksi.

Kaupallisesti vaikeamman sijainnin A kehittäminen vaatii kaupungin taloudellisia panoksia ainakin ajo- ja kulkuyhteyksien osalta. Kaupungin toiminnot eli kirjasto ja asukastila kannattaa joka tapauksessa sijoittaa sijaintiin A tukemaan muuta ko. tontille sijoitettavaa konseptia. Sijainnin B kehittäminen skenaarion 1 mukaisesti puolestaan vaatisi kaupungilta toimivasta päiväkodista luopumisen ja uuteen päiväkotiin investoimisen.



# Yhteenveto ja johtopäätökset



Seuraavassa on esitetty skenaarioiden **mahdollisuudet ja uhat** tiivistetysti:

**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A

- Mahdollistaa mittavan kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäämisen Koivukylän keskustassa. Erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa selvästi.
- Parhaassa tapauksessa radan molemmat puolet kehittyvät tasapainoisesti.
- Uhkana on, että skenaario 1a:n mukaista supermarket-tavaratalo -kokonaisuutta ei saada ostarin tontille, jolloin sijainnin A kaupallinen kehittäminen vaikeutuu merkittävästi. Tällöin ostarin kaupallinen vetovoima suhteessa sijaintiin B ja yleisesti radan länsipuoleen heikkenee.
- Kaupungin on luovuttava toimivasta päiväkodista ja investoitava uuteen

**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

- Ostarin puoleinen alue saa vetovoimaisen kaupallisen ankkurin vastapariksi K-Citymarketille.
- Hypermarketin toteutuessa ostarille Koivukylän keskustassa ei ole enää tilaa kilpaileville päivittäistavarakaupan yksiköille, ja Koivukylän kokonaistarjonnan lisäys on skenaarioista heikoin.
- Uhkana on, että hypermarkettoimija ei onnistu kehittämään hypermarkettia ostarin tontille, ja siten Koivukylän kaupallinen tarjonta ei juurikaan kasva.

**Skenaario 3:** Kauppakeskus (ml. hypermarket) sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

- Ostarin paikalle saadaan kaupp- ja palvelukeskus, joka mahdollistaa vertailtavista skenaarioista kaikkein monipuolisimman tarjontakokonaisuuden.
- Uhkana on, että taloudellista yhtälöä ei saada toimimaan, ja kauppakeskushanke peruuntuu (kuten aiempien kauppakeskussuunnitelmien kohdallakin on tapahtunut).



# Yhteenveto ja johtopäätökset



Molempiin sijainteihin ja kaikkiin tutkittuihin skenaarioihin liittyy myös monia epävarmuuksia, jotka liittyvät mm.

- ajo- ja huoltoyhteyksien toteuttamiseen,
- pysäköinnin riittävyyteen, saavutettavuuteen ja kustannuksiin,
- tontin pinta-alan riittävyyteen
- hankkeiden toteutumisen yleiseen epävarmuuteen, molemmissa sijainnissa esim. nykyisten rakennusten purku ja suojelukysymykset

Tutkituissa skenaarioissa 1-3 kaupan pinta-ala Koivukylän keskustassa kasvaa nykytilanteeseen verrattuna vähiten skenaariossa 2 (noin 8 000 m<sup>2</sup>) ja eniten skenaarioissa 1 ja 3 (noin 14 000 – 19 000 m<sup>2</sup>). Skenaario 1 voi kuitenkin toteutua selvästi pienempänä, jos ostarin paikalle ei saada kehitettyä supermarket-tavaratalo-yhdistelmää. Siltikään ostarin kaupallinen tarjonta ei todennäköisesti vähene. Skenaarioissa 2 ja 3 on myös suuri riski, että hypermarkettia tai kauppakeskusta ei saada ostarin paikalle kehitettyä.

Uusia liiketiloja tulee paljon etenkin skenaarioissa 1 ja 3, mikä mahdollistaa monipuolisen tarjonnan tulevaisuudessa. Skenaariossa 2 puolestaan kaupan tarjonnan lisäys on pienin, mutta keskustaan on mahdollista toteuttaa eniten asumista. Kaikissa skenaarioissa Koivukylään saadaan uusi supermarket-etumyymälöineen, mikä monipuolistaa alueen tarjontaa ja lisää Koivukylän nykyisen vaikutusalueen asukkaiden asiointeja Koivukylän keskustassa. Skenaarioissa 1 ja 3 Koivukylän kaupallinen status vahvistuu eniten, ja vaikutusalue voi jopa laajentua etenkin Korson suuntaan ja myös Tikkurilan suuralueen pohjoisosiin. Mikäli Koivukylän keskustaan toteutuu uusi supermarket-tasoinen myymälä kumpaankin tahansa sijaintiin, asiointit ja ajoneuvoliikenne kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi.

Koivukylän vaikutusalueen kasvava väkimäärä ja ostovoima mahdollistavat hyvin kaikkien skenaarioiden mukaisen kaupan ja kaupallisten pinta-alojen kasvun. Kilpailutilanne nykyisten myymälöiden, erityisesti K-citymarketin, kanssa kuitenkin kiristyy. Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu skenaarioissa 1 ja 3 suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille, eivätkä K-citymarketin toimintaedellytykset vaarannu. Päivittäistavarakaupat tuovat paljon asiakasvirtoja, jotka mahdollistavat myös samaan kokonaisuuteen pienempien myymälöiden ja palveluiden toteuttamisen etumyymälöinä. Lisäksi uusien päivittäistavarakauppa-vetoisten hankkeiden myötä myös viereisten kiinteistöjen liiketilöiden kysyntä voi kasvaa ja siten nykyiset tyhjät kadunvarren liiketilat täyttyä.

Vain skenaario 1:ssä Koivukylän ostoskeskus tai sen osia voidaan säilyttää. Vaikka ostari säilyisikin, tulisi sen liiketilöiden vuokrataso nousemaan huomattavasti johtuen mittavista saneeraus- ja kunnossapitokustannuksista. Siten ostarin tilat ovat todennäköisesti vuokrahinnaltaan uutta tilaa vastaavalla tasolla. Ostarin säilyttäminen voi myös vaikeuttaa sijainnin A uudisosien ja liiketilöiden toteuttamista, mutta hyvällä suunnittelulla ostarin alueesta voi saada myös skenaariossa 1 kaupallisesti toimivan kokonaisuuden. Skenaarioissa 2 ja 3 oletetaan, että ostari puretaan kokonaan, mikä voisi mahdollistaa helpommin toimivan kokonaisuuden suunnittelun. Skenaarioiden 2 ja 3 mukainen sijainnin A kehittäminen moni-puoliseksi hypermarket-tai kauppakeskukseksi on mahdollista, mutta haastavaa ja vaatii onnistuneen, monivaiheisen ja aikaa vievän prosessin.



# Yhteenveto ja johtopäätökset



Skenaarioilla ei ole olennaisia eroja vaikutuksiin Koivukylän ostoskeskuksen nykyisiin yrityksiin, sillä ostarin tilat joko poistuvat tai kallistuvat huomattavasti kaikissa skenaarioissa. Ostarin säilyttävässä skenaariossa 1 vain osalla nykyisistä yrityksistä on mahdollisuus jäädä ostarille ja niillekin yrityksille toimintaan tulee pitkä tauko uudistuksen ajaksi. Koivukylässä on tyhjänä jonkin verran liiketiloja, jonne osa ostarin nykyisistä yrityksistä voi siirtyä.

Kaikki skenaariot lisäävät Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luovat uusia palvelutyöpaikkoja alueelle. Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.

Kaupungin talouden näkökulmasta skenaarioissa 2 ja 3 tuottopotentiaali voi kasvaa skenaariota 1 suuremmaksi ennen kaikkea molempien sijaintien suuremman kokonaisvolyymin ja luovutettavan rakennusoikeuden määrän vuoksi. Kaupungille koituvia kustannusvaikutuksia ja niistä johtuvia eroja skenaarioiden välillä syntyy ennen kaikkea infrarakentamistarpeista ja olemassa olevien toimintojen korvaamisesta (päiväkot). Mahdollisille hankkeille kuuluvat tavanomaisesta poikkeavat kustannukset heijastuvat myös rakennusoikeudesta saataviin tuottoihin.

Asiantuntija-arvioiden mukaan kaikissa skenaarioissa ja sijaintivaihtoehdoissa on rakennettuun ympäristöön liittyviä, selkeitä arvoja, jotka menetetään, mikäli hypermarket toteutetaan. Rakennusten purkaminen edellyttää viranomaisen lupaa, mihin liittyy epävarmuuksia.

Skenaariot 2 ja 3 ovat segregaaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille. Skenaariolla 1 voi kaupungin arvion mukaan olla segregaaationäkökulmasta kielteisiä vaikutuksia. Tämä koskee etenkin alaskenaariota 1b, jossa ostarille ei tule uusia kaupallisia toimintoja. Ostarin säilymisellä on positiivisia segregatiovaikutuksia, jos laadukas asukastila voidaan säilyttää ja pienyritysten toimintaedellytykset turvata. Haasteena on kuitenkin tilojen kustannusten nousu peruskorjauksen myötä. Parhaan mahdollisen ratkaisun löytyminen Koivukylän keskustassa edellyttää lisäneuvotteluita sekä suunnittelua kaupallisina ankkureina toimivien päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa, jotta mahdollisimman hyvät kaupalliset konseptit on mahdollista toteuttaa sijainteihin A ja B.

Kaikkien skenaarioiden mukaisissa kehityskuvissa Koivukylän ostoskeskuksen tontin kehittäminen vaatii kaupan toimijoiden kiinnostuksen kartoituksen lisäksi myös ainakin pysäköinnin ratkaisujen sekä ajo- ja kävely-yhteyksien vaatimien investointien tarkempaa tutkimista, päätöksiä kaupungin toimintojen sijoittamisesta ja mitoittamisesta sekä suojelutilanteen ja ostarin purkamisen mahdollisuuksien selvittämistä. Tarkempaa jatkosuunnittelua ja markkinavuoropuhelua kaupan toimijoiden sekä mahdollisten toteuttajien ja sijoittajien kanssa vaaditaan siis joka tapauksessa.

Yleisesti ottaen Koivukylän keskustassa on erinomaiset mahdollisuudet parantaa alueen palvelutarjontaa hypermarketin ja muiden kauppojen ja kaupallisten palveluiden muodossa. Hypermarketin paikkana kumpi tahansa sijainneista A tai B on keskustan kehittymisen kannalta erinomainen vaihtoehto, sillä ne tukevat koko keskustan vetovoimaa ja parantavat alueen asukkaiden kaupan palveluiden saavutettavuutta.

# Selvityksen tulokset tiivistelmä



- Sijainnit A ja B ovat molemmat keskeisiä ja hyvin saavutettavia.
- Sijainti B on parempi autoliikenteen kannalta.
- Hypermarketille sijainti B on kaupallisesti toteuttamiskelpoisiin, A sopii paremmin pienemmille yksiköille

Skenaarioiden ydinerot:

**Skenaario 1:** Hypermarket B + palvelukeskus A

- Suurin kasvu kaupallisiin palveluihin (14 000–19 000 m<sup>2</sup>).
- Parantaa tasapainoisesti kehitystä molemmin puolin rataa.
- Sisältää riskin A-alueen kehittymättä jäämisestä.

**Skenaario 2:** Hypermarket A + asuminen B

- Vähiten kaupallista lisäystä (n. 8 000 m<sup>2</sup>).
- Suurin asuntopotentiaali, mutta riski ettei hypermarket toteudu.

**Skenaario 3:** Kauppakeskus A + asuminen B

- Monipuolisin tarjonta, mutta taloudellisesti haastavin ja herkin peruuntumaan.



# Selvityksen tulokset tiivistelmä



- Kaikki skenaariot lisäävät Koivukylän vetovoimaa ja palveluita sekä luovat työpaikkoja.
- Skenaariot 1 ja 3 vahvistavat alueen kaupallista statusta eniten ja voivat laajentaa vaikutusaluetta.
- Skenaariot 2 ja 3 tukevat parhaiten segregaaation ehkäisyä.
- Hypermarketin sijoittuminen sijaintiin A on liikenteellisesti toimivin ratkaisu, koska siinä liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin katuverkolle (vaatii uuden ajorampin rakentamisen Koivukylän puistotieltä maanalaiseen pysäköintilaitokseen). Sijainnissa B hypermarket heikentäisi merkittävästi Asolanväylän liikenteen sujuvuutta.
- Kaikissa skenaarioissa kaupungin palveluita kannattaisi sijoittaa sijaintiin A.
- Kaikissa skenaarioissa menetetään selkeitä rakennetun ympäristön arvoja. Rakennusten purkaminen edellyttää viranomaisen lupaa ja siihen liittyy epävarmuuksia.
- Kokonaisuutena hypermarketin sijoittaminen A- tai B-sijaintiin tukee keskusta-alueen kehitystä.