



MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN KEHITYSSUUNNITELMA- LUONNOS

YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI
21.5.2026

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	3
2. Nykytilan analyysi	7
2.1. Liike- ja toimistotilat	7
2.2. Työpaikkamäärät ja sen kehitys	16
3. Kysynnän arviointi	22
3.1. Vuorovaikutus	22
3.2. Benchmarking	25
3.3. Liike- ja toimistotilan kysyntä	33
4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi	40
4.1. Johtopäätökset ja suositukset liiketiloihin	42
4.2. Johtopäätökset ja suositukset toimistotiloihin	50
4.3. Johtopäätökset ja suositukset työpaikkoihin	55
4.4. Liikenteellinen näkökulma yritysvaikutuksiin	59
4.5. Yhteenveto yritysvaikutusten arvioinnista	62

1. Johdanto

Vantaan kaupunki laatii Myyrmäen keskustaan kehityssuunnitelmaa. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmalla 2026 tarkennetaan vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita. Suunnitelma toimii tulevien kaavamuutostöiden pohjana.

Suunnitelman tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen ydinkeskusta, josta löytyy asukkaita, työpaikkoja ja virkistystä. Suunnitelmassa tutkitaan kohtuullista asumisen määrää ja riittävää liiketoiminnan määrää, jolla mahdollistetaan Myyrmäen kestävä kasvu. Suunnitelmassa kehitetään julkisen tilan laatua ja parannetaan puistojen ja aukoiden viihtyisyyttä. Tarkoituksena on luoda vireä ja vehreä katu ympäristö. Suunnitelmassa etsitään myös ratkaisuja keskustan liikenteen ja pysäköinnin haasteisiin.

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida Myyrmäen ydinkeskusta-alueen nykytilannetta ja tulevaisuuden kehityssuuntia. Tavoitteena on lisätä ymmärrystä yritysten tarpeista ja toimintaedellytyksistä sekä tuoda näkemyksiä uuden liikerakentamisen ja toimistorakentamisen kysyntään.

Selvityksessä arvioidaan kaavoituksen laatiman kehityssuunnitelmaluonnoksen sekä innovaatiokaavan vaikutuksia keskustan elinvoimaan yritys näkökulmasta. Selvityksessä tarkasteltavia teemoja ovat mm. liiketilan ja toimistotilan mitoitus ja sijainti, MYBA-suunnitelma, työpaikkamäärän kehitys sekä liikenne yritysten toimintaedellytysten näkökulmasta. Lisäksi tehdään johtopäätöksiä ja suosituksia liiketilojen ja toimistorakentamisen kehityksestä Myyrmäessä.

Työn ohjausryhmä

- Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti
- Emmy Hedin, asemakaava-arkkitehti
- Anders Hedman, asemakaava-arkkitehti
- Sirkku Wallin, projektijohtaja, Myyrmäen suuralue
- Eeva-Maria Niemi, yleiskaavasunnittelija
- Anna-Mari Kangas, yleiskaavasunnittelija
- Emilia Henttunen-Dufvelin, projektityöntekijä, Nuoriso- ja yhteisöpalvelut
- Katariina Aho, avainasiakaspäällikkö, Business Vantaa
- Santtu Ahonen, avainasiakaspäällikkö, Business Vantaa
- Mirka Järnefelt, erityisasiantuntija, Business Vantaa.

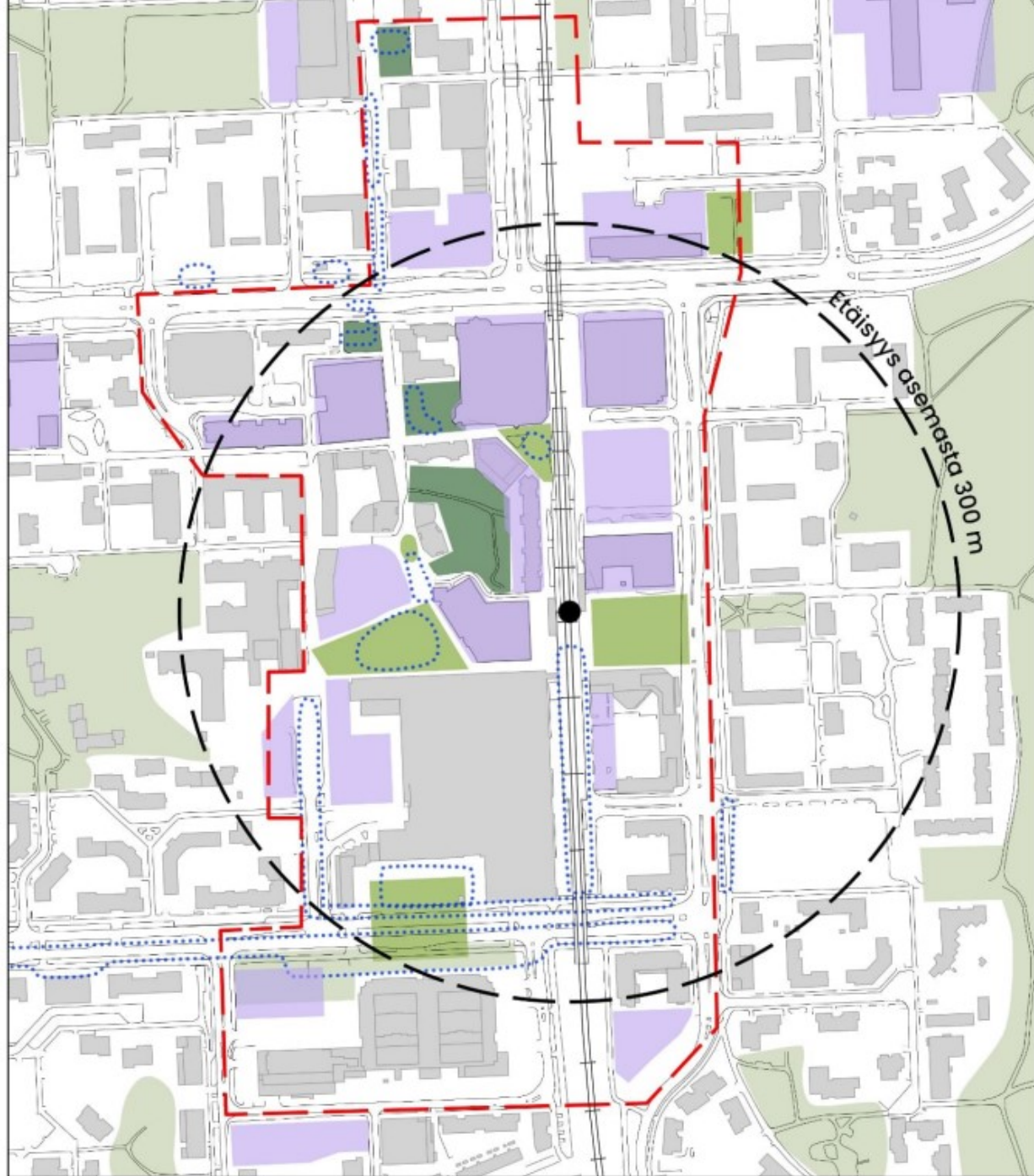
WSP Finland Oy:n työryhmä

- Katja Koskela, projektipäällikkö
- Krista Pihlava, arkkitehti, suunnittelija
- Timo Kärkinen, liikenneasiantuntija
- Henri Syrjö, paikkatiedot, vuorovaikutus.

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma

Suunnitelman tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen ydinkeskusta, josta löytyy asukkaita, työpaikkoja ja virkistystä. Suunnitelmassa tutkitaan kohtuullista asumisen määrää ja riittävää liiketoiminnan määrää, jolla mahdollistetaan Myyrmäen kestävä kasvu. Suunnitelmassa kehitetään julkisen tilan laatua ja parannetaan puistojen ja aukoiden viihtyisyyttä. Tarkoituksena on luoda vireä ja vihreä katu ympäristö. Suunnitelmassa etsitään myös ratkaisuja keskustan liikenteen ja pysäköinnin haasteisiin. Tavoitteena on kehittää elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta – Meidän MyyrYork.

Vieressä kuvassa on esitetty suunnittelualueen raja ja kehitettävät korttelit. Yritysvaikutusten arviointia varten on kaupungilta saatu alustava kehityssuunnitelman luonnos, jota tässä työssä arvioidaan.



Selvityksessä käytettyjä termejä

Toimitila

- Toimitila tarkoittaa yritysten tai julkisten toimijoiden käytössä olevia tiloja, jotka voivat olla esimerkiksi liiketiloja, toimistoja, varastoja, tuotantotiloja tai palvelutiloja. Tässä selvityksessä tarkastelun painopiste on liiketiloissa ja toimistotiloissa, jotka ovat Myyrmäen yritystoimijoiden pääkäyttötiloja.

Liiketila

- Liiketilat ovat tässä selvityksessä katutasossa tai kerroksissa olevat tilat, jotka ovat suoraan kuluttaja-asiakkaita palvelevassa käytössä. Liiketiloissa on usein näyteikkuna ja käynti on suoraan katutilasta tai kerroksissa olevasta yhteistilasta.
- Liiketiloja käyttävät pääasiassa kaupan yritykset ja muut palvelutoimijat. Liiketilojen yhteyteen voi kuulua myös takatiloja, esimerkiksi henkilökunnan tiloja tai varastotiloja. Liiketiloja voi olla myös muussa käytössä, kuten kerhotiloina tai toimistona, jossa ei ole asiakaspalvelua.

Toimistotila

- Toimistotiloina on tässä selvityksessä tarkasteltu toimistorakennusten kaikkia tiloja lukuun ottamatta liiketiloja. Liiketiloina on toimistorakennuksissa pääosin tarkasteltu katutason tiloja sekä kerroksissa olevat tiloja, jotka ovat selvästi asiakaspalvelukäytössä.

Palvelutila

- Liike- ja toimistotilojen ohella Myyrmäessä on palvelutiloja, jotka ovat pääosin julkisten tai julkisluonteisten palveluiden käytössä. Niitä ovat mm. koulut, päiväkodit ja liikuntahallit.
- 5 Palvelutiloja on mm. julkisissa rakennuksissa sekä urheilu- ja kokoontumisrakennuksissa.

- Ydinkeskustan kehityssuunnitelman alueella palvelutiloiksi voidaan lukea nykyinen Myyrmäen kirjasto. Myös palvelu- ja hoivakodeissa saattaa palvelutiloja, joita ei ole kartoitettu. Myyrmäen terveysasema toimii toimistorakennuksessa ja on selvityksessä huomioitu toimistotilana. Suunnitelmissa olevissa Oivallustentalossa ja Elämystentalossa on palvelutilaa.

Toimistorakennus ja liikerakennus

- Rakennusluokituksen mukaiset rakennukset. Luokittelu on tehty rakennuksen päätarkoituksen mukaan. Toimistorakennuksissa voi maantasokerroksessa olla liiketilaa ja liikerakennuksessa myös toimistoja.

Kauppakeskus

- Kauppakeskusyhdistyksen mukaan kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 h-m². Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Kokonaisuus muodostaa suuren palvelutarjooman eri toimialoilta, palvelut voivat olla sekä kaupallisia että julkisia. Kauppakeskuksella on yhteinen identiteetti/brändi, johto ja markkinointi. Myyrmäessä kauppakeskuksia ovat Myyrmanni ja Isomyyri.

Kaupan ja palveluiden toimialat

- Selvityksessä käytetty toimialaluokitus on seuraavalla sivulla.

Liiketilojen toimialaluokitus

Kartoituksessa käytetty käyttötarkoitus- ja toimialaluokitus sekä esimerkkejä yrityksistä

Kaupat ja palvelut

Päivittäistavarakauppa

- Supermarketit: K-supermarket, Lidl, S-market
- Lähikaupat: Sale, Alepa, K-market, etniset ruokakaupat
- Pt-erikoiskaupat: Alko, kala- ja lihakaupat, makeis- ja leipomomyymälät
- Kioskit

Tavaratalokauppa

- **Hypermarket**
 - Päivittäistavaraa, erikoiskauppaa ja vähäisesti tilaa vaativan kaupan tuotteita
 - Citymarket, Prisma
- **Laajan tavaravalikoiman myymälät**
 - Tokmanni, Biltema, Rusta, Clas Ohlson, Puuilo, Julia

Erikoiskauppa

Muotikauppa

- Vaatekaupat
- Kenkä-, laukku- ja asustekaupat

Terveyskauppa

- Apteekit ja luontaistuotekaupat
- Optikot

Sisustuskauppa

- Sisustus-, käsityö- ja lahjatavarakaupat

Muu erikoiskauppa

- Kirjakaupat
- Urheilu- ja retkeilykaupat
- Kukkakaupat
- Eläinkaupat
- Kulta- ja kellokaupat
- Lelukaupat ja lastentarvikekaupat
- Matkapuhelinmyymälät

Ravintolat, kahvilat ja hotellit

- Illallisravintolat
- Kahvilat ja lounasravintolat
- Pubit, baarit ja tanssiravintolat
- Grillit

Kaupalliset palvelut

- Kampaamot ja parturit
- Kauneuspalvelut
- Lääkäri- ja terveyspalvelut
- Kuntosalit ja liikuntapalvelut
- Sisäileikkipuistot
- Pesulat
- Autokoulut
- Pankit ja vakuutus
- Kiinteistövälitys

Kiertotalouskauppa

- Kirpputorit
- Antikvariaatit
- Kierrätyskeskus
- Muut käytettyjen tavaroiden myymälät

Toimisto tai muu käyttö

- Liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupan tai kaupallisten palveluiden käytössä
- Toimistot, julkiset palvelut ja järjestöjen tilat liiketiloissa
- Pienvarastokeskukset

Tyhjät tilat

- Liiketilat, joissa ei ole ulkoapäin havaittavaa toimintaa

2. Nykytilan analyysi

2.1. Liike- ja toimistotilat

Liiketilöjen nykytilan analyysi

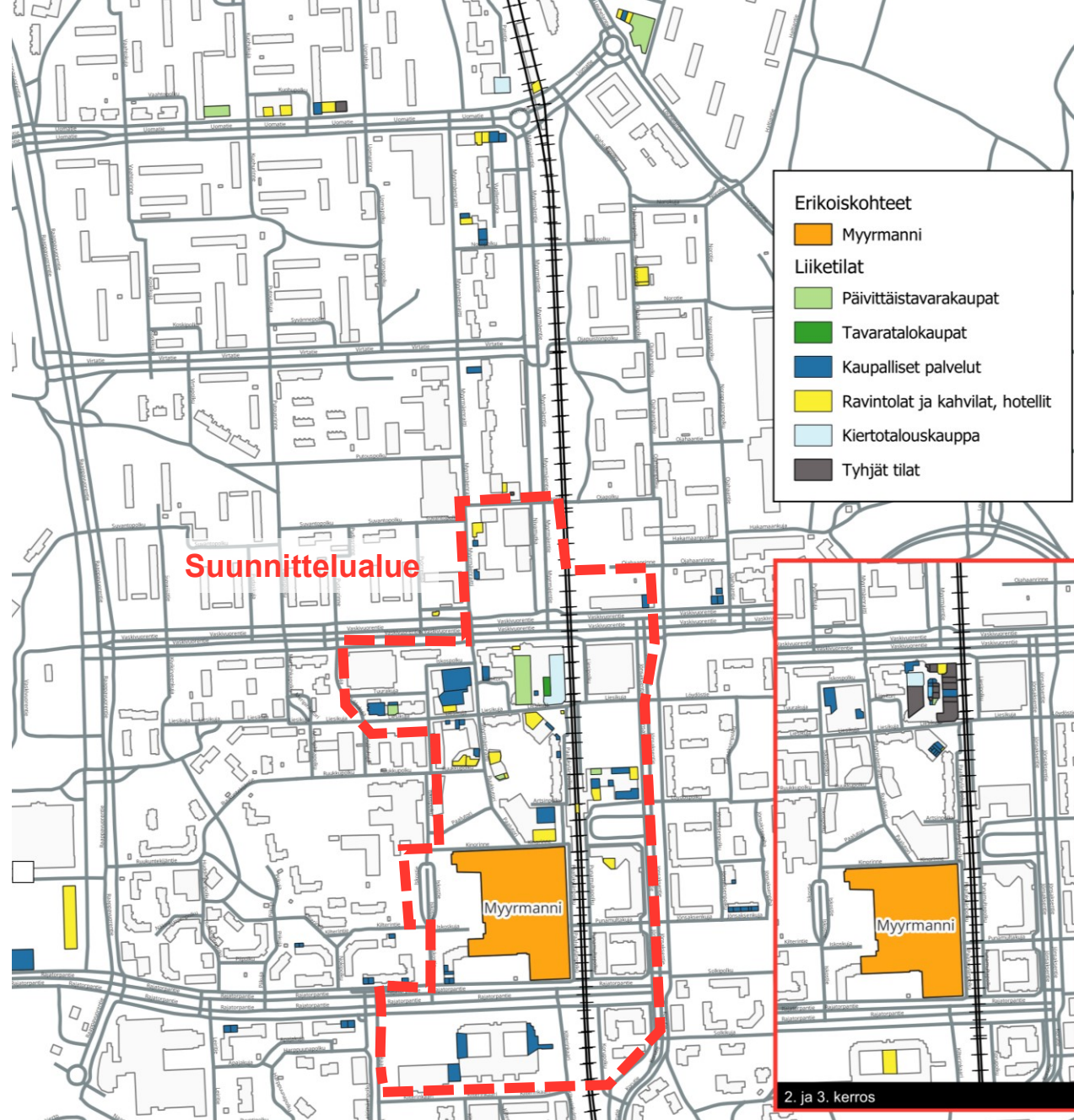
Liiketilöjen nykytilan analyysi perustuu WSP:n joulukuussa 2025 tehtyyn ja tammikuussa 2026 täydennettyyn kenttäkartoitukseen. Kartoituksen pohjana käytettiin kaupungilta saatua kivijalkaliiketilöjen kartoitusta.

WSP:n liiketiläkartoituksessa koottiin toiminnan toimiala, ketjuun kuulumisen, liiketilän sijainti kävelyalueella, kauppakeskuksessa tai autokadulla sekä missä kerroksessa liiketila on. Ketjuiksi on laskettu tunnetut ketjuliikkeet, brändit ja monitoimipaikkayritykset, joilla on ainakin muutama myymälä. Käytetty toimialaluokitus on sivulla 6.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupan ja palveluiden liikepinta-ala. Lisäksi on huomioitu tyhjät liiketilät sekä liiketilät, jotka ovat muussa kuin kaupan ja kaupallisten palveluiden käytössä. Pinta-ala on laskettu liiketilän pohjapinta-alan mukaan ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot ja seinät. Pinta-ala ei ole täysin vastaavat kuin rakennusluvassa, mutta pinta-ala on kuitenkin keskenään verrannolliset.

Liiketilät kartoitettiin koko Myyrmäen keskustan alueelta ja jaettiin analyysissa suunnittelualueeseen ja lähiympäristöön. Myyrmannin liiketilöjä ei koottu kenttäkartoituksella, vaan kauppakeskuksen toimialajakauma ja käytössä oleva pinta-ala on saatu Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:n vuositilastosta, Kauppakeskukset 2025.

Oheisessa karttaan on merkitty kartoitetut kaupan ja palvelut suunnittelualueella ja lähiympäristössä.



Liiketilat suunnittelualueella ja lähiympäristössä

Suunnittelualueella on liiketilaa WSP:n kartoituksen mukaan noin 53 000 k-m², ja joko Myyrmäen keskustassa (ks. karttakuva edellisellä sivulla) noin 63 000 k-m². Suunnittelualueen liiketilan pinta-alasta hieman yli puolet on kauppaa ja noin kolmannes palveluita (ravintolat ja muut kaupalliset palvelut). Liiketiloja muussa kuin kaupan ja kaupallisten palveluiden käytössä on viisi prosenttia.

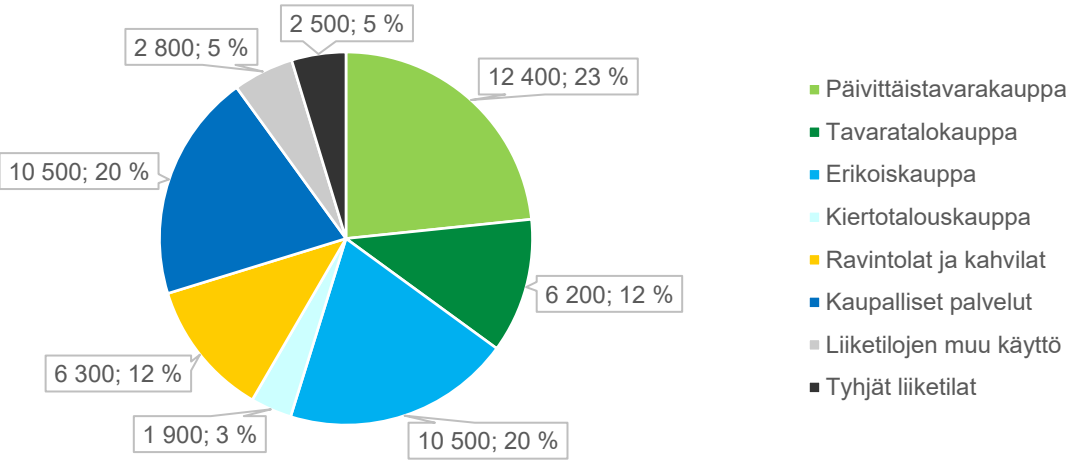
Tyhjää liiketilaa on suunnittelualueella Isomyyrissä noin 2500 m². Tyhjän liiketilan osuus koko suunnittelualueen liikepinta-alasta (53 000 k-m²) on viisi prosenttia, mutta tarkastelussa ei ole mukana Myyrmannin tyhjiä liiketiloja, koska niitä ei tässä erikseen selvitetty. Tyhjien liiketilojen osuus on suunnittelualueen liikepinta-alasta ilman Myyrmannia (21000 k-m²) noin 12 %.

Suurin osa Myyrmäen kaupasta, eli päivittäistavarakaupasta, tavaratalokaupasta ja erikois kaupasta, on sijoittunut Myyrmanniin. Isomyyrissä on päivittäistavarakauppaa ja kiertotalouskauppaa sekä muutamia pieniä muita palvelutoimijoita.

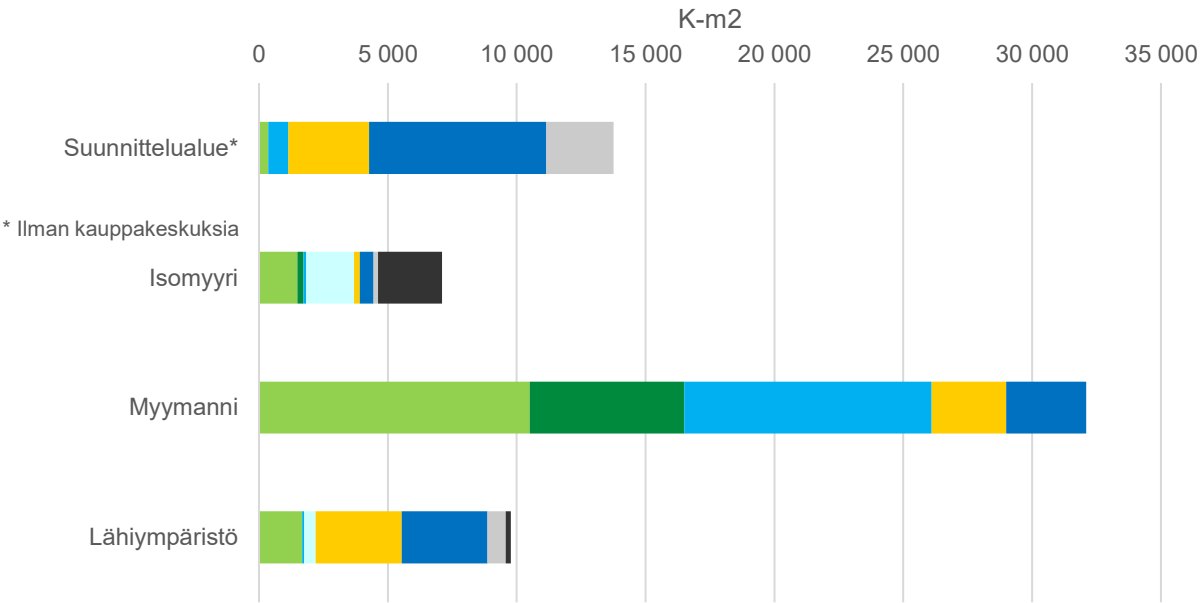
Suunnittelualueella kauppakeskusten ulkopuolella eli käytännössä kivijalkaliiketoimijoissa on pinta-alaa yhteensä lähes 14 000 k-m². Liikepinta-ala painottuu kaupallisiin palveluihin ja ravintolapalveluihin, joita on pinta-alasta noin kolme neljäsosaa. Kivijalkaliiketoimijoissa on vain yksittäisiä erikois kauppia (apteekki, nikotiinikauppa, pelikauppa, vaatekauppa ja apuvälineliike) sekä pari etnistä ruokakauppaa ja kioskia. Liiketoimijoista noin viidennes eli 2600 k-m² on muussa kuin kaupan ja palveluiden käytössä. Liiketoimijoissa on mm. päiväkotia, seurakunta, Kelan toimipiste, isännöinti- ja huoltotoimisto sekä yhdistystoimintaa.

Suunnittelualueen lähiympäristön liiketilat painottuvat ravintolapalveluihin ja kaupallisiin palveluihin. Lähiympäristössä on myös päivittäistavarakauppaa.

Suunnittelualueen liiketilat
yht. 53 000 k-m²



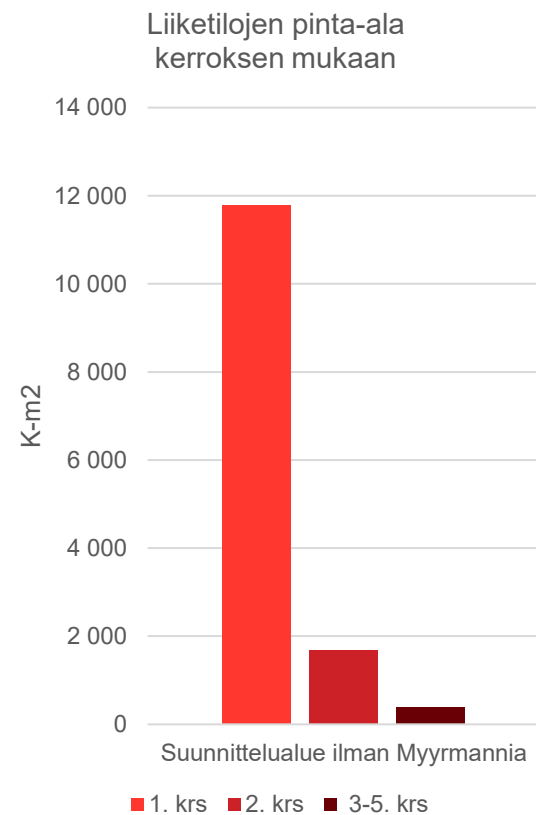
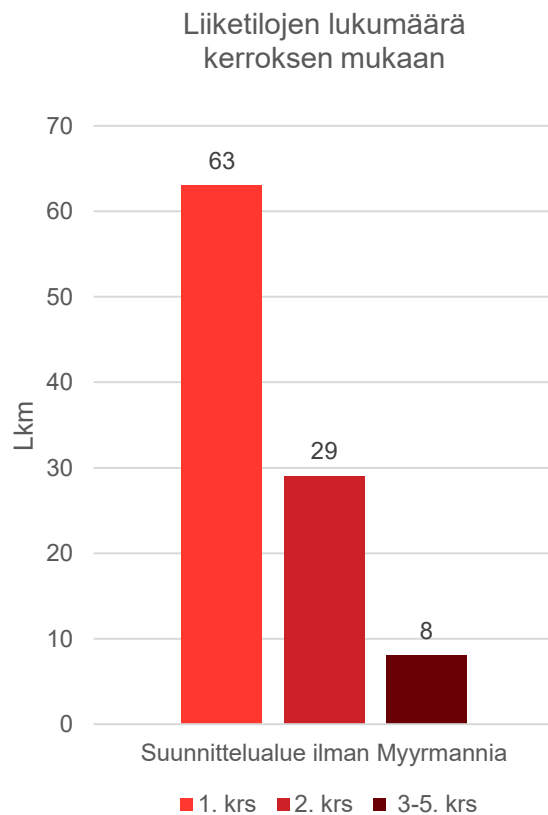
Liiketilajärjestelmän pinta-ala Myyrmäessä



Liiketilojen sijainti kerroksissa

Liiketiloista suurin osa sijoittuu katutasoon. Suunnittelualueella on liiketilaa toisessa kerroksessa mm. Isomyyrissä, Virtatalossa sekä Myyrmäenraitti 4:n toimistorakennuksessa. Liesikuja 4:n toimistorakennuksessa on palveluita katutason ohella 2–5 kerroksessa. Toisessa kerroksessa on mm. ravintola, johon on sisäänkäynti luhtikäytävältä. Ylemmissä kerroksissa on mm. fysioterapia, kauneushoitola ja tietokonehuolto.

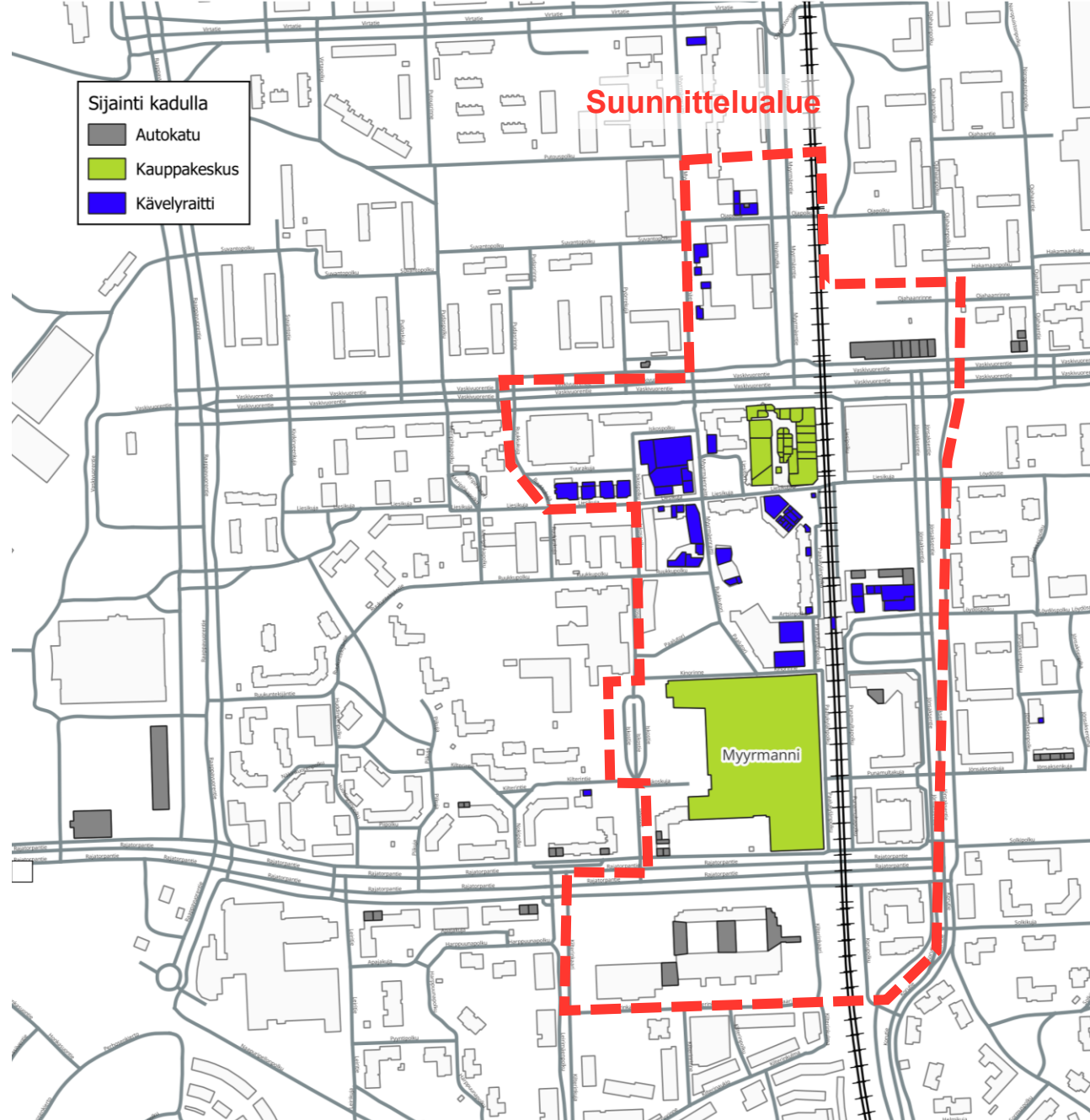
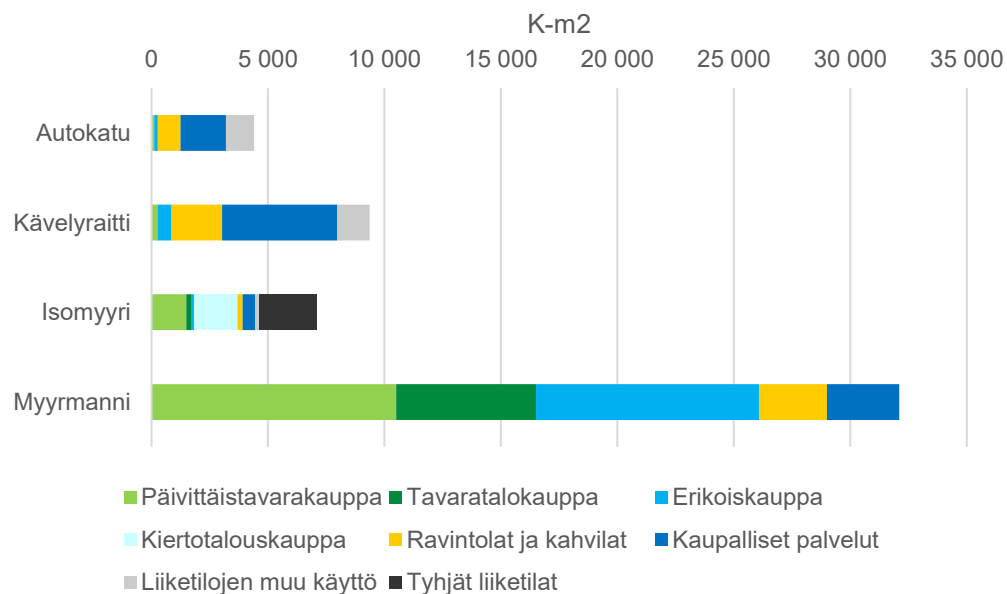
Katutason yläpuolella olevat liiketilat ovat yleisesti toimivia lähinnä kauppakeskuksissa ja niissäkin toimivuus heikkenee kerrokseen mentäessä. Toinen kerros on vielä toimiva kaupalle, mutta tätä ylempiin kerroksiin hakeutuu pääosin palvelutoimijoita. Kivijalassa toiseen kerrokseen sijoittuu tyypillisesti liikuntapalveluita tai ajanvarauspalveluita esimerkiksi lääkärikeskuksia tai pankkipalveluita.



Liiketilojen sijainti

Suunnittelualueen liikepinta-alasta kolme neljäsosaa on kauppakeskuksissa, Myyrmannissa noin 60 %. Kivijalkaliiketoista kävelyraittien varrella on hieman yli 9000 k-m² eli 18 % ja autokatujen varrella hieman yli 4000 k-m² eli 8 %. Kävelyraittien ja autokatujen välillä ei ole merkittävää eroa toimialajakaumassa.

Suunnittelualueen liiketilojen pinta-ala sijainnin mukaan



Liiketilöjen lukumäärä ja kokoluokat suunnittelualueella

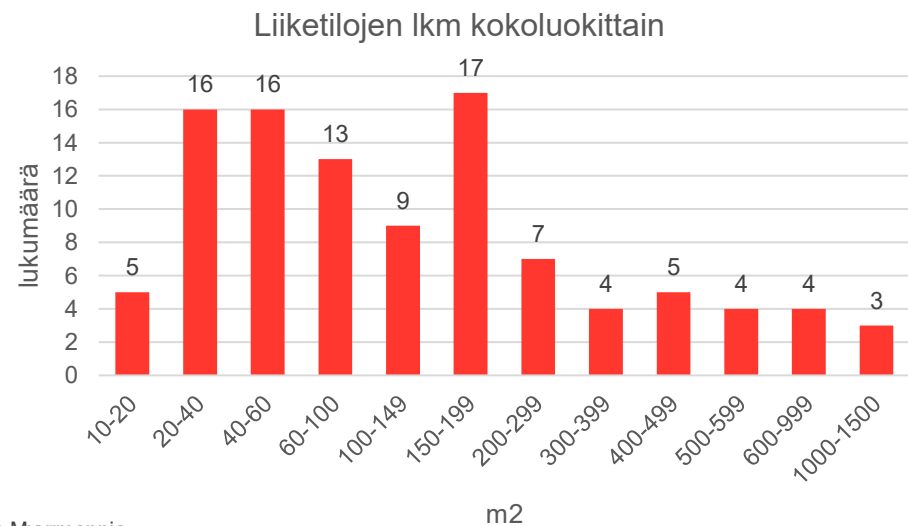
Suunnittelualueella on yhteensä runsas 100 liiketilä, kun ei oteta mukaan Myyrmannia. Liiketilöjen keskikoko on 200 m². Keskikoko vaihtelee toimialoittain: keskimäärin suurimmat myymälät suunnittelualueella ovat kiertotalouskaupassa, toiseksi suurimmat päivittäistavarakaupassa. Myös tavaratalokaupassa liiketilöjen keskikoko on keskimääräistä suurempi. Tyypillinen keskikoko on tavaratalokaupassa kuitenkin huomattavasti suurempi kuin suunnittelualueella, jossa on vain yksi pieni sekatarvikauppa, joka on luokiteltu tavaratalokaupaksi.

Pienimmät liiketilät ovat tyypillisesti alle 50 m² ja suurimmat päivittäistavarakauppaa ja kiertotalouskauppaa lukuun ottamatta noin 1000 m².

Liiketilöistä puolet on kooltaan alle 100 m². Eniten liiketilöjää on kokoluokassa 150-200 m² sekä pienissä kokoluokissa 20-40 m² ja 40-60 m². Viidesosa liiketilöistä eli 20 kpl on kooltaan yli 300 m².

Liiketilät suunnittelualueella pl. Myyrmannin liiketilät

	Liiketilöjen lukumäärä	Keskikoko m ²	Minimikoko m ²	Maksimikoko m ²
Päivittäistavarakauppa	5	370	50	1 400
Tavaratalokauppa	1	240	240	240
Erikoiskauppa	5	170	50	500
Kiertotalouskauppa	2	900	400	1 400
Ravintolat ja kahvilat	17	200	10	600
Kaupalliset palvelut	47	160	20	1 100
Liiketilät muussa käytössä	14	210	20	760
Tyhjät tilat	12	210	30	760
Kaikki	103	200	10	1 400

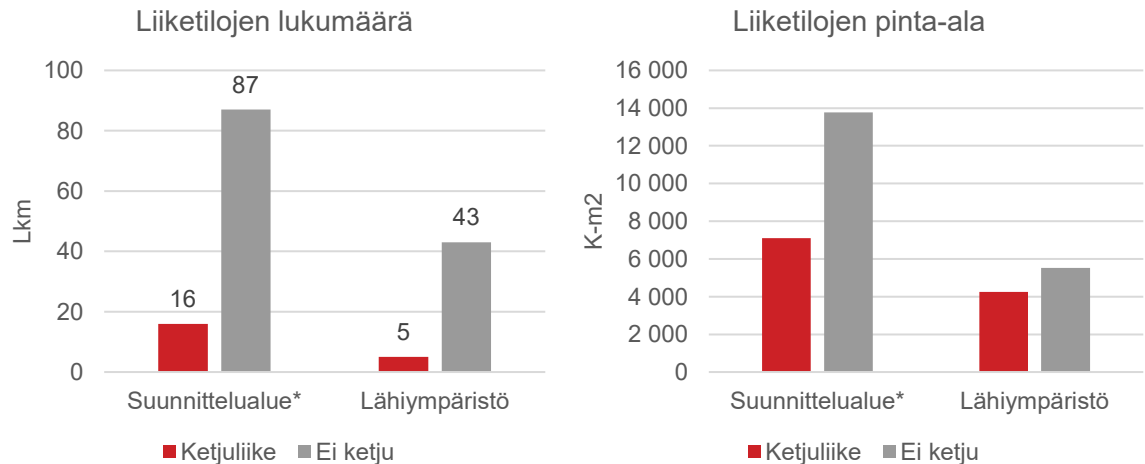


Ketjuliikkeet

Suunnittelualueella (pl. Myyrmanni) valtaosa liikkeistä on ketjuihin kuulumattomia yrityksiä ja vain 16 % on ketjuliikkeitä. Ketjuiksi on laskettu tunnetut ketjuliikkeet, brändit ja monitoimipaikkayritykset, joilla on ainakin muutama myymälä.

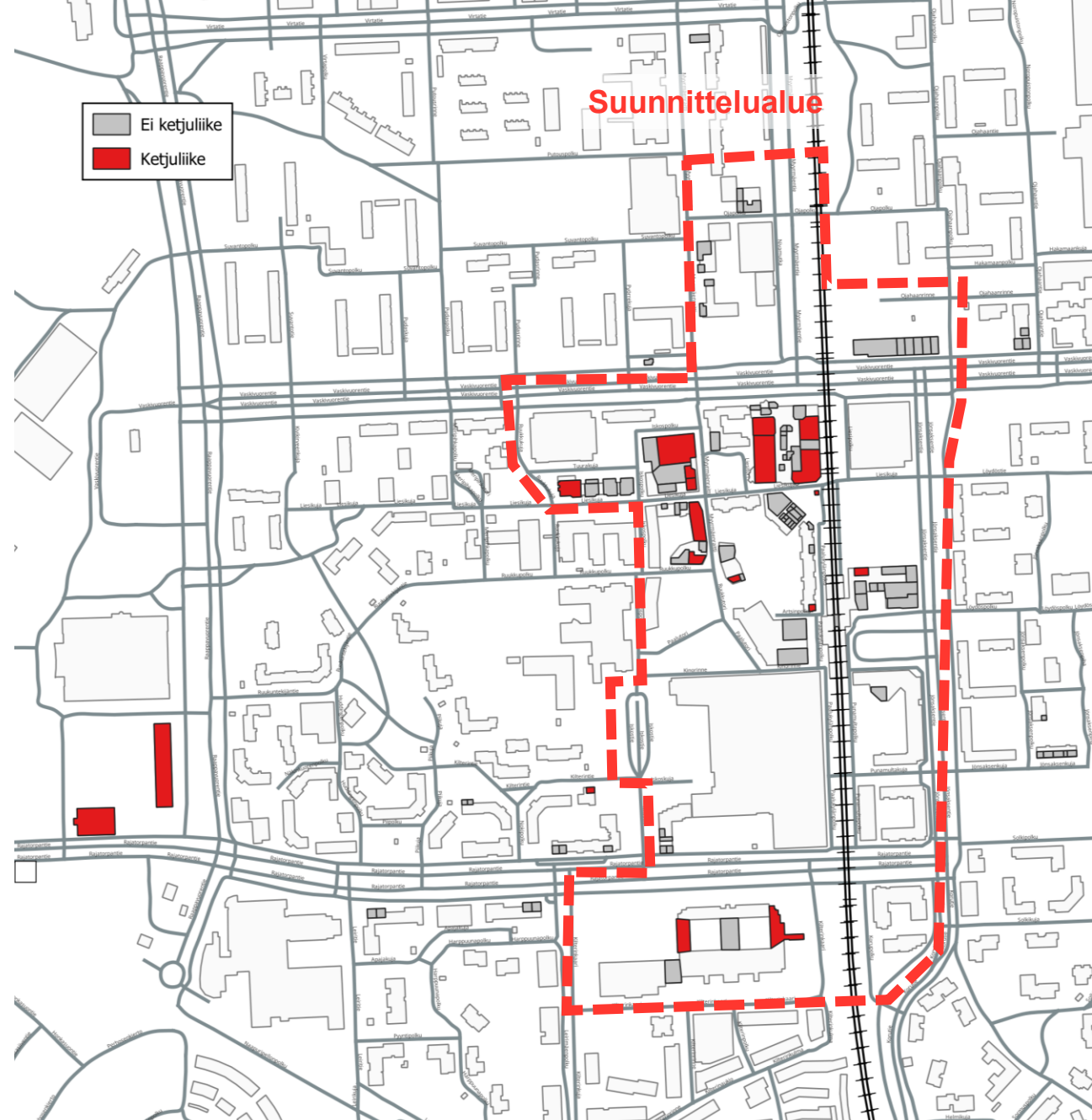
Lähiympäristössä tilanne on samankaltainen. Kivijalkaliiketiloihin hakeutuukin tyypillisesti pienyrittäjiä ja ketjuihin kuulumattomia toimijoita, kun taas kauppakeskuksissa suuri osa toimijoista on kuuluu jonkin ketjuun tai monimyymälä-yritykseen.

Ketjuliikkeiden pinta-ala on keskimäärin suurempi kuin ketjuihin kuulumattomilla liikkeillä. Suunnittelualueen liiketilojen pinta-alasta noin kolmasosa on ketjuliikkeillä.



* Ilman Myyrmannia

Lähde: WSP kartoitus



Toimistot

Toimistorakennuksia tai pääosin toimistoja sisältäviä rakennuksia on suunnittelualueella kahdeksan. Tässä selvityksessä Liesikuja 7 on luokiteltu toimistorakennukseksi, koska se sisältää toimistoja, vaikka virallisesti rakennuksen pääkäyttötarkoitus on teollisuus-rakennus. Myös Myyrinpuhoksessa on toimistotilaa kerroksissa. Virallisesti rakennus on luokiteltu liike- ja hotellirakennukseksi.

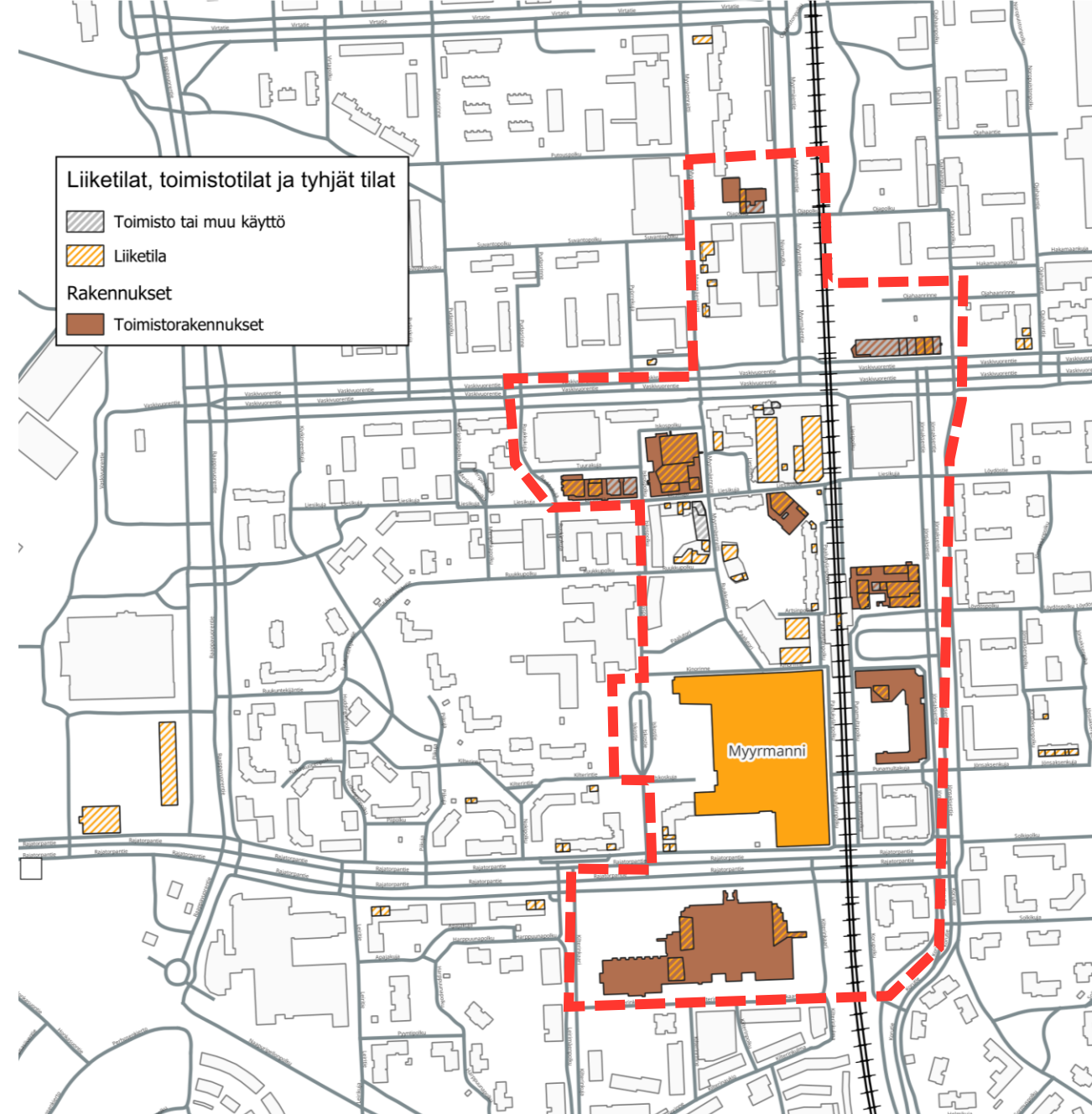
Toimistorakennuksissa on kerrosala on yhteensä 76 000 k-m². Maantaso on suurelta osin muussa kuin toimistokäytössä, esimerkiksi aula- tai liiketilana. Toimistorakennusten ohella toimistotilaa on mm. Myyrmannissa n. 4000 m². Näin ollen toimistokerrosalaa on suunnittelualueella karkeasti arvioiden noin 62 000 k-m². Liiketilajoja on myös jonkin verran toimistomaisessa käytössä. Niitä ei ole laskettu mukaan toimistopinta-alaan

Toimistorakennukset

	Rakennuksen kerrosala	Kerros- luku	Toimistojen kerrosala*
Ojaanrinne 4	3 000	2	1 500
Myyrmäentie 4a	2 000	2	1 000
Liesikuja 4	3 000	5	2 400
Myyrmäenraitti 4 / Liesikuja 5	7 000	3	4 700
Liesikuja 7	3 700	3	2 500
Jönsäksentie 4, terveyskeskus	10 200	4	7 700
Jönsäksentie 6, Myyrinpuhos	6 600	3	4 400
Virtatalo	40 900	6	34 100
	76 400		n. 58 000

Lähde: Vantaan kaupunki

*Pinta-ala maantason yläpuolella



Myyrmäen liiketilat, toimistotilat ja tyhjät tilat
Lähde: WSP kartoit
Pohjakartta: Maanmittauslaitos
Tulostettu: 20.04.2026, KP

0 90 180 270 m

Tyhjät liike- ja toimistotilat

Tyhjää liiketilaa

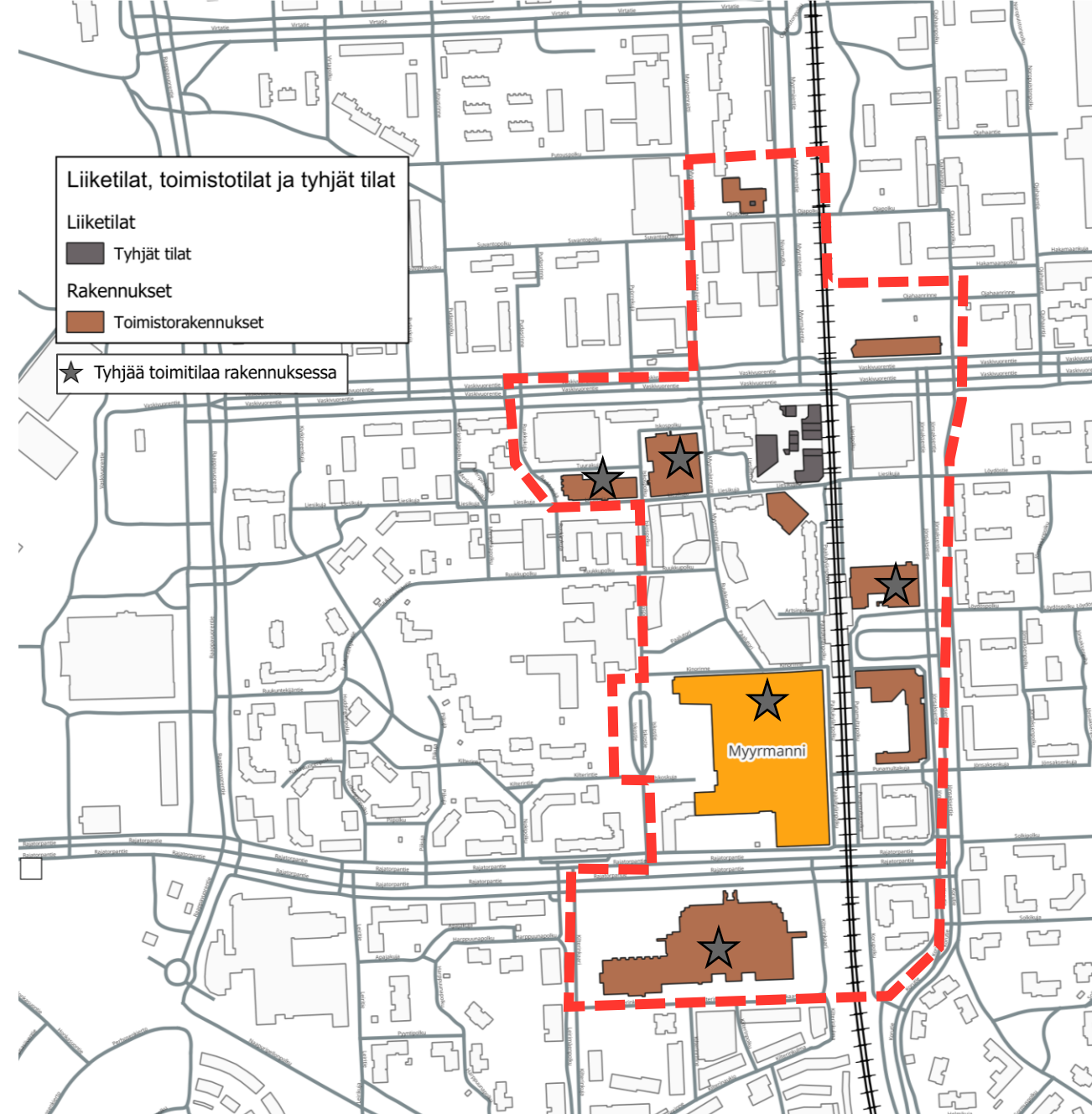
Tyhjää liiketilaa oli suunnittelualueella kartoitushetkellä Isomyyrissä toisessa kerroksessa. Isomyyrin tiloja ei markkinoida niiden huonokuntoisuuden vuoksi. Kivijalkaliiketoiloissa ei kartoitushetkellä ollut tyhjää liiketilaa.

Tyhjää liiketilaa on suunnittelualueella yhteensä noin 2500 m², eli 12 % suunnittelualueen pinta-alasta pl. Myyrmanni. Myyrmannin toimialajakauma on saatu Kauppakeskusyhdistyksen vuositilastosta, jossa tyhjiä tiloja ei ole ilmoitettu. Myyrmannissa on joitain tyhjiä tiloja kerroksissa ei-keskeisissä sijainneissa. Lisäksi katutasossa on yksi tyhjä tila, johon ei pääse kauppakeskuksen sisätiloista. Pinta-alatietoa tyhjiä tiloista ei ole.

Tyhjää toimistotilaa

Tyhjät toimistotilat on kartoitettu toimitilamarkkinoilta. Tyhjää toimistotilaa on suunnittelualueella runsas 12 000 m² eli tyhjien tilojen osuus toimistorakennusten kerrosalasta noin 15 % ja toimistojen kerrosalasta noin 20 %. Tyhjien tilojen osuus ilmoitetaan yleensä vuokrattavasta pinta-alasta, ei rakennusten kerrosalasta (ks. toimitilatilasta vakaakäyttöaste pks:lla s. 38), joten luku ei ole verrannollinen tällaisten tarkastelujen kanssa. Tyhjää toimistotilaa on mm.

- Virtatalo, n. 2700 m²
- Myyrmanninraitti 4/Liesikuja 5, n. 2000 m²
- Liesikuja 7, n. 2700 m²
- Myyrinpuhos, noin puolet toimitilasta tyhjänä, tiloja ei markkinoida
- Myyrmanni, jonkin verran (ei tarkkaa tietoa pinta-alasta, vuokrattavaa toimitilaa yht. n 4000 m²).



2. Nykytilan analyysi

2.1. Työpaikkamäärä ja sen kehitys

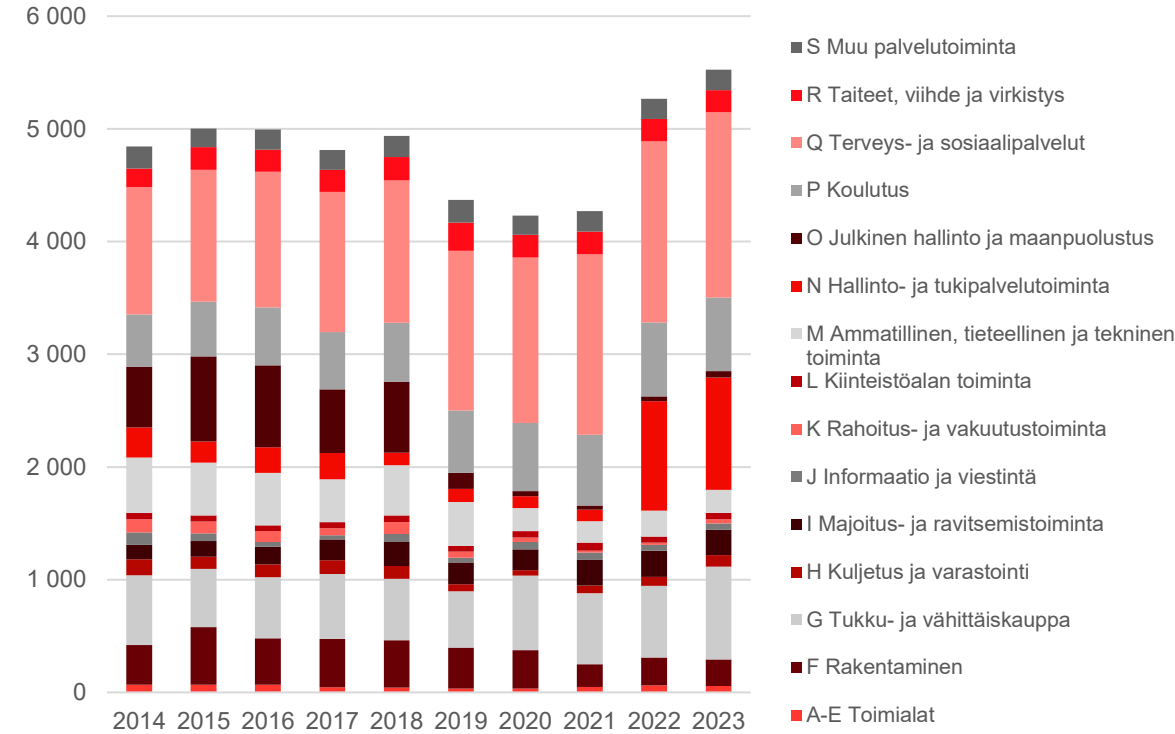
Työpaikkamäärän kehitys Myyrmäessä

Myyrmäen kaupunginosassa on työpaikkoja yhteensä noin 5500 (vuonna 2023). Työpaikkoja on eniten terveys- ja sosiaalipalveluissa, toiseksi eniten hallinto- ja tukipalvelutoiminnassa. Muita suuria toimialoja ovat tukku- ja vähittäiskauppa sekä koulutus.

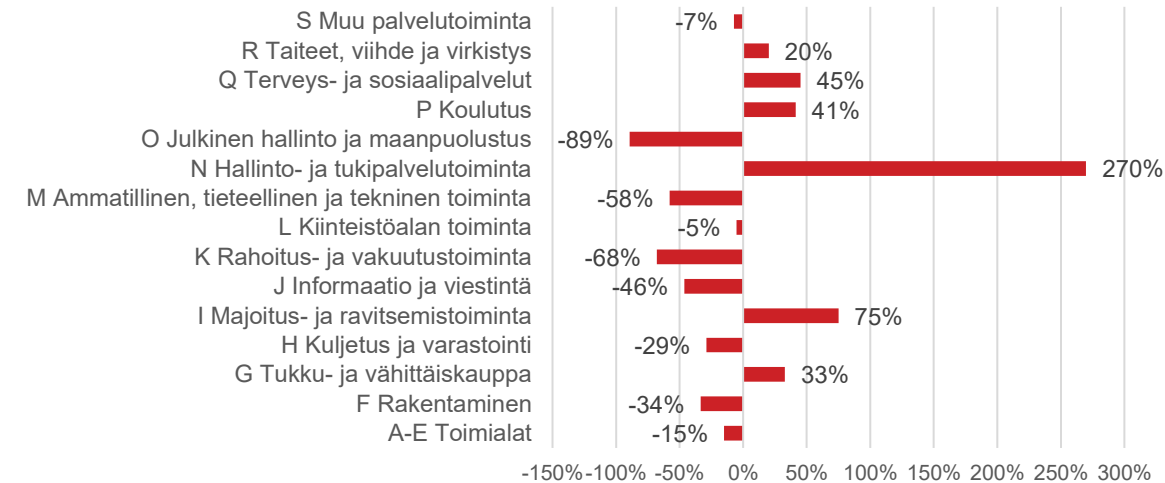
Viimeisen kymmenen vuoden aikana työpaikkojen määrässä on tapahtunut sekä laskua että kasvua. Toimialoittain tarkasteltuna merkittävästi kasvua on tapahtunut toimialoilla, joissa Myyrmäessä on paljon työpaikkoja.

Työpaikkamäärien kehityksen suurimmat pistemäiset muutokset ovat johtuneet yksittäisten toimijoiden tai toimialojen muutoksista. Vuonna 2019 verotoimiston siirtyminen pois Myyrmäestä vaikutti merkittävästi työpaikkojen määrän laskuun. Vuonna 2022 työpaikkamäärät kasvoivat erityisesti turvallisuus-, vartiointi- ja etsiväpalveluissa, joka kuuluu luokkaan hallinto- ja tukipalvelutoiminta. Kymmenen suurinta yksityistä toimijaa kattaa noin kolmasosan Myyrmäen kaikista työpaikoista.

Työpaikkojen lukumäärän kehitys Myyrmäen osa-alueella



Työpaikkamäärän muutos 2014-2023



Työpaikkaväljyyden kehitys Myyrmäessä

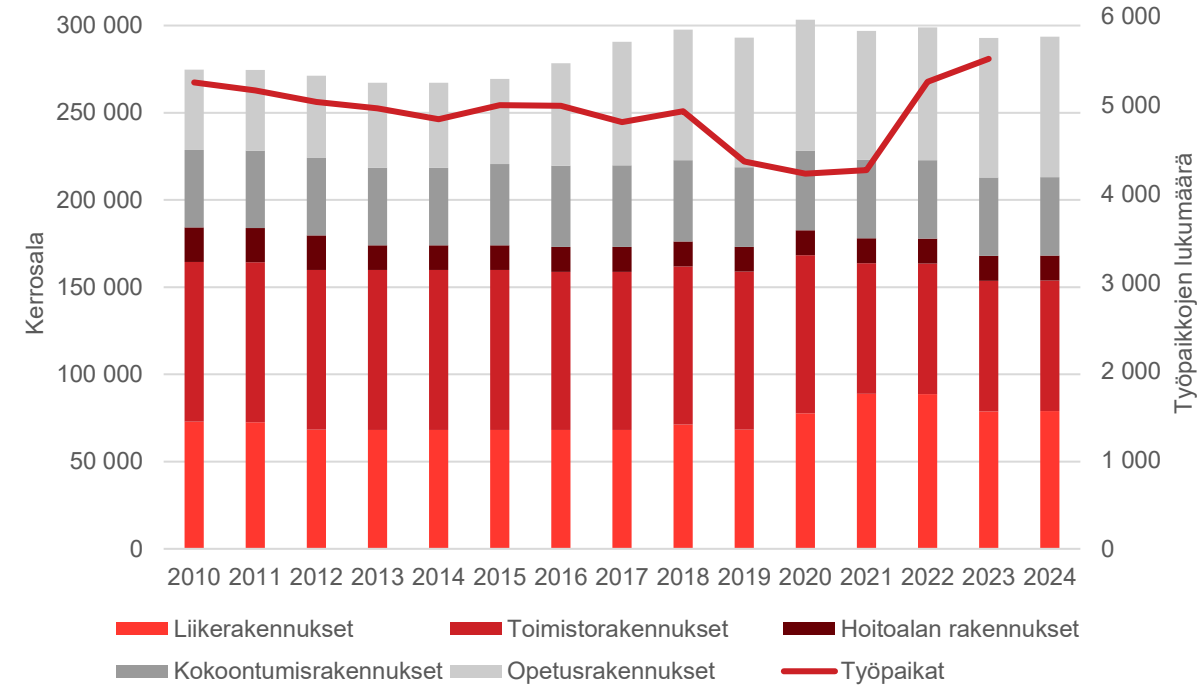
Myyrmäessä on toimisto- ja liikerakennusten kerrosalaa noin yhteensä noin 153 000 k-m², josta hieman alle puolet on toimistoja (49 %). Kerrosala on hieman laskenut 2020-luvulla. Toimistorakennusten kerrosala laski vuonna 2021 noin 16 000 k-m²:lla Myyrmäentie 2:ssa sijainneen toimistorakennuksen purkamisen myötä. Liikerakennusten kerrosala sen sijaan kasvoi samana vuonna noin 11 000 k-m²:lla Myyrmannin uudistuksen myötä.

Työpaikkoja on myös muissa rakennuksissa kuten kokoontumis- ja opetusrakennuksissa sekä hoitoalan rakennuksissa. Lisäksi työpaikkoja on mm. asuinrakennusten liiketiloissa. Varsinaisia työpaikkarakennuksia on Myyrmäessä yhteensä lähes 300 000 k-m². Kerrosala on pysynyt kohtalaisen tasaisena usean vuoden ajan.

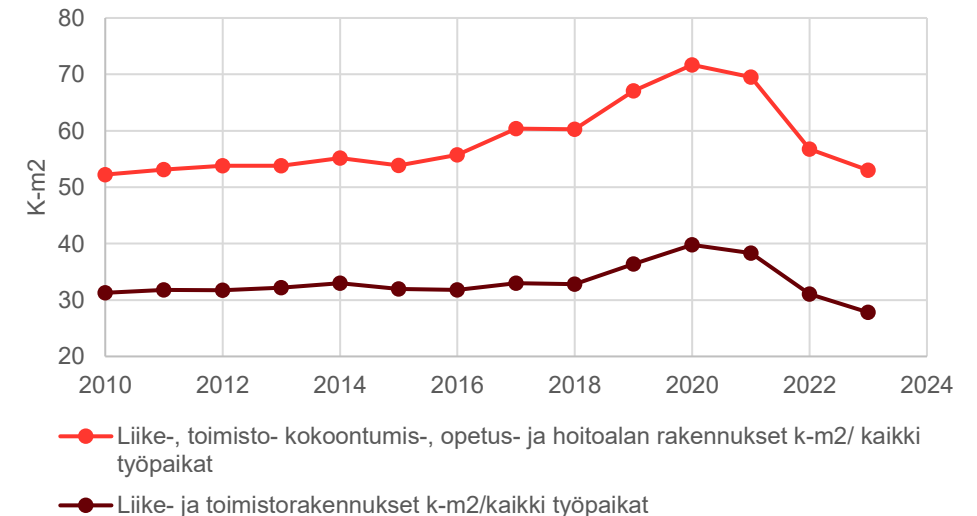
Työpaikkamäärien kehitys ei ole suoraan verrannollinen työpaikkarakennusten kerrosalan kehitykseen. Työpaikkamäärissä tapahtuu herkemmin muutoksia kuin rakennusten kerrosalassa. Myyrmäessä on yhtä työpaikkaa (Myyrmäen kaupunginosan kaikki työpaikat) kohden toimisto- ja liikerakennusten pinta-alaa noin 28 k-m². Kun mukaan otetaan myös muut merkittävät työpaikkarakennukset eli kokoontumis- ja opetusrakennukset sekä hoitoalan rakennukset, on työpaikkarakennusten kerrosalaa yhteensä 53 k-m² yhtä työpaikkaa kohden. Huomiona, että työpaikkoja on näiden rakennusten ohella myös mm. päiväkodeissa ja asuinrakennuksissa.

Oheisesta kaavoista voidaan havaita, että vuonna 2020 oli Myyrmäessä yhtä työpaikkaa kohden eniten työpaikkarakennusten kerrosalaa. Sen jälkeen kerrosala työpaikkaa kohden lähtenyt laskuun. Työpaikkamäärä on kasvanut vaikka työpaikkarakennusten kerrosalassa ei ole tapahtunut suurta muutosta. Työpaikkaväljyys (v. 2023) on samaa suuruusluokkaa kuin 2010-luvun alussa.

Työpaikkamäärät ja työpaikkarakennukset Myyrmäen kaupunginosassa



Työpaikkarakennusten kerrosala työpaikkaa kohden

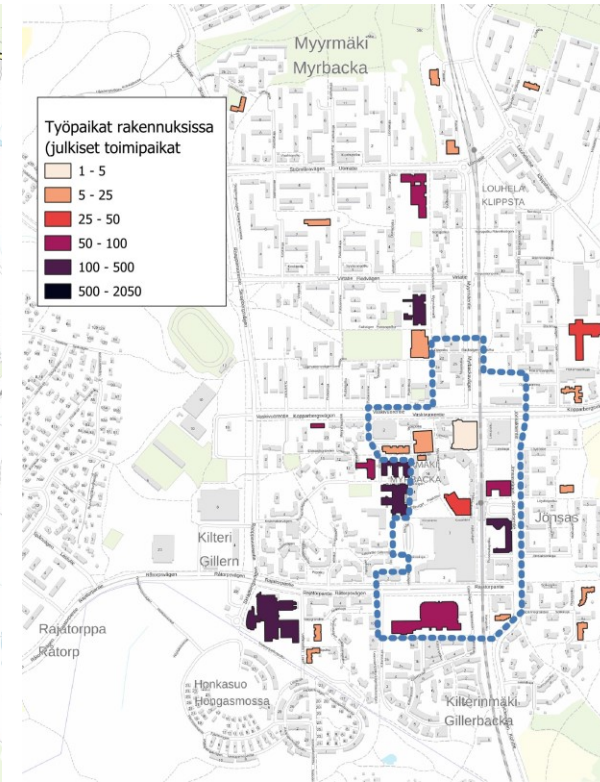
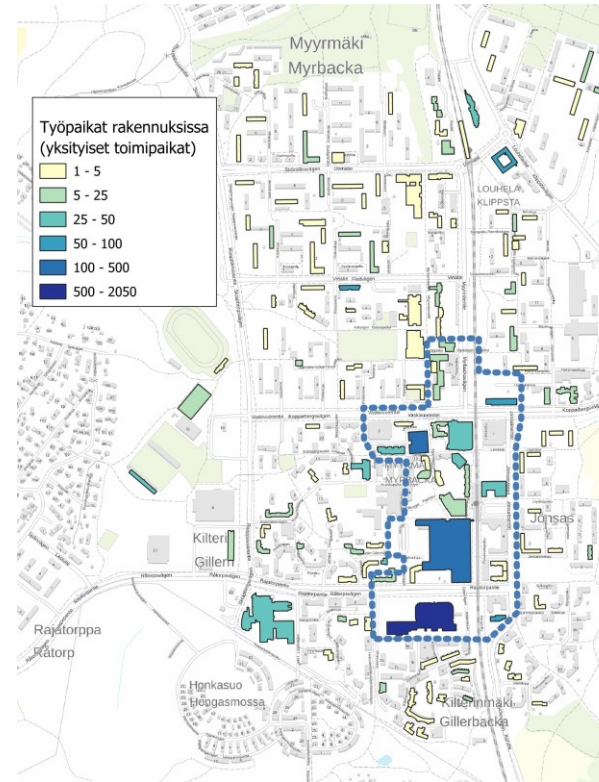
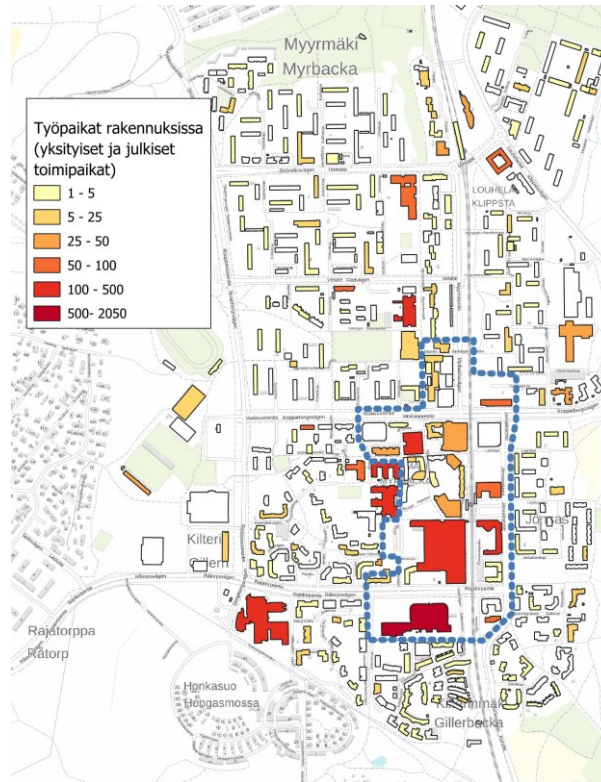


Työpaikat suunnittelualueella

Suunnittelualueella työpaikkoja yhteensä lähes 3500 (v. 2023), eli 63 % Myyrmäen osa-alueen työpaikoista. Suunnittelualueen työpaikoista noin 88 % on yksityisissä toimipaikoissa ja 12 % julkisissa toimipaikoissa.

Suunnittelualueella työpaikat keskittyvät Virtataloon, Myyrmanniin, Myyrmäenraitti 4/Liesikuja 5 -toimistorakennukseen sekä Jönsäksentie 4 -toimistorakennukseen, jossa on terveyskeskus.

Yksityisten toimipaikkojen työpaikat keskittyvät toimisto- ja kauppakeskuksiin lukuun ottamatta terveyskeskuksen rakennusta. Julkisten toimipaikkojen työpaikkoja on eniten terveyskeskuksen rakennuksessa sekä Virtatalossa ja Myyrinpuhoksessa.



Työpaikkojen lukumäärä rakennuksissa

Lähde: Tilastokeskus, yritys- ja toimipaikkarekisteri 2023 / SeutuData'25 ja Vantaan kaupunki

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Työpaikkaväljyys suunnittelualueen liike- ja toimistorakennuksissa

Kaiken kaikkiaan suunnittelualueen toimistorakennuksissa on työpaikkoja yhteensä noin 2700 eli lähes puolet Myyrmäen osa-alueen työpaikoista, ja kauppakeskuksissa (Myyrmanni ja Isomyyri) yli 500 eli noin kymmenesosa Myyrmäen osa-alueen työpaikoista.

Suunnittelualueella on toimisto- ja kauppakeskusrakennusten ohella työpaikkoja myös muissa rakennuksissa (mm. kivijalkaliiketiloissa ja kirjastossa) yhteensä noin 240, eli noin 7 % suunnittelualueen kaikista työpaikoista.

Työpaikkaväljyys eli kerrosala työpaikkaa kohden vaihtelee hyvin paljon. Keskimäärin suunnittelualueen toimistorakennuksissa ja kauppakeskuksissa on 42 k-m² yhtä työpaikkaa kohden. Toimistorakennusten keskimääräinen väljyys on 28 k-m² työpaikkaa kohden, ja se on selvästi alhaisempi kuin kauppakeskusten. Kaikkein alhaisin työpaikkaväljyys on Virtatalossa. Toiseksi alhaisin väljyys on Myyrmäenraitti 4/Liesikuja 5 -toimistorakennuksessa.

Rakennuksissa, jotka on kehityssuunnitelmaluonnoksessa tarkoitus uusia, on työpaikkoja yhteensä lähes 400. Näistä Isomyyri on jo suurelta osin tyhjänä, ja työpaikkaväljyys erittäin suuri.

Työpaikkaväljyys tämän sivun tarkastelussa eroaa koko Myyrmäkeä koskevasta tarkastelusta, koska suunnittelualueen ulkopuolella on paljon työpaikkoja kouluissa, päiväkodeissa sekä urheilu- ja kokoontumisrakennuksissa. Tässä tarkastellaan ainoastaan toimistorakennuksissa ja kauppakeskuksissa olevia työpaikkoja, joka kertoo tarkemmin työpaikkaväljyydestä ko. rakennuksissa.

Yritystoimipaikat Myyrmäessä

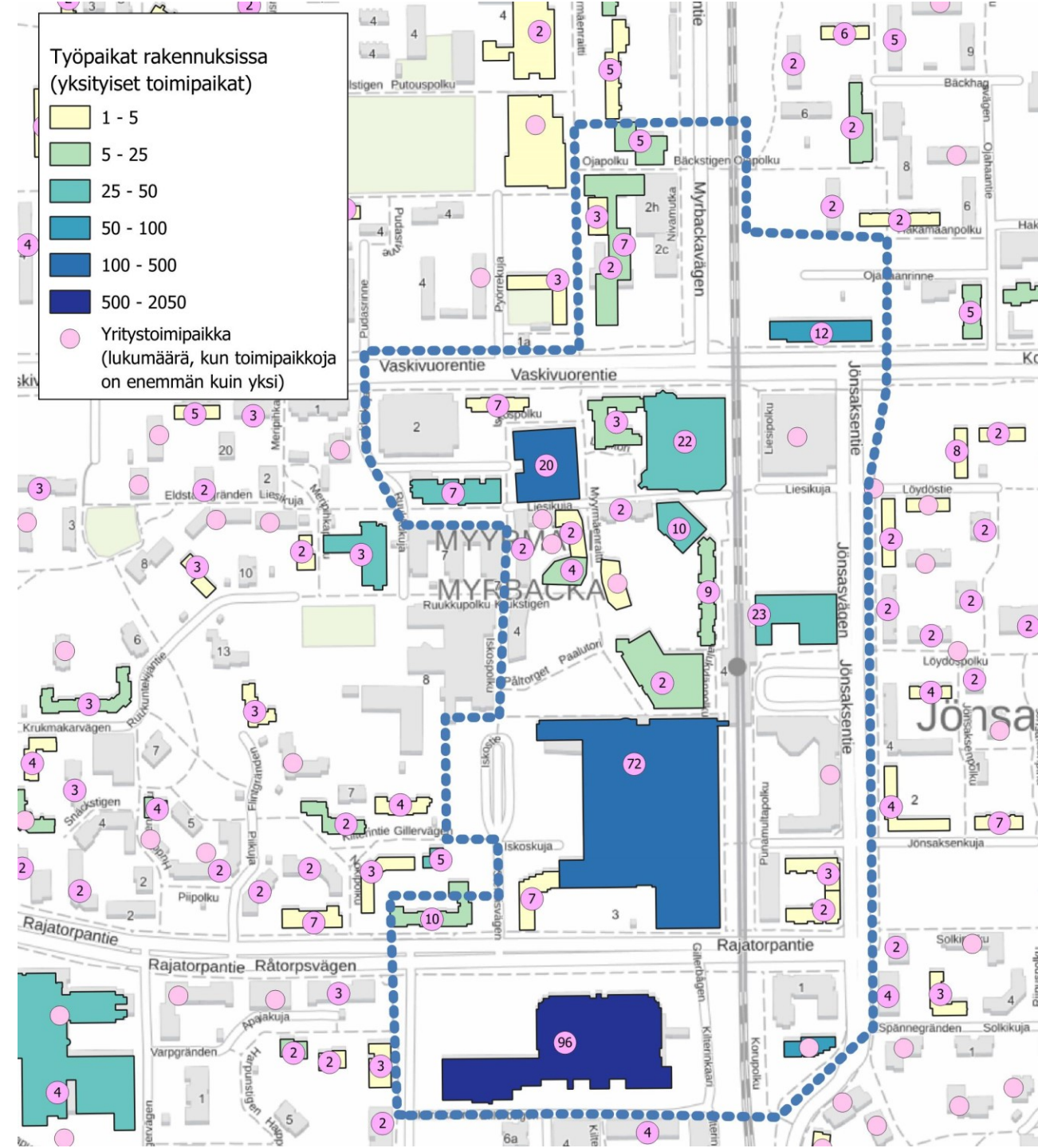
Suunnittelualueella on yhteensä 338 yritystoimipaikkaa (2023) ja keskimäärin yhdeksän työpaikkaa yritystoimipaikkaa kohden. Koko Myyrmäen keskustassa on yritystoimipaikkoja 1045 ja keskimäärin neljä työpaikkaa yritystoimipaikkaa kohden. Toimipaikat keskittyvät työpaikkarakennuksiin, mutta pieniä yritystoimipaikkoja on myös asuinrakennuksissa.

Suunnittelualueen toimipaikat ovat siis keskimäärin suurempia kuin suunnittelualueen ulkopuolella olevat. Suunnittelualueen ulkopuolella yritystoimipaikat hajautuvat myös useampiin rakennuksiin. Myös asuinrakennuksissa on yritystoimipaikkoja.

Suunnittelualueella yritystoimipaikkojen lukumäärä on suurin Virtatalossa ja Myyrmannissa. Toimipaikkamäärältään suuria ovat myös Isomyyri ja Myyrinpuhos sekä Myyrmäenraitti 4/Liesikuja 5 -toimistorakennus.

Suurimpia yritystoimipaikkoja työpaikkamäärällä tarkasteltuna on suunnittelualueella Virtatalossa (ka. 21 työpaikkaa/toimipaikka) ja Myyrmäenraitti 4/Liesikuja 5 -rakennuksessa (ka. 10 työpaikkaa/toimipaikka).

Myyrmannissa yhtä toimipaikkaa kohden on seitsemän työpaikkaa. Isomyyriissä sen sijaan on vain keskimäärin kaksi työntekijää yhtä toimipaikkaa kohden.



3. Kysynnän arviointi

3.1. Vuorovaikutus

Yritysvuorovaikutuksen yhteenveto

Haastattelut

Selvitystyön yhteydessä toteutettu vuorovaikutus koostui kohdennetuista toimijahaastatteluista ja keskusteluista sekä pienyrityksiin kohdistetusta kyselystä ja kenttähaastatteluista. Lisäksi yritysnäkemyksiä saatiin Business Vantaan asiantuntijoilta.

Haastatteluiden tavoitteena oli muodostaa kuvaa alueen yritystoiminnan nykytilasta, kehitystarpeista ja näkemyksistä. Pienyrityskyselyllä syvennettiin ymmärrystä erityisesti kivijalkaliiketilojen käyttäjien tarpeista ja kokemuksista. Tässä tiivis yhteenveto tuloksista.

Alueen nykytila ja kehitys

Alueen elinkeinorakenne on muuttunut: aiempi korkean osaamisen työpaikkapohja on osin siirtynyt muualle, mikä näkyy asiakasvirroissa ja kaupunkielämässä. Yritystoiminta on nykyisin hajanaisempaa ja koostuu monenlaisista toimijoista ilman vahvaa yhteistä profiilia.

Myyrmäen nykyisiä vahvuuksia sekä yritystoiminnan sijoittumiseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat saavutettavuus (joukkoliikenne sekä autolla liikkuminen ja pysäköinti), palvelut ja tilojen hinta-laatusuhde. Imago ja koettu turvallisuus heikentävät alueen vetovoimaa erityisesti ulkopuolisten silmissä.

Yritysten tarpeet

Edullisille ja joustaville tiloille on selkeää kysyntää, erityisesti pienille ja aloittaville yrityksille. Alueella on toimistotilaa tarjolla, mutta tilat ovat suurelta osin liian suuria kysyntään nähden. Pienyritysten tilakysyntään vaikuttavat myös mm. yhteiset tilat (neuvottelu, keittiö) ja yhteiskäyttölaitteet.

Kehittämisen suuntaviivat

Pienyritykset muodostavat tärkeän kohderyhmän, jonka tarpeita nykyinen tilatarjonta ei täysin vastaa. Tarvitaan erityisesti pieniä toimitiloja hyvällä hinta-laatusuhteella.

Alueelle nähdään potentiaalia mm. nykyisistä tiloista yhdistettyihin brändätyihin kokonaisuuksiin (esim. luova ala, kiertotalous, hyvinvointi), jotka voisivat vahvistaa identiteettiä ja vetovoimaa. Tilojen hallinnointiin ja markkinointiin kaivataan aktiivisesta toimijaa ("isäntärooli").

Yritysten ja oppilaitosten välistä yhteistyötä kannattaa vahvistaa.

Toritoiminnan kehittämisessä korostuvat sähkön riittävyys ja joustava yhteistyö kaupungin kanssa. Pienille kiinteille mökeille nähdään kysyntää.

Yritysvuorovaikutuksen yhteenveto

Pienyritykset

Kyselyyn ja pienyrityskeskusteluihin osallistui rajallinen joukko yrityksiä (14 vastausta), joten tulokset ovat suuntaa-antavia. Suurin osa toimii vuokratiloissa ja sijoittuu pieniin tai keskisuuriin liiketiloihin.

Tyytyväisyys sijaintiin ja tilojen toimivuuteen

Noin kolmannes vastanneista oli tyytyväinen sijaintiin ja kolmannes tyytymätön.

Sijainnin vahvuuksia ovat hyvä saavutettavuus (asema, liikenneyhteydet) sekä palveluiden läheisyys. Haasteina ovat mm. sijoittuminen sivuun asiakasvirroista sekä pysäköintiongelmien. Häiriökäyttäytyminen ja alueen levottomuus heikensi tyytyväisyyttä sijaintiin.

Valtaosa on tyytyväinen tilojen kokoon ja osa voi sopeuttaa toimintaansa tilojen mukaan. Esteettömyyden puute, puutteellinen ilmanvaihto sekä tilojen sijainti ja saavutettavuus (ylemmät kerrokset) herättävät tyytymättömyyttä.

Liiketilän valintaperusteet

Tärkeimmät liiketilän valintaperusteet ovat saavutettavuus ja näkyvyys sekä asiakasvirrat. Tila on kuitenkin voitu valita myös siksi, että parempaa ei ole ollut saatavilla.

Vuokratason kohtuullisuus on keskeinen ehto yritystoiminnalle. Osa yrityksistä olisi kuitenkin valmis maksamaan enemmän paremmasta sijainnista.

Tulevaisuuden näkymät

Suurin osa aikoo jatkaa nykyisissä tiloissa, mutta osa harkitsee muuttoa parempiin tiloihin tai toiminnan lopettamista. Epävarmuutta aiheuttavat mm. tilojen kunto ja mahdolliset muutokset rakennuskannassa.

Johtopäätöksiä

Osa yrityksistä toimii nykyisissä tiloissaan sopivampien tilojen puuttuessa. Jos yritys arvioi toimintaedellytyksensä heikoiksi nykyisissä tiloissa, on mahdollista, että yritys muuttaa jossain vaiheessa sopivampiin tiloihin. Monille yrityksille sijainti Myyrmäessä ei ole välttämättömyys, jolloin muuttoliike voi suuntautua pois Myyrmäestä, jos sopivammat tilat löytyvät muualta. Näin ollen on tärkeää, että Myyrmäestä on löydettävissä sopivia tiloja erilaisille toimijoille. Mikäli kaikki liiketilat ovat täynnä, ei siirtyminen ole mahdollista.

3. Kysynnän arviointi

3.2. Benchmarking

Benchmarking pääkaupunkiseudun aluekeskuksista 1/2

Yritysvaikutusten arvioinnin taustalle on tarkastelu pääkaupunkiseudun aluekeskuksia. Tavoitteena on selvittää, voidaanko niistä saada jotain oppeja tai tavoitteita Myyrmäen kehitysnäkyymiin. Vertailussa mukana ovat aluekeskukset, joissa on kauppakeskuksia ja joista on kartoitettuja liiketiloja WSP:n aikaisemmista selvityksistä. Kaikissa keskuksissa on meneillään eri vaiheissa olevaa kehitystyötä.

Keskusten asukas- työpaikkamääriä sekä liike- ja toimistorakennuksia on tarkasteltu 10 minuutin kävelyetäisyydellä asemasta. Tämä on luonteva vyöhyke, jossa asioidaan keskustassa kävellen ja jossa asema palvelee hyvin alueen työpaikkoja. Sivu 29 karttakuvissa on esitetty keskusten lähiympäristön liike- ja toimistorakennukset sekä 10 minuutin kävelyvyöhykkeet.

Liiketilat on saatu Espoon kaupan palveluverkkoselvityksen 2023 ja Vantaan kaupan palveluverkko selvityksen 2022 yhteydessä tehdyistä kartoituksista, ja kartoitustaso on pääosin rakennuskohtainen. Myyrmäen liiketilat ovat tästä selvityksestä ja taso on muita selvityksiä hieman tarkempi, mutta verrannollinen muihin keskuksiin.

Benchmarking-tarkastelussa on mukana Espoon keskus, Espoonlahti, Leppävaara, Matinkylä, Tapiola ja Tikkurila. Näiden tietoja on verrattu Myyrmäen vastaaviin tietoihin.

Espoon keskus

- Espoon keskusta uudistetaan parhaillaan. Tavoitteena on muuttaa entinen virastokeskus moderniksi kaupunkikeskukseksi ja viihtyisäksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Keskuksen alueella asuu noin 24 000 asukasta ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan 30 000 asukkaaseen vuoteen 2060 mennessä.
- Espoon keskuksen ytimessä olevat nykyiset rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Espoon keskuksessa on kaksi kauppakeskusta, joista Espoontori on valmistunut 1987/2010 ja Entresse 2008. Molempiin on nyt rakenteilla hypermarket. Espoon keskus sijoittuu rantaradan varteen ja rata jakaa keskustan kahteen osaan. Rata-yhteyttä kehitetään ja kaupunkirata valmistuu Espoon keskukseen vuoden 2028 loppuun mennessä. Espoon keskus sijoittuu Kehä III:n läheisyyteen, mutta väylältä ei ole keskustaan näköyhteyttä.

Espoonlahti

- Espoonlahti kuuluu Espoon merkittävimpiin kasvukohteisiin. Espoonlahden keskuksen asukasmäärä on 14 800 ja asukasmäärä kasvaa ennusteiden mukaan 20 000:een vuoteen 2050 mennessä. Espoonlahden keskuksessa olevat rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1980- ja 1970-luvulla ja uusimmat 2020-luvulla.
- Kauppakeskus Lippulaiva on rakennettu uudelleen 2022. Espoonlahteen kulkee länsi-metro, joka aloitti liikennöinnin loppuvuodesta 2022. Kauppakeskuksessa ja metro-keskuksessa on hybridirakentamista, eli asuntotorneja keskustan päällä ja sivuilla. Päätös länsimetrosta on ollut merkittävä tekijä keskustauudistukselle.
- Espoonlahti sijoittuu Länsiväylän varteen.

Benchmarking pääkaupunkiseudun aluekeskuksista 2/2

Leppävaara

- Leppävaaran pohjoisosassa ja radan ympäristössä on meneillään merkittävä keskusta-uudistus. Alueella on vireillä ideakilpailun pohjalta laadittava asemakaava. Alueelle suunnitellaan 1600-2000 uutta asukasta ja runsaasti uusia työpaikkoja.
- Leppävaara sijoittuu rantaradan varteen, ja rata jakaa keskustan kahteen osaan. Leppävaaraan valmistui vuonna 2001 kaupunkirata, joka lisäsi radan välityskykyä merkittävästi. Keskustan läpi kulkee Raide-Jokeri, joka aloitti liikennöinnin 2023. Leppävaara sijoittuu myös Kehä I:n varrelle.
- Pohjois-Leppävaara on rakentunut pääosin 1980-luvulla ja Etelä-Leppävaara 2000-luvulla. Leppävaarassa on kaksi kauppakeskusta, joista Galleria on valmistunut 1985 ja odottaa keskusta-uudistusta. Sellon eri vaiheet ovat valmistuneet 2003, 2005 ja 2008. Sellon yhteydessä on hotelli, kirjasto ja Sello-sali sekä yksi asuintorni.

Matinkylä

- Matinkylä on vanha aluekeskus, joka on laajentunut pohjoiseen Länsiväylän viereen. Vuosien saatossa Matinkylä ja Olari ovat kasvaneet yhteen ja ne muodostavat yhtenäisen kaupunkialueen. Aseman ympäristössä oleva rakennukset ovat pääosin valmistuneet 2000-luvulla. Vanha Matinkylä on valmistunut pääosin 1970-luvulla.
- Matinkylään kulkee länsimetro, joka aloitti liikennöinnin loppuvuodesta 2017. Päätös länsimetrosta on ollut sysäys viimeisimmälle keskustan kehittämiselle, joka alkoi Iso-Omenan rakentamisella 2000-luvulla. Kauppakeskus Iso-Omena valmistui ja sen laajennus 2016/2017. Iso-Omenan katolla on asuintorneja ja yksi toimistotorni. Viimeisimmät rakennukset ovat valmistuneet 2020-luvulla. Suurimmat muutokset keskustan ytimessä on tehty.

Tapiola

- Tapiola on Espoon vanhin aluekeskus, jossa on paljon kerroksellisuutta. Keskustan ympäristössä on paljon rakennuksia 1950- ja 1960-luvuilta. Osa keskustan rakennuksista on 1980-luvulta ja uusimmat 2020-luvulta. Kauppakeskus Ainoan eri vaiheet ovat valmistuneet 2013, 2017, 2019. Länsituulen kauppakeskus on valmistunut Ainoan vireen 2021. Molempien kauppakeskusten yhteydessä on asuintorneja.
- Tapiolaan kulkee länsimetro, joka aloitti liikennöinnin loppuvuodesta 2017. Se oli suuri tekijä viimeisimmälle keskusta-uudistukselle, joka on vielä kesken. Keskustassa on edelleen paljon rakennuksia, jotka odottavat kehittämistä.
- Tapiola sijoittuu Kehä I:n ja Länsiväylän kulmaukseen, mutta vain Länsiväylältä on näkymä keskustan työpaikkakeskittymään.

Tikkurila

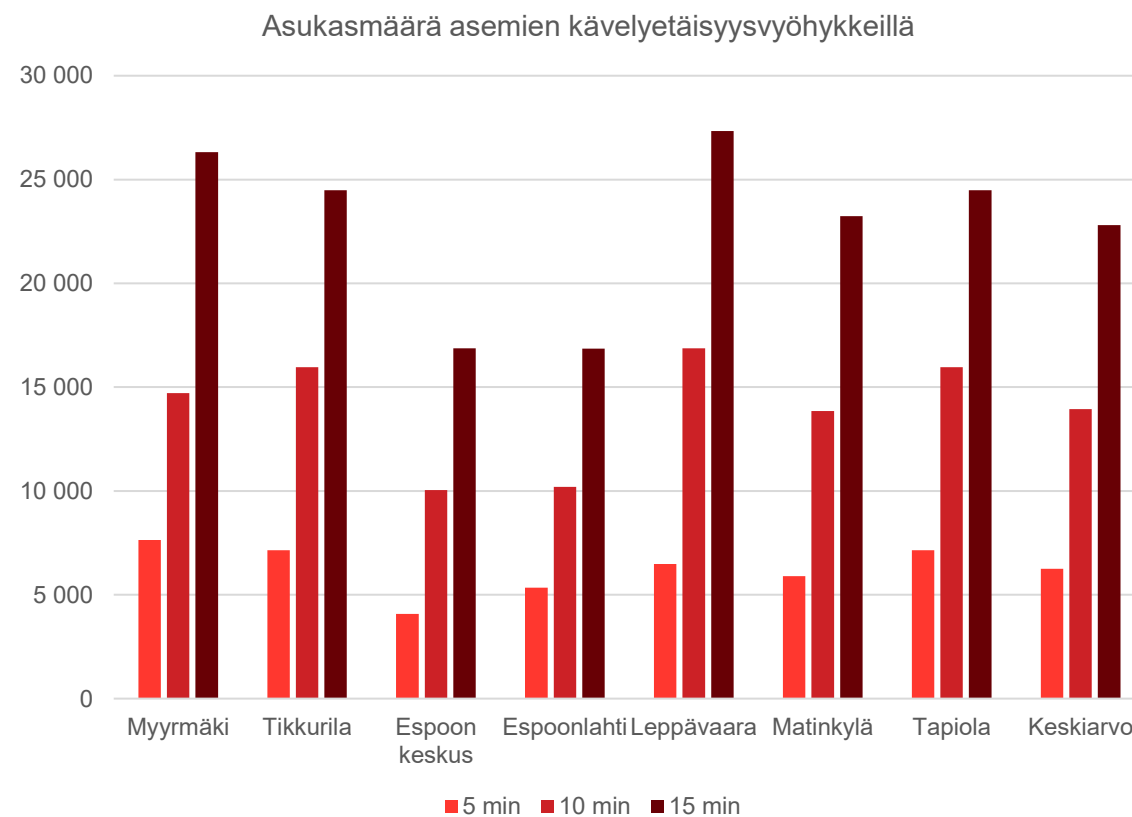
- Tikkurilan on toinen Vantaan suurista keskustoista. Tikkurila sijoittuu pääradan varteen, ja rata jakaa keskustan kahteen osaan. Tikkurilan keskustassa on kerroksellisuutta ja rakennuskanta on usealta vuosikymmeneltä, uusimmat 2020-luvulta. Tikkurilassa on kaksi kauppakeskusta, joista Tikkuri ja sen laajennus on valmistunut 1984 ja 1991 ja Dixi 2015/2017.
- Tikkurilan keskustaa on uudistettu voimakkaasti 2010-luvulla ja uudistus jatkuu edelleen. Parhaillaan Tikkurilassa on meneillään Vantaan ratikan rakentaminen, joka edelleen parantaa merkittävästi keskustan saavutettavuutta ja lisää keskustan vetovoimaa.

Asukkaat keskusten lähiympäristössä

Lähiympäristön asukkaat ovat kivijalkaliiketilojen pääasiallista kohderyhmää. Lähiympäristön asukasmäärällä on siten erittäin suuri merkitys kivijalkapalveluiden tarpeeseen ja toimintaedellytyksiin. Kauppakeskuksen vaikutusalue on lähialuetta laajempi, usein suuralue tai jopa tätäkin laajempi.

Referenssikeskustoissa lähialueen asukasmäärä on hyvin lähellä toisiaan. Viiden minuutin etäisyydellä asemasta on Myyrmäessä kaikkein eniten asukkaita. 10 minuutin etäisyydellä on Myyrmäessä asukkaita keskimääräisesti ja 15 min etäisyydellä toiseksi eniten Leppävaaran jälkeen.

Kaikkia aluekeskuksia ollaan uudistamassa, ja uutta asutusta on rakentumassa asemien lähiympäristöihin.





Toimitilat keskustoissa

10 min kävelyetäisyys asemasta

Liikerakennus

Toimistorakennus

Liiketilat

Tavaratalokauppa

Kauppakeskus

Päivittäistavarakauppa

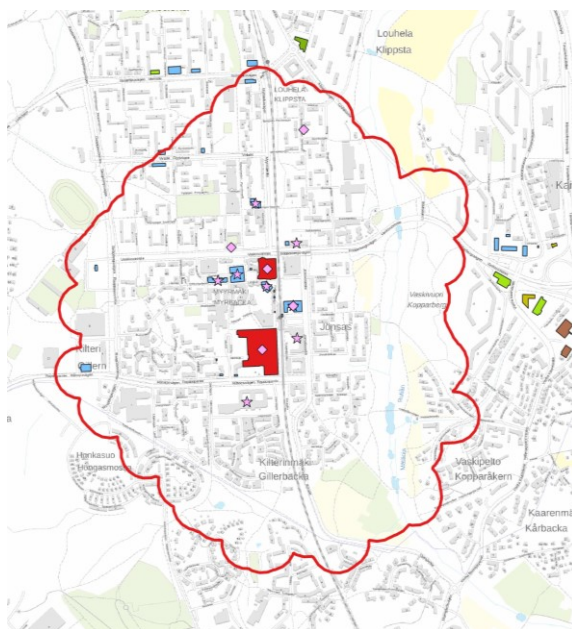
Pt-kauppa ja muita liiketiloja

Palvelut ja erikoiskauppa

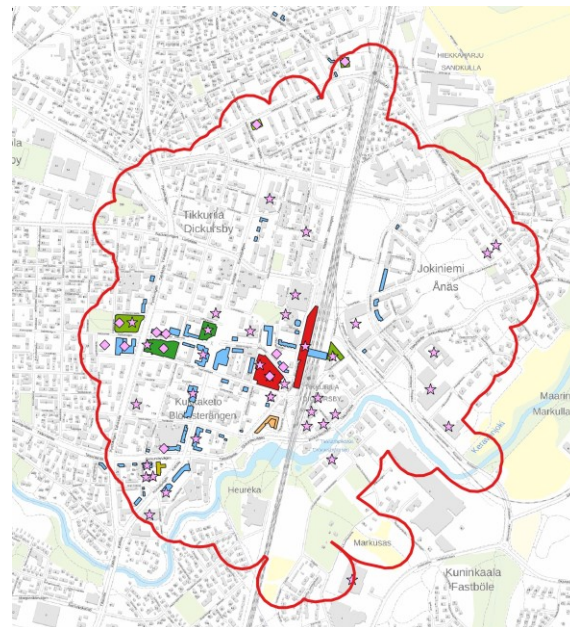
Hotelli

Huoltamot

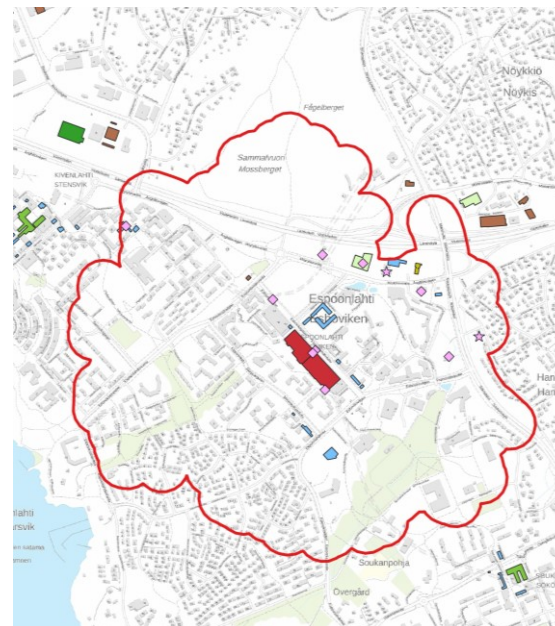
Myyrmäki



Tikkurila



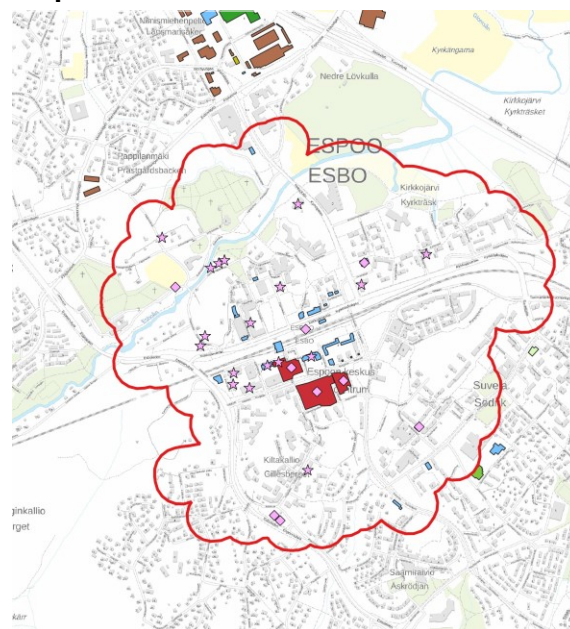
Espoonlahti



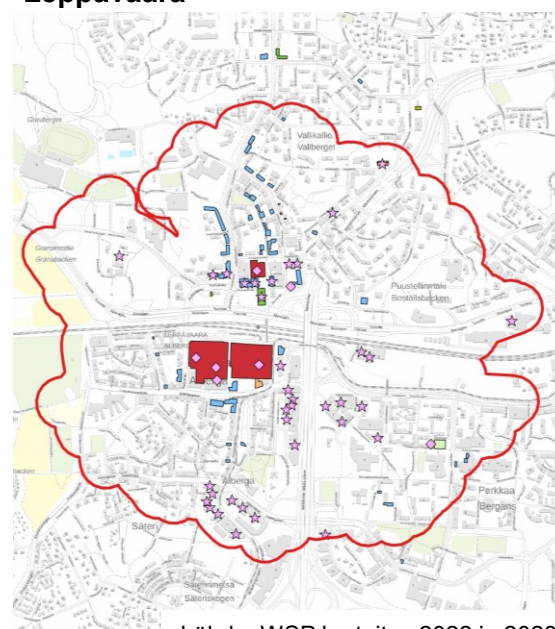
Matinkylä



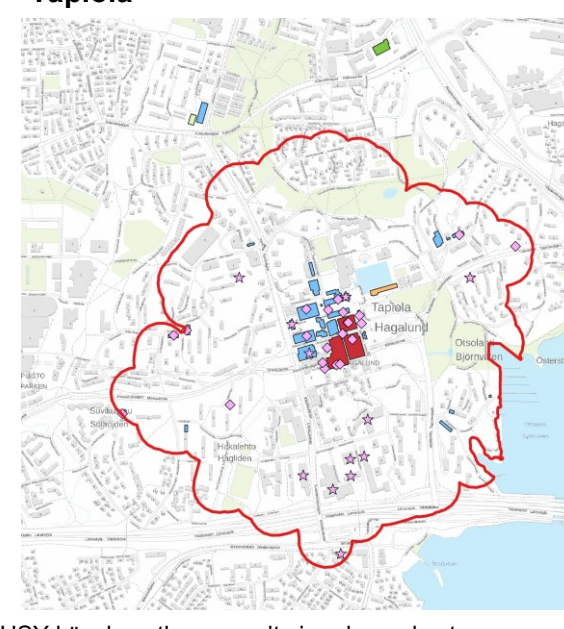
Espoon keskus



Leppävaara



Tapiola



Lähde: WSP kartoitus 2022 ja 2023, HSY kävelymatka asemalta ja rakennukset
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Työpaikat ja toimitilat keskuksissa

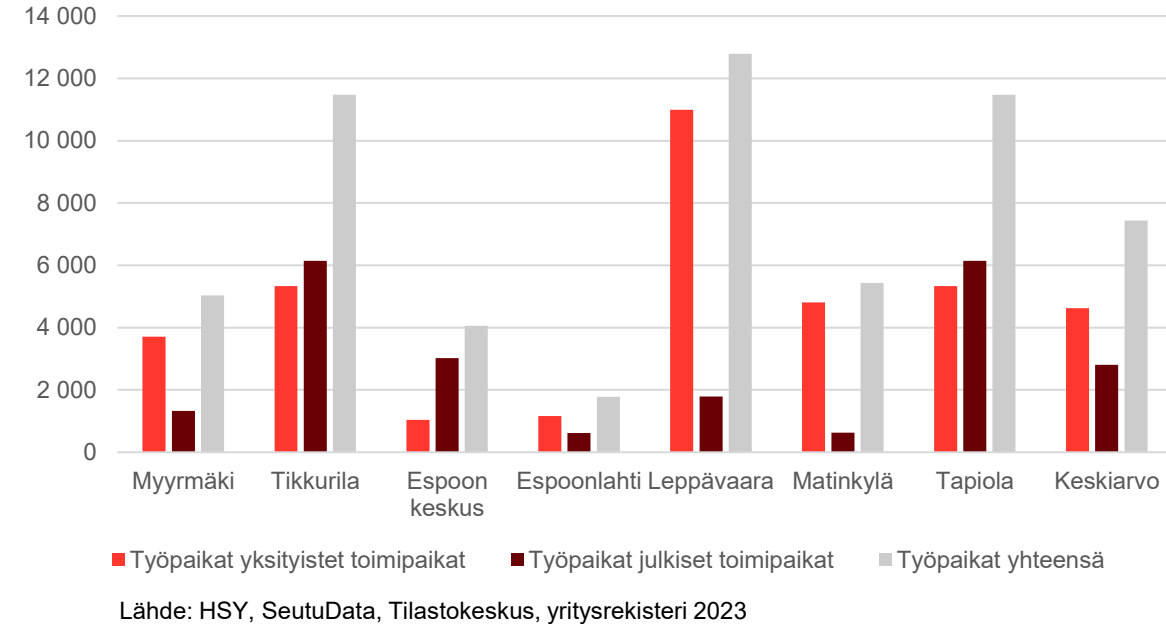
Työpaikkamäärissä on keskustoissa enemmän eroja kuin asukasmäärissä. Myyrmäessä työpaikkamäärä 10 min etäisyydellä asemasta on keskimääräistä alhaisempi. Se on selvästi alhaisempi kuin Tikkurilassa, Leppävaarassa ja Tapiolassa, joissa on myös merkittävästi enemmän toimistorakennusten kerrosalaa. Leppävaarassa ja Tapiolassa on toimistorakentaminen osin keskittynyt omiin kortteleihin Leppävaarassa Kehä I:n ja Tapiolassa Länsiväylän varteen. Kortteleissa ei ole juurikaan asukkaita tai liikerakentamista.

Matinkylässä toimistokerrosalaa on yhtä paljon kuin Myyrmäessä, mutta liikerakennuksia selvästi enemmän. Työpaikkoja on molemmissa lähes saman verran, mutta yksityisiä työpaikkoja on Matinkylässä selvästi enemmän.

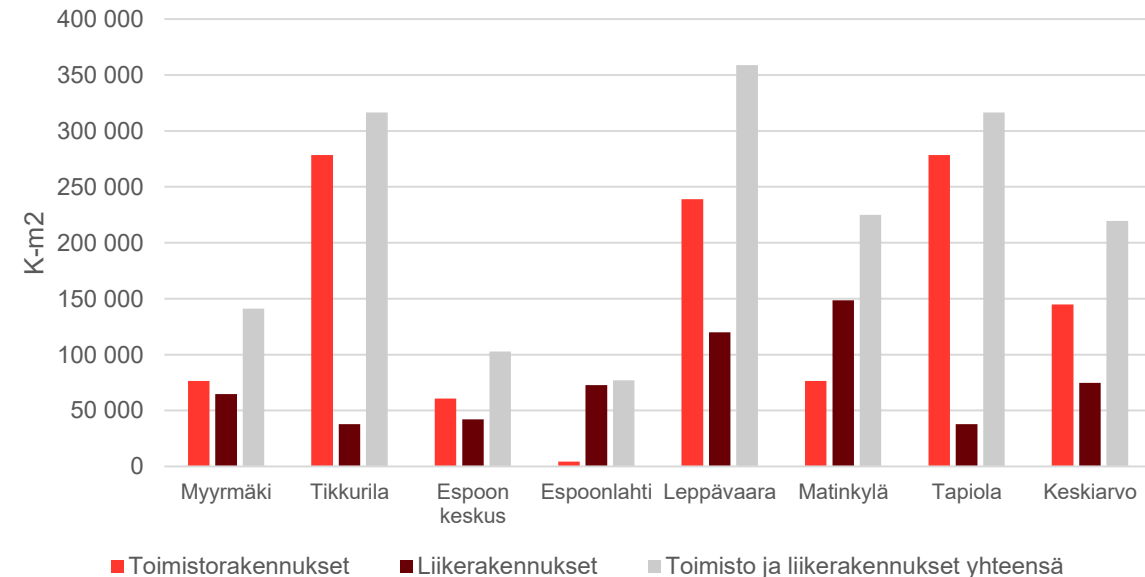
Myyrmäkeä alhaisempi työpaikkamäärä on Espoonlahdessa ja Espoon keskuksessa, josta on purettu isoja virastotaloja. Virastotaloja korvaamaan on suunniteltu asumista, liike- ja toimistorakentamista sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Espoonlahti on profiloitunut asuinkeskuksena.

Liikerakennusten kerrosala on Myyrmäessä kohtalaisen lähellä keskiarvoa, mutta selvästi pienempi kuin Leppävaarassa ja Matinkylässä. Leppävaarassa ja Matinkylässä on Myyrmäkeä suuremmat kauppakeskukset. Liikerakennusten ohella liiketilaa on myös asuin- ja toimistorakennusten kivijalkaliiketoiloissa.

Työpaikkamäärä 10 min kävelyetäisyysvyöhykkeellä



Toimisto- ja liikerakennukset 10 min kävelyetäisyysvyöhykkeellä



Liiketilat keskuksissa

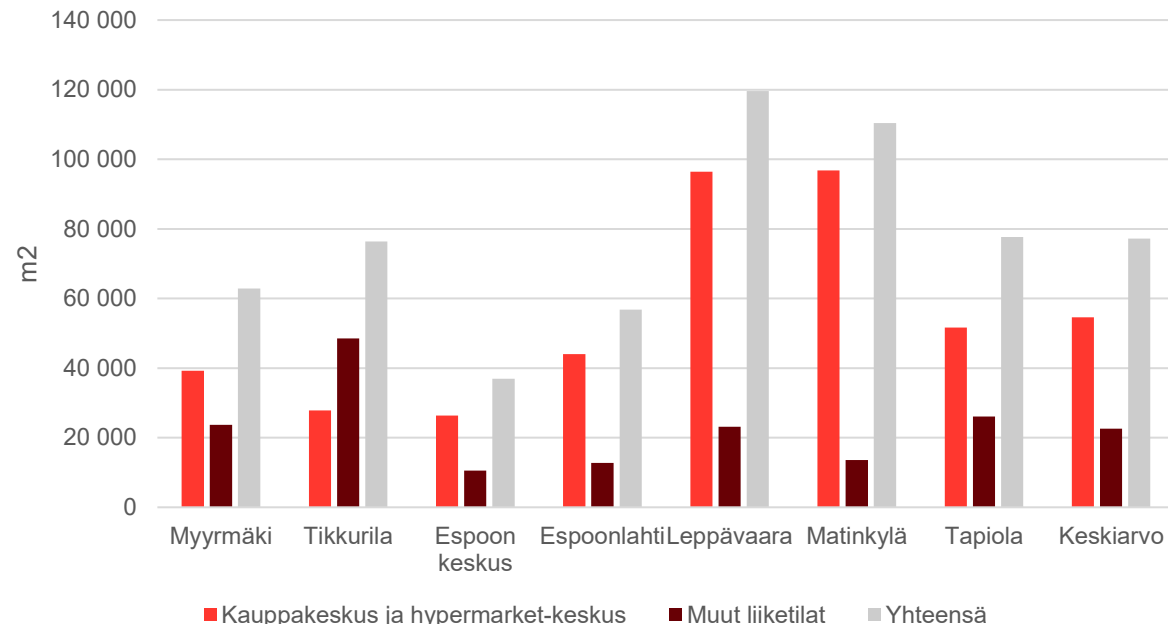
Myyrmäessä on liiketilaa hieman keskimäärästä vähemmän sekä absoluuttisesti että asukasta kohden tarkasteltuna. Tähän vaikuttaa pitkälti kauppakeskusten ja hypermarkettien kerrosala, joka on Myyrmäessä keskimääräistä pienempi.

Kaikissa tarkastelluissa aluekeskuksissa on kauppakeskuksia, useimmissa kaksi, joista toinen on selvästi pienempi. Tapiola ja Espoon keskus ovat ainoita keskuksista, joissa ei ole hypermarketteja, Tikkurilassa on vain yksi, samoin Espoonlahdessa. Myyrmäessä ja Leppävaarassa on kaksi hypermarkettia, Matinkylässä kolme, joista yksi oma hypermarket-keskuksensa kauppakeskuksen ulkopuolella. Espoon keskukseen suunnitellaan/rakennetaan parhaillaan kahta hypermarkettia, jotka tulevat kasvattamaan keskuksen liikepinta-alaa.

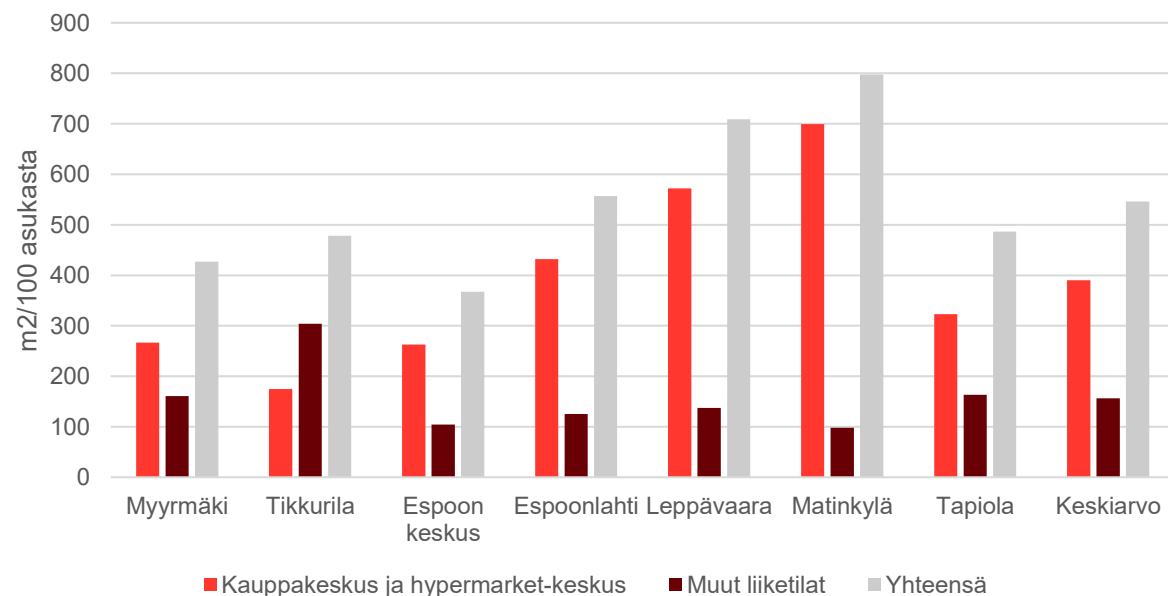
Kauppakeskuksen ulkopuolista pinta-alaa, lähinnä kivijalkaliiketilaa, on Myyrmäessä sen sijaan keskiarvoisesti ja enemmän kuin osassa Espoon aluekeskuksia. Tikkurilan kaupunkikeskusta on selvästi urbaanimpi kuin muut aluekeskukset, kauppakeskus on pienempi ja kivijalkaliiketilaa selvästi enemmän.

Vertailussa mukana olevista keskuksista Matinkylä ja Leppävaara profiloituvat laajemman vaikutusalueen keskuksina johtuen hyvin monipuolisista kauppakeskuksista. Tapiolan ja Tikkurilan vaikutusalueet ovat myös lähialuetta laajempia, mutta niiden profiili vetovoima ei ole vain kaupassa, vaan monipuolisissa keskustamaisissa palveluissa. Myyrmäki, Espoonlahti ja Espoon keskus profiloitunut muita keskuksia enemmän arjen palveluiden keskuksia, jotka palvelevat pääosin lähialuettaan eli omaa suuraluettaan.

Liiketilán pinta-ala 10 min kävelyvyöhykkeellä asemasta



Liiketilán pinta-ala asukasta kohden 10 min kävelyetäisyydellä asemaasta



Johtopäätöksiä benchmarking-analyysistä

Keskustauudistus ja raideliikenne

Keskustoja uudistetaan jatkuvasti. Raideliikenteen kehittäminen on merkittävä moottori, joka nopeuttaa kehitystä ja lisää investointihaluja. Myyrmäessä ei ole näkyvissä raide-liikenteen kehittämistä lähitulevaisuudessa, mutta keskustassa on pikaraitiotievarauksia mm. Leppävaaran, Vihdintien ja lentoaseman suuntaan. Ne voivat pidemmällä tulevaisuudessa vauhdittaa keskustan kehittämistä.

Monipuoliset keskustat ovat tyyllisesti rakentuneet pitkän ajan kuluessa ja uudistusta tehdään niin, että kerroksellisuus säilyy. Kerroksellisuus on tärkeää erityisesti pienille yrityksille, jotka eivät pysty sijoittumaan kauppakeskuksiin tai uusiin kivijalkaliiketiloihin tai toimistorakennuksiin.

Asukkaat, kauppa ja palvelut

Kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa asukasmäärä. Lähiympäristön asukkaat ovat erityisen tärkeitä kivijalkaliiketilaille: mitä tiiviimpi keskusta, sitä paremmat toimintaedellytykset niillä on.

Kauppakeskukset eivät syö kivijalkaliiketilojen tarvetta, koska niihin sijoittuu eri tyyppistä toimintaa kuin kauppakeskuksiin. Kivijalkaliiketilain toimivuuteen vaikuttaa kaupunkirakenne: isot kauppakeskukset voivat heikentää toimivuutta, jos ne muodostavat sulkeutuneita kaupunkitiloja. Kaupan ohella keskustan vetovoimaa lisää myös palvelut (terveys, kulttuuri, viihde, liikunta).

Toimistot ja työpaikat

Toimistorakennukset ovat keskittyneet pääväylän varteen Leppävaarassa, Tapiolassa ja Matinkylässä ja keskittymät ovat irrallaan muista palveluista. Pääväylät ovat yksi merkittävä vetovoimatekijä asemien ohella toimistorakentamiselle.

Espoon keskuksessa, Tikkurilassa ja Myyrmäessä toimistot ovat keskittyneet aseman ympäristöön sekä omiin palveluista irrallaan oleviin keskittymiin että keskustan ytimeen, jossa on myös palveluita. Tikkurila on näistä ainoa, jossa on merkittävä määrä toimistorakentamista sekä myös työpaikkoja.

Toimisto- ja liikerakennukset eivät suoraan kuvaa työpaikkojen määrää. Työpaikkoja on myös mm. julkisten palveluiden rakennuksissa.

Johtopäätöksiä

- Asukasmäärä kasvaa asemien lähiympäristössä. Asukasmäärän kasvu parantaa kaupan ja palveluiden, erityisesti kivijalkapalveluiden, toimintaedellytyksiä.
- Kauppakeskuspinta-alaa voisi Myyrmäessä olla nykyistä enemmänkin, mikä lisäisi keskustan vetovoimaa. Myös profiilin muutos entistä keskustamaisemmaksi palveluiltaan monipuoliseksi kaupunkikeskustaksi parantaa vetovoimaa.
- Työpaikkamäärä on korkein keskuksissa, joissa on paljon toimistorakennuksia. Raitiotien kehittäminen Myyrmäkeen todennäköisesti kasvattaisi vetovoimaa myös toimistorakentamisen näkökulmasta.

3. Kysynnän arviointi

3.3. Liike- ja toimistotilan kysyntä

Kaupan ja palveluiden markkinat Myyrmäessä

Myyrmäki on vahva aluekeskus

- Myyrmäen rooli Vantaan ja läntisen pääkaupunkiseudun palveluverkossa on selkeä: se toimii laajan lähialueen asiointikeskuksena, jossa yhdistyvät päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa, palvelut ja joukkoliikenteen solmupiste. Myyrmäki on läntisen Vantaan kaupallinen pääkeskusta ja Tikkurilan ohella toinen kaupungin ”pääkeskustoista”.
- Keskustan kaupallinen vetovoima perustuu vahvasti kauppakeskusvetoisuuteen eli Myyrmanniin, jota täydentävät kivijalkaliiketilat ja muut palvelutilat.
- Erikoiskaupat sekä hyper- ja supermarketit keskittyvät Myyrmanniin. Kauppakeskuksessa on myös mm. ravintoloita ja terveyspalveluita. Kauppakeskus toimii myös yhä enemmän ajanviettopaikkana.
- Kauppakeskukseen olisi tulossa enemmän toimijoita kuin on tiloja tarjolla (hyvissä sijainneissa).
- Kivijalkaliiketiloja on keskustassa tällä hetkellä kohtuullisesti, mutta keskusta ei ole ulkoiselta ilmeeltään niin keskustamainen kuin ns. perinteinen keskusta (esimerkiksi Tikkurila). Keskustauudistus luo potentiaalia nykyistä keskustamaisemmalle rakenteelle kivijalkaliiketiloihin.
- Kivijalassa ei tyhjää liiketilaa ole tällä hetkellä lainkaan, mikä on yksi merkki keskustan hyvästä tilakysynnästä. Tyhjää tilaa on vain Isomyyrissä toisessa kerroksessa, ja Myyrmannissa ns. heikoimmissa sijainneissa.

Kivijalkaan hakeutuu erilaista tarjontaa kuin kauppakeskukseen

- Kauppakeskuksiin sijoittuu suuria päivittäistavarakauppoja, erikoisliikkeitä sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Kauppakeskuksissa on myös nykyisin yhä enemmän palveluita. Toimijat ovat tyypillisesti ketjuliikkeitä tai muita ns. vahvataustaisia yrityksiä.
- Kivijalkaliiketiloihin hakeutuu paikallisia pienyrittäjiä, usein maahanmuuttajataustaisia yrittäjiä, mutta toki jonkin verran myös ketjuja.
- Kauppakeskuksissa ja kivijalassa on tyypillisesti eri toimijoita; kauppakeskukseen hakeutuva ei ”tyydy” kivijalkasijaintiin, toisaalta kivijalkatoimija ei halua tai pysty sijoittumaan kauppakeskukseen.
- Kauppakeskuspinta-ala ei syö kivijalkaliiketilojen tarvetta.

Verkkokaupan vaikutus

- Verkkokauppa ei syö kivijalkaliiketilän tarvetta, kivijalassa painopiste on palveluissa.
- Verkkokaupan toimijat tarvitsevat usein myös kivijalkaliiketilaa, jolla ne vahvistavat brändiään ja jossa toiminta fyysisesti tapahtuu.
- Keskustoihin tai niiden lähialueille sijoittuu myymälöiden lisäksi myös verkkokaupan myymälöitä (ns. dark store), joissa asioivat vain keräilijät ja kuljettajat. Esimerkiksi Leppävaarassa ja Tikkurilassa on Wolt market, joka on avoinna vain Woltin läheteille.
- Tilaa tarvitaan myös noutopisteille ja automaateille. Ne keskittyvät tyypillisesti myymälöiden yhteyteen, mutta myös erillissijainteihin.

Kivijalkaliiketilojen tarve nykytilan ja referenssialueiden pohjalta

Kivijalkapalveluiden pääasiallinen kohderyhmä ovat lähialueen asukkaat

- Lähialueella on paljon asukkaita, ja kehityssuunnitelmaluonnoksen myötä asukasmäärä kasvaa. Asukasmäärän kasvun myötä tarvitaan keskustaan lisää kivijalkapalveluita.
 - Kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä kasvattaa lähiympäristön asumisen tehokkuus. Mitä enemmän lähiasutusta, sitä enemmän palveluiden käyttäjiä.
 - Tällä hetkellä kivijalkaliiketilaa on hyvin verrattuna Espoon aluekeskuksiin, mutta selvästi vähemmän kuin Tikkurilassa, joka on urbaanimpi kaupunkikeskusta kuin Myyrmäki.
- **Myyrmeen nykyisen liiketilamäärän (pl. kauppakeskukset), asukaskasvun ja referenssialueiden pohjalta voidaan arvioida, että Myyrmäessä tarvitaan nettomääräisesti lisää liiketilaa vähintään 3000 – 6000 k-m².**

Referenssialueita: Liiketila asukasta kohden, m²/100 as
Asukkaat 10 min säteellä asemasta

Aluekeskus	Kauppakeskukset	Muut liiketilat	Yhteensä
Myyrmäki	270	160	430
Tikkurila	170	300	480
Espoon keskus	260	100	370
Espoonlahti	430	130	560
Leppävaara	570	140	710
Matinkylä	700	100	800
Tapiola	320	160	490
Keskiarvo	390	160	550
Myyrmäki/keskiarvo	69 %	100 %	78 %

Kuinka paljon uutta kivijalkaliiketilaa tarvitaan Myyrmäessä 2000 uudelle asukkaalle referenssialueiden liiketilamäärän pohjalta laskettuna?

Referenssialue	m ²	Vaikutus
Myyrmäki ja keskiarvo	3 200	Kivijalkaliiketilamäärä lähialueen asukasta kohden säilyy nykyisellä tasolla
Tikkurila	6 000	Kivijalkaliiketilatarjonta nykyistä keskustamaisempaa

Asukasmäärän kasvua vastaava laskennallinen liiketilatarve

- Kaupan ja palveluiden liiketilatarvetta voidaan arvioida myös asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Alustavan kehityssuunnitelmaluonnoksen myötä keskustan asukasmäärä voi kasvaa noin 2000 asukkaalla, mikä vastaa hieman yli puolta vuoden 2034 ennustetusta väestönkasvusta (3800 hlöä).
- Uusien asukkaiden asiointi ei kohdistu vain Myyrmäkeen, vaan asiointia suuntautuu myös muihin lähialueen keskuksiin ja verkkoon. Mikäli uudet asukkaat käyttävät merkittävästi keskustan palveluita, kaavallisen uuden liiketilan tarpeen voidaan arvioida olevan keskustassa noin 2500 k-m².
- Asukasmäärä kasvaa myös kehityssuunnitelman lähiympäristössä, joten tämä edelleen lisää potentiaalista liiketilan tarvetta. Jos koko Myyrmäen kaupunginosan asukaskasvu lasketaan mukaan samalla periaatteella, liiketilan lisätarve on yhteensä noin 4800 k-m².

Johtopäätöksiä

- **Asukasmäärän kasvun pohjalta tarvitaan uutta liiketilaa Myyrmäen keskustaan noin 2500 – 4800 k-m², mikä on samaa suusuurluokkaa kuin edellisellä sivulla nykyisen liiketilamäärän pohjalta arvioitu tarve eli 3000 – 6000 k-m².**
- **Asukaskasvun myötä tarvitaan lisää kivijalkaliiketilaa keskustaan. Keskustauudistuksessa nykyisen liiketilamäärän säilyminen ei ole riittävää, vaan suunnitelmassa tulisi pyrkiä lisäämään liiketilaa.**

Asukasmäärän kasvua (2000 uutta asukasta vuoteen 2034) vastaava kaavallinen liiketilatarve

	Kaavallinen kokonaistarve tarve k-m ²	Kohdistu- minen Myyrmäen keskustaan	Uuden liiketilan tarve keskustassa k-m ²
Päivittäistavarakauppa	1 300	80 %	1 000
Erikoiskauppa	2 300	10 %	200
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	2 000	67 %	1 300
Keskustahakuinen kauppa ja palvelut yhteensä	5 600		2 500

- Keskustan vetovoiman säilymisen ja kehittymisen sekä yritystoiminnan edellytysten näkökulmasta poistuva (kaupan ja palveluiden käytössä oleva) liiketila tulisi korvata uudella liiketilalla ja sen lisäksi tulisi keskustaan saada lisää liiketilaa asukasmäärän kasvun myötä.
- **Kivijalkaliiketilaa ei kannata keskustassa kuitenkaan sijoittaa minne tahansa vain pinta-alatarpeen näkökulmasta.** Seuraavassa sivulla on tarkasteltu liiketilan sijoittumisen periaatteita ja seuraavassa luvussa osoitettu kehityssuunnitelmaluonnokseen potentiaaliset toimivat liiketilojen sijainpaikat.

Liiketilojen sijoittumisen periaatteita

Kivijalkaan hakeutuvia toimijoita

- Päivittäistavarakauppa: pienet lähikaupat, etniset päivittäistavarakaupat, kioskit
 - Etniset kaupat hakeutuvat sekä kivijalkaliiketiloihin että perinteisiin päivittäistavarakaupan tiloihin.
- Erikoiskauppa: erikoistuneet myymälät, verkkokaupan kivijalkamyymälät
- **Kaupalliset palvelut:** hyvinvointi- ja terveyspalvelut, kauneuspalvelut, liikuntapalvelut
- **Ravintolat ja kahvilat**
- **Toimistotyyppiset toimijat** (lakitoimistot, isännöintipalvelut, yhdistykset tms.)
- Muut toimijat esimerkiksi päiväkodit, seurakunnat yms.
- Pääpaino kivijalkaliiketiloiissa on kaupan sijaan palveluilla.

Terveyspalvelut

- Suuret lääkärikeskukset hakeutuvat pääkaupunkiseudulla mm. aluekeskuksiin ja erityisesti ns. suurin aluekeskuksiin, joiksi myös Myyrmäki lukeutuu.
- Terveyspalvelut sijoittuvat kauppakeskuksiin (kerroksiin) ja toimistorakennuksiin.
- Pienet terveyspalveluyritykset voivat sijoittua myös kivijalkaliiketiloihin.

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät

- Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle.
- Palveluita tukee keskittäminen. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukioiden reunoilla, jolloin ne hyötyvät toistensa läheisyydestä ja yhdessä synnyttävät vetovoimaa, mikä tuottaa palveluille luontevia asiointivirtoja. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.
- Mikrosijainti keskustassa on tärkeä: liikkeen tulee olla näkyvällä paikalla, jossa on paljon asiakasvirtaa.
- Hyvä saavutettavuus on olennainen edellytys: hyvä saavutettavuus edellyttää miellyttävää kävely-ympäristöä. Joukkoliikenteen pysäkkiympäristöt ovat hyviä palveluiden sijaintipaikkoja. Toimivassa liikepaikassa on myös pysäköintipaikkoja lähietäisyydellä.
- Elinvoimaiset liiketilat sijoittuvat pääosin maantasoon. Ylemmissä kerroksessa on liiketiloja lähinnä kauppakeskuksissa. Niissäkin vetovoima yleensä heikkenee ylempiin kerroksiin siirryttäessä.

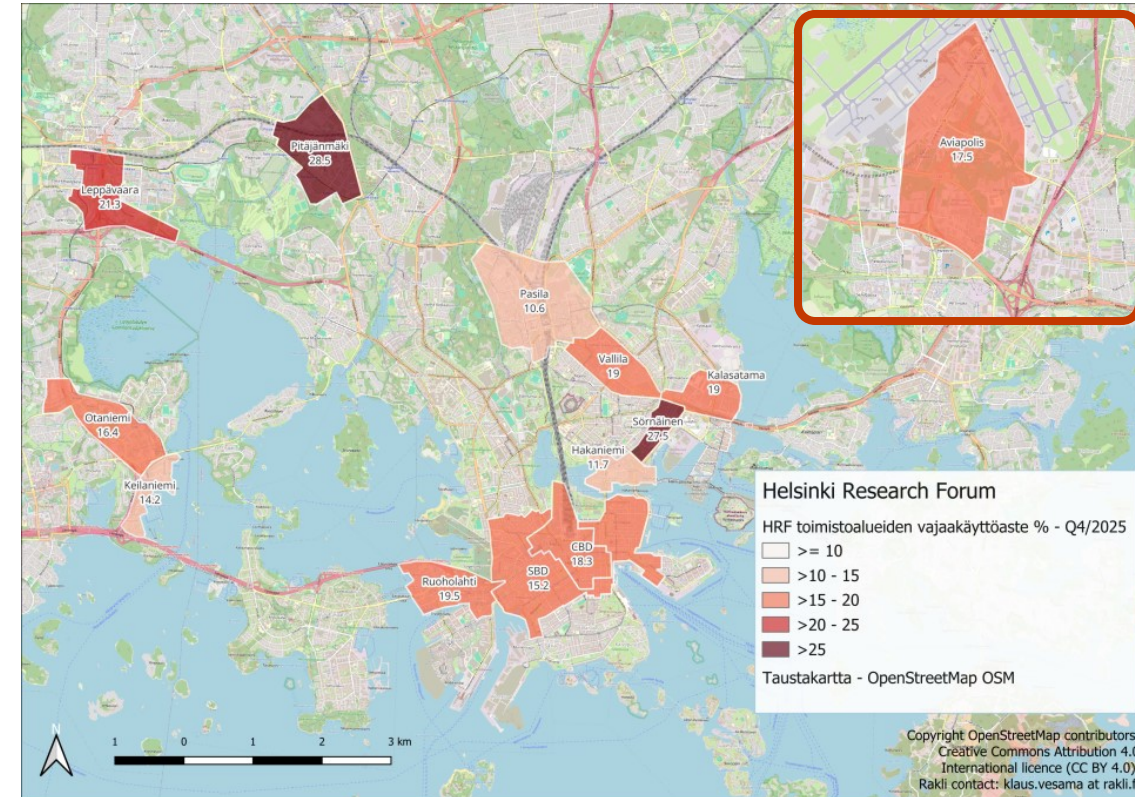
Toimistomarkkinat pääkaupunkiseudulla

Toimistotilan kysyntä on pienentynyt

- Yritykset hakevat pienempää ja laadukkaampaa tilaa halutuilta sijainneilta.
- Toimistotilan kokonaistarve on yhä koronapandemiaa edeltävää tasoa matalammalla, vaikka monet työnantajat ovat nostaneet läsnäolosuosituksiaan.
- Toimistomarkkinan polarisaatio kiristyy, kun tilantarve pienenee: Halutuilla sijainneilla ja hyvä-kuntoisissa toimistokiinteistöissä tilakysyntä on vahvaa ja vuokrat ja käyttöasteet kasvussa. Heikommilla sijainneilla tai heikompikuntoisissa tiloissa vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla. Suuressa osassa toimistotilakannasta vuokralaisten löytäminen on vaikeaa ja vuokrien kehitys heikkoa.
- Toimistomarkkinoiden premium-alueita: Helsingin ydinkeskusta, Keilaniemi-Otaniemi, Pasila (Tripla-Keski-Pasila), semi-premium-alueita: Vallila-Sörnäinen-Kalasatama, Ruoholahti, Tapiola).
- Uusia toimistoja rakennetaan hyvin vähän ja vain vetovoimaisimpiin sijainteihin.
- Hybridirakentamiseen on ei juurikaan ole kysyntää (asunnot, toimistot, liiketilat). Kiinteistökehittäjät ja rakennuttajat suosivat itsenäisiä vierekkäisten toimintojen hankkeita, joissa riskit ovat helpommin hallittavissa.

Pääkaupunkiseudulla paljon toimistotilojen vajaakäyttöä

- Yrityksillä varaa valita sijaintipaikka ja hinnoissa on neuvotteluvaraa.
- Sijoittumiseen vaikuttaa mm.
 - Alueen imago
 - Saavutettavuus, raideliikenne sekä hyvä saavutettavuus autolla, eli sijainti suurten väylien vieressä
 - Keskittyminen ja synergiaedut.



Toimistotilan vajaakäyttöaste suurissa toimistokeskittymissä pääkaupunkiseudulla
 Lähde: Helsinki Research Forum

Toimistomarkkinat Myyrmäessä

Myyrmäen nykyinen profiili

- Alue profiloituu enemmän kaupalliseksi keskuksesi kuin toimistokeskittymäksi
- Suurin vetovoima liittyy kauppakeskukseen, ei yritysklustereihin.
- Alue ei ole tunnettu toimistosijaintina.
- Alue ei profiloitu pääkonttorisijaintina.

Myyrmäen toimistokanta ja kysyntä

- Toimistokanta Myyrmäessä on keskimäärin vanhempaa ja vähemmän houkuttelevaa. Toimistotarjonta painottuu peruskuntoisiin tiloihin, mikä sopii heikosti markkinoiden yleiseen kysyntään. Vanhemman tai heikkokuntoisen toimistotilan kysyntä on heikkoa.
- Toimistokysyntä pääkaupunkiseudulla polarisoituu laadukkaisiin ja hyvin saavutettaviin toimistokiinteistöihin, joihin Myyrmäki ei tällä hetkellä yllä.
- Myyrmäessä on paljon pientoimistoja, peruskorjattavaa ja joustotilaa, joihin on jonkinlaista, mutta epävarmaa kysyntää. Alueella on myös kysyntään nähden liian suuria tilakokonaisuuksia. Luonnollinen kysyntä kohdistuu pieniin, joustaviin toimistotiloihin 10-200 m².
- **Suurta kysyntää toimistorakennuskannan uudistumiselle ei näytä olevan, koska tarjontaa on pääkaupunkiseudulla Myyrmäkeä vetovoimaisimmilla sijainneilla riittävästi.**

Myyrmäen vahvuudet

- Edullinen hintataso
- Keskeinen sijainti pääkaupunkiseudulla, hyvä saavutettavuus eri suunnista, ja raideliikenteen asema
- Monipuoliset kaupalliset palvelut (Myyrmäki), ei vain toimistokeskittymä
- Kehittyvä alue
- Metropolia
- **Myyrmäki sopii hyvin yrityksille, jotka etsivät kustannustehokasta ja saavutettavaa keskustasijaintia.**
- **Tähän kysyntään voi parhaiten vastata ”vanhalla” toimistokannalla. Näin ollen tärkeää on, että keskustaan jää kehityssuunnitelman myötä myös olemassa olevaa toimistokantaa.**

Myyrmäen haasteet uuden toimistotilan näkökulmasta

- Alue ei ole vetovoimaisten työpaikkakeskittymien ”listalla”.
- Heikkokkon kysynnän takia investoreilla ei ole suurta kiinnostusta rakentaa uusia toimistoja.
- Uusien toimistotilojen hintataso muodostuu herkästi liian korkeaksi kysyntään nähden.
- Kaavoituksella voidaan mahdollistaa uusien toimistojen rakentaminen ja keskustauudistus edistää kysyntää, mutta edellyttää myös erittäin paljon muuta panostusta sekä toimistokysynnän yleistä kasvua markkinoilla.

4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

Myyrmäen ydinkeskustan kehityssuunnitelmaluonnos

Myyrmäen ydinkeskustan kehittämissuunnitelman arvioinnin lähtökohtana on alustava kehityssuunnitelmaluonnos ja kaupungilta saadut alustavat arviot uudesta liiketila- ja toimistorakentamisen määristä ja korttelisijainneista. Suunnitelma on alustava ja sitä vielä kehitetään mm. tämän selvityksen tulosten pohjalta.

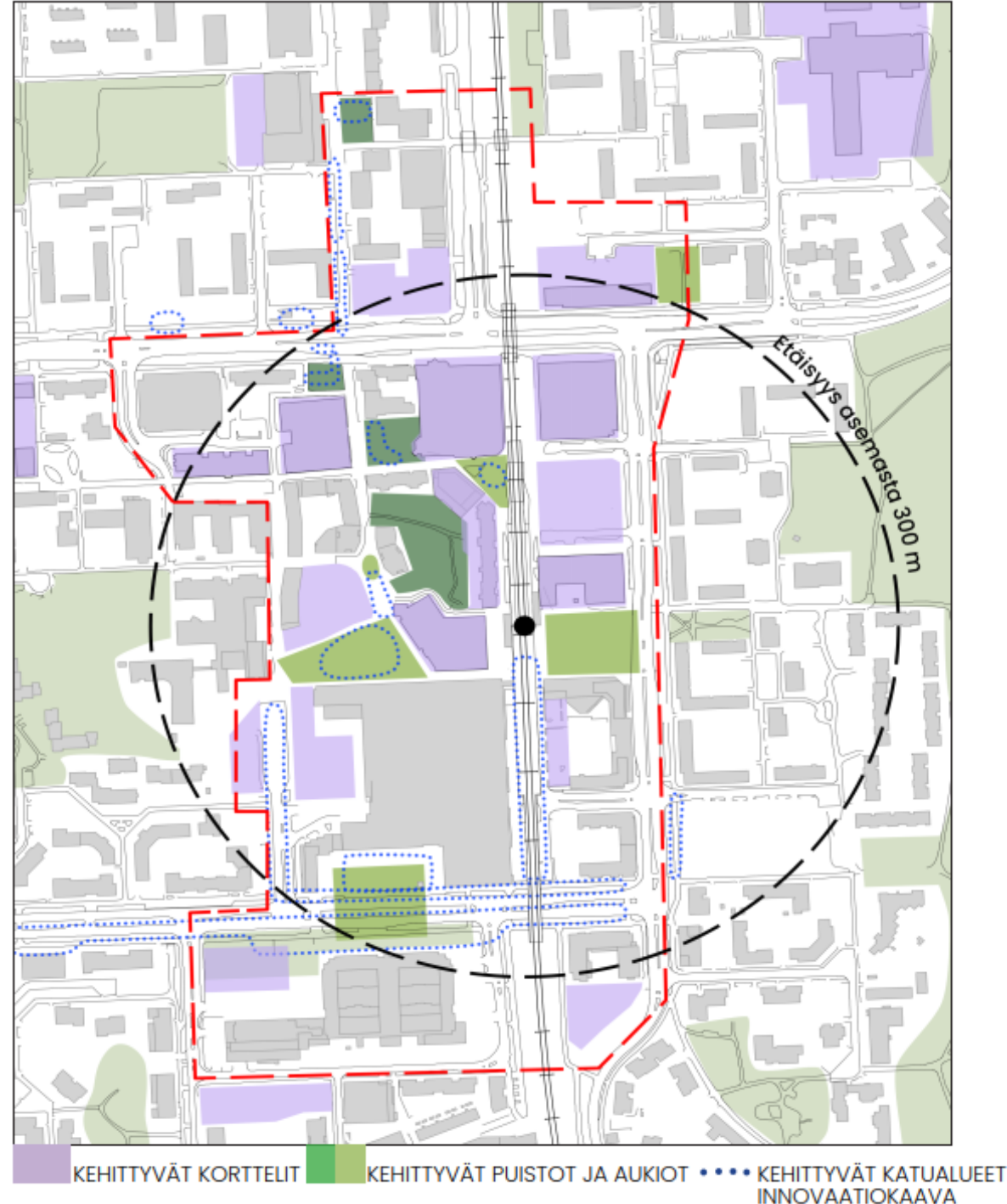
Oheisessa karttakuvassa on osoitettu kehitettävät korttelit. Kortteleissa kehitetään sekä asumista että toimitilaa.

Kehityssuunnitelmaluonnosta arvioidaan tässä selvityksessä kolmen teeman näkökulmasta:

- Liiketilat
- Toimistot
- Työpaikat

Pääteemojen ohella arvioidaan Myyrmäen Innovaatiokaava (MYBA) -kehityskuvaa sekä kehityssuunnitelmaan liittyviä liikenneteemoja yritystoiminnan näkökulmasta. Lopuksi arvioidaan suunnitelman kokonaisuutta.

Vaikutusten arviointi pohjautuu asiantuntija-arvioihin. Arviointiin on saatu lähtökohtia keskustan nykytilasta ja kehityksestä, haastatteluista, benchmarking-analyysistä sekä kysyntäarvioista. Lähtökohdaksi on kuvattu potentiaalisia liiketilojen sijaintipaikkoja sekä mahdollisia uusia toimistojen sijaintipaikkoja.

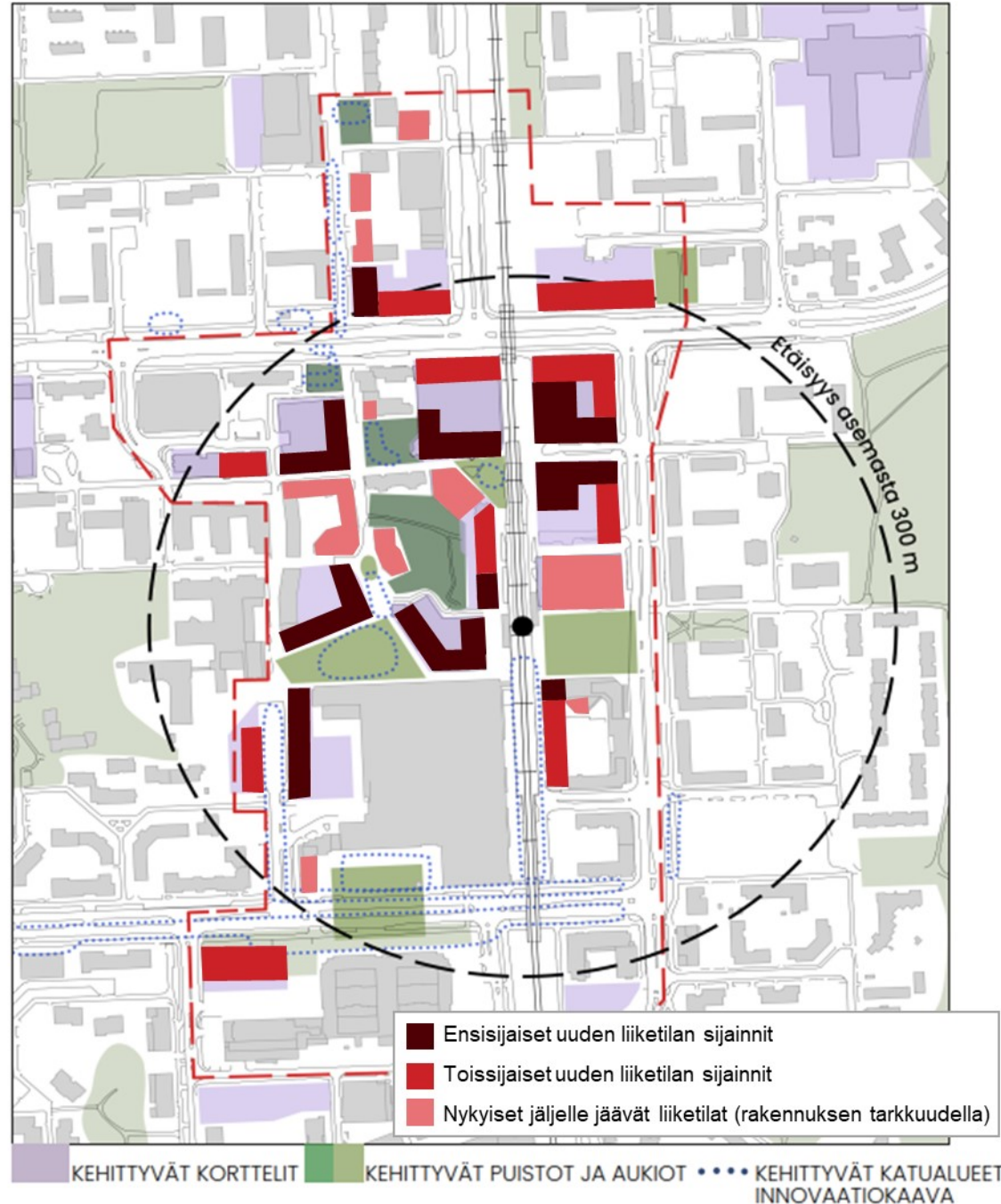


4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

4.1. Johtopäätökset ja suositukset liiketiloihin

Uusille liikeliloille soveltuvat sijaintipaikat

- Oheiseen karttaan on kehittyviin kortteleihin osoitettu liikeliloille sopivia sijaintipaikkoja sivulla 37 mainittujen liikelilojen sijoittumisen periaatteiden mukaan. Potentiaalisiin liikelilojen paikkoihin vaikuttavat merkittävästi kulkureitit ja asiakasvirrat. Keskittyminen edistää toimivuutta.
- Ensisijaisia uusien liikelilojen sijainteja on mm. Myyrmäenraitin, Paalutorin ja Liesikujan varrella yhdistäen uuden korttelirakenteen (Liesikuja 1 ja 2, Liesitori 1, Myyrmäenraitti 4) Myyrmanniin.
- Toissijaisia uusien liikelilojen sijainteja löytyy Vaskivuorentien, Rajatorpantien ja Jönsäksentien varresta. Sijainnit ovat hyvin näkyvillä olevalla paikalla, mutta autoliikenne heikentää kävelyviihtyisyyttä. Vaskivuorentie muodostaa liikelilojen myötä uuden nykyistä urbaanimman sisääntulon keskustaan (vrt. Kielotien alkupää Tikkurilan sisääntuloväylänä). Jönsäksentietä kehitetään ns. sinivihreänä katuna, mikä lisää sen viihtyisyyttä ja liikelilan potentiaalia. Radan viereen mahdollistuu liikelilaa, jos ympäristöä kehitetään esim. basaariajatuksella.
- Kaupallisia palvelutiloja voi sisällyttää myös Oivallustentaloon ja Elämystentaloon. Ne ovat keskeisiä asiointikohteita, joissa on potentiaalia myös kaupallisille palveluille. Oivallustentaloa vastapäätä on tässä osoitettu liikelilaa, joka perustuu Oivallustentalon asiakasvirtoihin. Potentiaaliin vaikuttaa katutilan viihtyisyys rakennusten välillä.
- Uutta liikelilaa voidaan tämän tarkastelun pohjalta saada keskustaan noin 22 000 m² (ensisijaiset n. 12 000 m² ja toissijaiset n. 10 000 m²). Säilyvissä rakennuksissa on liikelilaa yhteensä lähes 8000 m². ja 40 000 m² Myyrmanni mukaan lukien. Näin ollen potentiaalinen liikelilan määrä kehityssuunnitelman myötä on kokonaisuudessaan ilman Myyrmannia noin 20 000–30 000 m². Jos vain ensisijaiset liikepaikat toteutuvat, liikelilan pinta-ala vähenee 1000 m²:llä eli 2 %:lla. Jos myös toissijaiset toteutuvat, liikelilan määrä kasvaa 9000 m²:llä eli 17 %:lla nykytilasta (53 000 m²).



Alustava Myyrmäen kehityssuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki
WSP lisännyt suunnitelmaan nykyiset jäljelle jäävät ja suositeltavat liikelilojen sijainnit

Liiketilöjen kehitys

- Nykyistä liiketilaa on suunnittelualueella WSP:n kartoituksen mukaan n. 53 000 k-m².
- Kehittämissuunnitelmaluonnoksen myötä seuraavissa kortteleissa puretaan nykyiset toimisto- ja liikerakennukset: Liesikuja 7, Myyrmäenraitti 4, Liesitori 1, Ojahaanrinne 4. Myös nykyinen kirjastorakennus uusitaan. Näissä kortteleissa purettavissa rakennuksissa on liiketilaa tällä hetkellä noin 13 000 m². Purettavien rakennusten myötä poistuu noin neljännes nykyisestä liiketilain pinta-alasta suunnittelualueella. Kehityssuunnitelmaluonnoksen myötä kortteleihin on tulossa uutta asumista sekä liike- ja toimistotilaa.
- Vaihtoehtoisessa B-suunnitelmaluonnoksessa kehitettäviä rakennuksia ovat myös ovat Paalukylänpolku 3, jossa on nyt hyvin vähän liiketilaa, sekä osittain Jönsäksentie 6 (Myyrinpuhos), jossa oletetaan katutason edelleen pysyvän liiketilakäytössä eli se on tässä laskettu säilyväksi liiketilaksi.
- Kehityssuunnitelman myötä nykyistä liiketilaa jää jäljelle yhteensä noin 8000 m² ilman Myyrmannia ja 40 000 m² Myyrmanni mukaan lukien.
- Uutta liiketilaa voidaan sijoittaa uusien rakennusten kivijalkaan sekä purettaviin kortteleihin että täydennysrakentamisen kortteleihin. Liiketilaa kannattaa sijoittaa keskeisiin kortteleihin hyvin saavutettavissa ja näkyvillä oleville sijaintipaikoille, jotta liiketilain määrä ei vähene nykytilasta.
- Edellisellä sivulla on esitetty liiketiloille sopivia sijainteja kehittyviin kortteleihin. Uutta liiketilaa tämän tarkastelun pohjalta saadaan keskusta yhteensä noin 22 000 m² (ensisijaiset n. 12 000 m² ja toissijaiset n. 10 000 m²). Suunnitelman toteutumisen myötä keskustassa olisi liiketilaa yhteensä noin 52 000 – 62 000 m².

- Jos vain ensisijaiset liiketilain sijaintipaikat toteutuvat, liiketilain määrä keskustassa vähenee nykyisestä noin 1000 m²:lla. Jos kaikki kehityssuunnitelmaluonnokseen osoitetut liiketilain sijaintipaikat (ensisijaiset ja toissijaiset) toteutuvat, liiketilain määrä keskustassa kasvaa nykyisestä noin 9000 m²:lla.

Liiketilat suunnittelualueella

Liiketilat	K-m ²
Nykyiset liiketilat suunnittelualueella (WSP kartoitus)	53 000
Alustavan kehityssuunnitelmaluonnoksen myötä purettavissa rakennuksissa oleva nykyinen liiketila	13 000
Jäljelle jäävä nykyinen liiketila	40 000
Uutta potentiaalista liiketilaa suunnitelmaluonnoksessa	12 000 – 22 000
Kehityssuunnitelman mahdollistama liiketila (uudet ja jäljelle jäävät nykyiset liiketilat)	52 000 – 62 000
Liiketilain pinta-alan lasku keskustassa, jos vain ensisijaiset uudet liiketilain sijaintipaikat toteutuvat	-1000
Liiketilain pinta-alan kasvu keskustassa, jos ensisijaiset ja toissijaiset uudet liiketilain sijaintipaikat toteutuvat	9000

Nykyinen liiketilain määrä perustuu selvityksen yhteydessä tehtyyn kartoitukseen (ks. Nykytilain analyysi). Kartoituksessa Myyrmannin pinta-ala on laskettu vuokrattavan liiketilain pinta-alan mukaan, ei siis ole otettu huomioon koko rakennuksen kerrosalaa. Isomyyrin liiketilöjen pinta-ala on laskettu kartoituksesta, eikä myöskään käsitä koko rakennuksen kerrosalaa.

Johtopäätöksiä ja suosituksia liiketiloihin 1/4

Liiketilän määrä

- Kehityssuunnitelman myötä vanhojen liiketilojen määrä vähenee ja uusien liiketilojen määrä kasvaa. Osa poistuvista liiketiloista on tällä hetkellä huonokuntoisia. Liiketilaja poistuu Isomyyrin myötä myös toisesta kerroksesta, joka ei ole kaupallisesti aktiivinen ja nyt on suurelta osin tyhjänä. Uusi potentiaalisia liiketilapaikkoja syntyy torien, kävelyraittien sekä Vaskivuorentien ja Rajatorpantien varteen.
- Asukasmäärän kasvu mahdollistaa uutta liiketilaa keskustaan. **Jotta nykyinen palvelutaso säilyy suhteessa asukasmäärään tarvitaan uutta liiketilaa.** Kauppa ja palvelut tekevät keskustasta keskustamaisen ja erottavat keskustan asuinalueesta.
- Kysyntää on sekä kivijalkaa että kauppakeskukseen. Kivijalkaliiketiloihin hakeutuu erityyppisiä toimijoita kuin kauppakeskukseen, ja kivijalkaliiketilat täydentävät kauppakeskuksen tarjontaa. Tärkeää, että keskustan kaupunkikuvassa palvelut ovat näkyvästi esillä luoden urbaania kaupunkitilaa keskustaan. Kauppakeskusliiketilän kehittämiseksi on potentiaalia nykyisen kauppakeskuksen Myyrmannin yhteydessä.
- Positiivista on, että kehityssuunnitelmaluonnos mahdollistaa liiketilän pinta-alan kasvun keskustassa. Tämä edellyttää, että **keskustaan osoitetaan uutta liiketilaa lähes kaikkiin sopiviin sijaintipaikkoihin. Tällöin uuden liiketilän määrä suhteessa kysyntään/tarpeeseen on hyvää suuruusluokkaa.**
- Mitä enemmän alueen asukasmäärä kasvaa, sitä paremmat toimintaedellytykset alueen liikkeille syntyy. Ostovoiman näkökulmasta myös asumisen laadullisilla ominaisuuksilla ja monipuolisuudella (asuntojen koko, hallintamuoto ym.) on merkitystä, sillä asukkaiden ostovoima ja monimuotoisuus vaikuttavat alueen elinvoimaan ja katukuvan elävyyteen.

Johtopäätöksiä ja suosituksia liiketiloihin 2/4

Liiketilán hinta ja vaiheistus

- Yritysten maksuhalu ja –kyky määräytyy sen mukaan, miten tilat sopivat yrityksen liiketoimintaan. Liiketilán sijainnilla on tähän suurempi vaikutus kuin rakennuksen iällä. Uusi tila ei välttämättä kykene tuottamaan yrityksille lisäarvoa samassa suhteessa kuin sen hintataso kasvaa. Kiinteistönomistajat eivät aina laske tilán vuokrapyyntöä markkinahintaa vastaavalle tasolle, jolloin yrittämiseen soveltuvat tilat voivat jäädä tyhjilleen.
- Kartoitushetkellä kivijalkaliiketiloja ei ole tyhjillään. Myös uusien rakennusten kivijalkaan on saatu toimijoita. Tämä on yksi osoitus siitä, että keskustassa on kysyntää ja toimijoilla on liiketoiminnallisia mahdollisuuksia sijoittua myös uusiin tiloihin.
- Purkavan uudisrakentamisen jälkeenkin alueelle jää edelleen merkittävä määrä nykyistä liiketilakantaa, mikä mahdollistaa toimintaa myös ns. vanhoissa edullisimmissa tiloissa.
- Purettavien rakennusten liiketiloissa olevat toimijat joutuvat etsimään uusia tiloja toiminnalleen. Osa voi löytää tilán uudesta rakenteesta, mutta osa joutuu muuttamaan pois Myyrmäestä, jos uutta tilaa ei löydy siirtymävaiheessa. Pienyrittäjät eivät voi jäädä odottamaan purkamista ja uuden tilán rakentamisaikaa, vaan toiminta edellyttää jatkuvuutta. Muutto on myös aina kustannustekijä sekä myös riskitekijä, löytykö toiminnalle asiakkaita uudessa sijainnissa.
- Tärkeää on vaiheistus eli että keskustasta löytyy kerroksellisuutta ja erilaisia liiketiloja. Vanhat tilat tarjoavat toimintamahdollisuuksia toimijoille, joilla ei ole edellytyksiä maksaa tiloista yhtä korkeaa vuokraa kuin uusista keskeisellä paikalla olevista liiketiloista. Vaiheistus mahdollistaa myös toimijoiden siirtymisen suoraan nykyisestä tilasta jo rakennettuun uuteen tilaan.
- Kun suunnitelman kortteleita lähdetään kehittämään ja ensi vaiheessa tyhjentämään pitkäaikaisista vuokralaisista, voisi tiloja pyrkiä saamaan väliaikaiskäytölle. Tälle todennäköisesti löytyisi kysyntää, kun hinta on oikea. Tarvetta Myyrmäessä nähdään tiloille, jotka mahdollistavat erilaisia kokeiluja ja alhaisemman kynnyksen sijoittua markkinoille, mihin myös MYBA-suunnitelulla vastataan. MYBA-suunnitelmaa on arvioitu tarkemmin sivulla 49.
- Alueella toimivat nykyiset yritykset etsivät uusia liiketiloja useista syistä mm. nykyisten tilojen sijainnin, koon, hinnan tai muun epäsopevuuden takia. Myyrmäen keskustassa on kysyntää myös uusille palveluille, ja asukaskasvun myötä kysyntä kasvaa. Näin ollen on tärkeää, että Myyrmäestä on löydettävissä sopivia tiloja erilaisille toimijoille. Mikäli kaikki liiketilat ovat täynnä, ei nykyisen toimijan siirtyminen tai uuden toimijan tulo Myyrmäkeen ole mahdollista.

Johtopäätöksiä ja suosituksia liiketiloihin 3/4

Liiketilojen sijoittuminen

- Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Liiketilaa kannattaa osoittaa uuden rakenteen kivijalkaan keskeisille sijaintipaikoille. Sivulla 43 on osoitettu potentiaaliset uuden liiketilan sijoittumispaikat kehityssuunnitelman alueella.
- **Palveluita tukee keskittäminen.** Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukioiden reunoilla, jolloin ne hyötyvät toistensa läheisyydestä ja yhdessä synnyttävät vetovoimaa, mikä tuottaa palveluille luontevia asiointivirtoja. Asiakasvirroista syrjässä tai kaukana muista oleviin sijainteihin ei liiketiloja kannata kivijalkaan osoittaa.
- **Hyvä saavutettavuus on olennainen edellytys:** hyvä saavutettavuus edellyttää miellyttävää kävely-ympäristöä. Joukkoliikenteen pysäkkiympäristöt ovat hyviä palveluiden sijaintipaikkoja. Asiakaspysäköintiä tulee osoittaa lähelle liiketiloja. Näkyvä ja helposti saavutettava asiakaspysäköinti lisää liiketilan toimintaedellytyksiä ja kysyntää.
- **Kaupan ja palveluiden liiketiloille on kysyntää pääosin maantasokerroksessa,** vain harvat toimijat hakeutuvat toiseen kerrokseen. Toiseen kerrokseen voi sijoittua kuntosalien ohella esim. ajanvarauspalveluita tai pientoimistoja, mutta pääsääntöisesti toisessa kerroksessa ei kannata edellyttää liiketilaa.

- Oivallustentaloon ja Elämystentaloon kannattaa myös osoittaa uutta kaupallisten palveluiden liiketilaa.
- **Kauppakeskuskaupalle olisi myös kysyntää,** eikä sama kysyntä ei kohdistu kauppakeskuksen ulkopuolelle kivijalkaan. Kauppakeskusliiketilán kasvattaminen nykyisen kauppakeskuksen yhteydessä vaikuttaa potentiaaliselta. Nykyisestä Myyrmannista erillistä uutta kauppakeskusta ei keskustaan kannata sijoittaa.
- Kauppakeskusliiketilojen määrän kasvattaminen tukisi yritystoimintaa ja elinvoimaa alueella. Kauppakeskus kilpailee kivijalkaliiketilojen kanssa lähinnä vasta sitten, kun liiketilaa on yli kauppakeskusliikkeiden tarpeiden. Keskustan elävyyden kannalta olisi tärkeää, että kauppakeskus avautuu mahdollisimman hyvin katutilaan ja että kuolleita julkisivuja olisi mahdollisimman vähän.

Erilaiset toiminnot ja liiketilojen kokoluokat

- **Keskustassa tarvitaan tilaa myös päivittäistavarakaupalle, vaikka kauppakeskuksessa onkin perinteisten toimijoiden suuret myymälät.** Tilaa tarvitaan mm. etnisille päivittäistavarakaupoille. Nykyisten rakennusten purkamisen myötä suurin osa etnisten pt-kauppojen liiketiloista häviää. Etniset myymälät sijoittuvat keskeisillä sijaintipaikoilla sekä kivijalkaliiketiloihin että perinteisiin päivittäistavarakaupan tiloihin. Lisäksi pitkällä aikavälillä kysyntää voi löytyä myös muille korttelikaupoille. Useassa benchmarking-selvityksen keskuksissa on suurten markettien ohella myös pieniä lähikauppoja aseman yhteydessä.

Johtopäätöksiä ja suosituksia liiketiloihin 4/4

- Päivittäistavarakauppaa ei yleensä voi sijoittaa mihin tahansa kiviliiketilään. Suunnittelussa on otettava koon lisäksi huomioon mm. huonekorkeus, talotekniikka, logistiikka, jätehuolto ja asiakaspysäköinti. Näin ollen päivittäistavarakauppa kannattaa ottaa mukaan hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa. Päivittäistavarakauppaa ei myöskään kannata edellyttää kivijalkaan, jos ei ole varmistettu että sille on siinä kysyntää ja toimintaedellytyksiä. Hanke voi jäädä toteutumatta, jos ei tilaan löydy toimijaa.
- **Ravintoloiden ja kahviloiden määrä kasvaa keskustoissa.** Niitä kannattaa edellyttää keskeisille sijaintipaikoille, ja erityisesti hyvään ilmaan suuntaan avautuville paikoille, joissa on terassimahdollisuus.
- Kehityssuunnitelmaluonnoksen myötä häviää etnisten pt-kauppojen ohella myös muita suuria liike- ja palvelutiloja (500-1400 m²). **Myös jatkossa tarvitaan eri kokoisia liiketiloja.** Kysyntää edistää liiketilojen muunneltavuus koon mukaan, eli se että pienempiä tiloja voi yhdistää yhdeksi suuremmaksi tilaksi tai suuri tila jakaa pienemmiksi tiloiksi.
- Keskustan liiketilat ovat keskimäärin pieniä, ja uusien tilojen kysyntää edistää omalta osaltaan pienenus, jolloin tilan kokonaiskustannus ei tule toimijalle liian suureksi. Kaikki uudet liiketilat eivät kuitenkaan saa olla pieniä, koska tällöin toimialajakauma herkästi yksipuolistuu eikä suurempia tiloja tarvitseville löydy toimintaedellytyksiä.

- Oheiseen taulukkoon on koottu kivijalkaliiketilojen keskimääräisiä vaihteluvälejä toiminnan mukaan. Esitetyt kokoluokat ovat suuntaa antavia; yksittäisillä toimijoilla voi hyvinkin olla poikkeavia tilantarpeita riippuen palvelu- ja myymäläkonseptista.

Kivijalkaliiketilojen kokoluokkia

Päivittäistavarakaupat	min m ²	max m ²
Supermarketit	1 500	3 000
Lähikaupat ja etniset myymälät	200	1 500
Kioskit	50	150
Erikoiskaupat (vähäisestivät kivijalkaliiketiloissa)	min m ²	max m ²
Keskikokoiset, esim. apteekki, pyöräliike	100	250
Pienet, esim. kukkakauppa	50	100
Ravintolat ja kahvilat	min m ²	max m ²
Suuret, esim. ruokaravintolat	200	400
Pienet, esim. kahvilat, baarit, noutoruokapaikat, kebab-pizzeriat	50	200
Palveluyritykset	min m ²	max m ²
Suuret, esim. kuntosali, lääkärikeskus	400	1 500
Keskikokoiset, esim. pilatessali, fysioterapia, autokoulu, kiinteistövälitys	100	300
Pienet, esim. kauneushoito- ja korjauspalvelut, pesula, huolto- ja korjauspalvelut	30	150

Myyrmäen Innovaatiokaava (MYBA) -kehityskuvan arviointia

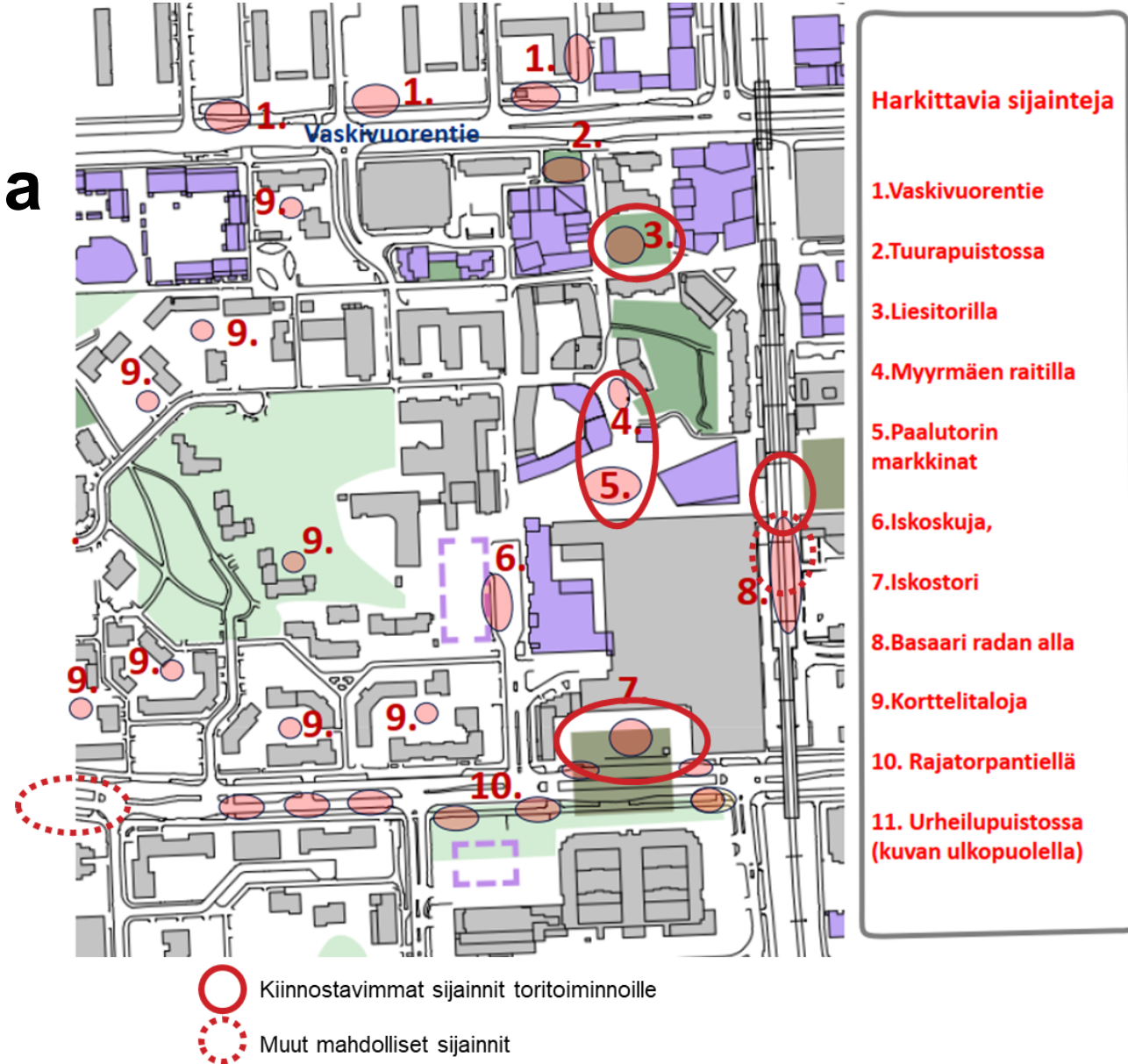
Kehityskuvassa Myyrmäen Innovaatiokaava (MYBA) esitetään alueelle pienyritystoimintaa tukevaa kioskityyppistä pieniliiketilaa ja muuta toimintaa.

Periaatteita ja edellytyksiä

- Kioskit tarjoavat kiinteää liiketilaa matalamman kynnyksen sijoittua markkinoille, myös sesonkiluonteisesti. Kannattava toiminta edellyttää asiakasvirtoja, tarvitaan riittävä massa, joka houkuttelee sekä asiakkaita että yrittäjiä. Näin ollen liiketilojen sijainnilla on merkitystä niiden toimivuuteen.
- Mökit kannattaa keskittää ensisijaisesti 1-2 alueelle, ja markkinoiden aikaan toimintaa voi laajentaa. Osa paikoista voi toimia kiinteinä paikkoina, osa mökeistä voisi olla siirrettäviä.
- Vuokra-aikaan tarvitaan joustoja: osalle mökeistä pidempi aikaisia vuokrasopimuksia ja osa vaihtuvia paikkoja (päivä/viikko/kk/vuosi).

Kiinnostavat sijainnit

- Kysyntää on erityisesti torialueilla. Iskostori, Paalutori ja Liesitori sekä Myyrmäen raitti ovat ensisijaisesti kiinnostavia sijainteja.
- Linja-autoaseman ja rautatien alituksen kokonaisuus toisi palvelutarjontaa matkaketjuihin. Keskeinen osa Paalukylänpolkua näyttää kiinnostavalta sijainnilta, mutta Myyrmännin takapuolinen osuus on haastavampi ja edellyttää viihtyisän katutilan kehittämistä. Tämä voisi toimia myös pilottikohteena.
- Metropolian edustalle voisi sijoittaa vitriinejä, joissa voi esitellä oppilastöitä, esimerkiksi vuosittain rakennettavia kilpa-autoja.



MYBA-kehityskuva ja pienmökkien harkittavat sijainnit, Vantaan kaupunki
WSP lisännyt suunnitelmaan suositeltavat sijainnit

4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

4.2. Johtopäätökset ja suositukset toimistotiloihin

Toimistotilan pinta-alan mahdollinen kehitys

- Kehittämissuunnitelman myötä seuraavissa kortteleissa puretaan nykyiset toimistorakennukset: Liesikuja 7, Myyrmäenraitti 4 ja Ojahaanrinne 4. Kortteleissa on tällä hetkellä toimistorakennusten kerrosalaa yhteensä noin 13 700 k-m². Kortteleissa on tällä hetkellä myös liiketilaa noin 5100 m², joten varsinaista toimistotilaa kortteleissa on laskennallisesti noin 8600 m². Lisäksi puretaan Isomyyrin liikerakennus (Liesitori 1), jossa on myös jonkin verran toimistotilaa. Rakennus on jo tyhjenemässä.
- Tällä hetkellä toimistorakennusten kerrosalaa on ydinkeskustan kehittämissuunnitelman alueella yhteensä 76 400 k-m², joten kokonaiskerrosalasta kehityssuunnitelman myötä puretaan noin 18 %. Säilyvää toimistorakennuskantaa on suunnitelmassa 62 700 k-m² (Virtatalo, Myyrmäentie 4a, Liesikuja 4, Jönsäksentie 4 ja Myyrinpuhos). Toimistotilaa on vähäisesti myös mm. Myyrmannissa, mutta se ei ole laskelmissa mukana.
- Alustavassa kehityssuunnitelmaluonnoksessa kehitettäviin kortteleihin on osoitettu asumista sekä uutta toimitilaa eli liike- ja toimistotilaa. Uutta toimistorakentamista on suunniteltu kortteleihin: Rajatorpantie 8, Jönsäksentie 6, Iskostie ja Liesikuja 2. Alustavassa suunnitelmassa on toimistorakentamista yhteensä noin 81 000-86 000 k-m² (uudet ja säilyvät toimistotilat). Tästä olemassa olevaa siis on 63 000 k-m² ja uutta rakentamista noin 18 800 – 23 500 k-m².
- Kehityssuunnitelma mahdollistaa toimistorakentamisen määrän kasvun keskustassa. Toimistorakennusten kerrosalaan nähden toimistotilan kasvua on suunnitelmavaihtoehtoisissa noin 5000 – 10 000 k-m².

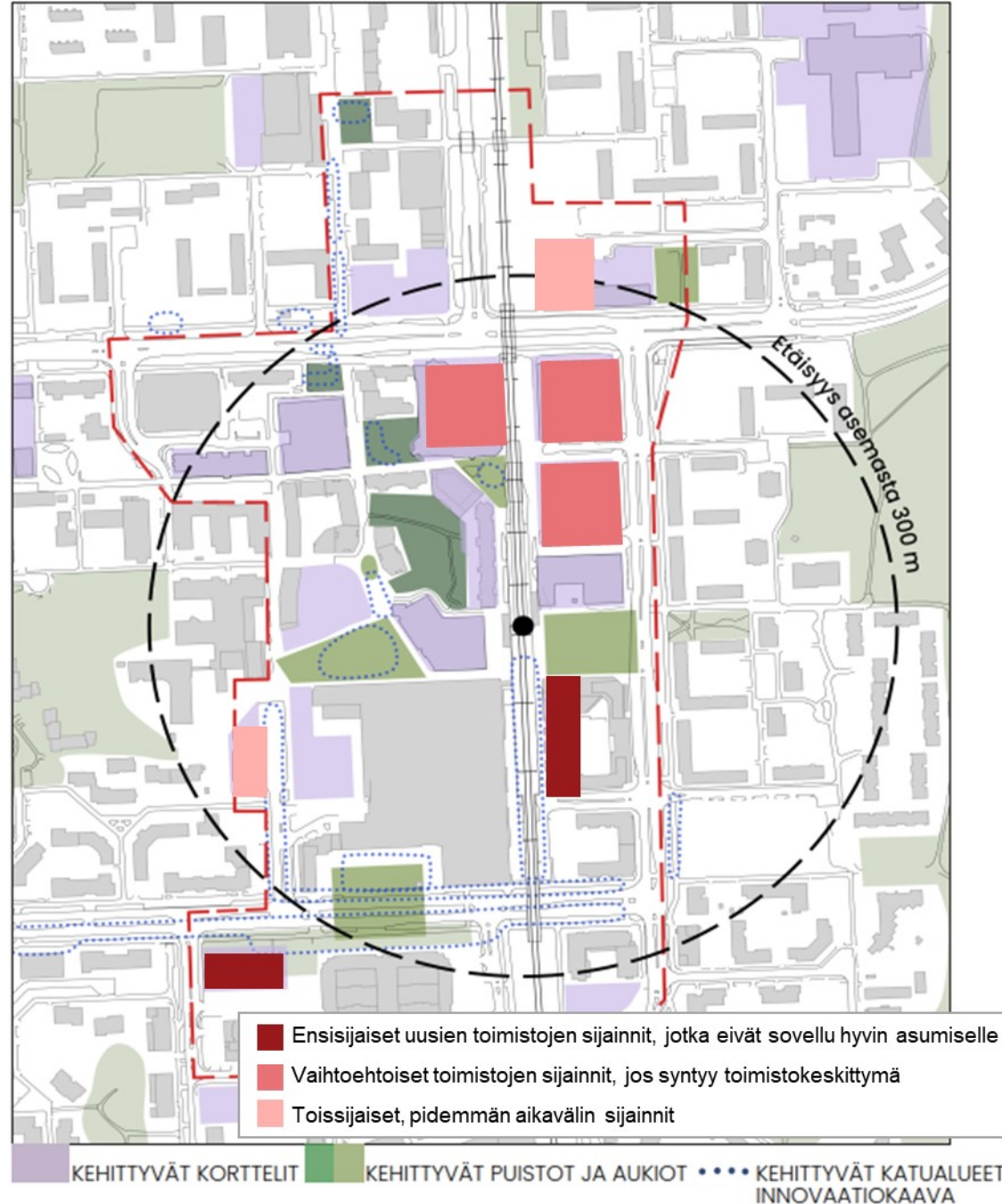
- Alla olevassa taulussa on kehityssuunnitelmaluonnoksessa esitetyn toimistotilan kerrosala. On huomioitava, että kyse on alustavasta suunnitelmasta. Toimistorakentamiselle ei ole tiedossa olevia hankkeita.
- Seuraavilla sivuilla arvioidaan toimistorakentamisen ideaalisijainteja Myyrmäessä ja tarkastellaan suunnitelmaa suhteessa toimistorakentamisen kysyntään.

Toimistorakennukset suunnittelualueella

Toimistorakennukset	K-m ²
Nykyiset toimistorakennukset suunnittelualueella	76 400
Purettavat toimistorakennukset	13 700
Jäljelle jäävä toimistorakennuskanta	62 700
Uudet toimistorakennukset suunnitelmassa	18 000 – 23 000
Toimistorakentaminen suunnitelmassa (uudet ja säilyvät)	81 000 – 86 000
Toimistorakennusten pinta-alan kasvu nykytilasta	5 000 – 10 000

Toimistojen mahdolliset uudet sijaintipaikat

- Toimistokysyntään vaikuttaa merkittävästi makrosijainti eli sijainti kaupunginosatasolla. Kuten jo aikaisemmin on todettu, Myyrmäki ei ole ensisijainen uuden toimistorakentamisen sijaintipaikka. Toimistoille mikrosijainti eli sijainti keskustan sisällä korttelirakenteessa ei ole yhtä merkittävä tekijä kuin liiketiloille. Toki keskustan sisälläkin voidaan osoittaa toimistoille ensisijaisia tai toissijaisia sijainteja.
- Korttelikohtaiseen kysyntään vaikuttaa merkittävästi saavutettavuus, eli pysäköinti-paikat ja yhteys (pituus ja laatu) asemalle. Keskuksissa, joissa ei ole lähellä pääväyliä, toimistorakennukset hakeutuvat asemaa lähimpiin kortteleihin sekä satunaisiin pieniin keskittymiin palveluytimen ulkopuolelle. Hyviä sijaintipaikkoja ovat myös sisään-tuloväylien varret. Toimistotiloilla keskittyminen on tärkeää, vaikkei niin tärkeää kuin liiketiloilla. Toimistot hakeutuvat toimisto- tai keskustaympäristöön asuin-ympäristön sijaan. Palveluiden monipuolisuus ja läheisyys edistää kysyntää.
- Ensisijaisia uusien toimistojen sijaintipaikkoja Myyrmäessä ovat Virtatalon laajennus, joka kytkeytyy suoraan Virtatalon vetovoimaan, sekä Terveyskeskuksen ja Myyrmannin välinen kortteliosuus, joka kytkeytyy erinomaisesti asemaan. Kumpikaan sijainti ei sovellu hyvin asumiselle.
- Korttelit Vaskivuorentien ja Jönsäksentien kulmauksessa soveltuvat hyvin toimistoille, ne ovat näkyvällä paikalla, lähellä asemaa ja sisään-tuloväylillä, mutta on epävarmaa riittääkö toimistokysyntää.
- Ojahaanrinteen kortteli sekä Oivalluksentaloa vastapäätä oleva kortteli sopivat toimistorakentamiselle, mutta eivät ole ensisijaisesti toimistorakennuksina toteutettavia. Oivalluksentaloa vastapäätä oleva kortteli voi esimerkiksi jäädä pitkän aikavälin kehityskohteeksi.



Johtopäätöksiä ja suosituksia toimistorakentamiseen 1/2

- **Alustavassa kehityssuunnitelmaluonnoksessa on uutta toimistotilaa paljon.** Toimistotilan kysyntä Myyrmäessä on sen sijaan hyvin epävarmaa. Koska suurta kysyntää ei markkinoilla ole nähtävissä, ei myöskään ole helposti löydettävissä kehittäjiä ja sijoittajia toimistorakentamiselle.
- **Myyrmäkeen kohdistuva toimistokysyntä on pienyritysvetoista.** Se on haaste toimistokehittäjille, jotka edellyttävät riittävää varausastetta uudelle toimistotilalle ennen rakentamisen aloittamista. Pienet yritykset eivät tyypillisesti pysty sitoutumaan pitkäksi aikaa tulevaisuuteen ja varaamaan tilaa suunnitteluvaiheessa, vaan pyrkivät löytämään lyhyemmän aikavälin ratkaisuja tilatarpeilleen.
- Pääkonttori- tai suuryrityskysyntää ei kohdistu Myyrmäkeen aktiivisesti. Jos kuitenkin Myyrmäkeen onnistutaan saamaan tämän tyyppistä ankkuritoimintaa, se todennäköisesti edelleen lisää toimistokysyntää alueella.
- Pääkonttorikysyntään Myyrmäen nykyiset toimistotilat eivät ole riittävän vetovoimaisia. Kysyntää kasvattamaan tarvitaan uutta modernia toimistotilaa, mutta haasteena on kysynnän epävarmuus. Toimistorakentamisen kustannukset ovat suunnilleen saman suuruisia Myyrmäessä kuin muualla pääkaupunkiseudulla. Tuotto-odotukset ovat siten suuremmat ja riskittömämmät Myyrmäkeä paremmilla toimistosijainneilla, joissa on edelleen tonttivarantoa. Näin ollen Myyrmäki ei ole ensisijainen toimistorakentamisen kohde pääkaupunkiseudulla. Yksittäisetkin kansallisesti merkittävät yritykset voivat kuitenkin kääntää alueen kehityksen.
- Kehityssuunnitelmaluonnoksessa uutta toimistotilaa on alustavasti osoitettu 9–10 kortteliin. **Uudelle toimistotilalle ei näytä olevan suurta kysyntää, ainakaan lyhyellä aikavälillä, joten uutta toimistotilaa kannattaa pyrkiä toteuttamaan vaiheittain.** Ylipäättään toimistotilatarpeen ennakointi on hyvin epävarmaa, ja koko alustavan suunnitelman toteutuminen edellyttäisi suurta muutosta toimistomarkkinoilla.
- **Toimistokysynnän ensisijainen lähtökohta on alueen imago, johon voidaan vaikuttaa kehittämissuunnitelmalla ja kaavoituksella, mutta vain vähäisesti.** Miellyttävät kulkureitit ja monipuoliset palvelut edistävät kysyntää, mutta eivät yksinään riitä yritysten mielenkiinnon nostamiseksi.
- **Toimistorakentamisen realisoituminen edellyttää merkittäviä Business-Vantaan ja mahdollisesti myös VTK Kiinteistöt Oy:n panostuksia. Tärkeää olisi saada Myyrmäkeen vireille yksi hanke, joka kehittäisi Myyrmäen profiilia työpaikkakeskittymänä.**

Johtopäätöksiä ja suosituksia toimistorakentamiseen 2/2

- Yrityskysyntää voidaan Myyrmäessä kehittää myös pienimuotoisemmin. Myyrmäessä tunnistettu yrityskysyntä on tällä hetkellä pienyrityksistä muodostuvaa, ja kysyntä painottuu pieniin tilakokonaisuuksiin (10-200 m²). **Kysyntää voi löytyä seuraavissa kategorioissa, joiden kehittämiseen tulisi panostaa:**
 - Pienet edulliset ”vanhat” tilat tai työhuonekokonaisuudet, joilla yhteiskäyttötiloja ja kuitenkin kohtuullinen laatutaso; tähän suuntaan voisi kehittää nykyisiä vajaakäyttöisiä toimistorakennuksia, esimerkiksi Myyrinpuhosta.
 - Pienet laadukkaat tilat hyvällä hinta-laatusuhteella; tyypillisesti vanhaa kunnostettua tilaa, koska uusi tila tälle kysyntäkategorialle on liian kallista. Virtatalossa on tämän tyyppistä tilaa, mutta kysyntää olisi nykyistä enemmän. Myös muita nykyisiä toimistorakennuksia voisi kehittää tähän suuntaan.
 - Uutta modernia toimistotilaa, pieninä tilakokonaisuuksina, mikä edellyttää uudisrakentamista.
- **Toimistokysynnän näkökulmasta merkityksellistä on hyvä autoliikennesaavutettavuus ja pysäköintimahdollisuudet, jotka pitää hankekohtaisesti varmistaa.** Pääväylien läheisyyden tai Myyrmäen näkyvyyden puute pääväylille kuitenkin hidastaa kysyntää.
- Myyrmäessä kysyntää edistää hyvä joukkoliikennesaavutettavuus. Yhteydet Espoon suuntaan jäävät kuitenkin hieman vajaiksi, ja yhteyksien kehittäminen voi edistää kysyntää. Pitkällä aikavälillä Myyrmäen saaminen ratikkareittien varrelle todennäköisesti lisäsi kysyntää. Raideliikenteen kehittäminen on yksi merkittävä keskustauudistusta ja elinvoimaa lisäävä tekijä mm. benchmarking-kohteissa. Näin ollen **osa kehityssuunnitelmassa esitetyistä toimistorakentamisen kohteista on pitkän aikavälin kohteita, jotka voivat toteutua esimerkiksi ratikkayhteyden myötä.**
- **Kannattaa myös pohtia, onko Vantaan näkökulmasta järkevää ohjata mittavaa toimistorakentamista Myyrmäkeen.** Toimistorakentamiselle kiinnostavampia sijaintipaikkoja ovat Tikkurila ja Aviapolis, joita myös kehitetään houkuttelemaan toimistorakentamista. Myös Kehä III:n varsi houkuttelee teknologiayrityksiä, johon yhdistyy tuotekehitys ja tuotanto. Jokaiselle alueelle voisi kehittää omanlaisen profiilin.
- **Jatkosuunnittelussa toimistotilan määrää kannattaa suunnitelmassa vähentää tai vähintäänkin tarkistaa.** Toimistorakentaminen kannattaa osoittaa kortteliin siten, ettei se hidasta korttelin muuta toteutusta (asuminen ja liiketilat). Toisaalta keskustan kehittämisen näkökulmasta on myös haastavaa, jos osa korttelista jää rakentumatta. Mikäli uutta toimistorakentamista edellytetään kortteleihin huomattavan paljon kysyntää enemmän eikä kortteliin löydy toimistorakentajia, on riskinä kortteliuudistuksen pysähtyminen.

4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

4.3. Johtopäätökset ja suositukset työpaikkoihin

Työpaikkamäärien laskennallinen kehitys

- Myyrmäen kehityssuunnitelman alueella on työpaikkoja on noin 3500 (v. 2023), suunnittelualueen osuus Myyrmäen osa-alueen työpaikoista on 63 %.
- Kehittämissuunnitelman myötä seuraavissa kortteleissa puretaan nykyiset toimisto- ja liikerakennukset: Liesikuja 7, Myyrmäenraitti 4, Liesitori 1 ja Ojahaanrinne 4. Näissä **purettavissa rakennuksissa on työpaikkoja lähes 400** (v. 2023) ja noin 11 % koko suunnittelualueen työpaikoista. Keskimääräinen työpaikkatehokkuus (tp/kem) on näissä rakennuksissa hyvin alhainen, osa rakennusten tiloista on jo tyhjänä tai muutoin tehottomassa käytössä (*keskimäärin 1 tp/76 k-m²*).
- Jäljelle jääviin rakennuksiin jää työpaikkoja noin 3100. Kehitettäviin kortteleihin tulee saada uutta työpaikkoja mahdollistavia tiloja (liiketilat, toimistorakennukset), jotta työpaikkamäärä ei keskustassa vähene.
- Kehityssuunnitelman mahdollistamat uudet liiketilat 10000-17000 k-m² mahdollistavat uusia työpaikkoja noin 200-350 (*1 tp/50 k-m²*).
- Uusi toimistorakentaminen (18000 – 23 000 k-m²), jos se toteutuisi täysmittaisena, toisi uusia työpaikkoja Myyrmäkeen 900-1100 (*1tp/20 k-m²*).
- Mikäli kehityssuunnitelmaluonnos toteutuisi yllä olevan uuden rakentamisen mukaisesti, Myyrmäkeen saataisiin uusia työpaikkoja yhteensä 1100-1500. Poistuman (400 tp) myötä kokonaiskasvu olisi 700-1100 työpaikkaa. Tämä on kuitenkin vain laskennallinen määrä, minkä uusi kerrosala mahdollistaa. Se edellyttää sitä, että toimistorakentamiselle olisi Myyrmäessä kysyntää.

Työpaikkamäärät alustavassa kehityssuunnitelmassa

Työpaikat	lkm
Nykyiset työpaikat kehityssuunnitelman alueella	3 500
Nykyiset työpaikat kehittämissuunnitelmaluonnoksen myötä purettavissa rakennuksissa	400
Työpaikat jäljelle jäävissä rakennuksissa	3 100
Kehityssuunnitelmaluonnoksen mahdollistamat uudet työpaikat uusissa liiketiloissa (12000-22000 k-m ²)	250–450
Kehityssuunnitelmaluonnoksen mahdollistamat uudet työpaikat uusissa toimistorakennuksissa (18000-23000 k-m ²)	900–1100
Kehityssuunnitelmaluonnoksen mahdollistama työpaikkamäärän kasvu liike- ja toimistotiloissa (uudet työpaikat - poistuvat)	750–1200

Johtopäätöksiä ja suosituksia työpaikkakehityksen näkökulmasta 1/2

- Edellisellä sivulla olevassa taulukossa on esitetty kehityssuunnitelmaluonnoksen mahdollistama työpaikkamäärä. Uusien työpaikkojen määrä jää kuitenkin todennäköisesti selvästi laskennallista arvioita alhaisemmaksi. Laskennallinen työpaikkamäärien kehitys voi toteutua korkeintaan hyvin pitkällä aikavälillä.
- Jos tavoitteena on, ettei työpaikkamäärä Myyrmäessä vähene, tulee uuteen rakenteeseen saada 400 uutta työpaikkaa korvaamaan purettavien rakennusten työpaikkoja.
- Liiketilojen kysyntä on toimistokysyntää suurempaa, joten liiketilojen kautta uusia työpaikkoja voidaan Myyrmäkeen saada toimistotyöpaikkoja ”helpommin”. Liiketilojen ohella tulee kuitenkin joko saada tehostettua nykyisiä toimistotiloja ja tai rakennettua uutta toimistotilaa, jotta työpaikkamäärä ei Myyrmäessä vähene.

Epävarmuustekijöitä

- Työpaikkamäärän kehityksessä on lukuisia epävarmuustekijöitä. Laskennallinen arvio ei ole toteutuva työpaikkamäärä.
- Työpaikkamäärien kehityksen epävarmuuteen vaikuttaa merkittävästi toimistorakentamisen kysyntä, jota Myyrmäessä on erittäin haastava arvioida. Tällä hetkellä kysyntää toimistojen uudisrakentamiselle ei juurikaan ole nähtävissä. Oletettavasti uuden toimistotyöpaikkojen määrä jää selvästi vähäisemmäksi kuin mitä tässä on arvioitu. Mikäli Myyrmäessä saadaan liikkeelle yksi hanke, johon tulee merkittävää kansainvälistä tai kansallista yritystoimintaa, tilanne voi muuttua. Joka tapauksessa alustavassa kehityssuunnitelmaluonnoksessa oleva toimistorakentaminen ei todennäköisesti toteudu kokonaisuudessaan.
- Työpaikkatehokkuus vaihtelee hyvin suuresti toiminnoittain. Hybridityö tuo joustavuutta töihin ja vähentää työpaikalla käyntiä, mikä vähentää toimistojen pinta-alatarvetta per työntekijä. Uutta modernia toimistotilaa tarvitaan siis työpaikkaa kohden entistä vähemmän. Toisin sanoen **jotta Myyrmäessä säilyy nykyinen työpaikkamäärä, uutta toimistotilaa ei tarvita samassa suhteessa kun vanhaa puretaan.**
- Liiketiloissa tilanne on päin vastainen kuin toimistoissa. Kaupat ja palveluyritykset tyypillisesti tehostavat toimintaansa, eli samaa pinta-alaa kohden on vähemmän työntekijöitä. Liiketiloissa koolla on suuri merkitys työpaikkatehokkuuteen. Mitä suurempi liike, sitä vähemmän on tyypillisesti työntekijöitä pinta-alaa kohden. Näin ollen kaupan ja palveluiden työpaikkamäärien kasvu edellyttää yleensä liiketilan pinta-alan kasvua.

Johtopäätöksiä ja suosituksia työpaikkakehityksen näkökulmasta 2/2

- Työpaikkamäärien kehitykseen vaikuttaa liike- ja toimistorakentaminen. Kehityssuunnitelmassa on esitetty kortteliuudistuksia, joiden myötä puretaan nykyistä liike- ja toimistotilaa. **Jotta Myyrmäessä työpaikkamäärät säilyvät tai kasvavat, tarvitaan purettavien rakennusten myötä uutta liike- ja toimistotilaa.**
- On kuitenkin huomioitava, että työpaikkoja on myös muissa rakennuksissa kuin liike- ja toimistorakennuksissa. Työpaikkoja on mm. kokoontumisrakennuksissa mm. liikuntapaikoissa sekä julkisten palveluiden rakennuksissa.
- Kehittämissuunnitelman myötä keskustaan syntyy asuinrakentamista ja liiketilaa katutasoon. **Myös Oivallustentaloon ja Elämystentaloon tulee työpaikkoja.** Näiden myötä kaupan ja palveluiden työpaikkojen määrä todennäköisesti hieman kasvaa keskustassa. Oivallustentalo ja Elinvoimatalo ovat tärkeitä tekijöitä myös yksityisten työpaikkojen näkökulmasta, sillä ne tuovat elinvoimaa myös yritystoiminnalle.
- Uuden toimistorakentamisen myötä keskustaan voisi saada merkittävän määrän uusia työpaikkoja. Merkittävänä haasteena on uusien toimistorakennusten saaminen keskustaan.
- **Uusien toimistorakennusten ohella työpaikkamäärä keskustassa voi kasvaa myös nykyisiä rakennuksia kehittämällä,** yksi merkittävä rakennus työpaikkojen kehittämisen näkökulmasta on Myyrinpuhos, mutta useissa muissakin toimistorakennuksissa lienee kehitystarpeita ainakin jollakin aikavälillä.
- Työpaikkojen säilymisen näkökulmasta tärkeää on nykyisten tilojen ylläpito ja kiinteistöhuolto, mikäli ne uupuvat, yritykset hakeutuvat herkästi muualle.
- Toimistotyöpaikkamäärän kehitys tuo elinvoimaa kaupunkiin mm. yhteisöverotuksen myötä. Työpaikat houkuttelevat asukkaita. Keskuksissa työpaikat tuovat elävyyttä ja monipuolisuutta arjen katukuvaan. On kuitenkin huomioitava, että etätyön myötä katukuvaa elävöittävä merkitys on vähentynyt.
- **Työpaikkojen näkökulmasta on tärkeää on, ettei kaikkia suunnitelmissa olevia kehityskortteleita pureta yhtä aikaa.** Tällöin riskinä on hävittää työpaikkoja, koska uutta toimistotilaa ei saada Myyrmäkeen helposti.
- Kehitettävissä kortteleissa on työpaikkoja hyvin eri määrä. **Osittain jo tyhjentyneet korttelit ovat uudistuksessa avainasemassa.** Purun myötä häviävä työpaikkamäärä on vähäinen, ja uusi rakentaminen parantaa keskustan vetovoimaa ja voi tuottaa uusia työpaikkoja.
- **Työpaikkojen määrän näkökulmasta kannattaisi lähteä ensisijaan kehittämään niitä kortteleita, joissa ei tällä hetkellä ole yritystoimintaa ja työpaikkoja.** Tällaisia kortteleita on mm. Liesikuja 1 ja Liesikuja 2. Uutta toimistotilaa voi myös kehittää terveyskeskuksen ja Virtatalon viereen ilman, että hävitetään nykyisiä työpaikkoja.
- Kehitettävä kortteli Myyrmäenraitti 4/Liesikuja 5 on sen sijaan kortteli, jossa työpaikkoja on hyvin paljon, yli 200 eli yli puolet purettavien kortteleiden nykyisestä työpaikkamäärästä (v. 2023). Näin ollen tämän korttelin uudistus kannattaisi ajoittaa myöhemmään vaiheeseen, jotta korttelissa olevat toiminnot voisivat löytää keskustasta uuden sijainnin ennen korttelin rakennusten purkua.

4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

4.4. Liikenteellinen näkökulma yritysvaikutuksiin

Liikenteellinen näkökulma yritysvaikutuksiin 1/2

Myyrmäki on liikenteellisesti hyvä sijainti yrityksille

- Myyrmäki sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla. Sen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä on erittäin hyvä kaikista suunnista, sillä Kehäradan asema on Myyrmäen keskustassa. Kehärata tarjoaa nopean yhteyden sekä Helsingin keskustaan että Helsinki-Vantaan lentoasemalle ja edelleen Tikkurilaan. Radan lisäksi aluetta palvelee kuusi runkolinja eri puolilta pääkaupunkiseutua. Kaikkiaan liikenteen sujuvuus ja pysäköinnin mahdollisuudet ovat Vantaan kilpailuetu pääkaupunkiseudulla.
- Autoliikenteen kannalta Myyrmäki ei ole suoraan minkään pääväylän varrella, mutta sijainti Hämeenlinnanväylän, Vihdintien sekä Kehien I ja III muodostaman pääväyläkehän sisällä takaa hyvän saavutettavuuden autolla eri suunnista.
- Pyörällä Myyrmäkeen on hyvän väylät kaikista suunnista. Vantaa kehittää baana-verkkoaan, mikä parantaa Myyrmäen pyöräsaavutettavuutta Martinlaakson ja Kivistön sekä Tammiston ja Tikkurilan suunnista. Lisäksi liikkuminen Myyrmäessä pyörällä on sujuvaa.
- Myyrmäen keskusta on tiivis ja siellä on paljon asukkaita lyhyen kävelymatkan päässä. Leveät jalankulkuväylät Myyrmäenraitti ja Liesikuja sekä kävelypainotteinen keskusta luovat hyvät ja rauhalliset edellytykset liikkua alueella kävellen. Kivijalkakerrokseen sijoituville palveluille tämä on tärkeää. Keskuksen asukasmäärän kasvu lisää jalankulkuvirtoja ja siten myös yritysten edellytyksiä toimia alueella.

Huoltoliikenteen sujuvuus on keskeistä yrityksen näkökulmasta

- Yritykset tarvitsevat toimivaa huoltoliikennettä, joka toimittaa niin yritysten tarvitsemien raaka-aineiden kuin myös niiden valmistamien tuotteiden kuljetukset. Tilan varausminen huoltoliikenteelle alueen suunnittelun yhteydessä on siten aivan keskeistä. Tilaa tarvitaan myös lähettipalvelujen pysäköintiin, mikä erityisen tärkeää on ravintolapalveluille.
- Myyrmäen keskustan suunnittelussa on hyvissä ajoin mietitty huoltoreitit alueella. Tämä on tärkeää, jotta huoltoliikenteen järjestelyt saadaan suunniteltua osana alueen muuta liikennettä ja liikkumista. Logistiikan toimivuus käytännössä määrittyy kuitenkin vasta tarkemmassa suunnittelussa, jossa on tarkasteltava ja otettava huomioon huoltoajoa tekevien ajoneuvojen vaatima tila niin niiden liikkuessakin kuin ollessa pysäköityinä suhteessa alueen jalankulku- ja pyöräliikenteeseen.
- Huolto- ja jakeliikenteen määrä vaihtelee suuresti liikkeiden tai toimintojen luonteen mukaan. Vantaalla on laadittu ohje ”Opas jakeliikenteestä ja citylogistiikasta” (2025), jossa on esitetty pääperiaatteet huolto- ja jakeliikenteen määristä ja tilantarpeesta sekä suosituksia jakeliikenteen järjestelyiksi.
- Huoltoliikenne Myyrmäen ydinkeskustassa lisääntyy keskustan kehittämisen myötä toimintojen määrän kasvaessa jonkin verran. Alueen toimivuuden ja viihtyisyyden kannalta muutos ei ole merkittävä.

Liikenteellinen näkökulma yritysvaikutuksiin 2/2

Monille yrityksille pysäköinti on avainasia

- Monet yritykset pitävät tärkeänä tarjota asiakkailleen pysäköintipaikka liikkeen läheisyydestä, esimerkiksi kadunvarressa. Näille yrityksille myös näkyvyys auto-liikenteen väylille on tärkeää. Toisaalta taas pienille palveluyrityksille esimerkiksi Myyrmäenraitin varrella pysäköinti tai näkyvyys autoista ei ole merkittävä tekijä.
- Myyrmäessä on hyvät pysäköintimahdollisuudet. Hyvin keskeisesti sijaitsevassa Myyrmannin kauppakeskuksessa on lähes 900 pysäköintipaikkaa. Myyrmannin pysäköintihallin yhteydessä toimii Paaluparkin parkkihalli. Lisäksi alueella on pysäköintialueita ja pysäköintipaikkoja on myös kadunvarsilla.
- Pysäköintipaikkojen määrä ei yksin riitä, vaan myös laadulla merkitystä. Pysäköinnin sijainnin tulee olla näkyvä ja lähellä palveluita. Sallitun pysäköintiajan tulee olla riittävä, toisaalta myös kierto on tärkeää. Osa nykyisiä pysäköintilaitoksista synnyttää epäsiistin ulkonäön vuoksi turvattomuutta ja luotaantyöntävän vaikutelman. Kunnossa-pidon ja kiinteistöhuollon laiminlyönti on haaste yrityksille. Pysäköintilaitoksiin ajon tulee olla helppoa.
- Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma muuttaa pysäköintiä alueella. Uusiutuvien korttelien pysäköinti hoidetaan maanalaisena pysäköintinä tai pysäköintikantena. Maantasopysäköintiä jää ainoastaan Virtatalon luokse. Pysäköinti keskittyy yhteis-omistettuihin pysäköintilaitoksiin, mikä saattaa tulevaisuudessa muodostaa haasteen yritysten asiakaspysäköinnille Myyrmäessä.

Kuinka Myyrmäen saavutettavuus kehittyy?

- Myyrmäen ydinkeskustan kehittäminen ei tuo radikaaleja muutoksia liikenteeseen alueella. Myöskään Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma MAL 2023 ei sisällä seuraavan 10 vuoden aikana merkittäviä parannuksia Myyrmäen seudulliseen saavutettavuuteen.
- Seudun liikennejärjestelmää kehitetään raideliikenteeseen nojautuen. Myyrmäen kannalta merkittävää on yleiskaavavarauksena oleva Vihdintien ratikan jatko. Tämä yhteys parantaisi Myyrmäen saavutettavuutta. Hanke ei ole ajankohtainen lähivuosina ja sen edellytyksinä ovat nykyisen heikon suhdanteen paraneminen, väestönkasvun jatkuminen Myyrmäessä sekä mahdollisuus toteuttaa kalliita joukkoliikenneinves-tointeja. Vantaan yleiskaavassa on varaus myös ratikkalinjalle Martinlaakson kautta lentoasemalle ja edelleen Tikkurilaan.
- Koronapandemia vähensi joukkoliikennematkustamista, millä on ollut suuri vaikutus HSL:n talouteen. Jos taloudellinen tilanne pitkällä aikavälillä ei kohene, saattaa se heijastua liikennöintiin. Linjastoja joka tapauksessa kehitetään ja muokataan talouden ja toteutuneen matkustajakysynnän mukaan.
- Käytännössä liikkeiden saavutettavuudessa tärkeitä ovat detaljitason kulkureitit, jotka tulevat korttelirakenteen morfologiasta. Lyhyetkin reitit voivat olla vaikeita ja vaikuttavat saavutettavuuteen. Reittejä Myyrmäessä parannetaan osana alueen kehittämistä, mutta itse reittiverkostoon ei ole tulossa suuria muutoksia.

4. Kehittämissuunnitelmaluonnoksen arviointi

4.5. Yhteenveto yritysvaikutusten arvioinnista

Yhteenvedo ja johtopäätöksiä 1/4

- Myyrmäen rooli on muuttunut vuosien myötä sekoittuneesta työpaikkojen, asumisen ja palveluiden alueesta voimakkaammin asumisen ja palveluiden alueeksi. Muutoksen ajurina on toiminut seudullinen kehitys, jossa muiden sijaintien (esim. Tikkurila, Leppävaara, Tapiola, Keilaniemi) suhteellinen vetovoima on vahvistunut mm. saavutettavuutta parantavien hankkeiden ja mittavan toimistorakentamisen myötä.
- Asukasmäärältään kasvavissa kunnissa on kaavoituksella mahdollista suhteellisen helposti ohjata asumisen sijoittumista ja asukasmäärää. Asukasmäärä vaikuttaa merkittävästi myös kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiin. Eli asumisen kaavoituksella edistetään myös liiketilakysyntää.
- Pääkaupunkiseudulla työpaikkojen määrä on kasvussa, ja määrä kasvaa myös Vantaalla. Uudenmaan liiton väestö- ja työpaikkaprojektion mukaan työpaikkamäärä kasvaa eri skenaarioissa vuodesta 2023 vuoteen 2040 noin 30-40 %. Kasvu on suurempaa palveluissa kuin jalostuksessa. Työpaikkamäärän kasvu edellyttää uutta työpaikkarakentamista.
- Kaavoituksella on kuitenkin vaikea vaikuttaa suoraan työpaikkojen määrän kehitykseen. Kaavoituksella voidaan mahdollistaa työpaikkojen syntyminen, mutta suunnitelmat eivät kuitenkaan suoraan vaikuta työpaikkojen määrään. Työpaikkamäärä suhteessa kerrosalaan on vaikeammin määriteltävissä, ja siinä on selvästi enemmän epävarmuustekijöitä kuin asukasmäärässä suhteessa kerrosalaan. Lisäksi yritykset tekevät viime kädessä itse päätöksensä, mihin sijoittuvat.

Liiketilat

- Kehityssuunnitelmaluonnos mahdollistaa kivijalkaliiketilaja hyvin suhteessa arvioituun kysyntään. Tärkeää on osoittaa liiketiloja keskustaan mahdollisimman laajasti, mutta kuitenkin sellaisiin paikkoihin, joissa kaupoilla ja palveluille on toimintaedellytyksiä. Asukasmäärän kasvu lisää kysyntää. Mikäli asukasmäärää suunnitelmissa kasvatetaan, liiketilan kysyntä kasvaa tässä arvioitua enemmän.
- Kauppakeskuskaupalle olisi myös kysyntää, ja sama kysyntä ei kohdistu kauppakeskuksen ulkopuolelle. Kauppakeskusliiketilojen määrän kasvattaminen tukisi yritystoimintaa ja elinvoimaa alueella. Kauppakeskus kilpailee kivijalkaliiketilojen kanssa lähinnä vasta sitten, kun liiketilaa on yli kauppakeskusliikkeiden tarpeiden.

Toimistot

- Uusille toimistorakennuksille ei ole suurta kysyntää Myyrmäessä. Tai ainakaan ei ole helposti löydettävissä toimistorakentajia.
- Myyrmäen toimistokysyntä painottuu ns. pääkonttoreiden sijaan pienyritysvetoiseen kysyntään. Kysyntää on hyväkuntoisille pienille edullisille toimistotiloille, mutta myös uudelle modernille tilalle.
- Toimistorakentaminen laajempi kysyntä edellyttää Myyrmäen keskustan profiilin nostoa. Alueen nykyinen maine ei korjaannu hetkessä. Toisaalta yksittäisen hankkeen toteutuminen voi muuttaa tilannetta positiiviseen suuntaan.

Yhteenvedo ja johtopäätöksiä 2/4

Työpaikat

- Suunnitelma luo edellytyksiä uusille työpaikoille, mutta edellyttää uutta toimistorakentamista, jolle ei ole nähtävissä suurta kysyntää.
- Kaupan ja palveluiden työpaikat ovat Myyrmäessä olleet kasvussa. Kaupan työpaikat ovat myös herkemmin vantaalaisten työpaikkoja tuoden Vantaalle verotuloja kuin ”korkeaprofiiliset” toimistotyöpaikat.
- Kivijalkapalvelut tuovat työpaikkoja vantaalaisille ja omistaja on usein vantaalainen, joten verotulot tulevat herkemmin vantaalle verrattuna ulkomaisiin ketjuliikkeisiin.
- Asukasmäärän kasvu lisää kaupan ja palveluiden työpaikkapotentiaalia.

Vaiheistus

- Kun suunnitelma julkaistaan ja kortteleita lähdetään asemakaavoittamaan, toimistoja ja liiketiloja lähdetään tyhjentämään etunojassa. Uutta tilaa ei ole saatavilla alueella, jolloin yritykset joutuvat hakea sijaintipaikkaa muualta.
- Tärkeää olisi kehittää väistötilaa ja matalan kynnyksen tilaa, jotta toimijoille löytyy sijaintipaikkoja muutoksen myötä. Tärkeää on kerroksellisuus sekä tilojen monipuolisuus niin laaduun, koon kuin hinnankin suhteen.
- Hankkeet kannattaa ajoittaa siten, että rakentaminen haittaa liikkumista mahdollisimman vähän ja siten, että liiketoiminnalla olisi mahdollista löytää korvaavia toimitiloja Myyrmäestä.

- Pitkällä aikavälillä mahdollinen raitiotieyhteys voi lisätä merkittävästi Myyrmäen kehityspotentiaalia. Osa kehityssuunnitelmaan esitetyistä muutoksista toteutunee todennäköisesti vasta tämän myötä.

Kaupunkikuva ja toritoiminta

- Tällä hetkellä Myyrmäen kaupunkikuvassa ongelmana on levottomuus, joka vaikuttaa palveluyrityksiin sekä asiakas- että yritysnaökölmasta. Kehityssuunnitelmalla voidaan tähän pyrkiä vaikuttamaan, mutta ensisijaiset muut keinot liittyvät sosiaali- ja turvallisuuspalveluihin.
- Monipuolinen asuntorakenne tuottaa monipuolista asukasrakennetta. Tärkeää on saada Myyrmäkeen keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen eri kokoisia ja eri hallintamuotoisia asuntoja. Tämä tuottaa elävyyttä ja monipuolisuutta myös kaupunkikuvaan.
- Kaupungin sisäistä koordinaatiota tulisi kehittää siten, että edistetään kaupunkitilaa käyttävien yrittäjien ja yhteisöjen toimintaedellytyksiä. Tärkeää on kehittää tiedotus- ja lupamenettelyjä sekä toimintatapoja, jotka edistävät toritoimintaa. Torialueelle voisi laatia vuosikellon.

Yhteenvedo ja johtopäätöksiä 3/4

Muutokset liiketilojen laadullisissa ominaisuuksissa

Vanhojen liiketilojen määrä vähenee ja uusien liiketilojen määrä kasvaa. Osa poistuvista liiketiloista on huonokuntoisia. Liiketiloihin poistuu Isomyyrin myötä myös toisesta kerroksesta, joka ei ole kaupallisesti aktiivinen ja on suurelta osin tyhjänä. Liiketilojen hintataso kasvaa. Alueelle jää edelleen merkittävä määrä nykyistä liiketilakantaa. Uusi potentiaalisia liiketilapaikkoja syntyy torien, kävelyraittien sekä Vaskivuorentien ja Rajatorpantien varteen.

Muutokset toimistotilojen laadullisissa ominaisuuksissa

Nykyisin heikkokuntoisia ja vanhanaikaisia toimistotiloja poistuu. Kehityssuunnitelma luo mahdollisuuksia nykyaikaisia tarpeita vastaaville tiloille. Riskinä on, ettei niihin löydy investoreita. Uudet tilat voivat olla myös Myyrmäen kysyntään nähden liian kalliita. Alueelle jää kuitenkin edelleen merkittävä määrä nykyisiä toimistotiloja.

Vaikutukset yritystoiminnan edellytyksiin

Tuo uutta liike- ja toimistotilaa uusille toimijoille, mahdollistaa myös nykyisille toimijoille siirtymisen uusiin tiloihin. Uudet tilat ovat kalliimpia, kaikilla nykyisillä toimijoilla ei ole varaa uuteen tilaan. Toisaalta alueelle jää edelleen myös vanhaa toimitilaa.

Vaikutukset elinkeinorakenteen monipuolisuuteen

Kauppakeskuksen ulkopuolisia suuria liiketiloja poistuu mm. Isomyyrin ja Myyrmäenraitti 4 -korttelin purkamisen myötä. Monipuolinen elinkeinorakenne edellyttää jatkosuunnittelussa tilaa myös suurille toimijoille.

Vaikutukset työvoiman saantiin

Myyrmäen saavutettavuus on erinomainen. Myyrmäki on yksi Vantaan joukkoliikenteen solmukohdista ja asema vahvistaa alueen kiinnostavuutta työvoiman näkökulmasta. Myös sijainti keskellä pääkaupunkiseutua on vetovoimatekijä. Ydinkeskusta-alueen täydennysrakentaminen parantaa työvoiman saantia alueella, mutta uuden asumisen määrä on vähäinen suhteessa lähiympäristön nykyiseen asukasmäärään.

Vaikutukset yritysten väliseen kilpailutilanteeseen

Uudet liike- ja toimistotilat parantavat mahdollisuuksia sijoittua Myyrmäkeen. Tällä hetkellä Myyrmäestä on haastava löytää liiketilaa mm. päivittäistavarakaupalle, mikä heikentää kilpailunedellytyksiä.

Vaikutukset alueen kaupalliseen vetovoimaan

Kaupallinen vetovoima kasvaa tiivistyvän kaupunkirakenteen, uudistuvan kaupunki-ympäristön ja uuden liiketoiminnan myötä. Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää.

Yhteenvedo ja johtopäätöksiä 4/4

Vaikutukset nykyisiin elinkeinotoimijoihin

Purettavissa rakennuksissa olevat toimijat joutuvat etsimään uusia toimitiloja. Toimijat eivät voi jäädä odottamaan uutta rakentamista, joten sijaintia jouduttaneen hakemaan myös Myyrmäen ulkopuolelta. Todennäköisesti toimijat eivät palaa enää Myyrmäkeen.

Vaikutukset uuden yritystoiminnan edellytyksiin

Yritystoiminnan välille syntyy verkostoitumisen edellytyksiä, kun yritystoiminta tiivistyy ydinkeskustaan. Verkostoitumisen edellytyksiä löytyy myös yritystoiminnan ja Metropolian välillä.

Vaikutukset yritysten kustannuksiin

Kustannukset kasvavat, koska uusi toimitila on kalliimpaa kuin nykyinen. Myös muutto on kustannustekijä.

Vaikutukset työpaikkoihin

Työpaikkojen määrä kasvaa, jos toimistorakentaminen lähtee liikkeelle.

Kaupungin verotulojen näkökulmasta on huomioitava, että Myyrmäen työpaikoista iso osa mennee muille kuin vantaalaisille. Tällä hetkellä Vantaan työpaikoista 57 prosenttiin pendelöidään Vantaan ulkopuolelta. Myyrmäki sijaitsee keskellä kaupunkiseutua, hyvien kulkuyhteyksien varrella ja hyvin lähellä Espoota ja Helsinkiä, joten pendelöinti on helppoa.

Vaikutukset kuntatalouteen

Vantaa saa kiinteistöverotuloja uusista rakennuksista. Mahdollisten uusien työpaikkojen myötä Vantaa saa kunnallisverotuloja, mutta iso osa työpaikoista on todennäköisesti muiden kuin vantaalaisten työpaikkoja.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Kun rakennukset puretaan, yritykset joutuvat etsimään uusia sijainteja muualta, jos Myyrmäessä ei ole liiketilatarjontaa tarjolla juuri sillä hetkellä. Pienyrittäjät eivät voi jäädä odottamaan uusia tiloja uuden rakentamisen myötä. Korvaavaa toimistotilaa on todennäköisesti helpompi löytää.

Rakennusaikaiset työmaajärjestelyt vähentävät asiakasmääriä, mikä heikentää yritysten myyntiä hetkellisesti. Tämä voi olla joillekin yrityksille kohtalokasta.

Riskit ja epävarmuustekijät

Uusille toimistorakennuksille ei ole nähtävissä suurta kysyntää. Investoreita voi olla vaikea löytää. Myyrmännin imagon tulisi kasvaa ennen kuin uusille toimistoille löytyy investoreita. Jos toimistorakentaminen ei toteudu, jää myös osa liiketilasta toteutumatta. Tyhjilleen jäävät korttelit heikentävät Myyrmäen keskustan vetovoimaa.