



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



UUSIMAA-KAAVA
2050



Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2017 -herkkyyselvityksen jatkoselvitys: VAIKUTUKSET KESKUSTOIHIN

Uudenmaan liiton julkaisuja E 220 - 2019
ISBN 978-952-448-519-7
ISSN 2341-8885

Verkojulkaisu
Helsinki 2019

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

KUVAILULEHTI PRESENTATIONSBLAD

Julkaisun nimi | Publikation

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2017 -herkkyyselvityksen
jatkoselvitys: Vaikutukset keskustoihin

Fortsatt utredning av granskning av känslighetsfaktorer i utredningen om dimensionering av det
nyländska servicenätet och konsekvensbedömningen: Konsekvenser för centrum

Julkaisija | Utgivare

Uudenmaan liitto | Nylands förbund

Tekijä | Författare

Katja Koskela ja Tuomas Santasalo / WSP Finland Oy

Julkaisusarjan nimi ja sarjanumero | Seriens namn och nummer

Uudenmaan liiton julkaisuja E 220 | Nylands förbunds publikationer E 220

Julkaisuaika | Utgivningsdatum

2019

ISBN

978-952-448-519-7

ISSN

2341-8885

Kieli | Språk

suomi | finska

Sivuja | Sidor

36

Tiivistelmä | Sammanfattning

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointityö ja sen jatkotyönä tehty herkkyystarkastelu ovat olleet Uusimaa-kaavan ratkaisun lähtötietoina. Vaikutukset keskustoihin -jatkotyössä on arvioitu kaupan ratkaisun vaikutuksia keskustojen elinvoimaan. Tämä työ täydentää aiemmin tehtyjä selvityksiä. Vaikutuksia keskustoihin -selvitystyössä on arvioitu laaturajoittamattoman kaupan alueiden vaikutuksia Aviapoliksen, Hakunilan, Kannelmäen, Herttoniemen, Itäkeskuksen, Leppävaaran ja Kauniaisten keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiin ja niiden kehittämiseen. Selvitystyössä on arvioitu myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle määritetyn seudullisesti merkittävän keskustahakuisten kaupan 10 000 k-m² alarajan vaikutuksia keskustoihin. Lisäksi Länsi- ja Itä-Uudenmaan ostovoiman merkitystä on arvioitu seudullisesti merkittävän keskustakaupan koon alarajaan Lohjan Lempolan, Raaseporin Karjaan lounaisosan, Porvoon Kuninkaanportin ja Loviisassa Loviisan länsiosan kaupan alueilla.

Dimensioneringen av det nyländska servicenätet och konsekvensbedömningen jämte granskningen av känslighetsfaktorer som dess fortsättningsarbete har utgjort utgångsinformationen för lösningen i Nylandsplanen. Fortsättningsarbetet Konsekvenser för centrum har bedömt konsekvenserna av handelns lösningar på centrums livskraft. Det här arbetet kompletterar tidigare utförda utredningsarbeten. I utredningen Konsekvenser för centrum har konsekvenserna av område för handel, utan begränsningar av affärens art bedömts för handelns verksamhetsförutsättningar och utvecklandet av dessa i områden för centrumfunktioner i Aviapolis, Håkansböle, Gamlas, Herttonäs, Östra Centrum, Alberga och Grankulla. Utredningen har också bedömt de konsekvenser som den undre gränsen på 10 000 v-m² för centruminriktad handel av regional betydelse har på centrum. Dessutom har betydelsen av köpkraft bedömts till den undre gränsen för storleken på handel i centrum av betydelse på regional nivå i området Lempola i Lojo, i den sydvästra delen av Karis i Raseborg, i området Kungspporten i Borgå och i handelsområdet i västra delen av Lovisa.

Huomautuksia | Övriga uppgifter

Julkaisun pdf-versio löytyy verkkosivuiltamme www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

Publikationen finns i pdf-version på vår webbplats www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
2.	Kaupan alueen vaikutuksia keskustoihin.....	4
2.1.	Tammisto.....	4
2.2.	Porttipuisto.....	8
2.3.	Konala.....	11
2.4.	Roihupelto.....	13
2.5.	Nihtisilta ja Turvesolmu.....	15
2.6.	Johtopäätös.....	20
3.	Seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan alaraja 10.000 k-m ²	21
3.1.	Keskustakaupan alaraja pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella.....	21
3.2.	Keskustakaupan alarajan jakaminen päivittäistavara- ja erikoiskaupan alarajoiksi.....	23
3.3.	Vaikutukset läheisiin keskustoihin.....	23
4.	Seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan alaraja 6.000 k-m ²	24
4.1.	Lohja.....	26
4.2.	Karjaa.....	28
4.3.	Porvoo.....	30
4.4.	Loviisa.....	33
5.	Laaturajoittamattoman kaupan alueen uusi määräys.....	35

1. JOHDANTO

Uusimaa-kaava 2050 oli luonnoksena nähtävillä loka - marraskuussa 2018. Kaavan luonnoksesta saatiin lausuntoja koskien ”Elinkeinot ja kauppa” -teemaa. Palautteissa haluttiin mm. lisäperusteluja kaupan alueiden laaturajoittamattomuuteen ja merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen kaupan koon alarajan vaikutuksista keskustan elinvoimaisuuteen. Tässä selvityksessä tarkastellaan tarkemmin näitä teemoja.

Työssä selvitetään tiivistetysti:

1. Laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutuksia keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiin ja niiden kehittämiseen
 - a. Tammiston, Konalan, Roihupellon ja Porttipuiston kaupan alueilla sekä
 - b. Espoon laaturajoittamattomien kaupan alueiden (Nihtisilta ja Turvesolmu) yhdistämisen vaikutukset Kauniaisten keskustan kaupan palveluihin ja niiden kehittämiseen (yhdistetyn kaupan alueen mitoitus 200 000 k-m²)
2. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle määritetyn seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan koon alarajan (10 000 k-m²) vaikutusta pääkaupunkiseudun ulkopuolella (taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen keskustahakuisen kaupan merkitykseltään seudullisen koon alaraja on pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja pääkaupunkiseudulla sama)
 - a. läheisten keskuksien elinvoimaisuuteen sekä
 - b. keskustan ensisijaisuuteen kaupan sijoituspaikkana
3. Seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan koon alarajan (6000 k-m²) vaikutusta
 - a. keskustoihin ja muuhun palveluverkkoon, ottaen huomioon taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen tehtävät muutokset
 - b. kumpi alaraja on seudullisuuden näkökulmasta laskennallisesti lähempänä paikallista ostovoimaa 6000 k-m² vai 10.000 k-m²?
4. Kommentoidaan laaturajoittamattoman kaupan alueen määräykseen mahdollisesti lisättävää lausetta, jota Uudenmaan liitto on luonnostellut. Arvioidaan, onko lause kaupan tulinnan kannalta hyvä.

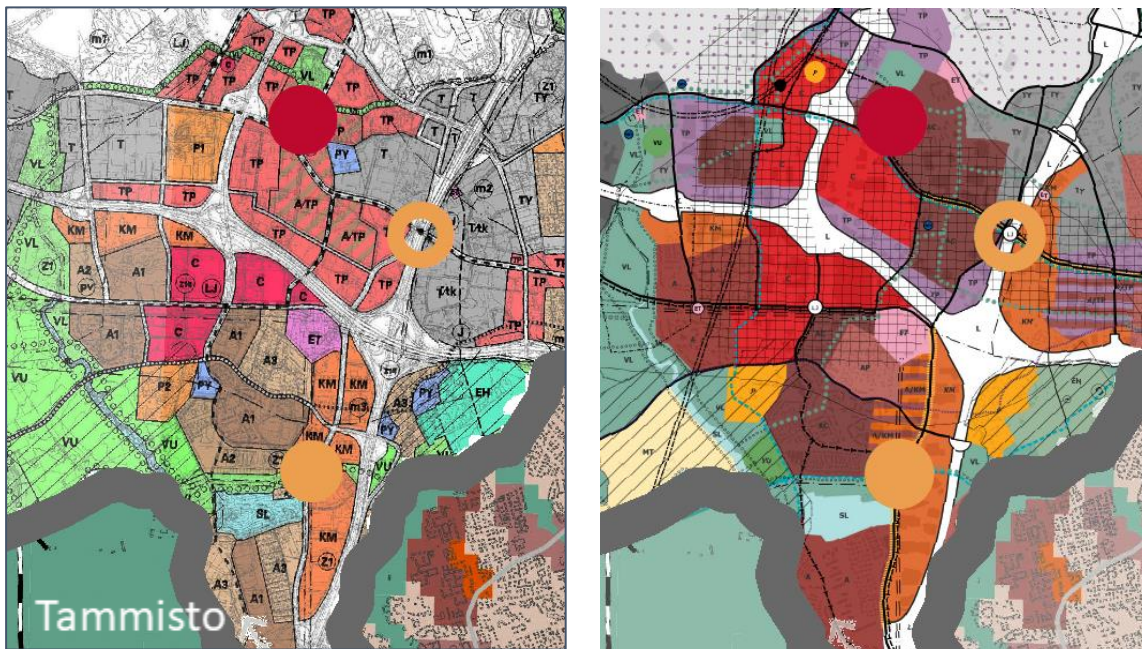
Jatkoselvitys täydentää Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -selvitystyötä sekä Herkkyystarkastelua. Selvityksen on tilannut Uudenmaan liitto. Selvityksen toteutuksesta ovat vastanneet projektipäällikkö Katja Koskela ja kaupan asiantuntija Tuomas Santasalo. Selvitystyö on toteutettu vuorovaikutteisesti Uudenmaan liiton asiantuntijoiden kanssa. Työn ohjausryhmässä ovat olleet aluesuunnittelun johtaja Merja Vikman-Kanerva, kaavoituspäällikkö Ilona Mansikka ja maakunta-arkkitehti Aila Elo. Työtä on lisäksi esitelty kaupan asiantuntijaryhmälle.

2. KAUPAN ALUEEN VAIKUTUKSIA KESKUSTOIHIN

Maakuntakaavan luonnoksesta saaduissa palautteissa pyydettiin lisäperusteluja kaupan alueiden laaturajoittamattomuuteen ja keskustavaikutuksiin pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkastellaan laaturajoittamattomien kaupan alueiden nykytilaa ja kehityssuunnitelmia sekä arvioidaan niin vaikutuksia läheisten keskustojen kehittämiseen.

2.1. Tammisto

Tammiston laaturajoittamaton kaupan alue ulottuu maakuntakaavan luonnoksessa Pakkalan kaupan alueeseen eli Jumbon kauppakeskukseen ja Vantaanporttiin. Se sijoittuu Aviapoliksen keskusta-alueen viereen Kehä III:n toiselle puolelle. Alue on siis merkittävän laaja.



Uusimaa 2050 -kaava-alueen kaupunkimarkkinat ja Vantaan yleiskaava 2007 sekä Vantaan yleiskaava 2020 -luonnos (oikea)

Nykyinen merkitys palveluverkossa

Tammisto sisältäen koko tarkastelualueen on suuri ja vetovoimainen seudullinen kaupan keskittymä. Se on monipuolinen kaupan keskittymä, josta löytyy sekä keskustapalveluita että kaupan alueen palveluita. Alueelle suuntautuu asiointia mm. koko Vantaalta, Helsingin pohjois- ja koillisosista sekä KUUMA-kunnista.

Tammiston kaupan alueella on suuria kaupan yksiköitä, päivittäistavarakauppaa, hypermarket-kauppaa, tilaa vaativaa kauppaa ja erikoiskauppaa sekä suurina hallimyymlöinä että pienissä kauppakeskuksissa. Alueella liiketilaa noin. 115.000 k-m². Yli puolet alueen liiketilasta on keskustakauppaa (eli päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa tai keskustapalveluita). Vuonna 2016 tilaa vaativan kaupan osuus oli arviolta 46 % ja alueen erikoiskaupan tarjonta on tästä yhä kasvanut.

Pakkalan kaupan tarjonta keskittyy Jumbon ja siihen yhdistyvän Flamingon kauppakeskuksiin. Jumbo on Suomen ja pääkaupunkiseudun 2.suurin kauppakeskus, jossa on yli 12 miljoonaa kävijää (2017). Flamingo täydentää Jumbon tarjontaa vapaa-ajan palveluillaan.

Vantaanportti sijoittuu Pakkalan länsipuolelle. Alueella on suuria kaupan yksiköitä osittain ns. retail park -tyyppisesti. Alueella on tilaa vaativaa kauppaa, päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja palveluita. Liiketilaa Vantaanportissa noin 32.000 k-m².

Vantaa on kehittänyt Pakkalan aluetta yhtenä aluekeskustana ja alueelle on sijoittunut tiivistä keskusta-asumista, mutta keskustamaisia palveluita asuntojen kivijalkaan ei ole syntynyt. Alueen palvelut keskittyvät Jumboon ja Tammiston alueelle. Alueella myös vähäisesti lähipalveluita alueen asukkaille mm. Alepa.

Tammisto, Pakkala, Vantaanportti

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m ²	Yhteensä	Keskustakauppaa
Tammisto	115 000	yli 50 %
Pakkala	280 800	arvio 80%
Yhteensä	395 800	alle 30 %
pyöristettynä nykyinen liiketila	400 000	

Tammisto, lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016

Pakkala, lähde: Vantaan kaupunki / Rakennusten kerrosala

Enimmäismitoitus uutta liiketilaa	500 000 100 000
--------------------------------------	--------------------

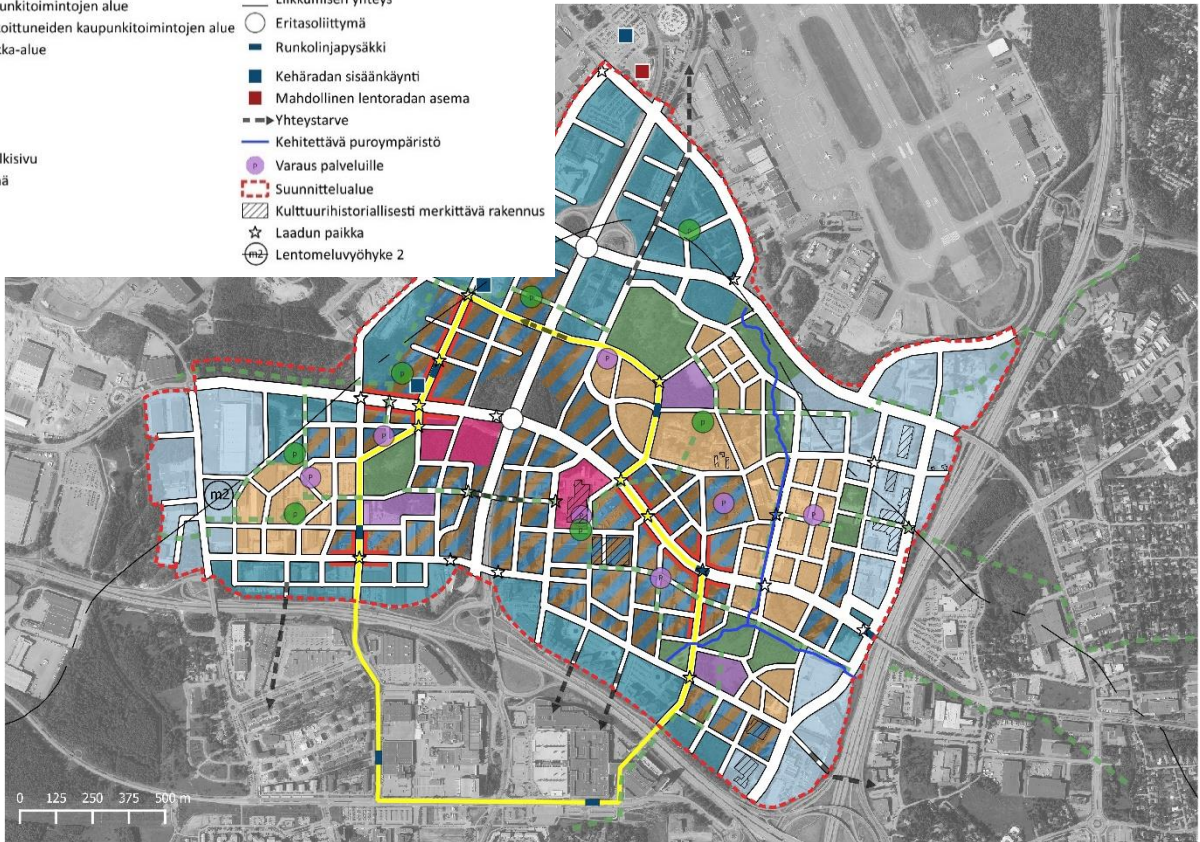
Aviapoliksen alueella on kaupan palvelutarjontaa tällä hetkellä hyvin vähän ja se painottuu hallityypiseen tekniseen ja tilaa vaativaan kauppaan. Keskustakauppaa ei Aviapoliksen alueelle ole juurikaan lukuun ottamatta Lentokentän aluetta. Asukkaita alueella on myös hyvin vähäisesti samoin kuin siis kuluttajapalveluita. Alue tulee muuttumaan tulevaisuudessaan merkittävästi.

Palveluverkon kehittämisen tavoitteet

Pakkalan aluetta on kehitetty aluekeskustana ja nyt tämän rinnalla kehitetään Aviapoliksen keskustaa. Alueelle on tehty kaavarunko, jonka mukaan: ”Yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa tehdään uudesta Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.” Pakkalan siis katsotaan tulevaisuudessa olevan osa Aviapoliksen keskustaa: ”Kaksi keskustaa yhdistetään urbaanien korttelien nauhalla ja miellyttävillä pääkaduilla. Pääkatujen kehää painotetaan laadullisissa valinnoissa ja asiointi-intensiivisten toimintojen sijoittamisessa sekä ohjataan näiden katujen kautta valtaosa julkisesta liikenteestä ja asiointivirroista.” (Lähde: Aviapoliksen kaavarunko ja siihen liittyvät aineisto)

Merkinnät ja määräykset

- | | |
|--|---|
| Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue | Liikkumisen yhteys |
| Asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue | Eritasoliittymä |
| Intensiivinen työpaikka-alue | Runkolinjapysäkki |
| Työpaikka-alue | Kehäradan sisäänkäynti |
| Palvelujen alue | Mahdollinen lentoradan asema |
| Yleisömagneetti | Yhteystarve |
| Virkistysalue | Kehitettävä puroympäristö |
| Vahva kaupallinen julkisivu | Varaus palveluille |
| Kiinnostavuuden kehä | Suunnittelualue |
| Korttelipuisto | Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus |
| Viheryhteys | Laadun paikka |
| | Lentomeluvyöhyke 2 |

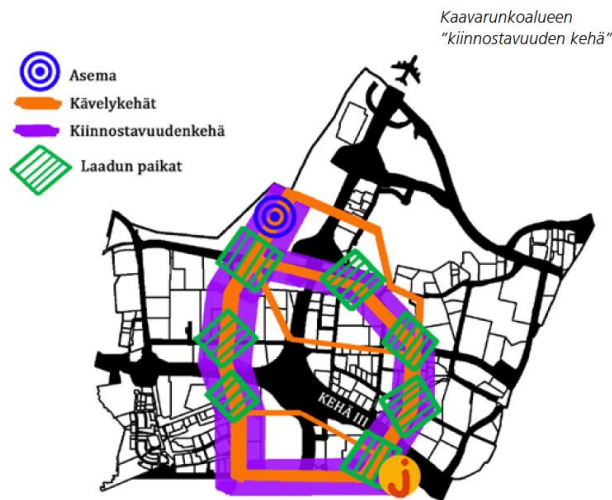


Aviapoliksen kaavarunko
Vantaan kaupunki 14.2.2016

Aviapoliksen keskustasta on tavoitteena tehdä käveltävän kokoista kaupunkia, jossa voi viihtyä ja vii-
pyä. Aluetta kehitetään 20.000 asukkaan ja 60.000 työpaikan kaupunkina. Uudet asukkaat mahdollis-
tavat alueen ostovoiman kasvun myötä uusien kauppojen ja kaupallisten palveluiden rakentamisen
alueelle.

Aviapoliksen alueelle suunnitellaan sijoittuvan päivittäistavarakauppaa ja paikallisia palveluita. Ne
rakentuvat kaupunkimaisesti katujen varsille. Alueelle muodostuu useita paikallisia keskusta-alueita
palveluineen. Erityisesti muun erikoiskaupan palvelut tullaan kuitenkin hakemaan suurelta osalta
kauppakeskus Jumbosta. Paljon tilaa vaativan kaupan tuotteet ostetaan pääsääntöisesti myös muu-
alta.

Vantaan yleiskaavan luonnoksessa Tammiston alueelle ei osoiteta päivittäistavarakaupan suuryksi-
köitä. Jumbon alue on keskustatoimintojen aluetta, eli alueella ei ole rajoituksia kaupan laadulle.
Aviapoliksen ja Jumbon kautta tulee kulkemaan Vantaan ratikka, joka kulkee Mellunmäestä Haku-
nilan ja Tikkurilan kautta Lentoasemalle.



Lähde: Aviapoliksen kaavarunko- Lähtökohdat ja tavoitteet

Maakuntakaavan laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutukset Aviapoliksen keskustan kehittämiseen

Tammiston alue on jo nyt yksi merkittävistä keskustakaupan keskittymistä pääkaupunkiseudulla. Alueelle voi sijoittua uutta liiketilaa 100.000 k-m² eli nykytilanteeseen verrattuna + 25 %.

Aviapolista kehitetään kaupunkimaisena keskustana, mutta realistisena pidetään, että alueen erikoiskaupan tarjonta keskittyy Jumboon. Aviapolikseen keskittyy päivittäistavara kauppaa ja paikallisia palveluita. Näin ollen keskustavaikutukset Aviapolikseen ovat suurimmat, jos Pakkalan tai Tammiston alueelle sijoittuu uusia suuria päivittäistavara kauppia tai paikallispalveluita. Tällä hetkellä alueella on päivittäistavara kaupan tarjontaa jo merkittävän paljon sekä Jumbossa että Tammistossa.

Aviapoliksen alueelle ei todennäköisesti sijoitu seudullisesti merkittävää erikoiskauppaa, vaikka Tammiston alue olisi maakuntakaavassa tiva-kaupan alue. Aviapoliksen palvelut keskittyvät kadunvarsiin ja paikalliskeskukseen, ja ne eivät sijaintipaikkana houkuttele merkitykseltään seudullista erikoiskauppaa. Erikoiskauppa keskittyy suuriin keskuksiin, jotka ovat seudullisesti hyvin saavutettavissa.

Aviapoliksen keskusta sijoittuu kaupunkirakenteeseen, irti pääteistä, ja sen seudullinen saavutettavuus jää Jumbon ja Tammiston ”varjoon”.

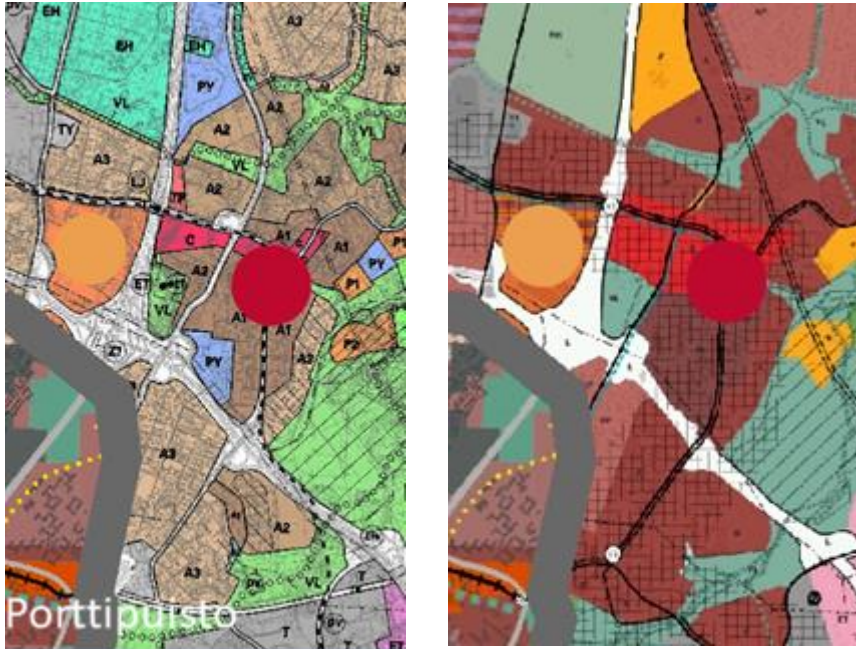
Vantaan ratikan suunnitellaan kulkevan sekä Jumbon että Aviapoliksen kautta, joten näiden alueiden kestävä saavutettavuus raideliikenteellä on yhtäläinen, lisäksi Tammiston läpi kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Alueelle voitaisiin tehdä rajoitus merkitykseltään seudullisen päivittäistavara kaupan sijoittumisesta, mutta yhä edelleen alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavara kauppaa esim. suuria supermarketteja, joiden vaikutus Aviapoliksen kaupan kehittämiseen on myös merkittävä.

Tämä selvityksen pohjalta voidaan esittää uuden merkitykseltään seudullisen päivittäistavara kaupan rajaamista alueelta, vaikkakin sillä ei todennäköisesti ole merkittävää vaikutusta kaupan verkkoon johdun nykyisestä merkittävän suuresta päivittäistavara kaupan määrästä Pakkalan ja Tammiston alueilla. Näin ollen laaturajoittamattomilla kaupan alueilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia läheisiin keskustoihin.

2.2. Porttipuisto

Porttipuisto sijoittuu Lahdenväylän ja Kehä III:n risteysalueelle. Hakunilan keskusta jää Lahdenväylän toiselle puolelle. Se tulee kasvamaan kiinni Lahdenväylään.



Uusimaa 2050 -kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Vantaan yleiskaava 2007 sekä Vantaan yleiskaava 2020 -luonnos (oikea)

Nykyinen merkitys palveluverkossa

Porttipuisto on suuri ja vetovoimainen merkitykseltään seudullinen kaupan keskittymä. Alueelle suuntautuu asiointia mm. koko Vantaalta, Helsingin pohjois- ja koillisosista sekä KUUMA-kunnista.

Alue on monipuolinen kaupan keskittymä, josta löytyy kaupan alueen palveluita ja keskustapalveluita lähinnä suurissa myymälöissä. Alueella on mm. Ikea, jonka merkitys alueen vetovoimalle on suuri. Kauppakeskusmainen palvelurakenne puuttuu alueelta, mutta alueelle on rakenteilla Outlet-keskus, johon sijoittuu muotikauppaa yms. erikoiskauppaa. Alueella ei ole päivittäistavarakauppaa.

Outlet-keskus sijoittuu toiminnallisesti irralleen Porttipuiston muusta kaupan alueesta. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueiden yhdistämisen kehän ylitse kevyenliikenteen sillalla, jolloin alueiden välinen saavutettavuus paranee.

Hakunilan keskusta sijoittuu runsaan kilometrin päähän Lahdenväylän toiselle puolelle. Keskustassa on päivittäistavarakauppaa ja paikallispalveluita. Keskustakaupan pinta-ala jää arvion mukaan alle 10.000 kerrosneliometriin. Keskusta palvelee paikallisia asukkaita, mutta erikoiskaupan palvelut haetaan alueen ulkopuolelta mm. Jumbosta, Itäkeskuksesta ja Porttipuistosta.

Porttipuisto

Nykyinen liiketila ja mitoitus

	k-m2	Yhteensä	Keskustakauppaa
Porttipuisto		105 000	60 %
Enimmäismitoitusta liiketilaa		200 000	
		95 000	

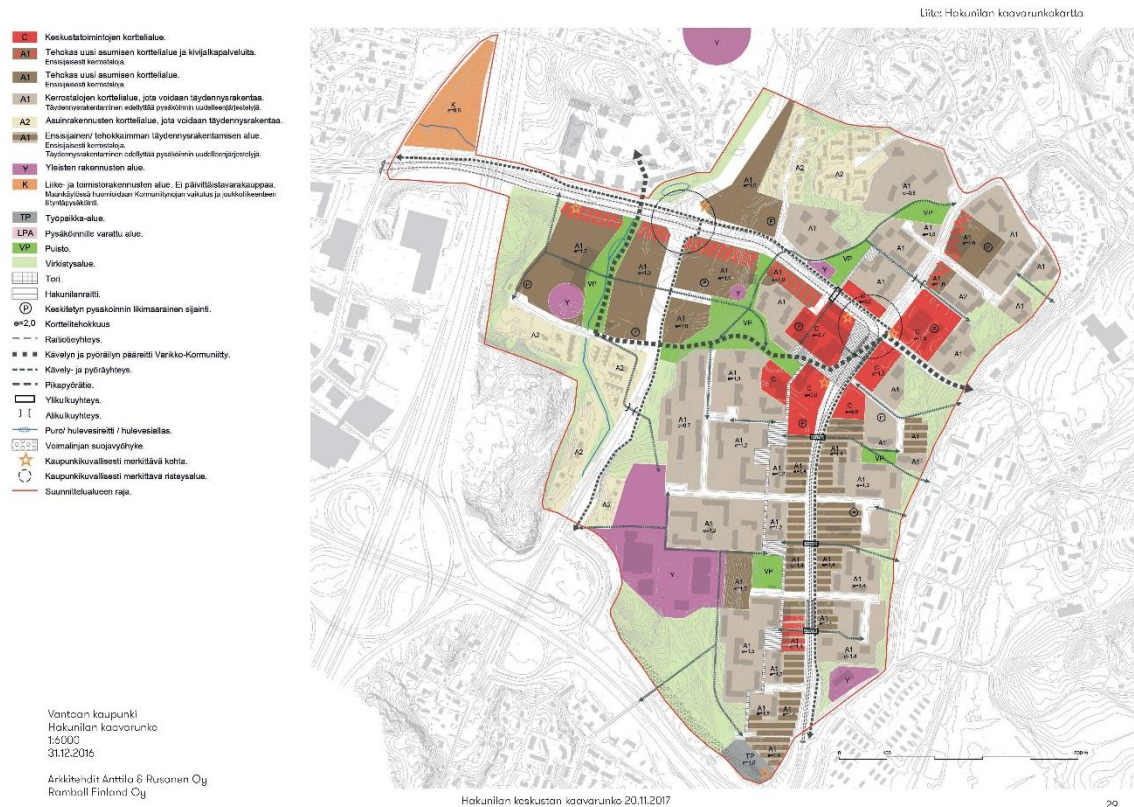
Nykyinen liiketila sisältää tulevan Outlet-keskittymän

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016 ja Vantaan ajantasa-asemakaava

Palveluverkon kehittämisen tavoitteet

Hakunilan keskustaa on kehitetty vuosia, mutta kaupan palveluiden kehitystä ei ole alueella merkittävästi tapahtunut.

Vantaan ratikka tulee kulkemaan Hakunilassa keskustan läpi ja sen uskotaan edistävän keskustan kehittämistä. Alueelle suunnitellaan paikalliskeskusta nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Keskukseen tulee päivittäistavaraa ja paikallisia palveluita. Alueen asutus tulee kasvamaan kiinni Lahdenväylään.



Hakunilan keskustan kaavarunko 20.11.2017

Porttipuiston aluetta kehitetään kaupan alueena, mutta alueen pohjoisosa on yleiskaavan luonnoksessa osoitettu asumiseen muuntuvaksi kaupallisten palveluiden alueeksi. Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille puistoille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Maakuntakaavan laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutukset Hakunilan keskustan kehittämiseen

Porttipuiston alue on jo nyt monipuolinen kaupan keskittymä, mutta kaupan rakenne painottuu suuriin yksiköihin. Keskustakauppaa on lähinnä olemassa olevien myymälöiden sisällä (mm. Ikea). Outletin rakentamisen jälkeen keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta alueella kasvaa. Alueella ei ole päivittäistavarakauppaa tai paikallispalveluita.

Alueelle voi sijoittua uutta liiketilaa lähes 100.000 k-m².

Hakunilaa kehitetään kaupunkimaisena keskustana, jossa on päivittäistavarakauppaa ja palveluita lähialueen asukkaille. Keskustaa ei kehitetä merkitykseltään seudullisena kaupan keskuksena. Näin ollen keskustavaikutukset Hakunilaan ovat suurimmat, jos Porttipuiston alueelle keskittyy suuria päivittäistavarakauppoja tai paikallispalveluita.

Hakunilan keskustaan ei sijoitu merkittävästi erikoiskauppaa, vaikka Porttipuiston alue olisi maakuntakaavassa tiva-kaupan alue. Hakunilan keskusta jää tarjonnaltaan niin pieneksi, eikä se sijaintipaikana houkuttele erikoiskauppaa. Erikoiskauppa keskittyy suuriin keskuksiin, jotka ovat seudullisesti hyvin saavutettavissa. Hakunilan keskusta sijoittuu kaupunkirakenteeseen, irti pääteistä, ja sen seudullinen saavutettavuus jää mm. Itäkeskuksen ja Jumbon varjoon.

Vantaan ratikan suunnitellaan kulkevan sekä Hakunilan että Porttipuiston kautta, joten näiden alueiden kestävä saavutettavuus raideliikenteellä on yhtäläinen.

Alueelle voitaisiin tehdä rajoitus merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan sijoittumisesta, mutta yhä edelleen maakuntakaava mahdollistaa alueelle sijoitettavan merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa esim. suuria supermarketteja, joilla voi olla vaikutusta Hakunilan kaupan kehittämiseen.

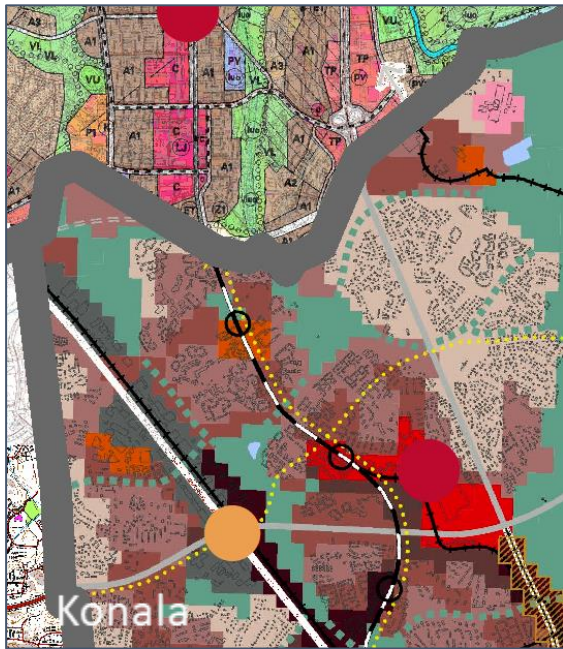
Porttipuiston alueen kehittyessä asumisen alueena, alueelle voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa lähialueen asukkaiden tarpeita vastaavaksi, mutta näiden merkitys on paikallinen, ei seudullinen. Tällä ei ole vaikutusta Hakunilan kauppaan.

Tämä selvityksen pohjalta ehdotetaan uuden merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan rajaamista alueelta. Tällä ei kuitenkaan todennäköisesti ole kovin merkittävää vaikutusta palveluverkoon, koska alueelle voidaan joka tapauksessa osoittaa paikallisia kohtalaisen suuriakin päivittäistavarakauppoja, joilla vaikutukset ovat samansuuntaiset. Näin ollen laaturajoittamattomalla kaupan alueella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Hakunilan keskustaan.

2.3. Konala

Konala sijoittuu Vihdintien varteen, mutta kaupan tonttiliittymät ovat Vihdintien suuntaisilla paikalliskaduilla. Alueelle on muutamia risteyskäsiä Vihdintieltä.

Kannelmäen keskusta on lähin keskusta-alue, mutta se on autoliikenteellä saavutettavissa Kehä I:lta, kun taas Konalan kaupan alueen saavuttaa Vihdintieltä.



Uusimaa 2050 kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Helsingin yleiskaava

Nykyinen merkitys palveluverkossa

Konalan alue on merkittävä autokaupan keskittymä pääkaupunkiseudulla. Alueella on autokaupan lisäksi myös muuta tilaa vaativaa kauppaa. Alueella asioidaan koko pääkaupunkiseudulta. Alue on hyvin pitkänomainen, eikä se muodosta kovin yhtenäistä toiminnallista kokonaisuutta. Vihdintie sekä Kehä I jakavat alueen useaan toiminnalliseen keskittymään.

Konalan alueella on Ristikon kauppakeskus, jossa on päivittäistavarakauppaa, palveluita sekä jonkin verran erikoiskauppoja. Liiketilaa Ristikossa on noin 11.000 m². Kauppakeskus palvelee lähinnä Malminkartanon, Konalan ja Pitäjänmäen asukkaita eli on merkitykseltään enemmän paikallinen, kuin vetäisi laajasti seudullisia asiakkaita.

Kannelmäen keskusta muodostuu Kaaren kauppakeskuksen ympäristöön. Kauppakeskuksessa on hypermarket-kauppaa sekä runsaasti erikoiskauppaa ja palveluita. Liiketilaa kauppakeskuksessa on lähes 50.000 m² ja se on viidenneksi suurin kauppakeskus pääkaupunkiseudulla. Kauppakeskus palvelee pääasiassa Läntisen Helsingin asukkaita.

Kauppakeskus on Kannelmäen asemasta noin kilometrin päässä. Kannelmäessä on myös lähipalveluita aseman seudulla sekä Vanhaistentien ostarissa. Kokonaisuudessaan Kannelmäessä on keskusta-kaupan pinta-alaa arvion mukaan noin 60.000 k-m².

Konala

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m2	Yhteensä	Keskustakauppaa
Konala	100 000	30 %
Enimmäismitoitus	300 000	
uutta liiketilaa	200 000	

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016

Palveluverkon kehittämisen tavoitteet

Vihdintien varsi Konalassa on Helsingin yleiskaavassa osittain osoitettu kantakaupungin keskustaksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Osa Vihdintien varren ympäristöstä on toimitila-alueita, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen julkisten palveluiden ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Alueelle voidaan Konalassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoitua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei toimitila-alueella sallita.

Alueelle on osoitettu myös lähikeskustan (C3) merkintä Kauppakeskus Ristikon ympäristöön.

Vihdintien varteen on yleiskaavassa osoitettu pikaraitiotie eli joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.

Kannelmäen keskusta on yleiskaavassa liike- ja palvelukeskustan C1 aluetta.

Maakuntakaavan laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutukset Kannelmäen keskustan kehittämiseen

Kannelmäen keskusta on jo nyt monipuolinen hyvin saavutettavissa oleva kaupan keskus. Alueella on tiivistä asutusta. Kannelmäen kaupalliset palvelut keskittyvä Kauppakeskus Kaareen. Aseman ympäristössä kehitetään lähipalveluita. Alueella on maltillisesti asukaskasvua, mutta merkittävää kaupan kasvua ei alueelle on suunnitelmassa.

Vihdintien vartta kehitetään osittain uutena keskustamaisena alueena, jolloin sen merkitys palveluverkossa tulee muuttumaan nykyisestä. Osin aluetta kehitetään nykyisen kaltaisena toimitila-alueena ja tilaa vaativan kaupan alueena.

Konalan alueen palveluiden kasvupotentiaali on maakuntakaavan luonnoksen mukaan suuri. Tällä hetkellä alueella on pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja pienimuotoinen kauppakeskus.

Jos uusi liiketila toteutuisi Konalassa kokonaisuudessaan yhtenä kauppakeskuksena, muuttuisi Konalan asema seudullisessa palveluverkossa Leppävaaran, Jumbon ja Itäkeskuksen tyyliksi monipuolisen keskustakaupan kauppapaikaksi. Tällä voisi olla kuihduttava merkitys Kannelmäen kauppakeskukseen, jolloin riski olisi, että se muuttuisi nykyisestä monipuolisesta kauppakeskuksesta enemmän paikallispalveluiden ja päivittäistavarakaupan keskuksiksi. Helsingin tavoitteissa ei kuitenkaan ole muodostaa uutta seudullista keskustaa Konalan alueelle.

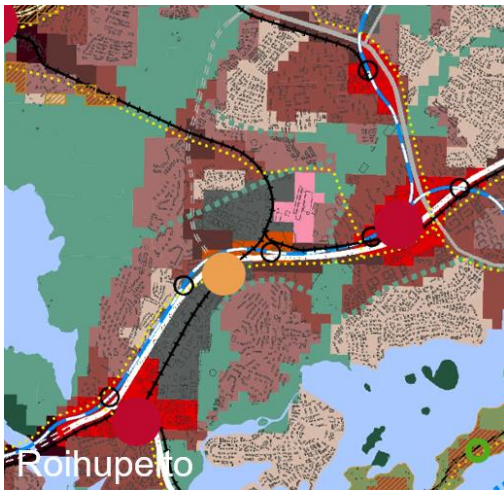
Jos Konalan alueelle sijoittuu pienempiä kauppakeskuksia tai erikoiskauppaa suurina hallityyppeinä myymälöinä, ei sillä ole merkitystä Kannelmäen keskustan asemaan alueen pääkeskuksena. Alueella

on riittävästi lähiasukkaita ja se on erittäin hyvin saavutettavissa sekä lähialueilta että seudullisesti, ettei tämän tyyppinen kaupan rakenne Konalassa ole merkittävä Kannelmäen keskustalle.

Päivittäistavarakaupan tarjonta Kannelmäessä on niin vahvaa, alueella niin paljon lähiasukkaita ja etäisyydet ja yhteydet Konalan alueelle sen verran hankalat, ettei Konalan alueelle sijoittuvalla päivittäistavarakaupalla ole vaikutusta Kannelmäen päivittäistavarakaupan tarjontaan.

2.4. Roihupelto

Roihupelto on laaja kaupan alue ulottuen Roihupellon alueelta aina Herttoniemen keskusta-alueeseen. Lähimmät keskustat ovat Herttoniemi ja Itäkeskus.



Uusimaa 2050 kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Helsingin yleiskaava

Alue on Herttoniemen puolella merkittävä autokaupan ja tilaa vaativan kaupan keskittymä. Roihupeltoon keskittyy rauta- ja sisustuskaupan palveluita Lanternan kauppakeskukseen. Alue on laaja ja monipuolinen tilaa vaativan kaupan alue, eikä alueella ole juurikaan keskustahakuista erikoiskauppaa. Alueella on yksi päivittäistavarakauppa.

Alueella asioidaan Helsingistä sekä myös itäiseltä Uudeltamaalta. Mutta autokaupan keskittymä voi vetää asiointia koko pääkaupunkiseudulta.

Alueella on Siilitien metroasema.

Roihupellon alueelta on Itäkeskukseen matkaa noin kilometri ja alue rajautuu Herttoniemen puolella Herttoniemen keskusta-alueeseen. Kaupunkirakenteessa ei ole selkeästi nähtävissä, missä alkaa Herttoniemen keskusta-alue ja missä kaupan alue.

Itäkeskus on merkittävä itäistä kaupunkialuetta sekä itäistä Uuttamaata palveleva kaupunkikeskusta. Alueella on Itäkeskuksen kauppakeskus (80.000 m²), Eastonin kauppakeskus (20.000 m²) sekä Prisma-keskus (14.000 m²). Itäkeskuksen vieressä toimii myös Puhoksen ostari. Yhteensä näissä kaikissa on kaupan pinta-alaa arviolta 120.000 m². (Kauppakeskusten pinta-ala, lähde: Kauppakeskukset 2018, Suomen kauppakeskusyhdystys ry)

Herttoniemi on yksi Helsingin aluekeskustoista, mutta sen merkitys kaupan keskittymänä jää enemmän paikallisia asukkaita palvelevaksi kauppapaikaksi. Alueella on monipuolisesti päivittäistavarakauppaa sekä jonkin verran erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Alueen rakenne Itäväylän mo-

lemmin puolin on hajanainen eikä alue muodosta näin ollen vetovoimaista ja tarjonnaltaan monipuolista keskustaa. Herttoniemen alueelta suuntautuu erikoiskaupan asiointia mm. Itäkeskukseen, Rediin ja Helsingin keskustaan. Herttoniemen keskustan alueella (yleiskaavan keskusta-alue) on kaupan pinta-alaa yhteensä noin 55.000 k-m² (Lähde: WSP Karttoitus 2019).

Roihupelto

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m2	Yhteensä	Keskustakauppaa
Roihupelto	150 000	15 %
Enimmäismitoitus	300 000	
uutta liiketilaa	150 000	

Lähde: WSP karttoitus 2017

Palveluverkon kehittämisen tavoitteet

Roihupellon alue on Helsingin yleiskaavassa toimitila-alueita, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen julkisten palveluiden ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Alueelle voidaan Roihupellossa-Herttoniemessä osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavara- ja suuryksiköitä ei toimitila-alueella sallita.

Alueelle on osoitettu uusi metroasema ja sen ympäristöön lähikeskusta (C3). Itäkeskus ja Herttoniemi ovat Helsingin yleiskaavassa molemmat liike- ja palvelukeskustoja (C1).

Itäkeskuksessa on potentiaalia kaupan palveluiden kehittämiseksi, mm. Eastonin toinen vaihe on vielä toteutumatta. Puhoksen ostoskeskusta suunnitellaan kehitettävän asumisen ja palveluiden korttelina. Itäkeskus on tulevan Raidejokerin pääteasema ja yhteys metroon. Asemanympäristöä ollaan kehittämässä.

Herttoniemeeseen suunnitellaan Hertsin lähipalvelukeskusta. Hertsin rakentuu uuden Prisman ja jo olemassa olevan Megahertsin palveluiden ympärille. Lähipalvelukeskuksen ideana on tarjota sellaisia palveluita, joita alueen asukkaat käyttävät päivittäin. Ruokakauppojen ja ravintoloiden lisäksi Hertsin avataan kaupunginkirjasto, nuorisotila, päiväkotit sekä liikunta- ja hyvinvointipalveluita. Hertsin on voimakkaasti kehittyvän Herttoniemen uusi keskusta: asiointi- ja kohtaamispaikka julkisen liikenteen keskipisteessä. Hertsin valmistuessa vuonna 2020 sen vaikutuspiirissä asuu noin 50 000 helsinkiläistä. Rakenteilla oleva Hertsin yhdistyy valmistuessaan Megahertsin. Yhdistetyn lähipalvelukeskuksen pinta-ala tulee olemaan kokonaisuudessaan noin 23 000 m².

Maakuntakaavan laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutukset Itäkeskuksen ja Herttoniemen keskustan kehittämiseen

Roihupelto on nykyään monipuolinen tilaa vaativan kaupan keskittymä. Jos maakuntakaavan mahdollistama uusi liiketila toteutuu keskustakauppana, alueen merkitys palveluverkossa muuttuu.

Jos uusi liiketila toteutuisi Roihupellossa kokonaisuudessaan yhtenä kauppakeskuksena, se muuttaisi alueen Itäkeskuksen ja Jumbon tyyliseksi monipuoliseksi keskustahakuisen kaupan kauppapaikaksi.

Itäkeskus on itsessään kuitenkin niin monipuolinen ja hyvin saavutettavissa oleva kauppapaikka, ja lähiasutusta on merkittävän paljon, ettei Roihupellon kaupan alueen kehittämisellä arvioida olevan

merkittävää vaikutusta Itäkeskuksen vetovoimaan ja keskustan kehittämiseen mm. Raidejokerin myötä. Roihupelto jää tämän vetovoiman varjoon.

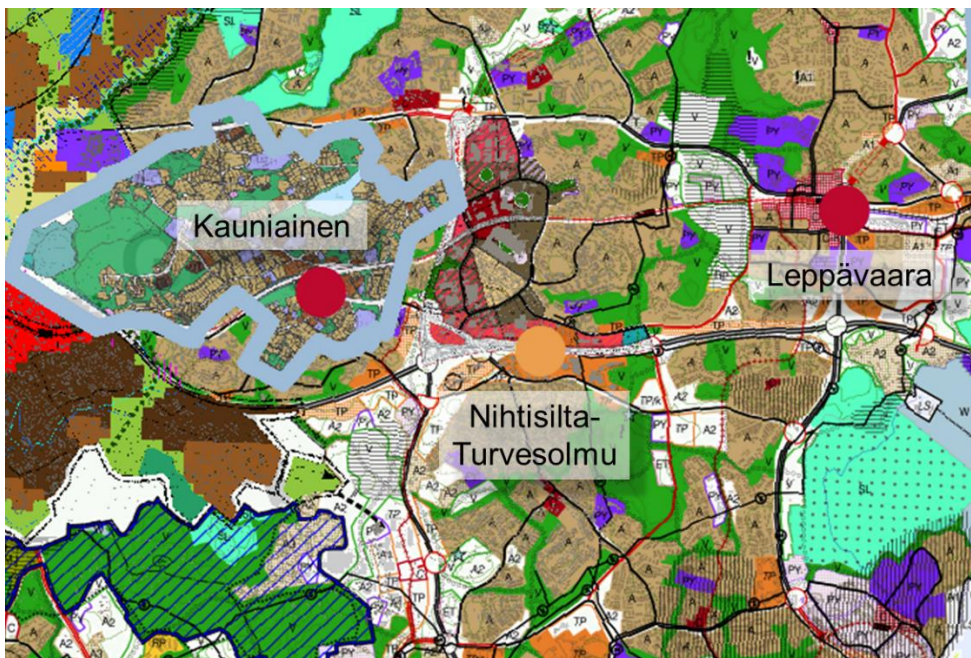
Herttoniemessä ei ole potentiaalia eikä kehittämissuunnitelmia monipuoliseksi seudullisesti merkittäväksi erikoiskaupan kauppapaikaksi. Itäkeskus ja Redi ovat niin lähellä, ja erikoiskaupan ostokset suuntautuvat suurelta osin näihin keskuksiin Helsingin keskustan ohella. Näin ollen kauppakeskusratkaisulla ei ole niin kovin suurta vaikutusta palveluverkossa Herttoniemen kannalta. Erikoiskaupan asiointi Rediin ja Itäkeskukseen todennäköisesti hieman vähenisi, mutta paikallispalvelut jäisivät arvon mukaan kuitenkin Herttoniemen keskustaan, kuten ne ovat nykyin kehittyneet ja kehittyvät Itäkeskuksen ja Redin välissä.

Jos Roihupellon alueelle sijoittuu erikoiskauppaa suurina hallityyppisinä myymälöinä, ei sillä ole merkitystä Itäkeskuksen tai Herttoniemen keskustan asemaan aluein pääkeskuksina. Alueilla on riittävästi lähiasukkaita ja ne ovat erittäin hyvin saavutettavissa, ettei tämän tyyppinen kaupan rakenne Roihupellossa ole merkittävä läheisille keskustoille.

Päivittäistavarakaupan tarjonta sekä Herttoniemessä että Itäkeskuksessa on niin vahvaa, ja alueella niin paljon lähiasukkaita, ettei Roihupellon alueelle sijoittuvalla päivittäistavarakaupalla ole merkittävää vaikutusta keskustojen päivittäistavarakaupan tarjontaan.

2.5. Nihtisilta ja Turvesolmu

Nihtisilta ja Turvesolmu on maakuntakaavan luonnoksessa osoitettu molemmat merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueiksi. Espoon kaupunki on esittänyt toiveensa näiden alueiden yhdistämisestä maakuntakaavassa. Yhdistetyn kaupan alueen mitoitus olisi näiden alueiden maakuntakaavan luonnoksessa esitetyt mitoitukset yhteensä eli 200 000 k-m².



Uusimaa 2050 kaavaluonnoksen kaupan merkinnät sekä Espoon eteläosien yleiskaava ja Kerän osayleiskaava

Nykyinen merkitys palveluverkossa

Nihtisillan kaupan alueella ei ole vielä kaupan palveluita lukuun ottamatta liikenneasemaa ravintola-palveluineen. Alueen välittömässä läheisyydessä on Nihtisillassa S-market sekä Mankkaan puolella K-supermarket ja muutamia lähipalveluita. Ne palvelevat paikallisia lähialueen asukkaita.

Turvesolmun alueelle on rakentumassa kauppakeskittymä Retail Park Laajalahti. Sen ensimmäinen vaihe on valmistunut ja alueelle on sijoittunut päivittäistavarakauppa sekä laajan tavaravalikoiman kauppa Tokmanni ja sisäleikkipuisto. Toinen vaihe on rakentumassa ja alueelle sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa.

Alue palvelee pääosin Leppävaaran ja Tapiolan aluetta, mutta alueelle on myös hyvät yhteydet Espoon keskuksen alueelta sekä läntisestä Helsingistä. Lähialueella ei ole tällä hetkellä muita tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoja.

Kauniaisen keskusta on monipuolinen paikallispalveluiden keskusta. Alueella on monipuolisesti päivittäistavarakauppaa sekä palveluita ja yksittäisiä erikoiskauppoja. Kauniaisten keskusta palvelee kauniaislaisia, mutta myös espoolaisia kaupungin rajan tuntumassa. Keskustassa on kaupan pinta-alaa arvion alle 10.000 k-m². Monipuolinen erikoiskaupan asiointi suuntautuu alueelta Leppävaaraan, Matinkylään ja Tapiolaan.

Nihtisilta ja Turvesolmu

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m2	Yhteensä	Keskustakauppaa
Nihtisilta		
Turvesolmu		
rakenteilla, osin valmis	25 000	16 %
Nihtisilta-Turvesolmu	25 000	
Enimmäismitoitus		
Nihtisilta	100 000	
Turvesolmu	100 000	
Yhteensä	200 000	
uutta liiketilaa	175 000	

Lähde: Turvesolmun asemakaava

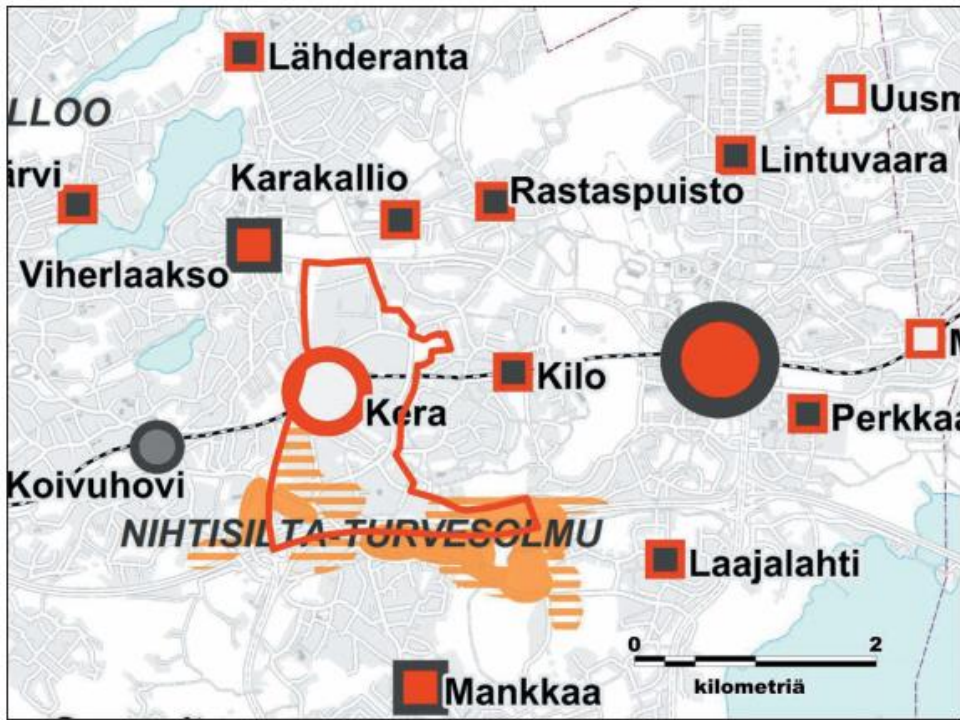
Palveluverkon kehittämisen tavoitteet

Nihtisillan ja Turvesolmun kaupan alueet yhdistyvät osittain Keran osayleiskaavassa, joka ulottuu osin Turvesolmun myös alueelle. Espoon suunnitelmissa alueita kehitetään yhtenä kaupan alueena.

Alueelle on Keran osayleiskaavassa osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueita. Alueelle voidaan osoittaa toimitilojen ja palveluiden lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sellaista kauppaa, joka vaativaa paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueelle ei saa sijoittaa uusia päivittäistavarakaupan myymälöitä eikä päivittäistavaramyyntiä sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on Nihtisillassa enintään ½ ja Turvesolmulla enintään ½.

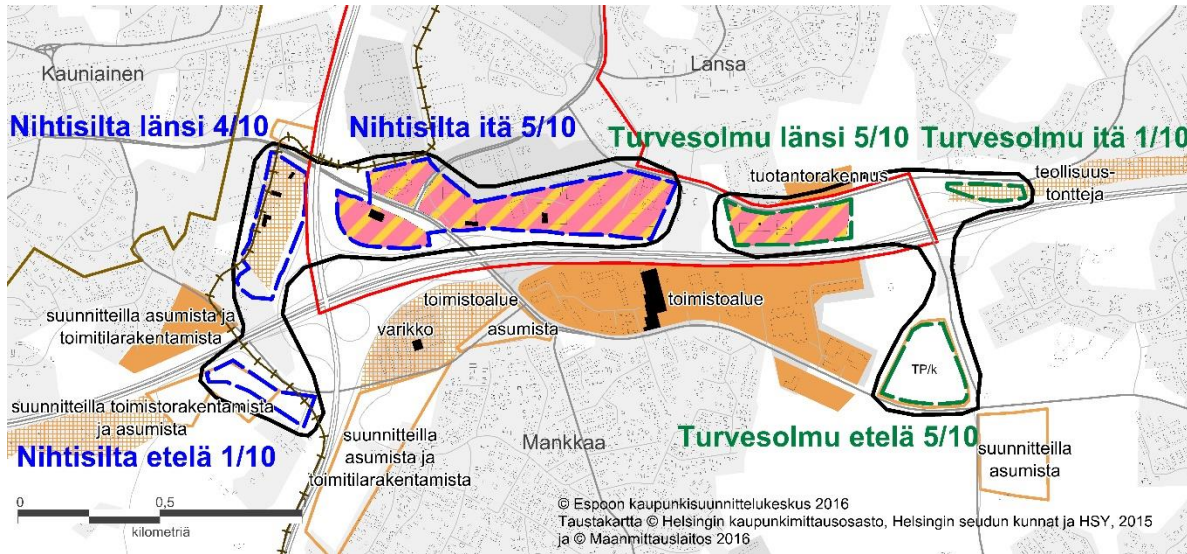
Keran osayleiskaavaan on merkitty varaus pikaraitiotielle Keran aseman kautta Nihtisillan kaupan alueen viereen jatkuen tästä Matinkylään.

Jatkossa Espoossa tullaan suunnittelemaan Sinimäen aluetta, mutta tavoitteita alueen kehittämiseksi ei ole määritelty. Alueella on tällä hetkellä suuri supermarket (K-supermarket Mankkaa) ja tämän yhteydessä lähipalveluita. Tokmanni muutti syksyllä 2018 tästä K-supermarketin kiinteistöstä Turvesolmun kaupan keskittymään. Sinimäen alueella on myös puutarhapalvelumyymälä.



Espoon kaupan palveluverkkosuunnitelma Nihtisillan-Turvesolmun lähialueella

Lähde: Espoon kaupunki, Keran osayleiskaavan liite 10



Nihtisillan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön osa-alueet ja osuus (X/10) enimmäismitoituksesta (75 000 k-m², 2. vaihemaakuntakaava (2014))

Nihtisillan suuryksikön tulkitut osa-alueet ja niiden nykyiset ja suunnitellut liiketilat sekä mitoitusosuudet:

- 1) Nihtisilta itä
Nykytilanne n. 3000 k-m²
Asemakaavojen liiketilavaranto n. 20 000 k-m²
Mitoitus: 35 000 k-m², n. 5/10
- 2) Nihtisilta länsi
Nykytilanne n. 2000 k-m²
Asemakaavahanke n. 30 000 k-m²
Mitoitus: 30 000 k-m², n. 4/10
- 3) Nihtisilta etelä
Nykytilanne 0 k-m²
Hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaava n. 9300 k-m²
Mitoitus: 9300 k-m², n. 1/10

Turvesolmun merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön osa-alueet ja osuus (X/10) enimmäismitoituksesta (50 000 k-m², 2. vaihemaakuntakaava (2014))

Turvesolmun suuryksikön tulkitut osa-alueet ja niiden nykyiset ja suunnitellut liiketilat sekä mitoitusosuudet:

- 1) Turvesolmu länsi
Nykytilanne n. 100 k-m²
Asemakaavojen liiketilavaranto n. 24 000 k-m²
Mitoitus: 25 000 k-m², n. 5/10
- 2) Turvesolmu itä
Nykytilanne 0 k-m²
Asemakaavojen liiketilavaranto n. 4000 k-m²
Mitoitus: 5000 k-m², n. 1/10
- 3) Turvesolmu etelä
Nykytilanne 0 k-m²
Asemakaavojen liiketilavaranto 25 500 k-m²
Mitoitus: 25 500 k-m², n. 5/10

- Nykyiset liiketilat Nihtisillan ja Turvesolmun alueilla (2016)
- Keran osayleiskaava-alueen rajaus
- Suuryksikköalueen rajaus
- Raideyhteyden ohjeellinen sijainti

Keran osayleiskaavan työpaikka-alueet

Työpaikkojen ja kaupallisten palveluiden alue

Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueet

- säilytettävä
- kehitettävä
- uusi

Ks. Osayleiskaavaselostus kappale 6.6.2

TP/k Alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen

Nihtisillan ja Turvesolmun kaupan alueiden kehittäminen

Lähde: Espoon kaupunki, Keran osayleiskaavan liite 11

Maakuntakaavan laaturajoittamattoman kaupan alueen vaikutukset Kauniaisten keskustan kehittämiseen

Nihtisillan – Turvesolmun aluetta kehitetään Keran osayleiskaavan laadinnan aikaisten suunnitelmien mukaan tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mutta alueelle voi maakuntakaavan luonnoksen mukaan sijoittua myös erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Uuden liiketilan määrä on alueella maakuntakaavan luonnoksen mukaan yhteensä 160.000 k-m².

Vaikutusten kannalta ei ole merkitystä, merkitäänkö Nihtisillan-Turvesolmun alue maakuntakaavan yhtenä kaupan alueena, vai kahtena erillisenä kaupan alueena, jos kaupan alue kuitenkin jatkuu yhtenäisenä molempien liittymien välillä ja mitoitus säilyy samana. Jos kaupan keskittymä rakentuisikin yhtenä suurena kauppapaikkana vain toiselle risteysalueelle sen sijaan, että se nyt suunnitelmassa hajautuu laajemmalle alueelle, kauppapaikan vetovoima kasvanee. Maakuntakaavan luonnoksen mukaan molemmille risteysalueille voi sijoittaa vetovoimaisen suuren keskittymän, joka tekee Nihtisilta-Turvesolmu -alueesta myös merkittävän kauppapaikan. Vaihtoehtojen erot eivät ole suuria ja niiden vaikutuksia välisiä vaikutuksia on vaikea todentaa.

Kauniaisten keskustaa kehitetään kaupunkimaisena keskustana, jossa on päivittäistavarakauppaa ja palveluita sekä erikoiskauppaa lähialueen asukkaille. Keskustan merkitys palveluverkossa on paikallinen, eikä keskustaa ole tavoitteena kehittää merkitykseltään seudullisena keskuksena.

Kauniaisten keskustaan ei sijoitu merkittävästi erikoiskauppaa, vaikka Nihtisillan-Turvesolmun alue olisi maakuntakaavassa tiva-kaupan alue. Kauniaisten keskusta jää tarjonnaltaan ja asukasmäärältään niin pieneksi kauppapaikaksi, ettei se sijaintipaikkana houkuttele merkittävää määrää erikoiskauppaa. Erikoiskauppa keskittyy suuriin keskuksiin, jotka ovat seudullisesti hyvin saavutettavissa. Kauniaisten keskusta sijoittuu kaupunkirakenteeseen, irti pääteistä, ja sen seudullinen saavutettavuus jää mm. Leppävaaran, Tapiolan ja Matinkylän varjoon. Asukasmäärä jää myös alhaisemmaksi kuin näiden monipuolisten aluekeskusten lähiympäristössä.

Keskustavaikutukset Kauniaisiin ovat suurimmat, jos Nihtisillan alueelle keskittyy suuria päivittäistavarakauppoja tai paikallispalveluita eikä niinkään seudullista erikoiskauppaa. Toisaalta suuria päivittäistavarakauppoja on jo nyt Nihtisillan lähialueella. Kun lähialueen asukasmäärä on kasvussa, ei näillä päivittäistavarakaupoillakaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Kauniaisten keskustan kehittämiseen. Kauniaisten alueella on jo monipuolisesti päivittäistavarakauppaa ja näille riittävästi lähiasutusta.

Nihtisillan-Turvesolmun alueelle voitaisiin tehdä rajoitus merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan sijoittumisesta, mutta yhä edelleen maakuntakaava mahdollistaa alueelle sijoitettavan merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa esim. suuria supermarketteja, joita alueella onkin jo.

Leppävaara on niin monipuolinen keskustakaupan keskus, lähellä niin paljon asukkaita ja keskusta niin hyvin saavutettavissa sekä paikallisesti että seudullisesti, ettei Nihtisillan-Turvesolmun alueen kehittämisellä ole vaikutusta Leppävaaran keskustan kaupan kehittämiseen tai palveluiden saavutettavuuteen Leppävaarassa.

Tämä selvityksen pohjalta voidaan esittää uuden merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan rajaamista alueelta. Tällä ei kuitenkaan todennäköisesti ole kovin merkittäviä vaikutuksia palveluverkoon, koska alueelle voidaan joka tapauksessa osoittaa paikallisia kohtalaisen suuriakin päivittäistavarakauppoja, joilla vaikutukset ovat samansuuntaiset. Näin ollen laaturajoittamattomalla kaupan alueella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia läheisiin keskustoihin.

2.6. Johtopäätös

- Vaikutukset ovat suurimmat, jos laaturajoittamattomalle kaupan alueelle sijoittuu vetovoimainen kauppakeskus. Hallityyppinen suurten yksiköiden kaupan alue ei vaikuta samalla tavalla keskustapalveluihin, kuin kauppakeskustyyppinen rakenne. Tämä todettiin jo Herkkystarkastelu -selvityksessä.
- Maakuntakaavaluonnoksessa kauppakeskusrakentaminen haluttiin rajata pois kaupan alueilta, joten yhden yksikön koon alarajaksi määriteltiin 30.000 k-m².
- Aviapolis, Hakunila, Kauniainen ja Herttoniemi ovat enemmän merkitykseltään paikallisia kuin seudullisia monipuolisia kaupan keskittymiä. Keskuksiin sijoittuu päivittäistavara-kauppaa ja paikallisia palveluita, mutta erikoiskaupan ostokset tehdään joka tapauksessa suurimmissa keskuksissa.
- Näihin keskustoihin vaikutukset ovat suurimmat, jos läheiselle kaupan alueelle sijoittuu päivittäistavara-kauppaa tai paikallispalveluita.
- Paikallista kauppaa voi sijoittua kaupan alueelle tai alueen viereen joka tapauksessa kunta-kaavoitukseen perustuen merkitykseltään seudullisen alarajan (10.000 k-m² ellei toisin selvitetä) mukaisesti.
- Leppävaara, Kannelmäki, Itäkeskus ja (Herttoniemi) ovat laajan vaikutusalueen monipuolisia kaupan keskuksia, lähiasutusta on paljon ja keskustat ovat erittäin hyvin saavutettavissa, joten laaturajoittamattomilla kaupan alueilla ei ole merkittävää vaikutusta näiden keskustojen kaupan tarjontaan tai keskustojen kehittämiseen. Ne ovat joka tapauksessa alueensa pääkeskustoja, vaikka kaupan alue rakentuisikin monipuolisena keskittymänä. Asiakkaita ja ostovoimaa riittää tiiviillä kaupunkiseudulla molemmille kauppapaikoille.
- Vaihtoehtona laaturajoittamattomalle kaupan alueelle on merkitykseltään seudullisen päivittäistavara-kaupan rajaaminen pois alueelle osoitetusta uudesta kaupan rakentamisesta.
- Määräys ei kuitenkaan estäisi merkitykseltään paikallisen kaupan sijoittumista kaupan alueelle tai sen viereen, ja tämän vaikutukset voivat olla saman suuntaiset merkitykseltään seudullisen kaupan kanssa. Näin ollen laaturajoittamattomilla kaupan alueilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia läheisiin keskustoihin.

3. SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄN KESKUSTAHAKUISEN KAUPAN ALARAJA 10.000 K-M²

Maakuntakaavan luonnoksessa on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeitä pääkaupunkiseudun ulkopuolella kaikkien keskustatoimintojen alueiden (keskus) ympäristössä. Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallisia keskustahakuisia suuryksiköitä alle 10.000 k-m². Kaavamääräyksen mukaan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen muun erikoistavaran kaupan suuryksiköt tulee kuitenkin sijoittaa ensisijaisesti keskuksiin.

3.1. Keskustakaupan alaraja pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen keskustahakuisen kaupan merkitykseltään seudullisen koon alaraja on pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja pääkaupunkiseudulla sama. Sen sijaan asukkaita on pääkaupunkiseudulla huomattavasti tiiviimmin kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Alaraja on hyvin alhainen pääkaupunkiseudulla, vaikka paikallinen keskittymä toteutuisi kokonaan päivittäistavarakauppana tai erikoiskauppana. Tämän kokoiselle ja suuremmallekin kaupan yksikölle tai keskittymälle löytyy pääkaupunkiseudulta helposti omaa lähialueen ostovoimaa, jolloin kaupan merkitys on pääkaupunkiseudulla enemmän paikallinen kuin seudullinen.

Pääkaupunkiseudulla useilla alueilla seudullisesti merkittävän kaupan alaraja voisi olla tätä korkeampi, ja se voidaan selvityksin perustuen todeta kunnan kaavoituksessa.

Päivittäistavarakauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	32	32	32
5 000	42	42	42
10 000	91	91	91

vuoden 2016 rahassa

Myymälän vaatima asukaspohtja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	9 400	8 200	7 400
5 000	12 000	10 500	9 400
10 000	26 400	22 900	20 700

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	16	16	16
5 000	21	21	21
10 000	41	41	41

vuoden 2016 rahassa

Myymälän vaatima asukaspohtja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	5 800	4 500	3 600
5 000	7 300	5 600	4 600
10 000	14 600	11 200	9 100

Päivittäistavara- ja erikoiskaupan laskennallinen myynti keskimääräisellä myyntitehokkuudella ja sen vaatima laskennallinen asukaspohtja

Lähde: Uudenmaan liitto, Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella on alaraja korkea useassa kunnassa, jos tarkastellaan kunnan asukasmäärää ja sillä oletuksella, että koko alaraja toteutuu yhden toimialan keskittymänä. Jos paikallinen keskus toteutuisi päivittäistavarakauppana, sille ei riittäisi laskennallisesti paikallista ostovoimaa Mäntsälässä tai tätä pienemmissä kunnissa.

- Keskustakaupan alaraja (10.000 k-m²) on korkea Mäntsälässä ja tätä pienemmissä kunnissa, jos kyse on päivittäistavarakaupasta.

Jos paikallinen keskus toteutuisi erikoiskauppana, sille ei riittäisi laskennallisesti paikallista ostovoimaa Mäntsälässä tai tätä pienemmissä kunnissa.

- Keskustakaupan alaraja (10.000 k-m²) on korkea Karkkilassa ja tätä pienemmissä kunnissa, jos kyse on erikoiskaupasta. (Kauniainen kuuluu pääkaupunkiseudun asiointialueeseen, jossa kuntarajat ovat asioinnissa merkityksettömät.)

Väestö ja väestönkehitys

kunta	2015	2050		
		RM1	RM2	RM3
Helsinki	628 210	922 320	860 760	784 550
Espoo	269 800	405 030	374 820	337 430
Vantaa	214 610	323 230	297 160	264 880
Porvoo	49 930	56 150	63 990	70 470
Lohja	47 350	38 770	54 340	57 930
Hyvinkää	46 460	55 890	62 830	68 520
Nurmijärvi	41 900	48 140	53 850	58 530
Järvenpää	40 900	51 620	58 890	64 860
Kirkkonummi	38 650	43 840	50 050	55 140
Tuusula	38 460	38 010	44 260	49 390
Kerava	35 290	42 480	49 760	55 720
Vihti	28 920	26 380	30 440	33 770
Raasepori	28 410	21 140	33 280	33 280
Mäntsälä	20 690	19 310	22 140	24 460
Sipoo	19 400	25 140	28 100	30 530
Loviisa	15 310	11 440	15 900	15 900
Kauniainen	9 490	15 140	13 380	11 210
Karkkila	8 970	6 580	10 150	10 970
Hanko	8 870	3 710	7 020	7 020
Siuntio	6 190	4 690	8 100	8 920
Inkoo	5 550	4 580	7 760	7 760
Pornainen	5 130	3 800	4 440	4 990
Askola	5 110	5 310	6 310	7 130
Lapinjärvi	2 780	2 010	3 080	3 080
Pukkila	1 980	930	1 200	1 450
Myrskylä	1 970	1 670	2 050	2 360

Lähde: Tilastokeskus ja Uudenmaan liitto

Pienissä kunnissa ei riitä omaa ostovoimaa 10.000 k-m²:n suuruisille päivittäistavarakaupan tai erikoiskaupan keskittymille. Todennäköisesti ei tämän kokoisia keskittymiä kuntiin rakennu. Ne eivät ole niin vetovoimaisia, että houkuttelisivat asiakkaita naapurikunnista. Seudullisesti merkittävät kauppapaikat ovat kooltaan näitä merkittävästi suurempia.

3.2. Keskustakaupan alarajan jakaminen päivittäistavara- ja erikoiskaupan alarajoiksi

Maakuntakaavaluonnoksessa keskustahakuisen kaupan alaraja on osoitettu yhtenä lukuna. Selvityksessä päädyttiin tarkastelemaan myös vaihtoehtoa, että alaraja jaetaan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan alarajaksi, jolloin alaraja olisi päivittäistavarakaupassa 5000 k-m² ja erikoiskaupassa 5000 k-m².

Jos alaraja jaetaan, laskee alaraja käytännössä nykyistä alhaisemmaksi, eli alueelle voi yhtä toimialaa sijoittaa vähemmän kuin silloin kun keskustahakuisen kaupan alaraja esitetään yhtenä lukuna. Kun alaraja laskee riittää paikallista ostovoimaa enemmän.

Toisaalta myymäläkeskittymä, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa että erikoiskauppaa, on vetovoimaisempi kuin yhden toimialan keskittymä eli sellainen keskittymä, jossa on vain päivittäistavarakauppaa tai vain erikoiskauppaa.

- Erikoiskauppa tarvitsee rinnalle päivittäistavarakaupan päivittäisten asiakasvirtojen turvaamiseksi. 10.000 k-m² erikoiskaupan keskittymä ei ole riittävän vetovoimainen yksinään.
- Päivittäistavarakauppa voi olla vetovoimainen yksinään. Mutta vetovoima on huonompi sellaisessa keskittymässä, jossa on esim. kaksi 5000 k-m² kokoista pt-myymlää, kuin keskittymässä jossa on pt-kauppaa 5000 k-m² (yksi hyvin suuri myymälä tai kaksi supermarketia) ja näiden rinnalla erikoiskauppaa 5000 k-m².
- Hypermarketit pyrkivät saamaan etumyymälöitä vetovoiman lisäämiseksi.
- Todennäköisesti ei toteudu sellaisia keskittymiä, joissa on vain yhtä toimialaa (10.000 kerrosneliömetrin suuruisena), jos on mahdollista toteuttaa monipuolista keskittymää.
- Vetovoimainen keskittymä muodostuu sekoittuneesta kaupasta.
- Näin ollen ei ole merkitystä, onko maakuntakaavaan osoitettu yksi alaraja keskustakaupalle, vai jaetaanko se päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan.

3.3. Vaikutukset läheisiin keskustoihin

Jos keskustojen ulkopuolelle sijoittuu paikallista kauppaa, se on kuntakaavoituksessa osoitettava ja selvitettävä asia. Jos keskustan ulkopuolelle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sijoittuu 9999 k-m²:n suuruinen myymälä tai myymäläkeskittymä, sillä on todennäköisesti vaikutusta läheisen pienen keskustan elinvoimaan, mutta tämä vaikutus on paikallista.

Alle 10.000 k-m²:n kokoinen myymälä ei ole riittävän vetovoimainen, että se vaikuttaisi seudullisesti naapurikunnan keskustan elinvoimaisuuteen.

Vaikutus läheiseen keskustaan on samansuuntainen, jos taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sijoittuu 3999 k-m² suuruinen myymälä.

- Ratkaisut ovat paikallisia ja paikallisesti merkittäviä. Ratkaisuilla ei ole seudullista merkitystä, joten ne tehdään kuntakaavoituksessa.

Vaikutukset keskustan ensisijaisuuteen kaupan sijaintipaikkana ei ole suoraan kiinni alarajasta. Jo 4000 k-m² suuruinen yksikkö keskustan ulkopuolella voi vaikuttaa pienen keskustan elinvoimaan.

4. SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄN KESKUSTAHAKUISEN KAUPAN ALARAJA 6.000 K-M²

Maakuntakaavan luonnoksesta saatujen palautteiden pohjalta on suunniteltu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden rajoja laajentamista. Laajennetut alueet kattavat myös kaupan alueet Lempolassa, Karjaalla, Kuninkaanportissa ja Loviisassa. Tämän johdosta on päädytty tarkastelemaan, pitäisikö Länsi- ja Itä-Uudellamaalla taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen keskustakaupan seudullisen koon alaraja laskea 6000 kerrosneliometriin.

Jos verrataan koko kunnan väestöön, niin 6000 k-m²:n alaraja on alhainen Porvoossa ja Lohjalla sekä myös Raaseporissa ja Loviisassa.

Jos verrataan taajaman lähialueen asukkaisiin (säde 1500 m), niin paikallisia asukkaita ole riittävästi yhden toimialalle Loviisassa eikä Karjaalla. Porvoossa asukkaita on vielä riittävästi ja Lohjallakin erikoiskaupalle, mutta ei päivittäistavara kaupalle. Säde on kuitenkin lyhyt paikallisen vaikutusalueen tarkasteluun. Kauppatematkat ovat taajaman sisällä hyvinkin tätä pidempiä. Keskusta ja keskustan läheiset kauppapaikat palvelevat yleensä koko kunnan aluetta, joten luontevampi tarkastelulähtökohta on useimmiten kuitenkin kunnan asukasluku.

Päivittäistavara kauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
6 000	51	51	51
10 000	91	91	91

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	2016	2030	2050
6 000	14 800	12 800	11 600
10 000	26 400	22 900	20 700

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
6 000	25	25	25
10 000	41	41	41

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	2016	2030	2050
6 000	8 700	6 700	5 500
10 000	14 600	11 200	9 100

vuoden 2016 rahassa

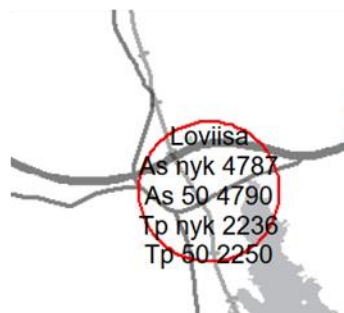
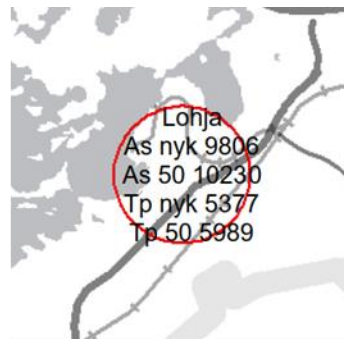
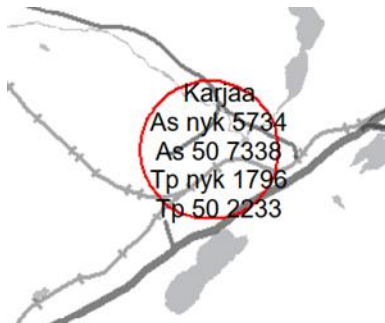
Päivittäistavara- ja erikoiskaupan laskennallinen myynti keskimääräisellä myyntitehokkuudella ja sen vaatima laskennallinen asukaspohja

Lähde: Uudenmaan liitto, Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018

Väestö ja väestönkehitys

kunta	2015	2050		
		RM1	RM2	RM3
Helsinki	628 210	922 320	860 760	784 550
Espoo	269 800	405 030	374 820	337 430
Vantaa	214 610	323 230	297 160	264 880
Porvoo	49 930	56 150	63 990	70 470
Lohja	47 350	38 770	54 340	57 930
Hyvinkää	46 460	55 890	62 830	68 520
Nurmijärvi	41 900	48 140	53 850	58 530
Järvenpää	40 900	51 620	58 890	64 860
Kirkkonummi	38 650	43 840	50 050	55 140
Tuusula	38 460	38 010	44 260	49 390
Kerava	35 290	42 480	49 760	55 720
Vihti	28 920	26 380	30 440	33 770
Raasepori	28 410	21 140	33 280	33 280
Mäntsälä	20 690	19 310	22 140	24 460
Sipoo	19 400	25 140	28 100	30 530
Loviisa	15 310	11 440	15 900	15 900
Kauniainen	9 490	15 140	13 380	11 210
Karkkila	8 970	6 580	10 150	10 970
Hanko	8 870	3 710	7 020	7 020
Siuntio	6 190	4 690	8 100	8 920
Inkoo	5 550	4 580	7 760	7 760
Pornainen	5 130	3 800	4 440	4 990
Askola	5 110	5 310	6 310	7 130
Lapinjärvi	2 780	2 010	3 080	3 080
Pukkila	1 980	930	1 200	1 450
Myrskylä	1 970	1 670	2 050	2 360

Lähde: Tilastokeskus ja Uudenmaan liitto

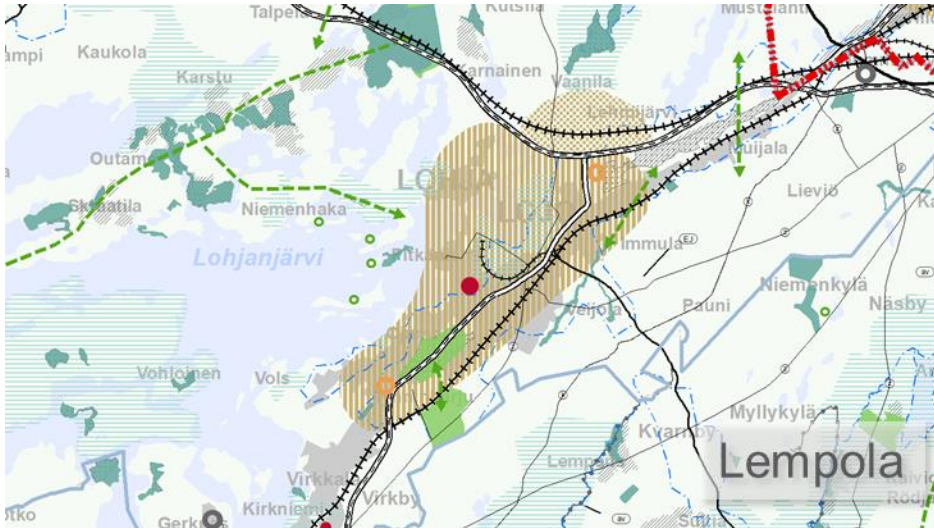


Väestö keskustoissa 1500 m säteellä nykyään ja vuonna 2050

Lähde: Uudenmaan liitto

4.1. Lohja

Lohjalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen on suunniteltu ulottuvan Lempolan alueelle. Joten kaupan alueelle voi sijoittua keskustahakuista kauppaa, kun se on paikallisesti merkittävää.



Ote Uusmaa 2050 -kaavan suunnitelmasta, 11.2.2019



Uusimaa 2050 -kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Lohjan taajamaosayleiskaava

Keskustahakuisen kaupan alaraja 6000 k-m² on alhainen verrattuna kunnan asukasluukuun ja ostovoimaan, kun myös 10.000 k-m²:lle keskustakauppaa riittää paikallista ostovoimaa. Keskusta ja keskustan läheiset kauppapaikat palvelevat koko kuntaa, joten on luonteva tarkastella ostovoiman riittävyyttä koko kunnan tasolla eikä vain esimerkiksi 1,5 kilometrin säteellä keskustasta.

Lempolassa on tällä hetkellä keskustakauppaa jo noin 10.000 k-m², joten keskustahakuisen kaupan alarajan laskemisella ei ole käytännössä vaikutusta tällä alueella.

Keskustakaupan sijoittuminen Lempolaan (6000 -10.000 k-m²) vaikuttaa kaupungin sisäiseen palveluverkkoon, ei seudulliseen kaupan verkkoon tai naapurikuntien keskustoihin. Tarkempaa vaikutusten arviointia tulee tehdä siis kuntakaavoituksessa.

Lohjalla ei ole näin ollen tarvetta laskea merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen kaupan alarajaa 10.000 kerrosneliömetristä 6000 kerrosneliömetriin.

Lohja

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m ²	Yhteensä	Keskustakauppa*
Lempola	25 000	11 000 45 %
Enimmäismitoitusta uutta liiketilaa	100 000	75 000

* Päivittäistavara-kauppa, erikoiskauppa ja palvelut

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016

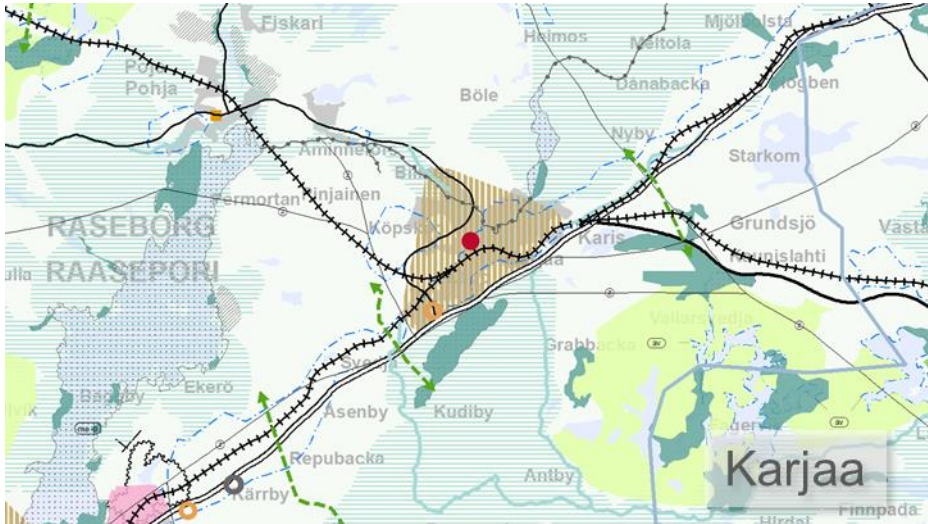


Lempolan kaupan rakenne 2016

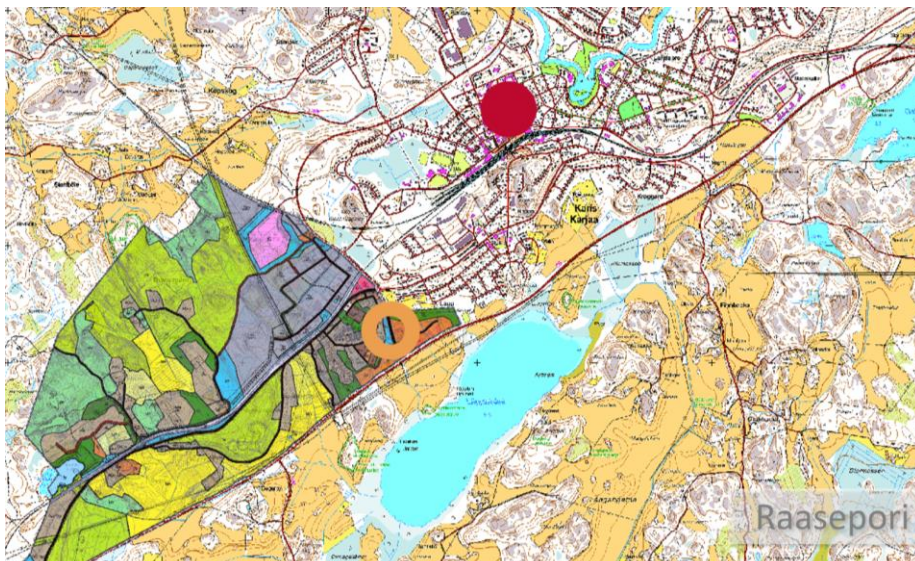
Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016, WSP-kartoitus

4.2. Karjaa

Raaseporissa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen on suunniteltu ulottuvan Leppiin, maakuntakaavan osoitetulle Karjaan kaupan alueelle. Näin ollen kaupan alueelle voi sijoittua keskustahakuista kauppaa, kun se on paikallisesti merkittävää.



Ote Uusmaa 2050 -kaavan suunnitelmasta, 11.2.2019



Uusimaa 2050 -kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Horsbäck-Läpp osayleiskaava (ehdotus 3.9.2018)

Keskustahakuisen kaupan alaraja 6000 k-m² on alhainen verrattuna kunnan asukaslukuun ja ostovoimaan. Kunnassa on kuitenkin kaksi keskustaa, joten tulisi tarkastella Karjaan keskustan vaikutusalueen asukasmäärää ja ostovoimaa. Karjaan lähivaikutusalueeseen kuuluu Pohja ja kokonaisuudessaan alueella on karkeasti noin 14.000 asukasta.

Jos koko 6000 k-m² toteutuu päivittäistavarakauppana, riittää tähän laskennallisesti paikallista ostovoimaa. Paikallista ostovoimaa ei kuitenkaan riitä kaikille, jos mukaan lasketaan myös keskustan kaupat. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimaa riittää paremmin.

Lepin alueella on tällä hetkellä keskustakauppaa hyvin vähäisesti, eli lähinnä ABC-liikenneasemalla päivittäistavarakauppaa ja ravintolapalveluita.

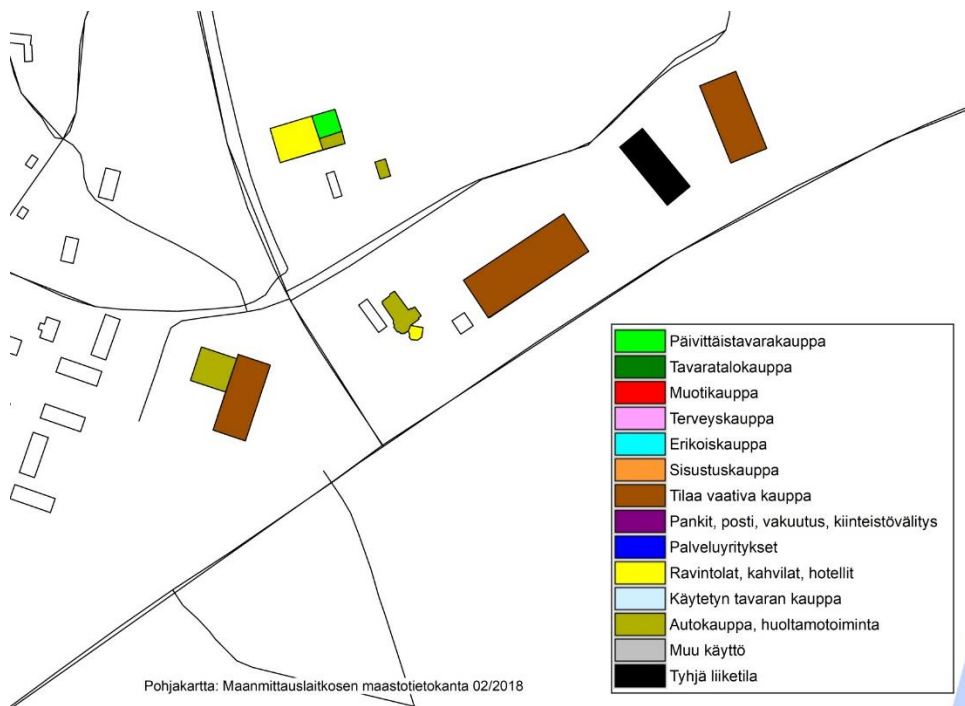
Karjaa

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m ²	Yhteensä Keskustakauppaa*	
Lepin alue	12 000	1 300 12 %
Enimmäismitoitusta liiketilaa	40 000	
	28 000	

* Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja palvelut

Lähde: WSP kartoitus 2018



Karjaan Lepin alueen kaupan rakenne 2018

Lähde: WSP-kartoitus 2018

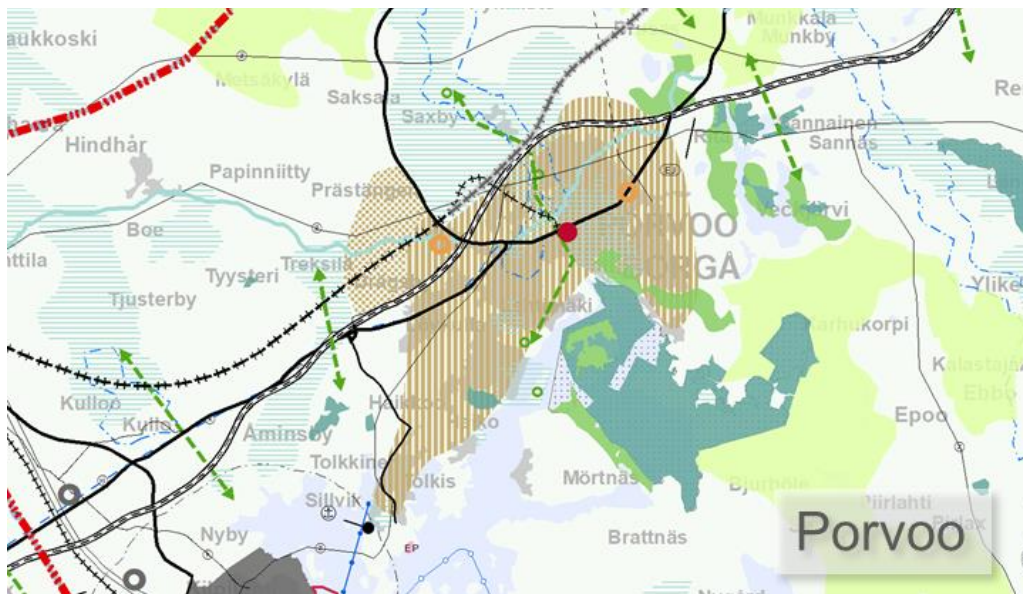
Keskustakaupan sijoittuminen Lepin alueelle (6000 -10.000 k-m²) vaikuttaa kaupungin sisäiseen palveluverkkoon ja suurimmat vaikutukset ovat Karjaan keskusta, joita tulee tarkastella kuntakaavoituksessa.

Jos Lepin alueelle sijoittuu keskustakauppaa 6000- 10.000 k-m², voi sillä myös olla vaikutuksia mm. Tammisaaren vaikutusalueella, koska Karjaan lähialueella ei tällaiseen määrään keskustakauppaa ole riittävästi ostovoimaa. Jos keskustahakuisen kaupan alaraja olisi 10.000 k-m², mahdollistaisi se Lepin alueelle hypermarketin, joka vetäisi asiointia myös Tammisaaresta ja Hangosta. Joka tapauksessa Tammisaaresta ja Hangosta siirtyy ostovoimaa monipuolisiin keskuksiin mm. Lohjalle, vaikei Lepin alue rakentuisikaan. Jos Lepin alueen tarjonta monipuolistuu, osa nyt Lohjalle ja pääkaupunkiseudulle siirtyvästä ostovoimasta jää Karjaalle. Arvion mukaan paikallisia palveluita ja asiointia jää edelleen myös Tammisaaren ja Hangon keskustoihin. Näin ollen Lepin alueen keskustakaupan kasvun ei arvioida vaikuttavan Tammisaarella tai Hangossa niin paljon, että keskustakaupan tarjonta häviäisi näistä keskustoista kokonaan.

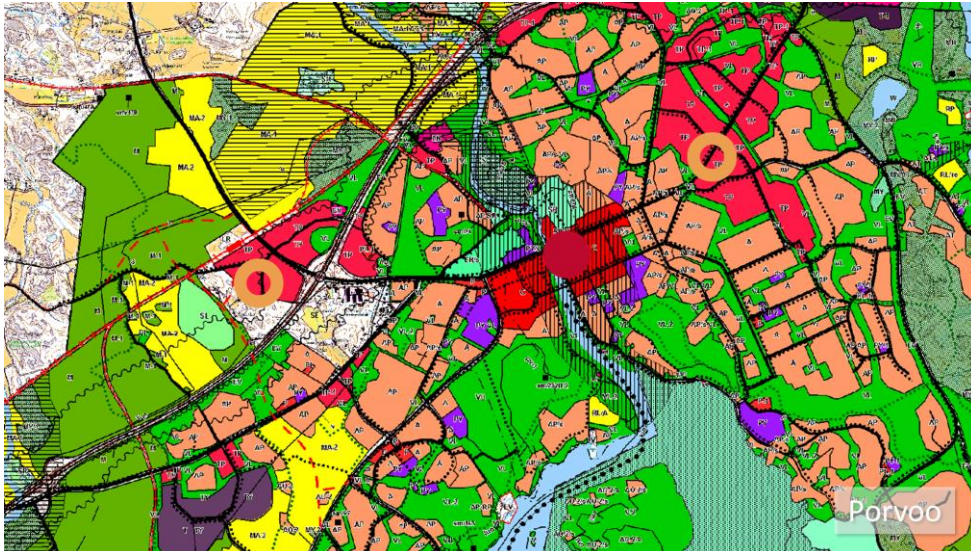
Karjaalla voisi merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen kaupan alaraja laskea 10.000 kerrosneliömetristä 6000 kerrosneliömetriin. Alhaisempi alaraja kuvaisi paremmin Karjaan vaikutusalueen paikallisuuden rajaa. Vaikutukset Tammisaareen ja Hankoon olisivat tässä tapauksessa vähäisemmät. Suurin vaikutus olisi kuitenkin Karjaan keskusta, joka olisi kuitenkin kuntakaavoituksessa tarkemmin tarkasteltava asia.

4.3. Porvoo

Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen on suunniteltu ulottuvan Kuninkaanporttiin, maakuntakaavan osoitetulle kaupan alueelle. Näin ollen kaupan alueelle voi sijoittua keskustahakuista kauppaa, kun se on paikallisesti merkittävää.



Ote Uusmaa 2050 -kaavan suunnitelmasta, 11.2.2019



Uusimaa 2050 -kaavaluonnoksen kaupan merkinnät ja Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava

Keskustahakuisen kaupan alaraja 6000 k-m² on alhainen verrattuna kaupungin asukaslukuun ja ostovoimaan, kun myös 10.000 k-m²:lle keskustakauppaa riittää paikallista ostovoimaa. Keskusta ja keskustan läheiset kauppapaikat palvelevat koko kaupunkia, joten on luonteva tarkastella ostovoiman riittävyttä koko kunnan tasolla eikä vain esimerkiksi 1,5 kilometrin säteellä keskustasta.

Kuninkaanportissa on tällä hetkellä keskustakauppaa jo lähes 10.000 k-m², joten keskustahakuisen kaupan alarajan laskemisella ei ole käytännössä vaikutusta tällä alueella.

Porvoo

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m ²	Yhteensä	Keskustakauppaa*
Kuninkaanportti	50 000	9 200 18 %
Enimmäismitoitusta liiketilaa	120 000	70 000

* Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja palvelut

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016



Kuninkaanportin kaupan rakenne 2016

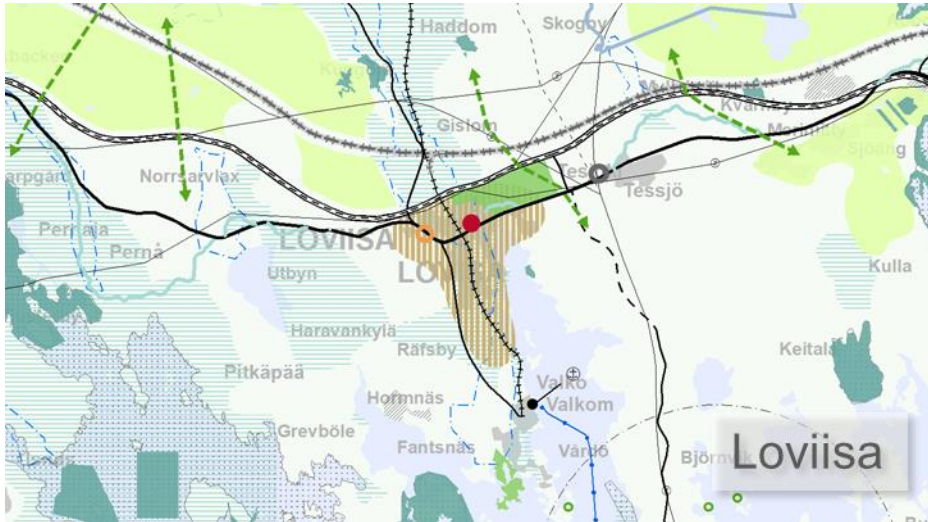
Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016, WSP-kartoitus

Keskustakaupan sijoittuminen Kuninkaanporttiin (6000 -10.000 k-m²) voi vaikuttaa kaupungin sisäiseen palveluverkkoon, ei seudulliseen kaupan verkkoon tai naapurikuntien keskustoisiin. Tarkempaa vaikutusten arviointia tulee tehdä siis kuntakaavoituksessa.

Porvoossa ei ole näin ollen tarvetta laskea merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen kaupan alarajaa 10.000 kerrosneliömetristä 6000 kerrosneliömetriin.

4.4. Loviisa

Loviisassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen on suunniteltu ulottuvan maakuntakaavan osoitetulle kaupan alueelle. Näin ollen kaupan alueelle voi sijoittua keskustahakuista kauppaa, kun se on paikallisesti merkittävää.



Ote Uusmaa 2050 -kaavan suunnitelmasta, 11.2.2019

Keskustahakuisen kaupan alaraja 10.000 k-m² on kohtaisen korkea verrattuna kunnan asukaslukuun ja ostovoimaan. Jos alarajaa lasketaan 6000 kerrosneliometriin, paikallista ostovoimaa riittää paremmin.

Jos koko 6000 k-m² toteutuu päivittäistavarakauppana, riittää tähän laskennallisesti paikallista ostovoimaa. Paikallista ostovoimaa ei kuitenkaan riitä kaikille, jos mukaan lasketaan myös keskustan kaupat. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimaa riittää paremmin.

Loviisan kaupan alueella on tällä hetkellä keskustakauppaa jo kohtalaisen paljon, kun kaupan aluetta tarkastellaan laajana alueena. Kunta ei omassa kaavoituksessaan ole osoittanut kaupan alueelle rajausta. Keskustakauppaa on alueella tällä hetkellä jo noin 8000 k-m². Alueella on mm. kaksi päivittäistavarakauppaa ja Tokmannin laajan tavaravalikoiman kauppa. Vaikka raja säilyisi maakuntakaavaluonnoksen 10.000 k-m²:ssa, ei uutta keskustakauppaa ei alueelle voi merkittävästi rakentaa.

Loviisa

Nykyinen liiketila ja mitoitus

k-m ²	Yhteensä	Keskustakauppaa*
Loviisa	20 000	8 400 42 %
Enimmäismitoitus	40 000	
uutta liiketilaa	20 000	

* Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja palvelut

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016



Loviisan kaupan alueen rakenne 2016

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016, WSP-kartoitus

Keskustakaupan sijoittuminen Loviisan kaupan alueelle voi vaikuttaa kaupungin sisäiseen palveluverkkoon ja suurimmat vaikutukset ovat Loviisan keskustaan, joita tulee tarkastella kuntakaavoituksessa.

Loviisaa läheisimmät muut keskusta-alueet seudulla ovat Porvoo ja Lapträsk. Porvoo on hyvin monipuolinen laajan vaikutusalueen kaupan keskusta, joten maakuntakaavan mahdollistamalla kaupan alueen kehittämisellä Loviisassa ei ole vaikutusta Porvoon keskustaan. Lapträsk on sen sijaan hyvin pieni keskusta, jossa on lähinnä päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita. Se kehittykö Loviisassa kauppa keskustassa vai kaupan alueella, ei vaikuta Lapträskin tarjontaan. Alueelta suuntautuu asiointia joka tapauksessa sekä Loviisaan että Porvooseen hyvin paljon. Lapträskin lähipalveluihin vaikuttaa Loviisan kaupan kehittämistä enemmän oman lähialueen väestönkehitys.

Seudullisuuden alaraja voi Loviisassa olla 10.000 k-m², vaikka laskennallisesti alaraja on aika korkea. Seudullisiin vaikutuksiin ei ole merkittävää eroa onko alaraja 6000 vai 10.000 k-m². Suurin vaikutus kaupan alueen kehittämisellä näkyy Loviisan sisäisessä palveluverkossa.

5. LAATURAJOITTAMATTOMAN KAUPAN ALUEEN UUSI MÄÄRÄYS

Keskustavaikutusten takia maakuntakaavaan kaupan alueen määräykseen on harkittu lisättävän lause: ”Alueelle saa sijoittaa sellaista vähittäiskauppaa, joka ei haittaa keskustojen kaupallisia palveluita tai niiden kehittämistä.” Lisättävän lauseen tavoitteena on varmistaa, ettei laaturajoittamattomilla kaupan alueilla olisi haitallisia vaikutuksia keskustoihin.

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueen ulkopuolelle on huolehdittava, ettei suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. (71 b §)

Jos kaavaan lisätään lause, voidaan edellyttää keskustavaikutusten selvittämistä, jos laaturajoittamattomalle kaupan alueelle halutaan sijoittaa keskustahakuista kauppaa. Alueelle ei siis saa sijoittaa sellaista kauppaa, jolla on vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Vaikutuksia tulee kuitenkin selvittää joka tapauksessa, oli määräyksissä tämän sisältöinen lause tai ei.

Kysymyksiä on herättänyt se, voidaanko lausetta tulkita liian tiukasti, rajaako lause pois kaupan alueelta kaiken keskustakaupan, jolloin alue ei olisi enää laaturajoittamaton. Lause ei kuitenkaan suoraan merkitse sitä, ettei alueelle saa sijoittaa lainkaan päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa. Alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa sellaisissa määrin ja luoteeltaan sellaista kauppaa, ettei sillä ole vaikutusta keskustoihin. Keskustavaikutuksiin vaikuttavat kaupan mitoituksen ja laadun ohella mm. kaupan konseptit, kaupan rakenne ja kaupan sijainti kaupan alueella. Eli mitoitukset ja kaupan laatu, eivät ole ainoita tekijöitä, joilla on merkitystä keskustoihin.

Ajatuksia on herättänyt myös se, riittääkö lause rajaamaan kaupan alueelta sellaisen kaupan, jolla on merkittäviä vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Määräyksellä on lainvoima, joten sen pitäisi herättää kaavoittajat vähintäänkin tarkastelemaan asiaa.

Jos tällainen määräys maakuntakaavaan laitetaan tulisi lausetta avata selostuksen tulkintaohjeessa, mitä lauseella tarkoitetaan ja mitä se käytännössä vaikuttaa kuntakaavoituksessa.

Kaavamääräyksiin lisättävän lauseella halutaan varmistaa, ettei laaturajoittamattomilla kaupan alueilla olisi haitallisia vaikutuksia keskustoihin. Vaihtoehtoisesti keskustavaikutuksia voisi pyrkiä minimoimaan palvelujen saavutettavuuden kautta. Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 luonnoksessa on keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden määräyksissä mainittu palvelujen saavutettavuus. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa.

Kymenlaakson maakuntakaavan luonnoksessa on saavutettavuuden kautta perusteltu myös sitä, ettei kaupan alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Keskustavaikutusten osalta seudullisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen kaupan alueelle tuntuu olevan kaikkien herkintä. Toisaalta vaikutukset ovat usein paikallisia ja voivat toteutua jo paikallisen kaupan rakentuuksessa, eikä tämä ole maakuntakaavassa ratkaistava asia.



kma

VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen.

Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. **Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskuksissa ja seudun muissa osissa.** Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jumalniemi 230 000 k-m²; Kauppakeskusalue 390 000 k-m²; Summa 120 000 k-m². Summaan voidaan sijoittaa päivittäistavaraa enintään 5 000 k-m².



km

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen soveltuvat taajamarakenteeseen liittyvät alueet.

Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. **Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskuksissa ja seudun muissa osissa.** Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Sutela 30 000 k-m²; Siltakylä 25 000 k-m². Siltakylään voidaan osoittaa päivittäistavaraa enintään 4 000 k-m².



kmk

VÄHITTÄISKAUPAN MYYMÄLÄKESKITTYMÄ

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen soveltuvia kaupan myymäläkeskittyviä, joiden saavutettavuus on hyvä.

Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskuksissa ja seudun muissa osissa. **Alueelle saa sijoittaa sellaisia seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä päivittäistavaraa suuryksiköitä.** Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jylppy 50 000 k-m²; Keltakallio 60 000 k-m²; Korjala 65 000 k-m²

Kymenlaakso maakuntakaava 2040, Merkinnät ja määräykset, luonnos 13.8.2018

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi