

Vantaan yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen



Sisältö

1.	Johdanto.....	3
2.	Kaupan palveluverkko Vantaalla.....	4
3.	Kauppa maankäyttö- ja rakennuslaissa	8
4.	Yleiskaava 2007	9
5.	Uusimaa-kaava 2050	10
6.	Yleiskaavaluonnoksen kauppaa koskevat merkinnät	12

1. JOHDANTO

Vantaalla on vireillä koko kaupungin kattava Yleiskaava 2020 ja parhaillaan laaditaan yleiskaavaluonnosta. Kasvava väestö tarvitsee kaupungissa myös kaupan palveluita. Kaupan osalta Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteena on jatkaa voimassa olevan yleiskaavan ohjausperiaatteella, joka linjaa kaupasta keskustojen, lähipalvelukeskustojen ja kaupan alueiden osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus ei mahdollista enää täsmälleen saman sisältöistä ohjausjärjestelmää, joten kaupan määräyksiä kaavassa tulee tarkistaa.

Tässä työssä selvitetään maankäyttö- ja rakennuslaissa tapahtuneet muutokset kauppaa koskevan ohjauksen osalta ja arvioidaan, mitä muutoksia kaupan ohjaamisen periaatteisiin on Vantaan yleiskaavassa tehtävä uuden lain johdosta. Lain ohella yleiskaavan laadintaan vaikuttaa maakuntakaava. Uusi maakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050 on nyt luonnosvaiheessa. Yleiskaavan kaupan ohjauksen lähtökohdaksi esitellään tämän vireillä olevan maakuntakaavan kauppaa koskevaa lähtötietoaineistoa ja luonnoksen kaavamääräyksiä. Kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana on myös ”Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040”.

Tämän työn tavoitteena on auttaa yleiskaavoitusta kaavamääräysten viimeistelyssä ja täsmentämisessä. Työssä käsitellään yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä, joilla on merkitystä kaupan palveluverkon näkökulmasta. Arvioinnin lähtökohtana ovat yleiskaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset (16.10.2018). Merkintöjä arvioidaan kaupan palveluiden näkökulmasta ottaen huomioon nykyisen kaupan verkon ja kaupan kehittämisen tavoitteet. Näiden pohjalta esitetään tarvittaessa ehdotuksia määräysten täsmentämiseksi.

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut työn WSP Finland Oy:ltä. Työstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo. Työtä on tehty vuorovaikutteisesti yleiskaavoituksen kanssa. Työryhmään ovat kuuluneet yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja yleiskaavasuunnittelija Jonna Kurittu.

2. KAUPAN PALVELUVERKKO VANTAALLA

Kaupan palvelut Vantaalla keskittyvät kaupunkikeskustoihin ja kaupan alueille. Niitä täydentävät paikalliskeskukset ja lähipalvelut. Kauppaa sijoittuu myös jonkin verran työpaikka-alueille.

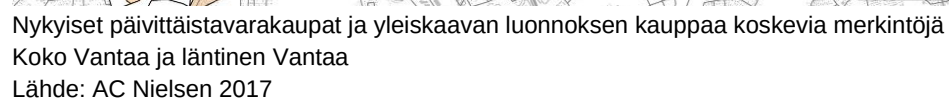
Kaupan näkökulmasta Vantaalla on nykyisin kolme selvää kaupunkikeskustaa Tikkurila, Myyrmäki ja Pakkala. Kivistön keskusta on kehittymässä kaupunkikeskustaksi, ja Pakkalan keskustaa laajennetaan Aviapolikseen, jota kehitetään uutena kaupunkikeskustana Vantaalla. Kaupunkikeskustoissa on tiiviinä rakenteena kauppaa, päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa ja erikoiskauppaa sekä kaupallisia palveluita.

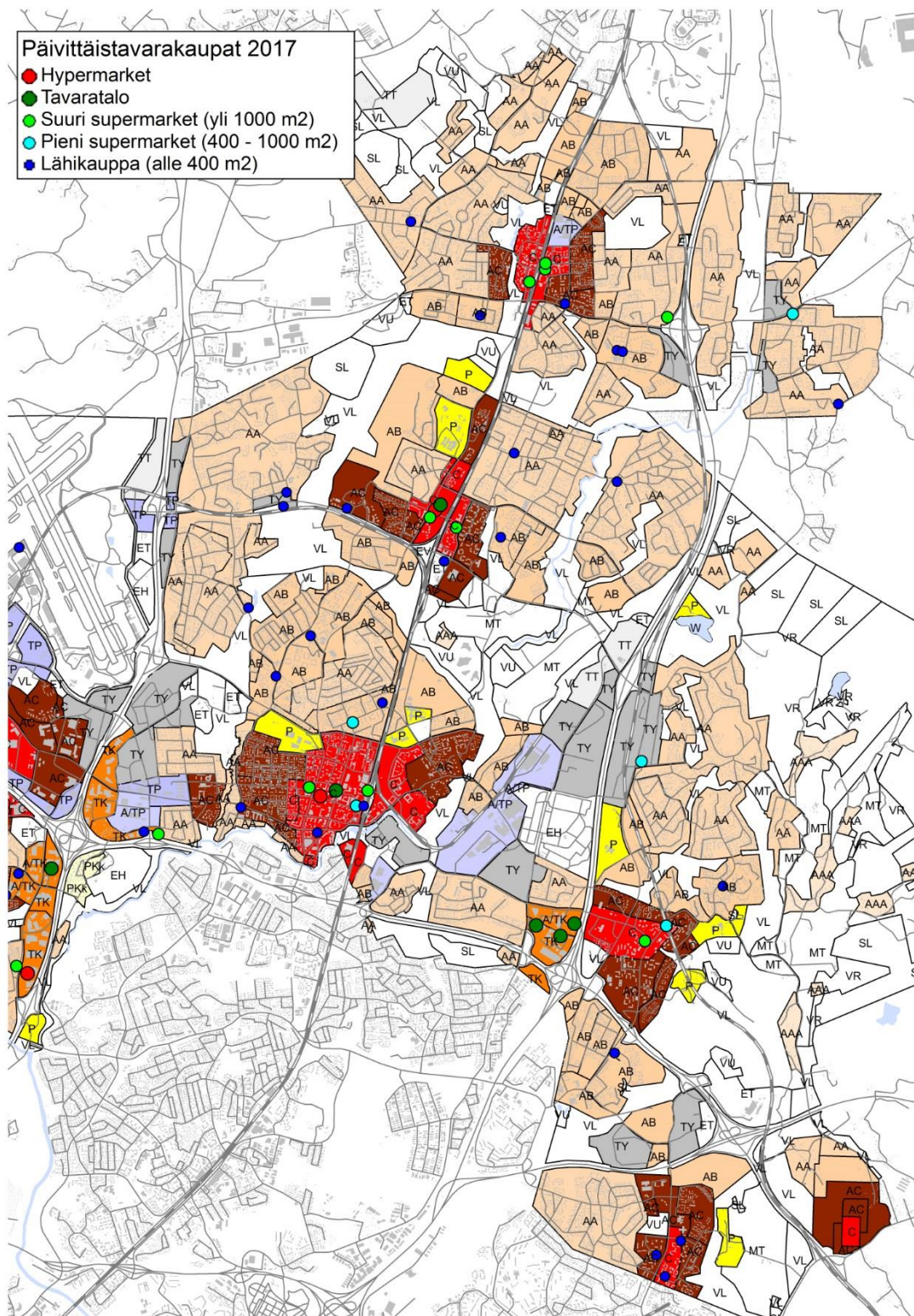
Yleiskaavaluonnoksessa keskustoja ovat myös Martinlaakso, Koivukylä, Korso, Hakunila ja Länsimäki. Niissä kaupallinen tarjonta ei yllä pääkeskustojen tasolle, mutta ne ovat pääpiirteittäin keskustan kauppapaikkoja. Länsimäki on kuitenkin kaupan tarjonnaltaan nykyään vielä enemmän paikalliskeskustasoinen, mutta kehittyyne Vantaan ratikan myötä. Uudessa yleiskaavassa keskusta-alueeksi on osoitettu myös Länsisalmi, joka sijoittuu Östersundomin kehityvälle yleiskaava-alueelle ja on vielä rakentumatonta aluetta.

Paikallispalveluiden keskuksia ovat Vantaalla mm. Pähkinärinne, Kaivoksela ja Simonkylä. Ne sijoittuvat yleiskaavan luonnoksessa asuntovaltaisille keskustatoimintojenalueille (AC) tai tiiviille asuinalueille (A). Paikalliskeskuksissa on päivittäistavarakauppaa sekä paikallispalveluita yleisesti ostoskeskustyyppisesti.

Kaupan alueet Varisto-Petikko, Tammisto, Vantaanportti, Koivuhaka ja Porttipuisto täydentävät keskustojen kaupallisia palveluita. Kaupan alueille sijoittuu suuria erikoiskauppoja sekä tilaa vaativaa kauppaa. Kaupunkirakenne on hallityyppinen kiinteistön viereisine pysäköintialueineen. Kaupan alueet ovat kehittyneet pikkuhiljaa työpaikka-alueista kaupan alueiksi, joten niiden rakenne ei täysin vastaa nykyaikaista kaupan kysyntää. Tammisto poikkeaa muista kaupan alueista kaupan monipuolisuudellaan. Tammistoon on tilaa vaativan kaupan ohella keskittynyt myös suuria päivittäistavarakauppoja sekä keskustahakuista erikoiskauppaa. Uutta kaupan aluetta on suunniteltu Petakseen Kivistön lähelle.

Paikallispalveluiden keskuksia täydentävät lähikaupat ja –palvelut. Ne sijoittuvat yleensä asutuksen lähelle joko asuntoalueille tai työpaikka-alueille, asukkaiden helposti saavutettaviin sijaintipaikkoihin. Yksittäisiä vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoittuu myös työpaikka-alueille.





Nykyiset päivittäistavarakaupat ja yleiskaavan luonnoksen kauppaa koskevia merkintöjä
Itäinen Vantaa
Lähde: AC Nielsen 2017

Keskustat	• Kaupunkikeskustat • Kehittyvät keskustat	C	
Kaupan alueet	• Keskustojen ulkopuoliset merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt	KM	
Alakeskustat	• Paikalliskeskukset	AC	A
Lähipalvelukeskukset	• Lähipalvelut • Asuinalueiden palvelut	A	AP
Työpaikka-alueet	• Kaupan palveluita pääkäyttöön tukeutuen • (Lähipalveluita lähialueen asukkaille)	TP	TY

Kaupan palveluverkko Vantaalla ja yleiskaavan merkintöjä

Palveluverkon kehittämisperiaatteita yleiskaavaan

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

3. KAUPPA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAISSA

Maankäyttö ja rakennuslakia uudistettiin viime vuonna. Laissa tapahtuivat mm. seuraavat kauppaa koskevat uudistukset:

- Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostettiin 2 000 neliömetristä 4 000 neliömetriin.
- Luovuttiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle.
- Suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle kuin keskusta-alueelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.
- Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat säädökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN YLEISKAAVAA JA KAUPPAA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

71 a § (21.4.2017/230) Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

71 c § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu

71 b § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

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

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

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm:

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä

4. YLEISKAAVA 2007

VANTAAN YLEISKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI:

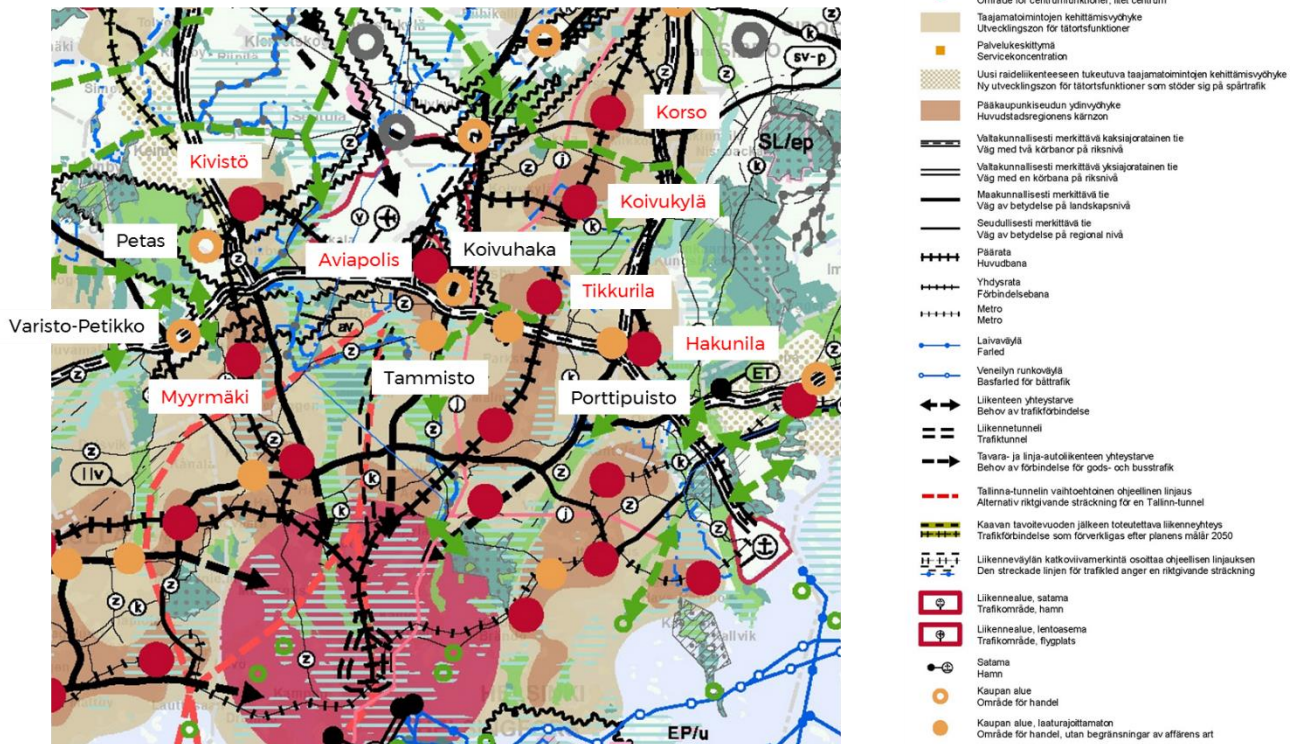
”Merkittävimmät tarkistustarpeet yleiskaavoissa ovat kaupan määräyksissä eikä niinkään kaupan aluerajauksissa. Yleiskaavamääräyksiä on syytä tarkistaa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä ja lainsäädäntöä. Selvityksessä ehdotetaan muun muassa kaupan muodon tarkempaa ohjaamista keskustatoimintojen ydinalueilla, liikkumisratkaisujen kehittämistä kaupallisten palvelujen alueilla sekä alakeskusmerkinnän kehittämistä. Vantaan yleiskaavojen kaupan ohjauksen pääpiirteet ovat edelleen tarkoituksenmukaisia.

Edellisten yleiskaavaratkaisujen jälkeen paljon tilaa vaativa kauppa on tullut tarkemman maankäytöllisen ohjauksen piiriin, mikä täytyy ottaa huomioon seuraavassa yleiskaavassa. Nykyinen T/tk-merkintä tulee poistumaan ja se tulee korvata KM-merkinnällä alueilla, joita halutaan kehittää jatkossakin kaupallisille toiminnoille. Vantaan KM-alueet tulee myös mitoittaa vastaamaan maakuntakaavan mukaista ohjausvaikutusta muuttuneesta lainsäädännöstä johtuen.”

5. UUSIMAA-KAAVA 2050

Maakuntakaavaan osoitetaan merkitykseltään seudullinen kaupan palveluverkko. Uusimaa-kaava 2050 on luonnosvaiheessa ja kaavan on osoitettu mm. keskustatoimintojen alueet ja keskustan ulkopuoliset kaupan alueet, jonne voi sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaava on lausunnoilla 8.10-30.11.2018.

Uusmaa-kaava 2050 luonnos



Ote Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksesta; keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet Vantaalla
Nähtävillä 8.10. –9.11.2018, Lausunnoilla 8.10. –30.11.2018



- Kohdemarkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.
- Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään paljon tilaa vaativaa seudullista vähittäiskauppaa



- Kohdemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudulla merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen ulkopuolella.
- Niitä kehitetään keskuksia täydentävinä monipuolisina kauppapaikkoina.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.
- Laaturajoittamattoman kaupan alueella olevan rakennuksen yksikkökooko saa olla enintään 30 000 k-m².

Seudullisen kaupan alarajat ovat määritetty Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksessa. Oheisessa taulussa on esitetty myös voimassa olevan maakuntakaavan seudullisen kaupan alarajat. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat siis seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja Vantaalla
Uusimaa-kaava 2050 -luonnos

k-m ²	Keskusta- kauppa*	Paljon tilaa vaativa kauppa	Sovelletaan alueella
Taajamatoimintojen kehittämisyöhyke	10 000	30 000	Tammisto, Porttipuisto, Koivuhaka
Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisyöhyke	10 000	30 000	
Muut alueet	4 000	4 000	Varisto-Petikko, Petas

* pt-kauppa ja muu erikoiskauppa

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Paljon tilaa vaativa kauppa
Taajamatoimintojen alue	5 000	10 000	30 000
Työpaikka-alue	2 000	2 000	30 000
Muut alueet	2 000	2 000	2 000

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

Suurempia alarajoja sovelletaan Tammiston, Porttipuiston ja Koivuhaan kaupan alueille, jotka ovat Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Varisto-Petikossa ja Petaksessa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on alhaisempi. Asemakaavoituksessa voidaan kuitenkin selvityksin osoittaa näistä poikkeavia alarajoja, jos alueen paikallisen väestön kysyntä tätä edellyttää.

Maakuntakaavassa on kaupan alueille osoitettu myös enimmäismitoitus, johon lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kaupan alueiden enimmäismitoitus esitetään seuraavassa luvussa, jossa tarkastellaan yleiskaavan kaupallisten palveluiden alueita ja niiden mitoitusta.

6. YLEISKAVALUONNOKSEN KAUPPAA KOSKEVAT MERKINNÄT

Tähän on koottu yleiskaavaluonnoksesta kauppa koskevia merkintöjä. Merkintöjen alla esitetään ensimmäisenä yleiskaavamääräys (versio 16.10.2018). Tämän jälkeen arvioidaan merkintää ja määräystä kaupan palveluiden näkökulmasta, ottaen huomioon nykyisen kaupan verkon ja kaupan kehittämisen tavoitteet. Näiden pohjalta esitetään tarvittaessa ehdotuksia määräysten täsmentämiseksi.

C KAUPUNKIKESKUSTAN ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, missä liike- ja toimitilan määrää / osuutta ei tule vähentää.

Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Kaupunkikeskustan hankkeiden tulee parantaa kaupunkitilan laatua ja oleskelun olosuhteita. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa palveluille, puistoille ja muille julkisille ulkotiloille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla.

Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, niimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa riittävästi kadunvarsipysäköintiä.

Kaupan palveluiden näkökulma

Kaupunkikeskustoja kehitetään ensisijaisina kaupan sijoittumisalueina. Keskustojen korttelirakenne tarjoaa mahdollisuuksia sekoittuneelle kaupunkirakenteelle eli asumisen lisäksi liikepaikkoja kaupalle ja palveluille sekä toimitiloja yritystoiminnalle. Kaupunkikeskustojen ydinalueilla katutaso tulee varata liike- tai palvelutiloiksi.

Keskustat ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoituspaikkoja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sopien. Suuryksiköiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan siten, että suuryksikössä on riittävästi sisäänkäyntejä ja näyteikkunoita. Suositeltavaa on sijoittaa suuryksiköiden yhteyteen asuin- ja toimistorakentamista. Tällöin suuryksikkö toimii osana keskustaa ja tukee keskustan muuta kaupallista rakennetta.

Sekä ulkoinen että sisäinen saavutettavuus ovat tärkeitä keskustan palveluiden toimintaedellytyksille. Ulkoinen saavutettavuus edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä, julkisen liikenteen pysäkkejä sekä pysäköintipaikkoja ja sisäinen saavutettavuus miellyttävää kaupunkiympäristöä ja tiiviitä palvelukeskittymiä. Palvelut keskittyvät asemien ja pysäkkien lähiympäristöihin.

Sisäistä saavutettavuutta vahvistetaan kaupunkiympäristön laadulla, mikä tukee keskustassa viihtymistä sekä palveluiden toimintaedellytyksiä. Sisäistä saavutettavuutta vahvistetaan myös liiketilojen tiiviillä sijoittelulla keskustassa. Suuryksiköiden osalta tämä tarkoittaa pienliikkeiden sijoittamista pitkien julkisivujen eteen tai sijoittamalla suuryksiköt katutaso alapuolelle. Pysäköintilaitokset palvelevat ydinkeskustaa ja kauppakeskuksia, mutta kadunvarsipysäköinnillä turvataan kauppakatujen palveluiden saavutettavuus.

Länsisalmi on vielä kehittämätön keskusta-alue. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

Ehdotuksia yleiskaavamääräykseen

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, missä liike- ja toimitilan määrää / osuutta ei tule vähentää.

- ➔ missä liike- ja toimitilan määrää kehitetään edelleen.
- ➔ Keskeisillä keskusta-alueilla rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi.
- ➔ Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön mittakaavaan sopien.

Kaupan ajoituksen lisääminen Länsisalmen keskusta:

- ➔ Länsisalmessa vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

KM KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueella voidaan sallia toimistotiloja.

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

Kaupan palveluiden näkökulma

Palvelujen saavutettavuus

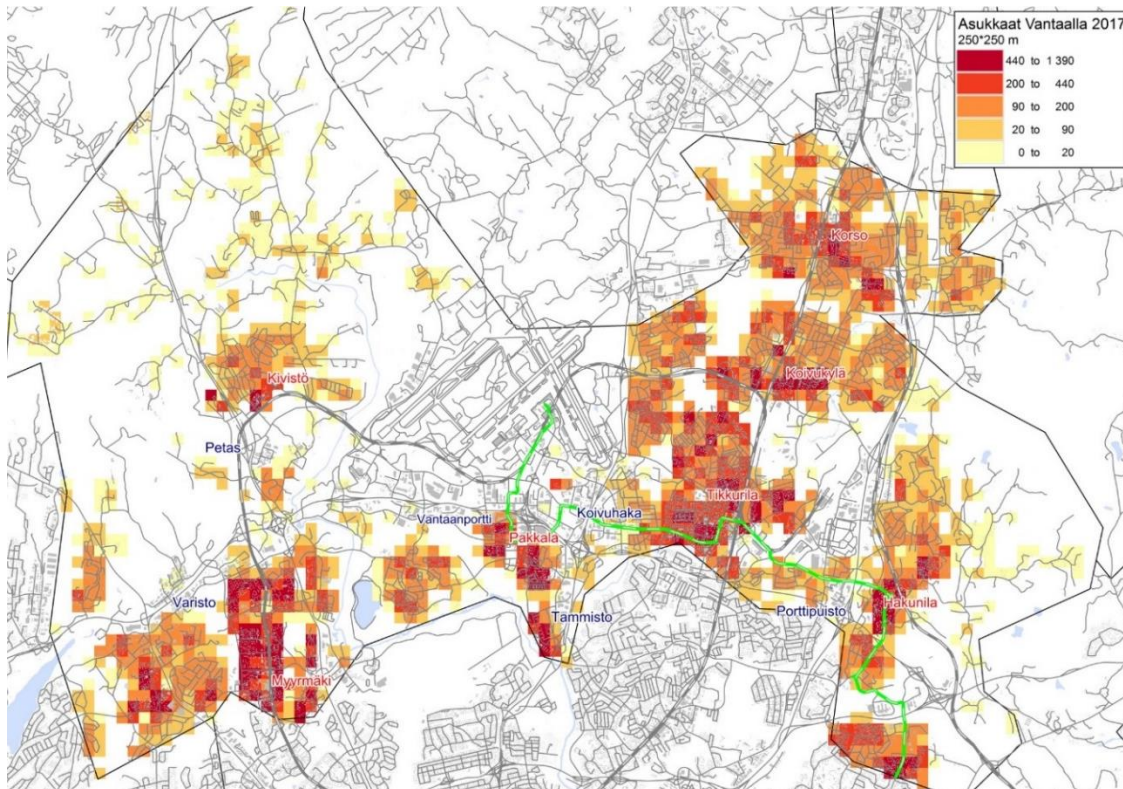
Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustojen ulkopuolelle kriteerinä on maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen jälkeen kaupan laadun sijaan palvelujen saavutettavuus. Palvelujen saavutettavuuden lisäksi on otettava huomioon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset (71 b §). Arvioitaessa palvelujen saavutettavuutta on kaupan laadulla oleellinen merkitys. Lisäksi kaupan laadulla on merkitystä kaupan erityisten sisältövaatimusten kautta.

Kaupan laadun kannalta oleellisin sisältövaatimus on, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kaupan laadulla on merkitystä myös palveluverkkoa ja asiointimatkoja koskevan sisältövaatimuksen kanssa siinä mielessä, että suunnitellun maankäytön tulee edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan lähes päivittäin. Päivittäistavarakaupan sijainnilla ja saavutettavuudella on siten merkittävä vaikutus asiointimatkojen kertymään. Keskustan vetovoiman kannalta keskustahakuisella erikoiskaupalla on merkittävä vaikutus. Sen siirtyminen keskustojen ulkopuolelle vaikuttaa merkittävästi palveluiden kokonaissaavutettavuuteen. Sen sijaan tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin, ja asiointimatkat voivat olla pitkiä, koska palveluverkko on harva. Tilaa vaativan kaupan saavutettavuus ei siten ole niin merkittävä tekijä

asukkaiden arkielämässä ja asiointimatkojen kertymässä. Tilaa vaativa kauppa voi näin ollen sijoittua kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen kannalta heikoimmin saavutettavissa oleviin paikkoihin kuin keskustahakuinen kauppa.

Tiiviillä ja joukkoliikenteen osalta parhaiten kattavalla pääkaupunkiseudulla keskustojen ja kaupan alueiden saavutettavuuserot hälvenevät. Kaupan alueet voivat olla yhtä lailla saavutettavissa kuin keskustat, koska niiden lähiympäristössä on hyvin paljon asukkaita ja joukkoliikenteen verkko on tiheä ja palvelutaso hyvä. Kaupan alue voi myös toimia lähikauppapaikkana silloin, kun se sijaitsee lähempänä asukasta kuin keskusta-alue.



Asukkaat Vantaalla 2017 sekä keskustat ja kaupan alueet

Lähde: HSY

Pohjakartat: Maanmittauslaitos, Maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

Palvelujen saavutettavuutta on selvitetty Uusimaa-kaavan 2050 yhteydessä (Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla, Strafica Oy sekä Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyön herkkyytarkastelu, WSP Finland Oy).

Tammiston ja Vantaanportin kestävä saavutettavuus on hyvä ja tulevaisuudessa erinomainen, ne sijoittuvat keskelle kaupunkirakennetta ja alueilla on jo tällä hetkellä hyvin paljon keskusta-hakuista kauppaa. Myös Porttipuiston saavutettavuus on hyvä ja edelleen kehittymässä. Porttipuiston alueella on myös keskustahakuista kauppaa ja se on kasvussa, kun alueelle rakennetaan outlet-keskittymää. Alueet ovat jo nyt monipuolisia ja hyvin saavutettavia kaupan keskittymiä.

Koivuhaka sijoittuu ydinalueelle ja sen kestävä saavutettavuus kehittyy erinomaiseksi vuoteen 2050 mennessä. Koivuhaka sijoittuu kuitenkin asutusrakenteen reunaan. Alue on profiloitunut tilaa vaativan kaupan alueeksi ja sillä on selkeä asema tilaa vaativan kaupan keskittymänä kaupan palveluverkossa. Vantaanportin, Porttipuiston ja Koivuhaan alueille suunnitellaan raitti-
tikkaa.

Varisto-Petikko sijoittuu tiiviin ydinalueen reunaan. Sen kestävä saavutettavuus paranee vuoteen 2050 mennessä, mutta ei aivan samalle tasolle Tammiston, Vantaanportin ja Porttipuiston kanssa. Maakuntakaavan mukaan Varisto-Petikkoa kehitetään seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueena.

Petas sijoittuu tiiviin pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolelle. Se kuroutuu hiljalleen kiinni ydinalueeseen. Alueen vierestä kulkee kehärata, ja alueelle on suunnitteilla asemaa. Viereinen Kivistön keskusta ei ole vielä rakentunut, ja jos Petaksen alueelle sijoittuu laaturajoittamatonta kauppaa, voivat keskustan kehitysedellytykset heikentyä.

Kaupan alueita kehitetään keskustoja täydentävinä kauppapaikkoina. Niille voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen.

Mitoitus

Yleiskaavaan voidaan osoittaa kaupan alueille mitoitus, joka voi olla yhteneväinen maakuntakaavan kanssa. Yleiskaavassa mitoitus voi tarvittaessa olla myös maakuntakaavaa pienempi, mutta yleisesti yleiskaavoissa kauppa on mitoitettu maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaisesti. Oheisessa taulussa mitoitukset vastaavat Uusimaa kaava -2050 –luonnoksessa osoitettuja lukuja (*suluissa on voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetut mitoitukset*).

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus
Uusimaa-kaava 2050 luonnoksessa

	k-m ²	
Varisto-Petikko	250 000	(175 000)
Tammisto- Jumbo - Vantaanportti*	500 000	(150 000)
Porttipuisto	200 000	(125 000)
Petas	100 000	(100 000)
Koivuhaka	150 000	(150 000)

(suluissa esitetty 2. vmk:n mitoitus)

* 2. vmk:ssa Tammiston alue on osoitettu omaksi alueeksi

Mitoitus sisältää sekä toteutuneen että suunnitellun liiketilan. Maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Maakuntakaavan luonnoksessa Tammisto, Pakkala ja Vantaanportti on osoitettu yhtenäiseksi laaturajoittamattomaksi kaupan alueeksi. Mitoitus on siten osoitettu koko alueelle. Mitoitus käsittää alueelle uutta liiketilaa noin 100.000 k-m².

Yleiskaavassa Pakkalan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolle ei ole tarvetta osoittaa mitoitus. Kun Tammisto ja Vantaanportti mitoitetaan, uuden liiketilan mitoitus voidaan jakaa näiden alueiden kesken tai vaihtoehtoisesti Tammistoon osoittaa esimerkiksi voimassa olevan maakuntakaavan mitoitus. Oheiseen taulukkoon on haarukoitu Tammiston ja Vantaanportin mitoitus yleiskaavaan. Maakuntakaavan eteneminen luonnoksesta ehdotusvaiheeseen voi tuoda mitoitukseen myös uusia lähtökohtia.

Tammiston, Pakkalan ja Vantaanportin kaupan mitoitus

k-m ²	Nykyinen liiketila	Uusimaa-kaava 2050	Uutta liiketilaa	Yleiskaava ve1	Uutta liiketilaa	Yleiskaava ve2	Uutta liiketilaa
Tammisto	115 000			200 000	85 000	150 000	35 000
Pakkala ja Vantaanportti	280 800						
josta Vantaanportti	32 000			45 000	13 000	50 000	18 000
Yhteensä	395 800	500 000	100 000		98 000		53 000

Nykyiset liiketilat, lähteet:

Tammisto: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016

Pakkala ja Vantaanportti: Vantaan kaupunki / Rakennusten kerrosala

Vantaanportti: Vantaan palveluverkkoselvitys 2015

Varisto-Petikko ja Petas

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustan kanssa ja joissa tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa sellaisia seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen.

Maakuntakaavan mukaan alueelle ei voi osoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) 4000 k-m².

Päivittäistavarakauppaa alueelle voi osoittaa yhteensä 1000 k-m². Tämä mahdollistaa pari lähikauppa- tai liikenneasematyyppisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle voi heikentää päivittäisten palvelujen saavutettavuutta keskustoissa, alakeskuksissa ja asuntoalueilla. Varisto-Petikon alueen vieressä on TY-alueella suuri supermarket (asemakaavassa rakennusoikeutta 4000 k-m²).

Petaksen viereinen Kivistön keskusta-alue ei ole vielä rakentunut, ja jos Petaksen alueelle sijoittuu merkittävästi keskustakauppaa, voivat keskustan kehitysedellytykset heikentyä.

Koivuhaka

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustan kanssa ja joissa tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa sellaisia seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen.

Maakuntakaavan mukaan alueelle ei voi osoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) 10.000 k-m².

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä on mietitty päivittäistavarakaupan rajoittamista alueella 1000 kerrosneliometriin. (Päivittäistavarakauppaa alueelle voi osoittaa yhteensä 1000 k-m².) Tämä mahdollistaa pari lähikauppa- tai liikenneasematyyppisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, millä ei ole vaikutusta päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen keskustoissa, alakeskuksissa ja asuntoalueilla. Tällä hetkellä Koivuhaan KM-alueella, aivan sen reunassa, Kehä III:n varressa ja asuntoalueen vieressä on suuri market, joka palvelee mm. Koivuhaan, Viertolan ja Helsingin Suutarilan asuinalueita. Se jää kuitenkin niin sivuun Aviapoliksen alueesta, ettei se ei vaikuta Aviapoliksen keskustan kaupan kehittämiseen. Päivittäistavarakaupan rajoitus voisi näin ollen olla alueella myös 2000 k-m², joka ottaa huomioon nykyisen päivittäistavarakaupan alueella.

Koivuhaka sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta keskeiselle paikalle. Alueen läpi tulee kulkemaan Vantaan ratikka ja alueen läheisyyteen tulee merkittävä määrä uutta asutusta.

Porttipuisto

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustan kanssa ja joissa tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa sellaisia seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen.

Päivittäistavarakauppaa alueelle voi osoittaa yhteensä 1000 k-m², ennen kuin ratikka rakentuu alueelle. Tämä mahdollistaa pari lähikauppa- tai liikenneasematyyppisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle voi heikentää päivittäisten palvelujen saavutettavuutta Hakunilan keskustassa.

Ratikan jälkeen alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa, joka nojautuu pääosin paikalliseen kysyntään. Porttipuiston alueesta ei ole kuitenkaan tavoitteena kehittää monipuolista merkitykseltään seudullista kaupan keskittymää päivittäisasiointipalveluineen.

Tammisto, Vantaanportti

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta kaupan laaturajoituksia. Osoitettaessa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköitä tulee keskustavaikutukset kuitenkin ottaa huomioon. Aluetta kehitetään sellaista kauppaa varten, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.

Tammiston alue on jo rakentunut monipuoliseksi kaupan alueeksi. Se sijoittuu keskelle kaupunkirakennetta, lähelle väestöntihentymiä ja palvelujen saavutettavuuden kannalta hyvään paikkaan. Saavutettavuus paranee tiivistyvän asuinrakentamisen myötä. Alueelle on suunnitelmassa myös ratikan sijoittuminen.

Vantaanportti sijoittuu Pakkalan keskusta-alueen viereen ja toimii osin kaupan alueen laajenusalueena. Alueella on mm. autokauppaa, mutta alueella sijaitsevaan Vantaanportin retail-keskukseen on sijoittunut myös päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa sekä kaupallisia palveluita. K-rauta ja Autokeskus Airport sijoittuvat KM-alueen viereen yleiskaavaluonnoksen keskustatoimintojen alueelle.

Vantaanportin saavutettavuus kehittyy ratikan myötä. Tiivistyvän asutuksen myötä alueen asema suurilla liiketoimintajaloilla tarjoavana paikallispalveluiden keskuksena voi jopa kasvaa. Alueen merkitys seudullisessa palveluverkossa jäänee pieneksi.

Ehdotuksia yleiskaavamääräykseen

Kaupan laadun sijaan ensisijainen kriteeri on palvelujen saavutettavuus ja vaikutus keskustaan kannattaa mainita.

- ➔ Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.
- ➔ Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Tammistossa kaupan laatua ei rajoiteta, mutta sijoittumisessa tulee ottaa huomioon vaikutukset keskustaan.

- ➔ Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

- ➔ Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.

Varisto-Petikossa, Koivuhaassa, Porttipuistossa ja Petaksessa rajoitetaan päittäistavarakaupan enimmäismitoitusta. Koivuhaassa mitoitus voi olla suurempi, jos otetaan huomioon jo alueella oleva päivittäistavarakauppa.

- ➔ Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 1000 k-m².
- ➔ Koivuhaassa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m².

Varisto-Petikossa ja Petaksessa ei sallita erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumista maakuntakaavan mukaisesti.

- ➔ Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavan kaupan alueet mitoitetaan.

- ➔ Mitoitus on yhteneväinen maakuntakaavan mitoituksen kanssa.

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Julkisten palveluiden pysäköintialueiden tulee olla avoimesti käytettävissä toimiajan ulkopuolella. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kartanoalueilla toiminnan kehittämisen on tuettava historiallisten kartanomiljöiden näkyvyyttä osana yhdyskuntarakennetta.

Kaupan palveluiden näkökulma

Palvelujen ja hallinnon alueet ovat pääosin liikuntapuistoja, oppilaitoksia sekä kartanoita. Alueille voi kuitenkin sijoittua pienimuotoisesti vapaa-aikaan, virkistykseen, koulutukseen ja matkailuun liittyviä kaupallisia palveluita. Kartanoalueita voidaan kehittää myös majoitus- ja ravintolapalveluiden sijaintipaikkoina sekä käsityöläisten työtiloina ja myymälöinä.

Alueita ei kehitetä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoituspaikkoina, eli alueella ei sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

AC ASUNTOVALTAINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle voi sijoittua keskustaympäristöön soveltuvia palveluita ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Tilaa palveluille, puistoille ja julkisille ulkotiloille tulee varata riittävästi.

Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla.

Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa riittävästi kadunvarsipysäköintiä.

Kaupan palveluiden näkökulma

Asuntovaltaisia keskustatoimintojen alueita on osoitettu keskustojen ympäristöön tiheille asuinalueille, jossa on myös kaupan palveluita, paikallisia lähipalvelukeskuksia. AC-alueilla on tällä hetkellä pääosin lähikauppakokoisia marketteja, mutta suuri supermarket on esimerkiksi Martinlaaksossa.

Tiiviillä asuinalueilla tulee ottaa huomioon palveluiden tarve. Tavoitteena on, että alueilla löytyvät arjen peruspalvelut. Palvelut ovat kestäväällä tavalla saavutettavissa, mieluummin jalan eli palveluverkko on niin tiheä, että palvelut löytyvät läheltä. Palvelut on suunnattu pääosin lähialueen asukkaille.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon lähialueen palvelutarve sekä kilpailunedellytykset. Kauppapaikkoja tulee olla riittävästi. Yksittäisiä vähittäiskaupan suuryksikön kokoisia myymälöitä ei ole tarve sallia. Tarkoituksenmukaista on kuitenkin sallia alueella sellaiset keskukset, johon sijoittuu esimerkiksi pari suurta supermarketia (á 2000 k-m²) ja jonkin verran muita lähipalveluita. Tiiviillä alueella hyvin saavutettavissa olevalla paikalla esimerkiksi 5000 k-m²:n suuruiselle paikalliskeskukselle voi hyvin löytyä kysyntää. Mitä tiiviimmin palvelut rakentuvat, sen herkemmin niiden yhteyteen saadaan muita kaupallisia palveluita. Mitä monipuolisempi ja tiheämpi on palveluverkko, sitä lyhyemmät ovat asiointimatkat. Asuinalueiden houkuttelevuus kasvaa, kun alueella on monipuolisesti arjen peruspalveluita. (Tämä voi soveltua myös AB-alueille.)

A TIIVIS ASUNTOALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Aluetta voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Pientaloalueiden täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan asumiseen. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja hyvä saavutettavuus.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-5- hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Kaupan palveluiden näkökulma

Tiiviillä asuntoalueella ja pientalovaltaisella asuntoalueella tulee tarjota riittävästi mahdollisuuksia lähikaupan sijoittumiselle. Pientaloalueelle on pikemmin haastavaa saada palveluita, ja palveluiden saavutettavuus on usein heikohko.

Lähipalveluiden kysynnälle on saavutettavuuden merkitys suuri. Palvelut hakeutuvat lähelle tiivistä asutusta ja mieluummin kokoojakatujen varsille tai risteyksiin, jossa ne tavoittavat mahdollisimman paljon asukkaita. Myös julkisen liikenteen pysäkit tuovat asiakasvirtaa. Palvelut sijoittuvat luontevasti asuinalueiden porttiin, koska ne ovat hyvin saavutettavissa kaikkien alueille tulevien/lähtevien näkökulmasta. Mitä pidemmälle asutusrakenteen sisään mennään, sen huonommin palvelut ovat saavutettavissa, jos alueilla ei ole luontaista läpikulkuvirtaa.

Alueen palvelut on suunnattu lähialueen asukkaille. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Alueille voi sijoittua siten myös suuria marketteja ja muita pieniä lähipalveluita, jotka palvelevat monipuolista kysyntää, jos lähialueella on riittävästi asutusta. Myös kilpailunedellytykset tulee ottaa huomioon, joten kauppapaikkoja pitää osoittaa

useammalle kuin yhdelle toimijalle. A ja AP -alueilla ei ole kuitenkaan tarvetta sallia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

A-alueilla on suuria marketteja tällä hetkellä mm. Kaivokselassa S-market ja Lidl sekä Tammissossa Lidl. Rajatorppaan on A-alueelle rakentumassa Lidl. AP-alueilla on suuria marketteja mm. Pähkinärinteessä K-Superpähkinä ja Korsossa Lidl. Ne kaikki sijoittuvat hyvin saavutettiin sijaintipaikkoihin pääosin asutuksen keskelle tai viereen, mutta kokoojakatujen varsille.

Ehdotuksia yleiskaavamääräykseen

Alueilla ei ole tarvetta sallia vähittäiskaupan suuryksiköitä

➔ Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

TP MONIPUOLINEN TYÖPAIKKA-ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupan palveluiden näkökulma

Lähtökohtana on sallia työpaikka-alueille tapauskohtaisesti liiketilaa, kuitenkin vain pääkäyttöön tukeutuen. Alueilla voidaan sallia kauppaa vähäisissä määrin, vaikka alueita ei ole tavoitteena kehittää kaupan alueina. TP-alueella ei sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Työpaikka-alueella voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen asuinalueeseen, eikä alueelta muutoin ole löydettävissä sopivaa paikkaa palveluille. Esimerkiksi pientaloalueille ei herkästi synny palveluita, ja työpaikka-alueen palvelut voivat olla lähipalveluita pientaloalueen asukkaille. Nämä tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavotuksessa palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.

Tekniset erikoiskaupat, jotka palvelevat suurelta osin myös yrityksiä, voivat myös sopia TP-alueelle. Ne ovat yritystoiminnan näkökulmasta hyvin saavutettavissa lähellä muita yrityksiä. Yksittäisten teknisten erikoiskauppojen sijoittuminen työpaikka-alueille ei vaikuta kaupan palveluverkkoon ja palvelujen saavutettavuuteen. Koska alueita ei kehitetä kaupan alueina, ei alueille tule sijoittaa suuria määriä pääosin kuluttajia palvelevaa kauppaa.

TP-alueilla on jo tällä hetkellä jonkin verran kauppaa. Kehä III:n varressa Martinlaaksossa on mm. Starkin myymälä. Koivuhaassa tulevan ratikan varrella on myös jonkin verran kaupan palveluita. Alueet profiloituvat kuitenkin työpaikka-alueina, vaikka niille sijoittuu jonkin verran kauppaa.

Ehdotuksia yleiskaavamääräykseen

Alueilla ei ole tarvetta sallia vähittäiskaupan suuryksiköitä

➔ Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

TY TUOTANTO- JA VARASTOTOIMINNAN ALUE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Kaupan palveluiden näkökulma

Tuotanto- ja varastotoiminnan alueita kehitetään yritysalueina eikä kuluttajia palvelevien kaupan alueina. Alueille voidaan joissakin tapauksissa sijoittaa myös pieniä määriä kaupan palveluita. TP-alueella ei sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Tuotanto- ja varastotoiminnan alueella voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen pientaloalueeseen. Pientaloalueille ei herkästi synny palveluita, ja TY-alueen palvelut ovat lähipalveluita pientaloalueen asukkaille. Nämä tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.

Nyt TY-alueilla on pt-kauppoja Ilolassa ja Itä-Hakkilassa. Nämä liittyvät läheisiin pientaloalueisiin ja lähialueen muut päivittäistavarakaupat ovat kaukana. Näiden lisäksi K-supermarket Hämeenkylä on TY-alueella ja se palvelee lähialueen lisäksi myös Askistoa sekä Pohjois-Espoota Kalajärven suuntaa, jossa kaupan tarjonta on heikkoa.

Rautakaupat ja muut rakennusalan kaupat (esim. puutarvikeliikkeet ja laattakaupat) sekä tekniset erikoiskaupat, jotka palvelevat suurelta osin myös yrityksiä voivat joissakin tapauksessa sopia TY-alueelle. Ne ovat yritystoiminnan näkökulmasta hyvin saavutettavissa lähellä muita yrityksiä. Yksittäisten teknisten erikoiskauppojen sijoittuminen tuotanto- ja varastotoiminnan alueille ei vaikuta kaupan palveluverkkoon ja palvelujen saavutettavuuteen. Alueita ei kuitenkaan ole tavoitteena kehittää kaupan alueina, joten alueille ei tule sijoittaa suuria määriä pääosin kuluttajia palvelevaa kauppaa.

TY-alueilla on jo tällä hetkellä jonkin verran kauppaa, vaikkei alueita kehitetä kauppapaikkoina. TY-alueella mm. Hakkilassa toimii tällä hetkellä K-rauta, Petikossa Stark ja Kivistössä Laattapiste ja lattiapäällystekauppaa.

TIIVISTYSRASTERI ASEMANSEUDUILLA JA RATIKAN VARRELLA, KESTÄVÄN KASVUN VYÖHYKE

Yleiskaavamääräys, luonnos 16.10.2018

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jonka maankäyttöä kehitetään ympäristöään tehokkaampana. Pientaloalueilla tulee muutos suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja panostetaan paikkojen tunnistettavuuteen.

Kaupan palveluiden näkökulma Ratikan varrella

Raitioliikenteen pysäkkien lähiympäristöt ovat keskeisiä kaupunkitiloja palveluiden tarjonnan kannalta ja soveltuvat hyvin lähipalveluiden sijoituspaikaksi. Pysäkit tulee sijoittaa lähelle tiivistä asutusta ja kevyenliikenteen reitit pysäkeille suunnitellaan sujuviksi. Pysäkki tuo alueelle paljon lähialueen asukasvirtaa, jolloin pysäkkien ympäristöt tavoittavat hyvin paikallisia asiakkaita lähipalveluille. Pysäkit tukevat palveluiden saavutettavuutta ja kestävien kulkumuotojen käyttöä asiointimatkoilla.

Kaupan ja palveluiden kannalta saavutettavuus henkilöautolla on myös tärkeää, sijainnissa merkitsevät näkyvyys ja pysäköintipaikat. Autolla liikkuvat ostajat tarvitsevat helposti käytettäviä, lähellä kauppota olevia lyhytaikaiselle pysäköinnille varattuja paikkoja kaupan vieressä tai kadunvarsilla.

Pysäkit sijoittuvat pääosin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, keskusta-alueille tai asuinvaltaisille keskusta-alueille, mutta osa sijoittuu myös pientaloalueiden sekä kehittyvien A/TP-alueiden lähelle. Ratikan varrella yhdyskuntarakenne kehittyy ratikan myötä. Lähialueelle osoitetaan siis uutta asumista ja alueet tiivistyvät. Ympäristö kehittyy koko ratikan varrella, mutta nykyisestä maankäytöstä muuttuvia/tehostuvia alueita ovat mm. Fazerila, Vaarala, Lahdenväylä, Porttipuisto, Kuusikko, Koivuhaka ja Aviapolis.

Alueille voidaan osoittaa kaupan rakentamisen ajoitusmääräyksiä, mutta kaikilta osin se ei liene tarpeellista. Jos palveluita rakentuu näille alueille ennen ratikkaa, alueen asuntorakentaminen vauhdittunee. Suuria ja palveluverkkoa mahdollisesti muuttavia kauppota kiinnostanee ennen asutuksen rakentumista liikenteellisesti hyvät sijainnit ja muiden kauppota läheisyys. Tällaisia paikkoja ovat mm. Vaarala, Kehä 3:n risteysalueen lähellä ja Porttipuisto. Niille tulee harkita päivittäistavarakaupan rakentamisen ajoitusmääräyksiä. Lahdenväylän ja Tuusulanväylän pysäkit sijoittuvat hyvin väylien risteykseen, mutta koska risteyksissä ei ole autoliikenneliittymää, ne eivät ole kaupan kannalta vetovoimainen sijaintia liikenteellisestä näkökulmasta katsottuna.

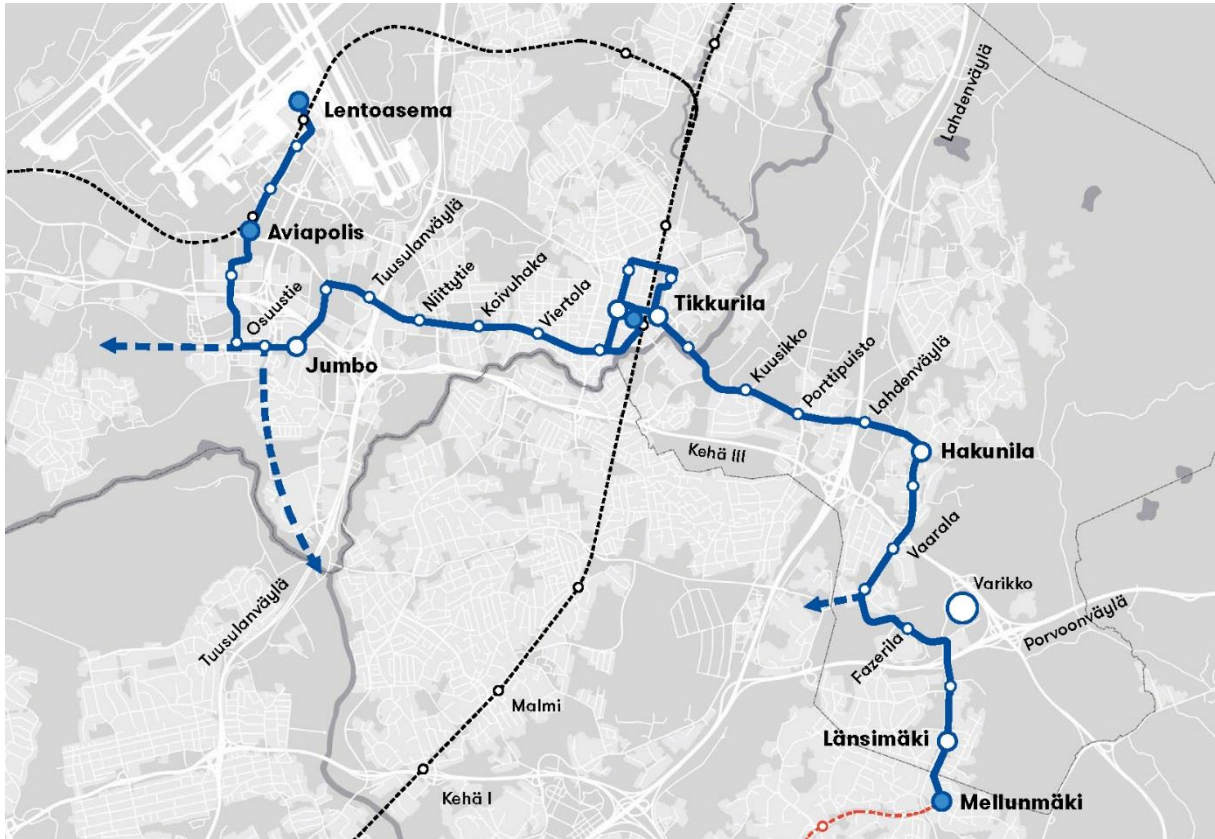
Ehdotuksia yleiskaavamääräykseen

Sisällytetään määräykseen pysäkkien ympäristöjen kehittäminen palveluiden keskittymänä.

- ➔ Alueiden kehittämisessä aseman tai pysäkin lähikortteleita kehitetään aseman tai pysäkin vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä.

Harkitaan ajoituksen sisällyttämistä määräykseen.

- ➔ Kaupan rakentuminen alueelle tulee kytkeä ratikan tuloon ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.



Vantaan ratikan linjaus ja pysäkit
Lähde: Vantaan ratikka –esite, 09/2018