



Kuva: 052400 Aviapolis Core -Viitesuunnitelma - Kala 1.4.2019

Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys

Loppuraportti 7.6.2021

REALiDEA

Johdanto ja työryhmä

Työn suunnittelualueena on Aviapolis Core -asemakaava-alue, joka sijoittuu Aviapoliksen juna-aseman ja lentokentän välille. Aluetta kehitetään Veromiehen keskustaksi. Laajempaa tarkastelualueena on koko Aviapoliksen suuralue.

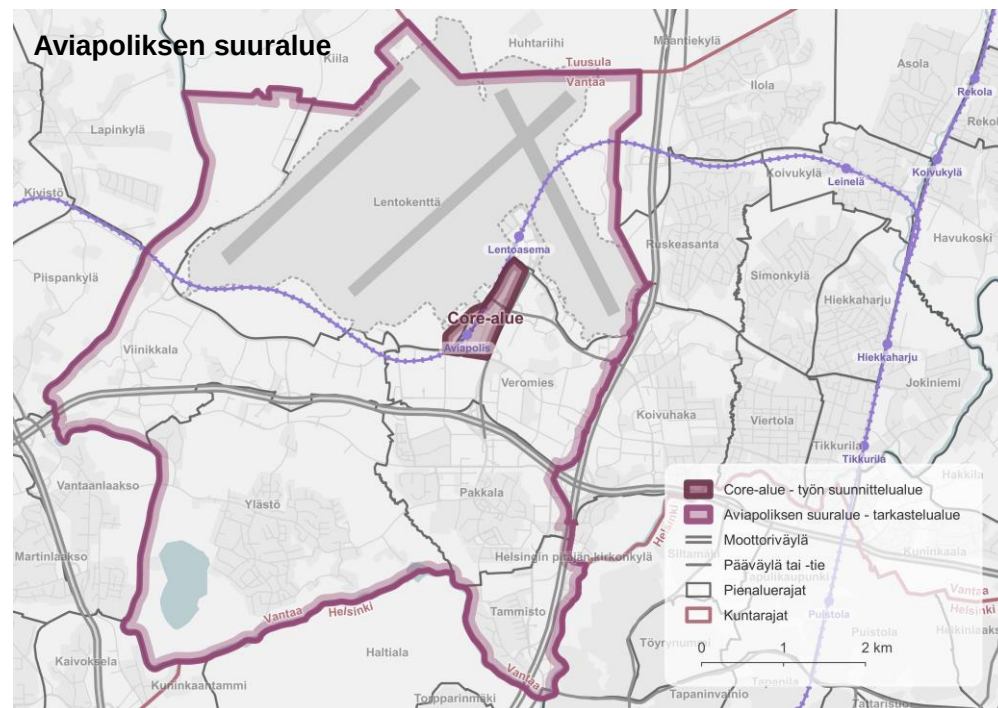
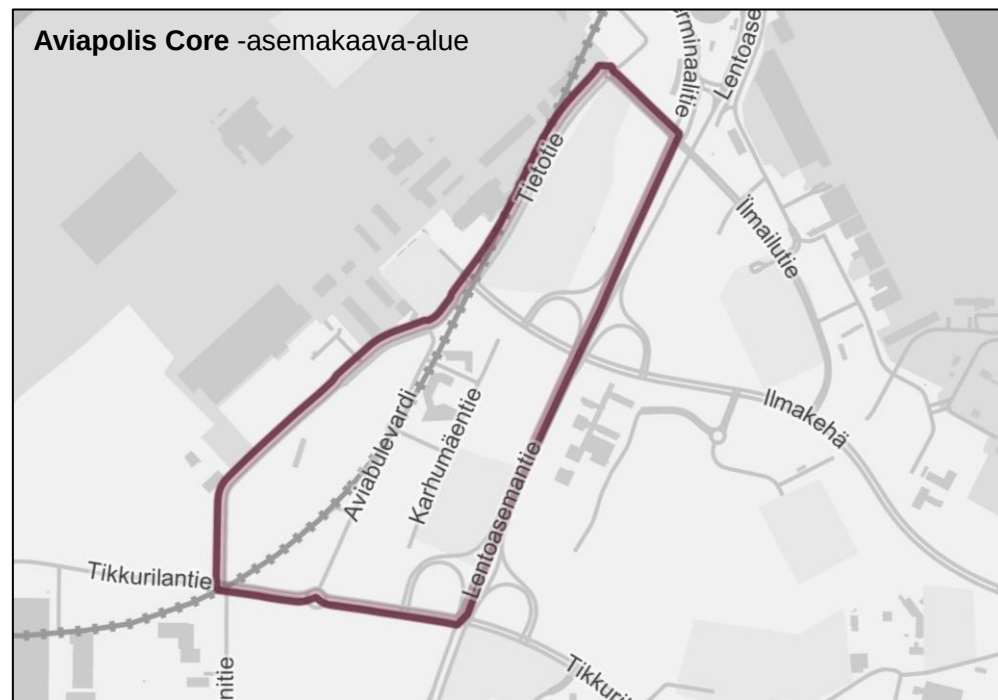
Työssä selvitetään kaavaluonnosalueen työpaikkoihin ja kaupallisiin palveluihin liittyvä potentiaali, vaikutukset ja parhaat ratkaisut. Tätä varten on koottu keskeiset lähtötiedot, kilpailutilanne, perustelut ja suositukset työpaikkojen ja kaupallisten palveluiden laatuun, mitoittamiseen ja sijoittumiseen kaavaluonnosalueella ja sen läheisyydessä. Arvioissa on huomioitu alueen palvelujen kehittyminen vuoteen 2050 mennessä.

**Selvityksen laati Realidea Oy,
jossa työstä vastasivat:**

Saku Järvinen
Markku Hietala
Jori Heinonen
Onni Pörhölä

**Toimeksiantaja Vantaan kaupunki,
ohjausryhmä:**

Johanna Rajala (puheenjohtaja)
Ilkka Rekonen
Merja Häsänen
Arja Lukin
Mirka Järnefelt
Eeva-Maria Niemi
Mika Perttunen
Jarmo Pajunen
Antti Kari
Armi Vähä-Piikkiö
Tomi Henriksson
Anna-Liisa Vanhala
Charlotta Tanner



Coren pinta-ala vuoteen 2050 mennessä 500 000 k-m², vähintään 4 000 asukasta ja 10 000 työpaikkaa

Koko Aviapolikseen lähes 30 000 uutta asukasta ja yli 34 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä

Aviapoliksen suuralueella on mittavaa maakäytön potentiaalia sekä asumiselle että työpaikoille. Vuoteen 2050 mennessä alueelle on mahdollista toteuttaa jopa yleiskaavaa enemmän uutta asuin- ja työpaikkarakentamista: asuntoja 28 500 asukkaalle sekä toimistoja ja muita toimitiloja 34 000 – 57 000 työpaikalle.

Core on tulevaisuudessa keskeinen osa Veromiehen ja Aviapoliksen ydintä.

Aviapoliksen eri alueet ovat jakautuneet eri käyttötarkoituksiin liikenneväylien erottamana

Aviapoliksen toimitot, hotellit, kaupat, palvelut ja asunnot ovat levittäytyneet ja jakautuneet laajalle alueelle. Suuret liikenneväylät jakavat aluetta eri osiin. Alueen kehittäminen kävelijän kannalta miellyttäväksi, yhtenäiseksi ja sekoittuneeksi kaupunkirakenteeksi on haastavaa. Aviapoliksen alueelle suunnitellaan useita uusia asunto- ja palvelukeskittymiä, joita pyritään yhdistämään toisiinsa ”kiinnostavuuden kehän” varrelle sijoittuvien aktiviteettipisteiden avulla.

Veromies on profiloitunut merkittävänä toimisto- ja hotellikeskittymänä sekä lentokenttään tukeutuvana logistiikka-alueena. Muutos hajanaisesta työpaikka-alueesta urbaaniksi kaupunkikeskustaksi tulee kestämään vuosikausia.

Hotellitarjonnassa Aviapolis on nykyisin Helsingin keskustan jälkeen Suomen toiseksi suurin. Tarjonta on pääosin perinteisiä hotelleja varustettuna hyvillä kokous- ja kongressitiloilla. Tulevaisuudessa alueen työ- ja vapaa-ajan matkustajien määrien kasvu lisää kysyntää erilaisille majoitus- ja hotellitoiminnoille.

Aviapolis on yksi Suomen suosituimmista uusien toimistojen rakentamisalueista. Viimeiset 15 vuotta tarjonta on kasvanut vuosittain keskimäärin yli 10 000 k-m². Alueen toimitot ovat pääosin perinteisiä Business park –kokonaisuuksia laajoine pysäköintialueineen.

Coren sijainti lentokentän ja Suomen suurimpiin kuuluvan kaupan alueen välissä tekee siitä kiinnostavan monien toimintojen kannalta. Toisaalta liiketilamitoituksen kannalta tämä tekee siitä haastavan. Jumbo-Flamingon ja Tammiston mittavat päivittäis- ja erikoistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden tarjonta rajoittavat Coren ja muun Veromiehen alueen kaupallisen liiketilamitoituksen potentiaalia selvästi.

Coresta Veromiehen keskusta

Core-alueella on hyvät edellytykset kehittyä urbaaniksi Veromiehen keskustaksi. Merkittävä vetovoimatekijä on alueen erinomainen saavutettavuus. Juna-asema ja tulevaisuudessa Suomi-radnan Lentokentän asema tekevät saavutettavuudesta erinomaisen niin yrityksille kuin asukkaillekin. Lisäksi Vantaan ratikka parantaa laajan Aviapoliksen sisäistä saavutettavuutta. Lentoaseman läheisyys luo lisäpotentiaalia myös kansainvälisille yrityksille ja majoitustoiminnoille.

Sijainti lähellä liikenteen valtavirtoja mahdollistaa myös seudullista saavutettavuutta tavoittelevien toimijoiden sijoittumisen Core-alueen tuntumaan.

Lentomelualueen rajautuminen Core-alueen pohjoisosaan mahdollistaa mittavan asuntotuotannon nykyisten ja tulevien työpaikka-alueiden keskelle. Tämä mahdollistaa kansainvälisestikin katsoen poikkeuksellisen urbaanin keskusta-alueen aivan lentoaseman viereen. Asukkaat ovat lähipalveluiden käyttäjinä ensisijaisia, ja siksi palveluiden monipuolisuuden turvaamiseksi asuntotuotantoa kannattaa tiivistää ja keskittää nykyisiä suunnitelmia enemmän lentomelualueen eteläpuolelle Coren ytimeen.

Toimistojen kannalta Coren ja muun Veromiehen kehittyminen kaupunkimaisemmaksi alueeksi tekee siitä vielä nykyistä vetovoimaisemman sijaintipaikan yrityksille ja työntekijöille.

Core-alueen liiketilatarve parhaimmillaan yli 10 000 k-m² vuoteen 2050 mennessä

Coren oma asukas- ja työpaikkamäärä ei yksinään mahdollista suurta kaupallista tarjontaa, mutta alueelle on mahdollista muodostaa Veromiehen monipuolisin kaupan keskittymä. Helpot yhteydet naapurialueilta ja liiketilojen sijoittaminen vilkkaisiin paikkoihin on tärkeää toimintaedellytysten luomiseksi. Tavoitteellisen liiketilakokoonpanon syntyminen edellyttää erityisesti asukasmäärän kasvattamista aivan Coren ytimessä ja siihen suoraan kytkeytyvillä lähialueilla.

Jumbo-Flamingon sekä Tammiston erittäin mittavasta tarjonnasta johtuen Core-alueen kauppa ja kaupalliset palvelut keskittyvät pääosin lähiasukkaiden tarvitsemiin toimintoihin. Mittava työpaikkamäärä edesauttaa tarjonnan kehittymistä erityisesti ravintoloissa ja kaupallisissa palveluissa, kuten kuntosaleissa ja terveystalouksissa. Kilpailutilanne on kireä, joten uusia asukkaita tarvitaan ennen kuin päivittäistavarakaupan ja muiden lähipalveluiden tarjontaa on mahdollista laajentaa mittavammin.

Päivittäistavarakaupassa Veromiehen alueelle on vuoteen 2050 mennessä mahdollista sijoittaa melko tiheä myymälöiden verkosto, joka takaa lähipalveluiden hyvän saavutettavuuden. Core-alueella Aviapolis Eteläinen on luonnollinen suuremman supermarket-tasoisien kaupan ja palvelukeskittymän paikka, joka palvelee Core-alueen lisäksi erityisesti Muuraa.

Erikoistavarakaupan sijaintipaikkana Core tai muu Veromiehen alue ei ole potentiaalinen johtuen Jumbosta ja Tammisto-Pakkalasta. Paras mahdollinen suuremman erikoiskaupan sijaintipaikka on Aviapoliksen eteläisen juna-aseman ja Lentoasemantien välissä. Yksittäisiä pieniä erikoisliikkeitä voi sijoittua supermarkettien lähelle tai muualle keskeisiin kadunvarsisijainteihin.

Johtuen Aviapoliksen erikoisluonteesta merkittävänä toimistokeskittymänä, **suuri osa ravintoloista** sijoittuu toimistojen yhteyteen palvelun pääosin työntekijöitä. Alueen elävyyden kannalta on suositeltavaa mahdollistaa myös kaikkien muiden asiointi talon ulkopuoleltakin sekä avautuvuus kadulle.

Osa ravintoloista ja kaupalliset palvelut sijoittuvat mielellään päivittäistavarakaupan ja muiden vilkkaiden paikkojen lähelle. Suurin osa näistä sijoittuu katutasoon. Ylempiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa isompia tiloja vaativia kaupallisia palveluita, kuten lääkäriasema ja kuntokeskus.

Aktiivinen kadunvarsitoimintojen vyöhyke kannattaa keskittää maksimissaan noin 500 m matkalle Aviapoliksen juna-asemien sisäänkäyntien väliselle alueelle. Alkuvaiheessa osa kadunvarren tiloista voi olla esimerkiksi asukkaiden yhteistiloja, toimistoja tai jopa asumista, mutta lopputilanteessa sijainti mahdollistaa myös kauppaa ja ravintoloita. Toissijainen

kadunvarsitoimintojen vyöhyke jatkuu edelleen lentokentän suuntaan, mutta kadunvarren toiminnot ovat vähemmän aktiivisia kuten toimistoja, neuvottelutiloja tai toimistojen aula- ja ravintolatiluja.

Julkisista palveluista esimerkiksi kirjasto ja nuorisotilat sopivat osaksi muuta kadunvarren liiketilakokonaisuutta. Nämä toiminnot houkuttelevat paljon asiakasvirtaa myös muille kaupallisille palveluille ja luovat elävää katutilaa, joten ne ovat suositeltavia toimintoja Core-alueelle. Suuremmat julkiset palvelut, kuten oppilaitokset, sisäliikuntatilat ja terveyskeskus, soveltuvat hyvin Core-alueen reunoille tai välittömään läheisyyteen. Erityisesti koulut ovat tärkeitä asuinalueen maineen ja houkuttelevuuden kannalta. Alueelle soveltuisi hyvin kansainväliset koulut. Suunnitellut lukio ja oppimiskampus kannattaa sijoittaa hieman sivuun kaikkein aktiivisimmasta Aviabulevardin ytimestä, mutta kuitenkin kävelyetäisyydelle juna-asemalta.

Muuta toimitilaa mahdollista sijoittaa yhteensä yli 250 000 k-m² pääosin lentomelualueelle

Messu-, tapahtuma- ja kokouskeskukset ovat suuri potentiaali Aviapoliksen tai lentoaseman juna-asemien läheisyydessä. **Liikuntatilat** vaativat enemmän tilaa eivätkä tapahtumatilojen tapaan hyödy yhtä paljon lentokentän läheisyydestä. Siksi niille erinomainen sijaintipaikka on Tikkurilantien varressa Core-alueesta länteen lentomelualueella. Pienempiä liikuntatilojen, kuten kuntosaleja, voi sijoittaa toimitilarakennuksien toiseen kerrokseen osaksi Coren ydintä.

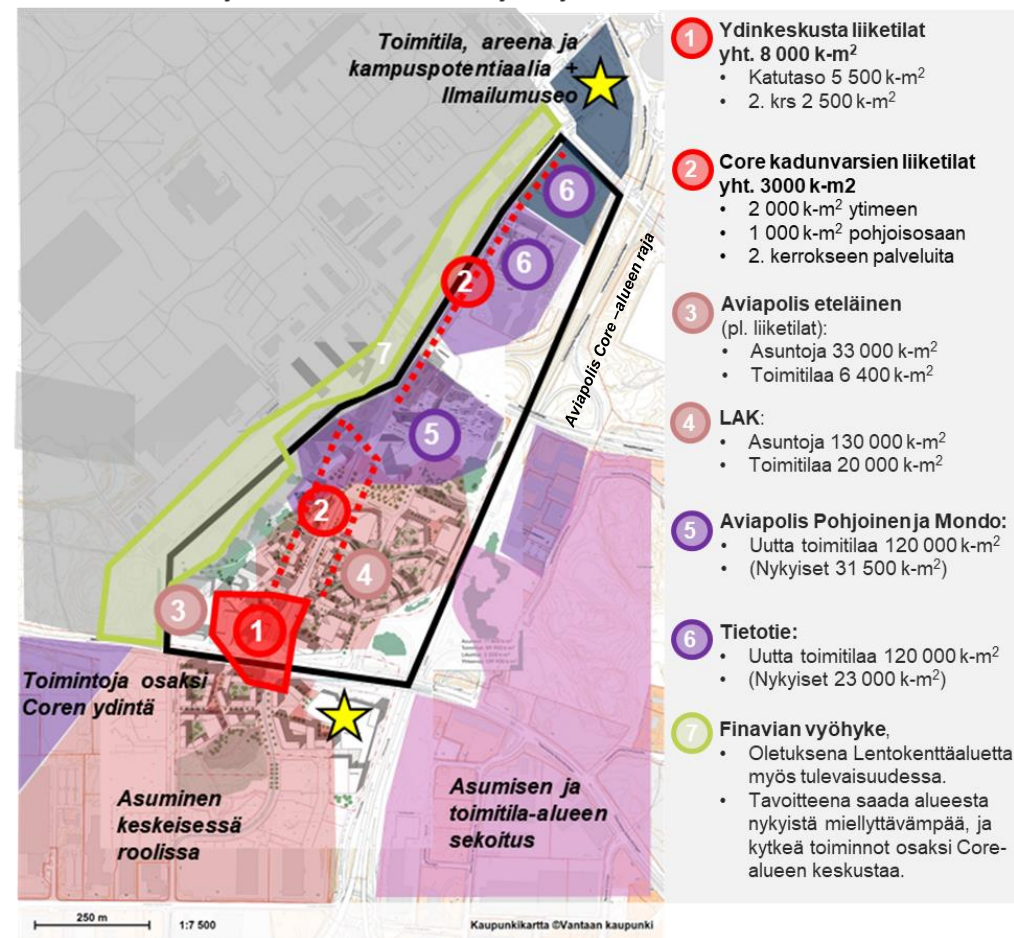
Toimistot ja hotellit ovat Core-alueen pohjoisosan sekä koko muun Veromiehen ja lentokentän alueen ydintoimintoja, ja niiden lisääminen kannattaa mahdollistaa. Yleisesti ottaen alueen asemakaavojen tulisi olla joustavat, jotka kannustavat tehokkaaseen rakentamiseen. Esimerkiksi hotellien ja toimistojen toteutuminen on riippuvainen markkinatilanteesta, joten näiden mitoitus tulisi mahdollistaa joustavilla kaavamerkinnoilla. Core-alueella toimitiloja kannattaa keskittää erityisesti lentomelualueelle.

Kävelyetäisyydellä palveluista asuvat ihmiset ovat keskeisin käyttäjäryhmä Coren tuleville myymälöille ja palveluille. Siksi Coren ytimessä lentomelurajan eteläpuolella (ja Muuran pohjoisosissa) tulee lisätä asuntorakentamista, tarvittaessa vähentämällä toimistojen rakentamista. Ilmailumuseolle kaavailtu tontti on alueen keskeisimpiä, ja se kannattaa rakentaa museota tehokkaammin pääosin asuntokäyttöön. Asuminen ja kadunvarren liiketilat Ilmailumuseon paikalla aktivoisivat koko aluetta enemmän kuin pelkkä museo. Ilmailumuseo sopii kuitenkin hyvin alueelle, ja sen voisi sijoittaa lähemmäs lentoasemaa.

Core-alueella yhteensä 500 000 k-m² vuoteen 2050 mennessä

Yhteensä Core-alueen kokonaispinta-ala voisi tulevaisuudessa olla jopa 500 000 k-m², joka mahdollistaisi noin 4 000 asukkaan ja yli 10 000 työpaikan sijoittumisen alueelle.

Suosituksukset liiketilojen sekä muiden toimintojen sijoittamiseksi Core-alueelle



Keskeisiä suosituksia Core-alueen kehittämiseen

1. Tehostetaan rakennustehokkuutta Core-alueen ytimessä ja lisätään erityisesti asumisen osuutta lentomelualueen ulkopuolella
2. Ilmailumuseolle kaavailtu tontti soveltuu parhaiten asumispainotteiseksi keskustakortteliksi. Ilmailumuseon optimaalinen sijainti on lähellä lentoasemaa.
3. Asemakaavojen tulisi olla toiminnoiltaan joustavat, kannustaen tehokkaaseen rakentamiseen. Core-alueen ja Muuran kerrostalokortteleiden kaavoituksen ja toteutuksen priorisointi nopeuttaa alueen palvelurakenteen kehitystä.
4. Kadunvarren liiketiloja kannattaa keskittää mahdollisimman yhtenäiseksi vyöhykkeeksi tiiviille alueelle. Kadunvarren liiketiloihin täytyy alkuvaiheessa sallia myös muuta toimintaa kuin myymälätilat, sillä alueella ei alkuvuosina ole riittävästi kysyntää kuin rajalliselle määrälle kaupallisia palveluita.
5. Julkisten ja yhteisöllisten palveluiden, kuten modernin kirjaston ja asukkaiden yhteiskäyttötilojen, sijoittaminen Core-alueelle Aviabulevardin varrelle edesauttaisi alueen kehittymistä aktiiviseksi keskusta-alueeksi. Myös mahdolliset oppilaitokset kannattaa sijoittaa lähelle juna-asemia.
6. Pysäköinnin alueellinen kokonaissuunnittelu sekä vuorottaiskäytön optimointi yhteisissä, esimerkiksi kaupungin hallinnoimissa, pysäköintilaitoksissa, ja siten turhien pysäköinti-investointien välttäminen on hyvä lähtökohta.
7. Tavoitteena on varmistaa Core-alueelle sen vetovoimaa kasvattavat laadukkaat ja toimivat palvelut ja elinympäristö asukkaille (ja työntekijöille) kustannustehokkaasti. Tämä vaatii yhteistyötä myös hankekehittäjien välillä: esimerkiksi asukkaiden yhteiskäyttötilojen, modernien logistiikkaratkaisujen, pysäköinnin sekä kortteleiden ulko- ja viheralueiden suunnittelu yhteistyössä.



Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu
3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi
4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä
5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050
6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

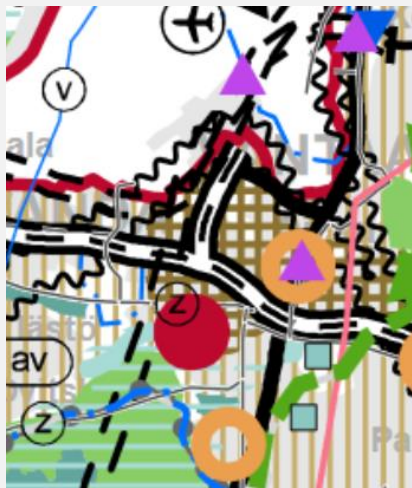
Alue maakunta- ja yleiskaavassa sekä asemakaavoitustilanne

Maakuntakaava (Uusimaa 2050 –kaava)

Uudessa maakuntakaavassa Core on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Merkinnällä on osoitettu muuta taajama-aluetta tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet.

Kaavakartassa Aviapoliksen keskustatoimintojen alue on merkitty Kehä III:n eteläpuolelle, kauppakeskus Jumbo-Flamingon alueelle. Merkinnän voinee tulkita ulottuvan myös Core-alueelle Kehä III:n pohjoispuolelle.

Coren lähistölle on merkitty laajat kaupan alueet Tammisto (enimmäismitoitus 250 000 k-m²) ja Koivuhaka (150 000 k-m²).

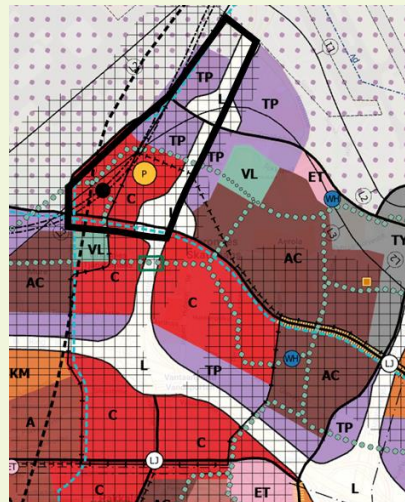


Yleiskaava 2020 (1/2021)

Core jakautuu yleiskaavassa kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP) sekä liikennealueeksi.

Alueelle on osoitettu toisen asteen oppilaitos (p).

Kaupan palveluverkkoselvityksessä 2015 keskusta-alueen kaupallinen ydin säilyy nykyisellä paikalla Jumbo-Flamingossa ja sen viereen laajentuvilla alueilla. Aviapoliksen asemanseudulle on osoitettu keskusta-alueen laajentumismerkintä ja mahdollinen päivittäistavarakaupan **paikka**.



Asemakaavoja valmistelevat kaavahankkeet ja keskeiset asemakaavat

Alueella ja sen lähistöllä on tehty ja tekeillä useita asemakaavoitusta valmistelevia kaavaselvityksiä:

- Aviapoliksen kaavarunko (14.3.2016). Esitetty liitteessä.
- ”Veromiehen verkot” (2/2018) on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Esitetty liitteessä
- Aviapoliksen teemat (selvitys nro 053100). OAS 18.3.2020.
- Core viitesuunnitelma (Kala 1.4.2019)
- Ratikan kaavarunko ja ratikan asemakaavat

Core-alueen kannalta keskeisiä asemakaava-hankkeita ovat:

- Aviapolis Core (asemakaavaluonnos)
- Core-alueen sisällä sijaitsee useita kaavoitushankkeita: Aviapolis eteläinen ja pohjoinen, Ilmailumuseo, Mondo sekä Tietotie 9 ja 11
- Välittömästi Core-alueeseen rajautuvat kaavoitushankkeet: Muura, Markkatie 12-20 ja Huberila

Koko Aviapoliksen suunnitelmatilanne (kevät 2021)

Potentiaalia 28 500 asukkaalle ja jopa 57 000 työpaikalle

Aviapoliksen suuralueella on mittavaa maankäytön potentiaalia sekä asumiselle että työpaikkarakentamiselle.

Yhteensä Aviapoliksen suuralueella on suunnitelmia tai hankkeita oheisen kartan ja taulukon mukaisesti seuraavasti:

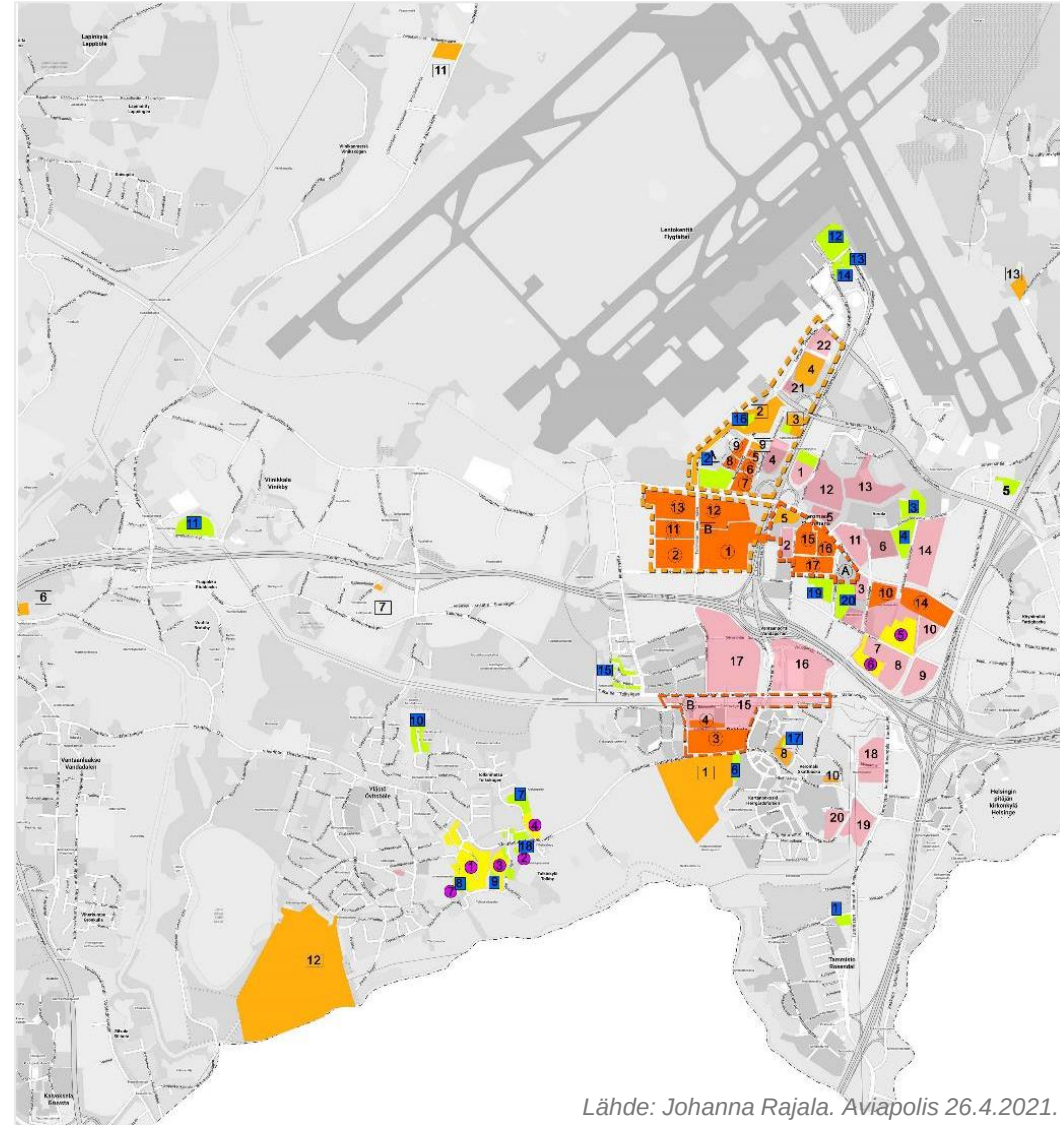
- Asumista 1 426 000 k-m²
- Työpaikkarakentamista 867 000 k-m² (josta arvion mukaan Veromiehen kaupunginosaan 600 000 - 700 000 k-m², brutto) *Huom. laskennassa on mukana kaikenlaiset työpaikka-alueet: toimitilat, liiketilat- ja palvelutilat, logistiikka*
- Julkisia palveluita lähes 100 000 k-m²

Aviapoliksen maankäytön suunnittelu ja hankkeet	Asuminen, k-m ²	Työpaikat, k-m ²	Julkiset palvelut, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
Lupavaiheessa / rakenteilla	184 000	101 000	1 500	286 500
Tulossa lupavaiheeseen / rakenteille	81 000	29 000	11 000	121 000
Kaavavaiheessa	33 700	175 000	0	208 700
Tulossa kaavoitus-ohjelmaan 2022-25	427 000	192 000	47 000	666 000
Maankäytön potentiaali 2050 mennessä	700 000	370 000	40 000	1 110 000
Yhteensä	1 425 700	867 000	99 500	2 392 200

**28 500
asukasta**

**34 000 - 57 000
työpaikkaa**

*Lähde: Johanna Rajala.
Aviapolis 26.4.2021.*



Lähde: Johanna Rajala. Aviapolis 26.4.2021.

Aviapoliksen teematyön tavoitteet ja periaatteet liiketilojen ja hotellien sijoittumiselle

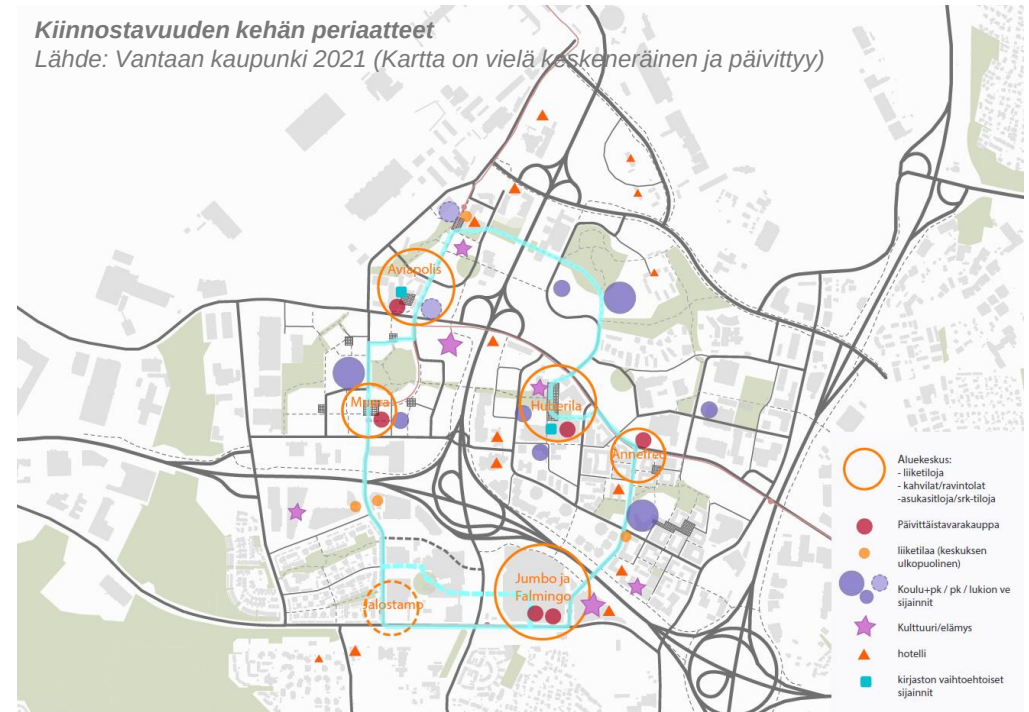
Aviapoliksen teematyöllä luodaan suunnitteluperiaatteet pääosin Veromiehen alueelle sijoittuvalle Aviapoliksen lentokenttäkaupungille. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. **Teematyön tavoitteena on** (Vantaan kaupunki 27.2.2020):

- jopa 20 000 – 26 000 uuden asukkaan kaupunginosa sekä työpaikka-alue kymmenille tuhansille työntekijöille.
- Aviapoliksen aseman ympäristö rakentuminen alueen keskukseksi, jossa yhdistyvät luonto, cityelämä ja lentokenttä.
- viihtyisä ja kävelijäystävällinen raitti, joka yhdistää keskuksen suoraan lentoasemalle sekä ns. kiinnostavuuden kehänä Jumbon suuntaan.
- lentokenttäkaupungin kokonaisvaltaisen suunnittelun mahdollistaminen ja alueen imagon ja tunnistettavuuden parantaminen.
- Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutason määrittäminen ja suunnitteluperiaatteiden luominen sekä alueen asemakaavamuutoksien ja muiden maankäytön suunnitelmien ohjaaminen
- mm. kaupunkivihreän sijoittumisen, kävely-ympäristön periaatteiden ja alueen kaupunkikuvallisen luonteen tutkiminen.
- alueen eri osien identiteettien kehittämisen raamien luominen.

Parhaillaan käynnissä olevassa Aviapoliksen teematyössä on laadittu oheinen luonnos ”kiinnostavuuden kehä” -periaatteesta. Core-alueen ja Jumbon-Flamingon lisäksi kiinnostavuuden kehälle on sijoitettu pienempiä aluekeskuksia, joihin kaupalliset palvelut keskitetään. Nämä pienemmät aluekeskukset muodostuvat ratikkapysäkkien ympärille ja palvelevat etenkin lähialueiden asukkaita.

Kiinnostavuuden kehän periaatteet

Lähde: Vantaan kaupunki 2021 (Kartta on vielä keskeneräinen ja päivittyä)



Yleisesti alueen kaavoituksessa keskeinen tavoite on **käveltävän kaupungin kehittäminen** mm. oheisten tavoitteiden mukaisesti:

TAVOITTEET

1

Käveltävän kaupungin suunnitteluperiaatteita

Käveltävän kokoinen kaupunkiympäristö muodostuu oikeasta mittakaavasta, vaihtelevista tilasarjoista ja näkymistä, tilaa rajaavista reunoina, viipymään houkuttelevista paikoista ja toiminnoista sekä sujuvista reiteistä. Työn tavoite on tunnistaa ja löytää keinot käveltävän kaupungin suunnitteluun Aviapoliksen alueella.

2

Kiinnostavuuden kehä

Kaupunkitilassa näkyvä ja tunnistettava, Aviapoliksen toiminnot yhdistävä, viihtyisä ja viipymään houkutteleva kävelyn ja joukkoliikenteen kehä. Työn tavoite määritellä kehän tunnelma, ominaispiirteet, solmukohdat ja laadun paikat sekä reitin varren toimintojen sijoittuminen.

3

Kivijalkakerros

Kivijalkakerros on tärkein elävän ja aktiivisen kaupunkitilan luoja. Työn tavoite on tutkia eri alueille soveltuvat kivijalan toiminnot ja määritellä elävyyden kannalta oleelliset suunnitteluperiaatteet rakennusten julkisivuille ja sisäänkäynneille sekä kadun ja tontin rajapinnoille ja puolijulkisille tiloille.

Lähde: Käveltävä kaupunki. Aviapolis teemat. Ohjausryhmän kokous 4.12.2020. Kaupunkisuunnittelu, Tanner & Ölander.

Lentoaseman ja Aviapoliksen aseman väli kehittyä (Aviapolis Core viitesuunnitelma)

Aviapoliksen asemanseudulle Tikkurilantien ja lentoaseman välille on tehty oheinen viitesuunnitelma.

Suunnitelman tavoitteena on yhdistää luonto, kaupunkielämä ja lentokenttä kävely-ystävälliseksi lentokenttäkaupungiksi.

Kävelymatka lentoasemalta Aviapoliksen juna-asemalle on **noin 2 km**. Tämä on käveltävyyden ja aktiivisen kivijalka-alueen kannalta erittäin pitkä matka.

Viitesuunnitelma pitää sisällään rakentamista yhteensä **n. 400 000 - 585 000 k-m²**, jakautuen seuraavasti:

- **Asumista** 150 000 - 200 000 k-m²
= n. 3 000 - 4 000 asukasta
- **Toimistoja** 150 000 - 200 000 k-m²
- **Sekoittunutta korttelirakennetta**
50 000 - 90 000 k-m²
- **Julkisia palveluita** 30 000 - 40 000 k-m²
- **Liiketilaa** 4 000 - 5 500 k-m²

Viitesuunnitelman pohjalta on käynnissä asemakaavan muutoshanke, johon alueen tulevat asemakaavat pohjautuvat.



Lähde: 052400 Aviapolis Core - Viitesuunnitelma - Kala 1.4.2019

Core-alueen suunnitelmat

Toimintojen sijoittuminen Core-alueella

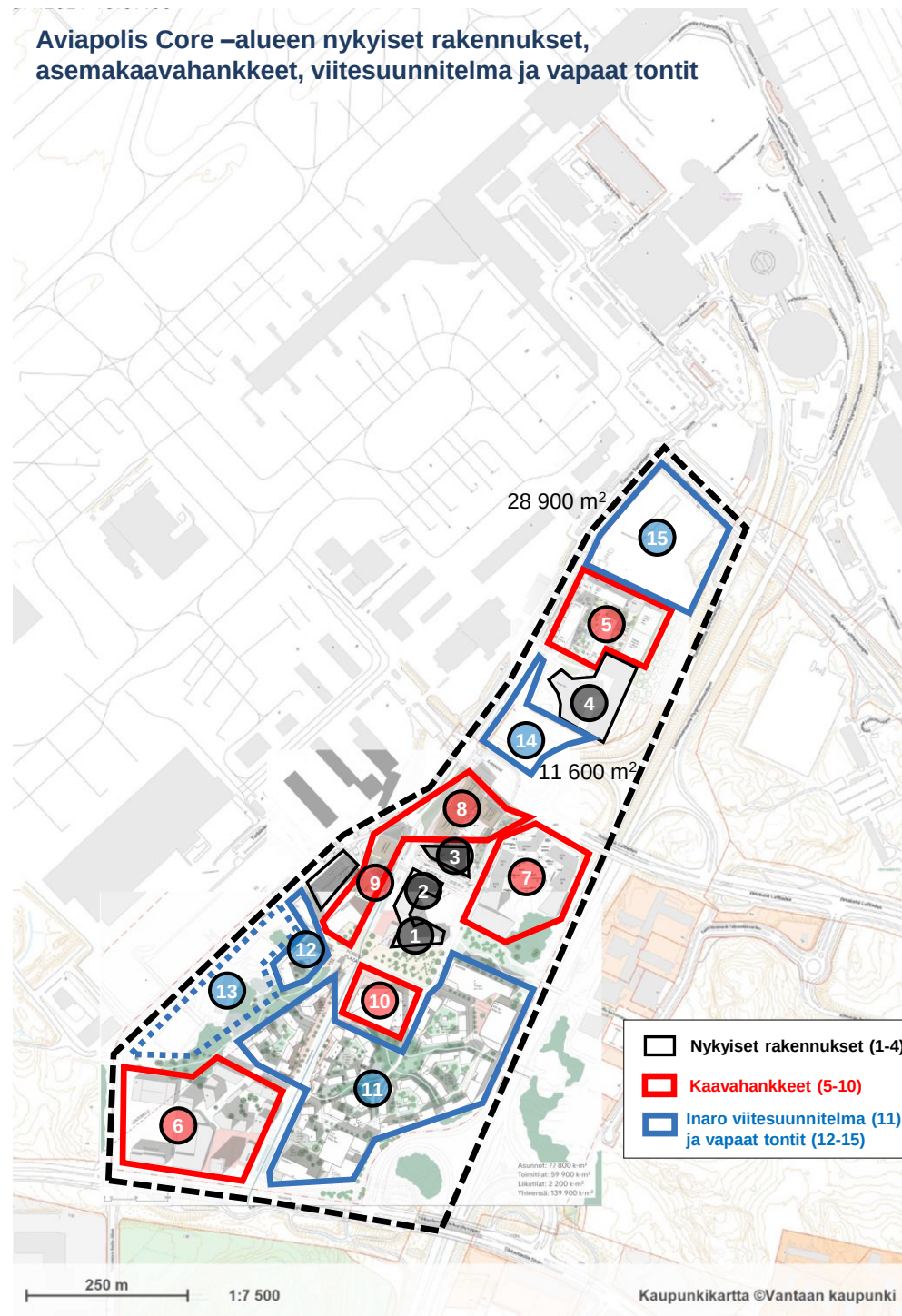
Core-alueen nykyiset rakennukset sekä asemakaavahankkeiden ja LAK:n teettämän viitesuunnitelman (Inaro) uudisrakennukset ovat **yhteensä noin 375 000 k-m², josta asuntoja on 110 000 k-m²**.

Näiden lisäksi alueella on vain kaksi rakentamatonta ja kaavoittamatonta tonttia, jotka mahdollistavat lisärakentamista **noin 80 000 k-m²**.

Asumista on nykyisissä suunnitelmissa (110 000 k-m²) tulossa vähemmän kuin kaavoituksen tavoitteeksi on asetettu (150 000 k-m²).

		Pinta-ala, k-m ²				
Kohde	Yhteensä	Asuminen	Toimistot	Hotellit	Liiketilat	
1	Karhumäentie 5 (Clarion)	12 876	0	0	12 576	300
2	Karhumäentie 3 (Aviabilevardi I)	9 802	0	9 802	0	0
3	Karhumäenkuja 2 (Aviabilevardi II)	8 745	0	8 745	0	0
4	Tietotie 9 (Finnair, P-Hott)	22 890	0	22 890	0	0
5	Tietotie 11	35 300	0	25 600	8 500	1 200
6	Aviapolis eteläinen	45 550	33 100	6 400	0	6 050
7	Mondo	42 800	0	32 600	9 800	400
8	Aviapolis pohjoinen (itäpuoli)	24 900	0	23 900	0	1 000
9	Aviapolis pohjoinen (länsipuoli)	22 000	0	21 000	0	1 000
10	Ilmailumuseo	10 600	0	0	0	9 000
11	LAK (Inaro viitesuunnitelma)	139 900	77 800	59 900	0	2 200
Yhteensä nykyiset ja suunnitelmat		373 763	110 900	210 837	30 876	21 150
12	LAK (Inaro viitesuunnitelma)	13 100	Esitetty viitesuunnitelmassa, mutta ei osa LAK:n kehittämisaluetta			Punaisella esitetyt luvut arvioita
13	Puistoa ja lentokentän toimintoja, alueelle ei ole sijoitettavissa uudisrakentamista					
14	Tietotie 7 (rakentamaton tontti)	23 200	(laskettu tonttitehokkuudella e=2)			
15	Tietotie 13 (rakentamaton tontti)	57 800	(laskettu tonttitehokkuudella e=2)			
Yhteensä kaikki		467 863				

Aviapolis Core –alueen nykyiset rakennukset, asemakaavahankkeet, viitesuunnitelma ja vapaat tontit



Vantaan ratikka parantaa saavutettavuutta jo 2028

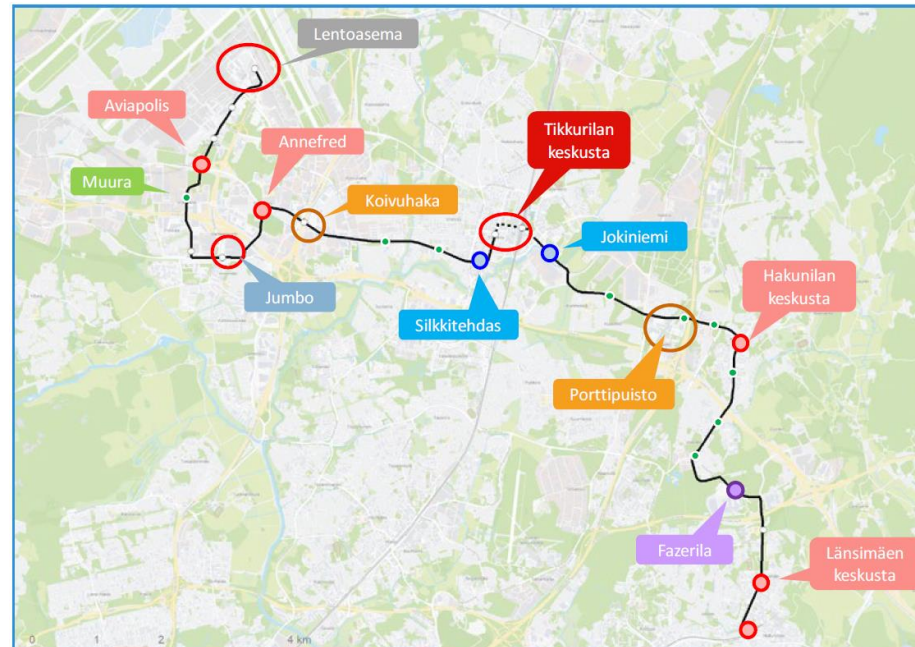
Vuonna 2028 raitiotie parantaa Aviapoliksen eri alueiden asukkaiden, työpaikkojen ja Jumbo-Flamingon saavutettavuutta. Ratikka tuo myös vaihtoehdon Aviapoliksen alueen välisiin sisäisiin matkoihin.

Suunniteltujen Annefredin ja Aviapoliksen ratikkapysäkkien välille on myös suunnitteilla mahdollinen myöhemmin toteutettava raitiolinjaus. Viimeisimpien keskustelujen mukaan tämä ratikkayhteys kulkisi Tikkurilantietä suoraan Aviapoliksen eteläiselle asemalle. Aiemmin tutkittiin yhteyttä suoraan pohjoiselle asemalle, mutta se hylättiin.

Ennusteiden mukaan Aviapoliksen päädyssä **matkustajamäärät ovat kuitenkin melko pieniä** verrattuna Tikkurilan lähialueisiin.

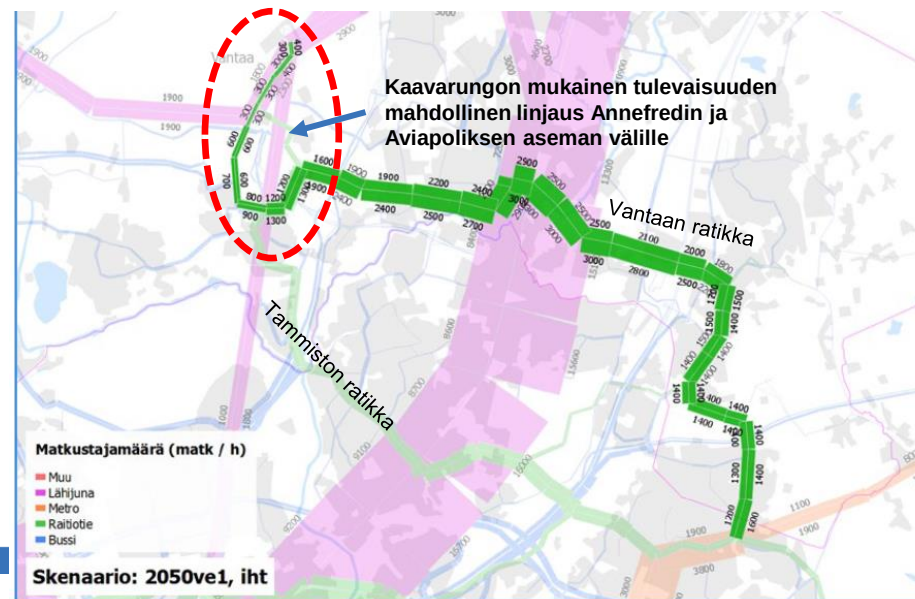
Vantaan ratikka -hankkeen (2028) lisäksi on suunnitteilla **Aviapoliksen, Tammiston ja Malmin yhdistävä ratikkalinja**. Hankkeesta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia tai aikataulua.

Oheisessa vuoden 2050 ennusteessa on mukana myös Tammiston ratikka. Tämän vaikutus Vantaan ratikan matkustajamääriin on todennäköisesti vähäinen.



- Monipuolinen suuri kaupan keskus
Jokaisella oma kaupallinen profiilinsa
Palvelee laajaa vaikutusalueita
- Tilaa vaativan kaupan keskus
Palvelee laajaa vaikutusalueita
- Paikalliskeskus
Oma keskuksidentiteetti, urbaani rakenne
Palveluita lähialueen asukkaalle
- Tikkurilan keskusta-alueen portti
Keskustamainen rakenne
Keskustamaiset urbaanit palvelut
- Lähipalvelukeskus
Lähipalveluita pysäkkiympäristössä
lähialueen asukkaalle
- Matkailukeskus

Kuva 73 Ratikkapysäkkien kaupallisten palveluiden kehityspotentiaali ja merkitys palveluverkossa



Lähde: Vantaan ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019

Lentorata ja Helsinki-Tallinna -tunneli nostaisivat Aviapolis Coren saavutettavuuden uudelle tasolle

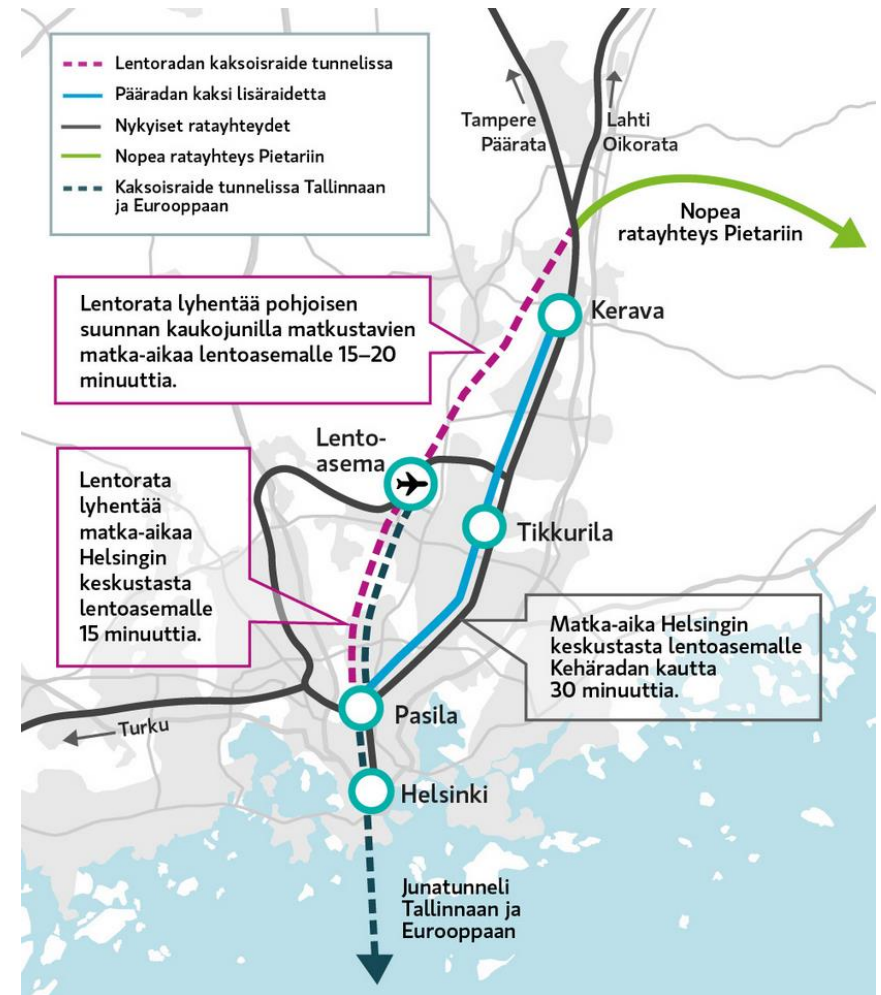
Pidemmällä aikavälillä Lentorata muuttaisi Core-alueen asemaa merkittävästi.

- Liikennöinti **Lentoradalla voisi alkaa 2033**. Helsingin ja Tampereen välinen nykyistä nopeampi liikenne voisi alkaa 2036. Tampereelta Helsinkiin matkaavat kaukojunat eivät enää Lentoradan valmistumisen jälkeen kulje Tikkurilan kautta.
- Matka-aika Helsingin keskustasta lentokentälle olisi **15 minuuttia** nykyisen 30 minuutin sijaan. Lisäksi pohjoisen suunnan kaukojunilla (ml. Pietarista) matka-aika olisi 15-20 minuuttia nykyistä nopeampi lentoasemalle.
- Suunnitelmien mukaan Lentoradalla kulkee pääasiassa kaukojunia ja mahdollisesti muutama taajamajuna.
- Lentoradan voisi yhdistää myös **Helsinki-Tallinna -tunneliin**, jonka toteutuminen on vielä erittäin epävarmaa.
- Lentoradan asemalle on suunniteltu sisäänkäyntiä ainakin Terminaali 2:n uudesta rakennuksesta. Siten sisäänkäynti jää melko kauas Core-alueesta.

Lentorata vahvistaisi Aviapoliksen **vetovoimaa työpaikkakeskittymänä**. Myös **hotelli- ja tapahtumatoiminnot** hyötyisivät valtakunnallisen saavutettavuuden paranemisesta.

Lentoradan Lentokenttä-asemasta muodostuisi erittäin merkittävä **kaukojunaliikenteen solmukohta, joka siirtäisi matkustajavirtoja Tikkurilasta Aviapolikseen**. Tikkurilalla säilyisi edelleen paikallisliikenteen liikennehubin asema.

Core-alueen saavutettavuuden kannalta suosittelemme tutkimaan suunnittelussa **yhden sisäänkäynnin sijoittamista lähelle Core-aluetta**.



Lähteet:

https://www.uudenmaanliitto.fi/uudenmaan_liitto/uutishuone/aineistoja/lentorata_yle.fi/uutiset/3-11225286

www.vantaansanomat.fi/paikalliset/1493871

Joukkoliikenteen matkustajamäärät 2019, normaalitilanteessa ennen koronaa

Aviapoliksen juna-aseman matkustajamäärät ovat nykyään luonnollisesti melko matalia lähistön vähäisen asukasmäärän vuoksi. Veromiehen alueella juna-asema on kuitenkin nykyisin ainut paikka, jossa matkustajamäärät mitataan tuhansissa.

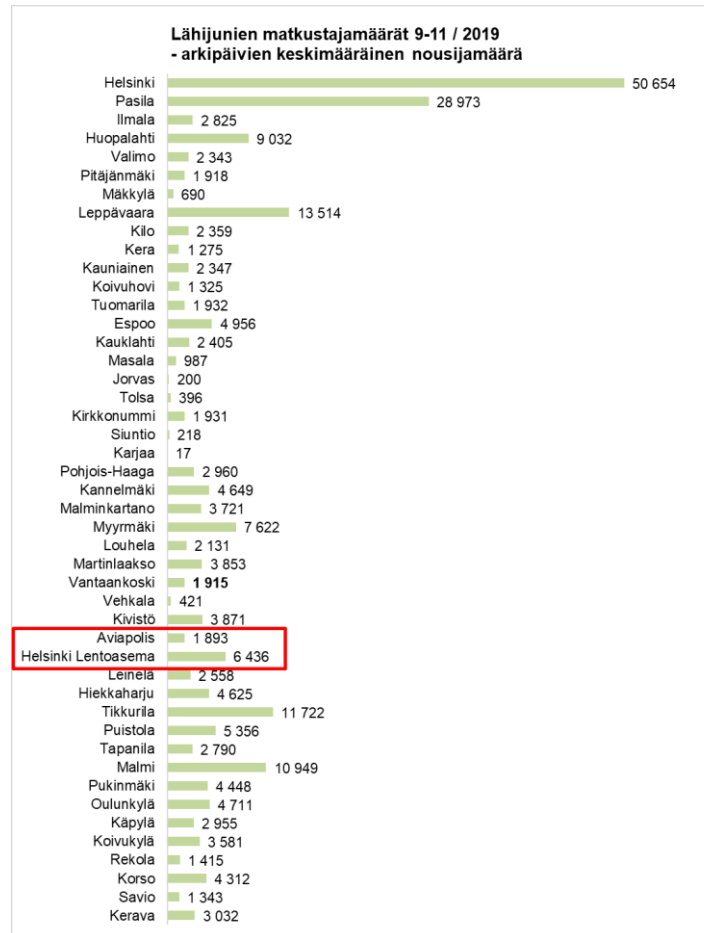
Myöskään **Lentoaseman** matkustajamäärät eivät ole kovin merkittäviä kaikkiin pääkaupunkiseudun suurimpiin asemiin nähden, vaikka lentomatkustajamäärät olivat ennätyslukemissa vuoden 2019 lopulla. Vantaan asemista Lentoasema oli kuitenkin kolmanneksi vilkkain Tikkurilan ja Myyrmäen jälkeen.

Keskimääräiset nousijamäärät olivat syksyllä 2020 koronapandemian takia luonnollisesti laskeneet, etenkin Lentoasemalla

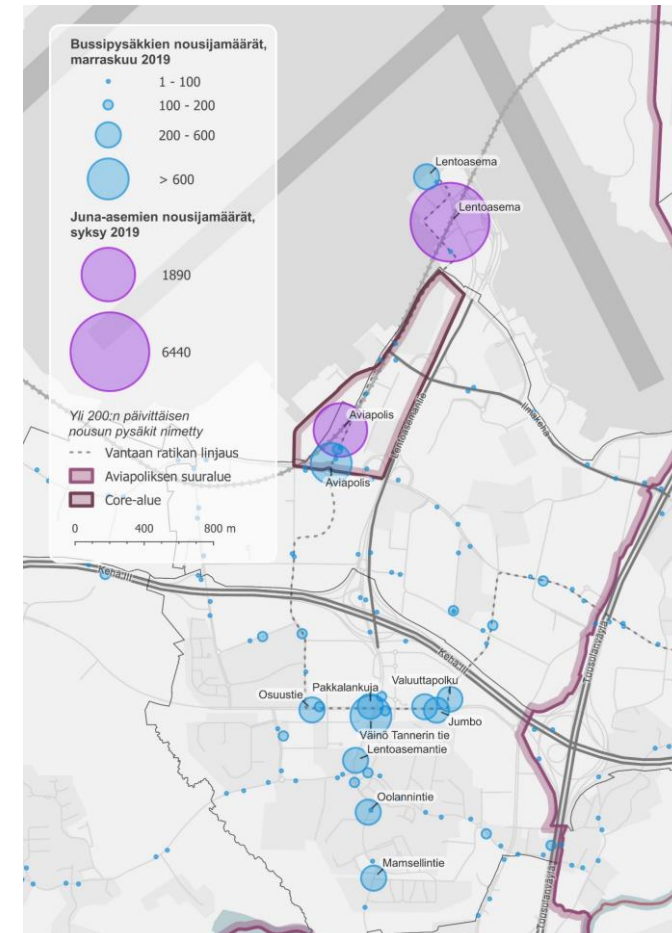
- Aviapolis 1 200 (- 36 %)
- Lentoasema 1 100 (- 83 %)

Tulevaisuudessa matkustajamäärien ja toimistolla käynnin palautuessa hiljalleen kohti koronaa edeltäneitä tasoja sekä etenkin Aviapoliksen aseman ympäristön asukas- ja työpaikkamäärän kasvaessa myös asemien matkustajamäärät tulevat luonnollisesti kasvamaan selvästi.

Aviapoliksen juna-aseman ympäristö on joukkoliikenteen kannalta **Veromiehen alueen parhaiten saavutettavissa oleva paikka** myös tulevaisuudessa. Tämä vahvistaa Core-alueen houkuttelevuutta yritysten ja palveluiden sijaintipaikkana.



Lähde: HSL



Lähde: HSL

Lentoasema on toimistojen ja hotellien kannalta tärkeä

Vuonna 2019 Helsinki-Vantaalla oli **21,9 milj. matkustajaa**. Vuonna 2020 määrä putosi koronan vuoksi **5 miljoonaan (-77 %)**. Lentoliikenteen lähitulevaisuus on erittäin epävarmaa. Epidemian vaikutukset voivat ennusteiden mukaan ulottua pitkälle useiden vuosien päähän.

Terminaali 2:n laajentamisen kehitysohjelma käynnistyi 2013 ja se valmistuu 2023. Uusi näyttävä **sisäänkäynti ja ”portti Aviapolis Core -alueelle” valmistuu jo 2022**. Samalla parannetaan pysäköinti- ja joukkoliikennejärjestelyjä. Uudisoaan valmistuu multimodaali matkakeskus, joka antaa mahdollisuuksia kehittää lentoaseman linkittymistä monien eri liikennemuotojen kanssa. Laajennus on suunniteltu **30 milj. matkustajalle**.

Lentoaseman läheisyyden, oletetun matkustajamäärän kasvun ja alueen yhä paranevien joukkoliikennedyteyksiensä vuoksi Core-alue on jatkossakin **houkutteleva sijaintipaikka kansainvälisten yritysten toimistoille sekä hotelli- ja majoitustoiminnalle**.

Core sijaitsee kävelymatkan päässä terminaalista, mahdollistaen periaatteessa helpon poikkeamisen vaihdon tai saapumisen ja lähtemisen yhteydessä. Hotelliasiakkaita lukuun ottamatta **lentomatkustajat** eivät kuitenkaan muodosta **Coren kaupoille ja palveluille merkittävää asiakasryhmää**.

Jotta lentomatkustajista muodostuisi merkittävämpi asiakasryhmä, edellyttäisi se alueelle matkailijoita kiinnostavia destinaatiopalveluita tai -kohteita.



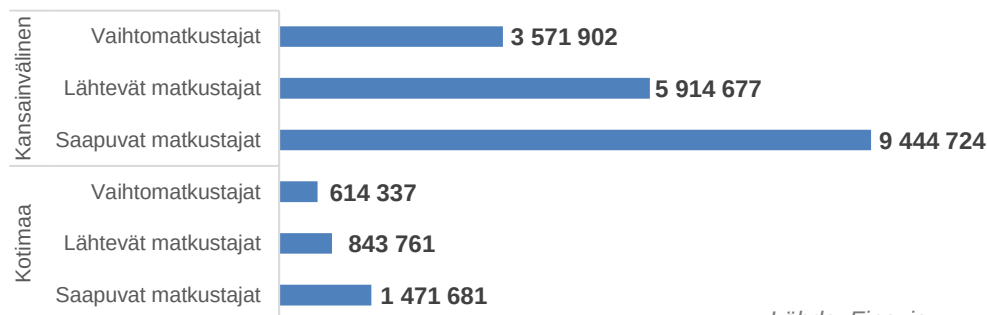
Visit Finlandin vetämän **StopOver Finland** -ohjelman tavoitteena on tehdä Suomesta vetovoimainen vierailukohde Helsinki-Vantaan kautta kulkeville kansainvälisille matkailijoille. (www.visitfinland.com/stopover)

Matkailuyrityksiä on kannustettu rakentamaan houkuttelevia paketteja **muutaman tunnin kestävästä välilaskusta muutamien päivien mittaiseen stopover-matkailuun**. Vantaan kaupunki markkinoi myös Vantaata Stopover-matkustajien pysähdyskohteena. (stopoverguide.fi)

Toisaalta Finavian intresseissä on pitää vaihtomatkustajat lentokentällä käyttäen lentokentän palveluita, joita ollaan kehittämässä voimakkaasti (etenkin ravintola- ja kahvilapalvelut).

Pidemmillä stopover-matkoilla (1-5 päivää) matkailijoiden intresseissä on pääosin nähdä Helsingin nähtävyyksiä, luontoa tai muita Suomen matkakohteita. Vantaan nähtävyydet eivät nykyisin houkuttele. Ainoastaan kansainvälisesti kiinnostava matkailukohde (vrt. Blue Lagoon Islannissa) saisi merkittävän määrän lentokenttämatkustajia pysähtymään Vantaalla.

Helsinki-Vantaan matkustajat 2019 (yht. 21,9 milj.)



Lähde: Finavia

Saavutettavuus

Kävelyn ja pyöräilyn kannalta alue on erittäin laaja ja liikennealueiden rajaama

Nykyinen teollisuusalue suurine kortteleineen ja liikenneväyläineen ei muodosta miellyttävää kävely-ympäristöä. **Alue on erittäin laaja ja etäisyydet ovat pitkiä.** Etäisyydet nykyisten ankkuritoimintojen välillä ovat pitkiä, selvästi yli normaalien ”kävelymatkojen”.

Lisäksi alueen haasteena ovat vilkkaat liikennealueet (Lentoasemantie, Tikkurilantie, lentokenttä), jotka **aluetta rajaavina esteinä** erottavat Core-alueen muusta kaupunkirakenteesta. Etenkin Kehä III ja Lentoasemantie jakavat koko Veromiehen aluetta.

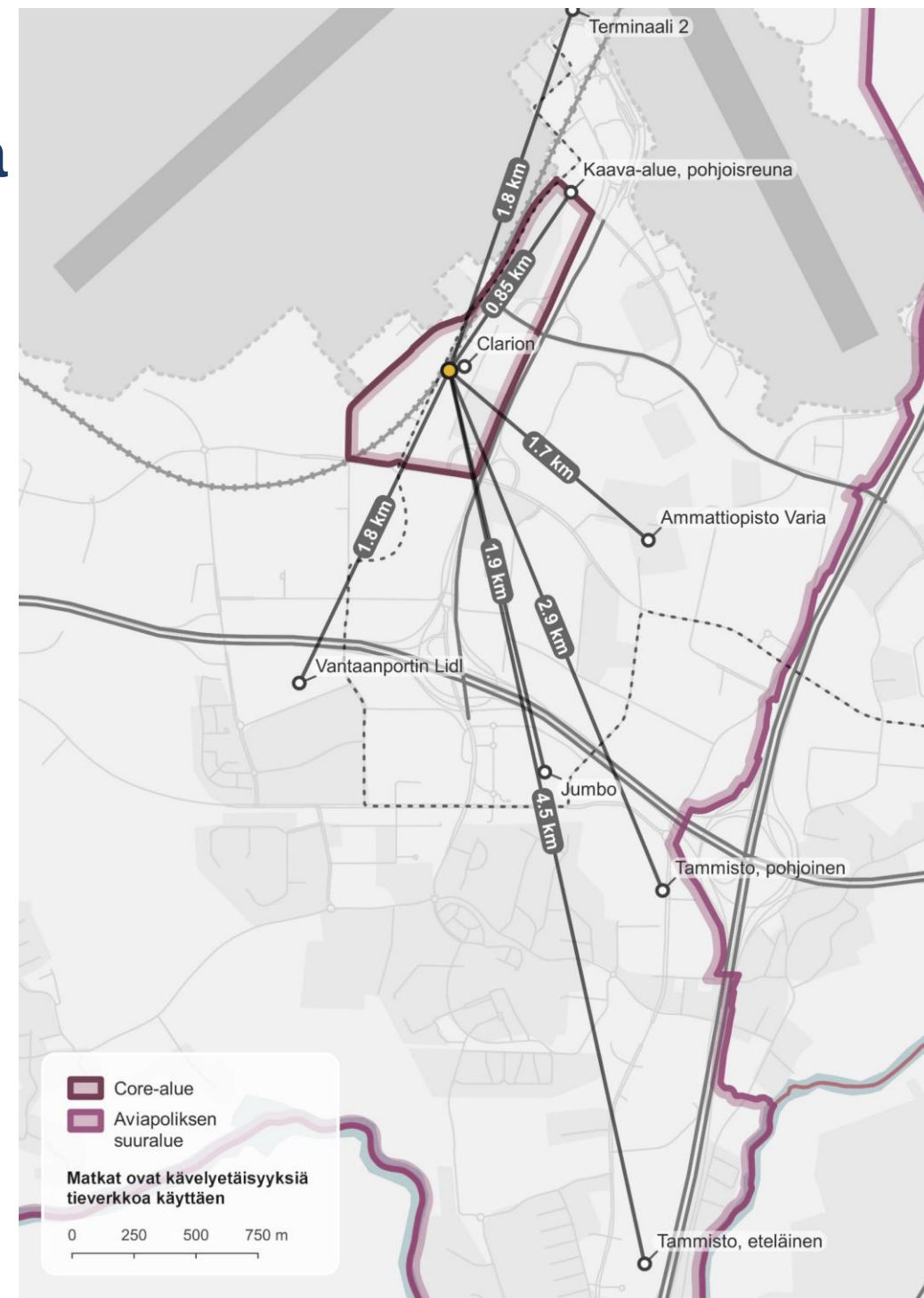
Alueen käveltävyys on suuri haaste myös tulevaisuudessa. Etäisyyksiä Aviapoliksen juna-aseman pohjoiselta sisäänkäynniltä (Clarion) ympäröiviin ankkuritoimintoihin (teitä pitkin):

- Aviapoliksen eteläinen sisäänkäynti 400 m
- Kauppakeskus Jumbo-Flamingo 1,9 km
- Vantaanportin Lidl 1,8 km
- Lentokenttä (Terminaalit 1 ja 2) 1,8 km

Polkupyöräilylle alue on jo nykyään hyvin soveltuvaa, alueella on paljon pyöräiteitä ja myös kaupunkipyöräiden asemat sijoittuvat mm. Aviapoliksen juna-aseman sisäänkäyntien yhteyteen.

Coren suunnittelun keskeinen tavoite on **alueen kehittäminen kävelijän kannalta nykyisin epämiellyttävästä hajanaisesta toimistoalueesta kaupunkimaiseksi ja mielenkiintoiseksi käveltaväksi ympäristöksi.** Tavoitteena on kehittää elävää, viihtyisää ja kotoisaa urbaania kaupunki- ja katutilaa alueen imagon parantamiseksi.

Tulevaisuudessa on tärkeää suunnitella miellyttävät, kiinnostavat ja mahdollisimman suorat kävely-yhteydet erityisesti joukkoliikennepysäkeille, asunnoille, työpaikoille sekä palveluiden ääreen, myös alueen kaupalliseen pääkeskukseen Jumbo-Flamingoon.

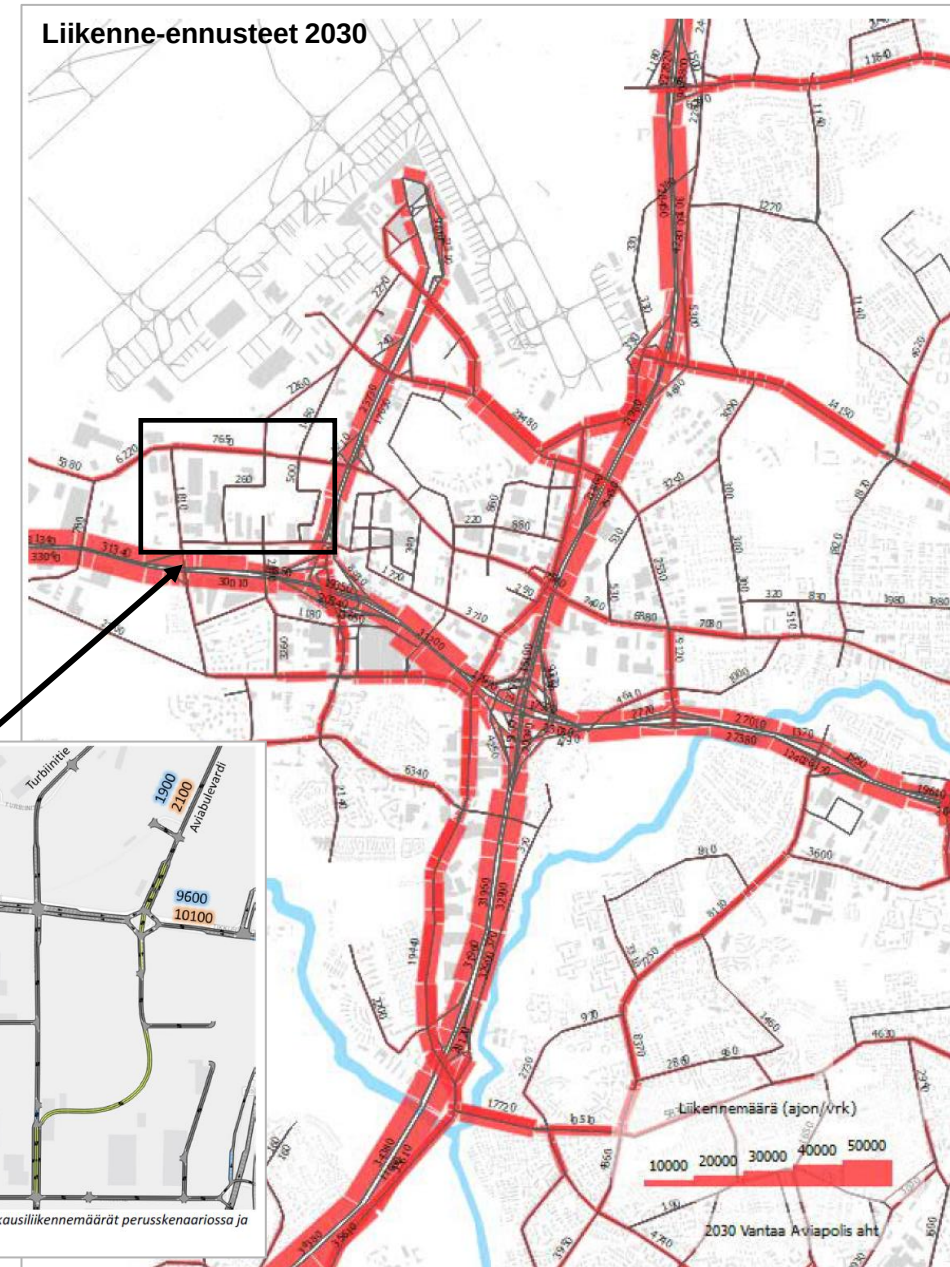
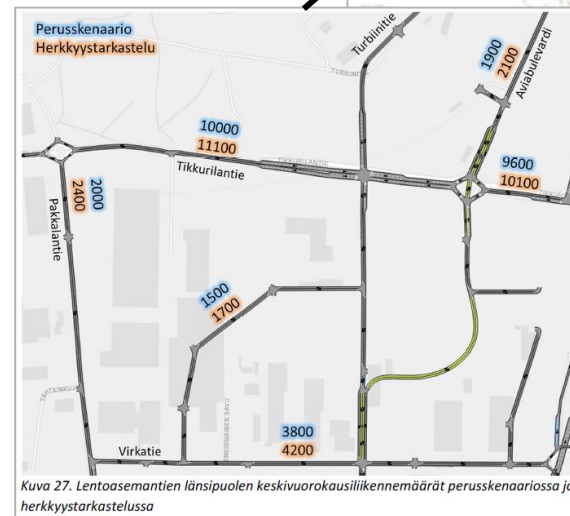


Autoliikennemäärät ja alueen pysäköinti

Aviapoliksen aseman kohdalla Kehä III:lla on nykyisin Suomen suurimmat liikennemäärät (yli 100 000 ajoneuvoa per vuorokausi). Myös Lentoasemantiellä on suuret liikennevirrat (noin 25 000 ajon./vrk). Tikkurilantiellä Coren kohdalla ajoneuvoja on noin 11 000/vrk.

Core-alueen sisällä autoliikennemäärät ovat pieniä. Tämä mahdollistaa jalankulkuympäristön kehittämisen. Alueen pysäköintiä suunnitellaan keskitettävän pysäköintilaitoksiin, joiden ajoyhteyksiin ja saavutettavuuteen on kiinnitettävä suunnittelussa erityistä huomiota.

Samoin liiketilojen, etenkin päivittäistavarakauppojen kannalta, lyhytaikainen asiakaspysäköinti myymälän lähellä on usein tärkeä edellytys liikepaikan houkuttelevuudelle.





Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

Aviapoliksen alueen toteutunut kehitys

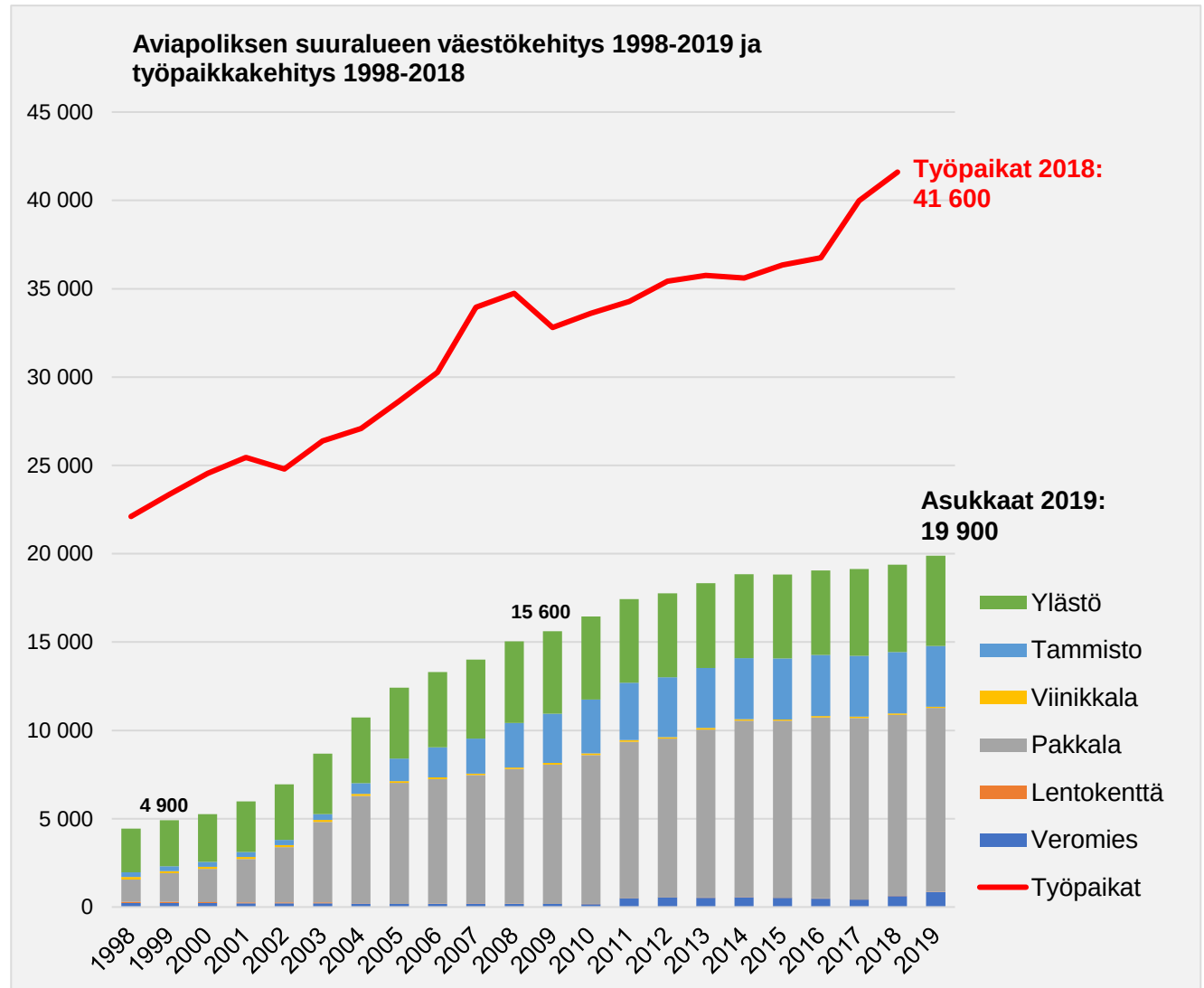
Suuralueella on nykyisin 19 900 asukasta ja 41 600 työpaikkaa

Aviapoliksen asukasmäärä on kasvanut keskimäärin **yli 700 asukkaalla per vuosi** aikavälillä 1998-2019. Parhaina vuosina 2003-2005 kasvu on ollut jopa 2 000 asukasta per vuosi.

Suurin osa väestöstä asuu nykyisin **Pakkalassa**.

Veromiehen alueen asukasmäärä on alkanut kehittyä vuodesta 2011 alkaen ja kasvu kiihtyy hiljalleen. **Yhteensä Veromiehen alueella asuu nykyisin alle 1 000 asukasta.**

Samana aikana 1998-2019 **työpaikkojen lukumäärä on kasvanut keskimäärin lähes 1000 per vuosi.**



Lähde: Vantaan kaupunki (Aluesarjat.fi)

Lähialueen ankkuritoiminnot

Jumbo, hotellit, toimistot, juna-asema, lentokenttä

Core-alueella sijaitsee nykyisin Aviapoliksen **juna-aseman**, **Ilmailumuseon** ja **Clarion-hotellin** lisäksi muutama **toimistorakennus**, mm. Finnairin pääkonttori.

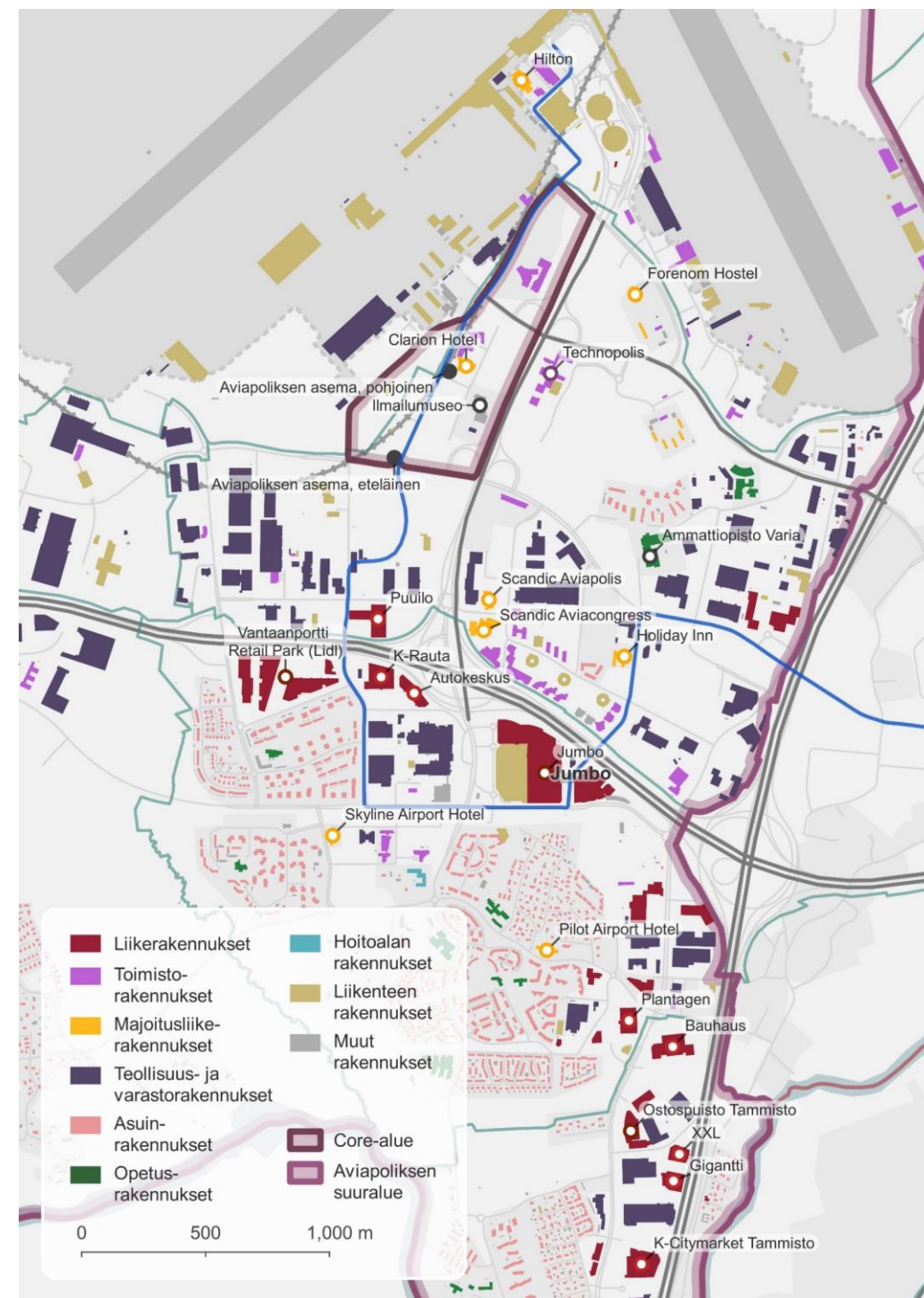
Ympäriällä Kehä III:n pohjoispuolinen alue on vahvasti **teollisuus- ja varastorakennusten** sekä **toimistojen aluetta**. Myös **hotelleja** on useita.

Heti Kehä III:n eteläpuolella sijaitsee pääosin **seudullisia kauppvoja ja palveluita** (kauppakeskus Jumbo-Flamingo sekä Tammiston tilaa vaativan kaupan alue).

Lisäksi Kehä III:n eteläpuolella on **asuinalueita**.

Sytä tulla Aviapoliksen alueelle nykyisin:

- Kauppakeskus **Jumbo-Flamingo** (13 milj. kävijää vuodessa, myyniltään Suomen suurin kauppakeskus). *Tarjonnassa korostuvat etenkin hypermarketit, erikoiskaupan ketjuliikkeet, kahvilat ja ravintolat sekä viihdepalvelut.*
- Tammiston, Pakkalan ja Koivuhaan (**tilaa vaativat**) **kaupat ja palvelut**. *Tarjonnassa korostuvat etenkin hypermarketit, elektroniikka, urheilu, autokaupat ja kodintarvikkeet.*
- **Lentoasema** (22 miljoonaa kävijää vuonna 2019)
- **Työssäkäynti** (yli 40 000 työpaikkaa)
- **Asuminen** (noin 20 000 asukasta pääosin Kehä III:n eteläpuolella)
- **Hotelliyöpyminen** (Suomen suurimpia hotellikeskittymiä, yhteensä lähes 3 000 huonetta ja arviolta vuosittain yli miljoona hotelliasiakasta)
- (Ilmailumuseo, nykyisin 40 000 kävijää vuodessa, tulevaisuudessa ehkä 100 000)



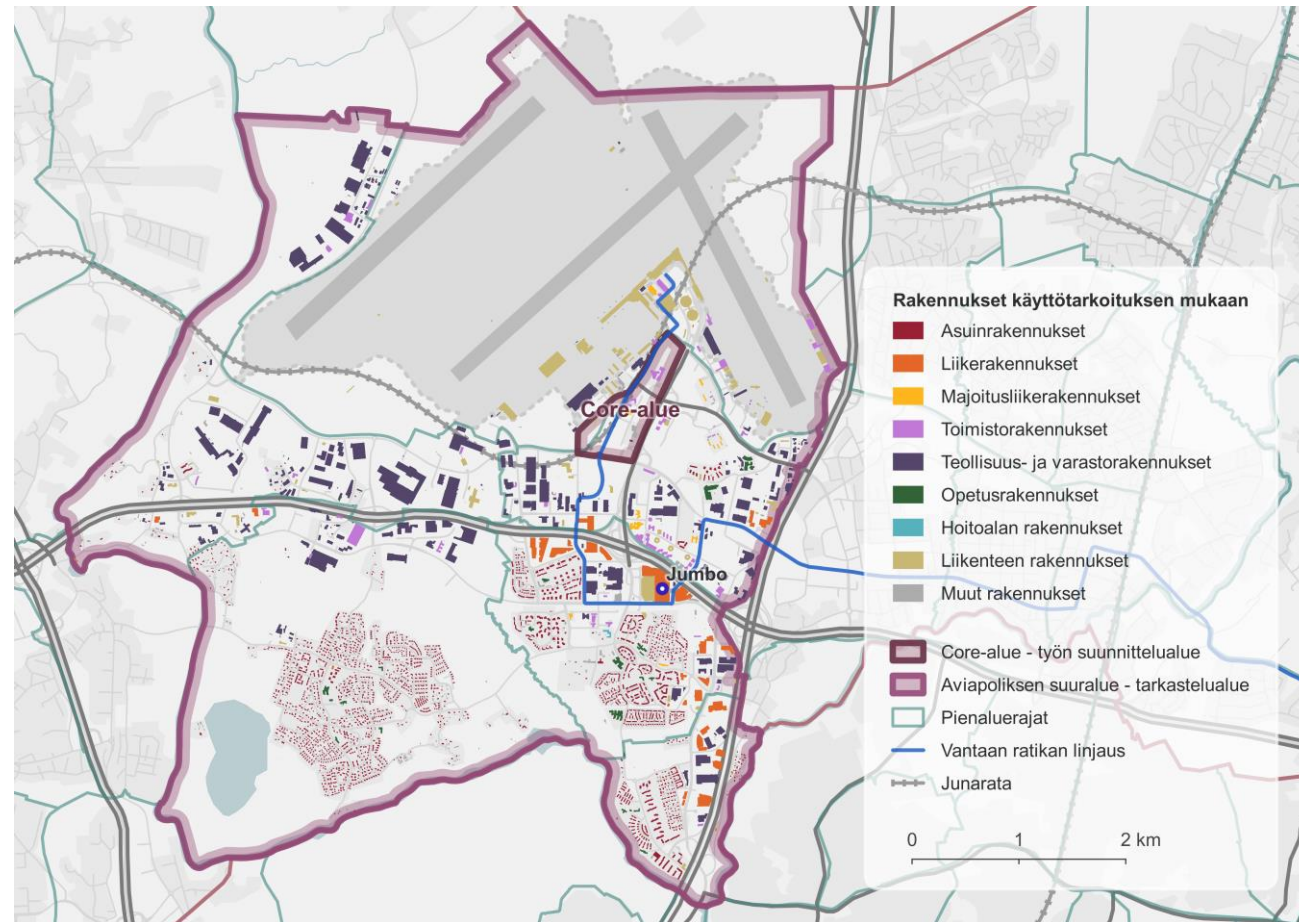
Rakennuskanta

Core-alueella nykyisin yli 40 000 k-m² toimistoja

Aviopoliksen suuralueen rakennuskanta on nykyisin yhteensä yli 4 milj. k-m². Tästä noin 9 % on liiketilaa ja 9 % toimistoja.

Lähes kaikki asuinrakennukset (joita 22 % suuralueen rakennuskannasta) sijoittuvat nykyisin Kehä III:n eteläpuolelle.

Core-alueen rakennuskanta on nykyisin yhteensä noin 200 000 k-m², joista toimistoja on yli 40 000 k-m². Pääosa Core-alueesta on nykyisin liikenteen rakennuksia (yli 130 000 k-m², maanalaiset juna-asemat).



Rakennuskanta 2019 Käyttötarkoitus	Aviopolis suuralue			Core-alue		
	kpl	k-m ²	% alasta	kpl	k-m ²	% alasta
Teollisuus- ja varastorakennukset	198	1 427 114	35 %	1	450	0,2 %
Asuinrakennukset	1 833	874 429	22 %			
Liikenteen rakennukset	108	788 213	19 %	2	135 027	69 %
Toimistorakennukset	62	370 764	9 %	3	41 437	21 %
Liiketilarakennukset	34	367 949	9 %			
Muut rakennukset (ml. museot)	573	79 106	2 %	1	4 668	2 %
Majoitusliikerakennukset	7	77 893	2 %	1	12 876	7 %
Opetusrakennukset	25	73 693	2 %			
Hoitoalan rakennukset	2	3 664	0 %			
Yhteensä	2 842	4 062 825	100 %	8	194 458	100 %



Kaupan seudullinen kilpailu

Jumbo ja tilaa vaativat kaupat seudullisia palveluita

Seudullisesti kauppakeskus Jumbo-Flamingo sekä alueen tilaa vaativat kaupat kilpailevat pääkaupunkiseudun muiden suurten kaupan keskittymien kanssa.

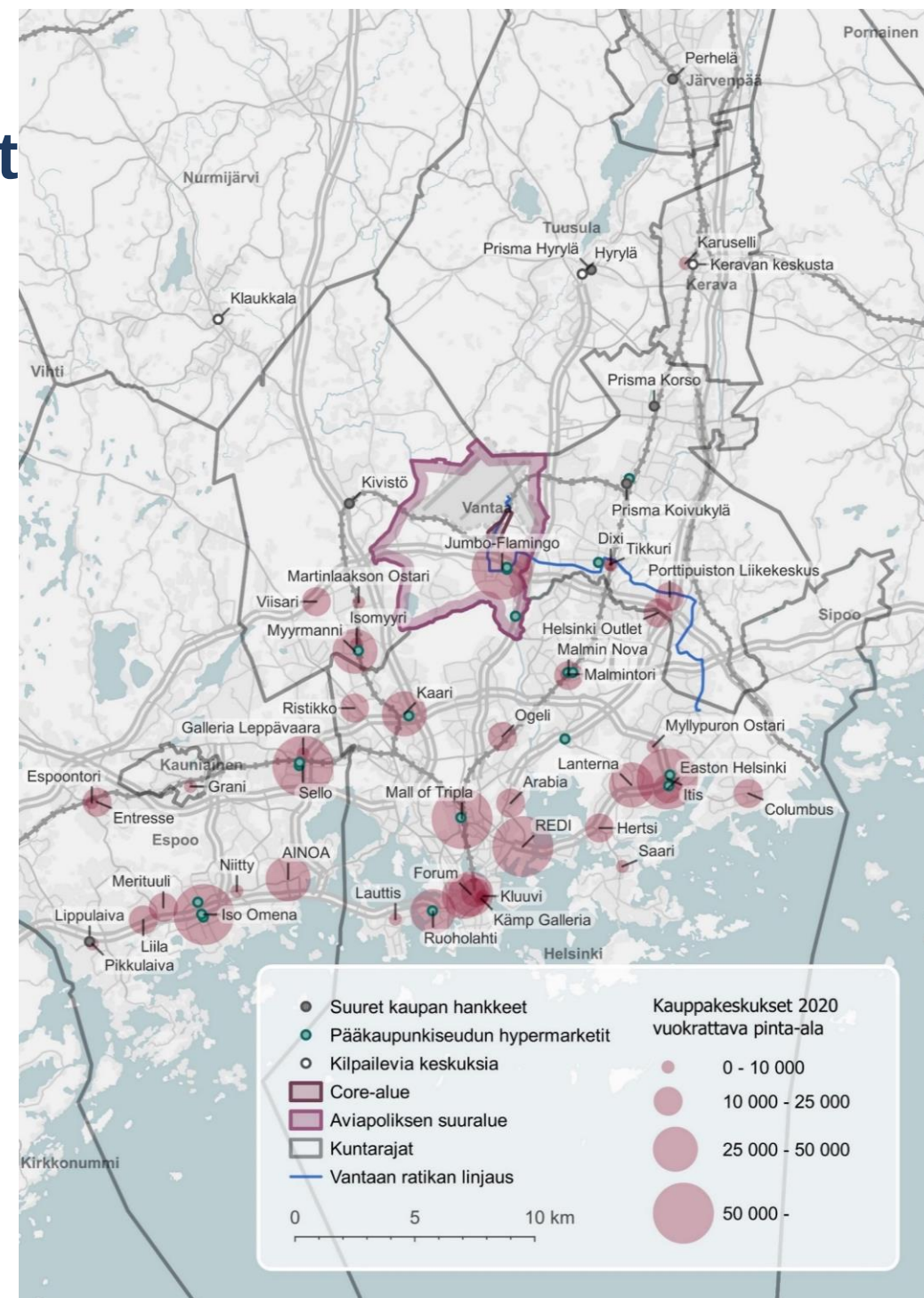
Suomen myynniltään suurin kauppakeskus Jumbo-Flamingo on alueen kaupallinen ydin, jonka asema säilyy myös tulevaisuudessa. Tammisto on yksi Suomen suurimmista tilaa vaativan kaupan alueista. Kokonaisuus on rakennettu palvelemaan ensisijaisesti autoilevaa kuluttajaa.

Aviapoliksen alueen seudullisen kaupan tarjonnan kilpailijoita ovat etenkin:

- ”Ketjuhakuissa” erikoiskaupassa kauppakeskukset Itis, Sello, Tripla, Myyrmanni, Kaari ja Hyvinkään Willa sekä Helsingin ydinkeskusta
- Tilaa vaativassa kaupassa mm. Porttipuisto, Petikko, Lanterna, Lommila, Suomenoja
- Päivittäistavarakaupassa ja lähipalveluissa ympäröivät hypermarketit ja muut suuremmat lähipalvelukeskittymät (Tikkurila, Kivistö, Martinlaakso, Malmi, Koivukylä, Kerava, jne.)

Pääkaupunkiseudulla ja Aviapoliksen lähetyvillä on käynnissä myös muutamia merkittäviä liiketilahankkeita:

- Kivistön palvelukeskus ja viereinen areenahanke
- Kivistö-Lapinkylä välisen alueen mahdolliset tulevaisuuden liiketilahankkeet
- Prisma-hankkeet Korso ja Koivukylä sekä Tuusulan Hyrylä
- Tuusulan Focus -hanke lentoaseman pohjoispuolella
- Järvenpään keskustan Perhelä-hanke



Aviapoliksen alueella on potentiaalia monenlaisille viihde-, liikunta- ja kulttuuritiloille

Vantaan **urheiluareenat** ja **sisäliikuntatilat** sijaitsevat pääosin kaupunkikeskuksissa ja muilla asuinalueilla.

Kuntosaleja sijaitsee myös työpaikka-alueilla (Tammisto-Pakkala alueella useita).

Suuret urheiluareenat sijaitsevat lähinnä Tikkurilassa ja Myyrmäessä. Lisäksi Kivistöön on suunnitteilla suuria areenoja (Arena 3.3. ja jäähalli).

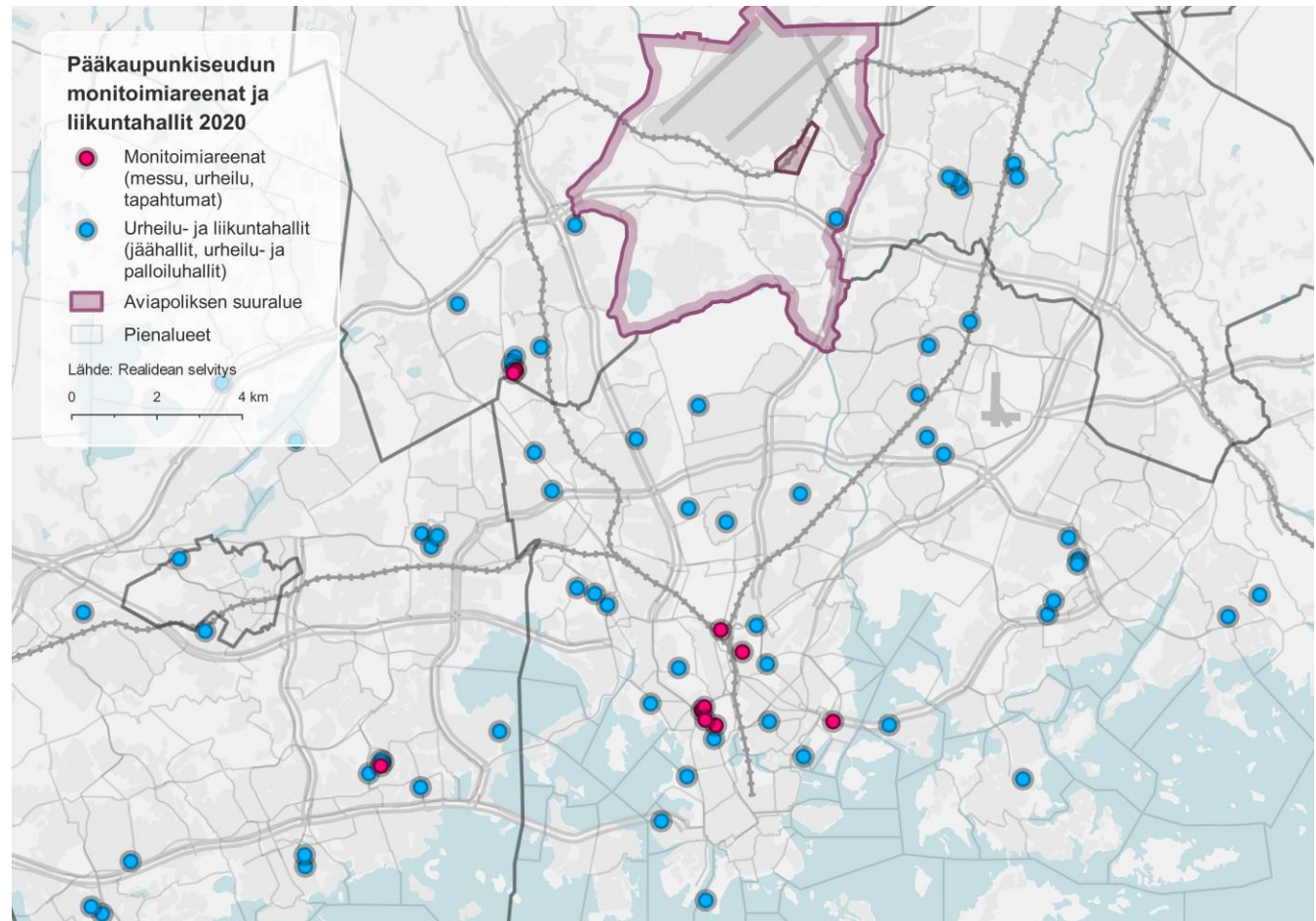
Messuja järjestetään Vantaalla etenkin Myyrmäkihallissa (7 000 m²) ja sen vieressä Energia-areenassa (katsojakapasiteetti 3 500).

Superpark Tammisto, viihdekeskus Flamingo ja muut vastaavat **perhepainotteiset aktiviteettikeskukset** ovat myös houkuttelevia destinaatiokohteita.

Liikunnalliset sisätilat ovat monipuolistuneet viimeaikoina sekä lapsille että aikuisille.

Aviapoliksen alueelle on viime vuosina kaavailtu erilaisia tiloja mm. viihteelle ja kulttuurille:

- Aviapolis Studios Oy, ei toteutunut
- Huberilan / Dahlin hallit kulttuurikäyttöön
- Backaksen kartanon alueelle Muumimaailma



Datalähteet: Pääkaupunkiseudun palvelukartta ja kohteiden verkkosivut

Hypermarkettien myötä Aviapoliksen päivittäistavara- kaupan tarjonta on erittäin suurta

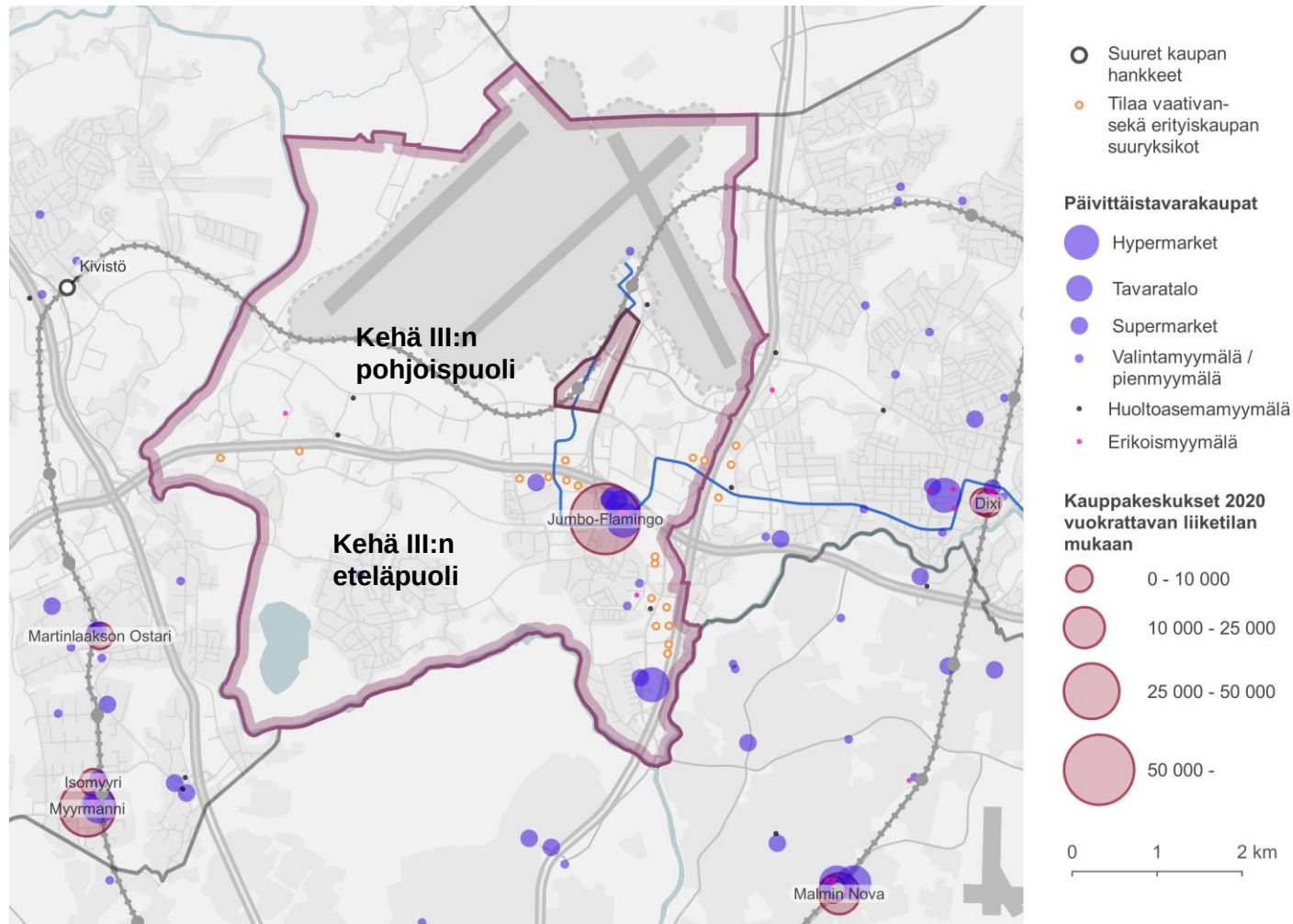
Aviapoliksen päivittäistavarakaupan **tarjonta on alueen omaan ostovoimaan nähden erittäin kattava**. Kaupat ovat kuitenkin Vantaan suurimpia hyper- ja supermarketteja, joilla on laajat vaikutusalueet.

- **Jumbo:** Prisma ja K-Citymarket
- **Tammisto:** K-Citymarket, Lidl

Muita nykyisiä Äyritien läheisyydessä olevia myymälöitä ovat:

- **Koivuhaka:** S-market (liikennesijoittunut myymälä)
- **Kartanonkoski ja muu Pakkala:** Lidl Vantaaportti Retail Park (avattu 2018), Alepa, K-market (noin 10 000 asukkaan aluetta palvelevat lähimyymlät)
- **Lentokenttä:** Alepa ja kioskit (pääosin matkustajia palvelevat myymälät)

Aviapoliksen päivittäistavarakaupan verkosto **voi kuitenkin vielä täydentyä**, kun alueen asukasmäärä kasvaa. Alueelle tarvitaan tulevaisuudessa useita uusia päivittäistavarakauppoja.



Lähde: Nielsen 2019

Päivittäistavarakaupan ostovoimavirtaukset

Aviapoliksessa on 28 % Vantaan päivittäistavarakaupan pinta-alasta, mutta vain 8,5 % asukkaista

Kaikki Aviapoliksen suuret päivittäistavarakaupat sijoittuvat nykyisin Kehä III:n eteläpuolelle.

Kehä III:n pohjoispuolella on vain huoltoasemamyymälöitä, yksi halpatavaramyymälä sekä lentoaseman kaksi myymälää.

Tarjontaa dominoivat hypermarketit, jotka vastaavat 68 % suuralueen päivittäistavarakaupan pinta-alasta (muualla Vantaalla hypermarkettien osuus on alle 20 %). Sen sijaan supermarkettien ja valintamyymälöiden määrä on vähäinen.

Vuonna 2019 alueen päivittäistavarakauppojen myynti asukasta kohden oli nelinkertainen (indeksi 398) verrattuna Vantaan keskimääräiseen myyntiin (indeksi 100). **Tämä osoittaa, kuinka vahvasti nykytilanteessa Aviapolis houkuttelee päivittäistavarakaupan asiakkaita laajalta alueelta.**

Myyntitehokkuudet (€/m²) ovat Aviapoliksessa keskimäärin lähes Vantaan keskimääräisellä tasolla.

Coren ja muun Veromiehen alueen tarjonnassa **potentiaalisia olisivat erityisesti supermarket-kokoluokan (1 000 – 2 500 m²) ja pienempien lähikauppojen (300 - 700 m²) kokoluokat.**

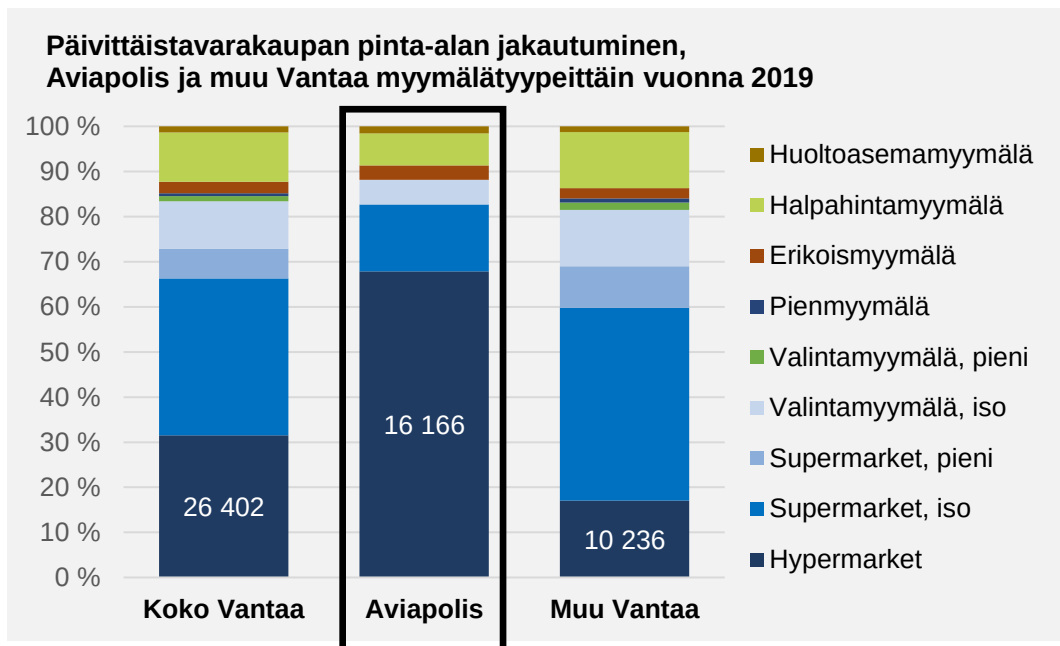
Kilpailutilanne on kuitenkin kireä, joten **mittava tarjonnan laajentaminen vaatii ensin uusia asukkaita.** Aviapolis Core ja Veromiehen muut alueet ovat kuitenkin kaikkien päivittäistavarakaupan ketjujen kannalta kiinnostavia sijaintipaikkoja, joten sopiville liikepaikoille tulee olemaan kysyntää.

Alue	Päivittäistavarat 2019		
	Myymälät, kpl	Myynti, €/asukas indeksi	Myynti, €/m ² indeksi
Kehä III pohjoispuoli*	6	386	84
Kehä III eteläpuoli**	17	399	102
Aviapoliksen suuralue yhteensä	23	398	101
Vantaa yhteensä	129	100	100
<i>Pk-seutu ja Sipoo yhteensä</i>	729	98	105

* Veromies, Lentoasema, Viinikkala

** Pakkala, Tammisto, Ylästö

Lähde: Nielsen 2019



Lähde: Nielsen 2019

Lentokentän liiketilat

"Erikoiskauppakeskus" osana alueen palvelukokonaisuutta

Lentokentällä ennen turvatarkastusta kaikille avoinna olevat myymälät ja palvelut muodostavat käytännössä tarjonnaltaan monipuolisen lähipalvelukeskuksen: Alepa, apteekki, kioskit, kahvilat ja ravintolat, parturi-kampaamo, lääkäriasemat.

Tulevaisuudessa lentokentän kaupallinen tarjonta todennäköisesti kasvaa, mutta edelleen pääasiallisena kohderyhmänä ovat lentomatkustajat. Lentokentän kaikille avoimet kaupat ja palvelut täydentävät kuitenkin alueen tarjontakokonaisuutta.

Lentokentän tarjonta palvelee jossain määrin myös lähialueen nykyisiä ja tulevia asukkaita ja työssäkäyviä, mutta ei ole luontevin nopean asioinnin kohde (pitkä kävelymatka asuinalueilta, pysäköinnin kalleus, arkisostospaikkojen pienuus)

Laajentuvana ravintola- ja kahvilakeskittymänä Lentokenttä voi olla alueen asukkaiden kesken suosittu tapaamis- ja lentokoneiden "bongauspaikka". Täten lentokenttä kilpailee osittain samoista liiketiläkäyttäjistä Core-alueen kanssa.

Lentokentän kaikille avoin palvelutarjonta (palvelut ennen turvatarkastusta)

Kahvilat ja ravintolat (7 kpl):



Bistrot Helsinki
RAVINTOLA
Saapuvien aula 2A
Avoimena, vain Take away:
ma-pe 9-18 (keittiö 10-17.30)
la-su 11-17 (keittiö 11-17)



Burger King
RAVINTOLA
Saapuvien aula 2A



Cesar's Little Italy
RAVINTOLA
T2, P-kerros
ma-la 10-14, vain Take away



Fågeli
KAHVILA
T1
Väliaikaisesti suljettu



Richie's Gourmet Hot dogs
RAVINTOLA
Saapuvien aula 2A



Starbucks
KAHVILA
Saapuvien aula 2A



Urban Food Market
KAHVILA
T1
Suljettu • Katso aukioloajat

Myymälät (5 kpl):



Alepa
ELINTARVIKKEET
Saapuvien aula 2B
Avoimena • Sulkeutuu klo 01:00



Apteekki (Saapuvien aula 2A)
APTEEKKI
Saapuvien aula 2A
Avoimena • Sulkeutuu klo 16:00



My City Shop & Cafe
KIOSKI
Matkatavara-aula 2A



R-kioski
KIOSKI, ELINTARVIKKEET, KIRJAT & LEHDET
Saapuvien aula 2A
Avoimena • Sulkeutuu klo 16:00



WHSmith
KIOSKI, ELINTARVIKKEET, KIRJAT & LEHDET
Saapuvien aula 1

Lisäksi:

- Autonvuokraamot
- Rahanvaihto ja -nosto
- Hotellit (Hilton, GLO, Scandic) ravintoloihin
- Salon Fly Hair (WTC)
- Lääkäriasemat (Mehiläinen, Aava)
- Kongressi- ja kokoustilat

Julkiset lähipalvelut ovat tärkeää ankkuritoiminto kaupunkikeskustassa

Aviapolis tarvitsee merkittävästi kasvavana keskustana uusia julkisille palveluille osoitettuja alueita. Vantaan kaupungin kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2018–2027 sekä tämän selvityksen ohjausryhmäkokousten aikana on esitetty seuraavia tarpeita Aviapoliksen alueen suhteen:

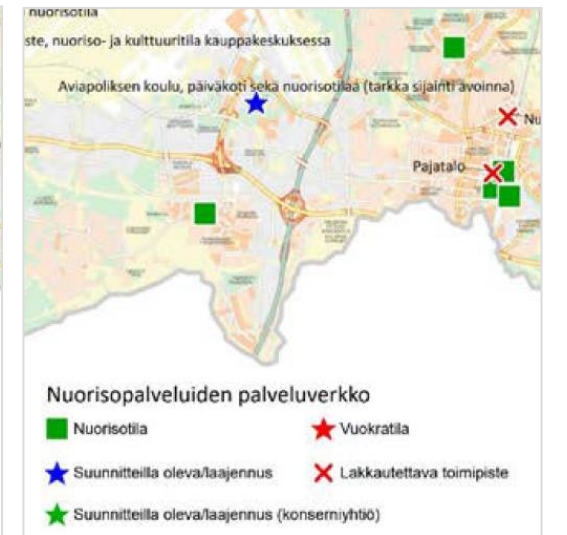
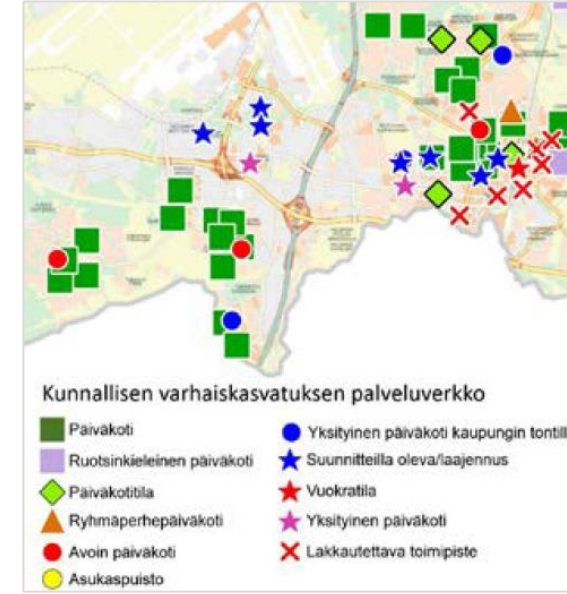
Kaupunki suunnittelee Veromieheen ”**kampusaluetta**”, mutta hankkeesta ei ole vielä päätöksiä.

Toisen asteen oppilaitoksen tarve on tunnistettu ja se on osoitettu symbolimerkinnällä Aviapoliksen asemanseudulle hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen.

Aviapoliksen alueelle on vuoteen 2028 mennessä suunnitteilla **uusia kunnallisia palveluita seuraavasti:**

- Kolme uutta **päiväkotia** + 1 yksityinen päiväkoti
- Kaksi uutta **perusopetuksen** yksikköä
- **Aviapoliksen lukio** (nykyisen Varian ammattiopetuksen yksikön lisäksi)
- **Nuorisotila** (koulun ja päiväkodin yhteyteen)

Pointin (Kartanonkoski) kirjaston lisäksi palveluverkkoselvityksessä **ei ole** osoitettu uusia **kirjastoja, kulttuuritiloja eikä sosiaali- ja terveyspalveluita**. Nämä ovat potentiaalisia toimintoja kasvavalla Veromiehen alueella. Palveluverkkoselvityksen jälkeen **kirjaston sijaintipaikkaa** on mietitty Core-alueelle tai Huberilaan.



Helsingin keskustan lisäksi ainoa merkittävä hotellikeskittymä sijaitsee Aviapoliksen alueella

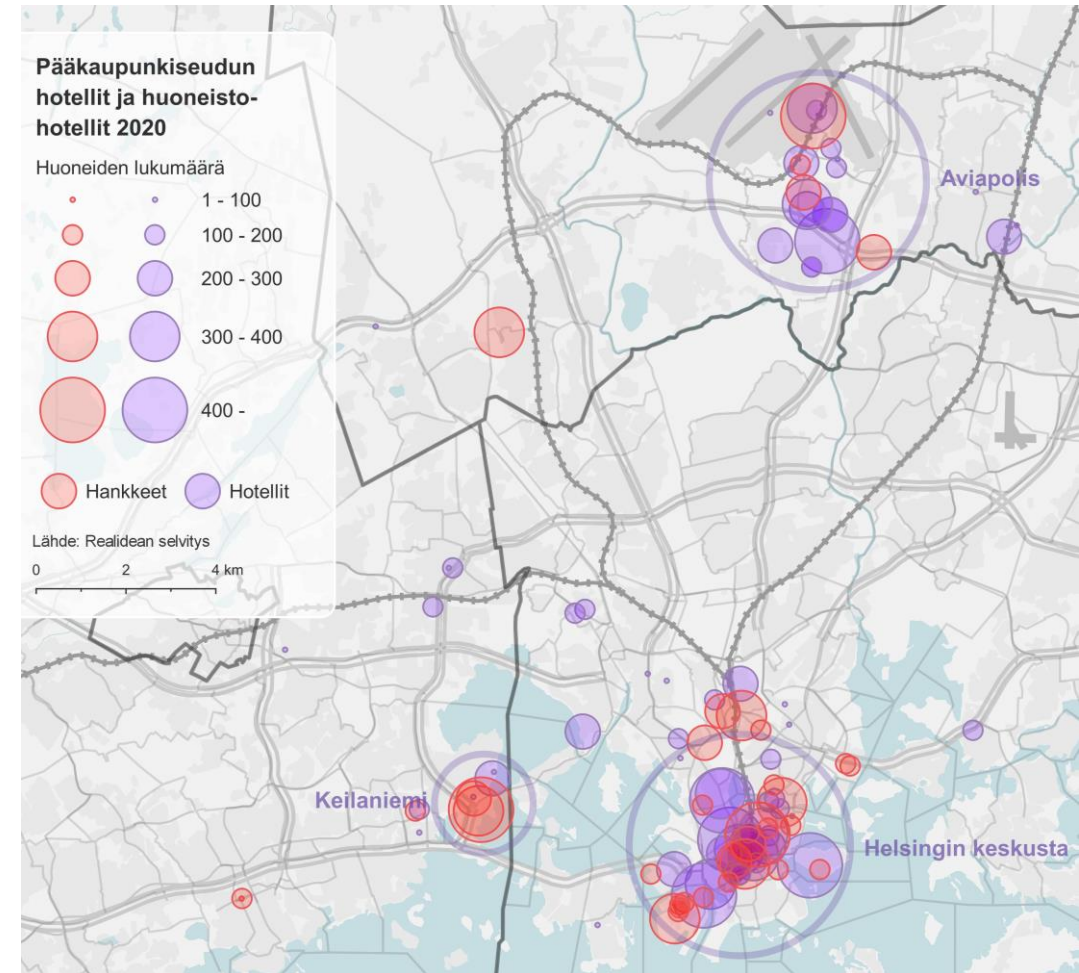
Vantaa on Helsingin ja Tampereen jälkeen Suomen kolmanneksi suurin hotellikunta. Tilastokeskuksen mukaan Vantaan hotellien käyttöaste (68 %) ja keskihinta (113 euroa) ovat hyvällä tasolla. (Tilastokeskus 2019)

Pääkaupunkiseudulla **Helsingin keskustan lisäksi ainoa merkittävä hotellikeskittymä sijaitsee Aviapoliksen alueella.**

Aviapoliksessa on tehdyn kartoituksen mukaan nykyään 14 hotellia ja yhteensä 2 900 huonetta. Viime vuosina alueella on avannut useita uusia majoituspalveluita: Clarion Hotel Helsinki Airport v. 2016, Scandic Lentoasema vuonna 2018 ja Sokos Flamingon laajennus Suomen suurimmaksi hotelliksi 2019. Lisäksi alueella on useita hankkeita vireillä.

Uudet hotellit sijoittuvat mielellään hotellialueen brändin omaaville alueille. **Aviapolis on erittäin potentiaalinen uusien hotellien sijaintipaikka tulevaisuudessakin.**

Alue	Nykyiset hotellit		Hankkeet		Yhteensä	
	Määrä	Huoneita	Määrä	Huoneita	Määrä	Huoneita
Helsingin keskusta	46	6 934	9	2 155	55	9 089
Aviapolis	14	2 896	6	1 801	20	4 697
Keilaniemi, Tapiola	6	605	4	1 470	10	2 075
Töölö, Meilahti	6	1 313	2	500	8	1 813
Pasila, Vallila	5	944	3	827	8	1 771
Jätkäsaari	1	425	7	1 331	8	1 756
Hakaniemi, Kallio	7	879	2	600	9	1 479
Ruskeasu, Munkkiniemi	3	744	0	0	3	744
Muut	28	2 170	9	1 081	37	3 251
PKS yhteensä	116	16 910	42	9 765	158	26 675



Lähde: Realidea kartoitus 3 / 2021

Hotellit ja muu majoitustoiminta

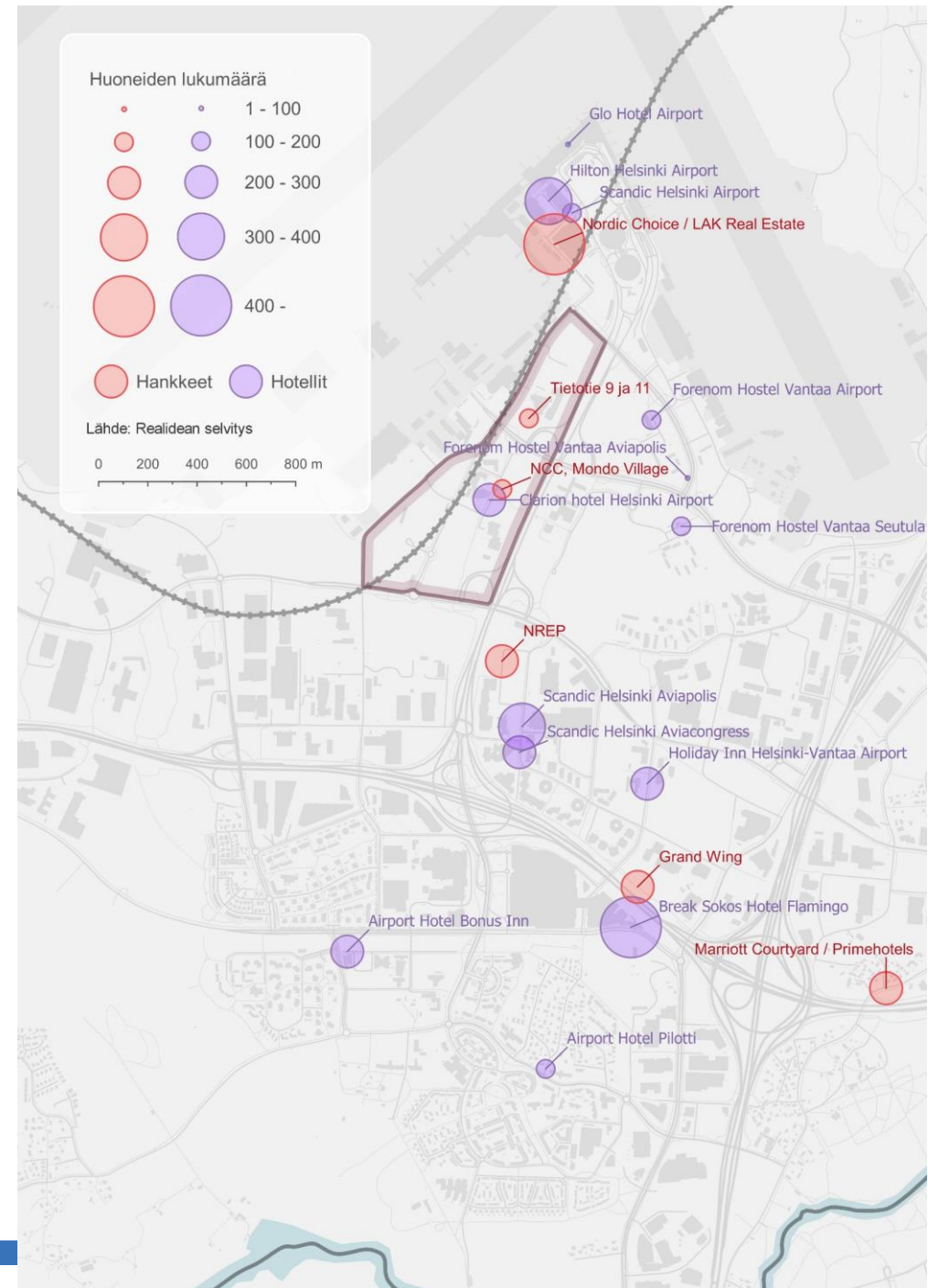
Aviapoliksen hotellit ja hankkeet

Nykyisin Aviapoliksen hotellitarjonta on pääosin perinteistä varustettuna hyvillä kokous- ja kongressitiloilla. Perinteisten hotellien lisäksi alueella on Flamingon yhteydessä aktiveettivetoinen Suomen suurin hotelli.

Lisäksi alueella on Forenomin kolme hostellia ja yksi pieni huoneistohotelli.

Hankkeet		
Nimi	Huoneet lkm.	
Marriott Courtyard / Primehotels	206	Perinteinen
NCC	200	Perinteinen
Nordic Choice / LAK Real Estate	700	Perinteinen
NREP, Noli	300	Huoneistohotelli
Grand Wing	225	Perinteinen
Tietotie 9-11	170	Perinteinen
Yhteensä	1 801	
Nykyiset hotellit		
Nimi	Huoneet lkm.	
Break Sokos Hotel Flamingo	541	Perinteinen
Clarion hotel Helsinki Airport	258	Perinteinen
Forenom Hostel Vantaa Airport	171	Hostelli
Forenom Hostel Vantaa Aviapolis	56	Hostelli
Forenom Hostel Vantaa Seutula	106	Hostelli
Forenom Serviced Apartments Vantaa Airport	15	Huoneistohotelli
Glo Hotel Airport	76	Perinteinen
Hilton Helsinki Airport	330	Perinteinen
Holiday Inn Helsinki-Vantaa Airport	281	Perinteinen
Pilot Airport Hotel (ent. Pilotti)	109	Perinteinen
Scandic Helsinki Airport	150	Perinteinen
Scandic Helsinki Aviacongress	286	Perinteinen
Scandic Helsinki Aviapolis	306	Perinteinen
Skyline Airport Hotel (ent. Bonus Inn)	211	Perinteinen
Yhteensä	2 896	
Kaikki yhteensä	4 697	

Lähde: Realidea kartoituss 3 / 2021



Hotellit ja muu majoitustoiminta, konseptit

Majoituskonseptien modernit muodot ovat suuri potentiaali Core -alueella

Alueen nykyistä hotellitarjontaa vastaavanlaisella tarjonnalla on kysyntää myös tulevaisuudessa, sillä alueen työ- ja vapaa-ajan matkustajien määrät kasvavat huomattavasti.

Koronapandemian aikana myös perinteiset hotellit ovat alkaneet tarjoamaan hotellihuoneitaan väliaikaisiksi (etä)työskentelytiloiksi. Vastaavan konseptin hotelli on Helsingin Ruskeasuolle avattu Valo Hotel & Work.

Majoituskonseptien viime aikainen kehitys osoittaa erilaistumisen vahvistuvan. Hotellit, jotka tarjoavat uniikkeja kokemuksia, pärjäävät.

Hyvinvointi, työn ja loman yhdistäminen, kestävä kehitys sekä aito paikallinen kokemus ovat nousevia trendejä hotellikonsepteissa.

Myös pitkäaikaismajoitukseen panostavat konseptit ovat vahvassa kasvussa ja ne sijaitsevat usein ydinkeskustan ulkopuolella.

Aviapoliksessa on kysyntää monipuolisesti erilaisille majoitus- ja hotellitoimintojen kombinaatioille.

Suurin osa majoitustoiminnoista voidaan sijoittaa myös lentomelualueelle, mikä mahdollistaa Core-alueen pohjoisosan elävöittämisen.

Ylätason konsepti	Alatason konseptit (merkittävimmät)	Erityisiä ominaisuuksia	Esimerkkejä
Hotellit	Tavanomainen	-	Holiday Inn
	Konferenssi	Sisältää liike-elämän kannalta merkittävät palvelut, mm. konferenssi- ja neuvottelutilatarjonnan kautta.	Clarion Scandic Aviacongress
	Life style / Boutique	Yksilöity kokemus esim. yksilöllisen sisustuksen, taiteen, pienen huonemäärän kautta tai jonkin muun erityisen ominaisuuden kautta.	
	Aktiveettivetoiset konseptit	Perustuu samassa yhteydessä tai lähetyillä sijaitsevaan kohteeseen, kuten kylpylään, aktiviteettipuistoon tms.	Sokos Hotel Flamingo
	Hyvinvointi	Sisältää hyvinvointiin keskittyvän palvelusisällön, kuten hierontaa, kauneudenhoitoa, rentoutumista, liikuntamahdollisuuksia ja erityistä terveellisyttä painottavaa ravintoa.	
Halpahotellit	Itsepalveluhotellit	Toimii älykkäiden järjestelmien avulla ilman henkilökuntaa mahdollistaen edullisen hinnan.	
	Makuusalimajoitus	Majoitetaan useita henkilöitä samassa huoneessa, tilatehokkuuden kautta edullinen hinta.	
Huoneistohotellit	"Aparthotel", jaetun omistajuuden huoneistohotelli	Asuntotyyppiset huoneet, tarjolla usein myös hotelleihin yleensä kuuluvat palvelut, kuten ravintola, kuntosali jne.	Forenom, Valo Hotel & Work
Kalustelut asunnot	"Serviced apartments", palvelut joko kiinteistössä tai sen lähistöllä	Majoittumista asuinkortteleissa normaalia asumista vastaavissa olosuhteissa. Konsepti voi tarkoittaa yksittäisiä asuntoja tai sisältää useita huoneyksiköitä ja hotellityyppisiä palveluita.	Forenom, Noli Studios (NREP), Micro living
	Co-living / yhteisöasuminen	Kustannustehokasta ja sosiaalista kanssakäyntiä tukevaa majoittumista tiloissa, joissa yksityinen ala minimi ja yhteistilat merkittävässä roolissa. Yleensä tavoitteena kerätä samanhenkisiä majoittujia työskentelemään ja jakamaan ajatuksia.	Village Co-living, Noli Studios (NREP), Movinn

Lähteitä mm. Hotel trends: The biggest indicators in the hotel and hospitality industry

GSAIR, The Global Serviced Apartments Industry Report 2020-2021

Jakamistalous matkailussa, kestävästä vertaismajoituksen hyviä käytänteitä pohtimassa

Uusien toimistojen uudisrakentaminen keskittyy Vantaalla erityisesti Aviapolikseen

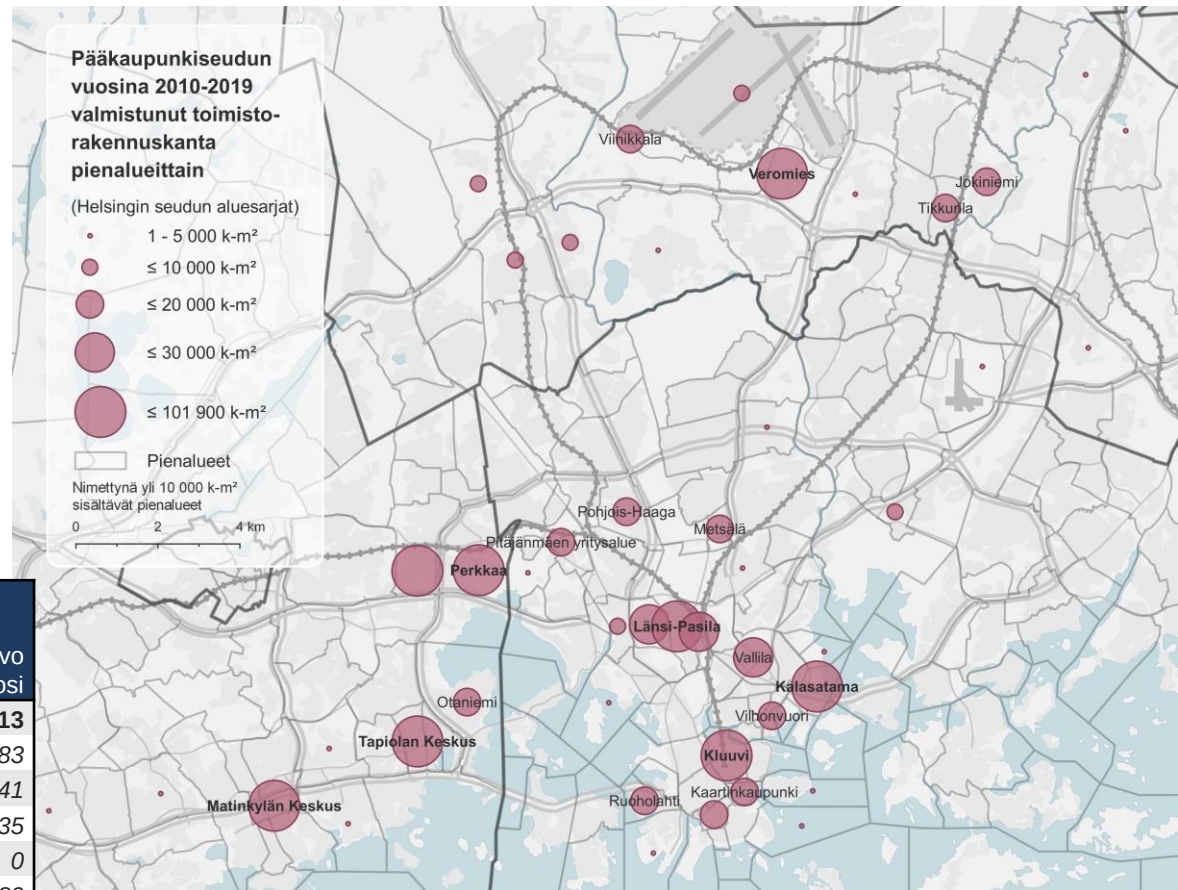
Aviapoliksessa on nyt toimistoja yhteensä noin 388 000 k-m² (Veromies 212 000 k-m²). Tämä on lähes 40 % koko Vantaan toimistokannasta, mutta vain 4 % koko pääkaupunkiseudusta.

Vapaan toimistotilan suuresta määrästä huolimatta pääkaupunkiseudulla on rakennettu paljon uusia toimistoja, sillä moderneille toimistoille on riittänyt kysyntää. KTI:n mukaan 2010–2019 koko pääkaupunkiseudulle valmistui noin 800 000 m² uutta vuokrattavaa toimistotilaa. Samana aikana vanhojen toimistojen purkaminen tai käyttötarkoitusten muutokset on ollut suurta.

Vantaalle on valmistunut 2005-2019 toimistorakennuksia 310 000 k-m² eli keskimäärin 21 000 k-m² per vuosi. Ylivoimaisesti eniten uutta toimistotilaa on valmistunut Veromieheen.

2010-luvulla valmistuneita toimistorakennuksia on Aviapoliksessa lähes 120 000 k-m² (Veromies 102 000 k-m²). Tämä on melkein 70 % koko Vantaan modernista toimistotilakannasta ja jopa 16 % koko pääkaupunkiseudusta.

	Toimistokanta 2019, k-m ²		Uudistuotanto 2005-19, k-m ² (15 vuotta)	
	Yhteensä kaikki	v. 2010-19 valmistuneet	Yhteensä	Keskiarvo per vuosi
Aviapoliksen suuralue	387 538	119 818	190 697	12 713
Veromies	212 134	101 846	131 742	8 783
Lentokenttä	94 388	5 722	9 612	641
Viinikkala	36 007	12 214	23 021	1 535
Pakkala	24 390	0	0	0
Ylästö	16 626	36	22 329	1 489
Tammisto	3 993	0	3 993	266
Koko Vantaa	986 944	177 755	310 424	20 695
Aviapoliksen osuus	39 %	67 %	61 %	
Koko pääkaupunkiseutu	8 748 507	739 022	1 527 961	101 864
Aviapoliksen osuus	4 %	16 %	12 %	



Datalähteet: Toimistorakennuskanta, Helsingin seudun aluesarjat.

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot.

Toimistotilan konseptimahdollisuudet Core-alueella

Uusien toimistohankkeiden sijoittumista alueelle vahvistavat erityisesti seuraavat tekijät:

- Arvostettu ja kehittyvä toimistoalue
- Hyvät (joukko)liikenneyhteydet
- Hyvät pysäköintimahdollisuudet
- Modernit, joustavat ja tehokkaan tilankäytön mahdollistavat tilat
- Hybridialue, joissa yhdistyy lähellä toisiaan olevat ja toisiaan tukevat yritykset, palvelut ja myös asuminen. Oppilaitokset ja viihtyisät asuinalueet lähellä lisäävät vetovoimaa. Tiiviit ja rakenteeltaan monipuoliset alueet ovat vetovoimaisia sijaintipaikkoja toimistotyypisille toiminnoille.

Aviapolis on ollut viime vuosina yksi Suomen suosituimmista uusien toimistojen rakentamisalueista, vaikka kaikki em. kriteerit eivät olekaan täysin täyttyneet. Alueen toimistot ovat pääosin perinteisiä, mutta kuitenkin moderneja, Business park –tyyppisiä erillisiä kokonaisuuksia laajoine pysäköintialueineen. Coren alueella on jo nykyisin modernia toimistotilaa. Tästä esimerkkinä on Aviabulevardin toimistotilat Regus-toimistohotelleineen, jossa on mm. matkailevaa työntekijää palvelevat business lounge ja coworking-tilat.

Coren ja muun Veromiehen kehittyminen kaupunkimaisemmaksi alueeksi tekee siitä nykyistä selvästi vetovoimaisemman sijaintipaikan yrityksille. **Core-alueella on kaikki edellytykset kehittyä alueeksi, jossa työntekijät haluavat työskennellä.** Tämä vaatii työtiloilta myös työntekijöiden arvostamia ominaisuuksia.

Uusiin Core-alueen hankkeisiin ja muualle Veromiehen alueelle on mahdollista suunnitella lisää moderneja ja muuntojoustavia toimistotiloja ja niitä tukevia kaupallisia palveluita:

- Moderneja pääkonttori- ja yrityspuistotyyppisiä kokonaisuuksia
- Yhteisöllisiä coworking-tiloja osana muuta toimistokokonaisuutta tai itsenäisenä sijaintina core-alueen ytimessä hybridikorttelissa
- Kokouskeskukset osana muuta tarjontaa tai itsenäisenä tapahtumakeskuksena (esim. www.huone.events/fi/kokoustilat/jatkasaari)
- Hub&club eli pääkonttorimaisia kohtaamis- ja kokemuskeskuksia (club) ja satelliittitoimistoja coworking-toimistotyyppisesti (hub) esim. Helsingin keskustan pääkonttorille
- Lisäksi toimistotyyppisiin tiloihin voi sijoittua myös kaupallisia palveluita, kuten lääkäriasema, hammaslääkäri, kuntosali.
- Osa alueen rakennuksista voi toimia myös majoituskäytössä, etenkin yhä kehittyvien huoneistohotellikonseptien osalta.

Moderneista logistiikka-tiloista on kysyntää

Vantaalla on teollisuus- ja varastorakennuksia reilu 3,5 milj. k-m², noin 38 % koko pääkaupunkiseudun tilakannasta. Rakennuskannasta yli 80 % sijaitsee kolmella suuralueella: Aviapolis (1,4 milj. k-m²), Tikkurila (810.000) ja Myyrmäki (751.000).

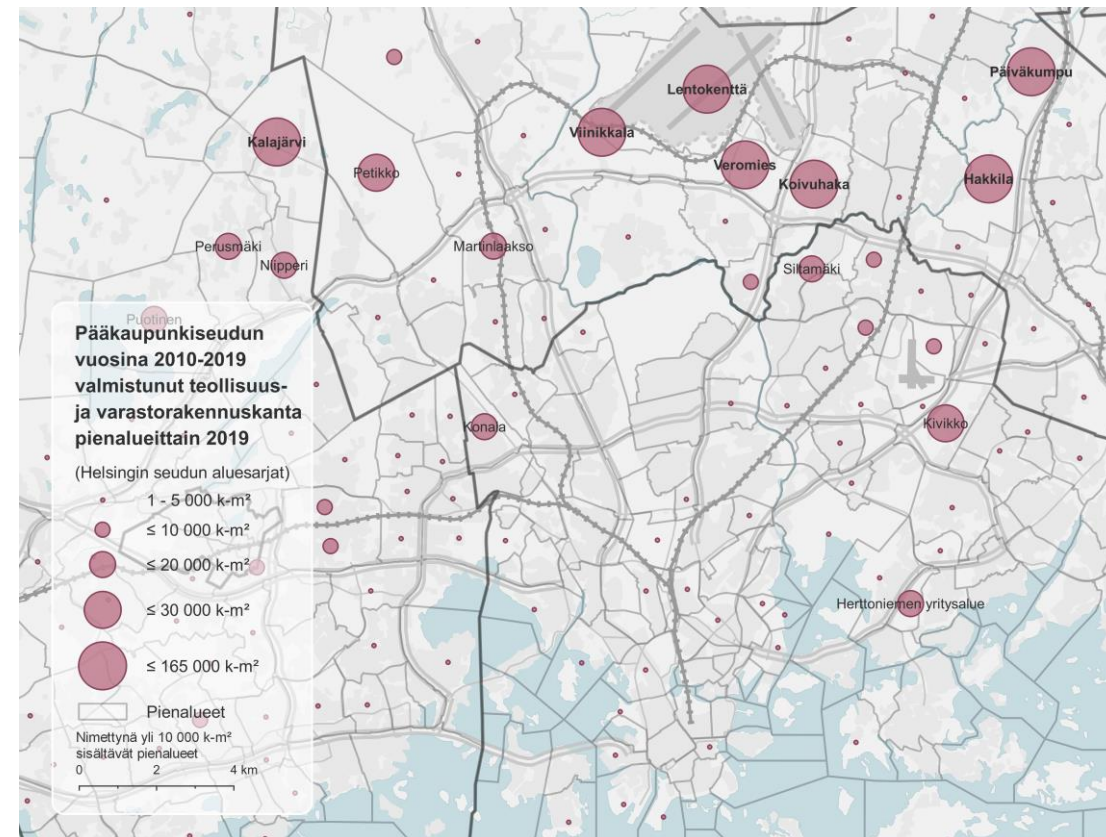
Vuosina 2010-2019 Vantaalle on valmistunut logistiikkarakennuksia 510.000 k-m² (keskimäärin 57 000 k-m² / vuosi). Ylivoimaisesti eniten uutta logistiikkatilaa on valmistunut Viinikkalaan (osa Aviapolista, 164 700 k-m²) ja Hakkilaan (58.400 k-m²).

Pääkaupunkiseudulla modernien logistiikkatilojen tarjonta koetaan melko rajalliseksi. Moderneille tiloille olisi kysyntää. **Vantaalla kysytyimpiä alueita ovat lentokentän lähellä Veromies, Lentokenttä, Viinikkala-Viinikanmetsä sekä Koivuhaka.** Sijainti kysytyllä logistiikka-alueella, hyvien liikenneyhteyksien varrella, lentokentän vieressä ja juna-aseman läheisyydessä takaa sen, että modernien logistiikkatilojen kysyntä on varmaa tulevaisuudessakin.

Core-alueelle tavoitellaan tiivistä ja monipuolista kaupunkirakennetta, jolloin logistiikkatoimintojen rooli alueella jää pieneksi.

Vieressä Viinikkalassa uudet logistiikkahankkeet ovat kuitenkin mahdollisia.

Aviapoliksen pienalueet	Teollisuus- ja varastorakennukset 2019 (k-m ²)	2010-2019 valmistuneet	
Lentokenttä	92 400	40 400	44 %
Pakkala	110 200	700	1 %
Tammisto	64 000	5 300	8 %
Veromies	343 800	35 600	10 %
Viinikkala	626 700	164 700	26 %
Ylästö	164 400	4 900	3 %
Aviapolis suuralue	1 401 600	251 600	18 %



Datalähteet: Helsingin seudun aluesarjat

Datalähteet: Rakennuskanta,
Helsingin seudun aluesarjat



Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

Lentokenttäkaupunkien vertailuanalyysit

Lentokenttien ja lähialueiden toiminnot

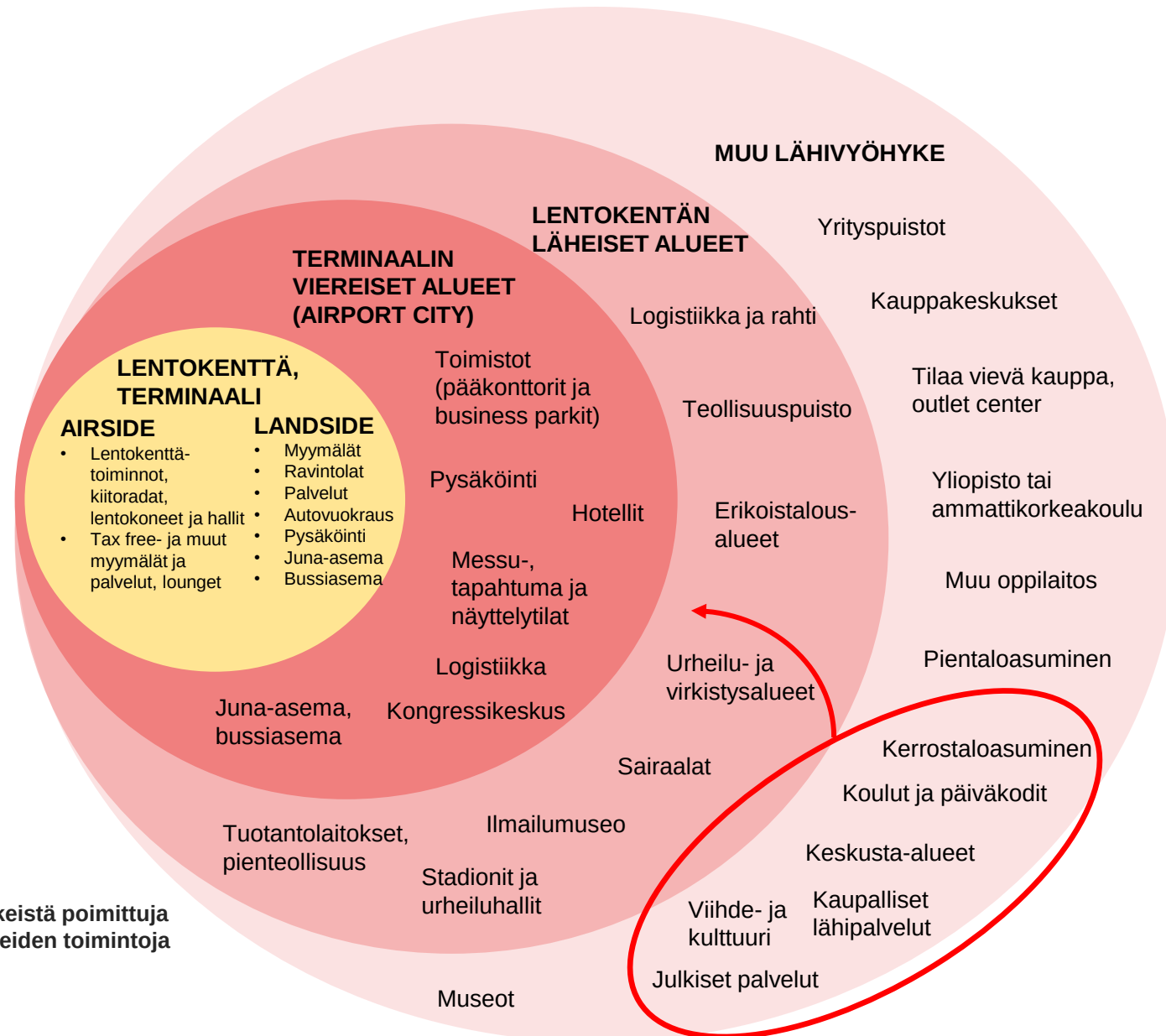
Osana selvitystä on tarkasteltu lentokenttäalueiden toimintoja kansainvälisissä esimerkeissä eri kaupungeissa.

Kaupunkirakenteeseen kytkeytyviä lentokenttiä verratessa Aviapoliksen erikoisuutena korostuu lentomelualueen sijainti Core-alueen pohjoisosassa, mikä mahdollistaa myös **asumisen ja keskusta-alueen sijoittamisen lentokentän vierelle.**

Tämä mahdollistaa epätyypillisiä palveluita muihin lentokenttäalueisiin nähden.

Tarkastelusta on poimintoja raportin liitteessä.

Kansainvälisistä esimerkeistä poimittuja
tyypillisiä lentokenttäalueiden toimintoja



Toimintoja, jotka Aviapoliksessa voivat sijaita
lentokentän välittömässä läheisyydessä

Mahdollisia lentokenttäkaupungin ankkuritoimintoja

Mahdollisia toimintoja Core-alueella

Vertailukohteiden perusteella tälle sivulle on listattu mahdollisia toimintoja etenkin Core-alueella.

1. Tyypilliset lentokenttäalueen toiminnot, joilla on jo merkittävä rooli Core-alueella ja sen lähetyvillä:

- Toimistot (pääkonttorit, business parkit)
- Hotellit, huoneistohotellit
- Pysäköintilaitokset
- Em. hybridirakennukset
- Museo (Ilmailumuseo)
- Logistiikkatoiminnot, jotka sijoittuvat kuitenkin Core-alueen ulkopuolelle

2. Tyypillisiä lentokenttäalueiden toimintoja, jotka voisivat olla myös Core-alueella tai sen lähetyvillä tulevaisuudessa:

- Ravintolat, lentokoneiden bongauspaikka
- Erikoiskaupan suuryksiköt
- Messu- ja kongressikeskus
- Monitoimiareena (konsertti- ja urheiluareena)
- Sisäliikuntatilat (jäähalli, jalkapallohalli, salibandyhalli, tennis, padel, sulkapallo, kuntosali, kiipeily, keilailu, sisäsurffaus, yms.)
- Ulkoseikkailupuisto, akvaario, (mini)eläintarha, huvipuisto
- Laajempaa aluetta palvelevat julkiset palvelut
 - Sairaala (myös yksityinen), sote-asema (myös yksityiset)
 - Mahdollinen oppimiskampus
 - Yliopisto, ammattikorkeakoulu ja muut oppilaitokset

3. Tyypillisistä lentokenttäalueista poiketen mahdollisia toimintoja eli perinteisiä ydinkeskustojen toimintoja monipuolisesti, esimerkiksi

- Kerrostaloasumista ja kadunvarsiliiketiltoja
- Lähipalvelut asukkaille (päivittäistavarakauppa, ravintolapalvelut, muut lähipalvelut) + julkiset palvelut (esim. kirjasto, nuorisopalvelut, liikuntatilat, uimahalli, kulttuuritilat, teatteri, areena, (taide)museot, virastot,)
- Lukio, päiväkodit, oppimiskampus



Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet
2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu
3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi
4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä
5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050
6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

Päivittäistavarakaupan tilantarve koko Veromiehessä

Kehittymisen pitkä aikajänne vaikeuttaa kaupan mitoituksen ajoittamista

Koko Veromiehen alueella on vuonna 2050 yhteensä vähintään 20 000 asukasta, josta Core-alueella 4 000. Lähialueen päivittäistavarakaupan tiukasta kilpailutilanteesta johtuen arvioidaan, että vain 50 % **asukkaiden** päivittäistavarakaupan ostovoimasta toteutuu omalla alueellaan. Tämä vaatii vähintään supermarket-tasoista myymäläkantaa.

Tällöin **koko Veromiehen alueella on kysyntää ainakin 6 000 k-m²:n** päivittäistavarakaupoille vuoteen 2050 mennessä oheisen laskelman mukaisesti. Tästä Core-alueelle sijoittuisi tasaisen jaon periaatteella "vain" reilut 1 000 k-m² eli 20 %.

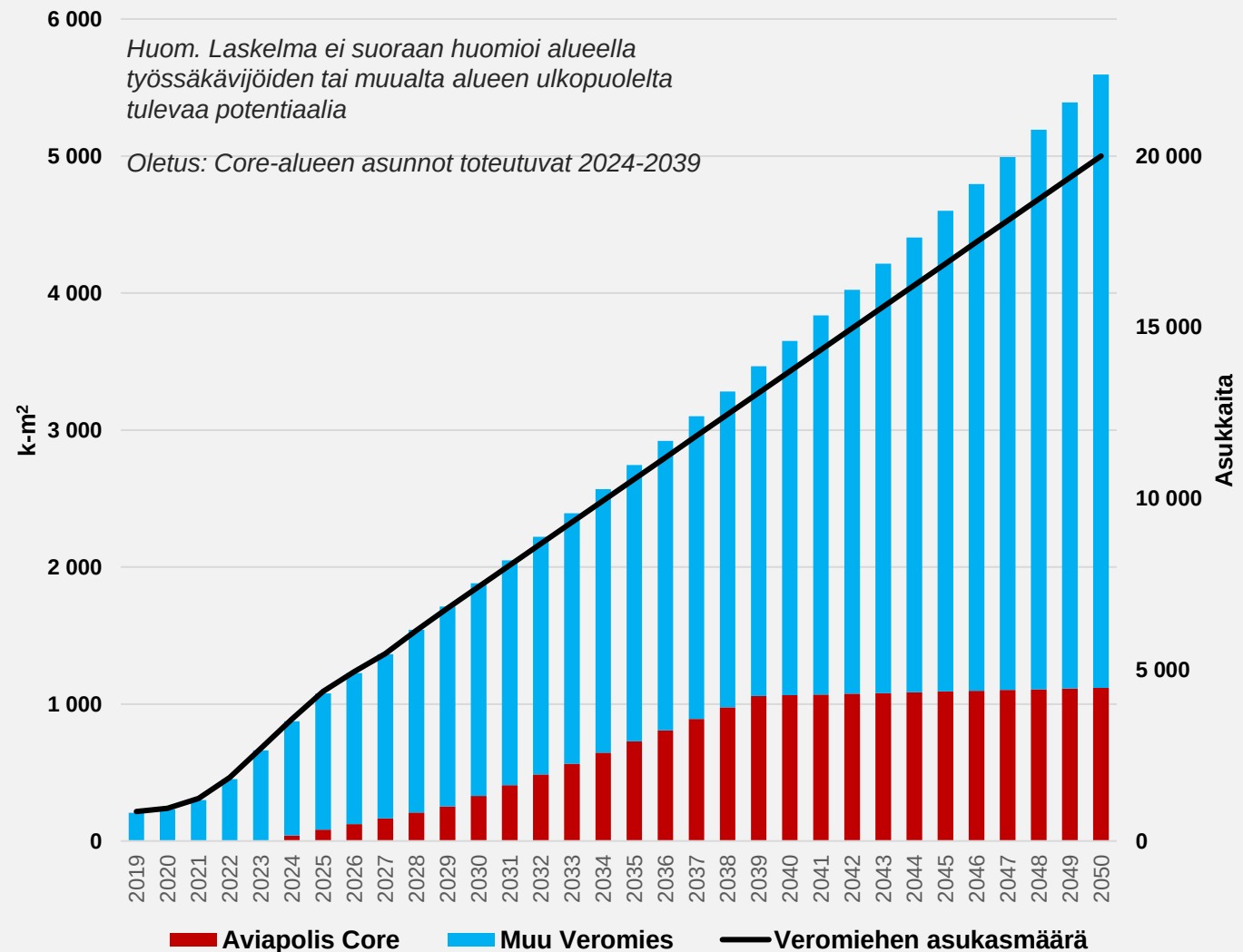
Jotta Veromiehen alueelle toteutuu myös monipuolisen tarjonnan supermarket-kokoluokan kauppia, ei päivittäistavarakaupan pinta-alaa voi jakaa täysin tasaisesti alueelle.

Arvioitu 6 000 k-m² päivittäistavarakaupan pinta-alarave voisi jakautua eri myymälätyypeittäin seuraavasti:

- **2-3 supermarkettia** (1 000-3 000 k-m² / kpl)
- **2-5 lähikauppaa** (Alepa, K-market, etninen ruokakauppa, elintarvikekioski, 100-600 k-m² / kpl)

Päivittäistavarakaupan verkoston mahdollinen sijoittuminen alueelle on kuvattu luvussa 5.

Veromiehen asukkaiden ostovoimasta* muodostuvan päivittäistavarakaupan tilantarpeen kehitys 2019-2050 (olettaen, että 50 % ostovoimasta toteutuu omalla Veromiehen alueella)



* Ostovoiman laskennan oletukset on esitetty tämän raportin liitteessä

Aviapoliksen kehittymisen kokonaiskuva

Core osana Veromiehen tarjontakokonaisuutta

Coren tuleva kaupallinen tarjonta on osa kehittyvän Veromiehen kaupan palveluverkkoa. Viereisten alueiden mitoitus vaikuttaa myös Coren mahdollisuuksiin. Erityisesti päivittäistavarakauppojen ja muiden lähipalveluiden sijoittuminen on tärkeä tulevien asukkaiden palveluiden saavutettavuuteen vaikuttava tekijä.

Kilpailutilanne, alueen laajuus, teiden aiheuttamat estevaikutukset sekä kehittymisen pitkä aikajänne asettavat merkittäviä haasteita kaupallisten (lähi)palveluiden liiketilojen mitoitukselle. Jumbo-Flamingon aiheuttama kilpailuvaikutus rajoittaa merkittävästi erikoiskaupan mahdollisuuksia.

Core-alueen kaupallisten palveluiden sijoittelussa ja mitoituksessa huomioitavia osa-alueita:

- Lähiasukkaat** ovat keskeinen kohderyhmä, mutta Coren **alle 4 000 asukasta** elättävät yksinään erittäin pienen määrän palveluita. Lentoasemantien länsipuolella ei ole nykyisin asukkaita, mutta tulevaisuudessa 9 000 asukasta (Core ja Muura). Lentoasemantien itäpuolella asuu nyt noin 1 000 asukasta, mutta tavoitteen mukaan vuonna 2050 alueella asuu yli 13 000 asukasta (ja kasvupotentiaalia on lisää metsäalueilla).
- Lähipalveluita** (ml. päivittäistavarakauppa) kannattaa **keskittää** luonnollisten kävelyreittien varrelle, keskeisesti suhteessa asukaskeskittymiin sekä vilkkaiden joukkoliikennepysäkkien yhteyteen.
- Sijainti joukkoliikenteen solmukohdassa (juna-, ratikka, mahdollinen lentorata) ja riittävien pysäköintipaikkojen äärellä, osana urbaania keskusta-aluetta sekä lentoaseman vierellä voivat mahdollistaa alueelle laajempaa vaikutusaluetta tavoittelevia **destinaatiopalveluita**.

Veromies-Lentokentän tulevat asukasmäärät
alueittain sekä alueen ankkuritoiminnot
Asukasmäärät on arvioitu asemakaavahankkeiden
asumisen kerrosneliötavoitteiden kautta



Core-alueen tulevien toimintojen potentiaaliset asiakaskohderyhmät

Lähipalvelut, -myymälät, kahvilat ja ravintolat

Katutason palveluiden kohderyhmänä korostuvat lähialueen asukkaat ja työssäkäyvät, jotka liikkuvat yhä enemmän joukkoliikenteellä sekä kävellen ja polkupyörällä. Lähiasukkaat ovat palveluiden lisäämisen kannalta kriittisen tärkeitä.

Destinaatiopalvelut ja -kaupat

Mahdollisten destinaatiotoimintojen pääkohderyhmänä ovat pohjoisen pääkaupunkiseudun väestö ja myös kauempaa saapuvat. Tällöin myös autosaavutettavuus nousee tärkeäksi elementiksi.

Core-alueen oma asukas- ja työpaikkamäärä ei mahdollista kovin suurta kaupallista tarjontaa, mutta alueesta on kuitenkin mahdollista muodostaa Veromiehen alueen monipuolisin kaupan keskittymä.

Hotellit ja muut majoituspalvelut

Pääosin kotimaiset ja kansainväliset turistit sekä liikematkustajat, satunnaisesti pääkaupunkiseudun asukkaat.

Toimistot

Kansainväliset ja kansainvälistyvät yritykset, Aviapoliksen alueella jo sijaitsevat yritykset, keskustan ja kantakaupungin ulkopuolelta toimistosijaintia hakevat yritykset, satelliittitoimistoa etsivät yritykset

Core-alueen kauppojen ja palveluiden asiakaskohderyhmät (pallon koko kuvaa merkitystä)



Liiketilojen vaikutusalue

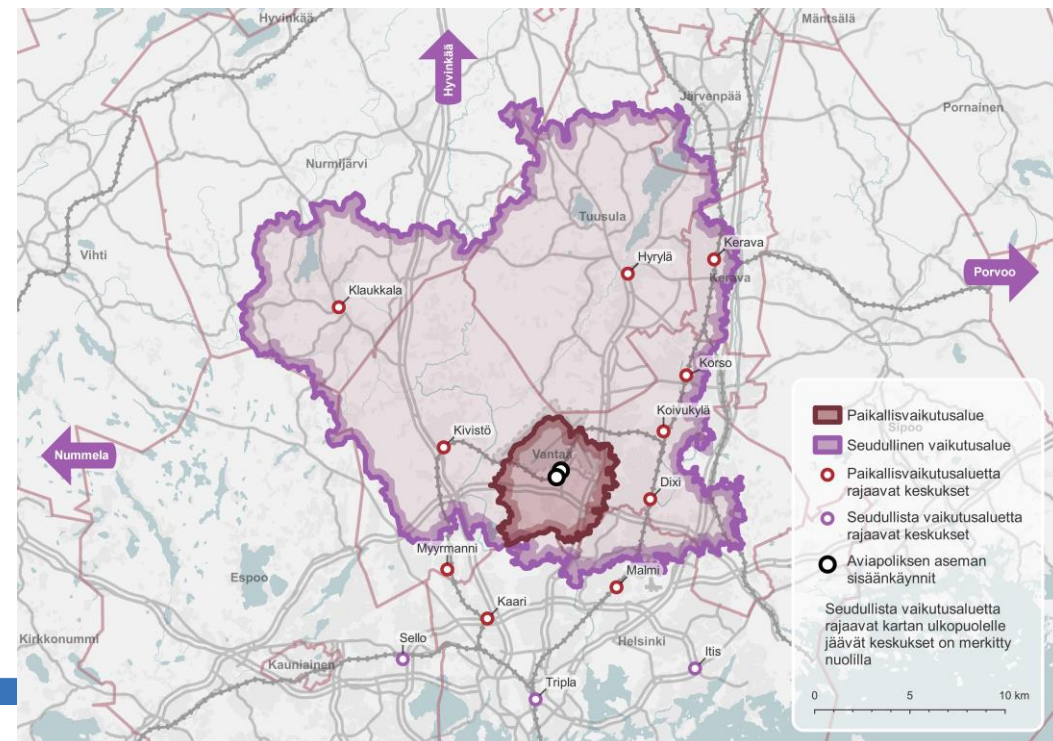
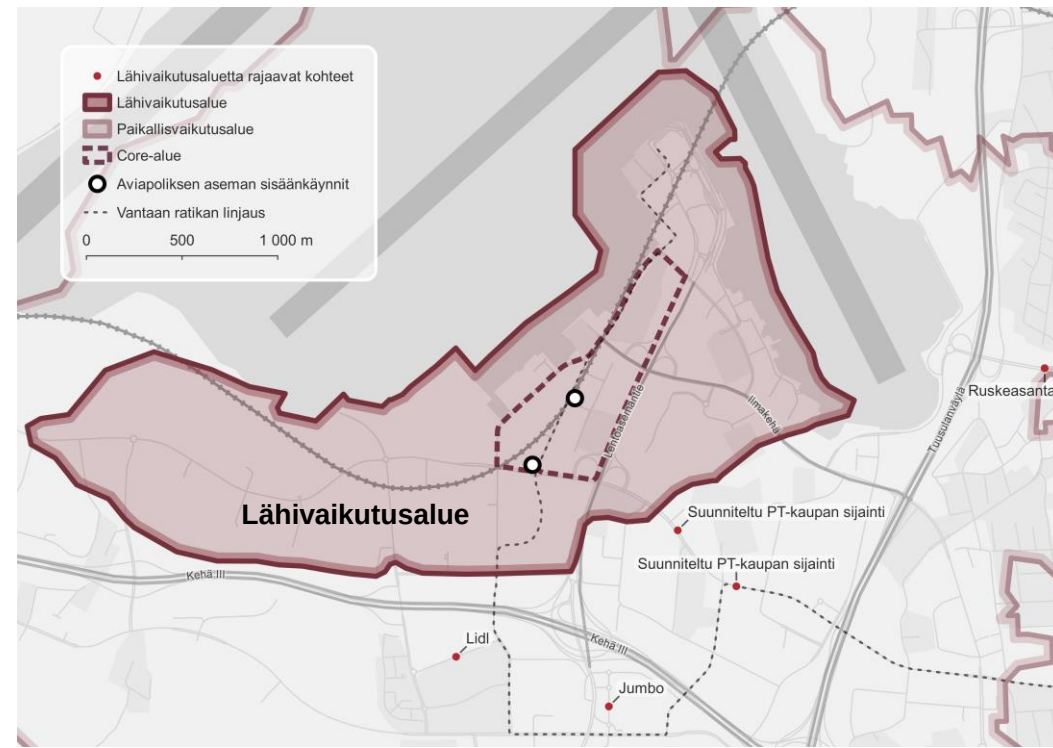
Vaikutusalue kolmella eri tasolla

Core-alueen tulevien liiketilojen potentiaalinen vaikutusalue on jaettu kolmeen tasoon perustuen potentiaalisten toimintojen vetovoimaan houkutella asiakkaita eri alueilta, kilpailutilanne huomioiden.

1. **Core-alueen lähivaikutusalue**, jota rajaavat kaikki lähialueen nykyiset ja suunnitteilla olevat päivittäistavarakaupat.
2. **Paikallisvaikutusalue**, jota rajaavat (seudullisten keskuksien lisäksi) paikalliset kauppakeskukset ja keskustat: Myyrmäki, Tikkurilan keskusta, Kivistön keskusta, Kaari, Malmi, Koivukylä, Korso, Hyrylä, Kerava, Klaukkala.

Paikallisvaikutusalue käsittää käytännössä Aviapoliksen suuralueen.

3. **Laaja seudullinen vaikutusalue**, joka on käytännössä Jumbo-Flamingon nykyinen vaikutusalue. Aluetta rajaavia kilpailijoita ovat seudulliset kauppakeskukset ja keskustat: Mall of Tripla, Helsingin keskusta, Sello, Iso Omena, Itis, Hyvinkään Willa sekä lisäksi Porvoo, Nummela ja Lohja.



Core-alue ja vaikutusalueet	Asukkaat 2019	Työpaikat 2018
1. Lähivaikutusalue*	0	18 700
2. Paikallisvaikutusalue*	18 000	42 200
3. Seudullinen vaikutusalue*	267 800	119 100

*Alueiden asukas- ja työpaikkamäärät sisältäen edelliset tasot

Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2020

Oletukset asukas- ja työpaikkamäärän kasvulle

Core-alueella asukkaita 4 000 ja työpaikkoja 10 000 vuonna 2050

Asukkaat:

- Core-alueelle vuoteen 2029 mennessä 1 000 ja 2050 mennessä 4 000 asukasta
- Muu lähivaikutusalue 2029 mennessä 2 000 ja 2050 mennessä 8 000 asukasta (Muura 5 000 ja Lentoasemantien itäpuoliset lähialueet 3 000)
- Muu Aviapoliksen suuralue 2029 mennessä virallisen ennusteen mukaan ja 2050 mennessä kasvua 16 000 asukasta

Asukkaat	2019	2029	2050	Kasvu 2019-2050
Aviapolis Core	0	1 000	4 000	4 000
Muu lähivaikutusalue	0	2 000	8 000	8 000
1. Lähivaikutusalue yhteensä	0	3 000	12 000	12 000
Muu paikallisvaikutusalue	19 883	24 958	35 883	16 000
2. Paikallisvaikutusalue yhteensä (Aviapoliksen suuralue)	19 883	27 958	47 883	28 000

Työpaikat:

- Koko Aviapoliksen suuralueen kasvuksi on oletettu yleiskaavan mukainen tavoite, jonka mukaan alueella on vuonna 2050 yhteensä 67 000 työpaikkaa. Tämä tarkoittaa kasvua nykyiseen reilulla 25 000 työpaikalla.
- Alueen kaavoittajat ovat ennakoineet myös huomattavasti suurempia lukuja, jopa kaksinkertaisia yleiskaavan tavoitteeseen nähden (34 000 - 57 000 uutta työpaikkaa).
- Core-alueen nykyinen työpaikkamäärä on laskettu ruutudatasta, joten se sisältää myös joitain viereisiä Coren ulkopuolella sijaitsevia työpaikkoja. Työpaikkamäärän kasvusta Core-alueelle on oletettu kasvua 4 400 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä (kaavahankkeet voivat mahdollistaa suuremmankin kasvun).
- Muulla lähivaikutusalueella yhteensä noin 10 000 uutta työpaikkaa, joista pääosa sijoittuu lentokentälle ja pieni osa Lentoasemantien itäpuolelle ja Viinikkalaan.

Työpaikat	2018	2050	Kasvu 2018-2050
Aviapolis Core	5 600	10 000	4 400
Muu lähivaikutusalue	13 100	23 000	9 900
1. Lähivaikutusalue yhteensä	18 700	33 000	14 300
Muu paikallisvaikutusalue	22 909	34 000	11 091
2. Paikallisvaikutusalue yhteensä (Aviapoliksen suuralue)	41 609	67 000	25 391

Vaikutusalueen liiketilojen kysyntään perustuva tilatarve Core-alueella

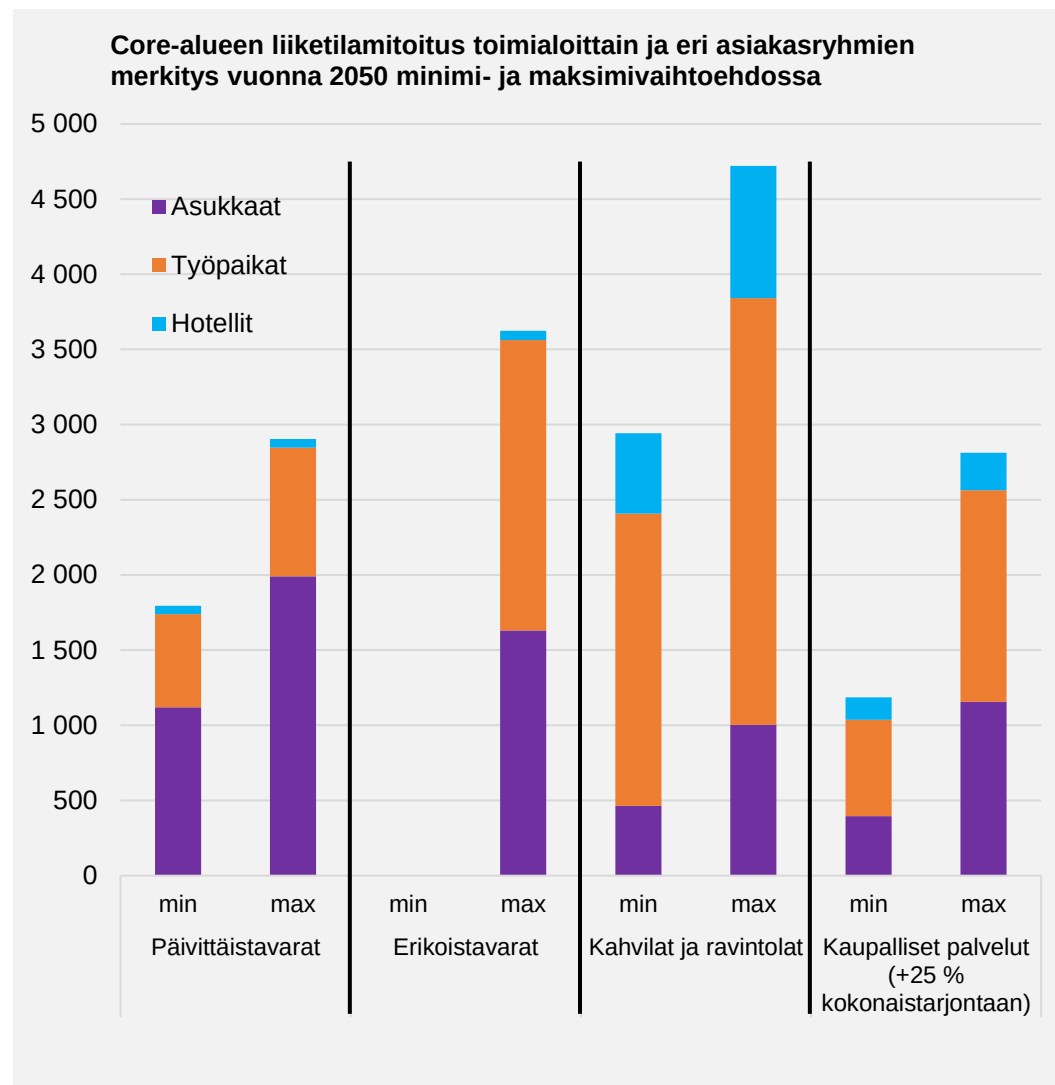
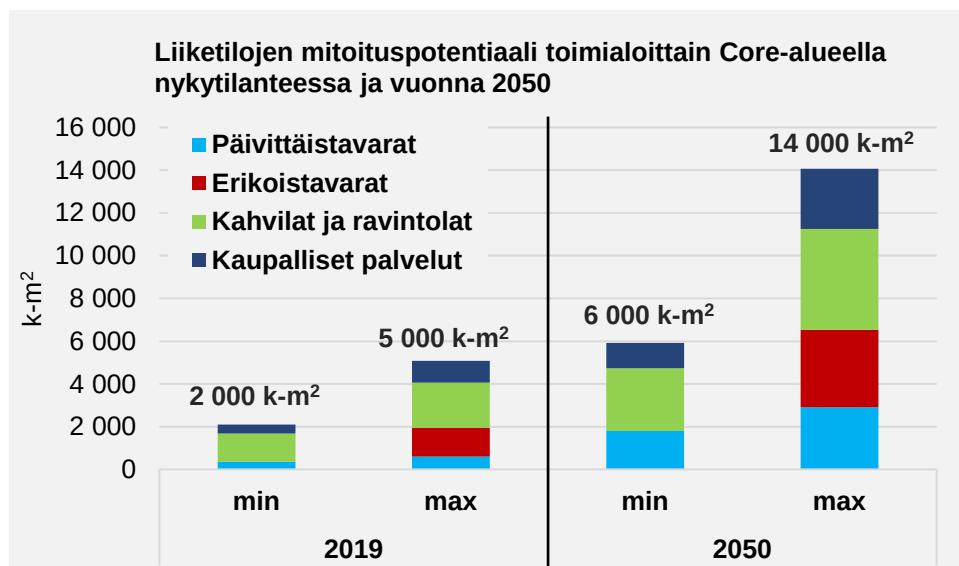
Liiketilaratarve ja eri kohderyhmien merkitys

Laskennallisesti jo nykytilanteessa Core-alueella voisi olla jonkin verran kauppaa ja kaupallisia palveluita. Käytännössä lähialueen tuhannet työpaikat sekä hotellit eivät mahdollista kuin ravintoloita lounastarpeisiin ja kaupallisia palveluita (kauneudenhoito, terveyspalvelut, kuntosalit).

Ostovoimalaskelmat on esitetty tarkemmin raportin liitteissä.

Vuoteen 2050 mennessä Core-alueelle on mahdollista toteuttaa:

- Liiketilaa vähintään 6 000 k-m², jossa mukana yksi lähes 2 000 k-m²:n päivittäistavarakauppa.
- Liiketilaa enintään 14 000 k-m², jossa mukana kaksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa (yhteensä noin 3 000 k-m²). Lisäksi kahviloiden, ravintoloiden ja erilaisten kaupallisten palveluiden tarjonta (esim. liikunta-, hyvinvointi- ja terveyspalvelut) voi kehittyä monipuoliseksi. Erikoiskaupan toteutuminen on epävarmaa.



Aviapolis Core -alueen kaupallinen rooli

Core-alueen rooli suhteessa muihin Aviapoliksen nykyisiin ja tuleviin alueisiin

Jumbon-Flamingon sekä Tammiston erittäin mittavasta tarjonnasta johtuen Core-alueen kauppa ja kaupalliset palvelut keskittyvät **pääosin lähiasukkaiden tarvitsemiin toimintoihin**.

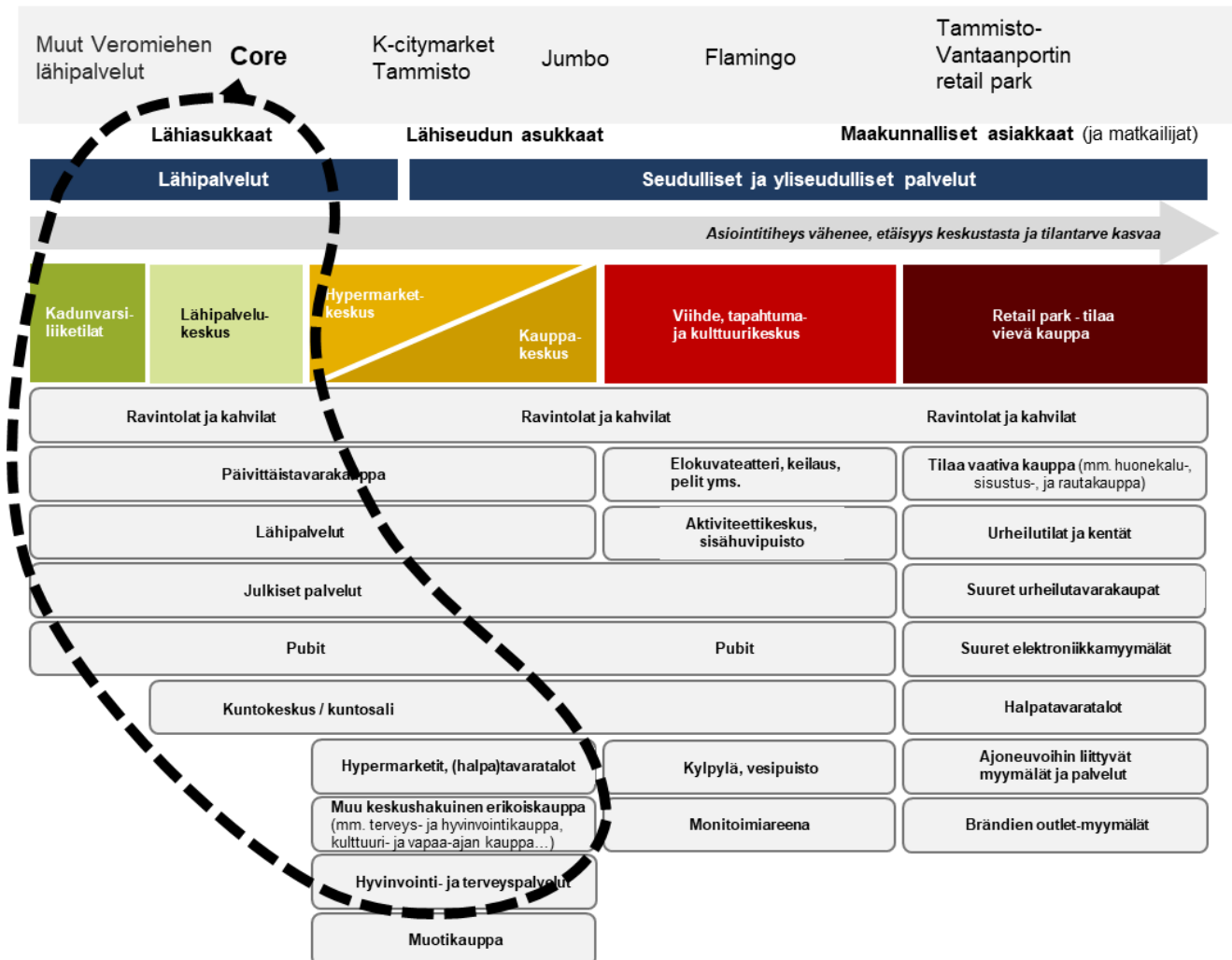
Nopean asioinnin liikkeet toimivat kaupunkimaisessa ympäristössä vastapainona Jumbon kauppakeskuksen sisään avautuville tiloille.

Keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen on suuremmassa mittakaavassa epätodennäköistä, mutta yksittäiset laajaa vaikutusalueetta tavoittelevat **erikoiskaupan yksiköt** ovat mahdollisia.

Kilpailutilanne on kireä, joten **uusia asukkaita** tarvitaan ennen kuin päivittäistavarakaupan ja muiden lähipalveluiden tarjontaa on mahdollista laajentaa suuressa mittakaavassa.

Kaupallisten palveluiden sijoittuminen vaikuttaa myös muiden toimintojen sijoittumiseen alueella. Asukkaat ja työntekijät arvostavat lähipalveluita, asukkaat erityisesti päivittäistavarakauppaa ja työntekijät erityisesti ravintoloita.

Aviapoliksen kaupallisten alueiden asemointi



Aviapoliksen suuralueen uuden toimistotilan tarve vuoteen 2050 mennessä

Aviapoliksen suuralueen toimistokanta kasvoi vuosina 2005-2019 noin 162 000 k-m² (keskiarvona 10 800 k-m² per vuosi).

Samalla ajalla alueen uudistuotanto (uudet rakennukset ja laajennukset) oli 190 000 k-m² (keskiarvo 12 700 k-m²/vuosi). Tämä on yli 60 % koko Vantaan toimistorakentamisesta. Koko suuralueen poistuma on hiukan pienentänyt uudistuotannon vaikutusta. Veromiehen alueella kannan muutos on samaa tasoa uudistuotannon kanssa.

Edellisten 15 vuoden trendin perusteella ja tasaisen rakentamisen tahdilla Aviapoliksen suuralueelle voisi toteutua **vuoteen 2050 mennessä uutta toimistorakentamista noin 300 000 k-m²**. Tämä on noin 15 000 uutta työpaikkaa (20 k-m²/työpaikka).

Yleiskaavassa Aviapoliksen suuralueella varaudutaan 67 000 työpaikkaan vuonna 2050, joka on noin 25 000 lisäystä nykytilanteeseen. Alueen kaavoittajat varautuvat tätäkin suurempaan määrään, kun Aviapoliksen maankäytön potentiaalsiksi työpaikkarakentamisen osalta on kaavailtu jopa 900 000 k-m². Tämä tarkoittaa jopa 57 000 uutta työpaikkaa. Suurimpien työpaikkatavoitteiden toteutuminen vaatisi myös toimistorakentamisen määrän selvää kasvua nykyisestä.

Core-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on jo nyt riittävät kaavavarannot ja hankepotentiaalit uusille työpaikka-alueille. Jotta asumisen määrää saadaan kasvatettua, toimistorakentamisen painopistettä tulisi siirtää nykyistä enemmän alueen pohjoisosaan.

Nykyisiin suunnitelmiin nähden Core-alueen pohjoisosan toimistorakentamista suositellaan tiivistettävän ja eteläosan painottamista asunnoille.

Tulevaisuuden toimistotilatarpeen ennustamisen kannalta on tärkeää huomioida, että tehdyt trendiennusteet perustuvat edellisten 15 vuoden rakentamismääriin. Tämä aiheuttaa toimistojen mitoittamisessa epävarmuutta vuoteen 2050 mennessä.

Toimistojen kysyntää laskevia tekijöitä:

- tilatehokkuuden kasvu k-m²/työntekijä
- etätöiden lisääntyminen ja toimistotilatarpeen yleinen vähentyminen
- etäkokoukset ja lentoliikenteen paluu pitkälläkin aikavälillä (kansainvälisten yritysten tilatarve, konferenssien tilatarve, jne.)
- yritysten sijaintipreferenssien muuttuminen mahdollisten kilpailevien alueiden hyödyksi (esim. saman hintatason kehittyvät alueet lähempänä Helsinkiä: Pasila, edelleen Keilaniemi, jne.)

Toimistojen kysyntää säilyttäviä / kasvattavia tekijöitä:

- Aviapoliksen sijainti nykyistäkin vetovoimaisempi tulevaisuudessa (ympärille tiivistä kaupunkia, asuntoja, palveluita, paranevat joukkoliikenneyhteydet, jopa lentorata)
- Työn monipaikkaisuus yleistyy, esim. satelliittitoimisto keskustan ulkopuolella
- Yhteisölliset "coworking" ja muut toimistohubit
- Pääkaupunkiseudun ruuhkien lisäys, Aviapoliksen sijainti paranee

Aviapoliksen suuralue, toimistorakentamisen trendiennuste

Uudistuotanto, keskiarvo k-m ² /vuosi	Tuotanto, k-m ²		
	2020-30	2020-2040	2020-2050
10 000*	100 000	200 000	300 000
Toimistokanta 2019, k-m ²	Toimistokanta, k-m ²		
	2030	2040	2050
388 000	488 000	588 000	688 000

*Edellisten 15 vuoden uudistuotannon keskiarvo, poistuma huomioitu



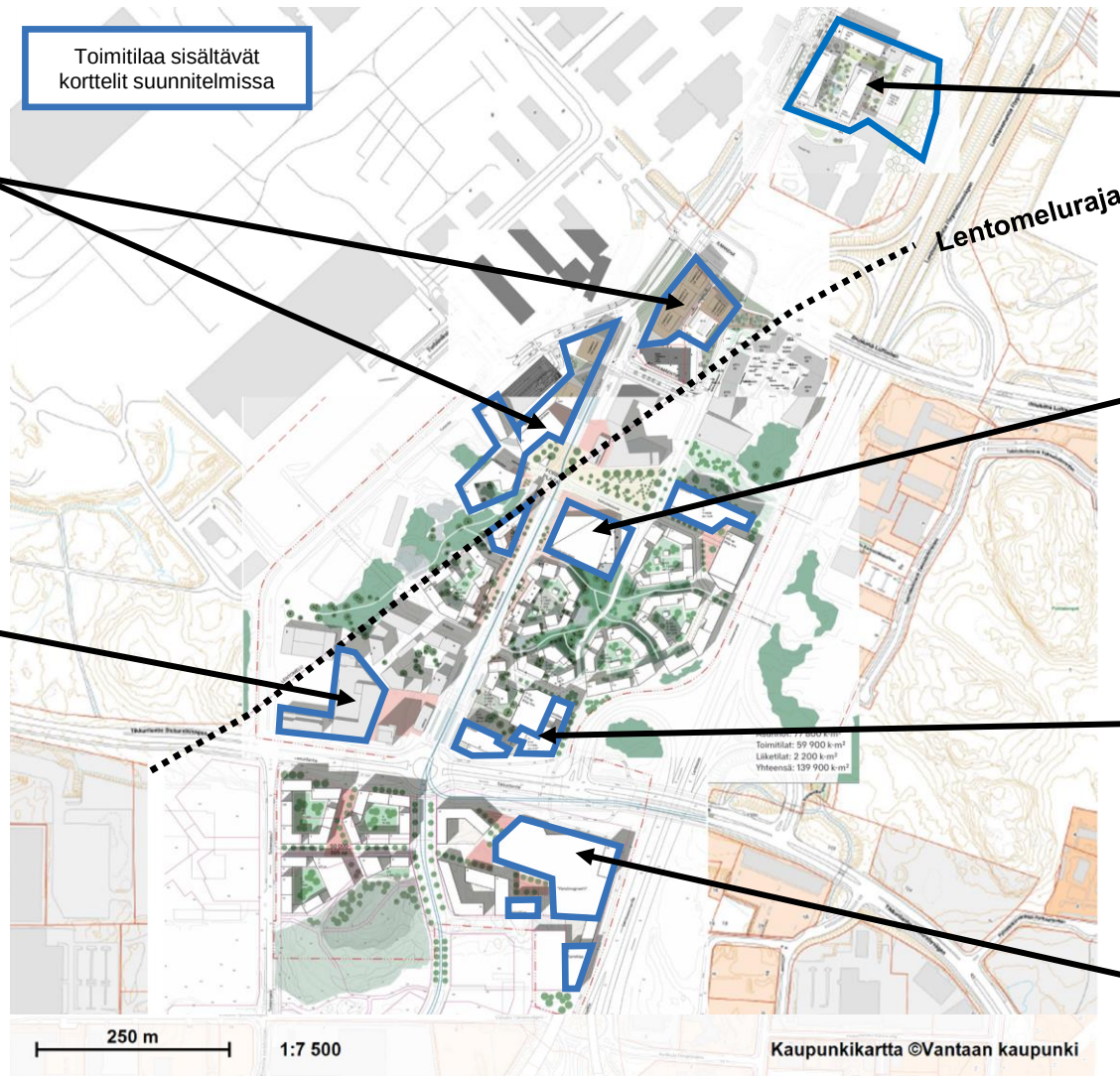
Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet
2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu
3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi
4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä
5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050
6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

Core-alueen nykyiset suunnitelmat antavat hyvän pohjan kehittää uutta keskusta-aluetta

Pohjoinen korttelikokonaisuus kannattaa suunnitella mahdollisimman **tehokkaaksi toimisto- ja hotellikortteliksi**, jossa katutason toiminnot avautuvat myös ulkopuolisille käyttäjille. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa myös **kokous-, kuntosali- ja terveyspalveluita**. Kaupallisessa mielessä sijainti ei ole yhtä hyvä kuin eteläinen Aviapolis.

Eteläinen korttelikokonaisuus on luonnollinen **lähipalvelukeskuksen** paikka, vaikka sijaitseekin koko Aviapoliksen alueen reunalla. Kortteli ympäröivän **lähiasutuksen määrää on tärkeää lisätä** ja sijoittaa uusia toimintoja myös korttelin etelä- ja länsipuolelle vahvistamaan asiakasvirtoja. Vireillä oleva asemakaava mahdollistaa riittävän määrän liiketiloja (kaksikerroksisen liikerakennus 5.350 k-m², esim. supermarket ja etumyymälät sekä kaupallisia palveluita 2. kerrokseen) sekä kadunvarren liiketiloja.



Ilmakehän pohjoispuolen alueet ovat syrjässä Coren ydinalueilta, mutta erinomaisia toimitilarakentamisen paikkoja **Tietotie 11 suunnitelman mukaisesti**.

Ilmailumuseolle kaavailtu tontti on alueen keskeisimpiä. Se **kannattaa rakentaa museota tehokkaammin**. **Asuminen ja kadunvarren liiketilat** aktivoisivat koko aluetta enemmän kuin pelkkä museo, jossa enintään 100.000 kävijää vuodessa. **Ilmailumuseo kannattaisi sijaita Coren pohjoisreunassa**.

Coren ytimessä lentomelurajan eteläpuolella (ja Muuran pohjoisosissa) tulee **lisätä asuntorakentamista, tarvittaessa vähentämällä toimistojen rakentamista**.

Tontin kanssa ei kannata kiirehtiä, vaan jättää tulevaisuuden joustavaksi potentiaaliksi 5-10 vuoden päähän. Tontille kannattaa mahdollistaa esim. **tapahtumatoimintoja ja erikoiskauppaa**.

Karttopohja: Vantaan kaupunki, Inaro/LAK, Sarc/Aviapolis pohjoinen, S&H/Tietotie 11

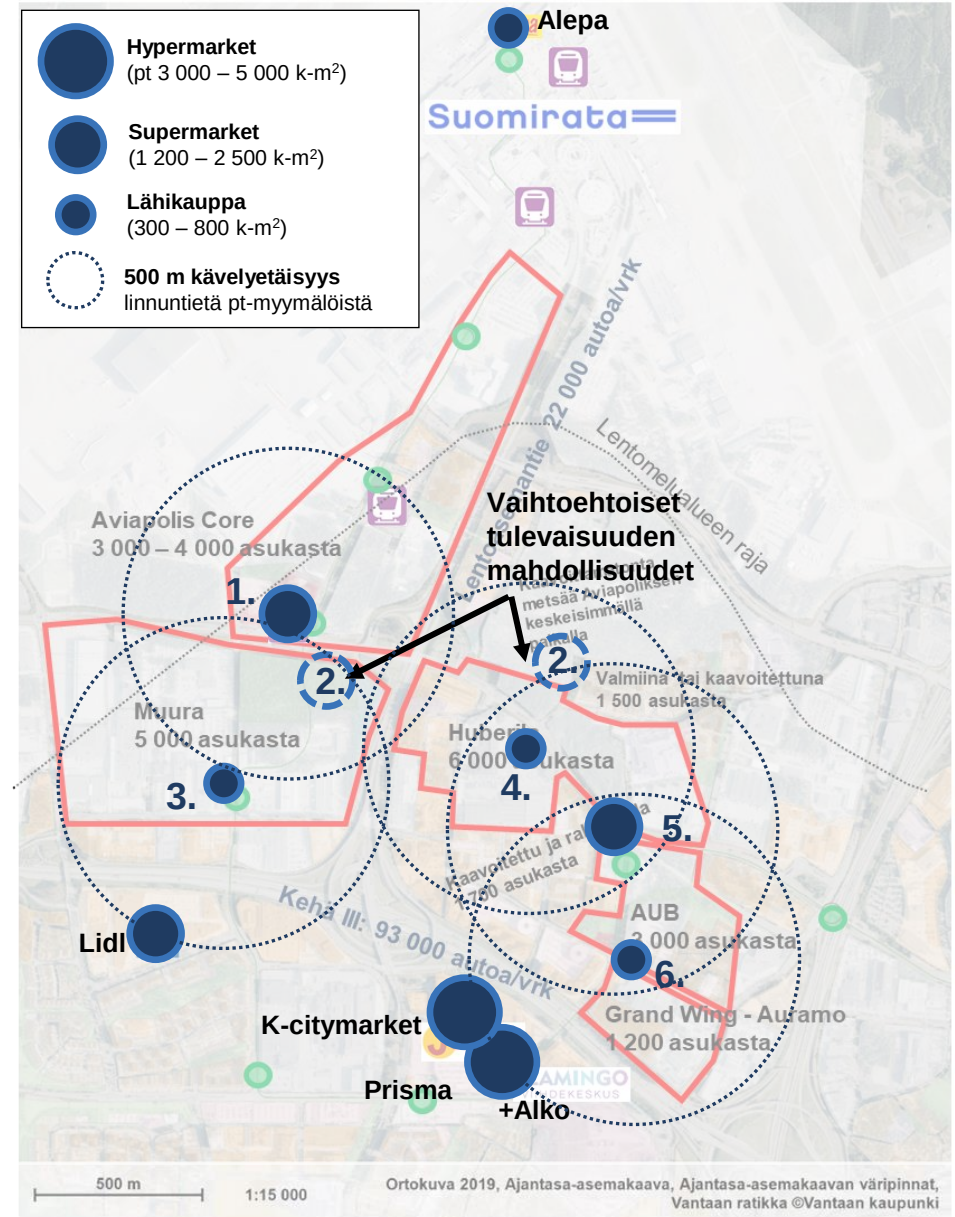
Päivittäistavarakaupan verkosto muodostuu tiheäksi Veromiehen alueella

Päivittäistavarakaupan osalta tässä on esitetty suositukset koko Veromiehen verkoston osalta. Alueelle on mahdollista lopputilanteessa sijoittaa melko tiheä myymälöiden verkosto, joka takaa lähipalveluiden hyvän saavutettavuuden. Kaikkien Veromiehen tulevien asukkaiden kävelyetäisyydelle (500 m) on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa.

Aviapolis Eteläinen on luonnollinen suuremman supermarket-tasoisin kaupan ja palvelukeskittymän paikka, joka palvelee Core-alueen lisäksi erityisesti Muuraa. Silti **Muuran ratikkapysäkin** yhteyteen voidaan sijoittaa pienempi lähikauppa. **Veromiehen itäosissa** on tulevaisuudessa jopa 14 000 asukasta, joten alue tarvitsee myös lähipalveluita ja mahdollistaa supermarket-kokoluokan myymälän. Alueelle on vuoden 2050 tilanteessa mahdollista sijoittaa myymälät Annefredin ratikkapysäkin yhteyteen, Huberilaan sekä mahdollisesti myös Grand Wingiin.

Riippuen tulevista asukasmääristä Veromiehen alueelle voidaan sijoittaa myös kolmas supermarket-kokoluokan myymälä joko Huberilan tai Muurlan pohjoisosiin. On tärkeää huomioida myymälöiden ajallinen vaiheistus siten, että ylitarjontaa ei synny alkuvuosina ja myymälöillä on kannattavan liiketoiminnan edellytykset. **Ensin on järkevää mahdollistaa lähikaupat ja myöhemmin supermarket-kokoluokan myymälät.** Kokonaismoitospotentiaali Veromiehen alueelle:

Sijainti	Päivittäistavarakaupan koko, k-m ²	
	VE1	VE2
1 Aviapolis core eteläinen	2 000	2 000
2 Muuran pohjoisosa tai Huberilan pohjoisosa		2 000
3 Muuran ratikkapysäkki	500	300
4 Huberila	1 000	500
5 Annefred ratikkapysäkki	2 000	2 000
6 Grand Wing/AUB	500	300
Yhteensä	6 000	7 100



Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle

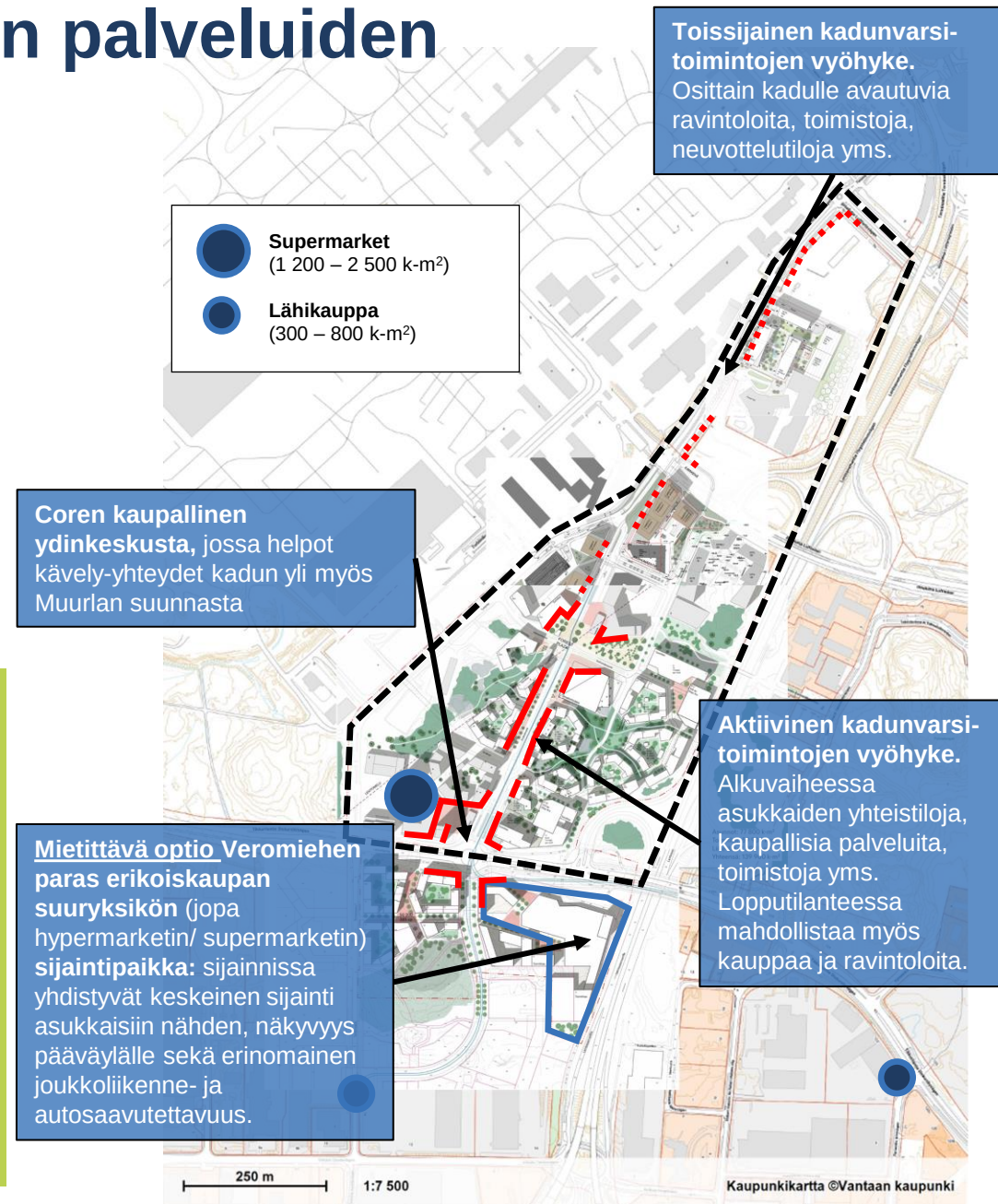
Erikoistavarakaupan sijaintipaikkana Core tai muu Veromiehen alue ei ole potentiaalinen johtuen Jumbosta ja Tammisto-Pakkalasta. Paras mahdollinen suuremman erikoiskaupan sijaintipaikka on Aviapoliksen juna-aseman ja Lentoasemantien välissä. Yksittäisiä pieniä erikoisliikkeitä voi sijoittua supermarkettien yhteyteen (esim. apteekki, optikko, lemmikkieläinkauppa, luontaistuotekauppa) tai muualle keskeisiin kadunvarsisijainteihin.

Johtuen Aviapoliksen erikoisluonteesta merkittävänä toimistokeskittymänä, suuri osa **ravintoloista** sijoittuu toimistojen yhteyteen palvelun pääosin työntekijöitä. Alueen elävyyden kannalta on suositeltavaa mahdollistaa myös kaikkien muiden asiointi talon ulkopuolelta sekä avautuvuus kadulle.

Päivittäistavarakauppa ja muut vilkkaat paikat houkuttelevat **myös ravintoloita ja kaupallisia palveluita** lähelle. Suurin osa näistä sijoittuu katutasoon. Ylempiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa isompia tiloja vaativia kaupallisia palveluita, kuten lääkäriasema ja kuntosalit.

Mitoituspotentiaali Core-alueelle:

- **Erikoiskauppa** katutasoon noin 1 000 – 2 000 m² pääosin päivittäistavara-kaupan yhteyteen (ilman seudullisia yksiköitä)
 - **Kahviloita ja ravintoloita** katutasoon 3 000 - 4 000 m², joista suuri osa keskittynyt toimisto- ja hotellikohteisiin
 - **Kaupallisia palveluita** kadun varren liiketiloihin vähintään 1 000 m²: pienempiä kauneuden- ja terveyden yksiköitä (kauneushoitola, parturi-kampaamo) sekä toimistotyyppisiä liiketiloja (kiinteistönvälitys, isännöinti yms). **Lisäksi alueelle voi toteutua useampia laajempaa Aviapoliksen toimitila-alueita palvelevia kaupallisia palveluita erityisesti toimisto- ja hybridikortteleiden 2. kerrokseen** (kuntosalit, lääkäriasemat)
- Yhteensä Core-alueelle katutasoon lopputilanteessa 5 000 – 7 000 k-m² erikoiskauppoja ja kaupallisia palveluita (sekä lisäksi pt-kauppa)



Julkiset palvelut sekä liikunta- ja kokoontumistilat

Julkisista palveluista erityisesti **kirjasto, nuorisotilat** (ja niiden yhteydessä sijaitsevat pienet liikuntatilat) ja **yhteis palvelupiste** sopivat osaksi muuta kadunvarren liiketilakokonaisuutta. Nämä toiminnot houkuttelevat paljon asiakasvirtaa myös muille kaupallisille palveluille ja luovat elävää katutilaa, joten ne ovat suositeltavia toimintoja Core-alueelle. Mahdollisia sijainteja ovat Aviapolis eteläinen –kaavahanke, Aviapolis pohjoinen -kaavahanke tai Ilmailumuseolle kaavaillun tontin katutaso.

Päiväkodit kannattaa sijoittaa osaksi kadunvarren toimintoja elävöittämään katukuvaa, mutta sijoittaen ne pääosin Aviabulevardin ydinalueen ulkopuolelle.

Suuremmat julkiset palvelut, kuten **oppilaitokset, sisäliikuntatilat, uimahalli, sairaala/terveyskeskus ja virastot**, soveltuvat hyvin Core-alueen reunoille tai välittömään läheisyyteen kävelyetäisyydelle juna-asemista. Monet näistä toiminnoista ovat paljon ihmisiä houkuttelevia, ja siten Core-alueelle toivottavia. Ko. toiminnoille ei kuitenkaan saa mahdollistaa liian pitkää julkisivua Aviabulevardin ytimeä, sillä ne muodostavat epäaktiivista katutilaa. Oppilaitosten (lukio, yliopisto- / ammattikorkeakoulu) liikunta- ja kokoustilat on hyvä mahdollistaa myös muiden käyttöön iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina.

Messu-, tapahtuma- ja kokouskeskukset ovat suuri potentiaali Aviapoliksen tai lentoaseman juna-asemien läheisyydessä.

Liikuntatilat vaativat enemmän tilaa eivätkä tapahtumatilojen tapaan hyödy yhtä paljon lentokentän läheisyydestä. Siksi niille erinomainen sijaintipaikka on Tikkurilantien varressa Core-alueesta länteen lentomelualueella. Pienempiä liikuntatilojen, kuten kuntosaleja, voi sijoittaa toimitilarakennuksien toiseen kerrokseen osaksi Coren ydintä.

→ Erityisesti koulut ovat tärkeitä asuinalueen maineen ja houkuttelevuuden kannalta. Alueelle soveltuisi hyvin kansainväliset koulut.

Kansainvälinen ja yliseudullinen yleisömagneetti:
esim. monitoimi- / urheiluareena / messukeskus. Myös mahdollinen kv. oppimiskampus.

Ilmailumuseo pohjoisosiin lähemmäs lentoasamaa

-  Mahdollinen lukion tai oppimiskampuksen paikka
-  Mahdollinen yleisömagneetti

Oppilaitos, liikuntatiloja

Erityisesti paikallinen yleisömagneetti

- Elämyskeskus
- Tapahtumakeskus
- Liikuntakokonaisuus

250 m 1:7 500 Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Suosituksset

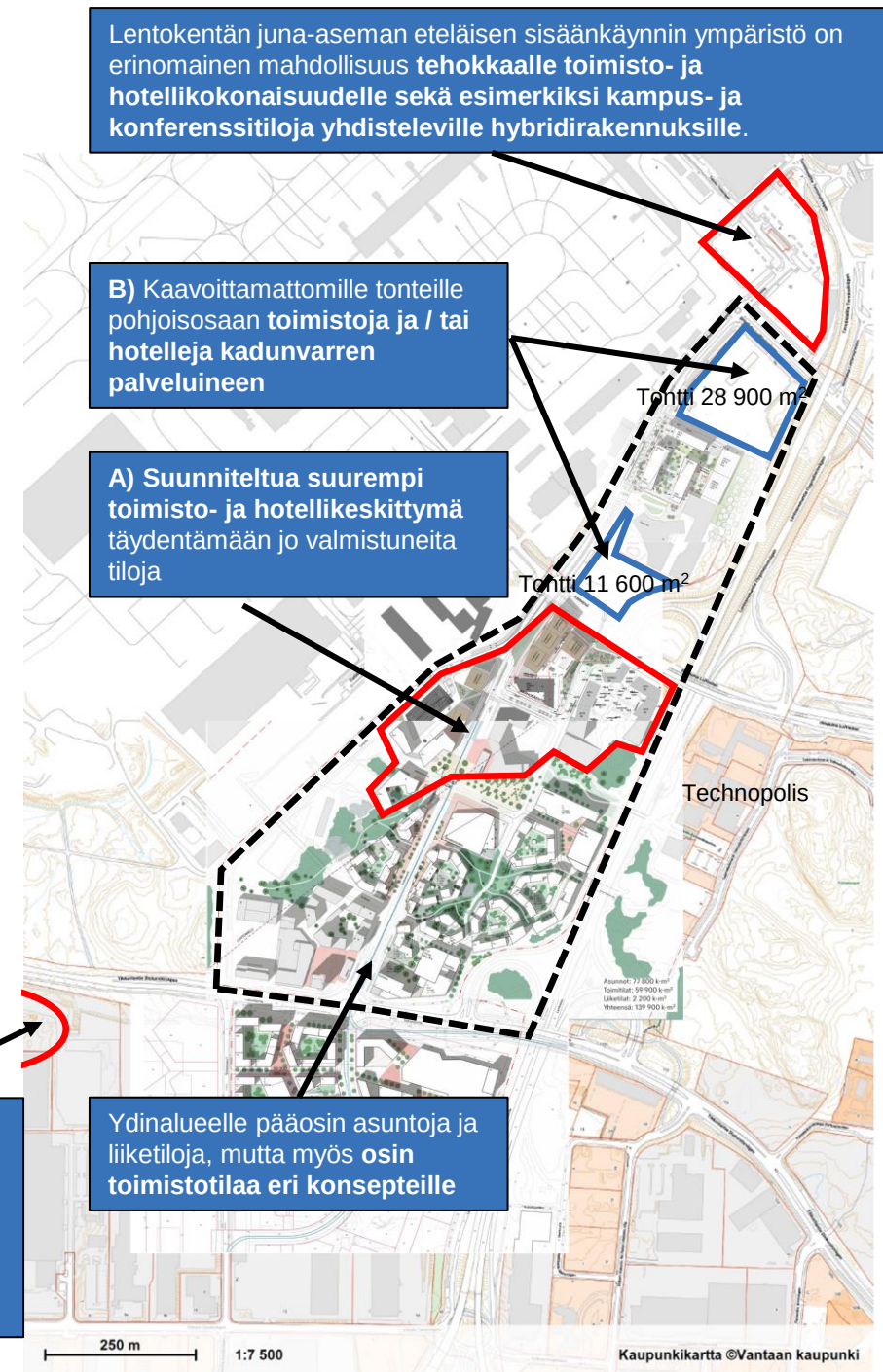
Toimistot, hotellit ja muut toimitilat

Toimistot ja hotellit ovat Core-alueen pohjoisosan sekä koko muun Veromiehen ja lentokentän alueen ydintoimintoja, ja niiden lisääminen kannattaa mahdollistaa.

A) Aviapolis Pohjoinen ja Mondo kaava-alueiden nykyiset toimisto- ja hotellisuunnitelmat ovat hyviä, mutta alue tulee suunnitella vielä tiiviimmin ja kasvattaa tehokkuutta. Näin pystytään muodostamaan Aviabulevardin ”kauppakadulle” pohjoinen ankkurialue.

B) Nykyisen Finnairin pääkonttorin ja suunnitellun Tietotie 11 hankkeen täydentäminen uusilla toimitilakortteleilla tyhjille tonteille

Kaupallisten palveluiden toimintaedellytysten parantamiseksi Core-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kannattaa tutkia **mahdollisuudet tiiviin kaupunkimaisen asumisen lisäämiseksi** (lentomelualueesta johtuen painottuen eteläosiin). Tälle alueelle osaksi asumisen kortteileita voi syntyä myös esimerkiksi coworking-tyyppistä toimitilaa osaksi kadunvarren liiketilakokonaisuutta levittäytyen 2. kerrokseen.



Yhteenvedo Coren mitoitusmahdollisuuksista: nykyisten 54 000 m² lisäksi uutta jopa 450 000 k-m²

Coren liiketilatarve on 6 000 – 14 000 k-m² (kauppa, ravintolat ja kaupalliset palvelut). Lopputilanteessa vuoteen 2050 mennessä määrä on lähempänä vaihteluvälin ylärajaa.

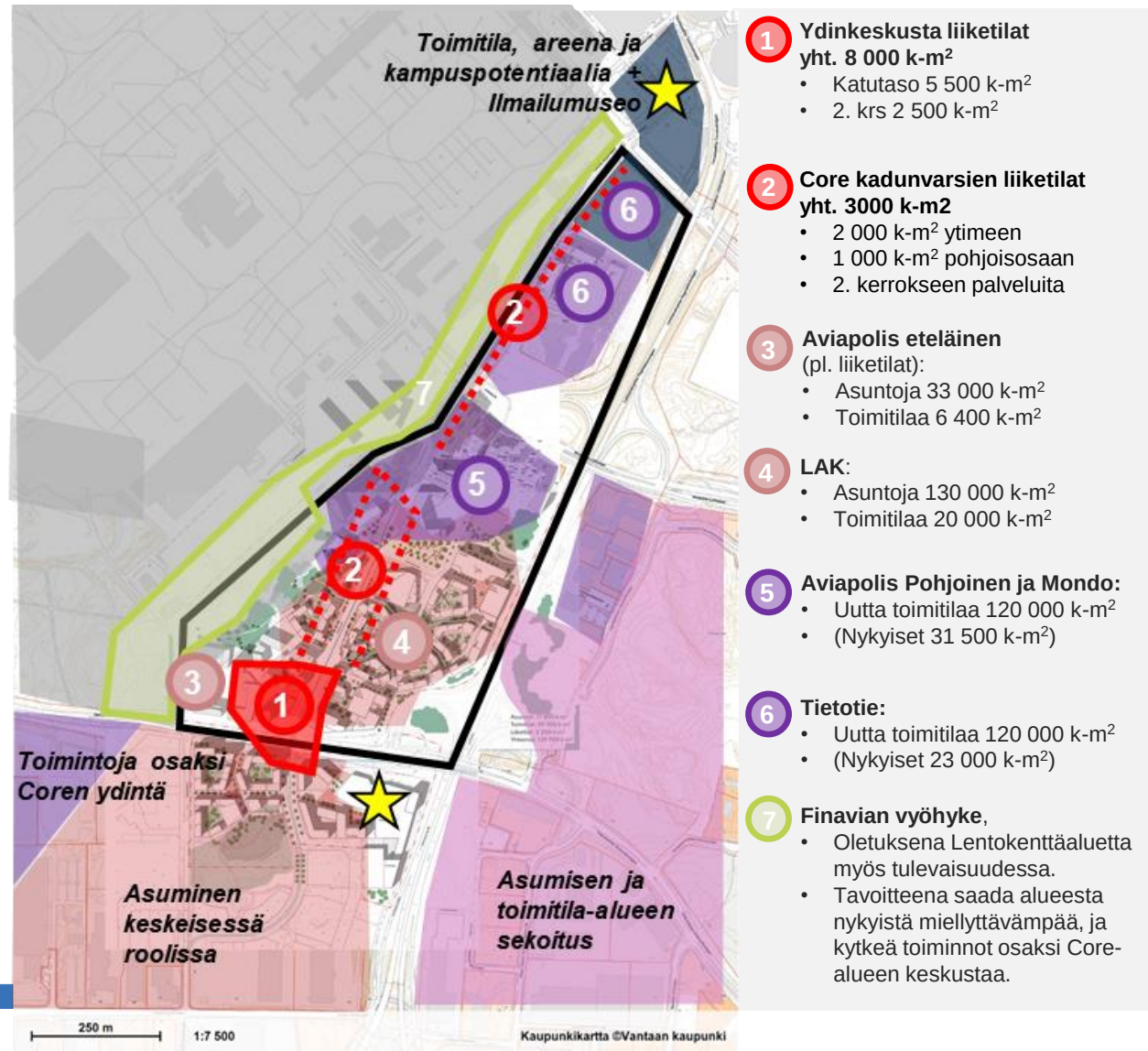
Liiketilojen suositukset vuonna 2050:

- **Kaupalliseen ydinkeskustaan** 5.500 k-m² kauppaa ja kaupallisia palveluita katutason liiketiloihin olettaen, että ankkurina on supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa. Tämän lisäksi 2. krs voi sijoittua muuta liiketilaa, esim. terveys- ja liikuntapalveluita. Coworking-tyyppiset toimistot ovat myös mahdollisuus.
 - **Muualle alueen katutasoon** voi lisäksi sijoittaa jopa 2 000 k-m² kaupallisia palveluita sekä ravintoloita, erityisesti juna-aseman sisäänkäyntien välisiin kivijalkoihin.
 - **Pohjoisosassa** katutason liiketilat sijoittuvat toimisto- ja hotellirakennuksien yhteyteen. Lisäksi yläkerroksiin on mahdollista sijoittaa toimistotyyppisiä kaupallisia palveluita.
- Liiketilaa yhteensä 7 000 – 9 000 k-m² katutasossa ja lisäksi kaupallisia palveluita rakennusten yläkerroksissa jopa 5 000 k-m²

Toimistoja ja hotelleja nykyisin yhteensä 54 000 k-m², hankkeita ja potentiaalia noin 270 000 k-m².

Asuntoja Aviapolis eteläinen 33 000 k-m² ja LAK-suunnitelman alueelle jopa 130 000 k-m².

Suosituksset liiketilojen sekä muiden toimintojen sijoittamiseksi Core-alueelle



Suosituksset

Väliaikaiset toiminnot

Aviapoliksen tuleva keskusta-alue kehittyä seuraavien vuosikymmenien aikana ja tuo runsaasti mahdollisuuksia myös tilapäisille toiminnoille, jotka osaltaan luovat uudelle alueelle tunnettuutta ja kasvattavat vetovoimaa.

Aviapolis X avaa jo syksyllä 2021 (alle 200 m², kapasiteetti n. 50 henkilöä) :

- Tila on tarkoitettu Vantaan kaupungin omille toiminnoille, kokouksille, kulttuuritapahtumille ja esim. ratikan esittelylle. Mahdollisesti myös alueen yritysten käyttöön.
- Tavoitteena on tuoda aktiviteetteja alueelle ja edistää Aviapoliksen näkyvyyttä, monikäyttöinen ja väliaikainen tila, paikka kohtaamisille, tapahtumille, kulttuurille, mahdollistaa audiovisuaaliset kokemukset.

Muita mahdollisia väliaikaisia toimintoja Aviapolis Coren ytimeen:

- **Väliaikainen päivittäistavarakauppa** konttiratkaisuna on mahdollisuus, jos päivittäistavarakaupan hankkeet viivästyvät alueella.
- **Konttiravintolat**
- **Väliaikainen tapahtuma-alue** ennen alueen rakentumista (vrt. Hernesaaren ranta, Vehkalan festarialue)
- **Skeittipuisto, padelkentät ja ulkokuntosali**
- Metsää hyödyntävä **seikkailupuisto**, joka voi jäädä myös pysyväksi

Sörnäisten rannan kuntosali ja padelkentät sekä konttiravintolat (kuva: www.rautaranta.fi)



SEIKKAILUPUISTO KORKEE PALOHEINÄ

Pakilantie 124, 00670 Helsinki p. 050 3519 190
(aukioloaikoina)

KORKEE Paloheinä on vuonna 2017 avattu seikkailupuisto, josta löytyy mm. yli 700 metriä vaijeriliukuja sekä 15m Basehyppy! Korkee Paloheinä sijaitsee Helsingin keskustuon laidalla Paloheinän majan vieressä. Puistoon on erinomaiset liikenneyhteydet. Tervetuloa viihtymään!

- ✓ 9 LATVARATAA
- ✓ LASTEN SEIKKAILUMETSÄ
- ✓ HYVIN PALVELEVA KAHVIO MAJALLA
- ✓ OHJATTUA GEOKÄTKÖILYÄ
- ✓ METSÄJOOGA
- ✓ SAUNATILAT
- ✓ KOKOUSTILA
- ✓ POLTTARIT
- ✓ YKSITYISTILAISUUDET
- ✓ YRITYKSET

Seikkailupuisto Korkeen toiminnot
(kuva: www.korkee.fi)

Aviapolis X



Suosituksset

Pysäköinnin toteuttaminen Core-alueella

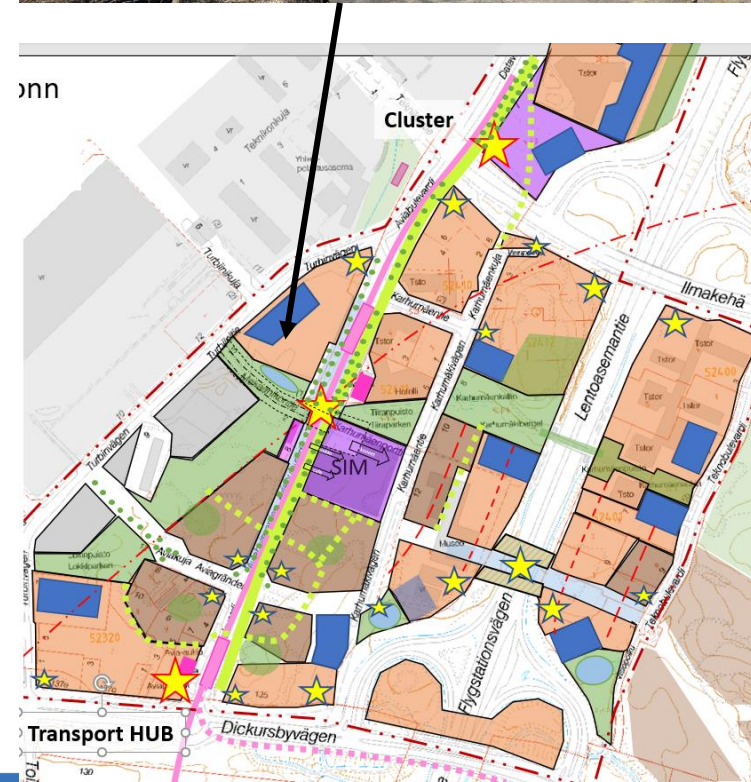
Lentokenttäalue-Aviapolis on Suomen suurin pysäköintialue. Lentomatkustajien (pitkäaikais)pysäköinnin myötä pysäköinti on myös merkittävää liiketoimintaa. Core-alueen pohjoisosissa ja lentoaseman juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin ympärillä on nykyisin Finavian laajat kenttäpysäköintialueet. Alue on erittäin potentiaalinen tehokkaan rakentamisen alue, mutta poistuvien pysäköintipaikkojen tilalle tarvitaan uusia pysäköintipaikkoja lentokenttää ja uutta rakentamista varten.

Core-alueen ytimen pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi yhteisissä pysäköintilaitoksissa. Tämä on hyvä lähtökohta joustavuuden ja kustannustehokkuuden lähtökohdista kunhan varmistetaan, että erityisesti asuinkortteleiden pysäköintipalvelun taso pysyy riittävällä tasolla. Lähin pysäköintihalli on oltava riittävän lähellä pysäköinnin käyttäjää. Korttelikohtainen, esimerkiksi pihakannan alle toteutettava, pysäköinti voi tapauskohtaisesti olla myös järkevä mahdollisuus. Vaikka alue voi tulevaisuudessa olla suosittu myös autottomien keskuudessa, tulee riittävien ja toimivien asukaspaikkojen määrä turvata. Esimerkiksi Kivistössä riittämättömät pysäköintipaikat ovat heikentäneen asuinalueen mainetta.

Alueella kannattaa optimoida vuorottaispysäköintiä, koska asuminen, toimistot ja muut toiminnot, jopa lentokenttäpysäköinti, mahdollistavat sen. Kaikissa Core-alueen asunto- ja toimitilahankkeissa pysäköinti on merkittävä kustannus hankekehittäjille. Vuorottaiskäytön optimointi yhteisissä pysäköintilaitoksissa ja siten turhien pysäköinti-investointien välttäminen on hyvä lähtökohta. Pysäköinnin alueellinen kokonaissuunnittelu on joka tapauksessa välttämätöntä myös yleisen pysäköinnin toimivuuden kannalta.

Alueellisen, esimerkiksi kaupungin hallinnoiman, pysäköintijärjestelmän käyttöönotto tehostaisi huomattavasti pysäköintiä ja mahdollistaisi kohtuuhintaisen autopaikan asukkaille ja työntekijöille.

Lisäksi alueen palveluiden käyttäjille ja vierailijoille tulee mahdollistaa sopiviin paikoihin kadunvarsipysäköintiä. Kadunvarren pikapysäköintipaikoista hyötyvät erityisesti kadunvarsiliiketilat. Supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa vaatii asiakaspaikkoja myymälän viereen.



Suunnitellut
pysäköintitalot
sinisellä

Jatkoaskeleita Core-alueen kaavoitukseen ja suunnitteluun

Alueella on tärkeä rooli Vantaan kehittämisessä. Siitä on mahdollista muodostaa jopa Vantaan tiiveimmin rakennettu alue, jossa luonto on kuitenkin lähellä. Erinomainen ja yhä paraneva saavutettavuus, lentokentän läheisyys ja viereiset seudulliset kaupan palvelut tekevät alueesta erittäin kiinnostavan kehityskohteen. Vastaavaa sijaintia ei ole missään muualla Suomessa.

Nykyisestä väljästi rakennetusta yritysalueesta muodostuu osapuolten hyvällä yhteistyöllä vetovoimainen kaupunkimainen alue, jossa on nykyisestä poiketen miellyttävä ympäristö ja uutta urbaania asumista ja palveluita. Core-alueesta on tarkoitus kehittää Veromiehen alueen vetovoimaisin keskustamainen alue.

Tässä selvityksessä on esitetty kehitysideoita edellä mainittujen kaupunkisuunnittelun tavoitteiden vahvistamiseksi.

Kaavoitukseen tulevien alueiden **rakennus-
tehokkuutta kannattaa kasvattaa** siten, että alueelle mahdollistetaan tiivistä kaupunkimaista rakentamista. Tavoitteena on saada mahdollisimman paljon asukkaita ja työpaikkoja, jotka parantaisivat myös liiketilöiden potentiaalia.

Lentomelualueen eteläpuolelle on **tärkeää keskittää mahdollisimman paljon asukkaita**, sillä näin varmistetaan parhaiten mahdollisimman paljon käyttäjiä alueen tuleville palveluille. Liikennemelualueen haittoja voi vähentää nopeusrajoituksilla ja uusilla tiemateriaaleilla. Tulevaisuuden haittana tulee olemaan lähinnä rengasmelu.

Ilmailumuseolle kaavailtu tontti kannattaa rakentaa nykyistä suunnitelmaa tehokkaammin keskustamaiseksi asuinkortteliksi. Ilmailumuseon paikka voisi olla lähempänä Lentoasemaa esimerkiksi osana tulevia toimitilakortteleita Coren pohjoisosassa tai suoraan lentoaseman läheisyydessä (esimerkiksi tekemällä sopivia kiinteistövaihtoja).

Muuran pohjoisosien ja Huberilan länsiosien tulevat asuinalueet kannattaa myös kytkeä mahdollisimman saumattomasti miellyttäviin, tavanomaisista silta-rakenteista poikkeaviin, kulkuyhteyksiin Core-alueelle.

Lentomelualueen pohjoispuolella erityisesti Aviapoliksen juna-aseman pohjoisen sisäänkäynnin ympärillä kannattaa mahdollistaa **erittäin tiivis toimistokeskittymä, jossa myös hotellit ja kadunvarren liiketilat** ovat tärkeä osa kokonaisuutta ja aktiivista kaupunkikuvaa.

Yleisesti ottaen alueen **asemakaavojen tulisi olla toiminnoiltaan joustavat**, jotka kannustavat tehokkaaseen rakentamiseen Core-alueella. Esimerkiksi hotellien ja toimistojen toteutuminen on riippuvainen markkinatilanteesta, joten näiden alueelle hyvin sopivien kaupunkimaisten toimitilojen mitoitus tulisi mahdollistaa joustavilla kaavamerkinnoilla.

Aviobulevardille juna-aseman sisäänkäyntien väliselle alueelle kannattaa pyrkiä **keskittämään kadunvarren liiketilöitä mahdollisimman yhtenäiseksi vyöhykkeeksi**. Kadunvarren liiketiloihin **täytyy alkuvaiheessa sallia myös muuta toimintaa kuin myymälätilat**, sillä alueelle ei alkuvuosina ole riittävästi kysyntää kuin rajalliselle määrälle kaupallisia

palveluita. Asukkaiden yhteistilojen, toimistojen ja joissain tapauksissa myös asumisen sijoittaminen kadunvarren liiketilaan on perusteltua kunhan fyysiset ratkaisut eivät sulje pois tulevaisuuden kehittämistä.

Alueen kehittyminen on pitkäaikainen prosessi. Alkuvaiheessa kysyntä kaupallisille palveluille on vähäistä. Olemassa olevat työpaikat auttavat jonkin verran, mutta Coren kaupallisen tarjonnan menestys vaatii tuhansia uusia asukkaita kävelyetäisyydelle. **Core-alueen ja Muuran kerrostalokorttelien kaavoituksen ja toteutuksen priorisointi voisi nopeuttaa palvelurakenteen kehitystä.** Toteutuksen vaiheistus ja tiiviys on suunniteltava huolella etukäteen

Väliaikaisten ja siirrettävien **konttimyymälöiden ja tapahtumien salliminen** Core-alueella lähivuosina kannattaa joustavasti hyödyntää.

Julkisten ja yhteisöllisten palveluiden, kuten modernin kirjaston ja yhteiskäyttötilojen, sijoittaminen Core-alueelle Aviobulevardin varrelle edesauttaisi alueen kehittymistä aktiiviseksi keskustaluueeksi. Myös mahdolliset oppilaitokset kannattaa sijoittaa lähelle Coren juna-asemia.

Core-alueen pysäköinnissä vuorottaiskäytön optimointi yhteisissä, esimerkiksi kaupungin hallinnoimissa, pysäköintilaitoksissa ja siten turhien pysäköinti-investointien välttäminen on hyvä lähtökohta. Pysäköinnin alueellinen kokonaisu-suunnittelu on joka tapauksessa välttämätöntä yleisen pysäköinnin toimivuuden kannalta.

Aviapolis Core -alueen toteutuminen yhteistyössä kaupungin, maanomistajien ja yritysten välillä

Vantaan kaupungin ja Aviapoliksen alueen toimijoiden yhteinen tavoite on, että Coresta ja muusta Aviapoliksen keskustasta tulisi mahdollisimman veto-voimainen asukkaille ja yrityksille.

BRÄNDÄYS

Alueen kehittämisessä tarvitaan kaikkien osapuolten panostusta: kaupungin, maanomistajien ja alueella toimivien yritysten. **Vantaan kaupungilla on tärkeä koordinoiva rooli alueen brändin muodostamisessa. Alueen brändi on muodostettava ja ylläpidettävä ensisijaisesti maanomistaja- ja toimijälähtöisesti.** Brändiä ei voi "päälle liimata", vaan sitä on rakennettava aluesuunnitelman jo vahvoista teemoista, lähialueiden toteutuvista toiminnoista ja alueen muista vahvuuksista.

Tavoitteita alueen kehittäjille ja maanomistajille

ERI HANKKEIDEN JA KORTTELEIDEN YHTEIS-TOIMINTA JA TOIMINNALLINEN SUUNNITTELU

- **Asukkaiden yhteiskäyttötilojen** suunnittelu keskitetysti suurempina ja monipuolisempina kokonaisuuksina yksittäisten "kerhohuoneiden" sijasta. Näin saadaan laadukkaampia tiloja lähityöskentelyyn, yhteisöllisiin tapahtumiin, kohtaamisiin, lasten iltapäivätoimintaan, lähikahviloihin yms. matalan kynnyksen toimintoihin. Tilat voivat olla osa kadunvarren liiketilakokonaisuutta.
 - **Kaupan kehittyvien kuljetuspalveluiden huomioiminen** (esim. verkkokaupan noutopisteet kylmäsäilytyksineen, kuljetuspalveluiden pysäköintiruudut / huoltotaskut)
 - **Pysäköinnin** yhteisratkaisujen tutkiminen yhdessä naapurikortteleiden kanssa (etenkin vuorottaispysäköinti), myös **polkupyörä-pysäköinnin** osalta, huomioiden myös **yhteiskäyttöautot ja -kuljetuspyörät**
 - Kortteleiden **ulko- ja viheralueiden suunnitteleminen** yhdessä. Tavoitteena monipuolisesti suunnitellut ja varustellut ulkoilualueet, jotka palvelevat koko yhteisöä kokonaisuutena
- Tavoitteena varmistaa alueen vetovoimaa kasvattavat laadukkaat ja toimivat palvelut ja elinympäristö asukkaille ja työntekijöille kustannustehokkaasti

SUUNNITTELUN YLEISIÄ TAVOITTEITA

- Tutkia yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa mahdollisuudet hankkeiden rakennustehokkuuden kasvattamiseen Core-alueen ytimessä
- Panostaa laadukkaaseen arkkitehtuuriin
- Kiinnittää erityistä huomiota kadunvarren liiketilojen suunnitteluun erityisesti ydinalueella Aviabule-vardin varrella (alkuvaiheessa kadunvarren tilat voivat olla myös muussa kuin liiketilakäytössä)



Tiivistelmä

1. Työn lähtökohdat ja tavoitteet
2. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu
3. Vertailu vastaavista aluekohteista sekä parhaat kehittämisideat jalostettuna Aviapoliksen keskustassa hyödynnettäväksi
4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä
5. Työpaikkojen, kaupallisten palveluiden ja muiden toimintojen arvioitu kehitys suunnittelualueella 2040-2050
6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

Kaavaluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen uusien ratkaisujen vaikutusten arviointi

Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kehityspotentiaaliin

Aviapoliksen nykyisellä kaupan tarjonnalla on pääasiassa seudullinen vaikutusalue. Core-alueen (ja myös muun Veromiehen alueen) tuleva kaupan tarjonta mitoitetaan puolestaan paikalliseen lähialueen ostovoimaan perustuen. Myös tulevien asukkaiden ostovoimasta suuri osa virtaa Jumbo-Flamingoon ja muualle Tammisto-Pakkalan alueen suuryksiköihin. Siten Aviapoliksen alueen nykyisellä kaupan tarjonnalla on erittäin hyvät kehityksen edellytykset.

Veromiehen alueella Core voi nousta kaupalliseksi pääkeskukseksi, jonne on mahdollista keskittää melko monipuolinen tarjonta myymälöitä ja erityisesti ravintoloita ja muita kaupallisia palveluita. Tällöin Veromiehen alueen muille mahdollisille lähikaupan paikoille (Annefred, Huberila, Muura) jää selvästi Corea pienempi lähipalvelurooli: päivittäistavarakauppa ja vain pienen määrän lähipalveluita.

Coren tai muun Veromiehen tuleva kaupallinen tarjonta ei uhkaa Aviapoliksen ulkopuolisten alueiden nykyistä kauppaa tai hankkeita.

Vaikutukset kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen ja ostosmatkoihin

Veromiehen ulkopuolisten alueiden palveluiden saavutettavuus pysyy entisellään, sillä Core-alueen tarjonta ei houkuttele juurikaan alueen ulkopuolista ostovoimaa. Jumbo-Flamingon ja Tammiston seudullinen vetovoima houkuttelee nykyisen tapaan asioimaan Aviapoliksen alueelle erittäin laajalta alueelta.

Core-alueen nouseminen Veromiehen suurimmaksi kaupan keskuksesi ei olennaisesti uhkaa muun Veromiehen alueen tulevien asukkaiden palveluiden saavutettavuutta. Alueelle on tässä selvityksessä tehtyjen mitoitus- ja sijoitussuositusten mukaan mahdollista muodostaa melko kattava päivittäistavarakaupan myymälöiden verkosto. Siten suurimmalle osalle tulevista asukkaista on mahdollista toteuttaa lähikauppa kävelyetäisyydelle.

**Vaikutukset
yhdyskuntarakenteeseen ja
kaupunkikuvaan**

Nykyisin Veromiehen alue on profiloitunut toimisto- ja hotellikeskittymänä, jossa on paljon lentokenttään tukeutuvia logistiikkatoimintoja. Muutos hajanaisesta työpaikka-alueesta urbaaniksi kaupunkikeskustaksi tulee kestämaan vuosikausia. Suuret liikenneväylät jakavat aluetta eri osiin. Aviapoliksen toimistot, hotellit, kaupat, palvelut ja asunnot ovat levittäytyneet melko laajalle alueelle, joten erityisesti alueen kehittäminen kävelijän kannalta miellyttäväksi ja yhtenäiseksi alueeksi on haastavaa. Alueelle syntyy tulevaisuudessa useita uusia asunto- ja palvelukeskittymiä, joita pyritään yhdistämään toisiinsa ”kiinnostavuuden kehän” varrelle sijoittuvien aktiviteettipisteiden avulla.

Coren sijainti kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettavalla paikalla tekee siitä luonnollisen asiointipaikan ja kaupunginosansa keskuksen. Palveluiden menestyminen edellyttää kävelyetäisyydelle myös suuren määrän asukkaita, jotka ovat palveluiden ensisijainen kohderyhmä. Kaupallisen tarjonnan sijoittaminen tiiville alueelle Coren ytimeen on siten mahdollista, ja alueesta voi syntyä viihtyisä kaupunkiomainen asiointiympäristö ravintoihin, myymälöihin ja työpaikkoihin. Tämä vaikuttaa myös asuin- ja työpaikka-alueen vetovoimaan: asukkaat arvostavat erityisesti päivittäistavarakauppaa ja työntekijät erityisesti ravintoloita.

**Vaikutukset liikenteeseen ja
liikkumiseen**

Core-alueen tulevat liiketilat ovat melko hyvin saavutettavissa lähialueelta eri liikkumismuodoilla erityisesti pyöräillen, joukkoliikenteellä ja myös henkilöautolla. Kävelyetäisyydet koko Veromiehen ja Aviapoliksen suuralueen sisällä ovat edelleen melko pitkiä ja siten alueesta ei muodostu yhtenäistä käveltävää keskusta-aluetta. Toimintojen sijoittuminen tiiville alueille Core-alueen ytimeen ihmisten luonnollisten kävelyreittien varrelle tekee palveluista helposti saavutettavia, ja palveluiden keskittäminen vähentää liikkumistarvetta.

Asiakaspysäköintipaikkojen sijoittaminen Core-alueen tulevien myymälöiden läheisyyteen ja pikapaikkojen kadunvarteen parantaa myymälöiden toimintoedellytyksiä ja helpottaa asiointia.

**Kaupallisten vaikutusten
yhteenvedo**

Coren mitoitussuositukset on laadittu kilpailutilanne ja ostovoiman kasvu huomioiden siten, että Aviapoliksen alueelle on mahdollista toteuttaa lähipalveluiden suhteen melko kattava myymäläverkosto. Core-alue voi nousta Veromiehen suurimmaksi kaupalliseksi keskeiseksi, mutta mitoitus on kuitenkin melko lähipalvelupainotteinen, joten myös muille Veromiehen alueelle jää hyvät edellytykset kehittyä lähipalvelujen suhteen.

Core-alueen tulevalle palveluverkolla ei ole negatiivisia vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon. Alueen väki- ja työpaikkamäärät sekä ostovoima mahdollistavat kohtalaisen määrän kauppaa ja kaupallisia palveluita Core-alueelle, mutta kilpailutilanteen vuoksi erityisesti erikoiskaupan tarjonta jää pieneksi. Silti viereiset Jumbo-Flamingon sekä Tammisto-Pakkalan mittava kaupan tarjonta takaa tulevien asukkaiden kannalta erinomaisen palveluiden saavutettavuuden. Lähipalvelut tulevat kuitenkin tulevaisuudessa sijoittumaan Core-alueelle ja muihin tuleviin väestökeskittymiin keskittyen erityisesti ratikkapysäkkien yhteyteen. Tämä takaa kohtalaisen hyvän palveluiden saatavuuden myös kävellen ja joukkoliikenteellä.



LIITTEET

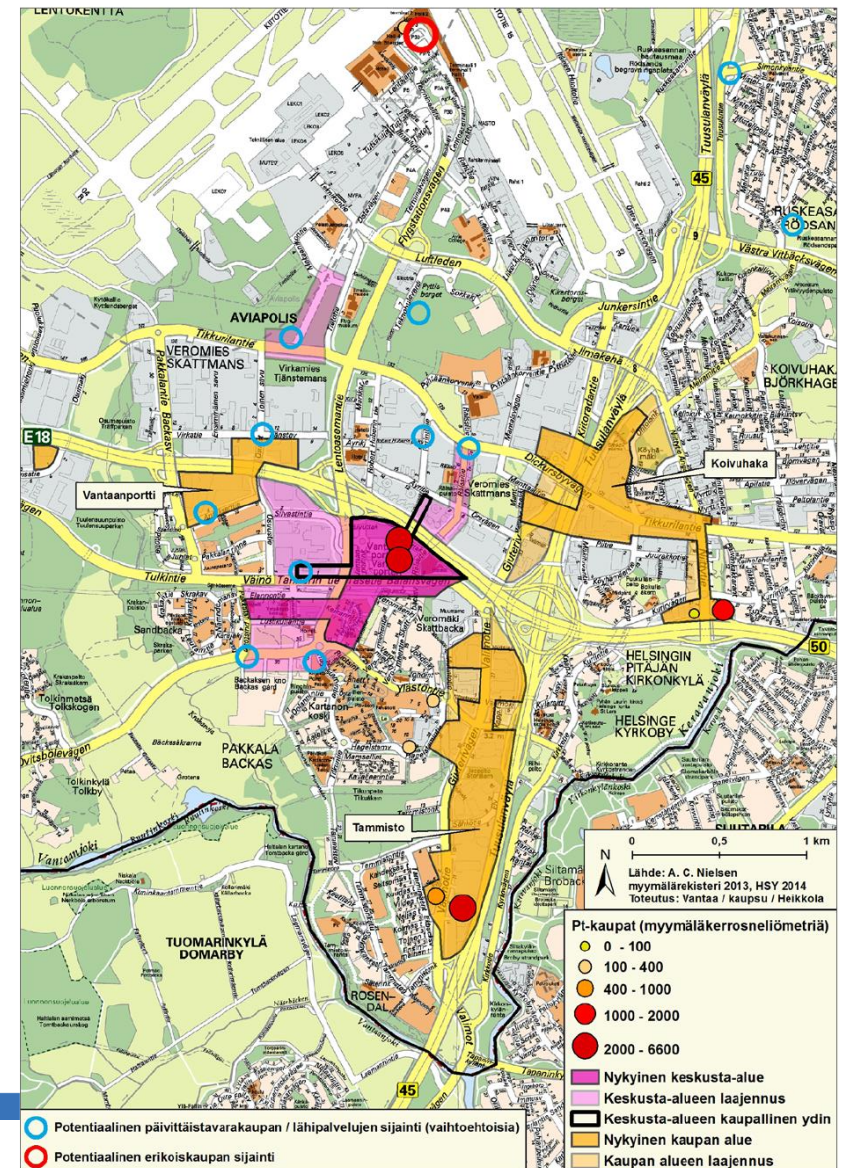
Keskusta-alueen kaupallinen ydin säilyy nykyisellä paikallaan Jumbo-Flamingo-alueella vain pienin laajennuksin

Vantaan kaupan palveluverkkosuunnitelmassa (2015) on esitetty Aviapoliksen alueen kaupan tulevaisuuden potentiaaleja seuraavasti.

- **Pitkällä aikavälillä** nykyisen keskusta-alueen on mahdollista laajentua merkittävästi Lentoasemantien länsipuolelle, Kehä III:n pohjoispuolelle Rälssitien suuntaisesti (esim. katetulla kauppakujalla kehän yli) ja Väinö Tannerin tietä länteen.
- **Alueen päivittäistavarakaupan kehitys** tulee keskittymään pieniin ja keskisuuriin yksiköihin. Potentiaalisia päivittäistavarakaupan sijainteja ovat keskustan laajenemisalueet ja Tikkurilantien varsi.
- **Aviapoliksen asemanseudulle Core-alueelle** on osoitettu keskusta-alueen laajentumismerkintä ja mahdollinen päivittäistavarakauppa.
- **Tammiston** kehittämistä on tarkoitus jatkaa (täydentämällä ja tiivistämällä).
- **Vantaanportin** kaupan aluetta ei ole tarkoitus laajentaa olennaisesti kaupan toiminnoille.
- **Koivuhaan** autokaupan alueen kehittämistä on kannattava jatkaa.
- **Lentokentän terminaalialuetta on mahdollista kehittää erikoiskaupan alueena.** Alue palvelee pääasiassa lentomatkustajia.

Palveluverkkoselvityksessä keskusta-alueen kaupallinen ydin säilyy nykyisellä paikalla Jumbo-Flamingo -alueella laajentuen sen ympärille.

Core-alueelle on kaavailtu erillistä keskusta-aluetta.



Aviapoliksen kaavarunko 2016

Kaavarungossa Kehä III:n pohjoispuolelle tavoitellaan kolmea kaupallista keskittymää

Aviapoliksen kaavarungossa (14.3.2016) Core-alueita sivuavia teemoja erityisesti kaupan, palveluiden ja työpaikkojen kannalta ovat:

- Joukkoliikenteen runkolinja (**ratikka**) + Kehäradan **juna-aseman** sisäänkäynti
- Intensiivinen **työpaikka-alue**
- **Sekoittuneiden** kaupunkitoimintojen alue
- Vahva **kaupallinen julkisivu**

Muita aluetta sivuavia teemoja:

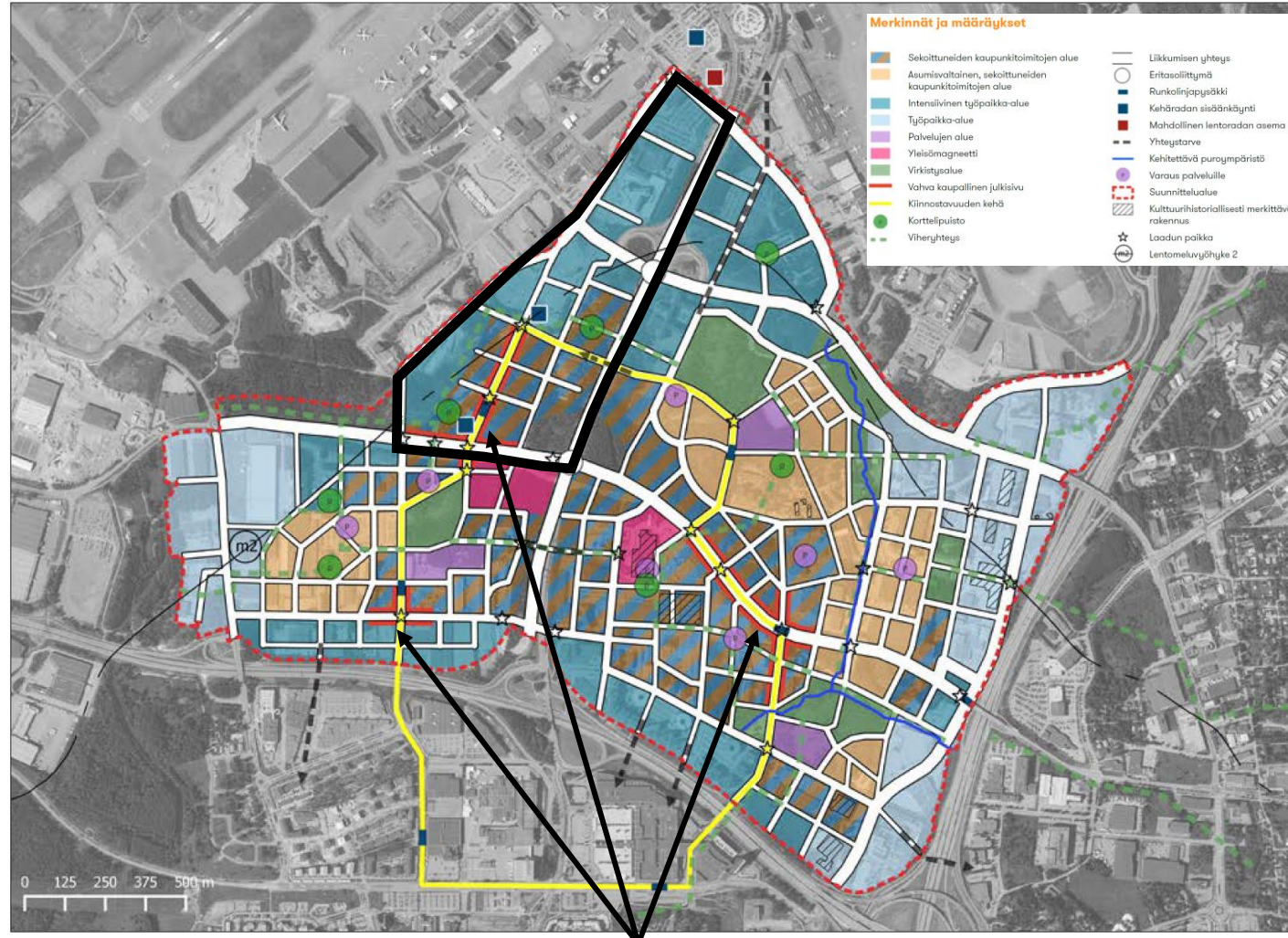
- Kiinnostavuuden kehä
- Laadun paikka, viherysteys
- Virkistysalueet, kaupunkipuistot
- Lentoasemalle on merkitty mahdollinen lentoradan asema.

Kehä III:n pohjoispuolelle tavoitellaan kolmea kaupallista keskittymää, joten **mikään näistä ei kasva kovin merkittäväksi kaupallisesti**.

Toisaalta lähipalveluiden keskittäminen useiden joukkoliikennepysäkkien läheisyyteen parantaa koko alueen lähipalveluiden saavutettavuutta.

Tässä työssä tutkitaan mahdollisuudet Core-alueen nousemiseksi Veromiehen alueen kaupalliseksi ykköseskukseksi.

Aviapoliksen kaavarunkokartta (14.3.2016)



Kehä III:n pohjoispuolella tavoitellaan kolmea kaupallista keskittymää

Veromiehen verkot (2018) ja Aviapoliksen teemat (2020-)

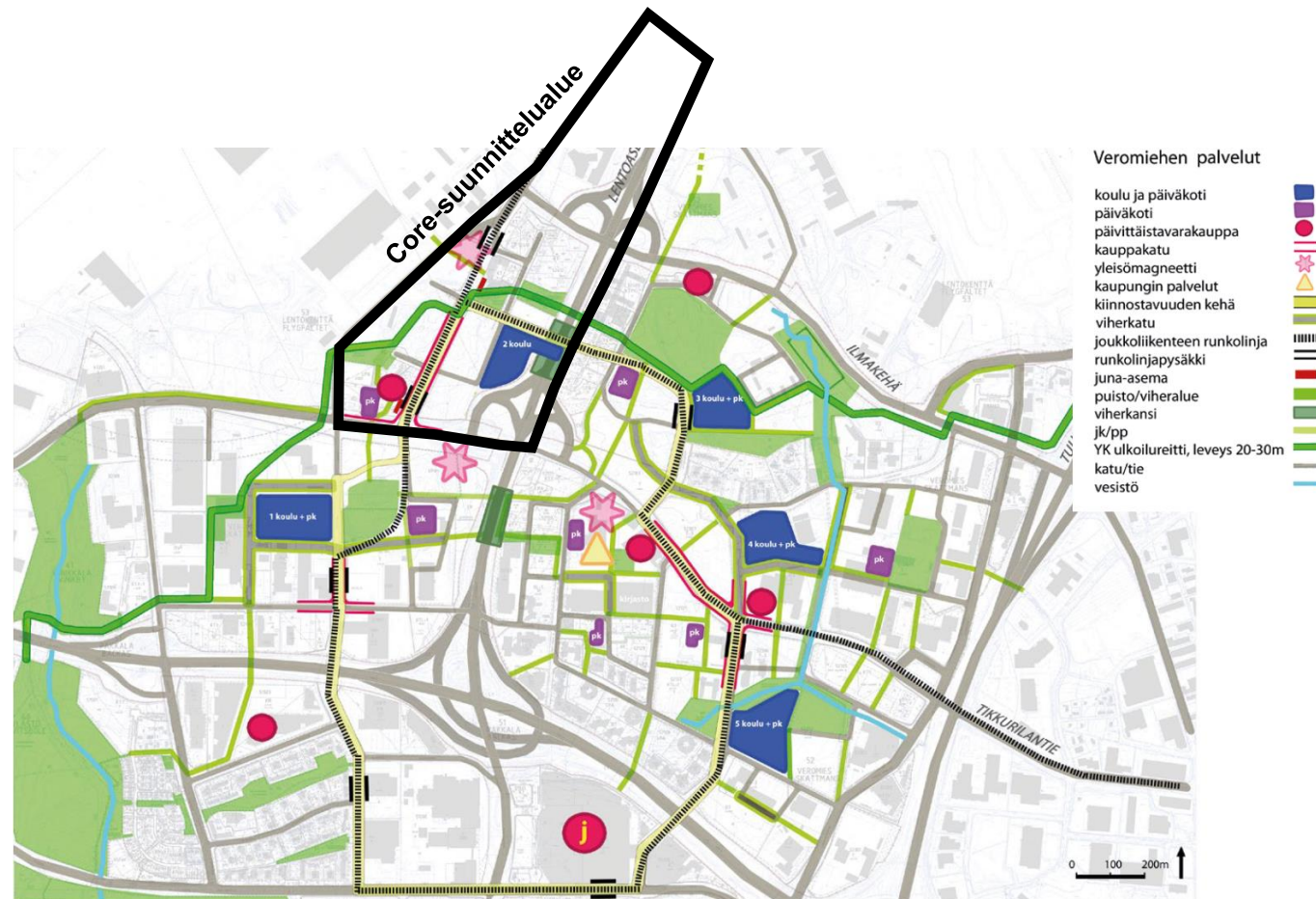
”Veromiehen verkot” (2018) on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin ja siinä on hahmotettu mm. tulevia päivittäistavarakauppojen paikkoja.

Selvityksessä Aviapoliksen aseman ympäristöön ja Core-alueelle on merkitty:

- Kauppakatu, päivittäistavarakauppa
- Koulu ja päiväkoti
- Yleisömagneetti
- Kiinnostavuuden kehä
- Juna-asema, runkolinjapysäkit
- Ulkoilureitit

Aviapoliksen teematyössä (selvitys nro 053100, OAS 18.3.2020) luodaan suunnitteluperiaatteet Aviapoliksen lentokenttäkaupungille.

- Työ keskittyy Veromiehen kaupunginosaan sekä osin Pakkalan pohjoisosiin.
- Alueelle rakentuu tulevaisuuden Aviapoliksen lentokenttäkaupunki.
- Teematyön mukaisena tavoitteena on suunnitella **Veromieheen 20 000 – 26 000 uuden asukkaan kaupunginosa sekä työpaikka-alue kymmenille tuhansille työntekijöille.**



Veromiehen palveluverkko Lähde: Aviapolis. Veromiehen verkot. 2018

Kulutuksen kasvu ja muita pinta-alan lisätarpeeseen vaikuttavia tekijöitä

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan (sekä keskustahakuinen että tilaa vaativa kauppa) osalta suuralueella on nykyisin suuryksiköt Jumbossa ja Tammistossa sekä muutamia pienempiä kauppia. Nykyisellään alueen kaupat ja keskittymät houkuttelevat asioimaan huomattavasti suuraluetta laajemmalla alueella.

Työpaikkojen merkitys päivittäistavarakauppojen kannalta on huomattavasti pienempi kuin asukkaiden, mutta suuret työpaikkamäärät lisäävät jonkin verran pinta-alan tarvetta. Sen sijaan esimerkiksi ravintoloiden ja muiden kaupallisten palveluiden osalta työpaikoilla on enemmän merkitystä.

Aviapolis Core -alueella Aviapoliksen aseman eteläisen sisäänkäynnin luona on asemakaavassa mahdollistettu liiketilojen ja myös päivittäistavarakaupan toteuttaminen.

Veromiehen alueella on myös useita muita potentiaalisia pt-kaupan paikkoja. Myös Kehä III:n eteläpuolisen Aviapoliksen pt-kaupan tarjonta voi kehittyä.

Laskelmissa on oletettu Aviapolis Core -alueen kaupan ja ravintoloiden olevan pääosin lähialueen ostovoimaan tukeutuvia. Seudulliset kaupalliset palvelut haetaan tulevaisuudessakin pääosin alueen nykyisiltä ja mahdollisesti laajentuville kaupan alueilta.

Mitoituslaskelman antamat pinta alat ovat suuntaa antavia.

Seuraavien sivujen laskelmissa on käytetty seuraavia oletuksia:

- Väestö- ja työpaikkaennuste perustuen edellä esitettyyn lähi- ja paikallisvaikutusalueen kasvuoletukseen vuoteen 2050 mennessä.
- Yksityisen kulutuksen (€/hlö) kasvuna on käytetty maltillista arviota seuraavasti:
 - päivittäistavarakauppa 0,5 %/vuosi (2019-2050)
 - erikoistavarakauppa 1 %/vuosi (2019-2029), tämän jälkeen 0,5 %/vuosi
 - kahvilat ja ravintolat 1,5 %/vuosi (2019-2029), tämän jälkeen 0,5 %/vuosi
- Myyntitehokkuudet on oletettu melko korkealle tasolle, joka mahdollistaa kannattavan liiketoiminnan*:
 - päivittäistavarakauppa $10\,600 \text{ €/my-m}^2 = 8\,480 \text{ €/k-m}^2$
 - keskustaerikoiskauppa $5\,400 \text{ €/my-m}^2 = 4\,320 \text{ €/k-m}^2$
 - tilaa vaativa kauppa $4\,375 \text{ €/my-m}^2 = 3\,500 \text{ €/k-m}^2$
 - ravintolat ja kahvilat $5\,625 \text{ €/my-m}^2 = 4\,500 \text{ €/k-m}^2$
- Arvioidut ostovoiman suuntautumisen markkinaosuudet kuvaavat, mikä osuus laskennallisesti kunkin alueen asukkaiden (ja työpaikkojen) ostovoimasta kohdistuu alueen omiin palveluihin. Markkinaosuuksiin vaikuttaa oletettu tarjonnan monipuolisuus, jolle läheinen seudullinen kilpailu asettaa rajoitteensa.
- Kulutusluvut seuraavan taulukon mukaisesti

* Myyntitehokkuuksissa käytetty päivittäistavarakaupan ja keskustaerikoiskaupan osalta samoja lukuja kuin Uusimaa kaava 2050-taustaselvityksissä (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2018), Uudenmaan liiton julkaisuja E 199). Tilaa vievän kaupan ja ravintoloiden tehokkuudet on arvioitu kannattavalle tasolle.

Päätoimiala	Kulutusluku, €/asukas		
	2019	2029	2050
Pt-kauppa ml. Alko	4 065	4 273	4 745
Keskustahakuinen erikoiskauppa	2 391	2 641	2 933
Tiva-kauppa	2 078	2 295	2 549
Kahvilat ja ravintolat	1 621	1 881	2 089
Yhteensä	10 155	11 091	12 315

Kulutuslukujen 2019 lähde: Uudenmaan ostovoima asukasta kohti. Tuomas Santasalo 4.1.2021

Core-alueen liiketilojen kysyntään perustuva tilatarve

Eri kohderyhmien merkitys palveluiden käyttäjinä, laskelmien oletuksia

Seuraavan sivun laskelmassa on huomioitu lähialueen asukkaiden lisäksi työpaikat ja hotellivieraat seuraavin oletuksin.

Asukkaat (nykyisin Core-alueella ja lähivaikutusalueella ei asukkaita, vuonna 2050 Core-alueella 4 000 ja koko lähivaikutusalueella 12 000 asukasta):

Päivittäistavarakauppa

- Minimivaihtoehdossa huomioitu Core-alueen asukkaiden ostovoimasta 50 %
- Maksimivaihtoehdossa huomioitu lisäksi muun lähivaikutusalueen ostovoimasta 15 % ja muualta Aviapoliksen alueelta 1 %

Erikoistavarakauppa

- **Minimivaihtoehdossa ei ollenkaan erikoistavarakauppaa alueella**
- Maksimivaihtoehdossa ostovoimasta Core-alueelta 10 %, muualta lähivaikutusalueelta 5 % ja muualta Aviapoliksesta 1 %

Kahvilat ja ravintolat

- Minimivaihtoehdossa huomioitu Core-alueen asukkaiden ostovoimasta 25 %
- Maksimivaihtoehdossa huomioitu lisäksi muun lähivaikutusalueen ostovoimasta 10 % ja muualta Aviapoliksesta 1 %

Kaupalliset palvelut

- Molemmissa vaihtoehdoissa tehty vähittäiskaupan, kahviloiden ja ravintoloiden päälle 25 % lisäys kokonaistarjontaan. Tämä on vakiintunut ostovoimalaskelmissa käytetty suuntaa-antava arvio.

Alueen työntekijät (nykyisin Core-alueella noin 5 600 työssäkävijää, vuonna 2050 noin 10 000 ja koko lähivaikutusalueella 33 000 työntekijää):

- Työntekijöiden vuosittaisten työpäivien määräksi on arvioitu 250 ja työpisteellään työpäivisin olevan keskimäärin 70 %
- Päivittäisenä keskiostoksena kunkin Core-alueen työpaikallaan olevan työntekijän oletetaan kuluttavan Core-alueella (suluissa muualta lähivaikutusalueelta Core-alueelle asioivat työntekijät): pt-kauppaan 3 € (0,5 €), erikoiskauppoihin 2 € (1 €) sekä kahviloihin ja ravintoloihin 5 € (1 €). Yhteensä tämä tekee 10 € päivässä (2,5 €), jonka päälle tulee kaupallisten palveluiden kulutus.

Hotellivieraat (vuonna 2050 vuosittain arviolta 240 000 Core-alueella ja 1,8 milj. koko Aviapoliksen alueella. Hotellien käyttöasteeksi oletetaan 70 % ja keskimäärin 1,5 vierasta per huone):

- Päivittäisenä keskiostoksena Core-alueen hotellivieraiden (suluissa muiden Aviapoliksen ja Lentokentän hotellien vieraiden) oletetaan kuluttavan Core-alueen palveluihin: pt-kauppaan 2 € (0 €), erikoiskauppoihin 1 € (0 €) sekä kahviloihin ja ravintoloihin 10 € (1 €). Yhteensä tämä tekee 13 € päivässä.

Lisäksi Core-alueella vierailevat **lentomatkustajat**, sekä mahdollisissa **tapahtumissa (ja Ilmailumuseossa) kävijät** lisäävät palveluiden kysyntää, mutta näiden ryhmien merkitys jää pieneksi ilman poikkeuksellista tarjontaa. Sopivalla tarjonnalla vaikutus voi jonkin verran kasvaa, mutta edelleen asukkaat, työntekijät ja hotellivieraat ovat selvästi keskeisin kohderyhmä.

Asukkaiden ostovoiman suuntautumiset sekä työntekijöiden ja hotelliasiakkaiden päivittäiset kulutusluvut ovat karkeita arvioita. Niiden suuruus riippuu Core-alueen tarjonnasta. Monipuolinen tarjonta mahdollistaa jonkin verran suuremmat kulutusluvut ja markkinaosuudet.

Vertailulentokenttiä ilmakuvassa samassa mittakaavassa

Vertailuista saadaan ideoita lentokenttäalueen kehittämiseen, mutta ei kaupunkikeskustan kehittämiseen



Helsinki-Vantaan suunnitelmat

Suunnittelukilpailun voittaja

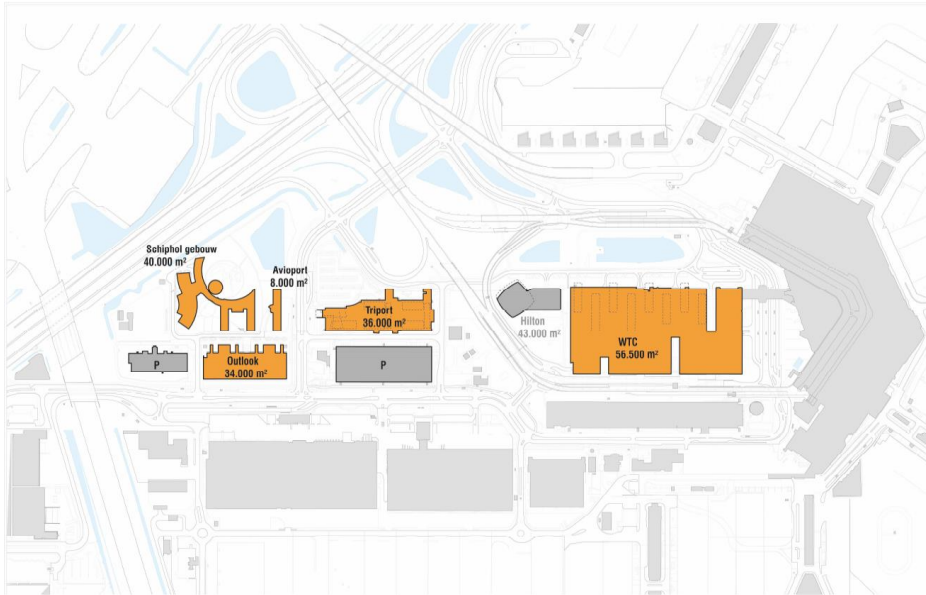
City Hall (ALA)



Lentokenttäkaupunkien vertailuanalyysit

Amsterdam Airport City: Nykytilanne

Development strategy Schiphol CBD



Rakennukset kääntyvät sisäänpäin eivätkä muodosta kokonaisuutta



Palvelut keskittyvät lentoasemarakennukseen sekä yksittäisinä pisteinä muualle



Lentokenttäkaupunkien vertailuanalyysit

Amsterdam Airport City: Suunnitelma

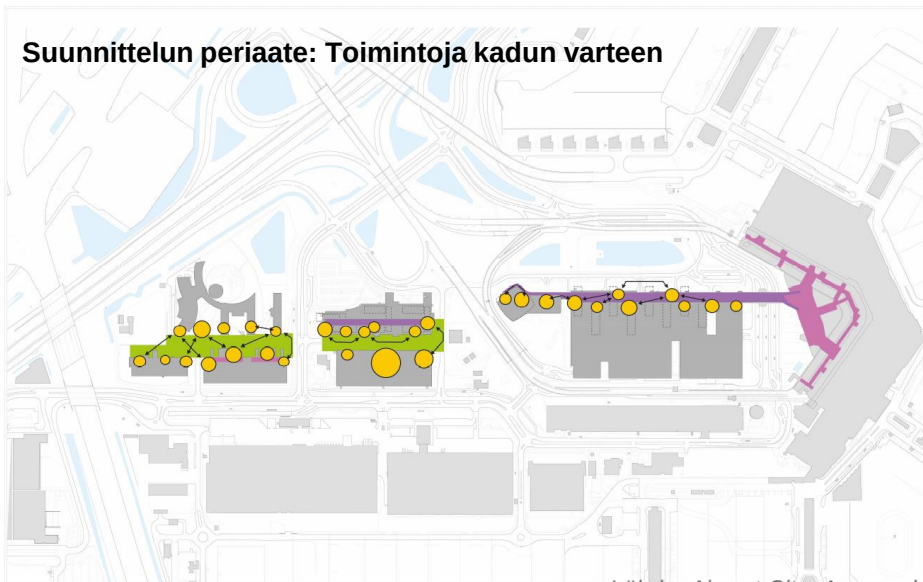
Tiivistyvää rakennetta nykyisten rakennusten väliin



Vaihe 1: Aukion luominen ja uusien palveluiden keskittäminen



Suunnittelun periaate: Toimintoja kadun varteen



Adresses
Dynamics at street
Events
City environment

Meeting places
Main street
Specials / Destinations

Vaihe 2: Palvelut kadun varteen muodostaen yhtenäisen vyöhykkeen



Lentokenttäkaupunkien vertailuanalyysit

Lentokenttä messu- ja viihdekeskuksena

- **AsiaWorlds Expo (Hong Kongin lentokentällä, 71,4 milj. matkustajaa)**
Järjestetään myös konserteja – ei meluongelmia, hyvä saavutettavuus ja pysäköinti, helppo artisteille, osallistujille ja myös liikematkustajille (airporturbanism.com/articles/make-your-airport-an-entertainment-center)
- **Paradise City (Soul, Incheon lentokenttä, 71,2 milj. matkustajaa)**
10 minuutin kävelymatkan päässä lentokentältä: hotelli-kasino, kokoustiloja, boutique-hotelli, food-court, liiketiloja, galleriatilaa, kylpylä, viihdealueet, yökerho (www.p-city.com/)
- **Geneven messu- ja tapahtumakeskus Palexpo, 106 000 m² (18 milj. matkustajaa)**
Etäisyys keskustasta n. 4 km, Esim: Messut, Kongressit, Urheilutapahtumat. Samassa kokonaisuudessa EG Geneva Arena: 9 500 katsojan sisäareena konserteille ja urheilutapahtumille (mm. tennis, koripallo).

Hong Kong



Geneve

PALEXPO, AN EXHIBITION CENTRE IN THE HEART OF EUROPE

Palexpo is an exhibition and congress centre in Geneva, offering 106,000 m² of floor space in a single block close to Genève-Aéroport and its train station. Palexpo also has highway access to France, Italy, Germany and the rest of Switzerland, offering 2,800 on-site parking spaces.



Geneva Arena

Kartanonkoski – viihtyisä ja suosittu asuinalue, jossa ei ole yhtään kadunvarsiliiketilaa

VTT:n tutkimusraportti vuonna 2010 (HS 9.5.2019): ”Tuolloin asukkaat arvostivat erityisesti Kartanonkosken omaleimaista, idyllistä arkkitehtuuria ja kylämaista tunnelmaa. He kiittelivät yhtenäistä ilmettä, alueen rakennusten väriä sekä vanhanaikaisuutta. Asukkaat kokivat, että alueen suunnitteluun oli panostettu ja näin ollen sitä arvostettiin ja sen eteen oli nähty vaivaa. He myös kokivat ylpeyttä omasta asuinalueestaan.”

Alueelta puuttuvat kuitenkin kokonaan kadunvarsiliiketilat. Suunniteltu aikana, jolloin Jumbon uskottiin hoitavat palvelutarpeen?

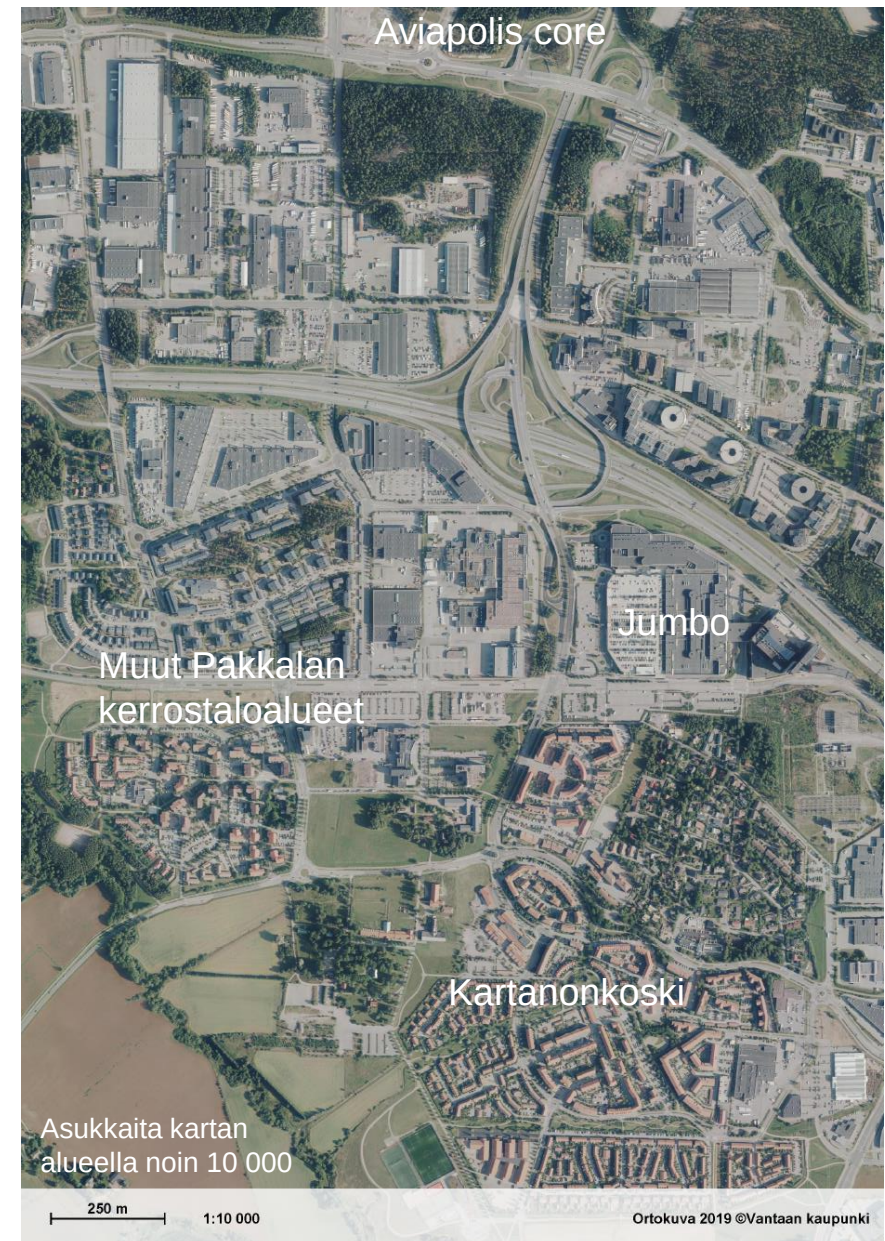
Vantaa | HS Vantaa

Keskelle peltoa alettiin rakentaa 20 vuotta sitten idyllistä asuinaluetta, josta tuli jättimenestys – Miksi Vantaan Kartanonkoski jäi yksittäiseksi onnenpotkuksi?

Värikkäät Kartanonkosken talot ovat Vantaan ylpeys. Arkkitehtuuriltaan kiisteltyä ja kiiteltyä aluetta alettiin toteuttaa 20 vuotta sitten, mutta sittemmin vastaavanlaista asuinaluetta ei ole rakennettu. Miksi ei?



Kartanonkosken alueen valmistumista edelsi pitkä suunnittelu ja se nousi Pakkalan pelloille pääasiassa vuosien 2000–2010 välillä. KUVA: SAMI KILPIÖ



Jätkäsaaren kivijalkatarjonta on keskitetty pääkaduille

Jätkäsaari on tiheästi rakennettava kantakaupungin jatke, jossa kuitenkin vähemmän työpaikkoja (6 000) kuin Aviapoliksessa. Matkustajasataman miljoonat matkustajat ovat osaperusteena myös hotellien ja Verkkokauppa.comin sijoittumiseen alueelle. Sataman tapahtumakorttelit on tulossa terminaalin viereen (Royal Center).

Kivijalkatilaa on syntynyt kohtalaisen paljon pääkatujen varrelle: ravintoloita, kahviloita, kauneuden- ja terveyden palveluita, toimistotyyppistä tilaa, **korttelisauna ja yksi vaatekauppa**. Päivittäistavarakauppaa tällä hetkellä Alepa, K-market ja Lidl (parkkihallin yhteydessä). Ruoholahden K-citymarket on 700 m päässä keskuskorttelista.

Jätkäsaaren keskuskorttelit ja palvelukorttelit rakentuvat vasta lähivuosina, ja nämä lisäävät alueen liiketilaa yhteensä noin 10 000 neliöllä.

- Jätkäsaari hyvä esimerkki siitä, että kivijalkatilat kannattaa (pääosin) keskittää luonnollisten kulkureittien varteen. Vaikka alkuvaiheessa tarjonta onkin melko yksipuolista, mahdollistetaan tällä kuitenkin loppuvaiheessa elävää kaupunkitilaa ja toimintoja lähiasukkailla.



Lentokenttäkaupunkien vertailuanalyysit

Benchmark: viihteelliset liikuntakeskukset

Liikuntakeskukset sopivat hyvin osaksi työpaikka-aluetta lähellä juna-asemaa esimerkiksi Muuran luoteisiin.

Salmisaaren liikuntakeskus

Salmisaaren liikuntakeskus sijoittuu voimalaitoksen entisen hiilivaraston paikalle rakennetun toimistoalueen eteläreunalle. Rakennuksessa on kuudessa kerroksessa yli kymmenen eri käyttäjää ja toimijaa, esimerkiksi jäähalli, kuntosaleja, keilahalli, ravintoloita, kiipeilykeskus ja tanssistudio. Pääaulan viereen on sijoitettu Suomen korkein, 32 m korkea, kiipeilyseinä. Se avautuu useampaan kerrokseen, mikä helpottaa asiakkaiden orientoitumista suuressa rakennuskompleksissa. Tilaajana Koy Salmisaaren Liikuntakeskus, Helsinki Uudisrakennus, 22 193 brm², 2010 (lukkaronen.fi)

Big House Cafe&Bar
biitsi.fi

gr8 viihdeklubi, Helsinki

Loisto Catering

Skillz Gym
Still Dancing

Carousel Nursery School
CrossFit Central Helsinki

Helsingin Liikuntahallit

Megazone

Takeoff lentosimulaattori

Elixia Salmisaari

Kiipeilyareena Salmisaari

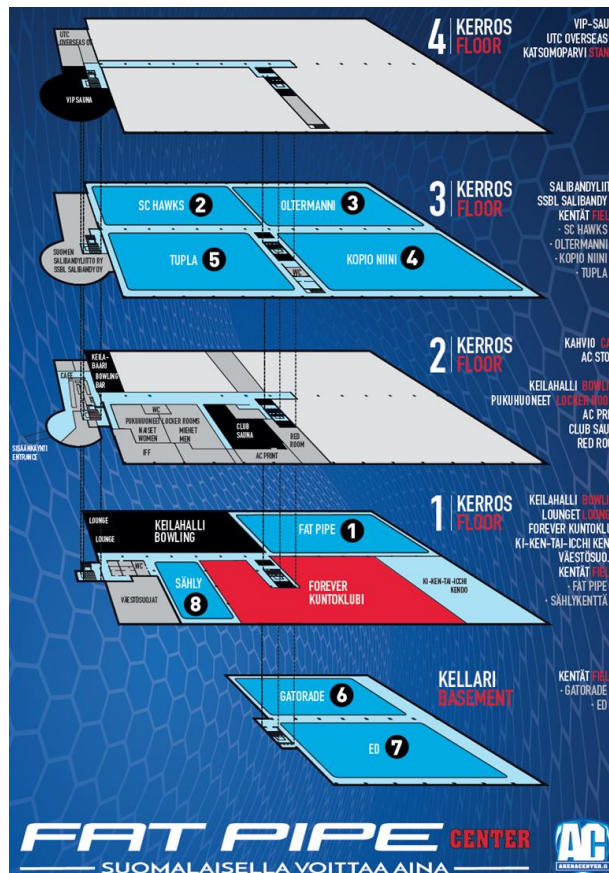
Prison Island -vankilaseikkailu



REALiDEA

Arena Center (Myllypuro)

Arena Centerin toimipisteet ovat Suomen vilkkaimpia liikunta- ja vapaa-ajankeskuksia. Toimipisteet sijaitsevat Helsingissä Myllypurossa, Hakaniemessä ja Ruskeasuolla. Arena Center tarjoaa liikunta- ja vapaa-ajan elämyksiä kaiken ikäisille. Päälajeina halleissa pelataan salibandya, sählyä ja futsalia. Näiden harrastamiseen löytyy kaikkiaan 19 kenttäkokonaisuutta. Lisäksi Myllypurosta löytyy Itä-Helsingin oma 12-ratainen viihdekeilahalli. Hakaniemessä taas sijaitseva täysin uusittu Leikkiluola – seikkailuluola koko perheelle. Toimipisteistä löytyy myös laaja kattaus kokous- ja saunatiloja sekä virkistys- ja työhyvinvointipalveluita. Kaikista pisteistä löytyvät myös kahvio-ravintolat sekä AC Storen -myymälät. Arena Center toteuttaa vuosittain yli 20 erilaista turnaustapahtumaa, joista esimerkiksi Suomen suurin salibandyturnaus Helsinki Floorball Cup kokoa yli 300 joukkuetta pelaamaan joka vuosi. Lisäksi Arena Centerin halleissa toteutetaan vuosittain reilut 550 erilaista yritystapahtumaa sekä satoja lasten syntymäpäiväjuhlia. Kolmessa toimipisteessä toteutuu vuosittain noin 2 miljoonaa liikunnallista käyntikertaa.



Esport Arena ja Center

Esport on Pohjoismaiden suurin sisäliikuntakeskus, missä on kaiken kaikkiaan vuosittain lähes 3 miljoonaa kävijää.

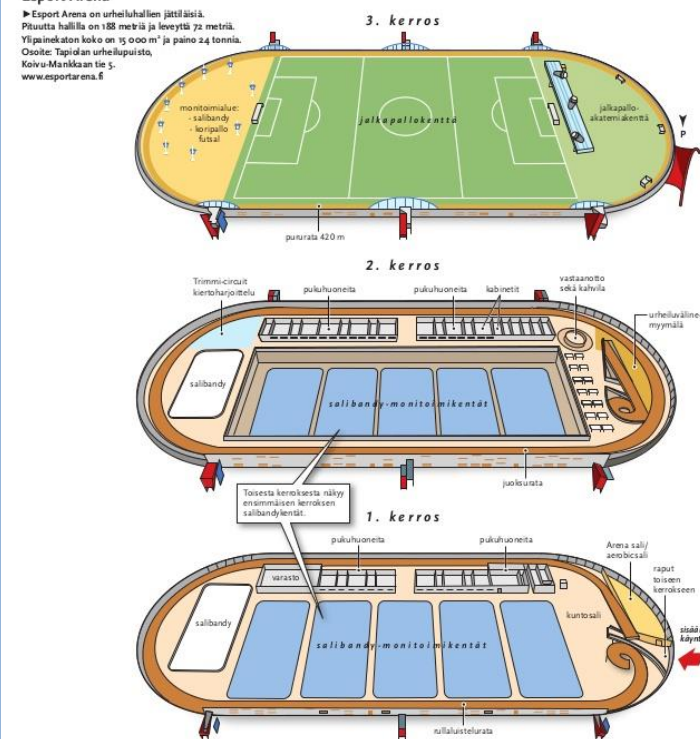
Esport Arenan monitoimihallista löytyy kuntosali- ja ryhmäliikuntapalvelut, 8 salibandykenttää, täysmittainen jalkapallokenttä sekä 800 m sisäjuoksuradat. Arenalla sijaitsevalla testiasemalla suoritetaan kuntotestausta sekä yksityishenkilöille että yrityksille ja monet yritykset järjestävätkin siellä TYKY-päiviä. Arenalla on myös CrossTraining sekä kamppailukeskus. (<https://outshine.fi/portfolio/esport-arena/>)

Vuonna 2005 Centerin viereen nousi Esport-areena. Nyt kokonaispinta-ala on 55 000 m². (Länsiväylä 4.10.2011)



Esport Arena

► Esport Arena on urheiluhallin jättäisiä. Pituutta hallilla on 188 metriä ja leveyttä 72 metriä. Ylijaimekaton katto on 19 000 m² ja paino 24 tonnia. Osoite: Tapiolan urheilupuisto, Koivu-Mäntikän tie 5. www.esportarena.fi

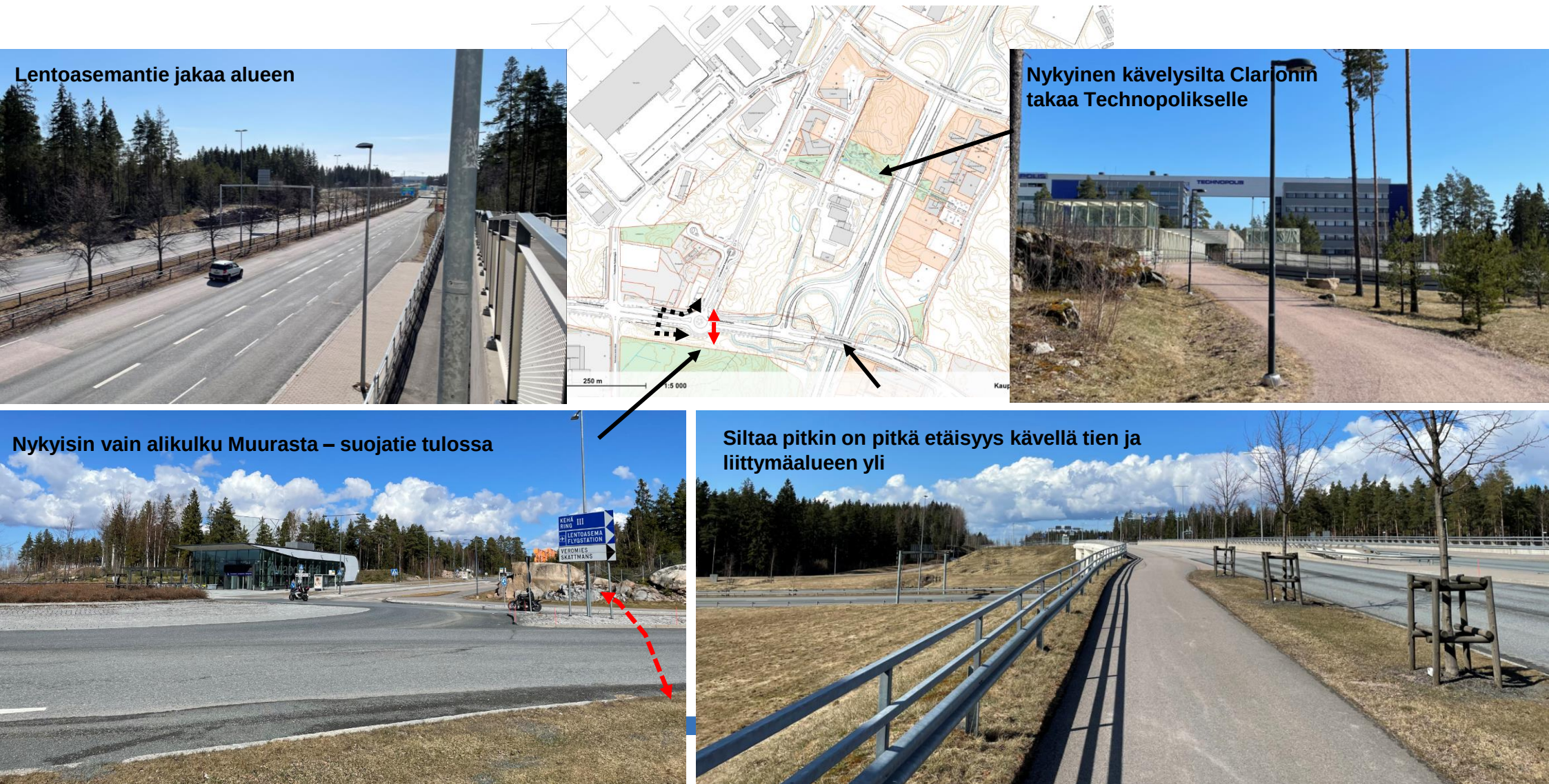


Lähde: Cityprojekt Oy

Huomioita

Lentoasemantien ja muiden isojen väylien erottava vaikutus vaatii erityistä huomiota

Jos Core-alueesta halutaan muodostaa Veromiehen kaupallinen "ykköskeskus", on se kytkettävä selvästi nykyistä tiiviimmin myös kävelijän näkökulmasta lentoaseman sekä Muuran ja Huberilan suuntaan.



Huomioita

Leveästä ja kiertoliittymien täyttämästä Aviabilevardista kauppakaduksi?

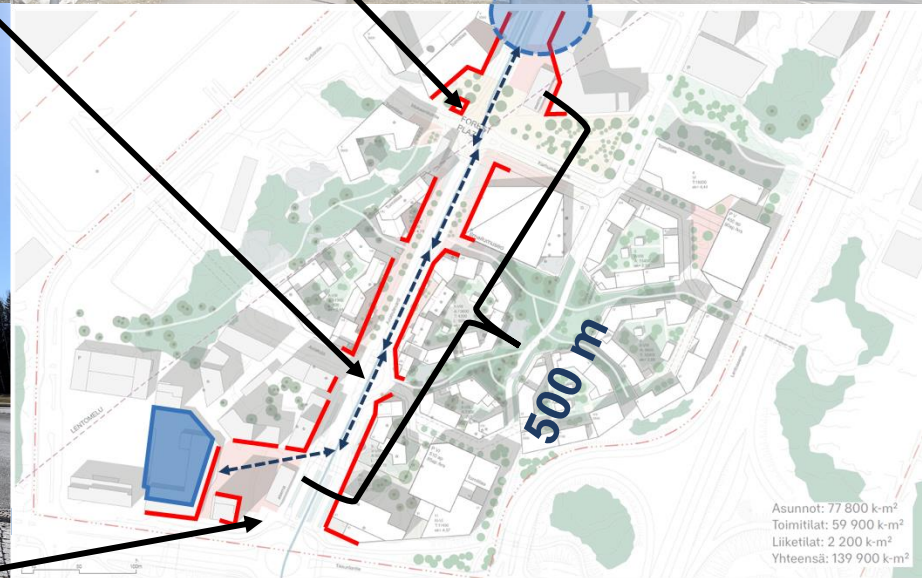
Nykyinen suuri kiertoliittymä on erittäin keskeisellä paikalla
tulevassa kaupunkikeskustassa



Pohjoinen ankkuri: toimistot ja hotellit ilman kadunvarsitiloja
Kuilurakennus parhaalla paikalla
Uusi parkkihalli myös keskeisellä paikalla



Eteläinen ankkuri: hyvät edellytykset kehittyä alueen
keskeiseksi pisteeksi



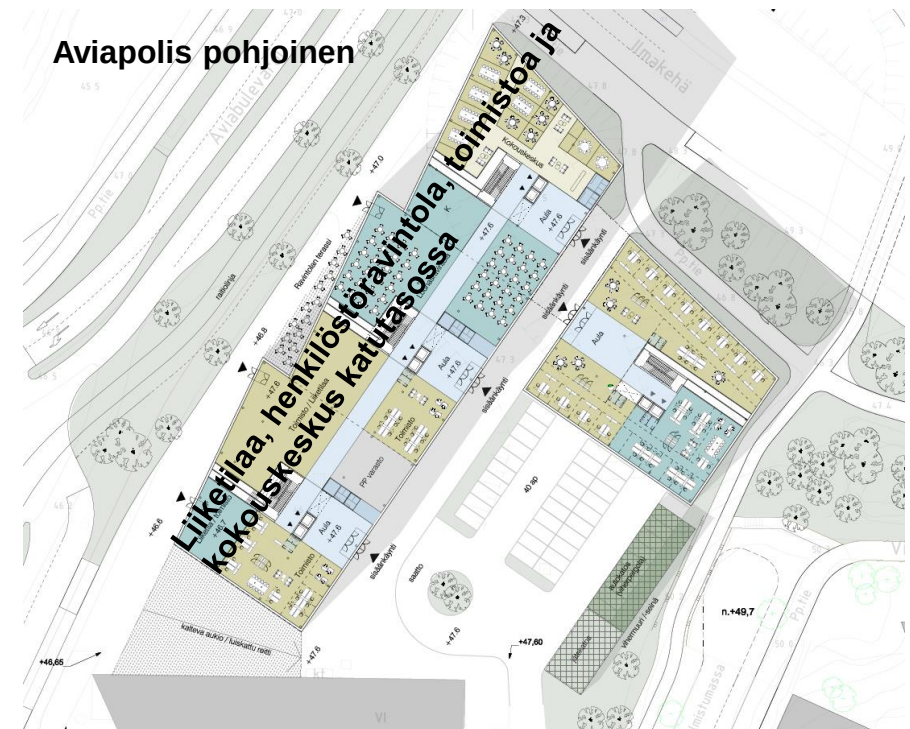
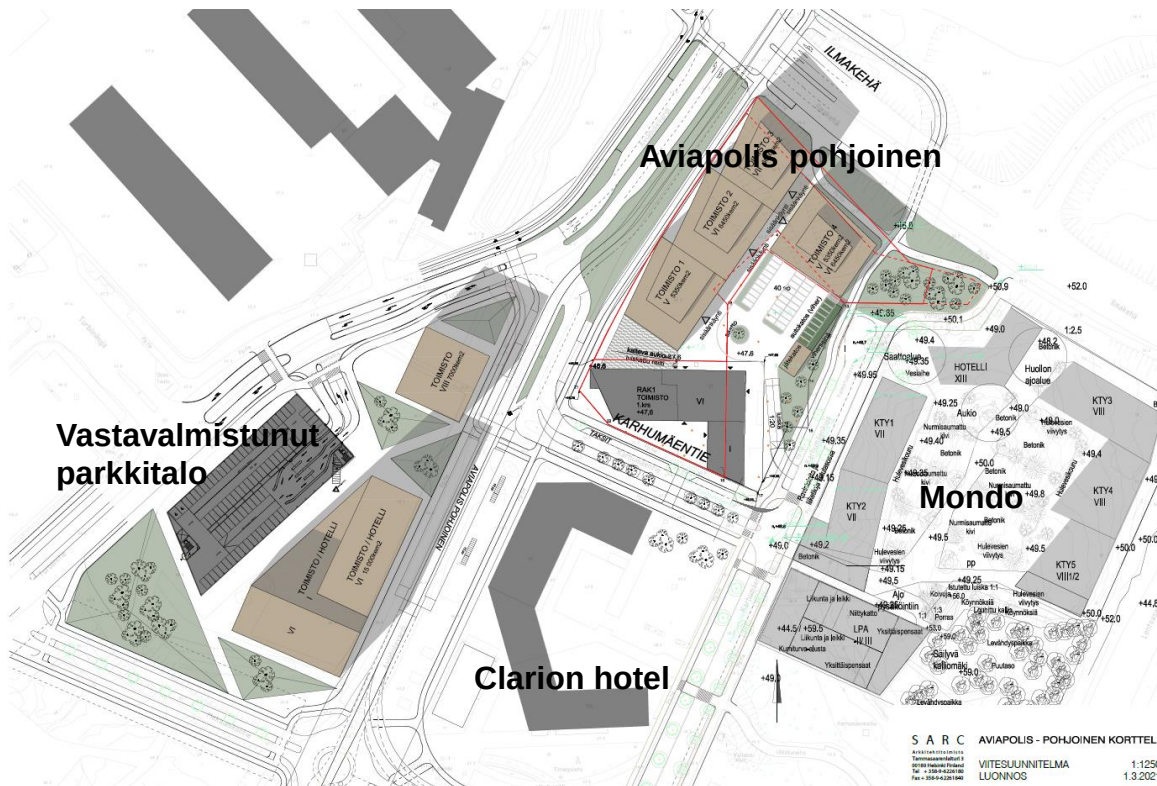
Asunnot: 77 800 k-m²
Toimitilat: 59 900 k-m²
Liiketilat: 2 200 k-m²
Yhteensä: 139 900 k-m²

Huomioita

Aviabulevardin pohjoinen ankkuri?

Aviapolis pohjoisen nykyisissä suunnitelmissa (Aviapolis pohjoinen ja Mondo) on tavoitteena toimistoja, hotelli sekä pieni määrä kadun varren liiketiloja.

Nykyisten suunnitelmien myötä alue muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi, mutta ei muodosta kovin vahvaa asiakasvirtoja houkuttelevaa ankkuritoimintoa Core-alueen pohjoisosaan.



Aviapoliksen pohjoisen juna-aseman kohdalta on pitkä matka lentokentälle

[illegible]

Huomioita

Aviapoliksen pohjoisen juna-aseman kohdalta on pitkä matka lentokentälle

Tietotien länsipuolella on nykyisin lentoaseman matalia aidattuja logistiikkakiinteistöjä. Toiminnot säilyvät myös tulevaisuudessa. Finaviailla pitkä näyteikkuna matkalla lentokentälle. → aidan uusiminen, taide, kasvillisuus + lentokoneiden bongauspaikat?



Itäpuolella on Finnairin pääkonttori pysäköintihalleineen



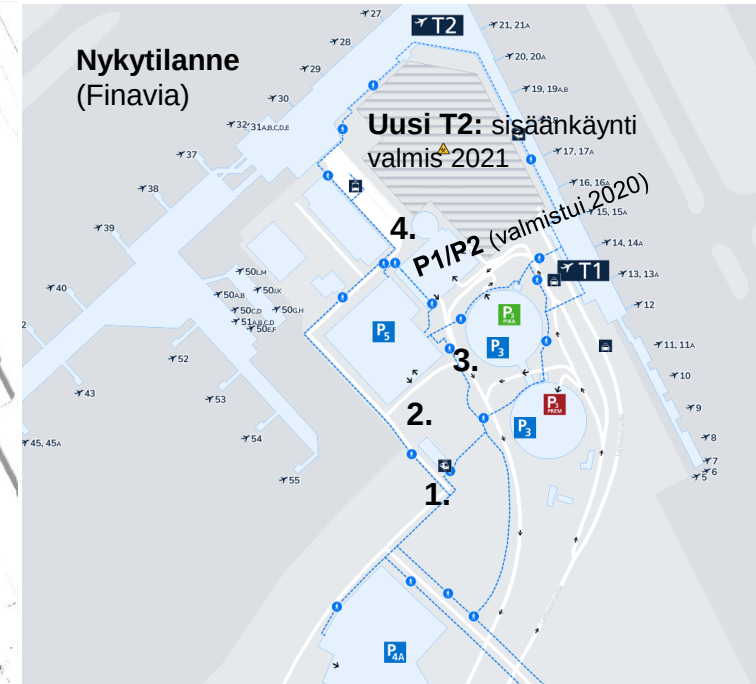
500 m päässä Clarionilta näkyy Finnair Kitchen Oy, jonka kohdalla on Finnairin pääkonttori



Huomioita

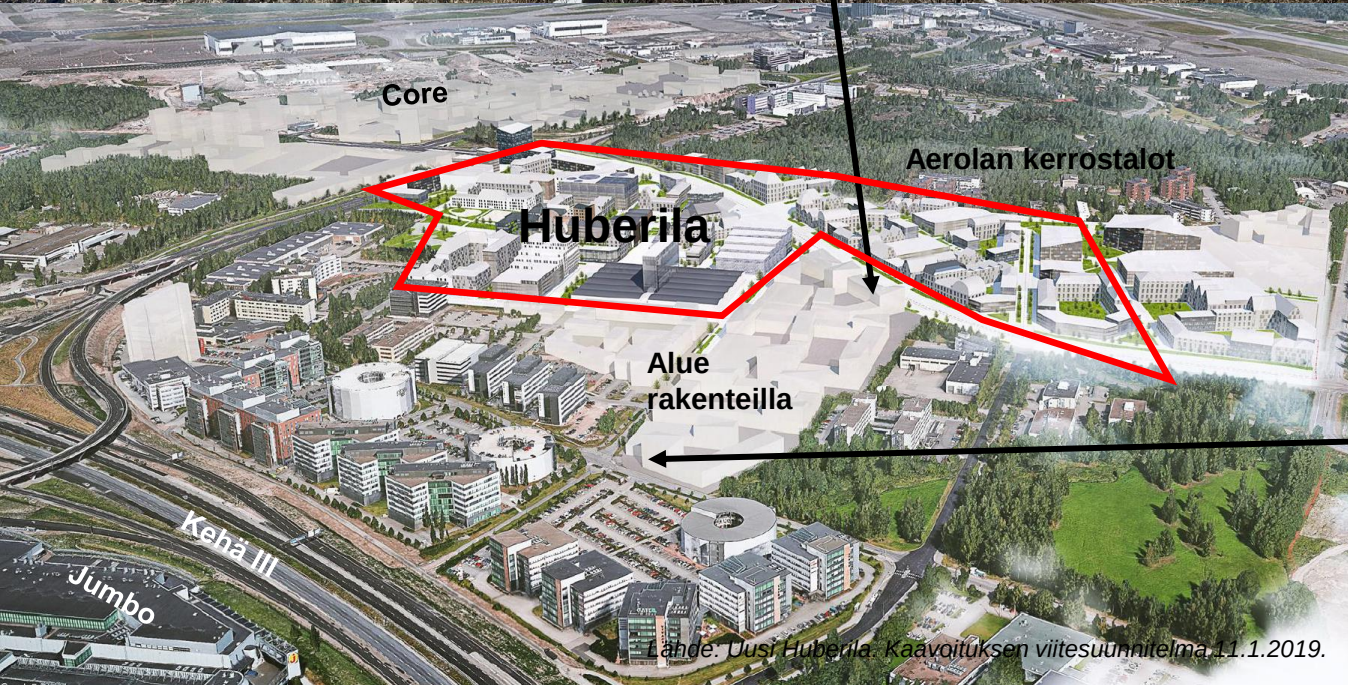
Lentokentälle saapuessa pujottelu pysäköintihallien lomassa

Viitesuunnitelma
2019



Itäinen Veromies kehittyy jo vauhdilla

Huberilan eteläpuolen Rälssipuisto jo rakenteilla ja Veromiehen itäpuoli tulevaisuudessa väkimäärältään Corea suurempi



Toimintojen sijoittamisen mahdollisuudet

Käveltävä kaupunki

- Suunnittelutavoitteissa on esitetty monipuolisesti vaihtoehtoja kadun varren toiminnoista
- Tilojen muuntojoustavuus on tärkeää, jotta alueen kehittyessä toiminnot voivat muuttua (eikä toiminta rasita liikaa koy:n taloutta)
- Liiketilojen, kahviloiden ja ravintoloiden sijoittaminen alkuvaiheessa on erittäin haasteellista. Näiden keskittäminen tiiviille alueelle on suositeltavaa (lisäksi työpaikkakeskittymien ravintolat). Eteläosassa on potentiaalia, mutta vaikeusaste kasvaa pohjoiseen siirryttäessä.

Kuva:

Kävely-yhteys Aviabulevardi – Tietotie

20 m välein "kivaa ja kaunista":

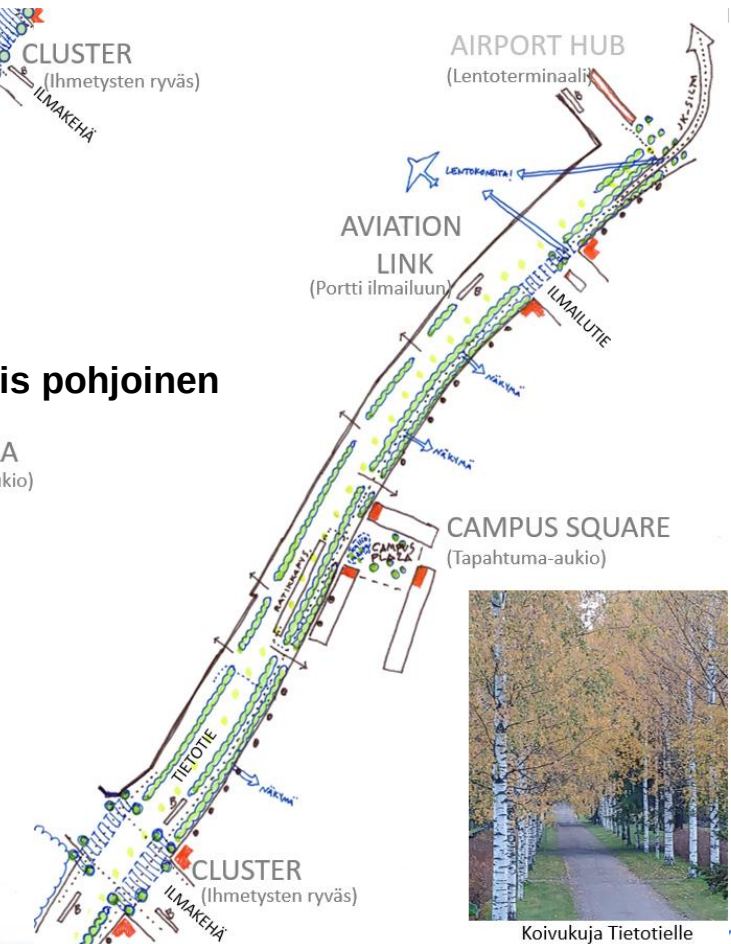
- Arkkitehtoninen koroste
 - Liiketila, kahvila, ravintola
 - Näyteikkuna[galleria]
 - Ovi + katos (koroste)
 - Taidetta sokkelissa (rinne)/ seinässä
 - Taidetta katutilassa
- Taskupuisto/puu/kallio/siirtolohkare
 - Viherseinä
 - Porttigongi
 - Asukastila
- Kiintoisa [katu]näköymä
- Jalankulkureitti, ylitys
 - Portaat, tasoero
 - Kuntoilupaikka
 - City-nuotiopaikka
 - SOLMUKOHDAT

Aviapolis eteläinen

TRANSPORT HUB
(Joukkoliikenneterminaali)

Aviapolis pohjoinen

FOREST PLAZA
(Metsäinen aukio)



Koivukuja Tietotielle

Toimintojen sijoittamisen mahdollisuudet

Kiinnostavuuden kehä ja kivijalkakerros

- Käveltävä kaupunki -selvityksessä on hyvin kartoitettu mahdolliset ”urbaanin sykkeen paikat” ja vaihtoehtoiset toiminnot niihin
- Vaikka kadun varren liiketilat kannattaakin keskittää vain rajatuille alueille, muodostaa kiinnostavuuden kehä parhaimmillaan mielenkiintoisen reitistön, joka yhdistää Aviapoliksen solmukohtat toisiinsa

KIVIJALKAKERROS

Elävä, aktiivinen ja katutilaan avoin kivijalkakerros on käveltävän kaupungin kulmakivi.

Toiminnot:

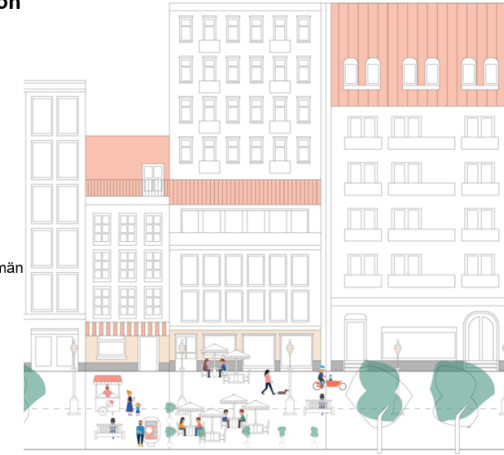
- Kaupalliset liikkeet, palvelut
- Toimistot, Työtilat
- Asuminen maantasokerroksessa
- Asukkaiden yhteistilat
- Kadulla olevat toiminnot

Rajapinnat ja puolijulkiset tilat:

- Viherrakentaminen; katupuut, etupuutarhat, taskupuistot
- Arkadit, katokset, terassit
- Puolijulkiset tilat mahdollistavat ihmisten kohtaamisen, katuelämän tarkkailun (rajaukset, tasoerot)
- Toiminnan levittäytyminen katutilaan

Visuaaliset keinot:

- Julkisivussa visuaalisesti erottuva kivijalkakerros
- Arkkitehtuuri ja yksityiskohdat
- Värit ja materiaalit
- Liiketilojen ja sisäänkäyntien visuaalinen korostaminen
- Toimintojen avaaminen katutilaan suurin lasipinnoin



KIINNOSTAVUUDEN KEHÄ Rytmi ja tunnelma

Urbaani syke

- Osa urbaania arjen kaupunkia palveluineen, Urbaaneja keskustoja yhdistäviä jaksoja
- Kivijalassa voi olla myös liiketiloja
- Asuinkortteleiden kivijalassa yhteistiloja, työtila-asuntoja?
- Asuntojen porrashuoneet avautuvat kadulle
- Taskupuistoja, rajapintaan kasvillisuutta
- Korkeampi visuaalinen kivijalka (2.krs)
- Näyttävät sisäänkäynnit, porttikongit ja arkadit
- Arkkitehtoniset korostukset (kortteleiden kulmat, risteykset, näkymäpäätteet)
- Suuret ikkunat – galleriat, kokoustilat, ruokala....
- Jumbon osalta, toiminta näkyy/välittyy kadulle

Kodikas, rauhallinen

- Jaksot, joille keskittyy pääosin asumista
- Asumisen pikkuaukioita, asukkaiden yhteistiloja ja pieniä liiketiloja?
- Maantasaosumista etupuutarhoineen
- Paljon vehreyttä asuinkortteleiden rajapintaan.
- Porttikongit ja näkyvät vehreille pihuille.



Solmukohta



Urbaani syke



Kodikas,
rauhallinen



Vehreä
/ metsäidylli



Työpaikat

Aktiiviset ”pöhinän paikat”

- Päivittäistavarakaupan sijaintipaikat
- Kivijalan liiketilojen ensisijaiset paikat
- Palveluiden ensisijaiset paikat
 - Kirjasto, terveyspalvelut, seurakunta
- Toimintojen lisäksi näissä pyritään ”kaunista ja kivaa” 20 m välein periaatteeseen
- Asukkaiden pääkohtauspaikat, viihtyisimmät ympäristöt
- Laadukain arkkitehtuuri kivijalassa etenkin

Välisuudet:

- Näkymät houkuttelevat kävelemään, vihjaavat kiinnostavista kohdista
- Istuskelupaikat, penkit, istutukset tuovat viihtyisyyttä
- Asumista niille osuuksille, joihin se on luontevaa –eri vaihtoehdot
- Arkkitehtuurin keinot ja yksityiskohdat
- Solmukohtien välille kävelijän mittakaavaa (puut rajaavat omaa tilaa, arkadeja jos mahdollista, julkisivun sisäänveto muodostaa viihtyisän pysähtymispaikan...)
- Eri tunnelman osuuksilla eri periaatteet?

