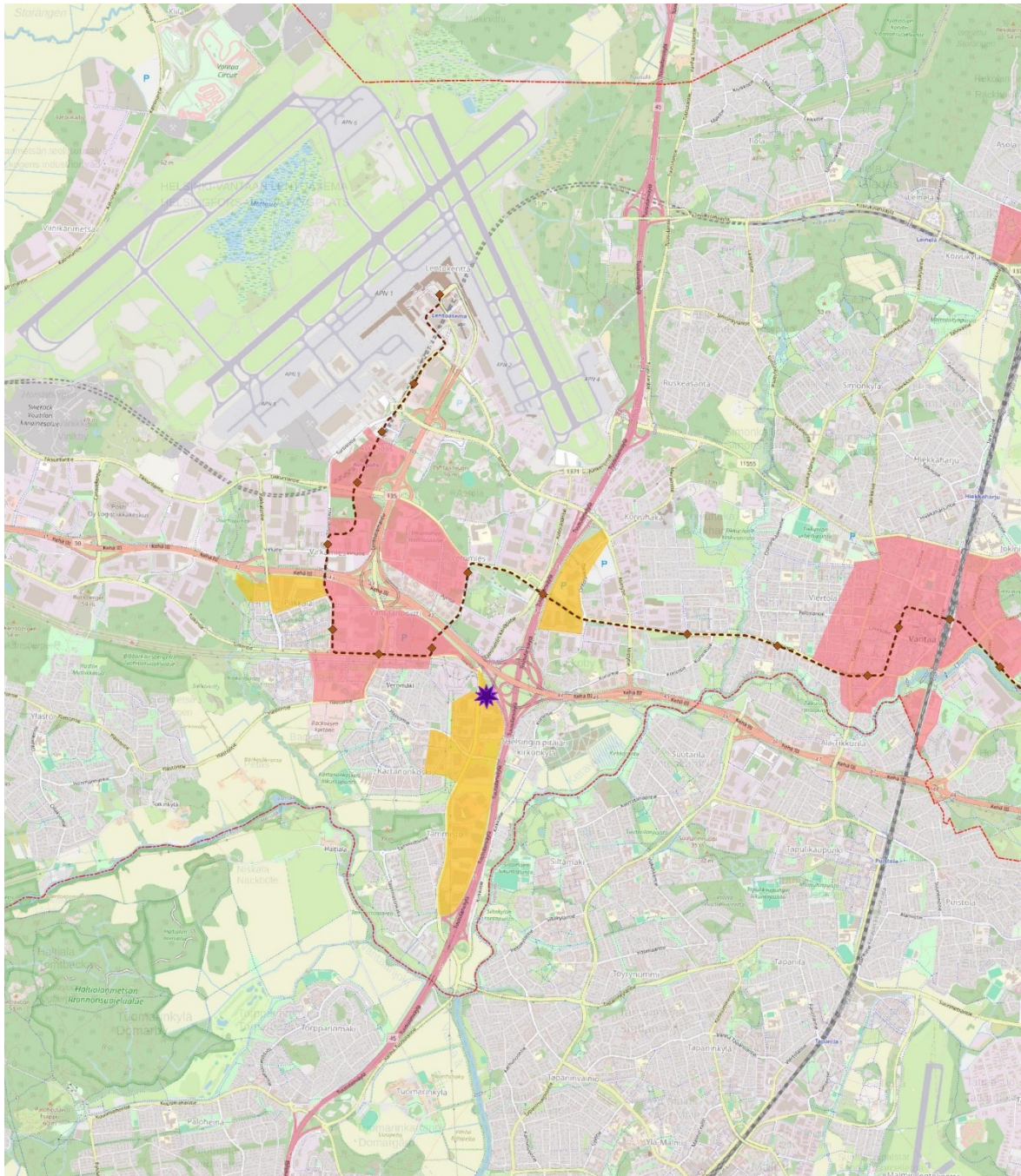


3.5.2024

Harkkokuja 2 Kaupallinen selvitys



3.5.2024

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Vähittäiskaupan tarjonta.....	5
2.1. Kaupan palveluverkon nykytilanne	5
2.2. Kaupan nykytila Tammistossa.....	6
3. Vähittäiskaupan kysyntä ja kaupan kehitysnäkymät Tammistossa	9
3.1. Palvelujen saavutettavuus.....	9
3.2. Harkkokujan lähimarkkina-alue	10
3.3. Väestön kehitys markkina-alueella	12
3.4. Ostovoiman kehitys markkina-alueella	13
3.5. Kaupan liiketilatarve markkina-alueella.....	14
3.6. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat Tammistossa.....	15
4. Kaupallisten vaikutusten arviointi	17
4.1. Hanke suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	17
4.2. Hanke suhteessa Tammiston alueen nykyiseen tarjontaan ja kysyntään.....	17
4.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja läheisiin keskustoihin.....	19
4.4. Vaikutukset kilpailutilanteeseen ja toimivan kilpailunedellytyksiin	20
4.5. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	20
4.6. Liikenteelliset vaikutukset.....	21
5. Yhteenveto ja johtopäätökset	23
Liite 1 Ajantasa-asemakaava Tammistossa	24
Liite 2 Tammiston kauppaa mahdollistavat asemakaavat ja mitoitus.....	25

1. Johdanto

Vantaalla Tammistossa on vireillä Harkkokuja 2 asemakaavan muutos. Kaavamuutosalue sijaitsee Tuusulanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymän vieressä, rajoittuen Tammiston kauppatiehen ja Harkkokujaan. Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 on hakenut asemakaavan muuttamista. Tavoitteena on rakentaa alueelle liikerakennus erikoiskaupan suuryksiköille. Tällä hetkellä tontti on rakentamaton.

Tässä selvityksessä arvioidaan asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia sekä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen. Vaikutusten arvioinnin taustaksi tarkastellaan kaupan tarjontaa ja palveluverkon nykytilaa sekä markkinoiden kehitysnäkymiä ja näiltä pohjilta kaupan palveluiden kysyntää Tammistossa. Nykytilan, kaupan kehityksen ja kysynnän pohjalta arvioidaan hankkeen kaupallisia ja liikenteellisiä vaikutuksia.

Selvityksen on tilannut Sponda Oyj ja selvityksen yhteyshenkilönä on toiminut Miikka Alastalo Partners at Noste Oy:stä. Selvityksen yhteydessä on käyty työneuvotteluja kaupungin kanssa. Selvityksen kaupan osuuden on laatinut projektipäällikkö Katja Koskela, liikenteen asiantuntijana on ollut Jouni Ikäheimo ja suunnitteluavaustajana Eevi Leino.

Asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa suunniteltava alue on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jossa on rakennusoikeutta 18 000 k-m². Rakennusoikeudesta 10 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa enintään 400 k-m² käsittävän ravintolan.

Alustavassa asemakaavamuutoksessa on suunnittelualueelle osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakennusoikeus laskee 10 400 k-m²:iin.

Alustavan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloineen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Liiketiloiille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % voi olla paljon tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Alustavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on rakentaa liikerakennus, johon tulee sekä kaupan liiketilaa että muuta toimitilaa. Toiseen kerrokseen sijoittuu toimistotilaa ja mahdollisesti varastotilaa. Alustavan suunnitelman mukaan rakennukseen tulisi kerrosalaa yhteensä 10 400 k-m², josta suurin osa voi olla kaupan ja palveluiden liiketilaa.

3.5.2024



Alustava asemapiirros 3.5.2024,
Noste Oy, Arco Architecture Company Oy

Tontille suunnitellaan retail park -tyyppistä liikeytaloa, jossa myymälät ovat suurehkoja ja hallimaisia ja ne avautuvat suoraan ulkotilaan. Pysäköinti sijoitetaan maantasoon pääosin myymälän eteen. Rakennukseen tavoitellaan tilaa vaativaa kauppaa, laajan tavaravalikoiman kauppaa ja muuta ei keskustahakuista erikoiskauppaa sekä mahdollisesti ravintolatoimintaa tai muita palveluita. Kaupallinen selvitys pohjautuu tähän alustavaan suunnitelmaan kaupan laadusta ja koosta.

3.5.2024

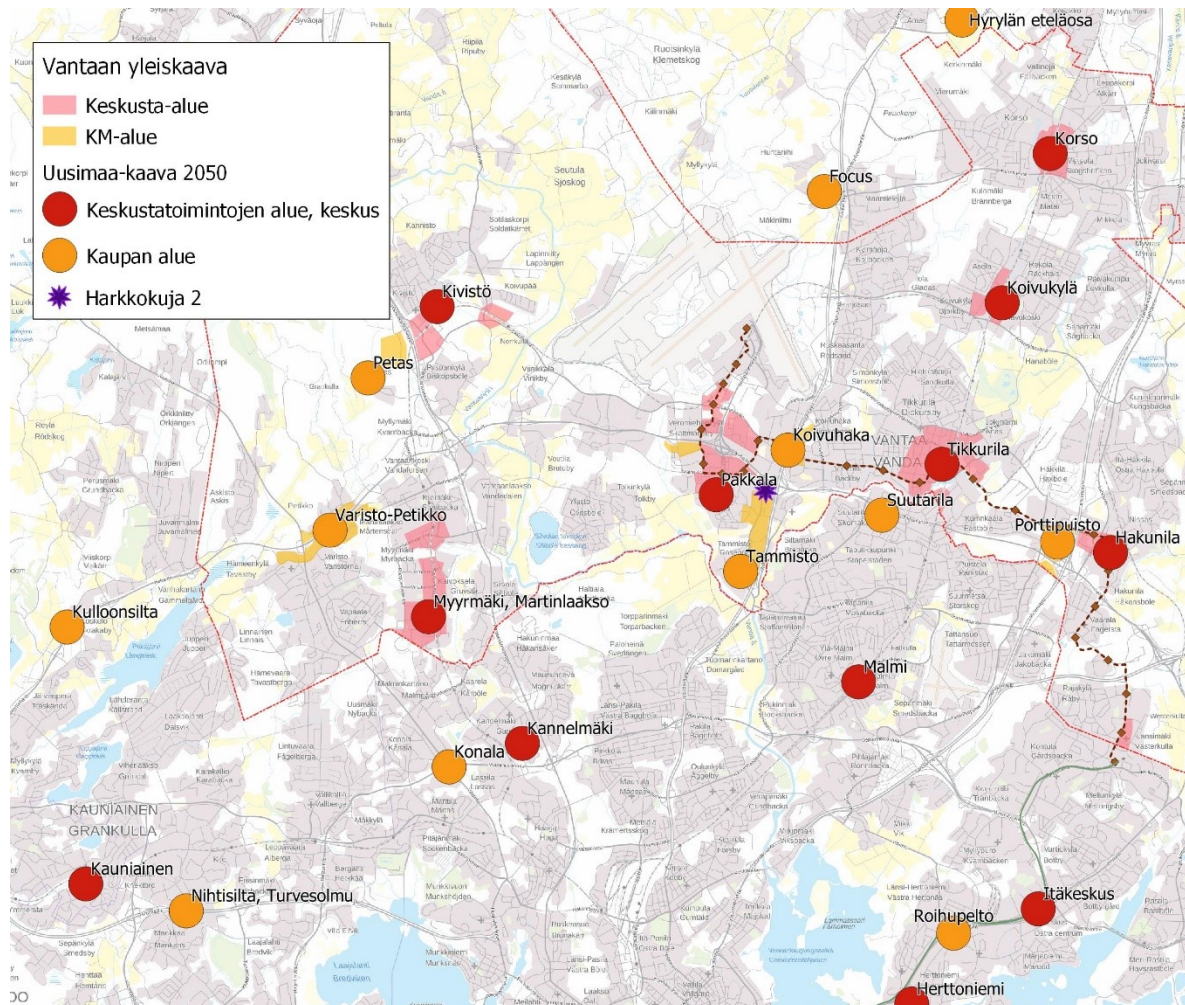
2. Vähittäiskaupan tarjonta

Kaupan nykytilaa suunnittelualueen lähiympäristössä tarkastellaan tässä maakunta- ja yleiskaavan sekä asemakaavojen pohjalta. Lisäksi tarkastellaan toteutunutta kaupan tarjontaa kartoitukseen pohjautuen.

2.1. Kaupan palveluverkon nykytilanne

Hanke sijaitsee Vantaan Tammistossa, joka on merkittävä kaupan alue pääkaupunkiseudulla. Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueeksi. Tällä hetkellä Tammisto on hyvin monipuolinen kaupan alue, joka palvelee laajaa vaikutusaluetta.

Hanketta lähimmät maakuntakaavan merkitykseltään seudulliset kaupan alueet ovat Koivuhaka ja Helsingin puolella Suutarila. Muita kaupan alueita Vantaalla ovat Porttipuisto ja Varisto-Petikko. Petas on vielä rakentumaton kaupan alue. Tammisto on yksi suurimmista ja monipuolisimmista kaupan alueista koko pääkaupunkiseudulla.



Kaupan palveluverkko seudulla

Lähde: Uusimaa-kaava 2050, Vantaan yleiskaava

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

3.5.2024

Hanketta lähimmät keskustat ovat Aviapolis/Pakkala ja Tikkurila sekä Helsingin puolella Malmi. Pakkala on näistä kaupan näkökulmasta ja seudulliselta merkitykseltään vetovoimaisin. Keskustassa on mm. Jumbon kauppakeskus, joka on pääkaupunkiseudun suurin kauppakeskus sekä myynniltään että pinta-alaltaan. Vantaan yleiskaava nostaa Tikkurilan, Aviapoliksen ja Myyrmäen pääkeskustoiksi. Nämä kolme keskustaa ovat Vantaan keskustoista seudullisesti merkittävimpiä muiden kasvaessa paikallisempina ytiminä.

2.2. Kaupan nykytila Tammistossa

Tammistosta on kehittynyt merkittävä kaupan alue Vantaalla. Se on tarjonnaltaan monipuolinen kaupan alue, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa, hypermarket-kauppaa, laajan tavaravaliokunnan kauppaa, erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa, sekä kaupallisia palveluita.

Kaupan tarjontaa on tarkasteltu asemakaavojen ja toteutuneen rakennusoikeuden pohjalta. Osa rakennusten pinta-alasta voi olla muutakin kuin kauppaa. Alueen asemakaavoissa on kaupalle osoitettua rakennusoikeutta lähes 140 000 k-m² ja toteutunutta kauppaa ja palveluita hieman jopa tätä enemmän, noin 150 000 k-m². Osa tästä on toteutunut ns. urheilu- ja liikuntatilana ja osassa rakennuksista voi olla myös muuta kuin toimintaa, jota ei tässä ole rakennuksen sisällä eroteltu. Kaupan ohella alueella on muutama toimistorakennus ja varastorakennus. Muutamissa asemakaavoissa on toteutumatonta kaupan kaavavarantoa, mutta tämä jää hyvin vähäiseksi. Taulukko kauppaa mahdollistavista asemakaavoista ja mitoituksista Tammistossa on raportin liitteenä.

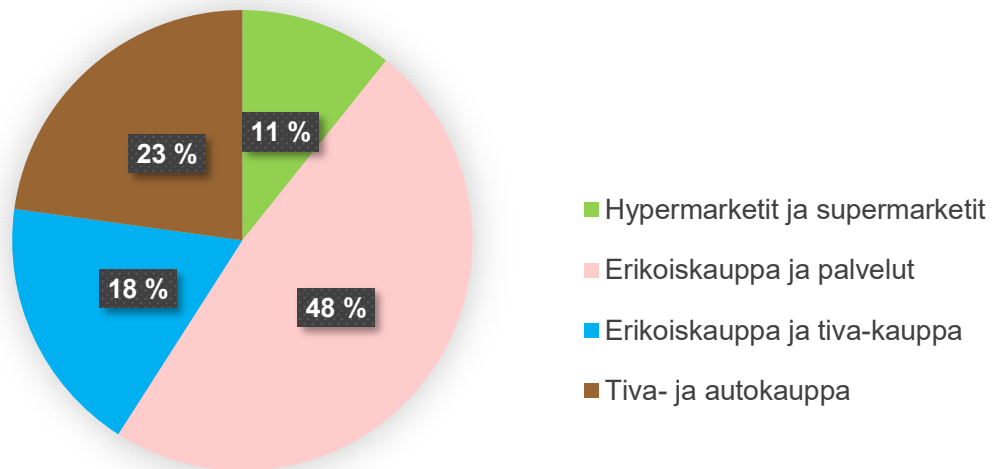
Tammiston rakennusten kerrosalasta noin 10 % on hypermarketteja ja supermarketteja, noin puolet erikoiskauppaa ja palveluita. Lähes neljännes rakennusten pinta-alasta on toteutunut yksinomaan tilaa vaativana kauppana, ja 18 % rakennusten kerrosalasta on yhdistelmä erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Myymäläkohtaista toimialajaottelua rakennusten sisällä ei ole tehty. Huomioitava on myös se, että toimijoissa tapahtuu jatkuvasti pieniä muutoksia. Voidaan kuitenkin todeta, että alueen pinta-alasta vain vähemmistö on tilaa vaativaa kauppaa ja selvä enemmistö erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa tai palveluita. Karkeasti arvioiden muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa on alueen liikepinta-alasta lähes kolme neljännestä.

Kaupan rakennusten pinta-ala Tammistossa 2023

Kaupan toimiala rakennuksessa	k-m ²
Hypermarketit ja supermarketit	16 000
Erikoiskauppa ja palvelut	72 000
Erikoiskauppa ja tiva-kauppa	27 000
Tiva- ja autokauppa	34 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	149 000
Muu käyttö	35 000
Yhteensä	184 000

Lähde: Vantaan kaupunki, asemakaavat ja rakennukset; WSP kartoitus

3.5.2024



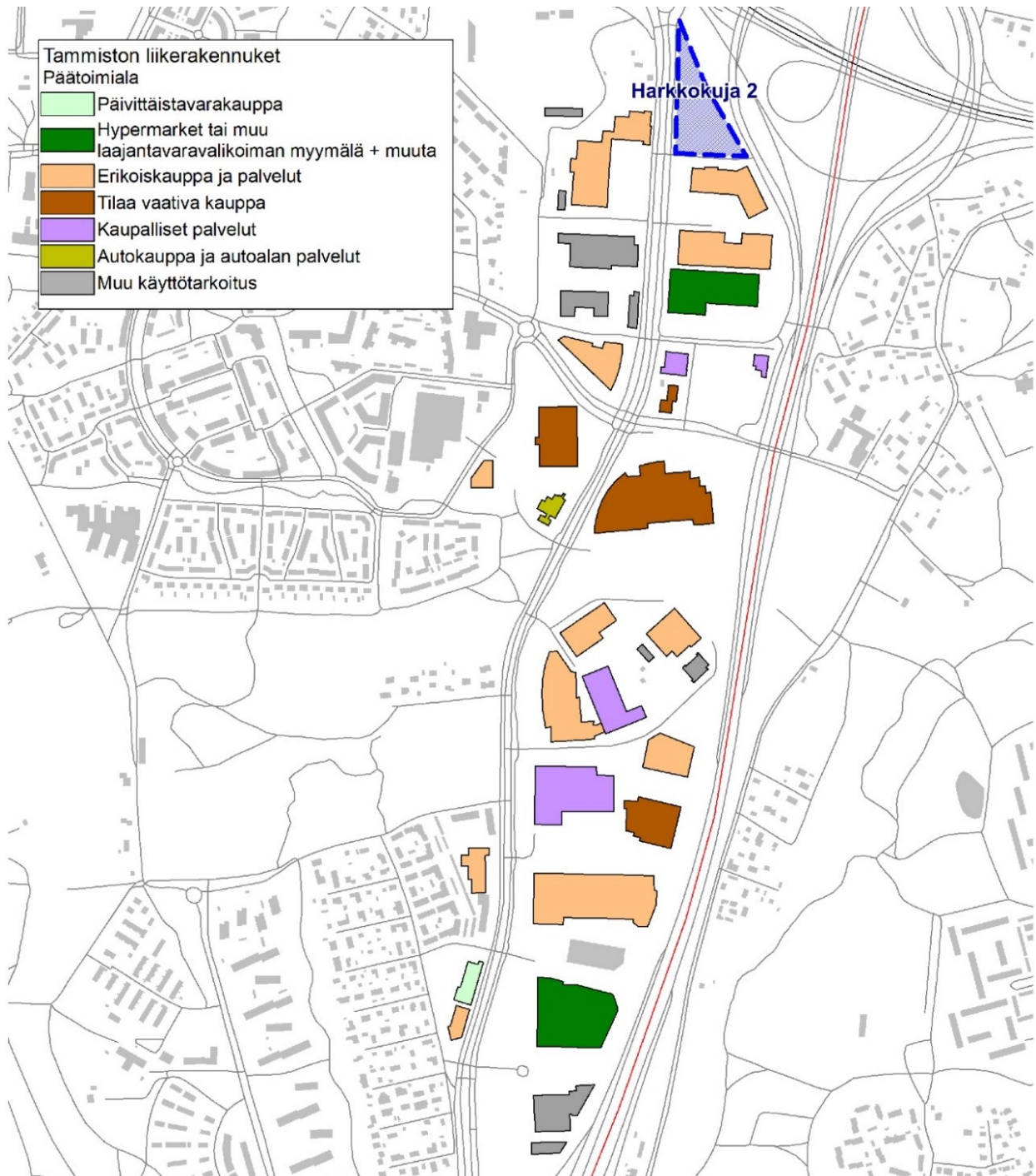
Tammiston rakennusten liikepinta-alan jakautuminen 2023

Lähde: Vantaan kaupunki, asemakaavat ja rakennukset; WSP kartoitus

Vaikka Tammistossa on hyvin merkittävä määrä erikoiskauppaa, alueen profiili eroaa selvästi keskusta-alueista. Keskusta-alueilla painottuu kauppakeskusrakentaminen. Kauppakeskuksissa on tyypillisesti ketjutoimijoita ja monipuolisesti keskustahakuisia erikoiskaupan toimijoita sekä ravintola- ja viihdepalvelutarjontaa. Keskustojen yksi tunnusmerkki on myös kivijalkaliiketilat, joihin sijoittuu palvelutoimijoita ja pienimuotoisesti erikoiskauppaa, suurelta osin pieniä yksityisiä toimijoita pieniin liiketiloihin. Tammistossa sen sijaan suurin osa myymälöistä on ketjumyymälöitä, jotka ovat sijoittuneet hallimaisiin suuriin tai suurehkoihin liiketiloihin. Alueelle on mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä, eläintarvikekauppaa, sisustuskauppaa, kodintekniikkakauppaa ja urheilukauppaa.

Tammistossa on jonkin verran myös sellaista keskustahakuista erikoiskauppaa, joka keskittyy pääosin keskustoihin ja kauppakeskuksiin eli mm. muotikauppaa. Tammistoon sijoittuneet myymälät ovat kuitenkin pääosin merkkivaatteiden valmistajien erikoismyymälöitä ja outlet-myymälöitä (esim. Voglia Outlet, Nanso, Fashion Brand Outlet, Marimekko Outlet), jotka tyypillisesti sijoittuvat keskustan ulkopuolelle. Myös urheilukaupan tarjontaan kuuluu osana muoti eli urheiluvaatteet ja kengät. Kaupan alueille hakeutuu erikoistuneita urheilukauppoja (esim. ratsastusliikkeet, pyöräliikkeet, golfliikkeet), outlet-myymälöitä sekä ketjumyymälöitä, joita löytyy vähäisissä määrin myös keskustoista. Kaupan alueilla urheilukaupan ketjumyymälöiden tarjonta painottuu muodin ohella tyypillisesti urheiluvälinepuolelle, jota keskustamyymälöissä on vähemmän tai ei lainkaan.

3.5.2024

**Tammiston liikerakennukset 2023**

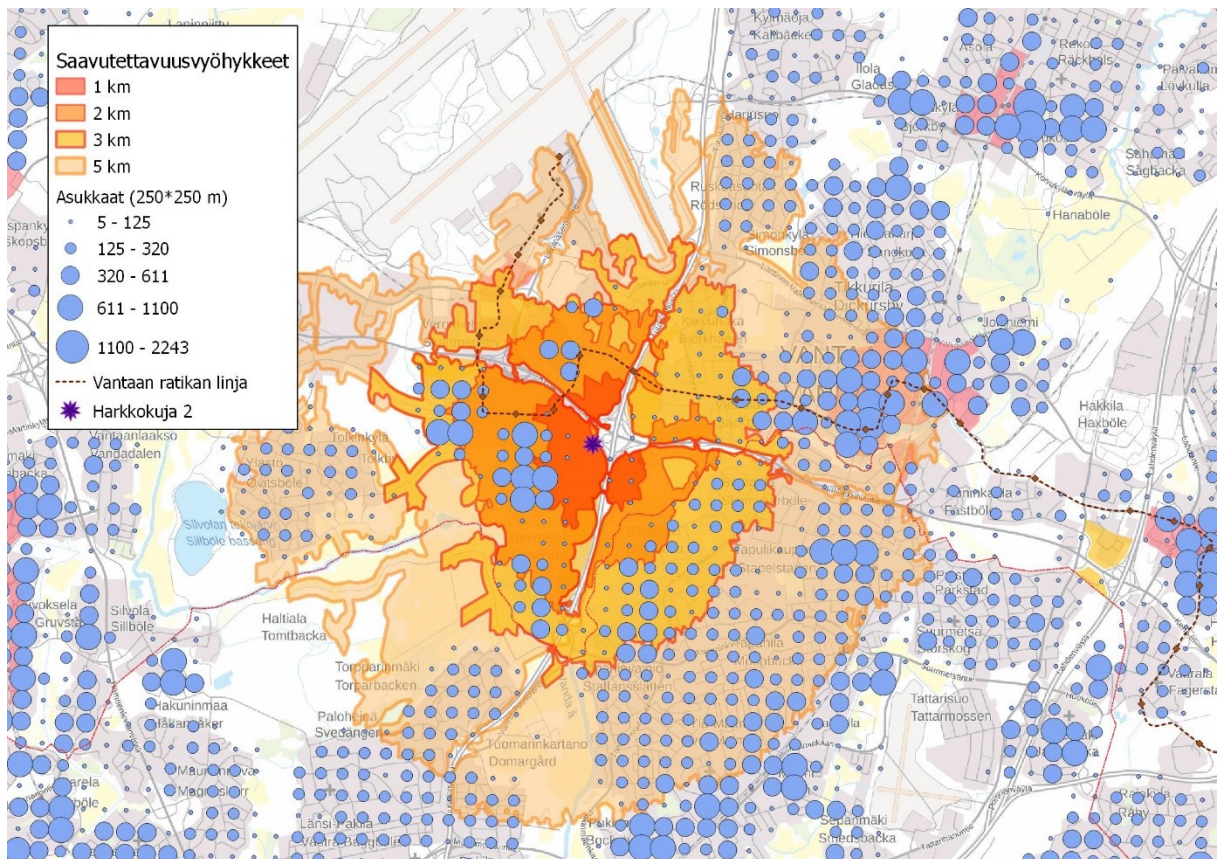
Lähde: WSP kartoitus

3. Vähittäiskaupan kysyntä ja kaupan kehitysnäkymät Tammistossa

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan nykytilaa Tammistossa tarjonnan näkökulmasta. Tässä luvussa tarkastellaan palvelujen saavutettavuutta ja sitä kautta Harkkokuja 2:n markkina-aluetta. Vähittäiskaupan kysyntää ja sen kehitystä tarkastellaan markkina-alueen väestön ja ostovoiman näkökulmasta.

3.1. Palvelujen saavutettavuus

Palvelujen saavutettavuutta tarkastellaan saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden, kahden, kolmen ja viiden kilometrin etäisyydellä Harkkokujasta suunnittelualueesta. Sekä erikoiskauppa että tilaa vaativa kauppa keskittyvät monipuolisiin keskuksiin ja kaupan alueille, eikä toimialan tarjontaa ole löydettävissä pienistä alakeskuksista. Näin ollen viisi kilometriä on pääkaupunkiseudulla vielä mielekäs asiointietäisyys erikoiskaupalle ja tilaa vaativalle kaupalle. Todellisuudessa monipuolisissa kaupan keskuksissa asioidaan paljon myös tätä kauempaa.



Harkkokujan saavutettavuusvyöhykkeet ja väestötiheys

Lähde: HSY väestötietoruuudukko 2022

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

3.5.2024

Harkkokujan välittömässä läheisyydessä ei ole asukkaita, koska lähiympäristö on kaupan aluetta ja liikennealuetta. Sen sijaan lähialueella Pakkalassa on jo tiivistä asutusta ja kilometrin säteellä Harkkokujasta on asukkaita 1200. Kahden kilometrin etäisyydellä asukkaita on jo yli 10 000 ja kolmen kilometrin etäisyydellä lähes 27 000. Viiden kilometrin etäisyydellä asukkaita on 86 000. Lähialueen asukasmäärä on Aviapoliksen kehityksen myötä voimakkaassa kasvussa.

Asukasmäärä saavutettavuusvyöhykkeillä

Vyöhyke	Asukasmäärä
1 km	1 200
2 km	10 300
3 km	26 700
5 km	86 000

Lähde: HSY väestöruudukko 2022

Harkkokuja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä sekä myös kestävästi saavutettavissa. Harkkokujan lähialueella on paljon asukkaita ja sinne on asuinalueilta kävely- ja pyörätiet. Lisäksi se on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähin ratikkapysäkki tulee olemaan noin 600 metrin päässä suunnittelukohteesta. Nykyinen lähin runkolinjan pysäkki on 600 metrin päässä, tulevan ratikkapysäkin läheisyydessä. Muut lähimmät bussipysäkit ovat suunnittelualueen vieressä. Harkkokujan läheisiin pysäkkeihin pääsee mm. Aviapoliksen asemalta, Tikkurilasta, Myyrmäestä ja Ylästöstä sekä Helsingin puolelta kaikkien Tuusulanväylää kulkevien linjojen myötä.

3.2. Harkkokujan lähimarkkina-alue

Tammiston ja Harkkokujan lähimarkkina-alue on hahmoteltu ottaen huomioon palvelujen saavutettavuusvyöhykkeet, liikenneyhteydet, alueelle suunnitellut kaupan tyypit sekä lähialueen kaupallinen tarjonta eli lähialueen kaupan keskukset (keskustat ja kaupan alueet). Harkkokujalle on suunniteltu tilaa vaativaa kauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa, joka sisältää suurelta osin tilaa vaativaa kauppaa sekä muuta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan markkina-alueet ovat tyypillisesti laajoja, koska toimialojen liikkeet keskittyvät monipuolisiin keskuksiin, pääkaupunkiseudulla lähinnä aluekeskuksiin ja merkitykseltään seudullisille kaupan alueille. Pienissä keskuksissa ei erikoiskaupan tarjontaa tai tilaa vaativaa kauppaa ole juurikaan, eikä niihin ole toimijoilla kiinnostusta sijoittua.

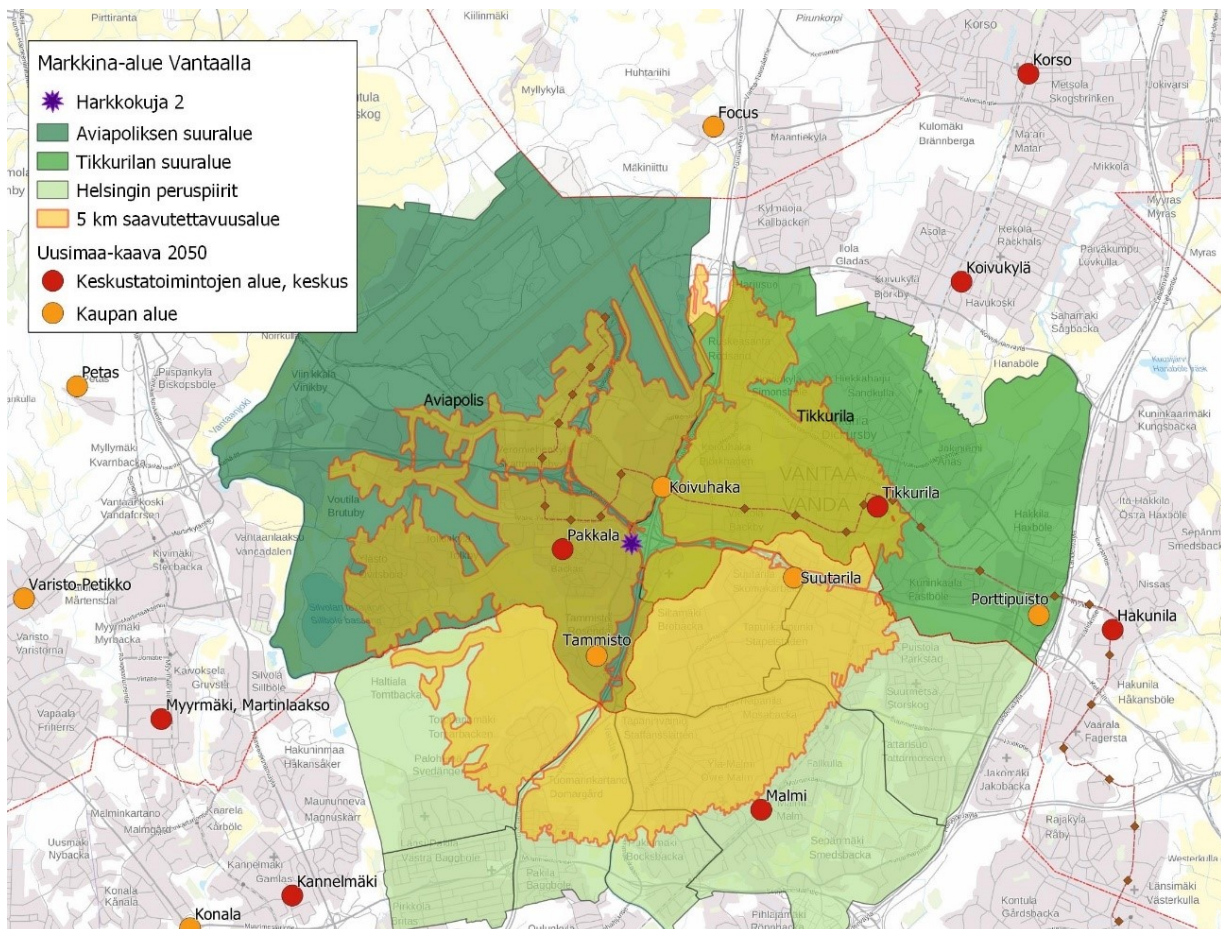
Markkina-alueetarkastelu on tässä tilastoaluepohjainen (suuralueet ja peruspiirit), koska niistä on saatavilla väestöennusteita. Tammiston lähimarkkina-alueena tarkastellaan tässä Tikkurilan ja Aviapoliksen suuralueita sekä Helsingin puolella Tammistoa lähimpiä alueita, jotka rajautuvat kehä I:een ja Lahdenväylään. Tammiston markkina-alue toimii samalla myös Harkkokujan lähimarkkina-alueena, koska Harkkokujan tarjonta on vastaavan tyyppistä kuin muualla Tammistossa ja Tammiston alueella asioivat ovat luontevasti myös Harkkokujan asiakkaita. Tällä lähimarkkina-alueella Tammisto/Harkkokuja on luonteva lähiasiointipaikka, kun haetaan kaupan alueen tarjontaa eli tilaa vaativan kaupan tai laajan tavaravalikoiman myymälöiden tarjontaa, jota ei juurikaan ole keskustoissa, kauppakeskuksissa tai alakeskuksissa.

Markkina-alueen sisälle jäävät Pakkalan, Tikkurilan ja Malmin keskustat. Niissä tarjonta on toisentyyppistä, kuin mitä Harkkokujalle on suunniteltu. Lisäksi alueen sisällä ovat Koivuhaan, Suutarilan ja Porttipuiston kaupan alueet. Koivuhaassa tarjonta painottuu autokauppaan, Suutarilassa autoalan kauppaan ja rautakauppaan. Porttipuistossa kaupan tarjonta on saman tyyppistä kuin Tammistossa. Markkina-alueella asiointia suuntautuu alueen kaikkiin keskuksiin, ja asiakas valitsee asiointipaikan osin läheisyyden, mutta vielä enemmän sen hetkisen tarpeen

3.5.2024

tai kiinnostuksen mukaisesti, koska keskusten palvelutarjonta vaihtelee. Harkkokuja kauppapaikkaan ei suunnitella sellaista tarjontaa, jota löytyy läheisestä pienestä keskuksesta ja jota haetaan päivittäin tai edes viikoittain, joten läheisyys ei ole ainoa peruste asiointipaikan valintaan ja lähimarkkina-alue muodostuu kohtalaisen laajaksi.

Lähimarkkina-alueen rinnalla on erikseen tarkasteltu 5 km saavutettavuusalueen markkinoita. Koska väestöennusteita on saatavilla tilastoalueiden mukaisesti, on tarkasteluun otettu ne Vantaan kaupunginosat ja Helsingin osa-alueet, jotka osuvat 5 km saavutettavuusalueeseen. 5 km saavutettavuusalueen sisään jäävät Tammiston ohella Pakkalan ja Tikkurilan keskustat sekä Koivuhaan ja Suutarilan kaupan alueet.



Harkkokuja 2:n lähimarkkina-alue

Lähde: HSY väestötietoruudukko 2022

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Tammisto on seudullinen kauppapaikka, ja siellä asioidaan paljon myös lähialuetta kauempaa. Toisaalta tässä määritellyltä markkina-alueelta asioidaan myös muissa markkina-alueen keskuksissa sekä lähialueen kaupan keskuksissa, eli kaikki asiointi ei suuntaudu Tammistoon. Pääkaupunkiseudulla asiointia tapahtuu ristiin rastiin, koska palveluverkko on tiheä ja kaupan tarjonta useassa keskuksissa hyvin monipuolinen mutta jokaisessa keskuksessa vähän erilainen. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa kauppapaikan läheisyyden lisäksi asiakkaan sen hetkinen tarve sekä muu liikkuminen.

3.3. Väestön kehitys markkina-alueella

Tällä hetkellä Harkkokuja lähimarkkina-alueella on asukkaita lähes 160 000, josta lähes 70 000 on Vantaalla ja 90 000 Helsingin puolella. Väestö markkina-alueella on kasvussa. Vantaalla kasvu on erityisen voimakasta. Kymmenen vuoden kuluttua markkina-alueella on asukkaita noin 178 000.

Noin viiden kilometrin päässä suunnittelualueesta (kaupunginosittain ja osa-alueittain tarkasteltuna) on asukkaita lähes 110 000, vuonna 2032 yli 120 000 ja vuonna 2041 noin 138 000. Asukaskasvu kohdistuu Vantaan puolelle, Helsingin puolella asukasmäärä ennusteen mukaan vähenee asukasväljyyden kasvun myötä.

Väestönkehitys Harkkokuja lähimarkkina-alueella

Suuralue	2022	2027	2032	2037	2041
Aviapoliksen suuralue	20 941	24 808	28 723		42 700
Tikkurilan suuralue	47 907	51 484	55 322		68 000
Markkina-alue Vantaalla	68 848	76 292	84 045		110 700
Markkina-alue Helsingissä	89 156	90 473	93 775	96 881	
Markkina-alueet yhteensä	158 004	166 765	177 820	194 000*	210 000*
<i>5 km saavutettavuusalue**</i>	<i>109 787</i>	<i>116 048</i>	<i>120 728</i>	<i>130 000 *</i>	<i>138 000 *</i>

* karkea arvio pohjautuen saatavilla oleviin ennustevuosiin

** Vantaan kaupunginosien ja Helsingin osa-alueiden mukaan (= alueet, jotka osuvat 5 km saavutettavuusalueeseen)

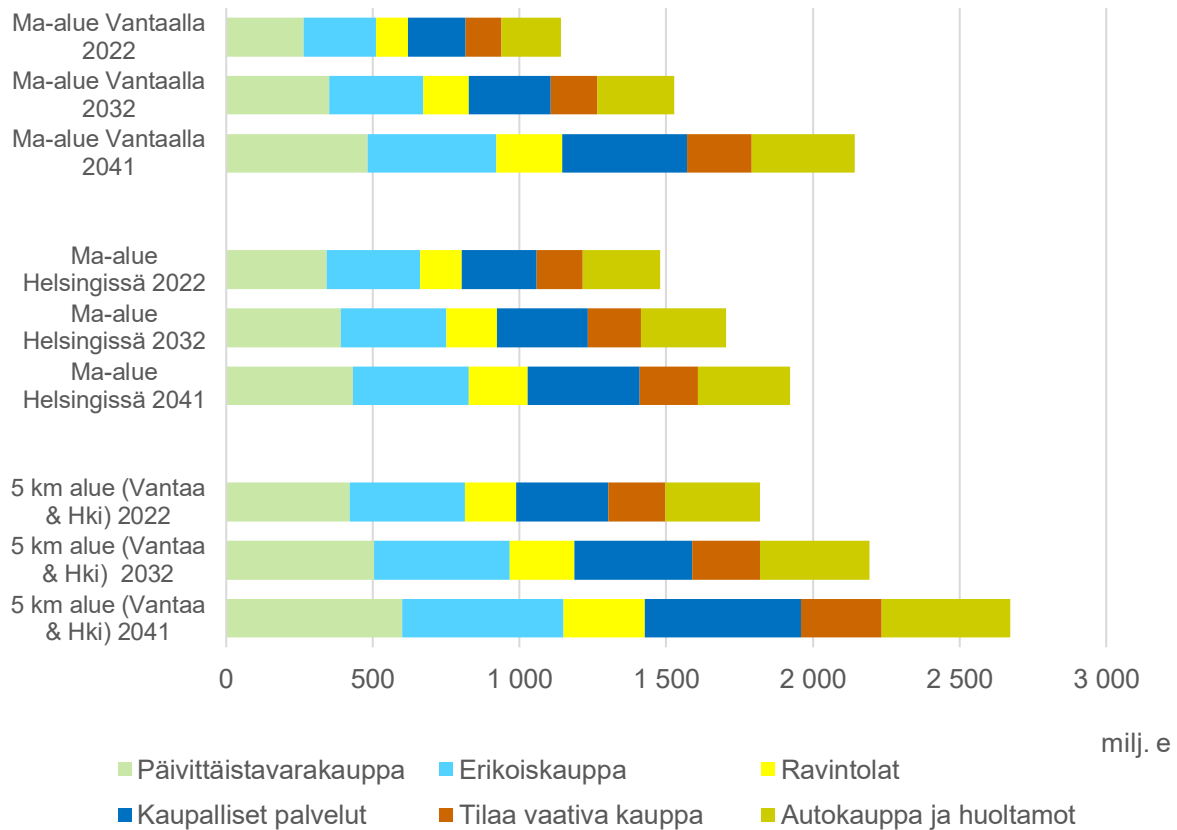
Lähde: Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki

Selvityksessä käytetty väestöennuste Vantaalla vuoteen 2032 ja Helsingissä vuoteen 2037 pohjautuu kaupunkien virallisiin ennusteisiin. Tämän jälkeen Vantaan ennusteessa on käytetty Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä käytettyä maankäytön hankkeisiin pohjautuvaa väestöarviota, jota on päivitetty tiedossa olevien hankkeiden toteutettavuuden näkökulmasta. On huomioitava, että maankäyttöön pohjautuviin pidemmän aikavälin arvioihin liittyy paljon epävarmuustekijöitä. Niissä ei ole otettu huomioon mm. muuttoliikkeen, syntyvyyden ja kuolleisuuden vaikutuksia kehitykseen. Osa maankäytöstä ja näin ollen asukasmäärän kasvusta, voi myös toteutua arvioitua pidemmällä aikajänteellä.

3.4. Ostovoiman kehitys markkina-alueella

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota. Ostovoiman kehityksen lähtötietona käytetään Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä laskettua ostovoiman kehitystä, joka on päivitetty uusilla väestöennusteilla. Erikoiskaupan ohelle on laskettu mukaan myös tilaa vaativan kaupan ja autokaupan ostovoima.

Koska ostovoiman kehitysennuste on tehty pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan. Pitkällä aikavälillä vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoiman on tässä arvioitu kasvavan hitaammin kuin ensimmäisen 10 v. aikana. Ostovoiman kasvu asukasta kohden vaihtelee yhden ja puolentoista prosentin välillä riippuen toimialasta, ja puolittuu tästä viimeisen kymmenen vuoden aikana.



Ostovoiman kehitys markkina-alueella

3.5.2024

3.5. Kaupan liiketilatarve markkina-alueella

Ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen laskennallinen liiketilatarve vuosille 2032 ja 2041. Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman kasvun toteutumiseen tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro, mihin tämä pinta-alarave kohdistuu. Se voi kohdistua Tammiston ohella myös alueen muihin keskuksiin ja lähialueen keskuksiin sekä verkkokauppaan, mikä pienentää laskennallista tarvetta. Suunnittelussa myös kilpailunedellytykset tulisi ottaa huomioon, eli että kehitysedellytyksiä riittää usealle toimijalle, jolloin kaavallisen mitoituksen tulisi olla tätä suurempi.

Seuraavissa tauluissa esitetään liiketilan laskennallinen tarve erikoiskaupassa sekä tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa. Lisäksi on otettu huomioon kaupallisten palveluiden tilantarve, minkä on karkeasti laskettu olevan neljänneksen vähittäiskaupan tarpeesta. Päivittäistavarakaupan tarvetta ei ole laskettu, koska asemakaava-alueelle ei suunnitella päivittäistavarakauppaa.

Liiketilan lisätarpeeseen vaikuttaa merkittävästi väestönkasvu, koska sen merkitys ostovoiman kasvuun on suuri. Näin ollen Vantaan lähimarkkina-alueella on lisätarve vuoteen 2032 mennessä samansuuruinen ja vuoteen 2041 mennessä suurempi kuin 5 km lähialueella (sis. alueita Vantaan ja Helsingin puolelta), vaikka 5 km alueella on asukkaita enemmän. Vantaalla väestönkasvu on suurempaa kuin Helsingissä, joten alueen liiketilatarvekin painottuu Vantaan puolelle.

Laskennallinen liiketilan lisätarve Harkkokujan markkina-alueella 2022–32 (k-m²)

jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella

	Ma-alue Vantaalla	Ma-alue Helsingissä	Yhteensä	5 km alue
Erikoiskauppa	16 000	9 000	25 000	15 000
Kaupalliset palvelut	18 000	11 000	29 000	18 000
Tilaa vaativa kauppa	12 000	8 000	20 000	13 000
Autokauppa ja huoltamot	6 000	3 000	9 000	6 000
Yhteensä	52 000	31 000	83 000	52 000

Laskennallinen liiketilan lisätarve Harkkokujan markkina-alueella 2022–41 (k-m²)

jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella

	Ma-alue Vantaalla	Ma-alue Helsingissä	Yhteensä	5 km alue
Erikoiskauppa	44 000	17 000	61 000	35 000
Kaupalliset palvelut	51 000	22 000	73 000	42 000
Tilaa vaativa kauppa	34 000	18 000	52 000	31 000
Autokauppa ja huoltamot	16 000	6 000	22 000	12 000
Yhteensä	145 000	63 000	208 000	120 000

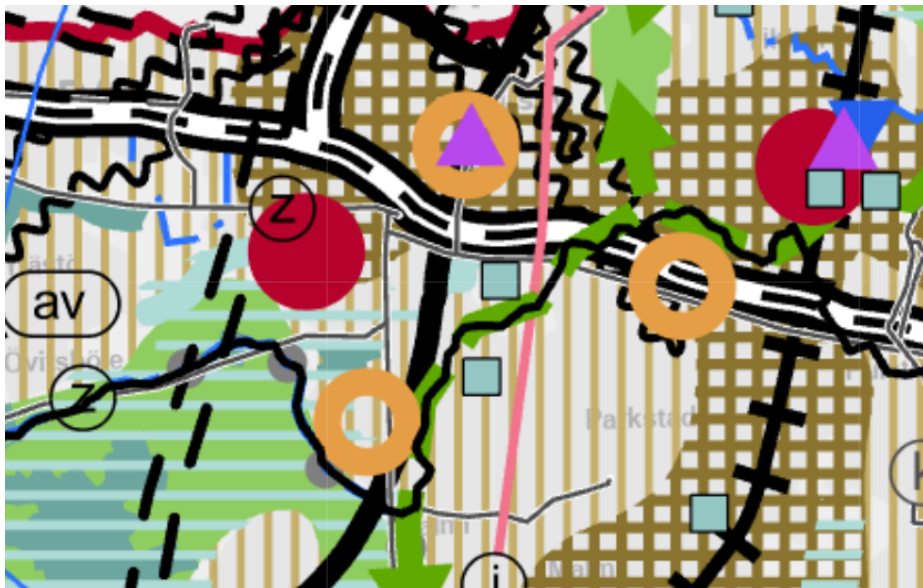
3.5.2024

3.6. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat Tammistossa

Uusimaa-kaava 2050

Asemakaavan suunnittelualue on maakuntakaavan taajamatoimintojen vyöhykkeellä. Tammiston alueelle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Maakuntakaavassa Tammiston alueen enimmäismitoitus on 250 000 k-m². Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila ja siihen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023
Uudenmaan liiton karttapalvelu

Vantaan yleiskaava 2020

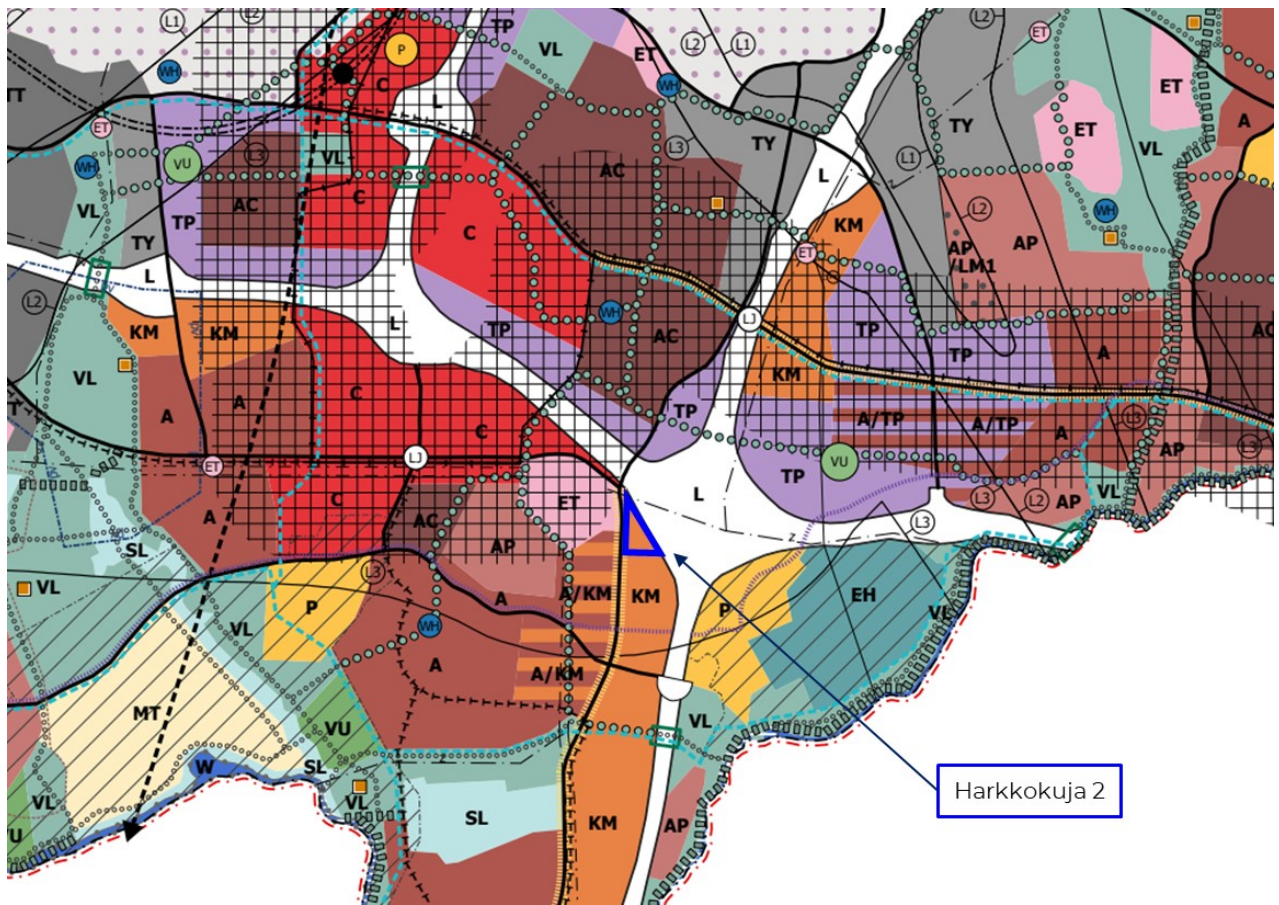
Vantaan yleiskaavassa suunnittelualue on kaupallisten palveluiden alueella (KM). Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitalan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Tammistoa koskevat kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

- Alueille saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

3.5.2024



Ote Vantaan yleiskaavasta

4. Kaupallisten vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupallisia vaikutuksia ja peilataan hanketta yleiskaavaan sekä Tammiston alueen nykyiseen kaupan tarjontaan ja kysyntään. Vaikutusten arviointi tehdään asiantuntijatyönä ja siinä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset.

4.1. Hanke suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Asemakaavan suunnittelualueelle on tavoitteena rakentaa liikerakennus, johon voi sijoittua tilaa vaativaa kauppaa, laajan tavaravalikoiman kauppaa ja muuta ei keskustahakuista erikoiskauppaa sekä ravintolatoimintaa tai muita palveluita.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Tammistolle on osoitettu enimmäismitoitus 250 000 k-m². Se käsittää olemassa olevan ja uuden liiketilan ja siihen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Tällä hetkellä Tammiston asemakaavoissa on kaupalle osoitettua rakennusoikeutta noin 140 000 k-m² ja toteutunutta kauppaa ja palveluita noin 150 000 k-m². Lisäksi alueella on muutama toimistorakennus ja varistorakennus. Näin ollen kaupan alueella on vielä tilaa asemakaavan muutoksen mukaiselle kaupan rakentamiselle alueen enimmäismitoitukseen nähden.

Yleiskaavan mukaisesti asemakaava-alueelle ei sijoiteta päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa kortteliin sellaista kauppaa, joka tukee ja vahvistaa Tammiston alueen nykyistä palvelurakennetta eikä ei hakeudu keskustaan. Hankkeen sisältöä kaupan alueelle soveltuvaksi perustellaan luvussa 4.2. Keskustavaikutuksia arvioidaan luvussa 4.3.

4.2. Hanke suhteessa Tammiston alueen nykyiseen tarjontaan ja kysyntään

Hankkeen vaikutukset riippuvat pitkälti hankkeen mitoituksesta ja kaupan laadusta. Lisäksi suuri merkitys on olemassa olevalla palveluverkolla ja alueen nykyisellä tarjonnalla sekä lähi-alueen asukasmäärällä ja alueella olevalla kysynnällä.

Harkkokujalle on suunniteltu asemakaavan mukaista kaupan laatua eli tilaa vaativaa kauppaa, tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä ei keskustahakuista erikoiskauppa (urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppa) ja palveluita. Toimialat ja toimijat ovat tyypiltään sellaisia, jotka hakeutuvat kaupan alueelle.

Hankkeeseen mahdollisesti sijoittuvien laajan tavaravalikoiman myymälöiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja sellaiseen erikoiskauppaan, jota myydään tyypillisesti tilaa vaativan kaupan yhteydessä ja kaupan alueilla. Myymälät painottuvat kodin, vapaa-ajan ja rakentamisen tuotteisiin (rautakaupan tavoin). Myös autotarvikkeet voivat olla merkittävä tuoteryhmä. Hankkeeseen mahdollisesti sijoittuva muu erikoiskauppa on laadultaan ei keskustahakuista, joka on jo nyt keskittynyt kaupan alueille. Harkkokujalle suunniteltua vastaavaa tarjontaa löytyy jo Tammistosta, samoin kuin usealta muulta pääkaupunkiseudun kaupan alueelta. Keskustoissa samantyyppistä tarjontaa on vähäisesti ja sekin painottuu mm. hypermarketteihin. Keskustan erikoismyymälät ovat tuote- ja palvelutarjonnaltaan erityyppisiä. Harkkokujan kauppapaikkaan ei suunnitella myöskään sellaista tarjontaa, jota löytyy pienestä lähikeskuksesta.

3.5.2024

Harkkokujaan suunniteltu kaupan tarjonta on asioinnin luonteeltaan enemmän tilaa vaativaa kauppaa kuin perinteistä erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa. Hankkeeseen ei ole tulossa sellaista tarjontaa, jossa asioidaan päivittäin tai joka viikko. Näin ollen asiointimatkakeräytyä jää vähäiseksi eikä läheisyys ole ensisijainen kriteeri asiointipaikan valintaan.

Harkkokujalle sijoittuvat myymäläkonseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä hakeudu keskustaan. Ne eivät myöskään vastaa keskustan kaupunkikuvallisia tavoitteita. Jos kaupan alueilta ei löydy sijaintia, ne eivät tule kaupunkiin. Asiointimatkat voivat entisestään pidentyä, jos vetovoimaisen toimija ei löydä sijaintipaikkaa Tammistosta tai lähialueelta ja myymäläverkko jää harvaksi.

Oheisessa taulussa on esitetty Harkkokujan toimialajakauma hankkeen sisältäessä sallitun enimmäismäärän erikoiskaupan pinta-alaa. Todellisuudessa erityisesti laajan tavaravalikoiman myymälöiden tuotejakaumaa on vaikea arvioida, se voi myös vaihdella kausittain ja muuttua jonkin verran ajan kuluessa. Joka tapauksessa erikoiskauppa on laadultaan ei-keskustahakuista kuten urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa. Erikoiskauppa hankkeessa sijoittunee laajan tavaravalikoiman myymälään. Pieniä yksittäisiä erikoisliikkeitä ei hankkeeseen ole suunniteltu.

Hankkeen alustava liiketilajako*

	k-m ²	osuus
Erikoiskauppa	5 096	49 %
Tilaa vaativa kauppa	5 304	51 %
Yhteensä	10 400	100 %

* asemakaavan mukainen toimialajako, kun hankkeeseen sijoittuu enimmäismäärä erikoiskaupan liiketilaa ja loput tilaa vaativaa kauppaa

Asemakaavan mukainen kaupan enimmäismitoitus (10 400 k-m²) on seitsemän prosenttia tällä hetkellä toteutuneesta kaupan ja palveluiden pinta-alasta Tammistossa ja 8 % erikoiskaupan, tilaa vaativan kaupan ja kaupallisten palveluiden pinta-alasta. Pinta-alan kasvu alueella olevaan tarjontaan on vähäinen, eli suunnitelma ei merkittävästi muuta alueen nykyistä tarjontaa.

Vertailua Tammiston kaupan alueen nykyiseen tarjontaan	
Tammiston nykyiset liiketilat	149 000 k-m ²
Harkkokujan 2 osuus kaikista liiketiloista	7 %
Tammiston nykyiset liiketilat, erikoiskauppa, tiva-kauppa, palvelut	133 000 k-m ²
Harkkokujan 2 osuus erikoiskaupan, tiva-kaupan ja palvelujen liiketilasta	8 %

Hankkeen mitoitusta suhteessa kysyntään tarkastellaan laskennallisen toimialoittaisen liiketilatarpeen pohjalta. Hanke vastaa 32 % Vantaan lähimarkkina-alueen vuoden 2032 erikoiskaupan tarpeesta ja 29 % tilaa vaativan kaupan tarpeesta ja 20 % koko lähimarkkina-alueen (Vantaa ja Helsinki) erikoiskaupan tarpeesta ja 18 % tilaa vaativan kaupan tarpeesta.

Erikseen on tarkastelu hankkeen kokoa 5 km saavutettavuusalueen laskennalliseen liiketilatarpeeseen suhteutettuna. Hankkeen mitoitus jää tällä alueella noin kolmannekseen erikoiskaupan tarpeesta ja alle 30 prosenttiin tilaa vaativan kaupan tarpeesta vuoteen 2032 mennessä.

3.5.2024

Asukasmäärä lähimarkkina-alueella on kasvussa, joten myös kysyntä kasvaa ja hankkeen merkitys kokonaiskysyntään nähden pienenee. Asukaskasvu lähiympäristössä painottuu Vantaalle, joten erityisesti paikallinen tarve on kasvussa. Hanke on noin 12 % Vantaan lähimarkkina-alueen vuoden 2041 erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tilantarpeesta.

Voidaan todeta, että hanke vastaa hyvin paikalliseen eli Vantaan lähimarkkina-alueen kysyntään ja on lähialueen kokonaiskysyntään nähden pieni. Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun näkökulmasta jää Harkkokuja 2:n jälkeen vielä merkittävästi laskennallista kysyntää muille mahdollisille hankkeille sekä Tammistossa sekä alueen muissa keskuksissa.

Liiketilän lisätarve lähimarkkina-alueella

	Vantaan lähimarkkina-alue vuoteen 2032	Koko lähimarkkina-alue vuoteen 2032	5 km alue vuoteen 2032	Vantaan lähimarkkina-alue vuoteen 2041	Koko lähimarkkina-alue vuoteen 2041	5 km alue vuoteen 2041
Erikoiskauppa	16 000	25 000	15 000	44 000	61 000	35 000
Tiva- ja auto-kauppa	18 000	29 000	19 000	50 000	74 000	43 000
Erikois-, tiva- ja autokauppa yht.	34 000	54 000	34 000	90 000	131 000	78 000

Harkkokujan osuus liiketilän lisätarpeesta

	Vantaan lähimarkkina-alue vuoteen 2032	Koko lähimarkkina-alue vuoteen 2032	5 km alue vuoteen 2032	Vantaan lähimarkkina-alue vuoteen 2041	Koko lähimarkkina-alue vuoteen 2041	5 km alue vuoteen 2041
Erikoiskauppa	32 %	20 %	34 %	12 %	9 %	15 %
Tiva- ja auto-kauppa	29 %	18 %	28 %	11 %	7 %	12 %
Erikois-, tiva- ja autokauppa yht.	31 %	19 %	31 %	12 %	8 %	13 %

4.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja läheisiin keskustoihin

Asemakaavan muutoksen myötä Tammiston palveluverkko vahvistuu hieman nykyisen kaltaisella kaupan toiminnalla. Suunnittelualueelle sijoittuu suuria tai suurehkoja erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan myymälöitä retail-park -tyyppiseen liikerakennukseen. Tammiston kaupan rakenne venyy pohjoiseen Aviapoliksen keskusta-alueen tuntumaan.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset läheisiin keskustoihin jäävät vähäisiksi, koska alueelle ei sijoitu sellaista kauppaa, joka hakeutuisi keskustaan tai lähikeskuksiin. Aviapolis/Jumbo on niin vahva keskustahakuisen kaupan kauppapaikka, ettei asemakaavan mukaisella rakentamisella ole merkitystä sen vetovoimaan. Aviapoliksen kehittyvälle keskusta-alueelle Kehä III:n pohjoispuolelle suunnitellaan ja tavoitellaan paikallista palvelurakennetta, päivittäistavara-kauppaa ja arjen palveluita eli erilaista kaupan rakennetta eli kuin Harkkokuja. Tikkurilassa ja Malmilla kaupan tarjonta on myös toisentyypistä, ja uuden liiketilän mitoitus Harkkokuja vähäistä suhteessa keskustojen kaupan tarjontaan.

Eniten vaikutusta Harkkokuja liikerakentamisella voisi olla tarjonnaltaan samantyyppisiin kaupan alueisiin kuten Porttipuistoon tai Suutarilaan. Harkkokuja 2:n liikerakentaminen on kuitenkin pientä suhteessa näiden alueiden nykyiseen tarjontaan sekä markkina-alueen

laskennalliseen tarpeeseen, joten vaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi. Muillekin kaupan alueille jää edelleen merkittävästi kehitysedellytyksiä, jos alueilta vain löytyy sopivia tontteja kaupan rakentamiselle.

Asemakaavan mahdollistama mitoituksen kasvu on alueellisella ja seudullisella tasolla on niin vähäinen, ettei sillä ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia.

4.4. Vaikutukset kilpailutilanteeseen ja toimivan kilpailunedellytyksiin

Tammiston on vetovoimainen kauppapaikka, jossa on merkittävät asiointimäärät. Näin ollen se on myös haluttu sijaintipaikka uusien toimijoiden näkökulmasta. Asemakaavan myötä alueelle saadaan lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille, mikä parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä. Toteutumattomia kaavavarantoja on alueella hyvin vähäisesti, eli nykyisissä kaupan kortteleissa ei ole juurikaan tilaa uudelle kaupan rakentamiselle. Asiakasnäkökulmasta kilpailunedistäminen on positiivista, sillä sen myötä palvelut tyypillisesti paranevat ja hintataso voi laskea.

Asemakaavan myötä kilpailu kasvaa niillä toimialoilla, joita uuteen liikerakennukseen sijoittuu. Yleisesti markkinat pääkaupunkiseudulla ovat hyvin kilpailtuja ja toimintakenttä muuttuu jatkuvasti uusien toimijoiden tullessa markkinoille sekä olemassa olevien toimijoiden kehittäessä omaa toimintaansa. Koska asukasmäärä ja ostovoima lähialueella ovat kasvussa, riittää tilaa myös uusille toimijoille. Toimijoiden on kuitenkin jatkuvasti uudistuttava, jotta säilyttävät asemansa markkinoilla.

4.5. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Tammisto on olemassa oleva seudullinen kauppapaikka, joka on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja jossa asioidaan tyypillisesti autolla. Alue on kuitenkin myös kestävästi saavutettavissa, lähialueelta kävellen ja pyörällä sekä kauempaa joukkoliikenteellä. Asemakaavan muutos tuo uutta kaupan tarjontaa lähemmäksi tulevaa ratikkapysäkkiä. Näin ollen houkuttelevuus asioida Tammiston alueella tulevaisuudessa ratikalla kasvanee.

Tarjonnan kasvu on markkinoilla sen verran pientä ja erityyppistä kuin keskustoissa ja lähimillä kaupan alueilla, ettei sen nähdä heikentävän kaupan tarjontaa läheisissä keskustoissa tai kaupan alueilla. Näin ollen asemakaavan muutos ei vaikuta heikentävästi palvelujen saavutettavuuteen.

Koettuun saavutettavuuteen, millä on merkitystä asiointiin ja asiointipaikan valintaan, vaikuttaa merkittävästi kaupan tarjonta ja monipuolisuus. Asemakaavan muutoksen myötä Tammistoon saadaan uutta kaupan tarjontaa, mikä parantaa Tammiston saavutettavuutta lähialueella. Saavutettavuuden parantuminen koskee enemmän brändisaavutettavuutta tai tietyn toimijan saavutettavuutta, kuin toimialaa ja tuotetarjontaa, koska hankkeeseen ei ole tulossa merkittävästi erilaista tarjontaa kuin mitä Tammistossa jo tällä hetkellä on. Monipuolisuus on kuitenkin Tammiston yksi vetovoimatekijä, ja se kasvaa hankkeen myötä. Tammistossa asioidaankin myös lähialuetta kauempaa nimenomaan monipuolisen tarjonnan myötä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tarjonnan kasvun, mikä voi lisätä asiointia Tammistossa. Tarjonnan monipuolistuessa kohdataan samalla asiointimatalla laajempaa tarjontaa ja voidaan yhdistää asiointikohteita sen sijaan, että ajeltaisiin alueelta toiselle. Asiointi Harkkokujalla on korvaa todennäköisesti asiointia jollain toisella kaupan alueella, jossa on vastaavaa tarjontaa. Pääkaupunkiseudulla asiointia tapahtuu kuitenkin jatkuvasti ristiin rastiin, koska palveluverkko on tiheä ja kaupan tarjonta useassa keskuksissa hyvin monipuolinen mutta toisaalta myös erilainen. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa sen hetkinen asiakkaan tarve ja muu

liikkuminen. Asemakaava-alueelle ei suunnitella kuitenkaan päivittäisen arkiasioinnin kohdetta, joten ei asemakaavan muutoksella arvioida olevan suurta merkitystä asiointimatkakertymiin.

4.6. Liikenteelliset vaikutukset

Harkkokuja 2 sijaitsee Vantaan Tammiston pohjoisosassa Tammiston kauppätien varrella. Auto- ja huoltoliikenne tontille tapahtuu Harkkokujan kautta. Harkkokujan eteläpuolella on nykyinen liikerakennus, jonka liikenteestä osa käyttää Harkkokujaa, pääosin huoltoliikenne. Suurin osa eteläpuolen liikerakennuksen toiminnoista käyttää tontin eteläosassa olevaa Tammiston kauppätien liittymää.

Tammiston kauppätien liikennemäärä Harkkokujan kohdalla on tällä hetkellä noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2040 liikenne-ennusteissa Tammiston kauppätien maksimiliikennemääräksi on ennustettu noin 22 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääriin Tammiston kauppätiellä vaikuttaa merkittävästi alueen liikenneverkossa tapahtumat muutokset.

Harkkokujan asemakaavamuutoksessa on esitetty 10 400 k-m² kaupallista tilaa. Tämän on arvioitu tuottavan arkivuorokaudessa autolla noin 1535 henkilökäyntiä, joukkoliikenteellä 103 henkilökäyntiä, kävelen 112 henkilökäyntiä ja polkupyörällä 19 henkilökäyntiä. Autoliikenteen määrä on noin 1764 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrän on arvioitu olevan noin 21 kpl päivässä. Eli Harkkokuja 2 asemakaavamuutoksen toiminnot lisäävät alueen autoliikenteen määrää noin 1785 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tammiston kauppätien nykyiseen liikennemäärään vaikutus on noin 12 % ja vuoden 2040 ennusteessa noin 7,5 %. Kyseinen autoliikenteen lisäys heikentää jonkin verran Tammiston kauppätien liikenteellistä toimivuutta, mutta ei aiheuta Tammiston kauppätielle kapasiteettiä lisääviä toimenpiteitä. Tammiston kauppätie on jo Tasetieltä etelään 4-kaistainen ja liittymissä on tarvittavat kääntyvien kaistat, joten kapasiteetin lisääminen on varsin haastavaa. Harkkokujan liikennemäärä on nykyisin todella vähäinen. Harkkokuja 2 asemakaavamuutoksen toteutuessa on arvioitu Harkkokujan kokonaisliikennemäärän olevan noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavamuutoksen tuottamaa liikennemäärää on arvioitu 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' ohjeen tietojen perusteella (seuraavalla sivulla on esitetty ote laskelmista). Autoliikenteen osuudeksi on tarkastelussa arvioitu 82 %. Liikenteen arvioinneissa on huomioitu tulevan Vantaan raitiotien vaikutus alueen kulkumuotojakaumaan. Eli Harkkokujan asiakkaista on oletettu käyttävän autojen sijaan enemmän joukkoliikennettä kuin nykytilanteessa tehtäisiin. Raitiotien lisäksi Tammiston kauppätiellä on varsin hyvä bussiliikennetarjonta, ja pysäkit sijaitsevat Tammiston kauppätiellä Harkkokujan etelä- ja pohjoispuolilla. Myös pyöräilyn ja jalankulun verkosto on hyvä. Tontin kaikki autoliikenne käyttää Harkkokujaa mutta jalankulkijoilla ja pyöräilijöillä on yhteys tontille myös Tammiston kauppätieltä pohjoisempaa sekä Tuusulan väylän varren jalankulun ja pyöräilyn väylältä. Suunnitelmassa on esitetty Harkkokujan pohjoisreunaan yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

3.5.2024

Harkkokuja, Vantaa		6.3.2024 WSP			
Liikenne-ennuste					
Laskelmat tehty 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa' - oppaan tiedoilla.					
Huonekalu- ja sisustuskauppa 9-22 käyntiä/100 m2					
Rauta- ja rakennustarvikekauppa 8-22 käyntiä/100 m2					
Kodintarvikekauppa 11-24 käyntiä/100 m2					
> laskelmassa käytetty 18 käyntiä/100 m2					
autovyöhyke jalankulku 3 %, polkupyörä 1 %, henkilöauto 88 %, joukkoliikenne 3 %					
joukkoliikennevyöhyke jalankulku 9 %, polkupyörä 1 %, henkilöauto 76 %, joukkoliikenne 8 %					
> laskelmassa käytetty em. Keskiarvoja eli					
jalankulku 6 %, polkupyörä 1 %, henkilöauto 82 %, joukkoliikenne 5,5 %					
autojen kuormitus 1,74 henkilöä / auto					
laajuus (kem2)	10400	kem2			
käyntejä / 100 m2 (hlö liikenne)	18				
käyntejä vrk (hlö liikenne)	1872	käyntejä/vrk			
autojen osuus 82 %	1535	autolla henkilöitä			
käyntejä, autot, 1,74	882	autoja	jalankulku	112	6%
käyntejä / 100 m2 (raskaat)	0.2		polkupyörä	19	1%
käyntejä vrk (raskaat)	21		joukkoliikenne	103	5,5 %
liikennemäärä, henkilö ja pakettiautot	1764	ajon./vrk			
liikennemäärät, raskaat ajoneuvot	42	ajon./vrk			

5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Harkkokuja 2:n asemakaavan muutos on vireillä Tammistossa, kaupan alueen pohjoisosassa. Asemakaavan suunnittelualueelle tavoitellaan Tammistoon sopivaa tilaa vaativaa kauppaa, tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa, ei keskustahakuista erikoiskauppaa ja sekä mahdollisesti myös palveluita. Hankkeen kaupan mitoitus on alustavien suunnitelmien mukaan 10 400 k-m². Suunniteltu kaupan tarjonta on asiainn luonteeltaan enemmän tilaa vaativaa kauppaa kuin perinteistä erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa. Asemakaavan muutokseen ei sisälly päivittäistavarakauppaa. Hankkeen suunnitelma on Tammiston nykyistä kaupan rakennetta tukeva ja yleiskaavan mukainen.

Tammisto on tällä hetkellä kaupan tarjonnaltaan monipuolinen ja vetovoimainen, merkityksellään seudullinen kauppapaikka. Alueen kaupan tarjonnasta noin kolme neljäsosaa on muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa. Erikoiskauppa Tammistossa on laadultaan erityyppistä kuin keskustoissa. Päivittäistavarakaupan pinta-alan osuus on alhainen, mutta alue profiloituu myös päivittäisasiointipaikkana.

Maakunta- ja yleiskaavassa Tammioston alueen enimmäismitoitus on 250 000 k-m². Alueella on tällä hetkellä toteutunutta kauppaa ja palveluita noin 150 000 k-m², ja kauppaa mahdollistavia asemakaavoja suunnilleen saman verran. Näin ollen hanke on mitoitukseltaan pieni suhteessa alueen nykyiseen tarjontaan sekä alueen enimmäismitoitukseen.

Harkkokuja 2:n lähimarkkina-alueen asukasmäärä on suuri ja se on edelleen kasvussa. Näin ollen markkina-alueella on kysyntää kaupan tarjonnan laajentumiselle. Asemakaavahanke vastaa hyvin paikalliseen eli Vantaan lähimarkkina-alueen kysyntään ja on kokonaiskysyntään nähden pieni. Näin ollen hanke jättää mahdollisuuksia myös muiden hankkeiden toteuttamiseen sekä tarjonnan että kysynnän näkökulmasta.

Kokonaisuutena arvioiden kaupalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi nykyisessä kaupan palveluverkossa. Alueelle suunnitellaan sellaista kauppaa, joka ei hakeudu keskustaan, ja mitoituksen ollessa vähäinen hankkeen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi keskustan nykyisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Asemakaavan mahdollistama kaupan mitoituksen kasvu on alueellisella ja seudullisella tasolla pientä ja laadultaan kaupan alueelle soveltuvaa, joten sillä ei ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

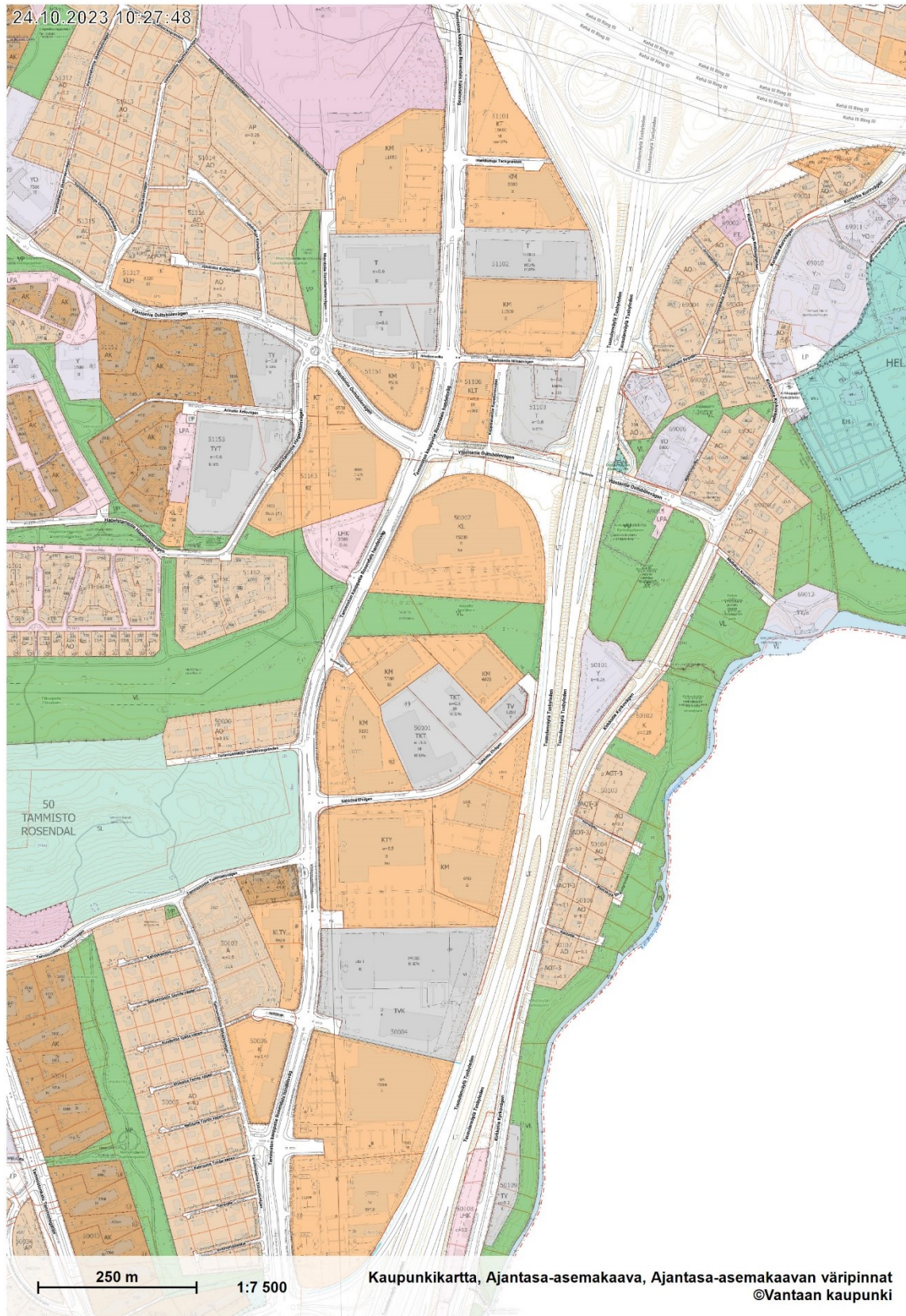
Asemakaavan myötä alueelle saadaan lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille. Toteutumattomia kaavavaroja on alueella hyvin vähäisesti, eli nykyisissä kaupan kortteleissa ei ole juurikaan tilaa uudelle kaupan rakentamiselle. Näin ollen hanke parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä.

Harkkokuja 2 suunnittelualue on kestävästi saavutettavissa, lähialueelta kävellen ja pyörällä sekä kauempaa joukkoliikenteellä. Lähin ratikkapysäkki tulee olemaan 600 metrin päässä kohteesta. Hankkeen ei nähdä heikentävän kaupan tarjontaa läheisissä keskustoissa tai kaupan alueille. Asemakaava-alueelle ei suunnitella päivittäisen arkiasioinnin kohdetta, joten asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan suurta merkitystä asiointikertymiin. Näin ollen asemakaavan muutos on palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta MRL:n kaupan sijainnin ohjauksen mukainen.

Harkkokuja 2 asemakaavamuutoksen toiminnot lisäävät alueen vuorokautista autoliikenteen määrää laskelman mukaan siis noin 1790 ajoneuvolla. Liikenteen arvioinneissa on huomioitu tulevan Vantaan raitiotien vaikutus alueen kulkumuotojakaumaan. Eli Harkkokujan asiakkaista on oletettu käyttävän autojen sijaan enemmän joukkoliikennettä kuin nykytilanteessa tehtäisiin. Tammiston kauppap tien nykyiseen liikennemäärään Harkkokujan vaikutus on noin 10 % ja vuoden 2040 ennusteessa noin 7 %. Kyseisellä liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta Tammiston kauppap tien liikenteelliseen toimivuuteen.

3.5.2024

Liite 1 Ajantasa-asemakaava Tammistossa



3.5.2024

Liite 2 Tammiston kauppaa mahdollistavat asemakaavat ja mitoitus

Kortteli	Liikkeitä	Kaupan rakennuksen kerrosala*	Kaava-merkintä	Rakennus-oikeus kaupalle	Kauppaa/myymälätiloja sisältävä kaavamääräys
50004	Toimistorakennuksia		K	4 925	Enintään 25 % kokonaisrakennusoikeudesta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
50004	Citymarket	14 403	K km	15 000	Tontille saa sijoittaa enintään yhden päivittäistavara-kaupan. Sen pinta-ala saa oheistiloineen olla enintään 10000 kem.
50006	Lidl	1 982	KL		Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 1950 k-m2 saa käyttää myymälätiloja ja niiden edellyttämiä aputiloja varten.
50006	Apteekki, Subway, hieronta, Confetti	1 289	KL	1 950	Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 1950 k-m2 saa käyttää myymälätiloja ja niiden edellyttämiä aputiloja varten.
50003	SPR Kontti	2 398	KLTY	2 018	Alueelle saa rakentaa liiketiloja enintään 45 % rakennusoikeudesta.
50003	Lämmin varasto	2 028	KLTY		
50004	Stadium Outlet, Hobby Hall	20 690	TVK	7 200	Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 30 % saa käyttää liiketiloja varten
50004	Fit Tammisto, Superpark, Electrobike, Kuntokauppa.fi	11 000	KTY	6 658	Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja yhteensä enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa liikunta- ja urheilutiloja enintään 50 % rakennusoikeudesta. Ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.
50004	XXL	5 977	KM	5 590	
50004	Gigantti	7 169	KM	6 790	Ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.
50004	toteutumaton osa		KM	2 300	
50001	Power, Long City, Peten Koiratarvike, Marimekko Outlet, Fashion Brand Outlet, VM Carpet, Voglia, Nanso, Lumene, Velo&Oxygen	11 200	KM	9 150	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.
50001	Intersport	5 662	KM	5 500	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.
50001	Budget Sport	4 248	KM	4 025	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, ei päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.
50007	Bauhaus	14 567	KL	15 000	Tilaa vaativan erikoiskaupan rakennusalue
51163	Teboil, Rolls	1 109	LKH	3 000	Alueelle sijoitettavista liiketiloista enintään 300 neliometriä saa olla päivittäistavara-kaupan tiloja.
51163	Hööks, Eläintarvike Murren Murkina	1 628	KL, kl	1 950	Liikerakennusten korttelialue, kl-rakennus, alueelle saa sijoittaa enintään 100 neliometriä pt-kaupan tiloja.
51163	Plantagen	7 265	KL, tvk	8 000	Liikerakennusten korttelialue, tvk-rakennus
51151	Tammiston tähti	5 003	KM	4 500	Liikkeiden keskimääräisen koon on oltava vähintään 450 kerrosneliometriä, alueelle ei saa sijoittaa pt-kaupan tiloja.
51106	Würth	1 000	KLT	200	Myymälähuoneistojen suurin sallittu neliömäärä: m 200
51106	Autoklinikka	1 897	KLT	200	
51103	GoWash Tammisto	682	T	200	kl 40 %, m 200

3.5.2024

51102	Tokmanni, Jysk, Adidas Outlet	12 596	KM	11 500	Yksittäisten liikkeiden minimikoon tulee olla vähintään 500 krs-m2
51102	Halva, Familan, Padel Club	10 182	T	1 000	kt 15 %, m 10 %
51102	Stadium, Evidensia, Musti&Mirri, Eurokangas, Kvik	9 434	KM	9 000	Yksittäisten liikkeiden minimikoon tulee olla vähintään 500 krs-m2
51314	liittala Outlet, Novart, Bygghmax, Taloon.com, Värisilmä, Noblessa, Nemo, Topi-Keittiöt, Kuntokeskus Liikku, Vantaan Kastelli	10 524	KM	11 050	Yksittäisten liikkeiden minimikoon tulee olla vähintään 500 krs-m2
	Yhteensä	164 000*		137 000	

*osa on voinut toteutua muuna kuin kaupan tai palveluiden liiketilana

Lähde: Vantaan kaupunki, asemakaavat ja rakennukset; WSP kartoitus