



Kivistön keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys

29.9.2020

Selvitys Kivistön kaavarunkoalueen liike- ja toimitilapotentiaalista

Kehärata ja Kivistön asema otettiin käyttöön vuonna 2015. Kivistön keskustaa on tämän jälkeen rakennettu voimakkaasti, entiselle metsäalueelle on valmistunut tähän mennessä yli 4 000 kerrostaloasuntoa. Kivistön keskusta palvelee koko Kivistön suuraluetta.

Vantaan kaupungin asemakaavayksikön Kivistön asemakaavatiimillä on laadin- nassa Kivistön keskustan kaavarunko, jonka suunnittelualue kattaa Kivistön aseman ja tulevan Lapinkylän aseman välittömät vaikutusalueet. Kaavarungon luonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018 ja kaavarunkoehdotus valmistellaan hallinnolliseen käsittelyyn vuoden 2020 aikana. Kivistön keskustan kaavarunko tulee toimimaan Kivistön keskustan asemakaavoitusta ohjaavana suunnitelmana.

Tämän selvityksen tarkoituksena on arvioida suunnitteilla olevan Kivistön keskustan kaavarunkoalueen työpaikkoihin ja kaupallisiin palveluihin liittyvä potentiaali ja vaikutukset osana kaavarungon taustaselvityksiä. Lähtökohtana on ollut mitoittaa kaupalliset palvelut pääosin paikalliseen kysyntään perustuen.

Selvityksen tavoitteena on tuottaa koottuna keskeiset lähtötiedot, perustelut ja suositukset liike- ja toimitilojen laatuun, mitoitukseen ja sijoittumiseen Kivistön keskustan kaavarunkoalueella ja sen tarkastelualueella, sekä arvio alueen työpaikkapotentiaalista.

Helsingissä 29.9.2020

Työryhmän muodostavat Sitowise Oy ja alikonsulttina Realidea Oy, jonka päävastuulla selvityksen teko on ollut.

Realidea Oy:
Markku Hietala
Saku Järvinen
Jori Heinonen

Sitowise Oy:
Timo Huhtinen

Kaavarungon ja tämän selvityksen suunnittelu- ja tarkastelualueet



Kaavarungon suunnittelualue (yhtenäinen viiva) ja tarkastelualue (katkoviiva) kaupunkikartan päällä.

Karttalähde: Kivistön kaavarunko, Luonnos kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018

Työn tilaaja on Vantaan kaupunki, työn ohjausryhmä:

Eija Hasu, asemakaava-arkkitehti, Kivistön asemakaavatiimi
Antti Kari, kiinteistöjohtaja, Kiinteistöt ja tilat
Gilbert Koskela, projektinjohtaja, Kaupunkiympäristö
Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti, Kivistön asemakaavatiimi
Jonna Kurittu, yleiskaavasunnittelija, Yleiskaavoitus
Ilkka Laine, asemakaavapäällikkö, Asemakaavoitus
Ville Leppänen, asemakaavasunnittelija, Kivistön asemakaavatiimi
Riikka Mattila, kaavatekninen koordinaattori, Kivistön asemakaavatiimi
Eeva-Maria Niemi, yleiskaavasunnittelija, Yleiskaavoitus
Ritva Rajander-Juusti, suunnittelija, Elinkeinopalvelut/kasvupalvelut

1. Tiivistelmä

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

- 3.1. Kaupan kilpailutilanne ja vaikutusalueen muodostuminen
- 3.2. Toimisto- ja logistiikka-alueet, tapahtuma-areenat
- 3.3. Kivistön keskustan kaavarunko-alueen liiketilojen nykytilanne

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Suositukset kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella

- 5.1. Suositukset kaupan ja kaupallisten palveluiden mitoittamiseen ja sijoitteluun
- 5.2. Väliaikaiset toiminnot, hybridi-ratkaisut ja benchmark-esimerkit
- 5.3. Kivistön kaavarunkoalue monipuolisten toimitilojen ja liikuntatoimintojen alueena

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7. Liitteet

Tiivistelmä

Kivistön keskusta on tällä hetkellä Vantaan voimakkaimmin kasvava keskusta-alue, josta muodostuu tulevaisuudessa tiivis, kahden aseman keskusta. Alueella tulee vuonna 2050 asumaan jopa 45 000 asukasta vain kilometrin päässä asemista.

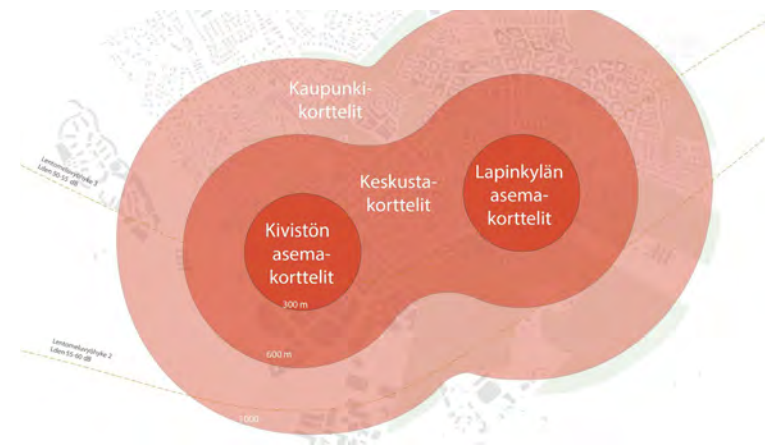
Kivistön suuralue on Kivistön keskustan paikallinen lähivaikutusalue ja sen väestö- ja ostovoimamäärät ovat tämän selvityksen mukaan keskeisimmät kaupallisten palveluiden mitoituksen määrittävät tekijät. Nykyisin Kivistön suuralueella on yli 15 000 asukasta, tulevaisuudessa jopa 50 000.

Kivistön keskustan asukasmäärä mahdollistaa tulevaisuudessa melko tiheän päivittäistavarakauppojen kokonaisuuden, jossa lähikauppojen verkosto jakaantuu jokseenkin tasaisesti koko keskustan alueelle. Päivittäistavarakaupan suurimmat yksiköt kannattaa selvityksen mukaan keskittää asemakortteleihin, jotta niiden saavutettavuus olisi hyvä ja ne tukisivat keskustan muita kauppia ja palveluita.

Julkiset palvelut ovat tärkeä osa alueen lähipalveluita, ja ne ovat suositeltavia sijoittaa osaksi kaupallista keskittymää. Näin voidaan saavuttaa yhtenäinen palvelurakenne.

Kivistön asemakortteleilla on parhaat edellytykset muodostua alueensa kaupalliseksi ytimeksi. Tämä ydinkeskusta voi muodostua yhtenäisistä kadunvarsiliiketoista sekä joustavasti toteutetusta kauppa- ja palvelukeskittymästä. Lapinkylän asemakortteleiden palvelut toteutuessaan laajentavat Kivistön ydinkeskustaa.

Nykytilanteessa Kivistön keskustaan on sijoittunut vain pieni määrä kadunvarren liiketoja. Kadunvarren liiketoja suositellaan jatkossa keskittämään erityisesti asemakortteleihin mutta myös laajemmin kaavarunko-alueelle. Kivistön keskusta-alueella kannattaa ohjata kadunvarsiliiketoja valittuihin kokonaisuuksiin, jotka muodostaisivat yhtenäisiä ja tiiviitä kauppa- ja palvelualueita. Tärkeää on mahdollistaa alueille niin sanotut ankkuritoiminnot, joita yhdistämään muodostuu mielenkiintoiset kivijalkaliikkeiden reunustamat



liikkumisen reitistöt. Ensisijaisten yhtenäisten kadunvarsien kauppavyöhykkeiden lisäksi alueelle voi olla mahdollista toteuttaa kehämäinen toissijaisten kadunvarsitojen kokonaisuus, jossa on elävää katutilaa ja mielenkiintoisia kävelyreittejä.

Osana tätä selvitystä on arvioitu kaavarunkoalueen kaupallisten palveluiden mitoittamista lähtökohtana paikallinen ostovoima. Ilman seudullisen kokoluokan kauppakeskusta etenkin erikoiskaupan tarjonta jää todennäköisesti keskusta-alueella pieneksi. Silti pidemmällä aikavälillä Kivistön keskustan palvelutarjonnan on mahdollista kehittyä melko monipuoliseksi ja erityisesti lähialueensa asukkaiden ostos- ja palvelutarpeet tyydyttäväksi. Päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten ja julkisten palveluiden lisäksi Kivistön keskusta tarjoaa mahdollisuuksia monentyyppisille muille palvelu-, työpaikka- ja tapahtumatoiminnoille.

Tilaa vievä kauppa on pääkaupunkiseudulla sijoittunut eri kokoisiin keskittymiin, usein raideliikenteen tavoittamattomiin. Kivistön juna-aseman läheisyydessä voi olla sopivia keskustan palvelurakennetta täydentäviä sijaintipaikkoja myös tilaa vaativalle kaupalle sekä tilaa vaativille kaupallisille palveluille Tikkurilantien varressa ja Petaksessa. Tällainen tarjonta täydentäisi ja vahvistaisi Kivistön keskustan vetovoimaa.

Modernit logistiikkatilat, joille pääkaupunkiseudulla on paljon kysyntää, ovat myös mahdollisia alueen eteläreunoilla tai Petaksessa hieman kauempana juna-asemasta ja keskustakortteleista.

Pääosin kaavarunkon lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55-60 dB) sijoittuvien työpaikkatoimintojen potentiaalinen rakentamisen määrä on erittäin suuri. Kivistön keskusta-alue voikin vastata joustavasti monenlaisten liikeideoiden tilatarpeisiin.

Nykyisin Vantaalla toimistot ovat keskittyneet junaradan asemien yhteyteen ja erityisesti Lentokentän läheisyyteen Aviapolikseen. Kiinnostus Kehäradan uusia asemia kohtaan toimistoalueena on ollut toistaiseksi heikkoa. Kivistöllä on kuitenkin suuri joukko vahvuuksia, jotka voivat tehdä siitä tulevaisuudessa myös vetovoimaisen toimistoalueen. Erityisesti tontit lähellä Kivistön juna-asemaa osana tiivistä ja sekoittunutta kaupunkirakennetta ovat potentiaalisia.

Pääkaupunkiseudulla vetovoimaisimpia alueita ovat hybridialueet, joissa yhdistyvät urbaani asuminen, tehokas joukkoliikenne, palvelut sekä lähellä toisiaan olevat yritykset. Tiiviit ja rakenteeltaan monipuoliset alueet ovat potentiaalisia sijaintipaikkoja myös toimistotyyppisille työpaikoille sekä oppilaitoksille. Kivistöllä on potentiaalia kehittyä juuri tällaiseksi vetovoimaiseksi keskusta-alueeksi.

Erityyppisiä tapahtuma-areenoita on levittäytynyt pääkaupunkiseudulle paljon, ja Kivistö pohjoisen pääkaupunkiseudun hyvin saavutettavana paikkana olisi potentiaalinen uusille suurillekin areenoille.

Lapinkylän aseman lähialueet ovat monipuolisten urheilu- ja liikuntatilojen suuri mahdollisuus, joka toisi Kivistön keskustalle positiivista erottavaa profiilia ja houkuttelisi ihmisiä myös alueen ulkopuolelta.

Kivistössä on tavoitteena hyödyntää pysäköintilojen kadunvarsitilaa myös liiketilana, ja tästä onnistunut toteutus on Ruusuparkin K-market. Myös tulevien parkkitalojen toteutuksessa liiketilojen ja muiden yhteistilojen toteuttaminen kadunvarteen on tutkittava mahdollisuus.

Suositus kaavarunkokartalla: Liiketilojen ja muiden työpaikkatoimintojen sijoittelu alueella vuonna 2050

Taustakartta: Kivistön keskustan
Kaavarunkoehdotus, suunnitteluaineistoa
31.8.2020

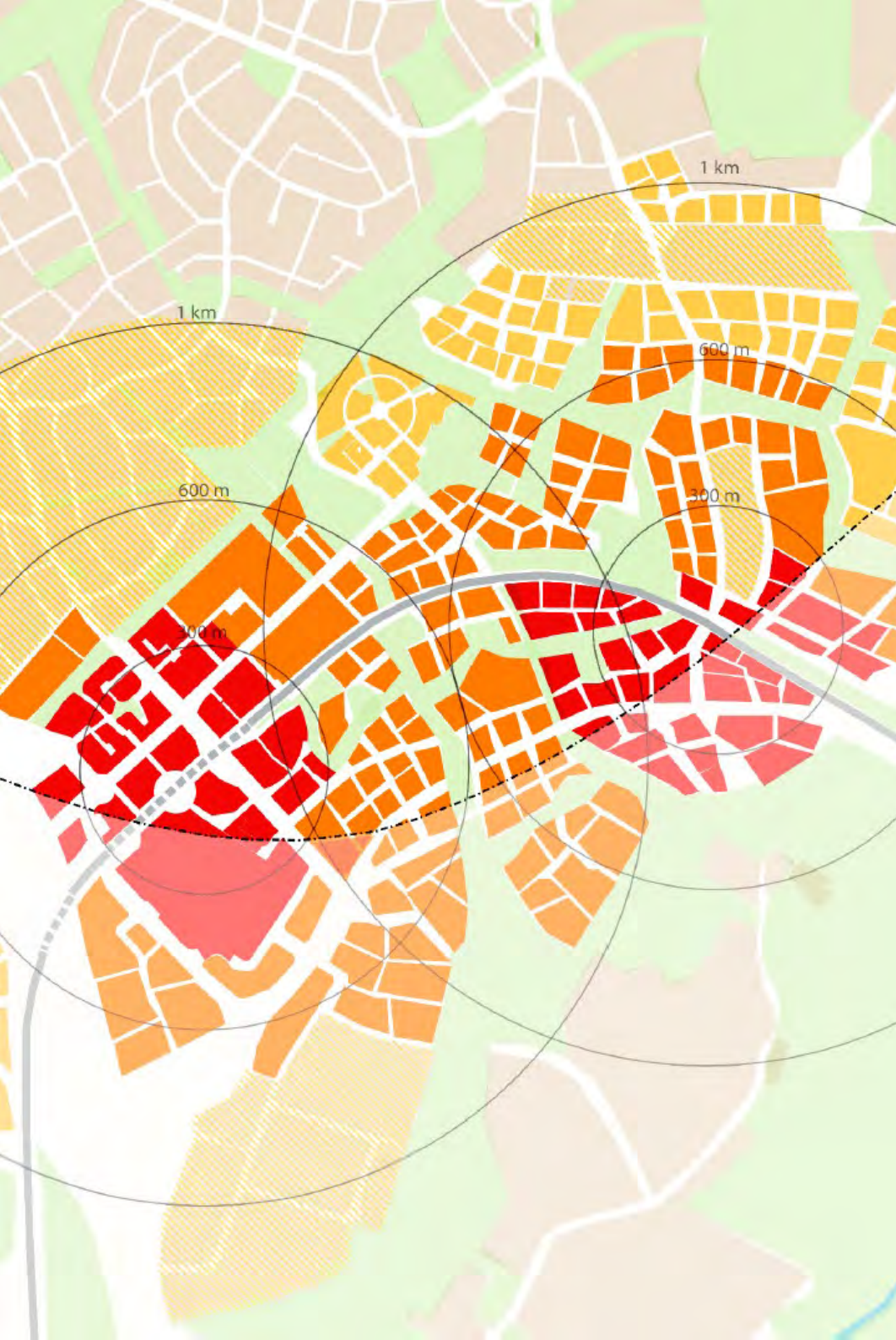
Kivistön alueen rakentuminen on pitkä prosessi. Kivistön keskustalla on useita mahdollisuuksia väliaikaisille toiminnoille, jotka voisivat luoda uudelle alueelle tunnettuutta ja vetovoimaa. Tilapäisistä toteutuksista on monia esimerkkejä konttimyymälöistä ja -aktiviteeteistä väliaikaisiin tapahtuma-alueisiin.

Vaikutusten kannalta ehdotettu kaupan mitoitus perustuu pääosin Kivistön suuralueen oman väen ostovoimaan ja sen kasvuun. Siksi yleisesti ottaen Kivistön keskustan tulevalla palveluverkolla ei ole negatiivisia vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon. Kivistön suuralueen asukkaiden palveluiden saavutettavuus paranee huomattavasti, vaikka kaikilta osin kaupan tarjonta ei olekaan yhtä monipuolinen kuin suuremmissa seudullisissa kaupan keskittymissä.

Palveluverkko tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen toteutumista ja varsinkin asemakortteleissa sekä keskusta- ja kaupunkikortteleiden alueilla viihtyisän kaupunkitilan muodostumista. Päivittäistavarakaupan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Tikkurilantien varteen sijoittuvat tilaa vaativat toiminnot ovat henkilöauton lisäksi kohtuullisesti saavutettavissa myös kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Lähikauppojen paikat osittain vaihtoehtoisia ja kadunvarsiliiketilat tavoitteellisia.



1. Tiivistelmä

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu
4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä
5. Suositukset kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella
6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7. Liitteet

Lähtökohtana Kivistön keskustan kaavarunkotyön tavoitteet

Kivistöön on tarkoitus muodostaa uusi Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuva aluekeskus Myyrmäen aluekeskuksen sijaitessa Kehä III:n eteläpuolella. Kivistön keskustan tavoitetilaksi on määritelty, että Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarungon lähtökohtana on ollut tutkia kahteen Kehäradan asemaan tukeutuvaa kaupunkirakennetta muuttaen Kivistön keskusta yhden aseman kaupungista kahden aseman kaupungiksi. Kivistön aikaisemmat suunnitelmat ovat perustuneet yhteen asemaan tukeutuvan asemanseudun kehittämiseen.

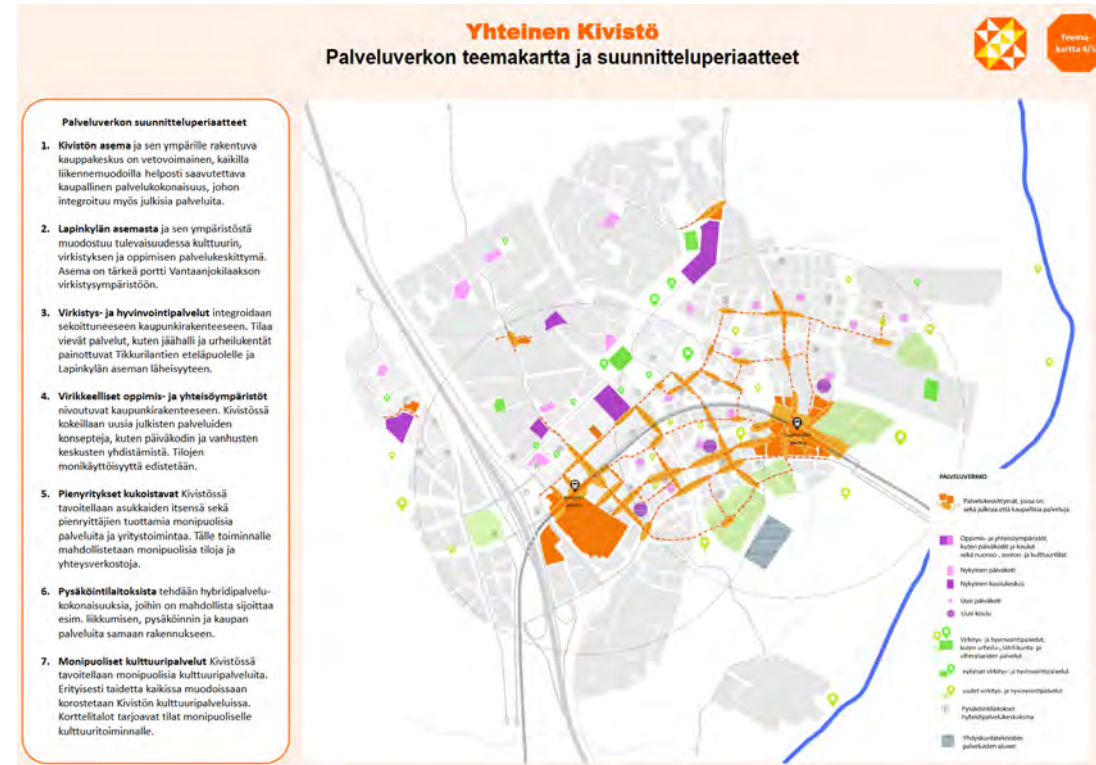
Kivistön keskustan kaavarunko koskee Kivistön suuralueen kaupunginosia Piispankylä, Keimola, Kivistö, Lapinkylä ja Myllymäki. Kaavarungon suunnittelualue rajautuu noin 1 kilometrin etäisyydelle Kivistön sekä tulevan Lapinkylän asemista.

Kaavarungolla tavoitellaan sosiaalisesti, ekologisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti kestäväää kaupunkiympäristöä Kivistöön. Pää tavoitteena on Lapinkylän aseman varmistaminen. Kaavarungolla määritellään keskusta-alueen kaupunkirakenteen kehittämisen periaatteet ja mitoitus Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueilla.

Nykytilanteessa Kivistön suuralueella asuu 15 400 asukasta (31.12.2019) ja on 3 150 työpaikkaa (31.12.2017).

Kaavarungon asukasmäärän tavoite on yhteensä 45 000 asukasta vuoteen 2050 mennessä, sisältäen nykyiset asukkaat. Tämä tarkoittaa lisäystä jo kaavoitettuun noin +35 000 asukasta.

Työpaikkarakentamisen tavoitteena on yhteensä 1 000 000 k-m². Tämä on lisäystä jo kaavoitettuun +700 000 k-m².



Kaavarungon tavoitteet



Teemakartta ja tavoitteet: Onnellinen Kivistö–Vihreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistön keskustan kaavarunko. Luonnos kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018

Kivistöstä muodostuu urbaani 45 000 asukkaan keskusta vuoteen 2050 mennessä

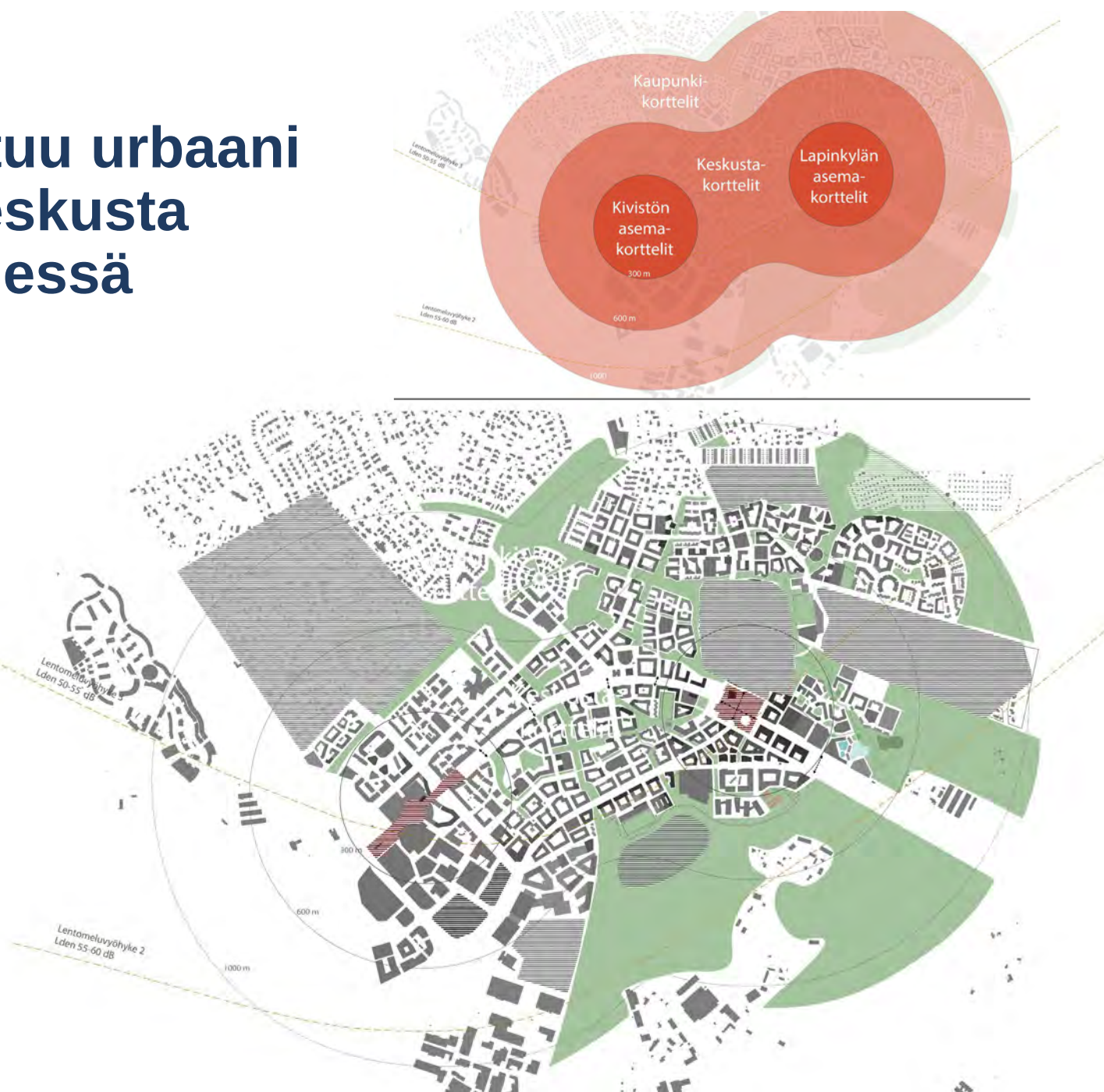
Oheinen kaavarunkokartan luonnos kuvaa Kivistön keskustan tulevaisuuden kaupunkirakennetta. Kartta-luonnosta on tässä selvityksessä käytetty kaupan ja muiden työpaikkatoimintojen alueellisen sijoittelun pohjana.

Kaavarunkokartan luonnoksen mukaan Kivistöön tavoitellaan merkittävästi uutta rakennuskantaa kahden asemanseudun keskusta-alueelle.

Kivistön keskustan kaavarunkoalue eli *Kivistön keskusta* muodostuu kolmesta vyöhykkeestä: *asemakorttelit*, *keskustakorttelit* ja *kaupunkikorttelit* (kuva ylhäällä oikealla). Näihin vyöhykkeisiin viitataan myös tässä selvityksessä.

Alueesta tavoitellaan erittäin urbaania kaupunkia asukkaineen, palveluineen ja työpaikkoineen.

Osa uudisrakentamista sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55-60 dB), mikä asettaa rajoitteita asuin-rakentamiselle.



Kartta: Kivistön keskustan Kaavarunkoehdotus, suunnitteluaineistoa 31.8.2020

Tulevaisuuden Kivistön keskusta nousee lähiasukasmäärällään ohi nykyisten Helsingin keskustan ulkopuolisten keskusta-alueiden

Vierellä on verrattu karkeasti valittujen kaupallisten keskittymien lähiympäristön asukasmääriä yhden, kahden ja kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeillä.

Vertailussa on mukana eri kokoluokan kaupan keskittymiä. On huomioitava, että todellisuudessa suuret kauppakeskukset houkuttelevat asiakkaita huomattavasti yli kolmea kilometriä laajemmiltakin alueilta.

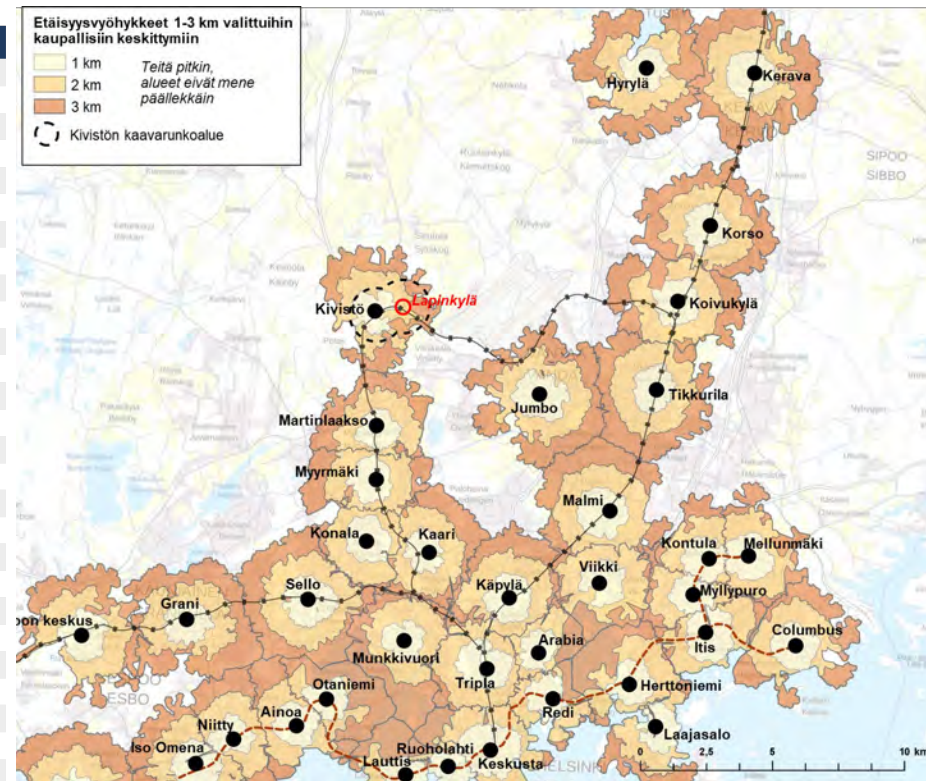
Analyysi on tehty eri keskittymiä ympäröivien lähiasukasmäärien vertaamiseksi suhteessa Kivistön tavoiteltuun asukasmäärään.

Nykytilanteessa (2019) Kivistön lähiasukasmäärä on pieni vertailun keskittymiin nähden.

Kaavarunkoalueen tavoite 45 000 asukasta vuoteen 2050 mennessä asettaa Kivistön vertailun kärkikastiin kaikilla kolmella etäisyysvyöhykkeellä.

Etäisyysvyöhykkeiden asukasmäärät 31.12.2019

Alue	0-1 km	0-2 km	0-3 km
Keskusta	39 904	80 839	82 013
Malmi	13 723	33 629	46 179
Tikkurila	11 925	30 892	45 903
Sello	14 657	33 353	45 815
Tripla	14 764	43 676	45 813
Munkkivuori	10 772	34 410	39 976
Lippulaiva	8 900	25 557	38 797
Vuosaari	20 377	36 377	38 797
Iso Omena	18 664	34 991	38 774
Käpylä	7 624	30 374	37 210
Kaari	10 145	28 132	35 875
Järvenpää	11 477	23 118	34 402
Kerava	10 194	22 882	34 339
Koivukylä	9 336	25 124	32 929
Myrmanini	12 246	25 050	32 536
Redi	10 664	30 715	30 776
Espoon keskus	10 228	23 328	28 109
Herttoniemi	13 891	24 957	27 881
Grani	5 831	14 001	27 235
Kontula	14 817	22 660	25 765
Korso	8 153	19 469	25 352
Lauttis	13 295	24 366	24 525
Konala	7 360	22 756	24 458
Viikki	6 869	21 904	24 406
Itis	14 091	22 451	24 142
Mellunmäki	15 170	23 567	24 110
Jumbo	5 156	11 705	21 352
Martilaakso	10 534	18 936	20 501
Niitty	4 212	13 525	20 458
Laajasalo	6 343	16 201	19 902
Arabia	11 288	19 040	19 459
Ainoa	8 031	15 758	19 450
Myllypuro	10 663	17 343	18 814
Ruoholahti	12 516	15 072	15 072
Hyrylä	3 951	7 658	12 830
Kivistö (2019)	5 517	10 234	12 411
Otaniemi	2 858	6 854	8 092



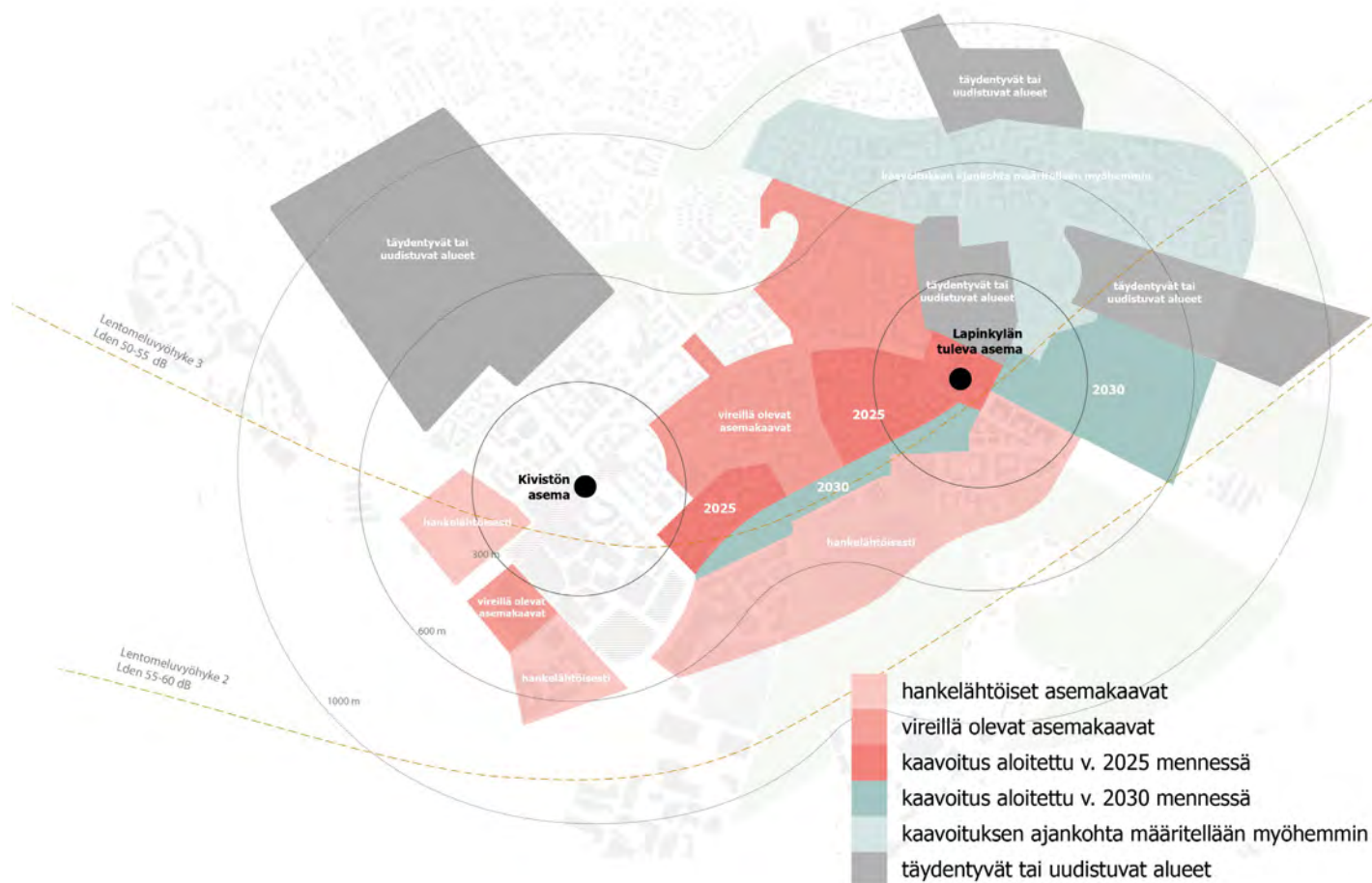
Datalähteet: Pääkaupunkiseudun kuntien alueiden asukkaat 31.12.2019, lähde SeutuData'19. Muiden kuntien alueiden asukkaat 31.12.2017, lähde Tilastokeskus Ruututietokanta 2018.

Kivistön kaavarunkoalueen asemakaavoitus etenee vaiheittain

Kivistön keskustan kaavarunkoalue on kaavoitettu ja rakentunut vasta pieneltä osaltaan. Alueet tulevat kehittymään ja muuttumaan, ja tätä muutos-aikataulua onkin mahdotonta ennakoida. Sen sijaan oheinen kartta esittää kaupunkikehityksen alueelliset priorisoinnit eli sen, mitä alueita ensisijaisesti kaavoitetaan ennen muita. Priorisointeihin vaikuttavat muun muassa kulloinkin voimassa olevat MAL-sopimus ja Vantaan kaupungin valtuustostrategia sekä näiden vaikutus asemakaavoitusta sitoviin tavoitteisiin.

Kaavoituksen etenemisestä oleellista on huomata se, että Kivistön keskusta-alue mukaan lukien Lapinkylän asema ovat asemakaavoitettuna vuoteen 2030 mennessä. Lapinkylän asemaan tukeutuvasta tiiviin asumisen potentiaalista on siis suuri osa jo kaavoitettuna seuraavan kymmenen vuoden aikana, jolloin tulevan aseman ympäristökin voi kehittyä melko nopeasti.

Kulloinkin käynnissä olevat sekä vahvistetut asemakaavat löytyvät ajantasaisina Vantaan karttapalvelusta: <https://kartta.vantaa.fi/link/5LowQj>



Kartta: Kivistön keskustan Kaavarunkoehdotus, suunnitteluaineistoa 31.8.2020

Kaavarunkoalue yleiskaavaehdotuksessa

Vantaalla laaditaan uutta yleiskaavaa, joka on parhaillaan ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on kaavan hyväksymiskäsittely 2020/2021. Yleiskaava 2020 tarkastelee Vantaata vuonna 2050. Yleiskaavan päivitystarve konkretisoituu noin 10 vuoden välein, jolloin pitkän aikavälin tulevaisuutta tarkastellaan uudelleen kulloistenkin muutostarpeiden mukaiseksi.

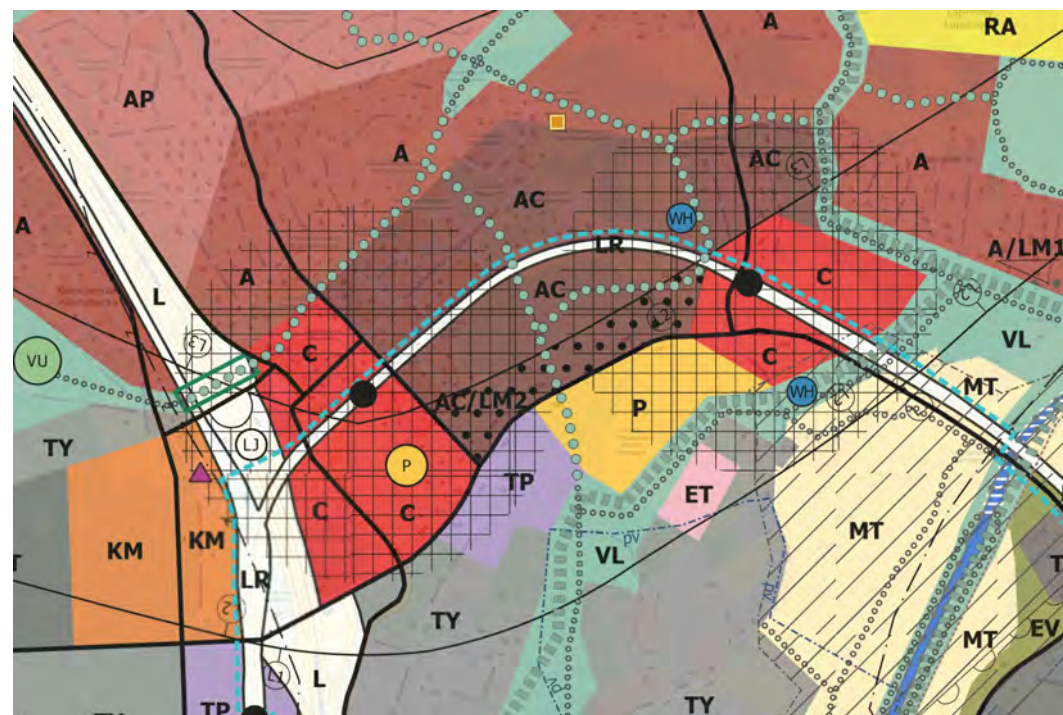
Kivistön ja Lapinkylän asemanseudut sijaitsevat C-alueella (Kaupunkikeskustan alue), johon tavoitellaan monipuolista, sekoittunutta ja katutasoltaan aktiivista kaupunkiympäristöä. Alueelle voidaan sijoittaa myös seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemien välissä Tikkurilantien pohjoispuoliset alueet ovat AC-alueita (Kaupunkikeskustan asuinalue), joita kehitetään asuntovaltaisena ja monipuolisena kaupunkiympäristönä. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavia lähialueen asukkaita palvelevia kauppia.

Tikkurilantien eteläpuoliset lentomelualueet rakennetaan työpaikka-alueiksi. Tikkurilantien ja Keimolantien risteyksen eteläpuolelle on merkitty TP-alue (Monipuolinen työpaikka-alue), joka on merkitty toimisto- ja palvelutoiminnoille. Alueella sallitaan kauppaa vähäisissä määrin, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä. TP-alueen eteläpuolella levittäytyy TY-alue (Tuotanto- ja varastotoiminta).

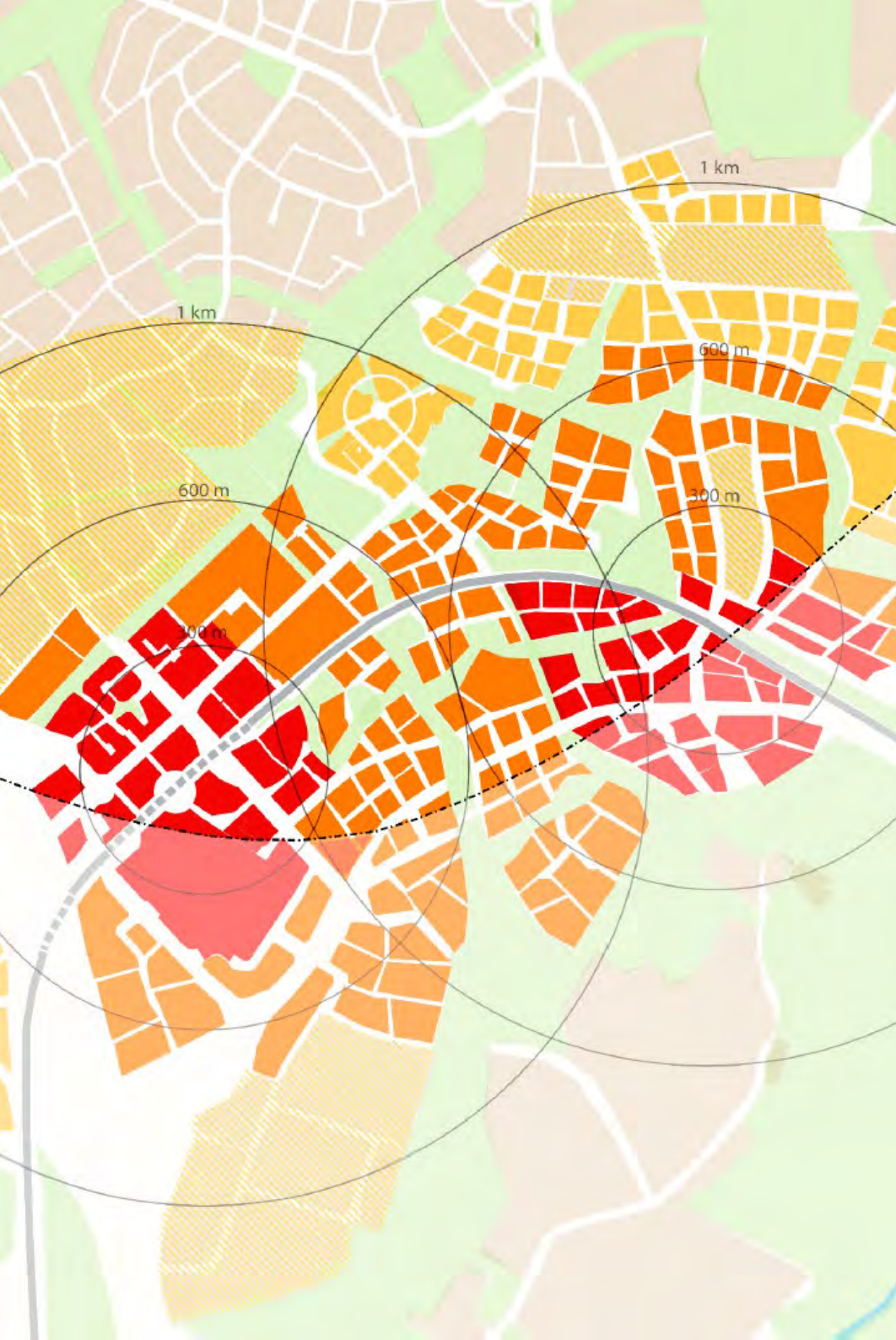
Lähellä Lapinkylän asemakeskusta on P-alue (Palveluiden ja hallinnon alue), jolle tavoitellaan monipuolisia palveluita liikuntapuistoon, urheiluun ja virkistykseen liittyen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Kivistön keskusta on yleiskaavaan merkitty P-symboli, joka on erityisesti toisen asteen oppilaitoksen mahdollista toteuttamista varten.

Petakseen on sijoittunut kaupallisten palveluiden alue KM, johon saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä, jotka eivät kilpaile keskusta sijoittuvan kaupan kanssa. Yleiskaavamääräyksen mukaan Petakseen saa sijoittaa enintään 1 000 k-m² päivittäistavarakauppaa, ja kaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä asemasta.



Kartta: Kaavarungon suunnittelualuetta yleiskaavaehdotuksen kaavakartalla 6.4.2020

Kestävän kasvun vyöhyke ympäröi molempien asemien ympäristöjä ulottuen myös asuinalueille ja työpaikka-alueille. Merkinnän mukaan aseman lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä.



1.Tiivistelmä

2.Työn lähtökohdat ja tavoitteet

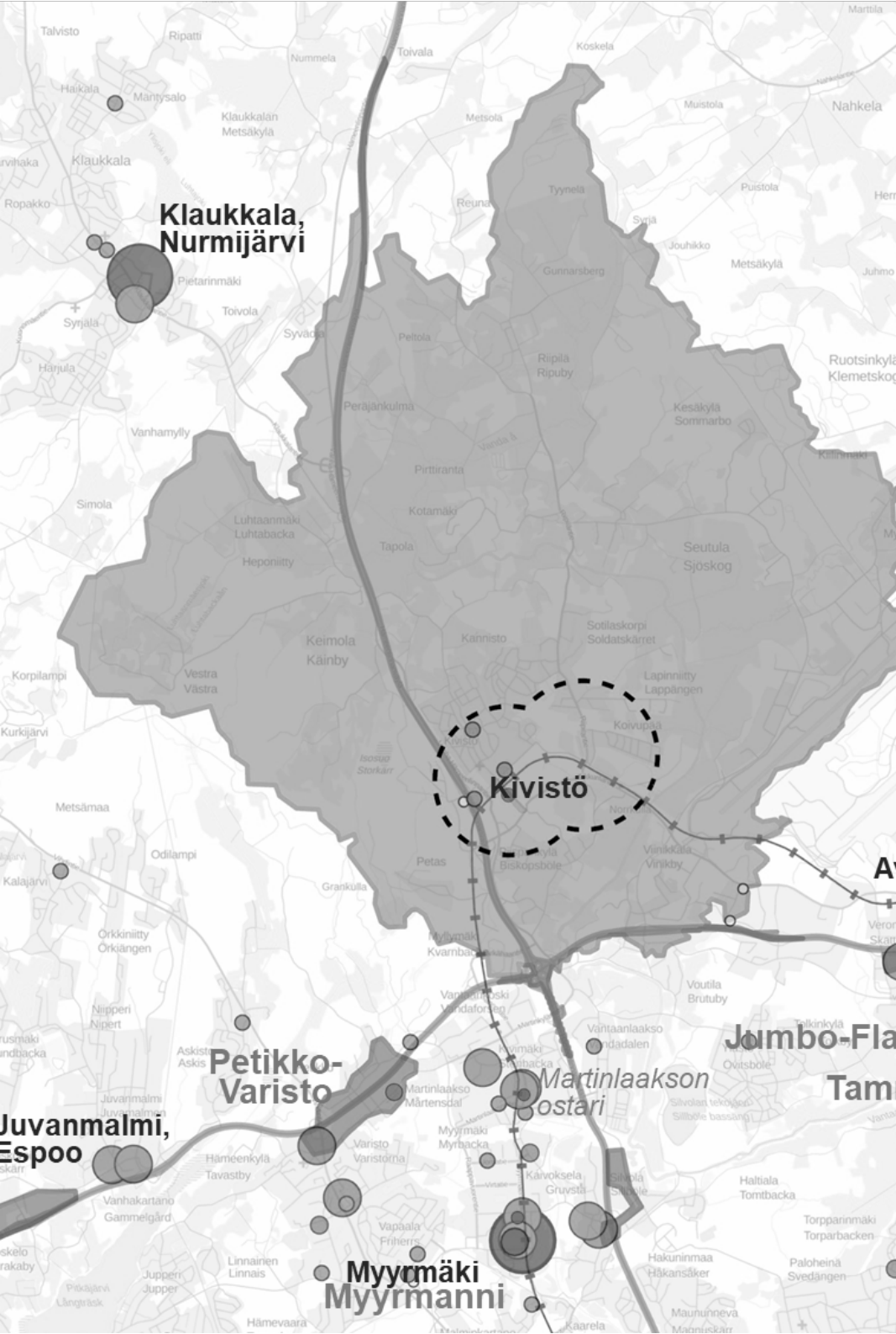
**3.Kaupallisten palveluiden ja muiden
työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu**

4.Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä
muun toimitilatarpeen kehityksestä

5.Suosituksset kaupallisten palveluiden ja
toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi
kaavarunkoalueella

6.Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä
esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7.Liitteet



3.1. KAUPAN KILPAILUTILANNE JA VAIKUTUSALUEEN MUODOSTUMINEN

- Paikallinen lähivaikutusalue käsittää Kivistön suuralueen, joka on tulevaisuudessa keskeisin kaupallisen mitoituksen määrittävä väestö- ja ostovoimamäärä.
- Ympäröivä kaupan kilpailutilanne ja Kivistön tulevan kaupallisen tarjonnan vetovoima vaikuttavat vaikutusalueen laajuuteen.
- Kaupallinen kilpailutilanne on tiukka etenkin Aviapoliksen ja Myyrmäen suunnassa, joten vaikutusalueen laajentuminen etelään on haastavaa.
- Tilaa vievä kauppa ja palvelut ovat pääkaupunkiseudulla sijoittuneet eri kokoisiin keskittymiin raideliikenteen tavoittamattomiin. Kivistön juna-aseman läheisyydessä voisi olla sopivia keskustan palvelurakennetta täydentäviä sijaintipaikkoja myös tilaa vievälle kaupalle ja palveluille Tikkurilantien varressa ja Petaksessa.

Ympäröivä paikallinen kilpailutilanne rajoittaa Kivistön lähipalveluille muodostuvaa lähivaikutusaluetta

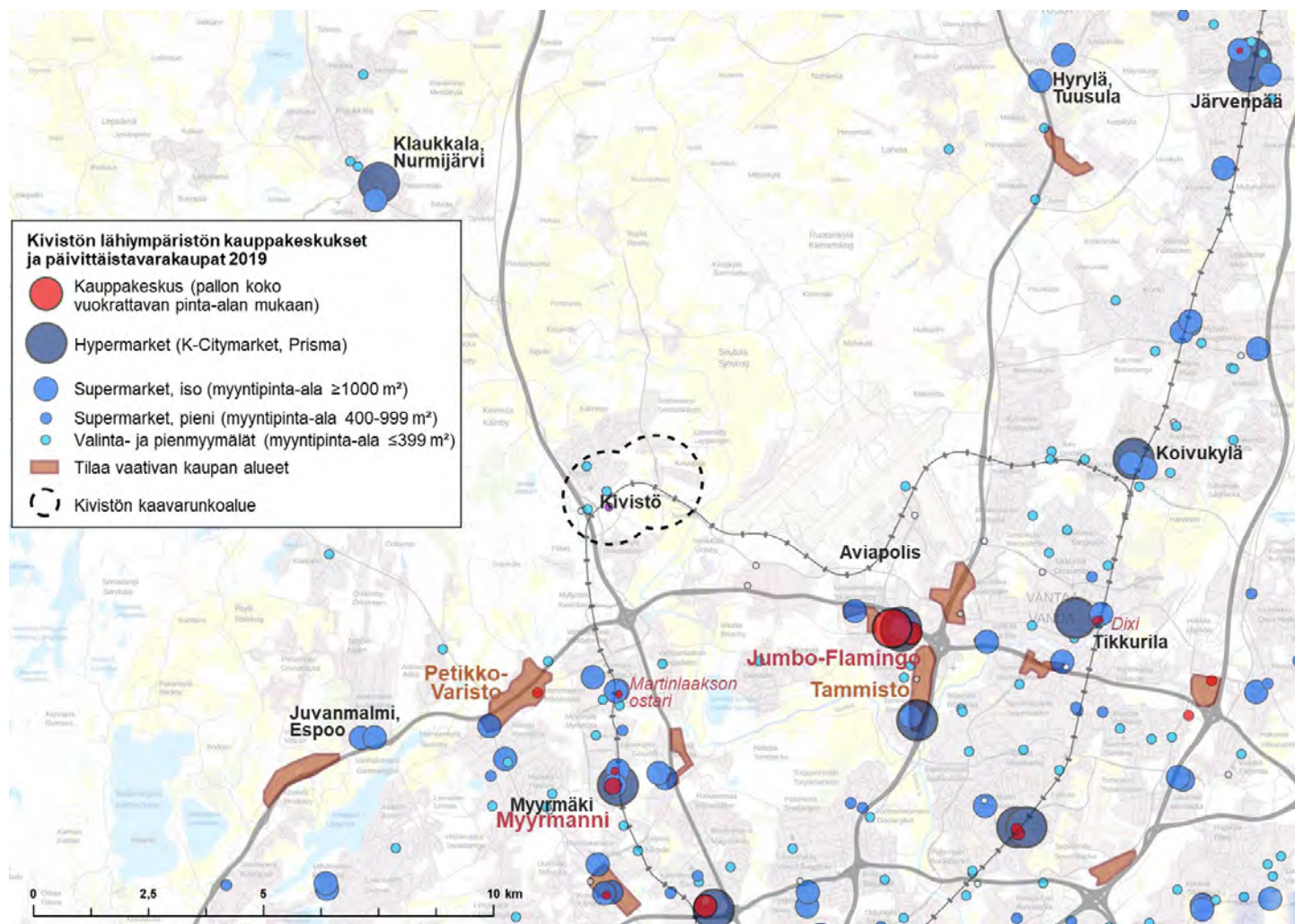
Vaikutusalueen laajuuteen vaikuttavat keskuksen saavutettavuus sekä kilpailutilanne eli tarjonnan vetovoima suhteessa ympärillä sijaitsevien muiden keskusten tarjontaan. Mitä suurempi ja etenkin monipuolisempi keskittymän kaupallinen tarjonta on, sitä laajempi on sen vaikutusalue. Suurilla keskuksilla on seudullinen ja pienemmillä paikallinen vaikutusalue.

Pelkkä keskuksen koko ei määritä potentiaalista vaikutusaluetta, mutta suuremmilla keskuksilla on usein myös monipuolisin ja siten vetovoimaisin tarjonta. Täten pinta-ala on useimmiten hyvä mittari määrittämään keskuksen vetovoimaa.

Kivistöä ympäröivillä lähialueilla on useita kilpailevia paikalliskeskuksia, joissa on vahva päivittäistavara-kaupan ja muiden lähipalveluiden tarjonta.

Kivistön kehittyvät lähipalvelut kilpailevat etenkin seuraavien kaupallisten keskittymien kanssa, jotka rajoittavat Kivistön paikallista lähivaikutusaluetta:

- Martinlaakson Ostari ja kauppakeskus Myyrmäki lähiympäristöineen sekä Hämeenkylässä suunnan supermarketit
- Nurmijärven Klaukkalan keskusta
- Kauppakeskus Jumbo-Flamingo lähiympäristöineen
- Tulevaisuudessa Aviapoliksen tarjonta
- Kerava, Järvenpää ja Tuusulan Hyrylä



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, Realidea Oy

Seudulliset kaupan keskittymät rajoittavat Kivistön palveluiden potentiaalista laajempaa vaikutusaluetta

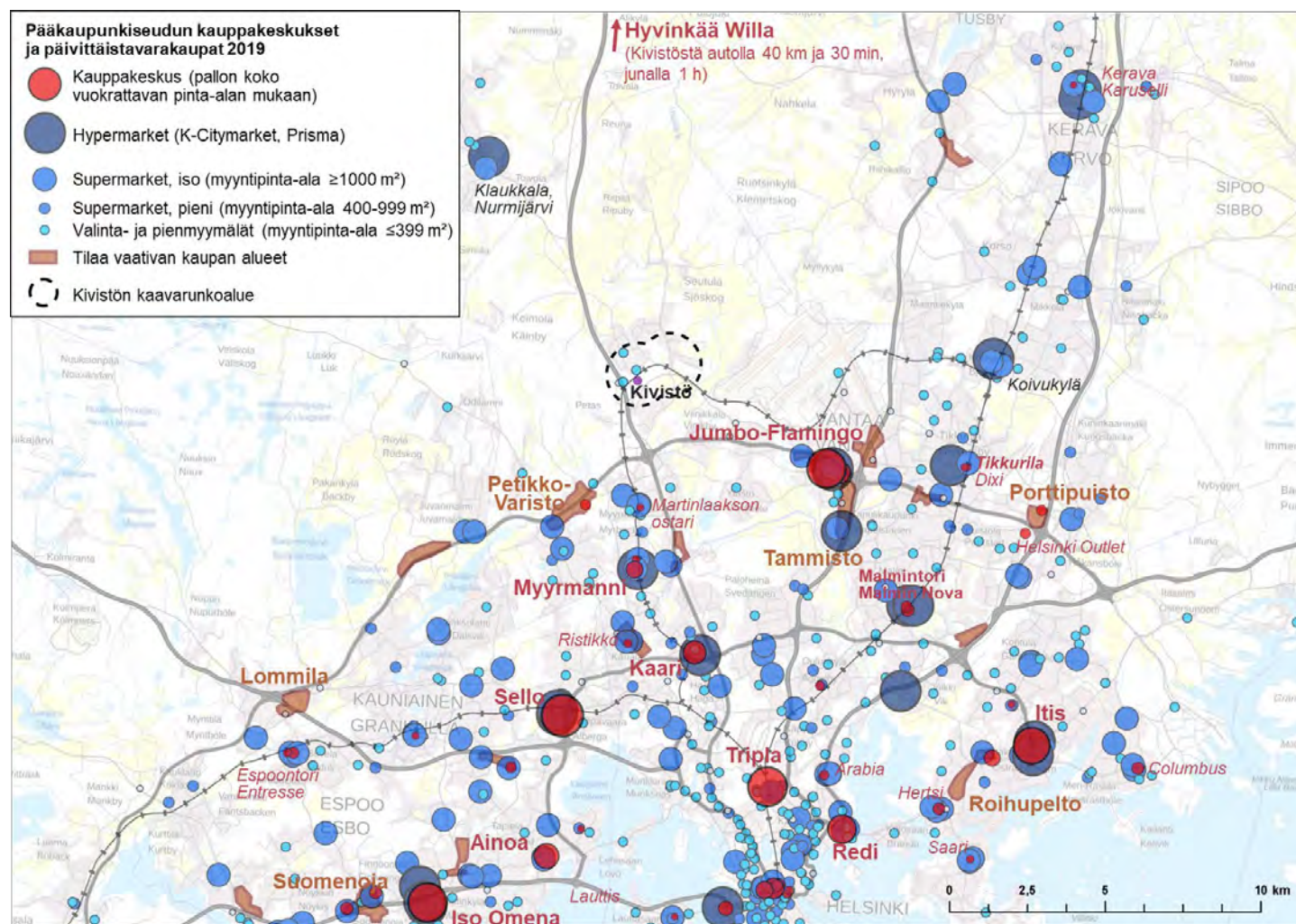
Kilpailevat seudulliset kauppakeskukset ja muut kaupan keskittymät rajoittavat Kivistön potentiaalista laajempaa vaikutusalueetta keskustahakuisen (ketju)erikoiskaupan ja -palveluiden kannalta.

Etenkin seuraavat ympäröivät keskittymät kilpailevat samoista asiakkaista omilla ilmansuunnillaan:

- Kauppakeskus Jumbo-Flamingo
- Kauppakeskus Myyrmanni
- Kauppakeskus Kaari
- Kauppakeskus Sello
- Lohjan ja Vihdin tarjonta sekä Espoon keskus (kauppakeskukset Entresse ja Espoontori)
- Hyvinkään kauppakeskus Willa ja muu keskustan tarjonta

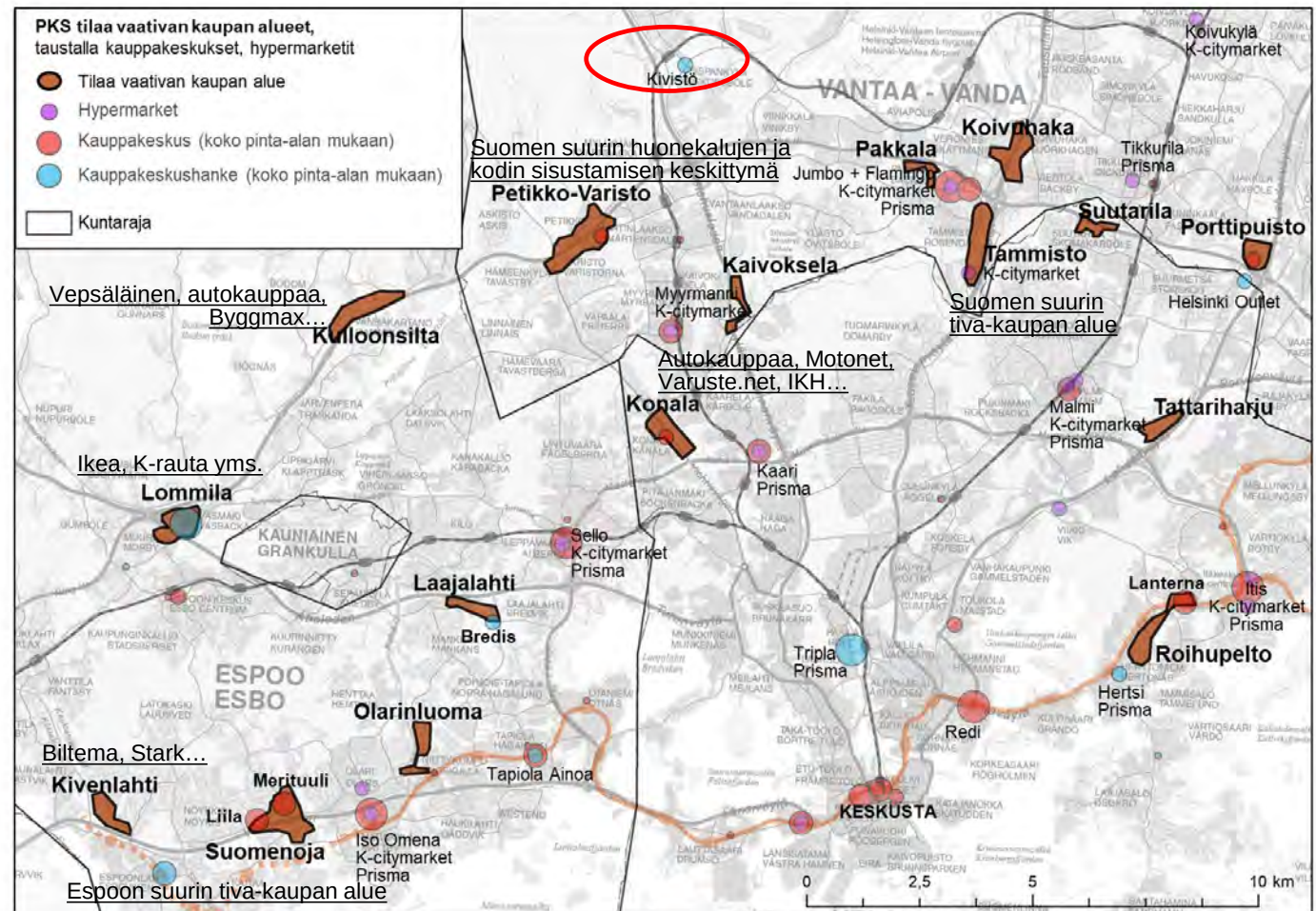
Lisäksi seudun merkittävimmät tilaa vaativan kaupan alueet rajoittavat Kivistön potentiaalista seudullista vaikutusaluetta mm. huonekalu-, elektroniikka- ja autokaupan kannalta:

- Petikko-Varisto
- Tammisto
- Porttipuisto
- Lommila
- (Suomenoja, Roihupelto)



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, Realidea Oy

Suurin osa nykyisistä tilaa vaativan kaupan alueista on sijoittunut kauas raideliikenteen asemista. Siten Kivistön juna-aseman läheisyys tekisi alueesta saavutettavuudeltaan erittäin vetovoimaisen myös autottomille asiakkaille, jotka voisivat tutustua alueen hyvin saavutettavissa kaupoissa tuotteisiin ja tilata isot tuotteet kotiinkuljetustoimituksena.



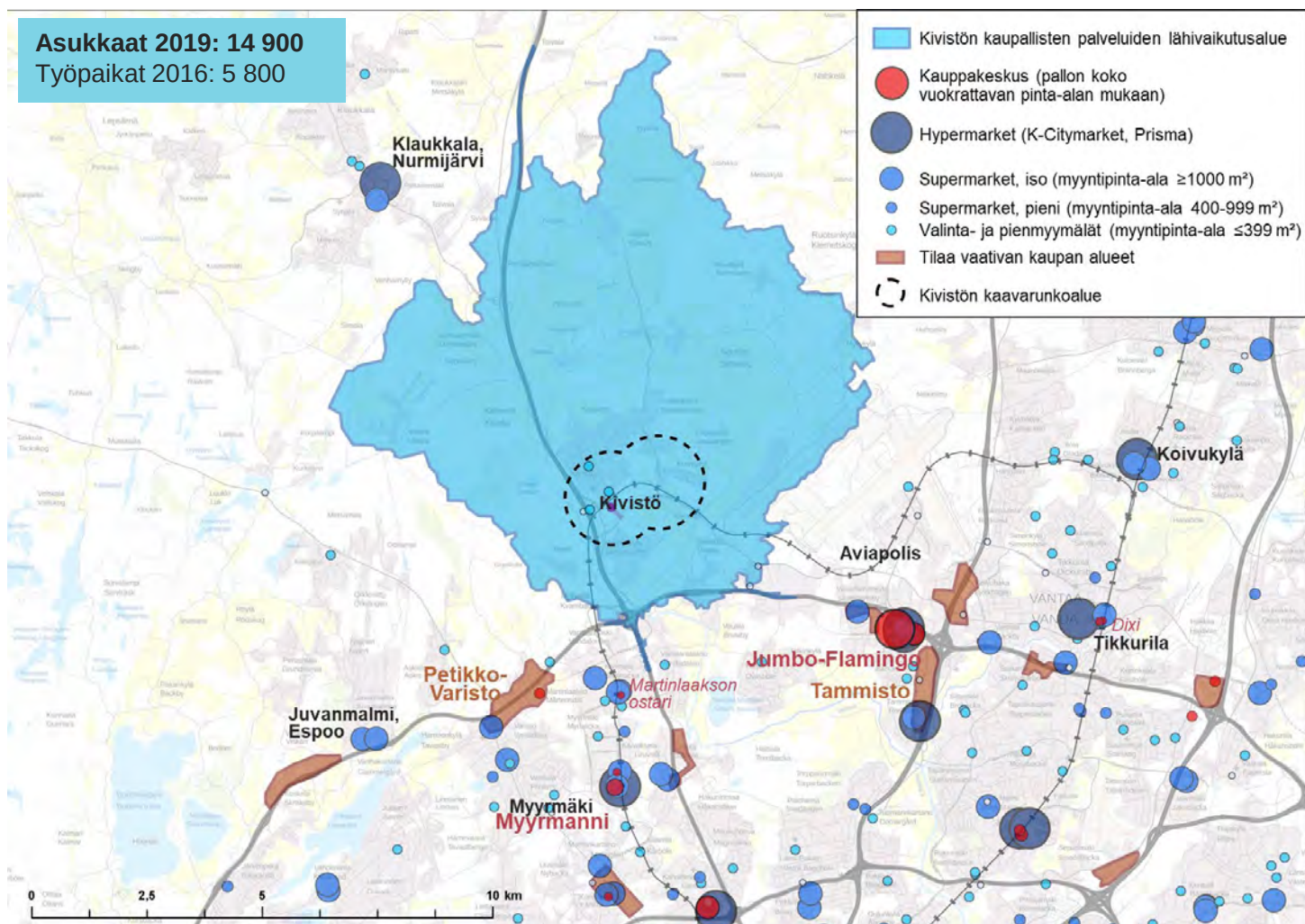
Paikallinen lähivaikutusalue käsittää Kivistön suuralueen

Ohessa on määritelty alue, jolta todennäköisesti asioidaan tulevaisuudessa eniten Kivistön kaavarunkoalueella päivittäistavarakaupoilla ja muissa lähipalveluissa. Tämän toteutuminen edellyttää, että Kivistön lähipalveluiden tarjonta on samalla tasolla kuin ympäröivissä paikalliskeskuksissa.

Oheinen lähivaikutusalue on muodostettu siten, että siltä on lyhin matka asioimaan Kivistöön, kun kilpailijoina ovat Jumbo, Klaukkala ja Martinlaakson ostari. Tämä alue käsittää nykytilanteessa lähes 15 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Alue vastaa suurin piirtein Kivistön suuralueen mukaisia tilastoalueita (ks. Liite 1).

Kauppakeskus Jumbo-Flamingon suunta on kaupalliselta tarjonnaltaan Suomen vahvinta, joten vaikutusalueen ulottuminen siihen suuntaan on käytännössä mahdotonta. Aviapoliksen tarjonnan kasvaessa Kivistön vaikutusalueen itäinen reuna tulee hieman supistumaan.

Vaikutusalueet menevät todellisuudessa myös päällekkäin toistensa kanssa. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa aina asiakkaan kulloinenkin asiointitarve ja eri keskusten tarjonta, muu liikkuminen mm. työn ja harrastusten kannalta sekä yhteydet.



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, Realidea Oy

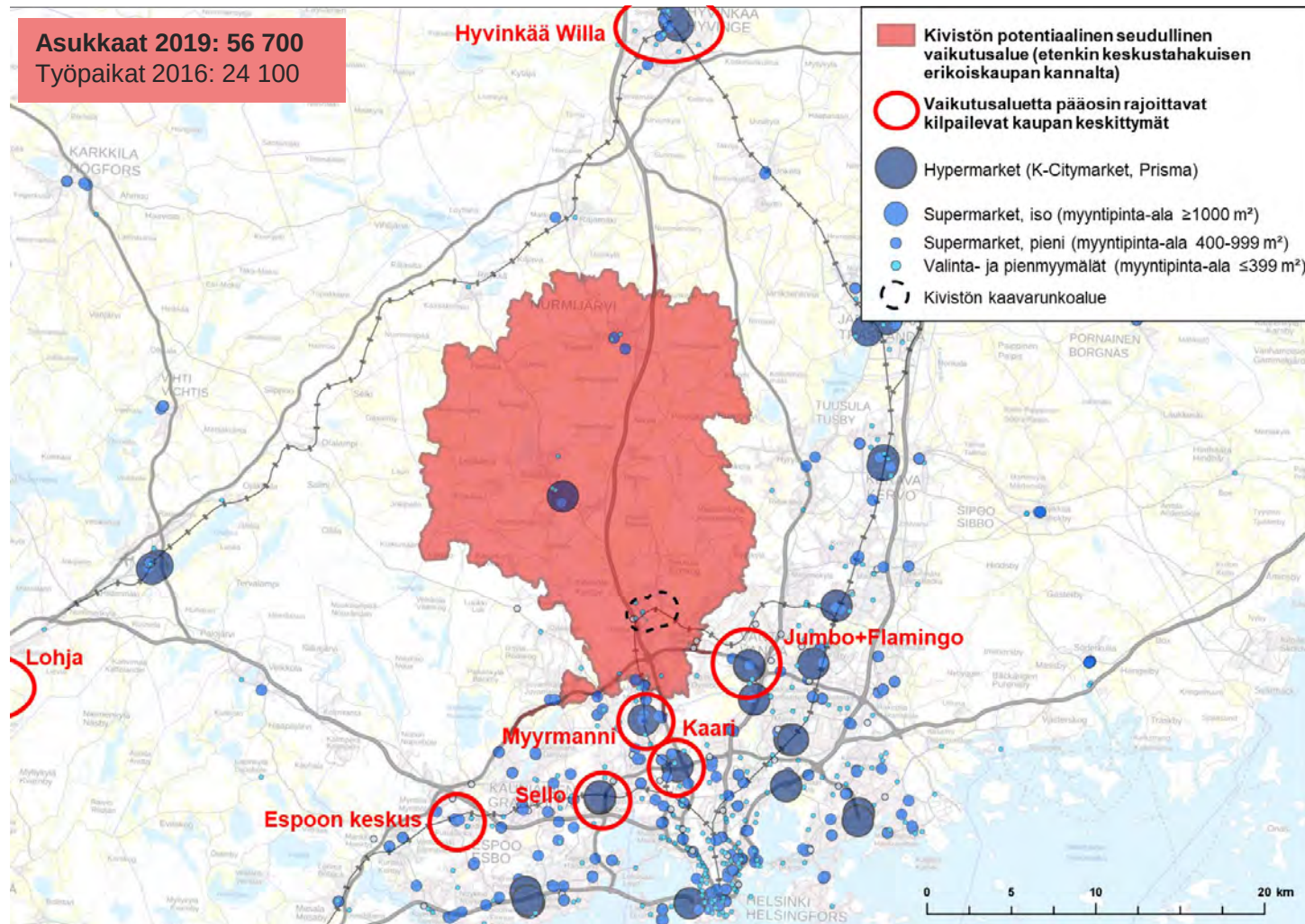
Pääkaupunkiseudun kuntien alueiden asukkaat 31.12.2019: lähde SeutuData'19

Muiden kuntien alueiden asukkaat 31.12.2017 ja kaikkien kuntien työpaikat 31.12.2016: lähde Tilastokeskus Ruututietokanta 2018

Potentiaallinen seudullinen laaja vaikutusalue levittäytyisi pääosin Nurmijärvelle

Mikäli Kivistön kaupallinen tarjonta muodostuisi riittävän monipuoliseksi ja suureksi, se pystyisi houkuttelemaan asiakkaita paikallista Kivistön suuraluetta laajemmalta seudulliselta alueelta.

Käytännössä Kivistön tarjonnan laajuuden pitäisi olla vähintään samalla tasolla Myyrmäen ja Nurmijärven Klaukkalan kanssa, jotta vaikutusalue ulottuisi lähivaikutusaluetta laajemmalle. Tällöin potentiaalinen erikoiskaupan seudullinen vaikutusalue ulottuisi lähivaikutusalueen lisäksi hiukan Kehä III:n eteläpuolelle sekä pohjoisessa suurelle osaa Nurmijärvestä.



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskisyhdistys ry, Realidea Oy

Pääkaupunkiseudun kuntien alueiden asukkaat 31.12.2019: lähde SeutuData'19

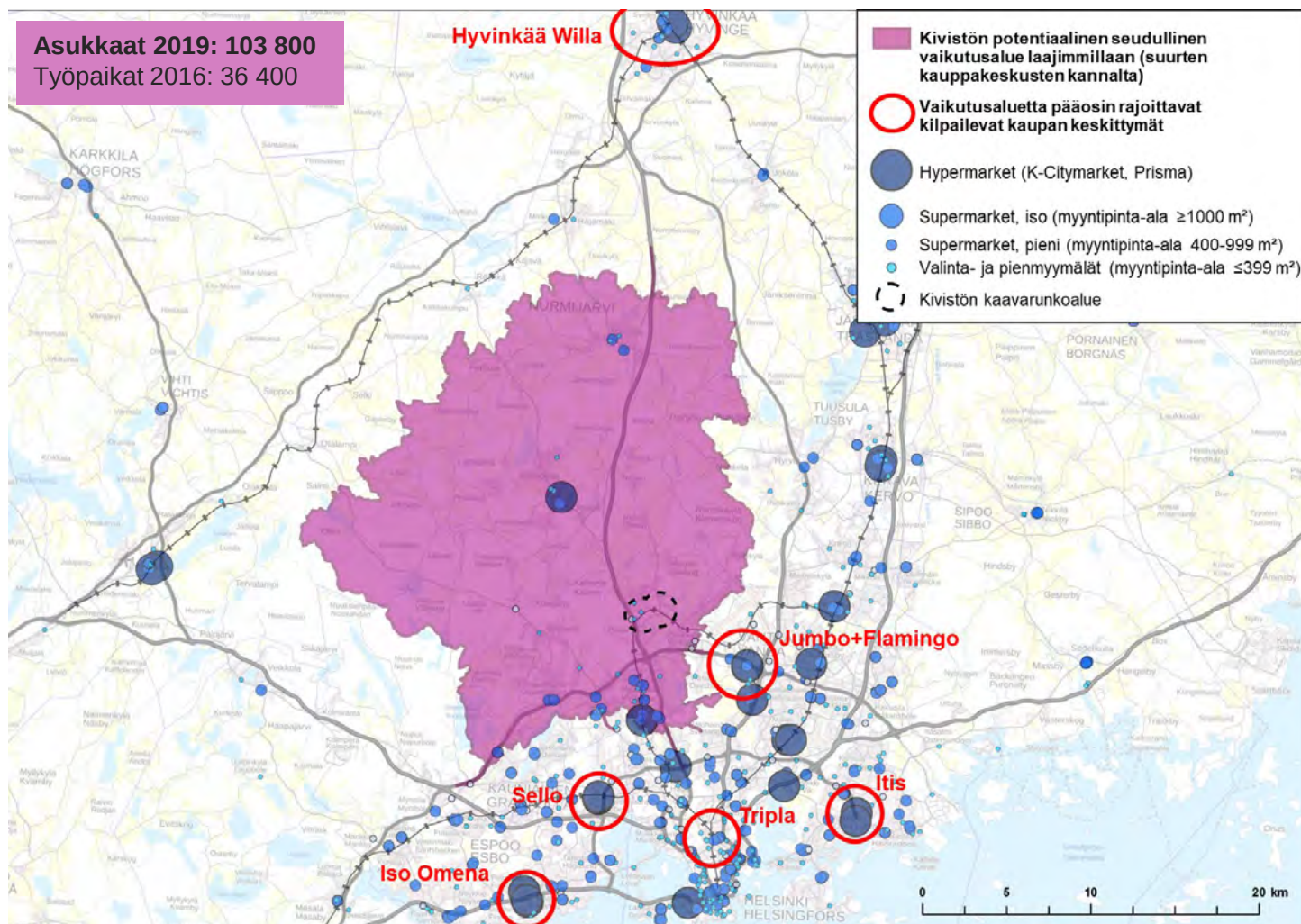
Muiden kuntien alueiden asukkaat 31.12.2017 ja kaikkien kuntien työpaikat 31.12.2016: lähde Tilastokeskus Ruututietokanta 2018

Erittäin suuren seudullisen keskuksen potentiaalinen vaikutusalue ulottuisi myös Kehä III:n eteläpuolelle

Aidosti seudullisen vaikutusalueen saavuttaminen vaatisi Kivistön tarjonnan kasvamista selvästi eteläpuolisia Myyrmäen ja Kannelmäen keskittymiä mittavammaksi, käytännössä samalle tasolle kauppakeskus Jumbo-Flamingon kanssa.

Tällöin vaikutusalue ulottuisi etelään Myyrmäen ja kauppakeskus Kaaren suuntaan sekä laajentuisi myös Pohjois-Espooseen.

Tällöin myös junalla saapuvia joukkoliikenne-asiakkaita voisi houkutella kartan vaikutusaluetta laajemmaltakin alueelta radan varrelta.



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, Realidea Oy

Pääkaupunkiseudun kuntien alueiden asukkaat 31.12.2019: lähde SeutuData'19

Muiden kuntien alueiden asukkaat 31.12.2017 ja kaikkien kuntien työpaikat 31.12.2016: lähde Tilastokeskus Ruututietokanta 2018

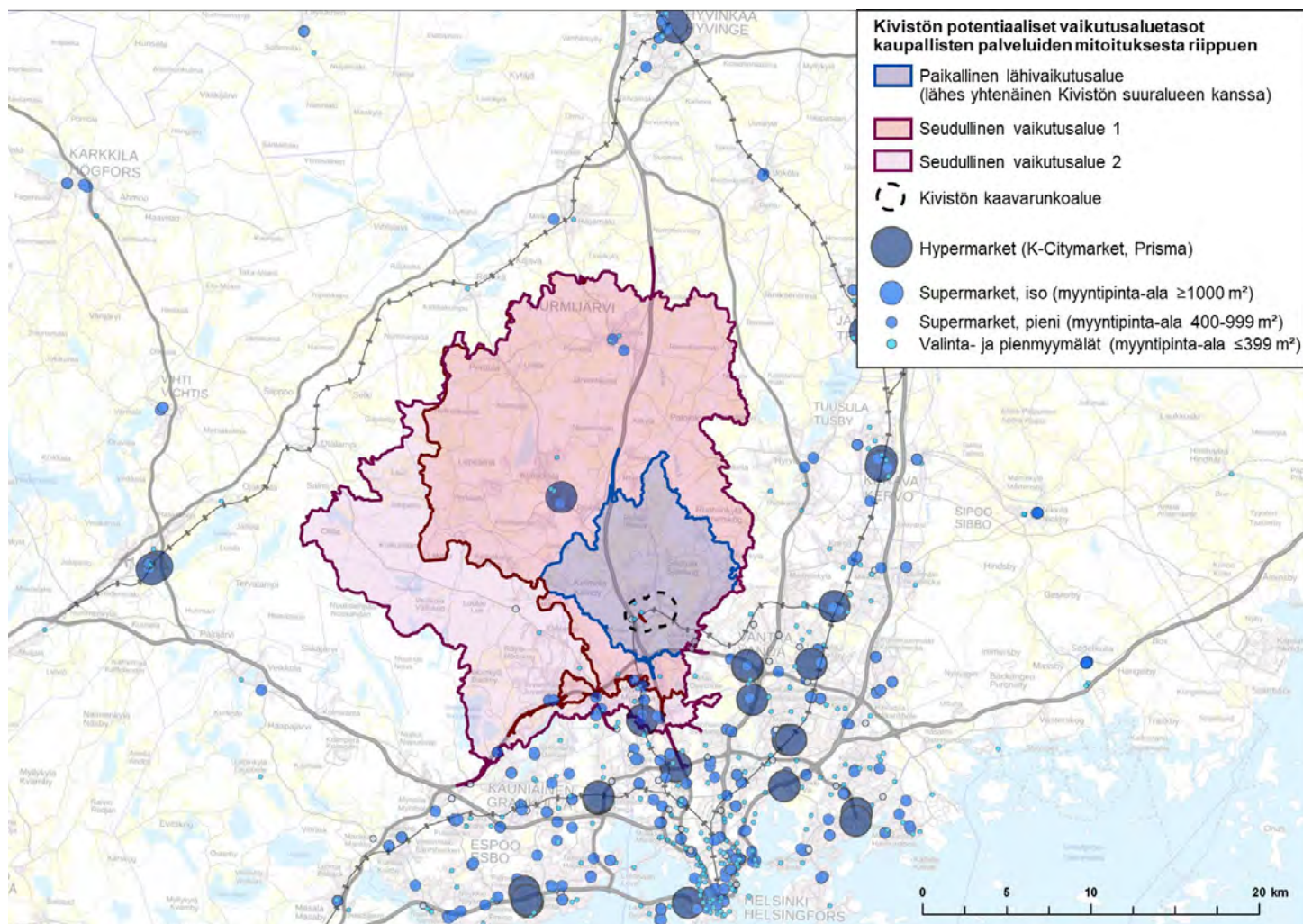
Kauppa- ja palvelukeskittymän vetovoimasta riippuu, kuinka laajalle potentiaalinen vaikutusalue levittäytyy

Lähitulevaisuudessa Kivistöön on suunnitteilla paikalliskeskustasoinen kaupan ja palveluiden keskittymä. Tällöin Kivistön kaupalliset palvelut houkuttelevat asiakkaita vain välittömästä läheisyydestä eli paikalliselta lähivaikutusalueelta (Kivistön suuralue). Tätä aluetta on käytetty selvityksen ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmien pohjana.

Jonkin verran lisäasiakaspohjaa voi tulla etenkin Nurmijärveltä, jossa kaupan kilpailutilanne on vähäisempi. Myös ohikulkuliikenne tuo pienen lisäpotentiaalin.

Vaikutusalueen laajentaminen etelään, jossa on suurimmat väestötiheydet, vaatisi Kivistön kaupallisen tarjonnan huomattavaa kasvattamista. Tällöin Kivistön keskuksen tulisi olla selvästi suurempi ja houkuttelevampi kuin kauppakeskus Myyrmannin tai Kaaren. Tätä ei nähdä todennäköisenä kehityksenä, ainakaan ennen 2040-lukua.

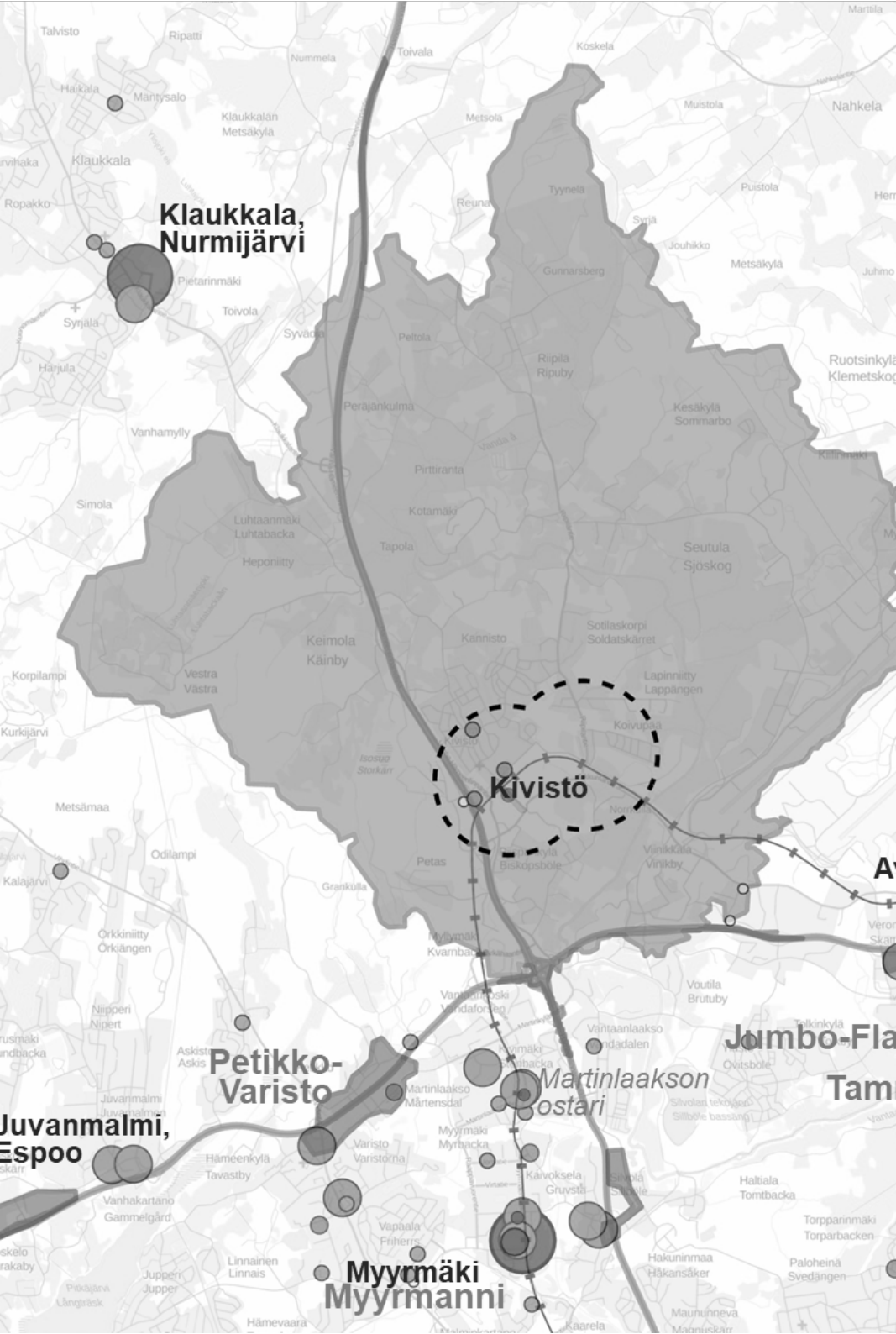
Vaikutusalue	Asukkaat 2019*	Työpaikat 2016
Paikallinen lähivaikutusalue	14 934	5 750
Seudullinen vaikutusalue 1	56 704	24 125
Seudullinen vaikutusalue 2	103 811	36 403



Datalähteet: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, Realidea Oy

*Pääkaupunkiseudun kuntien alueiden asukkaat 31.12.2019: lähde SeutuData'19

*Muiden kuntien alueiden asukkaat 31.12.2017 ja kaikkien kuntien työpaikat 31.12.2016: lähde Tilastokeskus Ruututietokanta 2018



3.2. TOIMISTO- JA LOGISTIIKKA-ALUEET, TAPAHTUMA-AREENAT

- Kaupan ja palveluiden lisäksi Kivistön keskusta tarjoaa mahdollisuuksia monentyyppisille muille työpaikka- ja tapahtumatoiminnoille.
- Kivistö tarjoaa erinomaisella sijainnillaan uusia mahdollisuuksia toimistorakentamiseen, sillä Vantaalla toimistot ovat keskittyneet vahvasti junaradan asemien yhteyteen. Toistaiseksi uusimmat modernit toimistot ovat kuitenkin keskittyneet erityisesti Aviapolikseen.
- Vantaa on logistiikkatoimintojen kiinnostavin sijaintipaikka Suomessa. Modernit logistiikkatilat, joille pääkaupunkiseudulla on paljon kysyntää, ovat mahdollisia Kivistön alueen eteläreunoilla tai Petaksessa.
- Erityyppisiä tapahtuma-areenoita on levittäytynyt seudulle paljon, mutta Kivistö pohjoisen pääkaupunkiseudun hyvin saavutettavana paikkana olisi erittäin potentiaalinen uusille suurillekin areenoille.

Eri toimistoalueiden mitoituksissa suuri vaihteluväli

Helsingin kantakaupungin ulkopuoliset toimistot ovat melko keskittyneitä muutamille suurimmille toimisto-alueille, mutta toimistotilaa löytyy runsaasti myös pienemmiltä alueilta.

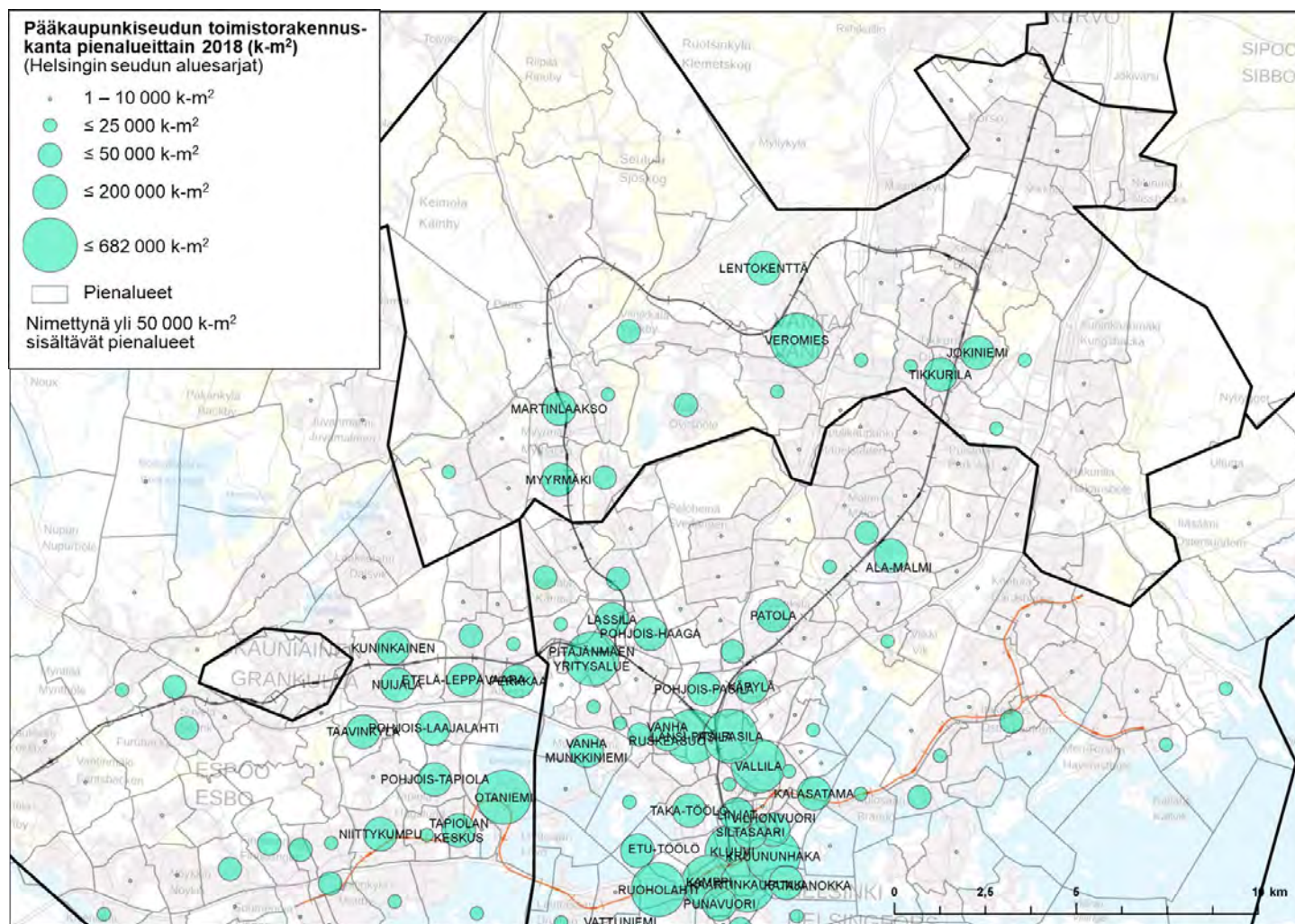
Vantaalla on toimistorakennuksia yhteensä reilu 1 milj.k-m² (vain noin 12 % koko pääkaupunkiseudusta). Vantaan toimistokannasta yli 95 % sijaitsee kolmella suuralueella: Aviapoliksessa (411 000 k-m²), Tikkurilassa (303 000 k-m²) ja Myyrmäessä (256 000 k-m²).

Pienalueittain tarkasteltuna näiltä kolmelta suuralueelta erottuu vain muutama keskittymä, joissa toimistokanta on yli 50 000 k-m²: Veromies-Lentokenttä (214 400+94 000 k-m²), Tikkurila-Jokiniemi (143 000+72 000), Myyrmäki (91 000) ja Martinlaakso (82 000).

Muilla Vantaan pienalueilla toimistokannan suuruus vaihtelee pääosin 6 000 – 40 000 k-m²:n välillä.

Muualla pääkaupunkiseudulla Helsingin kanta-kaupungin ulkopuoliset suurimmat toimistoalueet ovat Otaniemi (350 000 k-m²), Pitäjänmäki (314 000), Etelä-Leppävaara (188 000) ja Tapiolan keskus (152 000).

Kivistölle osittain verrannollisia raideaseman vierellä olevien alueiden toimistomääriä ovat Myyrmäen ja Martinlaakson lisäksi mm. Matinkylän keskus (44 000 k-m²), Itäkeskus (33 000) ja Ala-Malmi (57 000).



Datalähteet: Toimistorakennuskanta, Helsingin seudun aluesarjat

Toimistojen uudisrakentaminen keskittyy muutamille alueille

Tyhjän toimistotilan suuresta määrästä huolimatta pääkaupunkiseudulla on rakennettu paljon uusia toimistoja, sillä moderneille toimistoille on riittänyt kysyntää. KTI:n seurannan mukaan vuosina 2010–2019 koko pääkaupunkiseudulle valmistui noin 800 000 m² uutta vuokrattavaa toimistotilaa.

Vantaalle on valmistunut vuosina 2010-2018 toimistorakennuksia 160 000 k-m² eli keskimäärin 20 000 k-m² per vuosi. Ylivoimaisesti eniten uutta toimistotilaa on valmistunut Veromiehen pienalueelle (86 000 k-m²), jonka lisäksi modernia toimistotilaa löytyy mm. Tikkurila-Jokiniemi alueilta (28 000 k-m²), Viinikkalasta (12 000) sekä hiukan Martinlaaksosta (6 300) ja Vantaanlaaksosta (6 200).

Uudet toimistot nousevat pääsääntöisesti arvostetuille ja kehittyville toimistoalueille hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Helsingin keskustan ulkopuolella voimakkain kysyntä kohdistuu moderneihin, joustavan ja tehokkaan tilankäytön mahdollistaviin tiloihin, jossa on myös hyvät pysäköintimahdollisuudet. Vetovoimaisimpia alueita ovat hybridialueet, joissa yhdistyvät lähellä toisiaan olevat ja tukevat yritykset, palvelut ja myös asuminen sekä tehokas joukkoliikenne. Oppilaitokset ja viihtyisät asuinalueet lähellä lisäävät vetovoimaa. Tiiviit ja rakenteeltaan monipuoliset alueet ovat vetovoimaisia sijaintipaikkoja toimistotyyppisille toiminnoille.

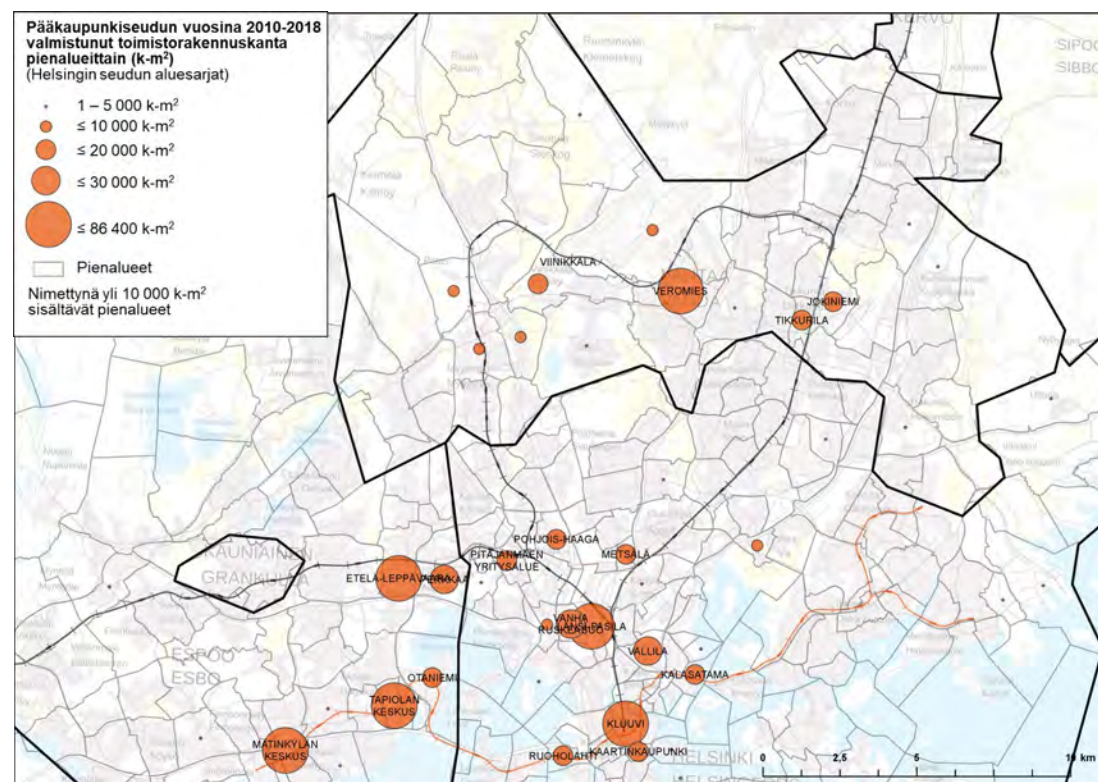
KTI:n seurannan mukaan Helsingin kantakaupungin ulkopuolella korkean kysynnän alueita ovat mm. Espoossa Keilaniemi (käyttöaste 98 %) ja Leppävaara (94 %). Vantaalla Tikkurila-Jokiniemi (yli 90 %) ja Veromies (85 %).

Tyhjää tilaa on runsaasti lähinnä alueilla, joissa rakennuskanta on paljon vanhempaa, käyttöasteet ovat laskusuunnassa ja toimistojen käyttötarkoituksia on paljon muutettu. Esimerkiksi Espoossa Kilo-Mankkaa (käyttöasteet 50 %) ja Länsiväylän varsi, Helsingissä Pitäjänmäki, Vallila ja Sörnäinen (70-80 %), Lauttasaari (< 60 %).

Kivistöä ei ole tällä hetkellä nähty todennäköisenä toimistotyön keskittymänä lähivuosisikymmeninä (esim. Gaia Consulting 2017). Toisaalta Kivistön vahvuutena ovat juna-asema, hyvät autoyhteydet, osin näkyvyys valtavyylille, lentokentän

läheisyys sekä tulevaisuudessa erittäin tiivis kaupunkirakenne ja suuri asukasmäärä, hyvät lähipalvelut ja viihtyisä asuinalue.

Kivistön aseman lähipalveluiden rakennuttua ja asuinalueiden nopeasti kasvaessa Kivistön aseman ympäristö voisi alkaa kiinnostaa myös toimistorakentamisen sijaintina viimeistään 2030-luvulla, mikäli sille mahdollistetaan erinomaiset sijainnit juna-aseman yhteydessä lyhyen kävelymatkan päässä.



Moderneista logistiikka-tiloista on kysyntää

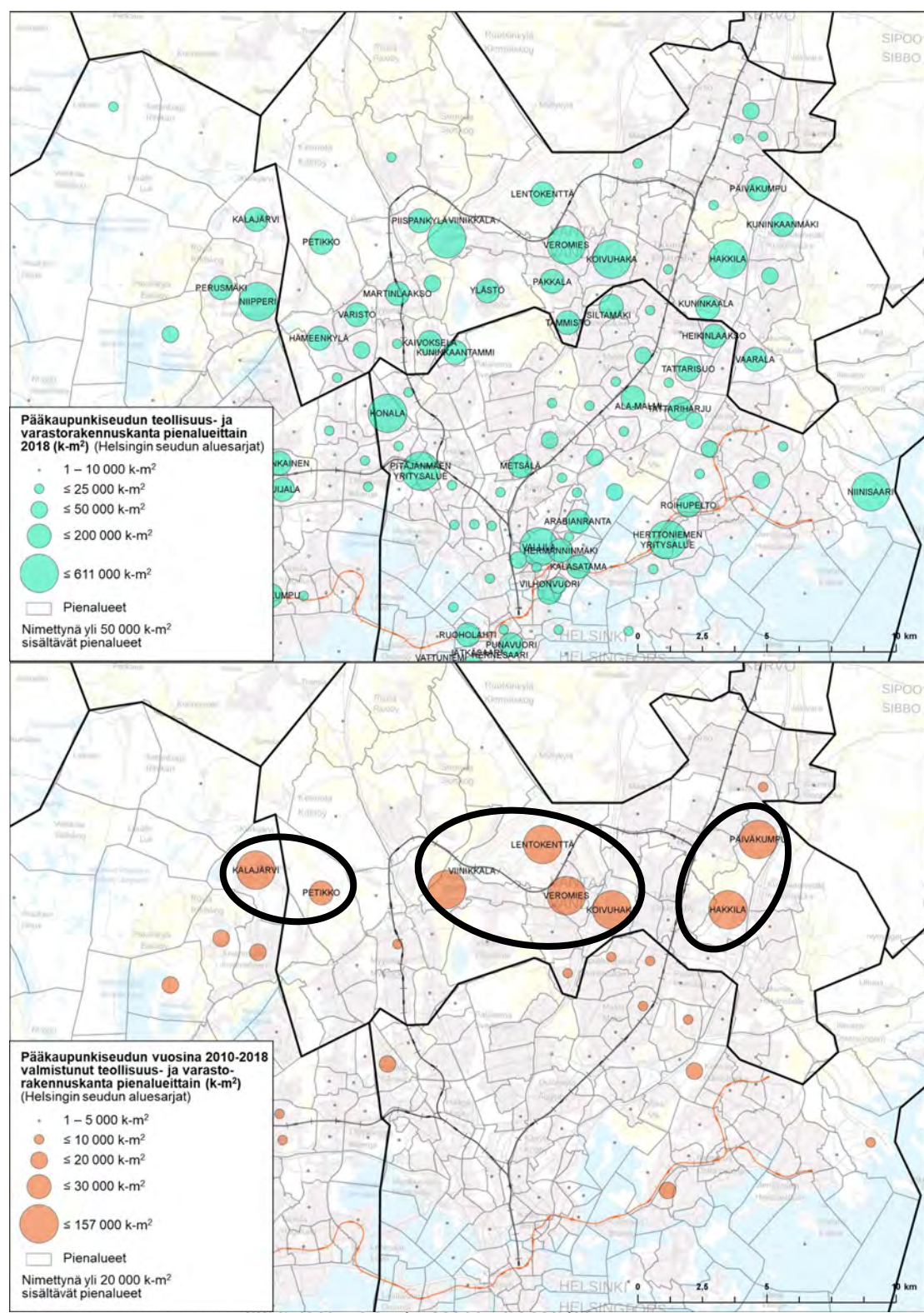
Vantaalla on teollisuus- ja varastorakennuksia reilu 3,5 milj. k-m², noin 38 % koko pääkaupunkiseudun tilakannasta. Rakennuskannasta yli 80 % sijaitsee kolmella suuralueella: Aviapolis (1,4 milj. k-m²), Tikkurila (810 000) ja Myyrmäki (751 000). Pienalueittain tarkasteltuna näiltä suuralueilta erottuu useita keskittyymiä, joissa tilakanta on yli 100 000 k-m².

Vuosina 2010-2018 Vantaalle on valmistunut logistiikkarakennuksia 480 000 k-m² eli keskimäärin 60 000 k-m² per vuosi. Ylivoimaisesti eniten uutta logistiikkatilaa on valmistunut Viinikkalaan (157 000 k-m²) ja Hakkilaan (55 300 k-m²).

Eri tyyppisissä logistiikkakiinteistöissä kiinteistöjen tekniset ominaisuudet, tilatarpeet, tyypillinen käyttö ja vuokralaiset eroavat merkittävästi toisistaan. Logistiikkakiinteistöjä ovat mm. jakelukeskukset, keskusvarastot, ns. cross-docking-terminaalit (joissa yhdistellään lähetyksiä ja vaihdetaan kuljetusvälinettä). Erilaiset tuotantotilat ovat joko räätälöityjä yhdelle käyttäjälle tai useamman käyttäjän kohteita. Logistiikkatiloissa on kysyntää sekä pieniin ja keskisuuriin useamman käyttäjän kokonaisuuksiin että isojen toimijoiden yhden käyttäjän kokonaisuuksiin. Tilavaatimuksia ovat usein mm. korkeat 8-10 m tilat, suuri pihalueille rekoille, lastauslaiturit ja lattiakantavuus. Verkkokaupan myötä ns. last mile –logistiikkaan soveltuvat modernit, pienemmät kohteet kiinnostavat myös.

Pääkaupunkiseudulla modernien logistiikkatilojen tarjonta koetaan melko rajalliseksi. Moderneille tiloille olisi kysyntää. Vantaalla kysytyimpiä alueita ovat lentokentän lähellä Aviapolis, Viinikkala-Viinikanmetsä sekä Koivuhaka. (Helsingissä Vuosaari.)

Kivistön kannalta sijainti lähellä muita logistiikka-alueita, hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä lentokenttää ja myös juna-aseman läheisyydessä modernien logistiikkatilojen kysyntä vaikuttaa luonnolliselta. Kaavarungon asemakeskus-alueella tavoitellaan tiivistä ja monipuolista kaupunkirakennetta, jolloin logistiikkatoimintojen rooli alueella ei voi olla suuri. Sen sijaan Tikkurilantien eteläpuolella Piispankylän teollisuusalue sekä Vehkala ja etenkin Petaksen alue voisivat olla potentiaalisia modernin logistiikan sijainti-alueita tulevaisuudessa.



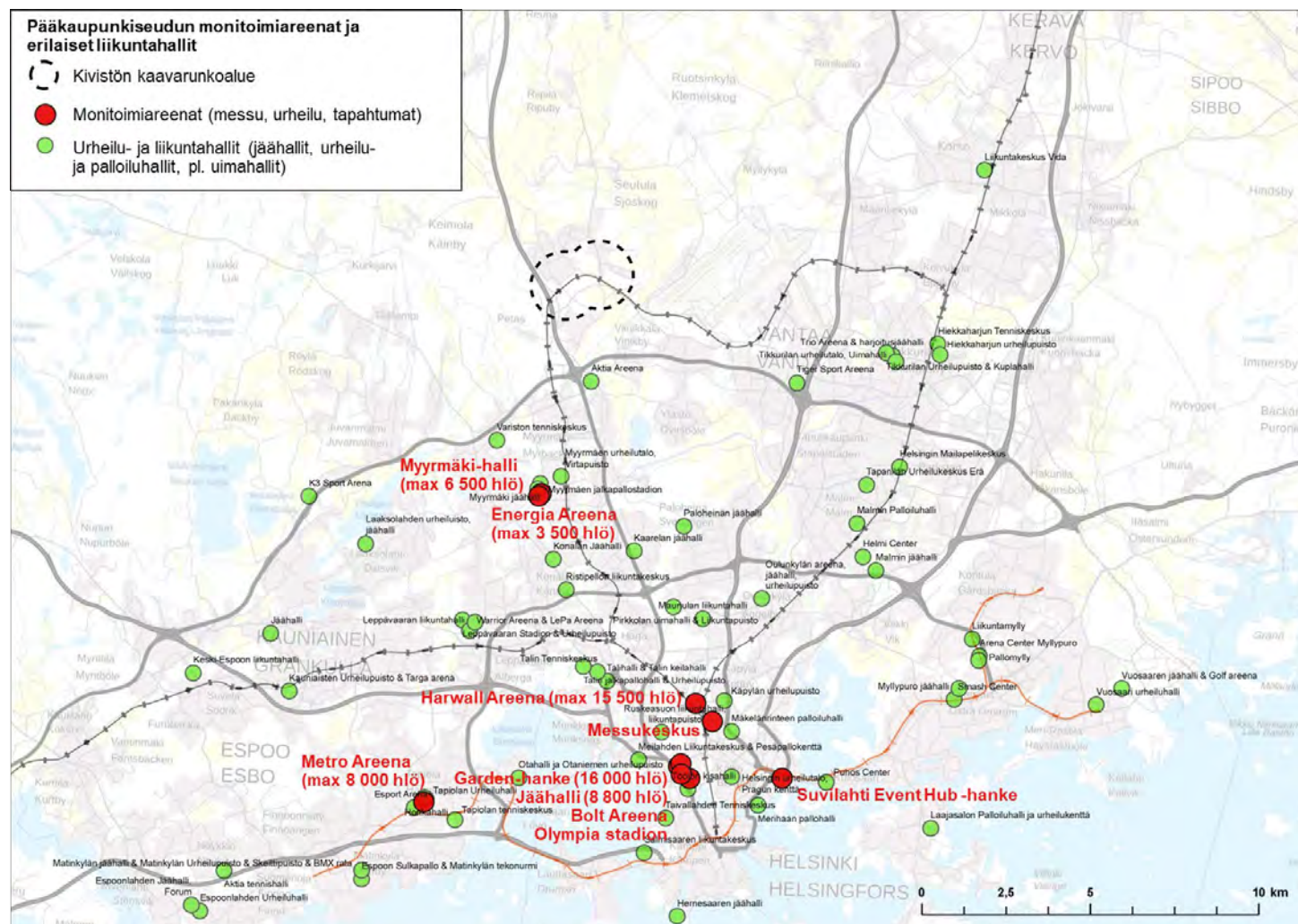
Tapahtuma-areenojen kilpailutilanne ja kapasiteetti

Potentiaalinen seudullisuus esimerkiksi tapahtuma-areena-, elämys-, viihde- ja liikuntapalveluiden kannalta voi ulottua koko pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle, riippuen kyseisen palvelun tai tapahtuman kilpailutilanteesta ja vetovoimasta. Elämys- ja liikuntapalveluissa kilpailutilanne ja vaikutusalueen laajuus vaihtelee merkittävästi eri toimintojen osalta.

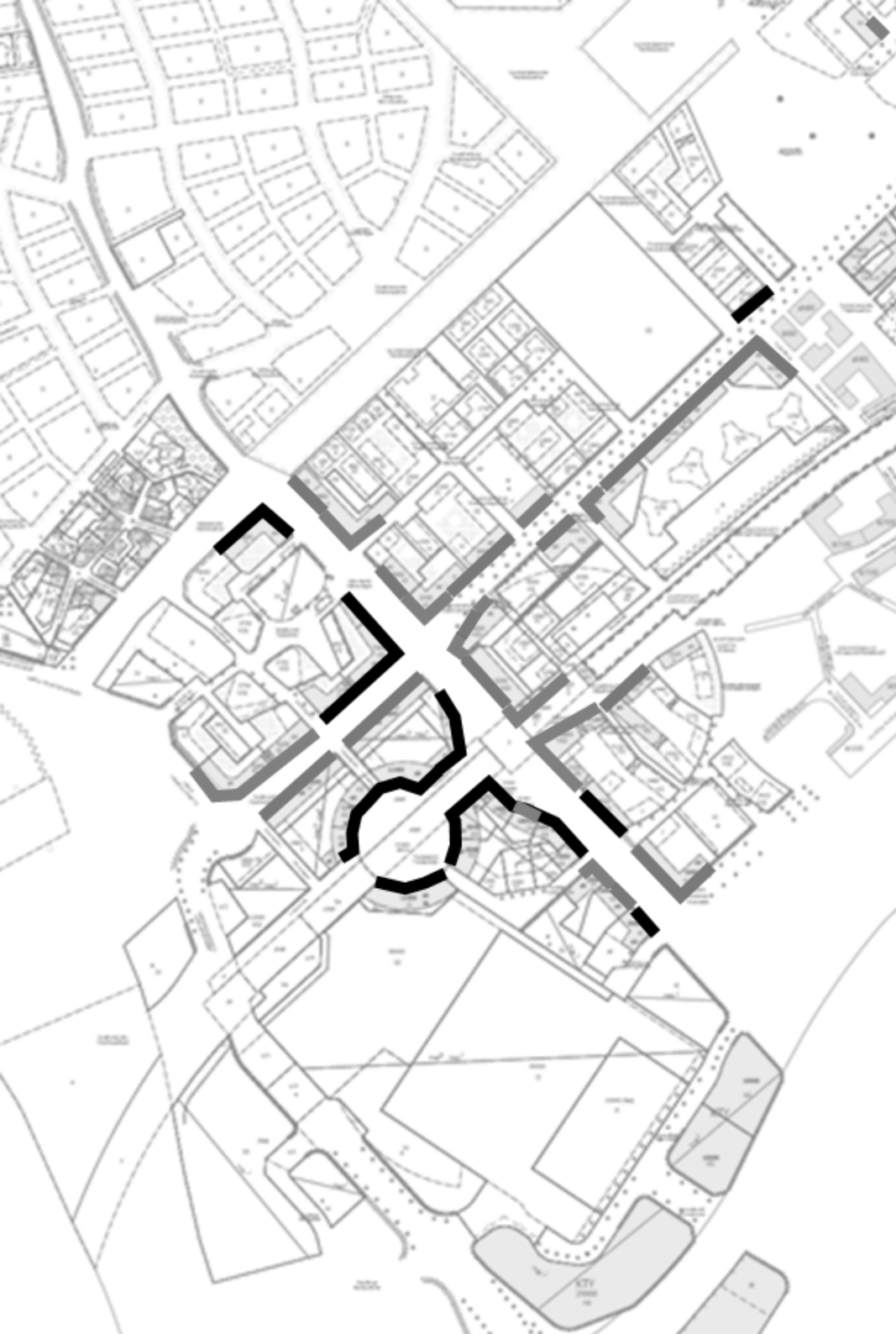
Tapahtumia mahdollistavat areenat houkuttelevat tapahtumien aikaan suurenkin määrän kuluttajia alueelle ja näin luovat lisäkysyntää alueen palveluille, etenkin kahviloille ja ravintoloille. Vuoden aikana erilaisia suurtapahtumia on kuitenkin rajallinen määrä, ja kilpailu tapahtumapaikkojen välillä on kovaa. Tällä hetkellä suosituimmilla tapahtuma-areenoilla on vuosittain noin miljoona kävijää (esim. Hartwall Areena).

Areena luo myös alueelle tunnettuutta ja imagoa, joilla on merkitystä alueen vetovoiman kasvulle ja muiden toimintojen houkuttelemiseksi alueelle. Lisäksi tapahtuma-areenat voivat houkutella vierellensä muitakin erikoistoimijoita.

Kivistön aseman viereen suunnitteilla oleva Kivistön 3.3 Areena voisi ottaa oman roolinsa etenkin talvikauden suurtapahtumien paikkana. Merkittävämpi rooli 3.3 Areenalla olisi todennäköisesti kuitenkin pienempien urheilu-, viihde- ja kongressitapahtumien järjestäjänä luoden lisäkävijä-potentiaalia areenan omien palveluiden lisäksi myös muille Kivistön (ravintola)palveluille.



Datalähteet: Pääkaupunkiseudun palvelukartta ja kohteiden verkkosivut



3.3. KIVISTÖN KESKUSTAN KAAVARUNKO- ALUEEN LIIKETILOJEN NYKYTILANNE

- Nykytilanteessa Kivistön keskusta on sijoittunut noin 2 000 m² kadunvarren liiketiloja.
- Suuri osa Kivistön keskustan liiketiloiksi soveltuvista tiloista on ainakin toistaiseksi toteutunut mm. polkupyörävarastoina, muina varastoina tai asuntoina.
- Julkiset palvelut ovat tärkeä osa alueen lähipalveluita, jotka Kivistössä on pääosin mahdollista sijoittaa osaksi kaupallista keskittymää tukemaan muuta yhtenäistä palvelurakennetta.

Kadunvarsiliiketilojen nykytilanne Kivistössä

Kivistössä kivijalkatilat ovat keskeisessä asemassa elävän ja aktiivisen kaupunkitilan tavoitteissa. Osa kivijalkatiloista on kaupallista liiketilaa, osa muuta palvelua tai toimintoja, kuten katutilaan näkyviä yhteistiloja.

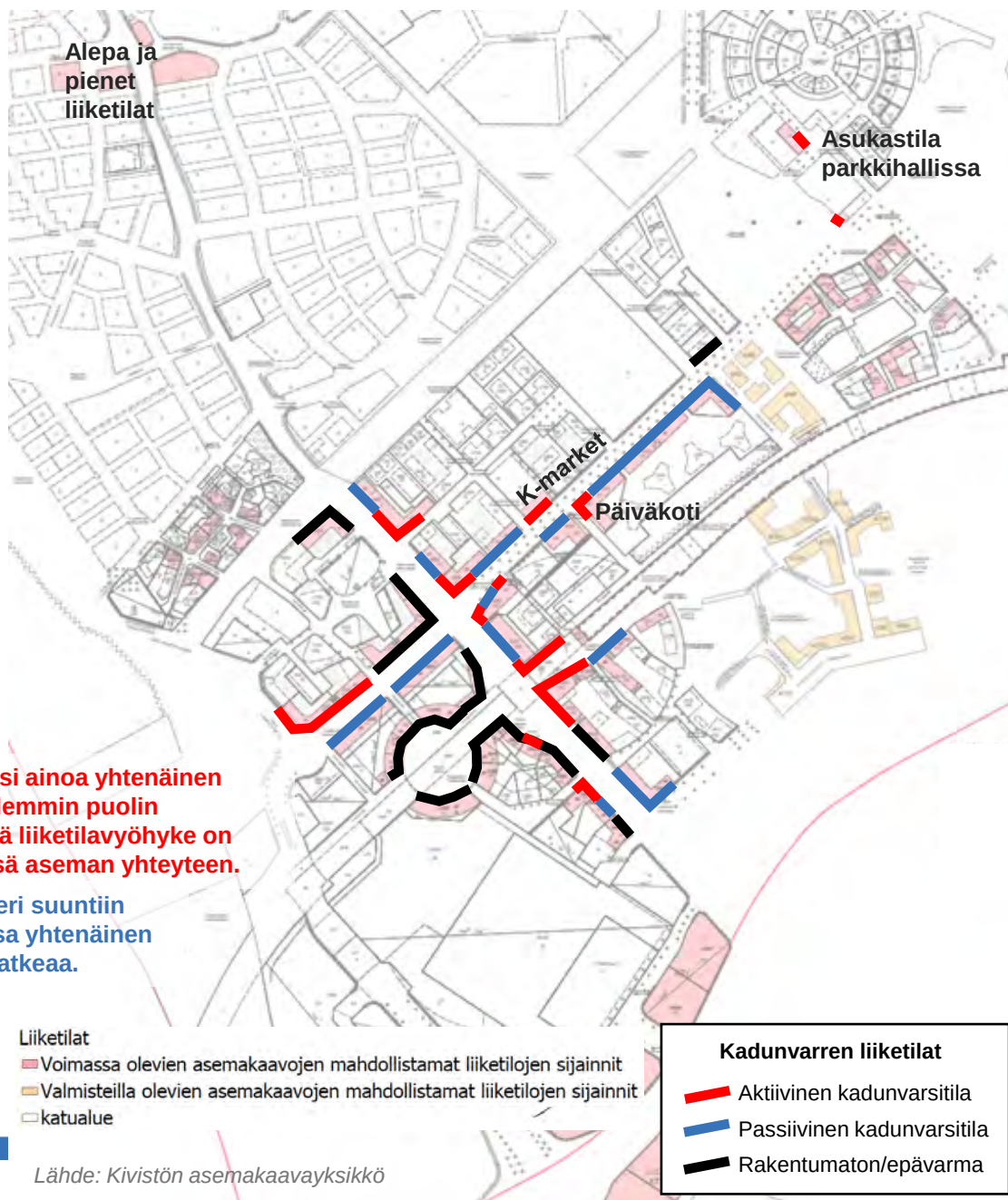
Pääosa Kivistön keskustan jo valmistuneista asemakaavoista on laadittu aikana, jolloin palvelurakenteen lähtökohtana oli Kivistön kauppakeskuksen toteutuminen. Tällöin kivijalkaliiketilat on toteutettu joustavalla yhteistilojen ah-kaavamerkinnällä. Tilat on saanut toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi (yleensä 15-20 % osuudella).

Suuri osa ah-merkinnöistä on toteutunut asuntoina tai asuntoihin liittyvinä varasto- tai säilytystiloina. Lyhyellä aikavälillä näiden "passiivisten" kivijalkatilojen muuntuminen aktiiviseksi myymäläksi on epätodennäköistä. Pidemmällä aikavälillä liiketilakysynnän kasvaessa se on kuitenkin mahdollista. Kivistön keskustan uudemmissa asemakaavoissa on otettu käyttöön erilliset kaavamerkinnät ja -määräykset liiketiloille ja asukkaiden yhteistiloille.

Kivistön jo rakentuneen keskustan kivijalkatilat eivät vielä muodosta yhtenäisiä aktiivisia kokonaisuuksia, kuten oheinen kartta osoittaa.

Toistaiseksi ainoa yhtenäinen kadun molemmin puolin levittäytyvä liiketilavyöhyke on syntymässä aseman yhteyteen.

Asemalta eri suuntiin kuljettaessa yhtenäinen vyöhyke katkeaa.



Nykyiset kaupalliset palvelut Kivistön alueella

Kivistön keskusta-alueella on nykyään yhteensä 20 kpl liiketiloja kaupan ja palveluiden käytössä, joiden pinta-ala on yhteensä noin 2 200 k-m²:

- K-market ja Neste K
- 4 ravintolaa (ja 1 lopettanut ravintola)
- 14 kpl parturi-kampaamoja tai kauneushoitoloa (ml. tatuointi ja hammaslääkäri)

Liiketilojen lisäksi keskusta-alueella on:

- 9 kpl toimistotyyppistä liiketilaa (kiinteistönvälitys yms.)
- Päiväkodit ja Liiteri.net-vuokrauspiste

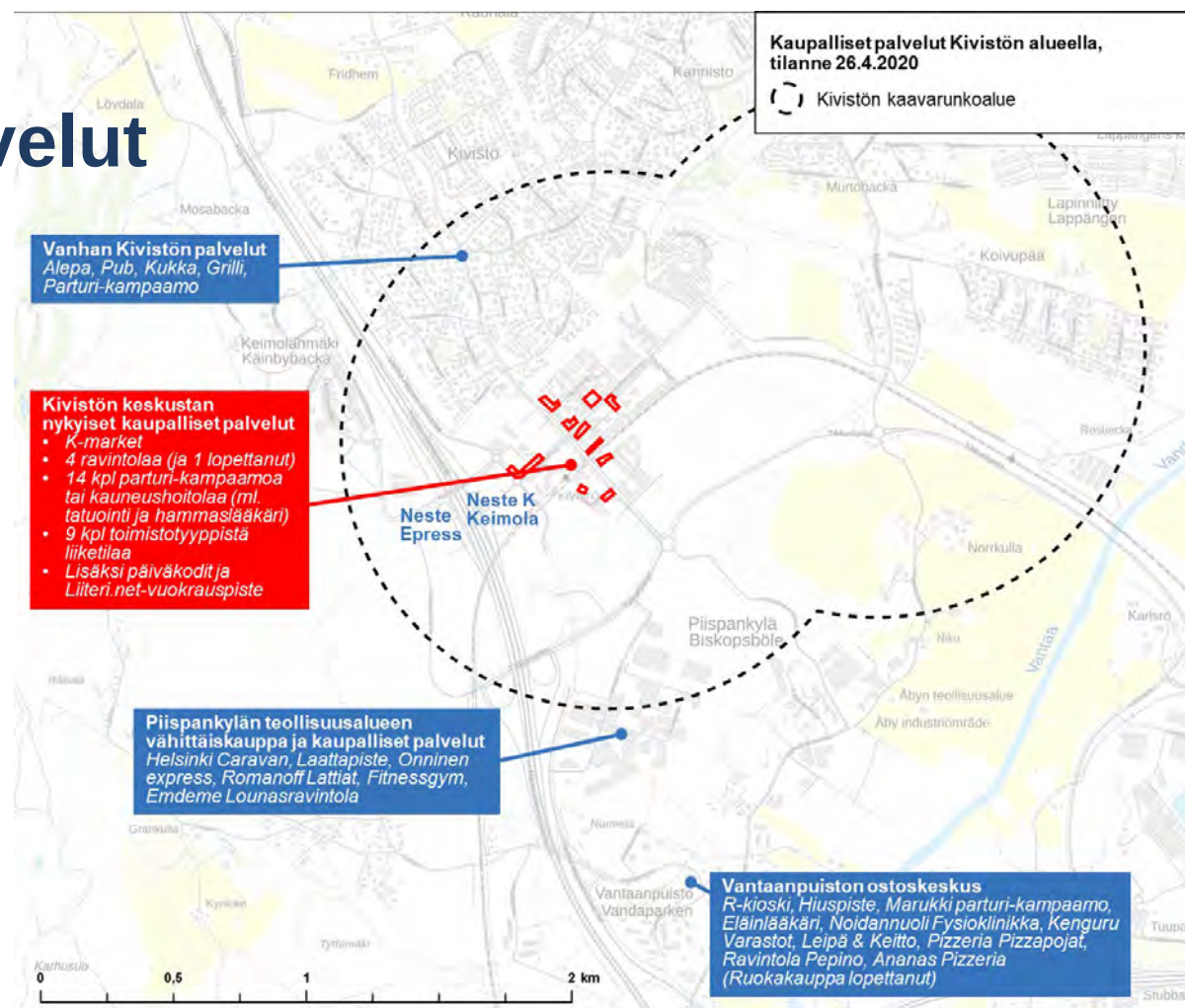
Muulla kaavarunkoalueella on muutamia kaupallisia palveluita:

- Vanhan Kivistön pientaloalueella on Alepa ja muutama muu liiketilatoimija – pinta-ala yhteensä noin 850 k-m²
- Piispankylän teollisuusalueella on muutama yksittäinen kodin sisustamisen kauppa sekä kuntosali ja ravintola – vajaat 1 000 k-m²

Edellä mainittujen pääosin Kivistön kaavarunko-alueelle sijoittuvien liiketilojen pinta-ala on yhteensä noin 4 000 k-m².

Tämän lisäksi Kivistön suuralueelta löytyvät seuraavat liiketilat:

- Vantaanpuiston ostoskeskuksessa on R-kioski sekä muutamia pieniä kaupallisia palveluita ja ravintoloita
- Vehkalan Euromaster



Kivistön kaavarunkoalueen liiketilat 2020, k-m² (arvio)

Toimialat, k-m ²	Kivistön keskus	Piispankylä työpaikka-alue	Vanhan Kivistö asuinalue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	700	0	500	1 200
Tavaratalokauppa	0	0	0	0
Keskustaerikoiskauppa	50	0	50	100
TIVA-kauppa	0	500	0	500
Ravintolat ja kahvilat	500	100	200	800
Kaupalliset palvelut	1 000	300	100	1 400
Yhteensä	2 250	900	850	4 000
Myyntiala, m ²	1 800	7200	680	3 200

Lähde: Karttoitus 4/2020 Realidea Oy

Julkiset palvelut ovat tärkeä osa alueen palvelurakennetta

Julkiset palvelut ovat tärkeä osa alueen lähipalveluita, jotka perinteisesti sijaitsivat usein osana kaupallista keskittymää (ostareita), nykyisin usein myös kauppakeskuksissa.

Kivistön aseman yhteyteen tavoitellaan kilpailutuksessa palvelukeskittymää, johon on tarkoitus toteuttaa myös julkisia palveluita, kuten kirjasto ja terveysasema. Kirjasto ja nuorisotilat ovat aukeamassa tilapäisesti kivijalkaliiketiloihin Kivistön aseman läheisyyteen. Terveysasema sekä kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotilat liittyvät siten luontevasti osaksi muuta keskustan palvelurakennetta, ja lisäävät alueiden elävyyttä ja vetovoimaa myös kaupallisten toimijoiden kannalta.

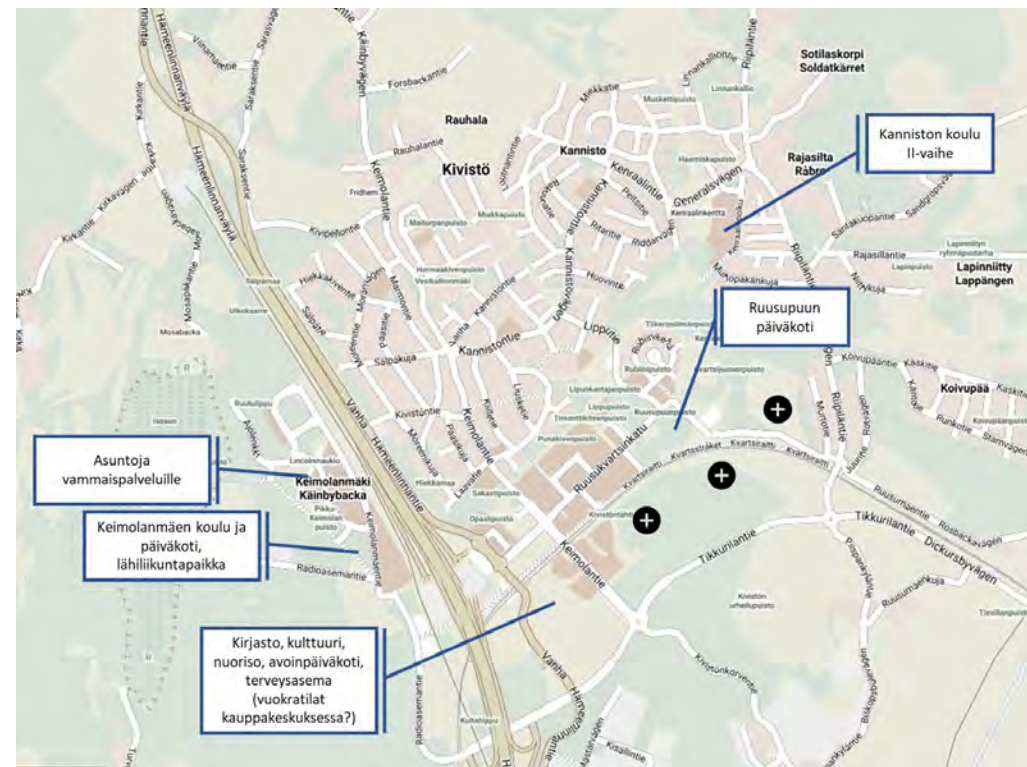
Kivistön keskustassa sijaitsee Aurinkokiven koulu sekä nykyisiä ja tulevia päiväkoteja. Päiväkodit voivat toimia osana Kivistön kivijalkatoimintoja (vrt. Herttoniemenranta, jossa on useita päiväkoteja kerrostalojen kadunvarren liiketiloissa), esimerkkinä Norlandia Luontopäiväkotia Kaarna, joka sijaitsee Ruusukvartsinkadun varressa liiketilassa.

Kivistön suuralueella sijaitsevat Kanniston ja Seutulan koulut, useita muita päiväkoteja sekä Kanniston nuorisotila ja asukastila Rubiini.

Kivistö ja erityisesti sen lähialueet ovat lapsiperhevaltaisia, joten myös erilaiset urheiluun ja vapaa-aikaan liittyvät palvelut ovat alueelle hyvin sopivia. Niitä ollaan suunnittelemassa kattavasti eripuolille keskustaa ja erityisesti Lapinkylän aseman läheisyyteen.

Koko kaupungin kattava lukioverkkoselvitys on juuri käynnistymässä ja siinä tarkastellaan Kivistön lukiotarvetta. Oppilaitokset sopisivat hyvin alueen asemien läheisyyteen.

Talousarvio 2020



Lähde: Vantaan talousarvio 2020

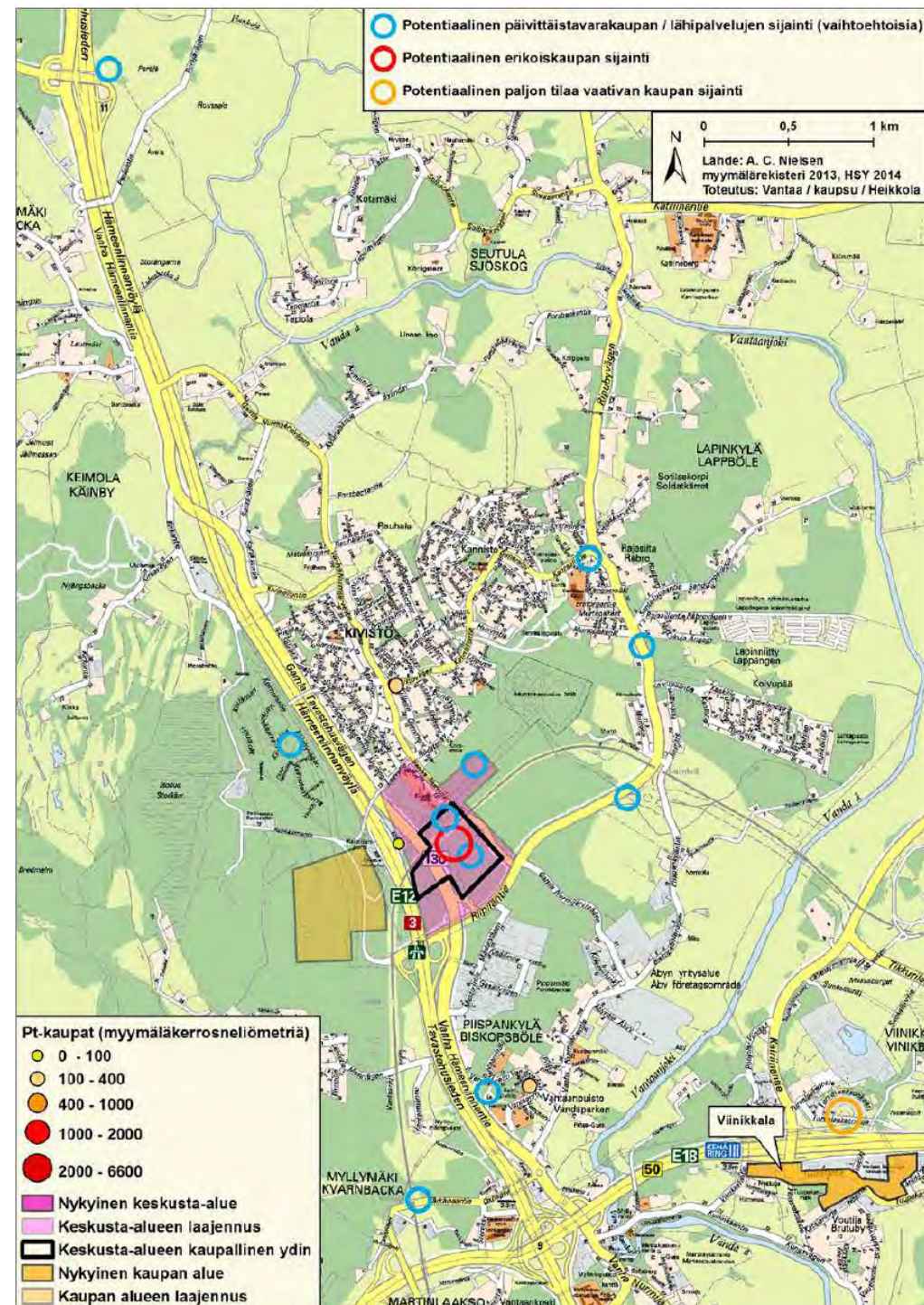
+ Asemakaava vireillä, jossa myös päiväkotia

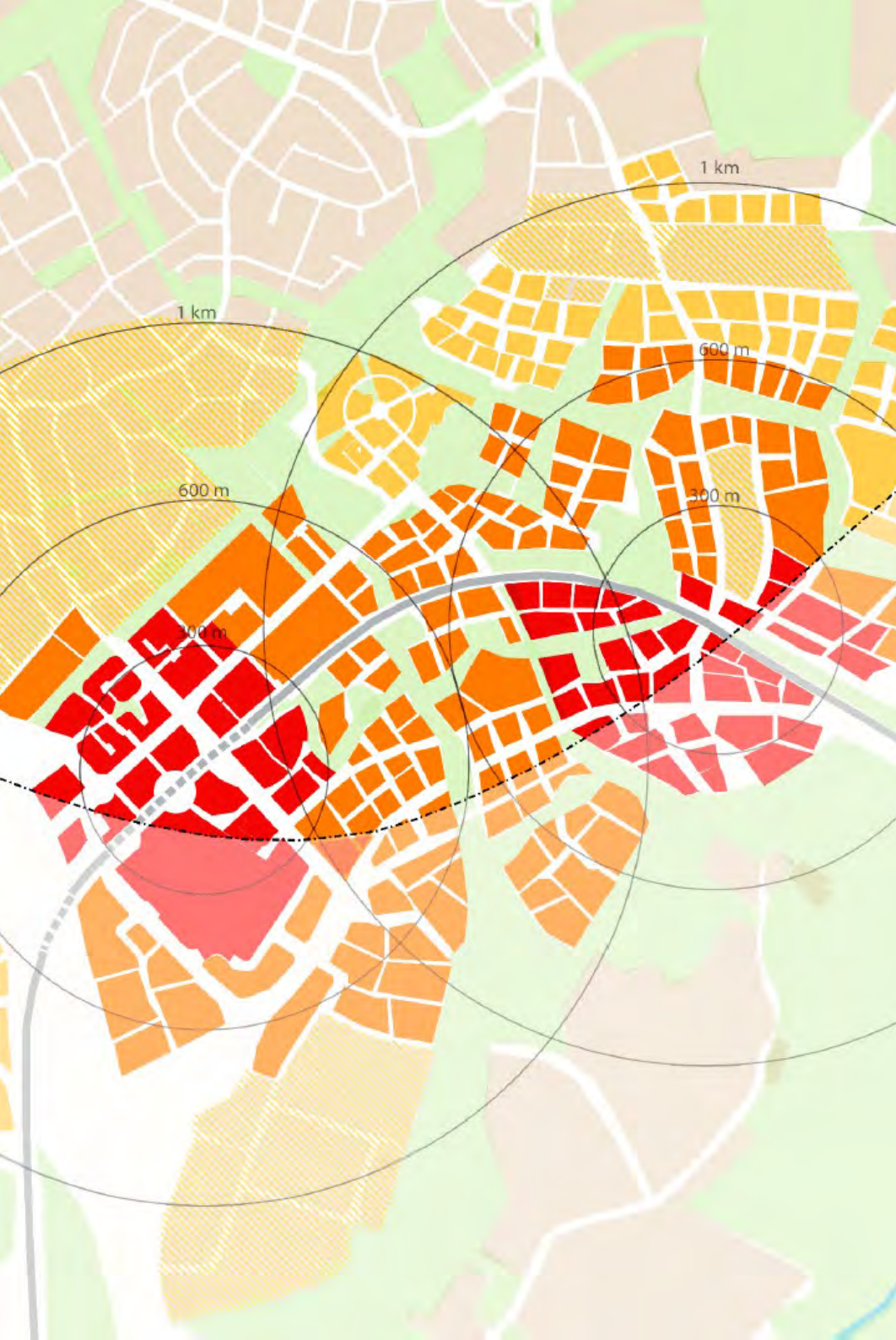
Vantaan kaupan palvelu- verkkoselvitys (2015)

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (2015) suositukset Kivistön tulevaisuuden palveluverkosta ovat osittain vanhentuneet, sillä Kivistön ja Lapinkylän suunnitelmat ovat päivittyneet viime vuosina.

Palveluverkkoselvityksen suositukset ovat tiivistettynä seuraavanlaisia:

- **Kivistön keskusta-alue** muodostuu aseman ympärille jatkuen Ruusukvartsinkatua koilliseen. Alueen kaupallinen ydin tulee sisältämään kauppakeskuksen ja keskustakortteleita, joista muodostuu merkittävä seudullinen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaisuus. Ydinalue rakentuu tehokkaaksi ja urbaaniksi jalankulkua suosivaksi ympäristöksi sisältäen paljon kivijalkaliiketilaa. Kauppakeskuksesta ja sen ympärille rakentuvasta keskusta-alueesta on mahdollista muodostua vetovoimainen, kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettava kaupallinen kokonaisuus, joka palvelee sekä paikallisia että seudullisia asiakkaita.
- **Petaksessa** sijaitsee yleiskaavavaraus seudullisesti merkittävälle kaupan alueelle. Alueen kehittäminen ja rakentaminen tulee ajankohtaiseksi Kivistön keskustan kehittymisen jälkeen.
- **Viinikkalaan** Kehä III:n ja Tuupakantien risteykseen on keskittynyt vähäisessä määrin tilaa vaativaa kauppaa. Alueella voidaan sallia vain paljon tilaa vaativan kaupan myymälätiloja, jota kyseinen sijainti tukee hyvin. Tilanne on samantyyppinen myös **Vehkalassa**. Alueilla voidaan sallia vain pääkäyttötarkoitusta tukevia myymälätiloja lukuun ottamatta Vehkalan asemanseutua, jonne saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.





1. Tiivistelmä

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Suositukset kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

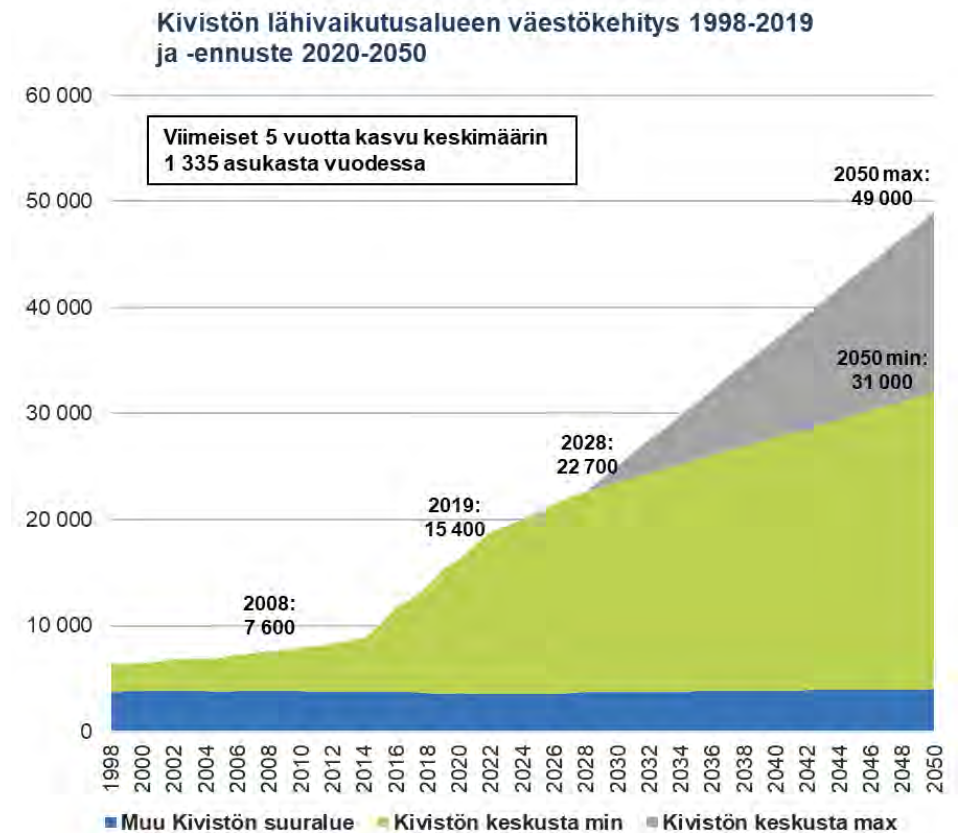
7. Liitteet

Väestöennuste perustuen kaavarungon tavoitteeseen: Kivistön suuralueella 49 000 asukasta vuonna 2050

Edellä on tarkasteltu seudun kilpailutilannetta sekä Kivistön todennäköistä kaupallista vaikutusalueetta. Seuraavaksi tarkastellaan Kivistöön kohdistuvaa liiketilakysyntää lähivaikutusalueen väestönkasvuun, asukkaiden ostovoimaan ja palvelutarpeisiin perustuen.

Ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmien taustaksi on laadittu Kivistön lähivaikutusalueen (Kivistön suuralue) väestöennuste vuosille 2020-2050 seuraavin oletuksin:

- Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste ulottuu vuoteen 2028, jossa Kivistön kasvuksi on ennustettu vuosina 2019-2028 yhteensä 9 000 asukasta eli 900 per vuosi.
- Kaavarungon tavoitteena on vuoteen 2050 mennessä yhteensä 45 000 asukasta Kivistön kaavarungon alueella eli tällöin kasvu olisi vuosina 2028-2050 keskimäärin 1 200 vuodessa.
- Minimienusteessa vuonna 2050 olisi yhteensä noin 27 000 asukasta eli kasvu 2028-2050 olisi keskimäärin 420 vuodessa.
- Ennusteessa muut Kivistön suuralueen kaupunginosat eivät oletuksena kasva tulevaisuudessa olennaisesti (lentomelu, pientaloalueet).



Datalähteet: Helsingin seudun aluesarjat, Vantaan väestöennuste 2019, Vantaan kaupunki sekä Kivistön kaavarunkotyön tiedot

Kivistön liiketilatarve-laskelman muut oletukset

Laskelmassa on muodostettu seuraavat oletukset:

- Väestöennuste perustuen edellä esitettyyn lähivaikutusalueen (Kivistön suuralue) maksimikasvuoletukseen vuoteen 2050 mennessä.
- Yksityisen kulutuksen (€/hlö) kasvuna on käytetty maltillista arviota seuraavasti:
 - päivittäistavarakauppa 0,5 %/vuosi
 - erikoistavarakauppa 1 %/vuosi
 - kahvilat ja ravintolat 1,5 %/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 $5\,625 \text{ €/my-m}^2 = 4\,500 \text{ €/k-m}^2$
- Arvoidut ostovoiman suuntautumisen markkinaosuudet kuvaavat, mikä osuus laskennallisesti Kivistön alueen asukkaiden ostovoimasta kohdistuu alueen omiin palveluihin. Suuntautumisessa on oletettu, että Kivistöön muodostuu monipuoliset paikallispalvelut ilman seudullista keskittymää.
 - Päivittäistavarakaupassa 80 %
 - Erikoistavarakaupassa (sisältäen tilaa vaativan kaupan) 50 %
 - Kahvilat ja ravintolat 50 %
 - Kaupalliset palvelut, oletuksena +25 % lisäys pinta-alan tarpeeseen
 - Huom! Suurempi seudullinen kaupallinen keskittymä (yli 60.000 k-m²), joka kilpailisi vetovoimallaan mm. Jumbon, Sellon ja Willan kanssa, saavuttaisi suuremmat markkinaosuudet ja houkuttelisi myös ostovoimaa huomattavasti laajemmalla vaikutusalueella.*

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

Vähittäiskauppaan, ravintoloihin ja hyvinvointipalveluihin suuntautuva ostovoima Uudellamaalla vuonna 2018, €/hlö

Toimiala	€/asukas
Pt-kauppa	3 687
Alko	293
Päivittäistavarakauppa	3 980
Terveys-hyvinvointi	800
Muotikauppa	726
Vapaa-aika	808
Pääosin keskustahakuinen erikoiskauppa	2 334
Tekninen erikoiskauppa	727
Kodin sisustaminen	618
Rautakauppa	697
Pääosin tilaa vaativa erikoiskauppa	2 042
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	8 355
Ravintolat	1 546
Hyvinvointipalvelut	284

Lähde: Ostovoimaluvut Tuomas Santasalo 29.4.2020

Se kuinka paljon (laskennallisesti) oman lähialueen ostovoimasta ja pinta-alatarpeesta voi kohdistua oman alueen palveluihin riippuu tarjonnan laajuudesta ja vetovoimasta.

Päivittäistavarakaupassa suuret hypermarketit ja monipuoliset supermarketit hyvin saavutettavilla paikoilla voivat saavuttaa laskennallisesti yli 100 %. Pienemmät supermarketit ja lähikaupat alueen keskellä saavuttavat suuruusluokaltaan 50 % osuuden. Kivistön nykytilanne vain lähikaupoilla saavuttaa noin 20-30 % osuuden ostovoimasta.

Tyypillisesti **erikoiskauppaa** haetaan kaukanakin sijaitsevista keskuksista ja ostovoiman pitäminen omalla alueella vaihtelee suuresti. Pienillä asuinalueilla vain 0-5 % ostovoimasta säilyy alueella. Paikalliskeskuksissa laskennallisesti 10-50 % ostovoimasta kohdistuu omalle alueelle. Suurissa seudullisissa keskuksissa yli 100 %.

Kivistön paikallisen lähivaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman vaikutus tilantarpeeseen

Selvityksessä on arvioitu Kivistön kaavarunkoalueen liiketilojen laskennallinen tilatarve vuoteen 2050 mennessä perustuen paikallisen lähivaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitykseen.

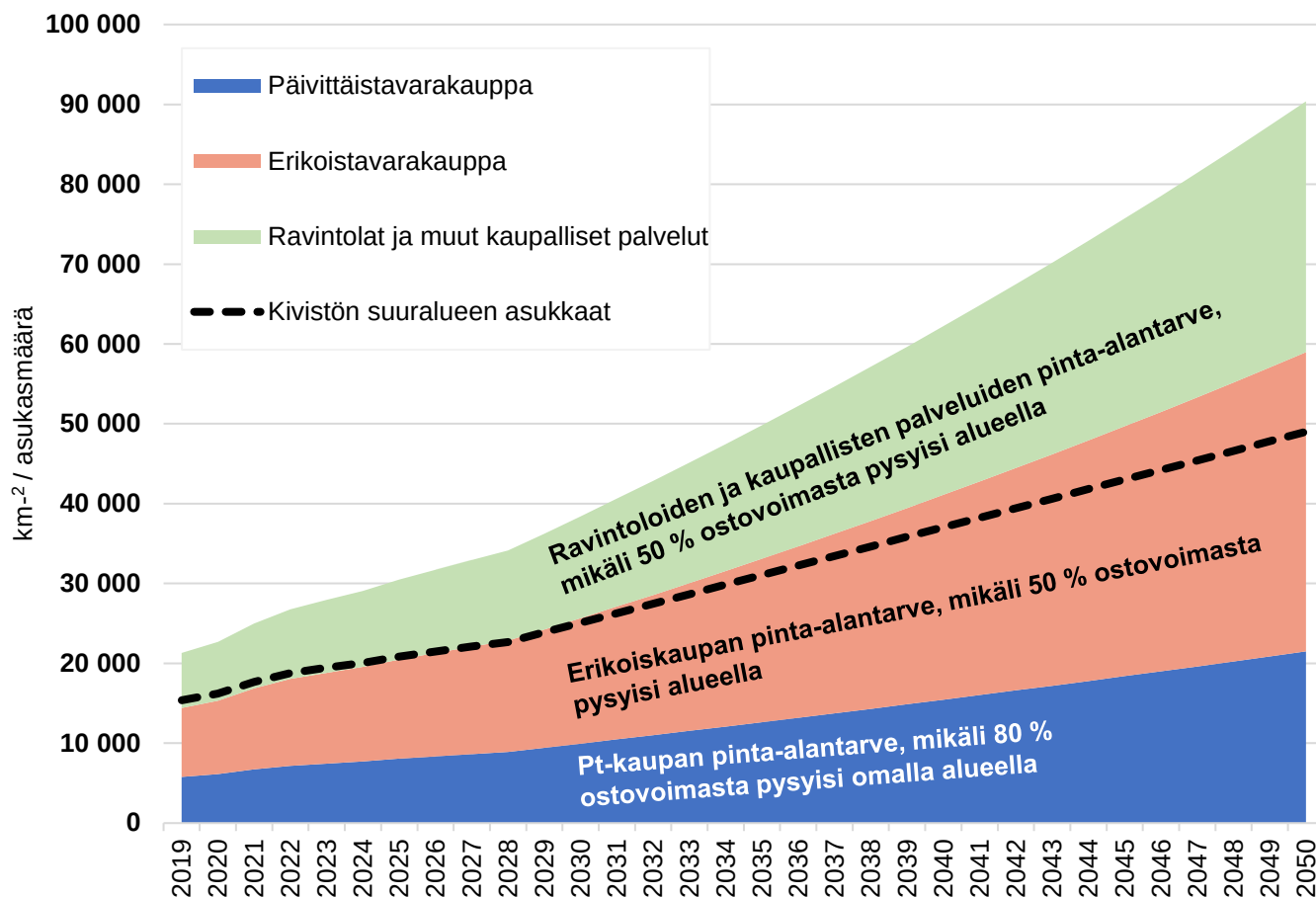
Lisäksi laskelmassa on oletettu, että alueen tarjonta pysyy paikalliskeskustasoisena ja täten vain osa ostovoimasta voi kohdistua alueen omiin palveluihin. Tämä on huomioitu pinta-alantarpeessa esitetyin markkinaosuuksin.

Päivittäistavarakauppaa on mahdollista toteuttaa vaiheittain eri sijainteihin lähes ostovoiman kanssa samaan tahtiin, jopa hieman etupainotteisesti.

Erikoiskaupalle tässä esitetty laajempi mitoitus vaatisi käytännössä toimintojen keskittämistä kauppakeskusmaisesti.

Kivistön asukkaiden lisäksi tilatarvetta kasvattaa hiukan alueella työssäkäyvät sekä alueella vierailevat ja alueen ohiaajat.

Kivistön suuralueen väestökehitys sekä vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden suunnattu tilantarve (k-m²) 2019-2050



Kivistön kaavarunkoalueen liiketilatarpeen kehitys paikalliskeskus-tasoisena

Kivistön kaavarunkoalueelle sijoittuvien liiketilojen pinta-ala on nykyisin yhteensä noin 4 000 k-m², joka on noin 20 % tässä osoitetusta nykyhetken laskennallisesta tilatarpeesta.

Nykyisin Kivistössä on **päivittäistavarakaupan** pinta-alaa noin 1 200 k-m², mutta laskennallinen tarve olisi jo nyt noin 6 000 k-m². Vuonna 2050 Kivistön suuralueen 49 000 asukasta mahdollistavat päivittäistavarakauppaa yhteensä noin 21 500 k-m².

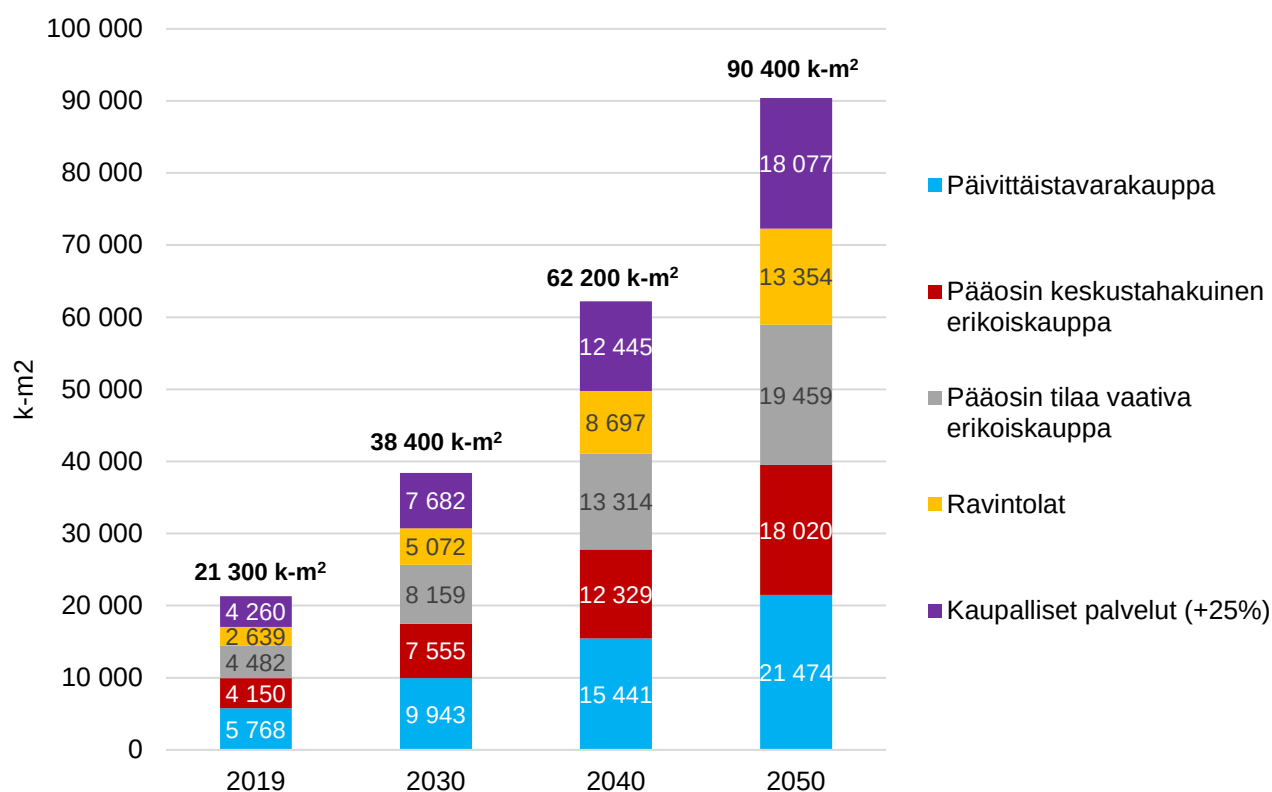
Nykytilanteessa koko Kivistön suuralueen laskennallinen **erikoiskaupan** (ml. keskustakauppa ja tiva-kauppa) tarve on lähes 10 000 k-m² ja se nousee vuoteen 2050 mennessä yli 35 000 neliöön.

Ravintoloiden ja muiden kaupallisten palveluiden yhteenlaskettu laskennallinen tarve nousee nykyisestä noin 7 000 neliöstä yli 30 000 neliöön.

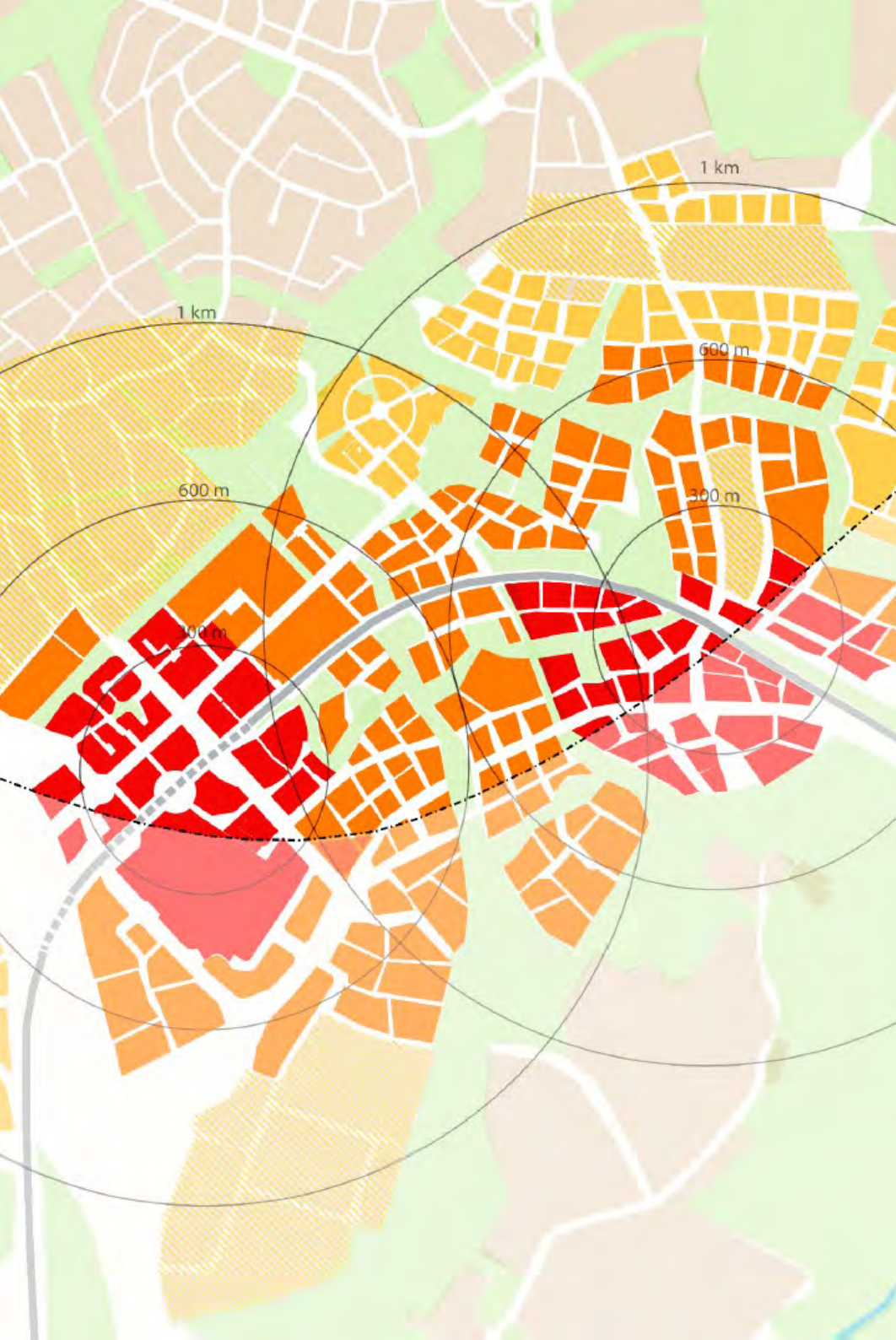
Taulukossa esitetyn vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi Kivistöön voi sijoittua tilaa vaativaa urheilu-, elämys ja tapahtumatilaa.

Huom! Laskelma sisältää kokonaisuutena koko Kivistön kaavarunkoalueen liiketilatarpeen kehittymisen, jonka sijoittelua käsitellään selvityksen seuraavassa osiossa.

Kivistön ostovoimaan ja ostovoimavirtauksiin pohjautuva kaupan mitoitusarve (*) koko kaavarunkoalueella vuoteen 2050 mennessä (k-m²)



(*) Tilatarve olettaen, että pt-kaupassa 80 % sekä erikoiskaupassa ja ravintoloissa 50 % vaikutusalueen ostovoimasta toteutuu myyntinä alueella



1. Tiivistelmä

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Suositukset kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7. Liitteet

The map shows a city street grid with several overlays. A dashed line with arrows (1) and a solid line with arrows (2) show movement paths. Numbered circles (3-7) mark specific locations. A shaded area (4) and a dashed boundary (5) are also present. A scale bar indicates 30m.

- 

Kivistön kaavarunkoalueen laskennallinen liiketilatarve alueittain vuoden 2050 tilanteessa

Ostovoimalaskelman ja aluevertailujen perusteella vuoteen 2050 mennessä Kivistön suuralueella asuvat 49 000 asukasta mahdollistavat suuren määrän kauppaa ja palveluita pelkkä paikallinen kysyntä huomioiden.

Kivistön aseman ympäristö eli Kivistön asemakorttelit muodostuu alueen selkeäksi kaupalliseksi ytimeksi (lopputilanteessa jopa noin 50 000 k-m²). Suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta sijoittuu luontevimmin Kivistön keskukseen osaksi kauppa- ja palvelukeskusta. On huomioitava, että ilman minkäänlaista kauppakeskusta suuri osa esitetyn mitoituksen tavaratalo- ja erikoiskaupasta sekä todennäköisesti osa ravintoloista ja kaupallisista palveluista jäisi toteutumatta.

Lapinkylän aseman yhteyteen eli Lapinkylän asemakortteleihin voi sijoittua pienempi lähipalvelukeskittymä supermarketteineen (reilu 10 000 k-m²).

Keskusta- ja kaupunkikortteleiden kadunvarsien liiketilat toteutuvat alueen kehittymisen myötä (laskennallinen tilatarve yhteensä reilu 10 000 k-m²). Pieni päivittäistavarakauppa tarvitsee välittömään läheisyyteen jopa 3 000 asukasta, jotta sillä on kannattavan toiminnan edellytykset. Siten esim. Keimolanmäelle on mahdollista toteuttaa lähikauppa. Joillekin kadunvarsiliiketoille, kuten parturi-kampaamoille, riittää pienempikin lähiväestö.

Työpaikka- ja liikunta-alueilla on liiketilalle laskennallisesti kysyntää noin 20 000 k-m².

Taulukossa esitettyjen perinteisten liiketilatarpeiden lisäksi Kivistössä potentiaalisia toimintoja ovat tapahtuma- ja urheiluareena(t) sekä liikunta-alueella eri lajien urheiluhallit ja ulkotilat.

Liiketilojen laskennallinen kokonaistilatarve toimialoittain ja alueittain vuoden 2050 tilanteessa

Esimerkkimitoitus, k-m ²	1. Kivistön asema-korttelit*	2. Lapinkylän asema-korttelit*	3. Muut korttelit **	4.-5. Työpaikka-alueet	6. Liikunta-alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	12 000	5 000	4 000	500	0	21 500
Tavaratalokauppa	12 000	0	0	0	0	12 000
Keskustaerikoiskauppa	8 000	1 000	1 000	1 000	0	11 000
TIVA-kauppa	1 000		0	14 500	0	15 500
Ravintolat ja kahvilat	5 000	3 000	3 000	1 500	500	13 000
Kaupalliset palvelut***	8 000	3 000	3 000	2 000	2 000	18 000
Yhteensä	46 000	12 000	11 000	19 500	2 500	91 000
<i>Myyntiala, m²</i>	<i>36 800</i>	<i>9 600</i>	<i>8 800</i>	<i>15 600</i>	<i>2 000</i>	<i>72 800</i>

* Asemakorttelit noin 300 m säteellä asemasta

** Asemakortteleiden väliin jäävät keskustakorttelit sekä kaupunkikorttelit

*** Kaupalliset palvelut sisältävät mm. yksityiset terveystilat, kuntosalit ja muut pienet liikuntatilat, kauneuden ja hyvinvoinnin palvelut sekä viihdepalvelut. Luvut eivät sisällä tapahtuma- ja urheiluareenaa eivätkä urheiluhalleja.

Kaavarunkoalueiden laskennallinen liiketilatarve vaiheittain vuosina 2030-2040-2050

Kivistön keskusta on parhaillaan suunnitteilla todennäköisesti 10 000 - 30 000 k-m²:n laajuinen lähipalvelukauppakeskus, avautuen arviolta vuonna 2023. Keskusten tarjonta painottuu vahvasti päivittäistavarakauppaan. Lisäksi keskuksen vierelle on suunnitteilla areena-hanke, jonka yhteyteen sijoittuu etenkin ravintoloita.

Yleisesti asuinalueiden kivijalkaliiketilat ja palveluverkko muodostuvat alueen rakentamisen tahtiin, edeten Kivistön asemalta kohti Lapinkylän tulevaa asemaa, joka lähipalvelukeskuksena rakentuu viimeisenä. Aikataulullisesti Lapinkylän aseman pohjoispuolen asuin ympäristö kehittyy vasta lähempänä vuotta 2050, mikä asettaa haasteita aseman kaupan kehitykselle.

Vuoteen 2030 mennessä Kivistön asemakortteleiden palvelukeskittymän ensimmäinen vaihe on valmis. 10 vuoden aikana myös keskuksen ympärille on todennäköisesti rakentunut jonkin verran uutta kivijalkaliiketilaa, joissa on pääosin ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Vuoteen 2030 mennessä Tikkurilantien varteen voi kehittyä jonkin verran tilaa vievää kauppaa ja palveluita. Myös osa uusista asuinalueista kivijalkatiloineen Kivistön ja Lapinkylän välissä on rakentunut.

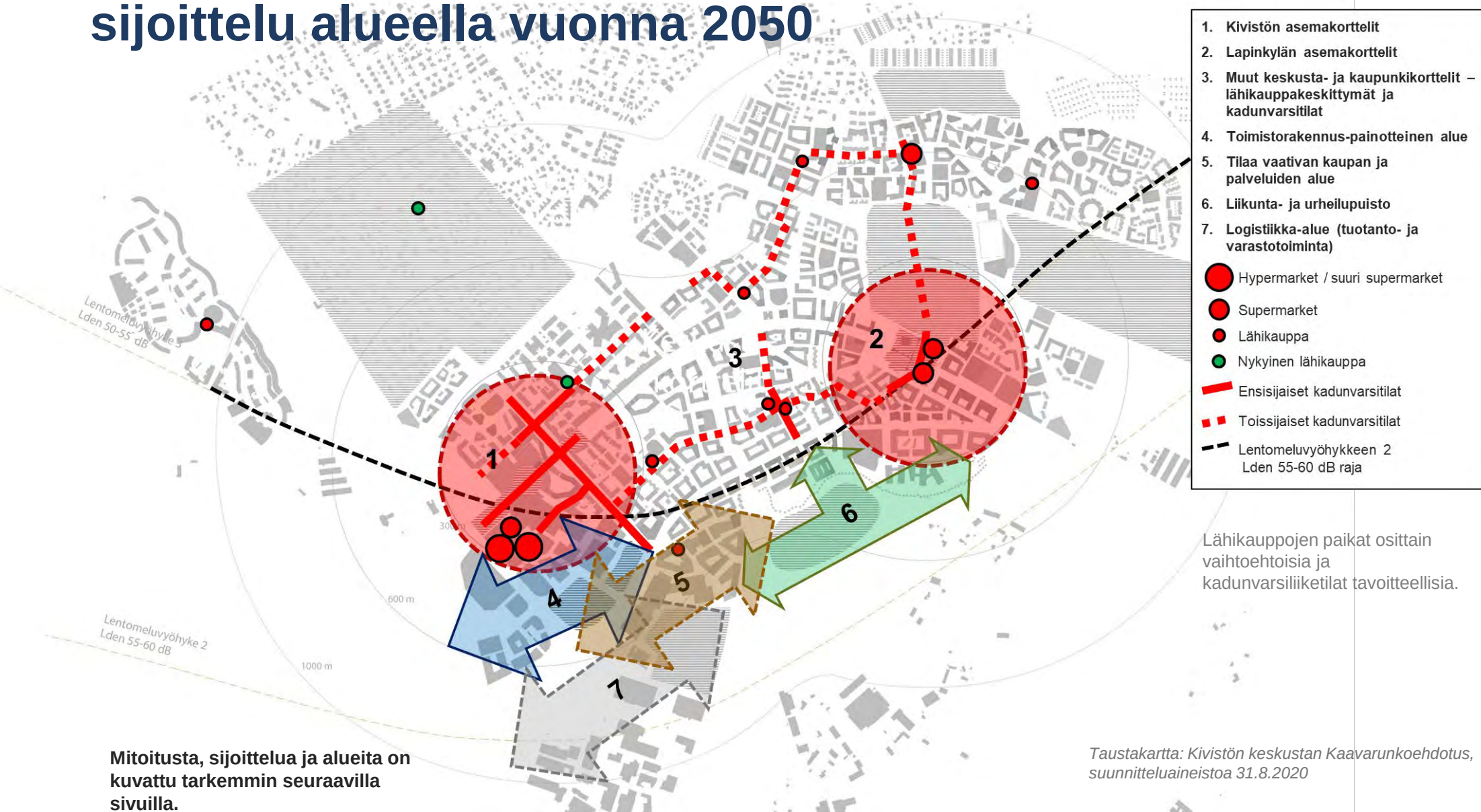
Vuoteen 2040 mennessä Kivistön asemakortteleiden palvelukeskittymä on arvion mukaan laajentunut ja keskusalueen uusissa toimistotaloissa on myös kivijalkaliiketiloihin. Uusilla asuinalueilla osa kadunvarren liiketiloista on myös muussa kuin myymäläkäytössä, esimerkiksi toimistona tai asuntojen yhteistilana.

Vuoteen 2050 mennessä alueen palvelutarjonta on keskittynyt Kivistön asemakortteleiden palvelukeskittymään sekä Lapinkylän palvelukeskittymään, joita molempia ympäröivät kaupunkimaiset kadunvarsiliiketilakokonaisuudet. Lopputilanteessa keskusalueille (sisältäen palvelukeskittymät ja ympäröivät kivijalkatilat) sijoittuisi noin 60 % ja muiden alueiden kadunvarsiliiketiloihin noin 40 % liiketilatarpeesta. Tämän lisäksi kadunvarren liiketiloissa voisi olla suuri määrä muita elävyyttä lisääviä toimintoja.

Arvio liiketilatarpeen kehittymisestä alueittain

Esimerkkimitoitus, k-m ²	1. Kivistön asema-korttelit	2. Lapinkylän asema-korttelit	3. Muut korttelit	4.-5. Työpaikka-alueet	6. Liikunta-alueet	Yhteensä
<i>Nykytilanne arvio 5/2020</i>	2 150	0	850	1 000	0	4 000
Päivittäistavarakauppa	9 000	0	1 500	0	0	10 500
Tavaratalokauppa	1 000	0	0	0	0	1 000
Keskustaerikoiskauppa	1 000	0	0	0	0	1 000
TIVA-kauppa	500	0	0	8 000	0	8 500
Ravintolat ja kahvilat	2 000	250	1 000	250	0	3 500
Kaupalliset palvelut	3 500	500	1 500	500	1 500	7 500
Yhteensä vuonna 2030	17 000	750	4 000	8 750	1 500	32 000
Päivittäistavarakauppa	12 000	500	2 500	0	0	15 000
Tavaratalokauppa	10 000	0	0	0	0	10 000
Keskustaerikoiskauppa	7 000	0	0	0	0	7 000
TIVA-kauppa	1 000	0	0	8 000	0	9 000
Ravintolat ja kahvilat	5 000	1 000	1 500	500	500	8 500
Kaupalliset palvelut	8 000	1 000	1 500	1 000	1 500	13 000
Yhteensä vuonna 2040	43 000	2 500	5 500	9 500	2 000	62 500
Päivittäistavarakauppa	12 000	5 000	4 000	500	0	21 500
Tavaratalokauppa	12 000	0	0	0	0	12 000
Keskustaerikoiskauppa	8 000	1 000	1 000	1 000	0	11 000
TIVA-kauppa	1 000	0	0	14 500	0	15 500
Ravintolat ja kahvilat	5 000	3 000	3 000	1 500	500	13 000
Kaupalliset palvelut	8 000	3 000	3 000	2 000	2 000	18 000
Yhteensä vuonna 2050	46 000	12 000	11 000	19 500	2 500	91 000

Suositus: Liiketilöjen ja muiden työpaikkatoimintojen sijoittelu alueella vuonna 2050



Päivittäistavarakauppojen mitoitus ja sijoittelu alueella

Suurimpien päivittäistavarakauppojen keskittäminen asemakortteleihin **asemien yhteyteen** on perusteltua parhaan joukkoliikenne- ja kävelysaavutettavuuden takaamiseksi. Suuret päivittäistavarakaupat houkuttelevat myös erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluita asiakasvirtojen äärelle. Myös asemien yhteyteen päivittäistavarakaupoille on mahdollistettava riittävä määrä autopaikkoja.

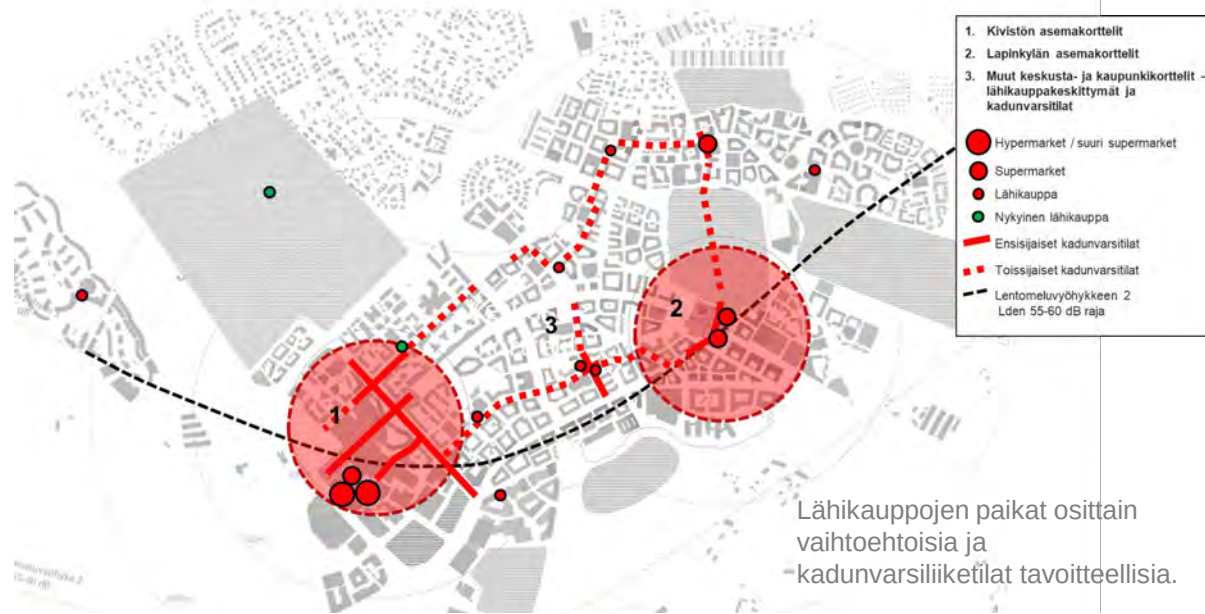
Lisäksi verkostoa täydentävät keskusta- ja kaupunkikortteleiden lähikaupat sopivilla paikoilla riittävän kattavan palveluverkon ja tasapuolisen kilpailutilanteen turvaamiseksi.

Vierellä on kuvattu mahdollinen päivittäistavarakaupan verkosto ja yksiköiden mitoituksen suuruusluokat.

Päivittäistavarakaupan verkosto voi toteutua ostovoiman kasvaessa melko kattavaksi, sisältäen juna-asemien yhteyteen sijoittuvat super- tai hypermarketit, ja keskusta- ja kaupunkikortteleihin sijoittuvat lähikaupat. Päivittäisasiointi hoidetaan pääasiassa lähellä kotia, jolloin ostopaikaksi valitaan lähin riittävän kokoinen myymälä. Tämän lisäksi pienissä lähikaupoissa tehdään täydennysostoja. Lisäksi perinteisiä ruokakaupan ketjumyymälöitä täydentävät etniset ruokakaupat, kioskit ja pt-erikoismyymälät.

Ankkuritoimintona päivittäistavarakauppa tarjoaa edellytyksiä myös muun kaupan ja palveluiden sijoittamiselle alueelle.

Päivittäistavarakauppojen mitoitus (k-m ²)					
Myymlätyyppi	Kivistön asemakorttelit	Lapinkylän asemakorttelit	Työpaikka-alueet	Keskusta- ja kaupunkikorttelit	Yhteensä
Supermarket/hypermarket 1	4 000	2 000			6 000
Supermarket/hypermarket 2	4 000	2 000			6 000
Supermarket 3	2 500	0		1 500	4 000
Hyper-/supermarketit yht.	10 500	4 000	0	1 500	16 000
Lähikaupat	500	500	500	2 000	3 500
Alko	400				400
Pt-erikoisliikkeet	600	500	100	400	1 600
Pienet pt-kaupat yht.	1 500	1 000	600	2 400	5 500
YHTEENSÄ	12 000	5 000	600	3 900	21 500



Kivijalkaliiketilat luonnollisten kävelyreittien varrelle

Jo nykyisin Kivistön asemakortteleissa on kivijalassa reilu 2 000 k-m² käytössä olevia liiketiloja: muutamia ravintoloita, useita kauneuden- ja terveyden palveluita sekä päivittäistavarakauppa ja R-kioski.

Kadunvarren liiketilojen asiakkaina keskeisessä roolissa ovat lähialueen omat asukkaat, minkä vuoksi **sijainti ja näkyvyys asukkaiden päivittäisten kulkureittien varrella on erittäin tärkeää**. Kadunvarren liiketilat kannattaa keskittää luonnollisten kävelyreittien varrelle.

Kadunvarren liiketilojen on tärkeää muodostaa yhtenäisiä ja tiiviitä kauppa- ja palvelualueita, jotta myymälät ja palvelut muodostaisivat yhtenäisiä toisistaan hyötyviä palvelukokonaisuuksia.

Kivijalkamyymälöiden sijoittelun pääpaino tulisi olla ensisijaisesti **päivittäistavarakaupan pisteiden läheisyydessä, asemien matkustajavirtojen vieressä ja keskeisissä risteyksessä**. Niitä yhdistävät luonnolliset kävelyreitit ovat toissijaisia paikkoja kysynnän kasvaessa.

Vaikka kadunvarren liiketilojen pääasiallisena asiakkaina ovat lähiasukkaat, olisivat kadunvarren lyhytaikaiset asiakaspysäköintipaikat monelle myymälälle tärkeitä. Tämä parantaisi kivijalkatilojen kilpailuasetelmaa.

Ensisijaisia liiketilan käyttäjiä ovat kaupallisten peruspalveluiden tarjoajat, jotka ovat riippuvaisia ympäröivästä asutuksesta ja tarjoavat arjen nopeita täydennysostoja ja palveluita: mm. pieni päivittäistavarakauppa, kioski, parturikampaamo, baari, pizzeria-ravintola ja muita kaupallisia lähipalveluita. Varsinaista erikoiskauppaa sijoittuu kivijalkoihin hyvin vähän.

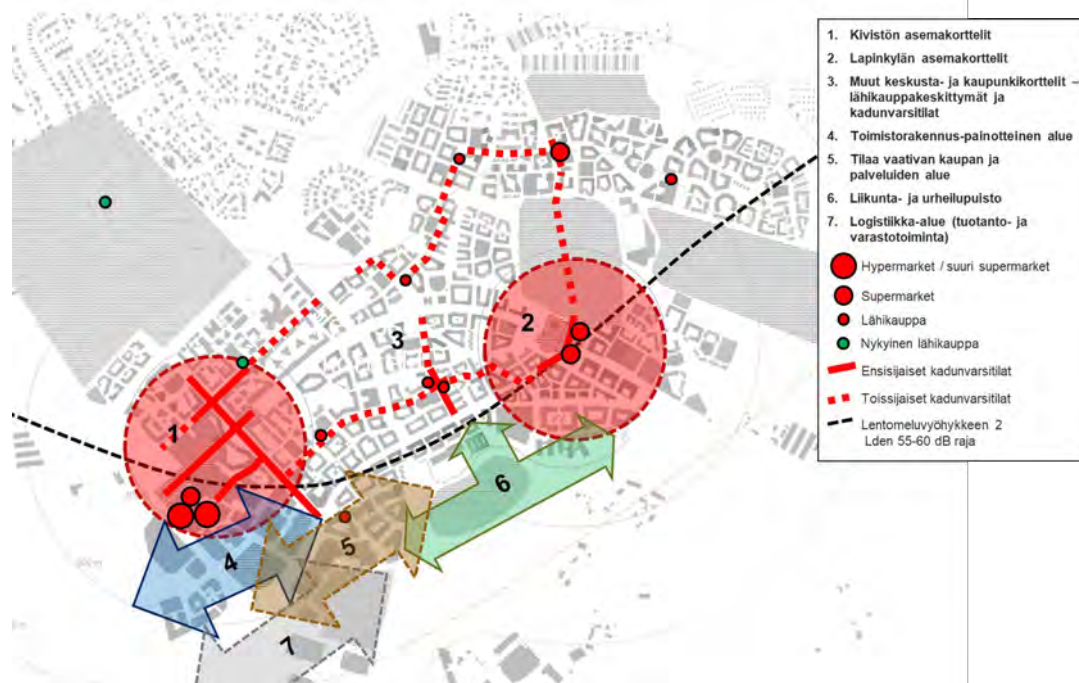
Lisäksi paikalliset pienyritykset/yrittäjät ja palveluyritykset (mahdollisesti suppeilla aukioloajoilla) ovat potentiaalisia kivijalkatiloihin sijoittujia, käsittäen myös työtiloja.

Kivistön rakentaminen on pitkäaikainen prosessi ja paikallinen asiakaspohja vahvistuu hiljalleen. Lopulta alueella asuu kuitenkin merkittävä määrä asukkaita.

Liiketilojen kannattavuus ja kysyntä saattaa olla monin paikoin aluksi heikko.

Alkuvaiheen vajaakäyttöriskistä huolimatta osoitettujen **keskeisten kivijalkaliiketilojen vyöhykkeiden katutasoon olisi suositeltavaa asemakaavoituksella osoittaa selkeät vähimmäismitoitukset liiketiloille**, jotta voidaan varmistaa keskitettyjen liiketilapisteiden toteutuminen pitkällä aikavälillä.

Kaavoitettavia kivijalkatiloja pitäisi voida käyttää joustavammin **erilaisiin käyttötarkoituksiin, muuntojoustavasti** ympäröivän tilanteen ja kysynnän kehittyessä: asuminen, yhteiskäyttötilat, toimisto ja liiketilakäyttö.



Kivistön ja Lapinkylän asemakortteleiden esimerkkitoimiala-kokoonpano vuonna 2050

Ohessa on esitetty Kivistön ja Lapinkylän asemakortteleiden kaupallisten keskittymien potentiaalinen esimerkkimitoitus jakautuen eri toimialoihin.

Tyypillisissä lähipalveluihin keskittyneissä paikalliskauppakeskuksissa liiketilojen koot vaihtelevat huomattavasti noin 50-4 000 k-m² välillä (ilman hypermarkettia).

Kivistön aseman yhteyteen kannattaa sijoittaa alueen kaupan suurin keskittymä, joka mahdollistaa myös viikonlopun suuremmat kauppa-asioinnit ilman, että tarvitsee asioida alueen ulkopuolella. Käytännössä esitetty mitoitus ja esimerkkikokoonpano edellyttää lähipalvelukauppakeskus-tyyppistä rakennetta tai muutoin erittäin lähellä toisiaan sijaitsevia liiketiloja. Lähikauppakeskukseen sijoittuu pääosin ketjuliiketoimintaa harjoittavia yrityksiä.

Aseman sekä lähikauppakeskuksen vierellä menestyy muitakin liiketiloja niiden aiheuttamasta asiakasvirrasta. Näissä voi toimia myös pienempiä yksittäisiä yrittäjiä.

Ilman kauppakeskustyyppistä kokonaisuutta etenkin muoti-, kauneus- ja vapaa-ajankaupan (ketjuhakuinen) tarjonta jää todennäköisesti hyvin vaatimattomaksi. Individualistiset erikoiskaupat ovat toivottuja ja mahdollisia toimintoja, mutta niiden määrä jää todennäköisesti melko pieneksi näillä toimialoilla.

Kaupalliset lähipalvelut (mm. kampaamo, hieroja, suutari, pesula, kahvilat ja ravintolat) voivat sijoittua asemien keskittymien lisäksi myös osin kadunvarren liiketiloihin.

Julkiset palvelut (kirjasto, terveysasema, nuorisotilat, jne.) ovat toivottu toiminto asemien yhteyteen.

Maailma muuttuu, joten esitetyt toiminnot ovat vain suuntaa antavia esimerkkejä. Muuntojoustavuus on tärkeää!

Huom. Asemakortteleiden liiketilat toteutuvat useammassa vaiheessa, ja toimialat ja vuokralaiset vaihtelevat vuosien mittaan.

Toiminto	Kivistön asemakorttelit		Lapinkylän asemakorttelit	
	kpl	k-m ²	kpl	k-m ²
Supermarket/hypermarket 1	1	4 000	1	2 000
Supermarket/hypermarket 2	1	4 000	1	2 000
Supermarket 3	1	2 500		
Lähikaupat	1	500	1	500
Alko	1	400		
Pt-erikoisliikkeet	4	600	3	500
Päivittäistavarat yht.	9	12 000	6	5 000
Hypermarkettien erikoiskauppa	2	8 000		
Halpatavaratalo	2	4 000	1	400
Muotikauppa	10	4 000	1	100
Kauneuden ja terveyden kaupat (ml. Apteekki)	7	1 000	3	400
Vapaa-ajan kauppa (urheilukauppa, kirjakauppa, operaattorit yms)	10	2 000	1	200
Sisustaminen ja kodintarvikkeet (pienet sisustuskaupat, kodinkoneet yms.)	10	2 000	2	200
Erikoisliikkeet yht.	41	21 000	8	1 300
Kahvilat ja ravintolat yht.	25	5 000	15	3 000
Kuntosalit	2	2 000	1	700
Keilahalli	1	1 200		
Elokuvateatteri	1	1 500		
Pelit	1	200		
Pienliikuntatilat	3	600	1	200
Parturi-kampaamoja, kauneushoitoloita	10	1 000	6	550
Terveysasemat	2	2 500	1	1 000
Muut kaupalliset palvelut	10	1 000	5	550
Kaupalliset palvelut yht.	30	10 000	14	3 000
YHTEENSÄ	105	48 000	43	12 300

Lisäksi mahdollinen Arena 3.3 –hanke on osa Kivistön asemakortteleita, alustavasti yhteensä noin 40 000 k-m² (tapahtumat, jalkapallo, liikuntapalveluita, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli, ravintola)

Eri liiketilojen suuntaa antavia kokoluokkia kivijalassa

Päivittäistavarakauppa hakee liiketiloja pääosin kolmessa kokoluokassa: hypermarketit, suurehkot supermarketit ja pienet lähikaupat. Asuinpainotteisten keskusta- ja kaupunkikortteleiden keskelle soveltuvat joko lähikaupat tai pienemmät supermarketit. Päivittäistavarakaupalle on tärkeää huomioida myös mm. huoltoyhteydet ja suuret pysäköintipaikkamäärätoiveet erona moniin muihin liiketilatyyppeihin.

Erikoiskaupat ja kaupalliset palvelut hakevat hyvin erikokoisia tiloja. Osalla samankin toimialan toimijoista konseptien koot vaihtelevat huomattavasti, esimerkiksi halpatavarakaupassa osa hakee vain suuria yli 1 500 k-m² kokoisia yksiköitä ja osa noin 400-600 k-m². Lisäksi osalla toimijoista on erityyppisiin sijainteihin erikokoiset konseptikoot.

Pääosin **pienimmät katutasossa järkevästi toimivat liiketilat voivat olla vähän alle 100 k-m²**, sisältäen sosiaalitilat ja muut takatilat. Kivijalkaliiketiloihin hakeutuvat **erikoiskaupat ja palvelut tarvitsevat usein suurimmillaan noin 200-300 k-m²**. Pääosa ”kivijalkatoimijoista” hakee noin 50-200 k-m² tilaa. Toki osa toimijoista tarvitsee huomattavasti suurempia tiloja, esim. kuntosalit tai lääkäriasemat. Osa toimijoista voi sijoittua myös ylempiin kerroksiin toimistorakennuksissa.

Keskusta- ja kaupunkikortteleissa olisi hyvä olla erikokoisia liiketiloja tarjolla, jotta alueelle muodostuisi monipuolinen eri toimialojen tarjonta.

Tilan koon lisäksi tärkeitä liikepaikan laadullisia valintakriteereitä ovat tilan toimivuus, korkeus, takatilat, varastot, huollettavuus, näyteikkunat ja näkyvyys.

Erityyppiset kaupalliset palvelut asettavat **erilaisia teknisiä vaatimuksia**. Esim. ravintolat edellyttävät tehokasta ilmanvaihtoa, rasvanerottelukaivoa ja riittävästi wc-tiloja. Näiden rakentaminen jälkikäteen on teknisesti hankalaa ja kallista. Pysäköintipaikkojen tarve vaihtelee huomattavasti toimialoittain.

Muuntojoustavat tilat ovat tärkeitä. Mikäli liiketilalle ei ole riittävästi kysyntää, osaa kadunvarsitiloista voidaan hyödyntää esim. yhteiskäyttötiloina asukkaille, toimistoina, työtiloina ja verstaina. Pienempiä liiketiloja olisi hyvä rakentaa vierekkäin, jolloin niitä voi joustavammin yhdistää suuremmaksi.

Eri toimialojen tyypillisiä tilakokoja suuntaa antavasti

Yksittäinen tila	Esimerkkitoimijoita / -toimialoja	k-m ² min	k-m ² max
Hypermarket	Citymarket / Prisma	6 000	15 000
Supermarket	K-supermarket, S-market, Lidl	1 200	4 000
Lähikauppa	Alepa, K-market	300	800
Pt-kaupan erikoisliikkeet	Alko, etniset ruokakaupat, leipomomyymälät, karkkikaupat	40	600
Halpatavaratalot	mm. Tokmanni, Saiturin pörssi, ...	400	3 000
Pienet liiketilat	Operaattori, kukkakauppa, suutari, autokoulu, kiinteistönvälitys, kauneushoitola, parturi-kampaamo, puhelinpalvelu, ...	40	200
Keskikokoiset liiketilat	Muotikauppa, apteekki, optikko, kirjakauppa, pesula, tanssistudio, ...	200	400
Suuret liiketilat	Suuret muotikaupat, kierrätyskaupat, pienet urheilukaupat, kuntosalit, lääkäriasemat, hammaslääkärit,	400	1 500
Tilaa vaativan kaupan liiketilat	Huonekalukauppa, suuret urheilukaupat, elektroniikkakauppa, rautakauppa, jne.	1 500	15 000
Kahvilat ja ravintolat	Mehubaarit, kioskit, delikahvila, kahvila, pikaruoka, casual-ravintolat, pubi, ...	60	400
Suuret ravintolat	Suuret ruokaravintolat, teemaravintolat, yökerhot	400	1500



5.2. VÄLIAIKAiset TOIMINNOT, HYBRIDI-RATKAISUT JA BENCHMARKALUE-ESIMERKIT

- Kivistössä on tavoitteena hyödyntää pysäköintitalojen kadunvarsitilaa myös liiketilana, ja tästä onnistunut toteutus on Ruusuparkin K-market. Myös tulevien parkkitalojen toteutuksessa liiketilojen ja muiden yhteistilojen toteuttaminen kadunvarteen on tutkittava mahdollisuus.
- Kivistön alueen rakentuminen on pitkä prosessi, ja aivan keskusta-alueen tuntumassa on useita mahdollisuuksia myös väliaikaisille toiminnoille, jotka voisivat luoda uudelle alueelle tunnettuutta ja vetovoimaa. Tilapäisistä toteutuksista on monia esimerkkejä konttimyymälöistä ja -aktiviteeteistä väliaikaisiin tapahtuma-alueisiin.
- Tämän raportin liitteenä on esitelty valittuja suomalaisia benchmark-alueita, joiden tietoja on hyödynnetty Kivistön keskustan tulevaisuuden kaupallisten palveluiden mitoitus- ja sijoitussuosituksissa. Keskeisiä suosituksia ovat mm. suurten päivittäistavarakauppojen keskittäminen ydinkeskustaan ja kadunvarsiliiketilojen sijoittaminen vain keskitetysti luonnollisten kävelyvirtojen varrelle.
- Kokemusten mukaan työpaikkojen, oppilaitosten ja julkisten palveluiden sijoittaminen keskustaan parantaa myös ravintoloiden ja muiden keskustan palveluiden toimintaedellytyksiä.
- Keskustaan tuntumaan soveltuvista tilaa vaativan kaupan keskuksista tai liikuntakeskuksista on myös hyviä esimerkkejä. Nämä ovat etenkin Tikkurilantien varteen sijoitettavia potentiaaleja.

Pysäköintitalojen katutaso voidaan hyödyntää liiketilana

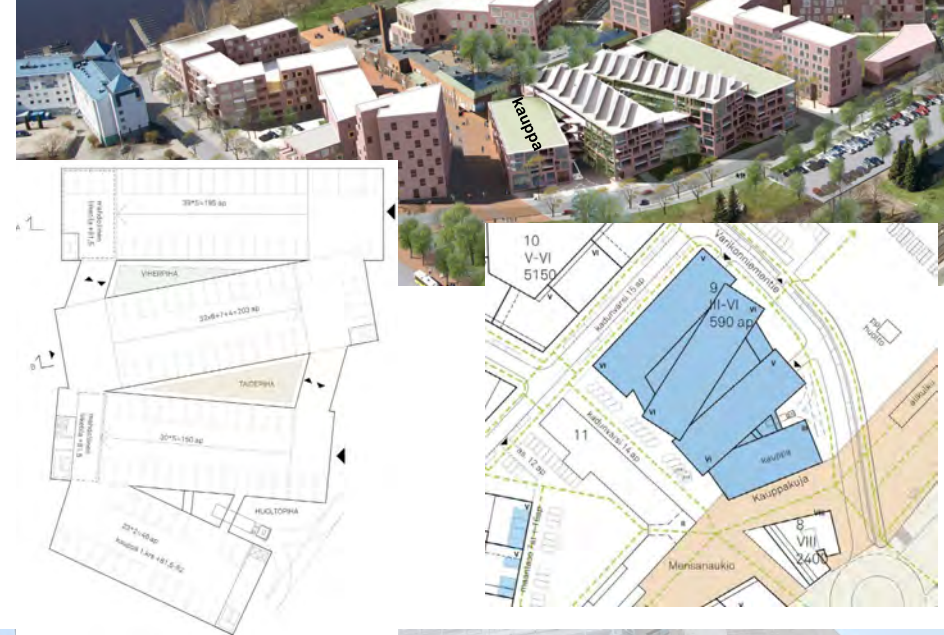
Pysäköintitalojen ja niihin liittyvien liiketilojen tai muiden toimintojen yhdistämisestä on olemassa joitain esimerkkejä Suomessa.

Kivistössä jo oleva Ruusuparkin K-market ja siihen yhdistyvä lähikortteleita palveleva pysäköintitalo on erinomainen esimerkki tiiviiseen kaupunkiympäristöön soveltuvasta toteutuksesta. Asuntomessualueen **Rubiiniparkissa** on puolestaan asukkaiden yhteistila kadun varressa.

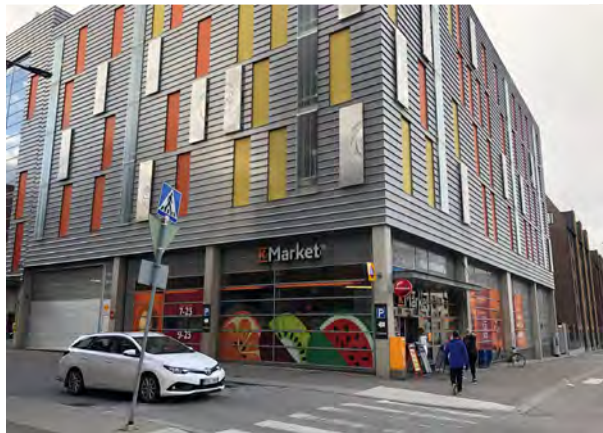
Jätkäsaarella Atlantinkaaren p-laitos pitää sisällään myös lähes 2 000 neliöisen Lidl-myymälän. **Hämeenlinnaan** syksyllä 2020 valmistuva Asemanrannan p-laitos pitää sisällään tilat noin 1 000 neliön päivittäistavara-kaupalle sekä yhdelle liiketilalle.

Hämeenlinnan Asemanranta (1 000 m² pt-kauppa, 1-2 liiketilaa, tilat autopesulalla ja rengasvarastolle, 590 paikkaa, 3-6 kerrosta)

HÄMEENLINNAN ASEMANSEUTU
VIITESUUNNITELMA



Kivistön Ruusuparkki
(K-market, 500 autopaikkaa, 6 kerrosta)



Jätkäsaaren Saukonlaiturin parkkitalo
(Ei liiketiloja, terassit, 600 paikkaa, 6 kerrosta)



Jätkäsaaren Atlantinkaaren parkkitalo
(Lidl lähes 2 000 m², 474 paikkaa, 8 kerrosta)



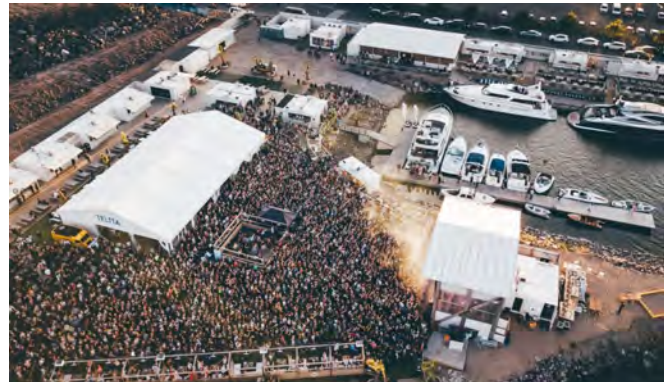
Esimerkkejä väliaikaisista liiketiloista ja toiminnoista

Useiden vuosikymmenten aikana kehittyvä kaupunkikeskus voi tarjonta runsaasti mahdollisuuksia tilapäisille toiminnoille, jotka osaltaan luovat uudelle alueelle tunnettuutta ja kasvattavat vetovoimaa.

- **Kauppakeskus Pikkulaiva.** Espoonlahdessa Pop up –kauppakeskus uuden pysyvän kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen ajaksi ja käytössä sen valmistumiseen asti. Vuokrattavaa pinta-alaa noin 8 300 m² ja yhteensä 23 erilaista myymälää ja palvelua, täyteen vuokrattu.
- **Suurpellon siirrettävä Siwa.** Väliaikainen myymälä rakentuvalle alueelle uusien kauppapaikkojen kaavoitusta odottamaan.
- **Hakaniemen väliaikainen kauppahalli.**
- **Helsingin Allas Sea Poolin** vuokra-aika oli ensin kahdeksan vuotta ja pidentyi 15-vuotiseksi.
- **Liiteri kontti** on jo Kivistössä. Konttiratkaisuina voi toteuttaa väliaikaisia kouluja, päiväkoteja ja myymälöitä.
- **Väliaikainen tapahtuma-alue** ennen alueen rakentumista: Hernesaaren ranta, Vehkalan festarialue.
- **Suvilahden väliaikainen käyttäjien itse rakentama skeittipuisto.**



Hernesaarenranta (ravintolat, baarit, tapahtumat):
määräaikainen vuokrasopimus



 Suomen
Kauppakeskisyhdistys

Kauppakeskusteko 2018: Suomen ensimmäinen pop-up kauppakeskus Pikkulaiva on rohkea kaupallinen innovaatio



Kuva: Citycon



Ihana Kahvila, Sompasaari (kontti)

Kuva: Mtvuutiset.fi 20.10.2017

Vehkalan Rockfest 2017

Festariraivo repesi Vantaalla - tunnin jonot juomapisteelle, poistuminen alueelta yhtä kaaosta
ILTALEHTI



Vleisöä Rockfestissä kesällä 2017.

Nyt.fi | Nyt.fi

Suvilahden skeittipuisto halutaan ajaa alas, vaikka vaihtoehtoja olisi tarjolla – nyt kansainvälisesti arvostettu kohde on ei-kenenkään-maata, jonka pelastamiseksi on kampanjoitu kolme vuotta

Suvilahden skeittipuisto sai ensimmäisen purkutuomionsa 2017, jolloin skeittipuistolle annettiin elinaikaa vuoteen 2020. Kaupunkikulttuurin helmi on toistaiseksi pystyssä, mutta lopullinen kohtalo on yhä vaakaalaudalla.



Suvilahden DIY -skeittipuistoa rakennetaan vuositaitin talousvoimin. Kuva: KUVA, MIIRKA JÄRVEN

HS 29.5.2020
Mainos: Danske Bank



Harva omilleen muuttava nuori on tottunut jatkuvaan laskujen virtaan – näin talous pysyy tasapainossa

Yhteenveto valittujen asuinalueiden liiketilarakenteen benchmark-vertailusta

Tämän raportin liitteenä on esitelty valittuja suomalaisia benchmark-alueita, joiden tietoja on hyödynnetty Kivistön keskustan tulevaisuuden kaupallisten palveluiden mitoitus- ja sijoitussuosituksissa.

Täysin Kivistön kaavarungon tavoitettava vastaavaa aluetta ei Suomesta löydy. Lisäksi alueen toteutumisen pitkä aikataulu ja esim. työpaikkatoimintojen toteutumisen epävarmuus asettavat myös haasteensa.

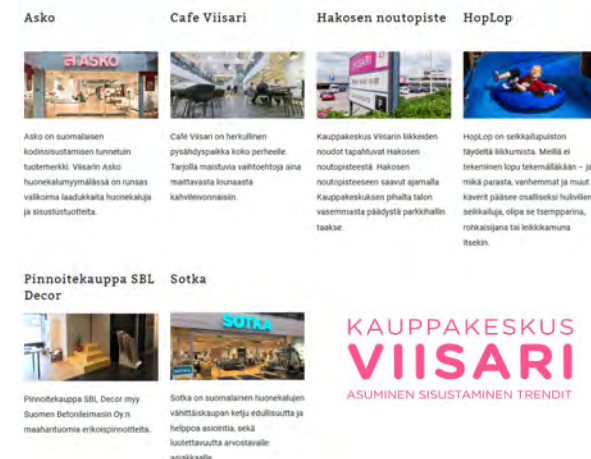
Kohde	Perusominaisuudet ja vastaavuus Kivistöön	Mitä oppeja Kivistöön?
Jätkäsaari	Asukastiheys Kivistön tapaan kantakaupunkimaista, sijainti kuitenkin Helsingin kantakaupungin mittavan palvelutarjonnan vieressä. Alueelle ei suunnitella varsinaista suurta kauppakeskusta. Suuremmat päivittäistavarakaupat keskitetään muutamaan keskeiseen paikkaan, ja liiketiloja keskitetään pääosin pääkatujen varrelle.	Päivittäistavarakauppojen ja kadunvarsiliiketilojen keskittäminen parhaisiin paikkoihin , joilla niillä on hyvät toimintaedellytykset alueen valmistuttua. Maltillinen kauppakeskusmainen keskittäminen jättää enemmän mahdollisuuksia kivijalkamyymälöille pitkällä aikavälillä. Parkkihallit voivat toimia päivittäistavarakaupan, muiden liiketilojen tai toimintojen liikepaikkana, jos niiden sijainti on keskeinen ja pysäköinti sekä huolto voidaan ratkaista tyydyttävästi.
Vuosaari	Asukasluvultaan lähes 40 000 asukkaan kaupunginosa, joka kasvaa ja tiivistyy vielä tulevaisuudessakin. Kivistön tavoitteeseen 2050 verrattuna asutus on laajemmalle levittäytynyt ja kauppakeskus Itis on erittäin lähellä. Vuosaaren nykyiset kaupalliset palvelut ovat mitoituneet lähes pelkästään vuosaarelaisten oman ostovoiman mukaan.	Vuosaaren nykyistä kaupan mitoitusta voidaan pitää minimimitoituksena Kivistöön vuonna 2050 . Vuosaarta tiiviimpi toteutus mahdollistaa myös palveluiltaan keskustamaisemman ja monipuolisemman palvelutarjonnan.
Tikkurila	Tikkurila on Vantaan keskuksista ainoa kaupunkimaisesti rakentunut ydinkeskusta. Tarjonta on vahva etenkin ravintoloissa, kauneus- ja hyvinvointipalveluissa sekä muissa kaupallisissa palveluissa. Sen sijaan kauppakeskuksissa tyypillisten erikoiskaupan toimialojen (muoti, pienet sisustuskaupat, urheilukaupat) tarjonta on vaatimatonta. Kaupan palvelut ovat keskittyneet tiiviille alueelle ilman junaradan tuomia estevaikutuksia. Tikkurilan markkina-alue on hieman Kivistöä laajempi.	Keskustan tiiviys ja palveluiden keskittäminen lähelle toisiaan. Yhtenäistä kauppavyöhykettä syntyy luonnollisten kävelymatkojen varrelle hyödyntäen asiakasvirtoja tuovat toiminnot (juna-asema, suuret päivittäistavarakaupat). Työpaikkojen, oppilaitosten ja julkisten palveluiden sijoittaminen keskustaan parantaa myös ravintoloiden ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä.
Myyrmäki	Vantaan toinen kehittyvä kaupunkikeskusta, jonka kaupalliset palvelut ja erikoisliikkeet ovat kuitenkin keskittyneet pääosin kauppakeskus Myyrmanniin. Vaikutusalue on melko paikallinen. Myyrmannin läheisyyteen on keskustan tiivistymisen ja uudisrakentamisen myötä mahdollista muodostaa myös uutta kadunvarren liiketilaa.	Keskeisesti sijoitettu kauppakeskus tuo mahdollisuuksia sijoittaa eri kokoisia liiketiloja aivan ytimeen. Tämä voi mahdollistaa monipuolisten palveluiden sijoittumisen hieman etupainotteisesti. Toisaalta kauppakeskus voi ainakin alkuvaiheessa syödä mahdollisuuksia monipuoliselta kivijalkamaailmalta.
Kerava	Pääkaupunkiseudun läheisistä kaupunkikeskuksista paras esimerkki, kun mietitään palveluiden mitoitusta. Sijainti lähellä pääkaupunkiseudun suuria kaupan keskittymiä antaa Kivistön tapaan rajoitteita ostovoiman pitämisessä omalla alueella.	Suurten päivittäistavarakauppojen sijoittaminen aivan ydinkeskustaan luo mahdollisuuksia myös niiden asiakasvirtoja hyödyntäville kaupoille ja palveluille. Monipuolisen erikoiskaupan tarjonnan ylläpitäminen on vaikeaa kiristyneessä kilpailutilanteessa ja vaatii jatkuvia keskustan uudistustoimenpiteitä.

Benchmark: tilaa vaativan kaupan keskukset

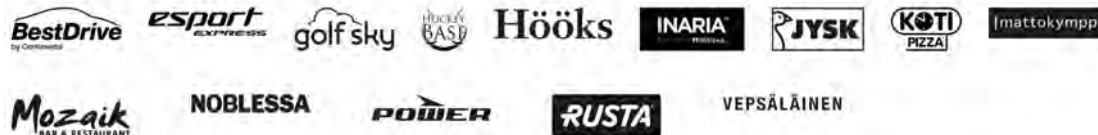
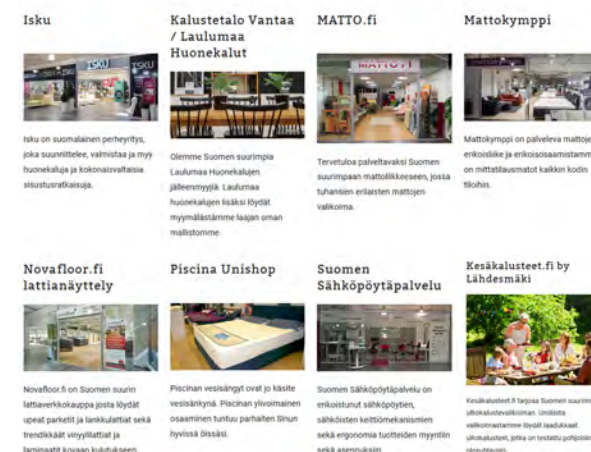
Kaksi kerroksiset kauppakeskusmaiset "retail park" -kokonaisuudet, jotka voivat sopia lähelle kaupunkikeskusta.



1. kerros



2. kerros



Benchmark: viihteelliset liikuntakeskukset

Liikuntakeskukset sopivat hyvin osaksi työpaikka-aluetta lähellä juna-asemaa.

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)

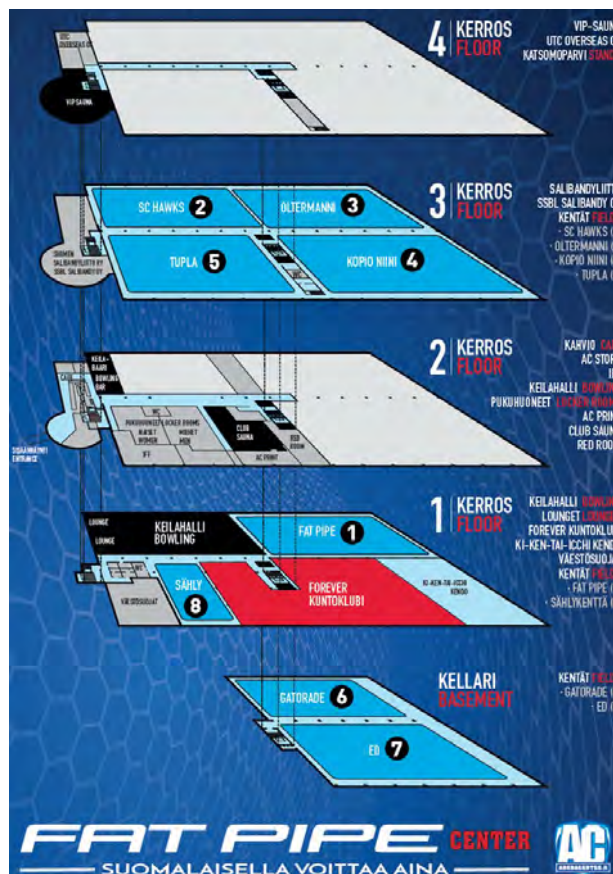
Big House Cafe&Bar blitsi.fi	Carousel Nursery School CrossFit Central Helsinki	Elixia Salmisaari
gr8 viihdeklubi, Helsinki	Helsingin Liikuntahallit	Kiipeilyareena Salmisaari
Loisto Catering	Megazone	Prison Island -vankilaseikkailu
Skillz Gym Still Dancing	Takeoff lentosimulaattori	



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 kenttökokonaisuutta. 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.

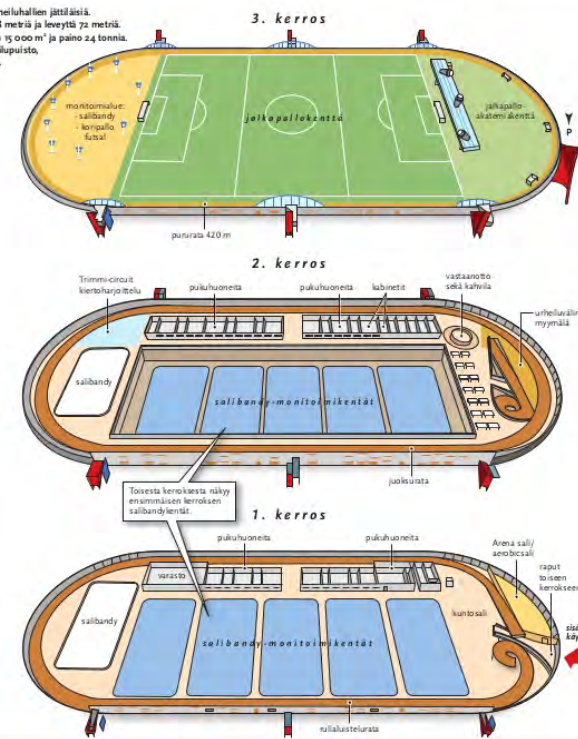
Esport Arenan monitoimihallista löytyy kuntosali- ja ryhmäliikuntapalvelut, 8 salibandykenttää, täysmittainen jalkapallokenttä sekä 800 m sisäjuoksuradat. Arenalla sijaitsevalla testiasemalla suoritetaan kuntotestausta sekä yksityishenkilöille että yrityksille ja monet yritykset järjestävätkin siellä 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 urheiluhallien jättiäisiä. Pituutta hallilla on 188 metriä ja leveyttä 72 metriä. Ylijaimekaton katto on 19 000 m² ja paino 24 tonnia. Osoite: Tapiolan urheilupuisto, Koivu-Mänttään tie 5, www.esportarena.fi



Lähde: Croyprojekt Oy



5.3. KIVISTÖN KAAVARUNKOALUE MONIPUOLISTEN TOIMITILOJEN JA LIIKUNTATOIMINTOJEN ALUEENA

- Pääosin lentomeluvyöhykkeelle 2 sijoittuvat työpaikkatoiminnot vaativat joustavasti monenlaisten liikeideoiden mahdollistamisen, sillä alueen potentiaalinen rakentamisen määrä on erittäin suuri.
- Kivistön asemakortteleiden tuntumaan Tikkurilantien etelä- ja/tai pohjoispuolelle voisi mahdollisuutena olla urbaani tilaa vaativan kaupan ja tilaa vaativien palveluiden keskittymä. Se täydentäisi ja vahvistaisi koko Kivistön keskustan vetovoimaa. Myös Petaksen puolella on suuret mahdollisuudet tilaa vaativalle kaupalle.
- Modernit logistiikkatilat, joille pääkaupunkiseudulla on paljon kysyntää, ovat mahdollisia Kivistön keskusta-alueen eteläreunoilla tai Petaksessa.
- Kivistöllä on suuri joukko vahvuuksia, jotka voivat tehdä siitä tulevaisuudessa myös vetovoimaisen toimistoalueen. Erityisesti tontit mahdollisimman lähellä Kivistön juna-asemaa osana tiivistä ja sekoittunutta kaupunkirakennetta ovat potentiaalisia.
- Lapinkylän aseman lähialueet ovat monipuolisten urheilu- ja liikuntatilojen suuri potentiaali, joka toisi Kivistölle positiivista erottavaa profiilia ja houkuttelisi ihmisiä myös alueen ulkopuolelta.

Tikkurilantien varren työpaikka-alueet: tilaa vaativat toiminnot

Tilaa vievä kauppa ja palvelut sekä logistiikka- ja tuotantotilat voivat sijoittua Petaksen lisäksi etenkin Tikkurilantien eteläpuolelle*.

Tilaa vaativa kauppa ja palvelut (Tikkurilantien varrella) 15 000 – 60 000 k-m² (200 – 850 työpaikkaa, 70 k-m²/työpaikka)

Tilaa vaativa erikoiskauppa ja tilaa vaativat kaupalliset palvelut olisivat luonnollinen toiminto Kivistön aseman eteläpuolella lentomelualueella Tikkurilantien varrella. Tällöin sijainti olisi hyvä sekä joukkoliikenteellä että moottoritien läheisyydessä helposti autolla saavutettavissa.

Tikkurilantien etelä- ja/tai pohjoispuolella urbaani tilaa vaativan kaupan keskittymä voisi toimia esim. vierekkäisten 1-2 kerroksisten myymälöiden keskittymänä, jolla olisi yhteinen pysäköintialue rakennusten takana. Tällöin rakennukset voisivat rajautua myös katutilaan, mahdollisesti myös sisäänkäynnein, ja muodostaa näin miellyttävämpää kaupunkitilaa perinteiseen tiva-kaupan alueeseen verrattuna.

Alueelle voisivat soveltua pidemmällä aikavälillä asukasmäärän kasvaessa varsinaisen tilaa vaativan kaupan (rauta-, huonekalu- ja kodinkonekauppa) lisäksi mm. halpatavaratalot, urheilukaupat, harrastemyymälät, lasten sisäaktiviteetti-puistot (esim. Hop Lop), kuntosalit sekä ajoneuvoihin liittyvät kaupat. Osana alueen palveluita asukkaille myös esim. pienvarastopalvelut sopisivat uudet kerrostaloalueen vierelle (esim. Pelicans).

Tällöin Petaksen alueen roolina voisi olla mahdollisuus pidemmällä aikavälillä vielä suuremmille yksittäisille kaupan rakennuksille, kuten rautakauppa, autoiluun liittyvät toiminnot ja tekninen tukkukauppa.

Logistiikka- ja tuotantotilat (Piispankylä) mitoitus ja rakentamisen tyypit kysynnän mukaan

Modernit logistiikkatilat (pienteollisuus, tuotanto, logistiikka, varastot, yms.) ovat mahdollisia alueen eteläreunoilla. Moderneille logistiikkatiloille lentoaseman vaikutuspiirissä on kysyntää pääkaupunkiseudulla.



* Maakuntakaavan ja yleiskaavan tulkinta voivat aiheuttaa rajoitteita tiva-kaupan sijoittamiseksi etenkin Tikkurilantien eteläpuolelle. Yleiskaavaehdotuksen TY- ja TP-alueet mahdollistavat kauppaa vain osana pääkäyttötarkoitusta (esim. 20 % rakennettavasta kerrosalasta). Asemakaavoituksessa ratkaistaan miten C- ja TP-alueen raja määrittyy, jolloin voi olla mahdollista venyttää C-aluetta Tikkurilantien pohjoispuolelta eteläpuolelle.

Tikkurilantien varren työpaikka-alueet: toimistoalueet

Toimistojen kannalta paras alue olisi Kivistön asemakortteleissa ja sen välittömässä läheisyydessä kävelyetäisyydellä asemasta.

Toimistopainotteinen alue (Kivistön aseman ja Tikkurilantien välillä)
30 000 – 60 000 k-m² (1 500 – 3 000 työpaikkaa, 20 k-m²/työpaikka)

Kivistön vahvuutena ovat juna-asema, hyvät autoyhteydet, näkyvyys valtavyöhykkeille, lentokentän läheisyys, tulevaisuudessa erittäin tiivis kaupunkirakenne, hyvät lähipalvelut ja viihtyisä asuinalue.

Lähipalveluiden rakennuttua ja asuinalueen kasvaessa, Kivistön aseman välittömän lähistön arvioidaan olevan pidemmällä aikavälillä houkutteleva sijaintipaikka myös pienelle toimistorakennusten keskittymälle. Toiminnot sopisivat alueelle hyvin, sillä se sijoittuu lentomeluviyöhykkeelle 2 (Lden 55-60 dB), eikä siten nykyisellään mahdollista pysyvää asumista.

Perinteisen toimistotilan tai business parkin lisäksi osassa tiloja voisi toimia yhteisöllisempiä, viime vuosina kehittyneitä coworking-konseptin mukaisia toimijoita. Lisäksi toimistotyyppisiin tiloihin voi sijoittua myös kaupallisia palveluita, kuten lääkärriasema, hammaslääkäri, kuntosali. Lisäksi osa alueen rakennuksista voisi toimia myös majoituskäytössä, etenkin yhä kehittyvien huoneistohotellikonseptien osalta.

Vetovoiman luomiseksi toimistorakennusten erilaisine käyttötarkoituksineen olisi hyvä sijoittaa aivan aseman ja lähipalvelukeskuksen yhteydessä, lyhyen kävelymatkan päässä.



Tikkurilantien varren työpaikka-alueet: liikunta-alueet

Liikunta- ja urheilutilat Lapinkylän aseman läheisyyteen osaksi asema-, kaupunki- ja keskustakortteleita.

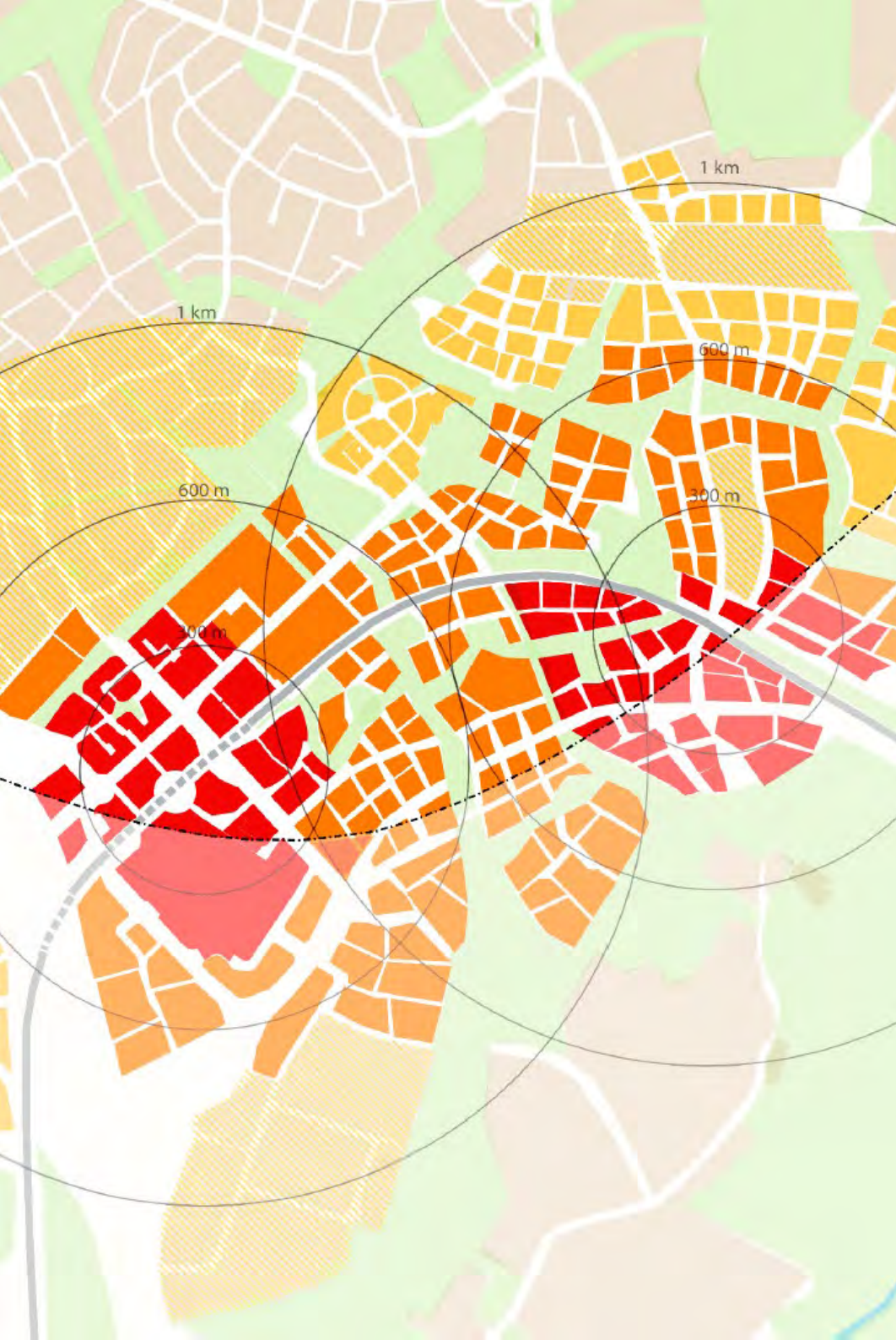
Liikuntapuisto (Lapinkylän tulevan aseman läheisyydessä) mitoitus ja rakentamisen tyypit kysynnän mukaan

Urheilu- ja liikuntatilat ovat suuri potentiaali, joka toisi Kivistölle positiivista erottavaa profiilia ja houkuttelisi ihmisiä myös alueen ulkopuolelta.

Liikuntapalvelut ovat tarkastelleet Kivistön urheilupuiston palveluita nimenomaan toiminnallisuuden kautta eli millaisia palvelukokonaisuuksia urheilupuistoon tarvitaan. Toteutusratkaisut voivat olla moninaisia, ja osa toiminnoista voi toteutua myös yksityisellä rahalla. Kivistön alue tarvitsee nykyisten palveluiden lisäksi tulevaisuudessa nämä palvelut:

- monitoimikentät ja -alueet (mm. jalkapallo, futsal, salibandy, tennis, rullalätkä, beach volley, ulkokuntoilulaitteet, mahd. frisbeegolfrata)
- vapaanurmialue (pelailu- ja leikkialue)
- tekonurmet, mahdollisuus myös kattaa
- tekojää
- monitoimihalli
- uimahalli (erilaiset altaat, maauimala)
- kuntosali esim. liikuntahallin yhteydessä
- jäähalli (2-4 rataa)
- skeittipaikka
- huoltorakennukset sekä huoltotilat
- aluevaraukset yksityisiä hankkeita varten
- suunnittelussa huomioon ulkoilmatapahtumien järjestäminen (esim. sähkö- ja vesiratkaisut)
- latu- ja reittiyhteydet alueellisille ja seudullisille reiteille
- pysäköintipaikat





1. Tiivistelmä

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3. Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

4. Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

5. Suositukset kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella

6. Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7. Liitteet

Vaikutusten arviointi

Seuraavassa on arvioitu alustavasti tässä selvityksessä esitetyn Kivistön kaavarunkoalueen vuoden 2050 kaupan palveluverkon vaikutukset.

	Vaikutukset
Kaupan nykyisiin ja tuleviin toiminta-edellytyksiin	Ehdotettu kaupan mitoitus perustuu pääosin Kivistön suuralueen oman väen ostovoimaan ja sen kasvuun. Nykyinen kaupan tarjonta Kivistön suuralueella on melko vaatimatonta, ja uusi tarjonta täydentää sitä. Siten Kivistön nykyiset kaupat pääosin hyötyvät tarjonnan lisäyksen tuomasta asiakasmäärien kasvusta. Kilpaileville lähimmille kaupan keskuksille (Jumbo-Aviapolis, Myyrmäki, Martinlaakso, Klaukkala) Kivistön tarjonnan kasvaminen tuo uuden kilpailijan. Mitoitus Kivistössä on kuitenkin melko maltillinen ja siten markkinoita riittää kaikille ympäröiville lähi-, paikallis- ja seudullisille keskuksille. Väliaikaisesti kilpailun kiristymisen voi vaikuttaa lähikeskuksiin myyntiä laskevasti, mutta Kivistön ja muiden lähialueiden väkimäärän kasvamisen myötä vaikutus on korkeintaan väliaikainen. Suuri osa Kivistön erikoiskaupan ostovoimasta virtaa tulevaisuudessakin lähialueen muihin suurempiin erikoiskaupan keskuksiin. Tilaa vievässä kaupassa Kivistö-Petas -alue voi olla tulevaisuudessa uusi mahdollinen sijaintialue. Etenkin Petaksen alue voisi mahdollistaa jopa seudullisen tiva-kaupan keskittymän, joka voisi houkuttaa yksittäisiä myymälöitä siirtymään nykyisistä tiva-kaupan keskuksista Kivistöön. Väestön ja ostovoiman kasvun myötä kilpailuvaikutus jää kuitenkin melko pieneksi, ja tarjonnan lisäys Kivistössä ei uhkaa minkään yksittäisen tiva-kaupan keskuksen toimintaedellytyksiä.
Kaupan kehitykseen	Kivistön kaavarunkoalueen kaupan mitoitus jättää tilaa myös muiden alueiden kaupallisten palveluiden kehittämiseen. Siten läheisille kasvaville kaupunginosille kuten Aviapolikselle ja Myyrmäelle jää markkinoita lisätä ja monipuolistaa myös omaa kaupallista tarjontaansa. Kivistön lentomelualueelle sijoittuvat KM- ja muut yritysalueet voivat tarjota esimerkiksi tilaa vaativalle kaupalle hyviä sijaintipaikkoja. Pitkällä aikavälillä Kivistön alueesta voi muodostua vaihtoehto nykyisille läheisille tilaa vaativan kaupan alueille. Myös liikunta- ja tapahtumatilojen kohteena Kivistö voi muodostua vetovoimaiseksi, ja siten vaikuttaa muualle pääkaupunkiseudulle suunniteltuihin hankkeisiin. Yleinen vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen kilpailun kiristymisen on kuitenkin normaali ja pääosin positiivinen ilmiö, ja Kivistön etuna on etenkin erinomainen seudullinen saavutettavuus.
Kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen ja ostosmatkoihin	Kivistön kaavarunkoalueen tuleva kaupan tarjonta sijoittuu pääosin kävelyetäisyydelle Kivistön ja Lapinkylän asemista. Siten tarjonta on helposti saavutettavissa myös autottomille asukkaille. Kivistöön mahdollisesti sijoitettavien tilaa vaativan kaupan ja liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilojen saavutettavuus on myös erinomainen lähellä juna-asemia, mikä tuo helpon asiointivaihtoehdon myös laajemman vaikutusalueen asukkaille. Kivistöön suunnitellut kauppa- ja palvelutilat eivät heikennä nykyistä lähialueiden palveluverkkoa, vaan tuovat vain uuden helposti myös joukkoliikenteellä saavutettavan asiointivaihtoehdon. Siten palveluiden koettu saavutettavuus paranee. Myös Kivistön asukkaille etenkin päivittäistavarakaupan, ravintoloiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarjonta nousee erittäin hyvälle tasolle ja ostosmatkat alueen ulkopuolelle vähenevät. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa (kuten muotikaupassa) Kivistön tarjonta ei välttämättä kaikelta osin pärjää kilpailussa suurempia seudullisia kaupan alueita vastaan, eli ostosmatkat esimerkiksi Jumboon ja Helsingin keskusta jatkuvat. Toisaalta nettikaupan noutopisteet, jotka voidaan sijoittaa osaksi Kivistön asemakeskusten palvelukokonaisuutta, parantavat erikoiskaupan saavutettavuutta logistiikan kehittyessä.

Yleisesti ottaen Kivistön tulevalle palveluverkolla ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon. Kivistön suuralueen asukkaiden palveluiden saavutettavuus paranee huomattavasti, vaikka kaikilta osin kaupan tarjonta ei olekaan yhtä monipuolinen kuin suuremmissa seudullisissa kaupan keskittymissä.

Vaikutukset

Yhdyskunta- rakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Päivittäistavarakaupat on sijoitettu yhdyskuntarakenteen keskelle asemien yhteyteen, minkä lisäksi lähikauppoja on suunniteltu muiden keskusta- ja kaupunkikortteleiden yhteyteen. Näiden lisäksi kadun varren liiketiloihin päivittäisten kulkureittien varrelle muodostuu edellytyksiä muille kaupallisille lähipalveluille. Ratkaisu tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen ja viihtyisän kaupunkitilan muodostumista.

Toimistorakennuspainotteinen alue Kivistön aseman ja Tikkurilantien välillä tukeutuu hyvin muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Alue muodostaa autolla Kivistöön lännen suunnasta saapuville portin, joka osaltaan muodostaa mielikuvaa koko Kivistön alueesta. Ratkaisu ei rajoita hyvän kaupunkikuvan muodostamista.

Tilaa vaativan kaupan toiminnot sekä tuotanto- ja varastotoiminnot sijaitsevat Tikkurilantien varressa sijaitseva yhdyskuntarakenteen reunalla, eivätkä ne siten hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaupunkikuvaltaan alue on suurimittakaavaista autoympäristöä, jonka viihtyisyyttä pystytään edistämään tuomalla rakennusten julkisivuja lähelle katua ja sijoittamalla pysäköinti rakennusten taakse. Ratkaisu ei rajoita hyvän kaupunkikuvan muodostamista.

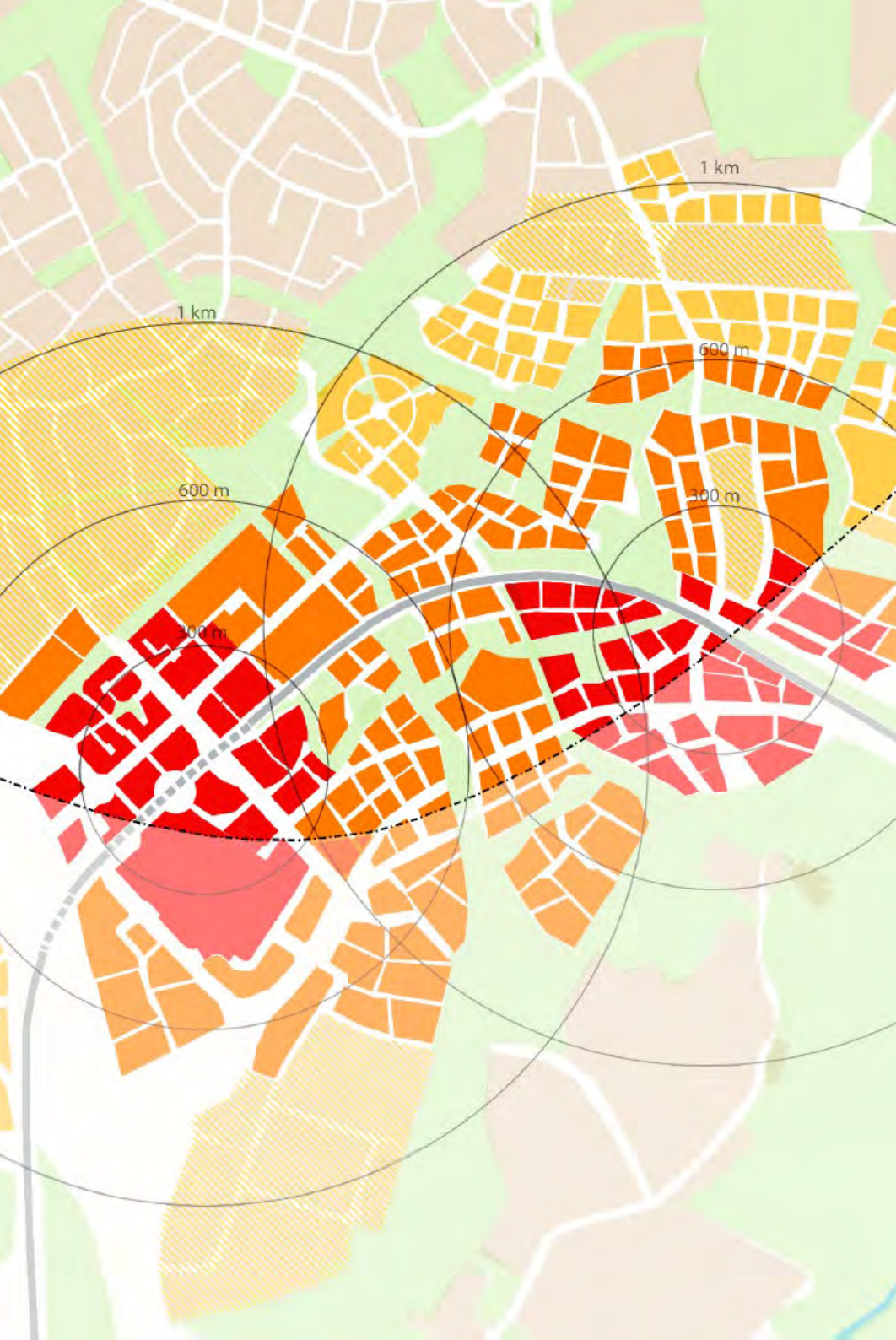
Liikuntapuisto tukeutuu hyvin suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen, jolloin se on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikuntapuiston rakennukset ovat hyvin suurimittakaavaisia, ja hyvän kaupunkikuvan muodostaminen edellyttää alueen huolellista suunnittelua. Ratkaisu ei rajoita hyvän kaupunkikuvan muodostamista.

Liikenteeseen ja liikkumiseen

Päivittäistavarakaupat ja kadun varren liiketilat on hyvin tavoitettavissa eri liikkumismuodoilla kävellen, pyöräillen ja henkilöautoilla ja myös osana eri elämäntilanteessa olevien ihmisten matkaketjuja.

Tilaa vaativan kaupan toiminnot, tuotanto- ja varastotoiminnot ja liikuntapuisto ovat hyvin tavoitettavissa henkilöautolla, mutta ne sijaitsevat niin lähellä asemia ja asuinalueita, että niihin on hyvät yhteydet polkupyörällä ja kohtuullinen matka myös kävellen.

Kaupan palveluverkko tukee hyvin kestäviä liikkumismuotoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne), mutta se palvelee hyvin myös henkilöautolla kulkevia.



1.Tiivistelmä

2.Työn lähtökohdat ja tavoitteet

3.Kaupallisten palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen nykytilannetarkastelu

4.Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen sekä muun toimitilatarpeen kehityksestä

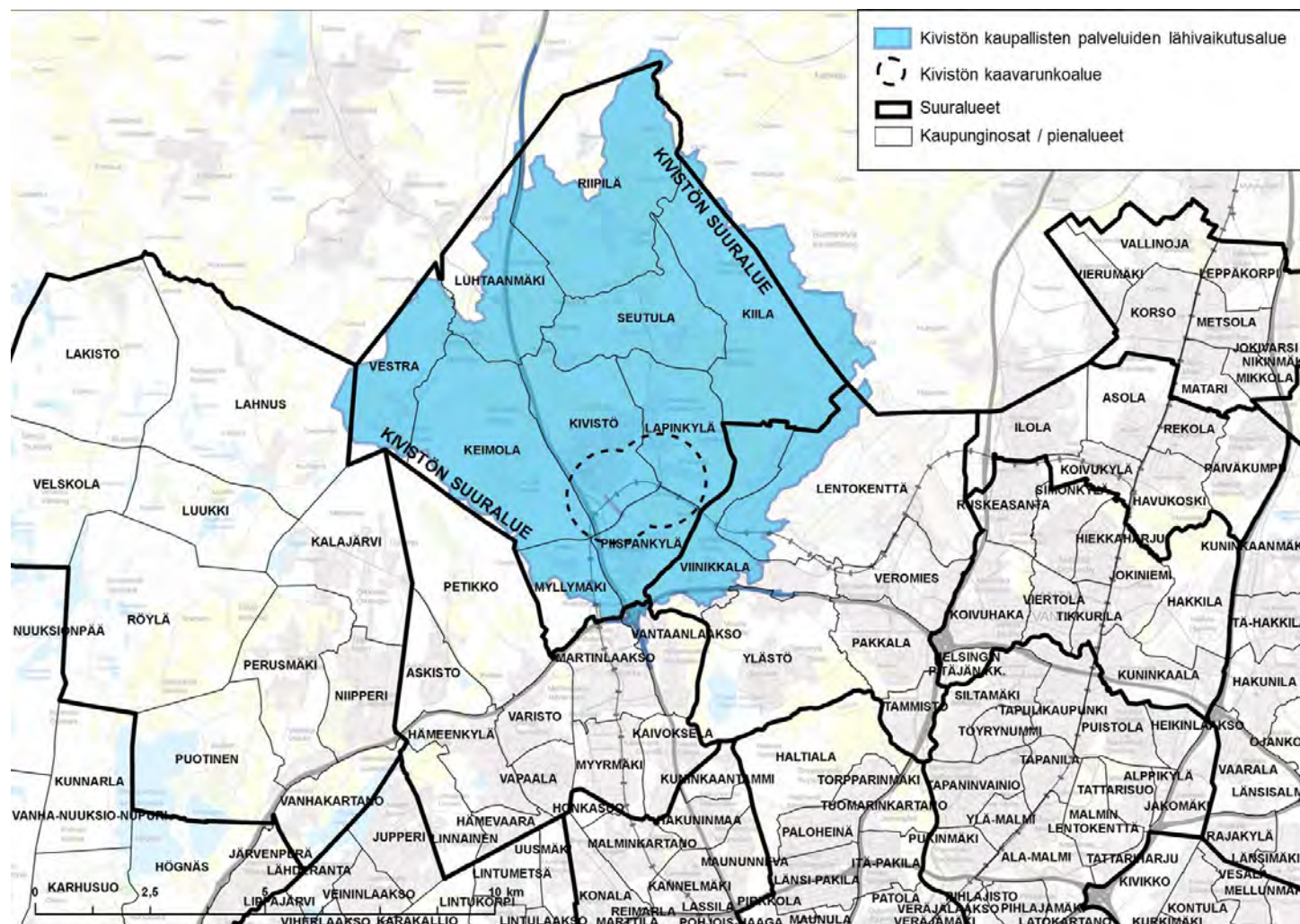
5.Suosituksat kaupallisten palveluiden ja toimitilojen mitoittamiseksi ja sijoittamiseksi kaavarunkoalueella

6.Kaavarunkoluonnoksen ja selvityksessä esitettyjen ratkaisujen vaikutusten arviointi

7.Liitteet

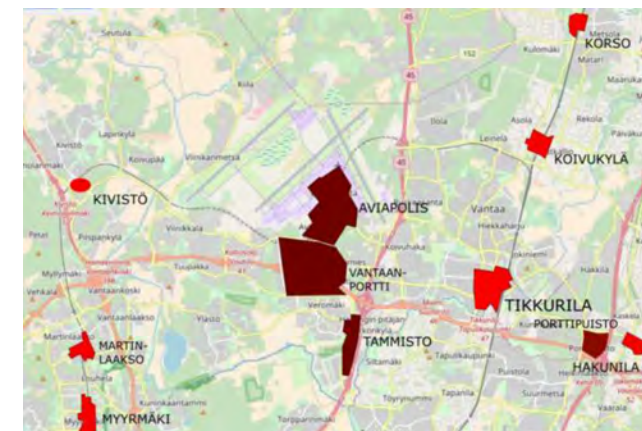
LIITE 1: Paikallinen lähivaikutusalue ja pienalueet

Kivistön lähivaikutusalue käsittää käytännössä Kivistön suuralueen mukaiset tilastoalueet.



LIITE 2: Vantaan keskuksien vertailu

- Muotikauppa on keskittynyt pääosin kauppakeskus Jumboon sekä lisäksi vähäisessä määrin kauppakeskus Myyrmanniin ja Tikkurilaan. Joitain muotikaupan yksiköitä on myös tilaa vaativan kaupan alueilla.
- Keskusta-alueilla, joissa ei ole kauppakeskusta (Korso, Koivukylä, Martinlaakso, Hakunila), keskustahakuisen erikoistavarakaupan tarjonta on erittäin vähäistä.



Helsinki Outlet toi 20 %
lisäyksen koko kunnan
muotitarjontaan

Toimialat pääluokittain		Tikkurila		Myyrmäki		Korso		Koivukylä		Hakunila		Martinlaakso		Kivistö		Aviapolis		Vantaanportti		Tammisto		Petikko-Varisto		Porttipuisto		YHTEENSÄ	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
1-6	Muoti ja asusteet	13	12	13	11	2	2	2	2	0	0	1	1	0	1	1	0	58	53	10	7	2	2	3	27	105	118
7-9	Kauneuden ja terveyden tuotteet	10	10	7	7	4	5	2	1	2	2	1	1	0	0	1	1	9	9	3	1	0	0	0	1	39	38
10-15	Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	15	7	5	3	3	2	1	0	0	0	2	1	0	0	1	0	14	12	24	20	40	36	17	21	122	102
16-23	Vapaa-aika	13	16	10	9	3	3	1	1	2	1	1	1	0	0	0	0	18	14	22	20	10	13	2	4	82	82
24-27	Päivittäistavarat	17	18	14	12	7	6	9	11	4	4	6	6	2	2	4	5	5	5	6	6	2	2	0	0	76	77
28-29	Tavaratalot, Hypermarket	2	2	2	3	0	0	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	6	7	3	2	1	1	2	3	19	21
30-33	Muut liikkeet	3	3	2	4	0	0	0	0	2	2	0	1	0	0	0	2	30	15	5	1	13	12	5	5	60	45
34-38	Kahvilat ja ravintolat	67	72	33	33	18	17	11	10	10	9	8	9	4	5	15	18	46	52	9	10	10	11	2	6	233	252
39-44	Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	59	65	36	35	19	20	18	19	10	9	12	12	1	5	1	0	10	13	5	6	4	3	1	1	176	188
45-49	Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	7	8	4	4	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	1	1	9	9	2	2	2	1	1	1	28	28
50-63	Kaupalliset palvelut	50	52	16	20	8	12	11	12	3	4	7	8	0	2	2	4	12	26	18	21	36	37	1	3	164	201
64-65	Palvelut ilman liikevaihtoa	17	8	7	5	3	3	2	2	6	7	2	3	1	1	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	41	31
66	Hotellit	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	9	10
67-70	Toimistot	8	8	1	1	0	0	3	2	1	1	0	1	0	0	0	0	10	2	2	2	3	2	3	4	31	23
	Tyhjät	26	15	14	16	8	10	7	7	4	5	1	2	0	2	0	0	15	10	6	7	6	9	3	11	90	94
	Remontissa/kausiluonteinen	0	0	0	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2	4	1	1	2	0	0	2	5	13
TOIMIALAT LIIKETILOISSA YHTEENSÄ		308	298	164	166	75	81	69	70	44	44	44	49	8	19	33	37	248	235	116	106	131	129	40	89	1280	1323

Tikkurila on Vantaan keskuksista tarjonnaltaan monipuolisin: päivittäistavarat, kahvilat ja ravintolat ja monipuoliset palvelut

Myyrmäen tarjonta on lukumäärällisesti lähes puolet heikempi kuin Tikkurilan, ja tarjonta vahvasti kauppakeskuspainotteista

Vantaanportti(Jumbo-Flamingo) ylivoimainen erikoiskaupan tarjonnassa

LIITE 3: Kauppakeskusten vertailu eri aluetasoilla

Lähipalvelukeskukset

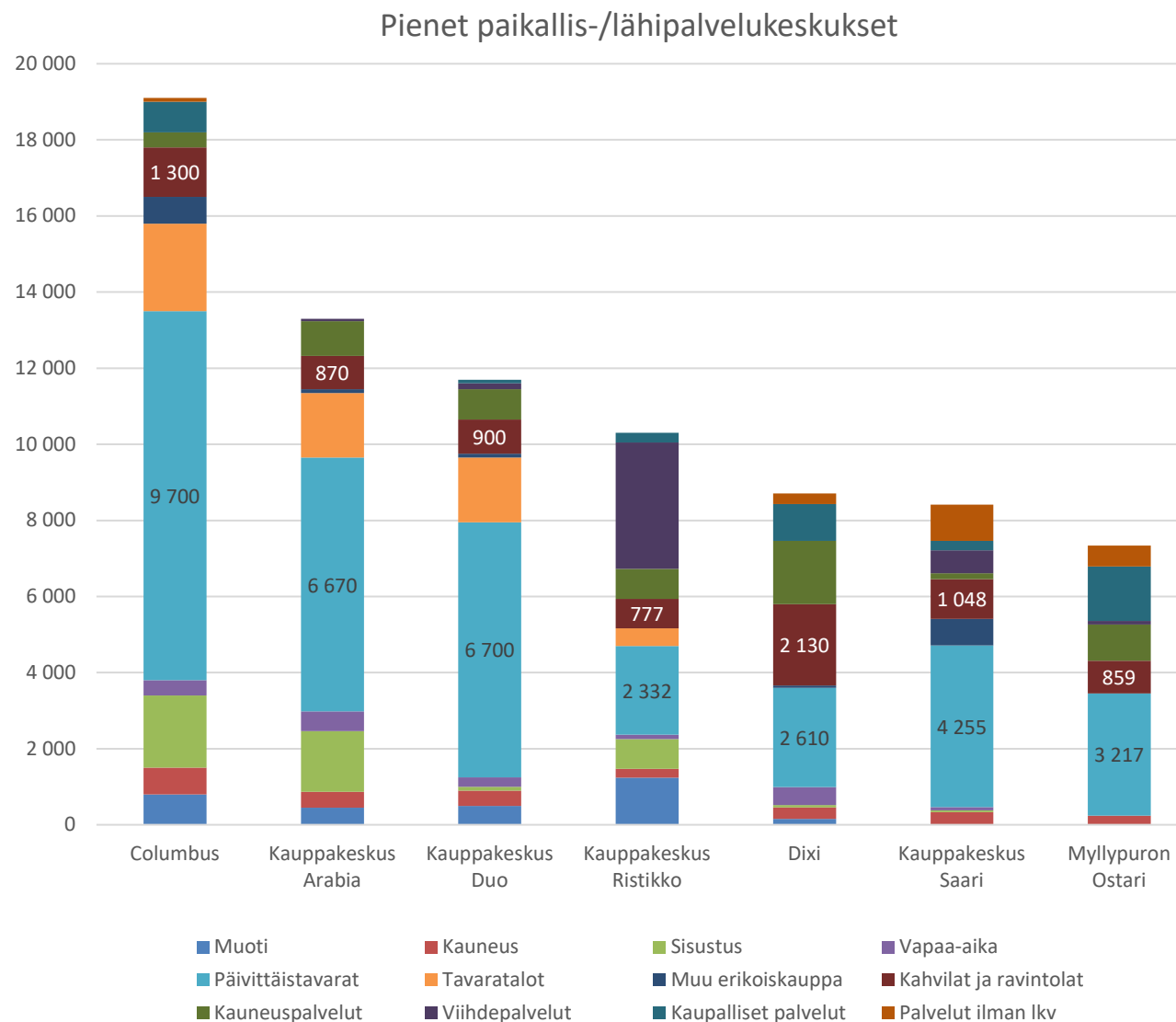
- **Lähipalvelukeskukset**

- Paikalliskeskukset

- Seudulliset keskukset

→ **Lähipalvelukeskuksissa päivittäistavarakauppa nousee usein dominoivaan asemaan.**

→ **Erikoiskauppoja (muoti, kauneus, sisustus, vapaa-aika, muu erikoiskauppa) on vain 500-4 000 m².**

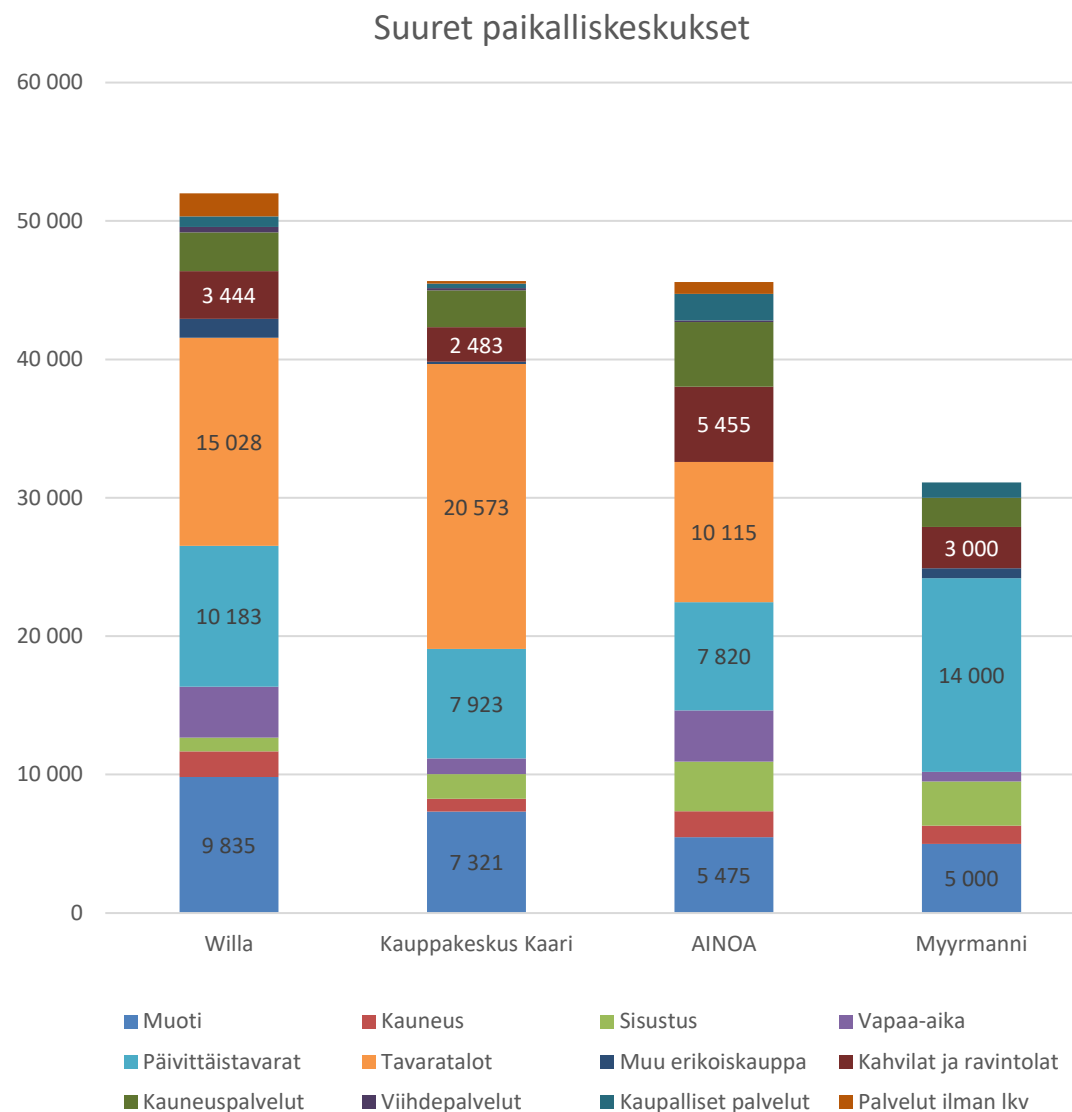


LIITE 3: Kauppakeskusten vertailu eri aluetasoilla

Paikalliskauppakeskukset

- Lähipalvelukeskukset
- **Paikalliskeskukset**
- Seudulliset keskukset

- Suurissa paikalliskeskuksissa erikoiskaupan määrä on huomattavasti suurempi.
- Muotikauppaa ko. kauppakeskuksissa on 5 000 - 10 000 m².
- Hypermarkettien ja/tai suurten supermarkettien osuuspinta-alasta on merkittävä.

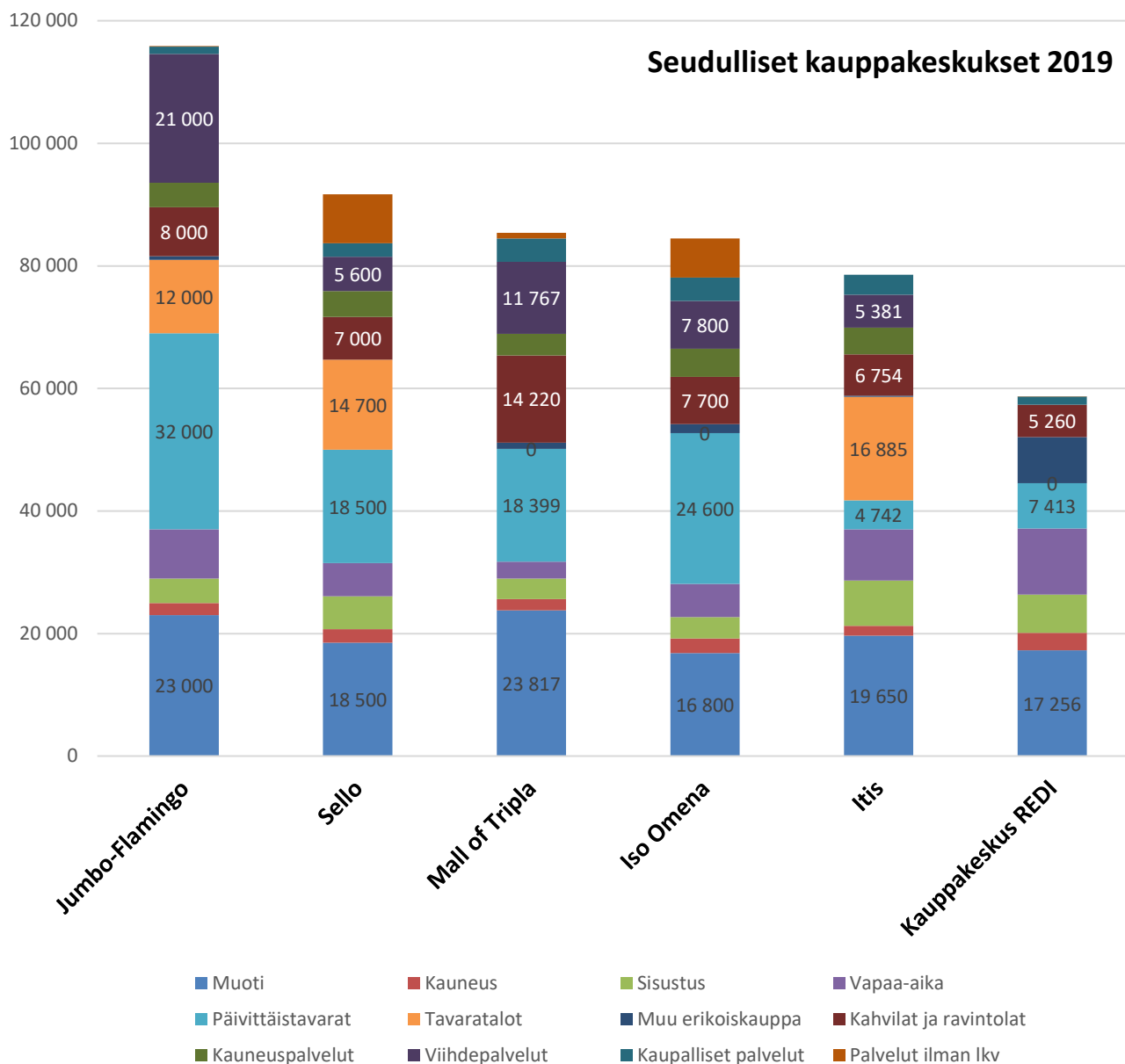


LIITE 3: Kauppakeskusten vertailu eri aluetasoilla

Seudulliset kauppakeskukset

- Lähipalvelukeskukset
- Paikalliskeskukset
- Seudulliset keskukset

- Hypermarketit ja suuret supermarketit (päivittäistavarat ja tavaratalot) ovat merkittävä ankkuritoiminto suomalaisissa seudullisissa kauppakeskuksissa.
- Seudullisissa keskuksissa on monipuolinen keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta – mm. muotikauppaa 17 000 – 24 000 m².
- Myös palveluiden kuten viihdepalvelut osuus on merkittävä.



LIITE 4: Benchmark-vertailuja eri kaupunginosien liiketilamitoituksesta, -rakenteesta ja väestöpohjasta

Uuden kaupunkikeskustan syntyminen lähelle nykyisiä suuria kauppakeskuksia tai vanhoja kaupunkikeskuksia on erittäin haasteellista.

Modernin ja laajan yhtenäisen kivijalkakaupungin synnyttäminen uusille asuinalueille on ollut Suomessa ja usein kansainvälisestikin vaikeaa tai käytännössä mahdotonta. Poikkeuksena Helsingin kantakaupungin laajentuminen Jätkäsaareen.

Suurimmalle osalle uusia asuinalueita on syntynyt kauppakeskus- tai ostoskeskustyyppinen kaupallinen ydin ja vain pieni määrä kadunvarsiliiketilaa.

Benchmark-vertailussa on koottu tietoja seuraavista alueista:

Vantaalla

- **Tikkurila**
- **Myyrmäki**

Helsingissä

- **Vuosaari**
- **Herttoniemenranta**
- **Malmi**
- **Jätkäsaari-Hernesaari**

Mualla Suomessa:

- **Hervanta**, Tampere
- Lähellä pk-seutua sijaitsevat kaupungit: **Kerava**

LIITE 4: Benchmark-vertailut

Tikkurilassa on Vantaan monipuolisin kivijalkatarjonta

Tikkurila on hyvä ja lähes ainoa esimerkki kaupunkikeskuksesta pääkaupunkiseudulla Helsingin kantakaupungin lisäksi.

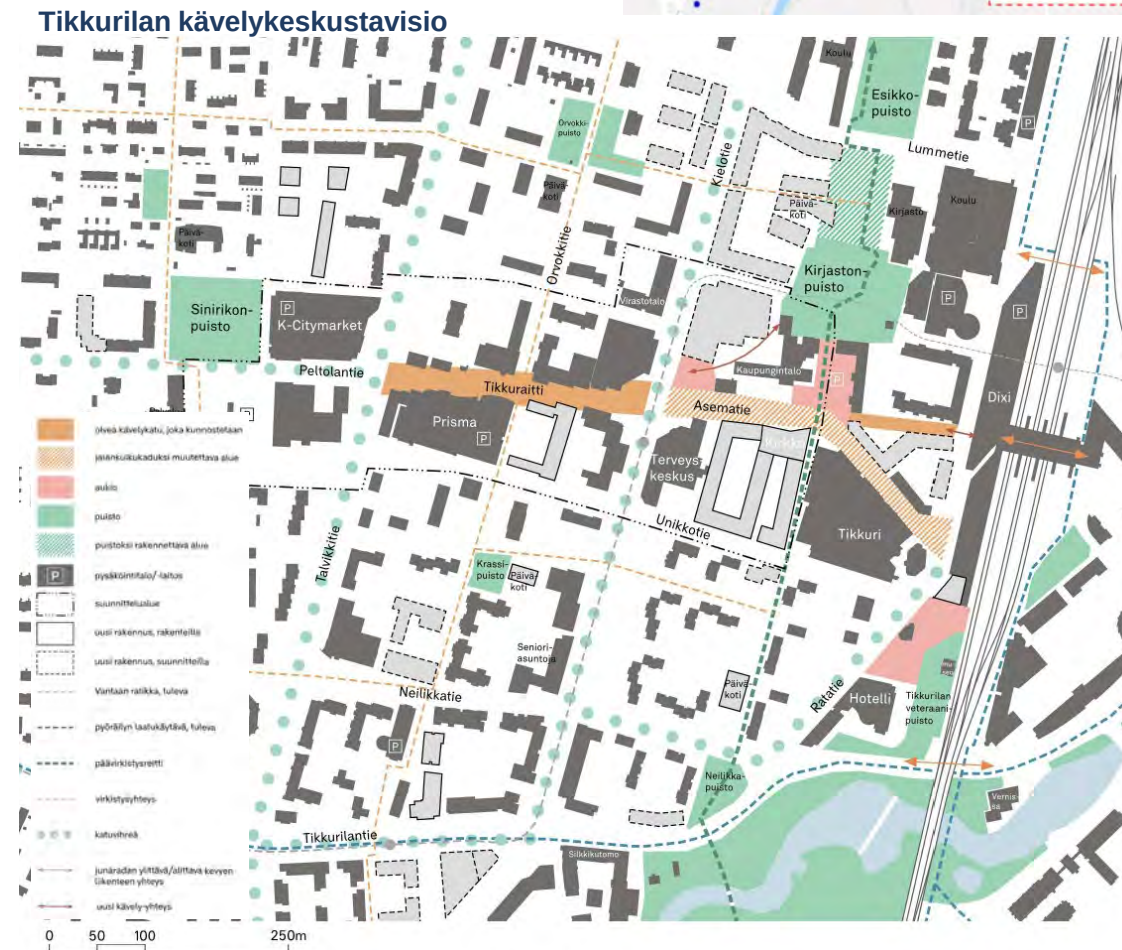
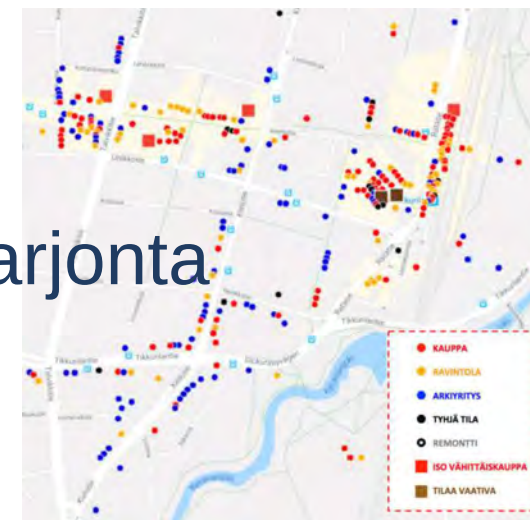
Ankkureina pienet kauppakeskukset ja päivittäistavarakaupat:

- Kauppakeskus Dixi, 8 700 m²
- Kauppakeskus Tikkuri, 8 400 m²
- Prisma ja K-supermarket
- Kivijalkaliiketilat, joissa tarjonnassa korostuvat ravintolat, kauneuden ja terveyden palvelut sekä muut kaupalliset palvelut

Kävelykadun pituus asemalta Tikkuraitin läntiseen päähän on noin 600 m. Kävelykatu sijoittuu luonnollisten kävelyvirtojen eli juna-aseman ja suurimpien päivittäistavarakaupan ankkureiden väliin.

Keskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet yhdelle puolelle junarataa.

→ Tikkurilan suhteellisen monipuolinen kaupallinen tarjonta on esimerkki siitä, mikä Kivistössä voisi olla mahdollista ilman, että Kivistöön rakennettaisiin suurempaa kauppakeskusta.



LIITE 4: Benchmark-vertailut

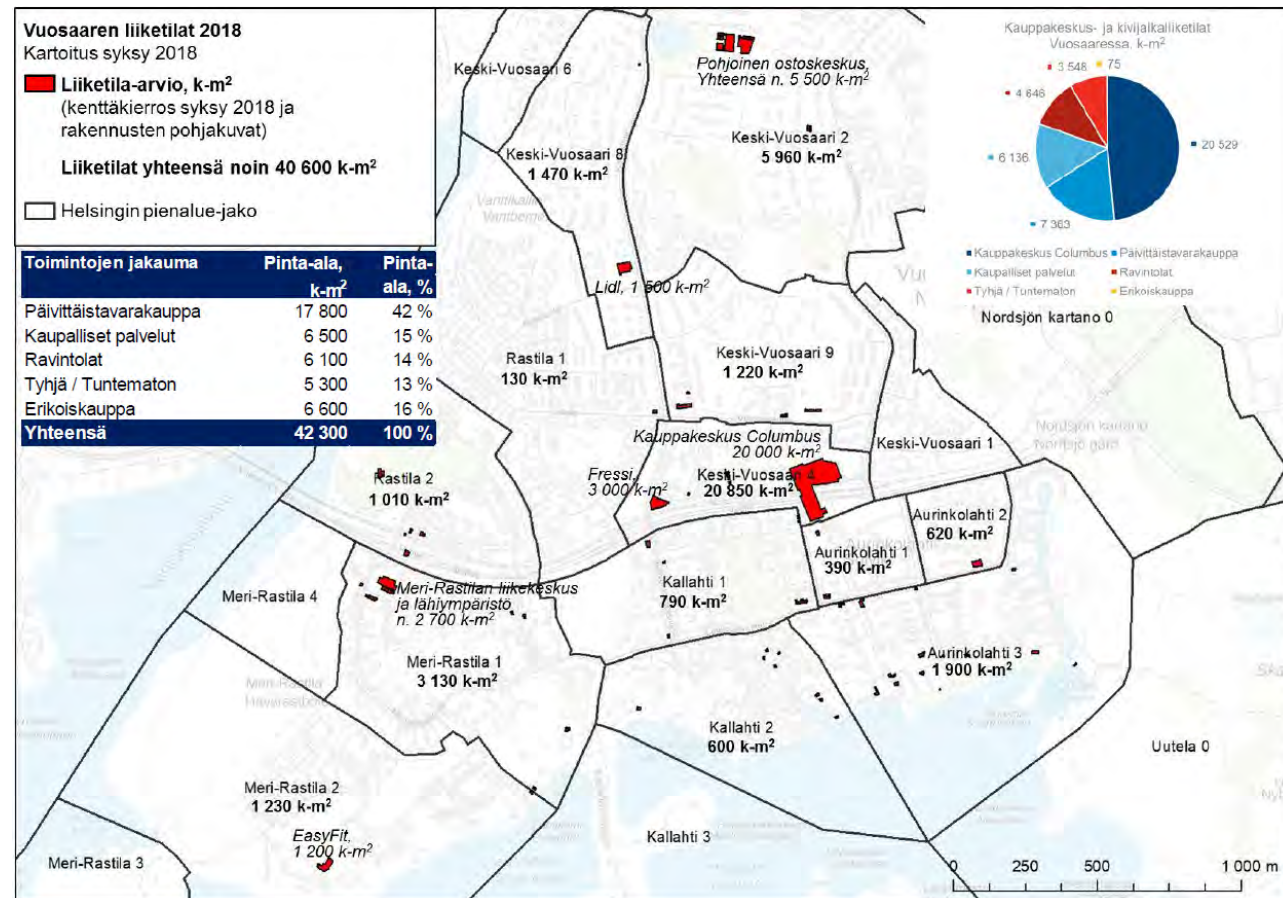
Vuosaaren kaupallinen mitoitus perustuu lähiväestöön

Vuosaari on erinomainen esimerkki kaupunginosasta, jonka kaupalliset palvelut ovat syntyneet ja mitoitettu vain oman väestön ostovoiman mukaan. Alueelle ei tule käytännössä ollenkaan ulkopuolista ostovoimaa.

Toisaalta Itis, yksi Suomen suurimpia kauppakeskuksia, on vain 4 km ja muutaman metroaseman päässä.

Vuosaassa on lähes 40 000 asukasta, jotka kuitenkin ovat hajautuneet Kivistön tulevaa tilannetta selvästi laajemmalle alueelle. Siksi Vuosaaren ei ole sijoittunut kovin yhtenäistä kadunvarsiliiketilakeskittymää.

- Yhteensä Vuosaassa on reilut 40 000 neliötä kaupallista pinta-alaa, josta lähes 20 000 sijaitsee Kauppakeskus Columbuksessa.
- Kaksi ostaria ja joukko päivittäistavarakauppoja
- Melko pieni määrä kivijalkakauppaa
- Päivittäistavaroiden ostovoimasta pysyy alueella noin 80 %
- Keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta pysyy max 40 %
- Ravintoloiden ostovoimasta pysyy max 30 %
- Tiva-kaupan ostovoima siirtyy lähes kokonaan muualle
- Vuosaari on hyvä minimimitoitusesimerkki Kivistölle etenkin päivittäistavarakaupan, keskustaerikoiskaupan ja ravintoloiden suhteen



Lähde: Vuosaaren toimitilaselvitys 2018. Colliers International

LIITE 4: Benchmark-vertailut

Malmin tarjonta jakautuu junaradan eri puolelle

Markkina-alueen asukasmäärä 3 km:n säteellä on noin 47 000 asukasta jakautuen molemmin puolin junarataa. Asukastiheys on selvästi tulevaa Kivistöä pienempi, mutta markkina-alueen väkimäärä samaa luokkaa.

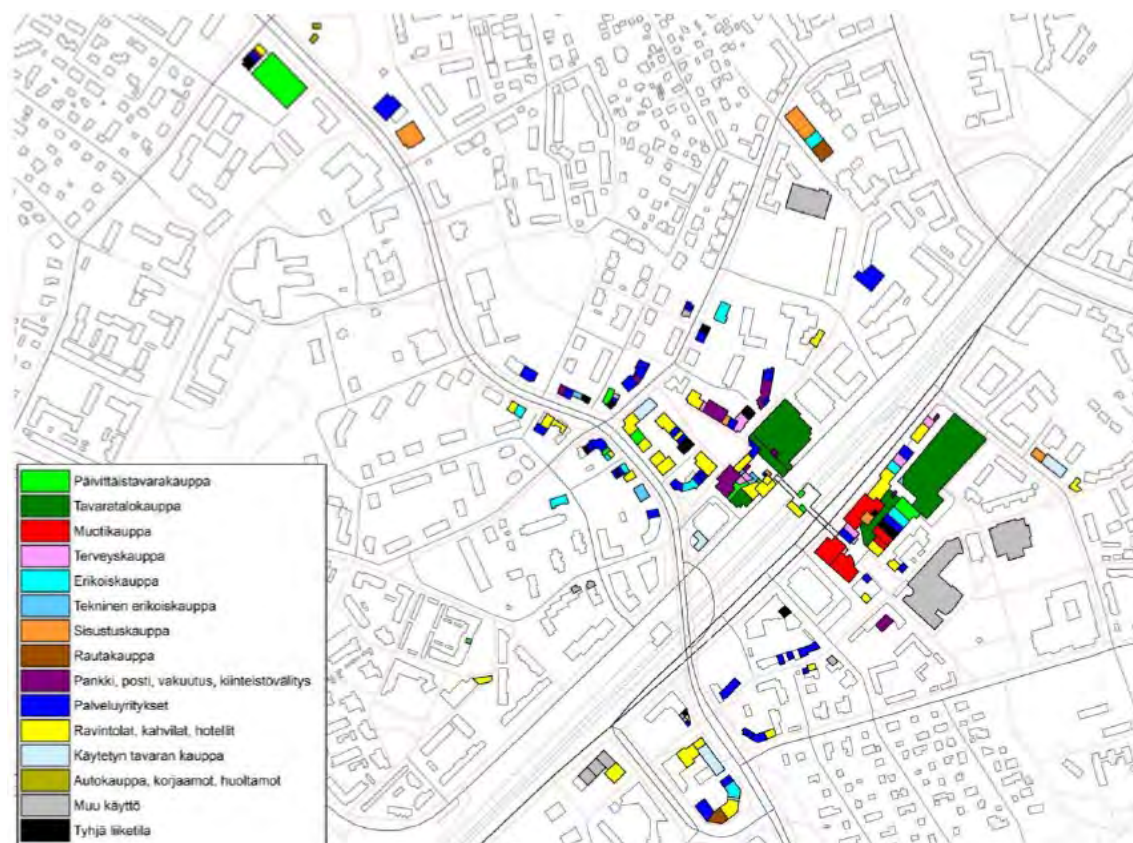
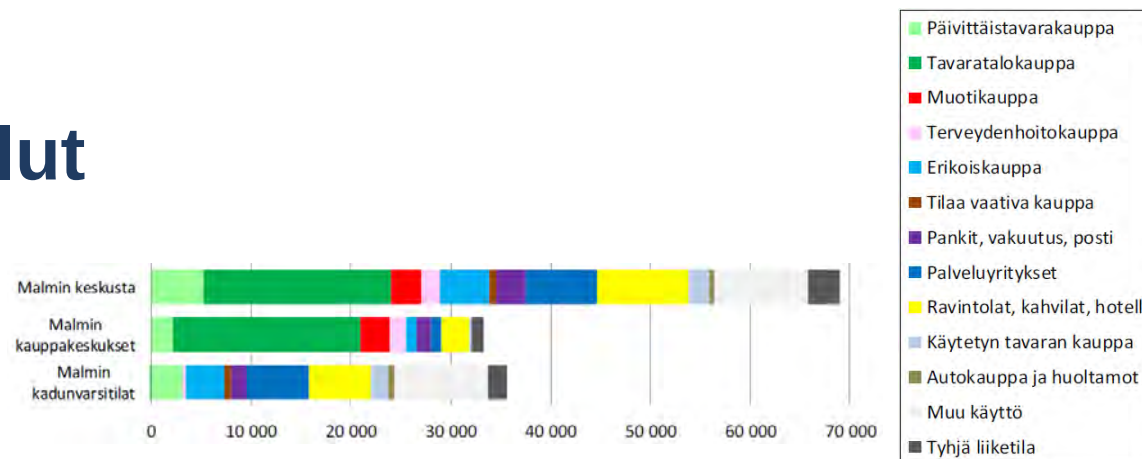
Pääosin ”valmis” kaupunkirakenne ja liiketilat jakautuneet kahteen kauppakeskukseen ja kadunvarsille:

- Kauppakeskus Malmin Nova noin 20 000 m² (ml. K-citymarket, Tokmanni ja muutamia ketjuvaatemyymälöitä)
- Kauppakeskus Malmintori noin 16 000 m² (ml. Prisma ja Lidl)
- Kadun varren liiketiloja lähes 25 000 m² (+harmaalla merkityt Malmin palloiluhalli, Urheiluhallit Oy+FIX sekä Malmitalo yhteensä noin 10 000 m²). Katujen varsille sijoittuu pienyrittäjien erikoiskauppoja ja palveluita sekä ravintolatoimintaa. Alueelle on sijoittunut myös mm. etnisiä päivittäistavarakauppoja, ravintoloita ja muita palveluita.

Malmi on yksi Helsingin kehityskohteista ja alueelle tullaan rakentamaan paljon lisää (Malmin lentokenttä sekä myös keskustan alue). Myös kaupan palveluiden toimintaedellytyksen paranevat ja muuttuvat.

Malmin aluekeskus on rakentunut aseman ympäristöön ja vanhaan Malmin kylän keskusta. Suuri osa Malmin kadunvarsiliiketoista on sijoittunut vanhojen liiketalojen kivijalkaan todennäköisesti melko edullisilla vuokratasoilla. Ravintoloiden, etenkin pubien, suuri määrä tekee alueesta turvattoman

→ **Malmi ei suoraan toimi tavoitteellisena esimerkkinä, mutta osoittaa radan jakaman keskuksen haasteet suurempien kauppa- ja kaupunkikeskusten puristuksessa.**



Kaupan rakenne Malmin aluekeskuksessa 2018

Lähde: WSP Kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 08/2018

LIITE 4: Benchmark-vertailut

Herttoniemen kaupat ovat keskittyneet metron yhteyteen pääväylien läheisyyteen

Lähialueella asuu noin 25 000 ja laajemmalla markkina-alueella noin 50 000 asukasta (sisältäen Laajasalon). Asukastiheys on selvästi tulevaa Kivistöä pienempi, mutta markkina-alueen väkimäärä samaa luokkaa.

Ennen kauppakeskus Hertsin valmistumista Herttoniemessä oli kaupan pinta-alaa noin 35 000 m², josta noin 1/3 päivittäistavarakauppaa ja tavaratalokauppaa (K-supermarket, S-market, Lidl, Tokmanni, Alko ja 4 lähikauppaa/kioskia).

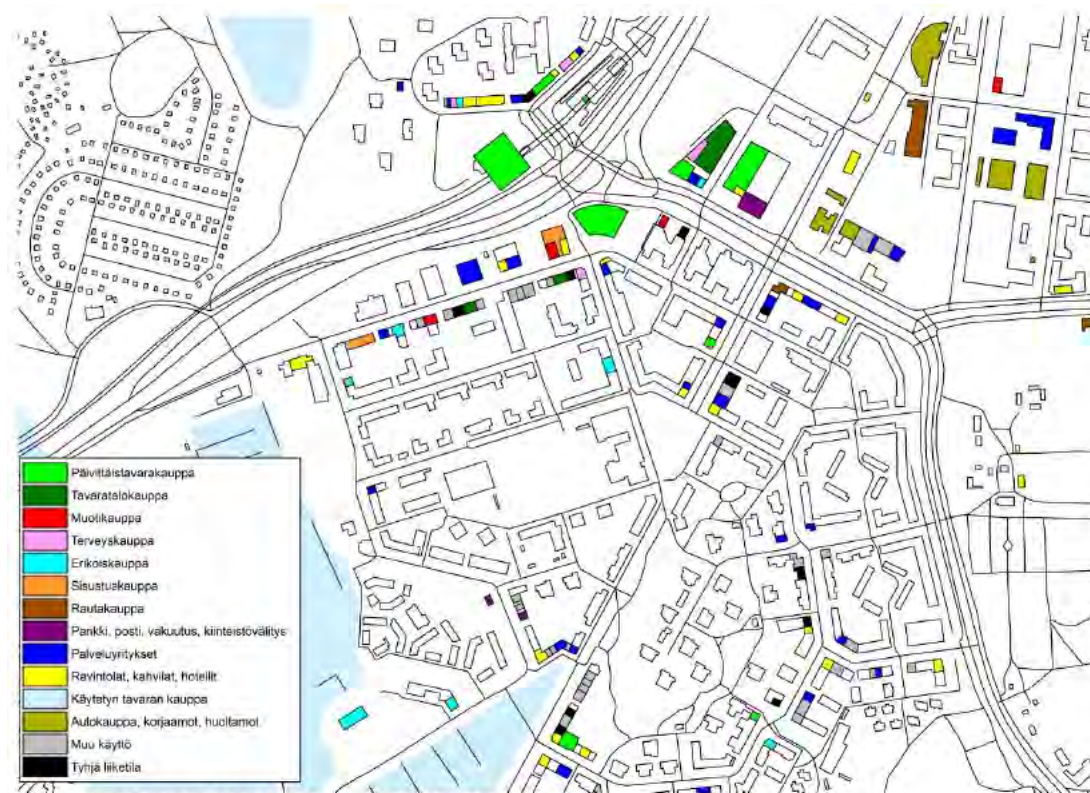
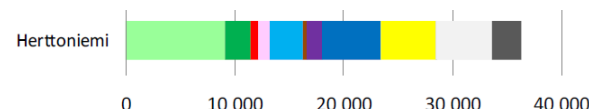
Kauppakeskus Hertsin myötä pinta-ala noussut noin 50 000 neliöön (josta Prisma noin 8 000 m²).

Erikoiskauppaa alueella on vain noin 5 000 m². Hertsin myötä lisäys vain muutamia yksiköitä (vain 1 pieni muotikauppa).

Ravintoloita on suuruusluokaltaan 5 000 k-m². Hertsin myötä kasvua noin 1 500 m².

Herttoniemen aluekeskuksen suurimmat myymälät ja kauppakeskus Hertsi sijoittuvat suurien liikenneväylien ympäristöön. Alueella on myös jonkin verran kadunvarsiliiketilaa. Herttoniemenrannan kivijalkatiloihin on sijoittunut myös useita päiväkoteja.

→ Herttoniemenrannan uudehkolla asuinalueella on melko vähän kadunvarsiliiketiloja. Suurin osa kaupasta on keskittynyt supermarkettien yhteyteen.



Kaupan rakenne Herttoniemen aluekeskuksessa 2019

Lähde: WSP Karttoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 2017

LIITE 4: Benchmark-vertailut

Keravan ydinkeskustan tarjonta on hypermarketvetoista keskittyen tiiviille alueelle

Kerava on kaupunkikeskustoista hyvä vertailuesimerkki, sillä sijainti on lähellä pääkaupunkiseudun vetovoimaisia kaupan keskuksia. Lisäksi suuret päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet aivan keskusta, Lidl hieman ulkopuolelle.

Keravalla on asukkaita 37 000 ja asiointia tapahtuu jonkin verran myös Pohjois-Vantaalta (Korso), Sipoosta (Nikkilä) ja Tuusulasta (Hyrylä).

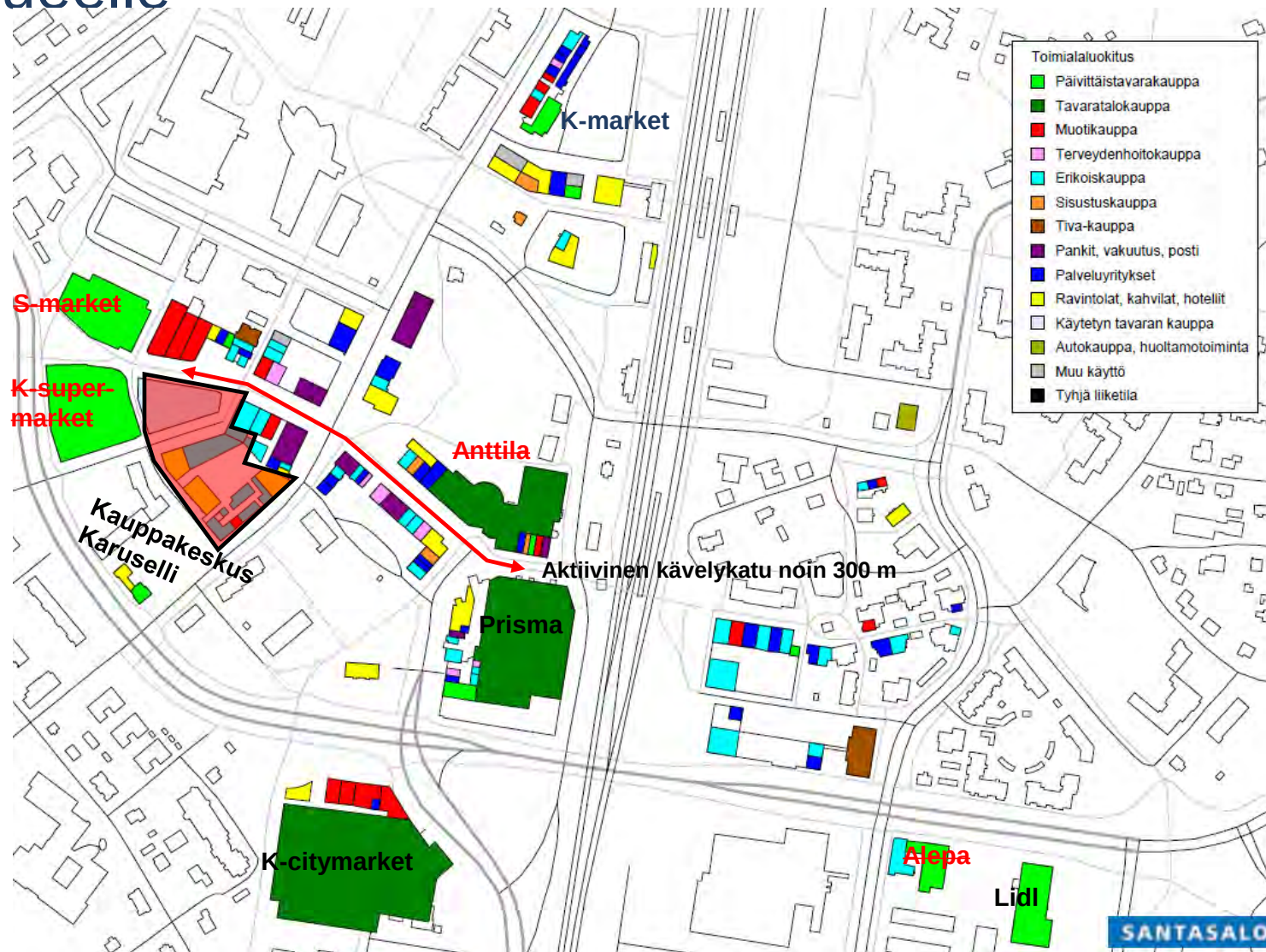
Vuonna 2011 oheisen kartan alueella oli 61.300 k-m² liiketiloja, joista 35 000 k-m² (57 %) oli päivittäistavarakauppaa tai tavaratalokauppaa.

Tämän jälkeen alueelta on poistunut noin 17 000 k-m² kauppaa (ml. 3 päivittäistavarakauppaa ja Anttila)

Viime vuosina alueelle on valmistunut noin 8 000 k-m² liiketiloja ml. Kauppakeskus Karuselli

Nykyisin Keravan keskustassa on noin 55.000 k-m² liiketiloja.

→ Kerava on osoitus siitä, että vaikka päivittäistavarakaupan suuryksiköt keskitetään ydinkeskusta, ei erikoiskaupan tarjonta kuitenkaan välttämättä kasva kovin suureksi.



LIITE 4: Benchmark-vertailut

Jätkäsaaren kivijalkatarjonta on keskitetty pääkaduille

Kantakaupungin jatke, joka kuitenkin asuintihedeltään vastannee Kivistön tulevaa tilannetta. Erityispiirteenä matkustajasataman miljoonat matkustajat, jotka ovat osaperusteena myös hotellien ja Verkkokauppa.comin sijoittumiseen alueelle. Sataman tapahtumakorttelit tulossa terminaalin viereen (Royal Center).

Kivijalkatilaa on syntynyt kohtalaisen paljon erityisesti pääkatujen varrelle, mutta kortteleiden sisäosissa kävelykatujen varrella sekä ranta-alueilla on paljon tyhjää tai vajaakäyttöistä liiketilaa.

→ Ravintoloita, kahviloita, kauneuden- ja terveyden palveluita, toimistotyyppistä tilaa, korttelisauna, 1 vaatekauppa.

Päivittäistavarakauppaa tällä hetkellä Alepa, K-market ja Lidl (parkkihallin yhteydessä) – Ruoholahden K-citymarket 700 m päässä keskuskorttelista

Keskuskorttelit ja palvelukorttelit tulossa vasta lähivuosina, ja nämä lisäävät saaren 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 lähiasukkaille.



Lähde: https://www.uuttahelsinkia.fi/sites/default/files/inline-attachments/2016-11/loyda_jatkasaari_final.pdf

LIITE 4: Benchmark-vertailut

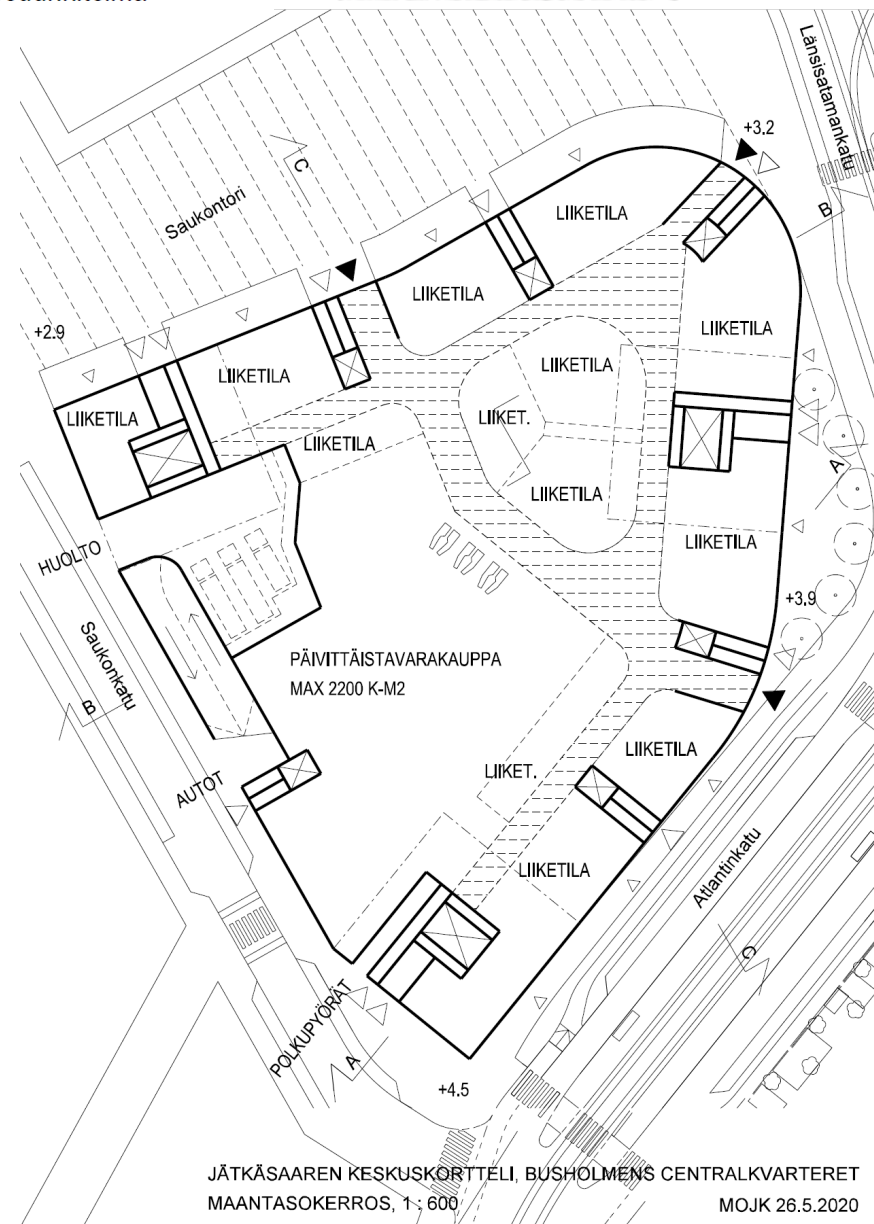
Jätkäsaaren suunnitellut liiketilakeskittymät ovat pieniä

Jätkäsaaren keskus- ja palvelukortteleihin on kaavailta alustavasti noin 10 000 k-m²:n liike- ja palvelutiloja.



Jätkäsaaren keskuskortteli
Viitesuunnitelma

Jätkäsaaren keskuskortteli
20. kaupunginosa Länsisatama
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

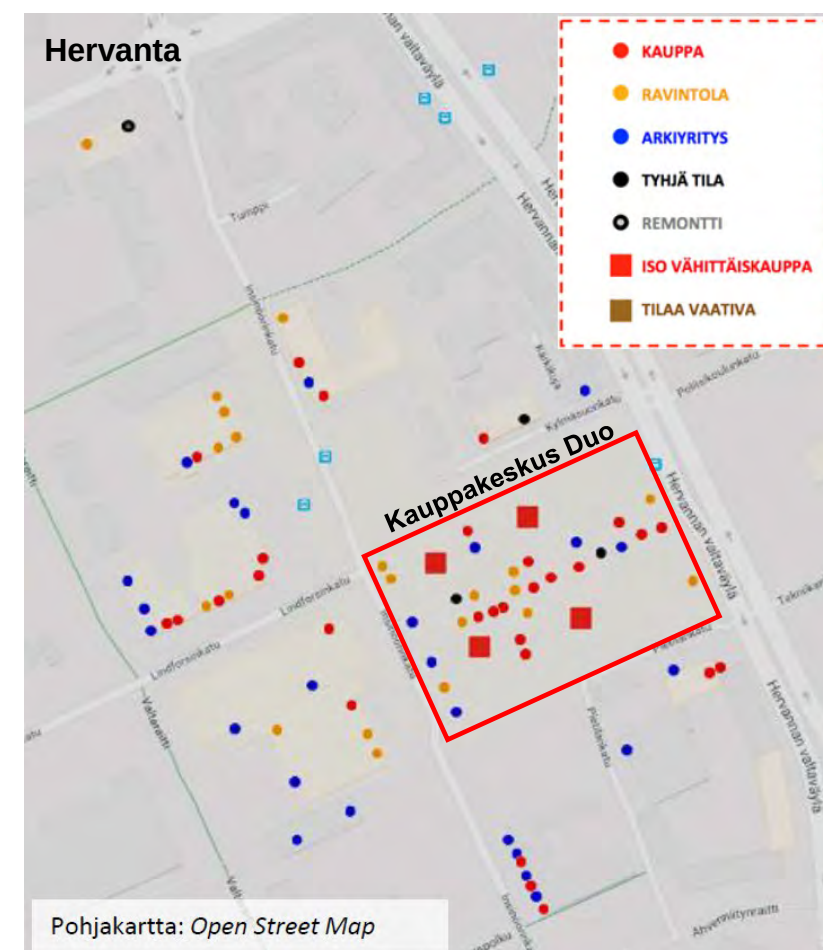
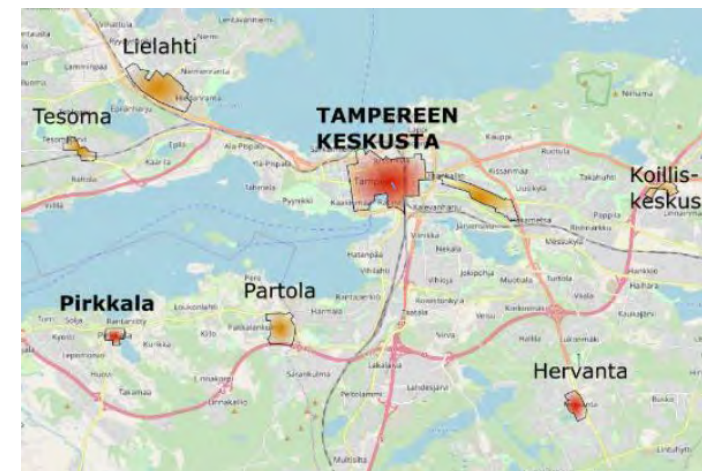


LIITE 4: Benchmark-vertailut Hervanta (ja Hiedanranta), Tampere

70-luvulla alkunsa saaneella Hervannan kaupunginosalla on paljon samoja ominaisuuksia Kivistön kanssa:

- 8 km Tampereen ydinkeskustasta (vrt. Kivistö 8 km Jumbosta)
- 30 000 asukasta ja 10 000 työpaikkaa
- Kartoituksen mukaan vuonna 2018 reilut 80 liiketila, joista 36 kauppakeskus Duossa (tilanne 2020). Pinta-alaa kauppakeskus Duossa 11 700 m², joista suurin osa päivittäistavarakauppaa

Hervannan lähiö on kuitenkin aikansa tuote ja melko väljästi rakennettu, joten palveluiden sijoitus ja mitoitus ei ole kovin hyvin verrannainen Kivistöön.



Toimialat pääluokittain - Tampere - päivytykset eri ajankohdilta	Alalookat	Keskusta	Koilliskeskus	Lielähti	Tesoma	Hervanta	Sammonkatu	Pirkankatu	Yhteensä
Tyhjä	0	173	1	15	5	3	11	2	210
Muoti ja asusteet	1-6	173	3	13	0	3	2	1	195
Kauneuden ja terveyden tuotteet	7-9	45	3	6	2	4	6	0	66
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	10-15	106	3	18	2	3	16	0	148
Vapaa-aika	16-23	78	2	21	3	1	12	0	117
Päivittäistavarat	24-27	78	2	3	3	11	6	1	104
Tavaratalot, Hypermarket	28-29	6	3	4	1	1	1	0	16
Muut liikkeet	30-33	37	1	25	1	2	6	0	72
Kahvilat ja ravintolat	34-38	388	5	17	10	22	20	7	469
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	39-44	267	4	18	5	15	28	18	355
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	45-49	37	1	3	0	2	1	2	46
Kaupalliset palvelut	50-63	139	4	39	3	11	28	2	226
Palvelut ilman liikevaihtoa	64-65	39	1	3	4	3	1	2	53
Hotellit	66	13	0	0	0	0	0	0	13
Toimistot	67-70	58	0	7	1	1	9	5	81
Remontti/kausiluontelinen	98-99	25	0	1	0	1	1	0	28
YHTEENSÄ		1662	33	193	40	83	148	40	2199