

Vastaanottaja
YIT OY

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.12.2023

HAUKILAHDEN OSTOSKESKUKSEN KAUPALLINEN SELVITYS



Päivämäärä **20.12.2023**
Laatijat **Eero Salminen**

SISÄLTÖ

1.	ALKUSANAT	3
2.	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Kaavoitustilanne	4
2.1.1	Maakuntakaava	4
2.1.2	Espoon eteläosien yleiskaava	5
2.1.3	Asemakaavoitus	6
3.	HAUKILAHDEN OSTARI	7
3.1	Haukilahden ostariympäristö ja liiketilat	7
3.2	Muita samankaltaisia lähioostareita ja ostariympäristöjä	7
3.2.1	Viherlaakson ostoskeskus, Espoo	10
3.2.2	Pihlajamäen ostoskeskus, Helsinki	10
3.2.3	Siltamäen ostoskeskus, Helsinki	12
3.2.4	Pohjois-Haagan ostoskeskus, Helsinki	12
4.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	14
4.1	Kaupan palvelujen tarjonta ja Haukilahden ostarin vaikutusalue	14
4.2	Kaupan palvelujen kysyntä	17
4.2.1	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	17
4.2.2	Työpaikat	19
4.2.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	21
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	21
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima	21
5.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	22
6.	HAUKILAHDEN OSTARIN MITOITUS JA KAUPALLINEN SISÄLTÖ	23
6.1	Kehittämisen lähtökohtia	23
6.2	Mitoitus ja kaupallinen sisältö	24
7.	JOHTOPÄÄTÖKSET	25
8.	LÄHTEET	26
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	27

1. ALKUSANAT

YIT Suomi Oy on allekirjoittanut esisopimuksen Haukilahden Ostoskeskuksen ja Haukilahden Kauppa-keskuksen kanssa Ostoskeskuksen ja Kauppakeskuksen alueen kiinteistöjen kehittämistä. Alueelle on haettu asemakaavamuutosta, missä nykyiset rakennukset purettaisiin ja tilalle suunniteltaisiin uusi, asunto- ja liiketilarakentamista sisältävä, rakennushanke. Kaavamuutosprosessi on alussa, mutta kaavan pohjaksi on tehty alustava tontinkäyttöluonnos. Kaupallisen selvityksen tehtävänä on tarkastella, että tuleva liiketilamäärä perustuu alueen ostovoimaan ja liiketilatarpeeseen.

Kohde:

- Kiinteistötunnukset: 49-14-82-1, 49-14-81-4, 49-14-81-5, 49-14-81-6
- Kiinteistöjen omistajat: Haukilahden Ostoskeskus Oy ja Haukilahden Kauppakeskus Oy
- Kiinteistöjen pinta-ala yhteensä 8 550 m²

Hankkeen alustavan luonnoksen mukaisesti asuinkerrosala olisi 11 020 kem² ja liiketilojen määrä noin 1862 m². Alueelle sijoitettaisiin 23 liiketiloille osoitettua autopaikkaa maantasossa.



Kuva 1 Alueen alustava suunnitelma (Lähde: YIT / Arkkitehdit NRT)

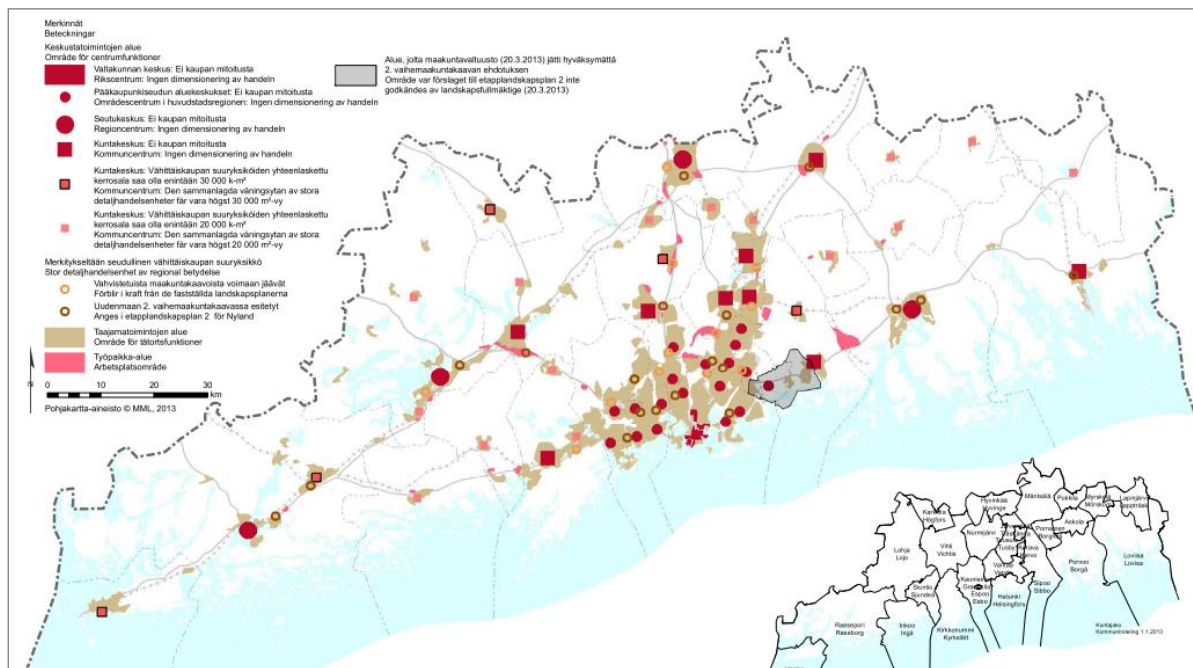
Tässä selvityksessä arvioidaan Haukilahden ostarin kaupallinen kehittämispotentiaali ja -mahdollisuudet. Tarkastelualueena on hankkeen arvioitu vaikutusalue huomioiden rajaavina kaupan alueina mm. Tapiola ja Niittykumpu ja Matinkylä (Iso Omena).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

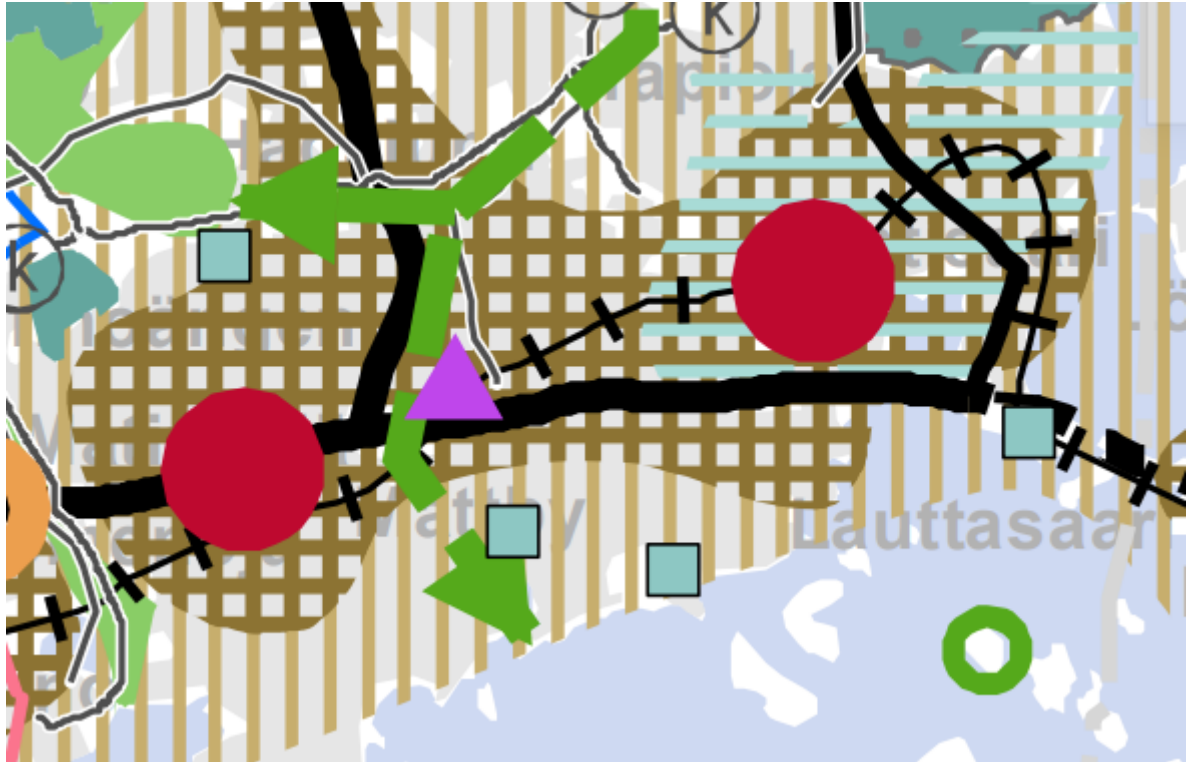
2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (2014) sekä Uusimaa-kaava 2050. Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä **Uusimaa 2050 -kaavan** selostuksessa kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu muodostuu keskustatoimintojen alueiden, kaupan alueiden, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, uusien raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, palvelukeskittymien sekä lentoaseman liikennealuetta koskevien merkintöjen ja määräysten kokonaisuudesta.



Kuva 2 Kaupan ohjaukseen liittyvät maakuntakaavamerkinnot (Uudenmaan liitto 2014a).

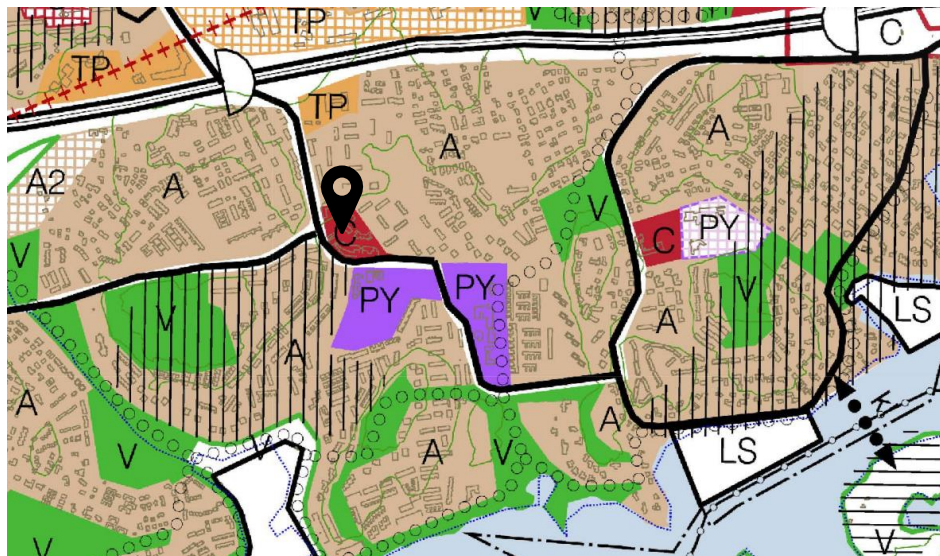
Oheisessa maakuntakaavojen yhdistelmässä Haukilahti on osoitettu Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeenä sekä taajamatoimintojen alueena. Kaupallisesti merkittäviä kohde- ja aluemarkintöjä maakuntakaavassa ovat Tapiolan ja Matinkylän keskustatoimintojen kohdemerkinnät sekä Suomenojan kaupan merkintä.



Kuva 3 Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto)

2.1.2 Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (hyväksytty 7.4.2008) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jossa alueelle sallitaan mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen ja liike-tilojen sijoittuminen. Kaupan osalta ei mahdollisteta vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista.



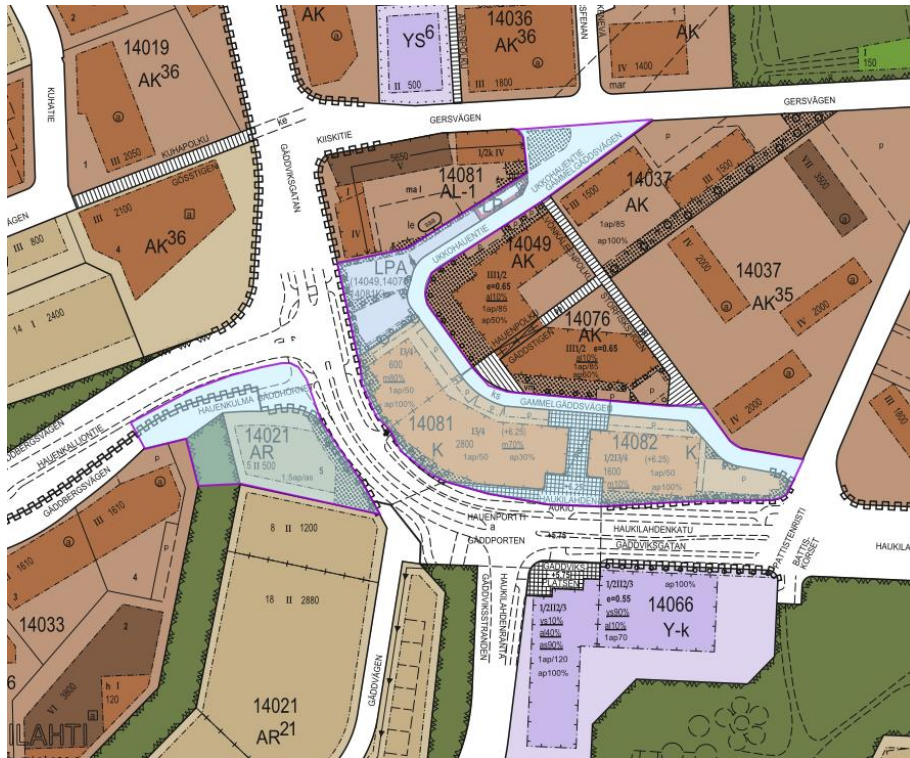
Keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue

Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kuva 4 Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta

2.1.3 Asemakaavoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 1988) alue on osoitettu kaavamerkinnällä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).



Kuva 5 Voimassa oleva asemakaava (Lähde: Espoon kaupunki)

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa uusi liike- ja asuinkortteli nykyisen ostos ja kauppakeskuksen paikalle. Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 6 Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet (Lähde: Espoon kaupunki)

3. HAUKILAHDEN OSTARI

3.1 Haukilahden ostariympäristö ja liiketilat

Haukilahden ostoskeskuksen ensimmäinen osa on rakennettu vuonna 1962 ja sen suunnitteli arkkitehti Jaakko Laapotti. Ostarin viereen rakennettiin kauppakeskus Länsiviitta vuonna 1990. Ostoskeskuksen läpi kulkee katettu ulkokäytävä, jolle kaikki liiketilat aukeavat. Ostoskeskuksessa on historian aikana toiminut mm. pankkikonttori, Haukilahden Valinta, tekstiililiike, kirja- ja paperikauppa sekä parturi-kampaamo ja useampia ravintolatoimijoita¹.

Ostarin pääkäyttäjiä ovat:

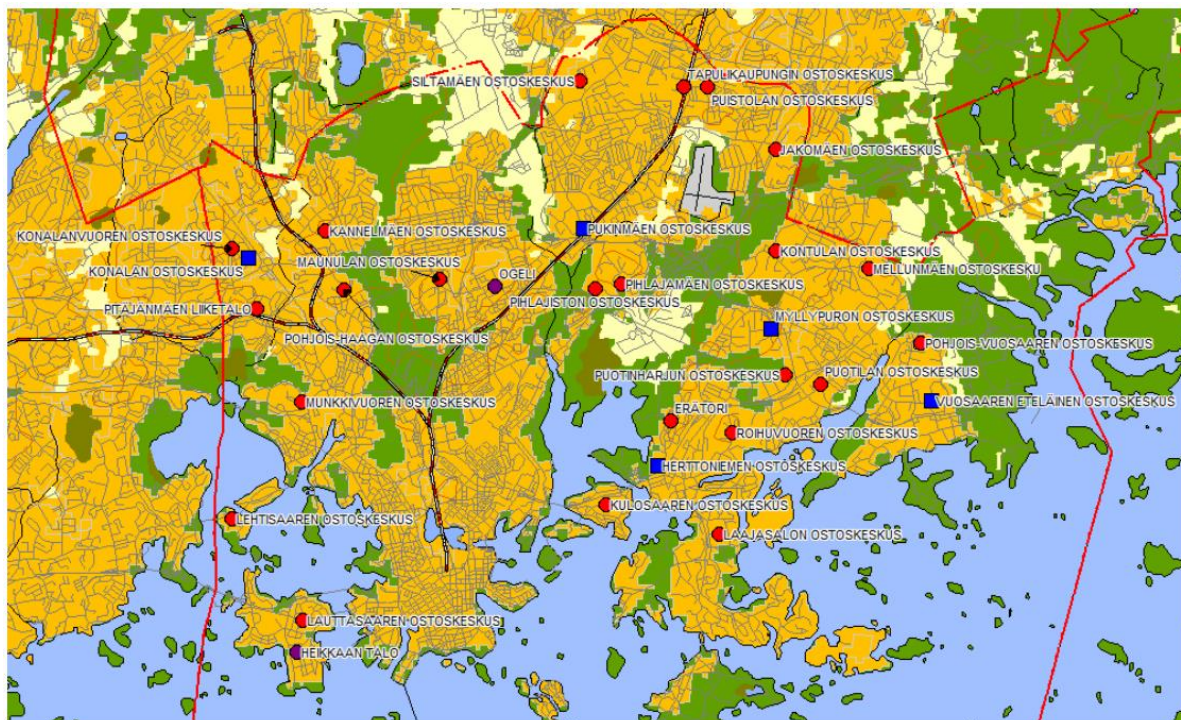
- Myymälät:
 - o S-market
 - o Apteekki
 - o Kukkakauppa
- Ravintolat
 - o E.T. Charlie
 - o TokkaPizza
 - o Kotipizza
 - o Rioni
- Palvelut
 - o Ompelimo Style
 - o Toporiina
 - o PRO Parturikampaamo
- Muut (toimitilat, liikuntatilat)
 - o Ykköstoimisto/Printcom (toimisto, 2. krs)
 - o PPS-shop/Fitwell group (toimisto ja varasto, 1. krs)
 - o Etelä-Espoon Huolto Oy (toimisto, 1. krs)
 - o Haukilahden hoivapalvelut (toimisto, 1. krs)
 - o Pilke Päiväkotikoti (1. krs)
 - o Livia kuntokeskus (1. krs)
 - o Pilates Espoo (2. krs)
 - o Femdata (toimisto, 2. krs)
 - o Suomen Asbestipro Oy (toimisto)
 - o Arino Oy (toimisto, 2. krs)
 - o Pacfil Oy (toimisto, 2. krs)
 - o West Camrit (toimisto, 2. krs)
 - o Oy Delice Plus Ab (leipomoalan yritys, 2. krs)
 - o Ohana Community oy (toimisto, 2. krs)

3.2 Muita samankaltaisia lähiöostareita ja ostariympäristöjä

Ostoskeskukset rakennustyyppinä ovat tärkeä osa 1950-1960-lukujen kaupunkirakenteen ihanetta. Saman aikakauden lähiöostareita on pääkaupunkiseudun alueella useita. Jokaisen toiminnot ja palvelut kuitenkin eroavat toisistaan ostoskeskuksista tehtyjen kaupallis-julkisten palveluprofiilien perusteella. Profiileissa on tutkittu jokaisesta ostoskeskuksesta, onko niissä kaupallisia, julkisia, yhteisöllisiä ja yksityisiä palveluja (Laitinen, 2013).

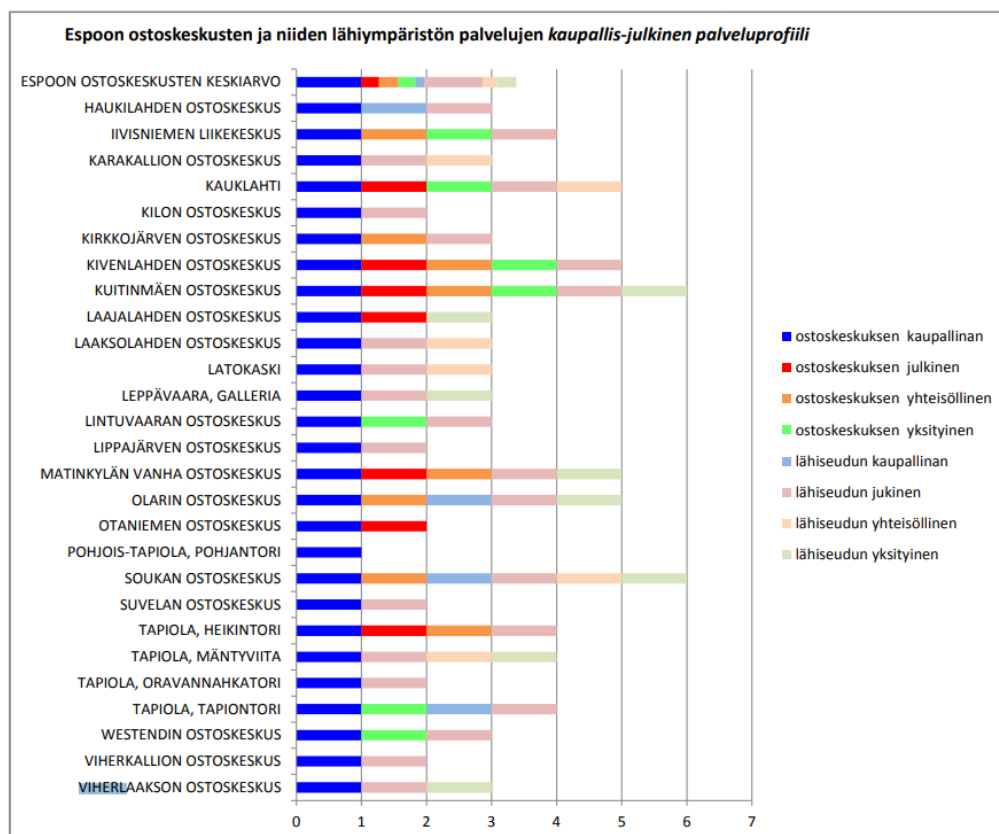
¹ Laitinen & Huuhka (2011) Espoon ostoskeskukset:

<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/6004/isbn9789526048208.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

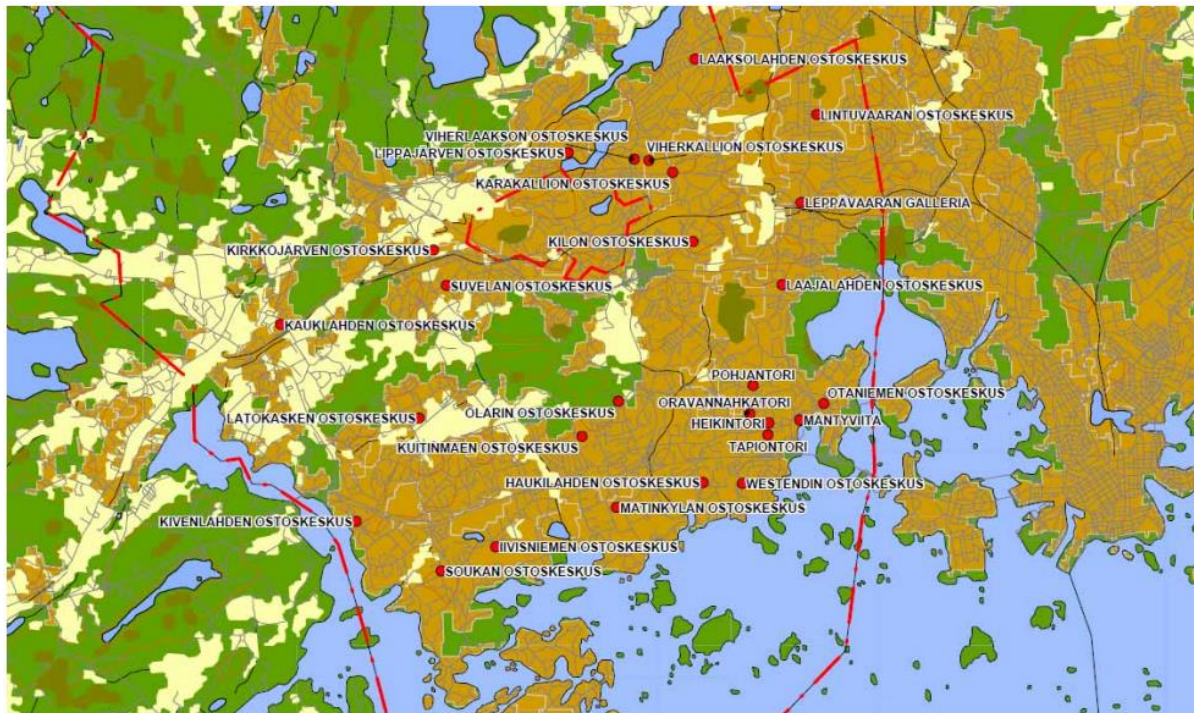


Helsingin ostoskeskukset vuonna 2011. Punaiset ympyrät ovat vanhoja, violetit galleria-tyylisiä ja siniset neliöt purettuja ostoskeskuksia.

Kuva 7 Helsingin ostoskeskukset vuonna 2011 (Lähde: Laitinen, Karitta: Helsingin ostoskeskukset - Uutta, modernia ja kadonnutta - http://lib.tkk.fi/TIEDE_TEKNOLOGIA/2012/isbn9789526047607.pdf)

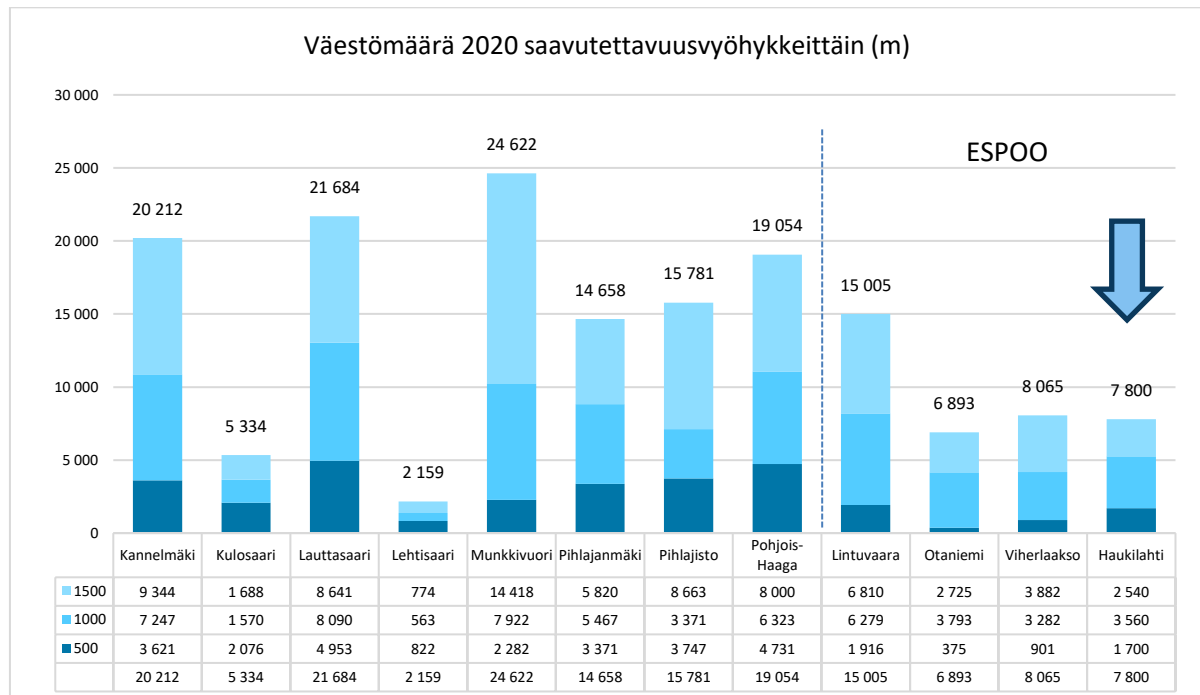


Kuva 8. Espoon ostoskeskusten ja niiden lähiympäristön kaupallis-julkiset palveluprofiilit. Lähi-seutu kuvaa lähiympäristöä 250 metrin säteellä. Mitä suurempi luku on, sen monipuoli-sempi on ostoskeskuksen kaupallis-julkinen tarjonta (Laitinen, 2013).



Kuva 7 Espoon ostokeskukset 2011

Oheisessa kaaviossa on havainnollistettu ostareiden ympärillä sijaitsevaa väestömäärää vuoden 2018 lopulla Tilastokeskuksen Ruututietokannan perusteella. Kaaviosta voidaan havaita, että kilometrin etäisyydellä Haukilahden ostarista sijaitsee noin 5 000 asukasta. Vertailtaessa muihin ostarisiin Haukilahti sijoittuu Espoon Otaniemen ja Viherlaakson kanssa samalle tasolle; Lintuvaarassa puolestaan on selkeästi enemmän asukkaita lähiväestöalueella.



Kuva 9. Väestömäärä tiettyjen ostareiden lähistöllä (31.12.2020)

3.2.1 Viherlaakson ostoskeskus, Espoo

Viherlaakson ostoskeskus sijaitsee Turuntien varrella, Keran ja Kauniaisten pohjoispuolella. Ostari on valmistunut pääosin vuonna 1964 ja sitä on laajennettu lisäosalla 1986. Keskukseen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakka. Ostoskeskuksen kellarikerroksessa on ollut aluksi varastoja ja autotalli, ensimmäisessä kerroksessa on ollut myymälöitä, kapallisia palveluita ja pankki.

Nykyisin Viherlaakson ostarin ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen palvelutarjontaan kuuluvat Alepa, Espoon Väri Ky, kirpputori, pizzerioita, ravintoloita, baareja ja kahvila ja kuntosali. Lähellä sijaitsevat myös terveysasema sekä Viherlaakson kirjasto.



Kuva 8 Viherlaakson ostarin lähistön palvelutarjontaa kartalla (Lähde: OpenStreetMap)

3.2.2 Pihlajamäen ostoskeskus, Helsinki

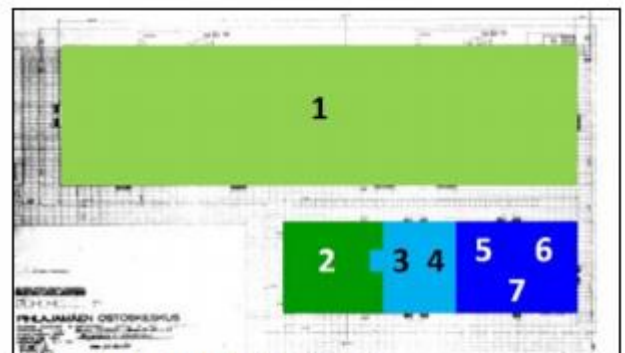
Vuonna 1963 valmistunut Pihlajamäen vanha ostoskeskus (Pihlajamäen Ostoskeskus Oy) suunniteltiin ns. soluasemakaavaan. Ostoskeskuksen arkkitehtinä toimivat Kaija ja Heikki Sirén ja rakennus on nykyisin suojeltu. Pihlajamäen kaupalliset palvelut ovat nykyisin 4800 k-m²:n kokoisessa ostoskeskuksessa, johon sisältyy myös vuonna 1970 valmistunut laajennusosa (Pihlajamäen Liiketalo Oy). Liiketiloja on vanhassa osassa 1217 m² ja uudessa 2576 m². Sen vieressä ovat posti, kirkko, seurakuntatilat, terveys- ja sosiaaliasema sekä nuorisotalo. Muut puuttuvat palvelut ovat Malmilla ja Viikissä.



Kuva 10. Pihlajamäen ostoskeskus (Kuva: Teija Lopenen, Koillis-Helsingin Lähtitieto).

Pihlajamäen Ostoskeskus Oy		
Yritys	Toimitilan omistaja	m2
S-market	HOK Elanto	681
Ravintola Tilhenpesä	HOK Elanto	132
Kampaamo Aarnika	Toivonen Pirkko	25
Kampaamo + kaun.hoitola Kaija	Anja Kallio	91
Parturi-Kampaamo	Leivo Raila	13
Parturi-Kampaamo Justu	Toivonen Pirkko	40
R-kioski	Rautakirja Oy	71
Pihlajamäen Kukka	Virtanen Mirva ja Timo	36
Pihlajamäen Apteekki	Holopainen Maija	113

Pihlajamäen liikeytalo Oy		
Yritys	Toimitilan omistaja	m2
tyhjä ex. Cassa	Citycon Oy	887
Fysikaalinen hoitolaitos	Helsingin kaupunki	617
Eddie Bar 71 Pihlis Oy	Rexland Oy	221
Ravintola U2	Kallio Anja	132
Ravintola Ralli	Kallio Anja	73
Parturi-Kampaamo	Emsanta Oy	164
Parturi-Kampaamo	Sundgren Aarno	25
Pihlis Pizzeria	Tajaddin Omar	137
(Tmi Arran Pihlis Oy)		
Nordea Pankki	Citycon Oy	193
Tekstiilipaino	Tekstiilipaino Paltamylly Ay	169
varasto	Citycon Oy	764



Pihlajamäen ostoskeskuksen liikeytilat ovat:

1. S-market
2. Apteekki
3. Kukkakauppa
4. R-kioski
5. Kampaamo Aarnika
6. Kampaamo ja kauneushoitola Anja Kallio
7. Parturi-kampaamo Justu.



Pihlajamäen Liiketalo liikeytilat ovat:

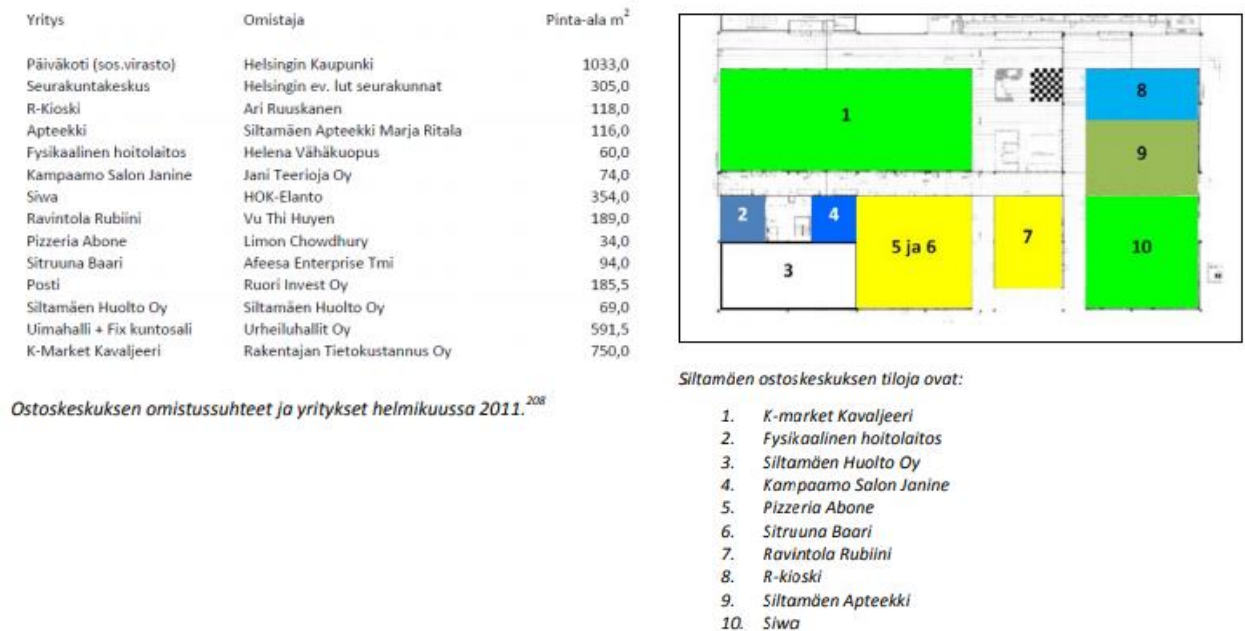
1. Tyhjillään
2. Helsingin kaupungin fysikaalinen hoitolaitos
3. Ravintola U2
4. Nordea Pankki
5. Pihlis Pizzeria
6. Ravintola Ralli

Kuva 11. Pihlajamäen ostoskeskuksen (yllä vanha ja alla laajennustila) toimijat. Ravintola Tilhenpesän tilat ovat S-marketin käytössä (Laitinen, 2012).

Uuden kaavoituksen myötä vanha suojeltu osa ostoskeskuksesta säilytetään ja korjataan, mutta uusi Pihlajamäentien puoleinen osa puretaan. Tilalle tulee uutta asuinrakentamista sekä uutta liikeytaloa, jossa on useita liikeytaloja, iso päivittäistavarakauppa ja ravintola. Lisäksi Pihlajamäkeen on suunnitteilla täydennysrakentamista, joka tuo lisää asukkaita lähistölle. Liikennratkaisuja ja pysäköintiä myös parannetaan (Laitinen, 2012; Koillis-Helsingin Lähtitieto, 2021).

3.2.3 Siltamäen ostoskeskus, Helsinki

Vuonna 1971 valmistunut Siltamäen ostoskeskuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Pentti Ahola ja kumppanit. Alun perin siihen kuului neljä osaa, mutta myöhemmin vuosina osia yhdisteltiin (esim. kahdesta osasta uimahalli). Ostoskeskuksessa sekoittuu julkiset palvelut (kuten uimahalli, kaupungin päiväkoti ja seurakuntakeskus, jossa toimineet myös Martat) kuin myös yksityiset palvelut.



*Ostoskeskuksen omistussuhteet ja yritykset helmikuussa 2011.*²⁰⁸

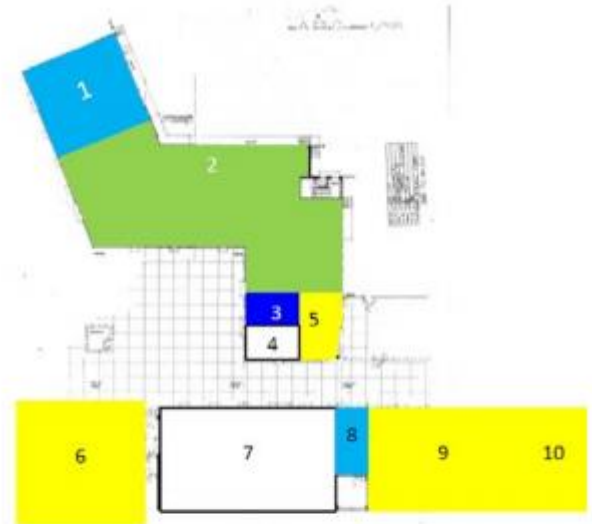
Kuva 14. Siltamäen ostoskeskuksen toimijat ja tilajaot 2011 (Laitinen, 2012).

Ostoskeskuksen liiketilat ovat monen osakkaan omistuksessa eikä kaupungilla ole osake-enemmistöä, mikä tekee Siltamäen ostoskeskuksen tilanteen epäselväksi. Alueelle on suunniteltu täydennysrakentamista, mutta tarkempia suunnitelmia on vaikea löytää. Ostarin alue on kuitenkin aktiivinen ja esimerkiksi Paikallismaisemia-festivaali syyskuussa 2020 tutustutti paikallisia kaupunkimaishan ostarin yhteydessä tanssin ja teatterin keinoin. Festivaalin järjestivät Zodiak - Uuden tanssin keskus, Helsingin Kaupunginteatteri, Teatteri Tuike sekä Pohjois-Helsingin bändikoulu (Zodiak, 2020).

3.2.4 Pohjois-Haagan ostoskeskus, Helsinki

Vuonna 1959 valmistunut ja arkkitehti Airi Seikkula-Viertokankaan suunnittelema Pohjois-Haagan ostoskeskus on tyypiltään suorakaidemallinen. Alkuperäisiin suunnitelmiin kuului myös asuinrakennukset itä- ja pohjoispuolelle sekä elokuvateatteri. Ostoskeskuksessa on liike- ja varastotiloja 2 500 m². Toimitilojen jakaumassa on merkittävä osuus myös julkisia palveluja, mm. Helsingin työväenopisto.

Haaga III Liikekeskus Oy		
Yritykset	Toimitilan omistaja	H-m2
Alepa	Helsingin Osuuskauppa Elanto	460
		252
		314
Helsingin Työväenopisto	Helsingin kaupunki	423
Helsingin Työväenopisto	ARIF I Ky	320
Keskipiste Pub	Fatehgarh Oy	200
R-Kioski	Rautakirja Oy	175
Sailor's Pub	Sunita Khurmi	100
Vuokrattu yksityishölle	ARIF I Ky	90
	West Wing Corporation	50
Ravintola Haagan Helmi	Aghaleyan Lori Mari	66
Kampaamo Tähtäpää	Tarja Illukka	27
Suutari Tehokenkä		10,5
Ravintola Sole	Gorgiri Ramezan	30
	Rea Virta	
	Sobrana Oy	



Haagan ostoskeskuksen liiketiloja ovat:

1. R-kioski 2. Alepa 3. Kampaamo Tähtäpää
4. Tyhjä tai tuntematon 5. Ravintola Sole 6. Ravintola Tupla Ässä
7. Tyhjä tai tuntematon 8. Suutari tehokenkä
9. Ravintola Sailor's Pub 10. Ravintola China Kitchen.

Kuva 15. Pohjois-Haagan ostoskeskuksen tilajaot ja toimijat vuonna 2011 (Laitinen, 2012).

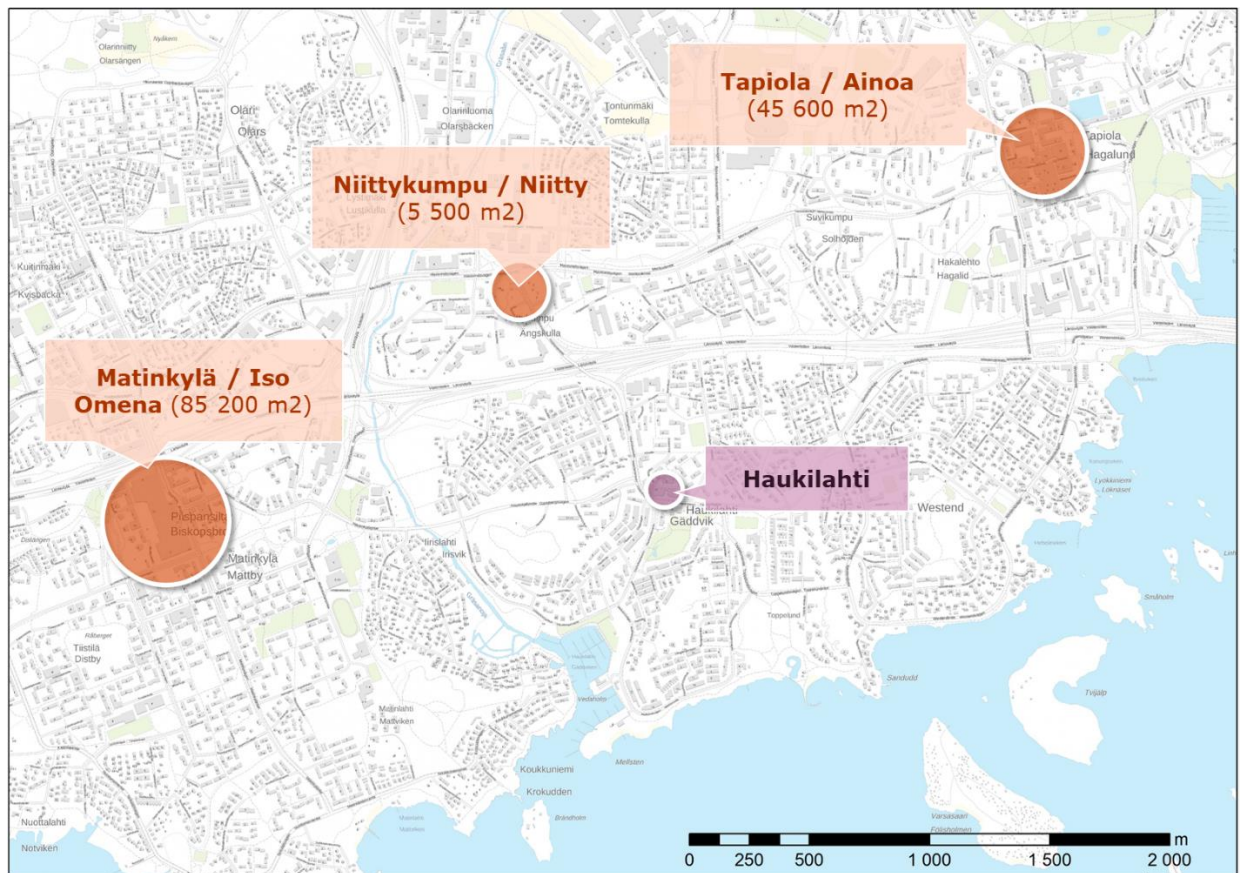
Nykyinen ostari on asukkaiden näkökulmasta toiminallisuudeltaan ja viihtyvyydeltään heikko pubeista johtuvien meluhaittojenkin takia. Liiketilat ovat vanhanaikaiset ja rakennus huonokuntoinen. Ostoskeskus on kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan luokiteltu korkeimpaan ykkösluokkaan ja Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa ei siksi ole kannatettu uudisrakentamista. Ostariyhtiö on tehnyt kunnostussuunnitelman, jotta toiminnot kuitenkin säilyisivät. Lisäksi on selvitelty arkkitehtitoimiston kanssa vaihtoehtoa, jossa osa ostarista voitaisiin purkaa ja uudisrakentaa vanhaa ostaria, jolloin liiketilat vähenesivät, mutta yhteyteen tulisi asuntoja. Asukasaktiivien kanssa keskusteluissa ostarille on toivottu kirjastoa työväenopiston lisäksi. Julkiset palvelut yhdessä takaisivat elinvoimaa ja kannattelisivat kauppaa ja palveluja (Mäenpää, 2015).

4. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

4.1 Kaupan palvelujen tarjonta ja Haukilahden ostarin vaikutusalue

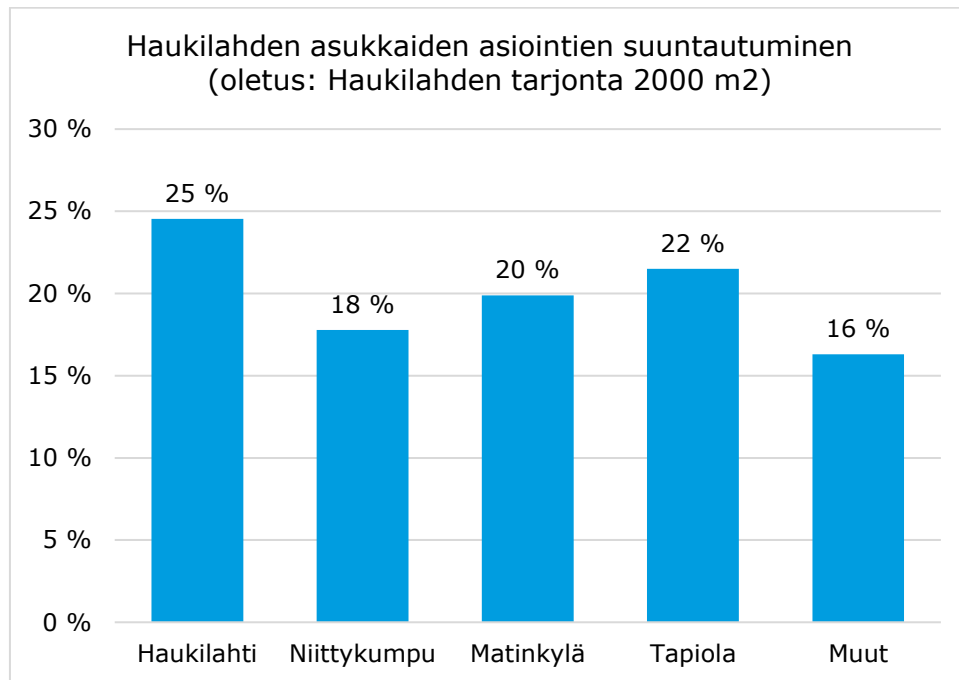
Kaupallisten palveluiden osalta Haukilahti jää Etelä-Espoon merkittävimpien keskittymien ”puristukseen”; Erityisesti Matinkylän (Iso Omena), Tapiolan (Ainoa, Heikintori) sekä Niittykummun alueiden kaupalliset palvelut vetävät puoleensa merkittävässä määrin myös haukilahtelaisten ostovoimaa. Seuraavassa on havainnollistettu muutamia etäisyyksiä ja matka-aikoja lähellä sijaitseviin kaupallisiin keskuksiin:

- Matinkylä 3 km (joukkoliikenteellä 13-20 min)
- Tapiola: 3 km (joukkoliikenteellä 20 min)
- Niittykumpu: 1 km (joukkoliikenteellä 7 min)



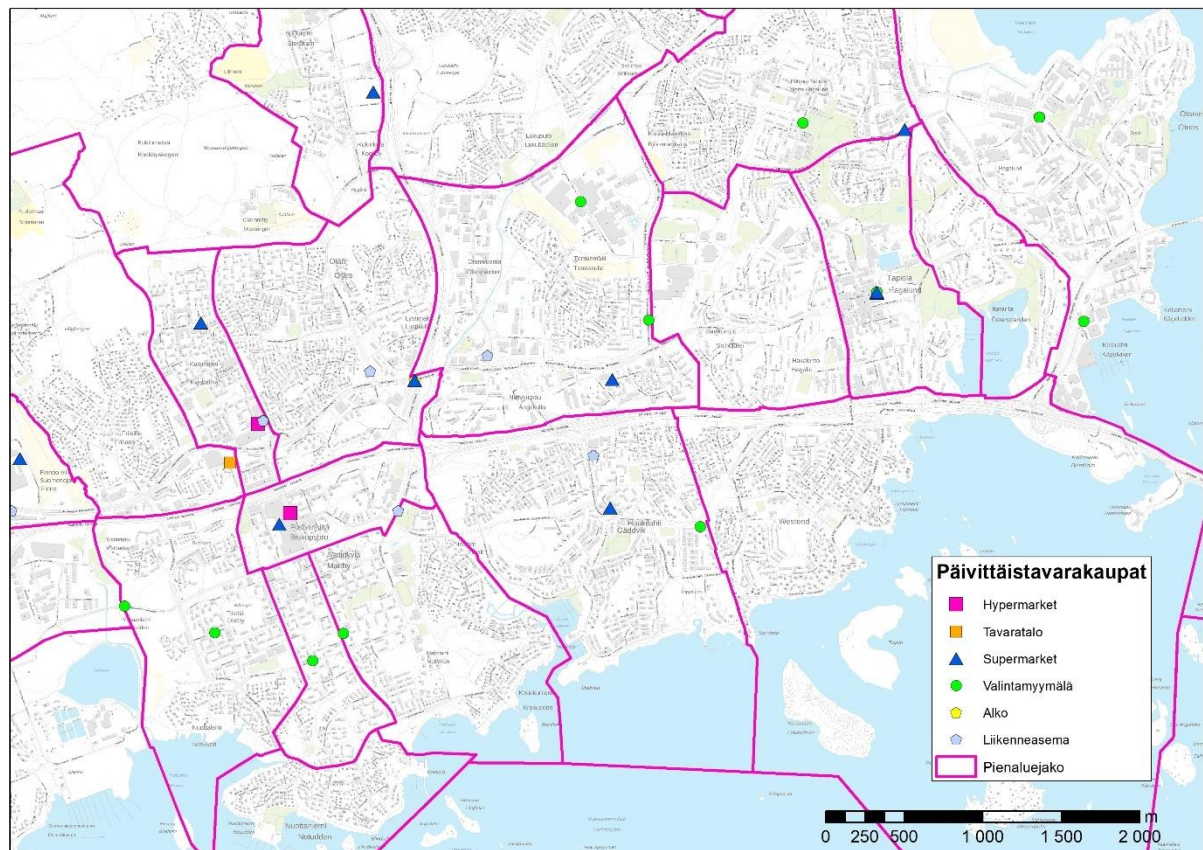
Kuva 16 Kaupan palveluverkko Haukilahden lähistöllä.

Asiointien suuntautumista voidaan arvioida nk. Huffin vetovoimamallin perusteella. Mallin lähtökohdaksi on asiointien suuntautuminen keskuksiin, jotka ovat a) lähellä ja b) tarjonnaltaan monipuolisia. Haukilahden pienalueen asukkaiden (250 m ruuduissa) asiointien suuntautuminen on laskettu tieverkkoa pitkin etäisyytenä kaupallisiin keskuksiin, ja houkuttelevuustekijänä on käytetty keskuksen kaupallista pinta-alaa. Seuraavassa kaaviossa on esitetty, miten asiointit suuntautuvat, kun Haukilahden keskuksen työlukuna on käytetty 2000 k-m² kaupallista pinta-alaa. Haukilahteen kohdistuisi alueen asukkaiden ostovoimasta neljäsosa, Tapiolaan ja Matinkylään suuntautuisi noin 20 % kumpaankin, Niittykumpuun 18 % ja loput 16 % muualle (ml. Helsingin keskusta, Leppävaara yms.).

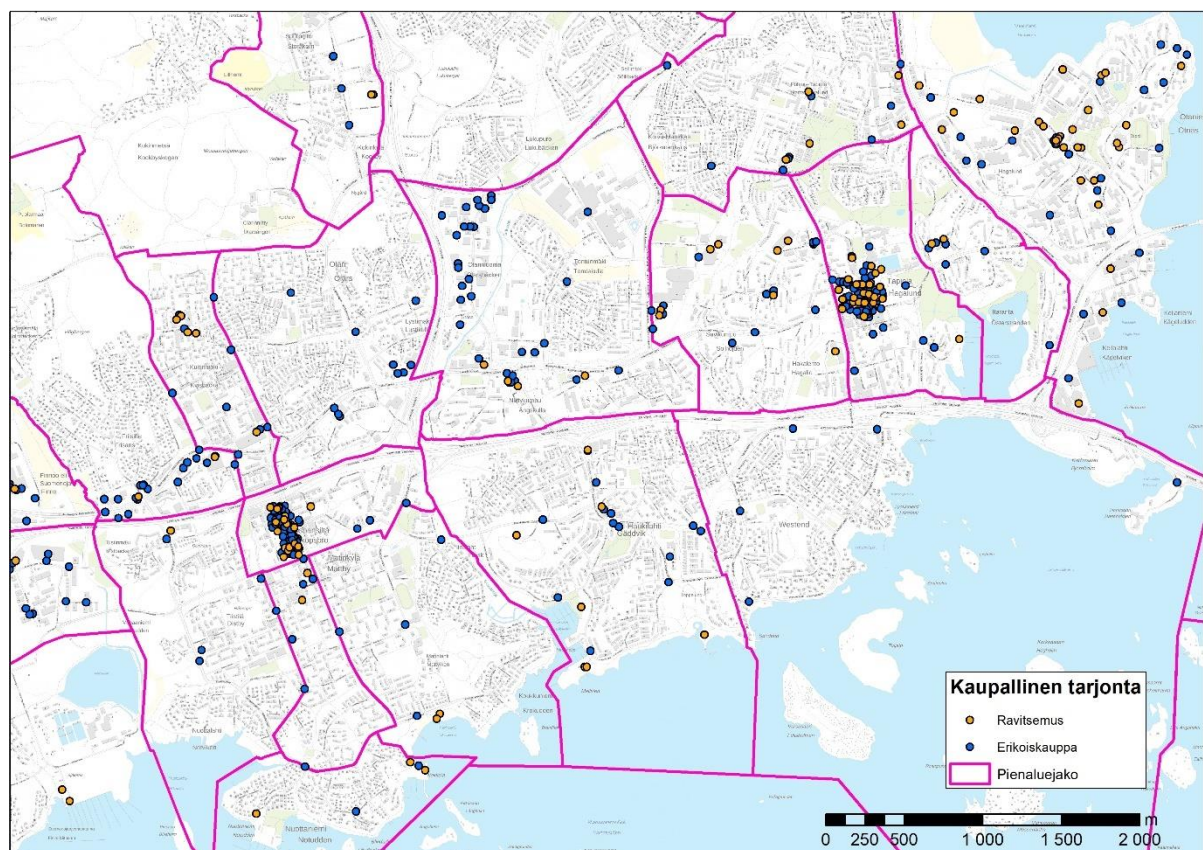


Kuva 9 Haukilahden asukkaiden mallinnettu asiointien suuntautuminen

Perustuen erittäin monipuoliseen ja vahvaan kaupan palvelutarjontaan Haukilahden välittömässä läheisyydessä, on sen kaupallinen rooli varsin lähipalvelupainotteinen. Haukilahden alueella asuvien kaupan kysyntä kohdistuu pääasiassa alueen ulkopuolelle kaikilla kaupan ja palveluiden toimialoilla. **Haukilahden kaupallinen ydinvaikutusalue** rajoittuu tästä johtuen Haukilahden tilastoalueelle (n. 5 800 asukasta). Seuraavilla kartoilla on havainnollistettu kaupan ja palveluiden palveluverkkoa lähialueella. Päivittäistavarakaupassa lähimmät laajemman palvelutason keskittymät ovat Niittykummussa, Tapiolassa ja Matinkylässä. Erikoiskaupan ja palveluiden osalta Haukilahdessa sijaitsee joitakin yksittäisiä palveluita, mutta myös näiden suhteen suurimmat palvelukeskittymät ovat em. keskuksissa. Haukilahdessa sijaitsee kaupan toimintojen lisäksi muutamia ravitsemuspalveluita, kuntosaleja sekä arjen palveluita.



Kuva 17 Päivittäistavarakaupan myymälät Haukilahdessa ja lähialueella 2021

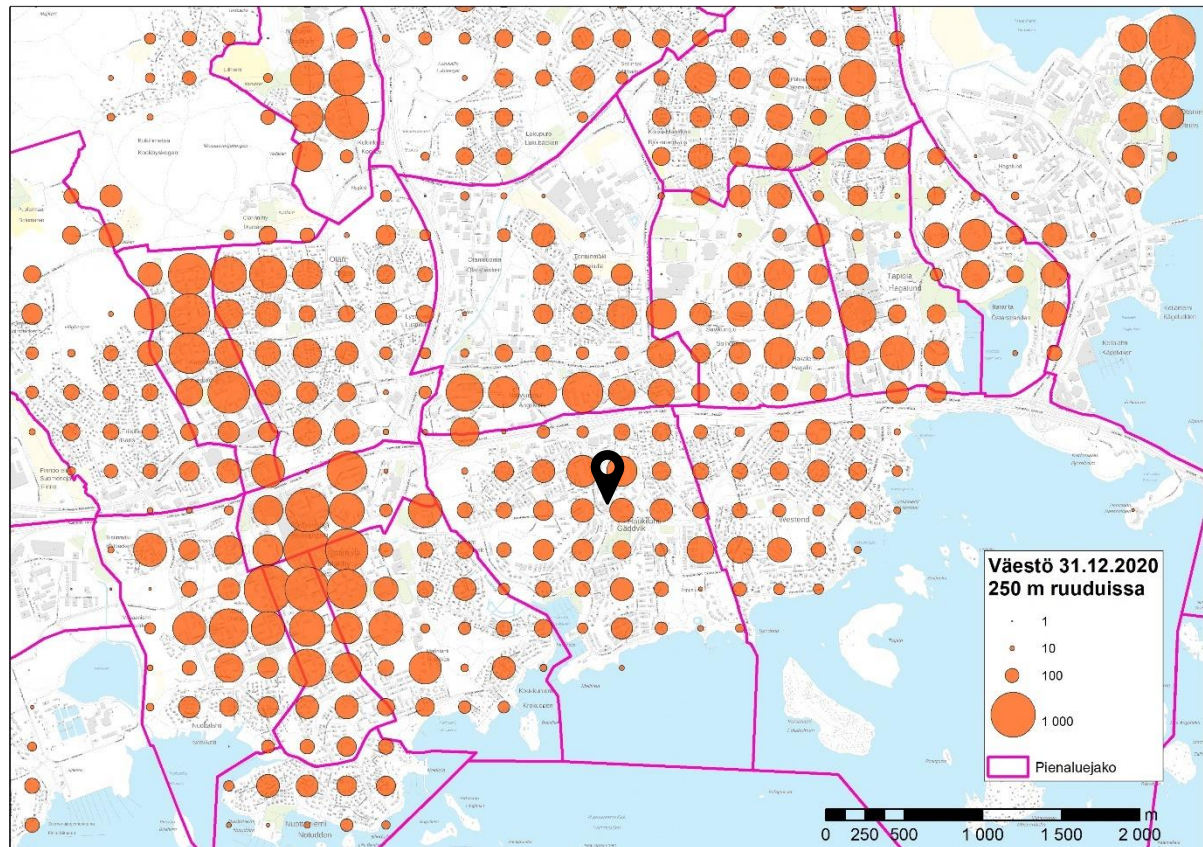


Kuva 18 Ravitsemustoiminnan ja erikoistavarakaupan palveluita Haukilahdessa ja lähialueilla

4.2 Kaupan palvelujen kysyntä

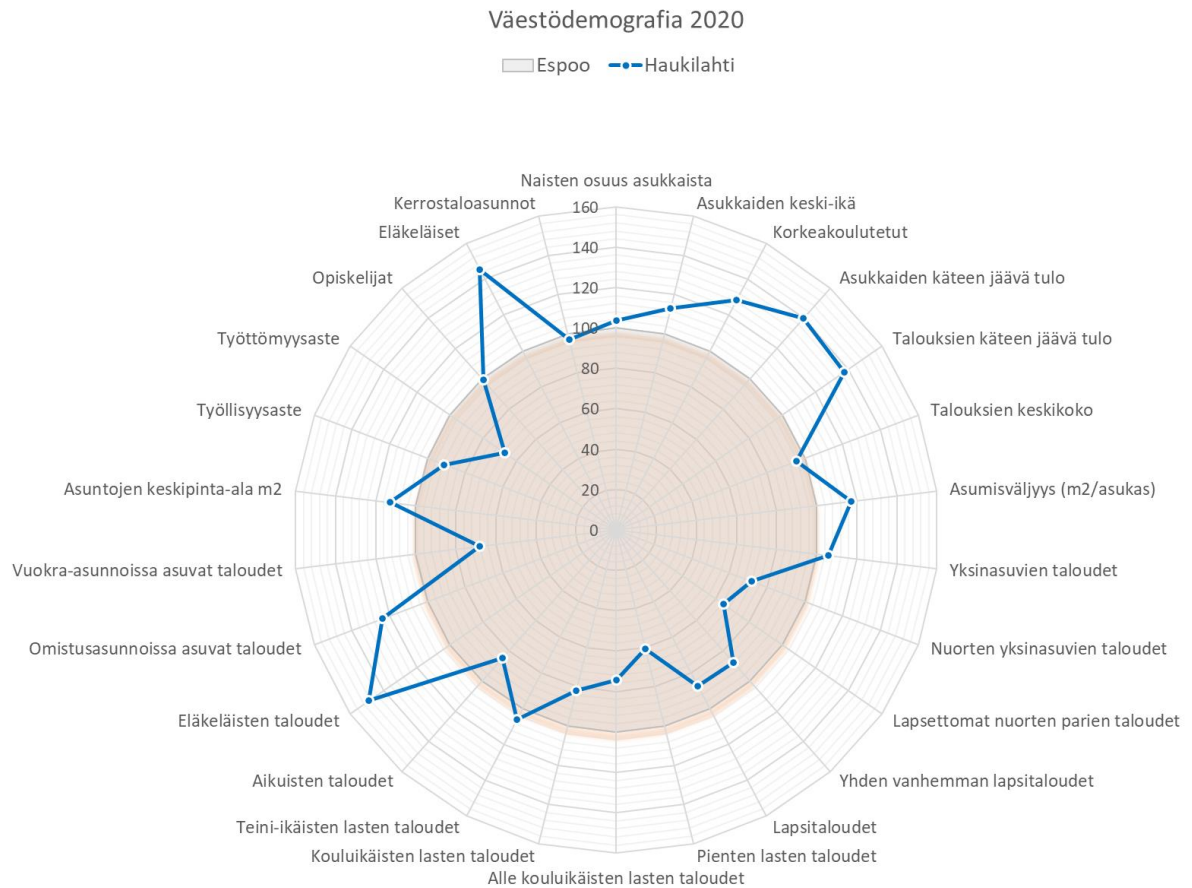
4.2.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Helsingin seudun Aluesarjojen mukaan Haukilahden tilastoalueella asui vuoden 2021 lopulla 5 872 asukasta. Seuraavassa kartassa on tarkemmin osoitettu väestön sijoittumista 250 metrin tilastoruuduissa. Kartalta voidaan havaita, että Haukilahden väestöllinen painopiste sijaitsee ostarin ympäristössä.

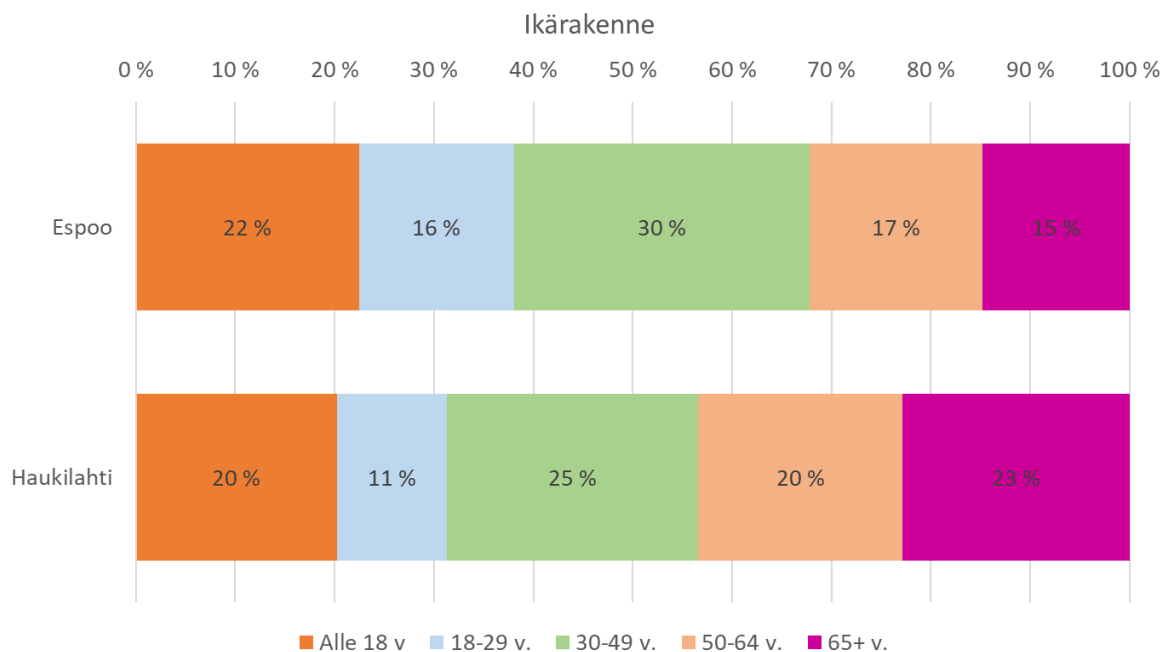


Kuva 20 Väestön sijoittuminen Haukilahdessa ja lähialueilla 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Väestödemografian mukaan Haukilahdessa asuvat ovat tulotasoltaan Espoon keskimääräistä tasoa korkeammalla sekä korkeakoulutetumpia. Tulotaso heijastuu myös keskimääräistä suurempaan omistusasuntojen määrään. Alueen talouksista keskimääräistä pienempi osa on lapsiperheitä. Väestön ikärakennetta tarkastellessa Haukilahdessa korostuu erityisesti yli 65-vuotiaiden osuus (23%) suurempina kuin keskimäärin Espoossa.

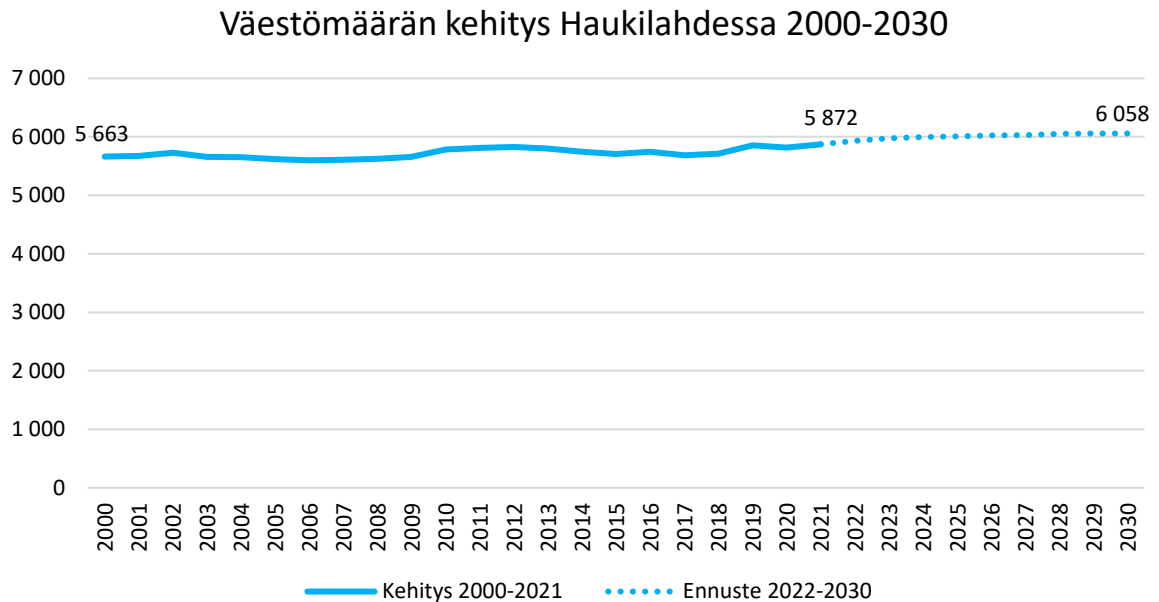


Kuva 21 Väestö- ja talousrakenne Haukilahdessa verrattuna Espooseen keskimäärin (indeksi = 100, lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)



Kuva 22 Väestön ikärakenne Haukilahdessa verrattuna Espooseen keskimäärin 2020 (Lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)

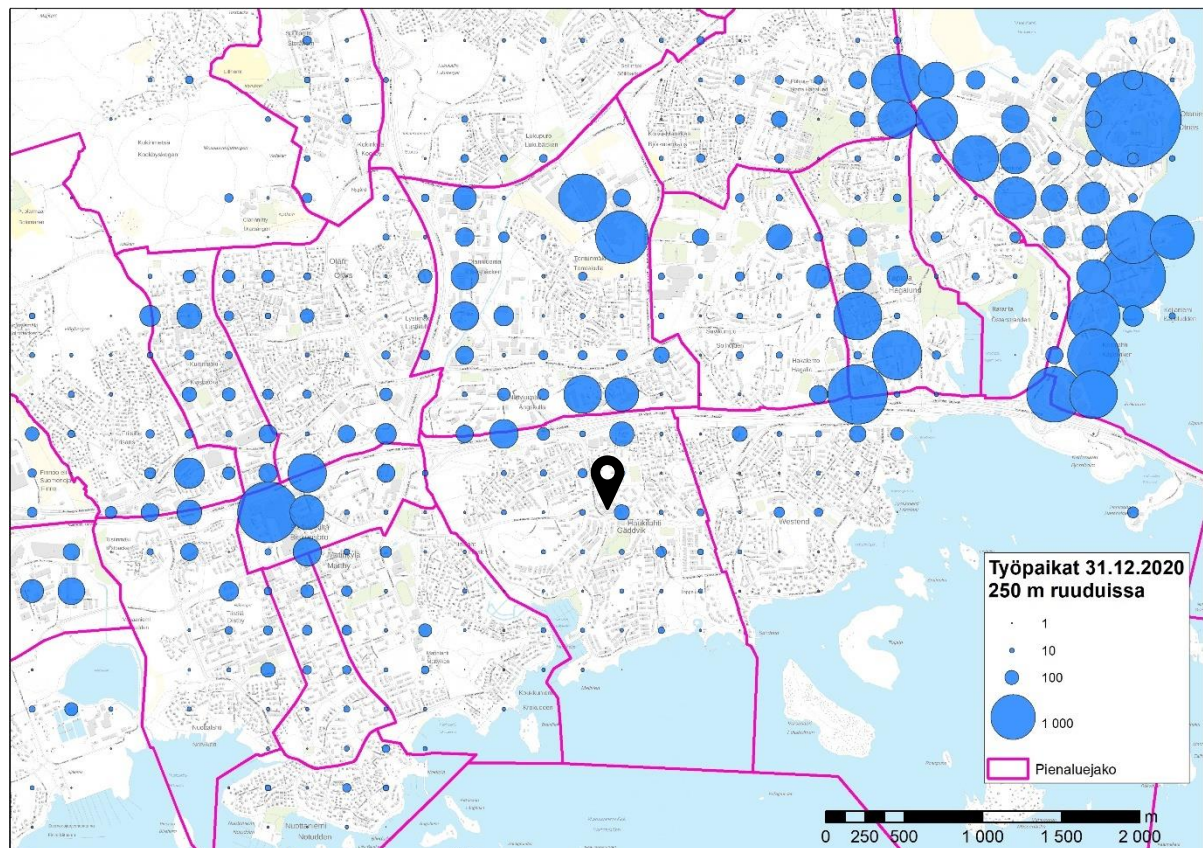
Pienalueittaisen **väestöennusteen** (Espoon kaupunki / Aluesarjat.fi) mukaan Haukilahden väestömäärä pysyy lähes ennallaan vuoteen 2030 tullessa. Vuonna 2021 laaditun ennusteen mukaan väestömäärä kasvaisi nykyisestä noin 5 870 asukkaasta noin 6 060 asukkaaseen (+3 %) vuonna 2030.



Kuva 23 Väestönmuutos 2000–2021 ja väestöennuste 2022–2030 (Lähde: Aluesarjat)

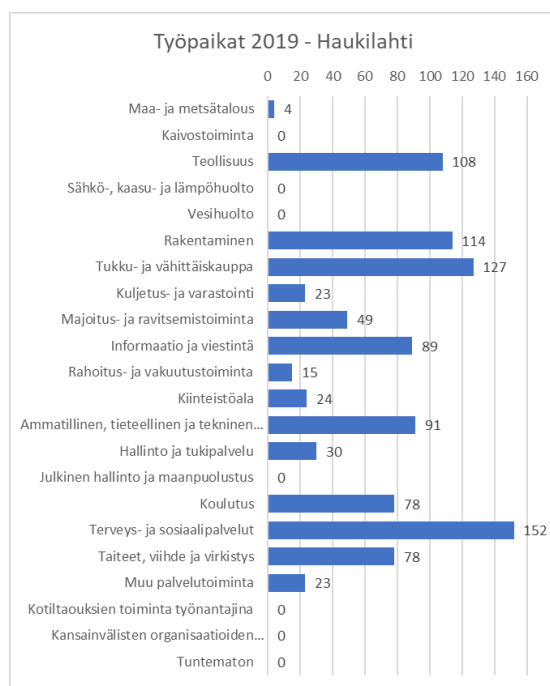
4.2.2 Työpaikat

Haukilahden pienalueella sijaitsevat vuoden 2019 lopulla yhteensä 1 005 työpaikkaa, joiden sijoittumista on tarkemmin havainnollistettu 250 metrin tilastoruuduissa oheisella kartalla. Työpaikat sijaitsevat pääosin Länsiväylän tuntumassa, Suurin osa Haukilahden asukkaista kuitenkin työskentelee muualla ja tällöin myös tekee ostoksensa työmatkan varrella.



Kuva 24 Työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduittain Haukilahdessa ja lähialueella vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

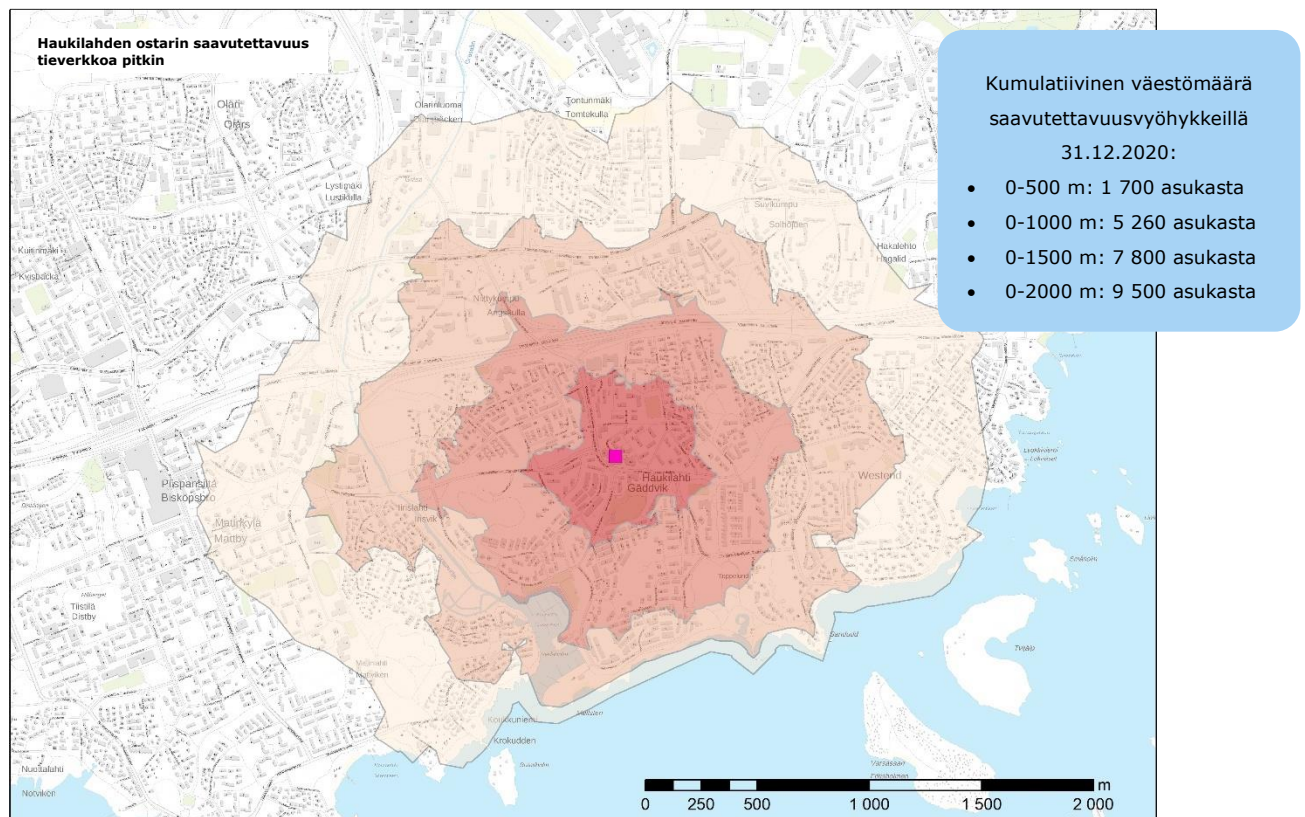
Työpaikkarakennetta Haukilahden postinumeroalueella on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa. Työpaikkamäärältään suurin toimiala on terveys- ja sosiaalipalvelut. Tukku- ja vähittäiskaupan työpaikkoja on yhteensä 127 kpl (13 %) sekä majoitus- ja ravitsemistoimialalla 49 kpl (5 %).



Kuva 25 Työpaikkarakenne Haukilahdessa vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Paavo-postinumeroalueet)

4.2.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Haukilahden ostari sijaitsee paikallisella tasolla tarkasteltuna väestöllisessä painopisteessä. Tie- ja katuverkkoa pitkin mitattuna Haukilahden ostarista kilometrin säteellä asuu lähes 5 300 asukasta.



Kuva 26 Haukilahden Ostarin saavutettavuus tie- ja katuverkkoa pitkin

5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

5.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2021 lopun väestömäärä (5 872) Haukilahden tilastoalueella. Vuoden 2030 väestömääräksi arvioitiin 6 058 asukasta perustuen Aluesarjojen väestönkasvu-arvioihin. Väestönkasvu on näin ollen ostovoimalaskelmissa noin 186 asukasta (3 %).

Ostovoiman kehitys vuoteen 2030 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvu-arvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvu-arviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, erikoiskaupassa 1 %/vuosi sekä ravintola- ja kahvilapalveluissa 2 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvu-arviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvu-arviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Haukilahden asukkaiden muodostamaa vähittäiskaupan ostovoimaa vuosina 2021-2030. Nykyisin vähittäiskauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 72,2 miljoonaa euroa ja sen arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 8,3 miljoonaa euroa (11 %). Kasvu perustuu väestömäärän kasvuun (3 %) sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvu-arvioihin.

Taulukko 1 Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden ostovoima Haukilahdessa 2021-2030.

	Ostovoima milj. €			Muutos 2021-2030	
	2021	2025	2030	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	20,6	21,5	22,2	1,6	8 %
Tilaa vaativa kauppa	11,0	11,7	12,4	1,4	13 %
Autokauppa	10,8	11,4	12,1	1,4	13 %
Muu erikoiskauppa	20,8	22,2	23,5	2,7	13 %
Ravintolat ja kahvilat	9,1	9,7	10,2	1,2	13 %
Yhteensä	72,2	76,4	80,4	8,3	11 %

5.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Haukilahden asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 9 200 €/k-m² ja erikoiskaupassa sekä ravintolatoiminnassa 4 400 €/k-m²
- liiketilän poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Seuraavassa taulukossa on osoitettu vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden laskennallinen tilantarve Haukilahdessa. Nykyinen tilantarve on 10 700 k-m² ja sen arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 1 200 k-m²:lla (11 %). Merkittävin osa tilantarpeen kasvusta kohdistuu muuhun (keskustahakuiseen) erikoistavarakauppaan. Taulukkoa tarkasteltaessa on huomioitava, että laskennallinen tilantarve ei tarkoita sitä, että sen tulisi toteutua Haukilahdessa; tilantarve voi toteutua muissa kaupallisissa keskuksissa ja osa tilantarpeesta kohdistuu myös verkkokauppaan. Haukilahden sijainti- ja kysyntätehtävien johdosta voidaankin sanoa, että vain murto-osa kokonaistilantarpeesta toteutuu lähialueella. Kursivoitu tilaa vaativan kaupan ja autokaupan tilat puolestaan toteutuvat tyypillisesti vahvoissa kyseisen toimialan keskittymissä, minkä vuoksi tälle ei nähdä toteutumisedellytyksiä Haukilahden tyyppisellä alueella. Tarkemmin tilantarpeen toteutumista kaupan mitoituksena on arvioitu seuraavassa luvussa.

Taulukko 2 Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden laskennallinen tilantarve Haukilahdessa 2021-2030

	Tilantarve k-m ²			Muutos 2021-30	
	2021	2025	2030	k-m ²	%
Päivittäistavarakauppa	2 200	2 300	2 400	200	9 %
Tilaa vaativa kauppa	1 900	2 000	2 100	200	11 %
Autokauppa	1 900	2 000	2 100	200	11 %
Muu erikoiskauppa	4 700	5 000	5 300	600	13 %
Ravintolat ja kahvilat	2 100	2 200	2 300	200	10 %
Yhteensä	10 700	11 300	11 900	1 200	11 %

6. HAUKILAHDEN OSTARIN MITOITUS JA KAUPALLINEN SISÄLTÖ

6.1 Kehittämisen lähtökohtia

Haukilahden ostarin kaupallisen kehittämisen lähtökohtina korostuvat seuraavat tekijät:

- Haukilahden kaupallinen rooli on paikallinen; lähimarkkina-alue rajautuu Haukilahden tilastoalueen noin 5 900 asukkaaseen, mikä rajaa esim. tavoiteltavan pt-myymän pienempiin konsepteihin (pieni supermarket / valintamyymä -kokoluokat)
- Ostarin alueella ei ole asukkaiden lisäksi juurikaan muita lisäostovoimaa tuovia tekijöitä (työpaikkoja, matkailutoimintoja, merkittäviä ohikulkuvirtoja tms.)
- Haukilahtena ympäröi kattava ja vahva kaupan palvelutarjonta – ostovoiman virtaus ulos merkittävä erityisesti Matinkylään (Iso Omena), Tapiolaan (Ainoa) sekä Niittykumpuun (Niitty).
- Vetovoimaisten ja monipuolisten kaupallisten palvelukeskittymien osalta ennen kaikkea korostuu tarjonnan monipuolisuus; tarjonnan tulee olla laajaa, jotta alue voi houkutella merkittävästi asiointeja puoleensa.
- Tulevaisuudessa kaupan toimintaympäristö on entistä haastavampi ja trendit muuttuvat entistä nopeammin. Kaupallisilta tiloilta edellytetään esimerkiksi uusia konsepteja mahdollistavaa joustokäyttöä ja muuntojoustoa, esteettömyyttä, näkyvyyttä sekä ylipäättään kaupallista toimivuutta

Taulukko 3 Päivittäistavarakaupan markkinaosuus myymälätyypeittäin vuonna 2019 (Lähde: Päivittäistavarakauppa Ry: Päivittäistavarakauppa 2020 -julkaisu, https://www.pt.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Julkaisut/Vuosijulkaisu/FI_2020_vuosijulkaisu.pdf)

Myymälytyyppi	Pinta-ala / määritelmä	Myynti 2019 (milj. €)	Osuus
Hypermarketit	Citymarket, Prisma ja Minimani	5 303	28,6 %
Tavaratalot	Yli 1000 m2 (päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	352	1,9 %
Supermarketit (isot)	Yli 1000 m2 (päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	7 169	38,7 %
Supermarketit (pienet)	400-999 m2	2 183	11,8 %
Valintamyymälät (isot)	200-399 m2	2 126	11,5 %
Valintamyymälät (pienet)	100-199 m2	368	2,0 %
Pienmyymälät	Alle 100 m2	172	0,9 %
Erikoismyymälät		220	1,2 %
Kauppahallit/suoramyyntihallit		29	0,2 %
Halpahintamyymälät		417	2,3 %
Huoltoasemamyymälät		180	1,0 %
Yhteensä		18 519	100 %

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavara-kaupan, palvelujen saatavuus ja saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhuksat, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Haukilahden ostari sijaitsee keskeisesti suhteessa lähialueen asutukseen. Kaupallinen tarjonta tukee alueen asukkaiden arjen sujuvuutta sekä palveluiden saavutettavuutta. Alueelta on kuitenkin varsin lyhyt etäisyys myös laajemman palvelutason keskuksiin, minkä ansiosta kokonaissaavutettavuus (fyysinen etäisyys + koettu palvelutaso) on erittäin hyvällä tasolla.

6.2 Mitoitus ja kaupallinen sisältö

Vaikutusalueen asiointisuuntautuminen vaikuttaa Haukilahden ostarin kaupalliseen mitoittamiseen ja toisaalta palvelutarjontaa vaikuttaa siihen, kuinka suuren osan ostovoimasta keskus vetää puoleensa. Edellä luvussa 4. esitettiin vetovoimamalliin perustuen Haukilahden keskuksen kaupallisen tarjonnan **markkinaosuudeksi arviolta noin ¼ alueen asukkaiden kokonaistostovoimasta**. Markkinaosuus riippuu kuitenkin tarjonnan erityislaatuisuudesta, monipuolisuudesta, konseptista ja alueen asukkaiden asiointikäyttäytymisestä. Markkinaosuus myös vaihtelee toimialoittain ja palvelutyypeittäin.

Lähtökohtana mitoituksena on se, että Haukilahden ostari toimii alueen lähi- ja täydennysostoskeskittymänä vetäen selkeästi oman alueensa ostovoimaa keskukseen. Erityisesti päivittäistavarakaupassa asiointipaikan läheisyydellä on suuri merkitys; asiointeja tehdään useasti (yli 3 kertaa viikossa / talous) ja tyypillisesti lähellä kotia, mikäli palveluvalikoima on riittävä. Erikoiskaupat sijoituvat keskittyneemmin kaupunkikeskustoissa, kauppakeskuksissa sekä suurten ankkuritoimintojen (hypermarketit yms.) yhteydessä.

Haukilahden ostarin kaupallinen mitoitus on laskettu niin, että keskuksen rooli lähipalveluiden sijaintipaikkana toteutuu. Oheisessa taulukossa on esitetty laskennallisen tilantarpeen perusteella arvioitu suunnattu mitoitus. Suuntausosuudet on laskettu prosenttiarviona, siitä kuinka suuri osa Haukilahden asukkaiden ostovoimasta suuntautuisi ostarin palveluihin. Osuudet ovat tyypillisiä lähiöiden ja asuinalueiden asiointisuuntauksia ja perustuvat edellä laadittuun Huffin vetovoimamalliin sekä asiantuntija-arvioon.

Taulukko 4 Haukilahden ostarille kohdistuva vähittäiskaupan mitoitus (suunnattu Haukilahden asukkaiden ostovoima kohdistuen ostarialueelle)

	Suuntaus (%-osuus)	Mitoitus (k-m²)
Päivittäistavarakauppa	30 % - 40 %	700 - 1 000
Tilaa vaativa kauppa	0 % - 0 %	0 - 0
Autokauppa	0 % - 0 %	0 - 0
Muu erikoiskauppa	3 % - 6 %	200 - 300
Ravintolat ja kahvilat	15 % - 20 %	300 - 500
Yhteensä		1 200 - 1 800

Haukilahden ostarin tavoitteellisena kaupallisena mitoituksena voidaan pitää 1 200 – 1 800 kerrosneliömetriä. Merkittävin rooli on päivittäistavarakaupalla; alueen väestöpohja mahdollistaa valintamyymälä- tai pieni supermarket -tyyppisen päivittäistavarakaupan konseptin sijoittumisen alueelle; valintamyymälä ei kuitenkaan kata kaikkea asukkaiden palvelutarvetta, vaan asiointeja tulee suuntautumaan merkittävässä määrin ympäröiviin super- ja hypermarketteihin (yhteenlaskettu pt-markkinaosuus 67,3 %).

Seuraavassa taulukossa on osoitettu erilaisia tilantarpeita, joista voidaan muodostaa Haukilahden Ostarille houkutteleva kaupallinen konsepti. Oheiset palvelutyypit toimivat vain esimerkinomaisina osoittamaan yksittäisten toimintojen tilantarvetta.

Taulukko 5 Lähioostariin soveltuvia palveluita

Perustoiminnot	Ekstratoiminnot
Päivittäistavarakauppa Päivittäistavaramyymälä (600-1 000 m ²) Kioski (100 m ²)	Elintarvikkeiden erikoisliike, esim. liha-, tai kala- lakauppa, etninen kauppa (100-200 m ²)
Ravintolat ja kahvilat Pizzeria (100-200 m ²) Etninen ravintola (100-400 m ²) Baari (200-400 m ²) Kahvila (100-300 m ²) Lounasravintola (200-300 m ²)	Fine dining (100-400 m ²) Panimoravintola (200-400 m ²)
Kaupalliset palvelut Verkkokaupan jakeluautomaatti (30 m ²) Parturi-kampaamo (50-100 m ²) Kauneushoitola (50-100 m ²) Hieronta, fysioterapia (50-100 m ²)	Kuntosali (300-800 m ²) Tanssistudio (400-800 m ²) Lääkäripalvelut (100-500 m ²)
Erikoiskauppa Kukkakauppa (50-100 m ²) Optikkoliike (100-100 m ²) Apteekki (100 m ²)	Pyöräliike (100-200 m ²) Sisustuskauppa (50-200 m ²) Second hand -muoti (100-200 m ²) Showroom (50-200 m ²)

7. JOHTOPÄÄTÖKSET

Ostarin tavoitteellisena mitoituksena voidaan pitää 1 200 - 1 800 kerrosneliömetriä, josta merkittävin osa kohdistuu valintamyymälätyyppiseen päivittäistavarakauppaan. Lisäksi ostarille voi sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa suuruusluokaltaan noin 200-300 k-m² sekä ravintoloita ja kahviloita noin 300-500 k-m². Ostarille sijoittuvat erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen perustoiminnot voisivat olla esimerkiksi (edellä taulukossa 5 esitettyjä toimintoja):

- päivittäistavarakauppa
 - o päivittäistavaramyymälä
- ravintola ja/tai kahvila
 - o pizzeria
 - o etninen ravintola
 - o kahvila
 - o lounasravintola
- kaupallinen palvelu
 - o verkkokaupan jakeluautomaatti
 - o parturi-kampaamo
 - o kauneushoitola
 - o hieronta/fysioterapia
 - o kuntosali
- erikoiskauppa
 - o kukkakauppa
 - o optikkoliike
 - o apteekki

Ostarin aluetta kehitettäessä on muistettava, että sen kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavat monet eri tekijät. Kaupan palvelutarjonnan lisäksi vaikuttavia tekijöitä ovat myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuus sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, fyysinen ympäristö jne.

Tärkeää ostarin kehityksen kannalta olisi varmistaa, että kaavoitus luo edellytykset sille, että niin nykyisten kuin uusienkin toimijoiden sekä uusien liikeideoiden kehittäminen olisi mahdollisia. Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon keväällä 2015 tehdyn lisäyksen mukaan elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp).

Ostareiden ja ostariympäristöjen kehittämisessä keskeisenä haasteena on monipuolisen toimijarakenteen ylläpitäminen; useissa ostareissa liiketilojen kunnosta johtuva vuokrataso on mahdollistanut monipuolisesti erilaisten palveluiden sijoittumisen varsin väliin tiloihin. Uudistusten myötä vuokrataso vääjäämättä nousee, mikä puolestaan tarkoittaa joko toiminnan siirtämistä muualle tai uusissa tiloissa tehokkaampiin neliöihin (esim. liikuntatilat, ravintolat, kirpputorit yms).

8. LÄHTEET

HE 334/2014 vp (2014). Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Laitinen, Karitta (2012). Helsingin ostoskeskukset - uutta, modernia ja kadonnutta.

Aalto-yliopiston julkaisusarja. Tiede + teknologia 12/2012.

Laitinen, Karitta (2013). *Ostoskeskusten kaupallinen ja julkinen toimialavalikoima*. Julkaisussa: Hyvät kaupat – Kivijalka ja Ostari rakennemuutoksessa. Mervi Ilmonen (toim.). Aalto-yliopiston julkaisusarja. Tiede + teknologia 11/2013.

Laitinen, Karitta & Huuhka Eija (2011) Espoon ostoskeskukset.

<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/6004/isbn9789526048208.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2016). Esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE251/2016).

<https://www.munkkivuori.com/kartta>

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry (2022). Kauppakeskukset 2022 -julkaisu.

Uudenmaan liitto (2014). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus.

Ympäristöministeriö (2007). Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa

- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattiapäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa