

ELINKEINOT JA TYÖPAIKAT

Espoon kaupan palveluverkkoselvitys

13.2.2024



Y L E I S K A A V A 2 0 6 0

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI

Katja Koskela

Tuomas Santasalo

Katja Koskela

WSP Finland Oy

ISBN 978-952-7511-19-0

© Espoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus 2023

Esipuhe

Espoon yleiskaava 2060 tavoitteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.3.2023. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on laadittu erillisselvityksiä useista teemoista, kuten elinkeinoista, kaupasta ja luontoarvoista. Kaikkien tehtyjen selvitysten, analyysien sekä vaikutusten arvioinnin tarkoitus on tukea ja havainnollistaa kaavan ratkaisua. Tieto on tarkoitettu kaikille osallisille, päätöksentekijöille ja suunnittelijoille.

Espoon ennustetaan kasvavan vähintään 470 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2060 mennessä. Uudet asukkaat tarvitsevat kaupallisia palveluita, joiden määrällä ja sijoittumisella on merkittäviä vaikutuksia arjen sujuvuuteen. Tässä selvityksessä on tarkasteltu kaupan palveluverkon nykytilaa ja palveluverkon kehittämisen lähtökohtia, ennakoitu liiketilatarpeen kehittymistä sekä hahmoteltu kaupan palveluverkon kehittämissuuntia alueellisesti.

Toivon teille kiinnostavia lukuhetkiä tämän selvityksen parissa!



Essi Leino

yleiskaavapäällikkö

Espoon kaupan palveluverkkoselvitys



Sisällys

Johdanto	3
1. Kaupan palveluverkon nykytila Espoossa	4
1.1. Kaupan palveluverkon nykytilan analyysi	5
1.2. Kaupan keskittymät suuralueittain	9
1.3. Kaupunkikeskusten kaupallinen rakenne	23
1.4. Kaupan alueet verrattuna kaupunkikeskuksiin	24
1.5. Kauppakeskusten merkitys keskusten vetovoimaan	25
1.6. Päivittäistavarakauppa suuralueilla	26
1.7. Paikalliset kaupan keskukset	27
1.8. Työpaikka-alueet kaupan näkökulmasta	33
1.9. Nykyinen kaupan palveluverkko Espoossa	34
1.10. Kaupunkikeskuksissa asiointi	35
2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	36
2.1. Kaupan liikevaihdon kehitys	37
2.2. Kaupan trendejä ja niiden vaikutus kaupan kehityssuuntiin	38
2.3. Päivittäistavarakaupan kehitysnäkymät	39
2.4. Erikoiskaupan ja palveluiden kehitysnäkymät	40
2.5. Verkkokaupan kehitysnäkymät	42
2.6. Kaupan kehittämistä ohjaavat säännökset, kaavat ja suunnitelmat ...	45
2.5. Toimijoiden haastattelut ja kaavoittajien ryhmäkeskustelut	49
3. Väestön, ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys Espoossa	57
3.1. Väestönkehitys	58
3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	59
3.3. Liiketilän laskennallinen tarve	61
3.4. Liiketilatarpeen toteutuminen Espoossa	65
3.5. Uuden liiketilän mitoitus Espoossa	67

4. Kaupunkikeskusten ja paikalliskeskusten kehittämissuunnat	69
4.1. Kaupunkikeskusten kehittämisen lähtökohdat	70
4.2. Kaupunkikeskusten palveluiden kehittämisperiaatteita	71
4.4. Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehittämisen lähtökohdat	72
4.4. Uudistuvien paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehittämisperiaatteita	73
4.5. Kaupan mitoitus kaupunkikeskustoissa ja paikallisissa keskuksissa	74
4.6. Kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten verkko tulevaisuudessa Espoossa.....	90
5. Kaupan alueiden kehittämissuunnat	94
5.1. Kaupan alueiden kehittämisen lähtökohdat	95
5.2. Kaupan alueiden saavutettavuus	96
5.3. Aluekohtaiset tarkastelut, toiminnallinen alue ja mitoitus	97
5.4. Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla	106
5.5. Keskustahakuinen kaupan mitoitus kaupan alueilla (uudet ja nykyiset)	107
5.6. Työpaikka-alueiden kaupan kehittämisperiaatteita	108
5.7. Kaupan alueiden merkitys palveluverkossa	109
6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset	112
6.1. Vaikutukset kaupunkikeskusten ja alakeskusten toimintaedellytyksiin	113
6.2. Kaupan alueiden vaikutukset kaupunkikeskuksiin ja alakeskuksiin	114
6.3. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon	115
6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen	116
6.5. Vaikutukset asiointiin	117
6.6. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin	118
6.7. Johtopäätökset.....	119

Liite Kaupan konsepteja	120
-------------------------------	-----

Johdanto

Espoossa on vireillä koko kaupunkia kattava yleiskaava. Yleiskaavassa osoitetaan maankäytön yleiset suunnitteluperiaatteet, aluevaraukset, mitoitus ja kasvun painopisteet vuoteen 2060. Yleiskaavan laadinnassa otetaan huomioon mm. palveluiden saatavuus ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Koko kaupunkia koskeva edellinen Espoon kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2030 on laadittu vuonna 2011. Näin ollen koko kaupunkia kattava kaupan selvitys on nähty kaupunkisuunnittelussa tarpeelliseksi.

Tämän Espoon kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on laatia päivitetty näkemys kaupan palveluverkosta ja sen kehityksestä kaupungissa; kaupunkikeskustoissa ja kaupan alueilla. Kaupunkikeskustojen ja kaupan alueiden lisäksi arvioidaan pienempien paikallisten kaupan keskusten merkitystä ja kehityspotentiaalia kaupan palveluverkossa.

Selvitystyön päätavoitteena on toimia esiselvityksenä koko Espoon kattavan yleiskaavan tavoitteita, vaikutusten arviointia ja yleistä valmistelua varten.

Selvityksessä analysoidaan kaupan nykytilannetta keskuksissa, kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtia, kaupan markkinoiden kehitystä sekä tarkastellaan kaupunkikeskusten ja kaupan alueiden kehityssuuntia. Lopuksi esitetään johtopäätökset kaupan kehittämisestä ja arvioidaan suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutuksia.

Selvityksen yhteydessä on haastateltu kaupan toimijoita ja kiinteistökehittäjiä Espoon kaupan palveluverkon kehitystarpeista. Lisäksi on pidetty aluekohtaiset ryhmäkeskustelut alueiden kaavoittajien ja suunnittelijoiden kanssa vireillä olevista hankkeista ja alustavista ajatuksista alueen

kehittämiseksi kaupan ja palveluiden näkökulmasta. Haastattelujen ja ryhmäkeskustelujen tulokset ovat vaikuttaneet osaltaan tämän selvityksen tuloksiin.

Työn on tilannut Espoon kaupungin Kaupunkisuunnittelukeskus WSP Finland Oy:ltä. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö Katja Koskela, kaupan asiantuntija Tuomas Santasalo ja avustava suunnittelija Krista Pihlava.

Selvityksen ohjausryhmä:

- Sakari Jäppinen, suunnittelupäällikkö, yleiskaavoitus
- Jouko Lappalainen, erikoissuunnittelija, yleiskaavoitus
- Essi Leino, yleiskaavapäällikkö, yleiskaavoitus
- Liisa Ikonen, suunnittelupäällikkö, asemakaavoitus
- Meiri Siivola, suunnittelupäällikkö, asemakaavoitus
- Riku Heino, yrityspalvelupäällikkö, Business Espoo
- Maarit Viik-Kajander, kehittämispäällikkö, Business Espoo

1. Kaupan palveluverkon nykytila Espoossa

1.1. Kaupan palveluverkon nykytilan analyysi

Kaupan keskukset Espoossa ovat hahmotettavissa oheisessa kartassa mm. kaupan ja palveluiden liiketilojen, päivittäistavarakaupan verkon sekä vähittäiskaupan työpaikkatihentymien pohjalta. Tässä selvityksessä kaupunkikeskuksina käsitellään Espoo-tarinan mukaisia viittä kaupunkikeskusta ja kaupan alueina Uusimaa-kaavaan osoitettuja merkitykseltään seudullisia kaupan alueita.

Kaupunkikeskukset ovat selkeitä kaupan ja palveluiden keskuksia Espoossa. Näiden lisäksi kauppaa on sijoittunut osalle kaupan alueista. Sekä keskustat että toteutuneet kaupan alueet korostuvat vähittäiskaupan työpaikkatihentyminä.

Kaupan työpaikkatihentymiä on myös paikalliskeskuksissa ja työpaikka-alueilla. Paikalliskeskukset profiloituvat tyypillisesti päivittäistavarakaupan verkon ja kaupallisten palveluiden kautta, sen sijaan työpaikka-alueille on sijoittunut yleensä tilaa vaativaa kauppaa.

Selvityksessä tarkasteltavat kaupan keskittymät

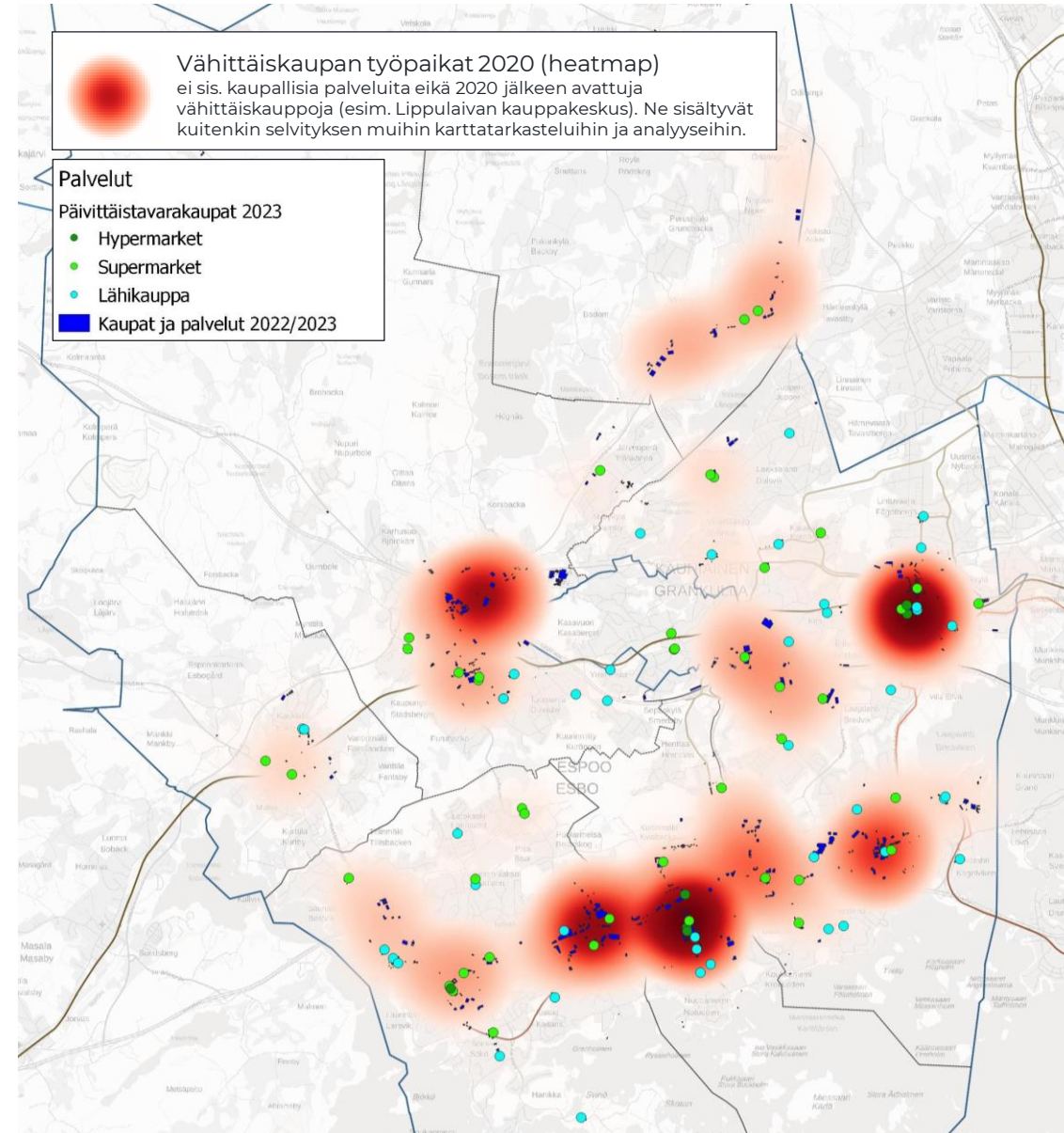
Kaupunkikeskukset: Leppävaara, Tapiola, Matinkylä, Espoonlahti, Espoon keskus

Kaupan alueet: Suomenoja, Lommila, Nihtisilta/Turvesolmu, Kulloonsilta

Paikalliset kaupan keskukset

Työpaikka-alueet, jonne on sijoittunut tilaa vaativaa kauppaa

Nykyiset kaupan ja palveluiden liikerakennukset, päivittäistavarakaupat sekä vähittäiskaupan työpaikkakeskittymät



1.1.1. Kaupan keskusten nykytilan kartoitus

Kaupan keskusten nykytilannetta on selvitetty kartoittamalla kaupunkikeskusten, kaupan alueiden sekä paikallisten keskusten ja työpaikka-alueiden nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut. Kaupallisia palveluita ovat esimerkiksi hyvinvointi- ja kauneuspalvelut, vapaa-ajan palvelut, pankki- ja vakuutuspalvelut, ravintolat, kahvilat.

Kaupan keskittymiä peilataan tarkastelussa yleiskaavan keskustoihin ja kaupan alueisiin. Osa kaupoista ja palveluista sijoittuu myös yleiskaavan keskustojen ja kaupan alueiden ulkopuolelle mm. asuin- ja työpaikka-alueille.

Tässä selvityksessä samaan keskukseen on laskettu kuuluvaksi luontevasti samalla alueella sijaitsevat ja samaa aluetta palvelevat myymälät, vaikka ne sijaitsisivatkin hieman erillään toisistaan eivätkä kaikki yleiskaavan keskusta-alueen rajauksen sisällä. Kaupan keskuksiksi on luokiteltu alueet, joissa on useampia palveluita. Yksittäisiä myymälöitä ei ole luokiteltu omaksi keskuksiksi, vaan ne on yhdistetty läheiseen paikalliseen keskukseseen, esim. Karakallioon on luokiteltu kuuluvaksi Rastaspuiston ja Karaportin palvelut, Pohjois-Tapiolaan Pohjantori, Louhentori ja Pohjois-Tapiolan S-market ja Niittykumpuun Lidl.

Kenttäkartoitus on tehty syksyllä 2022 ja sitä on osin täydennetty talvella 2023. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupan ja palveluiden käytössä oleva liikepinta-ala. Pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat ovat kuitenkin alueittain verrannolliset. Kauppakeskusten pinta-ala on Suomen kauppakeskusyhdistyksen vuosikatsauksesta.

Kaupan palveluiden lisäksi karttoihin on merkitty julkisluonteiset ja niihin rinnastettavat palvelut, esimerkiksi kirjastot, terveyskeskukset, liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä kirkolliset palvelut (kartassa muut palvelutilat), koska ne ovat keskuksiin asiakasvirtoja tuovia palveluita. Mukana ei ole kouluja ja päiväkoteja.

Nykyisiksi kaupunkikeskustoiksi on tässä selvityksessä luokiteltu Espoon viisi kaupunkikeskusta, jotka ovat myös maakuntakaavaan merkittyjä keskustoja. Selvityksen kaupan alueet ovat maakuntakaavaan merkittyjä merkitykseltään seudullisia kaupan alueita.

Kaupunkikeskuksia ja kaupan alueita täydentää paikallisia asukkaita palvelevien keskusten ja työpaikka-alueiden palveluverkko. Paikallisina keskuksina kuvataan tässä asuinalueille sijoittuneita kauppoja ja kaupallisia palveluita. Paikalliset keskukset eivät aina ole tiivis yhtenäinen kokonaisuus, vaan useilla asuinalueilla palvelut ovat sijoittuneet pistemäisesti tai ryppäinä useaan paikkaan. Tässä selvityksessä keskukseseen on luokiteltu kaikki saman asuinalueen kaupat ja kaupalliset palvelut.

1.1.2. Nykyiset paikalliset keskuksat ja työpaikka-alueet

Kaupan palveluista suuri osa on keskittynyt kaupunkikeskuksiin ja kaupan alueille. Merkittävä määrä arjen palveluita on myös näitä pienemmissä paikallisissa keskuksissa. Paikallisia keskuksia ovat tässä selvityksessä kaikki lähikaupoista ja/tai lähipalveluista muodostuneet kaupan keskittymät. Yksittäiset myymälät tai palvelut eivät muodosta keskusta. Keskusten monipuolisuus ja merkitys kaupan palveluverkossa vaihtelee suuresti.

Paikallisia palvelevat keskuksat on luokiteltu asioinnin, tarjonnan laadun ja monipuolisuuden näkökulmasta paikalliskeskuksiin ja lähipalvelukeskusiin. Luokitus on suuntaa-antava. Suurin merkitys luokituksessa on päivittäistavarakaupan tarjonnalla (supermarket vs. lähikauppa), koska sillä on tyypillisesti suurin merkitys asiointikohteen valintaan ja asiointivirtoihin. Keskuksiin, joissa on supermarket, kohdistuu yleensä enemmän ja laajemmalla alueella asiointia, kuin keskuksiin, jossa on vain lähikauppa. Toki myös muilla palveluilla on vaikutusta keskuksen vaikutusalueeseen, asiointimääriin, keskuksen monipuolisuuteen. Näin ollen päivittäistavarakaupan konsepti ei ole ainoa määrittävä tekijä luokituksessa. Myös muut kaupalliset palvelut eli keskuksen monipuolinen kokonaisuus vaikuttaa luokituksessa.

Työpaikka-alueita ovat tarkastelussa työpaikka-alueiksi profiloituneet alueet, joissa on jonkin verran myös kaupallisia palveluita, yleensä tilaa vaativaa kauppaa tai palveluita. Alueilla ei ole päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppaa sisältävät keskittymät on pääsääntöisesti luokiteltu paikallisiksi keskuksiksi. Poikkeuksena Länsiväylän Espoonlahden liittymässä sijaitseva Martinsillan alue on luokiteltu työpaikka-alueeksi, vaikka alueella on Lidl. Työpaikka-alueiden ohella kaupungissa on joitakin yksittäisiä tiva-alan palveluita, joita ei tässä ole luokiteltu tiva-keskittymäksi.

Paikallisten keskusten ja työpaikka-alueiden profilointi

Paikalliskeskus: Yleensä supermarket-tarjontaa, kaupallisia palveluita useassa pisteessä, mahdollisesti muita asiointikohteita (esim. kirjasto, seurakunta, liikuntapalvelut), liikepinta-ala yleensä yli 5000 k-m². Palvelee tyypillisesti aivan lähialuetta laajempaa aluetta.

Lähipalvelukeskus: Lähikauppa ja useita lähipalveluita sekä mahdollisesti joku muu asiointikohde +/-5000 k-m². Palvelee tyypillisesti vain omaa lähialuetta. Lähipalvelukeskukseksi on myös luokiteltu joitakin supermarket-keskuksia, jonka yhteydessä ei ole juurikaan muita palveluita.

Työpaikka-/tiva-alueet: Tilaa vaativaa kauppaa ja tätä tukevia kaupallisia palveluita, ei yleensä päivittäistavarakauppaa

Päivittäistavarakauppa: yksittäinen päivittäistavarakauppa, jonka yhteydessä hyvin vähän tai ei lainkaan muita palveluita, ei ole keskus, vaan on kartoituksessa ryhmitelty samaa aluetta palvelemaan keskukseseen (esim. Rastaspuiisto ja Karaportti Karakallioon, Pohjois-Tapiolan S-market Pohjois-Tapiolaan, Niittykummun Lidl Niittykumpuun, Lasihytti ja Kaukalahden Lidl Kauklahteen)

1.1.3. Kaupan keskusten kartoituksessa käytetty luokitus

Seuraavilla sivuilla on esitetty kaupan nykyinen tarjonta suuralueittain. Tätä tarkastelua käytetään lähtökohtana nykytilaa kuvaavissa analyyseissä.

	Päivittäistavarakauppa
	Tavaratalokauppa
	Kauppakeskus
	Pt-kauppa ja palvelut
	Kivijalkaliiketilat
	Toimitilaliiketilat
	Tilaa vaativa kauppa
	Hotelli
	Huoltamot ja pt-kauppa
	Muut palvelutilat

Kauppakeskus: Liikerakennus, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäkäytävälle tai keskusaukiolle, yleensä yli 5000 m².

Tavaratalokauppa: Hypermarketit, Citymarket ja Prisma sekä muut laajan tavaravalikoiman myymälät, esim. Tokmanni ja Puuilo.

Pt-kauppa ja muita palveluita: Liikerakennus sisältäen päivittäistavarakaupan sekä erikoiskauppaa ja/tai palveluita

Päivittäistavarakauppa: Liikerakennus sisältäen ”perinteisen” päivittäistavarakaupan

Kivijalkapalvelut: Asuinrakennusten kivijalkaliiketilat sisältäen erikoiskauppaa ja/tai palveluita

Toimitilaliiketilat: Toimitilarakennukset, joissa erikoiskaupan tai palveluiden liiketilaa, voi sisältää myös tilaa vaativaa kauppaa

Tilaa vaativa kauppa: Liikerakennus sisältäen pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja palveluita (huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha-, vene- ja rautakauppa, autokauppa ja autoalan palvelut)

Huoltamot ja pt-kauppa: Huoltamot, joissa on päivittäistavarakauppa

Hotelli: pinta-alatarkastelussa mukana vain maantasokerros, joka avautuu kaikille asiakkaille ja johon on useimmiten sijoittunut ravintolapalveluita

Muut palvelutilat: Julkisluontoiset palvelurakennukset, kirjasto, terveyskeskus, liikuntahallit, kulttuuritilat, kirkko ja muut seurakunnan tilat (ei sisällä päiväkoteja ja kouluja)

Toimistorakennusten palvelut, esim. lounasravintolat ja kuntosalit, eivät ole mukana kartoituksessa

1.2. Kaupan keskittymät suuralueittain

1.2.1. Nykyiset kaupan keskittymät Leppävaaran suuralueella

Leppävaaran suuralueella kaupan pääkeskus on Leppävaaran kaupunkikeskus, joka on yksi kaupan tarjonnaltaan monipuolisimmista keskuksista Espoossa. Kaupan tarjonta Leppävaarassa painottuu Sellon kauppakeskukseen, mutta keskustan pohjoisosassa on paljon myös kivijalkapalveluita, jotka ulottuvat voimassa olevan yleiskaavan ulkopuolelle.

Kaupunkikeskuksen palveluita täydentää mm. urheilupuiston liikuntapalvelut.

Leppävaaran suuralueelle sijoittuu osittain Nihtisillan/Turvesolmun kaupan alue, mutta Nihtisillan puoli ei vielä ole lähtenyt kehittymään tilaa vaativan kaupan alueena. Turvesolmun risteys pohjoispuolella on yksittäisiä kaupallisia palveluita Friisinmäessä, aluetta ei ole profiloitu tässä keskittymänä.

Kaupunkikeskustan ohella alueella on useita paikalliskeskuksia ja lähipalvelukeskuksia, jotka ovat tarjonnaltaan eri tasoisia. Ne sijoittuvat suurelta osin yleiskaavan keskusta-alueille, mutta paikallisia palvelevia keskuksia on myös asuinalueilla mm. Laaksolahdessa, Jupperissa ja Kilossa.

Paikallisten keskusten merkitystä palveluverkossa tarkastellaan enemmän luvussa 1.7.

Leppävaaran suuralueen kaupan keskittymät

Kaupunkikeskus: Leppävaara

Paikalliskeskuksset: Kera/Nihtisilta, Lähderanta, Viherlaakso

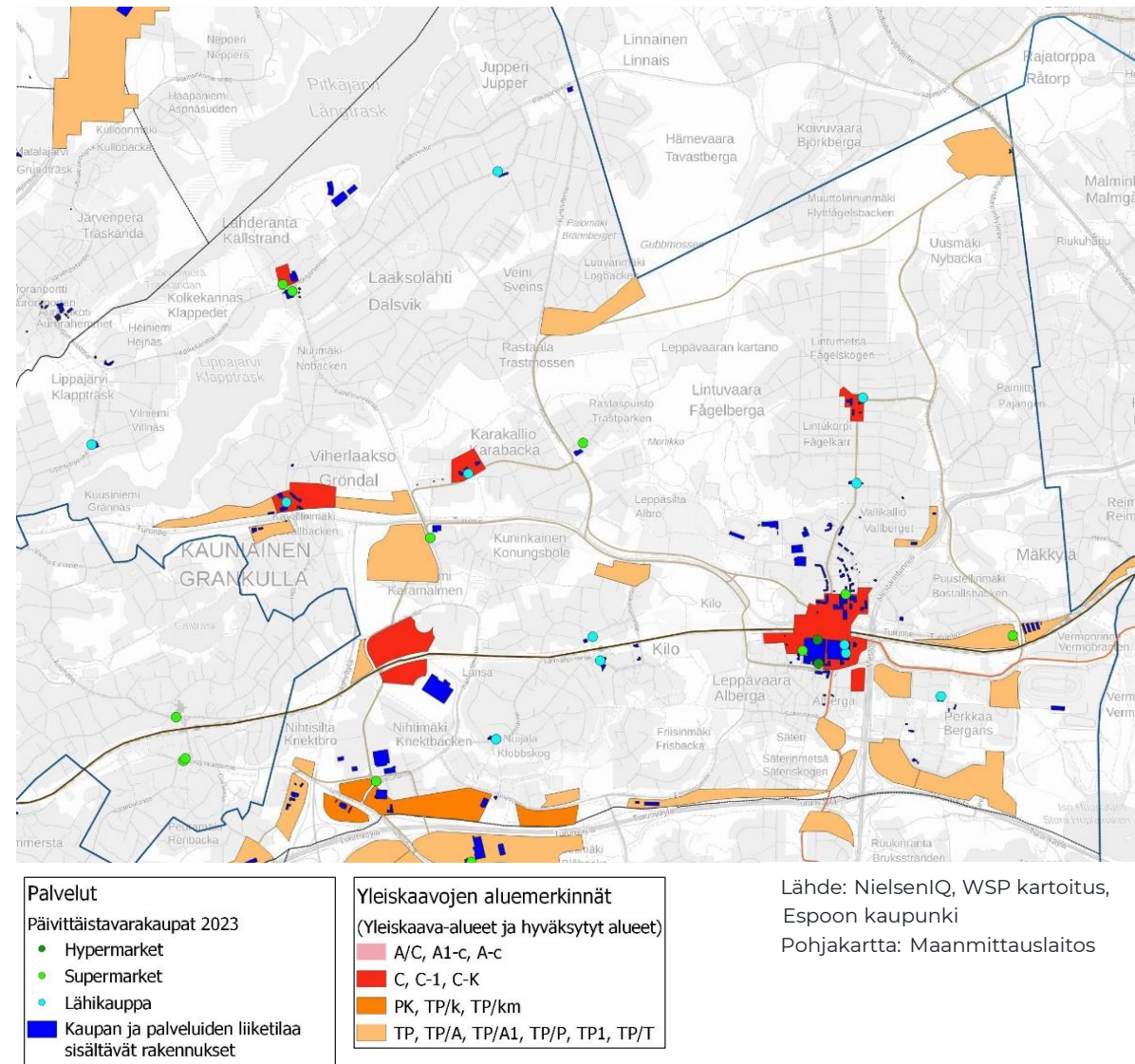
Lähipalvelukeskuksset: Karakallio, Kilo, Lintuvaara, Laaksolahti-Jupperi, Perkkää, Vallikallio

Lisäksi päivittäistavarakauppoja mm. Mäkkylässä, Karaportissa ja Lippajärvellä

Työpaikka-alue/tiva-keskittymä: Sepänkylä

Yksittäisiä työpaikka-alueen palveluita mm. Mäkkylässä ja Friisinmäessä.

Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan ”kaupan” aluemerkinnyt (keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)

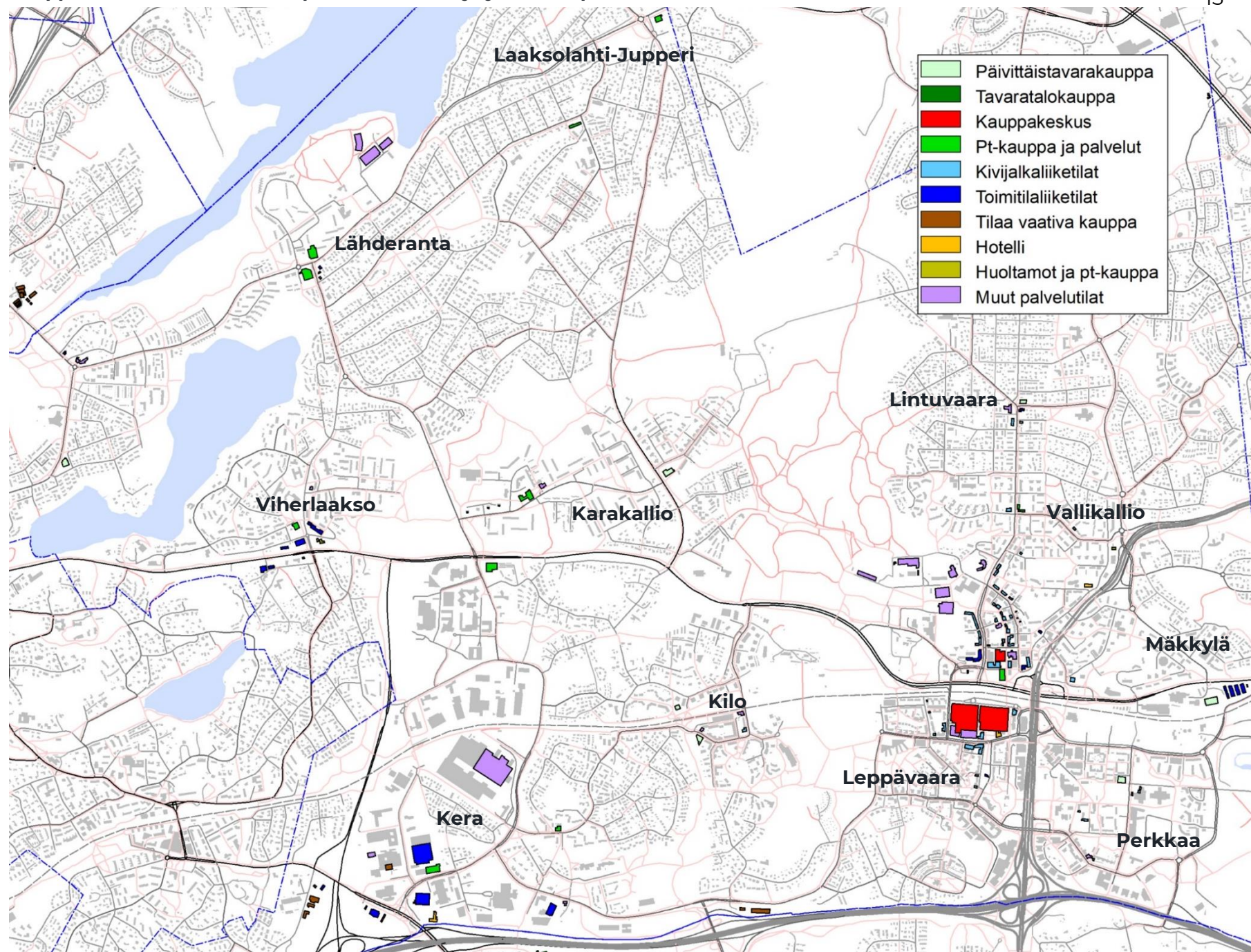


Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Leppävaaran suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



Lähde: WSP Kartoitus 2022/23
Pohjakartta: Maanmittauslaitos,
Seutudata/Digiroad

Leppävaaran suuralueen kaupan keskusten nykyinen kaupallinen rakenne



1.2.2. Nykyiset kaupan keskittymät Tapiolan suuralueella

Tapiolan suuralueella pääkeskus Tapiola sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueen pohjoisosaan. Alueen kaupalliset palvelut painottuvat kauppakeskuksiin, mutta kävelykeskustan alueella on myös kivijalkaliiketilaa sekä kulttuuripalveluita.

Alueella on useita paikallisia keskuksia metroasemien ympäristössä, mutta myös alueen pohjois- ja eteläosissa. Osa palveluista sijoittuu keskusta-alueen ohella työpaikka-alueelle, esim. Niittykummussa ja Pohjois-Tapiolassa. Palveluita on myös asuinalueella. Kulttuuri- ja liikuntapalvelut ovat keskittyneet yleiskaavan PY-alueille. Merenrannalla on satama-alueella ja virkistysalueella myös jonkin verran kaupallisia palveluita.

Tapiolan suuralueella on Turvesolmun kaupan alue, jossa kauppa on tällä hetkellä keskittynyt Laajalahden retail-parkin alueelle. Olarinluoman työpaikka-alueelle on keskittynyt autoalan kauppaa ja palveluita.

Paikallisten keskusten merkitystä palveluverkossa tarkastellaan enemmän luvussa 1.7.

Tapiolan suuralueen kaupan keskittymät

Kaupunkikeskus: Tapiola

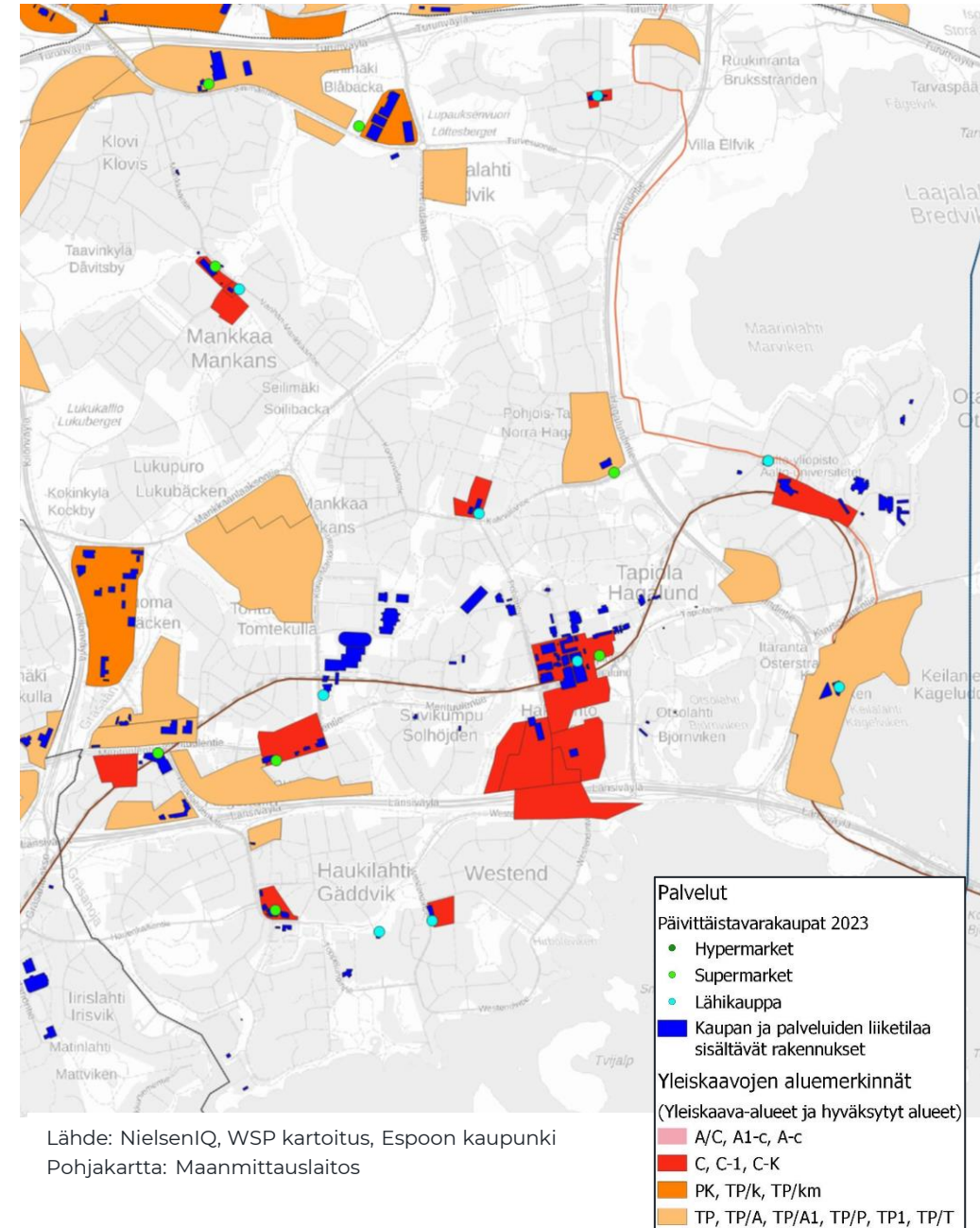
Paikalliskeskuksia: Otaniemi, Niittykumpu, Sinimäki, Mankkaa, Haukilahti

Lähipalvelukeskuksia: Pohjois-Tapiola, Keilaniemi, Laajalahti, Urheilupuisto, Westend

Liikuntapalveluiden keskittymä: Urheilupuisto

Kaupan alue: Turvesolmu (Laajalahden retail-park)

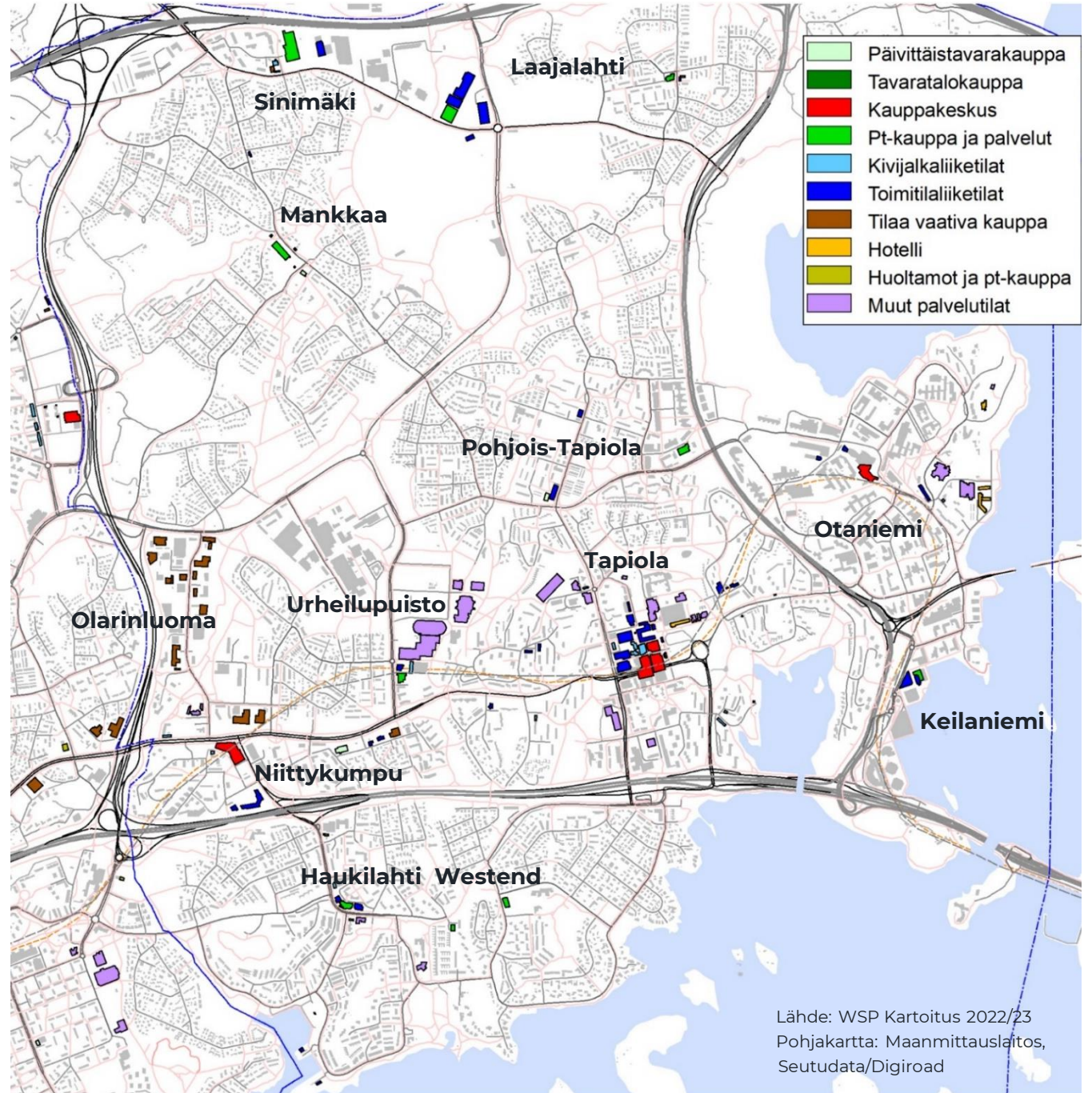
Työpaikka-alue/autokaupan keskittymä: Olarinluoma



Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Tapiolan suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



Tapiolan suuralueen kaupan keskusten nykyinen kaupallinen rakenne



1.2.3. Nykyiset kaupan keskittymät Matinkylän suuralueella

Matinkylän suuralueella pääkeskus on sijoittunut Länsiväylän molemmille puolille. Kaupallisesti vetovoimaisin kohde on Iso-Omenan kauppakeskus, jonka ympäristössä on vähäisesti myös kivijalkapalveluita.

Keskusta-alue ulottuu Olarin puolelle, mutta kaupan palvelut ovat Olarin puolella luonteeltaan enemmän suuryksiköitä, kuin perinteisiä keskusta-alueen pienpalveluita.

Matinkylän suuralueella on vähäisesti paikalliskeskuksia, ainoastaan kaksi, Kuitinmäki-Olari ja Suurpelto. Kuitinmäessä on keskusta-alueen ohella kävelyraiteilla kivijalkaliiketilaa, joista osa on nykyisin muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä (mm. päiväkotina, toimistona, kerhotilana). Suurpellossa palvelut keskittyvät kauppakeskukseen, kivijalkaliiketilaa on jonkin verran mm. Henttaan puistokadun varrella.

Friisilässä on yleiskaavan keskustatoimintojen alue, mutta siellä on tällä hetkellä lähinnä tilaa vaativaa kauppaa, eikä se profiloidu paikalliskeskuksena.

Lähikauppoja on Matinkylän asuinalueella.

Paikallisten keskusten merkitystä palveluverkossa tarkastellaan enemmän luvussa 1.7.

Matinkylän suuralueen kaupan keskittymät

Kaupunkikeskus: Matinkylä

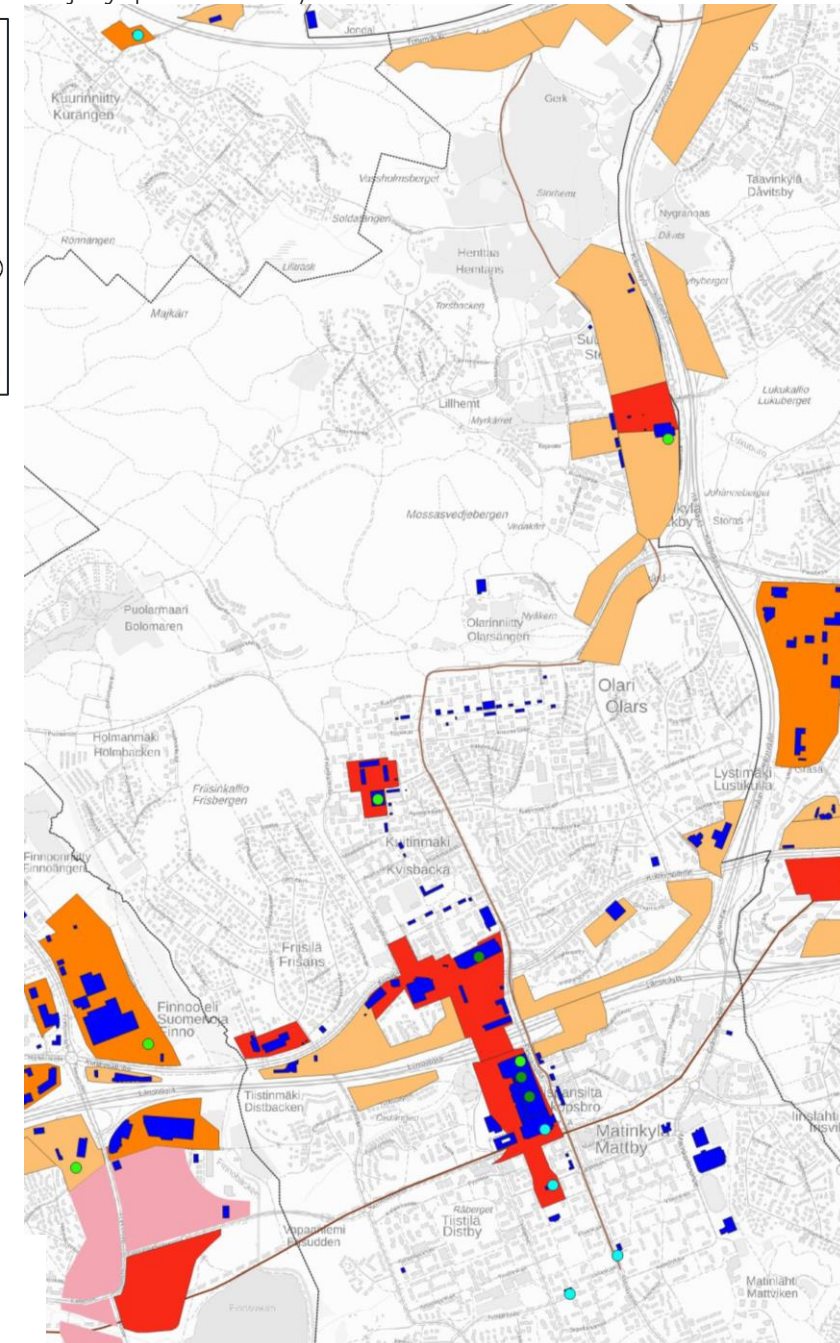
Paikalliskeskuksia: Kuitinmäki-Olari, Suurpelto

Lisäksi lähikauppoja Matinkylän asuinalueella

Tilaa vaativan kaupan/autokaupan keskittymä: Friisilä, Olari

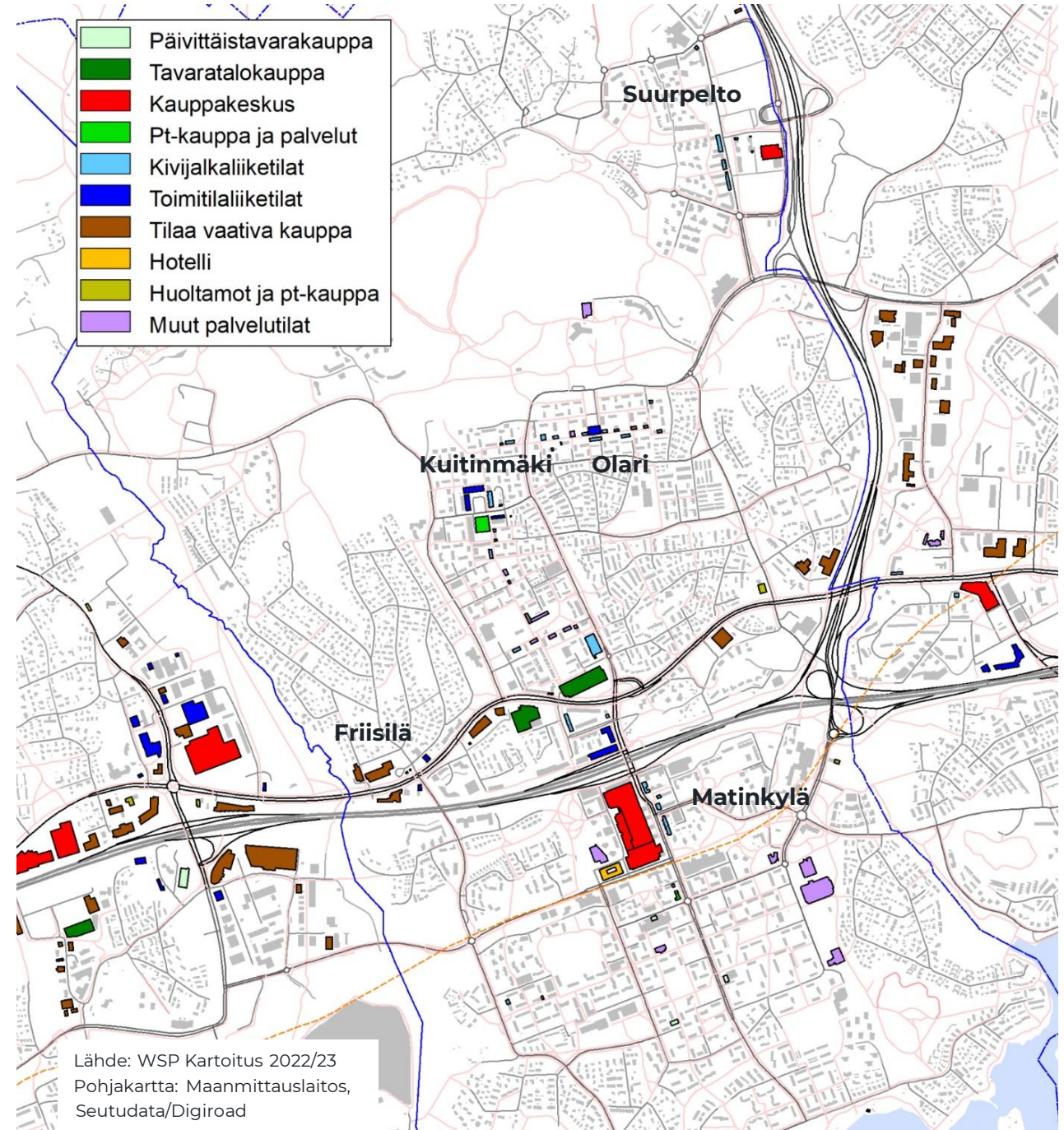
Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan ”kaupan” aluemerkinnot

(keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)



Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitus,
Espoon kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Matinkylän suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



1.2.4. Nykyiset kaupan keskittymät Espoonlahden suuralueella

Espoonlahden suuralueella kaupunkikeskus sijoittuu metroaseman tuntumaan. Alue profiloituu kauppakeskuksen kautta, mutta metrokeskuksen ympäristössä on jonkin verran myös kivijalkaliiketilaa ja kävelyaluetta.

Espoonlahden paikalliset keskukset sijoittuvat metroasemille, lisäksi niitä on alueen keski- ja pohjoisosissa. Nöykkiössä palvelut sijoittuvat asuinalueelle keskusta-alueen sijaan. Malminmäkeen on sijoittunut vain päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppa on myös Latokaskessa asuinalueella.

Alueella on yksi merkittävimmistä kaupan alueista Espoossa eli Suomenoja. Sinne on keskittynyt tilaa vaativan kaupan ohella päivittäistavarakauppaa sekä erikoiskauppaa. Autoalan palveluita on jonkin verran myös Kiviruukissa ja Martinsillassa.

Paikallisten keskusten merkitystä palveluverkossa tarkastellaan enemmän luvussa 1.7.

Espoonlahden suuralueen kaupan keskittymät

Kaupunkikeskus: Espoonlahti

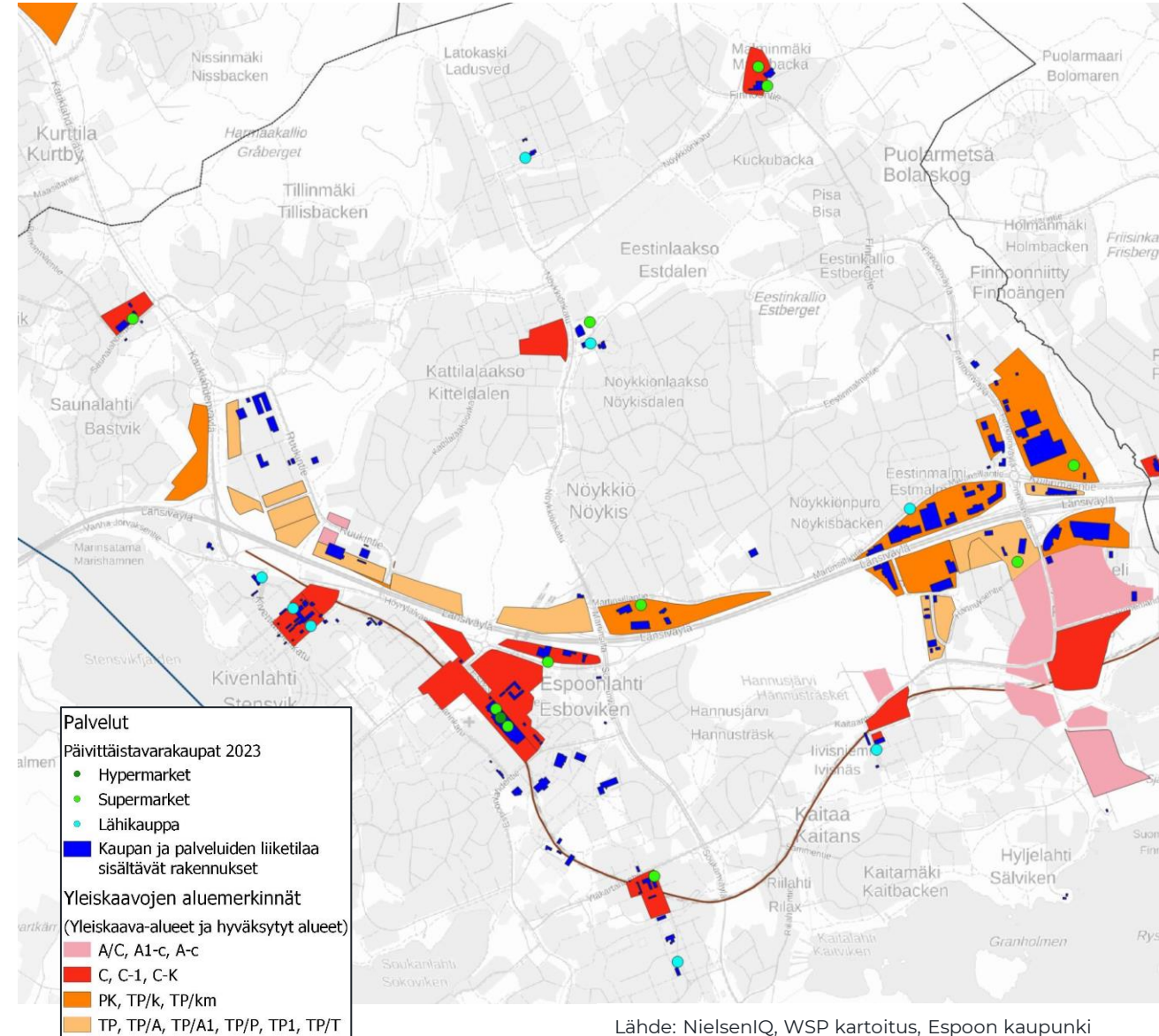
Kaupan alue: Suomenoja

Paikalliskeskuksia: Kivenlahti, Saunalahti, Soukka,

Lähipalvelukeskuksia: Iivisniemi, Nöykkiö, Malminmäki, Latokaski

Työpaikka-alueita/autoalan keskittymä: Kiviruukki, Martinsilta

Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan ”kaupan” aluemerkinnät (keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)

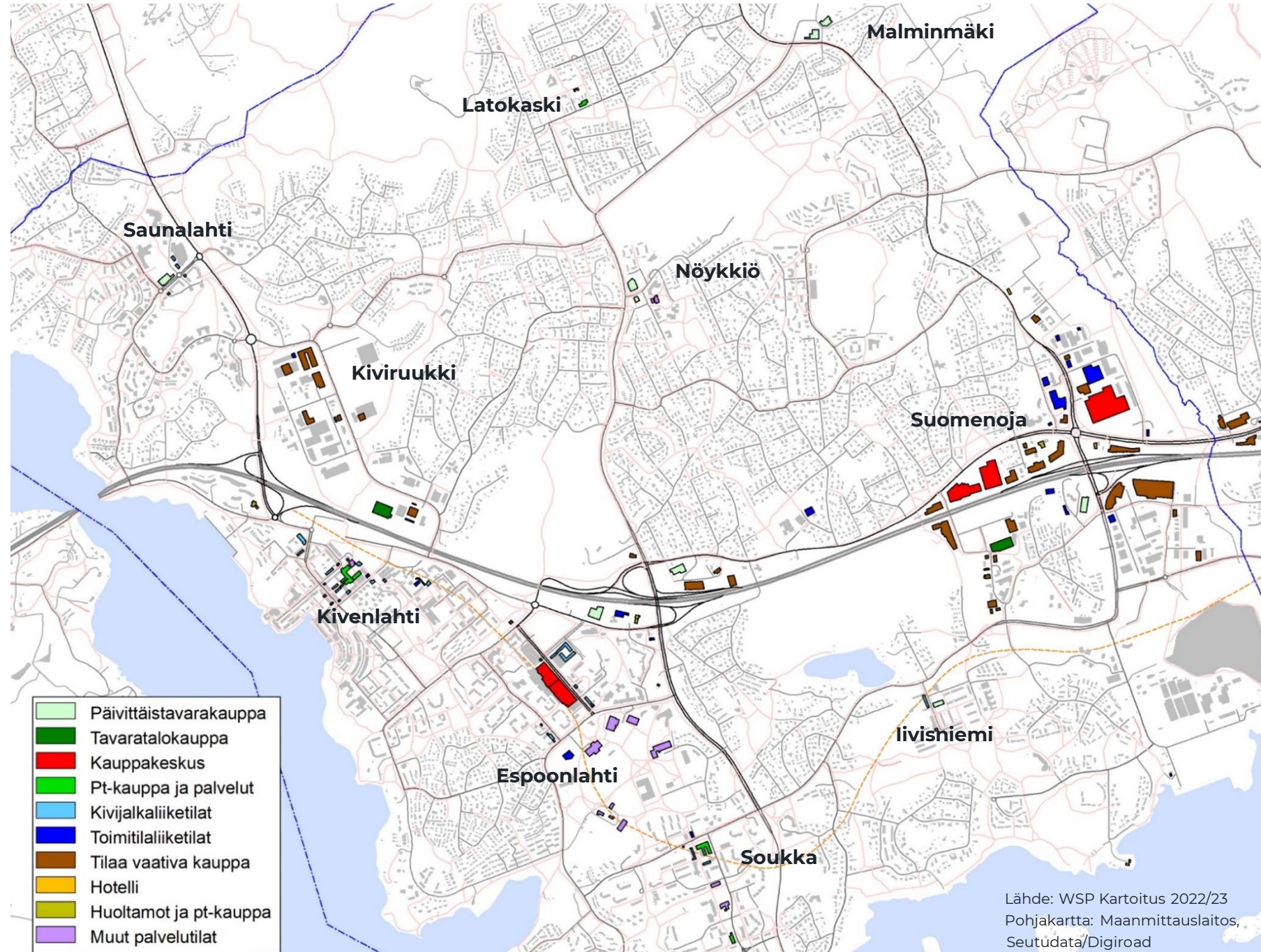


Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitukset, Espoon kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Espoonlahden suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



Espoonlahden suuralueen kaupan keskusten nykyinen kaupallinen rakenne



1.2.5. Nykyiset kaupan keskittymät Vanhan-Espoon suuralueella

Alueen kaupunkikeskus Espoon keskus sijoittuu radan molemmiin puolin. Suurin osa kaupoista ja kaupallisista palveluista on sijoittunut radan eteläpuolen kauppakeskuksiin.

Kaupan alue Lommila sijoittuu Espoon keskuksen tuntumaan ja se profiloituu tällä hetkellä vetovoimaisena tilaa vaativan kaupan alueena. Alueella on myös yksi supermarket ja laajan tavaravalikoiman kauppaa.

Kulloonsillan kaupan alue ulottuu osittain Vanhan-Espoon alueelle, mutta alueen tässä osassa ei ole kaupallisia palveluita. Kaupalliset toimijat ovat keskittyneet tällä hetkellä Koskelon alueelle Pohjois-Espoon puolelle.

Paikallispalveluita on Mikkellässä teollisuuden ja varastoinnin alueella ja yhdyskuntateknisen huollon alueella. Järvenperässä kauppaa on työpaikka-alueella. Lähipalveluita on myös Suvelassa asuinalueella ja yksittäisiä lähikauppoja mm. Tuomarilassa ja Kuurinniityssä.

Paikallisten keskusten merkitystä palveluverkossa tarkastellaan enemmän luvussa 1.7.

Vanhan –Espoon suuralueen kaupan keskittymät

Kaupunkikeskus: Espoon keskus

Kaupan alue: Lommila

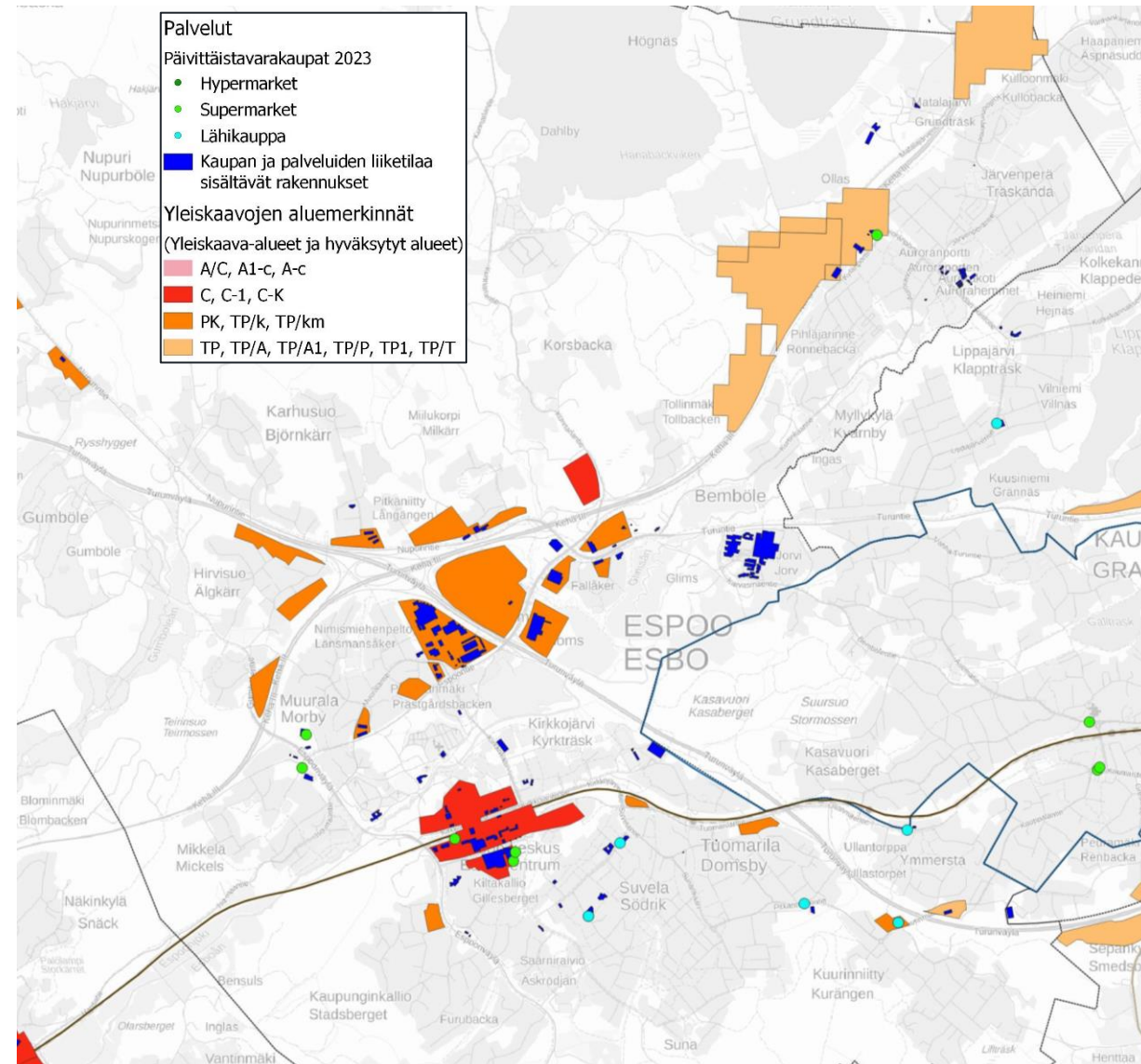
Paikalliskeskus: Mikkellä

Lähipalvelukeskukset: Suvela, Järvenperä

Lisäksi lähikauppa mm. Tuomarilassa, Kuurinniityssä

Työpaikka-alue/tiva-keskittymä: Miilukorpi/Pitkänitty

Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan ”kaupan” aluemerkinnät (keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)

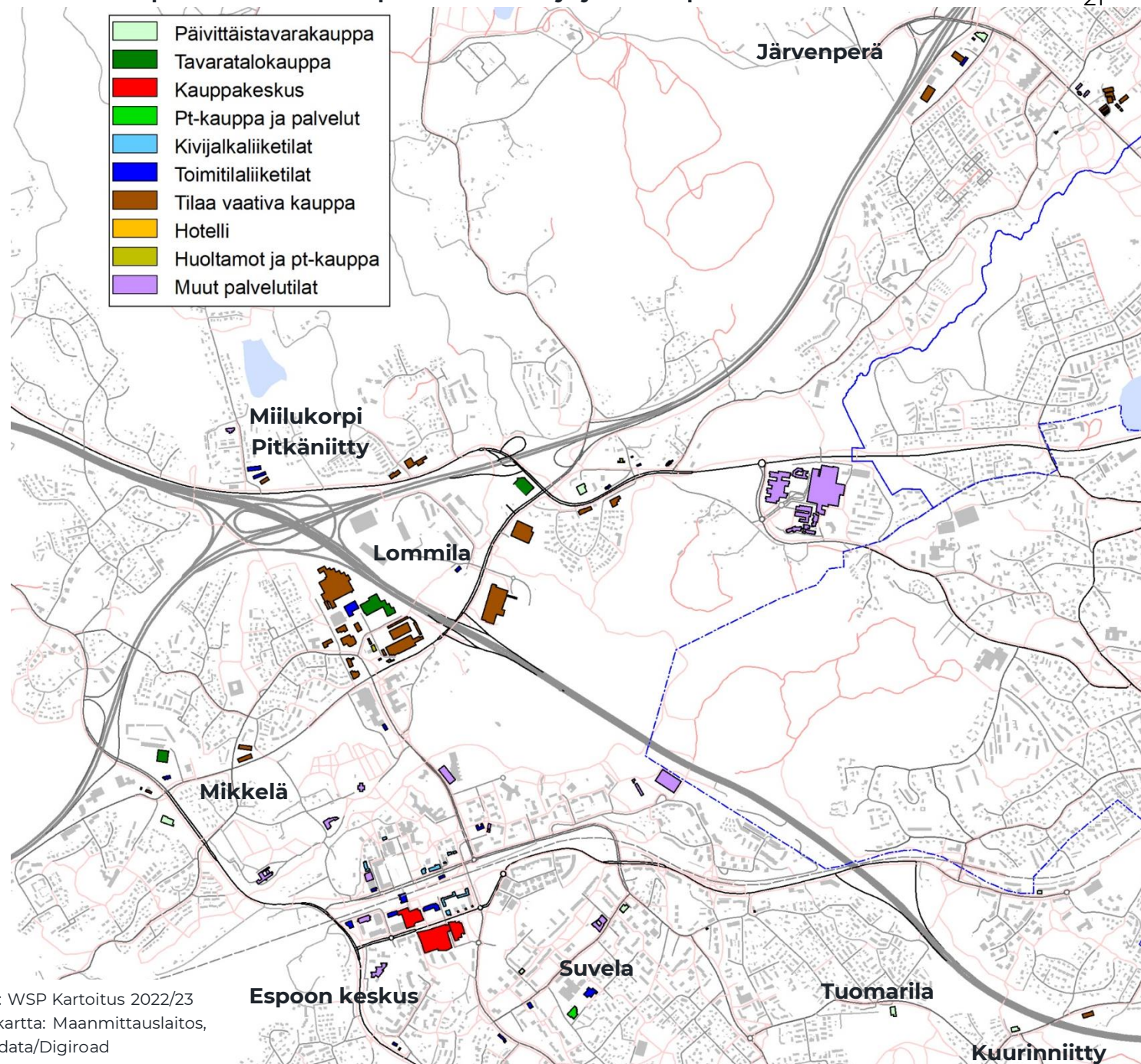


Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitut, Espoon kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Vanhan-Espoon suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



Vanhan-Espoon suuralueen kaupan keskusten nykyinen kaupallinen rakenne



Lähde: WSP Kartoitus 2022/23
Pohjakartta: Maanmittauslaitos,
Seutudata/Digiroad

1.2.6. Nykyiset kaupan keskittymät Kauklahden suuralueella

Kauklahden suuralueella suurin osa kaupoista ja kaupallisista palveluista on sijoittunut Kauklahden keskukseen. Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet kolmeen toisistaan erilliseen keskittymään. Tässä selvityksessä Kauklahden keskuksen palveluita tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Suurin osa palveluista on yleiskaavan keskusta-alueella, mutta osa, esim. Lidl on asuinalueella.

Autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita on hajanaisesti myös Vanttilassa yleiskaavan asuntoalueella sekä teollisuus- ja varastoalueella.

Myntinmäkeen on sijoittunut liikuntapalveluita ja autoalan palveluita teollisuus- ja varastoalueelle.

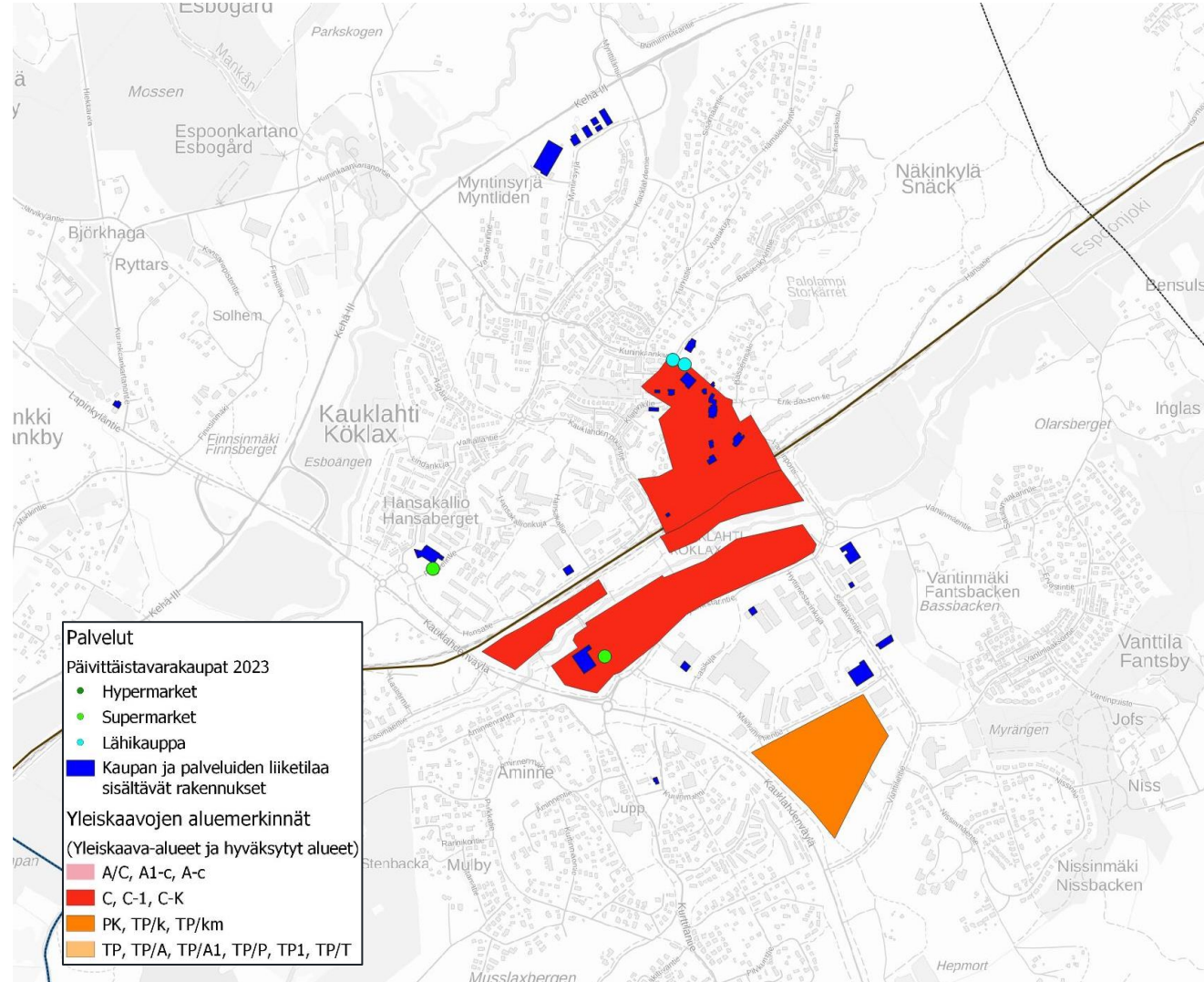
Kauklahden suuralueen kaupan keskittymät

Paikalliskeskus: Kauklahti (palvelut jakautuneet useaan keskittymään)

Työpaikka-alueet, jossa kauppaa ja palveluita:
Vanttila ja Myntinsyrjä

Lisäksi mm. huoltoasema Mankissa

Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan ”kaupan” aluemerkinnot (keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)

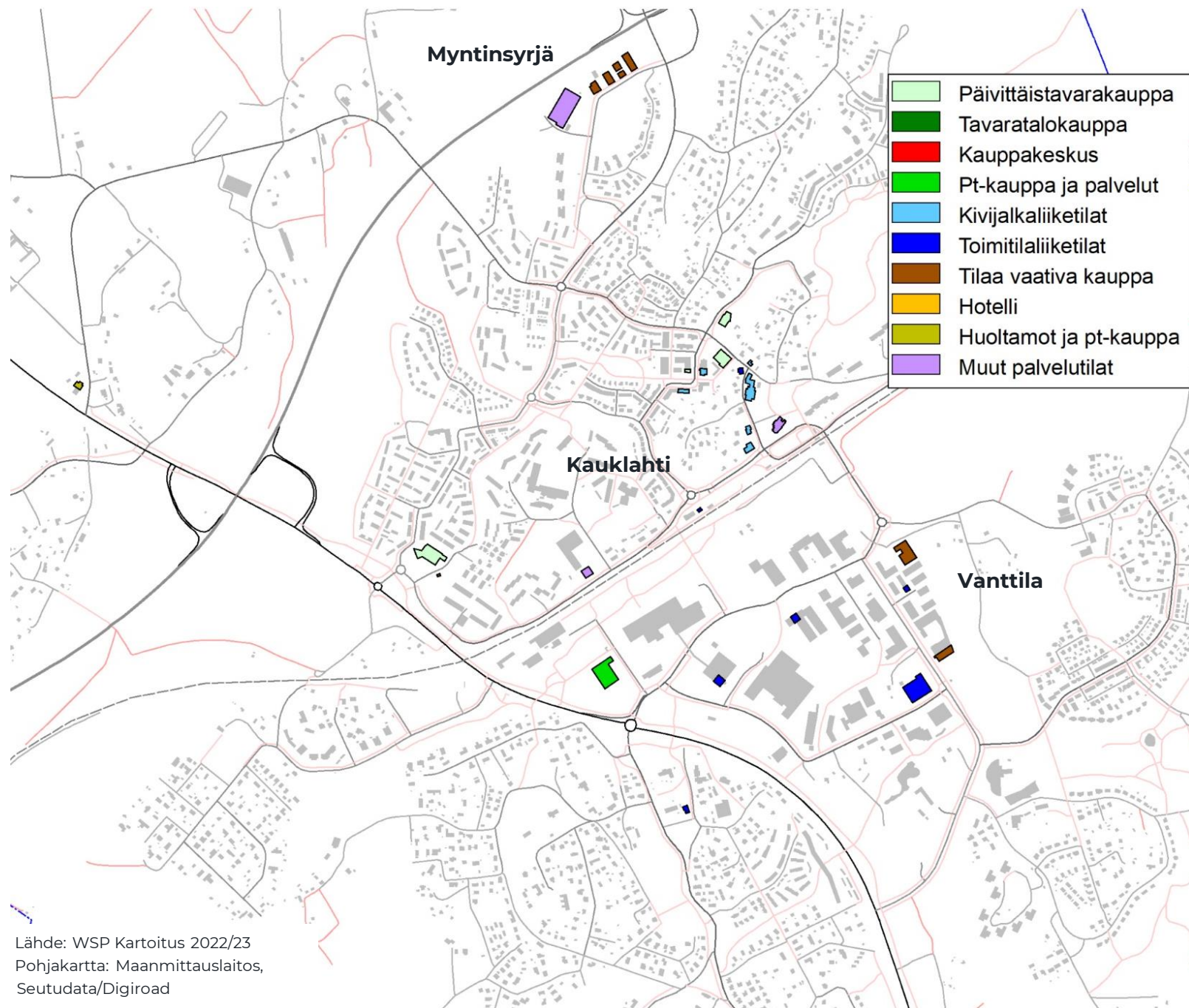


Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitus, Espoon kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Kaukalahden suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta. Käytettyä luokitusta on avattu sivulla 8.



Kaukalahden suuralueen kaupan keskusten nykyinen kaupallinen rakenne



Lähde: WSP Kartoitus 2022/23
Pohjakartta: Maanmittauslaitos,
Seutudata/Digiroad

1.2.7. Nykyiset kaupan keskittymät Pohjois-Espoon suuralueella

Pohjois-Espoon suuralueella on kaksi ns. arjen palveluiden keskusta, joista Kalajärvi on voimassa olevan yleiskaavan mukainen keskusta, mutta palveluiltaan profiloituu lähipalvelukeskuksena. Juvankartano, sijoittuu työpaikka-alueelle ja on kaupan tarjonnaltaan monipuolisempi kuin Kalajärvi. Juvankartano profiloituu vaikutusalueeltaan ja palveluiltaan paikalliskeskuksena.

Pohjois-Espoon alueelle sijoittuu maakuntakaavaan merkitty Kulloonsillan kaupan alue, joka on osittain Pohjois-Espoon ja osittain Vanhan-Espoon suuralueella. Kulloonsillan ympäristössä ei ole kaupan palveluita tällä hetkellä. Tilaa vaativan kaupan palvelut ovat alueella sijoittuneet nauhamaisesti Koskelon työpaikka-alueelle.

Pohjois-Espoon suuralueen kaupan keskittymät

Paikalliskeskukset: Juvankartano

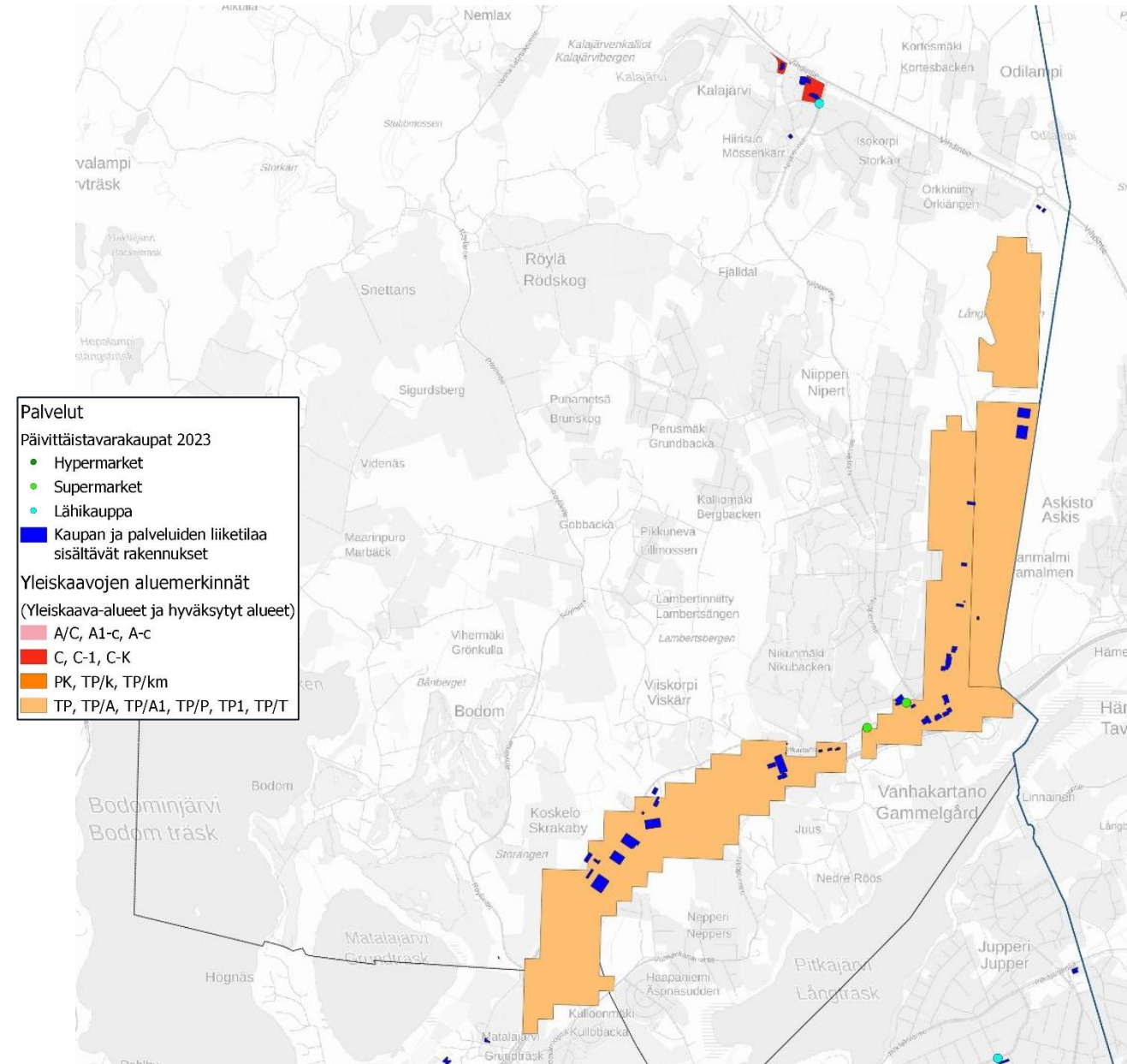
Lähipalvelukeskus: Kalajärvi

Kaupan alue: Kulloonsilta (tällä alueella ei kauppaa)

Työpaikka-alue/tilaa vaativaa kauppaa: Koskelo, Juvanmalmi

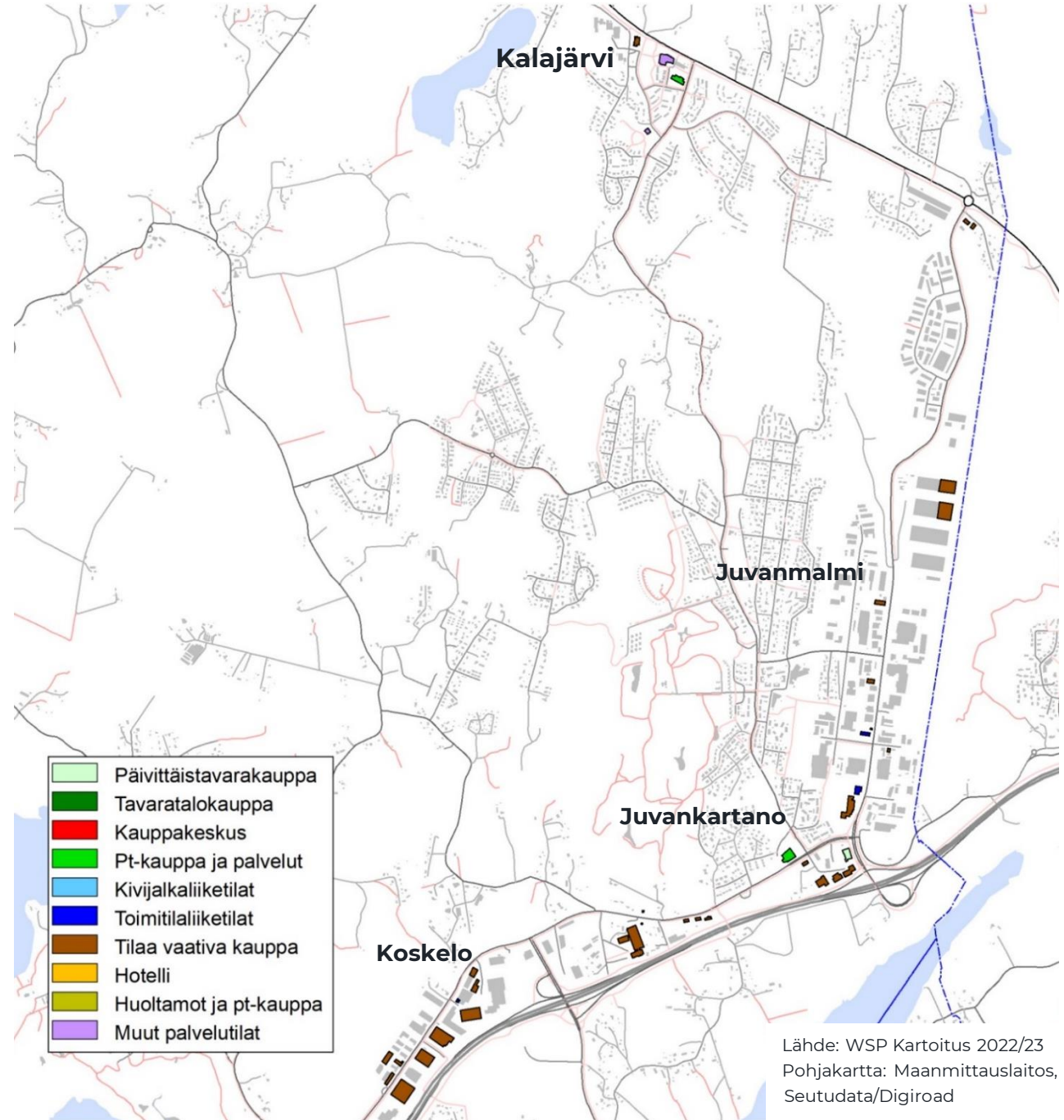
Lisäksi mm. liikenneasema Lahnuksessa

Nykyiset kaupungit ja palvelut sekä yleiskaavan "kaupan" aluemerkinnyt (keskusta-alueet, kaupan alueet ja työpaikka-alueet)



Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitus, Espoon kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty kaupan ja palveluiden liiketilat Pohjois-Espoon suuralueella WSP:n kartoituksen pohjalta. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta.



Lähde: WSP Kartoitus 2022/23
Pohjakartta: Maanmittauslaitos, Seutudata/Digiroad

1.3. Kaupunkikeskusten kaupallinen rakenne

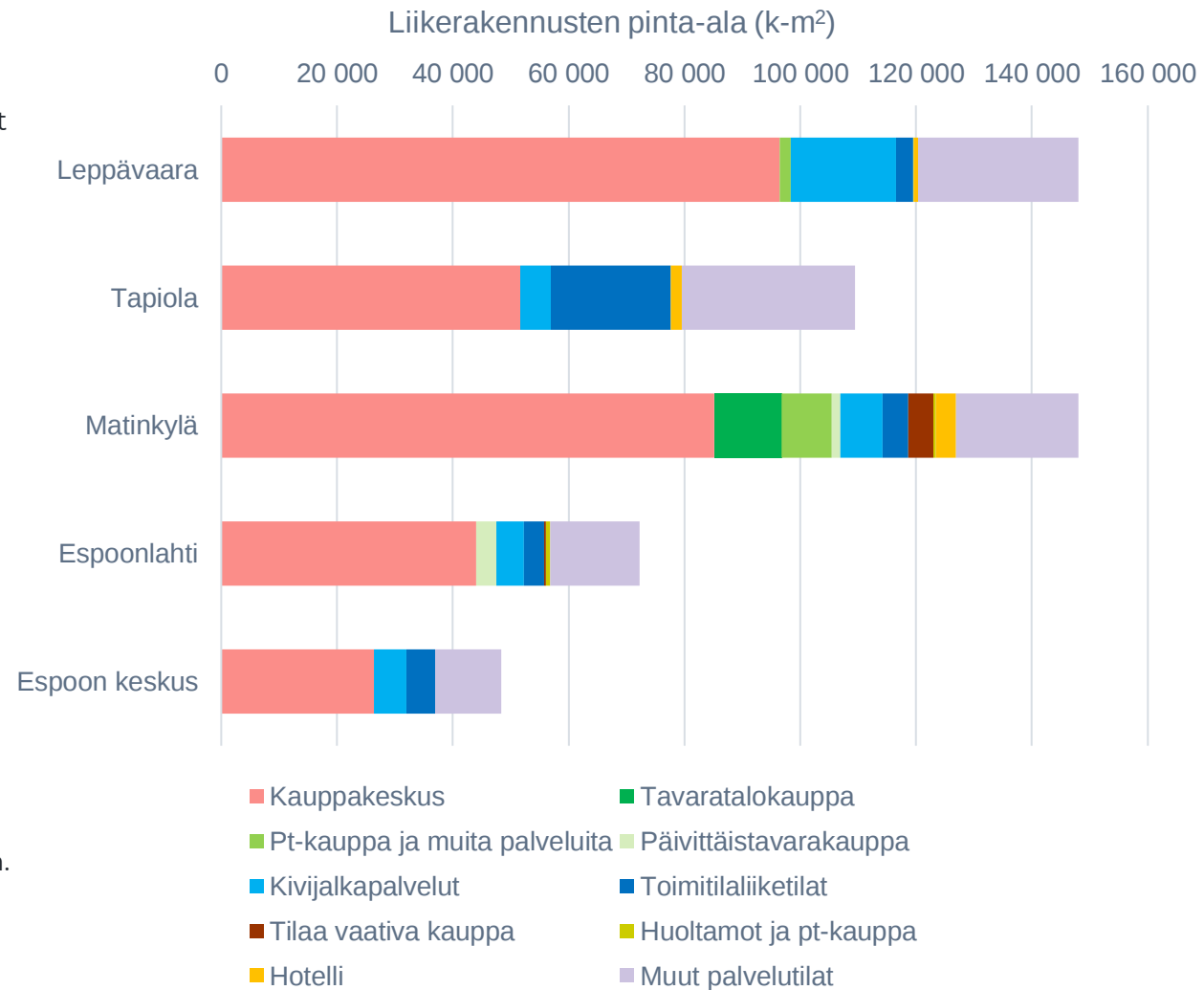
Espoon kaupunkikeskukset ovat kaupan tarjonnaltaan ja vetovoimaltaan erilaisia. Kaupunkikeskukset on tässä rajattu käsittämään yleiskaavan keskusta-alueen ohella selvästi samaan keskukseen liittyvät palvelut (esim. Leppävaaran raitti, Matinkylän ”vanha” keskusta) sekä läheiset muut palvelut kuten urheilupuistot Leppävaarassa, Matinkylässä ja Espoonlahdessa sekä kulttuuripalvelut Tapiolassa. Sen sijaan selvästi omalla asuinalueella olevat palvelut on luokiteltu paikallisen keskuksen palveluihin kuuluvaksi (esim. Vallikallio, Urheilupuisto Tapiolan vieressä)

Leppävaara ja Matinkylä ovat kaupan tarjonnaltaan suurimmat ja monipuolisimmat keskustat. Niiden tarjonta on hyvin samantyyppistä: molemmissa kaupan rakenne painottuu kauppakeskuksiin. Molemmissa keskustoissa on myös merkittävä määrä liikuntapalveluita. Eroa on Leppävaaran monipuolisemmassa kivijalkapalveluiden rakenteessa ja Matinkylän yksittäisissä tavarataloissa (Prisma, Tokmanni). Matinkylän keskustassa on myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa kuten autokauppaa.

Tapiolassa ja Espoonlahdessa on kauppakeskuksen pinta-alaa lähes yhtä paljon, mutta Tapiolassa on kauppakeskuksen rinnalla enemmän liiketilaa toimitilarakennuksissa. Espoon keskus jää kaupan tarjonnaltaan kaikkein suppeimmaksi, mutta tarjontaa on selvästi enemmän kuin paikalliskeskuksissa.

Yleisesti kaupan tarjonta kaupunkikeskustoissa painottuu kauppakeskuksiin. Niiden rinnalla on jonkin verran kivijalkaliiketilaa tai toimitilaliiketilaa. Suhteellisesti eniten näitä on Tapiolassa, joka onkin kaupunkikeskuksista kaikkein keskustamaisin.

Kauppaa ja kaupallisia palveluita täydentävät liikunta- ja kulttuuripalvelut, joista erityisesti liikuntapalvelut ovat sijoittuneet kauppaan painottuneen keskusta-alueen ulkopuolelle.



1.4. Kaupan alueet verrattuna kaupunkikeskuksiin

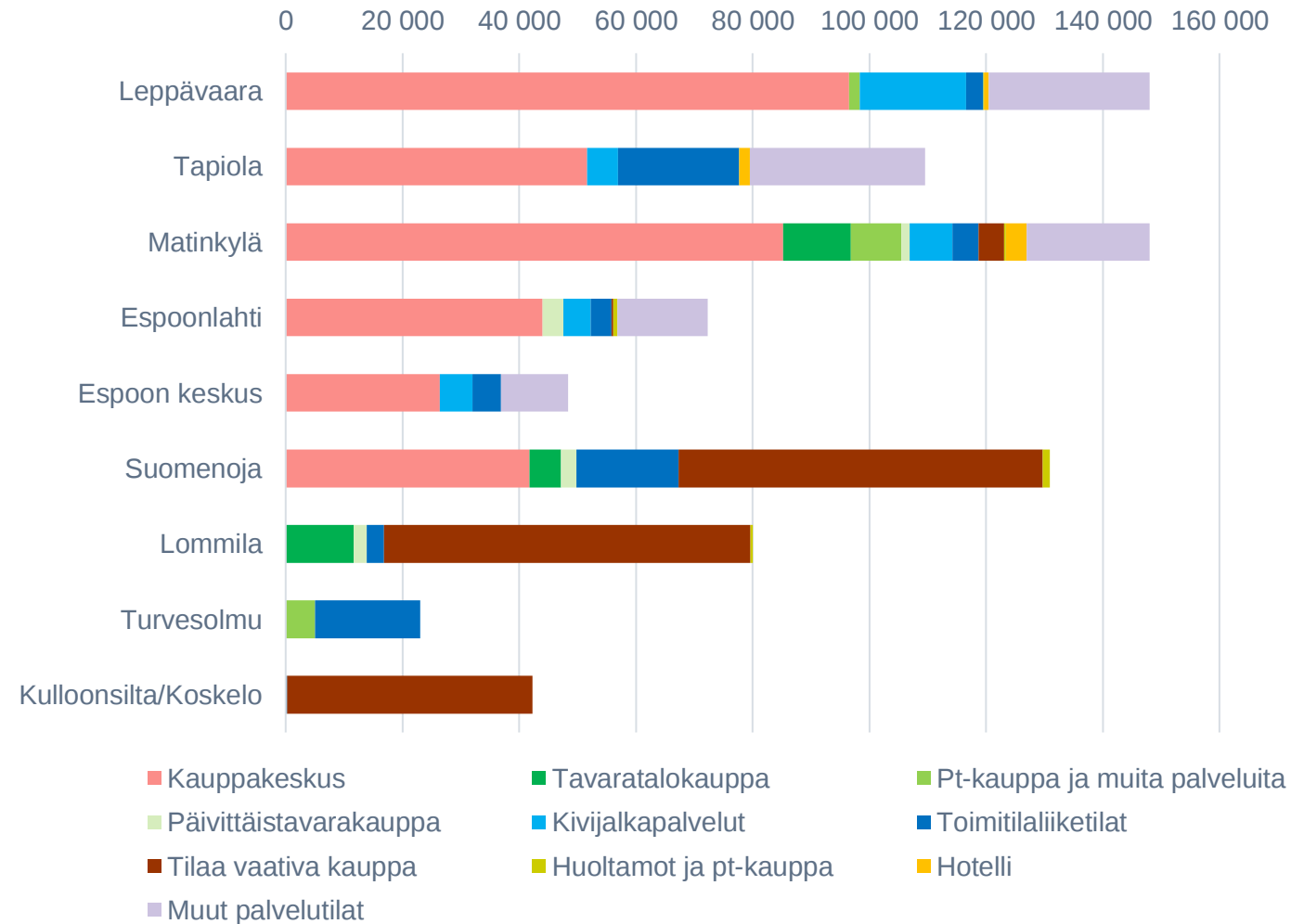
Kaupan alueet eroavat kaupunkikeskustoista tilaa vaativan kaupan tarjonnallaan, mutta tarjonnassa on myös osin samankaltaisuutta. Kaupan alueilla on myös ns. keskustahakuista kauppaa kuten tavaratalokauppaa ja supermarketteja, mutta toisaalta ei hypermarketteja. Kaupan alueilla on tyypillisesti myös urheilukauppaa sekä kaupallisia palveluita, jotka ovat usein hallityyppisiä suurpalveluita (esim. seikkailupuistot ja kuntosalit).

Kaupunkirakenne ja myymälätyypit ovat kuitenkin erilaisia kaupan alueilla kuin keskustoissa. Kaupan alueet muodostuvat yksittäisistä liikerakennuksista tai myymäläkeskittymistä, joilla on omat pysäköintialueet. Alueiden ilme on autopainotteinen. Sen sijaan kaupunkikeskukset ovat osin kävelijän kaupunkia kivijalkaliiketoiloinen, vaikka ne rakentuvatkin kauppakeskusten ympärille.

Kaupan alueiden tarjonta eroaa myös toisistaan. Suomenoja on kaupan pinta-alaltaan kaikkein suurin ja siellä on tilaa vaativan kaupan ohella myös kauppakeskuksia (Liila ja Merituuli), jossa on päivittäistavarakauppaa. Kauppakeskuksissa on myös tilaa vaativaa kauppaa, joten ne toisaalta eroavat keskustojen kauppakeskuksista.

Suomenojalla ja Lommilassa on tavaratalokauppaa. Turvesolmussa päivittäistavarakauppaa sekä toimitilaliiketilaa, joka painottuu tilaa vaativaan kauppaan, mutta alueella on myös keskustahakuisia myymälöitä sekä kaupallisia palveluita. Kulloonsillan/Koskelon alue on ainoa kaupan alueista, joka on painottunut vain tilaa vaativaan kauppaan.

Liikerakennusten pinta-ala kaupunkikeskuksissa ja kaupan alueilla (k-m²)



1.5. Kauppakeskusten merkitys keskusten vetovoimaan

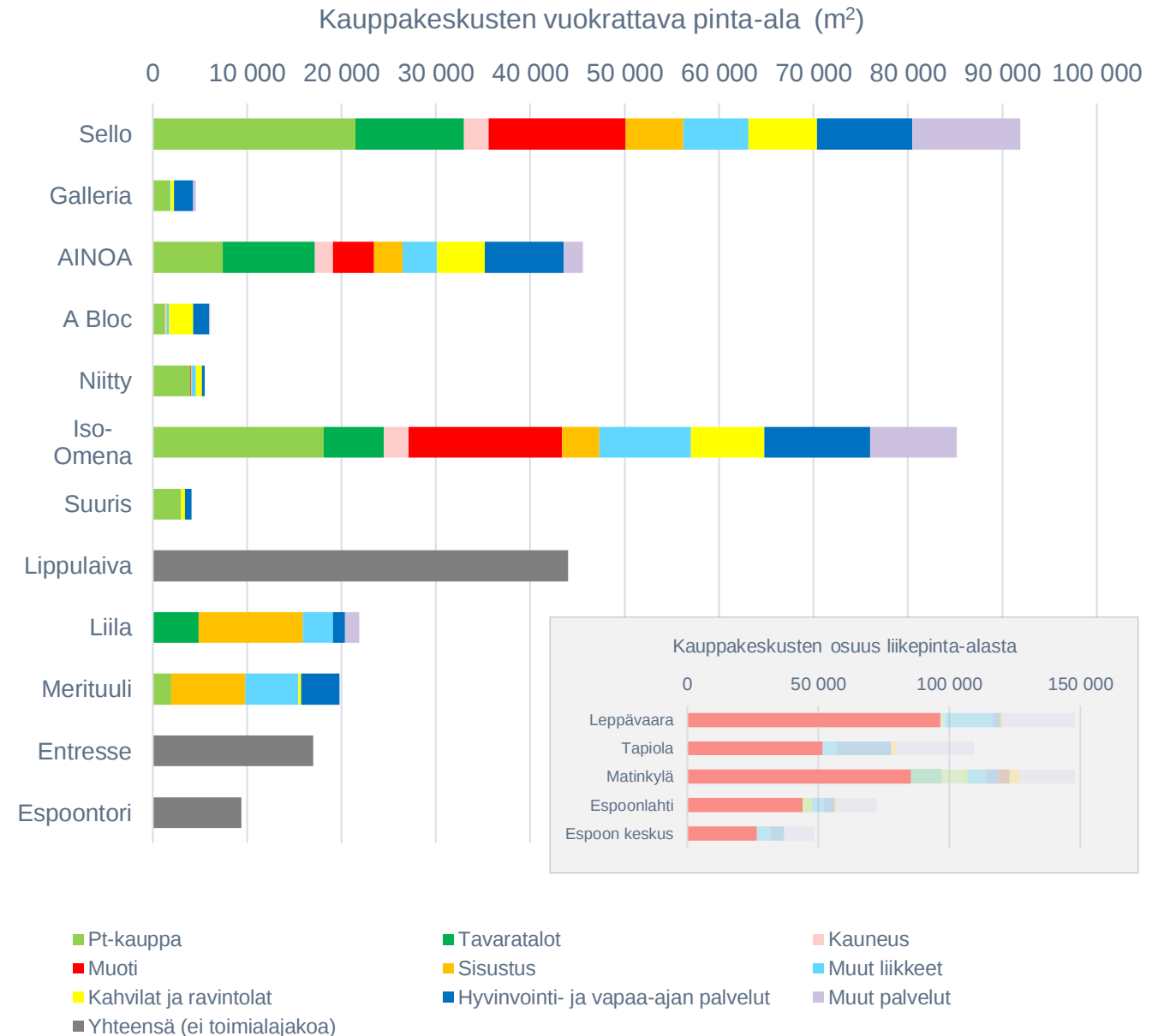
Kauppakeskukset ovat merkittäviä asiointivirtoja ohjaavia kohteita Espoossa ja niillä on suuri merkitys keskusten kaupalliseen vetovoimaan. Kauppakeskuksia on Espoossa kaupunkikeskuksissa, Suomenojan kaupan alueella sekä muutamassa paikalliskeskuksessa.

Leppävaara ja Matinkylä ovat kaupunkikeskustoista kaikkein monipuolisimmat, samoin ovat niiden kauppakeskukset Sello ja Iso-Omena. Molemmissa on sekä päivittäistavarakauppaa, tavarataloja että merkittävä määrä muotikauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Kauppaa täydentävät ravintolat ja kahvilat sekä muut palvelut (kaupalliset ja julkiset). Näin ollen ne ovat ”kaupunkikeskustoja” keskustojen sisällä.

Ainoa ja Lippulaiva ovat selvästi kokoluokkaa pienempiä kauppakeskuksia kuin Sello ja Iso-Omena. Vielä näitä pienempiä ovat Espoon keskuksen kauppakeskukset Entresse ja Espoontori.

Kaupunkikeskustojen ja kaupan alueiden lisäksi pieniä kauppakeskuksia on paikalliskeskuksissa, Otaniemessä, Niittykummussa ja Suurpellossa. Niiden rakenne painottuu arjen palveluihin, päivittäistavarakauppaan ja pieniin kaupallisiin palveluihin. A Blocissa Otaniemessä ravintolatarjonnan osuus on suuri. Siellä pt-kaupan tarjonta on lähikauppatyypistä (Alepa ja K-market).

Kauppakeskuksissa kävijämäärät ovat kasvaneet korona-vuosista, vuonna 2022 pääkaupunkiseudulla 18 % edellisvuodesta. Myynti ei ole kasvanut ihan yhtä nopeasti, mutta kasvu on suurta siinäkin. Tilojen käyttöaste pääkaupunkiseudulla on noin 96 %.



1.6. Päivittäistavarakauppa suuralueilla

Suuralueita on verrattu toisiinsa myös päivittäistavarakaupan tarjonnan osalta. Päivittäistavarakaupan tarjontaa on suuralueilla tarkasteltu kaupan myyntipinta-alalla asukasta kohden ja luvut on indeksoitu (Espoo yhteensä = indeksi 100). Pinta-ala asukasta kohden antaa kuvaa kaupan tarjonnan tasosta suhteutettuna asukasmäärään ja osittain ostovoiman siirtymistä. Myyntitietoja ei ole saatavilla, joten euromää räisiä siirtymiä ei voi laskea.

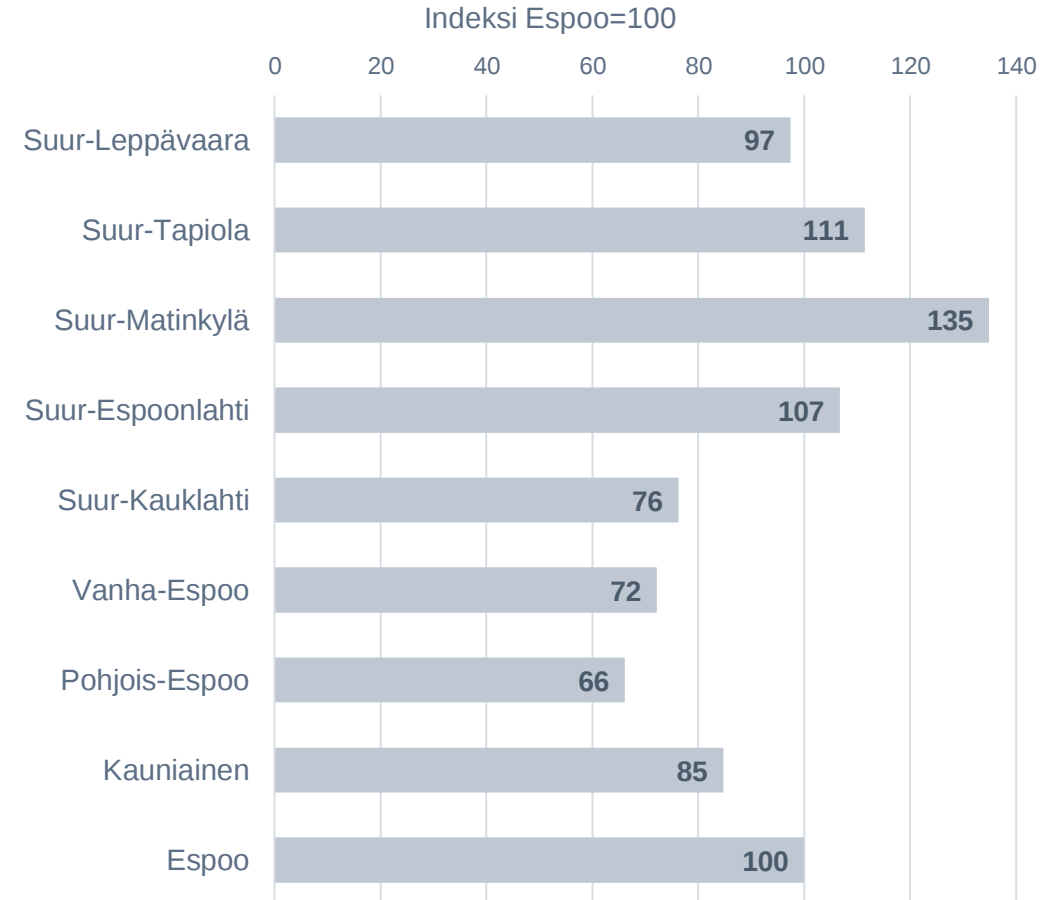
Päivittäistavarakaupan tarjontaa on asukasta kohden eniten Matinkylän suuralueella. Alueelle kohdistuu ostovoimaa myös jonkin verran alueen ulkopuolelta. Alueella on kolme hypermarkettia (eniten kaikista suuralueista), mikä selittää kaupan pinta-alaa sekä myös myynnin painottumista hypermarketteihin.

Toiseksi eniten pinta-alaa asukasta kohden on Tapiolassa. Alueella on hyvin ostovoimaisia asukkaita. Myymälätarjonta on hyvin supermarket-voittoista, koska alueella ei ole hypermarketteja. Myös Espoonlahdessa päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa asukasta kohden on uuden Lippulaivan myötä keskitasoa enemmän. Espoonlahden alueella on lähikauppojen pinta-alaa asukasta kohden kaikkein eniten.

Leppävaarassa pt-kaupan pinta-ala asukasta kohden on keskitasolla. Pinta-ala jakautuu hyvin tasaisesti hypermarkettien ja supermarkettien välille.

Vanhassa-Espoossa, Pohjois-Espoossa ja Kauklahdessa pt-kaupan pinta-ala jää alle keskiarvon. Näiltä alueilta on selvää ulosvirtausta päivittäistavarakaupassa. Ulosvirtauksen kohteena ovat suurelta osin hypermarketit muilla alueilla. Pohjois-Espoosta virtaa ostovoimaa yhteyksien myötä myös Helsinkiin ja Vantaalle.

Päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohden suuralueilla



1.7. Paikalliset kaupan keskukset

Paikalliskeskusten merkitystä palveluverkossa on tarkasteltu niiden kaupallisen tarjonnan pohjalta. Tarkastelu on suuralueittainen, koska keskukset toimivat tyypillisesti täydentävinä palvelukeskuksina kaupunkikeskuksen rinnalla.

Seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa on esitetty paikallisten keskusten kaupallinen rakenne liikepinta-alalla tarkasteltuna. Käytettyä liikepinta-alaa kuvataan tarkemmin sivulla 8. Keskukset on luokiteltu paikalliskeskuksiin ja lähipalvelukeskuksiin asioinnin, tarjonnan laadun ja monipuolisuuden näkökulmasta, lähtökohtana luokituksessa käytetään liikepintakartoitusta ja päivittäistavarakaupan tarjontaa. Luokitusta avataan tarkemmin sivulla 7.

Samaan keskukseen on laskettu kuuluvaksi luontevasti samalla alueella sijaitsevat ja samaa aluetta palvelevat myymälät, vaikka ne sijaitsisivatkin hieman erillään toisistaan. Kaupan keskukseksi on luokiteltu alueet, joissa on useampia palveluita. Yksittäisiä myymälöitä ei ole luokiteltu keskukseksi, mutta niidenkin pinta-ala näkyy seuraavan sivun kaavioissa.

Paikallisten keskusten kaupallinen tarjonta eroaa hyvin paljon toisistaan, joskin niissä on myös paljon samankaltaisuuksia. Keskuksissa on tyypillisesti päivittäistavarakauppaa sekä kaupallisia palveluita kivijalkaliiketoimistoissa tai toimitilarakennuksissa. Erikoiskauppaa paikalliskeskuksissa on yleensä vähän.

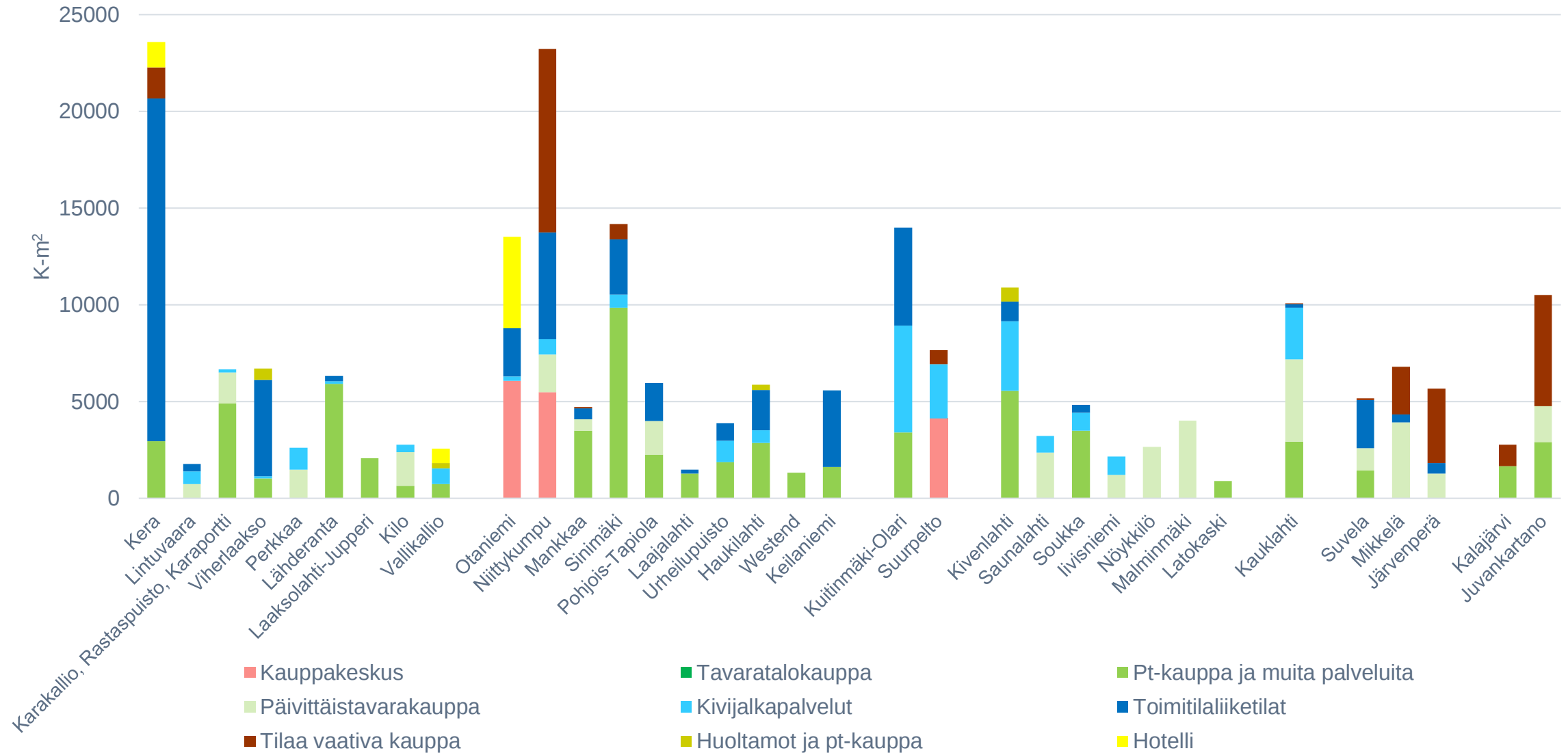
Kolmeen paikalliskeskukseen, Otaniemeen, Niittykumpuun ja Suurpeltoon on sijoittunut pieni kauppakeskus, joka tyypiltään on enemmän lähialuetta palveleva arjen palvelukeskus kuin hyvin monipuolinen seudullista asiointia vetävä kauppapaikka.

Joissakin paikalliskeskuksissa on myös tilaa vaativaa kauppaa, usein lähinnä autokauppaa tai autonhuoltopalveluita sekä huoltamopalveluita. Tilaa vaativaa kauppaa on mm. Niittykummussa, Mikkilässä, Järvenperässä ja Juvankartanossa. Tilaa vaativa kauppa on tyypillisesti sijoittunut työpaikka-alueelle, joka on paikalliskeskuksen välittömässä läheisyydessä tai vaihtoehtoisesti paikallispalvelut ovat sijoittuneet työpaikka-alueelle. Kokonaisuus on asioinnin näkökulmasta tulkittu tässä yhtenäiseksi keskukseksi.

Kaupallisen tarjonnan pinta-ala vaihtelee suuresti. Usein niissä keskuksissa, joissa on supermarket, on tarjontaa enemmän kuin lähikaupan ympärille keskittyneessä keskuksessa. Tästä poikkeuksena ovat Otaniemi ja Kivenlahti, jossa palveluiden tarjonta on hyvin moninainen, mutta alueella on vain lähikauppatarjontaa.

Tyypillisesti pienissä lähipalvelukeskuksissa on kaupan ja palveluiden pinta-alaa noin 2000–3000 k-m². Kymmenkunnassa paikallisessa keskuksessa pinta-ala nousee noin 5000 k-m²:iin ja kuudessa (Otaniemi, Sinimäki, Kuitinmäki-Olari, Kivenlahti, Kauklahti, Juvankartano) liikepinta-alaa on 10000–15 000 k-m². Kerassa ja Niittykummussa vielä tätäkin enemmän (yli 20000 k-m²).

Liikerakennusten pinta-ala paikallisissa kaupan keskuksissa Espoossa



1.7.1. Paikalliset kaupan keskukset Leppävaaran suuralueella

Leppävaaran suuralueella on kolme paikalliskeskusta Kera, Lähderanta ja Viherlaakso, jotka palvelevat omaa lähialuetta hieman laajempaa aluetta. Muut pienemmät keskukset ovat lähipalvelukeskuksia, jotka palvelevat omaan lähialuettaan. Lisäksi Rastaspuistossa, Karaportissa ja Mäkkylässä on yksittäisiä supermarketteja, jotka palvelevat omaa lähialuettaan ja lähialueen pientalovaltaisia alueita.

Kera on paikalliskeskuksista tarjonnaltaan epätavallisin: siellä on supermarket-liikekeskuksen ohella uimahalli (yksityinen), Kierrätyskeskus sekä Keran Hallit.

Leppävaaran suuralueella on lukumääräisesti eniten paikallis- ja lähipalvelukeskuksia Tapiolan suuralueen jälkeen.

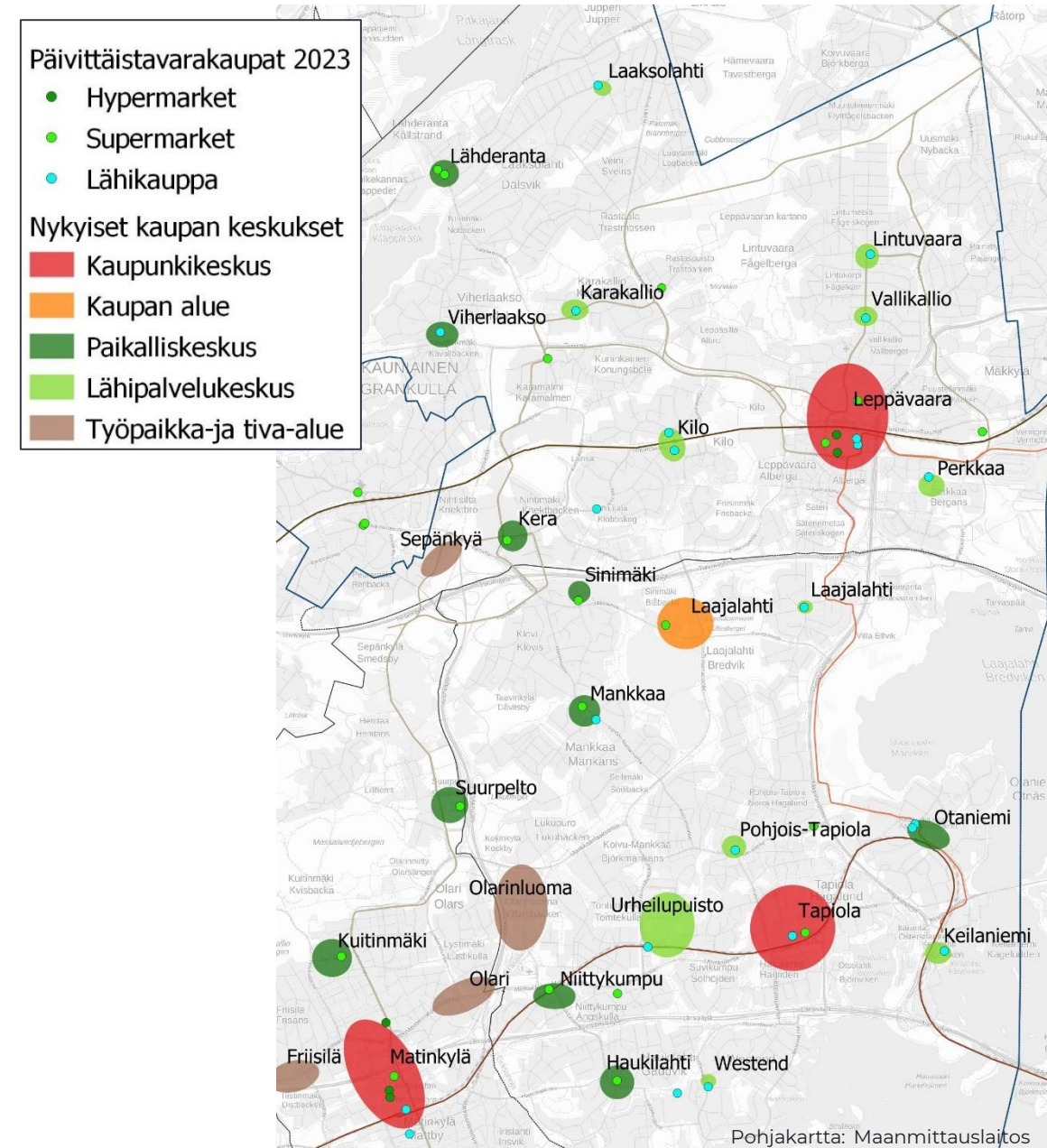
1.7.2. Paikalliset kaupan keskukset Tapiolan suuralueella

Tapiolan suuralueella on kaupan tarjonnaltaan kaksi Espoon suurinta paikalliskeskusta, Otaniemi ja Niittykumpu, joissa molemmissa on kauppakeskukset. Sinimäki on myös kaupan pinta-alaltaan merkittävä ja sen vetovoima ulottuu laajalle alueelle Tapiolassa.

Muita paikalliskeskuksia ovat Haukilahti ja Mankkaa. Lähipalvelukeskuksiksi on luokiteltu Laajalahti, Pohjois-Tapiola, Keilaniemi, Westend ja Urheilupuisto. Näistä Pohjois-Tapiola on vaikutusalueeltaan laajin, jos otetaan huomioon Pohjois-Tapiolan S-market ravintolapalveluineen. Keilaniemi on lähipalvelukeskuksista uusin ja epätavallinen, koska se on rakentunut työpaikka-alueelle. Urheilupuistoon on lähipalveluiden ohella keskittynyt liikuntapalveluita, jotka palvelevat koko Espoota.

Tapiolan alueella on myös Turvesolmun/Laajalahden kaupan alue, jossa on supermarket. Se palvelee Tapiolan alueen pohjoisosia, mutta myös Leppävaaran eteläosia helpon saavutettavuuden ansiosta.

Nykyinen kaupan palveluverkko Leppävaaran ja Tapiolan suuralueilla



1.7.3. Paikalliset kaupan keskukset Matinkylän suuralueella

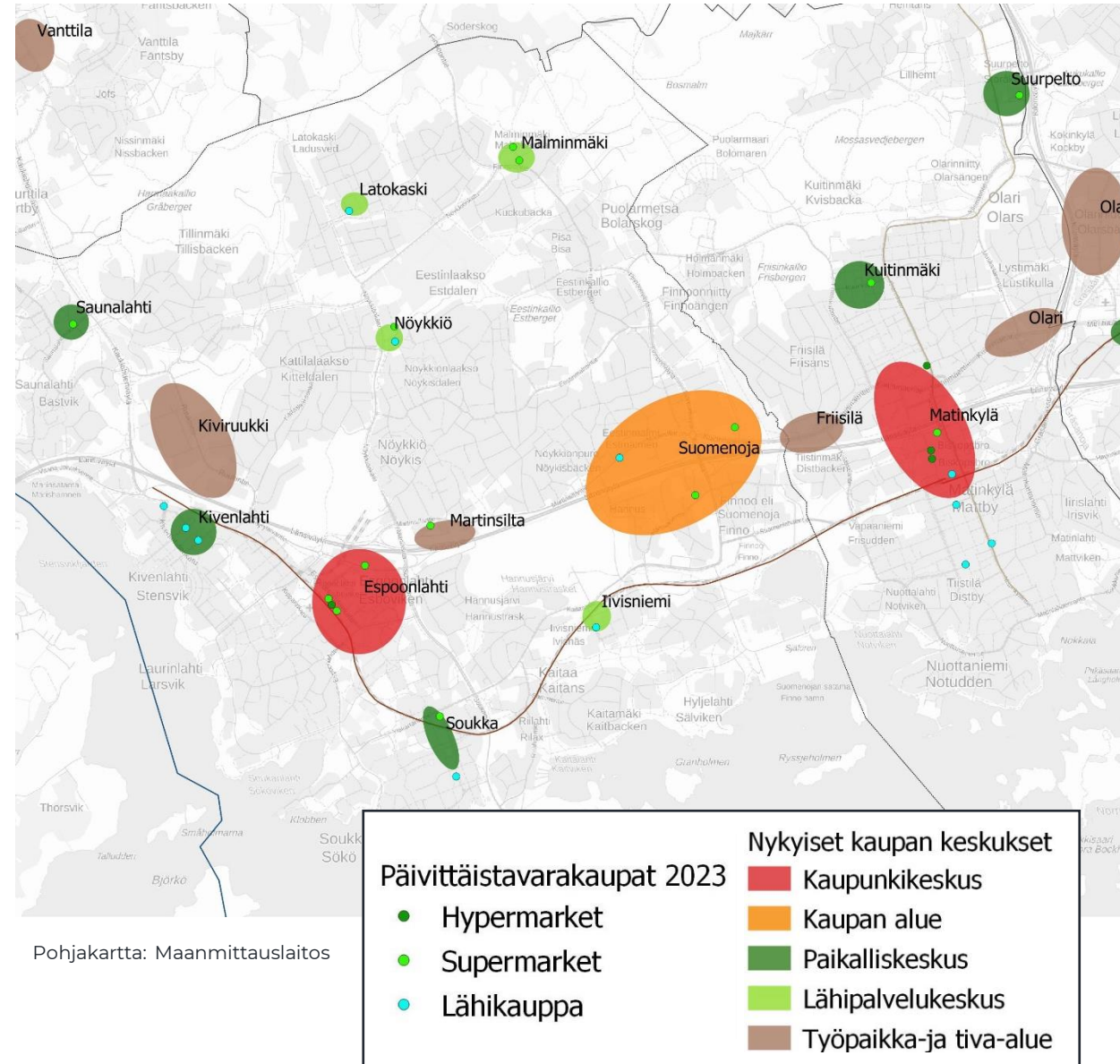
Matinkylän suuralueella on paikalliskeskuksia vähäisesti. Matinkylän kaupunkikeskusta on laaja, joten se kattaa jo suuren osan alueen palveluista. Laajan keskustan ohella on Matinkylän asuinalueella useita lähikauppoja. Suuralueen paikalliskeskukset Kuitinmäki-Olari ja Suurpelto ovat molemmat monipuolisia paikalliskeskuksia, jotka palvelevat omaa tiiviisti asuttua lähialuettaan. Kuitinmäki-Olari –alueella palveluita on sekä Kuitinmäen ostarilla että kivijalkaliiketiloina Olarin raitin varrella. Suurpellossa kaupan palvelut ovat keskittyneet kauppakeskukseen, mutta palveluita on myös asuinrakennusten kivijalassa. Matinkylän alueen kaakkoisia osia palvelee myös Tapiolan suuralueella sijaitseva Niittykummun paikalliskeskus.

1.7.4. Paikalliset kaupan keskukset Espoonlahden suuralueella

Espoonlahden suuralueella paikalliskeskukset linkittyvät hyvin metroasemien varaan. Monipuolisin on Kivenlahti, vaikkakin sieltä puuttuu vielä supermarket-tasoinen pt-kauppa, mikä vaikuttaa keskuksen vetovoimaan. Soukka on kaupan tarjonnaltaan toiseksi ja Saunalahti kolmanneksi suurin paikalliskeskus. Muut keskukset profiloituvat lähipalvelukeskuksiksi. Lisäksi alueella on muutamia alueita, joissa on vain päivittäistavarakauppaa (Malminmäki, Nöykkiö), eivätkä ne näin ollen profiloitu samalla tavalla palvelukeskittymänä, vaikkakin on tässä luokiteltu lähipalvelukeskuksiksi.

Suomenojan kaupan alueelle on sijoittunut myös arjen palveluita, mm. supermarketteja, ja ne palvelevat myös läheisiä pientalovaltaisia asuinalueita.

Nykyinen kaupan palveluverkko Matinkylän ja Espoonlahden suuralueilla



1.7.5. Paikalliset kaupan keskuksset Kauklahden suuralueella

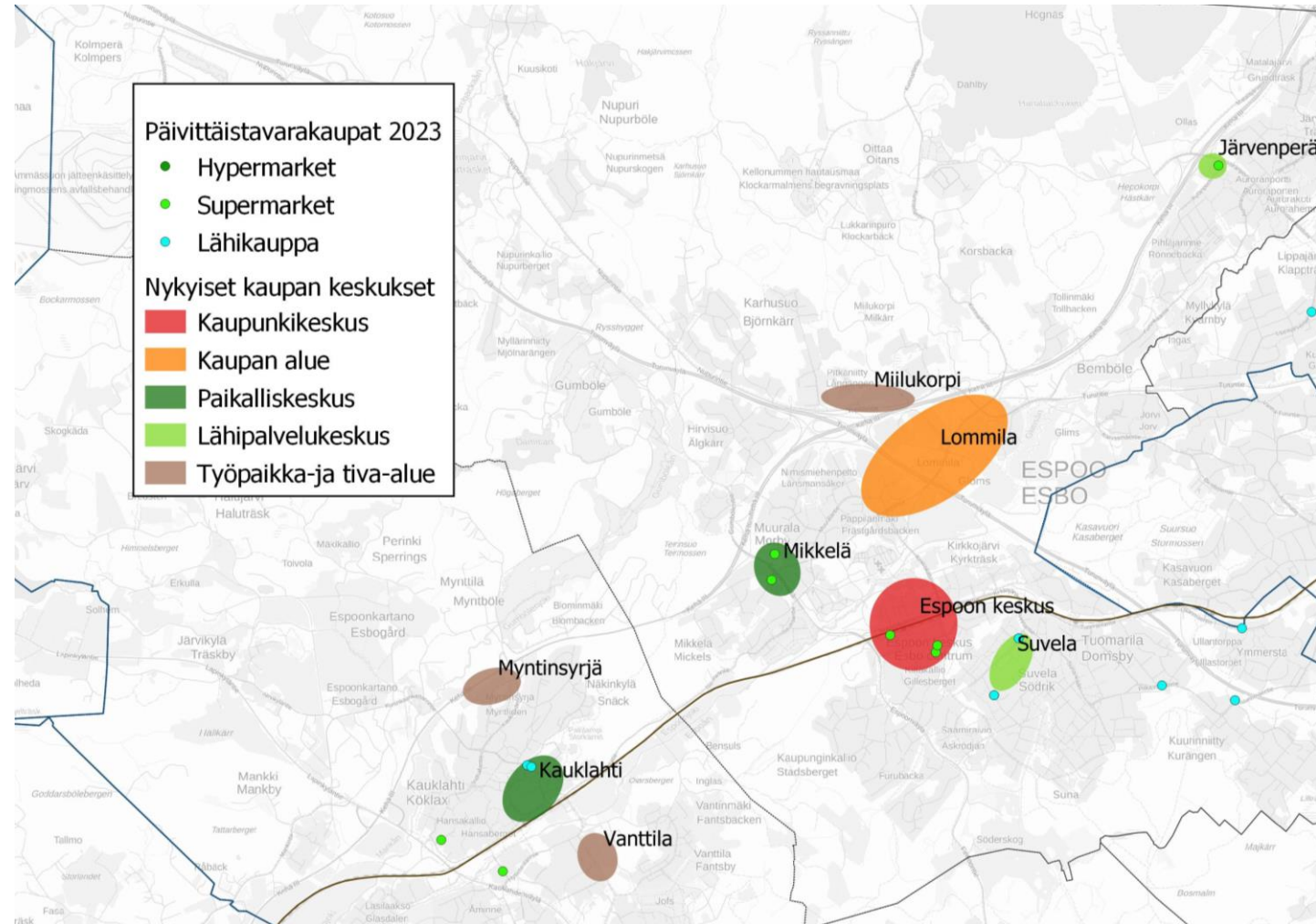
Kauklahden suuralueella ei ole kaupunkikeskusta, vaan kaupan palvelut keskittyvät Kauklahden monipuoliseen paikalliskeskukseen. Palvelut ovat keskuksessa hajautuneet kolmeen pisteeseen, mutta kokonaisuudessaan tarjonta on monipuolista. Vanha kylänraitti, Kaupmamäki, on epätuottava palvelukokonaisuus Espoossa.

1.7.6. Paikalliset kaupan keskuksset Vanhan-Espoon suuralueella

Espoon keskus on alueensa pääkeskus ja sen ohella on alueella on Mikkilän supermarket-painotteinen paikallispalvelukeskus sekä Suvelan lähipalvelukeskus, jossa palveluita ovat keskittyneet kahteen erilliseen keskittymään. Järvenperässä Kehä III:n varrella on myös lähipalvelukeskus, jossa on supermarketin ohella mm. tiva-alan palveluita. Lisäksi Tuomarilan, Ymmerstan ja Kuurinniityn asuinalueilla on lähikauppoja.

Lommilan kaupan alueella on yksi supermarket, joka palvelee hyvän saavutettavuutensa ansiosta laajaa lähialuetta, jossa ei juurikaan ole palveluita.

Nykyinen kaupan palveluverkko Kauklahden ja Vanhan-Espoon suuralueilla



Pohjakartta: Maanmittauslaitos

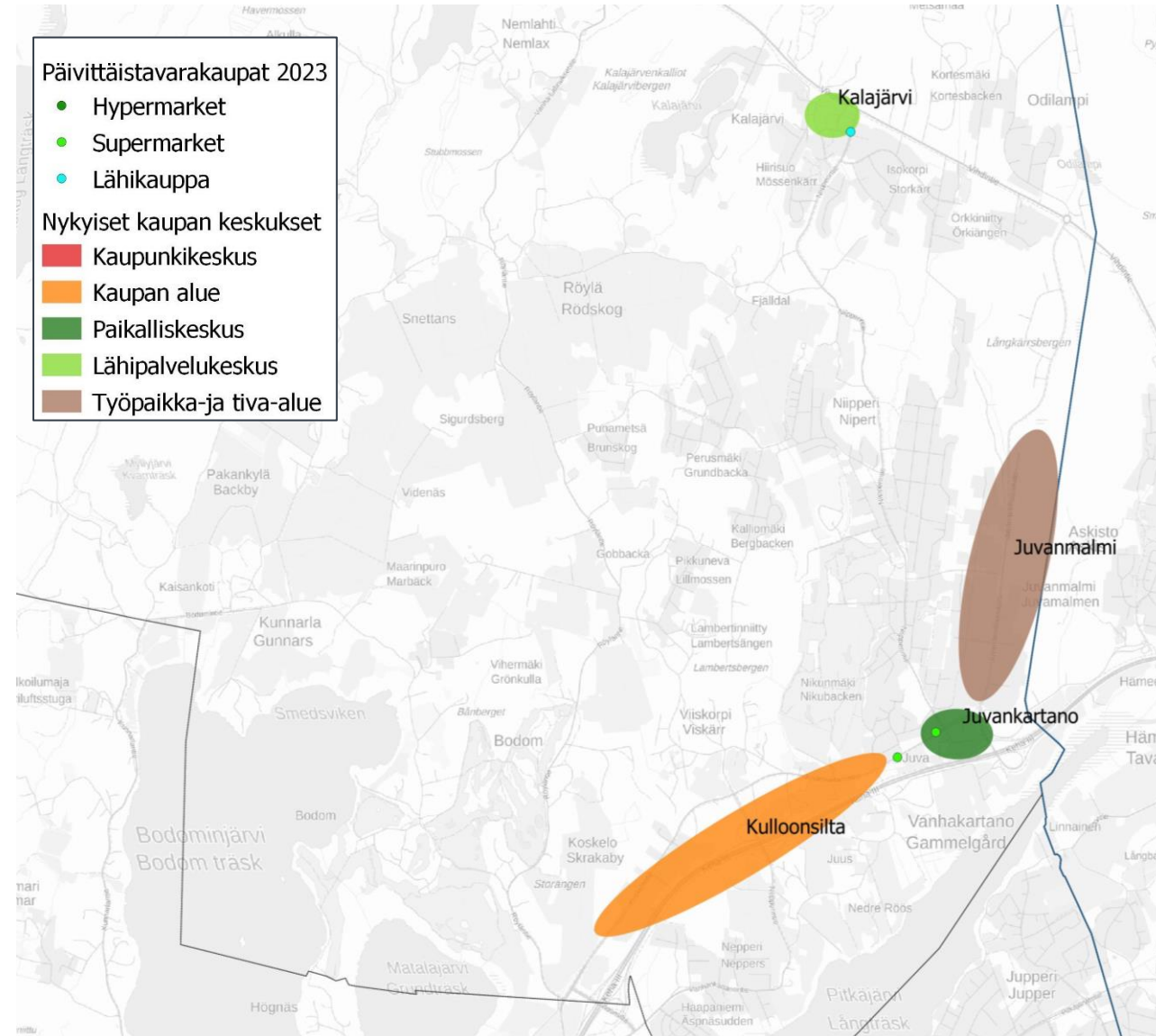
1.7.7. Paikalliset keskukset Pohjois-Espoon suuralueella

Pohjois-Espoo on toinen suuralueista, jossa ei ole omaa kaupunkikeskustaa. Yleisesi alueen palvelut ovat vähäiset. Kalajärvi on yleiskaavassa paikalliskeskus, ja se on myös Uudenmaan maakuntakaavaan merkitty pieni keskus. Keskusten kaupallinen tarjonta on kuitenkin lähipalvelukeskustasoista. Kalajärvi ei ole luonteva koko suuralueen asiointipaikka, vaan palvelee lähinnä alueen pohjoisosia.

Pohjois-Espoon eteläosassa Kehä III:n varrella on Juvankartanon paikalliskeskus, joka on muodostunut työpaikka-alueen päähän. Keskus palvelee laajasti koko Pohjois-Espoon aluetta, jossa ei ole palveluita. Alueen saavutettavuus suuralueella on parempi verrattuna Kalajärveen.

Pohjois-Espoon alueelta asioidaan oman alueen ohella mm. Espoon keskuksessa, Lommilassa sekä Vantaan ja Helsingin puolella.

Nykyinen kaupan palveluverkko Pohjois-Espoon suuralueella



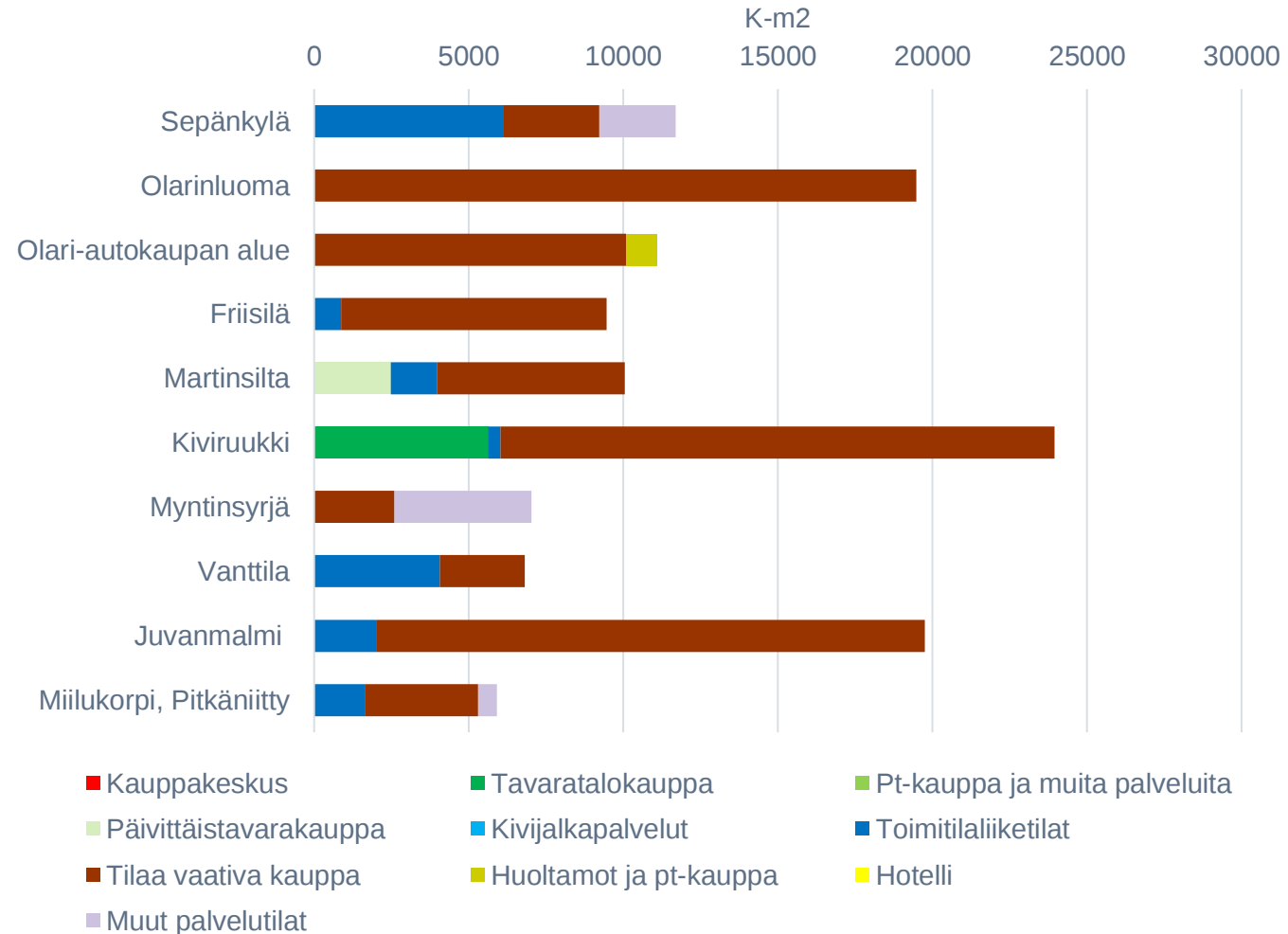
1.8. Työpaikka-alueet kaupan näkökulmasta

Kaupan palveluverkkotarkasteluun on otettu mukaan työpaikka-alueet, joihin on sijoittunut kauppaa ja kaupallisia palveluita. Osittain alueet ovat profiloituneet tilaa vaativan kaupan alueina, osin sekoittuneena kaupan ja työpaikkojen alueena. Tyypillisesti nämä työpaikka-alueet muistuttavat kaupan alueita, mutta niiden kaupan tarjonta jää pinta-alaltaan vähäisemmäksi. Ne ovat merkitykseltään paikallisia tilaa vaativan kaupan alueita.

Tilaa vaativan kaupan alueita on kaikilla suuralueilla. Niiden tarjonta eroaa toisistaan hyvinkin paljon. Pinta-alaltaan suurimpia ovat Olarinluoma, Kiviruukki ja Juvanmalmi, joissa kaupan rakennusten pinta-ala on noin 20 000 – 24 000 k-m². Tilaa vaativan kaupan alueista ainoastaan Martinsillassa on päivittäistavarakauppaa ja Kiviruukissa tavaratalokauppaa (Biltema), joka konseptiltaan on tilaa vaativaan kauppaan painottunut tavaratalo.

Vanttilassa toimitilaliiketilojen (eli rakennusten, joka ei ole tilaa vaativaa kauppaa) osuus on merkittävä. Toimitilaliiketiloihin sijoittuu työpaikka-alueilla. pääosin kaupallisia palveluita kuten lounasravintoloita, liikuntapalveluita tai yksittäisiä erikoistuneita liikkeitä kuten aseliike, kosmetiikan tehtaanmyymälä tai kukkakauppa. Osa toimitilarakennuksista on ns. autotallitoimijoita, joissa on monipuolisesti yritystoimintaa.

Liikerakennusten pinta-ala työpaikka-alueilla



1.9. Nykyinen kaupan palveluverkko Espoossa

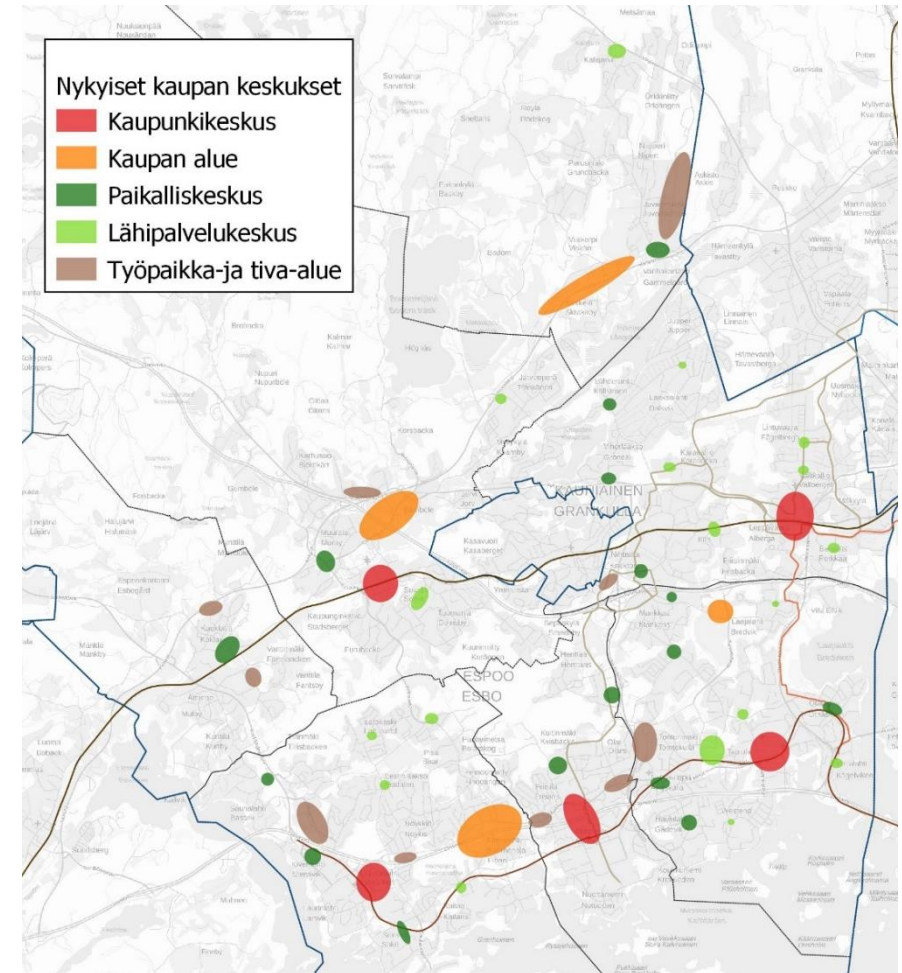
Nykyinen kaupan palveluverkko Espoossa on hyvin monipuolinen. Kaupungissa on viisi kaupunkikeskusta, jotka palvelevat hyvin kaupunkia. Kaupunkikeskukset eroavat toisistaan jonkin verran palvelutarjonnaltaan. Vetovoimainen kaupan tarjonta sijoittuu keskuksissa suurelta osin kauppakeskuksiin, mutta keskuksissa on myös mm. kivijalkapalveluita sekä kauppaa tukevia palveluita kuten kulttuuri- ja liikuntapalveluita.

Kaupunkikeskuksen lisäksi kaupungissa on lukuisia pienempiä kaupan keskuksia, jotka tässä selvityksessä on luokiteltu vaikutusalueen laajuuden ja tarjonnan monipuolisuuden pohjalta kahteen luokkaan. Paikalliskeskusten tarjonta on monipuolista ja ne palvelevat usein kohtalaisten laajaa paikallista vaikutusaluetta. Lähipalvelukeskusten tarjonta on suppeampi, ja keskus palvelee lähinnä omaa lähialuettaan. Lähipalvelukeskusten vaikutusalueelta asioidaan paikalliskeskuksissa ja kaupunkikeskuksissa ja paikalliskeskusten vaikutusalueilta kaupunkikeskuksissa. Paikallis- ja lähipalvelukeskusten verkko sijoittuu hyvin asutuksen näkökulmasta, siellä missä on tiivistä asutusta on myös palveluita, kun taas pientalovaltaisilla alueilla palveluita on vähemmän.

Kaupunkikeskusten ja paikalliskeskusten ohella kaupungissa on kaupan alueita, jotka ovat ns. tilaa vaativan kaupan keskittymiä, mutta useimmissa on myös päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Kaupan alueiden tarjonta kuitenkin pääosin täydentää kaupunkikeskusten tarjontaa. Työpaikka-alueille on sijoittunut lähinnä tilaa vaativaa kauppaa, palveluita sekä muuta yritystoimintaa.

Kaupan keskuksia on lukumääräisesti eniten Leppävaaran ja Tapiolan ja kolmanneksi eniten Espoonlahden alueella. Matinkylän alueella kaupan keskuksia on lukumääräisesti vähän. Kaiken kaikkiaan kaupan verkko on monipuolinen ja kattava eteläisessä ja kaakkoisissa osissa Espoota, vaikkakin kaupan toimijat näkevät joitakin puutteita omissa myymäläverkoissaan. Vanhan-Espoon ja Pohjois-Espoon alueilla keskuksia on vähän, ja kaupan tarjonta suppeampaa. Kauklahdessa lähes kaikki palvelut ovat keskittyneet Kauklahten keskukseseen. Yleisesti alueilla, jossa on tiiviisti asukkaita on myös hyvin palveluita. Sen sijaan pientalovaltaisilla alueilla kaupan palveluita on luonnollisesti vähemmän, ja asiointiin tarvitaan usein autoa.

Nykyiset kaupat keskuskeskukset Espoossa



Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Kaupan keskusten lukumäärä Espoossa suuralueittain

Suuralue	Kaupunki- keskus	Paikallis- keskus	Lähipalvelu- keskus	Työpaikka-/ tiva-alue	Kaupan alue
Leppävaara	1	3	6	1	
Tapiola	1	5	5	1	1
Matinkylä	1	2		1	1
Espoonlahti	1	3	4	1	
Kauklahti		1		1	
Vanha-Espoo	1	1	2	1	1
Pohjois-Espoo		1	1	1	1

1.10. Kaupunkikeskuksissa asiointi

Kaupunkikeskusten kaupan kehityspotentiaaliin vaikuttavat ostovoiman siirtymät. Tässä selvityksessä kaupunkikeskusten päävaikutusalueina tarkastellaan suuralueita. Ne muodostavat toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka tekevät niistä myös luontevia kaupan asiointialueita ja tätä kautta luontevia kaupunkikeskusten markkina-alueita. Kaupunkikeskukset houkuttelevat asiakkaita koko suuralueelta, koska ne ovat sijainniltaan keskeisiä ja niihin on keskittynyt pääosa kunkin suuralueen keskustahakuisista palveluista.

Todellisessa elämässä markkina-alueet eivät noudata kuntarajoja tai tilastollisia aluerajoja, ja markkina-alueet menevät päällekkäin ja lomittain. Asiointia tapahtuu siis myös suuralueiden välillä samoin kuin kuntien välillä. Ostovoiman siirtymiin vaikuttavat mm. yhteydet (tiet, raiteet), kaupan keskusten kaupallinen tarjonta sekä muu liikkuminen. Asiointin suuntautumista on arvoitu liiketilatarjonnan ja asiantuntijanäkemyksen pohjalta. Euromääräisiä siirtymiä ei ole laskettavissa, koska aluekohtaisia vähittäiskaupan myyntejä ei ole julkisesti saatavilla.

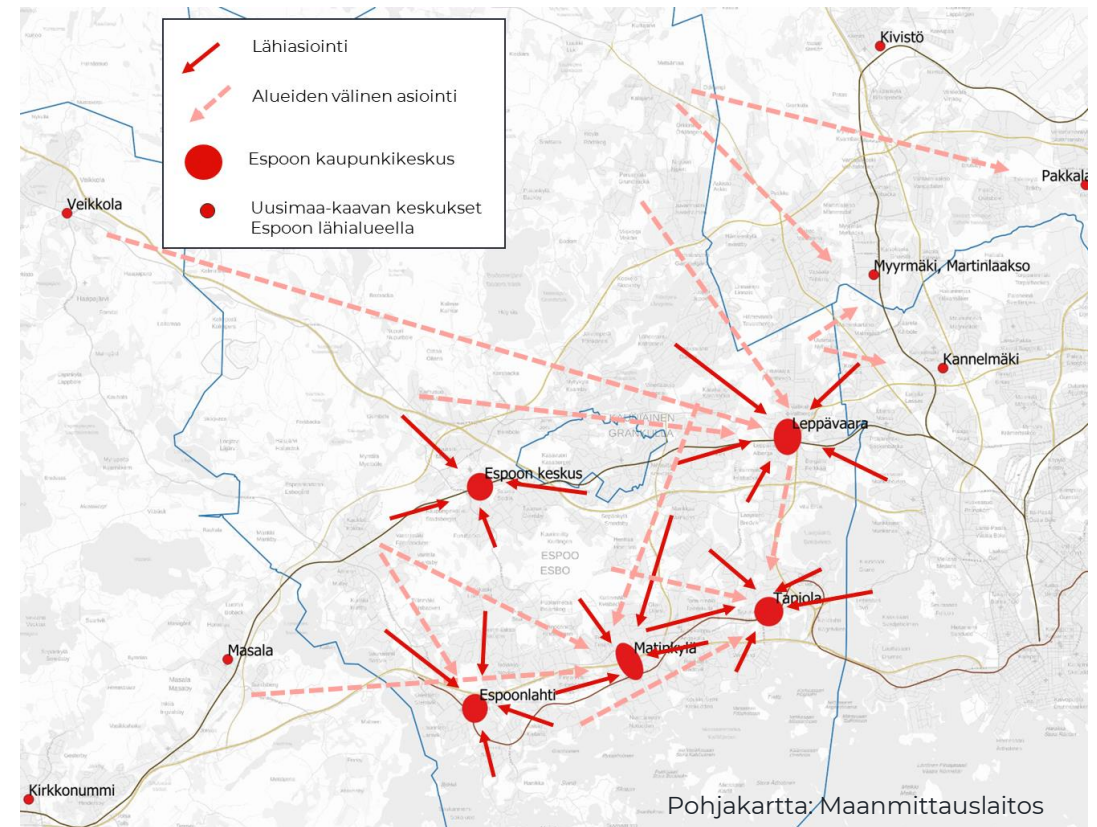
Monipuolisen liiketilatarjonnan perusteella Leppävaara, Tapiola ja Matinkylä palvelevat omaa suuraluettan suurempaa vaikutusaluetta. Leppävaaraan suuntautuu asiointia läheisiltä suuralueilta mm. Vanhan-Espoon ja Tapiolan alueelta, mutta myös kuntarajojen ulkopuolelta, Kauniaisista, Helsingistä, Vantaalta sekä Kirkkonummelta.

Tapiolan keskusta on tarjonnaltaan hieman erilainen kuin Matinkylä ja Leppävaara. Se palvelee oman alueensa ohella myös läheisiä alueita eli Matinkylää ja Leppävaaraa, vaikkakin suurin osa niiden ostovoimasta kohdistuu oman alueensa keskustaan. Tapiolaan suuntautuu asiointia myös Helsingin puolelta ja Kauniaisista.

Matinkylä palvelee laajalla kaupan tarjonnallaan mm. Espoonlahden aluetta, jossa tarjonta ei ole niin monipuolista. Matinkylään suuntautuu ostovoimaa myös Leppävaaran suuralueelta hyvän yhteyden (Kehä II) takia. Espoonlahti ja Espoon keskus palvelevat pääosin omaa suuraluettan, mutta molempiin suuntautuu asiointia myös Kauklahdesta ja Kirkkonummelta.

Espoosta suuntautuu ostovoimaa myös Espoon ulkopuolelle, läntisistä osista mm. Myyrmäkeen sekä Konalaan ja pohjoisista osista mm. Hämeenkylässä, Myyrmäkeen ja Pakkalaan. Lisäksi Espoosta suuntautuu ostovoimaa myös Helsingin keskustaan.

Pääasiointisuunnat kaupunkikeskuksiin Espoossa



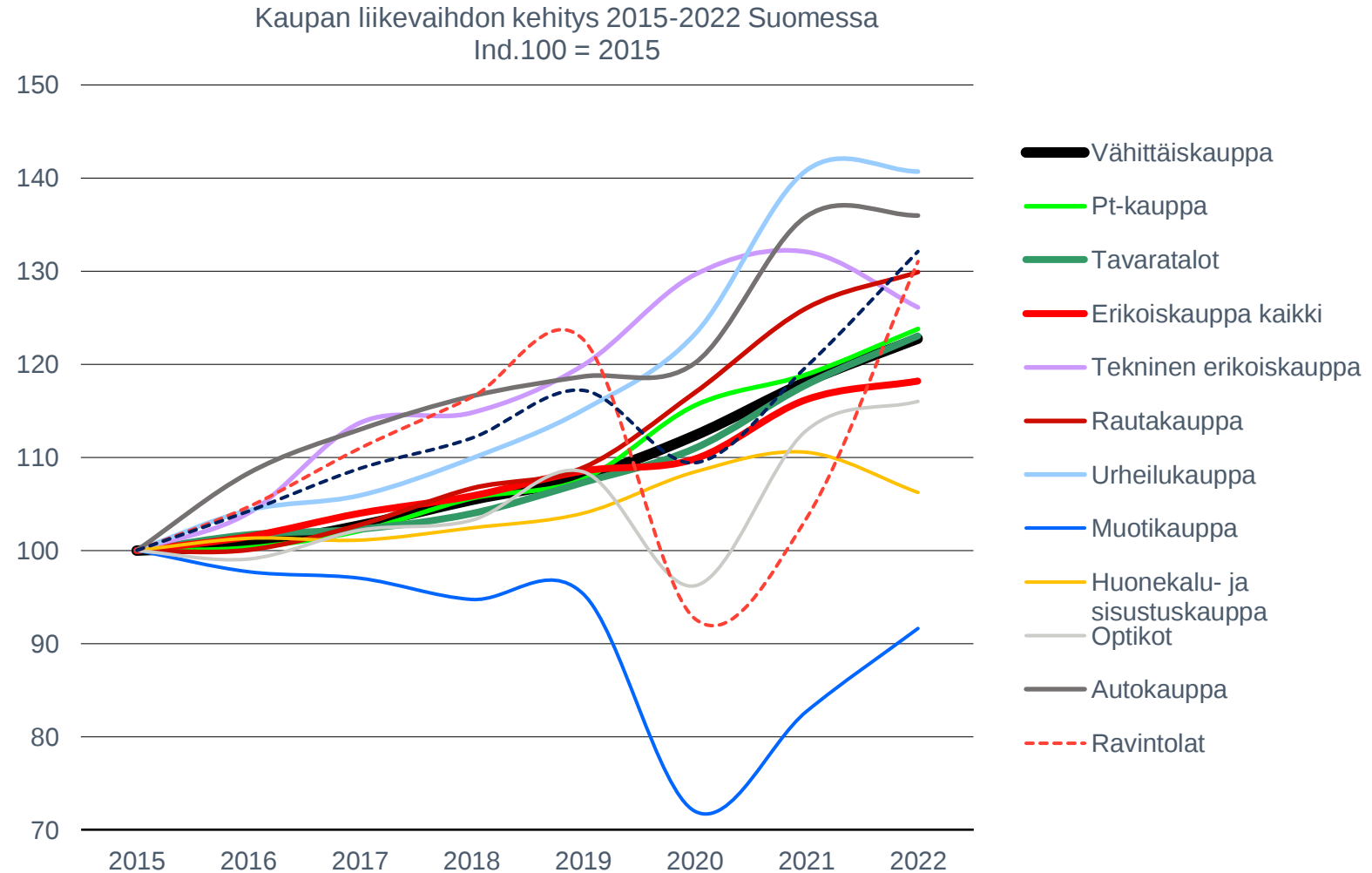
2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

2.1. Kaupan liikevaihdon kehitys

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liikevaihdon kehitys on Suomessa ollut viime vuosien aikana nousujohteista, mutta toimialojen kehityksessä on eroavaisuuksia.

Vähittäiskaupan liikevaihto on Tilastokeskuksen mukaan kasvanut seitsemän viime vuoden aikana yhteensä 23 %, eli keskimäärin 3 % vuodessa. Koko erikoiskauppa on kasvanut hieman hitaammin ja päivittäistavarakauppa ja tavaratalokauppa hieman keskimääräistä nopeammin. Erikoiskaupassa vaihtelu on suurta. Urheilukauppa, autokauppa, rautakauppa ja tekninen erikoiskauppa ovat kasvaneet hyvin nopeasti, erityisesti korona-vuosien aikana, joskin kasvu näillä aloilla joko pysähtynyt tai liikevaihto kääntynyt jopa laskuun. Käyttötavarakaupassa koetaankin tyypillisesti voimakkaita nousuja ja laskuja, koska ostaminen ei ole tasaista joka vuosi.

Koronan myötä muotikauppa supistui merkittävästi jatkaen supistuvan markkinan kehitystä. Myös ravintolapalveluissa ja optikkokaupassa ensimmäinen koronavuosi näkyi voimakkaana liikevaihdon laskuna. Tämän jälkeen tilanne on kohentunut ja on palattu normaalille kehityksiraiteelle.



2.2. Kaupan treندهjä ja niiden vaikutus kaupan kehityssuuntiin

Kuluttajiin liittyvät trendit ja arvot vaikuttavat kaupan kehitykseen. Kaupan liikepaikkojen kysyntää keskustoihin ja lähelle asutusta lisäävät kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, yksinasuvien talouksien määrän kasvu, palvelukulttuurin muutos, vihreät arvot, ekologisuus ja autoistumisen väheneminen keskustoissa. Toisaalta vihreiden arvojen kasvu edistää kestäväää kulutusta ja siirtää kulutusta uusien tavaroiden sijaan palveluihin ja kiertotalouteen (käytetyt tavarat, korjaus, lainaus ja jakaminen), mikä voi vähentää vähittäiskaupan liiketilatarvetta, mutta kasvattaa palvelujen tarvetta ja kiertotaloustoimintaa. Monikanavaisen kaupan kasvun myötä parhailla paikoilla oleville keskustojen ja kauppakeskusten liiketiloille löytyy kuitenkin kysyntää.

Saavutettavuus on keskeisen sijainnin rinnalla yksi tärkeistä kriteereistä. Tulevaisuudessa keskeiset raideliikenteen asemanseudut ovat luontevia paikkoja laajan valikoiman palvelukeskittymille. Myös saavutettavuus henkilöautolla tulee edelleen säilymään tärkeänä. Tulevaisuudessa henkilöautolla asiointi ei välttämättä ole enää autoalan ja uusien energialähteiden kehittymisen myötä niin ympäristöä kuormittavaa kuin nykyään. Kaupungistuminen kasvattaa kaupunkeja ja niiden taajama-alueet laajenevat. Kauppaa tulee voida sijoittaa asutuksen ja saavutettavuuden mukaan myös laajalle alueelle keskustassa, koska kaikki toimijat tai toimialat eivät mahdu eivätkä edes hakeudu ydinkeskustaan. Jos halutaan tällaisten toimijoiden sijoittuvan Espooseen, niin pitää kaupalle löytyä myös muunlaisia kuin tiiviin keskusta-alueen sijainteja.

Vaikka trendit painottavat kaupan kehittymistä tulevaisuudessa enemmän keskusta-alueilla kuin keskustojen ulkopuolella, ei keskustojen ulkopuolisia kaupan keskittymiä voida unohtaa. Myös tulevaisuudessa tulee olemaan sellaisia toimijoita, jotka tarvitsevat paljon tilaa ja jotka eivät pysty sijoittumaan tiiviiseen keskustarakenteeseen.

Kaupan suuryksiköt eivät usein ole puhdasta vähittäiskauppaa, vaan niihin liittyy myös palveluita. Verkkokaupan myötä nykyiset suuryksiköt voivat muuttua monikanavaisiksi keskuksiksi, jotka toimivat sekä myymälänä, ajanviettopaikkana että verkko-ostojen toimituksia palvelevina jakelukeskuksina. Jos kaupan alueet muuttuvat monitoimikeskuksiksi, jossa on suuret varastotilat verkko-ostosten noutoa varten, voi liiketilan tarve alueella kokonaisuudessaan kasvaa.

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa osa kaupoista sijoittuu keskusta-alueiden ulkopuolelle, mikä on hyvä asia silloin, kun kauppapaikat sijoittuvat lähelle asutusta tai ovat muutoin saavutettavuudeltaan hyvällä paikalla. Vapaa-ajan ja pendelöinnin kasvu lisäävät liikkumista. Sen sijaan etätyö vähentää liikkumista, ja helpottaa asumista kauempana työpaikkaa. Nämä vaikuttavat asiointiin ja asiointimatkoihin. Työmatkoja ei hyödynnetä enää samalla tavalla asioinnissa, mikä lisää asiointia lähikeskuksessa. Toisaalta lähin kauppapaikka ei ole välttämättä ensimmäinen valinta. Tiivistyvällä kaupunkiseudulla liikutaan ristiin rastiin ja asioidaan siellä, mikä sopii muuhun liikkumiseen. Kiristyvän kilpailun takia kauppapaikat mahdollisesti erilaistuvat, mikä myös vaikuttaa ostospaikan valintaan. Keskustojen ohella ne kaupan alueet, jotka sijoittuvat asutuksen keskelle tai aivan sen tuntumaan, ovat tulevaisuudessakin todennäköisesti kehittyviä kauppapaikkoja hyvän saavutettavuutensa ansioista.

Kaupan yhteyteen hakeutuu muita palveluita, niin kaupallisia kuin julkisiakin. Myymälät sijoittuvat yhä enemmän hybridihankkeisiin, kauppaan integroituu palveluita ja kaupan konseptit kehittyvät. Toimijat kehittävät yhteiskonsepteja, jotka yhdistävät eri toimintoja saman katon alle yhdeksi kokonaisuudeksi. Perinteinen toimialajako päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan, varastoihin tai kunnallisiin palveluihin ei tällöin enää toimi, mikä pitäisi ottaa huomioon alueiden enimmäismitoituksessa. Vähittäiskaupan toimialojen rajojen hälventyessä kasvaa myös paine kaupan alueiden uudistumisesta nykyistä monipuolisemmiksi kauppapaikoiksi.

2.3. Päivittäistavarakaupan kehitysnäkymät

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, kun uudet myymälät ovat entistä suurempia. Myös osalla nykyisistä myymälöistä on paineita kasvattaa pinta-alaa. Kehittyvillä kaupunkiseuduilla avataan myös uusia pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Myymäläkoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin.

Päivittäistavarakaupan kehityksessä painopiste on supermarketeissa (K-supermarket, Lidl, S-market). Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat hyvin asukkaiden kysyntään. Uudet supermarketit ovat kooltaan pääkaupunkiseudulla noin 2500–4000 k-m². Hypermarket-verkkoa (Citymarket, Prisma,) täydennetään lähinnä kasvavilla kaupunkiseuduilla, kuten Espoossa. Uudet hypermarketit ovat usein nykyisiä hypermarketteja pienempiä ns. urbaaneja hypermarketteja (n. 7000–10000 k-m²).

Lähikauppaverkko (Alepa, K-market, M-market) täydentää supermarket-verkkoa, mutta se ei riitä asukkaiden kysyntään. Asukkaat hakevat monipuolista tarjontaa, eikä lähikauppa ole hintakilpailukyvyltään riittävä. Ensisijaisesti ajetaankin vähän kauemmaksi suurempaan myymälään. Aukiolorajoitusten poistuminen aikana vaikutti myymäläkoko, eikä esimerkiksi lähikaupalla ole enää 400 m²:n kokorajaa. Tyypillisesti lähikaupat ovat kooltaan 300 – 1000 k-m², ja yksikkökooko on kasvussa. Uudet lähikaupat edellyttävätkin usein yli 500 k-m² tilaa. Nykyisin suuret lähikaupat ovat pienten supermarkettien kokoisia.

Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja pinta-aloista.

Päivittäistavarakaupassa valikoimat laajenevat ja konseptit kehittyvät. Kauppaan liittyy myös palveluita, ja ruokakauppa on yhä enemmän ns. ravintolatoimija. Tilankäyttö- ja tarve muuttuvat, ja uudet palvelut ja konseptit vievät tilaa päivittäistavaraneliöiltä.

Etnisten myymälöiden määrä kasvaa ja ne ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat keskeisillä sijaintipaikoilla sekä kivijalkaliiketiloihin että perinteisiin päivittäistavarakaupan tiloihin. Perinteisen pt-myyvälän lopettaessa tilalle voi tulla etninen myymälä. Esimerkiksi Leppävaarassa on Läkkitorilta Selloon siirtyneen Alepan tilalle tullut etninen myymälä Mero Market.

Itsepalvelumyyvälöiden konseptit kehittyvät ja niitä testataan. Tällä hetkellä itsepalvelumyyvälöitä on mm. Korttelikaupalla ja R-kioskillä.

Kaupan toimijat uskovat myymäläverkon vastaavan tulevaisuudessaakin suurimmasta osasta pt-kaupan myynnistä, vaikka verkkokaupan osuus kasvaakin nopeasti. Näin ollen uusiin myymälöihin panostetaan edelleen. Suurissa keskustoissa on rinnakkaista kysyntää usealle päivittäistavarakaupan konseptille, eli keskustoihin voi hyvin rakentua sekä hyper- ja supermarketteja että korttelikauppoja ja etnisiä myymälöitä.



2.4. Erikoiskaupan ja palveluiden kehitysnäkymät

2.4.1. Erikoiskauppa ja palvelut keskustoissa

Erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat kauppakeskuksiin. Kauppakeskukset ovat kaupan ohella enemmän yhä viihde- ja elämyskeskuksia ja niihin sijoittuu myös julkisia palveluita. Tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa kauppakeskusrakentaminen painottuu monipuolisia kauppakeskuksia pienempiin paikallisiin arjen kauppakeskuksiin eli palvelukeskuksiin. Palvelukeskuksiin sijoittuu tyypillisesti päivittäistavaraa, kaupallisia palveluita sekä julkisia palveluita, ja niille löytyy edellytyksiä myös paikalliskeskuksista. Sen sijaan pienissä keskustoissa ja paikalliskeskuksista ei löydy merkittäviä edellytyksiä erikoiskaupan kehitykselle.

Yleisesti erikoiskaupan määrä ja pinta-ala vähenevät. Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia. Kaupallisten palveluiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveystieteissä ja vapaa-ajan palveluissa. Niitä sijoittuu mm. kauppakeskuksiin, keskustojen kivijalkaliiketiloihin sekä paikalliskeskuksiin ja kaupan alueille.

Kaupunkirakenteessa on kysyntää myös kivijalkaliiketilaille. Niihin sijoittuu erilaisia toimijoita kuin kauppakeskuksiin, mm. erikoistuneita myymälöitä ja erityisesti kaupallisia palveluita. Kivijalkaliiketilat tarjoavat tilaa toimijoille, joilla ei ole varaa kauppakeskuksen vuokriin, tai joiden toiminta ei ole kauppakeskuksen konseptin mukaista.

Pop up –myymälöitä ja väliaikaisia toimintoja sijoittuu vilkkaisiin asiointikohteisiin mm. keskustoihin, kauppakeskuksiin ja virkistysalueille. Niiden merkitys on kaavatasolla vähäinen, mutta palvelutarjonnan kannalta pistemäisesti ja sesonkiluontoisesti suuri.

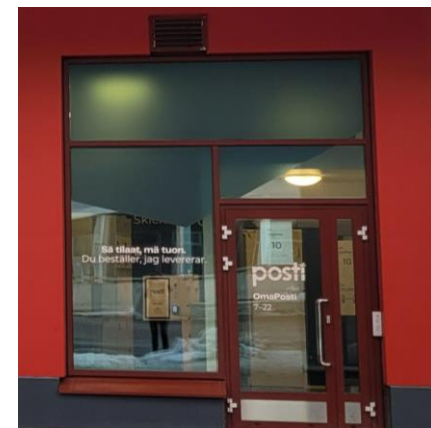
Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja pinta-aloista.

2.4.2. Palvelut ja kiertotalous

Erikoiskauppaan integroituu palveluita, joilla kauppaan saadaan vetovoimaa ja lisäarvoa. Näitä ovat esimerkiksi suunnittelu-, huolto-, käyttöönotto- ja vakuutuspalvelut sekä erilaiset räätälöintiratkaisut asiakkaan tarpeeseen. Lisäksi erikoiskaupan yhteyteen voidaan tuoda mm. kahvilapalveluita. Kaupan ja palveluiden rajapinta näin ollen häviää. Palveluilla myymälä voi erikoistua ja erottautua, ja palveluilla katteet ovat usein korkeammat kuin tuotteilla.

Kiertotalous vahvistuu; käytetyn tavaran kaupat, kirpputorit ja huoltoliikkeet hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille ja kauppakeskuksiin. Erilaisia vuokraus- ja jakamistalouden palveluita kehitetään. Esimerkiksi vaatevuokraamoja ja taidelainaamoja löytyy pääkaupunkiseudulta. Liiteri.net on erimerkki yhteisöllisestä jakamistalouden palvelukonseptista, jonka kautta asukkaat voivat vuokrata työkaluja ja muita kodintarvikkeita. Espoossa tällainen on mm. Otaniemessä.

Myös erikoiskaupat ottavat käytettyä tavaraa myyntiin ja panostavat esim. vanhojen tuotteiden vastaanottoon tai korjauspalveluihin. Kiertotalouteen pohjautuvia kauppakeskuksia on mm. Retuna, Eskilstunassa Ruotsissa ja Minimossen, Vaasassa. Myös hävikkiruokakauppojen ja -ravintoloiden kysyntä on kasvussa.



2.4.3. Laajan tavaravalikoiman kauppa

Erikoiskaupan kasvupaineet kaupan alueilla kohdistuvat usein laajan tavaravalikoiman kauppaan. Nykyiset toimijat etsivät uusia kauppapaikkoja, ja uusia toimijoita on tulossa markkinoille.

Espoossa toimijat hakeutuvat pääsääntöisesti kaupan alueille esim. Lommilaan, Suomenojalle ja Laajalahteen. Laajan tavaravalikoimien myymälöiden konseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskusta eiivätkä hakeudu keskusta. Jos ei sijaintia kaupan alueilta löydy, ne eivät tule Espooseen.

Osa toimijoista hakeutuu kaupan alueiden ohella myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin, mutta myymäläkokoa ja tuotevalikoima on keskustoissa ja kaupan alueille hieman erilainen.

Laajan tavaravalikoiman tuotevalikoima painottuu sekä tilaa vaativaan kauppaan että muuhun erikoiskauppaan. Konsepteissa on suuria eroja painotusten suhteen. Kaupan alueilla painotus on yleensä enemmän ns. tilaa vaativassa kaupassa, kun taas keskusta- ja kauppakeskusmyymälöissä painotus on enemmän vaate- ja sisustuskaupassa.

2.4.4. Tilaa vaativa kauppa ja tiva-alueille hakeutuva erikoiskauppa ja palvelut

Kaupan alueilla on kasvua myös tilaa vaativassa kaupassa. Uudistuvia toimialoja on mm. autokauppa. Autokaupassa kasvua on verkkokaupassa, mutta myös myymälätilaa tarvitaan, kun käytettyjen autojen kauppa siirtyy enenevässä määrin myymälätiloihin.

Tilaa vaativan kaupan toimijoita sijoittuu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin, mutta pienimuotoisemmin ja erilaisilla konsepteilla kuin kaupan alueille esimerkkinä Plantagen Ainoassa, Gigantti Forumissa, K-rauta Sellossa (lopetettu), Ikea-City Tukholmassa ja Ikean suunnittelustudio Helsingin, Jyväskylän ja Oulun keskustassa. Myös kodintekniikka- ja viihde-elektroniikan myymälöitä sijoittuu kaupan alueiden ohella mm. keskustojen kauppakeskuksiin.

Kaupan alueella on kasvupaineista myös erikoiskaupassa, joka sijoittuu keskustan sijaan kaupan alueille. Kaupan alueille hakeutuu tyypillisesti mm. urheilu-, polkupyörä-, golf-, retkeily-, lastentarvike- ja eläintarvikekauppaa.

Kaupan lisäksi kaupan alueille hakeutuu myös kaupallisia palveluita. Ne ovat tyypillisesti suuria hallityyppisiä palveluita kuten liikuntapalveluita, ja sisäleikkipuistoja. Palveluita, kuten erilaisia suunnittelupalveluita sijoittuu myös kaupan yhteyteen.

Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja pinta-aloista.



2.5. Verkkokaupan kehitysnäkymät

2.5.1. Verkkokaupan merkitys ja vaikutus myymäläverkkoon

Verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissa. Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä.

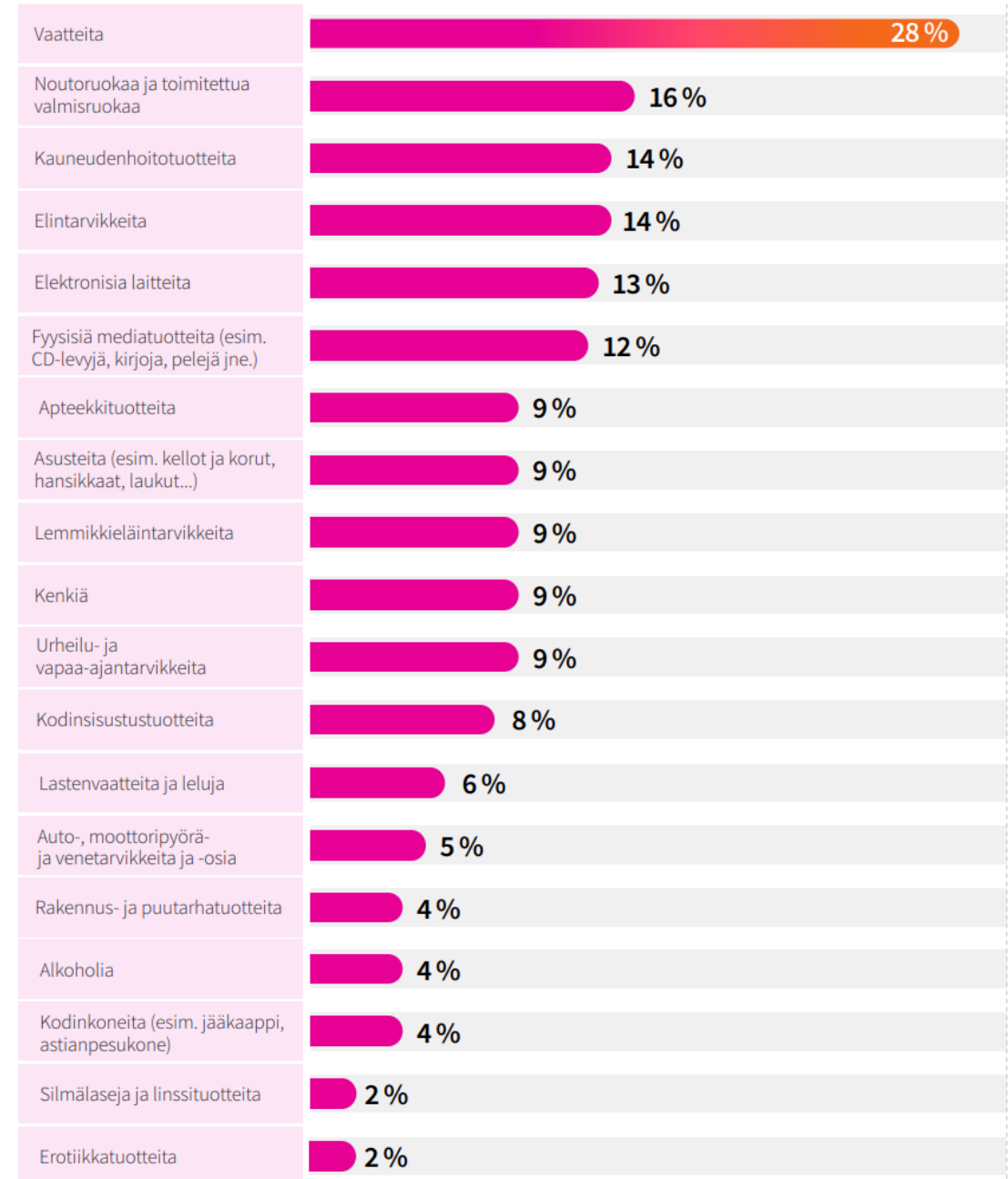
Verkkokaupasta ostetaan tyypillisesti mm. muotia, noutoruokaa, kauneus- ja terveystuotteita, kodinelektroniikkaa, kirjoja sekä urheilu- ja vapaa-ajan tarvikkeita. Verkkokauppa on dominoiva myyntikanava erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä.

Verkko myyntikanavana on viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen. **Uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kuitenkin kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta.**

Verkkokaupan vaikutus voi olla pienille keskuksille positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi palvella laajempaa markkina-aluetta, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.

Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarve kasvaa. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään. Sijainti ratkaisee myös noutopaikoilla ja niihinkin tullaan usein autolla. Kotiinkuljetus yleistyy, tarve on myös kehittää erilaisia last mile – ratkaisuja, eli toimitusketjun viimeistä etappia asiakkaan kotiovelle.

Mitä tavaroita olet ostanut verkkokaupasta edellisen 28 päivän aikana?



2.5.2. Päivittäistavarakaupan verkkokauppa

Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan osuus on vielä vähäinen, mutta voimakkaassa kasvussa. Päivittäistavarakaupan verkkokaupan osuus pt-kaupan kokonaisymyynnistä on alle 3 % (2022). Pääkaupunkiseudulla sen arvioidaan olevan 5-6 prosenttia.

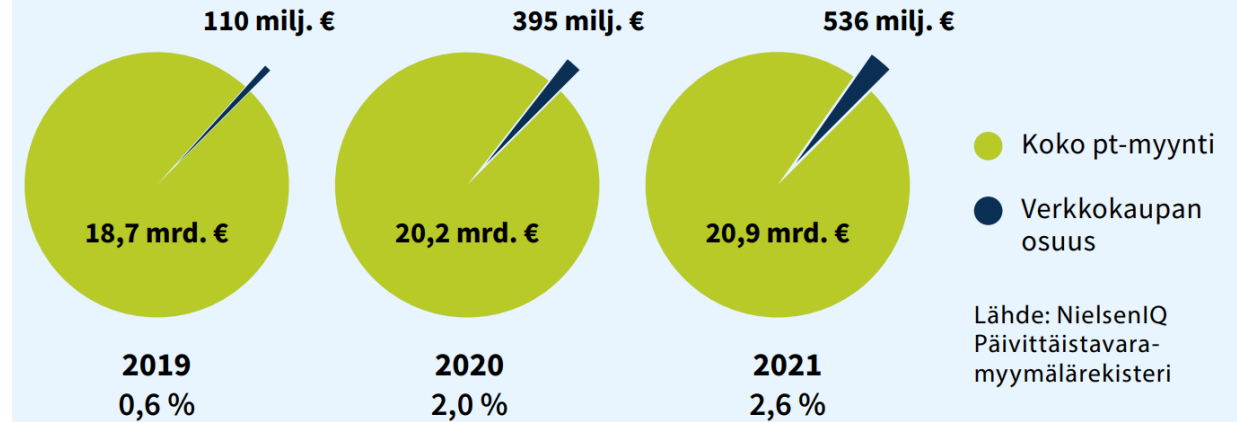
Verkkokaupasta tilataan yleisesti perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Usein myös pikanoutoruokaa ja välipaloja ostetaan myymälästä, mutta niiden verkkotilaukset yleistyvät, kun myymälät kehittävät pikakuljetuspalveluitaan.

Verkkokauppa kehittyi pitkään myymäläverkon oheispalveluna, mutta automaattiset keräilykeskukset yleistyvät. Myös myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja asiakkaat haluavat asioida myymälöissä. Kauppojen pinta-alatarve on kasvanut verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Kaupunkirakenteeseen sijoittuu myös verkkokaupan keräilymyymälöitä (ns. dark store).

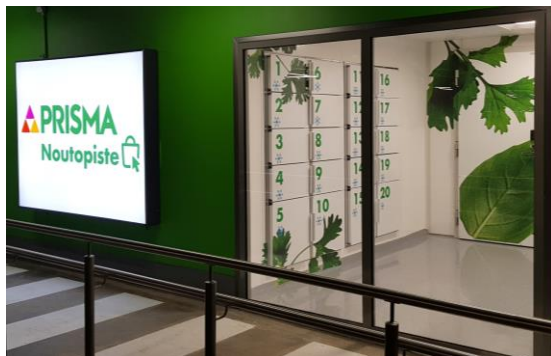
Päivittäistavarakaupan noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä kehitetään ja testataan. Kotiinkuljetus yleistyy ja erilaisia kuljetusratkaisuja kotiovelle kehitetään.

Päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo

Osuus koko päivittäistavaramyyinnistä



Lähde: PTY, NielsenIQ, Päivittäistavaramyyntirekisteri



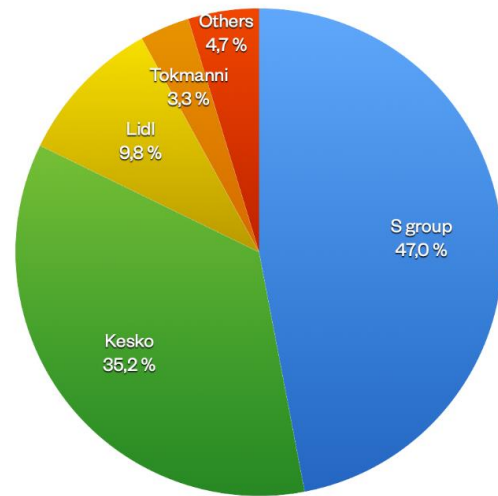
2.5.3. Päivittäistavarakaupan markkinat ja verkkokaupan kehitys

Perinteisten kaupan toimijoiden markkinaosuus verkossa on vielä hyvin suuri, lähes 85 %. Se myötäilee myymälöiden markkina-osuutta. Markkinoilla myös vain verkkokauppaan panostavia toimijoita (mm. Oda, Ruokaboksi, Kauppahalli24). Toimijoiden määrä ja markkinaosuus ovat kasvussa. Espoossa niiden osuus on suurempi kuin koko maassa, koska tyypillisesti niiden toiminta painottuu suuriin kaupunkeihin.

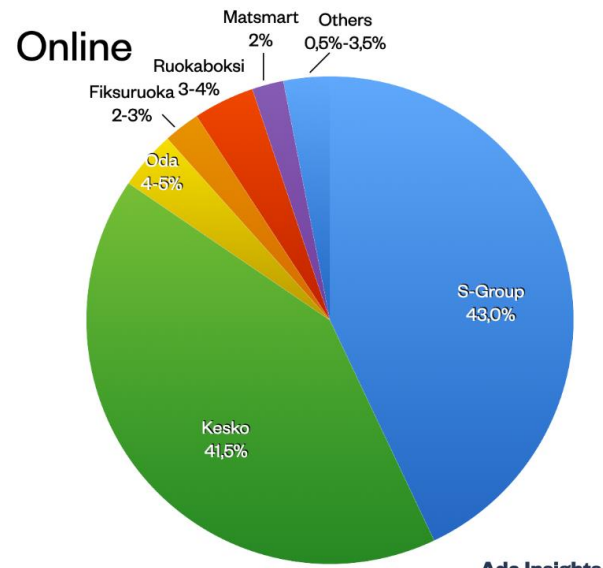
Ada Insights
Quarterly retail review

Grocery retail market shares in Finland

Offline



Online

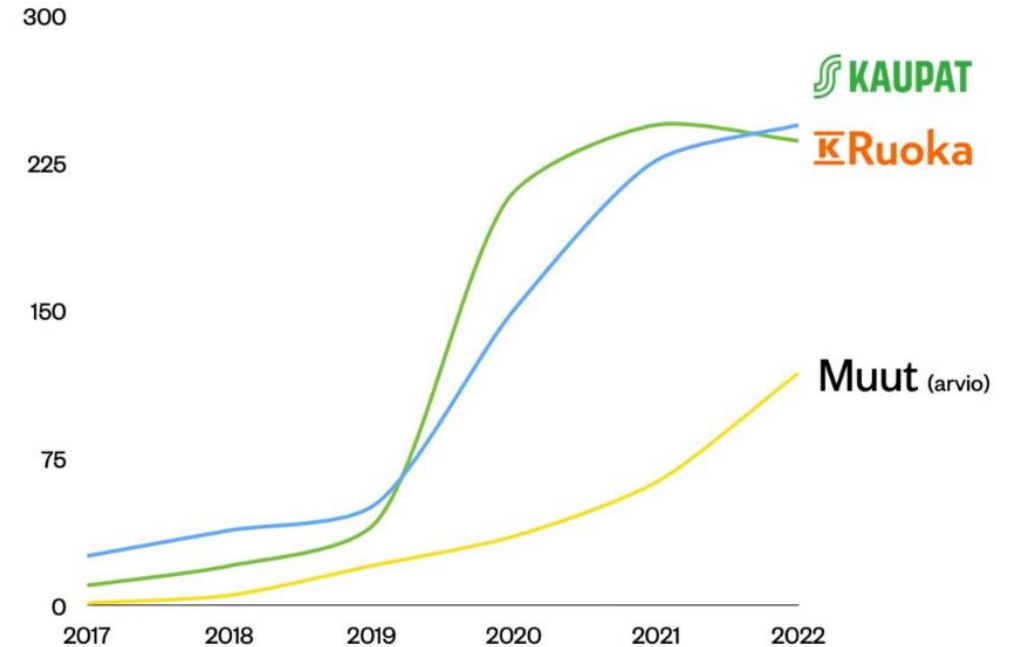


Ada Insights

Sources: Ada Insights estimates & company reports and filings

Lähde: Ada Insights

Ruoan verkkokaupan myynnit Suomessa (M€)



Ada Insights

2.6. Kaupan kehittämistä ohjaavat säännökset, kaavat ja suunnitelmat

2.6.1. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavakaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslain

9 a luku Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

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

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

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

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

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

2.6.2. Uudenmaan maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Espoossa kauppaa ohjaavat merkinnät ovat Uusimaa-kaava 2050 – kokonaisuudesta (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Kauppaa ohjaavia merkintöjä maakuntakaavassa ovat mm. taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke sekä keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet.

Keskustatoimintojen aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita Espoossa ovat Espoon keskus, Espoonlahti, Hista, Leppävaara, Matinkylä ja Tapiola-Otaniemi. Pieneksi keskukseksi on osoitettu Kalajärvi. Histan alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa

tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kohdemerkinällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kaupan alueille on osoitettu enimmäismitoitukset (suluissa). Kaupan alueita Espoossa ovat Kulloonsilta (100 000 k-m²), Nihtisilta-Turvesolmu (200 000 k-m²), Lommila (250 000 k-m²) ja Suomenoja (300 000 k-m²).

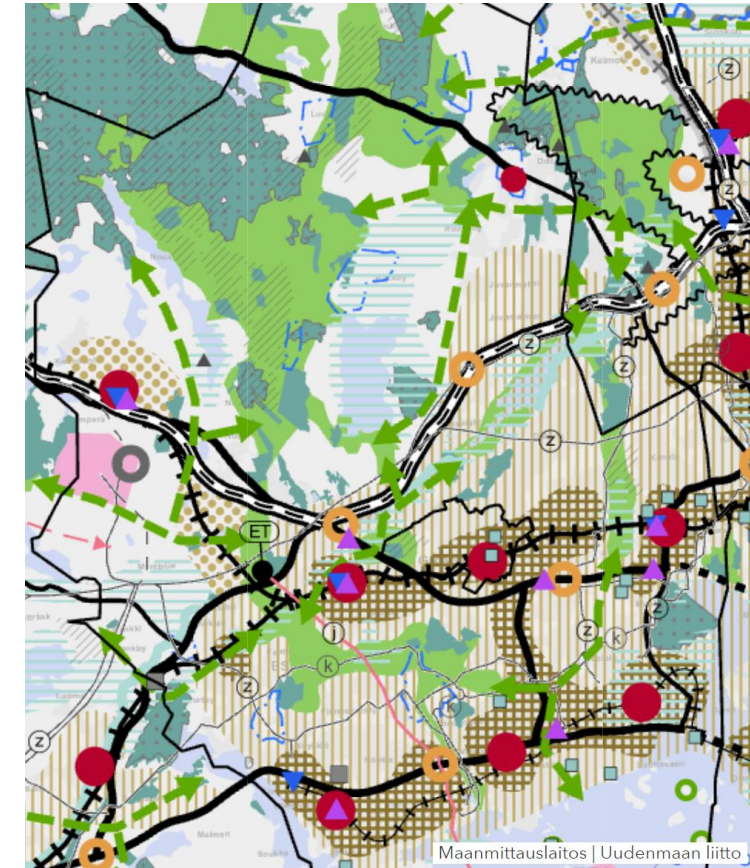
Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan kuntakaavoilla.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat Espoossa seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m².

Ote maakuntakaavasta

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023



Pisteet (Uusimaa-kaava 2050)

- Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Keskustatoimintojen alue, pieni keskus
- Palvelukeskittymä
- Kaupan alue

OsaAlueet (Uusimaa-kaava 2050, taajamat)

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
- Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

2.6.3. Espoon tuoreimpia yleiskaavoja

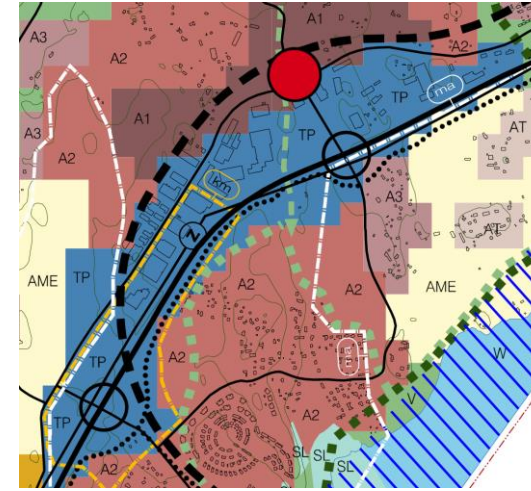
Kaupan palveluverkkoselvitystä laaditaan vireillä olevaa koko kaupungin kattavaa Espoon yleiskaavaa 2060 varten. Voimassa olevat yleiskaavat ovat hyvin eri-ikäisiä ja laajuudeltaan, sisällöltään sekä tavoitteiltaan erilaisia. Esimerkiksi Espoon eteläosien yleiskaavan väestöarvio on tullut täyteen kymmenen vuotta etuajassa. Toisaalta Espoossa on myös viime vuosina valmistuneita osayleiskaavoja. Ne tullaan sovittamaan kokonaiskaavassa mittakaavaltaan ja esitystavaltaan ymmärrettäväksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Uudehkoja osayleiskaavoja käytetään tämän selvityksen lähtötietona. Näitä ovat Finnoon osayleiskaava, Kaitaa-livisniemi osayleiskaava, Kiviruukin osayleiskaava ja Keran osayleiskaava. Lisäksi lähtötietona on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, joka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt kaavasta tehdyt valitukset 27.1.2023. Hallinto-oikeuden päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

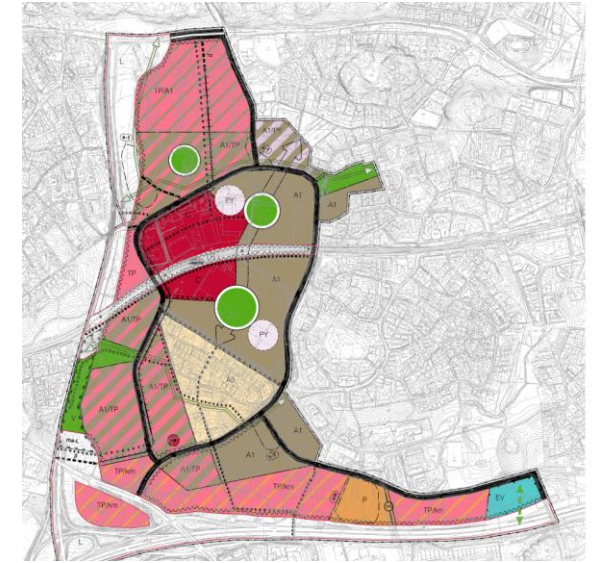
Lähtötietona oleviin yleiskaavoihin on merkitty keskustatoimintojen alueita, jotka ovat merkitykseltään paikallisia. Näitä ovat Keran keskusta, Finnoon keskusta, livisniemen keskusta sekä Viiskorven keskusta. Nämä kaikki ovat uusia livisniemen keskustaa lukuun ottamatta. Keran osayleiskaavassa on osoitettu myös keskustatoimintojen alakeskus varsinaisen keskusta-alueen eteläpuolelle. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa on myös rajattu alue raideliikenteeseen tukeutuvalle asemanseudulle Histaan.

Keskustojen lisäksi yleiskaavoihin on osoitettu kaupallisten palveluiden alueita, jotka ovat merkitykseltään seudullisia. Näitä ovat mm. Suomenoja, Nihtisilta ja Kulloonsilta. Näihin yleiskaavoihin osoitetut Suomenojan ja Nihtisillan kaupan alueet kattavat vain osan maakuntakaavan kaupan alueesta.

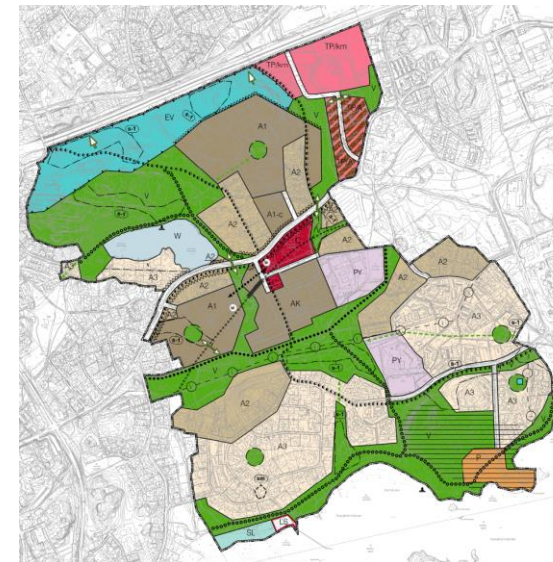
Yleiskaavojen yhteydessä on laadittu kaupallisia selvityksiä, jotka toimivat niin ikään tämän selvityksen lähtötietona.



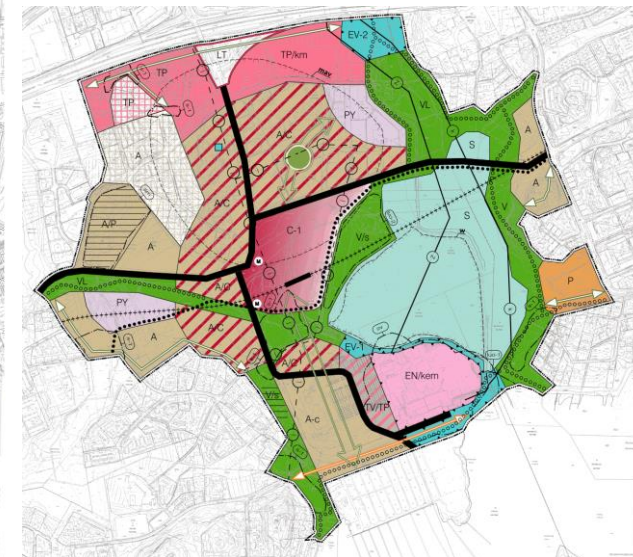
Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta



Keran osayleiskaava



Kaitaa-livisniemi osayleiskaava



Finnoon osayleiskaava

2.6.4. Kaupan ja palveluiden kehittämiseen vaikuttavia liikennesuunnitelmia Espoossa

Liikenneyhteydet ja niiden kehittäminen vaikuttavat maankäyttöön ja saavutettavuuteen ja sitä kautta myös kaupan ja palveluiden kehityspotentiaaliin. Espoossa on lähiaikoina valmistunut ja valmistumassa raideliikenteen hankkeita. Lisäksi suunnittelupöydällä on uusia raideliikenteen hankkeita sekä liittymähankkeita.

Länsimetron toisen vaihe eli Matinkylä–Kivenlahti-osuus avautui matkustaja liikenteelle joulukuussa 2022. Sen varteen saatiin viisi uutta asemaa: Finn timer, Kaitaa, Soukka, Espoonlahti ja Kivenlahti.

Raide-Jokeri eli Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemien välinen pikaraitiolinja on viimeistelyvaiheessa. Liikennöinti alkaa loppukesällä 2023. Espoon puolelle on rakennettu 11 pysäkkiä, kolme Vermon ja Perkkään alueelle, viisi Leppävaara-Laajalahti-akselille ja neljä Pohjois-Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi –akselille.

Espoon kaupunkiratahanke Espoon Leppävaaran ja Kauklahten välillä on suunnitteluvaiheessaan. Kaupunkirata lisää raiteiden määrän kahdesta neljään, jolloin hitaampi lähiliikenne ja nopeampi kaukoliikenne voidaan erottaa eri raiteille. Tämä mahdollistaa junaliikenteen kasvun ratavälillä ja kaupunkiratamaista tiheään vuorovälin lähiliikennettä voidaan laajentaa Kauklahteen asti. Espoon kaupunkirata on ensimmäinen vaihe Helsinki-Turku nopean junanyhteyden hankkeessa (Tunnin juna).

Espoo-Salo oikorata-hankkeessa laaditaan parhaillaan ratasuunnitelmaa, ja se on myös osa Turun tunnin juna –hanketta. Ratayhteys kulkee Espoossa Espoon keskuksen asemalta kohti Veikkolaa. Rataosuudelle on Espoossa tulossa asema Histaan, mikä mahdollistaa maankäytön uudistamisen aseman ympäristössä.

Matinkylä-Leppävaara –pikaraitiotie on mahdollinen seuraava raitiotiehanke Espoossa. Se kulkee alustavien suunnitelmien mukaan Matinkylästä Olarin, Suurpellon sekä Keran läpi ja Turuntietä Leppävaaraan. Tulevaisuuden visioissa ratikalle on pohdittu myös jatkoa Myyrmäkeen. Hankkeen esiselvityksessä linjasta käytetään nimeä MAJOMALE.

Leppävaara–Kalajärvi -pikaraitiotietä on suunniteltu alustavasti Espoon Pohjois- ja Keskosien yleiskaavan yhteydessä. Alustavassa esisuunnitelmassa on tutkittu useita linjausvaihtoehtoja. Potentiaalisin vaihtoehto kulkee Turuntietä Karakallion ja Lähderannan läpi Viiskorpeen ja sieltä Niipperin kautta Kalajärvelle.

Raideliikenteen kehittämisen lisäksi voimassa olevissa ja hyväksytyissä yleiskaavoissa on osoitettu liittymiä, jotka eivät ole vielä toteutuneet täysimääräisesti. Näitä ovat mm. **Piispansillan, Histan ja Viiskorven/Koskelonsolmun eritasoliittymät**. Matinkylän keskuksesta Helsingin suuntaan ei ole liittymää Länsiväylälle. Espoolla ja Väylävirastolla on suunnitelma liittymän rakentamiseksi, mutta sen rahoituksesta ei ole sopimusta. Histan liittymä liittyy raidehankkeen toteuttamiseen ja tämän myötä Histan alueen rakentamiseen. Viiskorven alueen maankäytön lisääntyessä Koskelonsolmun liittymä on tarve täydentää täydelliseksi eritasoliittymäksi.

Raidejokerin linjaus ja pysäkit Espoossa



Lähde: Raidejokeri

2.5. Toimijoiden haastattelut ja kaavoittajien ryhmäkeskustelut

Selvitystyön yhteydessä haasteltiin päivittäistavarakaupan toimijoita sekä kiinteistökehittäjiä. Haastatteluissa koottiin toimijoiden näkemyksiä Espoon kaupan palveluverkon kehitystarpeista. Lisäksi keskusteltiin aluekaavoittajien kanssa kaupan palveluverkon kehityksestä, vireillä olevista suunnitelmista sekä alustavista ajatuksista alueen kehittämiseksi.

Haastattelujen ja ryhmäkeskustelujen tulokset ovat vaikuttaneet osaltaan tämän selvityksen tuloksiin. Seuraavilla sivuilla on suuralueittainen yhteenveto toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksistä alueiden kehittämistarpeista, suunnitelmista ja potentiaalista.

2.5.1. Nostoja toimijoiden näkemyksistä kaupan palveluiden kehittämiseksi Espoossa

Kaikki viisi kaupunkikeskusta, Leppävaara, Tapiola, Matinkylä, Espoonlahti ja Espoon keskus, nähdään kehittyvinä kaupan keskuksina. Espoossa on paljon koulutettua ja ostovoimasta kuluttajaa. Espoossa kysytään laadukasta tarjontaa.

Julkisen liikenteen solmukohdat kiinnostavat, mutta kauppa edellyttää myös hyvää autosaavutettavuutta ja pysäköintimahdollisuuksia. Keskustoissa ei yksi päivittäistavarakaupan myymälä riitä, vaan toimijat haluavat keskuksiin useita myymälöitä (eri konsepteilla).

Kaupallisen rakentamisen vaiheistus on yhä tärkeämpää, jotta hankkeet saadaan liikkeelle. Tarve on myös jättää tulevaisuuden palveluille kasvuvaraa.

Kivijalkaliiketilat ovat asuntojen tuottajille ”pakkopullaa”. Niitä ei voida myydä etukäteen, eikä suunnitteluvaiheessa niihin panosteta eikä mietitä niiden ominaisuuksia. Kivijalkaliiketilojen hallintaan voisi kehittää alueellista hallintayhtiötä, jolloin markkinat voisivat toimia paremmin. Vetovoimaisen kauppakeskuksen vieressä on kuitenkin kysyntää myös kivijalkaliiketilaille. Näissä on edullisempi vuokrataso, mutta kauppakeskuksen vetovoima.

Kaupalliset tilat muuttuvat. Verkkokauppa vaikuttaa siihen, että myymälätilaa tarvitaan vähemmän, mutta varastotilan, noutopaikkojen ja kuljetusratkaisujen kehittämiseksi on tarvetta.

Haastattelut

- Kesko – päivittäistavarakauppa, rautakauppa, autokauppa
- Lidl – päivittäistavarakauppa
- HOK-Elanto – päivittäistavarakauppa
- Broman Group – kiinteistönomistaja, autotarvikekauppa ja huolto
- Newsec – kiinteistönkehittäjä, kauppakeskusjohtaminen
- NREP – kiinteistönkehittäjä

Ryhmäkeskustelut aluearkkitehdin ja muiden alueen suunnittelijoiden kanssa

- Leppävaara
- Tapiola
- Matinkylä
- Espoonlahti
- Espoon keskus ja Kauklahti
- Pohjois-Espoo

2.5.2. Toimijoiden näkemyksiä päivittäistavarakaupan myymäläverkon kehittämisestä Espoossa

Päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen on yksi asukkaiden arjen sujuvuuteen oleellisesti vaikuttavista tekijöitä. Tähän on haastattelujen pohjalta koottu kaupan toimijoiden yleisiä näkemyksiä päivittäistavarakaupan verkon kehittämisestä Espoossa.

Päivittäistavarakaupan myymälärakentamisessa toimijoiden kiinnostuksen painopiste on suurissa supermarketeissa. Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat asukkaiden kysyntään. Hypermarket-verkkoa täydennetään enää hyvin maltillisesti, mutta Espoossa on paikoin kysyntää uusille hypermarketeille esimerkiksi Espoon keskuksen alueella.

Lähikauppaverkko täydentää supermarket-verkkoa, mutta se ei usein riitä asukkaiden kysyntään. Asukkaat hakevat monipuolista tarjontaa, eikä lähikauppa ole hintakilpailukyvyltään ja tarjonnaltaan riittävä. Ensisijaisesti ajetaan vähän kauemmaksi suurempaan myymälään.

Päivittäistavarakaupan markkinat kasvavat Espoossa, osa kasvusta kohdistuu verkkokauppaan ja osa kivijalkaan, mikä edellyttää investointeja myös myymäläverkossa. Myymäläverkon uskotaan edelleen myös tulevaisuudessa vastaavan suuresta osasta pt-kaupan myyntiä, vaikka verkkokauppa kasvaakin nopeasti.

Toimijoiden näkemyksen mukaan kaavoituksen tulisi olla joustavaa ja kaavat riittävän väljiä, jotta tilaa jää kaupan konseptien nopeille muutoksille. Kaavoihin toivotaan myös laajennusvaraa, jotta toimija voi aloittaa pienemmällä konseptilla ja laajentaa kysynnän kasvaessa supermarket-kokoluokkaan.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan edelleen paljon autolla. Näin ollen toimintaedellytyksiin liittyy hyvä autosaavutettavuus ja pysäköintimahdollisuudet. Usein toimiva sijaintipaikka on alueen portissa tai sisääntuloväylän suulla, jossa ohikulkeva liikenne tukee ja myymälä tavoittaa laajasti alueen asiakkaat, ei siis keskellä rakennetta, jossa tavoittaa vain lähialueen asukkaat. Sisääntuloväylän suulle myymälä voi myös rakentua ennen kuin asuinalue on rakentunut, jos saa asiakasvirtaa myös lähialueelta.

Päivittäistavarakauppa voi toimia myös kivijalassa, mutta se edellyttää huolellista suunnittelua etukäteen (huonekorkeus, huolto, asiakaspysäköinti).

Päivittäistavarakauppa sijoittuu myös hybridihankkeisiin, mutta suunnittelussa ei pidä keskittyä vain asumisen ratkaisuihin, vaan tulisi ottaa huomioon myös kaupan toimintaedellytykset.

Sijoittumiskriteereihin liittyy olennaisesti myös kilpailunäkökulma. Toimintaedellytysten tulee olla vähintään vastaavat kuin läheisellä kilpailijalla (myymäläkokoko, pysäköinti, saavutettavuus, näkyvyys), jotta markkinoilla voidaan toimia kannattavasti.

2.5.3. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Leppävaaran alueella

Leppävaaran suuralueella asukasmäärä kasvaa voimakkaasti ja alueella on suunnitteilla paljon kauppaa ja palveluita sisältäviä hankkeita. **Leppävaaran keskustassa** on vireillä ideakilpailu. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoleiselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

Leppävaaran keskuksen lähialueella toimijoita kiinnostavia päivittäistavarakaupan sijoituspaikkoja on mm. **Pohjois-Leppävaara-Lintuvaara-Mäkkylä-Perkkaa-Vernonniitty** - akseli. Toimijoiden kiinnostusta kohdistuu erityisesti Turuntien ja Kehä I:n läheisyyteen. Tällä hetkellä alueen kaupan tarjonnan koetaan olevan hyvin Leppävaaran keskus –painotteinen.

Leppävaaran suuralueella merkittävä kaupunkikehityskohde on **Kera**. Aluetta suunnitellaan 14 000 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan uutta keskusta ja kivijalkaliiketilaa. Suuren väestönkasvun vuoksi toimijoilla on kiinnostusta sijoittua alueelle. Sekä keskusta että sen reuna-alueet kiinnostavat toimijoita. Lähitulevaisuudessa toimijoita kiinnostavat enemmän reuna-alueet, jotka palvelevat myös lähialuetta. Keskustan kiinnostavuuden aikataulu on avoin ja riippuu alueen asukaskasvusta.

Paikalliskeskuksissa toimijoilla on kiinnostusta on kaupan kehitykselle mm. **Viherlaakso–Karakallio** –akselilla. Karakallion ostoskeskus on uudistumassa. Keskusteluja on käyty myös Viherlaakson ostoskeskuksen uudistuksesta. Kaupan kiinnostusta kohdistuu myös Karaportin alueelle, jonka läheisyyteen on alustavissa suunnitelmissa myös asukaskasvua.

Kilon alueella pohdinnassa on mm. Kilo-Lansa –akselin kehittäminen sekä Turuntien portin kehittäminen. Turuntien läheisyydessä asukasmäärä kasvaa ja kiinnostavuutta lisännee Matinkylä-Leppävaara -raitiotieyhteyden mahdollinen rakentaminen.

Majomale-raitiotiesuunnitelman mahdollinen jatkaminen Myyrmäkeen vaikuttaa **Painiityn** potentiaaliin. Tällä hetkellä alueella ei ole palveluita, ja niitä alueella kaivataan.

Leppävaaran alueella **Nihtisillan** kaupan alueen kehittämistä mietitään. Varsinaisia suunnitelmia ei kuitenkaan alueelle ole vireillä.

2.5.4. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Tapiolan alueella

Tapiolan suuralueella metroasemien ympäristöt tiivistyvät ja kauppaa sisältävät hankkeet ja suunnitelmat painottuvat radan varteen. Raidejokeri ei ole vielä vaikuttanut esim. Laajalahteen.

Tapiolan kävelykeskustan kehittämistä jatketaan. Kehittämisen kohteita ovat mm. Keskustorni, Kulttuuriauxio ja Heikintori sekä WG:n ympäristö.

Keilaniemi tulee muuttumaan työpaikka-alueesta sekoittuneeksi alueeksi ja **Otaniemi** kampuksesta monimuotoiseksi alueeksi. Keilaniemi-Otaniemi –akselilla on kysyntää uusille kaupan palveluille. Maarinkulmaan on rakentumassa uusi myymälä ja Kivimiehen aluetta kaavoitetaan. **Pohjois-Tapiolassa** Pohjantorin ostari on uudistumassa, mutta Louhentorin tulevaisuus mietityttää. Toimijoita kiinnostaa Tapiolan-Otaniemen-Keilaniemen ympäristössä erityisesti Kehä 1:n läheisyys.

Haukilahden ostaria on mietitty uudistettavan ja Haukilahden satamaa ja rantaraittia kehitetään ranta- ja virkistyspalveluille. Toimijoiden mukaan Haukilahdesta ja Westendistä ei löydy sopivia kauppapaikkoja erityisesti supermarket-kokoluokalle.

Tapiolan urheilupuistoa kehitetään ja lähialueen väestö on kasvussa. Kaupan toimijoiden mukaan lähialueella on kysyntää suurellekin päivittäistavarakaupan myymälälle. Merituulen eteläpuolella on kehitysajatuksia. Niittykumpuun on suunnitellaan kivijalkaliiketilaa asuinkortteleihin. Paloaseman korttelissa on pohdintaa uusiokäytöstä.

Olarinluoma tulee suunnitelmien mukaan säilymään toimitila-alueena, eikä alueelle suunnitella asutusta.

Sinimäessä on muutos käynnissä. Alueelle kohdistuu kiinnostusta asumisen kehittämiseksi, mutta melu hankaloittaa alueen kehitystä asuinalueena. Tavoitteena on myös säilyttää alueella työpaikkoja. Sinimäen rooli paikalliskeskuksena tai kaupan alueena on tällä hetkellä häilyvä. Matinkylä-Leppävaara –raitiotie toteutuessaan mahdollistaneen alueen kehityksen nykyistä keskusmaisempana. Sinimäki-Mankkaa- alueella ei kaikilla kaupan toimijoilla ole supermarketkonseptin kauppapaikkaa.

2.5.5. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Matinkylän alueella

Matinkylän suuralueella asemakaavoitus on ollut hyvin vilkasta metropäätöksestä alkaen. Nyt toteutuksessa on paljon mutta kaavoituksessa vähän hankkeita.

Matinkylän keskustan kaupunkiympäristö on rakentunut pitkälti autoilun varaan ja keskustassa on vähän kivijalkaliikkeitä. Tulevaisuuden visioissa on pohdittu ideaa Iso-Omenan laajennuksesta Länsiväylän suuntaan ja Länsiväylän kattamisesta keskustan kohdalla, Iso-Omenan laajennuksen nähdään hankaloittavan käveltävän kivijalkamyymäläkeskustan kehittämistä. Matinkylän asuinalueella olevien laajojen pysäköintialueiden kehittämisessä nähdään potentiaalia, mikä edellyttäisi pysäköinnin uudelleen järjestelyjä alueella.

Olarin Prisman koillis- ja kaakkoiskulmaan suunnitellaan asumista ja kivijalkaliiketilaa. Kuitinmäen keskustan rooli kaupan ja palveluiden keskuksena nähdään tärkeänä. Olarin raiteilla on paljon kivijalkaliiketilaa, joista suuri osa on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä. Niiden tulevaisuuden roolia mietitään, ja osa tulee todennäköisesti muuttumaan asumiselle.

Kuitinmäentien vartta kehitetään nykyistä tehokkaampana. Alueelle suunnitellaan asumista ja kivijalkaliiketilaa.

Friisilän aukion ympäristössä on kiinnostusta asumisen kehittämiseksi. Kaavoittajat haluavat alueelle myös palveluita.

Suurpellon kehittäminen jatkuu. Tavoitteena on kävelyesplanadin rakentuminen palveluineen keskeiselle alueelle. Liikekeskuksen toiseen osaan haetaan toteuttajaa. Kehä II viereisten toteutumattomien toimistokortteleiden suunnittelu on kesken. Myös Suurpellon pohjoisosaa suunnitellaan. Pohdinnassa on mm. palvelut ja alueen liittyminen Nihtisiltaan. Matinkylä-Leppävaaran raitiotie toteutuessaan vaikuttanee myös alueen palvelupotentiaaliin.

Suurpellon alue kiinnostaa kaupan toimijoita. Ajoitus ja mikrosijainti ovat tärkeitä, ja tällä hetkellä lähinnä seurataan alueen kehitystä.

2.5.6. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Espoonlahden alueella

Metron varrella on kaavoituksen painopiste siirtynyt Matinkylästä Espoonlahteen ja alueella on vireillä hyvin paljon asemakaavoja.

Espoonlahtea kehitetään nykyistä keskustamaisemmaksi, ja Espoonlahdenkadun varteen suunnitellaan kivijalkapalveluita. Alueen pohjoisosassa S-marketin ympäristössä on hankeaihoita myös tiva-henkiselle kaupalle.

Kivenlahteen suunnitellaan metrokeskusta palveluineen ja alueelle tulee rakentumaan liikunta- ja kulttuurikeskus, hybridiareena. Nyt alueelta puuttuu vielä supermarket-konseptin mukaiset myymälät. Kaavoittajia pohdituttavat torin ympäristön ja raitin kivijalkapalvelut.

Kaitaan metroaseman ympäristöä suunnitellaan kehitettävän lähialuetta palvelevana keskuksena lähipalvelu- ja kivijalkateemalla. Soukan ostarin kehitys pohdituttaa, voisiko se esimerkiksi profiloitua oman tyyliseksi palvelukeskittymäksi.

Finnoon alueelle on rakentumassa uusi kaupunginosa keskuksineen ja palveluineen. Alue kiinnostaa myös kaupan toimijoita. Toimijoilla on kuitenkin tällä hetkellä kiinnostusta Finnookin keskustaa enemmän alueen pohjoisosiin Suomenojan kaupan alueen tuntumaan suurempien asiakasvirtojen vuoksi.

Suomenojalle kohdistuu kysyntää kaupan näkökulmasta erityisesti päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tiloille. Finnookin keskusta on kuitenkin ensisijainen keskustakaupan kehittämisen kohde alueella.

Saunalahdessa on vireillä asemakaavan muutos kaupan palveluiden kehittämiseksi nykyisen keskustan eteläpuolella, Kummelinvuoren liittymässä. Myös Latokaskessa on vireillä asemakaavan muutos, mutta kaupan toimijoilla ei ole ollut kiinnostusta sille.

Kiviruukin työpaikka-aluetta ja Tiilimäkeä kehitetään osittain asumiselle. Alueella on vireillä asemakaava lähikaupalle ja kivijalkaliiketiloihin. Alueelle on mietitty mm. uutta Espoon lukiota. Saunalahti -Kiviruukki-Tiilimäki -alue kiinnostaa myös kaupan toimijoita, erityisesti kun Kiviruukki lähtee rakentumaan.

Metroasemien ympäristöt kiinnostavat myös kaupan toimijoita. Myös asutuksen vieressä olevan pääväylän läheisyys kiinnosta, Kivenlahdessa Länsiväylä, Saunalahdessa Kauklahdenväylä.

2.5.7. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Vanhan Espoon ja Kauklahden alueella

Espoon keskusta kehitetään. Alueelle on tulossa uusia asuinkortteleita ja palveluita. Espoontorilla on vireillä asemakaavamuuks hypermarketille. Espoolaisten taloon virastokeskuksen puolella suunnitellaan päivittäistavarakauppaa ja kivijalkaliiketilaa. Lindholminkolmiossa on vireillä tornitalohanke ja korttelikauppa.

Lommilassa on asemakaava kauppakeskukselle, mutta se ei ole lähdössä toteutumaan. Vehon alueella on haettu rakennuslupaa Ikean noutovarastolle. Motonetin ja Lidlin läheisyydessä on vireillä suunnitelmia mm. ravintolapalveluiden kehittämiseksi.

Mikkelään on avattu uusi K-supermarket ja Onnisen myymälä.

Suvelassa Sokinsuonkujalla on vireillä asemakaavan muutos asumiselle ja palveluille. Nykyinen liikerakennus tullaan purkamaan, mutta lähikauppa säilyy.

Oittaaan kehittämiseksi nähdään potentiaalia, palveluiden näkökulmasta virkistys- ja rantapalveluille.

Kauklahdessa on vireillä Lasihtin asemakaava. Aluetta suunnitellaan 4000 asukkaalle palveluineen. Kaupalla on erityisesti kiinnostusta sijoittua Lasihtin porttiin Kauklahdentien tuntumaan. Myös Vanttilan alueen kehitysnäkymät kiinnostavat.

Kurttilan alue on tulevaisuuden kehitysalue, jonne on hyvin alustavissa ajatuksissa mietitty myös pienimuotoisesti palveluita.

2.5.8. Toimijoiden ja kaavoittajien näkemyksiä kaupan ja palveluiden kehitysnäkymistä Pohjois-Espoon alueella

Pohjois-Espoossa on vireillä paljon suunnitelmia, mutta asemakaavat odottavat Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan voimaantuloa. Aluetta on lähdetty kehittämään kaavarunkotyypillisillä tarkasteluilla.

Viiskorpeen suunnitellaan asumista ja uutta keskusta. Haasteena on ollut tilavaraukset kaupalle koulujen, muiden julkisten palveluiden sekä viheryhteyksien lisäksi. Juvankartanon kehittämistä pohditaan vaihtoehtona, jos palvelut eivät mahdu Viiskorpeen. Viiskorven uuden paikalliskeskuksen ja Kehä III:n väliin jää edelleen myös työpaikka-alue.

Kalajärvelle suunnitellaan niin ikä uusia asukkaita ja palveluita. Kaavarungossa aluetta suunnitellaan 5000 uudelle asukkaalle. Suunnitelmissa on mm. Vihdintien pohjoispuolisen alueen kehittäminen asumiselle ja palveluille. Lisäksi suunnitelmissa on nykyisen keskuksen alueen kehittäminen paikalliskeskuksena. Jos nämä toteutuvat, alueelle muodostuu kaksinapainen keskusta.

Vihdintien pohjoispuolella nykyisen keskustan kohdalla on asemakaava kaupan palveluille, mutta se ei ole toteutunut, koska alueelle ei ole toimivaa liittymää.

Kulloonsillan alueella ei ole aktiivisia suunnitelmia kaupan palvelujen kehittämiseksi. Sen sijaan Kulloonsillan alueelle on suunnitelmissa tällä hetkellä data-keskus.

Kaupan kehittämiseksi on kiinnostusta myös muilla Kehä III:n risteysalueilla, mutta kaupan mahdolliset suunnitelmat odottavat Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan voimaantuloa.

3. Väestön, ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys Espoossa

3.1. Väestönkehitys

Tässä selvityksessä on väestönkehitystä tarkasteltu yleiskaavan tavoitevuoteen asti. Vuoteen 2031 asti ulottuva väestöennuste on kaupungin virallinen aluekohtaiseen ennuste. Vuoteen 2060 ulottuva pidemmän aikavälin alueellinen arvio on laadittu yleiskaavoituksessa. Se pohjautuu MAL-suunnittelun yhteydessä tehtyyn karkeaan kehityspotentiaaliarvioon, joka on skaalattu koko kaupungin väestöennusteeseen. Espoon väestöprojektion mukaan (perusvaihtoehto) Espoo kasvaa lähes 174 000 asukkaalla vuoteen 2060 mennessä. Tällöin kaupungissa on arvion mukaan yli 470 000 asukasta.

Maankäyttöön pohjautuviin pidemmän aikavälin arvioihin liittyy paljon epävarmuustekijöitä. Osa maankäytöstä, ja näin ollen asukasmäärän kasvusta, voi myös toteutua arvioitua pidemmällä aikajänteellä. Väestönkasvu tuo potentiaalia kaupan keskusten kehittämiseksi ja palveluiden kasvulle. Arvioiden mukainen väestönkehitys on voimakasta jokaisella suuralueella.

Seuraavan kymmenen vuoden aikana väestönkasvu painottuu Espoossa länsimetron vaikutusalueelle ja sen jatkeen alueelle, mutta myös alkupäähän. Kauklahdessa asutuksen suhteellinen kasvu on suurta.

Vuoteen 2060 saakka voimakasta kasvua on kaikilla suuralueilla. Erityisen paljon, yli 30 000 asukkaalla, kasvaa asukasmäärä Leppävaaran, Espoonlahden ja Vanhan-Espoon alueilla. Suhteellisen suurta asukaskasvu on Kauklahden ja Pohjois-Espoon alueilla, joissa väestö yli kaksinkertaistuu vuoteen 2060 mennessä.

Väestöennuste Espoossa vuoteen 2031

	2021	2026	2031	Muutos 2022-35	Muutos %
Suur-Leppävaara	74 624	78 200	82 200	7 600	10 %
Suur-Tapiola	51 990	58 900	64 400	12 400	24 %
Suur-Matinkylä	43 731	49 400	53 100	9 400	21 %
Suur-Espoonlahti	57 433	66 200	77 300	19 900	35 %
Suur-Kauklahti	12 119	13 700	15 900	3 800	31 %
Vanha-Espoo	40 855	41 900	42 500	1 600	4 %
Pohjois-Espoo	11 798	12 400	13 500	1 700	14 %
Muut	4 582	4 500	4 500	-100	-2 %
Espoo yhteensä	297 132	325 200	353 400	56 300	19 %

Pitkän aikavälin väestöennuste

	2021	2031	2035	2040	2050	2060	Kasvu 2022-35	Kasvu 2035-60	Kasvu 2022-60
Suur-Leppävaara	74 624	82 200	83 000			114 000	7 000	31 000	38 000
Suur-Tapiola	51 990	64 400	65 000			74 000	12 000	9 000	21 000
Suur-Matinkylä	43 731	53 100	54 000			62 000	9 000	8 000	17 000
Suur-Espoonlahti	57 433	77 300	80 000			94 000	22 000	14 000	36 000
Suur-Kauklahti	12 119	15 900	17 000			26 000	4 000	9 000	13 000
Vanha-Espoo	40 855	42 500	46 000			73 000	4 000	27 000	31 000
Pohjois-Espoo	11 798	13 500	18 000			28 000	6 000	11 000	17 000
Muut	4 582	4 500							
Espoo yhteensä*	297 132	353 400	363 000	385 000	429 000	472 000	64 000	109 000	173 000

* Väestöennusteen perusvaihtoehto 2040-2060

Lähde: Tilastokeskus ja Espoon kaupunki

3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitys vaikuttaa kaupan toimintaedellytyksiin ja tilantarpeeseen. Tässä selvityksessä tarkastellaan vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa, joka kuvaa vähittäiskauppaan kohdistuvaa kulutuspotentiaalia, toisin sanoen markkina-alueen kysyntää kaupan näkökulmasta. Vähittäiskaupan ohella tarkastellaan myös ravintoloihin sekä kaupallisiin palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa, joka vaikuttaa asiointiin ja kaupan mitoittamiseen. Ostovoimaennuste arvioi, kuinka paljon alueen asukkaat käyttävät vähittäiskauppaan rahaa vuodessa, mutta se ei kerro, missä kuluttajat rahansa käyttävät eli missä kulutus toteutuu vähittäiskaupan myyntinä.

Vähittäiskaupan ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja kulutuksen rakenteen muutokseen. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman arviossa on lukuisia epävarmuustekijöitä niin väestönkasvun kuin ostovoiman kasvun ja sen kohdentumisen osalta (kuinka suuri osa kohdistuu vähittäiskaupan tuotteisiin ja kuinka suuri osa muuhun kulutukseen). Koska ostovoiman kehitysen ennuste tehdään hyvin pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman on arvioitu kasvavan asukasta kohden tarkastelujakson alussa 1-1,5 % vuosivauhdilla. Arvioitujen ostovoiman kasvuprosenttien taustalla on toteutunut pitkän aikavälin toimialoittainen vähittäiskaupan myynnin kehitys ja tulevaisuuden trendit.

Pitkällä ajanjaksolla vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman ei ole enää arvioitu kasvavan asukasta kohden, joten vähittäiskaupan ostovoima kasvaa ainoastaan asukasmäärän kasvun myötä. Pitkällä ajanjaksolla ostovoiman vuosittainen kasvu asukasta kohden kasvattaisi vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa eksponentiaalisesti. Tämän ei tulevaisuudessa arvioida olevan luotettava ja kestävä kasvumalli, kun puhutaan määrällisestä kasvusta eli vähittäiskaupan osalta tuotteiden määrästä.

Vuosi 2035 on selvityksessä esitetty väli vuosi, se ei kuitenkaan ole todellinen ostovoiman kasvun käännekohta. Vuoteen 2060 ulottuvassa ennusteessa kasvu hidastuu pikkuhiljaa. Ostovoiman kasvu asukasta kohden on koko tarkastelujaksolla vähittäiskaupassa 0,3-0,4 % vuodessa ja ravintola- ja muissa kaupallisissa palveluissa 1,2 % vuodessa.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman todennäköisen kehityksen hidastumisen taustalla ovat trendit, esimerkiksi palvelullistuminen, jolloin kulutusta kohdentuu nykyistä enemmän palveluihin vähittäiskaupan tavaroiden sijaan. Elintavat muuttunevat nykyistä kestävämpään suuntaan ja kiertotaloustoiminta vahvistuu, eli selvittää vähemmällä määrällä tuotteita ja tuotteiden elinikä kasvaa, kulutusta kohdistuu entistä enemmän käytettyihin tuotteisiin ja vertaiskauppaan (kuluttajien väliseen kauppaan) vähittäiskaupan sijaan, jolloin vähittäiskaupasta ostettava tuotemäärä ei kasva jatkuvasti.

Vähittäiskauppaan kohdistuvaan kulutukseen voi vaikuttaa myös elinkustannusten voimakas nousu ja tätä kautta elintason uudelleen arviointi. Kulutuksesta yhä suurempi osa menee muualle kuin fyysisiin vähittäiskaupan tuotteisiin (mm. palveluihin, asumiseen ja liikkumiseen). Väestön ikääntyminen vaikuttaa sekä tuloihin että kulutuksen kohdentumiseen. Lisäksi väestönkasvusta Espoossa suuri osa on maahanmuuttajia, joilla tulotaso on keskimääräistä kantasuomalaisista alhaisempi. Myös palveluyhteiskunnan kasvu lisää pienipalkkaista työvoimaa. Tämän varovaisen ennusteen arvioidaan antavan vakaamman ja ilmastoviisaamman kuvan tulevaisuudesta kuin loputtomasti jatkuva kasvu.

Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2021-2035	2035-2060	2021-2060
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0 %	0,3 %
Keskustan erikoiskauppa	1,2 %	0 %	0,4 %
Ravintolat	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Rauta- huonekalu-, kodintekniikka-, vene	1,1 %	0 %	0,4 %
Autokauppa ja huoltamot	0,8 %	0 %	0,3 %

3.1.1. Ostovoiman kehitys Espoossa suuralueittain

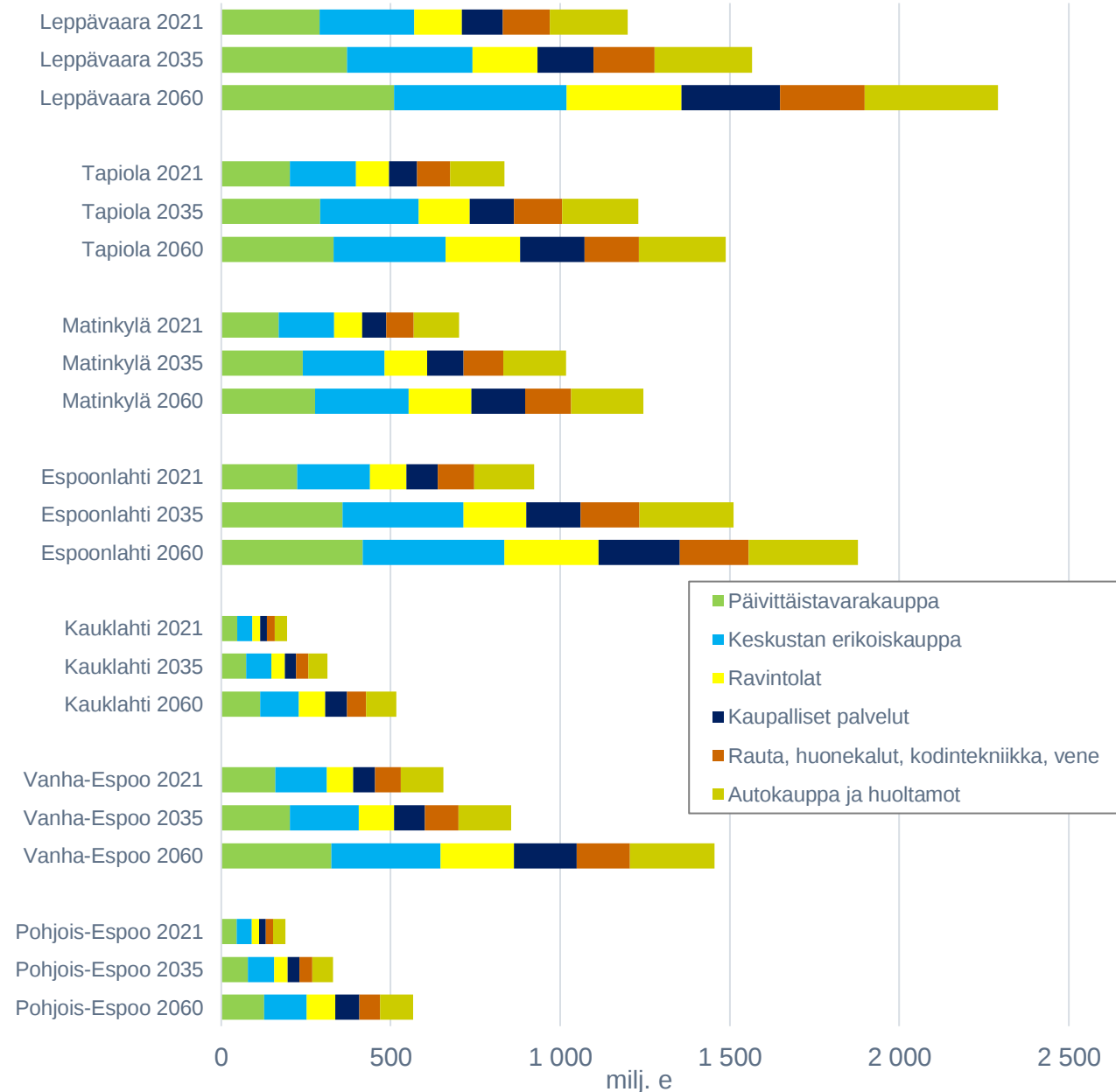
Kaupungin voimakkaalla väestönkasvulla on suuri vaikutus ostovoiman kasvuun. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoima kasvaa Espoossa vuoteen 2035 mennessä lähes 45 prosentilla ja koko tarkastelujakson aikana ostovoima kaksinkertaistuu. Tämä luo merkittävät edellytykset kaupan palveluiden kehittämiseksi Espoossa.

Kasvu on määrällisesti suurta mm. Leppävaaran ja Espoonlahden suuralueilla ja suhteellisesti suurta Espoonlahden, Kauklahten, Vanhan-Espoon ja Pohjois-Espoon suuralueilla, joissa ostovoima yli kaksinkertaistuu tarkastelujaksolla. Kaupan kasvulle on koko kaupungissa suuret edellytykset.

Kuten jo aikaisemmin todettiin, pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimaennusteet sisältävät epävarmuutta. Siihen vaikuttaa väestöennuste ja ennusteet kulutuksessa. Näin ollen pitkän aikavälin lukuja voidaan pitää vain suuntaa antavina näkemyksinä tulevaisuudesta.

Tässä tulevaisuutta on ennustettu varovaisesti. Mikäli kasvu jatkuisi pitkällä aikavälillä perinteisellä kasvuvauhdilla, eli ostovoiman kasvu ei hidastuisi tarkastelujakson loppupuolella, vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoima olisi kolmanneksen suurempi kuin tässä esitetty arvio. Suurin merkitys arvioidulla ostovoiman kasvun hidastumisella on erikoiskaupan ostovoimaan, joka perinteisessä kasvumallissa kasvaisi 60 % enemmän kuin tässä esitetyssä hidastetun kasvun mallissa.

Ostovoiman kehitys Espoossa suuralueittain 2021-2060



3.3. Liiketilän laskennallinen tarve

3.3.1. Laskentaperiaatteet

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilatarve Espoossa vuosille 2035 ja 2060. Tarve on laskettu ostovoimasta keskimääräisillä tavoitteellisilla myyntitehokkuuksilla (ks. seuraavalla sivulla oleva taulu), jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan noin neljänneksen kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt keskustoissa ja kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alatarve kohdistuu, vaan siihen vaikuttaa mm. alueen oma sekä sen lähialueen kaupallinen tarjonta sekä alueiden kehitysnäkymät. Liiketilatarvetta on tässä tarkasteltu suuralueittain, koska ne ovat luontevia markkina-aluekokonaisuuksia arjen palveluiden näkökulmasta ja niistä on väestöennustetietoja aina vuoteen 2060 saakka.

Keskustojen ja kaupan alueiden mitoituksessa otetaan huomioon kuitenkin myös ostovoiman siirtymät. Koko ostovoiman kasvu ei siis tule toteutumaan ko. suuralueella uutena liiketilana, vaan tilatarvetta voi kohdistua Espoon muille alueille sekä Espoon ulkopuolelle ja verkkoon. Osa laskennallisesta tilatarpeesta voi toteutua myös nykyisissä liiketiloissa tehokkaampana toimintana. Lisäksi Espooseen suuntautuu asiointia myös kaupungin ulkopuolelta, mikä vaikuttaa mitoitukseen. Laskennallinen liiketilatarve ei siten suoraan vielä ole kaupan mitoitus Espoossa, vaan se kuvaa pinta-alalla mitattua asukkaiden kokonaiskysyntää kohdistuen kauppaan ja kaupallisiin palveluihin.

Ostovoiman kehityksen ohella myös liiketilatarpeessa on paljon epävarmuustekijöitä. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin sekä kartoitettujen liiketilojen ja tilastojen pohjalta. Ne on arvioitu tavoitteellisiksi, jotta mahdollistavat kannattavan liiketoiminnan. Myyntitehokkuus kuitenkin vaihtelee toimialoittain, alueittain ja kaupan konsepteittain. Keskustoissa kaupan myyntitehokkuus on tyypillisesti korkeampi kuin kaupan alueilla.

Verkkokaupan vaikutus ei ole yksiselitteinen. Se voi mm. edistää kaupan sijoittumista pienempiin keskuksiin, kun osa myynnistä saadaan verkosta. Toisaalta se myös vähentää fyysisten myymälöiden tarvetta markkinoilla. Verkkokauppa vaikuttaa kaupan pinta-alatarpeeseen erityisen suuresti mm. muotikaupassa, kirjakaupassa ja kodinelektroniikkakaupassa. Päivittäistavarakaupassa sen on toisaalta arvioitu kasvattavan pinta-alatarvetta yhdessä kaupan konseptien kehityksen kanssa. Verkkokaupan vaikutusta on avattu kaupan kehitystrendejä kuvaavassa luvussa 2.5.

Lisäksi liiketilatarpeen arvioinnissa epävarmuutta tuovat mm. asukkaiden ostokäyttäytymisen muutokset sekä tulevaisuuden myymäläkonseptit, joista on vain suuntaa-antavia ajatuksia.

Liiketilatarpeesta on laskettu kaksi vaihtoehtoista mallia, joihin vaikuttavat verkkokaupan kehitys, myyntitehokkuus sekä kaavallinen kerroin, jolla pyritään huomioimaan muita epävarmuustekijöitä. Seuraavalla sivulla kuvataan mallien eroavaisuuksia.

3.3.2. Liiketilatarpeen vaihtoehtoiset mallit

Vaihtoehto 0 kuvaa, kuinka paljon uutta liiketilaa tarvitaan Espoossa, jos kaupungin asukkaiden koko ostovoiman kasvu toteutuu uutena kaupan tilana. Tässä vaihtoehdossa ei ole otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta, joka voi olla osin positiivinen ja osin negatiivinen.

Tässä vaihtoehdossa ei ole myöskään otettu huomioon kaavoituksen joustotarvetta. Vaihtoehto 0 on ns. laskennallinen tunnusluku, joka kuvaa liiketilatarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin nykyisten kaupan konseptien tyypillisesti.

Vaihtoehto 1 on ns. perinteinen liiketilatarpeen malli, jota on käytetty mm. Uudenmaan maakuntakaavan kaupan mitoituksessa sekä viime aikoina tehdyissä aluekohtaisissa kaupallisissa selvityksissä Espoossa. Vaihtoehdossa on otettu huomioon verkkokaupan vaikutus. Eli vähittäiskaupan laskennallinen tarve ei täysmääräisesti toteudu fyysisinä liikepaikkoina, vaan osa ostovoiman kasvusta suuntautuu verkkokauppaan.

Tässä mallissa verkkokaupan kasvun arvioidaan vähentävän pinta-alatarvetta 10 %:lla. Tämä voi tarkoittaa mm. nykyisten toimijoiden myymälätarpeen vähenemistä ja osin nykyisten myymälöiden lopettamista tai vain kynnystä perustaa uusia toimipisteitä. Osa uusista toimijoista toimii ainoastaan verkossa ilman fyysisistä myymälää. Malli ottaa huomioon kuitenkin vielä pitkälti mahdollisuuden lisätä liiketilakantaa, mitä useat toimijat edelleen tekevät.

Mallissa on otettu huomioon myös kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Joustavuutta mitoitukseen tarvitaan mm. siksi,

että kaavat jäävät osin toteumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Lisäksi kaupan konseptien muutos voi edellyttää ostovoiman kasvun lisäksi pinta-alatarvetta, jota ei peruslaskelmissa ole esitetty. Mitoituskerroin kattaa myös mahdolliset kaupungin ulkopuolelta tulevat ostovoiman siirtymät.

Vaihtoehto 2 painottaa kaupan kasvua entistä enemmän verkkoon, jolloin fyysinen liiketilatarve on vähäisempi kuin vaihtoehdossa 1. Tähän voi vaikuttaa esimerkiksi alustatalouden voimakas kasvu ja uusien sukupolvien entistä suurempi kiinnostuneisuus verkkokauppaan fyysisen kaupan sijaan. Lisäksi tämä malli ottaa huomioon myyntitehokkuuden keskimääräistä voimakkaamman kasvun. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa liiketilan hinta mahdollisesti kasvaa, jolloin se vaikuttaa siihen, että myyntiä pinta-alaa kohden tarvitaan entistä enemmän.

Lisäksi tässäkin vaihtoehdossa on otettu huomioon kaavallinen mitoitus kuvaamaan kaupan epävarmuutta ja varmistamaan, ettei mitoitus ole liian tiukka.

Verkkokaupan vaikutus liiketilatarpeeseen voi olla myös selvästi suurempi kuin näissä vaihtoehdoissa arvioitu. On haastava arvioida, kuinka paljon verkko-ostaminen vaikuttaa tulevaisuudessa fyysisen kaupan liikevaihtoon ja liiketilapäätöksiin, joten verkkokaupan merkityksestä voidaan tehdä vain karkeita arvioita. Yleiskaavalla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kauppaa verkossa vai myymälöissä. Kaavalla tulisi mahdollistaa, että kysyntää vastaava tarve voidaan toteuttaa liiketiloina, jos se kaupalle kannattava.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	8 400	10 900
Erikoiskauppa	4 500	5 600
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	3 100	3 800
Autokauppa ja huoltamot	9 200	11 500

VE 0 Laskennallinen vaihtoehto

- Keskimääräinen myyntitehokkuus
- Ei verkkokaupan vaikutusta
- Ei kaavallista kerrointa

VE 1 Perinteinen vaihtoehto

- Keskimääräinen myyntitehokkuus
- Verkkokaupan vaikutus – 10 %
- Kaavallinen mitoitus 1,3

VE 2 Kasvava myyntitehokkuus

- Myyntitehokkuus + 20 %
- Verkkokaupan vaikutus – 20 %
- Kaavallinen mitoitus 1,3

3.3.3. Liiketilän laskennallinen tarve eri vaihtoehtoissa vuonna 2035

Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon suuralueen asukkaiden vähittäiskaupan ostovoiman toteutumiseen tarvitaan laskennallisesti liiketilaa ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja kaavallisen mitoituskerroimen (VE1 ja VE2).

Oheisessa taulukossa esitetty laskennallinen liiketilatarve tarkastelee tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä ko. suuralueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu alueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Laskelma ei siis vielä kerro, mihin tämä pinta-alatarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Asiainn siirtymiä ja liiketilatarpeen suuntautumista tarkastellaan jatkossa, kun arvioidaan kaupan mitoitus eri keskuksissa.

Vaihtoehto 0 on ns. laskennallinen vertailuluku, joka kuvaa liiketilatarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin nykyisten kaupan konseptien tyyppisesti (ilman verkkokaupan vaikutusta ja kaavallista mitoituskerrointa).

VE0 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2035, k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	44 200	34 700	28 700	42 600	8 900	24 200	9 300	192 600
Erikoiskauppa- ja palvelut	170 100	133 600	110 500	164 100	34 100	93 000	35 700	741 100
Tilaa vaativa kauppa	89 900	70 700	58 500	86 900	18 100	49 200	19 000	392 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	304 200	239 000	197 700	293 600	61 100	166 400	64 000	1 326 000

VE1 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2035, k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	51 700	40 600	33 600	49 800	10 400	28 300	10 900	225 300
Erikoiskauppa- ja palvelut	199 000	156 300	129 300	192 000	39 900	108 800	41 800	867 100
Tilaa vaativa kauppa	105 200	82 800	68 500	101 700	21 200	57 600	22 200	459 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	355 900	279 700	231 400	343 500	71 500	194 700	74 900	1 551 600

VE2 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2035, k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	38 300	30 100	24 900	36 900	7 700	20 900	8 000	166 800
Erikoiskauppa- ja palvelut	147 300	115 900	95 900	142 200	29 700	80 600	30 900	642 500
Tilaa vaativa kauppa	78 000	61 200	50 800	75 300	15 600	42 700	16 400	340 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	263 600	207 200	171 600	254 400	53 000	144 200	55 300	1 149 300

3.3.4. Liiketilän laskennallinen tarve eri vaihtoehtoisissa vuonna 2060

Oheisessa taulussa kuvataan laskennallinen liiketilatarvetta vuoteen 2060, jos koko Espoon asukkaiden ostovoima toteutuisi myyntinä Espoossa.

Liiketilatarpeen arvioinnin taustalla on useita epävarmuustekijöitä mm. väestöennusteessa, ostovoiman kehityksessä, verkkokaupan vaikutuksessa, myyntitehokkuuden kehityksessä sekä kaupan konseptien kehityksessä, lukuun pitää suhtautua varauksella. Se on vain suuntaa-antava arvio liiketilatarpeesta, joka on laskettu tämän hetkisen tiedon perusteella tulevasta.

Jatkossa tarkastellaan ostovoiman siirtymien vaikutusta mitoittamiseen ja otetaan huomioon myös nykyinen liiketilakanta, eli lasketaan uuden liiketilän mitoittustarve, joka kohdistuu kullekin suuralueelle.

VE0 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2060, k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	60 800	39 500	33 000	49 800	13 700	38 600	15 000	250 400
Erikoiskauppa- ja palvelut	249 500	162 000	135 700	204 500	56 200	158 500	61 700	1 028 100
Tilaa vaativa kauppa	123 700	80 300	67 300	101 400	27 900	78 600	30 600	509 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	434 000	281 800	236 000	355 700	97 800	275 700	107 300	1 788 300

VE1 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2060 , k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	71 100	46 200	38 600	58 300	16 000	45 200	17 600	293 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	291 900	189 500	158 700	239 300	65 800	185 400	72 200	1 202 800
Tilaa vaativa kauppa	144 800	93 900	78 800	118 700	32 600	91 900	35 800	596 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	507 800	329 600	276 100	416 300	114 400	322 500	125 600	2 092 300

VE2 Laskennallinen liiketilatarve Espoon suuralueilla 2060 , k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	52 600	34 200	28 600	43 200	11 900	33 500	13 000	217 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	216 300	140 400	117 700	177 300	48 700	137 500	53 400	891 300
Tilaa vaativa kauppa	107 200	69 700	58 300	88 000	24 100	68 100	26 600	442 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	376 100	244 300	204 600	308 500	84 700	239 100	93 000	1 550 300

3.4. Liiketilatarpeen toteutuminen Espoossa

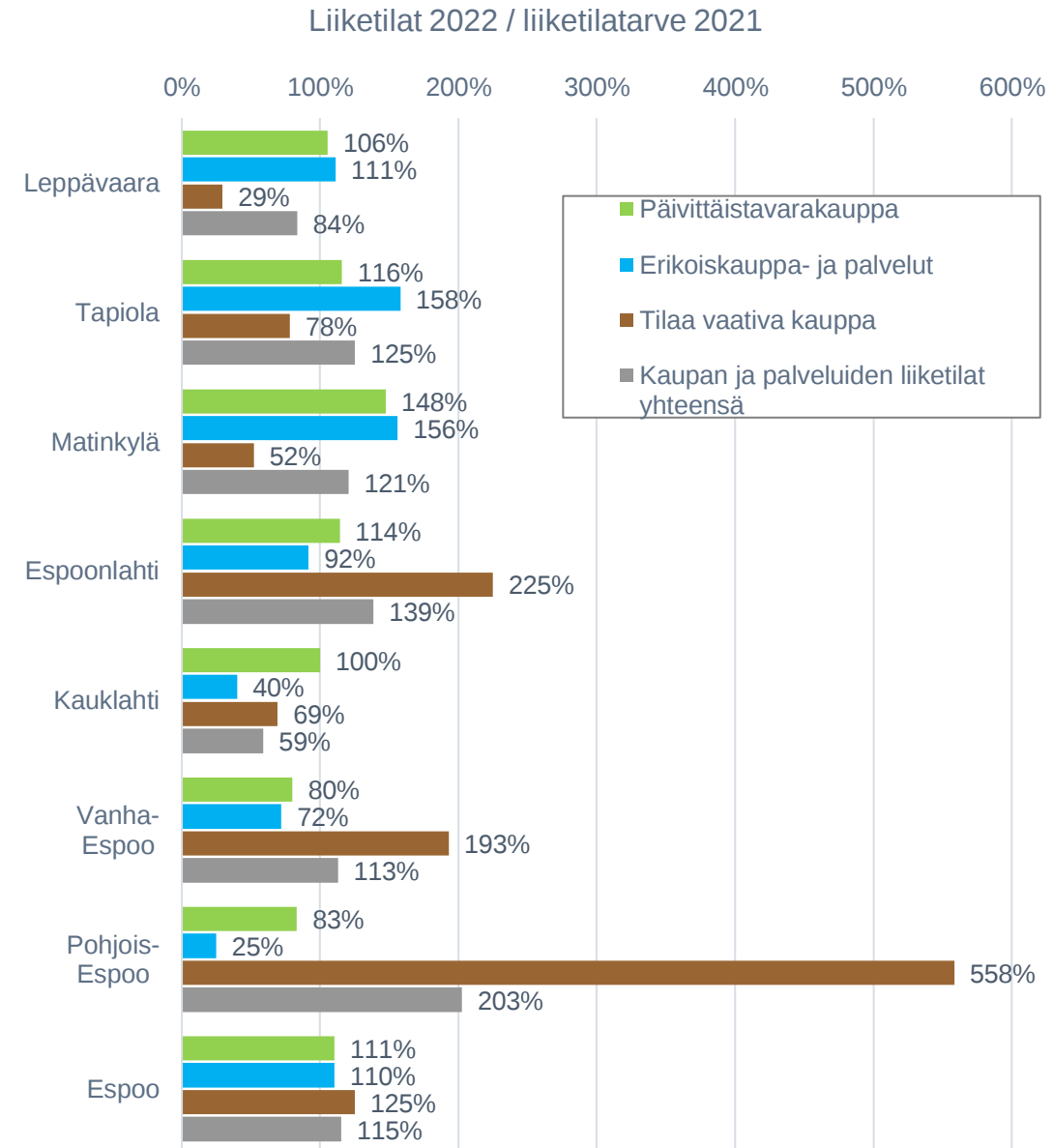
3.4.1. Laskennallisen liiketilatarpeen toteutuminen Espoossa 2022

Tulevaisuuden liiketilatarpeen kohdentamisen taustalle on laskettu suuralueittain nykyinen liiketilan toteutumisaste suhteessa liiketilatarpeeseen, eli on verrattu nykyistä liiketilan pinta-alaa nykyiseen laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Kun luku on yli 100 %, se kertoo alueen pinta-alalla mitattuna suuremmasta tarjonnasta suhteessa kysyntään eli ostovoiman positiivisista siirtymistä alueelle. Kun luku on alle 100 %, tarjonta ei vastaa laskennalliseen kysyntään ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Nykytilanteen pohjalta voidaan hahmotella tulevaisuuden tavoitteellista toteutumisastetta, eli kuinka suuri osa liiketilatarpeesta 2035 ja 2060 voisi toteutua Espoossa eri suuralueilla. Toki tulevaisuuden arvioissa on otettava huomioon myös alueiden kehitystavoitteet.

Kun verrataan Espoon asukkaiden nykyisen ostovoiman pohjalta laskettua liiketilatarvetta (ilman kaavallista mitoituskerronta tai verkkokaupan vähennystä) Espoon nykyiseen liikerakennusten pinta-alaan, on toteutuma 115 %. Se kertoo siitä, että Espoo palvelee laajempaa markkina-aluetta kuin omaa kaupunkiaan. Toimialoittain erot eivät koko Espoon osalta ole suuria, mutta tilaa vaativa kauppa erottuu joukosta. Tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat ovatkin pidempiä ja Espoossa asioidaan tilaa vaativassa kaupassa mm. Helsingin puolelta, jossa tiva-alueita on vähemmän suhteessa asukasmäärään, sekä myös muista naapurikunnista mm. Kirkkonummelta.

Suuralueittain erot ovat suuria. Tapiolassa on erityisen vahva erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta. Matinkylässä on vahva päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta. Matinkylä palveleekin osittain myös Espoonlahden aluetta, jossa tarjonta ei täysin vastaa kysyntään. Espoonlahden alueella sen sijaan on tilaa vaativan kaupan tarjonta vahvaa Suomenojan kaupan alueen ansiosta ja samoin Vanhan-Espoon alueella Lommilan ansiosta, ja Pohjois-Espoossa Koskelon/Juvanmalmin alueen johdosta. Kauklahdessa, Vanhassa-Espoossa ja Pohjois-Espoossa jää tarjonta muutoin alle laskennallisen kysynnän.



3.4.2. Tavoitteellinen arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen toteutumisesta Espoossa tulevaisuudessa

Kaupan mitoittamiseen vaikuttaa ostovoiman suuntautuminen. Sitä on osin hahmotettu nykytilanteen pohjalta eli karkealla laskelmalla, kuinka paljon alueella on nyt liiketilaa suhteessa nykyiseen tarpeeseen.

Tulevaisuuden tavoitettavuuden lähtökohdaksi on otettu se, että keskustat palvelevat pääosin omaa suuraluettaan. Eli laajamittaista seudullista uutta asiointia ei alueelle tavoitella.

Päivittäistavarakaupassa tavoitettavuudeksi on tässä selvityksessä asetettu 100 -120 % riippuen nykyisistä ostovoiman siirtymistä. Kaikilta osin ei tavoitella enää yhtä suuria positiivisia siirtymiä kuin nykyään, koska tavoitteena on, että arjen palvelut saadaan läheltä ja päivittäiset asiointimatkat jäävät lyhyiksi.

Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoiman siirtymien tavoitellaan parantuvan niillä alueilla, jossa tällä hetkellä tarjonta on puutteellista. Kaupunkikeskustojen vaikutusalueella tavoitettavuuden arvioidaan olevan vähintään 100 %. Mutta alueilla, joihin nykyään kohdistuu suuria asiointisiirtymiä, pyritään palveluverkkoa tasapainottamaan, jotta potentiaalia jää nykyistä paremmin myös pienempiin keskuksiin. Tavoitteena on, että kauppa olisi kaupungissa jakautunut nykyistä tasaisemmin, jolloin palvelut ovat paremmin saavutettavissa koko kaupungissa ja asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Kauklahdessa ja Pohjois-Espoossa tavoitettavuuden arvioidaan paranevan, mutta tarjonta ei kasva niin suureksi, että ne olisivat ns. omavaraisia.

Koska tilaa vaativa kauppa palvelee koko Espoota, ei sille ole tässä arvioitu suuralueittaista mitoittusta. Tilaa vaativan kaupan tavoitettavuuden arvioidaan pysyvän samalla tasolla kuin se on kaupungissa nykyäänkin. Kaupan alueiden ja muiden tilaa vaativan kaupan alueiden mitoittusta tarkastellaan tarkemmin luvussa 5.

Nykyiset kaupan ja palveluiden liiketilat Espoon suuralueilla, k-m²

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	36 000	29 000	31 000	32 000	6 000	16 000	3 000	153 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	140 000	136 000	114 000	87 000	8 000	51 000	2 000	538 000
Tilaa vaativa kauppa	23 000	43 000	24 000	135 000	5 000	83 000	61 000	374 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	199 000	208 000	169 000	254 000	19 000	150 000	66 000	1 065 000

Nykyiset liiketilat Espoon suuralueilla verrattuna nykytilan liiketilatarpeeseen

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	100 %	116 %	148 %	114 %	100 %	80 %	50 %	108 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	113 %	158 %	156 %	92 %	40 %	75 %	10 %	111 %
Tilaa vaativa kauppa	29 %	78 %	52 %	225 %	38 %	193 %	508 %	122 %

Tavoitteellinen arvio ostovoiman toteutumisesta tulevaisuudessa

Toimiala	Leppä- vaara	Tapiola	Matin- kylä	Espoon- lahti	Kauklahti	Vanha- Espoo	Pohjois- Espoo	Espoo
Päivittäistavarakauppa	100 %	100 %	120 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Erikoiskauppa- ja palvelut	110 %	130 %	130 %	100 %	50 %	100 %	50 %	
Tilaa vaativa kauppa								120 %

[illegible]

4. Kaupunkikeskusten ja paikalliskeskusten kehittämissuunnat

4.1. Kaupunkikeskusten kehittämisen lähtökohdat

Espoossa on tulevaisuudessakin viisi kaupunkikeskusta ja näiden rinnalla Kauklahden ja Pohjois-Espoon paikalliskeskukset. Kunkin keskuksen lähivaikutusalueella on merkittävä määrä asukkaita, ja asukasmäärä on edelleen kasvussa, mikä luo edellytyksiä keskusten kehittämiseksi.

Kaupunkikeskukset ovat luonteeltaan erilaisia. Niissä vaihtelee mm. kaupan määrä ja rakenne. Tulevaisuudessa keskustojen palvelutarjontaan kohdistuu kehityspaineita, jotta niiden vetovoima säilyy ja paranee ja jotta ne pystyvät entistä paremmin palvelemaan paikallisia asukkaita. Palvelut lisäävät viihtyisyyttä ja oikein sijoitettuna luovat turvallisuuden tunnetta. Julkisten terveys- ja vapaa-ajan palveluiden sekä kulttuuripalveluiden rooli on keskustoissa myös suuri.

Tavoitteena on, että kaupunkikeskukset ovat tulevaisuudessakin kaupan pääkeskuksia Espoossa, ja lähtökohtaisesti niitä kehitetään painottuen oman vaikutusalueensa ostovoimaan. Kaupunkikeskustojen rinnalla asukkaita palvelevat eri tasoiset paikalliset keskukset, joihin sijoittuu tyypillisesti arjen palveluita, eli päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Niiden merkitys arjen asiointissa on suuri ja asukaskasvun myötä niillä on edellytyksiä kehittyä koko Espoossa.

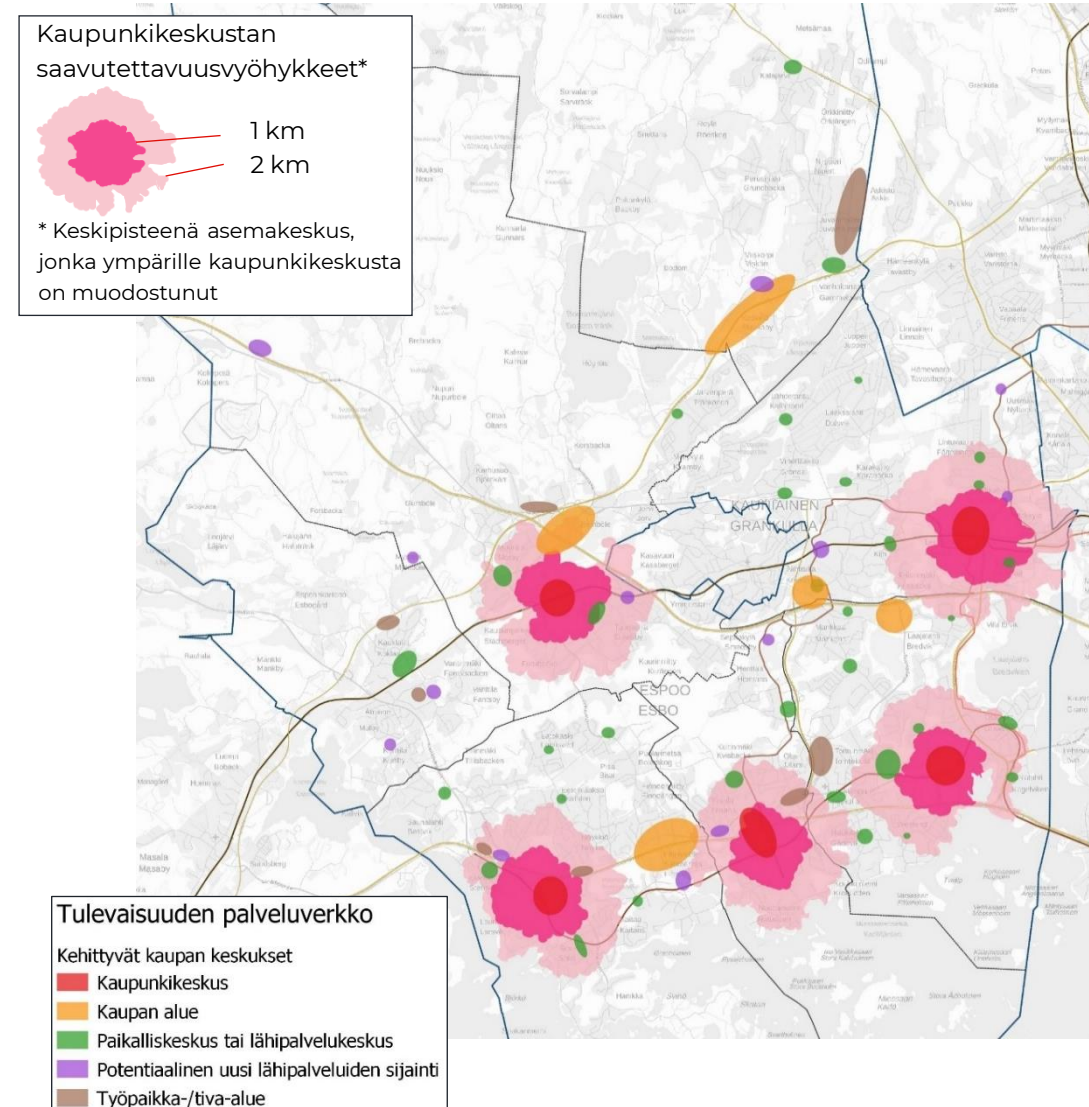
Kaupunkikeskusten lähialueella on myös kaupan alueita. Kaupunkikeskuksen kehittämisen kannalta on tärkeää, ettei kaupan alueille osoitetta merkittävästi kaupunkikeskukseen kuuluvaa toimintaa kuten keskustahakuista kauppaa, jottei heikennetä kaupunkikeskusten kehittämisedellytyksiä. Kaupan alueiden saavutettavuutta ja kehittämissuuntia tarkastellaan tarkemmin luvussa 5.

Asukasmäärä saavutettavuusvyöhykkeillä vuonna 2021

Kaupunkikeskusta	1 km	2 km
Leppävaara	18 300	35 700
Tapiola	9 200	23 700
Matinkylä	15 500	35 900
Espoonlahti	11 000	26 700
Espoon keskus	9 900	22 600

Lähde: HSY, SeutuData, rakennustasoinen väestö; Espoon kaupunki

Kaupunkikeskusten saavutettavuusvyöhykkeet



Lähde: HSY, Saavutettavuusvyöhykkeet; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

4.2. Kaupunkikeskusten palveluiden kehittämisperiaatteita

Kaikissa Espoon kaupunkikeskuksissa voidaan soveltaa samantyyppisiä kehittämisperiaatteita, kuitenkin kunkin keskuksen omia vetovoimatekijöitä vaalien. Kaupunkikeskuksissa kehittäminen kohdistuu ensisijassa kivijalka- ja korttelipalveluihin, jotka muokkaavat kaupunkikeskusta urbaaniksi palvelukeskustaksi. Osa uuden liiketilan mitoituksista voi tulevaisuudessa kohdistua myös kauppakeskuksiin, mutta niiden avautuvuus käveltävään keskustaan tulee varmistaa.

Kauppakeskukset eivät syö kivijalkaliiketilojen tarvetta ja niitä tulee katukuvassa edistää. Toimijat kivijalkaliiketeiloissa ovat erityyppisiä kuin kauppakeskuksissa. Kivijalkaliiketeiloja kannattaa osoittaa keskeisille paikoille mieluummin enemmän kuin liian vähän, jos halutaan muodostaa urbaania keskustamaisesta kaupunkirakennetta palveluineen. Jos ei kivijalkapalveluita veloiteta asemakaavassa, ne jäävät todennäköisesti rakentumatta.

Kaupunkikeskuksissa on kysyntää usealle päivittäistavarakaupan konseptille, hypermarketeille, supermarketille, lähikaupoille sekä entisille myymälöille. Ne kaikki voivat toimia rinnakkain samassa keskustassa tarjoten palveluita eri asiakasryhmille erilaiseen tarpeeseen. Kilpailunedellytykset tulee ottaa huomioon ja tarjota kauppapaikkoja tasaisesti kaikille kaupan toimijoille.

Tärkeää on, että keskustasta löytyy kerroksellisuutta sekä erikokoisia ja erilaisia liiketeiloja. Vanhat tilat tarjoavat toimintamahdollisuuksia toimijoille, joilla ei ole edellytyksiä maksaa tiloista yhtä korkeaa vuokraa kuin uusista keskeisellä paikalla olevista liiketeiloista.

Kaupunkikeskuksen ydin sijoittuu tyypillisesti asemakeskuksen lähiympäristöön ja muodostuu tiiviistä kivijalkakeskustasta, jossa maantasokerros pääosin aktiivisessa palvelukäytössä. Alueelle sijoittuu ravintola- ja kahvilapalveluita, kaupallisia palveluita sekä korttelikauppoja ja erikoistuneita kaupan myymälöitä.

Keskusta muodostuu monipuolisesta palvelurakenteesta, yritystoiminnasta sekä asumisesta. Vetovoimaisesta keskustasta löytyy kaupan palvelut, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Palveluiden näkökulmasta sekä asukkaat että työpaikat ovat tärkeitä, ja sekoittuneen rakenteen myötä saadaan keskusta eläväksi vuorokauden eri aikoina.

Keskustan ytimen viihtyisyyttä tukee kävelykeskusta tai kävelypainotteinen keskusta, jossa on myös kaupunkiaukioita ja torielämää. Kaupunkitorit tyypillisesti paikantavat keskustan ja niitä voidaan hyödyntää tapahtumapaikkoina sekä liikkuvien palveluiden sijaintipaikkoina.

Kaupalliseen ytimeen sijoittuu tyypillisesti myös kauppakeskus, jossa on hyper- ja supermarketteja sekä ketjuvetoisia erikoiskauppoja, ravintoloita ja kaupallisia palveluita, myös julkisia palveluita.

Kaupunkikeskus on tyypillisestä ydinalueesta laajempi. Sen rinnalla voi toimia vyöhyke/keskittymä, jossa tulisi osoittaa kivijalkapalveluita keskitetysti sopiviin sijaintipaikkoihin, mutta ei niin tiiviisti kuin ydinalueelle. Kivijalkapalvelut keskittyvät arjen peruspalveluihin tai erikoispalveluihin. Maantasossa voi olla myös muuta toimintaa kuin liiketilaa. Tälle alueelle hakeutuu myös yksittäisiä supermarketteja tai lähikauppoja sekä mahdollisesti myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Esimerkkinä mm. Matinkylän keskusta-alueen laajentuminen Länsiväylän toiselle puolelle. Pohjois-Leppävaara tai Espoonlahden sisääntuloväylän palvelukeskittymä Kivenlahdentiellä.

Kaupunkikeskuksissa tai niiden lähialueella voi olla erilaisia palveluvyöhykkeitä, joihin sijoittuu erikoispalveluita keskitetysti. Esimerkkinä näistä ovat mm. liikuntapalveluiden keskittymät mm. Leppävaarassa, Matinkylässä ja Espoonlahdessa sekä kulttuuri- ja museokeskittymä Tapiolassa.

4.3. Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehittämisen lähtökohdat

Paikalliskeskukset ja lähipalvelukeskukset ovat palvelutarjonnaltaan hyvin eri tasoisia. Tyypillisesti niihin sijoittuu kuitenkin päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Sen sijaan erikoiskauppaa on yleensä varsin vähäisesti.

Useimmissa Espoon nykyisissä paikallisissa keskuksissa on kaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilaa tällä hetkellä noin 2000 – 5000 k-m², mutta hyvin monipuolisissa keskuksissa liiketilan määrä nousee 10 000 – 15 000 kerrosneliömetriin. Muutamassa paikallisessa keskuksessa kaupan ja palveluiden pinta-alaa on noin 20 000 k-m², mutta tällöin keskuksessa jotain paikalliselle keskuksille epätyypillistä tai hyvin suurta palvelua (esim. autokauppaa Niittykummussa ja Kierrätyskeskus Kerassa).

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten palvelupotentiaaliin vaikuttaa merkittävästi lähialueen asukasmäärä ja erityisesti sen kasvu, mihin välillisesti vaikuttaa mm. raideliikenteen hankkeet. Erityisesti raideliikenteen varaan kehittyvät keskukset ovat potentiaalisia tulevaisuuden kehittyviä keskuksia. Myös keskukset, joissa on tiiviisti lähiasutusta, mutta nykyinen palvelutarjonta heikkoa, ovat kehittyviä keskuksia.

Tarjonnan kehittämisen mahdollisuuksia on suuressa osassa paikallisista keskuksista. Ne voivat realisoitua uutena lähikauppana tai supermarketina tai olemassa olevan myymälän uudistumisena tai laajentumisena. Lisäksi niissä on kysyntää myös kivijalkapalveluille.

Monipuolisen paikallisen keskuksen kaupan ja palveluiden mitoitus on karkeasti 5000-10000 k-m². Palvelutarjonnan runko painottuu supermarketteihin, jotka tuovat hyvän päivittäisen asiointivirran keskukseseen. Päivittäistavarakaupan rinnalla on kysyntää myös palveluille, jotka luontevasti hyödyntävät pt-kaupan asiointivirtaa. Näin ollen päivittäistavarakaupan yhteyteen kannattaa sijoittaa liiketilaa kaupallisille

palveluille, jolloin liikerakennuksen koko voi olla n. 2000-5000 k-m² riippuen rakennukseen sijoitettavan pt-kaupan koosta ja lukumäärästä.

Suurimmissa paikallisissa keskuksissa voi olla potentiaalia myös arjen palveluihin painottuville pienille kauppakeskuksille eli palvelukeskuksille. Tarjonnan pääpaino niissä on päivittäistavarakaupassa ja niitä tukevissa kaupallisissa ja julkisissa palveluissa. Sen sijaan niissä on vain vähäisesti erikoiskauppaa. Parhaimmillaan kauppa- tai palvelukeskus avautuu katutilaan ja kaupunkiaukiolle, sen sijaan että kaikki seinät ovat sulkeutuneita. Keskukseseen voi yhdistyä myös asuntorakentamista. Arjen kauppa- tai palvelukeskuksen liikepinta-ala on tyypillisesti noin 5000 – 10000 k-m². Esimerkkeinä ovat mm. Kauppakeskus Niitty Niittykummussa ja Suuris Suurpellossa.

Pienissä paikallisissa keskuksissa tarjonta painottuu lähikauppaan ja lähipalveluihin, jolloin keskittymän kaupan ja palveluiden mitoitus jää tyypillisesti alle 5000 k-m²:iin. Tarjonnalla vastataan arjen nopeaan asiointiin, mutta usein asukkaat asioivat kauempana monipuolisemmassa keskuksessa. Paikallis- tai lähipalvelukeskus, jossa tarjonta painottuu vain lähikauppakonseptin varaan, ei yleensä ole riittävän pitovoimainen palvelemaan lähialuettaan kattavasti. Ne ovat usein täydentäviä asiointipaikkoja, mutta kuitenkin hyvin tärkeitä mm. lähialueen ikääntyville ja autottomille asukkaille.

4.4. Uudistuvien paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehittämisperiaatteita

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten ovat kaupunkikeskuksia täydentäviä palvelukeskittymiä ja niissä tarjonta on erilaista kuin kaupunkikeskuksissa. Niihin sijoittuu pääosin lähipalveluita ja arjen peruspalveluita. Ne ovat merkitykseltään paikallisia ja palvelevat tyypillisesti omaa lähialuettaan ja niitä läheisiä alueita, joilla omat palvelut ovat puutteelliset.

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten palvelutarjonnan kehittäminen tasapainottaa palveluverkkoa ja vähentää asiointiliikennettä, kun riittävä palvelutarjonta löytyy läheltä. Näin ollen niissä kaupan tarjontaa ei ole syytä kovin herkästi rajoittaa, koska niihin sijoittuva kauppa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja lisää niiden vetovoimaa.

Paikallisissa keskuksissa kysyntä kohdistuu tyypillisesti päätien tai kokoojantien varteen tai alueen sisääntuloväylän tuntumaan, jossa kauppa tavoittaa mahdollisimman hyvin alueen asukkaat. Tärkeää asukkaiden kannalta on kuitenkin, että palvelut ovat saavutettavissa myös kävellen. Isompien paikalliskeskusten tulee rakentua joukkoliikenteen runkoyhteyksien varrelle.

Uuden tai nykyisen pt-myyvälän kehittämisen yhteydessä kannattaa tutkia mahdollisuuksia sijoittaa samaan rakennukseen liiketilaa kaupallisille palveluille, esimerkiksi kauneus- ja hyvinvointipalveluille, kahviloille ja ravintoloille sekä liikuntapalveluille.

Uudistuviin monipuolisiin paikallisiin keskuksiin voidaan saada myös kivijalkapalveluja asuntorakentamisen yhteydessä. Jos keskeiselle paikalle rakennetaan uusia asuntoja, tulee tarkastella kivijalkaliiketilojen osoittamista maantasokerrokseen. Edellytyksenä on, että sijainti on keskeinen ja lähialueella on muutakin asiakasvirtaa eli tyypillisesti päivittäistavarakauppa, muu vilkas asiointikohde tai raideliikenteen asema/pysäkki. Samoin kuin

kaupunkikeskuksissa, myös niitä pienemmissä paikalliskeskuksissa kerroksellisuus on voimavara. Toimintaedellytyksiä tarvitaan myös edullista tilaa hakeville toimijoille.

Paikalliset keskukset ovat usein perinteisesti kehittyneet ostareiden varaan. Suurta osaa näistä ostareista kehitetään ja uudistetaan. Lähtökohtana on usein supermarket tai lähikauppa ja sen yhteyteen sijoittuvat kaupalliset palvelut. Ostarit, joissa ei enää ole päivittäistavarakaupan tarjontaa, eivät näyttäydy keskuksina, vaan pikemmin palvelupisteinä. Näiden kehitysedellytykset ovat usein haastavat, koska päivittäiset asiointivirrat ovat vähäiset. Ne kuitenkin usein tarjoavat edullisia liiketiloja ja parhaimmillaan rikastuttavat kaupunkikuvaa erilaisilla palveluilla.

Uusissa keskustoissa liiketilojen saaminen alueelle on alkuvaiheessa vaikeaa, kun alueella ei ole riittävästi asukkaita. Suunnittelun alkuvaiheessa tulee kuitenkin jo ottaa huomioon alueen tavoitteet ja osoittaa alueelle riittävästi liiketiloja keskeisille sijaintipaikoille. Alueen jo rakennuttua on palvelutiloja hankala enää mahdollistaa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Näin ollen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota vaiheistukseen ja siihen, että eri toiminnoille soveltuvia tiloja osoitetaan riittävästi jo asemakaavassa.

Seuraavilla sivuilla olevissa taulukoissa on esitetty suuralueittain paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehittämisen potentiaaliin vaikuttavia tekijöitä sekä tulevaisuuden kehityskuva. Osittain kehityskuvat ovat toisiaan täydentäviä tai vaihtoehtoisia.

4.5. Kaupan mitoitus kaupunkikeskustoissa ja paikallisissa keskuksissa

Luvussa 3.3. esitettiin uuden liiketilan mitoitus suuralueilla erilaisissa skenaarioissa. Mitoitus kuvaa uuden liiketilan nettokasvua nykyisen liiketilan ohelle. Jos nykyistä kaupan pinta-alaa poistuu, se kasvattaa mitoitusta. Uuden liiketilan mitoituksessa ei ole otettu huomioon olemassa olevia kaavavarantoja, vaan uuden liiketilan mitoitus on suhteutettu laskettu laskennallisesta tarpeesta vähentäen nykyiset liiketilat.

VE1 (maksimi) ja VE2 (minimi) antavat uuden liiketilan vaihteluvälin kaupunkikeskustoihin ja paikalliskeskuksiin (sisältäen kaikki kaupunkikeskustoja pienemmät keskukset). Suunnittelussa taustalla olisi hyvä käyttää vaihtoehtoa 1, joka on joustavampi epävarmuuksien suhteen. Vaihtoehto 2 on tiukempi, ja erityisesti päivittäistavarakaupan osalta alhainen eikä todennäköisesti mahdollista uuden liiketilan kehittymistä riittävästi.

Elinkeinojen kehittämisen näkökulmasta kaavoituksen tulisi olla ennemminkin mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ja myös mitoituksen tulisi tukea tätä. Näin ollen kaavoituksen lähtökohtana tulisi tarkastella ensisijaisesti VE 1:a. Maankäyttö- ja rakennuslaissa alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Kaupan näkökulmasta tulee siten luoda riittävästi mahdollisuuksia kaupan kasvulle sopivilla kauppapaikoilla. Mitoituksen ohella toinen hyvin tärkeä näkökulma on sijainnin ohjaus, jotta voidaan toteuttaa muita alueiden käytön suunnittelun tavoitteita sekä noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä ja sisältövaatimuksia yleiskaavalle.

Päivittäistavarakauppa on arjen palvelu, jota tyypillisesti haetaan läheltä. Tällä hetkellä suurimmat päivittäistavarakaupat (hypermarketit) ovat sijoittuneet pääkeskuksiin, mutta kysyntää on nykyistä tasapainoisemmalle palveluverkolle eli kaupan sijoittumiselle pääkeskuksen ohella myös pienempiin paikallisiin keskuksiin. Näin ollen pt-kaupan mitoitusta on tässä kohdennettu merkittävästi myös paikallis- ja lähipalvelukeskuksiin.

Erikoiskauppa keskittyy monipuolisiin keskuksiin, eikä erikoiskaupalla ole merkittäviä kasvuedellytyksiä pienissä keskuksissa. Kaupallisia lähipalveluita haetaan tyypillisesti läheltä, mutta osa erikoistuneemmista palveluista hakeutuu kaupunkikeskuksiin. Erikoiskaupat ja palvelut sijoittuvat tyypillisesti samantyyppisiin liiketiloihin, joten niitä on mitoituksen osalta tarkasteltu yhdessä. Asiointisuuntautumisen ja kaupan toimintaedellytysten pohjalta on kaupunkikeskuksiin suunnattu suurempi osuus erikoiskaupan ja palveluiden mitoituksesta kuin paikallisiin keskuksiin.

Kaupunkikeskuksissa uuden liiketilan kasvu suuntautuu siis pääosin erikoiskauppaan ja palveluihin ja paikallisissa keskuksissa päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin. Toki myös kaupunkikeskuksissa on asukasmäärän kasvun myötä päivittäistavarakaupan kasvukysyntää, sen sijaan pienemmissä paikallisissa keskuksissa vähemmän erikoiskaupan kysyntää.

Seuraavilla sivuilla tarkastellaan suuralueittain kaupan kehityspotentiaalia ja uuden liiketilan mitoitusta jaettuna suuntaa-antavasti jaettuna kaupunkikeskuksiin ja paikalliskeskuksiin. Jako on suunta-antava. Uuden liiketilamitoituksen suuntautumiseen vaikuttavat mm. kaupunkikeskustan ja paikalliskeskusten nykyinen tarjonta, kehityssuunnitelmat mm. maankäytön suunnitelmat ja raideliikenteen hankkeet. Pieni osa eli 5 % keskustahakuisen kaupan liiketilatarpeesta on suunnattu kaupan alueille. Kaupan alueet toimivat läheisten asuinalueiden paikallisina keskuksina ja myös näissä voi olla pienimuotoisesti arjen palvelutarjontaa. Pääpaino kaupan alueiden tarjonnassa on kuitenkin tilaa vaativassa kaupassa.

Tarkemmassa suunnittelussa päivittäistavarakaupan ja kaupallisten lähipalveluiden kehittämisen merkittävä ajuri on lähialueen asukasmäärän kasvu. Erikoiskaupan kasvupotentiaalin vaikuttaa merkittävästi kaupunkikeskuksen kehittäminen. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

4.5.1. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Leppävaaran suuralueella

Leppävaarassa kaupunkikeskustaa kehitetään. Alueella on vireillä mm. keskustan pohjoisosan suunnittelu (ideakilpailu) sekä Sellon laajentuminen. Alueella on potentiaalia myös uusille kivijalkaliiketiloiille.

Perkkaan ja Vermon asukasmäärän kasvu mahdollistaa palveluiden kehittämisen mm. raideliikenteen varressa. Kysyntää uusille palveluille on myös mm. Lintuvaara-Mäkkylä-akselilla. Matinkylän-Leppävaaran raitiotie luo palveluiden kasvuedellytyksiä sen varressa oleviin paikalliskeskukseen.

Uuden liiketilan mitoitus (VE1) tarkoittaa laskennallisesti 4 uutta supermarketia (n. 3000 k-m²) paikalliskeskukseen vuoteen 2035 mennessä ja 9 vuoteen 2060 mennessä. Osa mitoituksesta toteutunee myös lähikauppoina ja nykyisten myymälöiden laajennuksina.

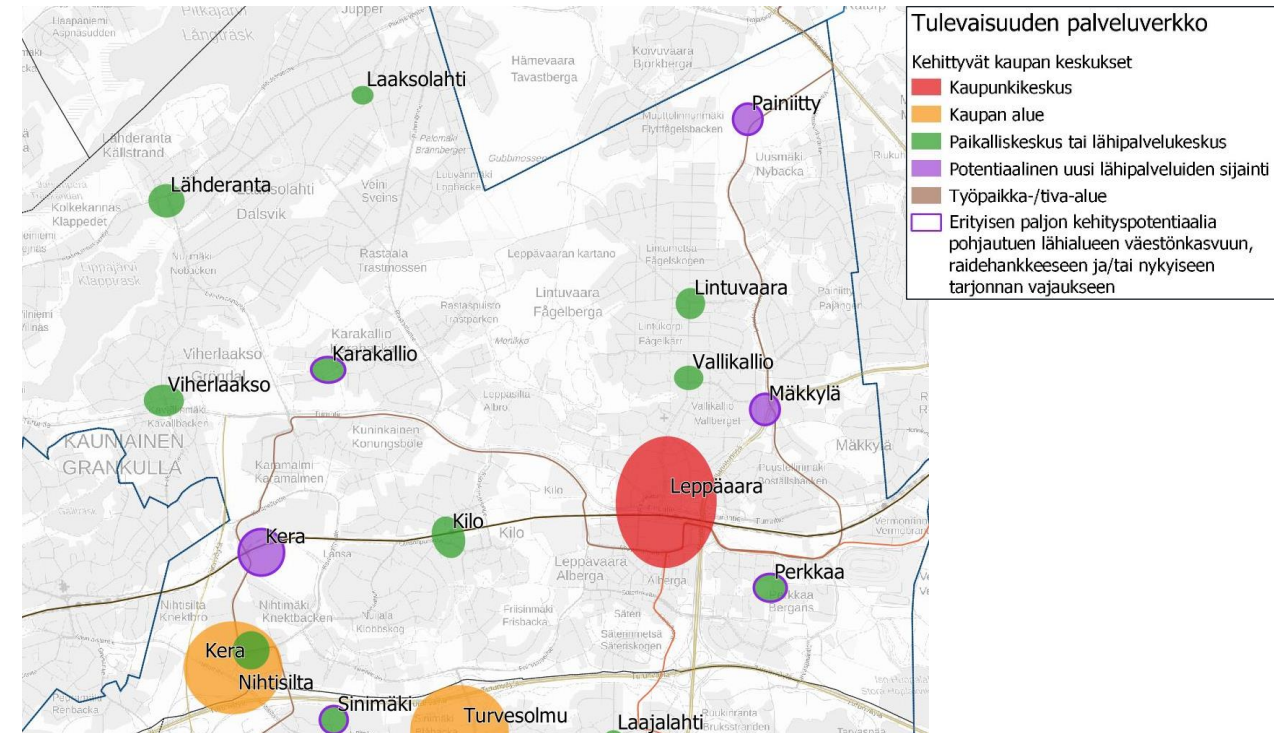
Erikoiskaupan ja palvelujen mitoitus kohdistuu Sellon laajennukseen ja kivijalkapalveluihin sekä Leppävaarassa että paikalliskeskustoissa. Kerassa voi olla potentiaalia myös pienelle arjen kauppa/palvelukeskukselle.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Liiketilatarpeen suuntaaminen kaupunkikeskukseen ja paikalliskeskukseen

Toimiala	Kaupunki-keskus	Paikallis-keskukset
Päivittäistavarakauppa	20 %	75 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	65 %	30 %

Tulevaisuuden palveluverkko Leppävaaran suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kaupunki-keskus 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kaupunki-keskus 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	3 000	12 000	7 000	26 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	51 000	24 000	118 000	54 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	0	2 000	3 000	13 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	14 000	7 000	64 000	29 000

Paikalliskeskusten ja lähipalveluiden kehityspotentiaali Leppävaaran suuralueella (1)

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas-kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Kera	Paikalliskeskus	Supermarket ja erikoispalveluita alueen portissa	Kierrätyskeskus, yksityinen uimahalli Keran hallit	10 500	+++	Keran osayleiskaava, 14000 asukasta, Kutojankujalle supermarket 15 v. poikkeusluvalla, Keran hallit poistuvat	Valtava asukaskasvu, uusi kaupunkimainen keskus
Karakallio	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita, supermarketit Rastaspuistossa ja Karaportissa	Seurakuntatalo, Karatalo	9 200	++	Uusi "ostari" asuintalon kivijalkaan, Majomale-raitiotie, Leppävaara-Kalajärvi-raitotie	Karaportin kehitys palveluiden sijaintipaikkana ratikan ja lähialueen asukaskasvun myötä, Karakallion säilyy lähipalvelukeskuksena
Kilo	Lähipalvelukeskus	Lähipalveluita kahdessa asemalla ja Lansassa	Terveyskeskus, seurakuntatalo	9 600	+	Kilonkartanontien varteen asumista, Majomale-raitiotie Turuntien varteen	Kilon asema ensisijainen kaupan paikka, Turuntien varteen mahdollisesti uusia palveluita ratikan ja lähialueen asukaskasvun myötä
Lintuvaara	Lähipalvelukeskus	Lähipalveluita	Seurakuntatalo, urheilupuisto	12 400			Kysyntää monipuolisimmille palveluille mm. supermarketille Lintuvaara-Mäkkylä-akselilla, toimijoiden tavoitteena saavuttaa molemmat laajat pientalovaltaiset alueet, kaupan potentiaalin ohjaaminen runkoyhteyksien varrelle
Lähderanta	Paikalliskeskus	Supermarketit ja lähipalveluita		7 000		Leppävaara-Kalajärvi raitotie	Tukeutuu laajaan pientalovaltaiseen asuinalueeseen. Raitiotien vaikutus asukaskasvuun ja palvelupotentiaaliin?

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Leppävaaran suuralueella (2)

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Laaksolahti, Jupperi	Lähipalvelukeskus	Lähikauppaa ja lähipalveluita	Seurakuntatalo, kirjasto	5 800			Laaja pientalovaltainen alue, ei selkeää kehitettävää keskustaa, tukeutuu lähialueiden monipuolisiin palveluihin.
Mäkkylä	Päivittäistavara- kauppa	Supermarket	Vieressä autotalli- toimijoita, autoalan palveluita	14 700	++	Päivittäistavarakaupan asemakaava Kehä I:n tuntumassa	Kysyntää monipuolisisimmille palveluille Lintuvaara-Mäkkylä-akselilla, potentiaalina saavuttaa molemmat laajat pientalovaltaiset alueet
Painiitty		Ei kaupallisia palveluita			++	Asukasmäärä kasvussa, Majomale-raitiotien jatke Myyrmäkeen	Kysyntää lähipalveluille, potentiaalinen sijaintipaikka raitiotiepysäkin ympäristössä, kysyntää kohdistuu myös Lintuvaara-Mäkkylä-akselille
Perkkaa, Vermonniitty	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Vermon ravirata	16 400	++	Oops-kortteli, asemakaavoja päivittäistavarakaupalle, Vermon raviradan tulevaisuus? Raide-Jokeri	Tiivis alue, suuri väestönkasvu, potentiaalia ja kysyntää uusille palveluille, potentiaalia supermarketeille
Vallikallio	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Kirkko	14 400		Päivittäistavarakaupan hanke Shellin vieressä	Vierillä oleva pt-kaupan hanke tuo tarjontaa Lintuvaara-Mäkkylä-akselille
Viherlaakso	Paikalliskeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Kirjasto	7 800	+	Ostarin purkava uudistaminen, Leppävaara-Kalajärvi raitotie	Lähipalvelukeskuksen säilyminen ja kehittäminen, raitiotien vaikutus asukaskasvuun ja palveluihin?

4.5.2. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Tapiolan suuralueella

Tapiolassa kaupunkikeskustaa kehitetään. Alueella on vireillä mm. teatteritalon rakentaminen ja keskustakiinteistöjen uudistaminen. Voimakkaasti kasvavia paikalliskeskuksia ovat metroasemien ympäristöt, erityisesti Otaniemi-Keilaniemi –alue. Myös Niittykummun ja Urheilupuiston alueella on mahdollisuuksia kehittää kaupan tarjontaa. Laajamittainen kehittäminen voi yhdistää nämä kaksi metroasemakeskusta yhdeksi toiminnalliseksi kaupunkialueeksi.

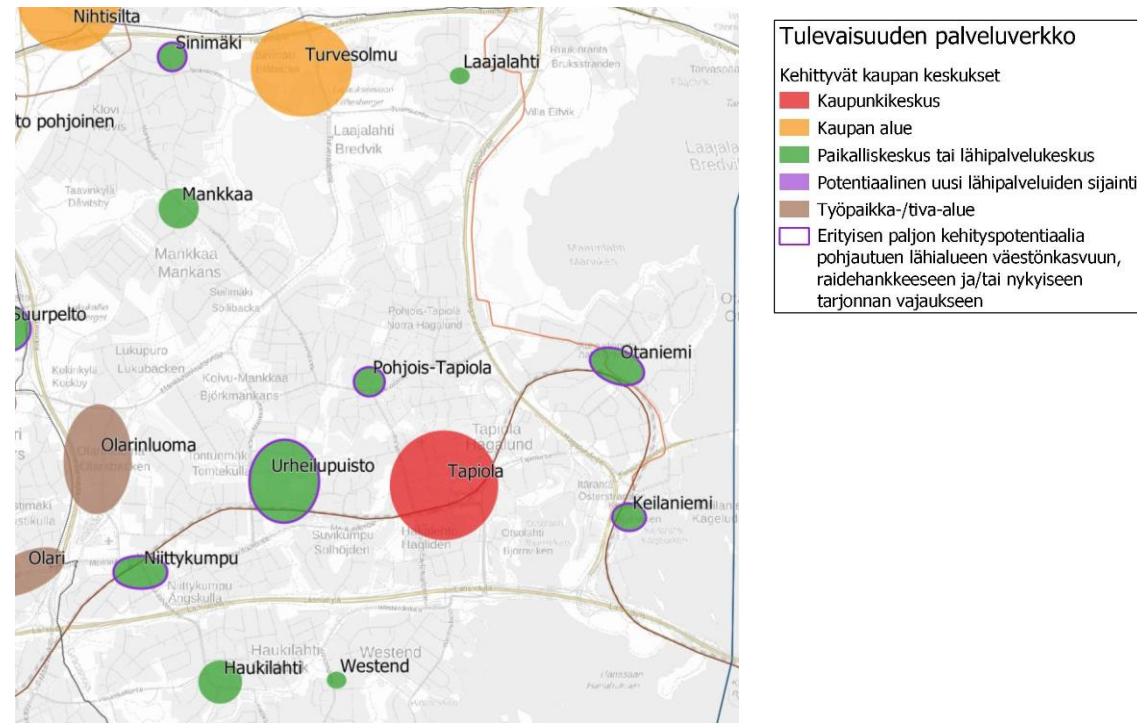
Uuden liiketilan mitoitus (VE1) tarkoittaa laskennallisesti 3 uutta supermarketia (n. 3000 k-m²) paikallisiin keskuksiin vuoteen 2035 mennessä ja 4 vuoteen 2060 mennessä. Osa mitoituksesta toteutunee myös lähikauppoina. Erikoiskaupan ja palvelujen mitoitus luo edellytyksiä kivijalkapalvelujen kehittämiseksi sekä Tapiolassa että paikalliskeskuksissa.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Liiketilarpeen suuntaaminen kaupunkikeskukseen ja paikalliskeskuksiin

Toimiala	Kaupunki-keskus	Paikallis-keskukset
Päivittäistavarakauppa	20 %	75 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	65 %	30 %

Tulevaisuuden palveluverkko Tapiolan suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kaupunki-keskus 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kaupunki-keskus 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	2 000	9 000	3 000	13 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	44 000	20 000	72 000	33 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	0	1 000	1 000	4 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	10 000	5 000	31 000	14 000

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Tapiolan suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Haukilahti	Paikalliskeskus	Pieni supermarket ja lähipalveluita	Haukilahden palvelukeskus, kirjasto, satama	13 200		Ostarin uudistus, rantapalveluiden kehitys Haukilahden satamassa	Uusi paikalliskeskus, Sataman alue virkistyspalveluiden keskus
Keilaniemi	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Toimistot	4 000	++	Muutos työpaikka-alueesta sekoittuneeksi alueeksi	Monipuolinen arjen palvelukeskus alueen asukkaille ja työssäkäyville raideliikenteen solmukohdassa
Laajalahti	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Kirjasto, terveyskeskus	5 300	+	Raide-Jokeri	Palveluiden monipuolistuminen asukaskasvun ja raitiotien myötä
Mankkaa	Paikalliskeskus	Supermarket ja palveluita		8 000			Suuri asukasmäärä potentiaalina palveluiden monipuolistumiselle
Niittykumpu	Paikalliskeskus	Kauppakeskus Niitty, supermarket, autokauppaa		14 700	++	Kivijalkaliiketilaa asuinkortteleihin	Kaupunkimaisen keskustan kehittyminen
Otaniemi	Paikalliskeskus	Kauppakeskus A Bloc	Aalto-yliopisto, urheilupalvelut, kirjasto	7 300	++	Kampuksesta monimuotoiseksi alueeksi, pt-kauppaa, Raide-Jokeri	Kaupunkimaisen keskustan kehittyminen, palveluita useassa pisteessä, kysyntää supermarketille
Pohjois-Tapiola	Lähipalvelukeskus	Supermarket, lähikauppa ja palveluita 2 pisteessä		13 200	++	Pohjantorin ostarin uudistus supermarketille	Kaksinapaiset palvelut: Pohjantorin ympäristö sekä Kalevantien ja Kehä I:n risteys
Sinimäki	Paikalliskeskus	Suuri supermarket ja palveluita		6 600	+	Majomale-raitiotie	Kehityspotentiaalia, vetovoimainen supermarket edistää kysyntää, pt-kaupan ja erikoiskaupan ohjaus runkoyhteyden äärelle
Urheilupuisto	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Urheilupuisto	16 500	+	Jalkapallostadion	Merituulentien eteläpuolella tilaa kaupan uudistukselle, mutta ohjauksen tavoite metroaseman yhteyteen
Westend	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita		8 400			Suuri asukasmäärä potentiaalina lähipalveluiden monipuolistumiselle

4.5.3. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Matinkylän suuralueella

Matinkylän suuralueella kaupan palvelut samoin kuin asukkaat keskittyvät suurelta osin Matinkylä-Olari- keskusta-alueen lähiympäristöön, jossa on mahdollisuuksia kehittää kivijalkapalveluiden keskustaa. Uuden liiketilan mitoituksen näkökulmasta on pidemmällä aikavälillä mahdollista myös laajamittaisempi keskustan kehittäminen.

Paikalliskeskuksista suurin kehityspotentiaali on Suurpellolla, jossa on mahdollisuuksia mm. nykyisen kauppakeskuksen laajentamiselle, kivijalkapalveluille ja pohjoisessa myös pt-kaupalle. Kuitinmäen keskustaa on myös tavoitteena kehittää.

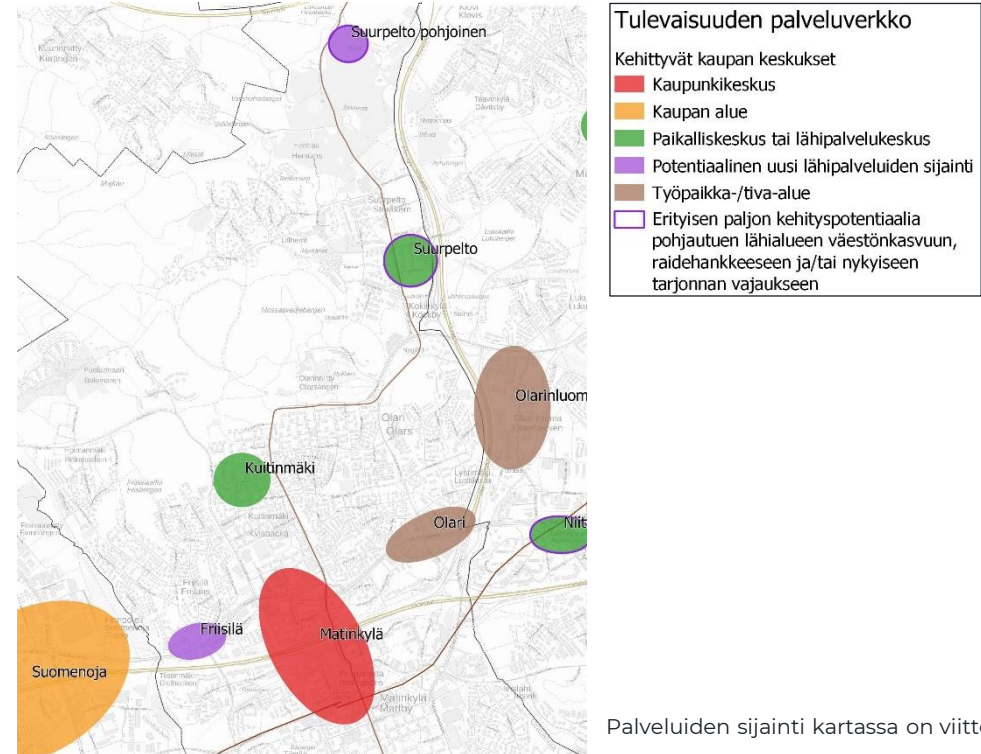
Uuden liiketilan mitoitus (VE1) tarkoittaa laskennallisesti paria uutta supermarketia (n. 3000 k-m²) paikallisiin keskuksiin vuoteen 2035 mennessä ja 4 vuoteen 2060 mennessä. Osa mitoituksesta toteutunee myös lähikauppoina.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Liiketilararpeen suuntaaminen kaupunkikeskukseen ja paikalliskeskuksiin

Toimiala	Kaupunki-keskus	Paikallis-keskukset
Päivittäistavarakauppa	20 %	75 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	70 %	25 %

Tulevaisuuden palveluverkko Matinkylän suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kaupunki-keskus 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kaupunki-keskus 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	2 000	7 000	3 000	11 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	38 000	14 000	64 000	23 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	0	0	1 000	2 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	8 000	3 000	27 000	10 000

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Matinkylän suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas-kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Friisilän portti	Tiva-kaupan keskittymä	Tiva-kauppaa ja palveluita				Halutaan säilyttää palveluita	Hyvä saavutettavuus tuo potentiaalia myös arjen palveluille, palvelee Friisilän pientaloaluetta
Kuitinmäki-Olari	Paikalliskeskus	Supermarket ja palveluita	Olarin raitti	14 800	+	Keskeisimmän raitin (Ruomelanraitti-Kuutamoinen-Kuitinmäenraitti) varrella kivijalkatilat halutaan säilyttää nykyisessä käytössä, muualla voi muuttaa asumiselle laadittujen selvitysten ja päätösten mukaan	Kuitinmäentien varteen tehokkaampaa maankäyttöä ja palveluita, monikeskuksiset palvelut, intressinä myös keskustan kehittäminen
Suurpelto	Paikalliskeskus	Kauppakeskus Suuris ja kivijalkapalveluita	Kirjasto	8 500	+++	Kauppakeskuksen laajennus, Majomale-raitiotie, toteutumattomat toimistokorttelit	Suurpellon keskustan monipuolistuminen ja pohjoisosaan oma palvelukeskittymä

4.5.4. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Espoonlahden suuralueella

Espoonlahden keskustaa kehitetään lähitulevaisuudessa kivijalkapalveluiden keskustana kauppakeskuksen lähiympäristössä. Suurehkoille kaupan yksiköille (mm. laajan tavaravalikoiman myymälät) on mahdollisuuksia keskustan reuna-alueilla.

Espoonlahden alueella on metrokeskuksia kehitetään arjen palveluiden keskustoina. Mm. Kivenlahden keskustaa uudistetaan parhaillaan ja alueelle suunnitellaan hybridikeskusta. Kaitaalla ja Soukalla on mahdollisuuksia kehittyä myös lähi- ja paikallispalveluiden keskuksina. Suuri asukaskasvu luo edellytyksiä erityisesti Finnoon keskustan kehittämiseksi. Metrokeskuksissa on kysyntää päivittäistavarakaupalle ja niiden yhteydessä palveluille sekä kivijalkaliiketoilille, mutta mahdollisesti myös pienelle kauppa/palvelukeskukselle. Metrokeskusten ohella myös Saunalahdessa ja Kiviruukin alueella on potentiaalia uusille kaupan ja palveluiden liiketoilille.

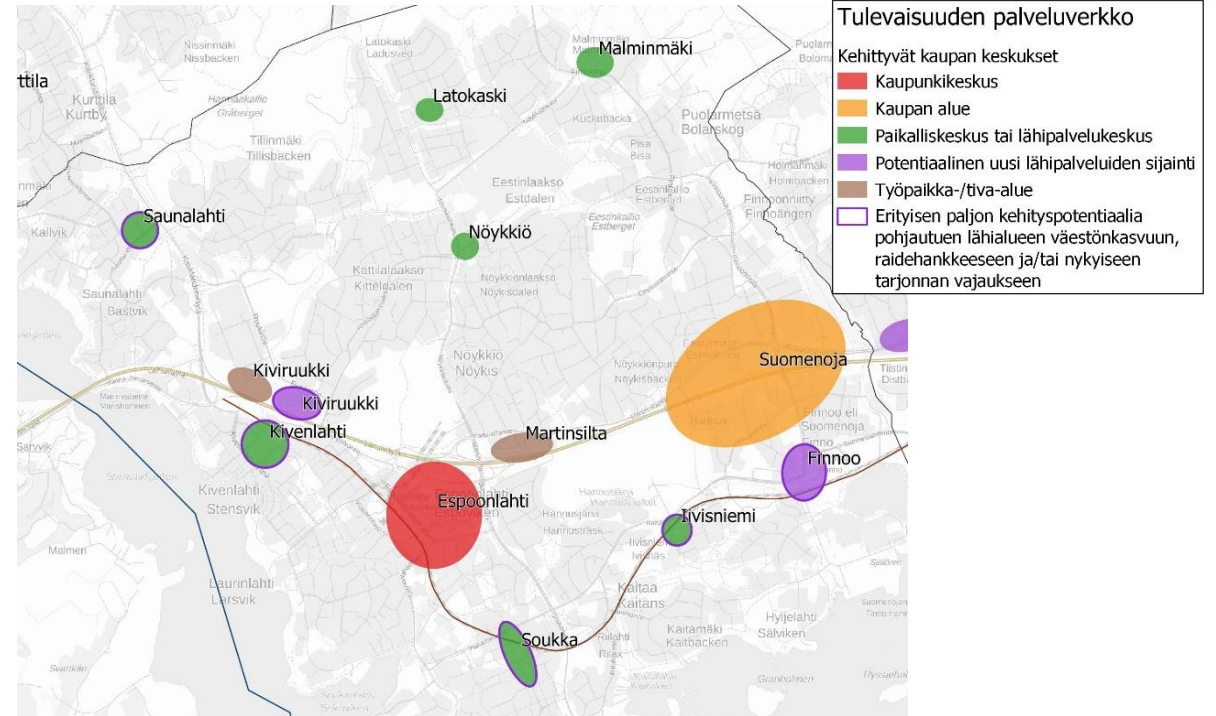
Uuden liiketilan mitoitus (VE1) tarkoittaa laskennallisesti 5 uutta supermarketia (n. 3000 k-m²) paikallisiin keskuksiin vuoteen 2035 mennessä ja 7 vuoteen 2060 mennessä. Osa mitoituksesta toteutunee myös lähikauppoina. Uuden liiketilan laskennallinen minimimitoitus (VE2) näyttää päivittäistavarakaupan osalta alhaiselta.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Liiketilararpeen suuntaaminen kaupunkikeskukseen ja paikalliskeskuksiin

Toimiala	Kaupunki-keskus	Paikallis-keskukset
Päivittäistavarakauppa	20 %	75 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	55 %	40 %

Tulevaisuuden palveluverkko Espoonlahden suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kaupunki-keskus 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kaupunki-keskus 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	4 000	14 000	5 000	20 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	58 000	42 000	84 000	61 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	1 000	4 000	2 000	8 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	30 000	22 000	50 000	36 000

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Espoonlahden suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Finnoo		Supermarket Finn timer portissa			+++	Finn timer oyk, Paikalliskeskus metroasemalle	Uusi monipuolinen paikalliskeskus
Iivisniemi	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita		5 100	++	Kaitaan oyk, vireillä useita asemakaavoja, jossa mahdollisesta liiketilaa	Palveluiden monipuolistuminen asukaskasvun myötä, metroasema edistää kehitystä, Kaitaa muista metroasemista poiketen sellainen, missä kivitjalkaliiketilaja, ei liikekeskusta
Kivenlahti	Paikalliskeskus	Lähikauppaa ja monipuolisesti lähipalveluita	Terveyskeskus	12 000	+++	Metrokeskus 10 000 k-m² Hybridikeskus	Palveluiden monipuolistuminen ja kivitjalkapalveluiden kehittäminen, potentiaalia supermarketille
Kiviruukki	Tiva- ja työpaikka- alue				+++	Kiviruukin oyk, asemakaava lähikaupalle ja kivitjalkatiloille. Uuden lukion paikka Espoossa?	Työpaikka-alueen muutos metroasemaan kytkeytyväksi asuin- ja työpaikka-alueeksi, uusi lähipalvelukeskus
Latokaski	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja lähipalveluita	Lähipalvelukeskus	6 400		Kaavamuuos, mutta kaupan toimijoilla ei kiinnostusta	Palvelee laajaa pientalovaltaista aluetta
Malminmäki	Lähipalvelukeskus	Supermarketit		4 500	+		Palvelee laajaa pientalovaltaista aluetta
Nöykkiö	Lähipalvelukeskus	Supermarket ja lähikauppa	Kirjasto	8 000			Palvelee laajaa pientalovaltaista aluetta
Saunalahti	Paikalliskeskus	Supermarket ja lähipalveluita	Kirjasto	9 000	+	Asemakaavan muutos supermarketille	Palveluiden monipuolistuminen ja monikeskuksiset palvelut
Soukka	Paikalliskeskus	Supermarket ja lähipalveluita		11 400	+	Soukanraitin eteläosassa, noin 600 m metrosta, asemakaava Soukan liiketalolle, pt-kauppaa ja kivitjalkaliiketilaja	Ostarin kehitys, suuri asukasmäärä ja metroasema edistävät kehitystä

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Kauklahten suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Kauklahti	Paikalliskeskus	Supermarketteja ja palveluita useassa keskittymässä		9 200	+++	Lasihytin asemakaava: asukaskasvu ja palveluita asemanseudulla, kaupalla kiinnostusta Kauklahten väylän varteen	Monikeskuksiset palvelut
Kurttila		Ei kaupallisia palveluita					Tulevaisuuden kehitysalue, lähipalvelupotentiaalia
Vanttila	Tiva- ja työpaikka- alue	Ei kaupallisia palveluita			+		Lähipalvelupotentiaalia

4.5.6. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Vanhan-Espoon suuralueella

Espoon keskuksessa kaupan toiminta uudistuu mm. kauppakeskuksissa sekä uudistuvan keskustan kivijalassa. Kauppakeskukseen on tulossa hypermarket, mutta tulevaisuudessa kysyntää on myös muiden supermarkettien laajentumisille ja korttelikaupoille.

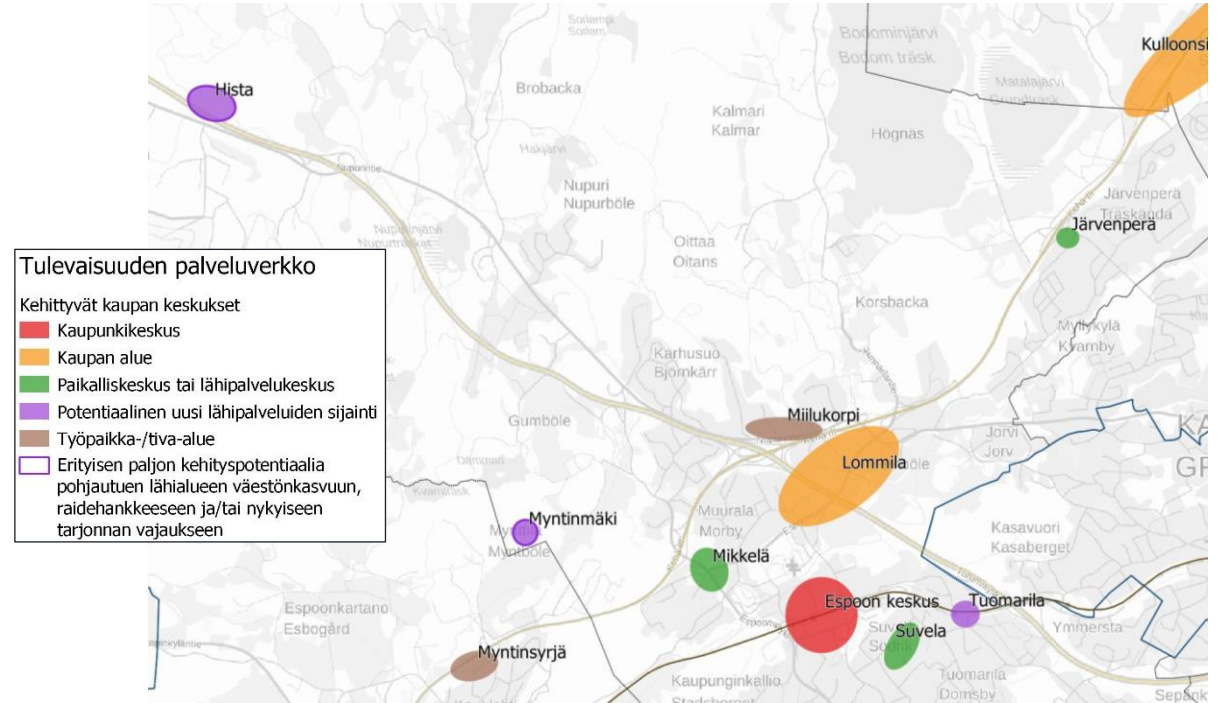
Hista on tulevaisuuden uusi paikallinen keskus, jossa on kaupan kasvuedellytyksiä aseman ja asukaskasvun myötä. Asukaskasvu alueella mahdollistaa mm. päivittäistavarakauppaa ja sen yhteyteen muuta liiketilaa, lisäksi kivijalkapalveluita sekä pidemmällä tulevaisuudessa myös pienen arjen kauppa/palvelukeskuksen. Suvelassa on pienimuotoista palvelukysyntää, lähinnä lähipalveluille ja kivijalkapalveluille.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Liiketilatarpeen suuntaaminen kaupunkikeskukseen ja paikalliskeskuksiin

Toimiala	Kaupunki-keskus	Paikallis-keskukset
Päivittäistavarakauppa	35 %	60 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	70 %	25 %

Tulevaisuuden palveluverkko Vanhan-Espoon suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kaupunki-keskus 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kaupunki-keskus 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	4 000	7 000	10 000	17 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	41 000	15 000	94 000	34 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	2 000	3 000	6 000	11 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	21 000	8 000	61 000	22 000

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Vanhan-Espoon suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Hista		Ei kaupallisia palveluita			+++	Espoo-Salo oikoradan asema	Uusi monipuolinen paikalliskeskus aseman myötä
Järvenperä	Lähipalvelukeskus	Supermarket ja erikoispalveluita	Auroran puisto	3 700			Palvelee laaja pientaloaluetta
Mikkela	Paikalliskeskus	Pari supermarketia ja palveluita		4 300		Juuri avautunut supermarket	Tukeutuu Espoon keskuksen palveluihin, palvelee laaja pientaloaluetta
Myntinmäki		Ei kaupallisia palveluita			++	Espoo-Salo oikoradan asemavaraus	Tulevaisuuden kehitysalue ESA-radan myötä, lähipalvelupotentiaalia
Suvela	Lähipalvelukeskus	Pari lähikauppaa ja lähipalveluita kahdessa pisteessä	Kappeli	19 600	++	Asuinrakentamista ja palveluita, olemassa olevan lähipalvelupisteen purkava uudistaminen	Tukeutuu Espoon keskuksen palveluihin, mutta paljon asukkaita lähipalveluiden monipuolistamiselle
Tuomarila	Päivittäistavara-kauppa	Lähikauppa asuinalueella			+		Tiivis asuinalue ja asema tukevat lähipalveluiden saamista alueelle

4.5.7. Kaupunkikeskustojen ja paikalliskeskusten uuden liiketilan mitoitus Pohjois-Espoon suuralueella

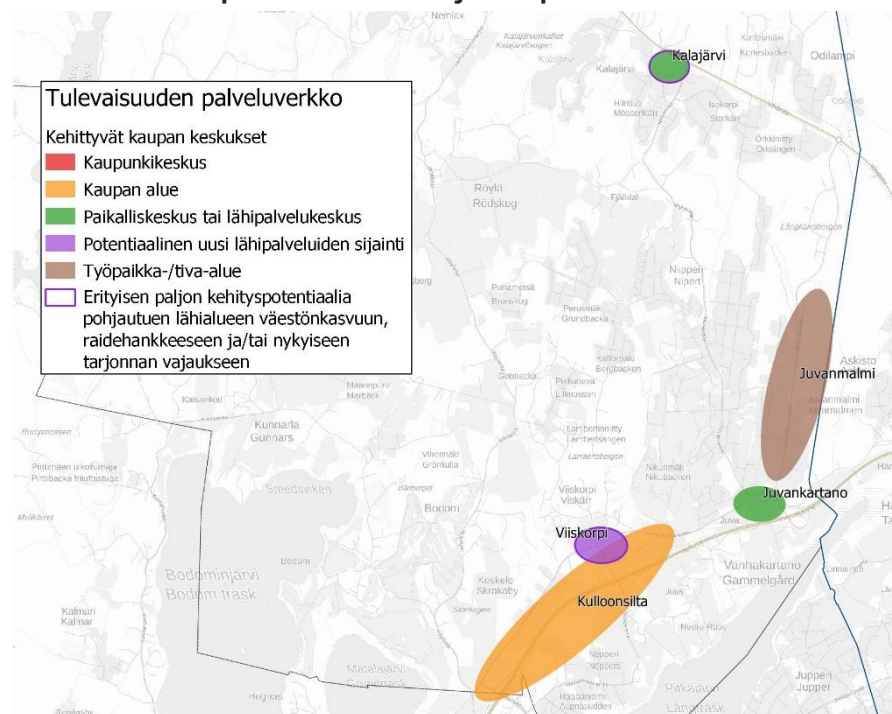
Pohjois-Espoossa kehitetään kahta keskustaa nykyistä Kalajärven paikalliskeskusta sekä tulevaisuudessa Viiskorven uutta keskusta. Tässä selvityksessä on niille arvioitu yhtenäiset mitoitukset. Pääkeskuksen rooli alueella on epäselvä. Kalajärvi on maakuntakaavassa osoitettu keskus, mutta se ei palvele luontevasti suuralueen eteläisiä osia. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa on alueella osoitettu kaksi keskusta Kalajärvelle ja Viiskorpeen. Osa mitoituksesta voi toteutua myös Juvankartanon nykyisessä keskuksessa, jonne on sijoittunut paikallispalveluita.

Uuden liiketilan mitoitus (VE1) tarkoittaa laskennallisesti paria uutta supermarketia (n. 2000 k-m²) sekä Kalajärvellä että Viiskorvessa vuoteen 2035 mennessä. Vuoteen 2060 mennessä 2-3 supermarketia sekä Kalajärvelle että Viiskorpeen tai mahdollisesti Juvankartanoon. Osa mitoituksesta voi toteutua myös lähikauppoina.

Mitoitukset mahdollistavat päivittäistavarakaupan yhteyteen muuta liiketilaa, lisäksi kivijalkapalveluita ja mahdollisesti tulevaisuudessa myös pienen arjen kauppa/palvelukeskuksen.

Seuraavan sivun taulukossa on tarkemmin esitelty paikalliskeskusten kehitysnäkymiä. Selvityksen liitteenä on kooste kaupan konsepteista ja niiden edellyttämistä tyypillisistä pinta-aloista.

Tulevaisuuden palveluverkko Pohjois-Espoon suuralueella



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uuden liiketilan mitoitus 2022-2035 ja 2022-2060, k-m²

toimiala	Kalajärvi 2035	Paikallis-keskukset 2035	Kalajärvi 2060	Paikallis-keskukset 2060
VE1 (max)				
Päivittäistavarakauppa	4 000	4 000	7 000	8 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	9 000	10 000	15 000	17 000
VE2 (min)				
Päivittäistavarakauppa	2 000	3 000	5 000	5 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	6 000	7 000	11 000	13 000

Toimiala	Kalajärvi	Muut keskuksat
Päivittäistavarakauppa	45 %	50 %
Erikoiskauppa- ja palvelut	45 %	50 %

Paikallis- ja lähipalvelukeskusten kehityspotentiaali Pohjois-Espoon suuralueella

	Nykyinen profiili	Nykyinen tarjonta	Muu palvelutarjonta / erikoisuudet	Nykyinen väestö (1 km säde)	Asukas- kasvu	Hankkeet ja suunnitelmat	Kehityspotentiaali, kehityskuva
Kauklahti	Paikalliskeskus	Supermarketteja ja palveluita useassa keskittymässä		9 200	+++	Lasihytin asemakaava: asukaskasvu ja palveluita asemanseudulla, kaupalla kiinnostusta Kauklahten väylän varteen	Monikeskuksiset palvelut
Kurttiila		Ei kaupallisia palveluita					Tulevaisuuden kehitysalue, lähipalvelupotentiaalia
Vanttila	Tiva- ja työpaikka-alue	Ei kaupallisia palveluita			+		Lähipalvelupotentiaalia
Juvankartano	Paikalliskeskus	Supermarketit ja palveluita	Tiva-kauppaa ja palveluita	2 100		POKE-yleiskaava	Kaupan tarjonnan laajeneminen Viiskorven asukaskasvun myötä
Kalajärvi	Lähipalvelukeskus	Lähikauppa ja palveluita	Palvelutori Ruskatalo, Kappeli	2 100	+++	POKE-yleiskaava, Kalajärven kaavarunko	Nykyisen keskuksen monipuolistaminen asukaskasvun myötä
Viiskorpi		Ei kaupallisia palveluita			+++	POKE-yleiskaava, Viiskorven kaavarunko	Uusi paikalliskeskus

4.6. Kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten verkko tulevaisuudessa Espoossa

Kaupunkikeskuksilla sekä paikallis- ja lähipalvelukeskuksilla on Espoossa merkittävää kehityspotentiaalia asukasmäärän kasvun myötä. Erityisen potentiaalisia kehittymään ovat kaupunkikeskukset, koska niiden lähialueella on paljon asukkaita ja asukasmäärä kasvaa edelleen. Ne ovat jo nyt vetovoimaisia ja kauppa pyrkii hakeutumaan sinne, missä on paljon asiakasvirtaa.

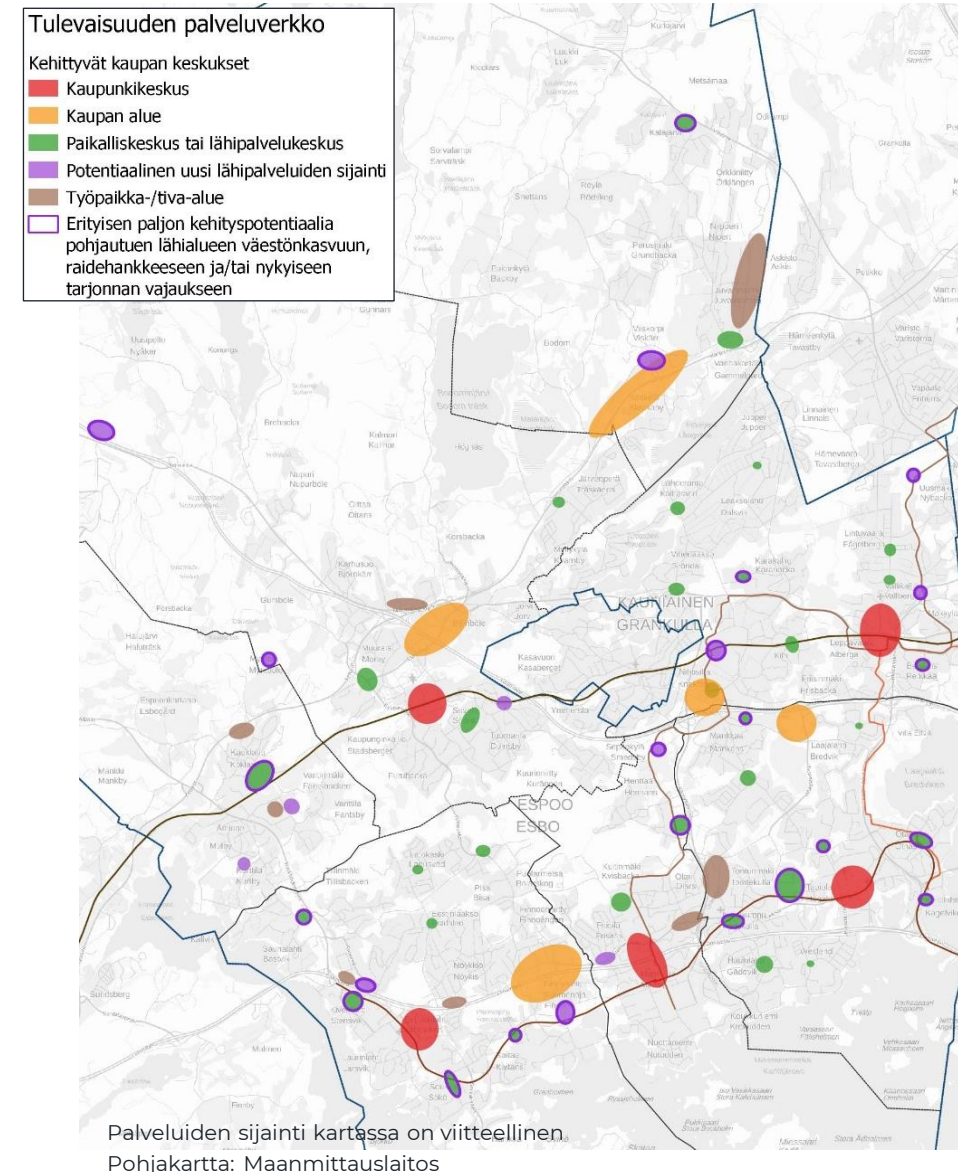
Tasapainoisen palveluverkon näkökulmasta on tärkeää jättää kehityspotentiaalia myös paikallisille keskuksille. Niihin keskittyy päivittäistavarakauppaa ja arjen palveluita. Sen sijaan erikoiskauppa ja osa kaupallisista palveluista hakeutuu monipuolisiin keskuksiin, joten kaupunkikeskuksissa tulee mahdollistaa erikoiskaupan ja palveluiden kehittyminen.

Selvityksessä on hahmoteltu kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten mitoitusta suuralueittain. Mitoituksen jako kaupunkikeskuksiin ja paikalliskeskuksiin on vain suuntaa-antava, ja kysyntää voi olla paikoin laskettua enemmänkin, koska mitoitus on laskettu pohjautuen ostovoiman varovaiseen kehityssennusteeseen, myös alueellisessa väestöennusteeseen epävarmuutta.

Oheiseen karttaan on koottu nykyiset kaupunkikeskukset sekä paikallis- ja lähipalvelukeskukset. Lisäksi karttaan on osoitettu potentiaalisia uusien lähipalveluiden sijaintipaikkoja. Sijainti on viitteellinen, esimerkiksi uusien palveluiden sijainti on osoitettu pääosin nykyisen keskuksen kohdalle, vaikka kehityspotentiaali voikin kohdistua esim. alueen porttiin. Tulevaisuuden kartassa paikallisia keskuksia ei ole erikseen jaettu paikallis- tai lähipalvelukeskuksiksi, sen sijaan merkittävää kehityspotentiaalia omaavat keskukset on korostettu violetilla reunaviivalla. Nostot on tehty pohjautuen lähialueen väestönkasvuun, raideliikenteen hankkeisiin ja/tai nykyiseen tarjonnan vajaukseen sekä kaavoittajien ja toimijoiden näkemyksiin. Kaikilla paikallisilla keskuksilla on kuitenkin kehityspotentiaalia, ja osassa on hankkeita vireillä. Kaikki hankkeet eivät tuo keskukseen lisää kauppaa tai palveluita, vaan saattavat niitä jopa vähentää. Hanke ei siis yksinään ole peruste nostolle kehittyvänä paikallisena keskuksena.

Karttaan on myös merkitty tulevaisuuden kaupan alueet ja työpaikka-alueet, joita käsitellään enemmän seuraavassa luvussa. Seuraavilla sivulla tarkastellaan kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten verkon kehitysnäkymiä tarkemmin suuralueittain.

Tulevaisuuden palveluverkko Espoossa



4.6.1. Kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten kehitysnäkymät Leppävaaran ja Tapiolan suuralueilla

Leppävaaran suuralue

Leppävaaran keskusta on yksi monipuolisimmista kaupunkikeskuksista Espoossa ja sillä on edelleen kehityspotentiaalia. Sellon mahdollinen kauppakeskuslaajennus tuo kehitysedellytyksiä erikoiskaupalle ja palveluille, mutta tärkeää on edelleen kehittää myös kivijalkapalveluiden verkkoa aseman ympäristössä ja sen pohjoispuolella.

Leppävaaran lähialueella, **Perkkaa, Mäkkylä, Lintuvaara** –akselilla on jo nykytilassa potentiaalia supermarketeille, joiden yhteyteen kannattaa kaavoittaa pienliiketilaa kaupallisille palveluille. Potentiaalinen Oops-hanke Perkkaalla tarjoaa tilaa erikoistuneille palveluille, ja täydentää Leppävaaran keskuksen monipuolista palvelutarjontaa.

Kera tulee olemaan alueella merkittävin uusi keskus, jossa tulee varautua supermarket-kokoluokan myymälöihin sekä kivijalkapalveluihin. Keskustaa suositellaan kehitettävän urbaanina keskustana kivijalkaliiketoimintaan, mutta pt-kaupan näkökulmasta myös autosaavutettavuus on tärkeää. Lähitulevaisuudessa kaupan kysyntä kohdistuu enemmän keskuksen reuna-alueille kuin sen ytimeen, jossa ei ole vielä asukkaita. Palveluiden sijoittumisen ajoitukseen tulee kiinnittää huomioita, jotta myös keskustalle jää kehitysedellytyksiä.

Viherlaakso kehittyy mahdollisen ostarin muutoksen myötä. Keskuksessa on kuitenkin tärkeää säilyttää monipuoliset palvelutilat, jos sen merkitys paikalliskeskuksena halutaan säilyttää.

Majomale-raitiotie luo raitiopysäkkien ympäristöön kaupan ja palveluiden kasvumahdollisuuksia, ja voi siirtää kaupan painopistettä kohti Karaporttia ja/tai Kilonrysteystä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee arvioida vaikutuksia Karakallion ja Kilon keskuksiin.

Tapiolan suuralue

Tapiolan keskustaa kehitetään kävelykeskustana ja kulttuuripalveluiden keskuksena. Keskustassa olisi asukasnäkökulmasta kysyntää monipuolisemmalle (ja nykyistä edullisemmalle) pt-kaupan tarjonnalle. Toimijoilla ei kuitenkaan ole keskustan ytimeen kiinnostusta, vaan kiinnostus kohdistuu Tapiolan lähiympäristöön Otaniemi-Keilaniemi –akselille ja lähelle Kehä I:stä. Tällä akselilla on kysyntää supermarket-kokoluokan myymälöille, joiden yhteyteen kannattaa sijoittaa myös pienliiketoimintaa kaupallisille palveluille.

Tapiolan alueella kaupan kehityspotentiaali nojaa metroasemiin ja niiden lähiympäristöihin. **Urheilupuiston ja Niittykummun** ympäristössä Kuitinmäentien varrella on potentiaalia kivijalkaliiketoimintaan sekä suuremmille kaupan yksiköille (pt-kauppa ja mahdollisesti laajan tavaravalikoiman myymälä). Tiivis rakenne voi yhdistää nämä keskuksat toiminnalliseksi kokonaisuudeksi.

Pohjois-Tapiolan ja Haukilahden keskustoissa on alustavia suunnitelmia ostareiden uudistuksista, joissa molemmissa pienpalveluiden liiketoiminnan määrä tulee vähemmän. Tulevaisuudessa sama voi uhata myös Louhentoria ja Oravannahkatoria. Tärkeää olisi kuitenkin säilyttää ja kehittää alueella tiloja myös pienyritystoiminnalle.

Sinimäkeä on mahdollista kehittää nykyistä keskustamaisempaan mahdollisen uuden raideyhteyden myötä, mikä perustelisi Sinimäen kehittämistä Mankkaan keskuksen rinnalla. Raitiotie tuo potentiaalia asukasmäärän kasvulle ja kävely-ympäristön kehittämiseksi sekä myös palvelujen kehittämiseksi.

Tapiolan alueen rakenne on jo nyt kohtalaisen tiivis, ja koko alueella suositellaan sijoitettavan kivijalkapalveluita uudisrakennuksiin keskeisillä sijaintipaikoilla eli nykyisissä keskuksissa, raideliikenteen asemien ja pysäkkien ympäristössä sekä mahdollisten uusien pt-kaupan keskittymien vieressä.

4.6.2. Kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten kehitysnäkymät Matinkylän ja Espoonlahden suuralueilla

Matinkylän suuralue

Matinkylän alueella on erityisesti tarvetta kehittää **keskustaa** nykyistä urbaanimmaksi kävely-ympäristöksi kivijalkapalveluineen. Pidemmällä tulevaisuudessa näyttää erikoiskaupan ja palveluiden liiketilatarpeen pohjalta tarkasteltuna olla kysyntää myös kauppakeskuksen laajennukselle.

Lähitulevaisuudessa tulee kuitenkin keskittyä käveltävän keskustan kehittämiseen ja palvelutarjonnan kehittämiseen

Länsiväylän pohjoispuolella Kuitinmäentien varressa ja Kuitinmäessä. Olarin raitti tarjoaa pienliiketilaa mm. pienpalveluille, kerhotoiminnalle ja toimistoille ja tätä kannattaa vaalia ainakin keskeisimmissä osissa raittia.

Suurpelto on kehittyvä paikalliskeskus, ja sen keskustan kaupallinen tarjontaa suunnitellaan monipuolistettavan kauppakeskuksen toisen vaiheen myötä. Tärkeää on kauppakeskuksen avautuvuus katutilaan, lisäksi alueella tulisi kehittää myös kaupunkimaista ympäristöä kivijalkaliiketoimintaan. Kun asutus laajenee pohjoiseen, on siellä potentiaalia ainakin lähipalveluille.

Friisilänportissa on potentiaalia uusille arjen palveluille palvelemaan nykyistä pientaloaluetta. Aluetta ei tule kehittää vain asumiselle, vaan alueella tulee varautua myös palvelujen kehittämiseksi.

Espoonlahden suuralue

Espoonlahden keskustassa lähitulevaisuuden kehityksen painopiste on käveltävän keskustan ja kivijalkaliiketoimintojen kehittämisessä. Lippulaivassa on nykyään yksi hypermarket ja tulevaisuudessa keskustassa olisi hyvä varautua toiseen urbaaniin hypermarkettiin. Höyrylaivantien varrella voi kehittää tiva-henkisille palveluille tai kaupallisille palveluille, jotka hakeutuvat yksittäisiin liikerakennuksiin. Alue sopii keskusta-alueen palveluita täydentäville palveluille.

Kivenlahden keskustaa kehitetään metroaseman ympäristössä ja alueella on kysyntää nykyistä monipuolisemmille palveluille (supermarket ja arjen palvelut). Hybridikeskus tuo alueelle liikuntapalveluita, mikä edistää myös muiden palveluiden kehittämistä alueella.

Finnoo on alueella uusi keskus, ja siellä tulee varautua monipuoliseen palvelurakenteeseen pitkällä aikavälillä. Päivittäistavarakaupan ohella keskuksessa tulee kehittää kivijalkaliiketoimintojen ympäristöä.

Soukkaa eivät kaupan toimijat näe kovin kiinnostavana kehittämisen kohteena, mutta alueen suuri väestömäärä ja metroasema luovat potentiaalia palvelujen kehittämiseksi. Uudistuksen

myötä on tärkeää vähintäänkin säilyttää alueella nykyinen palvelutarjonta, mutta myös mahdollistaa sen monipuolistuminen kysyntälähtöisesti.

livisniemellä on kehityspotentiaalia lähipalveluiden keskittymänä metroaseman ympäristössä. Alueen profiiliin sopii pienmittakaavaisuus. Palvelutarjonnalla on potentiaalia monipuolistua nykyisestä sekä päivittäistavarakaupan että pienpalvelujen suhteen.

Kiviruukin ja Tillinmäen asutus kasvaa ja alueella tarvitaan palveluita. Kivenlahden keskustahankkeet tulisi kuitenkin saada ensisijaisesti liikkeelle, ennen kuin tälle alueelle sijoitetaan lähipalveluita monipuolisempaa palvelua. Alue voi soveltua myös osin nykyisen tyyppiselle laajantavaravalikoiman kaupalle, joka ei hakeudu läheisiin keskustoihin.

Saunalahden alueen palvelutarjonta on kasvussa uudella supermarketilla ja alueella on kysyntää vähintään vielä toiselle uudelle supermarketille. Lisäksi alueelle tulisi saada tilaa myös muille palveluille, joiden määrä tällä hetkellä on alueen kysyntään nähden vähäinen.

4.6.3. Kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten kehitysnäkymät Vanhan-Espoon, Kauklahden ja Pohjois-Espoon suuralueilla

Vanhan-Espoon suuralue

Espoon keskustan palvelutarjonta on suppeampaa kuin muissa kaupunkikeskuksissa. Alueen palvelutarjonta tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan mm. uuden hypermarketin myötä. Tulevaisuudessa kysyntää saattaa tulla myös toiselle hypermarketille. Keskustan pohjoisosaa kehitetään urbaanina kivijalkakeskustana. Alueelle voi sijoittaa myös korttelikauppoja ja jotain yksittäisiä vetovoimaisia erikoispalveluita, mikä voi profiloida keskustaa nykyistä mielenkiintoisammaksi.

Suvela uudistuu lähipalveluiden keskuksena. Alueella on paljon asukkaita monipuolisemmallekin palvelutarjonnalle, mutta kaupan toimijoilla ei tunnu olevan suurta kiinnostusta sijoittua alueelle. Ensisijaisena nähdäänkin Espoon keskuksen kehittäminen nykyistä monipuolisempana ja vetovoimaisempana keskuksena, joka palvelee myös Suvelaa.

Tuomarilassa kaupan palvelutarjonta on hyvin vähäistä ja asukaskysyntää alueella olisi uusille päivittäistavarakaupoille ja pienpalveluille.

Hista ja Myntinmäki ovat mahdollisen ESA-radan myötä rakentuvia uusia asuinalueita ja keskuksia. Histaan on suunniteltu asemaa ja Myntinmäkeen osoitettu asemavaraus. Alueiden palvelupotentiaali kohdistuu pidemmälle tulevaisuuteen. Histassa tulee varautua monipuolisen, mutta paikallisen keskuksen rakentumiseen eli supermarketeihin sekä monipuolisiin kaupallisiin palveluihin pt-myymlöiden yhteydessä ja kivijalassa. Myntinmäen palvelupotentiaalin nähdään alkuvaiheessa olevan lähipalvelutyypistä uuden aseman ympäristössä, mutta keskus voi kasvaa asutuksen kasvun myötä myös monipuolisemmaksi paikalliskeskukseksi.

Kauklahden suuralue

Kauklahden keskustaan on tulossa merkittävästi uutta asutusta. Asemanympäristöä kehitetään Lasihytissä, jonne on osoitettu asumista ja uusia palveluita. Kaupalla on ensisijaisesti kiinnostusta kehittää toimintaansa lähempänä Kauklahdenväylää paremman saavutettavuuden vuoksi. Kilpailun näkökulmasta alueen kehittäminen olisi perusteltua, mutta sillä voi olla hidastavaa vaikutusta Lasihytin palveluiden kehittämiseen asemanseudulla. Myös tulevaisuudessa Kauklahti tulee olemaan monikeskuksinen paikalliskeskus.

Vanttilan työpaikka-alue tulee muuttumaan tulevaisuudessa osin asutukselle, mikä lisää palvelukysyntää alueella. Asutuksen myötä alueella voidaan kehittää päivittäistavarakaupan ja arjen palveluita. Tärkeänä nähdään kuitenkin myös se, että alueelle jätetään tilaa myös nykyisen tyyppiselle yritystoiminnalle ja kaupallisille palveluille.

Kurttilan pohjoisosaa, jossa on paljon kaupungin maanomistusta, on pohdittu kehittävän tulevaisuudessa. Todennäköisesti palvelupotentiaali siellä tulee olemaan pienimuotoista lähipalvelutyypistä tai jotain erikoispalvelua.

Pohjois-Espoon suuralue

Pohjois-Espoon kaupallinen tarjonta on tällä hetkellä hyvin vähäistä. Sekä **Kalajärvellä** että **Viiskorvessa** on kehityspotentiaalia, kun asutuksen kasvu alueella mahdollistuu. Molemmissa keskuksissa tulee varautua 2-3 supermarketin rakentumiseen, joiden yhteyteen kannattaa varata tiloja pienpalveluille. Lisäksi keskeisillä alueilla tulee asuintaloihin osoittaa kivijalkaliiketilaja, jotta paikalliskeskuksiin saadaan keskustamaista palvelurakennetta.

Juvankartanon keskus voi toimia Viiskorven laajentumisalueena, jos Viiskorpeen ei saada riittävästi tilaa palveluille. Ensisijaisesti kauppaa tulisi kuitenkin kehittää Viiskorven keskustassa. Juvankartanon keskuksen kehittämisen lähtökohtana lähitulevaisuudessa voi olla nykyisen kaltaiset yrityspalvelut ja tiva-henkiset palvelut.

5. Kaupan alueiden kehittämissuunnat

5.1. Kaupan alueiden kehittämisen lähtökohdat

Kaupan alueet on osoitettu maakuntakaavassa. Maakuntakaavan kohdemerkinä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kaupan alueille voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi myös sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa kuntakaavoitukseen pohjautuen. Tällöinkin on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännökset.

Tilaa vaativa kauppa hakeutuu ja keskittyy keskustojen ulkopuolelle monipuolisiin kaupan keskuksiin eli Espoossa lähinnä kaupan alueille. Tilaa vaativan kaupan myymälöitä on Espoossa myös mm. työpaikka-alueilla, ja niiden merkitys on paikallinen. Tilaa vaativan kaupan kasvupotentiaali kohdistuu kuitenkin kaupan alueille. Kaupan alueet ovat toisiaan täydentäviä ja osin vaihtoehtoisia tiva-kaupan kasvualueita Espoossa.

Tilaa vaativan kaupan ohella kaupan alueilla on kysyntää myös keskustahakuiselle kaupalle. Alueille pyrkii sijoittumaan erityisesti suurta hallimaista tilaa edellyttäviä toimijoita esimerkiksi supermarketteja, laajan tavaravalikoiman kauppia ja suuria erikoismyymälöitä kuten urheilukauppoja, lastentarvikeliikkeitä ja eläinkauppoja. Lisäksi alueille hakeutuu suuria hallimaisia palveluita, esimerkiksi lasten seikkailupuistoja ja kuntokeskuksia. Keskustahakuisen kaupan sijoittaminen kaupan alueille edellyttää kuitenkin tarkkaa harkintaa ja arviointia mm. keskustavaikutusten osalta.

Kaupan alueiden enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavassa. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Siihen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Maakuntakaavan mukaan alueille voi sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa enintään 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kaupan alueiden uuden liiketilan mitoitus vaikuttaa olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot, joita tarkastellaan luvussa 5.3.

Kaupan alueiden enimmäismitoitus maakuntakaavassa

- Kulloonsilta 100 000 k-m²
- Nihtisilta-Turvesolmu 200 000 k-m²
- Lommila 250 000 k-m²
- Suomenoja 300 000 k-m²

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä Espoossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²

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

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

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

5.2 Kaupan alueiden saavutettavuus

Saavutettavuus on yksi peruste sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Espoossa kaupan alueet ovat lähtökohtaisesti hyvin saavutettavissa. Ne ovat keskellä kaupunkirakennetta, lähellä kaupunkikeskustoja, niiden lähiympäristössä on paljon asukkaita ja ne ovat joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Tilaa vaativan kaupan näkökulmasta kaupan alueet palvelevat koko kaupunkia. Niissä asioidaan pääosin läheltä, mutta tarjonnan laatu ja sen hetkinen asiakastarve vaikuttavat asiointipaikan valintaan. Erikoiskauppa kaupan alueilla palvelee samalla logiikalla kuin tilaa vaativakin kauppa. Koska tilaa vaativassa kaupassa ja erikoiskaupassa asioidaan harvoin, voivat asiointimatkat olla pitkiäkin. Muuhun maahan verrattuna jäävät asiointimatkat Espoossa kuitenkin lyhyiksi, vaikkei asioitaisikaan lähimmällä kaupan alueella.

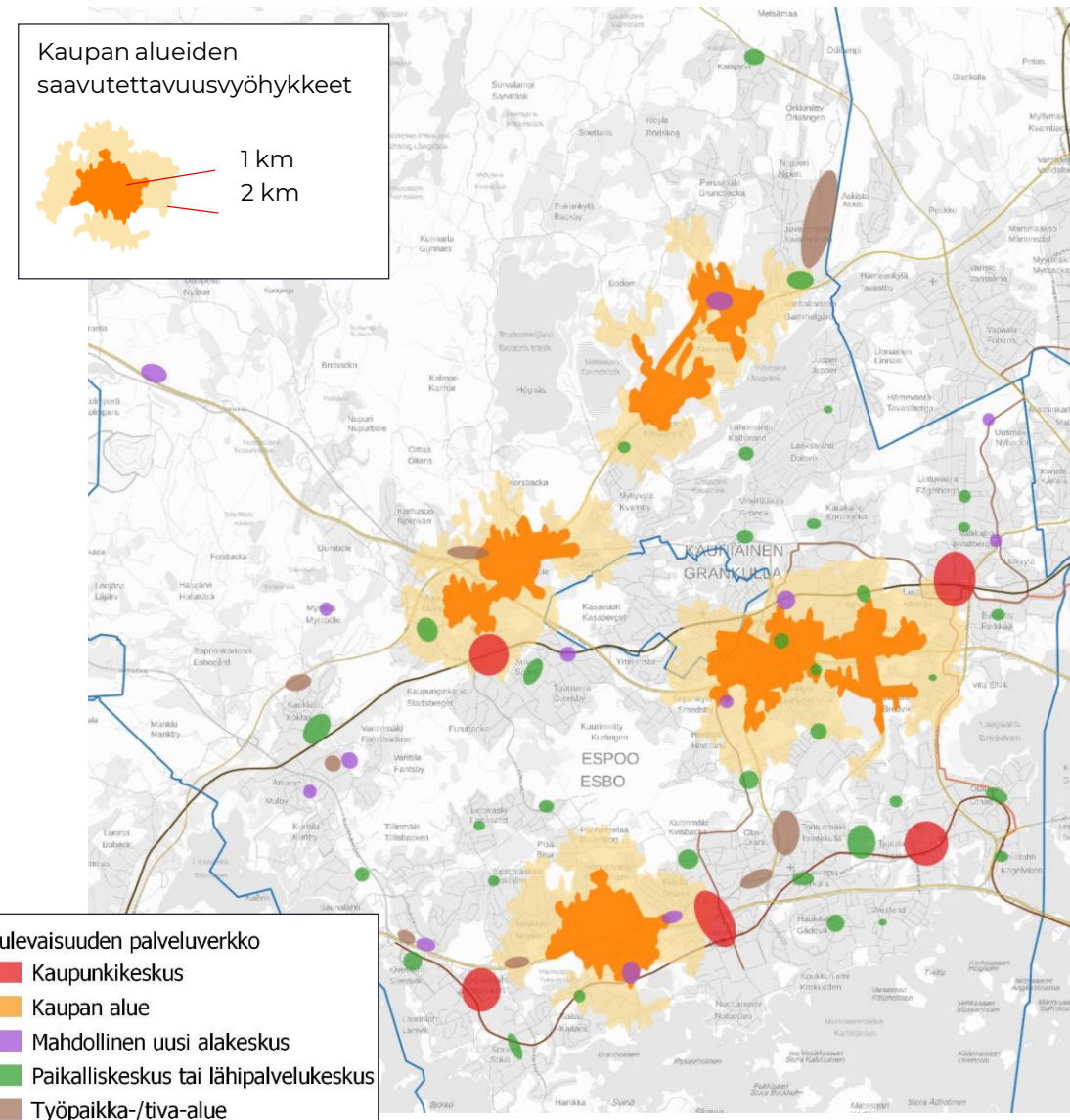
Lähialueen asukasmäärällä on merkittävin vaikutus päivittäistavarakaupan näkökulmasta, koska päivittäistavarakaupat palvelevat kaupan alueillakin pääosin lähellä asuvia. Asukkaita kaupan alueiden läheisyydessä on paljon lukuun ottamatta Kulloonsillan aluetta, joka sekin tulevaisuudessa kasvaa Viiskorven keskustan ja asuinalueen myötä. Näin ollen saavutettavuuden näkökulmasta kaupan alueet toimivat hyvin vaihtoehtoisena päivittäistavarakaupan asiointipaikkana lähialueen asukkaille, mutta ensisijaisesti pt-kauppaa tulee ohjata keskuksiin. Kaupan alueiden kehittämisessä on tärkeää mahdollisen keskustahakuisen kaupan mitoitus ja ajoitus, jottei heikennettä lähialueen keskusten kehittämisen edellytyksiä.

Asukkaat saavutettavuusvyöhykkeillä

Kaupan alue	1 km	2 km
Nihtisilta-Turvesolmu	5 600	25 700
Suomenoja	2 300	16 000
Lommila	2 300	10 800
Kulloonsilta	1 600	4 900

Lähde: HSY, SeutuData, rakennustasoinen väestö; Espoon kaupunki

Kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeet



5.3. Aluekohtaiset tarkastelut, toiminnallinen alue ja mitoitus

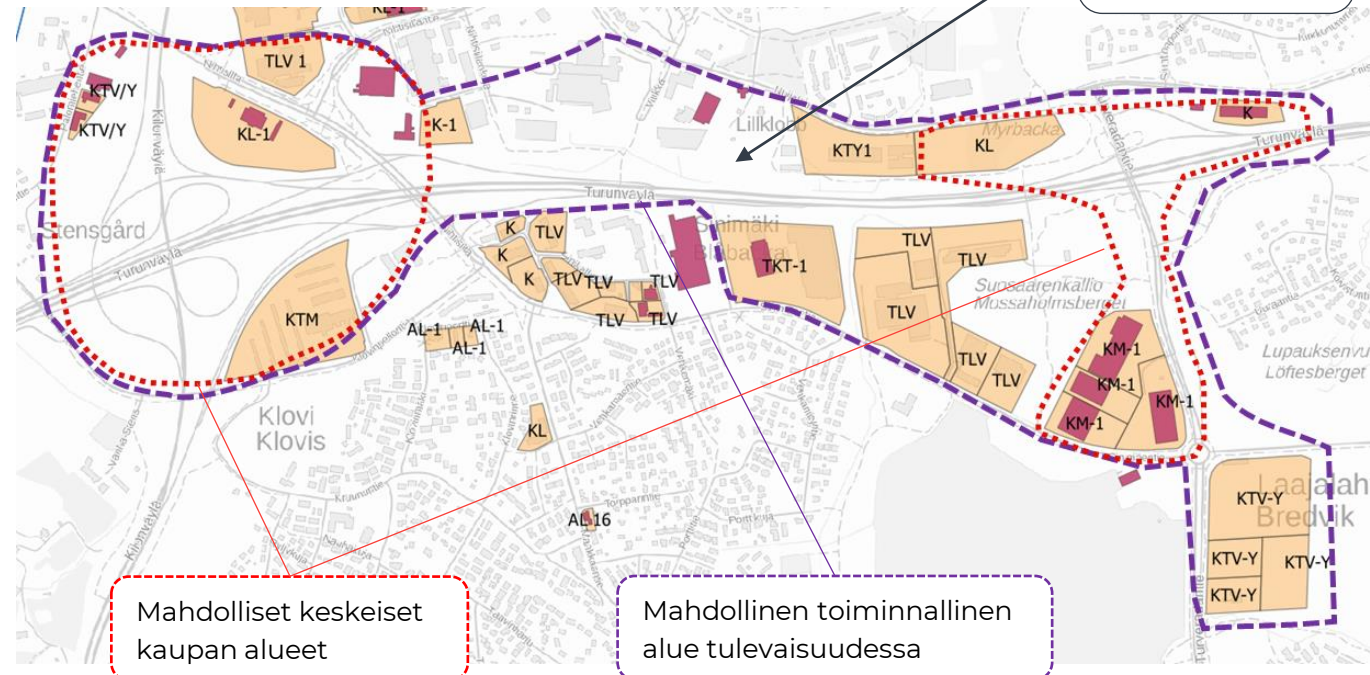
5.3.1 Nihtisillan-Turvesolmun toiminnallinen alue

Nihtisillan-Turvesolmun kaupan alue jakautuu Turunväylän kahteen liittymään, joista Turvesolmun eteläpuolelle on rakentunut tiva-kaupan keskittymä. Muut alueen palvelut ovat sijoittuneet alueelle hajanaisesti, eivätkä vielä muodosta vetovoimaista yhtenäistä keskittymää. Turunväylän pohjoispuolella on Nuijamäentien ja Paloniementien varressa muutamia kaupallisia palveluita. Nihtisillassa on voimassa oleva asemakaava tiva-kaupalle, mutta se ei ole toteutunut.

Nihtisillassa potentiaalinen kehittyvä kaupan alue sijoittuu Turunväylän ja Kehä II:n risteyksen tuntumaan lähelle Keran nykyisiä palveluita. Keran porttiin sijoittuneet palvelut kuuluvat luontevasti toiminnallisen kaupan alueen rajauksen sisälle. Myös Turunväylän eteläpuolinen alue, jossa nyt on mm. linja-autovarikko, olisi seudullisen tilaa vaativan kaupan näkökulmasta keskeinen. Sen sijaan nykyinen Sinimäen kaupan keskittymä on tässä selvityksessä on luokiteltu paikalliseksi keskuksesi sen palvelutarjonnan ja päivittäisen asiointivirran vuoksi. Sinimäki voi myös mahdollisen raitiotien myötä toimia tulevaisuudessakin paikallisena keskuksena, joten se on rajattu kaupan alueen ulkopuolelle.

Turvesolmun liittymän lähialueet ovat niin ikään keskeisiä kaupan alueita. Koko Nihtisilta-Turvesolmu –kaupan alueen toiminnallisen alueen luonteva raja us ulottuu näiden risteysalueiden väliin. Alue on hyvin laaja, ja todennäköisesti se tulee pitkälti rakentumaan kahdessa osassa. Pidemmällä tulevaisuudessa alue voi kuitenkin muodostaa jo yhtenäisen alueen. Keskeisimmät ja vetovoimaisimmat alueet sijoittuvat risteysalueiden tuntumaan.

Liikerakentamista sallivat tontit



(TVL ei koske kaupan rakentamista, TKT-1 ja KTV-Y –kortteilla myymälätilaa saa toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta)

- Liikerakentamista sallivat tontit
- Rakennukset, joissa kauppaa/palveluita

5.3.2. Nihtisillan-Turvesolmun mitoitus

Nihtisillan ja Turvesolmun kaupan alueen enimmäismitoitusta tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, vaikka se sijoittuu kahden risteysalueen väliin ja mahdollisesti toteutuu kahtena erillisenä keskittymänä ainakin alkuvaiheessa. Uuden liiketilan mitoitukseen vaikuttaa olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot.

Voimassa olevissa kaupan liiketilaa sallivissa asemakaavoissa on liikerakentamisen rakennusoikeutta yhteensä 153 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on HSY:n SeutuRAVAMAN mukaan 88 000 k-m². Uuden asemakaavoitettavan liiketilan määrä, jos otetaan huomioon ainoastaan alueen enimmäismitoitus ja liikerakentamista sallivissa asemakaavoissa oleva rakennusoikeus, on tarkastellulla alueella yhteensä 47 000 k-m². Jos otetaan huomioon vain keskeiset alueet, uuden asemakaavoitettavan liiketilan määrä on noin 84 000 k-m².

Osa rakennusoikeudesta on jo toteutunut muuhun käyttöön. Jos otetaan huomioon enimmäismitoitus, käyttämätön rakennusoikeus ja nykyiset liiketilat, on uuden liiketilan määrä alueella noin 70 000 k-m². Jos otetaan huomioon vain keskeiset alueet, uuden liiketilan määrä on noin 100 000 k-m².

Uuden liiketilan mitoitus, k-m²

	Keskeiset alueet	Muut alueet	Yhteensä	Vain keskeiset alueet
Enimmäismitoitus			200 000	200 000
Liikerakennusoikeus yht. *	116 000	37 000	153 000	116 000
Käyttämätön ro *	60 000	28 000	88 000	60 000
Nykyiset liiketilat**	37 000	5 000	42 000	37 000
Uusi liiketila				
Enimmäismitoitus - liikerakennusoikeus			47 000	84 000
Enimmäismitoitus - käyttämätön ro - nykyiset liiketilat			70 000	103 000

* Rakennusoikeus muuhun kuin asumiseen ≈ liike- tai toimistorakennusoikeus

Osa kortteleista edellyttää kaavamuutosta, jotta tontille voisi realistisesti sijoittaa kauppaa

** Nykyiset liiketilat = Rakennusten pinta-ala, jossa on kaupan ja palveluiden liiketiloja
Rakennuksessa voi olla muutakin kuin kauppaa. Osa liiketiloista on toteutunut mm. T-tonteilla.

Tarkasteluissa on epävarmuuksia.

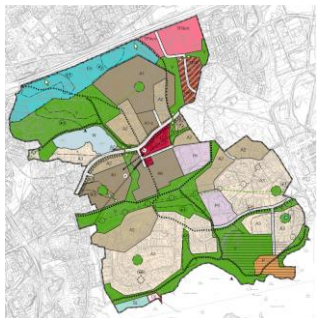
- Asemakaavoja ei ole tarkasteltu kattavasti kauppaa rajoittavien määräysten osalta, vaan mukana on koko rakennusoikeus.
- Asemakaavavaro ei ole suoraan kaupan käyttöön soveltuva kerrosala. Mikäli rakennusoikeus korttelissa ylittää 4000 k-m², kaupan rakentaminen edellyttäisi KM-merkintää, joka on vain hyvin harvassa korttelissa. Jos rakennusoikeudesta osa on suunniteltu kerroksiin, se ei todennäköisesti toteudu kauppana. Kaupan alueilla kauppa edellyttää useimmiten maantasopysäköintiä, myös tälle pitää jättää tontilla tilaa.
- Nykyiset liiketilat kuvaavat koko rakennusta, jossa on kaupan ja palveluiden liiketilaa. Rakennuksissa voi olla muutakin toimintaa kuin kauppaa.

5.3.3. Suomenojan toiminnallinen alue

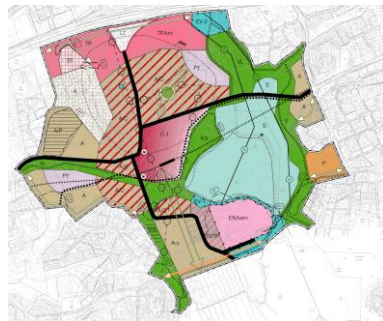
Suomenojan kaupan alue on laaja ja ulottuu Länsiväylän molemmille puolille. Keskeiselle kaupan alueelle on tässä selvityksessä hahmoteltu km-alueet Finnoon ja Kaitaan-livisniemen osayleiskaavoista sekä niiden väliin jäävä TP-alue, koska se voi tulevaisuudessa olla luonteva osa toiminnallista kaupan aluetta. Länsiväylän pohjoispuolella keskeiselle alueelle on laskettu kuuluvaksi nykyiset kaupan toiminnot Martinsillantien, Kuitinmäentien ja Finnoonväylän varrella.

Keskeisiä alueita täydentää pohjoispuolinen alue, jossa on työpaikkatoimintoja sekä vähäisesti kauppaa. Tämä alue ei enää kuulu luontevaan keskeiseen kaupan alueeseen, mutta toimii tällä hetkellä pienimuotoisemman kaupan laajentumisalueena. Eestinkallion AL-korttelialueet on jätetty alueen ulkopuolelle, koska ne jäävät asuinkortteleiden sisälle.

Kaupan alueen viereen jäävä Finnoon ja Kaitaan-livisniemen osayleiskaavan keskusta-alue on jätetty toiminnallisen kaupan alueen ulkopuolelle, ja kaupan aluetta kehitettäessä tulee varmistaa sen kehitysedellytykset. Myös Finnoon Isoniityn toiselle puolelle jäävät korttelit, jotka ovat selvästi jo irrallaan toiminallisesta kaupan alueesta, on jätetty tässä tarkastelussa kaupan alueen ulkopuolelle. Ne sopivat luontevammin kehitettäväksi paikallisia asukkaita palvelevina kortteleina.

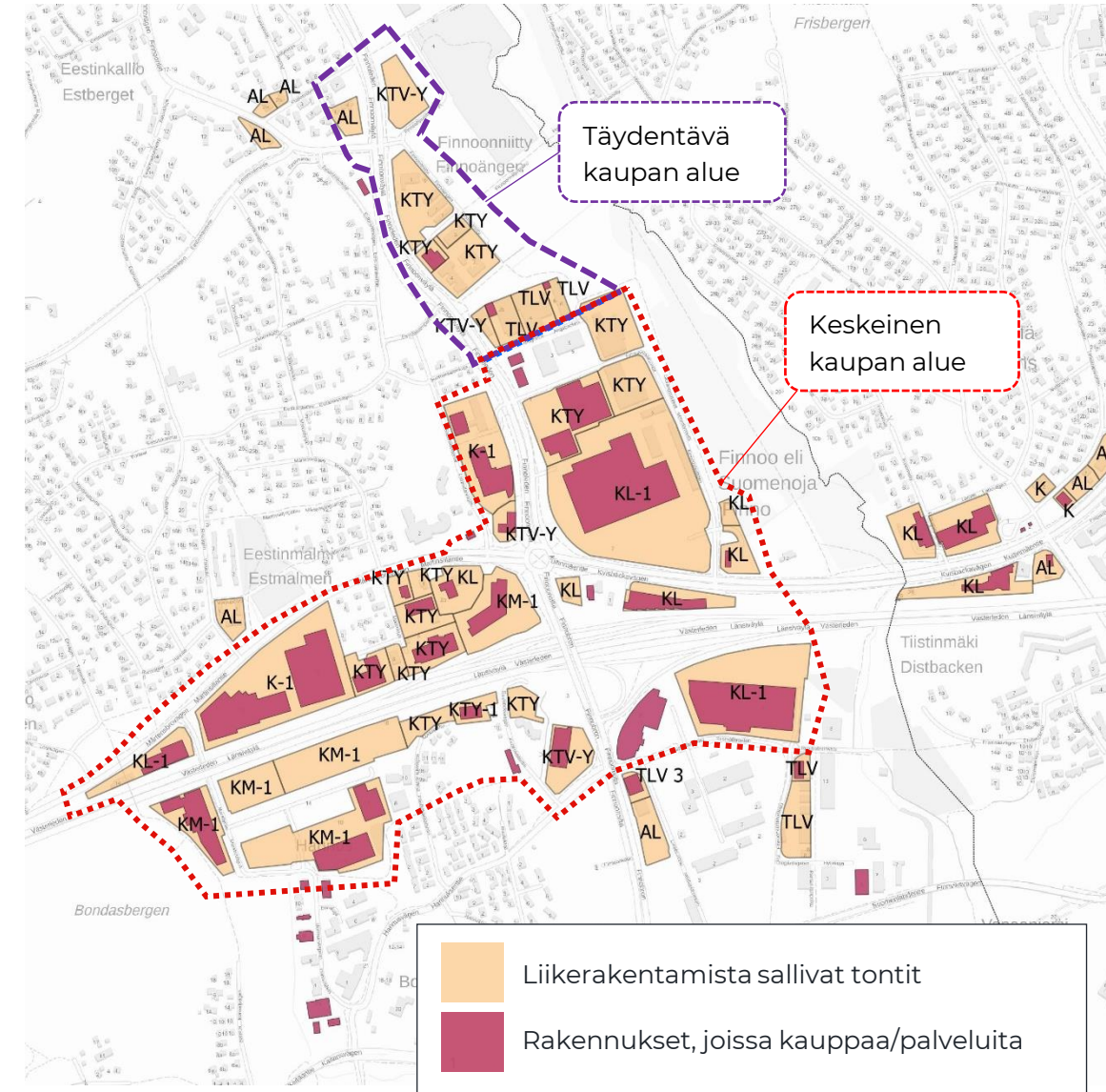


Kaitaan-livisniemi osayleiskaava



Finnoon osayleiskaava

Liikerakentamista sallivat tontit



Lähde: SeutuRAMAVA, WSP kartoitus
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

5.3.4. Suomenojan mitoitus

Uuden liiketilan mitoitukseen vaikuttaa olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot. Suomenojan alueella on lukuisia liiketilaa mahdollistavia asemakaavoja (mm. KM, K, KL, KTY). Mukaan tarkasteluun on otettu asemakaavat, jotka sallivat liiketilaa. Toimistorakennusten korttelialueita (mm. Plantagenin KTY-tontti) ei ole mukana tarkastelussa.

Liiketilaa sallivissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä 281 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on HSY:n SeutuRAVAMAN mukaan 85 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on paljon mm. Länsiväylän eteläpuolella KM-1 -tonteilla. Rakennusoikeudesta on noin 200 000 k-m² käytetty. Osa on kaupan liiketilaa osa muuta toimitilaa.

Uuden asemakaavoitettavan liiketilan määrä, jos otetaan huomioon ainoastaan alueen enimmäismitoitus ja liikerakentamista sallivissa asemakaavoissa oleva rakennusoikeus, on tarkastellulla alueella yhteensä vain 19 000 k-m². Jos toiminnalliselta alueelta rajataan pois selvästi muuhun työpaikkatoimintaan painottunut pohjoinen alue, on asemakaavoitettavan uuden liiketilan määrä 51 000 k-m².

Osa rakennusoikeudesta on jo toteutunut muuhun käyttöön. Jos otetaan huomioon enimmäismitoitus, käyttämätön rakennusoikeus ja nykyiset liiketilat, on uuden liiketilan määrä koko tarkastelualueella 85 000 k-m².

Uuden liiketilan mitoitus, k-m²

	Keskeiset alueet	Pohjoinen täydentävä alue	Yhteensä	Vain keskeiset alueet
Enimmäismitoitus			300 000	300 000
Liikerakennusoikeus yht. *	249 000	32 000	281 000	249 000
Käyttämätön ro *	80 000	5 000	85 000	80 000
Nykyiset liiketilat**	128 000	2 000	130 000	128 000
Uusi liiketila				
Enimmäismitoitus - liikerakennusoikeus			19 000	51 000
Enimmäismitoitus - käyttämätön ro - nykyiset liiketilat			85 000	92 000

* Rakennusoikeus muuhun kuin asumiseen ≈ liike- tai toimistorakennusoikeus

Osa kortteleista edellyttää kaavamuutosta, jotta tontille voisi realistisesti sijoittaa kauppaa

** Nykyiset liiketilat = Rakennusten pinta-ala, jossa on kaupan ja palveluiden liiketiloja

Rakennuksessa voi olla muutakin kuin kauppaa. Osa liiketiloista on toteutunut mm. T-tonteilla.

Tarkasteluissa on epävarmuuksia.

- Asemakaavoja ei ole tarkasteltu kattavasti kauppaa rajoittavien määräysten osalta, vaan mukana on koko rakennusoikeus.
- Asemakaavavaranto ei ole suoraan kaupan käyttöön soveltuva kerrosala. Mikäli rakennusoikeus korttelissa ylittää 4000 k-m², kaupan rakentaminen edellyttäisi KM-merkintää, joka on vain hyvin harvassa korttelissa. Jos rakennusoikeudesta osa on suunniteltu kerroksiin, se ei todennäköisesti toteudu kauppana. Kaupan alueilla kauppa edellyttää useimmiten maantasopysäköintiä, myös tälle pitää jättää tontilla tilaa.
- Nykyiset liiketilat kuvaavat koko rakennusta, jossa on kaupan ja palveluiden liiketilaa. Rakennuksissa voi olla muutakin toimintaa kuin kauppaa.

5.3.6. Lommilan mitoitus

Uuden liiketilan mitoitukseen vaikuttaa olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot. Asemakaavavarantoihin on otettu mukaan asemakaavat, jotka sallivat liiketilaa. Mukana ei ole mm. teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, vaikka niissä onkin kauppaa.

Liiketilaa sallivissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä 218 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on HSY:n SeutuRAVAMAN mukaan 150 000 k-m². Rakennusoikeudesta on noin 100 000 k-m² käytetty. Käyttämätön rakennusoikeus kohdistuu suurelta osin KM-korttelialueelle, joka on osoitettu kauppakeskukselle.

Uuden asemakaavoitettavan liiketilan määrä, jos otetaan huomioon ainoastaan alueen enimmäismitoitus ja liikerakentamista sallivissa asemakaavoissa oleva rakennusoikeus, on tarkastellulla alueella yhteensä vain 16 000 k-m².

Osa rakennusoikeudesta on jo toteutunut muuhun käyttöön. Jos otetaan huomioon enimmäismitoitus, käyttämätön rakennusoikeus ja nykyiset liiketilat, on uuden liiketilan määrä alueella 32 000 k-m².

Uuden liiketilan mitoitus, k-m²

	Yhteensä
Enimmäismitoitus	250 000
Liikerakennusoikeus yht. *	218 000
Käyttämätön ro *	150 000
Nykyiset liiketilat**	84 000
Uusi liiketila	
Enimmäismitoitus - liikerakennusoikeus	32 000
Enimmäismitoitus - käyttämätön ro - nykyiset liiketilat	16 000

* Rakennusoikeus muuhun kuin asumiseen ≈ liike- tai toimistorakennusoikeus

Osa kortteleista edellyttää kaavamuutosta, jotta tontille voisi realistisesti sijoittaa kauppaa

** Nykyiset liiketilat = Rakennusten pinta-ala, jossa on kaupan ja palveluiden liiketiloja
Rakennuksessa voi olla muitakin kuin kauppaa. Osa liiketiloista on toteutunut mm. T-tonteilla.

Tarkasteluissa on epävarmuuksia.

- Asemakaavoja ei ole tarkasteltu kattavasti kauppaa rajoittavien määräysten osalta, vaan mukana on koko rakennusoikeus.
- Asemakaavavaranto ei ole suoraan kaupan käyttöön soveltuva kerrosala. Mikäli rakennusoikeus korttelissa ylittää 4000 k-m², kaupan rakentaminen edellyttäisi KM-merkintää, joka on vain hyvin harvassa korttelissa. Jos rakennusoikeudesta osa on suunniteltu kerroksiin, se ei todennäköisesti toteudu kauppana. Kaupan alueilla kauppa edellyttää useimmiten maantasopysäköintiä, myös tälle pitää jättää tontilla tilaa.
- Nykyiset liiketilat kuvaavat koko rakennusta, jossa on kaupan ja palveluiden liiketilaa. Rakennuksissa voi olla muitakin toimintaa kuin kauppaa. Esimerkiksi T-1 korttelialueella oleva rakennus, jossa on mm. Ikean noutovarasto ja Hedinin autoliike, on vain osin kaupan käytössä.

5.3.7. Kulloonsillan toiminnallinen alue

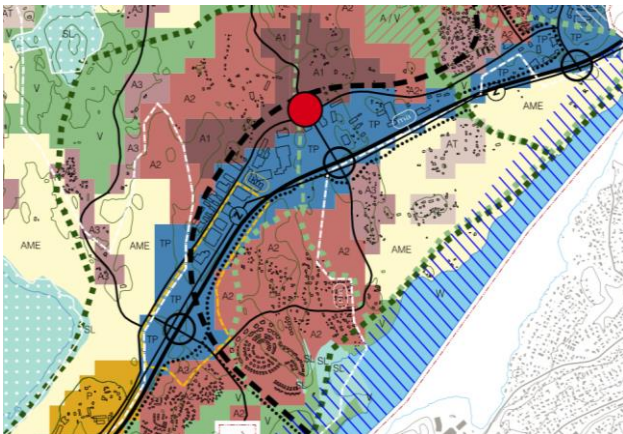
Kulloonsillan toiminnallisen kaupan alueen raja on määritelty viimeksi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa. Alue sijoittuu Kulloonsillan ympäristöön jatkuen tästä pohjoiseen. Seuraavan Kehä III:n liittymän tuntumaan rakentuu Viiskorven uusi keskus.

Toiminnallinen kaupan alue on melko suppea ja alueelle on tällä hetkellä suunnitelmissa myös muuta toimintaa kuin kauppaa. Kaupan näkökulmasta alue voisi olla laajempikin, mutta Viiskorven keskustan kehitysedellytysten tukemiseksi ei välttämättä tarkoituksenmukaista.

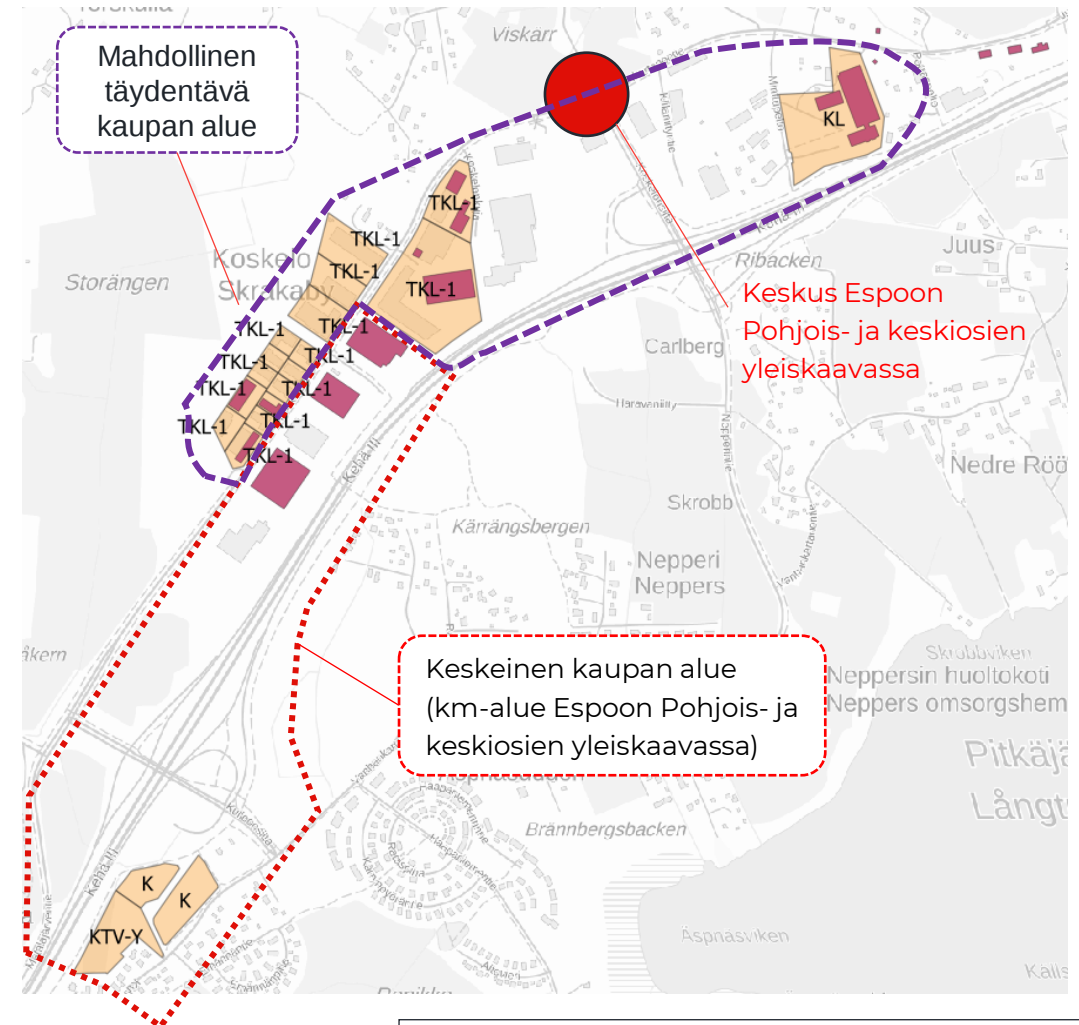
Toiminnalliseen alueeseen voidaan vaihtoehtoisesti laskea kuuluvaksi myös km-alueen vieressä olevat kauppaa tai palveluita sisältävät tai mahdollistavat korttelit sekä Viiskorven keskuksen eteläpuoliset Kehä III:een rajautuvat alueet. Ne ovat hyvin saavutettavissa kehältä ja Viiskorven myötä alueen kiinnostavuus kaupan paikkana kasvaa edelleen.

Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta

Hyväksytty osittain kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Kaava on korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsiteltävä.



Liikerakentamista sallivat tontit



- Liikerakentamista sallivat tontit
- Rakennukset, joissa kauppaa/palveluita

5.3.8. Kulloonsillan mitoitus

Uuden liiketilan mitoitukseen vaikuttaa olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot. Asemakaavavarantoihin on otettu mukaan asemakaavat, jotka sallivat liiketilaa. Kulloonsillan alueella näitä ovat mm. K ja KTV-Y –korttelialueet ja laajemmalla tarkastelualueella TKL-1 - korttelialueet. Mukana ei ole mm. teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, vaikka niissä onkin kauppaa.

Asemakaavoitettavaan uuden liiketilan määrään vaikuttaa toiminnallisen alueen raja-alue seuraavaksi kuvatulla tavalla.

Keskeisellä kaupan alueella eli POKE-yleiskaavan km-alueella on liiketilaa sallivissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä 15 000 k-m². Kaikki tontit ovat rakentamattomia. Alueella on kuitenkin kaupan liikerakennuksia mm. T-tonteilla yhteensä 20 000 kerrosneliömetriä. Jos nämä kaikki otetaan huomioon, on alueella uuden asemakaavoitettavan liiketilan määrä on alueella 65 000 k-m².

Jos toiminnallista aluetta tarkastellaan laajana (sisältäen myös Viiskorven viereiset Kehä III:een rajautuvat alueet, ks. edellisen sivu karttakuva), on alueella rakennusoikeutta yhteensä 77 000 k-m². Nykyistä liiketilaa on tällä alueella 41 000 k-m². Jos laajalla alueella otetaan huomioon vain liikerakennusoikeus, on uuden liiketilan mitoitusta alueella 23 000 k-m². Jos otetaan huomioon vain käyttämätön rakennusoikeus ja alueen nykyiset liiketilat on asemakaavoitettavan uuden liiketilan määrä 40 000 k-m².

Uuden liiketilan mitoitus, k-m²

	Keskeinen alue (POKE km)	Täydentävä alue	Yhteensä	Vain keskeinen alue
Enimmäismitointi			100 000	100 000
Liikerakennusoikeus yht. *	15 000	62 000	77 000	15 000
Käyttämätön ro *	15 000	4 000	19 000	15 000
Nykyiset liiketilat**	20 000	21 000	41 000	20 000
Uusi liiketila				
Enimmäismitointi - liikerakennusoikeus			23 000	85 000
Enimmäismitointi - käyttämätön ro - nykyiset liiketilat			40 000	65 000

* Rakennusoikeus muuhun kuin asumiseen ≈ liike- tai toimistorakennusoikeus

Osa kortteleista edellyttää kaavamuutosta, jotta tontille voisi realistisesti sijoittaa kauppaa

** Nykyiset liiketilat = Rakennusten pinta-ala, jossa on kaupan ja palveluiden liiketiloja

Rakennuksessa voi olla muutakin kuin kauppaa. Osa liiketiloista on toteutunut mm. T-tonteilla.

Tarkasteluissa on epävarmuuksia.

- Asemakaavoja ei ole tarkasteltu kattavasti kauppaa rajoittavien määräysten osalta, vaan mukana on koko rakennusoikeus.
- Asemakaavavaranto ei ole suoraan kaupan käyttöön soveltuva kerrosala. Mikäli rakennusoikeus korttelissa ylittää 4000 k-m², kaupan rakentaminen edellyttäisi KM-merkintää, joka on vain hyvin harvassa korttelissa. Jos rakennusoikeudesta osa on suunniteltu kerrokseen, se ei todennäköisesti toteudu kauppana. Kaupan alueilla kauppa edellyttää useimmiten maantasopysäköintiä, myös tälle pitää jättää tontilla tilaa.
- Nykyiset liiketilat kuvaavat koko rakennusta, jossa on kaupan ja palveluiden liiketilaa. Rakennuksissa voi olla muutakin toimintaa kuin kauppaa.

5.3.9. Johtopäätökset aluekohtaisista mitoituksista

Kaupan alueiden enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavassa. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Siihen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kaupan alueiden uuden liiketilan mitoittamiseen vaikuttaa aluerajaus, olemassa oleva kaupan pinta-ala sekä asemakaavavarannot.

Toiminnallisesti yhtenäisiä aluekokonaisuuksia on tarkasteltu osayleiskaavojen ja nykyisten toimintojen näkökulmasta. Näiltä alueilta on koottu HSY:n SeutuRAMAVA-aineistosta liiketilaa sallivat asemakaavat ja niiden rakennusoikeus.

Uuden asemakaavoitettavan liiketilan mitoittamista on tarkasteltu kahden vaihtoehdon mukaan: enimmäismitoituksesta vähennetään kaavoitettu rakennusoikeus tai enimmäismitoituksesta vähennetään nykyisten liikerakennusten pinta-ala ja käyttämätön asemakaavavaranto. Molemmissa tarkasteluissa on epävarmuustekijöitä.

Asemakaavoja ei ole tarkasteltu mahdollisesti kauppaa rajoittavien määräysten osalta, vaan mukana on koko rakennusoikeus. Asemakaavavaranto ei ole suoraan kaupan käyttöön soveltuva kerrosala. Mikäli rakennusoikeus korttelissa ylittää 4000 k-m², kaupan rakentaminen edellyttäisi KM-merkintää, joka on vain hyvin harvassa korttelissa. Jos rakennusoikeudesta osa on suunniteltu kerrokseen, se ei todennäköisesti toteudu kauppana. Kaupan alueilla kauppa edellyttää useimmiten maantasopysäköintiä, myös tälle pitää jättää tontilla tilaa. Nykyiset liiketilat kuvaavat koko rakennusta, jossa on kaupan ja palveluiden liiketilaa. Rakennuksissa voi olla muutakin toimintaa kuin kauppaa.

Kun halutaan verrata kaupan alueiden enimmäismitoitusta ja uuden liiketilan potentiaalia liiketilatarpeeseen, ei oteta huomioon asemakaavavarantoja. Tällöin tarkastelunäkökulma asukas- ja toimijalähtöinen. Toteutumattomat asemakaavavarannot eivät ole vielä kaupan palveluita (asukkaat tai toimijan näkökulmasta). Liiketilarave on ostovoiman kasvun pohjalta laskettu luku, jossa ei ole asemakaavavarantoja otettu huomioon, vain toteutuneet liiketilat.

Tilaa vaativan kaupan laskennallinen liiketilatarve on Espoossa vuoteen 2060 mennessä 440000 – 600000 k-m². Uuden liiketilan mitoitus, nykyiset liiketilat huomioon ottaen, on noin 180000 – 340000 k-m². Kaupan enimmäismitoitus on tähän peilaten hyvinkin väljä. Sijainnit ovat kuitenkin vaihtoehtoisia alueita eivätkä toteudu täysmittaisesti kaupan liikerakentamisena. Alueille sijoittuu muitakin kuin tilaa vaativaa kauppaa.

Kokonaisuudessaan kaupan alueilla on paljon mahdollisuuksia uusille kaupan toimijoille. Enimmäismitoitus ja nykyiset liiketilat huomioon ottaen on kaikilla alueilla vielä paljon ”tilaa.” Rajoittavana tekijänä voivat olla olemassa olevat asemakaavat, joissa on paljon liikerakentamisen rakennusoikeutta, mutta ei käytännön toteutusmahdollisuuksia kaupan liiketilalle tai vähittäiskaupan suuryksiköille. Näin ollen kun kaupan alueita kehitetään, tulee lähes kaikilla alueilla uudistaa asemakaavoja kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta.

Uuden liiketilan mitoitus toiminnallisella alueella (laajat alueet), k-m²

	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Enimmäismitoitus	200 000	300 000	250 000	100 000	850 000
Liikerakennusoikeus yht.*	153 000	281 000	218 000	77 000	729 000
Käyttämätön ro *	88 000	85 000	150 000	19 000	342 000
Nykyiset liiketilat**	42 000	130 000	84 000	41 000	297 000
Uusi asemakaavoitettava liiketila:					
Enimmäismitoitus - liikerakennusoikeus	47 000	19 000	32 000	23 000	121 000
Enimmäismitoitus - käyttämätön ro - nykyiset liiketilat	70 000	85 000	16 000	40 000	211 000
Uudet liiketilat (enimmäismitoitus - nykyiset liiketilat)	158 000	170 000	166 000	59 000	553 000

Lähde: SeutuRAMAVA, WSP kartoitukset

5.4. Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla

Edellisillä sivulla on tarkasteltu kaupan alueiden enimmäismitoitusta ja uuden liiketilan mitoitus yleisellä tasolla ja lähinnä tilaa vaativan kaupan näkökulmasta. Maakuntakaavan mukaan kaupan alueille voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi myös sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa kuntakaavoitukseen pohjautuen. Tällöinkin on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännökset.

Uusimaa-kaavassa merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen kaupan alaraja on Espoossa 10 000 k-m², ellei selvityksin toisin osoiteta. Kaikilla kaupan alueilla Kulloonsilta lukuun ottamatta tämä on jo täyttynyt. Näin ollen uuden liiketilan mitoitus on alueilla on lähtökohtaisesti tilaa vaativaa kauppaa.

Kaupan alueiden läheisyydessä asuu kuitenkin paljon asukkaita, joten tätä suurempikin keskustahakuisien kaupan määrä on vielä merkitykseltään paikallista. Uuden keskustahakuisen liiketilan mahdollista paikallista mitoitusta on hahmoteltu lähialueen asukkaiden ostovoiman ja liiketilatarpeen pohjalta, mutta siten että pääosa keskustahakuisen kaupan liiketilatarpeesta ohjataan kaupunkikeskuksiin ja paikallisiin keskuksiin. Pieni osuus keskustahakuisen kaupan tarpeesta voi kuitenkin kohdistua myös kaupan alueille. Kaupan alueet voivat toimia läheisten asuinalueiden paikallisina keskuksina ja myös niissä voi olla pienimuotoisesti arjen palvelutarjontaa, mutta sellaisessa määrin, ettei se haittaa keskustojen kehitysedellytyksiä.

Tässä selvityksessä uuden päivittäistavarakaupan liiketilan mitoituksesta viisi prosenttia on kohdistettu kaupan alueille. Tämän on arvioitu palvelevan lähialueen asukkaita ja alueella liikkuvia siinä mittakaavassa, ettei se vaikuta haitallisesti lähialueen keskuksiin. Mahdollisen uuden pt-kaupan ajoitukseen tulee kuitenkin kiinnittää huomiota, jottei se vaikuta haitallisesti läheisen keskustan kehittämiseen. Erikoiskaupan ja palveluiden uuden liiketilan mitoituksesta kaupan alueille on suunnattu niin ikään viisi prosenttia. Tämä koskee kuitenkin vain kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa ja palveluita, ei esimerkiksi keskustatyyppistä kauppakeskusta tai arjen palvelukeskusta.

Esitetty keskustahakuisen kaupan mitoitus kuvaa lähtökohtaisesti paikallisen ostovoiman kysyntää. Yleiskaavaratkaisua muodostettaessa on kuitenkin aluekohtaisesti edelleen arvioitava, tukeeko pienimuotoinen päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa tavoiteltavaa palveluverkkoa vai heikentääkö se keskusverkkoa.

VE1 (max) Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus 2022 - 2035, kaupan alueet (k-m²)

Toimiala	Osuus liiketila-tarpeesta	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta
Päivittäistavarakauppa	5 %	2 000	1 000	1 000	0
Erikoiskauppa- ja palvelut	5 %	7 000	8 000	4 000	1 000
Keskustahakuinen kauppa		9 000	9 000	5 000	1 000

VE2 (min) Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus 2022 - 2035, kaupan alueet (k-m²)

Toimiala	Osuus liiketila-tarpeesta	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta
Päivittäistavarakauppa	5 %	0	0	0	0
Erikoiskauppa- ja palvelut	5 %	2 000	4 000	2 000	1 000
Keskustahakuinen kauppa		2 000	4 000	2 000	1 000

VE1 (max) Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus 2022 - 2060, kaupan alueet (k-m²)

Toimiala	Osuus liiketila-tarpeesta	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta
Päivittäistavarakauppa	5 %	3 000	2 000	2 000	1 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	5 %	15 000	13 000	8 000	2 000
Keskustahakuinen kauppa		18 000	15 000	10 000	3 000

VE2 (min) Uuden keskustahakuisen kaupan mitoitus 2022 - 2060, kaupan alueet (k-m²)

Toimiala	Osuus liiketila-tarpeesta	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta
Päivittäistavarakauppa	5 %	1 000	1 000	1 000	1 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	5 %	7 000	7 000	5 000	1 000
Keskustahakuinen kauppa		8 000	8 000	6 000	2 000

5.5. Keskustahakuinen kaupan mitoitus kaupan alueilla (uudet ja nykyiset)

Keskustahakuisen kaupan mitoituksen ohella tulee kiinnittää erityistä huomiota alueelle sijoittuvaan keskustahakuiseen kaupan laatuun, koska sillä on merkitystä vetovoimaan. Näin ollen mitoitus ei ole ainoa merkitsevä tekijä. Lähtökohtaisesti kaupan alueille voi sijoittaa vain siinä mittakaavassa lähialuetta palvelevaa päivittäistavarakauppaa sekä sellaista erikoiskauppaa ja palveluita, mikä ei vaikuta läheisiin keskustoihin tai niiden kehittämiseen.

Edellisellä sivulla tarkasteltiin uuden keskustahakuisen kaupan mitoitusta kaupan alueilla. Kaupan alueilla on keskustahakuista kauppaa tälläkin hetkellä, joka tulee ottaa huomioon paikallisuuden arvioinnissa. Toteutuneen keskustahakuisen kaupan pinta-alaa voidaan arvioida karkealla tasolla kartoituksen pohjalta sisällyttäen lukuun myös palvelut, koska ne käyttävät pitkälti samoja liiketiloja erikoiskaupan kanssa. Tällä hetkellä keskustahakuista kauppaa ja palveluita on kaupan alueilla Kulloonsilta lukuun ottamatta.

Oheisessa taulussa on kaupan alueiden mitoitus esitetty ottaen huomioon nykyiset liiketilat sekä mahdollinen uuden liiketilan mitoitus kahden vaihtoehdon mukaisesti.

Jatkosuunnittelussa on haasteena ovat voimassa olevat asemakaavat, joissa suuressa osassa ei ole kaupan laatua osoittavia kaavamääräyksiä. Näin ollen ne mahdollistavat myös keskustahakuisen kaupan sijoittumisen alueelle ilman kaavamuutosta. Näin ollen nykyinen pinta-ala on vain suuntaa-antava kuvaus.

Kaupan alueiden keskustahakuisen kaupan mitoitusta, ajoitusta ja sen vaikutuksia kaupunkikeskuksiin ja paikallisiin keskuksiin tarkastellaan luvuissa 5.7. ja 6. Yleiskaavan kaavaratkaisussa tulee edelleen arvioida tarkkaan alueittain, onko palveluverkon näkökulmasta perusteltua mahdollistaa kaupan alueilla lisää päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa.

Kaupan alueiden nykyinen pinta-ala toimialan mukaan (k-m2)

Toimiala	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Päivittäistavarakauppa	2 000	5 000	2 000	0	9 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	16 000	16 000	10 000	0	42 000
Keskustahakuinen kauppa	18 000	21 000	12 000	0	51 000

VE1 Keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla 2035, (nykyinen ja uusi 2022-2035 max)

Toimiala	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Päivittäistavarakauppa	4 000	6 000	3 000	0	13 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	23 000	24 000	14 000	1 000	62 000
Keskustahakuinen kauppa	27 000	30 000	17 000	1 000	75 000

VE2 Keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla 2035 (nykyinen ja uusi 2022-2035 min)

Toimiala	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Päivittäistavarakauppa	2 000	5 000	2 000	0	9 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	18 000	20 000	12 000	1 000	51 000
Keskustahakuinen kauppa	20 000	25 000	14 000	1 000	60 000

VE 1 Keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla 2060 (nykyinen ja uusi 2022-2060 max)

Toimiala	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Päivittäistavarakauppa	5 000	7 000	4 000	1 000	17 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	31 000	29 000	18 000	2 000	80 000
Keskustahakuinen kauppa	36 000	36 000	22 000	3 000	97 000

VE2 Keskustahakuisen kaupan mitoitus kaupan alueilla 2060 (nykyinen ja uusi 2022-2060 min)

Toimiala	Nihtisilta-Turvesolmu	Suomenoja	Lommila	Kulloonsilta	Kaupan alueet yht.
Päivittäistavarakauppa	3 000	6 000	3 000	1 000	13 000
Erikoiskauppa- ja palvelut	23 000	23 000	15 000	1 000	62 000
Keskustahakuinen kauppa	26 000	29 000	18 000	2 000	75 000

5.6. Työpaikka-alueiden kaupan kehittämisperiaatteita

5.6.1. Työpaikka-alueiden profiili

Työpaikka-alueita ei lähtökohtaisesti kehitä kaupan alueina, mutta niihinkin hakeutuu tilaa vaativaa kauppaa ja palveluita. Kaupan näkökulmasta alueet voivat toimia merkitykseltään paikallisina kaupan keskittyminä. Alueille sijoittuu tyypillisesti tilaa vaativaa kauppaa sekä kaupallisia palveluita ja pienimuotoisesti näitä tukevaa erikoiskauppaa. Alueille voi sijoittua myös yksittäisiä tilaa vaativaan kauppaan painottuvia laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Alueet voivat profiloitua joko kauppaan painottuvina alueina tai työpaikka-alueina, jossa lomittuneesti kauppaa. Alueet palvelevat asukkaita mutta merkittävästi myös yritystoimijoita.

Työpaikka-alueille voi sijoittua myös päivittäistavarakauppaa, jos alue palvelee luontevasti läheisiä asuinalueita eikä lähialueella ole sellaista paikallista keskusta, jonne päivittäistavarakauppaa voisi sijoittua ottaen huomioon mm. tonttikoon, näkyvyyden ja saavutettavuuden. Päivittäistavarakaupan sijoittumiselle tulee kuitenkin ensisijaisesti etsiä vaihtoehtoja kaupunkikeskustoista tai paikallis- ja lähipalvelukeskuksista.

Mikäli työpaikka-alue tai sen läheiset alueet kehittyvät asumiselle, alueen rooli voi muuttua paikallispalveluiden keskuksiksi. Esimerkiksi Juvankartano palvelee läheistä laajaa pientalovaltaista asuinalueita muodostaen sille paikalliskeskuksen. Tulevaisuudessa Kiviruukin alue muuttuu osin asumiselle. Näin ollen siellä on kysyntää lähipalveluille ja alueen profiili palveluverkossa muuttuneen lähipalvelukeskustyyppiseksi nykyisen työpaikka-alueen sijaan.

Myös muilla työpaikka-alueilla on potentiaalia kehittyä lähipalvelukeskustyyppisenä keskuksena (esim. Friisilä, Vanttila), mikä onkin otettu huomioon tulevaisuuden kehityskuvassa.

Yritysten toimintaedellytysten näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että Espoossa säilyy myös perinteisiä työpaikka-alueita, jonne voi sijoittua myös kauppaa. Näin ollen kaikkia työpaikka-alueita ei tule muuttaa asuntovaltaisiksi keskuksiksi, vaan tulee säilyttää mahdollisuus myös työpaikkatoimintojen kehittämiselle ja niitä tukeville palveluille.

5.6.2. Työpaikka-alueiden kaupan mitoitus

Uusimaa-kaavan 2050 mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on Espoossa taajamatoimintojen alueella ja kehittyvällä uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tilaa vaativassa kaupassa 30000 k-m² ja keskustahakuisessa kaupassa 10000 k-m² ellei selvityksin muuta osoiteta. Alaraja koskee vähittäiskaupan suuryksiköitä tai sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Nämä rajat toimivat hyvin paikallisen tilaa vaativan kaupan alueen kehittämisen lähtökohtana. Tapauskohtaisesti on kuitenkin syytä arvioida päivittäistavarakaupan ja merkittävän suuren muun keskustahakuisen myymälän sijoittumisen vaikutuksia läheiseen keskustaan.

5.7. Kaupan alueiden merkitys palveluverkossa

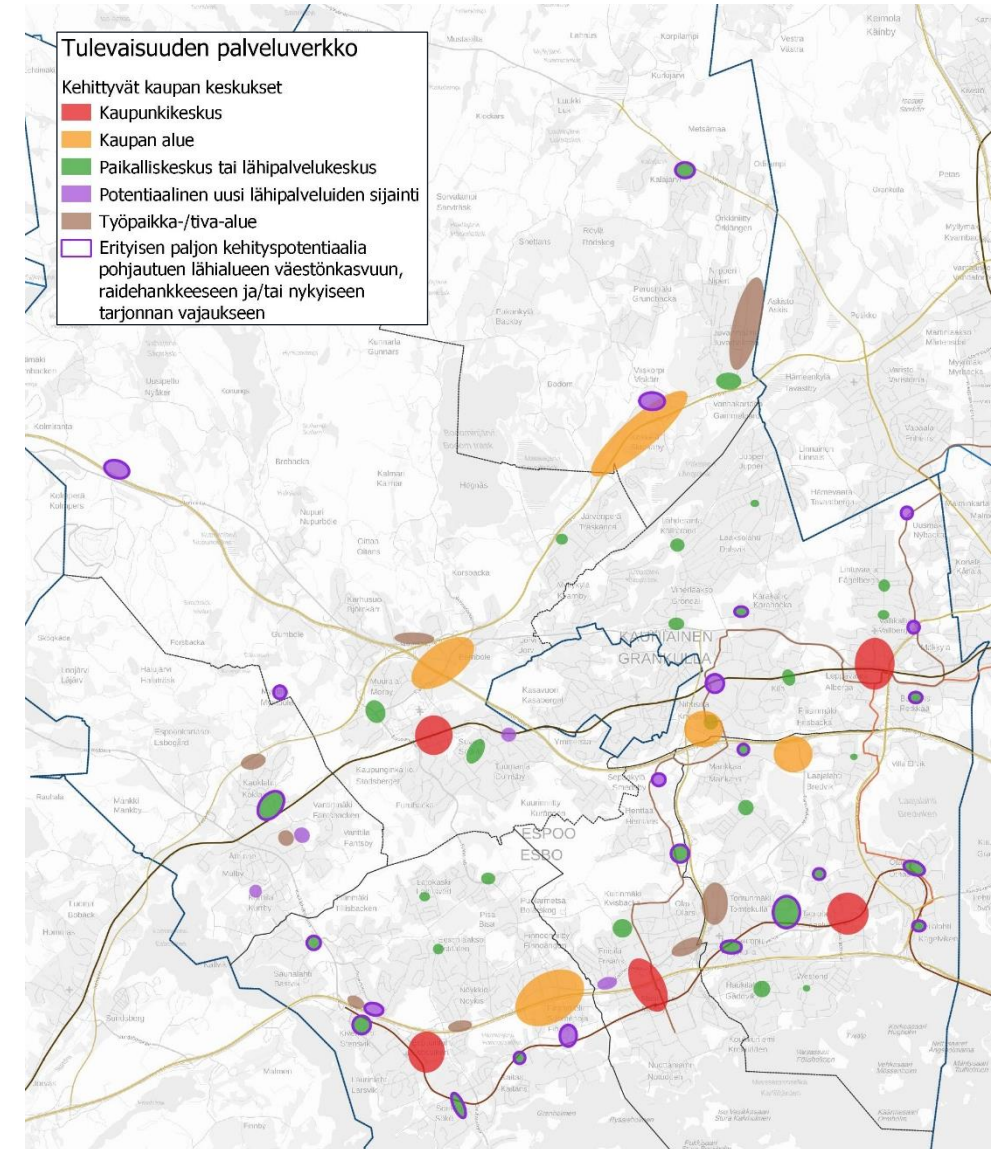
Kaupan alueet ovat kaupunkikeskuksia ja paikalliskeskuksia täydentäviä kaupan keskittymiä, jotka tarjoavat erilaisia sijaintipaikkoja kaupan toimijoille. Lähtökohtaisesti niihin tulee sijoittaa sellaista kauppaa, joka ei vaikuta keskustan kehittämiseen. Näin ollen ne soveltuvat hyvin tilaa vaativalle kaupalle.

Kaupan alueille hakeutuu myös laajan tavaravalikoiman kauppiaja sekä suuria erikoiskauppoja. Lisäksi alueelle hakeutuu päivittäistavarakauppoja, jotka kaupan alueilla palvelevat suurelta osin lähialueen asukkaita. Luvussa 5.5. on tarkasteltu ns. keskustahakuisen kaupan paikallista mitoittamista kaupan alueilla siten, että kaupan alueille on suunnattu viisi prosenttia keskustahakuisen kaupan uuden liiketilan mitoittuksesta. Paikallisuuden lisäksi lähtökohtana on, ettei mitoitus ei vaikuta läheisiin kaupunki- tai paikalliskeskuksiin. Näin ollen mitoituksen ohella on tärkeää myös kaupan laatu. Alueelle ei suositella sijoitettavan esimerkiksi hypermarketteja tai keskustahakuisen kaupan kauppakeskuksia.

Mitoitus voi olla mahdollisesti olla laskettua suurempi, jos kaupan aluetta halutaan kehittää nykyistä enemmän lähialuetta palvelevana paikalliskeskuksena. Tämä voi olla tarpeen siinä tapauksessa, jos lähialueelta ei löydy riittävästi kaupan sijaintipaikkoja läheisistä keskuksista.

Kaikki kaupan alueet nähdään kehittyvinä kaupan alueina Espoossa. Kaikilla alueilla on kehittämismahdollisuuksia maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden. Tilaa vaativan kaupan näkökulmasta enimmäismitoitus antaa hyvä lähtökohdat alueen kehittämiseen. Seuraavalla sivulla tarkastellaan kaupan alueiden kehittypotentiaalia aluekohtaisesti ottaen huomioon läheiset kaupunki- ja paikalliskeskuksien.

Tulevaisuuden palveluverkko Espoossa



Palveluiden sijainti kartassa on viitteellinen

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

5.7.1. Kaupan alueiden profiili ja kehitys suhteessa lähialueen keskuksiin

Turvesolmu-Nihtisilta

Turvesolmun-Nihtisillan kaupan alueesta on toteutunut tällä hetkellä vain pieni osa, Laajalahden kauppakeskittymä. Lisäksi alueella on hajanaisesti yksittäisiä kauppiaita ja kaupallisia palveluita, mutta ne eivät profiloitu yhtenäisenä keskittymänä. Nihtisillassa on voimassa oleva asemakaava tilaa vaativalle kaupalle, mutta se ei ole lähtenyt rakentumaan. Sen sijaan Nihtisillan on kehittynyt paikallispalveluita tarjoava keskus tulevan Keran alueen porttiin. Nihtisillan kaupan alueen vieressä on myös Sinimäen keskittymä, joka on tässä selvityksessä luokiteltu paikalliskeskukseksi. Mahdollisen raitiotien ja tulevan asukaskasvun myötä Sinimäen profiilia voi kehittää edelleen paikalliskeskustyyppisenä.

Turvesolmu-Nihtisilta tulee todennäköisesti olemaan pitkään kaksinapainen keskittymä, jolloin sen vetovoimakin jakautuu kahtia. Nihtisillan puolelle ei suositella sijoitettavan lähitulevaisuudessa uutta päivittäistavarakauppaa, vaan kehityksen painopisteen tulee olla Kerassa. Keskustahakuisen kaupan salliminen voisi vaikuttaa Keran lisäksi Kauniaisten keskustan elinvoimaisuuteen.

Turvesolmun liittymän läheisin paikallinen keskus on Laajalahti, jolla on kehityspotentiaalia Raidejokeriin liittyen. Laajalahdessa tulee mahdollistaa nykyistä laajemmat kaupalliset palvelut ja Turvesolmu voi laajentaa alueen kaupallista tarjontaa.

Turvesolmun ja Nihtisillan profiilin tulee painottua tilaa vaativaan kauppaan. Sijainti voi soveltua myös laajan tavaravalikoiman myymälöille, jotka eivät hakeudu keskustoihin, mutta keskustahakuisen kaupan sijaintipaikka on ensisijaisesti keskustoissa. Alueille ei suositella sijoitettavan esimerkiksi kauppakeskustyyppistä ratkaisua pienliiketoiloihin.

Suomenoja

Suomenoja on Espoon kaupan alueista tällä hetkellä monipuolisoin, ja sen enimmäismitoitus maakuntakaavassa on kaikkein korkein. Alueella on tilaa vaativan kaupan ohella on tällä hetkellä myös päivittäistavarakauppaa sekä merkittävä määrä erikoiskauppaa. Alue toimiikin läheisten pientalovaltaisten alueiden "alakeskuksena". Alue täydentää läheisten kaupunkikeskusten tarjontaa sellaisella rakenteella, joka tyypillisesti hakeutuu ennemmin kaupan alueelle kuin keskustaan.

Lähitulevaisuudessa ensisijainen päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden kehittämisen painopisteen tulee alueella olla Finnoon keskuksessa. Finnoon keskustukseen ei kuitenkaan hakeudu merkittävästi erikoiskauppaa eikä erikoiskaupan tai laajan tavaravalikoiman suurmyymälöitä tai muita suurpalveluita.

Suomenojalle voi sijoittaa tilaa vaativaan kauppaan painottuneita laajan tavaravalikoiman myymälöitä ja sellaisia suuria tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä tai kaupallisia palveluita, jotka eivät sijoitu keskuksiin. Tämä mahdollistaa alueen kehittämisen siten, ettei se vaikuta Finnoon keskuksen kehitysedellytyksiin. Tällä voidaan myös edistää Matinkylän keskustan kehittämistä nykyistä kaupunkimaisena Kuitinmäentien varressa, jossa nykyään on suuria laatikkomaisia myymälöitä. Jos rakennetta kehitetään urbaanina keskustana tulee nykyisille toimijoille löytää korvaavia sijaintipaikkoja kaupungista.

Lommila

Lommila on nyt ja tulevaisuudessakin merkittävä tilaa vaativan kaupan keskittymä Espoossa. Se täydentää Espoon keskuksen tarjontaa. Tärkeää on, ettei Lommilaan mahdollisteta sellaista kauppaa, jonka tulisi sijoittua Espoon keskukseen.

Lommilan tarjonta painottuu tilaa vaativaan kauppaan, mutta alueella on myös päivittäistavarakauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa. Alueella on voimassa oleva asemakaava kauppakeskukselle, mutta kaavan mukaiselle kauppakeskukselle ei ole löytynyt toimintaedellytyksiä. Kaupalla on kuitenkin edelleen kiinnostusta kehittää Lommilaa. Alueella nähdään kysyntää päivittäistavarakaupalle, mutta hypermarkettien sijoittaminen alueelle ei maakuntakaavan mukaan ole mahdollista, ja se heikentäisi Espoon keskuksen kehittämisedellytyksiä.

Alueelle selvityksessä haarukoitu päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaisi alueelle pari supermarketia. Kaupan toimintaedellytyksiin pohjautuen ne voisivat olla hieman suurempiakin kuin laskettu mitoitus. Supermarkettien ei vielä nähdä vaikuttavan Espoon keskuksen tarjontaan, mutta ne voivat heikentää muiden lähellä olevien paikalliskeskusten kehittämismahdollisuuksia.

Lommilaan voi luoda edellytyksiä sijoittaa tilaa vaativan kaupan luonteisia laajan tavaravalikoiman myymälöitä tai suuria tiva-alueille sopivia erikoiskaupan myymälöitä. Ne täydentävät alueen tarjontaa ja kilpailevat pikemmin Lommilassa ja muilla kaupan alueille olevien toimijoiden kanssa, kuin että vaikuttavat Espoon keskuksen kehitysedellytyksiin. Alueelle voi sijoittaa joko yksittäisiä myymälöitä tai retail park-tyypisiä liikekokonaisuuksia.

Kulloonsilta

Kulloonsilta ei tällä hetkellä profiloidu vetovoimaisena kaupan alueena, vaan enemmän työpaikka-alueena, jossa on jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa ja palveluita. Alue tulee olemaan kehittyvä kaupan alue, jonka profiili painottuu tilaa vaativan kauppaan. Lisäksi alueella ja sen läheisyydessä tulee jatkossakin olemaan kaupan ohella muuta työpaikkatoimintaa ja yrityksiä palvelevaa toimintaa.

Kulloonsiltaan ei suositella sijoitettavan lähitulevaisuudessa päivittäistavarakauppaa, koska tavoitteena on mahdollistaa Viiskorven keskuksen kehittäminen paikalliskeskuksena. Jos Viiskorpeen ei tilan puutteen takia pystytä sijoittamaan riittävästi kauppaa ja palveluita, voi olla tarpeen suunnata osa kaupasta Viiskorven paikalliskeskuksen viereen kaupan alueelle, jossa se on vielä hyvin saavutettavissa asuinalueelta.

Kulloonsillan alueelle voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan ohella tilaa vaativaan kauppaan painottuneita laajan tavaravalikoiman myymälöitä tai sellaisia tiva-alueelle soveltuvia erikoismyymälöitä, jotka eivätkä vaikuta paikalliskeskuksen kehittämisedellytyksiin. Monipuoliset palvelut Kulloonsillassa voivat edistää Viiskorven asuinalueen kehittämistä, mikä vauhdittaa vastaavasti keskuksen palveluiden kehittämistä. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin tarkkaan harkita mahdollisen keskustahakuisen kaupan ajoitusta ja mitoitusta Kulloonsillassa.

6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

6. Vaikutusten arviointi

Tässä arvioidaan selvityksessä esitettyjen kaupan ja palveluiden kehittämissuuntien kaupallisia vaikutuksia keskustoihin, palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin.

Vaikutusten arviointi pohjautuu asiantuntijanäkemykseen ja sitä on tehty rinnakkain kehittämissuuntien laadinnan taustalla. Tavoitteena on ollut keskustojen vetovoiman säilyminen ja kehittyminen luomalla keskustamaista palveluverkkoa sekä kasvattamalla kaupan palvelutarjontaa. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa keskeisenä asiointikohteena on alueen oma keskus ja jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

6.1. Vaikutukset kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten toimintaedellytyksiin

Suosituksissa on kaupunki- ja paikalliskeskustojen mitoituksen pohjana oman markkina-alueen ostovoima ja sen kehitys. Tavoitteena on mahdollistaa paikallisen ostovoiman toteutuminen kaupunkikeskuksessa ja paikalliskeskusverkossa. Koska ostovoiman kehityksen ja liiketilatarpeen arviointi on epävarmaa ja jotta kaupunkikeskusten ja paikallisten keskusten kehittyminen mahdollistuu, kannattaa mitoituksen lähtökohtana käyttää VEI -skenaariota. Mikäli kaupunkikeskukset ja paikalliset keskukset mitoitetaan liian tiukaksi, voi keskustan kehittyminen estyä tai hidastua.

Kaupunkikeskukset on selvityksessä mitoitettu kunkin vaikutusalueen ostovoiman kehityksen pohjalta. Tällä pyritään varmistamaan se, että kaupunkikeskukset kehittyvät palvelemaan omaa luontaista vaikutusalueitaan, jolloin tämä ei vaikuta muiden kaupunkikeskustojen kehitysedellytyksiin.

Erikoiskaupat sijoittuvat pääosin kaupunkikeskuksiin, mutta myös näitä pienemissä paikalliskeskuksissa mahdollistetaan paikallisen erikoiskaupan kehittyminen. Pääasiassa paikalliset keskukset kehittyvät kuitenkin päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden keskuksina. Tavoitteena selvityksessä onkin erityisesti vahvistaa paikallisten keskusten asemaa arjen asioinnin keskuksina.

Paikalliskeskuksiin sijoittuvilla supermarketeilla ja arjen palveluilla ei arvioida olevan vaikutuksia kaupunkikeskustoihin. Ne pikemminkin tasapainottavat palveluverkkoa, kun monipuolia palveluista saadaan muuallakin kuin vain kaupunkikeskustasta.

Supermarkettien toteuttamisella paikalliskeskuksissa ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta myöskään lähikauppaverkkoon. Asukaskasvu Espoossa on niin suurta, että kaikille konsepteille löytyy toimintaedellytyksiä. Pääkaupunkiseudulla on viimeisten vuosien aikana lopetettu vain hyvin yksittäisiä lähikauppoja. Suurin osa lopetuksista on liittynyt Suomen Lähikaupan myymälöiden yhdistymisestä Keskon palveluverkkoon.

Lähikaupat ovat harvoin pääasiallisia asiointipaikkoja, koska ne eivät ole riittävän monipuolisia eivätkä hinnaltaan kilpailukykyisiä super- ja hypermarketteihin verrattuna, jolloin joka tapauksessa osa asioinnista suuntautuu muualle. Mitä lähemmäksi monipuoliset palvelut saadaan, sen parempina lähipalvelut koetaan. Voidaan myös todeta, että supermarket on asiakkaiden toivoma ”lähikauppa”.

Selvityksessä esitetty mitoituksen jako kaupunkikeskustan ja paikalliskeskusten välillä on suuntaa-antava, koska selvityksen taustalla oleva väestöennuste on vain suuraluekohtainen. Näin ollen jatkosuunnittelussa tulee tarkastella mitoituksia tarkemmin lähialueen asukasmäärän kehityksen pohjalta.

6.2. Kaupan alueiden vaikutukset kaupunkikeskuksiin ja paikalliskeskuksiin

Kaupan alueille on tässä selvityksessä suunnattu viisi prosenttia uuden keskustahakuisen liiketilan mitoituksista. Näin ollen suurin osa keskustahakuisesta kaupasta ohjautuu tämän mukaan kaupunkikeskuksiin ja paikalliskeskuksiin. Kaupan alueille voi sijoittua pienimuotoisesti päivittäistavarakauppaa ja kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa.

Kaupan alueille suunnatun päivittäistavarakaupan mitoitus jää niin alhaiseksi, ettei sillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikeskuksiin tai paikalliskeskusverkkoon. Tarkkaan on kuitenkin harkittava mahdollisen uuden alueelle sijoittuvan päivittäistavarakaupan ajoitusta. Ensisijaisesti on tarve saada läheiset paikalliskeskukset kehittymään. Jos kaupan alueille sijoitetaan uutta päivittäistavarakauppaa etupainotteisesti, voi tällä olla hidastavaa vaikutusta paikalliskeskusten kehittämiseen.

Kaupan alueille on suunnattu viisi prosenttia erikoiskaupan ja palveluiden uuden liiketilan mitoituksista. Määrä on vähäinen suhteessa uuden liiketilan tarpeeseen sekä läheisten kaupunkikeskusten tarjontaan ja on arvioitu, ettei tällaisella määrällä olisi merkittävää vaikutusta keskustoihin. Joka tapauksessa tulee kuitenkin alueittain arvioida tarkkaan, onko keskustahakuista kauppaa perusteltua sijoittaa alueelle ja kuinka paljon.

Keskustavaikutusten osalta on mitoituksen rinnalla on erittäin olennaista alueille sijoittuvan ns. keskustahakuisen kaupan laatu. Jos kaupan alueelle sijoittuu yksittäisiä tilaa vaativaan kauppaan painottuneita laajan tavaravalikoiman myymälöitä, erikoiskaupan suurmyymälöitä tai tiva-alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa, ei niillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustoihin. Ne ovat toimintoja, jotka ovat jo nykytilassa hakeutuneet keskustojen ulkopuolelle eivätkä sijoitu keskustoihin, vaikka eivät löytäisi kauppapaikkaa kaupan alueelta.

Mikäli kaupan alueille sijoittuu pienimuotoista keskustatyyppistä kauppaa (esim. muotikaupat, kirjakaupat, optikot, apteekit, sisustuskaupat) kauppakeskustyyppisesti, voi se haitata keskustojen tai paikalliskeskusten kehittämistä. Erityisen haitallista kauppakeskustyyppisellä kaupalla voi olla läheisen paikalliskeskuksen kehittämiseen. Sen sijaan kaupunkikeskukset ovat sen verran vahvoja kauppapaikkoja, ettei suunnitellulla uuden liiketilan mitoituksella ole vaikutusta kaupunkikeskikeskustan vetovoimaan.

Työpaikka-alueiden eli paikallisten tiva-kaupan alueiden osalta paikallisen keskustahakuisen liiketilan mitoitus 10 000 k-m² voi paikoin olla suuri ja sillä voi olla vaikutuksia erityisesti läheisen paikalliskeskuksen kehittymiseen. Vaikutukset ovat riippuvaisia lähialueen palveluverkosta sekä lähialueen asukasmäärästä ja sen kehityksestä. Näin ollen työpaikka-alueilla tulee tapauskohtaisesti selvittää keskustahakuisen kaupan vaikutuksia läheisiin keskuksiin.

6.3. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Selvityksessä kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat pääosin paikalliset asukkaat. Kaupunkikeskustojen ja kaupan alueiden merkitys seudullisesti palvelevina keskustoina kuitenkin edelleen säilyy. Kehittämisen lähtökohtana on kuitenkin se, ettei pyritä houkuttelemaan kuntarajojen ulkopuolelta sellaista asiointia, joka luontevasti kohdistuisi pikemmin oman kunnan omiin keskuksiin.

Kun **kaupunkikeskuksia** kehitetään hypermarkettien, pienehköjen palvelukeskusten ja kivijalkapalveluiden osalta, ei sillä arvioida olevan vaikutusta seudulliseen palveluverkkoon. Kivijalkapalvelut eivät lähtökohtaisesti ole seudullisesti merkittäviä. Hypermarket- ja palvelukeskustyypistä tarjontaa on jo läheisissä kuntakeskuskissa ja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa, jolloin ne eivät itsessään ole riittävän vetovoimaisia seudullisen asioinnin houkuttelemiseksi kaupunkikeskuksiin.

Kauppakeskusten mahdollinen laajentaminen voi lisätä seudullista asiointia, mutta lähtökohtaisesti, kun mitoitus pohjautuu paikallisuuteen, ne palvelevat espoolaisia asukkaita. Erikoiskaupan keskittymistrendin myötä ei pienillä keskuksilla myöskään ole edellytyksiä kehittyä monipuolisina erikoiskaupan keskuksina.

Lähellä kuntarajaa olevat keskittymät voivat houkutella arjen asiointia yli kuntarajojen. Tällöinkin asiointi on lähtökohdiltaan paikallista lähialueen asiointia, vaikka ylittääkin kuntarajan. Asiointia voi tapahtua myös molempiin suuntiin, eli myös Espoosta asioidaan läheisissä naapurikuntien keskuksissa.

Kaupan alueet säilyvät merkitykseltään seudullisina kaupan keskuksina tilaa vaativan kaupan osalta. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan seudulla ristiin rastiin. Asiointipaikan vaikuttaa asiakkaan senhetkinen tarve, ei siis yksinomaan asiointipaikan läheisyys. Tiva-kaupassa asiointi ei myöskään noudata kuntarajoja.

Kaupan alueiden keskustahakuisen kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat ja niiden ostovoima. Näin ollen kaupan alueille voi sijoittaa vain sellaista kauppaa, jolla ei ole merkitystä seudulliseen palveluverkkoon.

6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Ostovoiman kasvun myötä Espoossa on kysyntää kaupan kasvulle. Mitä tasaisemmin kaupan kasvu jakautuu asukasmäärän kasvun suhteen, sen tasaisemmin palvelut ovat kaupungissa saavutettavissa.

Kaupunkikeskukset ovat saavutettavuuden näkökulmasta erinomaisia kaupan sijaintipaikkoja ja toimivat hyvin kaupan pääkeskuksina. Ne ovat hyvin saavutettavissa kestävästi raideliikenteen asemien myötä, ja niihin myös johdetaan bussiyhteydet läheisiltä alueilta. Kestävää saavutettavuutta edistää lähialueen suuri asukasmäärä, jolloin palvelut ovat saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä.

Päätieverkko- ja kokoojakadut mahdollistavat asiainnin myös autolla. Kaupunkirakennetta tulee kuitenkin edelleen kehittää kävelypainotteisena, jotta kauppapaikkojen välillä asioidaan kävelleen eikä autolla.

Yleisesti voidaan todeta, että kaupunkikeskustojen kehittäminen edistää palveluiden saavutettavuutta ja asiointia kestävillä kulkumuodoilla.

Paikalliskeskusten ympäristöissä on paljon asukkaita ja palvelutarjonnan kehityksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat. Kun palvelutarjonta paikalliskeskuksissa paranee, palveluiden saavutettavuus paranee ja asiointi kauempana sijaitseviin kauppapaikkoihin vähenee. Ne paikalliskeskukset, jotka sijoittuvat raideliikenteen pysäkkien tai asemien ympärille ovat potentiaalisia kaupan kehityskohteista palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta.

Erityisesti tiheä supermarket –verkko edistää arjen lyhyitä asiointimatkoja. Useimmiten asioidaan lähimmissä super- tai hypermarketeissa, joten mitä lähempänä niitä on, sitä vähemmän asiointimatkakertymää syntyy.

Kaupan alueet ovat keskellä kaupunkirakennetta, ja myös niiden läheisyydessä on paljon asukkaita. Ne ovat myös saavutettavissa joukkoliikenteellä, vaikkakaan ei niin tehokkaasti kuin kaupunkikeskukset. Niissä on myös toimivat kävely- ja pyöräily-yhteydet, vaikka alueiden luonne onkin autokaupunkimainen eikä ympäristö houkuttele kävelemään asiointipaikasta toiseen. Kaupan alueet toimivat saavutettavuuden näkökulmasta hyvin tilaa vaativan kaupan keskuksina, koska tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin.

Päivittäistavarakaupan myötä kaupan alueilla asioidaan osin myös ”päivittäin”, mutta päivittäistä asiointia alueille kohdistuu tyypillisesti vain lähialueilta, joten asiointimatkakertymät jäävät tältä osin vähäisiksi. Päivittäistavarakaupan kehittämisen ajoitukseen tulee kuitenkin erityisesti kiinnittää huomiota, jottei vaikuteta hidastavasti paikalliskeskusten palveluiden kehittämiseen ja tätä kautta palveluiden saavutettavuuteen.

6.5. Vaikutukset asiointiin

Selvityksen mitoituksen ja kehittämisperiaatteiden lähtökohtana on ollut päivittäistavarakaupan kehitysmahdollisuudet asukaslähtöisesti, jolloin päivittäistavarakaupassa voidaan asioida lähellä.

Asukkaat painottuvat Espoossa kaupunkikeskusten ja paikalliskeskusten tuntumaan, joten suurella osalla espoolaista ovat arjen peruspalvelut hyvin saavutettavissa. Myös monipuolista erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tarjontaa on Espoossa kattavasti, ja asiointitietäisyydet ja palveluiden saavutettavuus ovat hyvällä tasolla asiointitiheyteen nähden. Fyysisten myymälöiden tarjontaa täydentää verkkokaupan tarjonta.

Erikoiskaupan palveluita haetaan kuitenkin edelleen pääosin monipuolisista keskuksista. Erikoiskauppa hakeutuu kauppakeskuksiin, monipuolisiin kaupunkikeskustoihin ja kaupan alueille. Espoossa merkittävimmät erikoiskaupan keskustat ovat kaupunkikeskukset Leppävaara, Tapiola ja Matinkylä sekä näiden rinnalla kehitettävät Espoonlahti ja Espoon keskus. Niissä asioidaan, kun oman läheisimmän keskuksen tarjonta ei ole riittävä. Keskusten välillä asioidaan myös ristiin, vaikka suurin osa asioinnista kohdistuuakin oman lähialueensa kaupunkikeskukseen.

Erikoiskaupan asiointia suuntautuu Espoossa edelleen myös kaupan alueille, joista merkittävimmät ovat Suomenoja ja Lommila sekä jatkossa myös Turvesolmu-Nihtistila. Kulloonsillan merkitys erikoiskaupan asiointinnissa on todennäköisesti vähäinen.

Vaikka kaikkia kaupunkikeskuksia ja paikalliskeskuksia pyritään kehittämään tasapuolisesti, voi asiointisuuntautuminen vetovoimaisimpiin kaupunkikeskuksiin sekä kaupan alueille kaupan keskittymisen myötä jopa kasvaa nykyisestä.

Asiointipaikan ja kulkutavan valintaan sekä saavutettavuuden kokemiseen on vaikutusta myös palveluiden lähisaavutettavuudella. Hyvä lähisaavutettavuus edellyttää viihtyisää ja miellyttävää asiointiympäristöä sekä luontevia ja turvallisia kulkuyhteyksiä ja reittejä. Näitä kaikkia tuleekin edistää sekä keskustojen että kaupan alueiden suunnittelussa.

6.6. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen kaupungissa tulisi olla vaihtoehtoisia toimivia sijaintipaikkoja sekä riittävästi mitoitusta kaupalle. Kaupungissa tulisi löytää sijaintipaikkoja myös uusille kaupan toimijoille. Sijaintipaikkojen tulisi olla myös vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta kuin kilpailijoilla, jotta markkinoilla voidaan toimia.

Päivittäistavarakaupan näkökulmasta toimintaedellytyksiä pitäisi markkinoilla löytyä usealle toimijalle. Kilpailun näkökulmasta olisi hyvä löytää toimintaedellytyksiä myös muille kuin perinteisille pt-toimijoille. Etniset päivittäistavarakaupan markkinat ovat kasvussa, myymälät monipuolistuvat ja kasvavat. Näille löytyy tulevaisuudessa nykyistä enemmän kysyntää, mikä tulisi myös ottaa huomioon suunnittelussa ja mitoituksessa.

Keskustoissa tai paikalliskeskuksissa ei mitoittavana tekijänä näin ollen aina suoraan kannattaisi käyttää laskennallista liiketilatarvetta, vaan aluekohtaisesti ottaa huomioon myös toimivan kilpailun edistäminen.

Kaupan alueille suunnattu päivittäistavarakaupan sekä erikoiskaupan ja palveluiden mitoitus voi kilpailun näkökulmasta olla alhainen.

Päittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoitus ei mahdollista toimintaedellytyksiä usealle toimijalle eikä se mahdollista myöskään riittävällä tasolla uusien toimijoiden tuloa alueelle. Mikäli kuitenkin kaupan alueilla mahdollistetaan merkittävä päivittäistavarakaupan kasvu, se voi vaikuttaa haitallisesti läheisten paikalliskeskusten kehittämiseen.

Kaupan alueiden mitoitus ja erityisesti kaupan laatu vaikuttaa kilpailun toimivuuteen myös mm. laajan tavaravalikoiman kaupassa. Markkinat ovat kasvussa ja toimijat etsivät uusia sijaintipaikkoja kaupungista jatkuvasti. Laajan tavaravalikoiman kaupat tulkitaan tyypillisesti erikoiskaupaksi, mutta ne myyvät kuitenkin merkittävästi myös tilaa vaativan kaupan tuotteita ja kilpailevat samoista markkinoista tilaa vaativan kaupan myymälöiden (mm. rautakaupan) kanssa. Koska laajan tavaravalikoiman sijoittuminen kaupan alueelle on kaupan laadun takia haastavampaa, riskinä on, ettei laajan tavaravalikoiman löydy riittävästi sijaintipaikkoja kaupungista.

6.7. Johtopäätökset

Kaupan verkko Espoossa muodostuu tällä hetkellä ja tulevaisuudessakin kaupunkikeskuksista, paikalliskeskuksista ja niitä täydentävistä kaupan alueista ja työpaikka-alueista. Kauppa sijoittuu pääosin lähelle asutusta ja verkko on tällä hetkellä jo kohtalaisen kattava. Toisaalta asukasmäärältään pienemmiltä ja palvelutarjonnaltaan vähäisemmiltä alueilta kuten Pohjois-Espoosta ja Kaukalahdesta sekä osin myös Vanhan-Espoon alueelta on nykyään merkittävää asiointisiirtymää monipuolisempiin keskuksiin.

Espoossa asukasmäärä kasvaa voimakkaasti ja sen myötä myös kaupan ja palveluiden kysyntä on kasvussa. Verkkopalveluiden määrä kasvaa, mutta fyysisten myymälöiden ja keskusten vetovoima ei tule katoamaan. Fyysinen kauppa ja verkko elävät rinnakkain saaden synergiaa toisistaan. Kaupunkikeskukset ovat monipuolisten palveluiden keskittymiä ja tarjoavat sosiaalisia kohtaamisia ja elämyksiä. Kaupunkisuunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös verkkokaupan kehitys, koska se näkyy myös kaupunkirakenteessa (mm. ”darkstoret”, noutopisteet, toimitusketjut).

Keskustahakuinen kauppa ja palvelut keskitetään Espoossa kaupunkikeskuksiin ja paikalliskeskuksiin. Kaupunkikeskuksia uudistetaan entistä urbaanimmiksi, mikä edellyttää palveluihin sijoittamista keskeisille kadunvarsille kivijalkaliiketiloihin ja kortteleihin sekä käveltävyiden vahvistamista. Palveluiden ohella keskuksissa tulee lisätä myös asukkaita ja työpaikkoja. Elinvoimainen keskusta muodostuu monipuolisesta palvelurakenteesta, yritystoiminnasta sekä asumisesta. Sekoittunut rakenne tekee keskustasta keskustamaisen ja edistää palvelujen kehitysedellytyksiä. Vetovoimaisesta keskustasta löytyvät kaupan palvelut, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Sekoittuneen rakenteen myötä saadaan keskusta eläväksi vuorokauden eri aikoina.

Keskustojen kehittämiseen liittyy olennaisesti myös kaupunkiympäristön kehittäminen. Kävelypainotteisuus, vihreys, miellyttävät ja laadukkaat kaupunkitilat palveluineen kehittävät keskustaa viihtyisäksi asiointipaikaksi. Kun kaupunki panostaa kaupunkiympäristön laatuun, houkuttelee se palvelutoimijoita, jolloin myös kiinteistönomistajat ovat valmiimpia panostamaan omiin kiinteistöihinsä.

Paikalliskeskuksissa mahdollisesta supermarkettien ja muiden arjen palveluiden sijoittuminen lähelle asukkaita, millä parannetaan palveluiden saavutettavuutta ja tasapainotetaan palveluverkkoa. Keskuksia kehitetään paikallisen ostovoiman pohjalta, millä pyritään mahdollistamaan asukkaiden asiointi lähimmässä keskuksessa ja vähentämään asiointiliikennettä.

Kaupan alueiden profiili eroaa keskustoista. Niihin sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja jonkin verran laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä erikoiskaupan ja palveluiden suurmyymälöitä. Alueille sijoittuu vähäisesti myös päivittäistavarakauppaa, joka palvelee lähellä olevia asukkaita. Kaupan alueille ei tule sijoittaa sellaista kauppaa, jonka oikea sijoittumispaiikka olisi keskustassa (esimerkiksi hypermarketit ja keskustahakuisen kaupan kauppakeskukset). Sen sijaan kaupan alueet tarjoavat toimintaedellytyksiä hallimaisille toiminnoille, jotka edellyttävät tilaa ja autosaavutettavuutta. Yleiskaavan kaavaratkaisua laadittaessa tulee edelleen aluekohtaisesti arvioida mahdollisen keskustahakuisen kaupan mitoitus, laatu ja ajoitus, jottei sillä heikennetä läheisten keskustien kehitysedellytyksiä.

Kaupan alueilla on myös tärkeä edistää käveltävyyttä ja varmistaa saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Toisaalta myös keskustoissa tulee varmistaa autosaavutettavuus, jotta turvataan kaupan toimintamahdollisuudet ja keskustojen kilpailukyky suhteessa kaupan alueisiin.

Elinkeinoelämän kehittämisen näkökulmasta toimivan kilpailun edistämien on tärkeää. Tämä edellyttää, että kaupungista löytyy kaupan konsepteille sopivia ja taloudellisesti kannattavia sijaintipaikkoja. Alueilla tulee mahdollistaa myös usean toimijan toimintaedellytykset sekä mahdollistaa uusien toimijoiden markkinoille tulo. Näin ollen laskennallinen mitoitus ole ainoa lähtökohta kaupan suunnittelussa.

Suunnittelussa tulisi panostaa avoimeen vuoropuheluun alueen asukkaiden, kaupan ja palvelutoimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja rakennuttajien kanssa. Toimijat toivovat, että heidät otetaan mukaan suunnitteluun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tällä voidaan edistää kysynnän kohtaamista ja kaupan tarjonnan monipuolistumista kaupungissa.

Liite Kaupan konsepteja

Päivittäistavarakauppa

Hypermarketit esim. Citymarket, Prisma

- Kooltaan noin 10 000 – 20 000 k-m²
- Uudet urbaanit hypermarketit noin 7000 – 10 000 k-m²
- Omassa liikerakennuksessaan tai kauppakeskuksessa
- Hypermarketin yhteyteen voi sijoittua myös etumyymälöitä, jolloin hankekoko kasvaa

Supermarketit esim. K-supermarket, Lidl, S-market

- Kooltaan noin 1500 – 4000 k-m²
- Kehityksen painopiste suurissa supermarketeissa (yli 2000 k-m²)
- Omassa liikerakennuksessaan, kauppakeskuksessa tai arjen palvelukeskuksessa
- Supermarketin yhteyteen voi sijoittua myös pienmyymälöitä, jolloin hankekoko kasvaa

Lähikaupat esim. Alepa, K-market

- Kooltaan noin 300 – 1000 k-m²
- Uuden lähikaupat usein yli 500 k-m²
- Omassa liikerakennuksessaan, kivijalkaliiketilassa, kauppakeskuksessa, arjen palvelukeskuksessa tai liikenneasemalla

Kivijalkamyymälät

- Yksittäiset myymälät kooltaan noin 50 – 200 m², suurimmat myymälät noin 300-400 m²
- Pyrkimyksenä keskittäminen eli vähintään muutama kivijalkaliiketilalla lähelle toisiaan sekä tilojen muuntojoustavuus mm. koon suhteen
- Toimijat tyypillisesti ravintola- ja kahviloita, muita kaupallisia palveluita ja hyvin erikoistuneita erikoiskauppoja

Laajan tavaravalikoiman kaupat

esim. Biltema, Motonet, Rusta, Puuilo ja Tokmanni

- Kooltaan noin 3000 – 8000 k-m²
- Omassa liikerakennuksessaan, tiva-kaupan liikekeskuksessa tai kauppakeskuksessa
- Myyvät pääosin erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tuotteita, vähäisesti päivittäistavaraa, lähinnä kuivaelintarvikkeita

Tiva-kaupan tai erikoiskaupan suurmyymälät

esim. Gigantti, Intersport Megastore, K-rauta, XXL

- Kooltaan noin 3000 – 20 000 k-m²
- Omassa liikerakennuksessaan, tiva-kaupan liikekeskuksessa tai kauppakeskuksessa

Arjen kauppakeskukset, palvelukeskukset

esim. Niitty, Suuris. A-Bloc

- Kooltaan noin 5000 – 10 000 k-m²
- Kaupan tarjonta: supermarketteja, ravintola- ja kahvilapalveluita ja muita kaupallisia palveluita, vain vähäisesti erikoiskauppaa. Voi sisältää myös julkisia palveluita.

Tiva-kaupan liikekeskukset

esim. Laajalahden Bredis, Lommilan liikekeskus ja Retail Park Finno

- Kooltaan noin 10000 – 20 000 k-m²
- Kaupan tarjonta: laajan tavaravalikoiman kauppoja, tiva-kauppaa, erikoiskaupan suurmyymälöitä (esim. urheilukauppa) tai pienmyymälöitä (esim. sisustuskauppa) sekä myös ravintola- ja kahvilapalveluita sekä kaupallisia palveluita (esim. sisäleikkiäpuistot).