



Hannuksenpellon hankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi

LUONNOS 29.4.2022

REALiDEA

Sisältö

1. Lähtökohdat
2. Sijainti ja saavutettavuus
3. Kaavoitustilanne
4. Kilpailutilanne
5. Alueen kaupan tarjonta ja hankkeet
6. Vaikutusalueen määrittely
7. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys
8. Kaupallisten vaikutusten arviointi
 - Sopivuus kaupungin tavoitteisiin ja uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen
 - Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen
 - Vaikutukset kaupan palveluiden saavutettavuuteen
 - Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
9. Yhteenveto ja johtopäätökset

Johdanto

Espoon Hannuksenpellon alueelle on asemakaavoitettu yhteensä 65 500 k-m² tilaa vaativaa kauppaa, josta on rakentamattomilla tonteilla jäljellä vielä 46 000 k-m². Alueelle on jo toteutunut kolme hanketta: Länsiauto, Motonet ja A-katsastus. Lisäksi on toteutettu etupainotteisesti pysäköintialueita.

Marsbyntien Liikekiinteistöt Oy:lla (Ativa Oy:lla) on alueella vireillä hanke, joka mahdollistaa noin 13 800 k-m² kaksikerroksisen liikerakennuksen. Hankkeeseen sijoittuu pelkästään suuria yli 800 neliöisiä liiketiloja.

Tässä selvityksessä esitetään Ativan hankkeen lisäksi arvio koko Hannuksenpellon lisärakentamisen potentiaalista, ja arvioidaan tämän kokonaisuuden kaupallisia vaikutuksia.

Hannuksenpelto on alun perin autokaupan tarpeisiin suunniteltu alue, mutta sittemmin autokaupan tilantarve on pienentynyt mm. verkkokaupan kasvamisen ja tilantarpeen pienenemisen vuoksi. Siksi Marsbyntien Liikekiinteistöjen ja muun vielä toteutumattoman Hannuksenpellon alueen mahdollista konseptisuunnitelmaa on täytynyt muuttaa. Alueelle suunnitellaan paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä tilaa vaativia liikuntatiloja, jota voivat täydentää mm. pieni määrä ravintoloita sekä ajoneuvoihin liittyviä myymälöitä tai palveluita.

Tässä selvityksessä esitetään lähialueen nykyinen kaupan tarjonta, kaupan ympäröivä kilpailutilanne sekä määritetään alueen vaikutusalue, väestö ja ostovoiman kasvu. Näiden perusteella arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset. Erityistä huomiota kiinnitetään läheisten suunnitteilla olevien metrokeskusten (Finnoo ja Kaitaa) kaupallisiin toimintaedellytyksiin.

Tämä selvitys on tehty Marsbyntien Liikekiinteistöt Oy:n (Ativa Oy:n) toimeksiannosta. Tekijänä on ollut Saku Järvinen ja Jori Heinonen Realidea Oy:stä.

Lähtökohdat

Ativan hankkeen tavoite ja muun Hannuksenpellon oletettu kaupallinen konsepti

Hannuksenpellon alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 46 000 k-m².

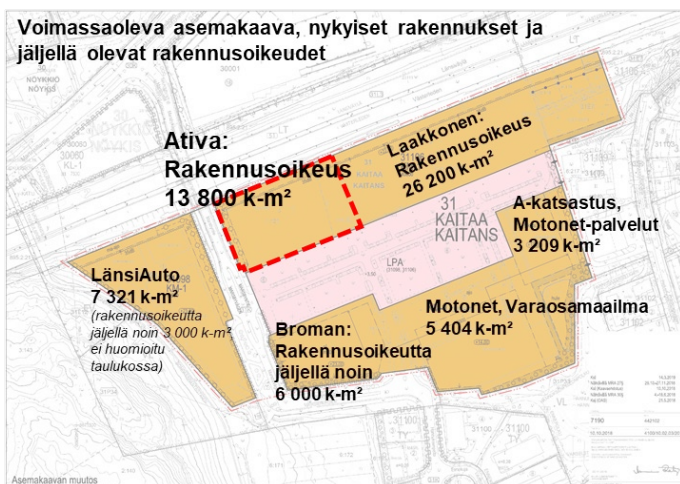
Marsbyntien Liikekiinteistöt Oy (Ativa Oy) vastaa tonttien 2 ja 3 hankkeesta, jossa rakennusoikeutta on 13 800 k-m². Oheisessa taulukossa on esitetty hankkeen tavoitteellinen kaupallinen konsepti, joka pitää sisällään neljä suurta erikoistavarakaupan myymälää sekä yhden suuren liikuntatilan.

Lisäksi taulukossa on esitetty muun samassa korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden (Broman + Laakkonen, 32 000 k-m²) mahdollinen toimialajako.

Yhteensä koko Hannuksenpellon vielä toteutumaton rakennusoikeus voisi jakautua seuraavasti

- Erikoistavarakauppaa noin 32 000 k-m², myyntiarvio 81 milj. €
- Päivittäistavarakauppaa 400 k-m², myyntiarvio 3 milj. €
- Ravintoloita ja kaupallisia palveluita (erityisesti suuret liikuntatilat) 10 000 k-m²
- Ajoneuvoihin liittyviä myymälöitä tai palveluita yhteensä 4 000 k-m²

Ativan hankkeen osuus koko Hannuksenpellon lisärakentamispotentiaalista on pinta-alallisesti alle kolmannes.



Ativan hankkeen tavoitteellinen kaupallinen konsepti

Käyttötarkoitus	Päätoimiala	Kerrosala, k-m ²	Vuokrattava ala, m ²	Myynti €/m ² milj. €	
Erikoistavaratalo	Erikoistavarat	3 250	2 600	3 200	8,3
Vaatteiden suurmyymälä	Erikoistavarat	3 375	2 700	3 200	8,6
Vapaa-ajan myymälä	Erikoistavarat	3 000	2 400	3 200	7,7
Vapaa-ajan myymälä	Erikoistavarat	1 063	850	3 200	2,7
Liikuntatila	Kaupalliset palvelut	3 125	2 500	-	-
Ativan hanke yhteensä		13 813	11 050	27,4	

Hannuksenpellon muun käyttämättömän rakennusoikeuden potentiaalinen toimialajako (oletuksena tämän kaupallisen selvityksen lähtökohdaksi)

Päivittäistavarakauppa	Päivittäistavarat	400	320	10 000	3,2
Ravintolat	Ravintolat	600	480	4 500	2,2
Tilaa vaativat erikoiskaupat	Erikoistavarat	5 000	4 000	3 200	12,8
Yhteensä Broman		6 000	4 800	18,2	

Tilaa vaativat erikoiskaupat	Erikoistavarat	16 000	12 800	3 200	41,0
Liikuntatilat tai muut palvelut	Kaupalliset palvelut	6 000	4 800	-	-
Ajoneuvoihin liittyvät palvelut	Ajoneuvot	3 800	3 040	-	-
Ravintolat	Ravintolat	400	320	4 500	1,4
Yhteensä Laakkonen		26 200	20 960	42,4	

YHTEENSÄ KOKO HANNUKSENPELTO		46 013	36 810	- 87,9	
Arvio toimialajasta	Päivittäistavarat	400	320	-	3,2
	Erikoistavarat	31 688	25 350	-	81,1
	Ravintolat	1 000	800	-	3,6
	Kaupalliset palvelut	9 125	7 300	-	-
	Ajoneuvot	3 800	3 040	-	-

Huom! Lähtökohteisesti kaikki liiketilat ovat yli 500 m², suurin osa yli 1000 m² lukuunottamatta mahdollisia ravintoloita tai muita yksittäisiä liiketiloja. Esitetyt pinta-alojen jaot eri toimialoihin ovat karkeita arvioita ja siten kokonaiskonsepti on suuntaa-antava. Myynnit on arvioitu keskimääräisten suurten tilaa vaativien kauppojen myyntitehojen kautta. Kaupallisiin palveluihin ja ajoneuvoihin liittyviä myyntejä ei ole tässä arvioitu eli ne puuttuvat summasta.

Sijainti ja saavutettavuus

Näkyvä sijainti, joka on tilaa vievän kaupan alueeksi hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla

Hannuksenpelto sijaitsee Hannuksen pienalueella Länsiväylän eteläpuolella osana Suomenojan laajaa ja monipuolista kaupan aluetta.

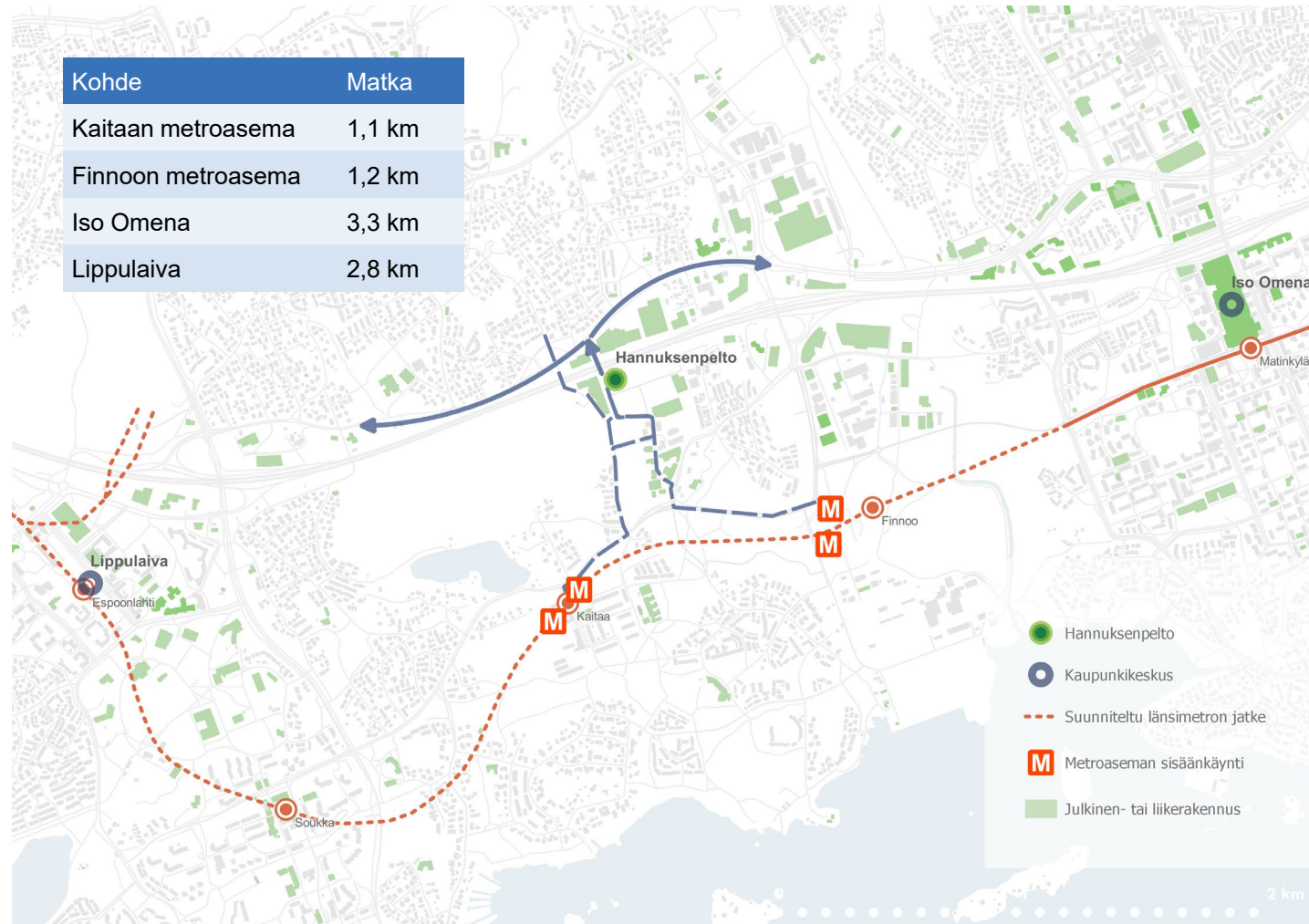
Lähimmät kaupunkikeskukset sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä Espoonlahdessa (kauppakeskus Lippulaiva) ja Matinkylässä (kauppakeskus Iso Omena).

Hankkeen autosaavutettavuus on hyvä useasta suunnasta. Hanke sijaitsee näkyvällä paikalla Länsiväylän vieressä. Länsiväylän alittava Marsbyntie yhdistää alueen Suomenojaan. Lähin moottoritie liittymä on Finnoonsolmu reilun kilometrin päässä. Espoonlahdensolmu on puolestaan 2,5 km päässä lännessä.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat nykyisin Martinsillantiellä ja Kaitaantiellä muutamien satojen metrien päässä. Tulevaisuudessa bussilinja on mahdollista linjata metroasemille Hannuksenpellon vierestä Marsbyntietä pitkin.

Tulevan Länsimetron jatkeen lähimmät metroasemat (Kaitaa ja Finnoo) ovat noin kilometrin matkan päässä. Länsimetron jatke ja uudet asemat avaavat tavoitteen mukaan vuoden 2023 aikana, eli hieman ennen Ativan hankkeen tavoitteellista valmistumista. Tilaa vievän kaupan alueeksi Hannuksenpelto on erittäin hyvin saavutettavissa myös raideliikenteellä.

Hannuksenpelto on hyvin saavutettavissa myös polkupyörällä ja kävelen. Länsiväylän ylittävä kevyen liikenteen silta on aivan vieressä.



Asemakaava

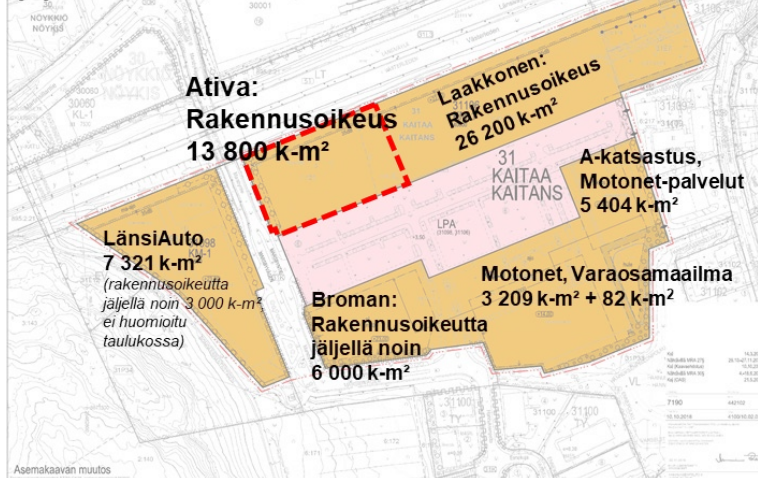
Kortteli on KM-1 aluetta

Hannuksenpellon aluetta on suunniteltu alun perin autokaupan keskittymäksi. Alueen ensimmäisen asemakaavan hyväksymisen (2014) jälkeen alue ei kuitenkaan ole lähtenyt kehittymään toivotulla tavalla, minkä seurauksena alueen roolia on lähdetty tarkastelemaan uudelleen.

Asemakaavan muutoksella (2017) alueen kortteleissa sallitaan nykyisten auto-, autotarvike- ja varaosakaupan, venekaupan ja muiden ajoneuvojen kaupan lisäksi muunkin tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen. Helsingin hallinto-oikeus on kumonnut asemakaavasta tehdyt valitukset 28.4.2020 ja kaava on vahvistettu. Kaavamuutos mahdollistaa minkä tahansa tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Hannuksenpeltoa seudullisena erikoistavarankaupan keskittymänä maakuntakaavan, yleiskaavan ja hyväksytyjen asemakaavojen ohjaamana. Alue liittyy Suomenojan laajempaan kaupalliseen kokonaisuuteen.

Voimassaoleva asemakaava, nykyiset rakennukset ja jäljellä olevat rakennusoikeudet



KM-1

LPA

m400

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarankaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja. (1-19 §)

Autopaikkojen korttelialue. (1, 3-5, 7, 10-12, 15, 18, 19 §)

Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa 400 m² käyttää yhteen päivittäistavarakaupan yksikköön.

Otteita kaavaselostuksesta

Korttelialueet KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarankaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Korttelialueita koskevat erilliset asemakaavamääräykset eivät muutu kaavamuutoksen yhteydessä.

Alue on osa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettua Suomenojan merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä, jonka enimmäismitoitukseksi on osoitettu 200 000 k-m². Suuryksikön sijaintia, laajuutta ja nykytilaa on kuvattu liitteessä 4, Suomenojan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Liite on laadittu Kaitaa-livisniemi -osayleiskaavan valmistelun yhteydessä. Nykyisten (2016) liiketilojen määrä Suomenojan alueella on noin 139 000 k-m², josta noin 12 000 k-m² sijaitsee Kaitaa-livisniemen ja Finnoon osayleiskaavojen muille toiminnoille kuin tilaa vaativalle kaupalle osoitetuilla alueilla. Länsiväylän pohjoispuolisella alueella on liiketilaa tällä hetkellä noin 90 000 k-m², ja liiketilavarantoa on lähinnä jo rakentuneilla tonteilla. Suuryksikköalueen tulkittujen osa-alueiden nykyiset liiketilat ja Hannuksenpellon hanke muodostavat yhteensä alle 200 000 k-m² kokonaisuuden.

Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella alueen kortteleissa sallitaan nykyisten auto-, autotarvike- ja varaosakaupan, venekaupan ja muiden ajoneuvojen kaupan lisäksi muunkin tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen. Korttelissa 30198 muutetaan kaupan laadun lisäksi tontin sisäisiä järjestelyjä yhdistämällä rakennus- alat. Kortteleista 30198 ja 31106 poistetaan samalla ulokkeen rakennusalat.

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Hannuksenpeltoa kehitetään seudullisena erikoistavarankaupan keskittymänä maakuntakaavan, yleiskaavan ja hyväksytyjen asemakaavojen ohjaamana. Alue liittyy Suomenojan laajempaan kaupalliseen kokonaisuuteen.

Alueen toimintoja, mitoitus ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Hannuksenpeltoon osoitetaan tilaa vaativaa erikoistavarakaupan keskittymänä maakuntakaavan antamien alueellisten mitoitusten puitteissa. Kaupan kerrosneliö määrän lisääminen alueella ei ole nykytilanteessa mahdollista.

Aluetta on kehitetty alun perin yhteistyössä maanomistajien kanssa autokaupan keskittymäksi. Alueen ensimmäisen asemakaavan hyväksymisen (2014) jälkeen alue ei kuitenkaan ole lähtenyt kehittymään toivotulla tavalla, minkä seurauksena alueen roolia on lähdetty tarkastelemaan uudelleen.

Lähde: Espoon kaupunki

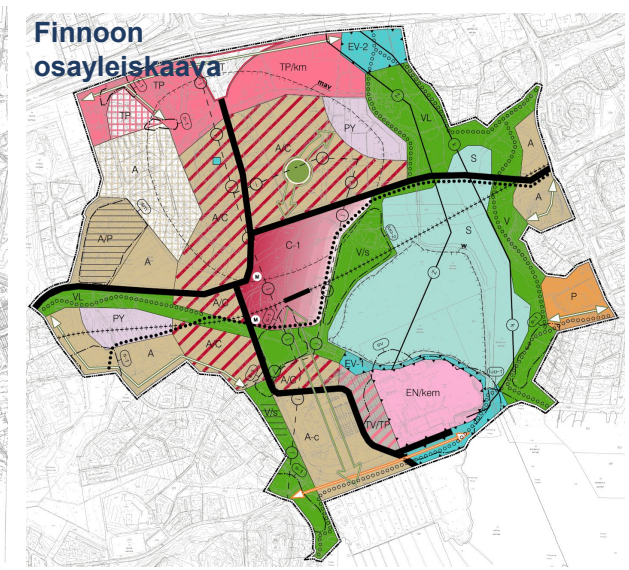
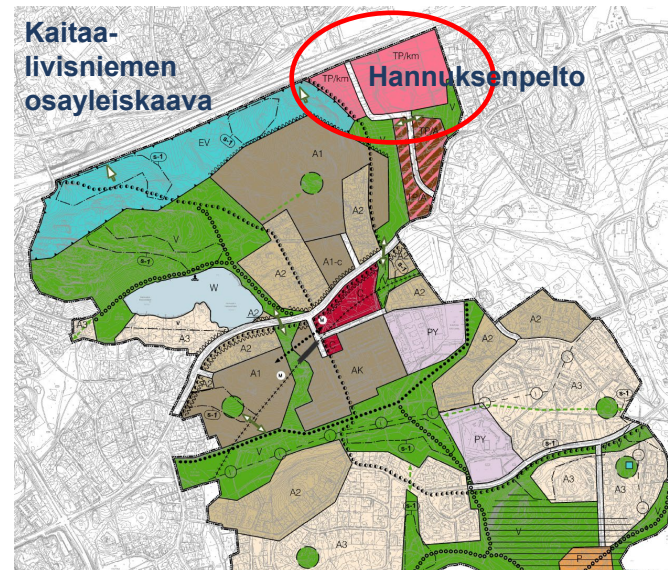
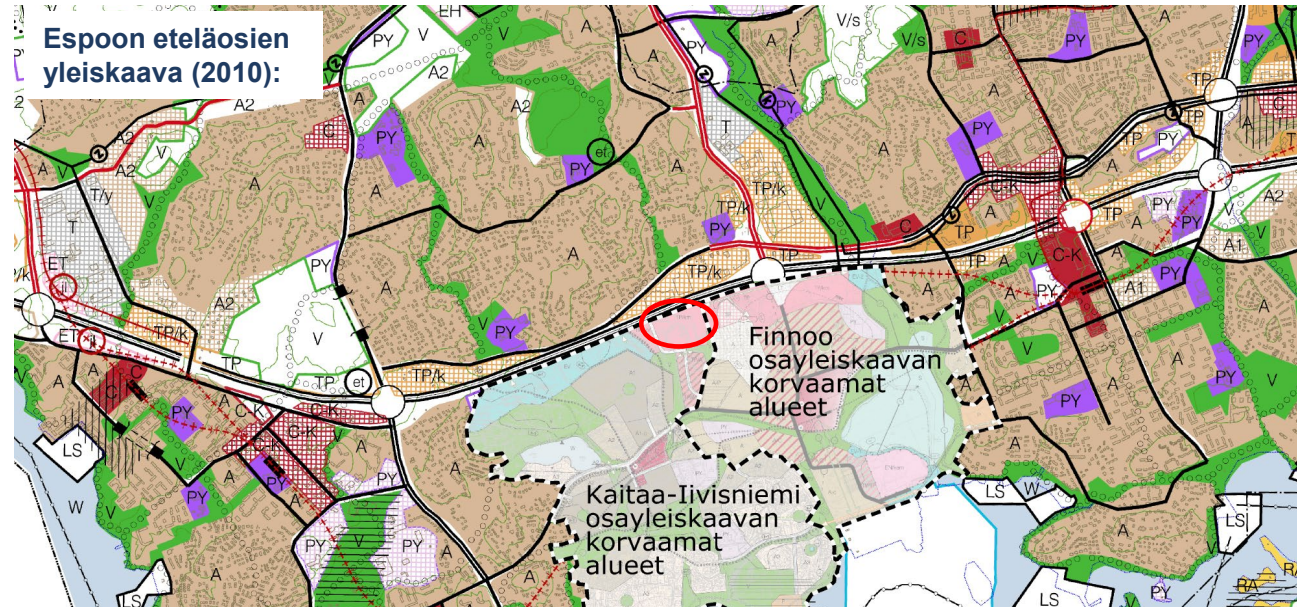
Finnoon ja Kaitaan alueet yhdistyvät Suomenojalle Hannuksenpellon kautta

Kaitaa-livisniemi –osayleiskaavassa (hyväksytty 11.6.2018) Hannuksenpelto on osoitettu työpaikka-alueeksi sekä kaupallisten palveluiden alueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, puutarha- ja huonekalukaupan. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 400 k-m² päivittäistavara-kaupan tilat. Hannuksenpellon eteläpuoliset alueet muuttuvat pääosin asumiseen, myös nykyinen Hannuksenpellon teollisuusalue (TP/A-merkintä). Osayleiskaava mahdollistaa yhteensä noin 9 500 asukasta koko kaava-alueelle, joista uusia asukkaita on noin 6 000.

Hannuksenpellon viereen sijoittuvassa **Finnoon osayleiskaavassa** (hyväksytty 17.10.2016) on pääosin asumispainotteisia A- ja C-alueita. Länsiväylän varteen on kuitenkin osoitettu laajat työpaikkojen ja kaupan yksikköjen alueet. Finnoo on tulevaisuudessa yksi metron kasvu- ja kehityskäytävän uusista keskuksista. Laskennallinen uusien asukkaiden määrä osayleiskaavassa on noin 14 000 (nykyisin noin 700 asukasta) ja laskennallinen työpaikkojen määrä noin 5 900.

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa Länsiväylän pohjoispuolen kaistale pysyy tilaa vaativan kaupan alueena.

→ Kaavatilanne mahdollistaa monipuolisesti Hannuksenpellon kaupallisen kehittämisen, pois lukien päivittäistavara-kauppa, jolle on asetettu erityisiä rajoituksia.



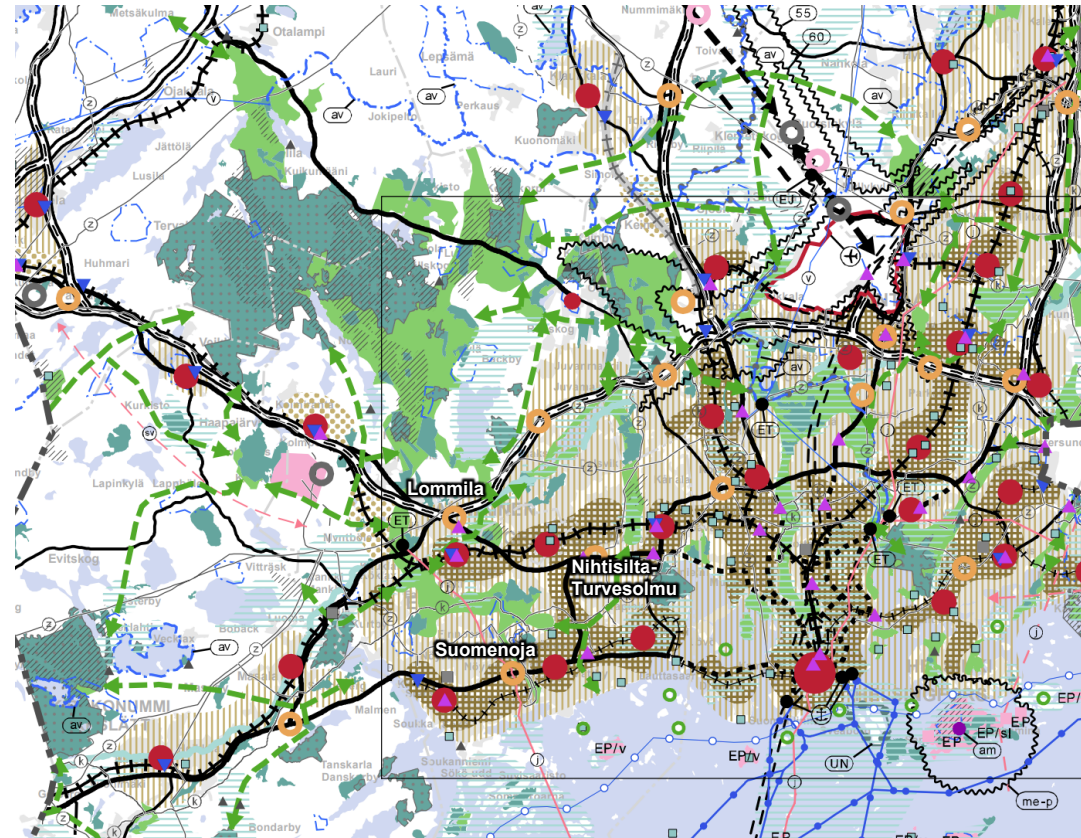
Uusimaa 2050 mahdollistaa Suomenojan kehittämisen Uudenmaan suurimmaksi kaupan keskittymäksi

Hannuksenpelto sijaitsee maakuntakaavan **pääkaupunkiseudun ydin-vyöhykkeellä**. Vyöhykettä on suunniteltu joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Maakuntakaavassa **Hannuksenpelto on osa Suomenojan kaupan aluetta**, jonne on esitetty huomattavia määriä tilaa vaativan kaupan lisäpotentiaalia. Suomenojalla on maakuntakaavan mukaisesti mahdollisuus kehittyä koko Uudenmaan suurimmaksi kaupan keskittymäksi 300 000 k-m²:n enimmäismitoituksella. Myös muilla läheisillä Espoon kaupan alueilla on mittavat kehityspotentiaalit: Lommilan enimmäismitoitus on 250 000 km-m² ja Nihtisilta-Turvesolmun 200 000 k-m².

Hannuksenpelto on osana Etelä-Espoon Suomenojan suurta kaupan keskittymää yksi keskeisistä kaupan lisärakentamisen mahdollisuuksista.

Uusimaa 2050 –kaava. Helsingin seudun vaihemaakunta-kaava



Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosneliömetreinä (k-m²)

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.
Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

30 000	40 000	50 000	75 000	80 000	100 000	125 000	150 000	200 000	250 000	300 000
Hyvinkää, Valtatie 25	Raasepori, Karjaan lounaisosa	Nurmijärvi, Iivesvuori	Kirkkonummi, Inkilänportti	Lohja, Tynninharju	Järvenpään eteläinen liittymä	Hyvinkää, Sveitsinportti	Vantaa, Koivuhaka	Vantaa, Porttipuisto	Espoo, Lommila	Espoo, Suomenoja
Nurmijärvi, Mäyränkalio	Loviisa, Lovisan länsiosaa	Vihti, Huhmari	Mäntsälä, Mäntsälänportti		Kerava, Keravanportti	Porvoo, Kuninkaanportti	Helsinki, Suutarila	Espoo, Nihtisilta-Turvesolmu	Vantaa, Varisto-Pettkko	Helsinki, Konala
		Raasepori, Horsbäck			Tuusula, Focus				Vantaa, Tammisto	Helsinki, Roihupelto

Kaupan kilpailutilanne

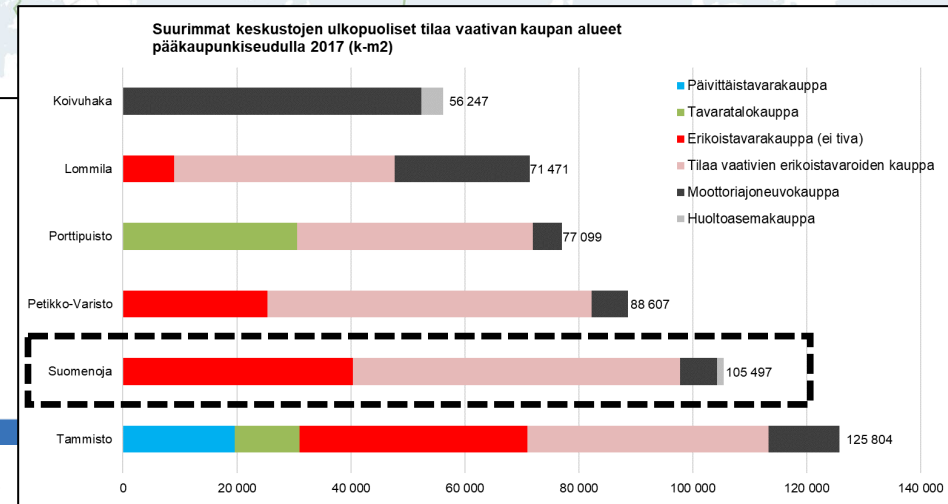
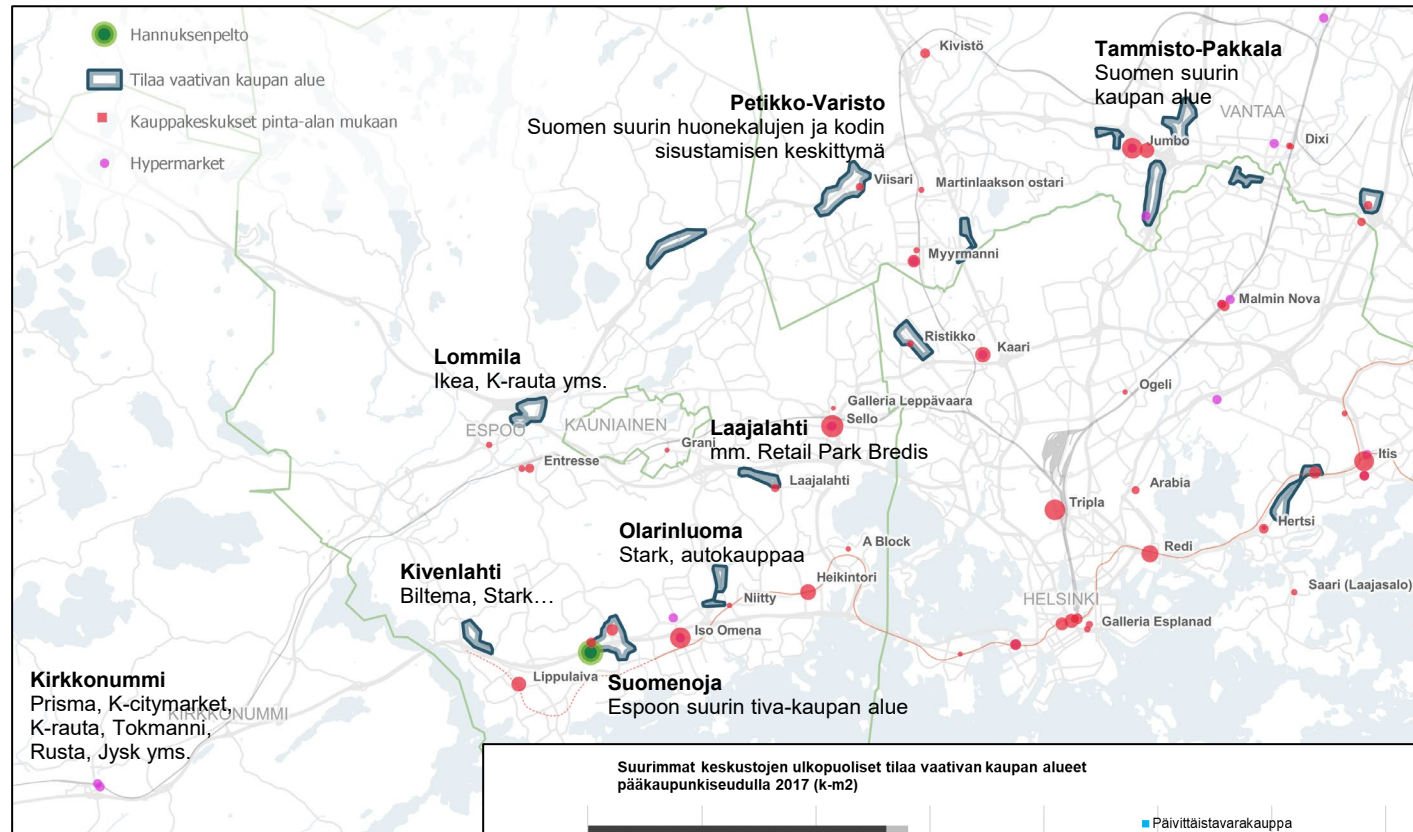
Pääkaupunkiseudun kilpailutilanne on tiukka tilaa vaativassa kaupassa

Tilaa vaativassa kaupassa kilpailu on tiukkaa ja vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on paljon. Suomenoja on Espoon suurin ja pääkaupunkiseudun toiseksi suurin kaupan alue, ja mm. Hannuksenpellon kehityksen kautta Suomenojasta on mahdollista kehittyä entistä monipuolisempi kaupan keskus.

Etenkin lähimmät Espoon Lommilan ja Laajalahden seudulliset kaupan alueet kilpailevat Suomenojan kanssa. Myös Vantaan laajat kaupan alueet Petikko-Varisto ja Tammisto-Pakkala ovat osin kilpailevia alueita.

Kirkkonummen kohtalainen tarjonta rajoittaa jonkin verran vaikutusalueen laajentumista länteen.

Helsingin keskustan tarjontakokonaisuus kilpailee myös osittain Suomenojan kanssa, vaikka tarjonnat ovatkin pääosin painotuksiltaan hyvin erilaisia.



Alueen nykyinen kaupan tarjonta

Suomenojan tarjonta on jo mittavaa ja monipuolista

Hannuksenpelto on osa Uusimaa 2050-kaavassa osoitettua **Suomenojan merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä**, jonka enimmäismitoitus on 300 000 k-m².

Perinteinen tilaa vaativan kaupan alue on syntynyt Länsiväylän pohjoispuolelle pääosin kahden pääkadun Martinsillantien / Kuitinmäentien ja Finnoontien varrelle. Alueelle ovat sijoittuneet mm. kauppakeskukset Liila ja Merituuli, Finnoon Sisustustalo, Suomalaistentien Liiketalo ja muita yksittäisiä liikerakennuksia.

Länsiväylän eteläpuolelle ovat myöhemmin rakentuneet mm. Bauhaus ja Plantagen sekä uusimpana Lidl sekä Hannuksenpellon Motonet ja LänsiAuto.

Vuonna 2016 liiketilojen määrä Suomenojan alueella oli noin 139 000 k-m², josta suurin osa sijaitsee Länsiväylän pohjoispuolella. Tämän jälkeen Hannuksenpellon alueelle on rakentunut noin 15 000 k-m² uutta liiketilaa.

Suurin osa Suomenojan kaupan alueen kasvupotentiaalista on Hannuksenpellossa. Samalla kuitenkin Länsiväylän pohjoispuolen nykyisillä kaupan alueilla on potentiaalia kehittyä ja lisätä kaupan tarjontaa.

Huomioimalla alueen nykyinen asemakaavavaranto Hannuksenpellossa ja muilla nykyisillä kaupan alueilla, voisi Suomenojan kaupan pinta-ala nousta hieman yli 200 000 neliöön.

Suomenojan ja lähialueen nykyisiä kauppiaita ja palveluita 2021 - Suomenojalla on nykyisin liiketilaa yhteensä noin 154 000 k-m²



Suomenojan alueen pääasiallinen tarjonta toimialoittain:

- Huonekalukauppa (mm. Jysk, Masku, Sotka, Asko, Vepsäläinen, ...)
- Urheilu- ja vapaa-ajan kauppa (mm. XXL, Intersport, Budget Sport, Hööks, Golf Sky, Hockey Base, ...)
- Elektroniikkakauppa (Gigantti, Power)
- Tavaratalokauppa (Rusta, Tokmanni, ...)
- Auto-, varaosa-, rauta- ja tekninen kauppa (LänsiAuto, Laakkonen, Motonet, K-rauta, Bauhaus...)
- Tilaa vaativat kaupalliset palvelut (HopLop, Elixia, Fressi, Esport, ...)
- Päivittäistavara- ja elintarvikkeiden kauppa (Lidl, K-market, K-supermarket)

Alueen tuleva kaupan tarjonta

Lähialueen kaupan tarjonnan muutokset: uusia metrokeskuksia ja lisää tilaa vaativaa kauppaa

Länsimetron jatkealueen kaupallisessa selvityksessä (Ramboll 2017) on esitetty Hannuksenpellon ja läheisten alueiden tuleva kaupallinen mitoitus vuoden 2030 tilanteessa. Selvityksessä uutta kauppaa ennustetaan syntyvän Hannuksenpellon lisäksi myös mm. Kiviruukin alueelle. Kiviruukin vireillä olevassa osayleiskaavassa alueelle tavoitellaan kuitenkin tilaa vaativa kaupan sijasta tiivistä asuinalueita. Lisäksi kyseisen selvityksen jälkeen Uusimaa 2050 -maakuntakaava on nostanut Suomenojan kaupan alueen maksimimitoitusta 200 000 k-m²:stä 300 000 k-m²:iin.

Uusista metroasemista kaupallisesti selvästi suurin **Espoonlahden Lippulaiva** on jo valmistunut. Keskus on hyvin päivittäistavarakauppa- ja palvelupainotteinen. Varsinaisia keskustahakuisia erikoiskauppoja ja etenkin muotikauppaa on melko vähän. Ravintoloiden ja muiden kaupallisten palveluiden osuus on melko suuri.

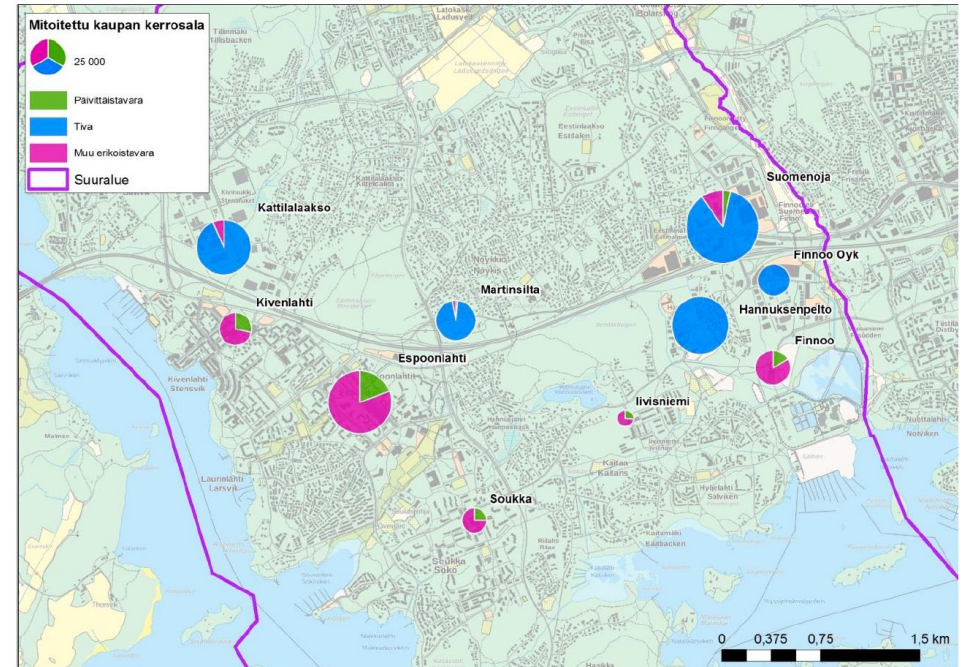
Pienemmissä **paikallisissa lähipalvelu- ja metrokeskuksissa** (kuten tulevat Finnoo, Kaitaa, Soukka ja Kivenlahti) päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta käytännössä kaikki liiketilat ovat kooltaan alle 500 m². Suurin osa myymälöistä on kooltaan 50-200 m². Lippulaivan ja Iso Omenan tyypisissä suurissa kauppakeskuksissa päivittäistavarakauppojen lisäksi osa muistakin myymälöistä voi olla pinta-alaltaan yli 500 neliön suuruisia.

Finnoon keskustatoimintojen alue (C) muodostaa osayleiskaavan kaupallisten palveluiden keskuksen, missä metroasema tukee kaupallisten palveluiden kehittämistä. Finnoon keskuksen (sisältäen metrokeskuksen ja keskusta-alueen muut kivijalkaliiketilat) on mitoitettu päivittäistavarakauppaa 4 000 m² sekä erikoiskauppaa ja palveluita yhteensä 20 000 m².

Kaitaa-livisniemi keskustatoimintojen alue (C) muodostaa osayleiskaavan kaupallisten palveluiden keskuksen. Tulevan metrokeskuksen viereinen asuin- ja liikealue (A1-c) varataan lisäksi keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa Kaitaa-livisniemen keskuksen on mitoitettu 1 500 m² ja erikoiskauppaa ja palveluita 3 000 m².

Myös **Kivenlahden metroasemalle** on suunnitteilla uusi pienehkö lähipalvelu-keskus.

Länsimetron jatkeen vaikutuspiirin kaupalliset keskukset vuonna 2030



Kuva 30 Keskeisten kaupan alueiden mitoitus 2030. Tilaa vaativassa kaupassa on mukana myös autokauppa ja muussa erikoiskaupassa kaupalliset palvelut.

Taulukko 12 Keskeisten kaupan alueiden mitoitus vuonna 2030. Pienalueet, joissa on metrokeskus on merkitty kirjaimella M.

Pienalue	Päivittäis- tavara- kauppa	Keskusta- erikoiskauppa ja palvelut	Tilaa vaativa erikoiskauppa ja autokauppa	Yhteensä
Kivenlahti (M)	6 000	15 000	0	21 000
Espoonlahden keskus (M)	15 000	60 000	0	75 000
Soukanmäki (M)	3 000	9 000	0	12 000
Iivisniemi	5 500	23 000	0	28 500
- Kaitaa (M)	1 500	3 000	0	4 500
- Finnoo (M)	4 000	20 000	0	24 000
Hannus	0	0	90 000	90 000
Eestinmalmi (Suomenoja)	3 800	10 000	85 000	98 800
Nöykkiölaakso (Martinsilta)	500	1 000	30 000	31 500
Kattilalaakso (Kiviruukki)	0	4 000	55 000	59 000

Tilaa vaativan kaupan ja palveluiden sekä lähipalvelukeskusten liiketilakokoja

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

Pienempiin lähipalvelukeskuksiin (esim. metrokeskukset) hakeutuvat **erikoiskaupat ja palvelut tarvitsevat usein suurimmillaan noin 200-300 k-m². Pääosa keskustatoimijoista hakee noin 50-200 k-m² tilaa.** Toki osa toimijoista tarvitsee huomattavasti suurempia tiloja, esim. kuntosalit tai lääkäriasemat.

Tilan koon lisäksi tärkeitä liikepaikan laadullisia valintakriteereitä ovat tilan toimivuus, korkeus, takatilat, varastot, huollettavuus, näyteikkunat ja näkyvyys, piha-alueet jne. Pysäköintipaikkojen tarve vaihtelee huomattavasti toimialoittain.

Paljon tilaa vaativat erikoiskaupat ja palvelut tarvitsevat toiminnalleen isot tilat (rakennus, pihatilat, pysäköinti ja lastausalueet) sekä hyvät autoliikenneyhteydet. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä. Johtuen suuresta tilatarpeesta ja matalasta vuokranmaksukyvystä paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Keskustojen myymälätilat ovat niille liian pieniä ja kalliita.

Tyypillisiä lähipalvelukeskittymien liiketilojen tilakokoja (esimerkiksi tulevat Länsimetron metrokeskukset)

Yksittäinen tila	Esimerkkitoimijoita / -toimialoja	k-m ² min	k-m ² max
Hypermarket	Citymarket / Prisma* (suuret kauppakeskukset)	6 000	15 000
Supermarket	K-supermarket, S-market, Lidl	1 200	1 200
Lähikauppa	Alepa, K-market	300	800
Pt-erikoisliikkeet	Alko, etniset ruokakaupat, karkkikaupat jne.	40	500
Halpatavaratalot	Tokmanni, Saiturin pörssi	400	1 500
Pienet liiketilat kauppoille ja lähipalveluille	Operaattori, kukkakauppa, suutari, autokoulu, kiinteistönvälitys, kauneushoitola, parturikampaamo, puhelinkorjaus, ...	40	200
Keskikokoiset liiketilat	Muotikauppa* (lähinnä suuret kauppakeskukset), apteekki, optikko, kirjakauppa...	200	400
Suuret liiketilat	Suuret muotikaupat* (suuret kauppakeskukset), pienet urheilukaupat* (suuret kauppakeskukset), kierrätyskaupat, kuntosalit, lääkäriasemat	400	1 500
Kahvilat ja ravintolat	Mehubaarit, kioskit, delikahvila, kahvila, pikaruoka, casual-ravintolat, pubi, ...	60	400
Suuret ravintolat	Suuret ruokaravintolat* ja yökerhot* (suurissa kauppakeskuksissa)	400	1500

*Lähes pelkästään suuret yli 40 000 m² kauppakeskukset, kuten Iso Omena, Sello ja Lippulaiva

Tyypillisiä tilaa vaativien kauppajen ja palveluiden tilakokoja

Yksittäinen tila	Esimerkkitoimijoita / -toimialoja	k-m ² min	k-m ² max
Suuret erikoistavaratalot	Tokmanni, Rusta, Puuilo, Julia	2 000	6 000
"Perinteinen" tilaa vaativa kauppa	Huonekalukauppa, kodinkonekauppa, puutarhakauppa, rautakauppa, autokauppa,	1 500	15 000
Tilaa vaativan kaupan liiketilat	Suuret urheilukaupat, suuret elektroniikkakaupat, suuret eläintarvikekaupat, jne.	1 000	15 000
Tilaa vaativat kaupalliset palvelut	Suuret kuntosalit, padel-hallit ja muut palloilulajit	1 000	4 000

Lähialueen hankkeet

Lähialueen kaavoitushankkeet ovat asumispainotteisia

Hankkeen lähialueella on useita pääosin asuinrakentamista sisältäviä kaavoitushankkeita

Finnoomäki. Työpaikkoja. (OAS tulossa 2022)

Rusthollinrinne. kaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa noin 1,5 ha suuruinen puistoalue, 90 000 m² uutta asuinrakentamista, 25 000 m² toimitilaa, 1000 m² päiväkotia ja kivistä liiketiloja.

Finnoon keskus. Alueelle suunnitellaan metroon tukeutuva uusi keskus asuin-, liike-, työpaikka- ja palvelukortteleineen sekä virkistysalueineen. Metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus. Kokonaiskerrosala on 200 200 k-m². Asumista tästä on 138 400 k-m², **liikerakennusten ja liiketilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m²** ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m².

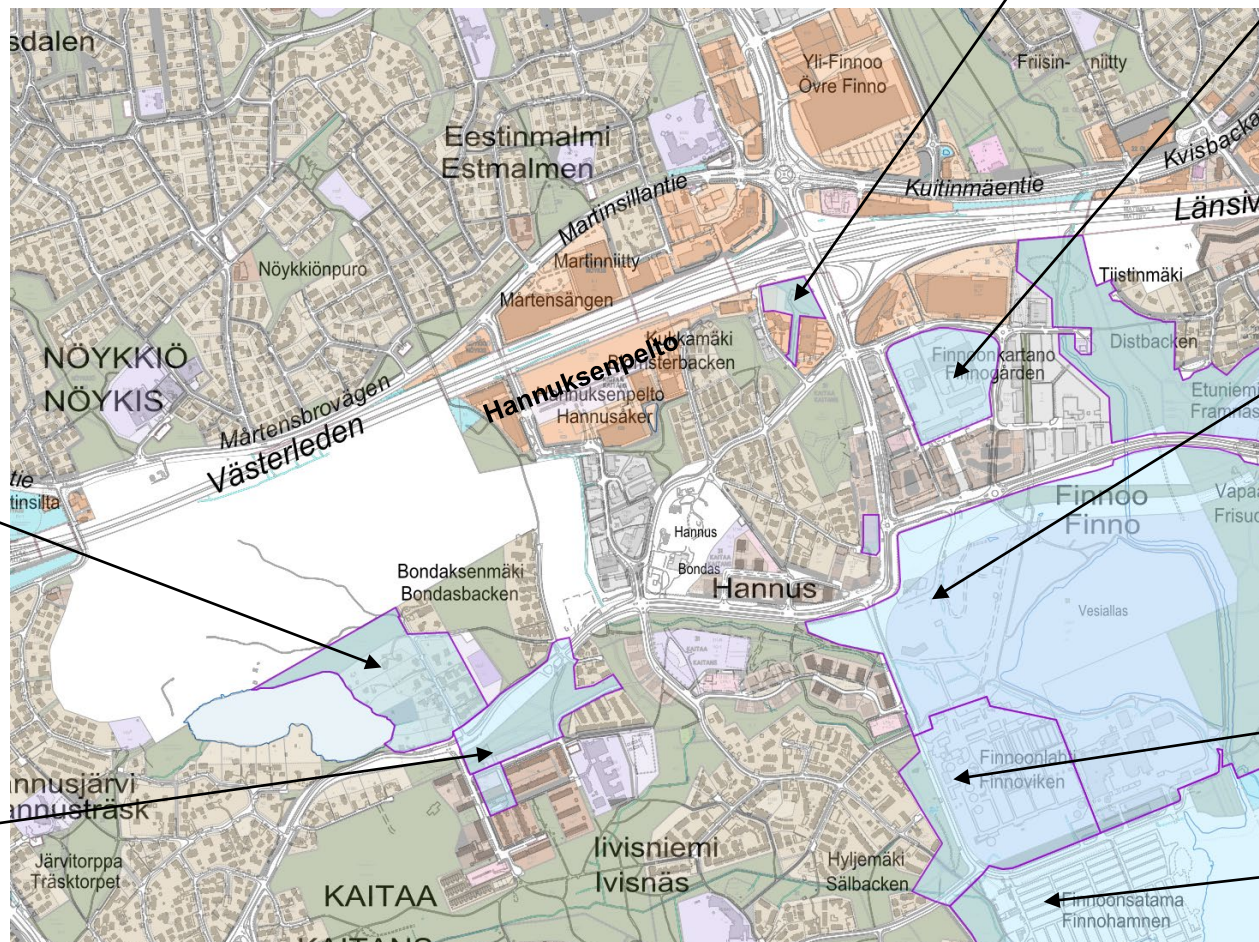
Päivittäistavarakaupan tiloja tulee sijoittaa yhteensä enintään 5 000 k-m² ja vähintään 2000 k-m². Metroaseman sisäänkäyntien välissä sijaitsee Finnoon kaupalliset palvelut yhteensä 9 500 k-m² sekä alueen kulttuuritoimintoja palveleva tila 500 k-m²

Merikorttelit. Puhdistamoalueen muuttaminen asumiselle. (asemakaavan tavoitteet päätetään 2022)

Finnoonsataman täydennysrakentaminen. (asemakaavan tavoitteet päätetään 2022)

Hannusranta. Yhteensä 74 150 k-m² rakentamista, josta **liiketiloja oltava vähintään 1 000 m²** (+400 m² lisäpotentiaalia). Mahdollistaa lähes 900 neliön päivittäistavarakaupan.

Kaitaa, metrokeskus. Kokonaiskerrosalasta asuntokerrosalaa (AK/AL-1) on 49 750 k-m² ja **liiketiloja 2 375 k-m².**



Hannuksenpellon kaupallinen vaikutusalue muodostuu kilpailevien keskuksien väliin

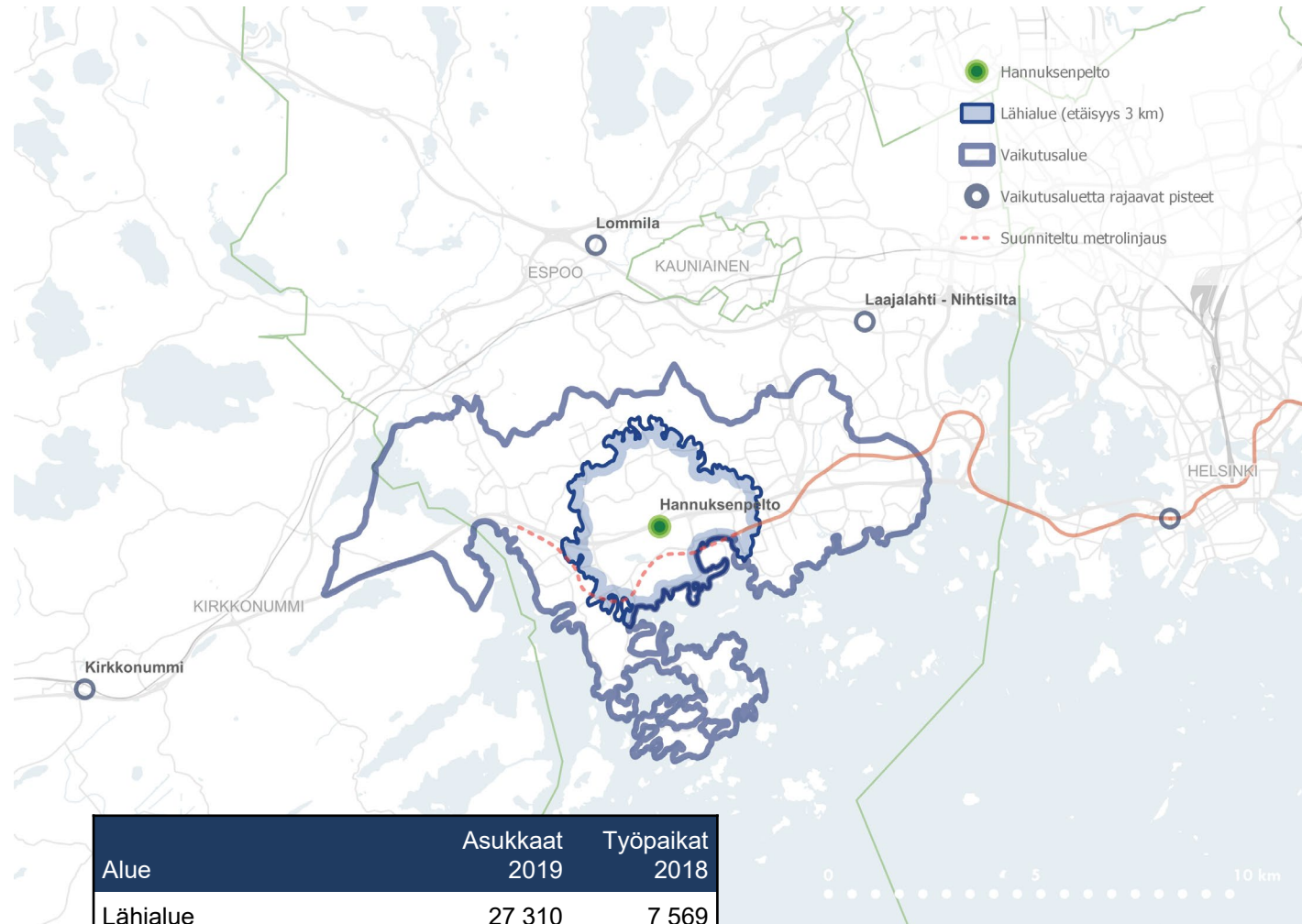
Oheiseen karttaan on rajattu Hannuksenpellon pääasiallinen kaupallinen vaikutusalue, joka on määritelty lyhyimpänä etäisyytenä teitä pitkin verrattuna nimettyihin kilpaileviin keskuksiin.

Vaikutusaluetta rajoittavat seuraavat monipuoliset tilaa vaativan kaupan alueet:

- Laajalahti-Nihtisilta (Bredis)
 - Lommila (Ikea ja muut kaupat)
 - Helsingin keskustan länsiosat (Ruoholahden kauppakeskus ja koko keskustan muu laaja tarjonta)
 - Kirkkonummen keskustan kaupan alueet
- Tällä tilaa vaativan kaupan asiointialueella on nykyisin asukkaita yli 100 000 ja työpaikkoja yli 20 000.

Lisäksi kartassa on esitetty erikseen **kolmen kilometrin lähialue**, jolta asiointi on luontevaa auton ja joukkoliikenteen lisäksi myös kävellen tai polkupyörällä.

→ Lähialueella on nykyisin asukkaita lähes 30 000 ja työpaikkoja 8 000.



Alue	Asukkaat 2019	Työpaikat 2018
Lähialue	27 310	7 569
Vaikutusalue (sis. lähialue)	121 888	31 232

Asukas- ja työpaikkamäärien lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta

Asukasmäärä kasvaa selvästi lähivuosina

Oheiseen karttaan on sovitettu edellisen sivun vaikutusalue Espoon pienalueisiin.

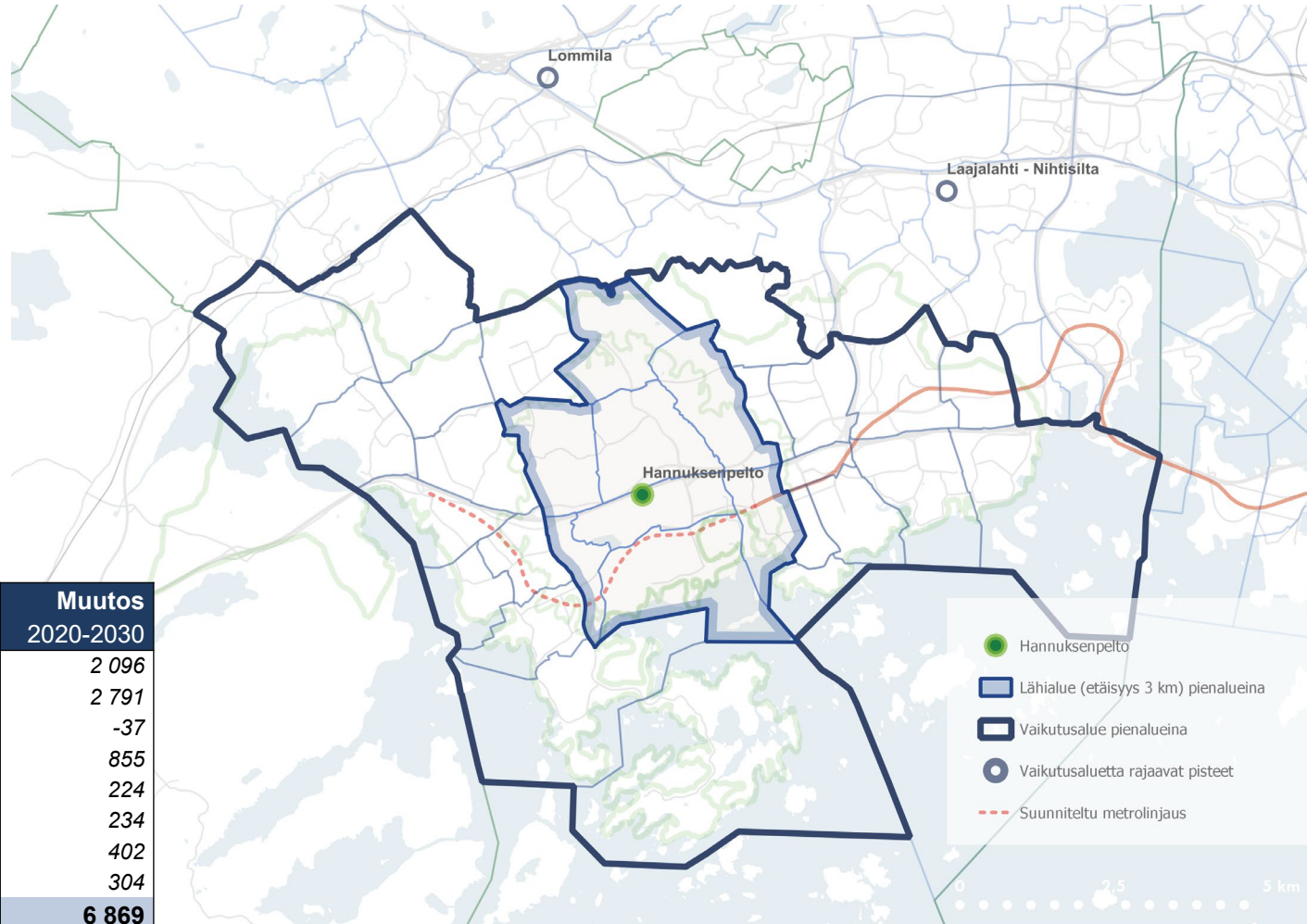
Finnoon ja Kaitaan metroasemien yhteyteen on jo rakenteilla tiiviitä kaupunkimaisia asuinalueita, jotka tulevaisuudessa kasvavat lähes kiinni Hannuksenpeltoon.

Lähialueen asukasmäärä on kaupungin virallisen ennusteen mukaan kasvamassa seuraavan 10 vuoden aikana noin 7 000 asukkaalla. Koko vaikutusalueella kasvua on yli 20 000 asukasta. Tämä antaa hyvät kehitysedellytykset myös palveluiden kasvattamiseen.

Väkimäärän kasvu jatkuu myös vuoden 2030 jälkeen, sillä lähialueella etenkin Finnoon ja Kaitaan alueiden hankkeet valmistunevat kokonaisuudessaan vasta 2030-luvun lopussa.

Tilastoalue	Asukasmäärä			Muutos 2020-2030
	2020	2025	2030	
Hannus	798	1 512	2 894	2 096
Iivisniemi	3 374	4 283	6 165	2 791
Hannusjärvi	1 561	1 543	1 524	-37
Tiistilä	5 719	6 112	6 574	855
Eestinmalmi	3 334	3 473	3 558	224
Nöykkiönlaakso	5 013	5 155	5 247	234
Friisilä	2 799	2 966	3 201	402
Malminmäki	2 513	2 655	2 817	304
Lähialue yhteensä	25 111	27 699	31 980	6 869
Muu vaikutusalue	99 398	106 883	113 065	13 667
Vaikutusalue yhteensä	124 509	134 582	145 045	20 536

Väestötilaston lähde: Espoon virallinen väestöennuste (aluesarjat.fi)



Ostovoiman kasvu mahdollistaa uudet kaupan hankkeet

Vaikutusalueen vähittäiskaupan ostovoima on nykyisin päivittäistavarakaupassa noin 500 ja erikoistavarakaupassa noin 700 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi erityisesti lähialueen lähes 8 000 työpaikkaa lisäävät Hannuksenpeltoon suuntautuvaa ostovoimaa jonkin verran, vaikka asukkaiden merkitys potentiaalisina asiakkaina onkin selvästi merkittävämpi.

Vaikutusalueen asukkaiden päivittäistavarakauppaan suuntautuva ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 110 miljoonalla eurolla ja erikoiskauppaan suuntautuva ostovoima yli 200 miljoonalla eurolla.

Koko vaikutusalueella vähittäiskauppaan suuntautuvan ostovoiman kasvu on yhteensä yli 300 miljoonaa euroa.

Lisäksi Suomenojan seudullinen kaupan tarjonta houkuttelee satunnaisia asiakkaita myös selvästi esitettyä vaikutusaluetta laajemmalta alueelta.

- Vaikutusalueen ostovoiman kasvu antaa hyvät edellytykset sekä uusille kaupan hankkeille että nykyisten myymälöiden myynnin kasvamiselle.
- Hannuksenpellon hankkeen lisäksi erityisesti metrokeskuksien lähipalveluille on hyvät toimintaedellytykset tulevaisuudessa väkimäärän ja ostovoiman kasvaessa lähialueella. Hannuksenpellon ja metrokeskuksien myymälät täydentävät toinen toisiaan eivätkä suoraan kilpaile samasta ostovoimasta.

Vaikutusalueen asukkaiden vähittäiskauppaan suuntautuva ostovoima, milj. euroa

Ostovoima	Päivittäistavarat			Erikoistavarat		
	2020	2030	kasvu	2020	2030	kasvu
Lähialue	101	135	34	142	200	58
Muu lähivaikutusalue	400	479	78	563	708	144
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	502	614	113	706	908	202

Ostovoimalaskelman oletukset:

- Uudenmaan asukkaiden kaupan ostovoimaluvut vuonna 2020, lähde Tuomas Santasalo Ky 7.5.2021
- Päivittäistavaroiden maltillisena kasvuoletuksena 0,5 % vuodessa ja erikoistavaroissa 1 % vuodessa

Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin ja uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Osayleiskaavassa sekä Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Hannuksenpelto on merkitty vahvistuvana kaupan keskittymänä. Maakuntakaavan mukaisessa mitoituksessa Suomenojalle (ml. Hannuksenpelto) voi sijoittua reilusti yli 100 000 k-m² uutta kaupan pinta-alaa, mikä vahvistaisi Suomenojan aluetta entisestään yhtenä pääkaupunkiseudun ja koko Suomen suurimmista kaupan alueista.

Hannuksenpellon voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan toteuttamisen alueelle. Asemakaavassa kielletään erikseen muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittaminen alueella. Lisäksi vain yhdelle tontille saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa korkeintaan 400 k-m².

Hannuksenpellon alueelle on suunnitteilla suuria erikoiskaupan ja liikuntapalveluiden yksiköitä, jotka konseptinsa mukaisesti tarvitsevat paljon tilaa eivätkä tyypillisesti sijoitu keskusta-alueille. Hannuksenpeltoon suunnitellut myymälät ja palvelut ovat myös myymälätyypiltään ja toimialaltaan vastaavia kuin muualla Suomenojalla jo nykyisin sijaitsee: mm. halpatavaratalokauppaa, jossa painottuvat erikoiskaupan eri toimialat, vapaa-ajan ja urheilu- ja harrastetavaroiden kauppaa, huonekalu- ja kodinkonekauppaa sekä ajoneuvoihin liittyvää kauppaa tai palveluita sekä yksittäisiä ravintoloita ja tilaa vaativia palveluita.

Nämä mainitut myymälä- ja palvelutyyppit soveltuvat hyvin Suomenojan kaupan alueen profiiliin. Ne ovat pinta-alaltaan suuria, vuokranmaksukyvyltään alhaisia ja vaativat myös helppoa autosaavutettavuutta hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen saavutettavuuden lisäksi. Finnoon tai Kaitaan metrokeskukset eivät ole näille kaupan toimijoille vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.

Vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvu sekä osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteet puoltavat hankkeen toteuttamista.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu, kuinka suuren osuuden Hannuksenpellon mahdollisten uusien kauppajen myyntiarvio ottaisi vuosien 2020 ja 2030 kokonaisostovoimasta sekä erikseen pelkästä ostovoiman kasvusta.

Hannuksenpellon mahdollisten uusien kauppajen myyntiarvion osuus vaikutusalueen ostovoimasta

Alue	Päivittäistavarat			Erikoistavarat		
	2020	2030	kasvusta	2020	2030	kasvusta
Lähialue	3 %	2 %	9 %	57 %	41 %	140 %
Muu lähivaikutusalue	1 %	1 %	4 %	14 %	11 %	56 %
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	1 %	1 %	3 %	11 %	9 %	40 %
<i>Pelkkä Ativan hanke</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>4 %</i>	<i>3 %</i>	<i>14 %</i>

Päivittäistavarakaupassa Hannuksenpelto vie vain marginaalisen osuuden ostovoimasta, sillä asemakaava pitää sisällään vain korkeintaan 400 neliön päivittäistavarakaupan, joten vaikutukset nykyiseen tai tulevaan päivittäistavarakaupan verkostoon ovat olemattomia.

Erikoistavarakaupassa Hannuksenpellon hankkeet vievät koko vaikutusalueen ostovoimasta vuoden 2030 tilanteessa 9 % (pelkkä Ativan hanke 3 %). Koko vaikutusalueen erikoiskaupan ostovoiman seuraavan 10 vuoden kasvusta hanke veisi laskennallisesti noin 40 % (pelkkä Ativan hanke 14 %). Suurin osa Hannuksenpellon tulevasta erikoiskaupasta on kuitenkin kodin sisustamiseen, vapaa-aikaan, tekniseen erikois kauppaan tai rautakauppaan liittyviä toimialoja. Tämä jättää hyvin tilaa lähialueen muille keskuksille erityisesti terveyden ja hyvinvoinnin sekä muotikaupan toimialoilla. Lähialueen asukasmäärän kasvu myös vuoden 2030 jälkeen mahdollistaa lisämyynti jatkossakin alueen nykyisille myymälöille sekä potentiaalia uusille hankkeille.

→ Hannuksenpellon esitetty konsepti sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vahvistaa Suomenojan kaupan alueen asemaa yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon Suomenojan aseman ja tilaa vaativan kaupan kannalta

Suomenojan asema kaupan keskittymänä

Suomenojalla on pitkä historia monipuolisena seudullisena kaupan keskittymänä. Alueen kaupallinen tarjonta on monipuolistunut selvästi viime vuosina.

Tilaa vaativan kaupan alueena Suomenoja on selvästi monipuolistanut tarjontaansa. Viimeisen 10 vuoden aikana monet perinteiset tilaa vaativan kaupan toimijat (esim. huonekalukaupat ja rakentamiseen liittyvät myymälät) ovat täydentyneet muilla paljon tilaa vaativilla erikoiskaupoilla tai palveluille. Hyviä esimerkkejä näistä toimijoista ovat mm. XXL-urheilukauppa, Golf Sky -erikoismyymälä, Hockey Base jääkiekon erikoisliike, lukuisat suuret kuntosalit ja muut tilaa vaativat urheilupalvelut, kuten Padel Club Finland sekä BK-kiipeilykeskus. Lisäksi alueelle on rakentunut K-supermarket ja uusi Lidl.

Edelleen huonekalukaupat, kodinkoneliikkeet, rautakaupat sekä moottoriajoneuvoihin liittyvät kaupat ja niihin liittyvät palvelut ovat vahvasti edustettuina Suomenojalla, mutta tarjonta on lisääntynyt erityisesti urheilun ja vapaa-ajan kaupan, päivittäistavara- ja liikuntapalveluiden toimialoilla.

Hannuksenpellon hankkeet tukevat ja vahvistavat Suomenojan asemaa nykyisyytensä monipuolisena kaupan keskittymänä. Hankkeet vahvistavat pääosin Suomenojalla jo nykyisin edustettuja kaupan toimialoja ja mahdollistavat uusien tilaa vaativien konseptien sijoittumisen alueelle. Saman toimialan myymälöiden keskittäminen vahvistaa yleensä koko alueen vetovoimaa ja lisää asiakasmääriä, joten hankkeet vahvistavat Suomenojan kaupan alueen asemaa maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suomenojan ja samalla Hannuksenpellon kaupan vaikutusalue on tietyillä toimialoilla, kuten autokaupassa, erittäin laaja. Suurin osa Hannuksenpellon kaupan ja kaupallisten palveluiden asiakkaista saapuu kuitenkin tässä selvityksessä esitetyllä melko tiiviiltä reilun 100 000 asukkaan vaikutusalueelta myös tulevaisuudessa. Hannuksenpellon suunniteltu konsepti vahvistaa Suomenojan vetovoimaa asiointikohteena, ja siten asiointit Suomenojan alueelle voivat kilpailevien keskittymien kustannuksella jonkin verran kasvaa.

Tilaa vaativan kaupan alueet

Suomenoja on ollut jo pitkään Espoon suurin tilaa vievän kaupan alue, ja koko pääkaupunkiseudun toiseksi suurin keskustojen ulkopuolinen kaupan keskittymä Vantaan Tammiston jälkeen. Hannuksenpellon valmistumisen myötä Suomenojan kaupan alue vahvistaa asemaansa. Uusimaa 2050 –maakuntakaavassa Suomenojan (ml. Hannuksenpelto) kaupan alueen laajuudeksi on määritelty jopa 300 000 m², eli koko Hannuksenpellon alueen toteutumisen jälkeen alueelle jää vielä kasvun varaa jopa yli 100 000 m².

Lähialueella on Suomenojalle osittain vaihtoehtoisia yritysten sijaintialueita, kuten Lommila ja Nihtisilta-Turvesolmu, joissa molemmissa on merkittävät tilaa vaativan kaupan ja palveluiden lisäpotentiaalit. Alueet kilpailevat keskenään uusista toimijoista, mutta toisaalta niillä kaikilla on omat lähivaikutusalueensa. Yrityksillä on paljon hyviä sijaintivaihtoehtoja ja terve kilpailu toimijoista on positiivinen ilmiö.

Hannuksenpellon valmistuminen lisää Suomenojan vetovoimaa, ja saattaa houkutella alueelle muitakin uusia kaupan hankkeita ja toimijoita. Suomenojan nykyinen merkittävä asema pääkaupunkiseudun monipuolisena kaupan alueena siis vahvistuu. Pääkaupunkiseudun voimakas asukasmäärän ja ostovoiman kasvu kuitenkin mahdollistaa Suomenojan tarjonnan merkittävänkin lisäyksen ilman, että se uhkasi olemassa olevien kaupan alueiden toimintaedellytyksiä.

→ **Hannuksenpellon suunnitelman mukainen konsepti vahvistaa Suomenojan asemaa kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia tilaa vaativan kaupan kilpailutilanteeseen.**

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon lähipalveluiden ja metrokeskusten kannalta

Hannuksenpellon asemakaava mahdollistaa vain pienen korkeintaan 400 neliön päivittäistavarakaupan yhdellä tontilla. Tämä täydentää hyvin kokonaisuuden muuta kaupan ja palveluiden tarjontaa, toimien pääosin täydennysostopaikkana. Hannuksenpellon hankkeet eivät vaikuta ympäröivään päivittäistavarakaupan myymäläverkostoon.

Lisäksi joissain paljon tilaa vaativissa myymälöissä voi olla vähäinen määrä päivittäistavaroita kattaen korkeintaan teknokemian tuotteet, juomat, tupakkatuotteet ja päivittäiskosmetiikan tuotteet. Perinteisten päivittäistavara-kauppojen monipuoliset elintarviketuotteet puuttuvat näistä kokonaan.

Päivittäistavara kauppa on keskeinen ankkuritoimija tulevien **Finnoon ja Kaitaan metroasemien** kaupan tarjonnassa. Väkimäärän ja ostovoiman kasvu aivan näiden metroasemien yhteydessä mahdollistaa uusien metrokeskusten suunnitellun päivittäistavara kauppojen toteuttamisen, kunhan lähialueelle saadaan riittävä määrä asukkaita.

Kaitaan metrokeskuksen tarjonta keskittyyne päivittäistavarakaupan lisäksi lähinnä lähipalvelutyyppeistä muutamiin ravintoloihin, kahviloihin, kauneuden ja terveyden toimialan myymälöihin ja palveluihin kuten parturi-kampaamoihin ja kauneushoitoloihin. Kaitaalle on mahdollista toteutua myös pieniä kadun varren toimistotyyppisiä tiloja tai liikuntapalveluita riippumatta Hannuksenpellon tai muun Suomenojan tarjonnan kehittymisestä. Hyvä vertailuesimerkki toteutuneiden metroasemien kaupallisesta sisällöstä on Urheilupuiston metroaseman uudet liiketilat.

Finnoon metrokeskus voi kehittyä tarjonnaltaan Kaitaata monipuolisemmaksi, sillä sinne voi sijoittua kaksi supermarket-kokoluokan pt-kauppaa ankkuriksi ja sen lähivaikutusalueella väkimäärä voi lopputilanteessa olla jopa 15 000 asukasta. Finnoon erikoiskaupan tarjonnan laajuutta rajoittaa etenkin yhden metropysäkin päässä sijaitseva Espoon suurin kauppakeskus Iso Omena, joka on mittava muoti-, vapaa-ajan ja muiden perinteisten keskustahakuisten erikoiskaupan toimialojen keskittymä. Finnoolla on kuitenkin hyvät edellytykset kehittyä melko monipuoliseksi lähialueensa palvelevaksi paikalliskeskukseksi, jossa on pt-kauppojen ja Alkon lisäksi jonkin verran esim. kauneuden ja terveyden erikoisliikkeitä ja palveluita (esim. apteekki, optikko, luontaistuotekauppa, parturi-

kampaamot, kauneushoitolat, kuntosalit, muut pienet terveys- ja hyvinvointipalvelut) sekä kahviloita ja ravintoloita. Finnooseen voi sijoittua myös muutamia muita pieniä erikoisliikkeitä ja palveluita kuten kioski, kukkakauppa, eläintarvikeliike, pesula ja teleoperaattorimyymälä.

Finnoon kanssa samantyyppisiä vertailukeskuksia ovat Espoon kauppakeskus Niitty ja Helsingin Lauttasaaren kauppakeskus Lauttis. Nämä ovat molemmat noin 6 000 k-m²:n laajuisia kahden supermarketin ankkuroimia melko monipuolisia keskuksia ravintoloihin ja lähipalveluihin. Lisäksi etenkin Lauttasaassa Lauttiksen ympärillä on runsas kadunvarsiliiketilojen tarjonta. Myös Finnoossa on mahdollista kehittää alueesta kaupunkimainen kadunvarsitilojen kokonaisuus, joka palvelee lähialueen asukkaita ja alueella työssäkäyviä. Ongelmana on alueen toteutumisen pitkä aikajänne, joka rajoittaa palveluiden toimintaedellytyksiä alkuvaiheessa.

Hannuksenpeltoon on tässä selvityksessä esitetyn konseptin mukaisesti lähes pelkästään paljon tilaa vaativia kauppia ja palveluita. Syitä näiden liikkeiden sijoittumiselle Hannuksenpeltoon ovat hyvä näkyvyys ja saavutettavuus sekä suuri tilatarve (sisä- ja ulkotila) ja tilan edullinen hinta. Vastaavan konseptin myymälät tai palvelut eivät toimi Finnoon tai Kaitaan metrokeskuksissa, sillä niiden liiketilat ovat liian pieniä ja kalliita. Siksi metrokeskukset eivät ole Hannuksenpeltoon esitetyille vuokralaisille vaihtoehtoinen sijaintipaikka.

Hannuksenpellon ja läheisten metrokeskusten kaupan tarjonta täydentävät toinen toisiaan tulevaisuudessa. Metrokeskuksissa korostuvat päivittäistavara kauppa ja lähipalvelut sekä lähiasutuksen mukaan mitoitettut ravintolapalvelut ja kaupalliset palvelut. Hannuksenpeltoon sijoittuvat suuret myymälät ja palvelut puolestaan tuovat entistä monipuolisempia kaupallisia toimintoja noin kilometrin päähän metroasemista. Näin alueen nykyisille ja tuleville asukkaille saadaan entistä monipuolisemmat kaupalliset palvelut lähelle hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien päähän. Muutoin nämä palvelut toteutuisivat jossain muilla tilaa vaativan kaupan alueilla, jolloin Finnoon ja Kaitaan lähialueiden palvelutarjonta jäisi vaatimattomammaksi. Palvelujen lisääminen Hannuksenpellossa lisää kuitenkin metroasemien ympäristöjen asuinalueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon kauppa- ja kaupunkikeskusten kannalta

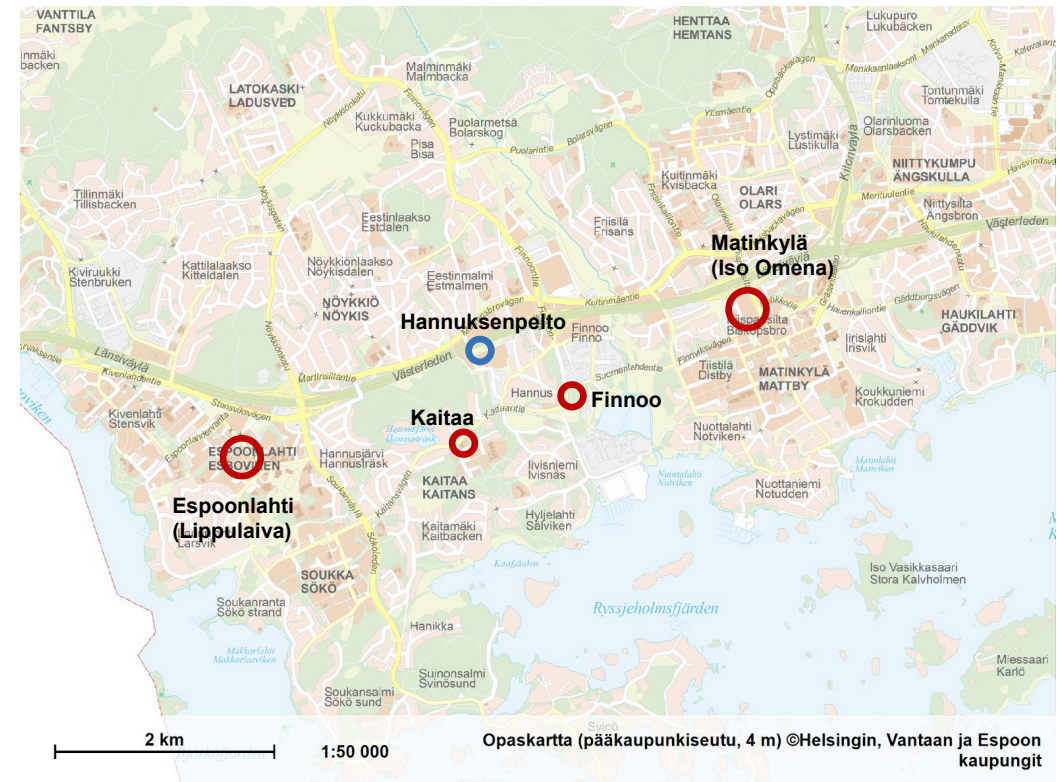
Hannuksenpelto sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Etelä-Espoon suurista kaupunkikeskuksista eli Matinkylästä (kauppakeskus Iso Omena) ja Espoonlahdesta (kauppakeskus Lippulaiva).

Iso Omena (vuokrattava pinta-ala 85 000 m², yli 200 liikettä) on pinta-alaltaan ja myynniltään Suomen suurimpia kauppakeskuksia, ja sen tarjonta kattaa laajasti päivittäistavarakaupan (Prisma, K-citymarket, Lidl, Alko). Lähialueen laajaa pt-kaupan tarjontaa täydentävät mm. Olarin Prisma. Isossa Omenassa on myös erittäin mittava muotikaupan ja muun pääosin keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta täydennettynä laajalla ravintola- ja kahvilatarjonnalla. Lisäksi tarjonnassa korostuvat monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut, mm. kirjasto, terveysasemat ja useat viihde- ja liikuntapalvelut (Duudsonit Activity Park, Finnino, Hohtogolf).

Uusi Lippulaiva (vuokrattava pinta-ala 44 000 m², yli 100 liikettä) valmistui keväällä 2022 ja pitää sisällään laajan päivittäistavarakaupan tarjonnan (Prisma, K-supermarket, Lidl, Alko). Erikoiskaupan tarjonta on myös melko laaja, mutta esim. muotikaupan tarjonta on suppeaa. Tarjonnassa korostuvat kauneuden ja terveyden myymälät, yksittäiset kodin ja viihteen myymälät (Stadium, JYSK, Clas Ohlson) sekä laaja palveluvalikoima kirjastoineen ja kuntosaleineen.

Kaupunkikeskusten tarjonta erottuu selvästi Hannuksenpellon hankkeen tarjonnasta. Osittain molemmissa voi kuitenkin olla samantyyppistä kauppaa: suuria vapaa-ajan myymälöitä kuten urheilu- ja harrastekauppaa, halpatavaratalokauppaa sekä suuria liikuntatiloja. Kaikilla näillä keskuksilla on kuitenkin oma vaikutusalueensa ja vahva markkina-asema lähialueellaan. Lisäksi kauppakeskusten tarjonnan vahvuus on hypermarket- ja supermarketkaupassa sekä monipuolisessa pienten keskustatyyppisten erikois kauppojen tarjonnassa, jotka eivät kuulu Hannuksenpellon tarjontavalikoimaan. Siksi Hannuksenpellon esitetyllä kaupallisella konseptilla ei ole vaikutuksia vaikutusalueella tai sen lähellä sijaitseviin kauppa- ja kaupunkikeskuksiin, vaan ne täydentävät toinen toisiaan.

Kauempana sijaitseviin Espoon kaupunkikeskuksiin eli Leppävaaraan, Tapiolaan tai Espoon keskukseen Hannuksenpellon hankkeella ei ole vaikutuksia, sillä niillä on omat selvästi Hannuksenpellosta erilliset markkina-alueensa.



Vaikutuksen kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupan palveluiden saavutettavuus

Palveluiden saavutettavuuden kannalta erityisesti päivittäistavarakauppa ja muut lähipalvelut ovat tärkeitä. Hannuksenpellossa asemakaavan mukaisesti päivittäistavarakauppa on vain erittäin pienessä roolissa. Näin pienellä määrällä ei ole vaikutuksia lähialueen päivittäistavarakaupan verkostoon, joten kaupan lähipalveluiden saavutettavuus ei heikkene millään alueella.

Finnnon ja Kaitaan metroasemien yhteyteen suunnitellut lähipalvelukeskukset voivat myös toteutua riippumatta Hannuksenpellon toteutuksesta. Hannuksenpellon ja metrokeskusten konseptit ovat erilaisia ja täydentävät toinen toisiaan. Päivittäistavarakauppa ja lähipalvelut sekä pienet erikoismyymälät sijoittuvat metrokeskusten yhteyteen varmistaen tulevien asukkaiden hyvän lähipalveluiden saavutettavuuden.

Hannuksenpellon vaikutusalueen asukasmäärät ovat selvässä kasvussa. Siten alueen monipuolistuva kaupan tarjonta parantaa kasvavan lähialueen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta ja siten vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin. Myös alueella työssäkäyvien on helppo asioida kohteessa.

Suomenojan myymälöissä on perinteisesti asioitu pääosin autolla, mutta kasvavan lähiasutuksen myötä asiointi myös kävellen ja polkupyörällä tulee lisääntymään. Finnoon ja Kaitaan metroasemat ovat noin kilometrin päässä, joten asiointi jopa jalan näistä kasvavista metrokeskuksista on mahdollista. Metroverkon varrella asuville asiointi Hannuksenpellon liikkeissä on mahdollista melko helposti kauempaakin. Hannuksenpelto on moneen muuhun pääosin tilaa vaativan kaupan keskukseen verrattuna erinomaisesti saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Erityisesti hankkeen mahdolliset liikuntatilat voivat toimia lähipalveluiden tapaan kävely- ja pyöräilyetäisyyksillä asuville asukkaille ja alueella työssäkäyville.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Suomenojan kaupan alue on levittäytynyt melko laajalle vyöhykkeelle Länsiväylän molemmin puolin. Hannuksenpelto sijaitsee näkyvällä paikalla, ja samalla alueella sijaitsevat jo nykyisin Motonet, LänsiAuto sekä Länsiväylän toisella puolella mm. kauppakeskus Liila. Siten hanke vahvistaa koko Suomenojan alueen vetovoimaa ja roolia kaupan monipuolisena keskittymänä. Hannuksenpellon toteutuminen tiivistää koko ympäröivää aluetta ja muodostaa siitä entistä yhtenäisemmän kaupan keskittymän.

Alueen eteläpuolelle on rakentunut ja on edelleen kaavoituksessa uutta kaupunkimaista kerrostaloaluetta lähipalveluineen. Hannuksenpellon tilaa vaativat myymälät ja palvelut täydentävät hyvin alueen muuta palvelutarjontaa, ja yhdistävät Finnoon ja Kaitaan metroasemien alueet edelleen Suomenojan muuhun kaupan tarjontaan. Hannuksenpellon kaupan ja palveluiden lisääntyminen lisää metroasemien ympäristöjen asuinalueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta.

Yhteenvedo ja johtopäätökset

Kaavatilanne ja Hannuksenpellon konsepti

- Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa Hannuksenpelto on osa Uudenmaan suurinta kaupan aluetta Suomenojaa
- Hannuksenpellon voimassa oleva asemakaava ja yleiskaava sallivat vain tilaa vaativan erikoiskaupan
- Hannuksenpellon Ativan hanke (13 800 k-m²) pitää sisällään paljon tilaa vaativia erikoiskauppoja sekä suurta liikuntatilaa. Muualle asemakaava-alueelle (rakennusoikeutta noin 32 000 k-m²) on oletettu myöhemmin toteutuvaksi myös vastaavanlaista pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja palveluita tai ajoneuvoihin liittyviä myymälöitä, yksi pieni päivittäistavarakauppa sekä pieni määrä ravintoloita. Hannuksenpellon konsepti on vastaavaa kuin Suomenojan kaupan alueella on jo nykyisinkin.
- Kaupan konseptit muuttuvat ja eri toimialojen tilantarpeessa tapahtuu muutoksia. Esimerkiksi muotikaupan ja toisaalta myös autokaupan myymälätilan tarve on vähentynyt. Lisäksi liikunta- ja vapaa-ajan toimialojen tilantarve on kasvanut ja uudet yksikkökoot voivat olla suuria
- Tilaa vievän erikoiskaupan käsite on vanhentunut ja ”perinteisen” tiva-kaupan määritelmän täyttäviä konsepteja on yhä vähemmän. Toimialat sekoittuvat ja tiukka rajanveto tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan välillä on paikoin haastavaa. Paljon tilaa vaativa kauppa ei tarkoita välttämättä suurikokoisia tuotteita.
- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat (rakennus, pihatilat, pysäköinti ja lastausalueet) sekä hyvät autoliikenneyhteydet. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Syitä sijoittumisella ovat mm. suuri tilatarve ja tilan edullinen hinta. Keskustojen myymälätilat ovat niille liian pieniä ja kalliita.
- Hannuksenpellon konseptissa korostuvat erityisesti suurta pinta-alaa vaativat myymälät ja palvelut, jotka eivät voi toimia tiiviissä kaupunkirakenteessa osana ydinkeskusta-alueita (vuokranmaksukyky, tilan tarve, helppo saavutettavuus).

Kaupallinen tarjonta, kilpailutilanne ja vaikutusalue

- Hannuksenpelto on osa Suomenojan kaupan aluetta, jossa on jo nykyisin yli 150 000 k-m² päivittäistavarakaupan, erikoistavarakaupan, liikuntapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden pinta-alaa.
- Hannuksenpelto kilpailee lähinnä muiden vastaavan tarjonnan omaavien tilaa vaativien kaupan keskittymien kanssa – erityisesti Espoon Lommilan ja Nihtisilta-Turvesuon kanssa.
- Hannuksenpellon luonnollinen vaikutusalue rajautuu kilpailevien keskuksien väliin eteläiseen Espooseen. Vaikutusalueella on jo yli 100 000 asukasta ja väkimäärä on selvässä kasvussa. Osana Suomenojan seudullista kaupan aluetta Hannuksenpelto voi houkutella asiakkaita myös laajemmalta alueelta.’

Kaupalliset vaikutukset

- Ei vaikutuksia päivittäistavarakauppaan tai lähipalveluihin, sillä Hannuksenpellon kaupallisessa tarjonnassa päivittäistavarakauppa on pieni ja muita pieniä lähipalveluita ei sijoitu alueelle.
- Suunnitteilla olevien metrokeskusten (Finnoo ja Kaitaa) toimintaedellytyksiin ei ole vaikutuksia, sillä hankkeiden konseptit täydentävät toinen toisiaan. Hannuksenpellon sijainti kävely- ja pyöräilyetäisyydellä Finnoon ja Kaitaan kasvavilta asuinalueelta tekee siitä erinomaisen sijainnin metrokeskusten palvelutarjontaa täydentäville toiminnoille, jotka eivät muutoin voisi sijoittua alueelle.
- Tilaa vievän kaupan alueiden kilpailu kiristyy Hannuksenpellon hankkeen myötä, mikä lisää tervettä kilpailua tilaa vaativan kaupan ja palveluiden alueilla.
- Läheisten kauppa- tai kaupunkikeskusten (Matinkylä ja Espoonlahti) toimintaedellytyksiin Hannuksenpellon hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia, sillä niiden toimialarakenne ja konseptit eroavat toisistaan.
- Hannuksenpellon myötä palveluiden saavutettavuus ei heikkene, vaan tuleva monipuolinen tarjonta osana Suomenojan vahvistuvaa kaupan aluetta vahvistaa koko eteläisen Espoon kaupan vetovoimaa. Hannuksenpellon Ativan hankkeen konsepti täydentää ja sopii hyvin lähialueen nykyiseen ja tulevaan kaupan tarjontakokonaisuuteen.
- Hannuksenpellon eteläpuolelle on rakentumassa uutta kaupunkimaista kerrostaloaluetta lähipalveluineen. Hannuksenpellon tilaa vaativat myymälät ja palvelut täydentävät hyvin alueen muuta palvelutarjontaa, ja yhdistävät Finnoon ja Kaitaan metroasemien alueet edelleen Suomenojan muuhun kaupan tarjontaan.