



Espoon Hannuksenpellon kaavamuutoshanke (kortteli 31106)

# Kaupallisten vaikutusten arviointi

6.3.2024

REALiDEA

# Sisällys

## Johdanto

### 1. Lähtökohdat..... s. 4

- Kaavamuutoshanke
- Sijainti ja saavutettavuus
- Kaavoitusilanne

### 2. Kaupan kilpailutilanne.....s. 12

- Kaupan kilpailutilanne pääkaupunkiseudulla
- Kohdealueen kaupan tarjonta ja ennakoitavat muutokset

### 3. Vaikutusalueen väestön ja ostovoimat kehitys..... s. 17

### 4. Kaupallisten vaikutusten arviointi..... s. 21

- Sopivuus kaupungin tavoitteisiin ja uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen
- Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen
- Vaikutukset kaupan palveluiden saavutettavuuteen
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Yhteenveto ja johtopäätökset



# Johdanto

Autokiinteistöt Laakkonen Oy:llä on vireillä Espoon Hannuksenpeltoon hanke, joka mahdollistaisi kaksikerroksisen, noin 26 000 k-m<sup>2</sup> laajuisen liikerakennuksen. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voidaan toteuttaa yhteensä 65 500 k-m<sup>2</sup> tilaa vievää kauppaa, josta vielä rakentamattomille tonteille sopisi 40 000 k-m<sup>2</sup>.

Hannuksenpelto on alun perin autokaupan tarpeisiin suunniteltu alue, mutta sittemmin autokaupan ja niihin verrattavissa olevien toimintojen tilantarve on pienentynyt muun muassa verkkokaupan kasvun, kuluttajakäyttäytymisen muutosten ja yleisen tilantarpeen pienenemisen vuoksi. Näiden muutosten vuoksi vielä toteutumattoman Hannuksenpellon alueen mahdollista toiminnallista konseptia on pitänyt muuttaa, jotta hankkeella olisi mahdollisuus toteutua.

Nyt Autokiinteistöt Laakkonen Oy:n omistamalle tontille suunnitellaan alueen luonteeseen sopivaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa, laajan valikoiman tavaratalokauppaa sekä liikuntatiloja, joita täydentävät pieni määrä muita palveluita. Konsepti perustuu suuriin myymäläyksiköihin, joiden toteutuminen lähempänä keskustaa tai tiiviissä kaupunkirakenteessa ei olisi mahdollista.

Tässä selvityksessä on esitetty lähialueen nykyinen kaupan tarjonta, kilpailutilanne sekä määritetty hankkeen vaikutusalue ja sen väestön ja ostovoiman kasvu. Näiden perusteella on arvioitu hankkeen kaupalliset vaikutukset. Erityistä huomiota on kiinnitetty läheisiin metrokeskuksiin (Finnoo ja Kaitaa) ja niiden toimintaedellytyksiin kohteena olevan hankkeen toteutuessa.

**Selvityksen laatija** (Autokiinteistöt Laakkonen Oy:n toimeksiannosta):

**Realidea Oy**

- Olli Kovanen
- Mika Korhonen
- Iiris Juntunen

## 1. Lähtökohdat

2. Kaupan kilpailutilanne
3. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys
4. Kaupallisten vaikutusten arviointi

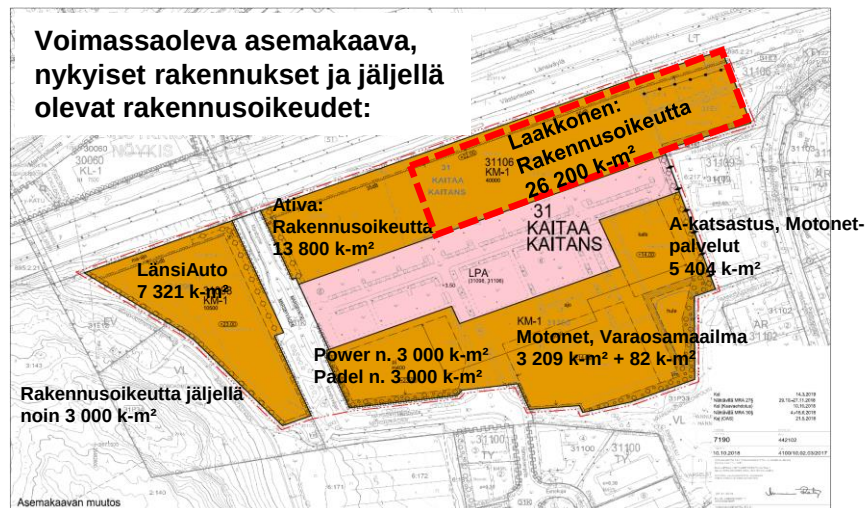


# Hankkeen oletettu toimialajako

Kuvatulle alueelle, joka muodostaa kuluttajan kannalta kaupallisen kokonaisuuden, on toteutunut neljä hanketta: Länsiauto, Motonet, A-katsastus sekä Powerin ja padelhallin muodostama osakokonaisuus. Lisäksi pysäköintialueita on toteutettu etupainotteisesti. Koko Hannuksenpellon alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän selvityksen tilaaja Autokiinteistöt Laakkonen Oy vastaa hankkeesta, jossa rakennusoikeutta on 26 200 k-m<sup>2</sup>. Ohessa on esitetty tämän hetkisen vuokraussuunnitelman mukainen konsepti tälle hankkeelle. Lisäksi muiden toteutumattomien rakennusoikeuksien mahdollinen toimialajako myyntiennusteineen on esitetty.

Yhteensä koko Hannuksenpellon vielä toteutumaton rakennusoikeus jakautuu näkemyksemme mukaan seuraavasti:

- Erikoistavarakauppaa noin 30 000 k-m<sup>2</sup>, myyntiarvio 78 milj. €
- Ravintoloita ja kaupallisia palveluita (erityisesti suuria liikuntatiloja) noin 9 500 k-m<sup>2</sup>



## Arvio uusien liiketiläkäyttäjien toimialoista ja vuosimyynteistä

| Toimija                   | Todennäköinen päätoimiala   | Kerrosala, k-m <sup>2</sup> | Vuokrattava ala, m <sup>2</sup> | Myyntiarvio €/m <sup>2</sup> milj. € |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Autokaupat                | Tilaa vaativa erikoiskauppa | 3 700                       | 2 960 3 200                     | 9,5                                  |
| Huonekalukaupat           | Tilaa vaativa erikoiskauppa | 7 000                       | 5 600 3 200                     | 17,9                                 |
| Halpatavaratalot          | Muu erikoiskauppa           | 9 000                       | 7 200 3 200                     | 23,0                                 |
| Liikuntatilat             | Liikuntatilat               | 6 000                       | 4 800                           |                                      |
| Ravintolat                | Ravintolat                  | 500                         | 400 4 500                       | 1,8                                  |
| <b>Yhteensä Laakkonen</b> |                             | <b>26 200</b>               | <b>20 960</b>                   | <b>52,2</b>                          |

|                          |                   |               |               |             |
|--------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| Halpatavaratalo          | Muu erikoiskauppa | 3 250         | 2 600 3 200   | 8,3         |
| Vaatteiden varastomyymlä | Muu erikoiskauppa | 3 375         | 2 700 3 200   | 8,6         |
| Vapaa-ajan myymälä       | Muu erikoiskauppa | 3 000         | 2 400 3 200   | 7,7         |
| Vapaa-ajan myymälä       | Muu erikoiskauppa | 1 063         | 850 3 200     | 2,7         |
| Liikuntatila             | Liikuntatilat     | 3 125         | 2 500         |             |
| <b>Yhteensä Ativa</b>    |                   | <b>13 813</b> | <b>11 050</b> | <b>27,4</b> |

|                                     |                             |               |               |             |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>YHTEENSÄ KOKO HANNUKSENPELTO</b> |                             | <b>40 013</b> | <b>32 010</b> | <b>79,6</b> |
| <b>Arvio toimialajaosta</b>         | Tilaa vaativa erikoiskauppa | 10 700        | 8 560         | 27,4        |
|                                     | Muu erikoiskauppa           | 19 688        | 15 570        | 50,4        |
|                                     | Ravintolat                  | 500           | 400           | 1,8         |
|                                     | Liikuntatilat               | 9 125         | 7 300         |             |
|                                     | Päivittäistavara            | 0             | 0             | 0,0         |

*Huom! Tässä esitetyt pinta-alojen jaot eri toimialoihin ovat karkeita arvioita ja siten kokonaiskonsepti on suuntaa-antava. Myynnit on arvioitu tyypillisten suurten tilaa vievän kaupan myyntitehojen kautta. Kaupallisten palveluiden ei ole arvioitu.*



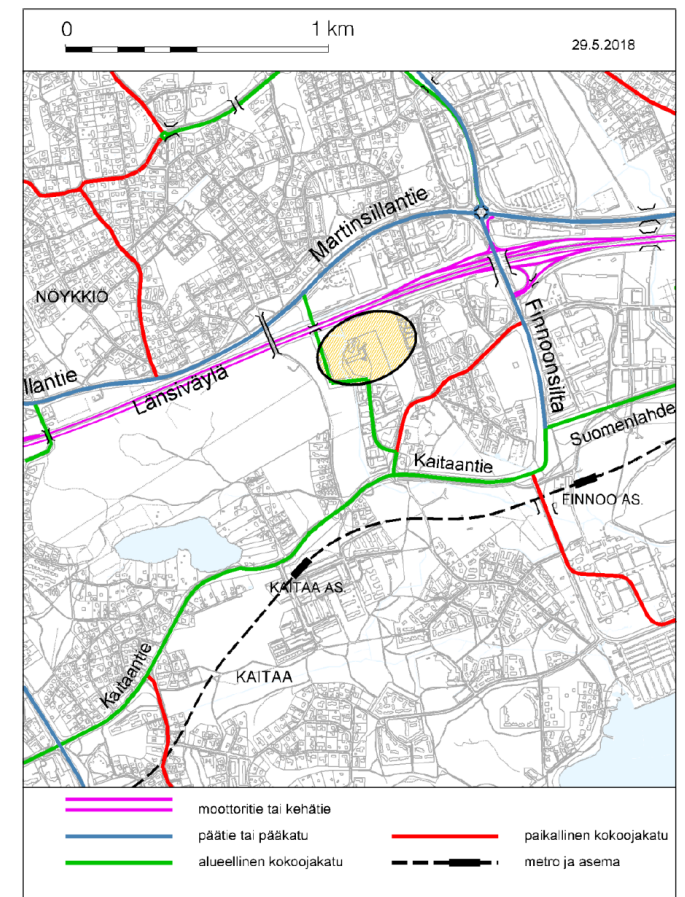
# Sijainti ja saavutettavuus

Hannuksenpelto sijaitsee aivan Länsiväylän vieressä erittäin näkyvällä paikalla ohikulkeville autoille, ja asiointi alueella tapahtuu pääosin autolla. Länsiväylältä ajo tapahtuu Suomenojan-liittymästä, josta on kuitenkin yli 1,5 kilometriä matkaa Hannuksenpellon parkkikentälle.

Hannuksenpelto liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Marsbyntie ja Hannuksenpelto -nimisten alueellisten kokoojakatujen kautta. Etelässä Hannuksenpelto yhdistyy Kaitaantiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Pohjoisessa Marsbyntie alittaa Länsiväylän ja yhdistyy Martinsillantie, joka on luokituksestaan pääkatu.

Marsbyntien alitus Länsiväylästä on pituuskaltevuudeltaan jyrkimmillään noin 8%, mikä voi olla etenkin talviaikaan haastava raskaalle liikenteelle.

→ **Hannuksenpellon saavutettavuus on autolla hyvä, vaikkakin mikrosijaintina osana Suomenojan kaupan kokonaisuutta osittain haasteellinen. Erinomainen näkyvyys Länsiväylälle kuitenkin tukee kaupallisuutta.**



Kuva: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko (5/2018) © Espoon kaupunki.

# Liikennemäärien kehitysnäkymä

Nykyisin Hannuksenpellon kohdalla Länsiväylällä kulkee noin 50 000 autoa vuorokaudessa. Länsiväylän pohjoispuoleisen Martinsillantien liikennemäärä on noin 7 700 ajoneuvoa/vrk ja Länsiväylän eteläpuolisen Kaitaantien liikennemäärä noin 7 800 ajoneuvoa/vrk.

Liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2035 Martinsillantien arkivuorokausiliikenne on 9 000 ajoneuvoa ja Kaitaantien liikennemäärä on noin 12 500 ajoneuvoa/vrk.

→ Kohde sijaitsee erittäin näkyvästi vilkasliikenteisten väylien varressa, ja kasvavien liikennemäärien myötä alueen liiketoimintamahdollisuudet paranevat entisestään.



Lähde: Autoliikennemäärät Espoossa 2018.  
Syksyn keskimääräinen arkivuorokausiliikenne  
(KAVL)



Selitys

— = moottoritie  
— = kehätie  
— = pääkatu  
— = kokoajakatu, paikallinen katu, asuntokatu

1000 = laskettu v. 2018  
1000 = laskettu v. 2011-2017  
1000 = laskettu ennen v. 2011

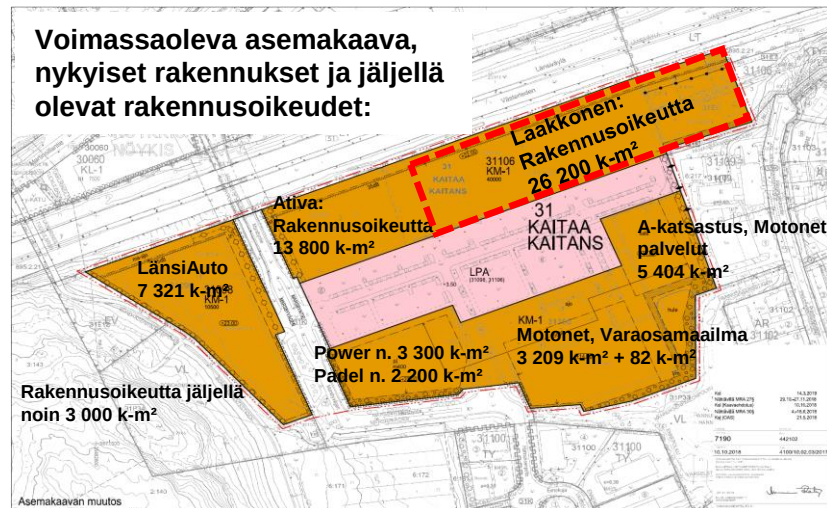


# Asemakaava

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.



KM-1

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

LPA

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

m400

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 liiketilavaraantoa 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 rakennusalat. 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, mitoistusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Hannuksenpeltoon osoitetaan tilaa vaativaa erikoistavarakaupan kaupan antamien alueellisten mitoistusten 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



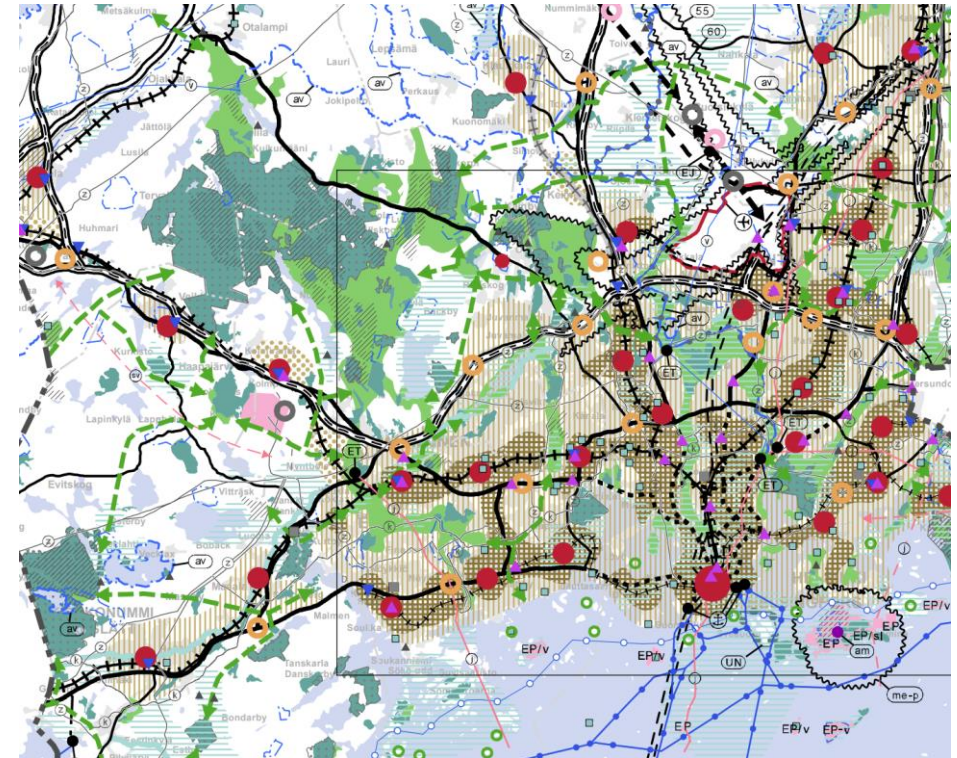
# Uusimaa 2050 -kaava

Hannuksenpelto sijaitsee maakuntakaavan **pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä**. Vyöhykettä on suunniteltava 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-m<sup>2</sup>:n enimmäismitoituksella. Myös muilla läheisillä Espoon kaupan alueilla on mittavat kehityspotentiaalit: Lommilan enimmäismitoitus on 250 000 km-m<sup>2</sup> ja Nihtisilta-Turvesolmun 200 000 k-m<sup>2</sup>.

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

**Uusimaa 2050 -kaava.** Helsingin seudun vaihemaakunta-kaava. Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.



**Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>)**

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, Ilvesvuori | Kirkkonummi, Inkilänportti | Lohja, Tynninharju | Järvenpään eteläinen liittymä | Hyvinkää, Sveitsinportti    | Vantaa, Koivuhaka   | Vantaa, Portti-portti        | Espoo, Lommila          | Espoo, Suomenoja     |
| Nurmijärvi, Mäyränkallio | Loviisa, Loviisan länsiosa    | Vihti, Huhmari         | Mantsala, Mantsälänportti  |                    | Kerava, Keravanportti         | Porvoo, Kuninkaantienportti | Helsinki, Suutarila | Espoo, Nihtisilta-Turvesolmu | Vantaa, Varisto-Petikko | Helsinki, Konala     |
|                          |                               | Raasepori, Horsback    |                            |                    | Tuusula, Focus                |                             |                     |                              | Vantaa, Tammisto        | Helsinki, Roihupelto |



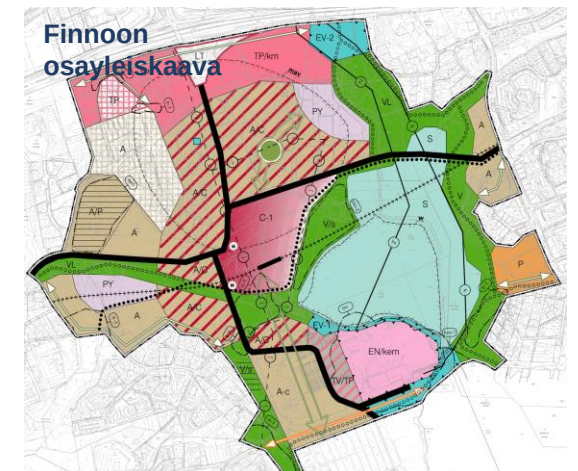
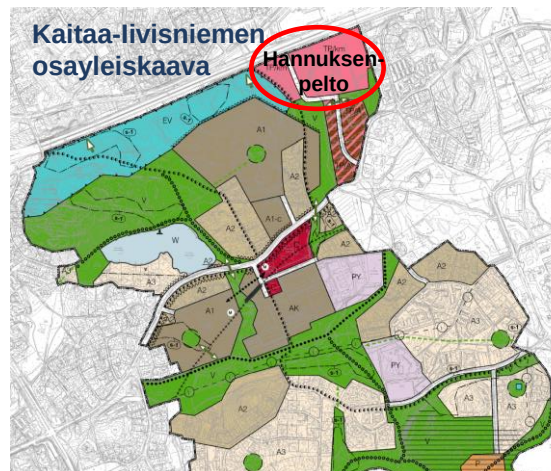
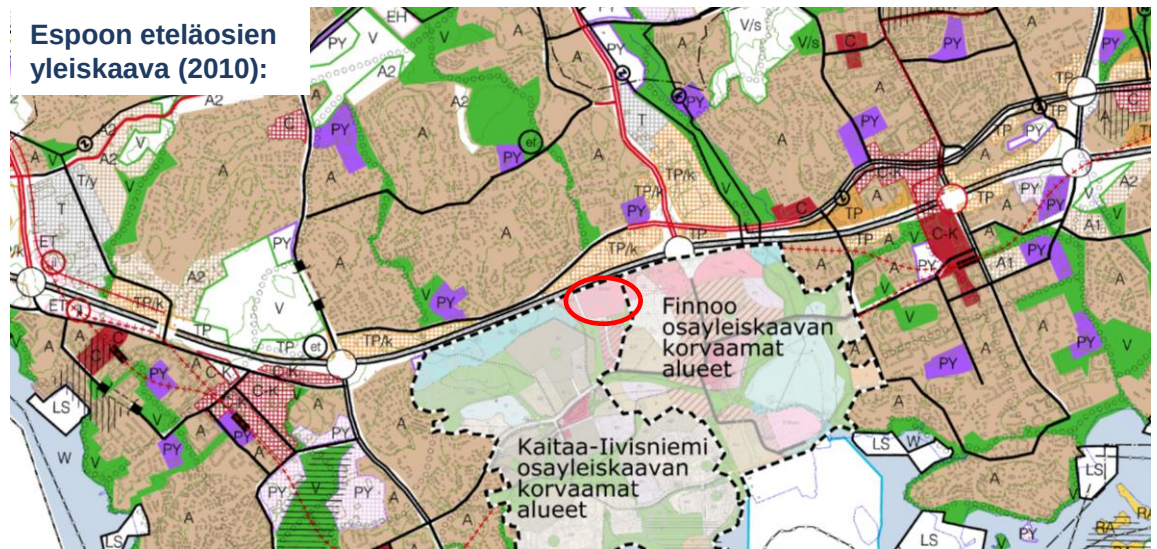
# Yleiskaavat

**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-m<sup>2</sup> 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 **Finnon osayleiskaavassa** (hyväksytty 17.10.2016) on pääosin asumispainotteisia A- ja C-alueita. Länsiväylän varteen on kuitenkin osoitettu laajat työpaikkojen ja kaupan yksikköjen alueet. Finnno 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 päivittäistavarakauppa, jolle on asetettu erityisiä rajoituksia.



Lähde: Espoon kaupunki



# Lähialueen kaavoitushankkeet

**Lähialueella on käynnissä seuraavia kaavoitushankkeita (21.2.2024):**

## 1. Finnoon keskus

- Asumista (138 400 k-m<sup>2</sup>), liiketiloja (12 700 k-m<sup>2</sup>), toimistoja (12 500 k-m<sup>2</sup>), päiväkotia ja energiahuolto

## 2. Merikorttelit

- Suomenojan puhdistamoalueen muuttaminen asumiselle

### 3. Finnoonsatama

- Asuinrakentamista, palveluita ja virkistysalueita

#### 4. Kaitaan metrokeskus

- Asuinrakentamista ja liiketiloja metroaseman yhteyteen (n. 945 uutta asukasta ja n. 25 työpaikkaa)

## 5. Iivisniemen tori

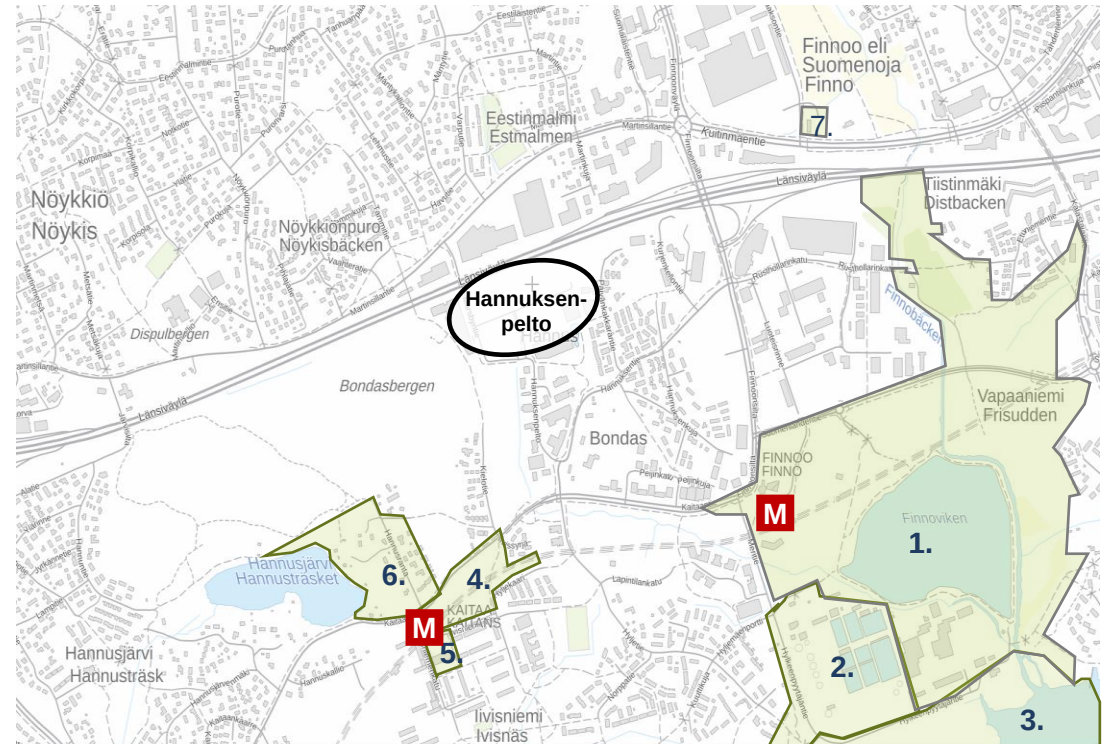
- Ostoskeskuskorttelin kehittäminen → liike- ja palvelutiloja

## 6. Hannusranta

- Asumista (67 000 k-m<sup>2</sup>), liiketiloja (1 400 k-m<sup>2</sup>) ja päiväkotit

→ Finnoon ja Kaitaa-livisniemen keskustatoimintojen alueet (C) ovat Hannuksenpellon läheisyydessä merkittävimmät kaavoitushankkeet, jotka tuovat Hannuksenpellon läheisyyteen tuhansia uusia asukkaita.

→ Kaupan osalta Finnöö ja Kaitaa-livisniemi tulevat pitämään sisällään myös kaupallisten lähipalveluiden keskittymät, jotka muodostuvat päivittäistavarakaupan ympärille pitäen sisällään lisäksi erikoiskauppaa ja palveluita ostoskeskus- ja kivijalkatiloissa.



Lähde: Espoon karttapalvelu

1. Lähtökohdat

## 2. Kaupan kilpailutilanne

3. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys

4. Kaupallisten vaikutusten arviointi





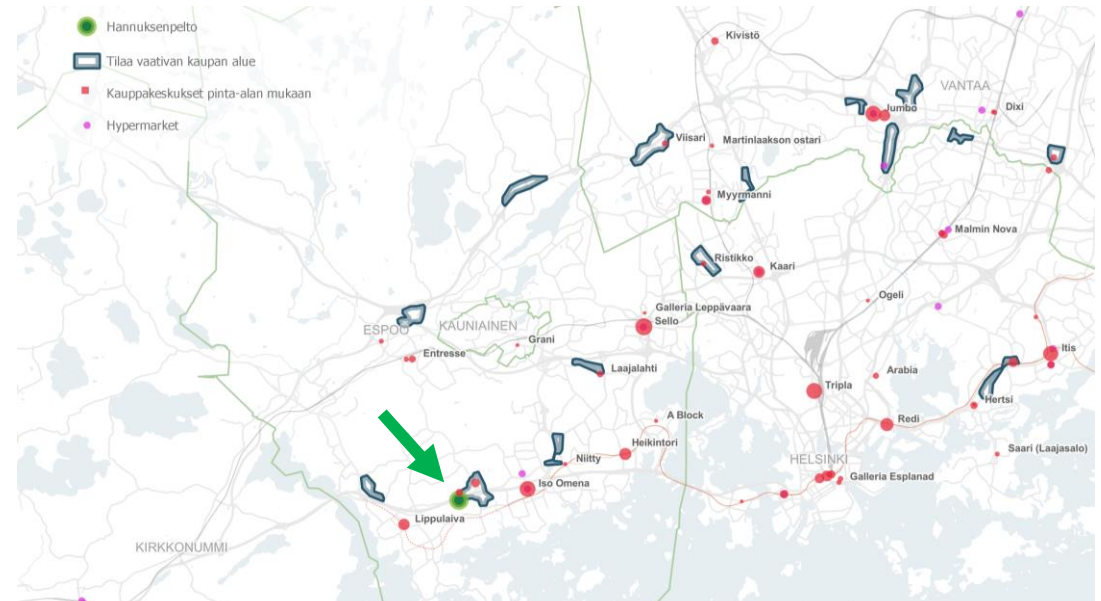
# Pääkaupunkiseudun kilpailutilanne on tiukka tilaa vaativassa kaupassa

Tilaa vaativassa kaupassa kilpailu on kovaa ja käyttäjän kannalta 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 keskittymä.

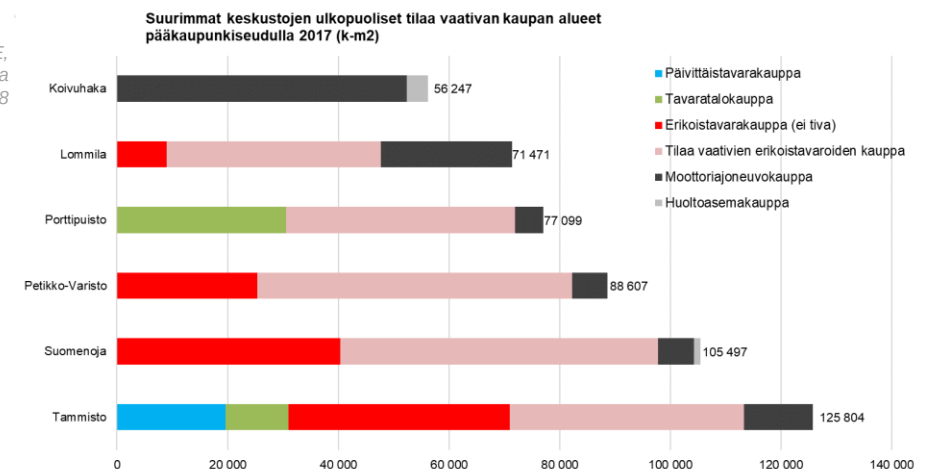
Etenkin lähimmät Espoon seudulliset kaupan alueet Lommilassa ja Laajalahdessa kilpailevat Suomenojan kanssa. Myös Vantaan laajat kaupan alueet Petikko-Varisto ja Tammisto-Pakkala ovat osin kilpailevia alueita.

Kirkkonummen kohtalainen tarjonta rajoittaa jonkin verran vaikutusalueen laajentumista länteen.

Helsingin keskustan kaupallinen tarjontakokonaisuus kilpailee myös osittain Suomenojan kanssa, vaikka alueiden profiilit ja tarjonnat ovatkin painotuksiltaan hyvin erilaisia.



Tilastolähde: SYKE,  
Tilastokeskus ja  
VTJ/VRK 2/2018



# Kaupan tarjonta lähialueella

Hannuksenpelto on osa Uusimaa 2050-kaavassa osoitettua Suomenojan, merkitykseltään seudullista, vähittäiskaupan suuryksikköä, jonka enimmäismitoitukseksi on osoitettu 300 000 k-m<sup>2</sup>

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

Länsiväylän eteläpuolelle on myöhemmin syntyneet mm. Bauhaus ja Plantagen sekä uusimpana Lidl sekä Hannuksenpellon Motonet ja LänsiAuto.

Vuonna 2023 liiketilojen määrä Suomenojan alueella oli noin 155 000 k-m<sup>2</sup>, josta suurin osa sijaitsee Länsiväylän pohjoispuolella.

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

→ Suomenojan kaupallinen painopiste on edelleen Länsiväylän pohjoispuolella, mutta merkittävin kasvupotentiaali on eteläpuolella, Hannuksenpellossa.

→ Sisäinen kilpailu hankkeista on kuitenkin mahdollista, sillä myös pohjoispuolella on potentiaalia kaupan tarjonnan kehittämiseksi.



## Suomenojan alueen pääasiallinen tarjonta toimialoittain:

- Huonekalukauppa (mm. Jysk, Sotka, Asko, Vepsäläinen, ...)
- Urheilu- ja vapaa-ajan kauppa (mm. XXL, Intersport, Budget Sport, Hööks, 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...)
- Päivittäistavarakauppa (Lidl, K-supermarket)



# 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. Selvityksestä poiketen Kiviruukin vireillä olevassa osayleiskaavassa alueelle tavoitellaan tilaa vaativa kaupan sijasta tiivistä asuinuutta. Lisäksi kyseisen selvityksen jälkeen Uusimaa 2050 -maakuntakaava on nostanut Suomenojan kaupan alueen maksimimitoitusta 200 000 k-m<sup>2</sup>:stä 300 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Uusista metroasemista kaupallisesti selvästi suurin, **Espoonlahden Lippulaiva**, on jo valmistunut. Keskus on hyvin päivittäistavarakauppa- ja palvelupainotteinen.

Pienemmissä **paikallisissa lähipalvelu- ja metrokeskuksissa** (kuten tulevat Finnoo, Kaitaa, Soukka ja Kivenlahti) päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta käytännössä kaikki liiketilat ovat kooltaan alle 500 m<sup>2</sup>. Suurin osa myymälöistä on kooltaan 50-200 m<sup>2</sup>.

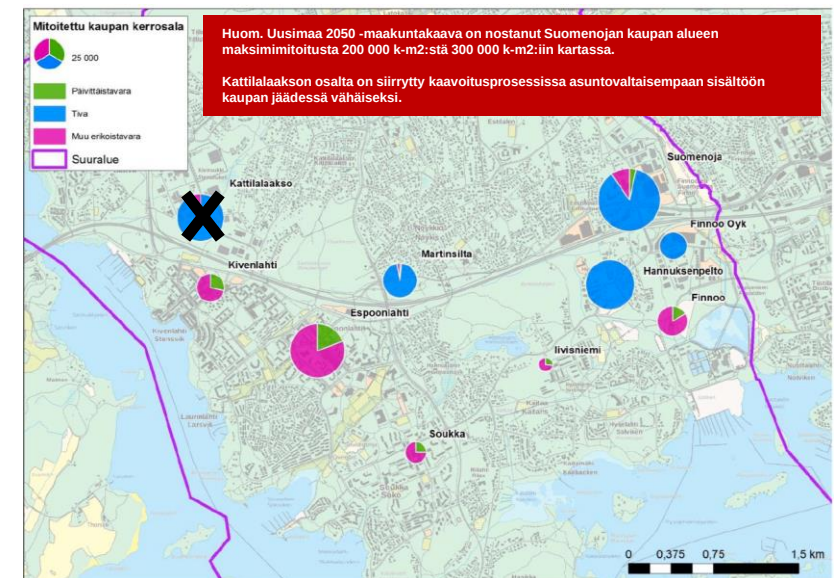
**Finnoon** keskustatoimintojen alue (C) muodostaa osayleiskaavan kaupallisten palveluiden keskuksen, missä metroasema tukee kaupallisten palveluiden kehittämistä. Finnoon keskukseen (sisältäen metrokeskuksen ja keskusta-alueen muut kivijalkaliiketilat) on mitoitettu päivittäistavarakauppaa 4 000 m<sup>2</sup> sekä erikoiskauppaa ja palveluita yhteensä 20 000 m<sup>2</sup>.

**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-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa Kaitaa-livisniemen keskukseen on mitoitettu 1 500 m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaa ja palveluita 3 000 m<sup>2</sup>.

Myös **Kivenlahden metroasemalle** on suunnitteilla uusi pienehkö lähipalvelukeskus.

→ **Keskeisimmät kaupan muutokset syntyvät Suomenojan suurien liikkeiden tarjonnan laajenemisen lisäksi Finnoon ja Kaitaa-livisniemen metroasemien ympärille kasvavien kaupallisten lähipalveluiden keskittymien myötä, jotka kuitenkin rakentuvat Suomenojan alueesta poiketen päivittäistavarakaupasta ja pienistä erikoiskaupan ja palveluiden toimijoista.**

## Länsimetron jatkeen vaikutuspiirin kaupalliset keskuskeskukset 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                     | Päivittäistavara-<br>kauppa | Keskusta-<br>erikoiskauppa<br>ja palvelut | Tilaa vaativa<br>erikoiskauppa<br>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   |
| Nöykkiönlaakso (Martinsilta) | 500                         | 1 000                                     | 30 000                                          | 31 500   |
| Kaitaalaa (Kiviruukki)       | 0                           | 4 000                                     | 55 000                                          | 59 000   |

Lähde: Länsimetron jatkealue, kaupallinen tarkastelu, Espoon kaupunki, Ramboll 2017

# Tilaa vaativan kaupan ja palveluiden sekä lähipalvelukeskusten liiketilakokoja

**Erikoiskaupat ja kaupalliset palvelut** hakevat hyvin erikokoisia tiloja. Osalla samankin toimialan toimijoista konseptikoot vaihtelevat huomattavasti, esim. halpatavara-kaupassa osa hakee vain suuria yli 1 500 k-m<sup>2</sup> yksiköitä ja osa noin 400-600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osalla toimijoista on erityyppisiin sijainteihin erikokoiset konseptikoot.

Pienempiin lähipalvelukeskuksiin (esim. metrokeskukset) hakeutuvat **erikoiskaupat ja palvelut tarvitsevat usein suurimmillaan noin 200-300 k-m<sup>2</sup>. Pääosa keskusta-toimijoista hakee noin 50-200 k-m<sup>2</sup> tilaa.** Toki osa toimijoista tarvitsee huomattavasti suurempia tiloja, esim. kuntosalit tai lääkäriasemat. Erikoiskaupan osalta myymäläkoot lähipalvelukeskuksissa ovat kuitenkin pääsääntöisesti pieniä.

Tilan koon lisäksi tärkeitä liikepaikan laadullisia valintakriteereitä ovat muun muassa 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 autoliikenne yhteydet. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä. Johtuen suuresta tilatarpeesta ja matalasta vuokranmaksu-kyvystä paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Keskustojen myymälätilat ovat niille liian pieniä ja kalliita.

## Tyypillisiä lähipalvelukeskittymien liiketilojen tilakokoja (esimerkiksi Länsimetron tulevat metrokeskukset)

| Yksittäinen tila                                | Esimerkkitoimijoita / -toimialoja                                                                                                        | k-m <sup>2</sup><br>min | k-m <sup>2</sup><br>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, parturi-kampaamo, puhelinpalvelu, ...                  | 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                    |

## Tyypillisiä tilaa vaativien kauppojen ja palveluiden tilakokoja

| Yksittäinen tila                    | Esimerkkitoimijoita / -toimialoja                                                 | k-m <sup>2</sup><br>min | k-m <sup>2</sup><br>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                   |

\*Lähes pelkästään suuret yli 40 000 m<sup>2</sup> kauppakeskukset, kuten Iso Omena, Sello ja Lippulaiva



1. Lähtökohdat

2. Kaupan kilpailutilanne

**3. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys**

4. Kaupallisten vaikutusten arviointi

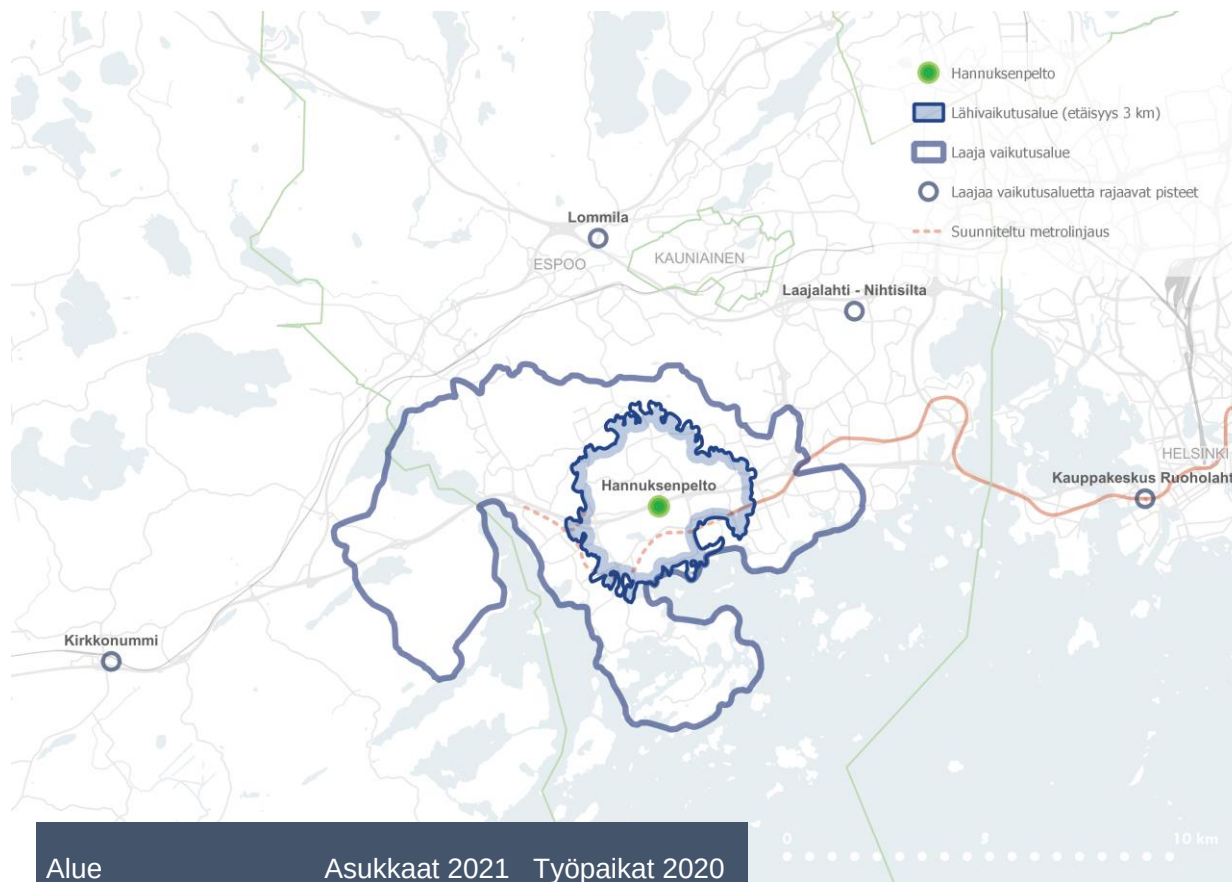


# Kaupallinen vaikutusalue lyhyimmän matkan periaatteella määriteltynä

Hannuksenpelto sijaitsee Matinkylä-Olarin ja Espoonlahti-Kivenlehden väestötiheydennäköalueiden välillä. Nykyisin aivan lähiympäristössä on vain pientaloasutusta ja melko vähän työpaikka-alueita. Alueen eteläpuolelle Finnoon metro-aseman yhteyteen on kuitenkin tulossa tiivis ja kaupunki-mainen asuinalue, joka kasvaa lähes kiinni Hannuksenpeltoon.

Oheiseen karttaan on rajattu pääasiallinen Hannuksenpellon vaikutusalue (laaja). Vaikutus-alueen rajoittavat seuraavat monipuoliset tilaa vaativan kaupan alueet:

- Laajalahti-Nihtisilta (Bredis)
  - Lommila (Ikea)
  - Helsingin keskustan länsiosat (Ruoholahden kauppakeskus)
  - Kirkkonummen keskustan kaupan alueet
- Tällä harvemman asioinnin ja erityisesti tilaa vievän kaupan asiointialueella on nykyisin asukkaita yli 100 000 ja työpaikkoja noin 20 000.
- Polkupyöräasioinnin alueella (etäisyys 3 km) on nykyisin asukkaita lähes 30 000 ja työpaikkoja 8 000.



| Alue               | Asukkaat 2021 | Työpaikat 2020 |
|--------------------|---------------|----------------|
| Lähivaikutusalue   | 27 152        | 7 451          |
| Laaja vaikutusalue | 105 388       | 19 425         |

Lähde: Ruututietokanta, 2022



# Asukasmäärä kasvaa selvästi lähivuosina

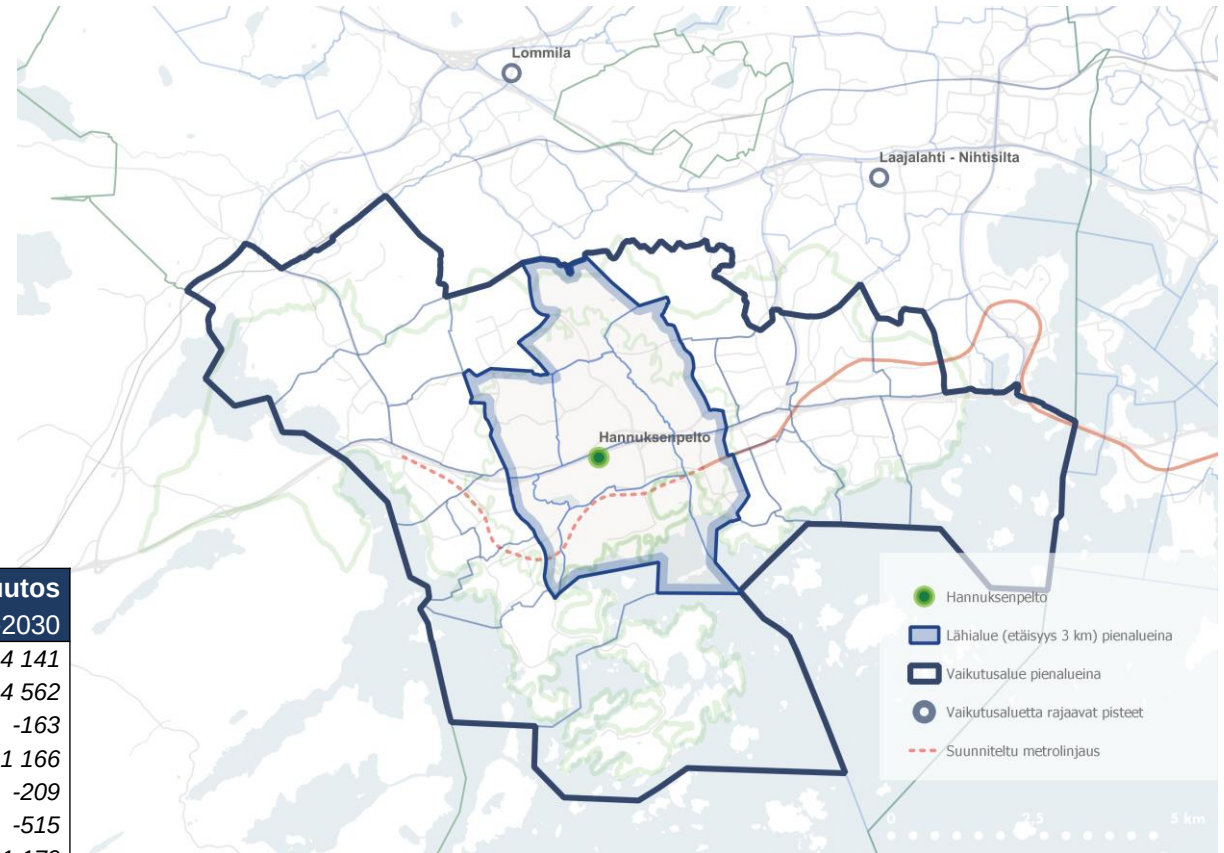
Oheiseen karttaan on sovitettu edellisen sivun vaikutusalue Espoon pienalueisiin.

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<br>2022-2030 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
|                              | 2022           | 2025           | 2030           |                     |
| Hannus                       | 937            | 2 738          | 5078           | 4 141               |
| Iivisniemi                   | 3 694          | 5 165          | 8256           | 4 562               |
| Hannusjärvi                  | 1 662          | 1 555          | 1499           | -163                |
| Tiistilä                     | 5 700          | 6 135          | 6866           | 1 166               |
| Eestinmalmi                  | 3 418          | 3 329          | 3209           | -209                |
| Nöykkiönlaakso               | 5 088          | 4 782          | 4573           | -515                |
| Friisilä                     | 2 943          | 3 298          | 4122           | 1 179               |
| Malmimäki                    | 2 500          | 2 484          | 3001           | 501                 |
| <b>Lähivaikutusalue yht.</b> | <b>25 942</b>  | <b>29 486</b>  | <b>36 604</b>  | <b>10 662</b>       |
| Muu vaikutusalue             | 104 156        | 111 410        | 120 648        | 16 492              |
| <b>Vaikutusalue yhteensä</b> | <b>130 098</b> | <b>140 986</b> | <b>157 252</b> | <b>27 154</b>       |



Lähde: Espoon virallinen väestöennuste 2022 (aluesarjat.fi)

# Ostovoiman kasvu mahdollistaa uudet kaupan hankkeet

Vaikutusalueen vähittäiskaupan ostovoima on nykyisin päivittäistavara-kaupassa noin 550 ja erikoistavara-kaupassa noin 770 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 päivittäistavara-kauppaan suuntautuva ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 140 miljoonalla eurolla ja erikoiskauppaan suuntautuva ostovoima yli 230 miljoonalla eurolla.

Koko vaikutusalueella vähittäiskauppaan suuntautuvan ostovoiman kasvu on yhteensä noin 380 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 tarjonnallaan toinen toisiaan eivätkä suoraan kilpaile samasta ostovoimasta.**

**Vaikutusalueen asukkaiden vähittäiskauppaan suuntautuva ostovoima, milj. euroa**

| Ostovoima                    | Päivittäistavarat |            |            | Erikoistavarat |             |            |
|------------------------------|-------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------|
|                              | 2022              | 2030       | kasvu      | 2022           | 2030        | kasvu      |
| <b>Lähialue</b>              | 109               | 161        | 51         | 153            | 234         | 81         |
| <b>Muu lähivaikutusalue</b>  | 439               | 529        | 90         | 614            | 770         | 156        |
| <b>VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ</b> | <b>549</b>        | <b>690</b> | <b>142</b> | <b>767</b>     | <b>1004</b> | <b>237</b> |

Ostovoimalaskelman oletukset:

- Uudenmaan asukkaiden kaupan ostovoimaluvut vuonna 2021, lähde Tuomas Santasalo Ky 7.5.2021
- Päivittäistavaroiden maltillisena kasvuoletuksena 0,5 % vuodessa ja erikoistavaroissa 1 % vuodessa



1. Lähtökohdat
2. Kaupan kilpailutilanne
3. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys

- 4. Kaupallisten vaikutusten arviointi**



# 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

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 palvelutyypit soveltuvat hyvin Suomenojan kaupan alueen profiiliin. Ne ovat pinta-alaltaan suuria, vuokranmaksukyvyltään alhaisia ja edellyttävät myös helppoa autosaavutettavuutta hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen saavutettavuuden lisäksi. Finnoin tai Kaitaan metrokeskukset eivät ole näille kaupan toimijoille vaihtoehtoisia ja kilpailevia sijaintipaikkoja.

Vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvu sekä osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteet puoltavat arvioinnin kohteena olevan hankkeen toteuttamista suunnitellun konseptin mukaisesti.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu, kuinka suuren osuuden Hannuksenpellon mahdollisten uusien kauppajen myyntiarvio ottaisi vuosien 2022 ja 2030 kokonaisostovoimasta sekä erikseen pelkästä ostovoiman kasvusta.

## Hannuksenpellon mahdollisten uusien kauppajen myyntiarvion osuus vaikutusalueen ostovoimasta

| Alue                                 | Päivittäistavarat |            |            | Erikoistavarat |            |             |
|--------------------------------------|-------------------|------------|------------|----------------|------------|-------------|
|                                      | 2022              | 2030       | kasvusta   | 2022           | 2030       | kasvusta    |
| <b>Lähialue</b>                      | 0 %               | 0 %        | 0 %        | 51 %           | 33 %       | 62 %        |
| <b>Muu lähivaikutusalue</b>          | 0 %               | 0 %        | 0 %        | 13 %           | 10 %       | 50 %        |
| <b>VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ</b>         | <b>0 %</b>        | <b>0 %</b> | <b>0 %</b> | <b>10 %</b>    | <b>8 %</b> | <b>33 %</b> |
| <i>Pelkkä kohdekiinteistön hanke</i> | <i>0 %</i>        | <i>0 %</i> | <i>0 %</i> | <i>7 %</i>     | <i>5 %</i> | <i>22 %</i> |

Päivittäistavarakaupassa Hannuksenpellon vaikutukset nykyiseen tai tulevaan päivittäistavarakaupan verkostoon ovat olemattomia, sillä asemakaava pitää sisällään vain korkeintaan 400 neliön päivittäistavarakaupan.

Erikoistavarakaupassa Hannuksenpellon hankkeet vievät koko vaikutusalueen ostovoimasta vuoden 2030 tilanteessa 8 % (pelkkä kohdekiinteistön hanke 5 %). Koko vaikutusalueen erikoiskaupan ostovoiman seuraavan 8 vuoden kasvusta hanke veisi laskennallisesti noin 33 % (pelkkä kohdekiinteistön hanke 22 %). Suurin osa Hannuksenpellon tulevasta erikoiskaupasta on kuitenkin kodin sisustamiseen, vapaa-aikaan, tekniseen erikoiskauppaan 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 lisämyyntiä 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 ja ostovoiman suuntautumiseen – Suomenojan asema ja tiva-kauppa

## Hannuksenpellon ja Suomenojan asema kaupan keskittymänä

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

Tilaa vievän kaupan alueena Suomenoja on selvästi monipuolistanut tarjontaansa. Viimeisen 10 vuoden aikana monet perinteiset tilaa vievän 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 kuntosalit, Padel Club Finland sekä BK-kiipeilykeskus. Lisäksi alueelle on rakentunut K-supermarket ja uusi Lidl Chef Wotkin's -liha- ja kalakauppoineen.

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

Kohdekiinteistön hanke tukee ja vahvistaa Suomenojan asemaa nykyisentyypisenä monipuolisena kaupan keskittymänä. Hanke vahvistaa pääosin Suomenojalla jo nykyisin edustettuja kaupan toimialoja. Saman toimialan myymälöiden keskittäminen vahvistaa yleensä koko alueen vetovoimaa ja lisää asiakasmääriä, joten hanke vahvistaa 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 esitetyltä melko tiiviiltä reilun 100 000 asukkaan vaikutusalueelta myös tulevaisuudessa. Hanke vahvistaa Suomenojan vetovoimaa asiointikohteena, ja siten asiointit alueelle Suomenojan kilpailevien keskittymien kustannuksella voivat jonkin verran kasvaa.

## Tilaa vievän kaupan alueet

Suomenoja on ollut jo pitkään Espoon suurin tilaa vievän kaupan alue, ja koko pääkaupunkiseudun toiseksi suurin keskustojen ulkopuolinen kaupan keskittymän Vantaan Tammiston jälkeen. Hannuksenpellon hankkeen myötä Suomenojan kaupan alue vahvistaa asemaansa. Uusimaa 2050 – maakuntakaavassa Suomenojan (ml. Hannuksenpelto) kaupan alueen laajuudeksi on määritelty jopa 300 000 m<sup>2</sup>, eli koko Hannuksenpellon alueen toteutumisen jälkeen alueelle jää vielä kasvuvaraa jopa 100 000 m<sup>2</sup>.

Kohdekiinteistön hankkeen myötä alueelle voi sijoittua vielä myymälöitä, jotka toistaiseksi puuttuvat Suomenojan alueelta.

Hanke 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.

→ **Hanke vahvistaa Suomenojan asemaa kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia tilaa vievän kaupan kilpailutilanteeseen.**



# Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen – lähipalvelut ja päivittäistavarakauppa

Hannuksenpellon asemakaava mahdollistaa vain pienen korkeintaan 400 neliön päivittäistavarakaupan yhdellä tontilla, joka täydentää kokonaisuuden muuta tarjontaa toimien pääosin täydennysostopaikkana sekä muun asiainnin tukena. Hannuksenpellon hankkeet eivät vaikuta ympäröivään päivittäistavarakaupan myymäläverkostoon.

Joihinkin paljon tilaa vaativien myymälöiden konsepteihin voi kuulua vähäinen määrä päivittäistavaroita kattaen korkeintaan teknokemian tuotteet, juomat, tupakkatuotteet ja päivittäiskosmetiikan tuotteet osana muuta tarjontaa. Perinteisten päivittäistavara-kauppojen monipuoliset elintarviketuotteet puuttuvat näistä kokonaan.

Päivittäistavarakauppa on keskeinen ankkuritoimija tulevien **Finnoon ja Kaitaan metroasemien** kaupan tarjonnassa. Väkimäärän ja ostovoiman kasvu metroasemien läheisyydessä mahdollistaa uusien metrokeskusten suunnitellun päivittäistavarakauppojen toteuttamisen, kunhan lähialueelle saadaan riittävä määrä asukkaita.

**Kaitaan metrokeskuksen** tarjonta keskittyy lähipalveluihin, kuten päivittäistavarakauppaan, ravintoloihin, kahviloihin, kauneuden ja terveyden toimialan myymälöihin sekä palveluihin kuten parturi-kampaamoihin ja kauneushoitoloihin. Kaitaalle on mahdollista toteuttaa myös pieniä kadun varren toimistotyyppisiä tiloja tai liikuntapalveluita riippumatta Hannuksenpellon tai muun Suomenojan tarjonnan kehittymisestä. Hyvä vertailuesimerkki uusien metroasemien kaupallisesta sisällöstä on Urheilupuiston metroasema.

**Finnoon metrokeskus** voi kehittyä tarjonnaltaan Kaitaata monipuolisemmaksi, sillä sinne voi sijoittua kaksi supermarket-kokoluokan pt-kauppaa, ja sen lähivaikutusalueella väkimäärä voi kasvaa jopa 15 000:een. Finnoon erikoiskaupan tarjonnan laajuutta rajoittaa etenkin yhden metropysäkin päässä sijaitseva kauppakeskus Iso Omena, joka on Espoon suurin kauppakeskus ja mittava muoti-, vapaa-ajan ja muiden perinteisten keskustahakuisten erikoiskaupan toimialojen keskittymä.

Finnoolla on kuitenkin hyvät edellytykset kehittyä monipuoliseksi lähialueen palvelevaksi paikalliskeskukseksi, johon voi lähipalvelujen lisäksi sijoittua myös muutamia muita pieniä erikoisliikkeitä.

Finnoon kanssa vertailukelpoisia keskuksia ovat kauppakeskus Niitty Espoossa ja Lauttis Helsingin Lauttasaassa. Molemmat ovat noin 6 000 m<sup>2</sup>:n laajuisia kahden supermarketin ankkuroimia monipuolisia lähipalvelukeskuksia. Lisäksi Lauttiksella ympärillä on runsas kadunvarsiliiketoiminnan tarjonta. Myös Finnoossa on pitkällä aikavälillä mahdollista kehittää alueesta kaupunkimainen kadunvarsitoiminnan kokonaisuus.

Hannuksenpeltoon on tässä selvityksessä esitetyn konseptin mukaisesti lähes pelkästään paljon tilaa vaativia kauppiaita ja palveluita. Syitä näiden liiketoimintojen sijoittumiselle Hannuksenpeltoon ovat hyvä näkyvyys ja saavutettavuus sekä suuri tilatarve (sisä- ja ulkotila) ja tilan edullinen hinta. Vastaavan konseptin myymälät tai palvelut eivät voi toimia Finnoon tai Kaitaan metrokeskuksissa, sillä niissä ei ole tarjolla riittävän suurien tilojen. Siksi metrokeskukset eivät ole Hannuksenpeltoon esitetyille vuokralaisille vaihtoehtoinen sijaintipaikka.

Hannuksenpellon ja läheisten metrokeskusten kaupan tarjonta täydentävät toinen toisiaan tulevaisuudessa. Metrokeskuksissa korostuvat päivittäistavarakauppa ja lähipalvelut sekä lähiasutuksen mukaan mitoitettujen 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 asukkailla saadaan entistä monipuolisemmat kaupalliset palvelut lähelle hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien päähän. Muutoin nämä palvelut toteutuisivat jossain muilla pääkaupunkiseudun 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 ja ostovoiman suuntautumiseen – kauppa- ja kaupunkikeskukset

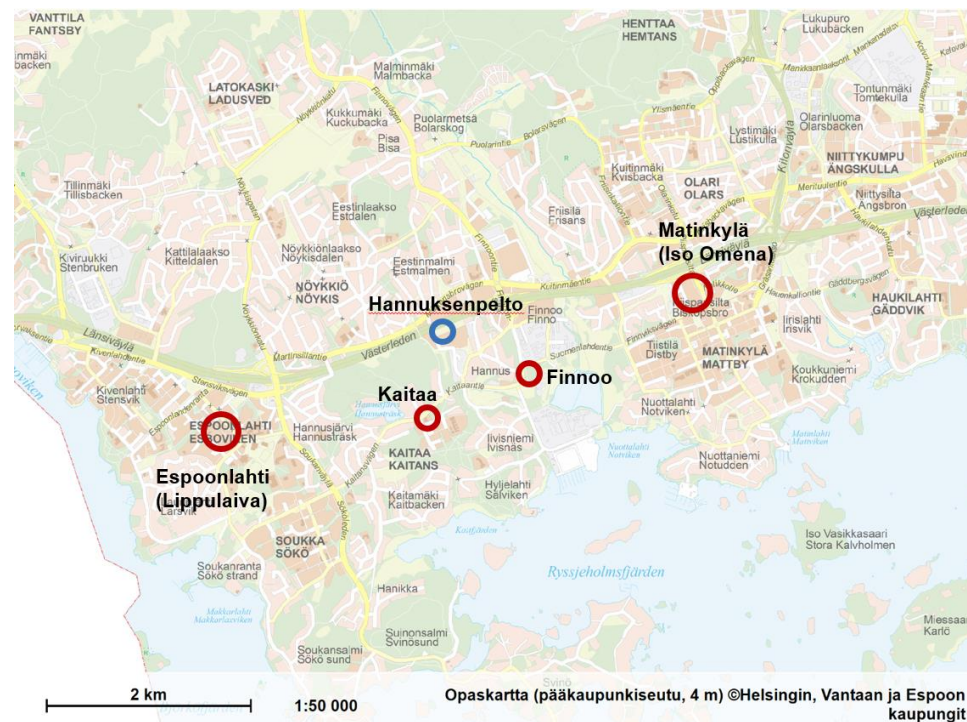
Hannuksenpelto sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Etelä-Espoon suurista kaupunkikeskuksista eli Matinkylästä (kauppakeskus Iso Omena) ja Espoonlahdesta (kauppakeskus Lippulaiva).

Iso Omena (vuokrattava pinta-ala 85 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Kaupunkikeskuksien 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 kauppakeskuksien tarjonnan vahvuus on hypermarket- ja supermarketkaupassa sekä monipuolisessa pienten keskustatyyppisten erikois kauppajien 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.



# Vaikutukset 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.

Finnoon 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. Finnnoon 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 molemmiin 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 Finnnoon ja Kaitaan metroasemien alueet edelleen Suomenojan muuhun kaupan tarjontaan. Hannuksenpellon kaupan ja palveluiden lisääntyminen lisää myös metroasemien ympäristöjen asuinalueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta.



# Yhteenvedo ja johtopäätökset (1/2)

## Kaavatilanne ja kohdekiinteistön konsepti

- Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa Hannuksenpelto on osa Uudenmaan suurinta kaupan aluetta Suomenojaa. Alueen voimassa oleva asemakaava ja yleiskaava sallivat vain tilaa vaativan erikoiskaupan.
- Kohdekiinteistön hanke (26 200 k-m<sup>2</sup>) pitää sisällään paljon tilaa vaativia erikoiskauppoja, ajoneuvoihin liittyviä myymälöitä, suuria liikuntatiloja sekä pienen määrän ravintoiloita. Muualle asemakaava-alueelle (rakennusoikeutta noin 13 000 k-m<sup>2</sup>) on oletettu myöhemmin toteutuvaksi myös vastaavanlaista pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja palveluita. Kohdekiinteistön konsepti on vastaavaa kuin Suomenojan kaupan alueella on jo nykyisinkin.
- Kaupan konseptit muuttuvat ja eri toimialojen tilantarpeessa tapahtuu muutoksia. Esimerkiksi muutikaupan 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 vaikeaa. Paljon tilaa vaativa kauppa suurine myymäläkoineen 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.

- Kohdekiinteistön 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-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan, erikoistavarakaupan, liikunta-palveluiden 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.

## Yhteenvedo ja johtopäätökset (2/2)

### Kaupalliset vaikutukset

- Kohdekiinteistön hankkeella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakauppaan tai lähipalveluihin, sillä Hannuksenpellon kaupallisessa tarjonnassa päivittäistavarakauppa on pieni ja muita pieniä lähipalveluita ei sijoitu alueelle.
- Myöskään 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 kehittyessä, mikä lisää tervettä kilpailua tilaa vaativan kaupan ja palveluiden alueilla.
- Läheisten kauppa- tai kaupunkikeskuskien (Matinkylä ja Espoonlahti) toimintaedellytyksiin kohdekiinteistön hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia, sillä niiden toimialarakenne ja konseptit eroavat toisistaan.
- Hankkeen myötä palveluiden saavutettavuus ei heikkene, vaan tuleva monipuolinen tarjonta osana Suomenojan vahvistuvaa kaupan aluetta vahvistaa koko eteläisen Espoon kaupan vetovoimaa. Kohdekiinteistön hankkeen konsepti täydentää ja sopii hyvin lähialueen nykyiseen ja tulevaan kaupan tarjontakokonaisuuteen.
- Hannuksenpellon eteläpuolelle on rakentumassa uutta kaupunkimaista kerrostaloaluetta lähipalveluihin. Hannuksenpellon tilaa vaativat myymälät ja palvelut täydentävät hyvin alueen muuta palvelutarjontaa, ja yhdistävät Finnoon ja Kaitaan metroasemien alueet edelleen Suomenojan muuhun kaupan tarjontaan.