



Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos

Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi

Katja Koskela

31.5.2019



Maankäyttö- ja rakennuslaki – Kauppa ja yleiskaava

71 a § (21.4.2017/230) Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

71 c § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

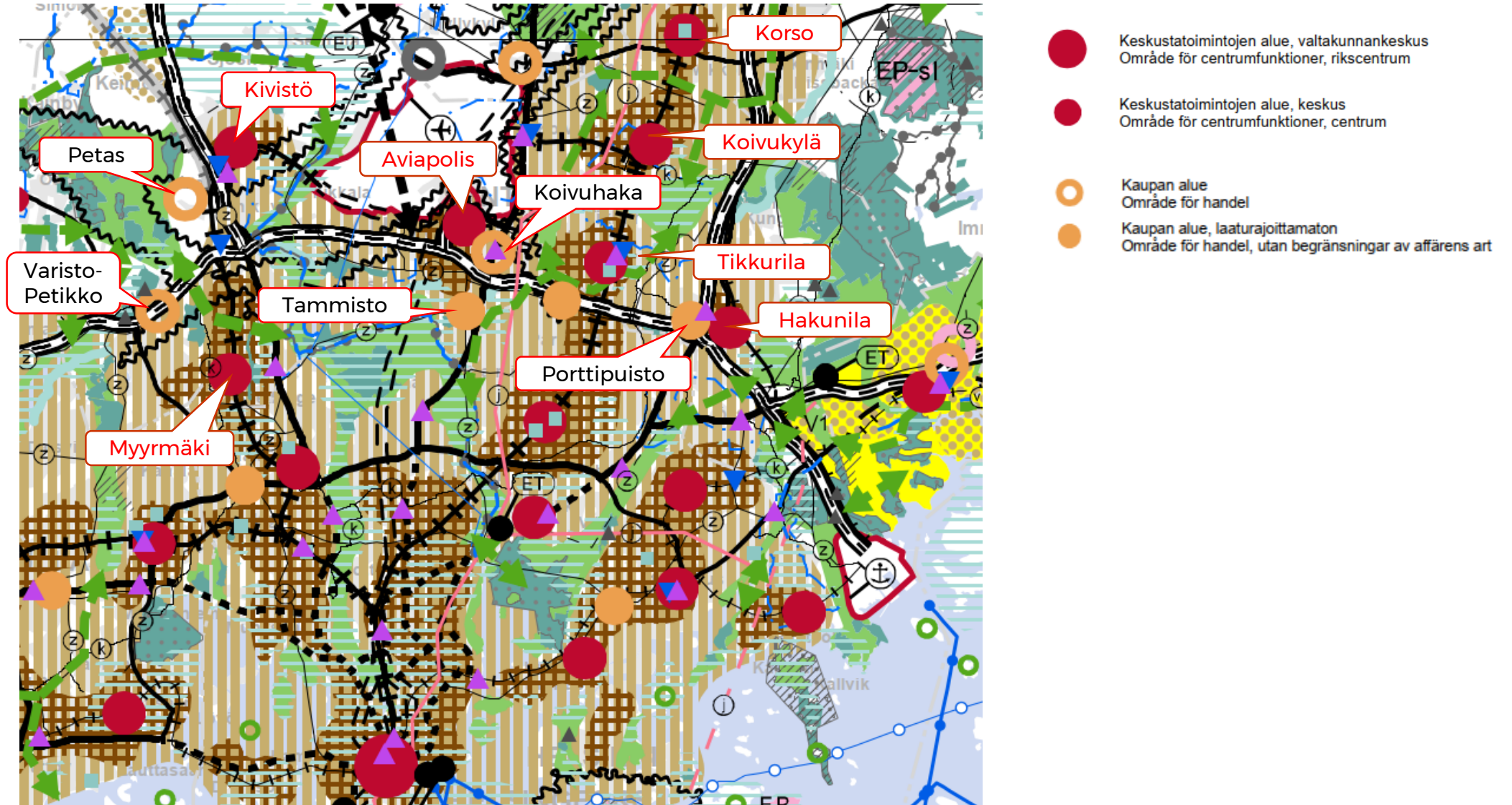
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu

71 b § (8.4.2011/319) Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

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

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

Uusmaa-kaava 2050 ehdotus (ote kauppa koskevista merkinnöistä Vantaalla)



Uusmaa-kaava 2050 ehdotus Kaupan alue



- Kohdemerkinällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.
- Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupan alue, laaturajoittamaton



- Kohdemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudulla merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen ulkopuolella.
- Niitä kehitetään keskuksia täydentävinä monipuolisina kauppapaikkoina.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.
- Laaturajoittamattoman kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupan palveluverkko ja yleiskaavan merkinnät

Keskustat	• Kaupunkikeskustat • Kehittyvät keskustat	C	
Kaupan alueet	• Keskustojen ulkopuoliset merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt	KM	
Alakeskustat	• Paikalliskeskukset	AC	A
Lähipalvelukeskukset	• Lähipalvelut • Asuinalueiden palvelut	A	AP
Työpaikka-alueet	• Kaupan palveluita pääkäyttöön tukeutuen • (Lähipalveluita lähialueen asukkaille)	TP	TY

KAUPUNKIKESKUSTAN ALUE C

- Myyrmäki-Martinlaakso
- Tikkurila
- Hakunila
- Kivistö – Lapinkylä
- Koivukylä
- Länsimäki
- Aviapolis-Pakkala
- Korso
- Länsisalmi

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Länsisalmessa vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa palveluille, puistoille ja muille julkisille ulkotiloille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Kaupan palveluiden näkökulma

- Mahdollistaa urbaania kaupunkikeskustaa palveluineen
- Sijoittuvat pääosin jo nykyiseen kaupunkirakentamiseen -> löytyykö riittävästi tilaa vähittäiskaupan suuryksiköille?

Ehdotuksia määräykseen

Myyrmäki, Kivistö, Aviapolis, Tikkurila, Koivukylä, Korso, Hakunila

- Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Länsimäki, Länsisalmi
- Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

ASUNTOVALTAINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE AC

- Keskustojen lähiympäristöt

Määräys:

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. **Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja.** Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. **Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla.** Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Selostuksesta (s 40):

Maankäyttöluokka on muotoiltu antamaan selkärankaa voimakkaasti kehittyviin keskustoihin rajoittuvien asuntovaltaisten alueiden kehittämiselle keskusta-alueita tukeviksi. Kaupunkitilan laatuun, viherrakenteeseen ja korttelirakenteeseen pätee samat tavoitteet ja vaateet kuin keskusta-alueillakin. **Vain kaupan sijoittamisen edellytykset erottavat asuntovaltaisen keskusta-alueen kaupunkikeskustan alueesta.** Tällä halutaan yleiskaavassa antaa tukea asemakaavoituksen vaatia näillä alueilla rakentamiseen ratkaisuja mitä ei väljemmillä alueilla olisi perusteita vaatia. Asuntovaltaisen keskusta-alueen merkinnän alla alue voi kehittyä kuin Kartanonkoski tai Kivistö, tai Tukholman Hammarby Sjöstad tai keskusta, tai kuten Helsingin Arabianranta tai Alppikylä, esimerkkeinä mainittaviksi.

ASUNTOVALTAINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE AC

Kaupan ja palvelujen näkökulma

- Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon lähialueen palvelutarve sekä kilpailunedellytykset.
- Kauppapaikkoja tulee olla riittävästi.
- Mitä monipuolisempi ja tiheämpi on palveluverkko, sitä lyhyemmät ovat asiointimatkat ja mahdollisuus kävellä kauppaan.
- Asuinalueiden houkuttelevuus kasvaa, kun alueella on monipuolisesti arjen peruspalveluita.
- Alueelle voi sijoittua myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan myymälöitä lähialueen palvelutarpeeseen nähden.
- Tarkoituksenmukaista on sallia alueella sellaiset keskukset, johon sijoittuu esimerkiksi pari suurta supermarketia (á 2000 k-m²) ja jonkin verran muita lähipalveluita.

Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita

- Supermarketit eivät usein mahdu asuinkortteleihin.

Ehdotuksia määräyksiin ja selostukseen

- Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä lähialueen palvelutarpeeseen nojautuen.
- Selostuksessa olisi hyvä täsmentää, miten AC-alue eroaa C-alueesta kaupan sijoittamisen osalta.

TIIVIS ASUNTOALUE A PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP

A

Alue varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Aluetta voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Pientaloalueiden täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

AP

Alue varataan asumiseen. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja hyvä saavutettavuus. Alueilla tulee säilyttää riittävästi tilaa virkistysalueille.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla

TIIVIS ASUNTOALUE A PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP

Kaupan ja palvelujen näkökulma

- Mahdollistaa lähipalveluverkon kehittymisen lähellä asutusta
- Saako sijoittaa supermarketteja (alle 4000 k-m²)? Tähän ei ole määräyksessä otettu kantaa.
- Alueen palvelut on suunnattu lähialueen asukkaille. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Alueille voi sijoittua siten myös suuria marketteja ja muita pieniä lähipalveluita, jotka palvelevat monipuolista kysyntää, jos lähialueella on riittävästi asutusta.
- Myös kilpailunedellytykset tulee ottaa huomioon, joten kauppapaikkoja pitää osoittaa useammalle kuin yhdelle toimijalle.
- A-alueilla on suuria marketteja tällä hetkellä mm. Pähkinärinteessä, Kaivokselassa, Tammistossa. AP-alueilla on suuri market Korsossa Lidl.
- Ne kaikki sijoittuvat hyvin saavuttaviin sijaintipaikkoihin pääosin asutuksen keskelle tai viereen, mutta kokoojakatujen varsille.

Ehdotus määräykseen

- Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE P

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. **Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.** Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

Kaupan palveluiden näkökulma

Palvelujen ja hallinnon alueet ovat pääosin liikuntapuistoja, oppilaitoksia sekä kartanoita. Alueille voi kuitenkin sijoittua pienimuotoisesti vapaa-aikaan, virkistykseen, koulutukseen ja matkailuun liittyviä kaupallisia palveluita. Kartanoalueita voidaan kehittää myös majoitus- ja ravintolapalveluiden sijaintipaikkoina sekä käsityöläisten työtiloina ja myymälöinä.

Joillakin alueille voidaan sijoittaa myös lähialuetta palvelevaa kauppaa samoin kuin työpaikka-alueilla.

- Määräyksessä on erikseen mainittu, että alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, muilla alueilla esim. AC, A ja AP ei ole tällaista mainintaa.

Ehdotus määräykseen

- Yhdenmukainen maininta kaikkiin vastaaviin merkintöihin
- Vaihtoehtoisesti myös positiivisen kautta:
 - Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa kauppaa alueen palvelutarpeeseen nojautuen. Tai alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa.

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

- Varisto-Petikko
- Petas
- Koivuhaka
- Vantaanportti
- Tammisto
- Porttipuisto

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

- Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa ei sallita erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumista maakuntakaavan mukaisesti. Näille alueille ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 1000 k-m².
- Koivuhaassa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m².
- Porttipuistossa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 4000 k-m².
- Petaksessa kaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä asemasta

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

Kaupan ja palvelujen näkökulma ja vaikutukset

- Palvelujen saavutettavuus on MRL:n peruste osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustojen ulkopuolelle.
- Yleistekstissä ei kaupan laatua ole tarvetta kuvata tarkemmin.
- Aluekohtaisissa määräyksissä on hyvä avata, minkälaista kauppaa saa sijoittaa.

Saavutettavuus

- Alueet ovat lähtökohtaisesti hyvin kestävillä kulkutavoilla saavutettavissa (Lähde: Uusimaa-kaava 2050; Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla, Strafica Oy)
- Ne sijoittuvat keskelle kaupunkirakennetta.
- Kaupunki tulee arvioimaan jatkossa vielä palvelujen saavutettavuutta.

Tilaa vaativa kauppa

- Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sekä tivaan oleellisesti liittyvän kaupan sijoittuminen kaupallisten palveluiden alueelle ei haittaa keskustoja tai niiden kehittymistä.
- Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin, joten tilaa vaativan kaupan saavutettavuus ei siten ole niin merkittävä tekijä asukkaiden arkielämässä ja asiointimatkojen kertymässä. Tilaa vaativa kauppa voi näin ollen sijoittua kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen kannalta heikoimmin saavutettavissa oleviin paikkoihin kuin keskustahakuinen kauppa.

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

Tammisto ja Vantaanportti

- Tammisto on hyvin savutettavissa jo tällä hetkellä. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys. Lisäksi Tammiston kauppatielle on osoitettu myös katukuvan kehitysalue, joka mm. luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.
- Tammisto on jo nyt monipuolinen kauppa-alue, alueella on enemmän keskustahakuista kauppaa kuin tilaa vaativaa kauppaa.
- Myös Vantaanportissa on monipuolisesti kauppaa, mutta vähän verrattuna Jumboon tai Tammistoon.
- Aviapoliksen ja Pakkalan aluetta kehitetään yhtenäisenä keskusta-alueena. Aviapoliksen alueelle suunnitellaan sijoittuvan päivittäistavarakauppaa ja paikallisia palveluita. Erikoiskaupan palvelut tullaan hakemaan suurelta osalta kaupakeskus Jumbosta.
- Päivittäistavarakauppaa on jo nyt Tammistossa ja Vantaanportissa samoin kuin Pakkalassa. Tammistossa on Citymarket ja Prisma tulossa. Pakkalassa on myös molemmat hypermarketit sekä Stockmannin pt-myymälä.
- Koska Pakkala on jo nyt niin merkittäviä seudullinen erikoiskaupan kauppapaikka ja Tammisto myös monipuolinen kauppapaikka, ei uuden keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen Tammistoon tai Vantaanporttiin vaikuta Aviapolikseen tai Pakkalaan.
- Sekä Pakkala että Tammisto ovat hyvin merkittäviä päivittäistavarakaupan asiointipaikkoja. Näin ollen uuden päivittäistavarakaupan sijoittuminen Tammistoon ei muuta merkittävästi markkinoita eikä sillä ole vaikutusta Pakkalan ja Aviapoliksen keskusta-alueeseen, koska Tammisto on kauempana kuin Pakkalan oma kaupan keskus.
- Vantaanportissa pt-kaupan rajoitus alle 4000 k-m² mahdollistaisi toisen supermarketin alueelle, jolloin Muurassa ja Aviapoliksessa voi kaupan kehittyminen hidastua. Vantaanportissa markkinat ovat nyt paremmin saavutettavissa, koska Muurassa ja Aviapoliksessa on vielä vähän asutusta. Tilanne paranee, kun alueen väkiluku kasvaa, jolloin Muuran ja Aviapoliksen alueella on paremmin omaa kysyntää monipuolisille päivittäistavarakaupoille.
- Vantaanportti palvelee myös eteläistä Pakkalan aluetta.
- Olemassa olevan Jumbon merkitys Aviapolikseen on huomattavasti suurempi kuin Tammiston kehitys.
- Hypermarketin sijoittuminen Tammistoon ei vaikuta Aviapolikseen, koska samoja hypermarketteja on jo Pakkalassakin.

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

Porttipuisto

- Alue on hyvin savutettavissa jo tällä hetkellä. Alueelle suunnitellaan Vantaan ratikkaa.
 - Porttipuisto on nykyään monipuolinen kauppa-alue ja alue on edelleen kehittymässä mm. Outletin rakentumisen myötä.
 - Hakunilan keskustaa on yritetty kehittää jo vuosia, mutta moniomistajuuden takia se ei ole merkittävässä määrin edennyt.
 - Vantaan ratikka tulee kulkemaan Hakunilassa keskustan läpi ja sen uskotaan edistävän keskustan kehittämistä. Alueelle suunnitellaan uutta paikalliskeskusta nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Keskukseen tulee päivittäistavarakauppaa ja paikallisia palveluita. Alueelle ei suunnitella merkittävää erikoiskaupan keskittymää, vaan erikoiskaupan ostokset hoidetaan muualla.
 - Tällä hetkellä Hakunilassa on päivittäistavarakaupan vajaan puolet ja alueelta asioidaan paljon muualla.
 - Päivittäistavarakauppaa saa sijoittaa yleiskaavaluonnoksen mukaan KM-alueelle, joka on osoitettu Porttipuiston alueen eteläosiin. Kyytitien varteen ei ole osoitettu päivittäistavarakauppaa.
 - Saavutettavuuden kannalta Kyytitien ympäristö eli A/KM-alue olisi parempi kauppapaikka päivittäistavarakaupalle.
-
- Asukasmäärä kasvaa Porttipuistossa. Asukaskasvua on tätäkin enemmän Hakunilan puolella moottoritien ja 140-tien välissä, josta on lähes yhtä pitkä matka sekä Porttipuistoon että Hakunilan keskustaan. Kehittyvälle alueelle on suunniteltu vain kivijalkakauppaa, joten supermarket-kaupan sijoittaminen sekä Hakunilan keskustaan että Porttipuistoon on saavutettavuuden kannalta perusteltua. Saavutettavuuden kannalta ei ole oleellista, että jokainen yksikkö sijoittuu ydinkeskustaan.
 - Päivittäistavarakaupassa markkinat jakautuvat tällä hetkellä kolmen suuren pt-toimijan välillä. Kaikkien toimijoiden marketille sekä näitä täydentäville lähikaupoille on alueella kysyntää.
 - Jos Porttipuistoon sijoittuu yksi supermarket, on Hakunilassa kysyntää vielä kahdelle suurelle marketille. 4000 k-m² mahdollistaisi kaksi markettia Porttipuistoon, jolloin Hakunilaan jäisi todennäköisesti yksi suuri market ja yksi/kaksi pienempää lähikauppaa.
 - 4000 k-m² mahdollistaisi Porttipuistoon myös hypermarketin, koska alueelle saa sijoittaa myös keskustahakuista erikoiskauppaa, mikä muuttaisi markkinoita oleellisesti.
-
- *Vaikka Porttipuistoon sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan suuryksiköitä, ei niiden arvioida vaikuttavan Hakunilaan, koska Hakunila kehittyy päivittäistavarakaupan ja paikallispalveluiden keskustana.*
 - *Hypermarket (pt 4000 k-m²) muuttaisi Porttipuiston kaupallisen profiilin monipuoliseksi enemmän Tammiston tyyppiseksi alueeksi, jolloin alueen vetovoima päivittäisasiointipaikkana kasvaa. Tämä houkuttelee alueelle myös enemmän paikallispalveluita ja pieniä erikoiskauppoja, jolloin Hakunila voi jäädä lähipalvelukeskukseksi, jossa kaupallisia palveluita on vain vähäisesti. Hakunilan vetovoima keskustana heikkenee.*
 - *Supermarket (pt 2000 k-m²) lisää päivittäistä asiointia Porttipuistossa, mutta todennäköisesti Hakunilaan jää nykyisen tasoinen päivittäistavarakaupan tarjonta eli kaksi supermarketia. Markkinat eivät siis oleellisesti muutu nykyisestä.*

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

Varisto-Petikko, Koivuhaka, Petas

- Varisto-Petikko ja Koivuhaka ovat merkittäviä tilaa vaativan kaupan keskittymiä.
 - Koivuhaassa kaupan tarjonta painottuu autokauppaan, mutta KM-alue ulottuu nyt myös K-supermarketin alueelle (puoliksi).
 - Varisto-Petikossa kaupan tarjonta on laajempaa, alueella on tiva- ja autokaupan lisäksi myös tavaratalokauppaa (Tokmanni) ja supermarket-kauppaa.
 - Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa suurissa määrin (suuryksiköitä).
 - Alueille ei ole mahdollista sijoittaa uutta päivittäistavarakauppaa.
- *Alueiden kaupallinen rooli ei muutu nykyisestä. Ei vaikutuksia keskustoihin.*

Petas

- Voi rakentua vasta asemapäätöksen myötä.
 - Rakentuu tilaa vaativan kaupan alueena.
 - Alueelle voi rakentua lähikauppaa tai liikenneasematyypistä päivittäistavarakauppaa.
 - Päivittäistavarakaupan määrä jää vähäiseksi.
- *Ei vaikutuksia keskustoihin.*

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE KM

Ehdotuksia kaupan määräykseen

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. ~~Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.~~ (Laatu aluekohtaisiin määräyksiin.)

Varisto-Petikko

Petas

Koivuhaka

- Alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikon alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m². (Koska Hämeenkylässä on jo K-supermarket).
- Koivuhaan alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m² tai 1000 km². jos aluerajauksia muutetaan.
- Petaksen alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 1000 k-m².
- Petaksessa kaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä asemasta.

Vantaanportti

Tammisto

Porttipuisto

- Alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.
- Alueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia (vähittäiskaupan) keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- Vantaanportin alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m².
- Porttipuiston alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m².

Kaupan alueen mitoitus maakuntakaavan mukaan.
Kaupan seudullisuuden koon alarajat maakuntakaavan mukaan.

ASUMISEEN MUUNTUVA KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE A/KM

- Porttipuisto ja Tammisto

Määräys:

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. **Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.**

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille puistoille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Selostuksesta (s. 43)

Näiden alueiden toimivuuden kannalta erittäin tärkeää on ohjata muutosta tapahtuvaksi kokonaissuunnitelmallisesti, ei yksittäisinä tonttimuutoksina. Kaikki kahden maankäyttöluokan alueet kehittyvät osittain nykyisessä käytössä vielä ainakin lähitulevaisuudessa.

Lähipalveluiden sijoittamisesta asuinalueilla linjataan yleiskaavaluonnoksessa samoin kuin viheralueista. Ne voidaan sijoittaa asumisen lomaan ja yleiskaavamääräyksessä vaaditaan, että asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään lähipalvelujen riittävyys ja varataan niille tarvittava tila.

- Määräyksissä ei ole otettu kantaa siihen, kuinka paljon päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa. Ainoastaan on mainittu, ettei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Ehdotus määräykseen

- Porttipuiston KM-alueen määräys kannattaisi ulottaa koskemaan myös aluetta, niin että KM ja A/KM alueille saa yhteensä sijoittaa korkeintaan 4000 k-m² päivittäistavarakauppaa. A/KM-alue on paremmin alueen asukkaiden saavutettavissa kuin eteläinen alue KM-alue.

Kaupan alueet – mitoitus yleiskaavassa

- Mitoitus voi olla yhteneväinen maakuntakaavan kanssa.
- Mitoitus voi olla myös maakuntakaavaa pienempi, mutta yleisesti yleiskaavoissa kauppa on mitoitettu maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Uusimaa-kaava 2050 luonnoksessa

	k-m ²	
Varisto-Petikko	250 000	(175 000)
Tammisto- Jumbo - Vantaanportti*	500 000	(150 000)
Porttipuisto	200 000	(125 000)
Petas	100 000	(100 000)
Koivuhaka	150 000	(150 000)

(suluissa esitetty 2. vmk:n mitoitus)

* 2. vmk:ssa Tammiston alue on osoitettu omaksi alueeksi

Tammiston, Pakkalan ja Vantaanportin kaupan mitoitus

k-m ²	Nykyinen liiketila	Uusimaa- kaava 2050	Uutta liiketilaa	Yleiskaava ve1	Uutta liiketilaa	Yleiskaava ve2	Uutta liiketilaa
Tammisto	115 000			200 000	85 000	150 000	35 000
Pakkala ja Vantaanportti	280 800						
<i>josta Vantaanportti</i>	<i>32 000</i>			45 000	13 000	50 000	18 000
Yhteensä	395 800	500 000	100 000		98 000		53 000

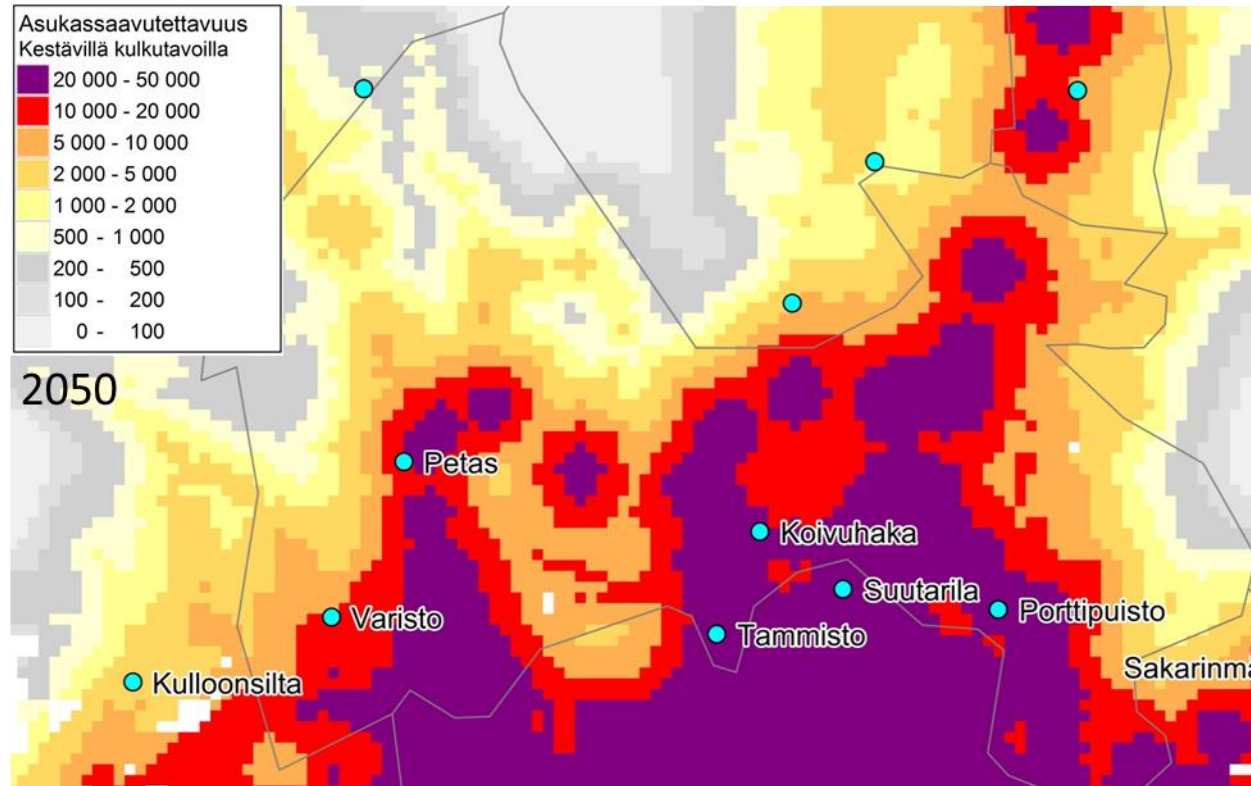
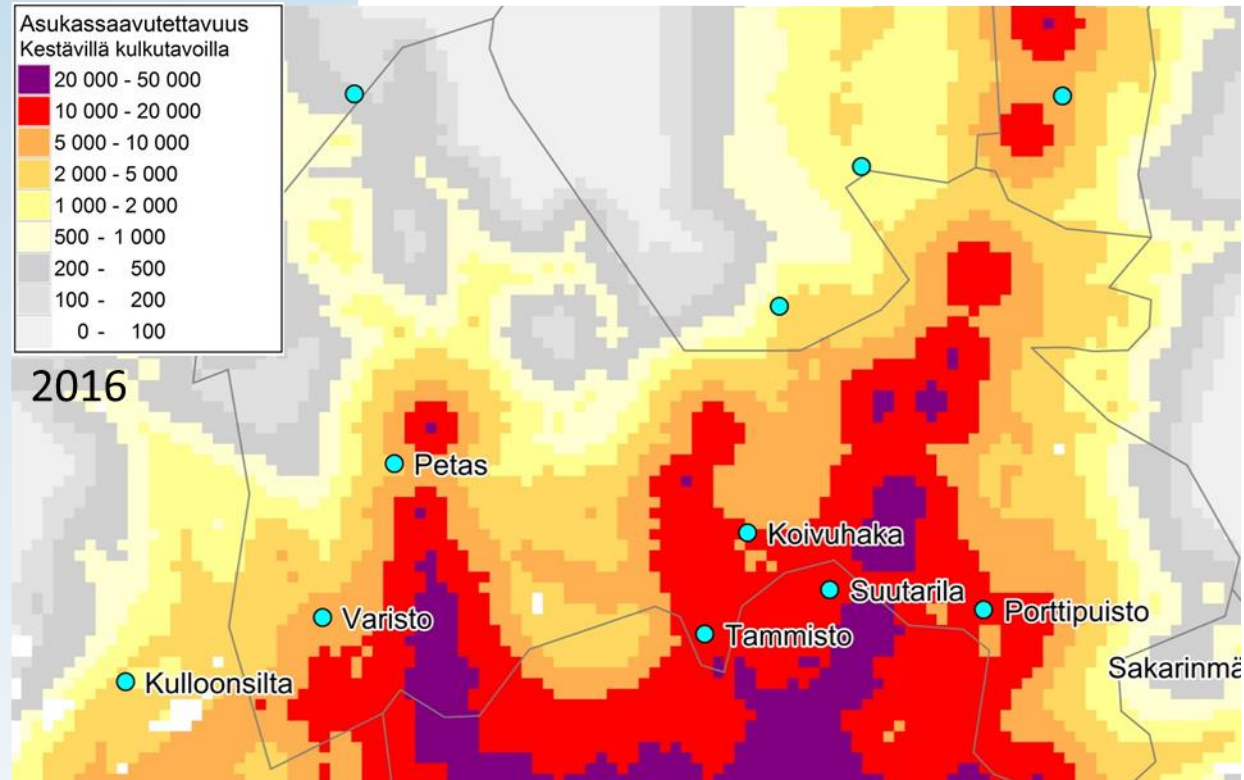
Nykyiset liiketilat, lähteet:

Tammisto: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016

Pakkala ja Vantaanportti: Vantaan kaupunki / Rakennusten kerrosala

Vantaanportti: Vantaan palveluverkkoselvitys 2015

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kestävä saavutettavuus



MONIPUOLINEN TYÖPAIKKA-ALUE TP

Määräys:

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupan palveluiden näkökulma

- Alueilla voidaan sallia kauppaa vähäisissä määrin, vaikka alueita ei ole tavoitteena kehittää kaupan alueina. TP-alueella ei sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen asuinalueeseen, eikä alueelta muutoin ole löydettävissä sopivaa paikkaa palveluille. Esimerkiksi pientaloalueille ei herkästi synny palveluita, ja työpaikka-alueen palvelut voivat olla lähipalveluita pientaloalueen asukkaille. Nämä tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.
- TP-alueelle voi sijoittaa kauppaa, kun se kytkeytyy toimijan ydintoimintaan.
- Tekniset erikoiskaupat, jotka palvelevat suurelta osin myös yrityksiä, voivat sopivat TP-alueelle.
- Koska TP-alueita ei kehitetä kaupan alueina, ei alueille tule sijoittaa suuria määriä pääosin kuluttajia palvelevaa kauppaa.
- TP-alueilla on jo tällä hetkellä jonkin verran kauppaa. Kehä III:n varressa Martinlaaksossa on mm. Starkin myymälä. Koivuhaassa tulevan ratikan varrella on myös jonkin verran kaupan palveluita.
- Alueet profiloituvat kuitenkin työpaikka-alueina, vaikka niille sijoittuu jonkin verran kauppaa.

Ehdotus määräykseen

Alueilla ei ole tarvetta sallia vähittäiskaupan suuryksiköitä

- Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, tai
- Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa työpaikka-alueen ydintoimintoihin kytkeytyvää tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

ASUMISEEN MUUNTUVA TYÖPAIKKA-ALUE A/TP

Määräys:

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille.

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaa kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueella suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kaupan palveluiden näkökulma

- Voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, kun ne liittyvät alueen kehittymiseen asuinalueena tai läheiseen asuinalueeseen.
- Alueella ei ole tarvetta vähittäiskaupan suuryksiköille.

Ehdotus määräykseen

- Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, tai
- Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. (vrt A ja AP, asuntoalueet)

TUOTANTO- JA VARASTOTOIMINNAN ALUE TY

Määräys:

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Kaupan palveluiden näkökulma

- Kehitetään yritysalueina eikä kuluttajia palvelevina kaupan alueina. Alueille voidaan joissakin tapauksissa sijoittaa myös pieniä määriä kaupan palveluita. TP-alueella ei sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Voidaan sallia lähikauppojen sijoittuminen, jos ne liittyvät selkeästi läheiseen pientaloalueeseen. Nämä tulee ratkaista tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.
- Nyt TY-alueilla on pt-kauppoja Ilolassa ja Itä-Hakkilassa. Nämä liittyvät läheisiin pientaloalueisiin ja lähialueen muut päivittäistavarakaupat ovat kaukana.
- Rautakaupat ja muut rakennusalan kaupat (esim. puutarvikeliikkeet ja laattakaupat) sekä tekniset erikoiskaupat, jotka palvelevat suurelta osin myös yrityksiä voivat joissakin tapauksessa sopia TY-alueelle. Ne ovat yritystoiminnan näkökulmasta hyvin saavutettavissa lähellä muita yrityksiä. Yksittäisten teknisten erikoiskauppojen sijoittuminen tuotanto- ja varastotoiminnan alueille ei vaikuta kaupan palveluverkkoon ja palvelujen saavutettavuuteen.
- Alueita ei kuitenkaan ole tavoitteena kehittää kaupan alueina, joten alueille ei tule sijoittaa suuria määriä pääosin kuluttajia palvelevaa kauppaa.
- TY-alueilla on jo tällä hetkellä jonkin verran kauppaa, vaikkei alueita kehitetä kauppapaikkoina. TY-alueella mm. Hakkilassa toimii tällä hetkellä K-rauta, Petikossa Stark ja Kivistössä Laattapiste ja lattiapäällystekauppaa.

Ehdotuksia määräykseen

Alueilla ei ole tarvetta sallia vähittäiskaupan suuryksiköitä

- Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä
- Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa työpaikka-alueen ydintoimintoihin kytkeytyvää kauppaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa. (vrt. TP-alue)

KESTÄVÄN KASVUN VYÖHYKE



Määräys:

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Kaupan rakentuminen alueelle tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Raitiotien reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Kaupan palveluiden näkökulma

- Raitioliikenteen pysäkkien lähiympäristöt ovat keskeisiä kaupunkitiloja palveluiden tarjonnan kannalta ja soveltuvat hyvin lähipalveluiden sijoituspaikaksi.
- Pysäkit tulee sijoittaa lähelle tiivistä asutusta ja kevyenliikenteen reitit pysäkeille suunnitellaan sujuviksi. Pysäkit tukevat palveluiden saavutettavuutta ja kestävien kulkumuotojen käyttöä asiointimatkoilla.
- Ratikan varrella yhdyskuntarakenne kehittyy ratikan myötä. Lähialueelle osoitetaan uutta asumista ja alueet tiivistyvät. Ympäristö kehittyy koko ratikan varrella, mutta nykyisestä maankäytöstä muuttuvia/tehostuvia alueita ovat mm. Fazerila, Vaarala, Lahdenväylä, Porttipuisto, Kuusikko, Koivuhaka ja Aviapolis.
- Jos palveluita rakentuu näille alueille ennen ratikkaa, alueen asuntorakentuminen vauhdittunee. Suuria ja palveluverkkoa mahdollisesti muuttavia kauppvoja kiinnostanee ennen asutuksen rakentumista liikenteellisesti hyvät sijainnit ja muiden kauppvojen läheisyys. Tällaisia paikkoja ovat mm. Vaarala, Kehä 3:n risteysalueen lähellä ja Porttipuisto. Niille tulee harkita päivittäistavarakaupan rakentamisen ajoitusmääräyksiä.
- Lahdenväylän ja Tuusulanväylän pysäkit sijoittuvat hyvin väylien risteykseen, mutta koska risteyksissä ei ole autoliikenneliittymää, ne eivät ole kaupan kannalta vetovoimainen sijaintoja liikenteellisestä näkökulmasta katsottuna.