

Asiakirjatyyppi

Raportti

Päivämäärä

14.7.2022

AINONTIE 5, VANTAA KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

SISÄLTÖ

1.	Lähtökohdat	2
2.	Kaupan Tarjonta ja Kysyntä vaikutusalueella	3
2.1	Vähittäiskaupan tarjonta	3
2.2	Vähittäiskaupan kysyntä	6
3.	Kaupallisten vaikutusten arviointi	10
3.1	Hanke suhteessa yleis- ja maakuntakaavaan	10
3.2	Vaikutukset erikoistavarakaupan verkostoon ja sen kehittymiseen	11
3.3	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen	11
3.4	Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	12
3.5	Vaikutukset kilpailutilanteeseen	12
4.	Yhteenveto ja johtopäätökset	13

1. LÄHTÖKOHDAT

Ainontie 5:ssä, Vantaalla (Hämeenkylä-Varisto-Petikko) on vireillä asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nk. entisen Tukon keskusvarastorakennuksen muuntaminen tuotantotiloiksi, liiketiloiksi (mm. rautakauppa) sekä varasto- ja toimistotiloiksi nykyistä rakennusta säästään. Tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä 59 000 k-m² säilyisi ennallaan. Siitä rautakaupan, joka on paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, osuus olisi noin 11 210 k-m² (19 % kokonaiskerrosalasta). Päivittäistavarakaupan tiloja ei kaavassa sallita.

Tässä selvityksessä tarkastellaan asemakaavan mahdollistamaan liikepinta-alan kaupallisia vaikutuksia erityisesti suhteessa kaupan palveluverkkoon, Varisto-Petikon kehittymiseen sekä liikenteeseen ja saavutettavuuteen. Kaupan mitoituksen näkökulmasta keskeisimpiä ohjaavia dokumentteja ovat maakunta- ja yleiskaava.

Maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050) tuli pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus antoi päätöksen kaavakokonaisuudesta tehdyistä valituksista. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Kaupan alueena (ns. donitsi), joka mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan toteuttamisen alueella.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskustaalueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m².

Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) alue on osoitettu KM-merkinnällä kaupallisten palveluiden alueena, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Kaavassa ei ole mitoitettu kaupallisia toimintoja. **Vantaan yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa vuonna 2021, mutta siitä on valitettu hallinto-oikeuteen. Vantaan yleiskaava 2020:ssa (ei voimassa) alue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueen (KM), jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä. Erikseen Hämeenkylä-Petikko-Varisto aluetta koskee seuraavat määräykset:

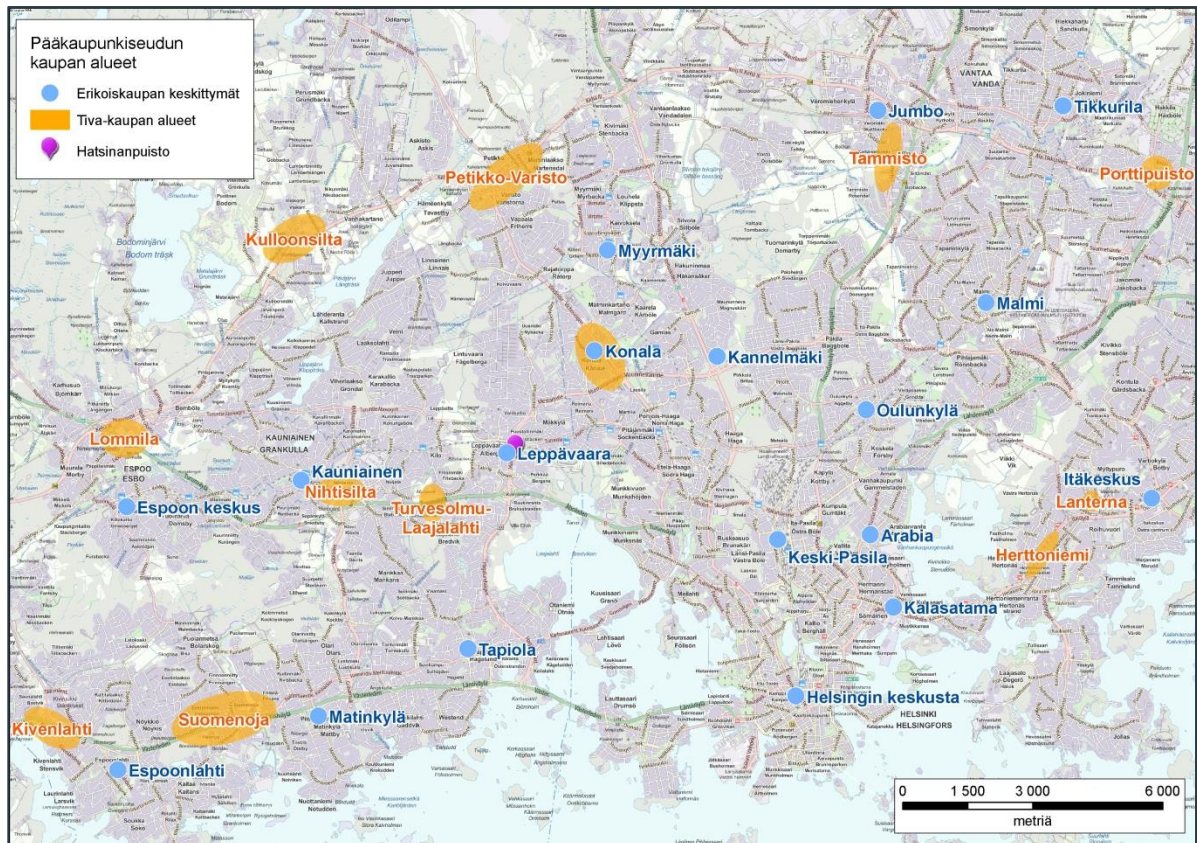
- Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälöitä 2 000 k-m²
- Alueen liiketilojen enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukainen 250 000 k-m².

Alueella on voimassa **asemakaava** (002077), joka on hyväksytty vuonna 2011. Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä KL (liikerakennusten korttelialue), jolle ei saa rakentaa yli 1999 k-m² suuruista päivittäistavaramyymälähuoneistoa.

2. KAUPAN TARJONTA JA KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA

2.1 Vähittäiskaupan tarjonta

Pääkaupunkiseudun kaupallisessa rakenteessa Petikko-Variston vaikutusalueetta rajaavat lännessä Kulloonsillan ja Lommilan kaupan alueet, etelässä Konala sekä idässä Tammiston/Vantaanportin alueen kaupallinen tarjonta. Seuraavalla kartalla on esitetty pääkaupunkiseudun merkittävimpien kaupallisten keskittymien sijoittuminen ja erikoiskaupan profiili.



Uusimaa-kaava 2050:ssä Petikko-Variston alueen enimmäismitoitus (huomioiden kaikki kaupan kerrosala) on 250 000 k-m². Enimmäismitoitus on samaa luokkaa kuin Tammistossa ja Lommilassa. Konalassa mitoitus on hieman suurempi, yhteensä 300 000 k-m². Vantaanportin (Tammisto) alueella mitoitus on 200 000 k-m².

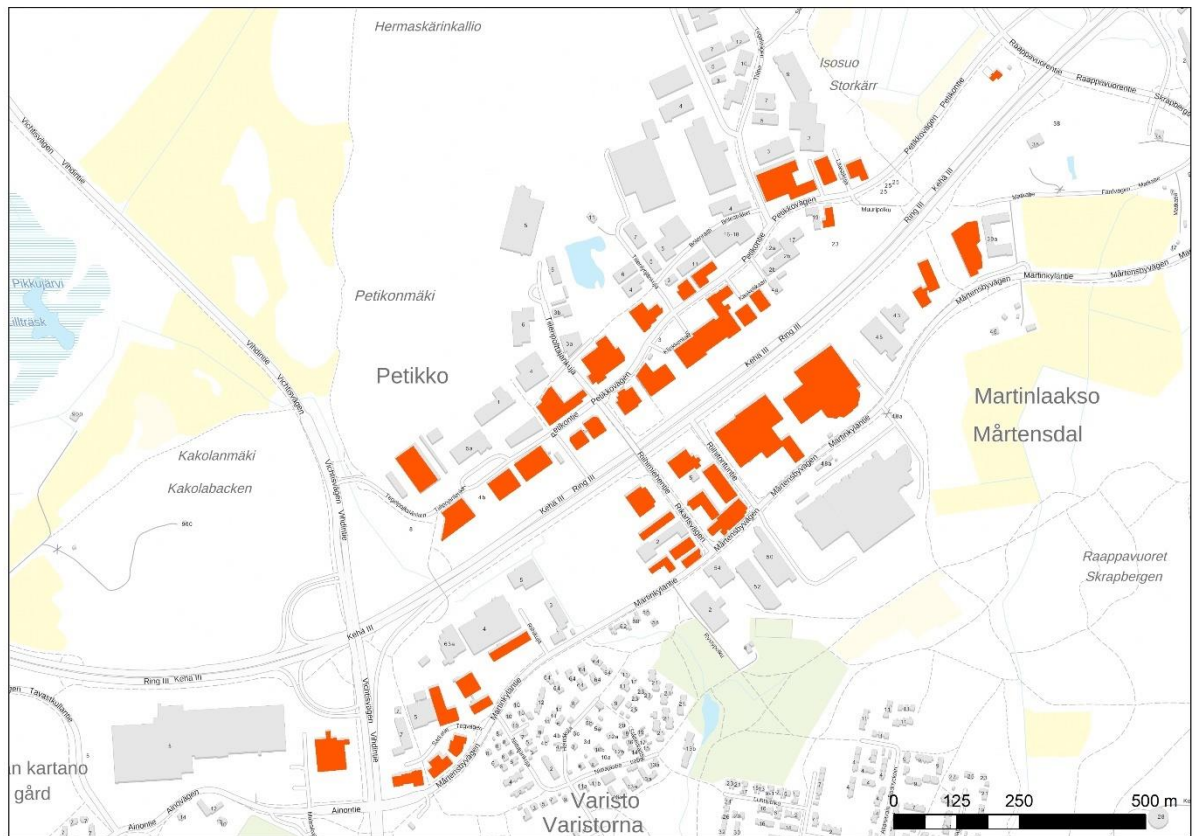
Taulukko 1 Kaupan alueiden enimmäismitoitukset (Lähde: Uudenmaan liitto, Uusimaa-kaava 2050)

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	Kirkko- nummi, Inkilän- portti	Lohja, Tynnin- harju	Järven- pään eteläinen liittymä	Hyvinkää, Sveitsin- portaali	Vantaa, Koivuhaka	Vantaa, Portti- puisto	Espoo, Lommila	Espoo, Suomenoja
Nurmijärvi, Mäyrän- kallio	Loviisa, Loviisan länsiosa	Vihti, Huhmari	Mäntsälä, Mäntsälän- portti		Kerava, Keravan- portti	Porvoo, Kuninkaan- portti	Helsinki, Suutarila	Espoo, Nihtisilta- Turve- solmu	Vantaa, Varisto- Petikko	Helsinki, Konala
		Raasepori, Horsbäck			Tuusula, Focus				Vantaa, Tammisto	Helsinki, Roihupelto
					Tuusula, Hyrylän eteläosa					
					Lohja, Lempola					
					Porvoo, Tarmola					
					Espoo, Kulloon- silta					
					Vantaa, Petas					

Petikko-Variston kaupallinen tarjonta koostuu hyvän saavutettavuuden ansiosta erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan (ml. auto- ja varaosakauppa) toiminnoista. Kaupan lisäksi alueella on huomattava määrä varastointiin ja tuotannolliseen toimintaan liittyvää tilaa. Uudemaan kaupan palveluverkon kehitys ja vertailu -selvityksen mukaan vuonna 2016 Varisto-Petikon alueella sijaitsi noin 128 000 k-m2 liiketiloja. Alueen kaupallisia ankkuritoimintoja ovat mm.:

- K-Supermarket Hämeenkylä
- Kauppakeskus Viisari (huonekalut ja sisustus)
- Kauppakeskus Fresko (huonekalut ja sisustus, Tokmanni)
- Autoliikkeet (mm. Autoverkkokauppa, Kamux, Vaihtoautomaa)
- Erikoisliikkeitä (ml. ratsastus- ja golf-varusteet)

Seuraavalla kartalla on esitetty keskeisimmät kaupallisia toimintoja sisältävät kiinteistöt. Kyseisissä rakennuksissa kerrosalan kokonaismäärä on 148 000 m², mutta kaikki kerrosala ei ole kaupan toiminnoille osoitettua. Tarkastelu perustuu rakennusrekisterin tietoihin (SeutuData) sekä alueesta tehtyihin selvityksiin ja tarkasteluihin (mm. nettilähteet).



Kuva 1 Keskeisimmät kaupan toimintoja sisältävät kiinteistöt

Alueen voimassa olevissa asemakaavoissa (kaupan merkintöjä sisältävät) liiketilojen sijoittumista mahdollistavien merkintöjen (KM, KTY, KT, KLH, KL, TKL, K) enimmäismitoitus on 196 800 k-m². Liiketiloihin on mahdollista toteuttaa myös näiden ulkopuolella mm. T-merkinnöillä osoitetuille korttelialueille, mutta selkeästi vähäisemmissä määrin. Vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavilla KM-korttelialueilla liiketilojen enimmäismitoitus on 118 900 k-m².

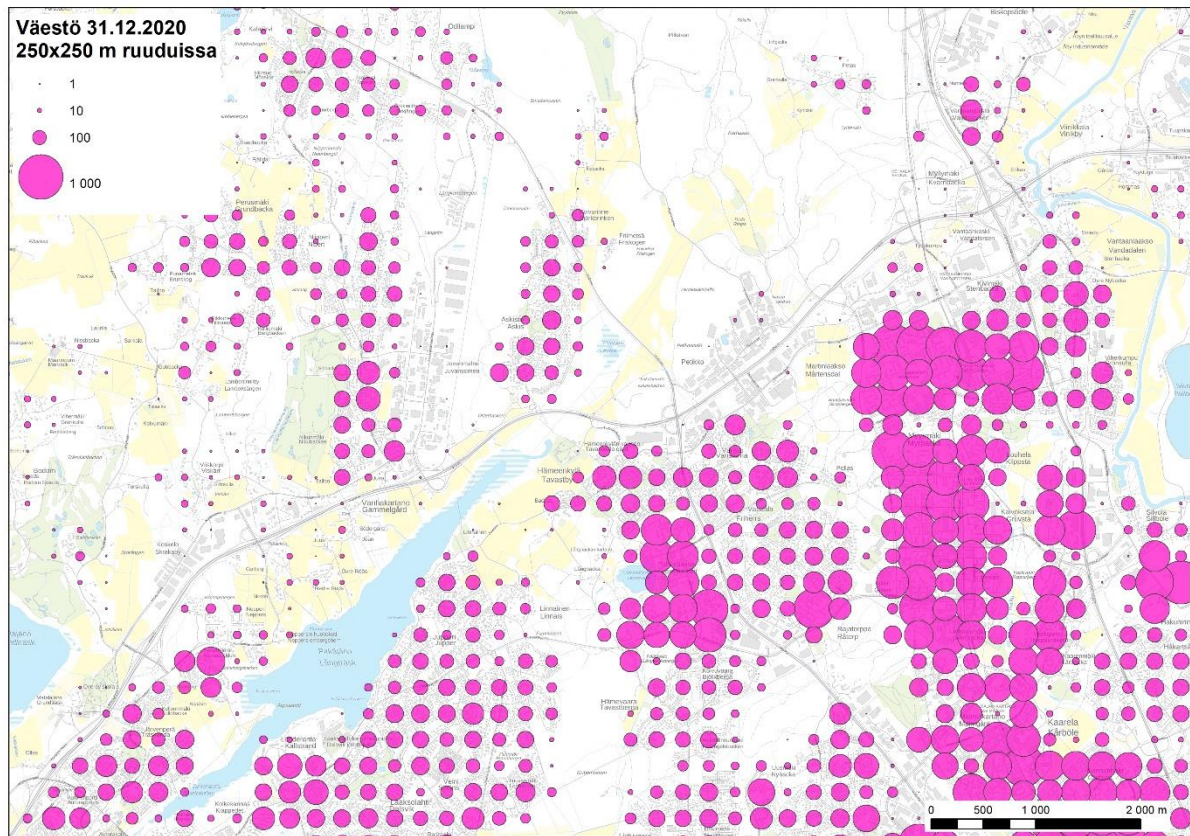
Olemassa olevien liiketilojen sekä liiketiloille osoitetun kaavavarannon lisäksi alueelle on mahdollista osoittaa edelleen noin 50 000 k-m² vähittäiskaupan mitoitusta ennen kuin maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus ylittyy.

Taulukko 2 Alueen asemakaavojen liiketilojen enimmäismitoitus k-m2 (Lähde: Vantaan kaupunki, asemakaavat)

Kaava	Vuosi	Kerrosala k-m2							Huom
		KM	KTY	KT	KLH	KL	TKL	K	
001809	2006		13 430						Alueelle saa sijoittaa enintään 1100 k-m2 myymälätiloja ja 1600 k-m2 paljon tilaa vaativan kaupan myymälätiloja
141200	2015		7 700						
001837	2005		16 778						Enintään 3500 k-m2 paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alaa
002074	2010	43 960					13 175		
002030	2014	64 905		6 414		1 700			
002023	2008				4 600				Alueelle saa sijoittaa liiketilaa yhteensä enintään 690 k-m2 ja ravintolatiloja 800 k-m2
261500	2015		5 000						
001234	1996					2 331			
002448	2020		1 260						
002442	2020	10 000						2 000	
001423	1998		3 500						
YHT:		118 865	47 668	6 414	4 600	4 031	13 175	2 000	

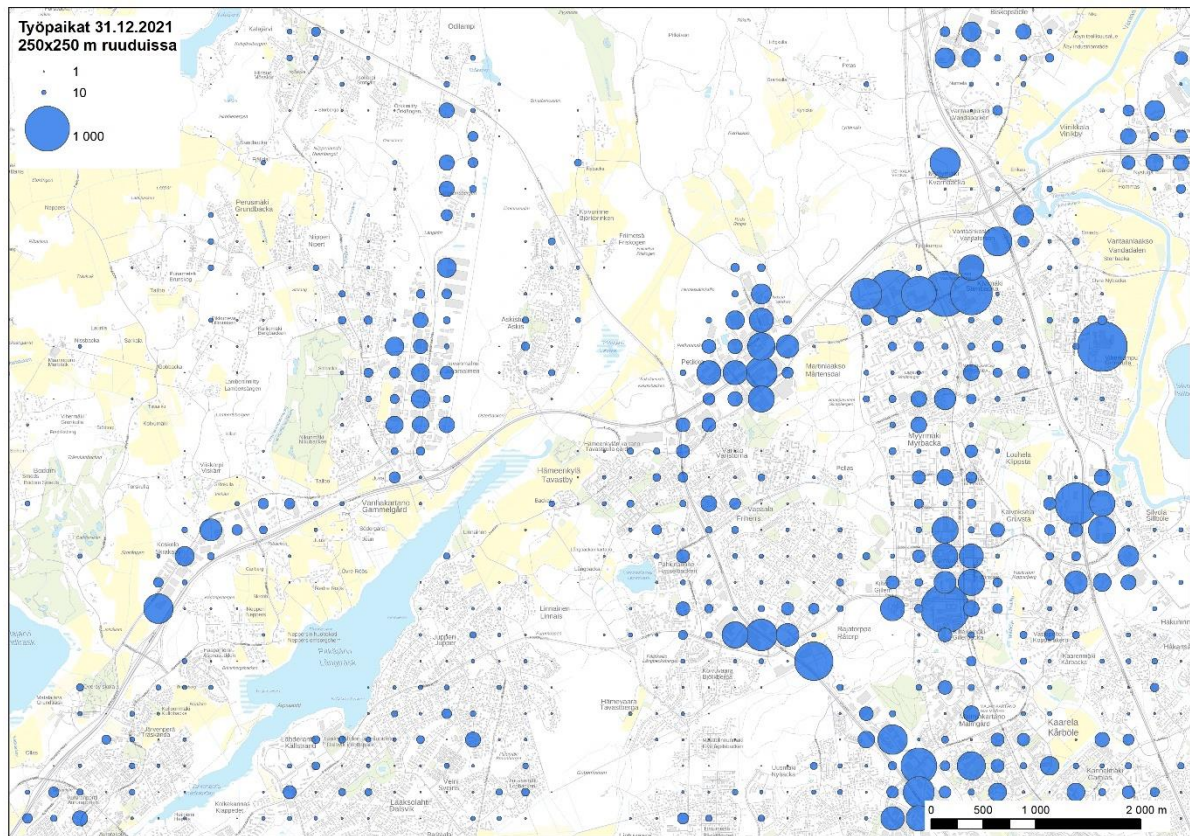
2.2 Vähittäiskaupan kysyntä

Kaupan kysynnän näkökulmasta keskeisin tekijä on väestön määrä, sijoittuminen ja ennuste. Oheisella kartalla on esitetty väestön sijoittuminen 250x250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla. Väestötiheyden tarkastelualueen eteläpuolella erottuvat Vantaan kaupunginosat Hämeenkylä, Pähkinärinne ja Koivuvaara. Tarkastelualue kuuluu Myyrmäen suuralueeseen, jossa asuu noin 59 000 asukasta. Myyrmäen suuralueen asukasluvun arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 68 000 asukkaaseen (+16 %).



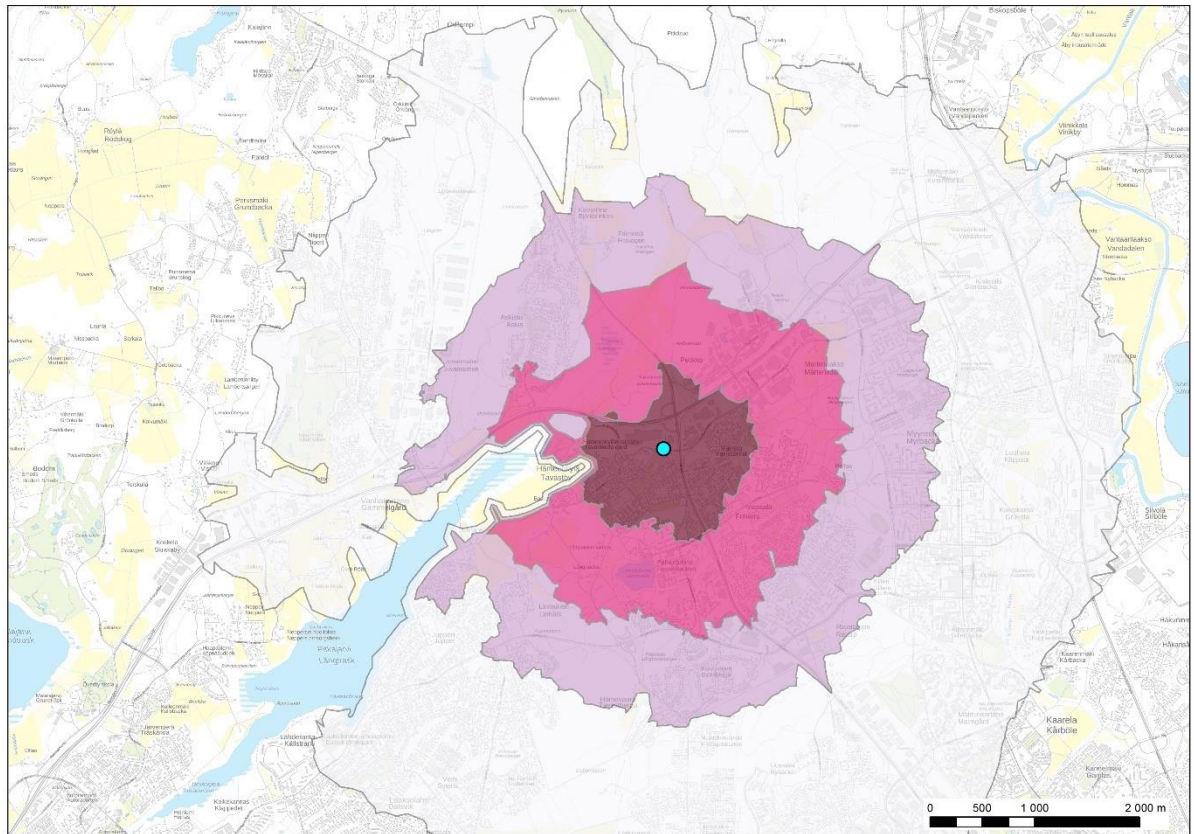
Kuva 2 Väestön sijoittuminen 250 x 250 m tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla (Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Työpaikkojen sijoittumisen suhteen Petikko-Variston alue erottuu selkeästi merkittävänä keskittymänä. Alueella on yhteensä noin 3 600 työpaikkaa (vuoden 2019 lopun tilanne), joista 2 000 kappaletta on kaupan toimialalla (toimialaryhmä G: tukku- ja vähittäiskauppa).

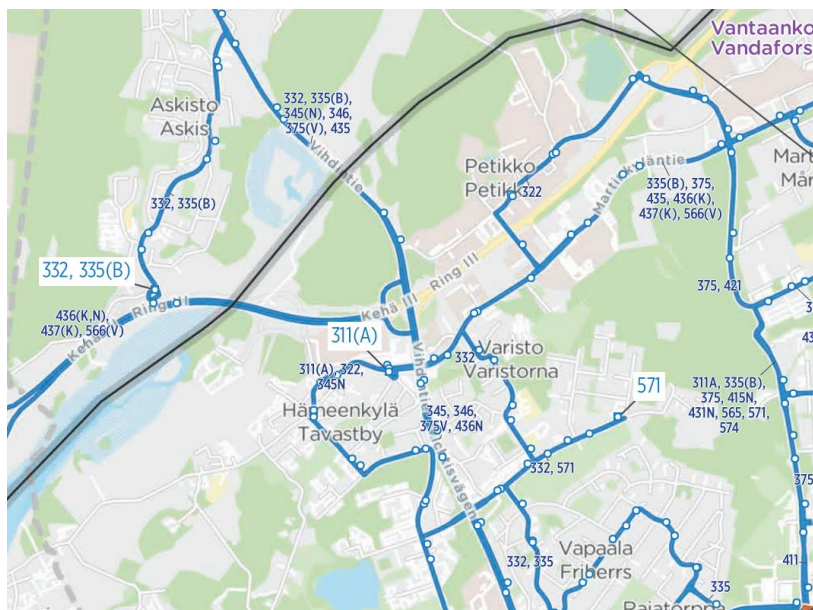


Kuva 3 Työpaikkojen sijoittuminen 250 x 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2019 lopulla (Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Oheisella kartalla on esitetty kaava-alueen saavutettavuutta tie- ja katuverkkoa pitkin mitattuna. Kolmen kilometrin säteellä kohteesta sijaitsee noin 30 000 asukasta ja 10 000 työpaikkaa (vuosi 2020). Alue on näin ollen varsin hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Autolla kohteen saavuttaa 10 minuutissa noin 173 000 asukasta.



Alue on kohtalaisen hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteen avulla. Vihdintietä pitkin kulkee useampia joukkoliikennelinjoja samoin kuin Ainontietä pitkin kohteen eteläpuolitse. Lähimmät pysäkit sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Joukkoliikenteen matka-aika Myyrmäkeen on 25 min, Helsingin keskusta 40 min ja Tikkurilaan 50 min.



Kuva 4 Joukkoliikennelinjat 2022 (Lähde: HSL)

Kaava-alue sijaitsee Vihdintien ja Kehä III:n vaikutuspiirissä, näkyvällä sijainnilla vilkkaiden liikennemäärien äärellä. Kehä III:n keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on noin 44 100 ajoneuvoa ja Vihdintien puolestaan noin 18 600 ajoneuvoa. Hyvä sijainti ja saavutettavuus synnyttävät alueelle huomattavan kaupallisen potentiaalin.



Kuva 5 Keskimääräinen vuorokausiliikenne 2021 (Lähde: Väylävirasto)

3. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

3.1 Hanke suhteessa yleis- ja maakuntakaavaan

Ainontien kaava-alueelle suunniteltu maankäyttö ja osoitettu kaupan mitoitus (11 200 k-m²) on Uusimaa-kaava 2050:n sekä Vantaan yleiskaavan mukaista niin kaupan toimialojen kuin mitoituksenkin suhteen. Kaavaratkaisu tiivistää nykyistä kaupan rakennetta ja vahvistaa entuudestaan tunnistettua, erityisesti tilaa vaativaa kauppaan profiloitunutta aluetta. Asemakaavassa ei mahdollisteta päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle. Hankkeeseen suunniteltu vähittäiskauppa ei kokonaisuudessaan myöskään ylitä seudullisuuden alarajaa, joten sen sijoittuminen voidaan ratkaista kuntakaavoituksella.

Varisto-Petikon enimmäismitoitus maakuntakaavassa on 250 000 k-m² ja nykyinen toteutunut kerrosala alle 150 000 k-m². Kaavavarantoa liiketilarakentamiselle (ml. jo toteutunut) on alueella yhteensä noin 200 000 k-m². Kaavassa osoitettu liiketilamitoitus (n. 11 000 k-m²) tarkoittaisi kaupan mitoituksen kaavallista kasvua noin 210 000 k-m²:een, minkä jälkeen alueelle jäisi vielä noin 40 000 k-m² maakuntakaavassa osoitettua mitoitusreserviä.

Ainontien asemakaava ja siinä osoitettu kaupan mitoitus on näin ollen maakunta- ja yleiskaavan mukaista ja mahdollistaa myös muiden hankkeiden sijoittumisen Varisto-Petikon alueelle tulevaisuudessa.

3.2 Vaikutukset erikoistavarakaupan verkostoon ja sen kehittymiseen

Petikko-Variston alue on tunnistettu tilaa vaativan erikoiskaupan alueena maakunta- ja yleiskaavatasolla. Alueen kaupallinen tarjonta painottuu myös hyvin vahvasti näihin toimialoihin; alueella sijaitsee useita huonekalu-, rauta- ja auto- sekä varaosakauppoja. Kaavan mahdollistama vähittäiskaupan kerrosalan kasvu (11 200 k-m²) tuo lisäystä nykyiseen noin 150 000 k-m²:een hieman yli 7 %. Mitoitusta tarkasteltaessa on lisäksi huomioitava, että alueelle on suunnitelmien mukaan sijoittumassa B2B-toimintaan painottunut kaupallinen toimija, minkä vuoksi kaupan tarjonnan lisäys ei muuta kuluttajakauppaan painottuneiden palveluiden painopistettä paikallisella, alueellisella tai seudullisella tasolla. Petikko-Variston alueen kaupallinen tarjonta on jo nykyisellään hajautunut varsin laajalle alueelle, minkä vuoksi Ainontien kohde ei hajoita kaupallista rakennetta. Alueellisella ja seudullisella tasolla mitoituksen kasvu on puolestaan niin vähäinen, ettei sillä ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia.

Erikoistavarakaupan osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat vastaavantyyppisiin tilaa vaativan kaupan keskittymiin, joista lähialueella merkittävimpiä ovat Vantaanportti/Tammisto, Kulloonsilta sekä Konala. Kaikki em. alueet ovat seudullisia vähittäiskaupan keskittymiä, joissa on olemassa oleva vahva kaupan tarjonta sekä maakuntakaavassa osoitettua kasvupotentiaalia. Tarkasteltavalle kaava-alueelle osoitettu kaupallinen mitoitus ei vaikuta muiden tilaa vaativien keskittymien toiminta- tai kehittymisedellytyksiin merkittäväällä tavalla. Keskustatoimintojen alueisiin (esim. Myyrmäki, Kivistö, Tikkurila) ei ole vaikutuksia johtuen tilaa vaativan kaupan luonteesta ja sijoittumisperiaatteista; tilaa vaativa kauppa hakeutuu ensisijaisesti autolla hyvin saavutettaville alueille johtuen logistiikasta, kaupan luonteesta sekä muiden saman alan toimijoiden läheisyydestä saavutettavista agglomeraatioeduista.

3.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Kaava-alueen sijainti, saavutettavuus ja näkyvyys on makrotasolla erittäin hyvä erityisesti suhteessa henkilöautolla asiointiin. Alueen saavuttaa autolla kymmenessä minuutissa yli 170 000 asukasta ja alue on erittäin hyvin saavutettavissa koko pääkaupunkiseudun tasolla. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä – alle kolmen kilometrin etäisyydellä – sijaitsee noin 30 000 asukasta, minkä johdosta alue on kohtalaisen hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Kaupan luonteen (tilaa vaativa kauppa ja b2b-suuntaus) vuoksi alueella tullaan asioimaan pääsääntöisesti autolla, mutta alue on tarvittaessa hyvin saavutettavissa myös muilla liikkumisen muodoilla.

Saavutettavuuden näkökulmasta objektiivisesti tarkasteltavan fyysisen saavutettavuuden (etäisyys, yhteydet) lisäksi tulee huomioida koettu saavutettavuus, joka on subjektiivinen ja asiakkaan omista tarpeista ja kyvyistä lähtöisin oleva saavutettavuuden ulottuvuus. Koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös merkittävästi esimerkiksi alueen tarjonnan laajuus ja monipuolisuus sekä se, miten hyvin se vastaa kunkin asiakkaan tarpeisiin. Kaava-alueelle sijoittuva kaupallinen tarjonta parantaa koettua saavutettavuutta laajenevan palvelutarjonnan muodossa.

Kokonaisuudessaan kaavahankkeen voidaan todeta tukevan kaupan kestäväää saavutettavuutta niin fyysisellä kuin koetun saavutettavuuden tasollakin. Hanke vastaa näin ollen MRL:n vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita saavutettavuuden osalta.

3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Liikenteellisesti kaava-alue sijoittuu vilkkaiden liikennevirtojen ääreen; alueen ohittavat kapasiteetiltaan suuret Kehä III ja Vihdintie. Alueen aikaisempi toiminta logistisena keskuksena tukee myös alueelle muuttuneessa käyttötarkoituksessa kohdistuvien liikennevirtojen hallintaa.

Alueen kaupallisiin toimintoihin tullaan pääsääntöisesti autolla johtuen kaupan tyypistä (B2B), luonteesta (tiva) sekä liikenteellisestä sijainnista. Edellä mainituista syistä johtuen kohteeseen sijoittuu myös asiointimääriltään harvemman frekvenssin myymälätyyppi, jossa asioidaan vain joitakin kertoja vuodessa tai harvemman asiakasjoukon (yrittäjät, rakentajat) toimesta. Tämän vuoksi kohde ei synnytä merkittävää liikennetuotosta, jolla olisi merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia lähialueen tie- ja katuverkkoon tai laajemmalla tasolla liikenneverkoston välityskykyyn.

Alueen kaupallinen tarjonta täydentää kokonaispalveluverkkoa, eikä näin ollen pidennä asiointimatkojen pituutta tai lisää asiointimatkojen synnyttämää liikennesuoritetta.

3.5 Vaikutukset kilpailutilanteeseen

Ainontien kaava-alueen liiketilojen toteuttamisella ei ole odotettavissa erityisiä haitallisia vaikutuksia lähialueen muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kilpailutilanteen muuttuminen ei myöskään aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin; uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös asiakkaiden muuttuvaan kysyntään; tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän.

Kilpailuvaikutusten ennakointi onkin haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat asiakaskäyttötymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset niin uusien toimijoiden alalle tulolle kuin uusien liikeideoiden kehittämiseksi. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

4. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Petikko-Variston alueelle Vantaalla on vireillä kaavamuutos, jossa Ainontie 5:ee mahdollistettaisiin muun maankäytön muutoksen yhteydessä 11 200 k-m² kaupan kerrosalaa. Alustavissa suunnitelmissa kohteeseen sijoittuisi b2b (business-to-business) -tyyppistä rautakauppaa.

Petikko-Variston alue on maakunta- ja yleiskaavatasolla tunnistettu vähittäiskaupan seudulliseksi alueeksi, jonka enimmäismitoitus maakuntakaavassa on vähittäiskaupan osalta 250 000 k-m². Alueella on nykyisin vähittäiskauppaa arviolta alle 150 000 k-m² ja voimassa olevissa asemakaavoissa liiketiloja on mahdollistettu alle 200 000 k-m². Arvioitavan asemakaavahankkeen kaupallinen mitoitus mahtuu näin ollen alueen kokonaismitoituksen sisään jättäen mahdollisuuksia myös muiden hankkeiden toteutukselle tulevaisuudessa.

Kokonaisuutena arvioiden kaupalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä olemassa olevaan palveluverkkoon tai keskusta-alueiden kehitykseen johtuen erityisesti kaupan laadusta sekä sijoittumisesta. Uusi tarjonta parantaa kaupallisten palveluiden saavutettavuutta ja Ainontien alue sijoittuu hyvin saavutettavalle sijainnille niin autolla kuin kestäväällä liikkumisen tavoillakin tarkasteltuna.

Ainontie 4:n asemakaavassa mahdollistettava kaupan liiketilojen lisäys ei synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kestävään liikkumiseen. Hanke on MRL:n kaupan sijainninohjauksen mukainen.