

Kivistön kaupunkikeskus

Kaupallisten vaikutusten arviointi Lähtökohdat ja päivitys

12.12.2013

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve	2
2.1	Väestökehitys ja -ennusteet	2
2.2	Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve	3
2.3	Kauppakeskusten kehitys	5
3	Kivistön vaikutusalueen väestökehitys	7
4	Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä	10
5	Johtopäätökset	12

1 Johdanto

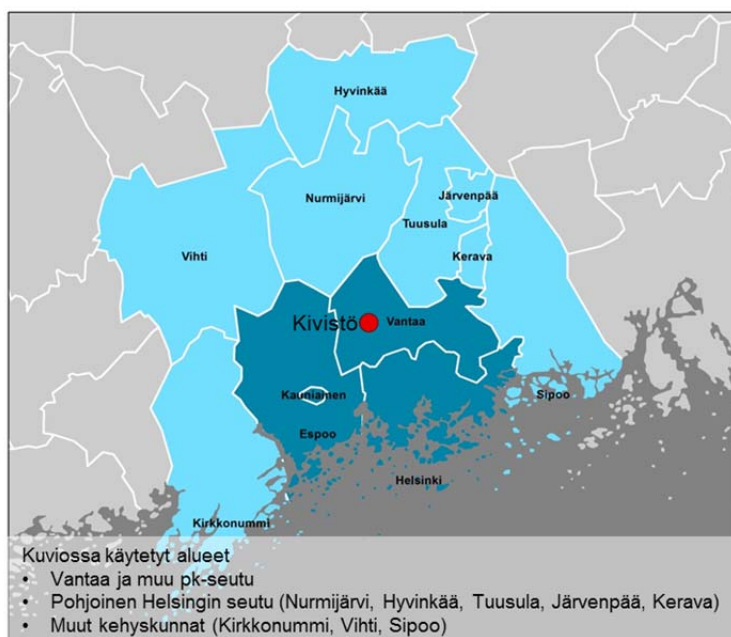
Tässä selvityksessä täydennetään ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raporttia. Kyseisen raportin esittämät faktat ja arviot ovat melko hyvin ajan tasalla. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain, mutta tällä ei ole olennaista vaikutusta johtopäätöksiin ja kaupallisiin vaikutuksiin etenkin Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheessa. Keskukseen 2. vaiheen toteutus riippuu joka tapauksessa Kivistön asuinrakentamisen ja lähiostovoiman kasvun nopeudesta. Tässä selvityksessä väestötilastot on päivitetty uusimpiin. Myös Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksen laskelmat on huomioitu. Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallinen konsepti ja 1. vaiheen mitoitus on myös tarkentunut ja sen tämän hetkinen tilanne on selostettu.

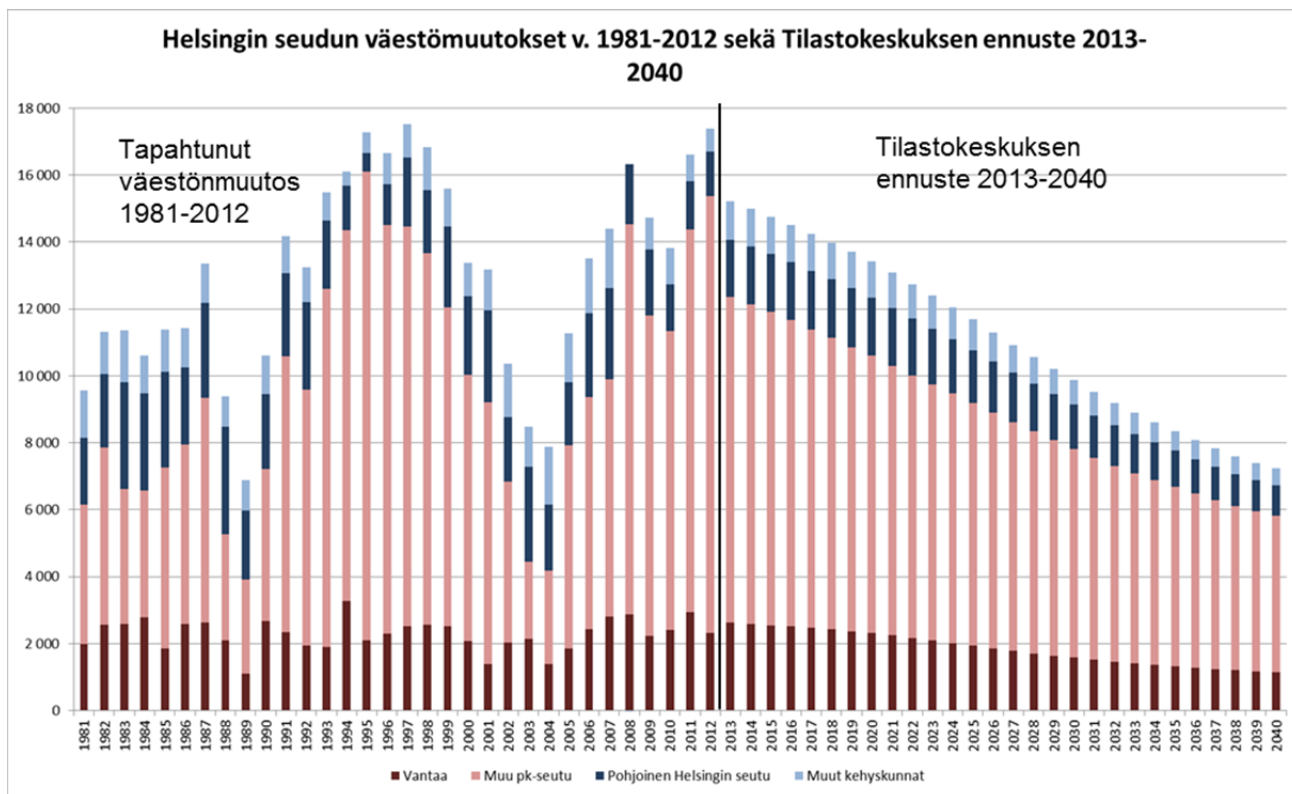
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve

2.1 Väestökehitys ja -ennusteet

Kivistön kaupunkikeskus sijoittuu kasvavan Helsingin seudun keskeiselle paikalle. Seuraavassa on esitetty oheisen Helsingin seudun kuntia kuvaavan kartan alueen väestökehitys vuosina 1981-2012 sekä Tilastokeskuksen ennusteet 2013-2040. Helsingin seudun kunnat on jaettu neljään ryhmään

- Vantaa
- Muu pääkaupunkiseutu
- Pohjoinen Helsingin seutu (Nurmijärvi, Hyvinkää, Tuusula, Järvenpää, Kerava)
- Muut kehyskunnat (Kirkkonummi, Vihti, Sipoo)





Pääkaupunkiseudun väkimäärä on kasvanut keskimäärin viimeisen viiden vuoden aikana noin 13 500 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 15 700 asukkaalla vuosittain. Vuosina 1981-2012 pk-seutu on kasvanut keskimäärin 9 900 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 13 100 asukkaalla vuosittain. Pelkkä väestönkasvun tuoma vähittäiskaupan lisäostovoima oli vuonna 2012 yli 130 miljoonaa euroa pääkaupunkiseudulla. Tämä yhden vuoden väkikasvu vastaa selvästi yli puolta Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheen myyntiarviosta.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kasvu hieman hidastuu, mutta pysyy erittäin vahvana keskittyen pääkaupunkiseudulle. Kuntien omissa ennusteissa väestönkasvu on yleensä Helsingin seudulla Tilastokeskuksen ennusteita nopeampaa. Kaikissa tiedossa olevissa väestöennusteissa pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien väestönkasvu jatkuu vahvana.

2.2 Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve

Uudenmaan liiton selvityksessä "Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi" (11.5.2012) on tutkittu mm. Uudenmaan väestön ja ostovoiman kasvua sekä kasvun aiheuttamaa pinta-alan lisätarvetta. Selvityksen mukaan Uudellemaalle tarvitaan yli 4 miljoonaa neliötä kauppaa ja kaupallisia palveluita vuoteen 2035 mennessä. Kasvusta valtaosa tarvitaan pääkaupunkiseudulle.

Seuraavassa taulukossa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä kunnittain ja toimialoitain.

Liiketilän lisätarve vuoteen 2035 mennessä						
tavoitteellisella myyntitehokkudella, verkkokauppavähennyksellä ja kaavallisella ylimerkityksellä						
K-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto-kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis-kauppa ja palvelut
Espoo	62 000	297 000	253 000	612 000	164 000	776 000
Helsinki	127 000	629 000	527 000	1 283 000	338 000	1 621 000
Kauniainen	2 000	8 000	7 000	17 000	4 000	21 000
Vantaa	56 000	232 000	194 000	482 000	128 000	610 000
Pääkaupunkiseutu	247 000	1 166 000	981 000	2 394 000	634 000	3 028 000
Hyvinkää	10 000	48 000	29 000	87 000	18 000	105 000
Järvenpää	12 000	54 000	33 000	99 000	21 000	120 000
Kerava	10 000	46 000	27 000	83 000	18 000	101 000
Kirkkonummi	12 000	55 000	33 000	100 000	22 000	122 000
Mäntsälä	6 000	26 000	15 000	47 000	10 000	57 000
Nurmijärvi	10 000	46 000	28 000	84 000	18 000	102 000
Pornainen	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Sipoo	8 000	34 000	20 000	62 000	14 000	76 000
Tuusula	10 000	48 000	29 000	87 000	19 000	106 000
Vihti	8 000	36 000	22 000	66 000	14 000	80 000
Helsingin seudun kehysalue	87 000	398 000	239 000	724 000	156 000	880 000
Hanko	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Inkoo	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Karjalohja	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Karkkila	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Lohja	9 000	44 000	26 000	79 000	16 000	95 000
Nummi-Pusula	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Raasepori	6 000	29 000	17 000	52 000	11 000	63 000
Siuntio	3 000	12 000	7 000	22 000	5 000	27 000
Länsi-Uusimaa	25 000	119 000	69 000	213 000	44 000	257 000
Askola	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Lapinjärvi	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Loviisa	3 000	15 000	9 000	27 000	5 000	32 000
Myrskylä	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Porvoo	12 000	57 000	34 000	103 000	22 000	125 000
Pukkila	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Itä-Uusimaa	16 000	83 000	49 000	148 000	32 000	180 000
Uusimaa	375 000	1 766 000	1 338 000	3 479 000	866 000	4 345 000

Lähde: Santasalo Ky

Laskelman mukaan Vantaan oma väki tarvitsee lähes 400 000 neliötä uutta kauppakeskuksiin soveltuvaa liiketilaa (= pt-kauppa, muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut) vuoteen 2035 mennessä. Tämän lisäksi Vantaalle ja mahdollisesti myös Kivistöön tarvitaan tilaa vaativaa kauppaa huomattavia määriä. Vantaan keskeinen sijainti pääkaupunkiseutua ja kasvavia kehyskuntia merkitsee lisäksi sitä, että myös muun pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan muiden kuntien lisätarpeesta osa kohdistuu Vantaalle.

Jos Kivistön kauppakeskuksen kaupan ja palveluiden pinta-alan tuoma lisäys olisi lopputilanteessa noin 100 000 k-m², josta keskustatyyppistä kauppaa ja palveluita olisi noin 80 000 k-m², niin se olisi:

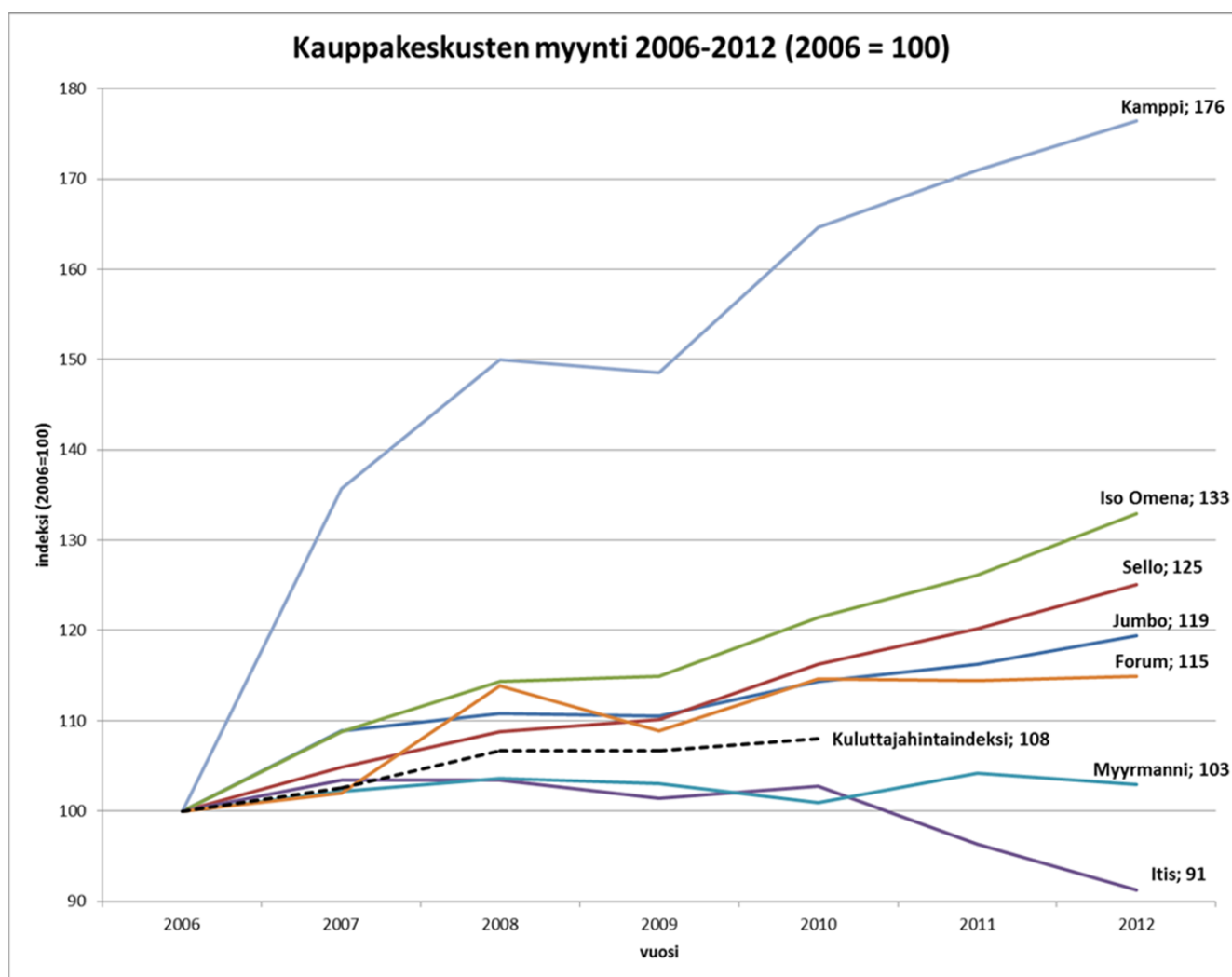
- 3,1 % Uudenmaan lisätarpeesta
- 4,3 % pääkaupunkiseudun lisätarpeesta
- 21,2 % Vantaan lisätilan tarpeesta

Kivistön osuus kaupan ja palveluiden lisätarpeesta on siis erittäin pieni. Tämä merkitsee sitä, että muille kaupan hankkeille ja nykyisten kaupan alueiden myynnin kasvulle riittää hyvin markkinoita Kivistön tuomasta kilpailuvaikutuksesta huolimatta.

Uudenmaan maakuntakaavassa on erittäin rajallinen määrä uusia keskustatoimintojen tai kaupan suuryksiköiden paikkoja. Kivistön sijainti kasvialueella, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

2.3 Kauppakeskusten kehitys

Kauppakeskusten myynti etenkin pääkaupunkiseudulla on ollut vahvaa ja lähes kaikki keskukset ovat pärjänneet hyvin. Kullekin keskukselle on ollut oma markkina-alueensa, ja kilpailu on ollut melko vähäistä. Seuraavassa kuviossa on esitetty pääkaupunkiseudun suurimpien kauppakeskusten myynnin kehitys vuodesta 2006 vuoteen 2012 indeksinä (Suomen kauppakeskusyhdistys 2013). Kuluttajahintaindeksi on myös esitetty v. 2006-2010 (Tilastokeskus 2013).



2000-luvulla avatut kauppakeskukset (Iso Omena, Sello, Jumbo 2. vaihe, Kamppi) ovat kasvattaneet myyntiään eniten. Kamppi avattiin maaliskuussa 2006, joten sen ensimmäisen vuoden kasvu ei ole vertailukelpoinen muihin keskuksiin. Sellon viihdekeskus Rex –laajennus avattiin lokakuussa 2008. Muuten keskusten pinta-alat ovat pysyneet ennallaan. Myynnin kasvu on siis ollut uusissa keskuksissa kovaa.

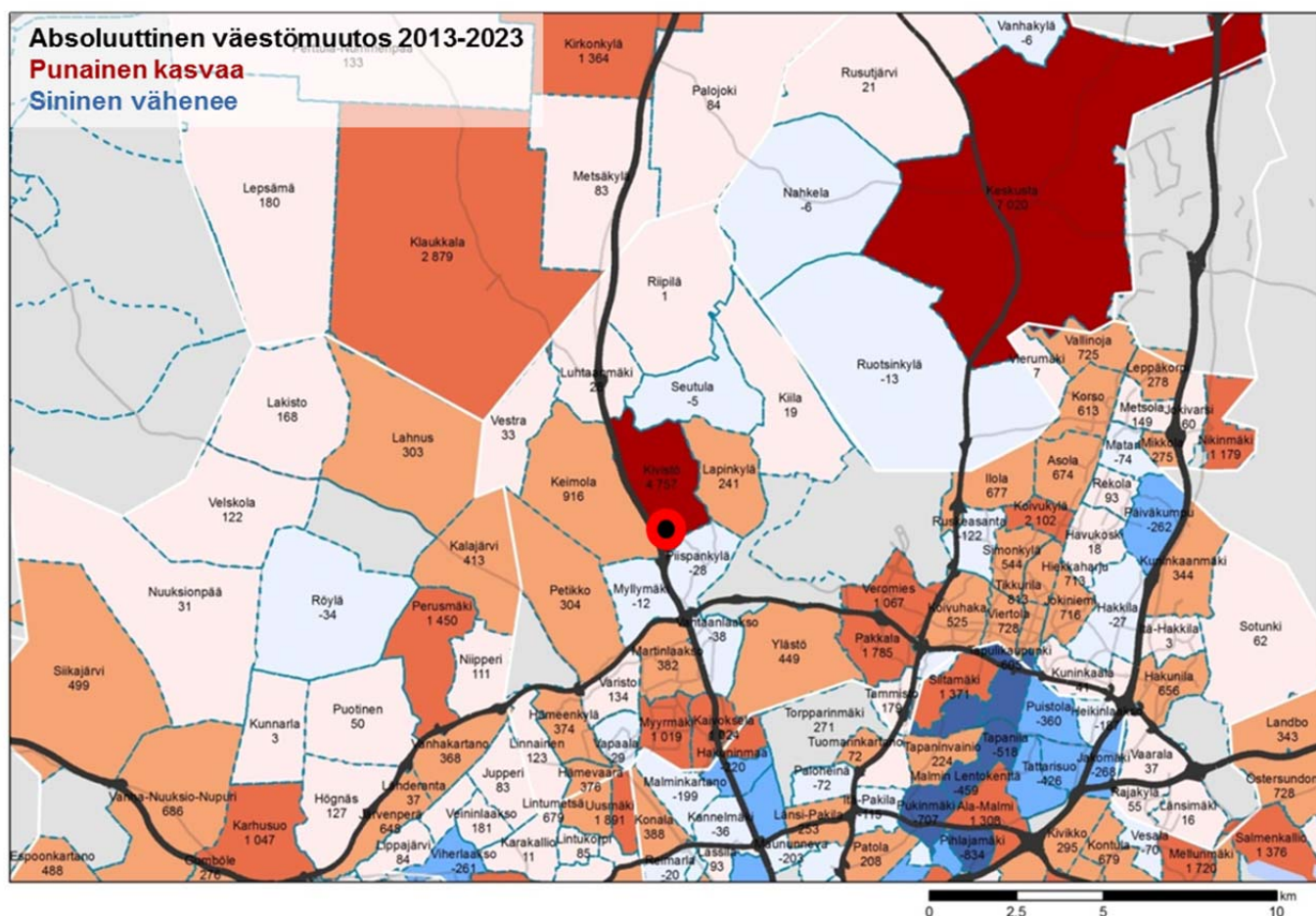
Vanhemmat kauppakeskukset eli pääosin 90-luvulla rakennetut Itis ja Myyrmanni ovat menettäneet myyntiään. Molemmissa on tosin tarkasteluaikana ollut remonttihaittoja – Itiksessä suuri remontti on haitannut myyntiä vuodesta 2011 alkaen. Pinta-alaan suhteutettuna Itiksen ja Myyrmannin myynnit ovat kuitenkin hyvällä tasolla. Molemmissa on laajennushankkeita vireillä. Vanhoista suurista keskuksista Forum on kasvattanut myyntiään tasaisesti, ja Forumissakin on laajennushanke vireillä.

Kilpailutilanne pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla ei ole kovin tiukkaa. Markkinoille mahtuu uusia keskuksia, ja silti vanhoillekin keskuksille riittää asiakkaita.

3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys

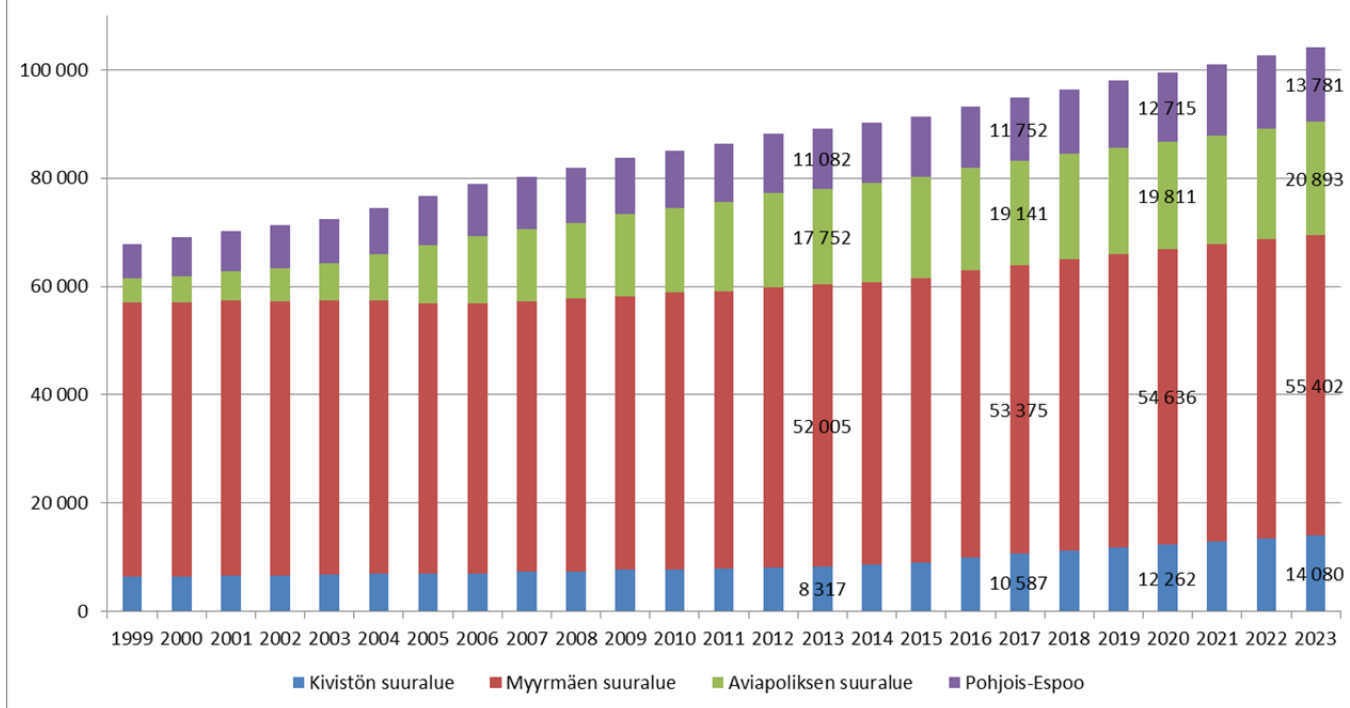
Kivistön vaikutusalue on määritetty ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raportissa.

Kivistö ja muu Kivistön lähimarkkina-alue ovat tulevaisuuden merkittävä kasvusuunta Helsingin seudulla. Seuraavassa kartassa on esitetty asukasmäärän muutokset pienalueittain v. 2013-2023.



Vuoteen 2023 mennessä Kivistön suuralueella (Kivistö, Piispankylä, Keimola, Lapinkylä, Myllymäki, Vestra, Luhtaanmäki, Riipilä, Seutula, Kiila) on jo yli 14 000 asukasta eli noin puolet lähialueen ”lopullisesta” väkimäärästä. Myös muualla Kivistön kaupunkikeskuksen lähivaikutusalueella eli Myyrmäen, Aviapoliksen ja Pohjois-Espoon suuralueilla sekä Nurmijärvellä on ennustettu huomattavaa väestönkasvua. Seuraavassa kuviossa on väestökehitys ja uusimmat väestöennusteet Kivistön lähivaikutusalueen suuralueilla:

Kivistön keskuksen lähivaikutusalueen suuralueiden väestökehitys 1999-2013 sekä -ennuste 2014-2023



Kivistön suuralueella on nykyisin noin 8 300 asukasta ja vuoteen 2023 mennessä sen ennustetaan kasvavan lähes 4 000 asukkaalla.

Väestöennusteet muuttuvat vuosittain jonkin verran. Seuraavassa on esitetty vertailu Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011) -raportin esittämien ja kaupunkien uusimpien väestöennusteiden välillä vuosilta 2015 ja 2020.

Alue	Vuoden 2013 viralliset ennusteet		Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)		Erotus			
	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2015 %	2020 %
KIVISTÖ	8 995	12 262	9 293	14 361	-298	-2 099	-3 %	-15 %
Myyrmäen suuralue	52 476	54 636	51 581	51 597	895	3 039	2 %	6 %
Aviapoliksen suuralue	18 681	19 811	18 627	19 599	54	212	0 %	1 %
Pohjois-Espoo	11 287	12 715	12 017	13 740	-730	-1 025	-6 %	-7 %
Yhteensä	82 444	87 162	82 225	84 936	219	2 226	0 %	3 %
Nurmijärvi maankäytön kehityskuva	42 900	46 600	42 900	46 600	0	0	0 %	0 %
LÄHIMARKKINA-ALUE	125 344	133 762	125 125	131 536	219	2 226	0 %	2 %
KIVISTÖ + LÄHIMARKKINA-ALUE	134 339	146 024	134 418	145 897	-79	127	0 %	0 %

Kivistössä on uuden ennusteen mukaan vuoden 2020 alussa 12 262 asukasta, joka on noin 2 000 eli 15 % vähemmän kuin vanhan ennusteen mukaan. Sen sijaan lähimarkkina-alueen muilla Vantaan suuralueilla (Myyrmäki ja Aviapolis) uusi väestöennuste lupaa vanhaa ennustetta yli 3 000 asukasta enemmän. Pohjois-Espoon väestöennuste on taas kääntynyt 1 000 asukasta negatiivisemmaksi.

Yhteensä lähimarkkina-alueella ja Kivistössä väkimäärä on sekä vuonna 2015 ja 2020 lähes sama vuoden 2011 ja 2013 ennusteissa. Näin myös ostovoimaennusteet ja vaikutusten arvioinnit etenkin koskien vaihetta 1. ovat

edelleen ajan tasalla. Vuosille 2025 ja 2030 ei ole vielä tarkkoja virallisia ennusteita. Kivistön keskuksen 2. vaihe voi viivästyä, jos lähialueen väkimäärä ja ostovoima eivät kasva ennustetussa tahdissa.

4 Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä

Kivistön kaupunkikeskuksen etuna on sijainti kehäratayhteyden varrella. Juna-asema sijaitsee keskellä kauppakeskusta, ja tämän lisäksi vilkas bussiterminaali parantaa joukkoliikennesaavutettavuutta. Polkupyöräparkit suunnitellaan myös osaksi kokonaisuutta.

Kivistön juna-aseman on ennustettu olevan Kehäradan vilkkain, kuten seuraavassa taulukossa vuoden 2025 tilanteessa näkyy. (Lähde: Liikennevirasto)

v. 2025	Vantaan- koski	Vehkala	Petas	Kivistö	Aviapolis	Lento- asema	Ruskea- santa	Leinela
Käyttäjämäärä vuorokaudessa joista lentomatrustajia	4 490 40	1 750 50	3 790 70	15 690 280	5 280 20	13 870 9 490	6 620 70	4 750 70
<u>Käyttäjistä vuorokaudessa:</u>								
kevyellä liikenteellä	3 200	1 750	3 500	6 670	3 540	13 260	3 050	3 620
henkilöauto-liityntäpysäköijä	0	0	0	1 130	0	0	1 170	0
junan ja bussin välisiä vaihtoja	1 290	0	290	7 890	1 740	610	2 400	1 130
Käyttäjämäärä huipputuntina	520	200	620	1 870	570	1 510	970	610
<u>Käyttäjistä huipputunnissa:</u>								
kevyellä liikenteellä asemalle	160	10	340	320	30	400	170	390
henkilöauto-liityntäpysäköijä	0	0	0	280	0	0	290	0
bussista junaan vaihtavia	100	0	40	400	80	30	230	110
kevyellä liikenteellä asemalta	210	190	230	460	350	1 060	190	80
junaasta bussiin vaihtajia	50	0	10	410	110	20	90	30

Kivistön aseman päivittäisten käyttäjien määrä olisi vuonna 2025 yli 15 000, joka on hieman enemmän kuin Lentoaseman juna-asemalla.

Nettikaupan rooli on kasvamassa etenkin erikoistavarakaupassa, mutta silti erikoiskaupan liiketiloja tarvitaan myös tulevaisuudessa. Kivistössä fyysinen ja virtuaalinen kauppakeskus yhdistyvät, ja kauppakeskus on suunniteltu perustettavaksi nettiin jo ennen sen avaamista. Nettikaupan noutopiste tulisi sijoittumaan kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön rooli kohtaamispaikkana ja palvelukeskittymänä on keskeinen nettikaupan kehityksestä riippumatta.

Kivistön tämänhetkisessä suunnitelmassa olisi hankkeen 1. vaiheessa liiketilaa 1.-2. kerroksessa yhteensä noin 60 000 k-m². Noin puolet tästä olisi hypermarketteja, ja loput erikoismyymälöitä, ravintoloita ja palveluita. Tämän lisäksi Kivistön keskuksen 3. kerrokseen olisi mahdollista toteuttaa jo ensimmäisessä vaiheessa uudenlainen monikäyttötila-alue, jonka toiminnot poikkeaisivat perinteisistä kauppakeskustoiminnoista. Kivistön 3. kerrokseen toteutettaisiin palvelu- ja tapahtumatiloja sekä uudenlaisen kaupan toimintoja ja niiden yhdistelmiä, kuten:

- Monipuolisia kaupallisia palveluita (liikunta, hyvinvointi, lastenmaailma, viihdepalvelut)
- Mahdollisuus sijoittaa julkiset palvelut samaan kokonaisuuteen
- Pop up -tiloja, joissa lyhyillä vuokrasopimuksella mm. sesonkimyymälöitä
- Tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ensimmäistä kertaa juna-aseman vieressä
- Vaihtuvia taide- ja kulttuuritapahtumia (tapahtumia, esiintymisiä, konsertteja, näyttelyitä)

Kivistön suunnittelun tavoitteeksi on tuoda taide ja kulttuuri osaksi arkea. 3. kerros suunnitellaan joustavaksi edulliseksi tilaksi, johon on mahdollista sijoittaa toimintoja muuta kauppakeskusta edullisempaan vuokrahintaan. 3. kerros kytkeytyy suoraan toiminnallisesti vilkkaaseen viherkattoalueeseen, jossa on lasten ja aikuisten ulkoaktiviteetteja ympäri vuoden. 3. kerroksen toteutuksella saadaan uudenlaisia toimintoja aivan kaupunkikeskuksen ytimeen, jonne on helppo saavutettavuus sekä autottomilla että autoilevilla. Näin Kivistön kaupunkikeskukseen saadaan muista kauppakeskuksista poikkeavaa tarjontaa ilman suoraa kilpailuvaikutusta

5 Johtopäätökset

”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi” (26.10.2011)-raportti on pääosin ajan tasalla, joten ko. raportin vaikutusten arviointeja ja ostovoimalaskelmia ei ole tarvetta päivittää. Kivistön väestökehitys ei ole pysynyt aivan vanhojen väestöennusteiden tahdissa. Muu lähivaikutusalue on kuitenkin kasvamassa entisiä väestöennusteita nopeammin. Lisäksi Kivistön kauppakeskuksen rakentaminen on viivästynyt alkuperäisistä suunnitelmista – vuonna 2011 oletettiin kauppakeskuksen olevan toiminnassa jo 2015.

Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan vuonna 2017 avattavaksi suunnitellulle keskuksen 1. vaiheelle on olemassa valmiit markkinat, eikä vaikutusten arvioinnin mukaisesti olennaisia negatiivisia kaupallisia vaikutuksia ole. Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla.

Pääkaupunkiseudun ja etenkin Kivistön markkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvavat voimakkaasti. Uusille kaupan hankkeille on reilusti markkinoita näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa. Kaikkien uusimpien väestöennusteiden mukaan Helsingin seudun ja etenkin Vantaan ja muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu voimakkaana. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Kivistön kauppakeskuksella ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Kaupan kilpailu kuitenkin kiristyy ja etenkin kauppakeskus Jumbon myynti ja kävijämäärät voivat laskea väliaikaisesti Kivistön keskuksen myötä. Kaupan laajennushankkeet Myyrmannissa ja Klaukkalassa voivat toteutua riippumatta Kivistön keskuksesta. Kullakin keskuksella on tulevaisuudessa oma profiilinsa ja asiakaskuntansa. Vuoden 2011 raportin mukaisesti pidemmällä aikavälillä kaikille tiedossa oleville kaupan hankkeille on toteuttamisen edellytykset. Nykyisille kaupan keskuksille on myös riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen ei heikennä palveluiden saavutettavuutta missään Kivistön vaikutusalueella. Palvelujen saavutettavuus sen sijaan paranee etenkin Kivistön nykyisillä ja tulevilla asukkailla, ja ostosmatkat lyhenevät. Jos hyvät kaupalliset palvelut toteutuvat Kivistöön jo vuonna 2017, Kivistön aluekeskuksen kiinnostavuus asuinalueena paranee huomattavasti.