

# VANTAAN OSTARIT OSANA PALVELUVERKKOA

- Ostoskeskusten merkittävyyden arviointi ja kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta

14.10.2014

Teksti ja kuvat: yleiskaavasunnittelija Joni Heikkola

## Sisällys

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Johdanto.....                                                        | 2  |
| 2. Kaupallisten palveluiden toimintaympäristön muutos.....              | 4  |
| 3. Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa .....                    | 5  |
| 3.1 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus.....                          | 5  |
| 3.2 Päivittäistavarakaupan saatavuus.....                               | 9  |
| 3.3 Liiketilojen määrä.....                                             | 10 |
| 3.4 Muut palvelut.....                                                  | 11 |
| 4. Ostoskeskusten kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta..... | 11 |
| Lähteet .....                                                           | 11 |

## 1. Johdanto

Vantaan ensimmäiset ostoskeskukset rakennettiin 1960-luvun alussa voimakkaan kaupungistumisen aikana. Ostoskeskukset suunniteltiin keskeisille sijainneille lähiöiden ytimiin, jossa ne olivat helposti saavutettavissa (kuva 1). Niistä muodostui nopeasti alueittensa keskeisiä rakennuksia, jotka vastasivat hyvin asukkaiden paikallisiin tarpeisiin. Kaupunkisuunnittelun vallitsevien ideologioiden mukaan ostoskeskuksia rakennettiin Vantaalla aina 1980-luvun puoliväliin saakka. Viime vuosikymmeninä nämä aikakautensa ostos- ja palvelutilat ovat kohdanneet muuttavassa palvelurakenteessa haasteita, joihin voidaan nähdä monia ratkaisuja.

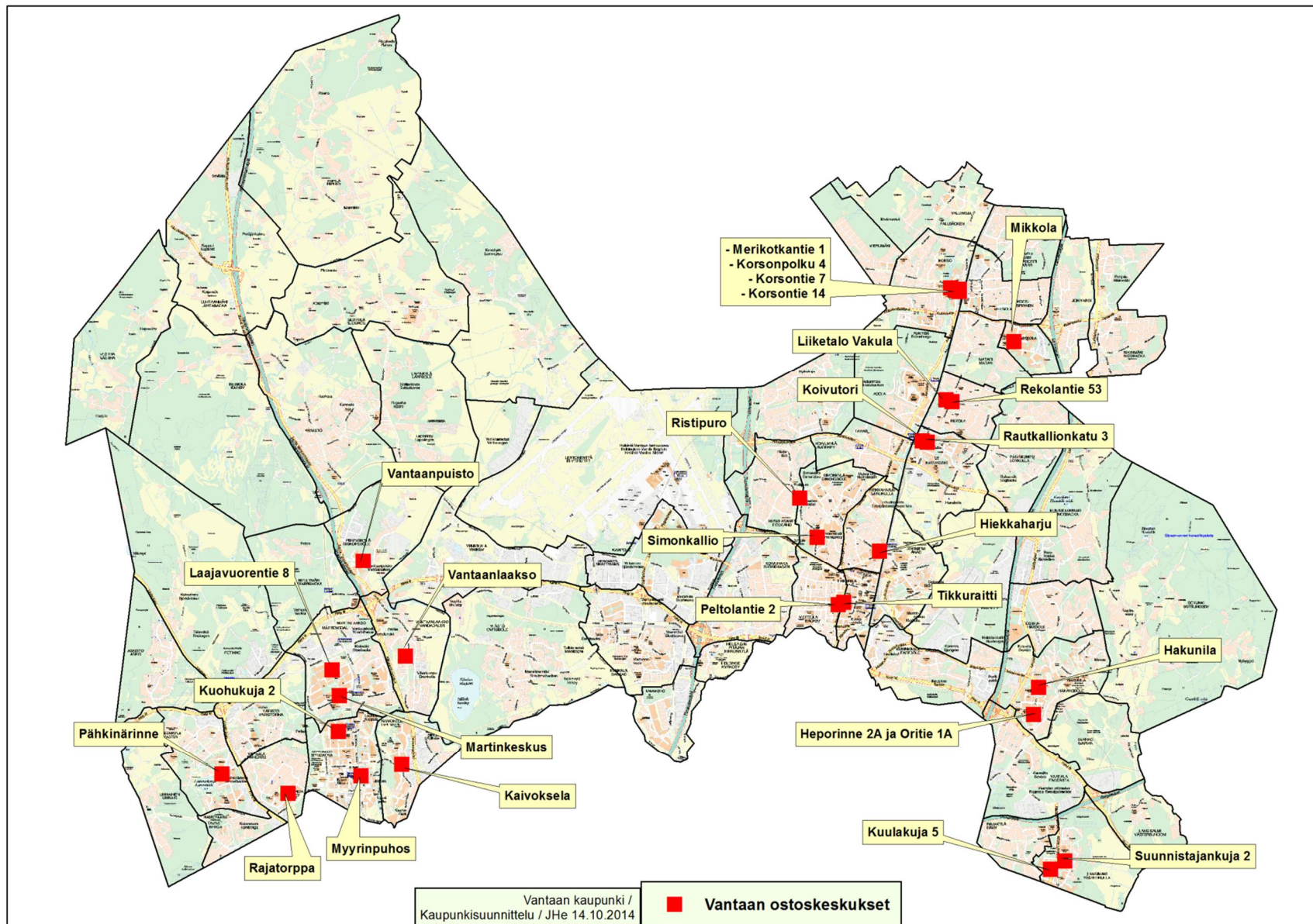
Ostoskeskus määritellään Suomen kauppakeskusyhdistyksen mukaan (2013: 175) yhdeksi tai useammaksi liikerakennukseksi, joissa myymälät avautuvat yleensä ulkotilaan. Usein keskuksen maksimikooksi määritellään 5 000 kerrosneliömetriä. Viime vuosina - niin Vantaalla kuin Suomen muissakin suurissa kaupungeissa - on taantuville ostoskeskuksille pyritty löytämään vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Ostoskeskuksia on kunnostettu, niiden profiilia on pyritty muuttamaan sekä radikaalimpana toimenpiteenä niitä on purettu ja kiinteistöjä on kehitetty muuhun käyttöön, yleensä asumiseen.

Ostoskeskusten kehittämistä on syytä tarkastella monesta eri näkökulmasta hyvän kokonaiskuvan saamiseksi. Tämä selvitys on osa Vantaan kaupunkisuunnittelun ostoskeskusselvitystä, jossa kootaan tiedot muun muassa ostoskeskusten kulttuurihistoriallisista arvoista, merkityksestä osana palveluverkkoa sekä tiedot liikekiinteistöjen kunnosta, kaavatilanteesta, viimeaikaisista kehittämistavoitteista ja kaupallisesta vetovoimasta.

Tässä palveluverkon näkökulmasta ostoskeskuksia tarkastelevassa raportissa selvitetään ostoskeskusten merkitystä 2010-luvun palvelurakenteessa, keskittyen erityisesti kaupallisiin palveluihin. Selvityksessä osoitetaan:

- Ostoskeskusten merkitys koko Vantaan palvelurakenteessa
- Yksittäisten ostoskeskusten merkitys paikallisessa palveluverkossa
- Yksittäisten ostoskeskusten kehittämissuositus palveluverkon näkökulmasta

Selvitys jakautuu kolmeen osaan, joista ensimmäisenä tarkastellaan yleisellä tasolla kaupallisten palveluiden toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja niiden vaikutuksia palveluverkkoon. Tämän jälkeen analysoidaan Vantaan ostoskeskusten merkitystä koko palvelurakenteessa sekä yksittäisten ostoskeskusten paikallista merkitystä. Lopuksi jokaiselle Vantaan ostoskeskukselle annetaan kehittämissuositus palveluverkon näkökulmasta.



Kuva 1. Ostoskeskuksien (27 kpl) sijoittuminen Vantaalla

## 2. Kaupallisten palveluiden toimintaympäristön muutos

Viime vuosikymmeninä kaupan toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yhteiskunnallisella tasolla autoistuminen on vaikuttanut ihmisten liikkumistottumuksiin ja mahdollisuuksiin saavuttaa kaupalliset palvelut helposti muualtakin kuin omalta lähialueelta. Suomen suurimpien kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenne on hajautunut, mutta toisaalta merkittävät keskustat ovat myös tiivistyneet täydennysrakentamisen myötä. Suurimmalta osalta kaupallisten palveluiden varaan rakentuneet kaupan alueet ovat kasvaneet ja kasvattaneet suosiotaan ostospaikkoina. Suurimpiin keskustoihin on rakennettu kauppakeskuksia, joita mukavuudenhaluiset asiakkaat suosivat. Samalla kaupan keskimääräinen yksikkökoko on kasvanut ja toimipaikkojen määrä koko Suomen tasolla vähentynyt (Rehunen ym. 2014).

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä on ollut merkitystä kaupparytitysten sijaintipäätöksiin. Viime vuosikymmeninä Vantaalla on ollut nähtävissä kaupan keskittyminen tiettyihin sijainteihin (kauppakeskukset ja kaupan alueet). Jotta kehitystä voi ymmärtää, on kaupallisia palveluita tarkasteltava kaupan laadun näkökulmasta. Kaupan alueet (esim. Tammisto, Porttipuisto ja Petikko-Varisto) ovat Vantaalla houkutelleet paljon tilaa vaativaa kauppaa (esim. huonekalukauppaa ja kodinkonekauppaa), muuta erikoiskauppaa (esim. urheilukauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa) sekä osittain myös päivittäistavarakauppaa. Keskusta-alueille (esim. Myyrmäki, Pakkala, Tikkurila, Koivukylä) on sijoittunut muuta erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa sekä muita kaupallisia palveluja. Kaupparytitysten näkökulmasta keskusta-alueiden vetovoimaisuus näyttäytyy siinä, onko siellä kauppakeskusta vai ei. On havaittu, että varsinkin muussa erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa asiakas haluaa vertailla tuotteita ennen ostopäätöstä. Tämä tapahtuu helpoiten riittävän suurissa kaupan keskittymissä ja suurissa myymälätiloissa.

Heikosti sijoittuvat ostoskeskukset eivät pysty sijaintinsa puolesta kilpailemaan uusia kauppakeskuksia vastaan, koska ne sijaitsevat usein asumalähiöiden ytimissä, eikä suuremmissa kaupunkikeskustoissa. Lisäksi ostoskeskusten liiketilat ovat usein ongelmallisia. Ketjuuntuneet vähittäiskaupan konseptit haluavat moderneja ja riittävän suuria liiketiloja, joita ostoskeskukset eivät pysty yleensä tarjoamaan. Ostoskeskuksien ongelmana on myös niiden pienuus eli ne eivät pysty tarjoamaan riittävän suuria kaupan kokonaisuuksista, joka näyttäytyisivät asiakkaan silmissä vetovoimaisina.

Edellinen kehitys on luonut ostoskeskuksille toisenlaisen ansaintalogiikan. Erikoistavarakaupan liikkeiden siirryttyä ostoskeskuksista pois, on niihin sijoittunut enenemässä määrin mm. ravintoloita, kampaamoja, kioskeja, kirpputoreja, jne. Osassa kiinteistöistä huomattava osa liiketiloista on myös tyhjiällä. Ostoskeskukset ovat kuitenkin onnistuneet säilyttämään huomattavan määrän päivittäistavarakauppaa kiinteistöissään, varsinkin alle 400 kerrosneliömetrin kokoluokassa. Tällä on ollut tärkeä rooli ostoskeskusten lähialueiden paikallisessa palvelutarjonnassa. Aivan viime vuosina päivittäistavarakaupan toimijat ovat kuitenkin suosineet liikenteellisesti parempia sijainteja asuinalueiden ja kehäteiden sisääntuloväylien läheisyydessä. Asuinalueiden ydinosa, jossa ostoskeskukset perinteisesti sijaitsevat, ei nähdä enää niin kiinnostavina liikepaikkoina. Kaupan näkökulmasta voidaan sanoa, että ostoskeskusten rooli on toimia paikallisena yksikkönä, vastaten alueen lähipalveluista (erityisesti pt-kauppa ja vaihtoehtoiset kaupan palvelut). Toisaalta lähipalveluiksi ostoskeskukset aikoinaan suunniteltiinkin, kaupan toimintaympäristön muutos on vain viime vuosikymmeniä suosinut ennemmin seudullista kuin paikallista toimintalogiikkaa.

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ovat keskittäneet kaupan palveluverkkoa, millä on ollut vaikutuksia kaupan saavutettavuuteen. Keskimääräiset ostosmatkat ovat pidentyneet varsinkin ydinalueiden ulkopuolella. Tämä luo kaupunkisuunnittelulle haasteita sosiaalisesti tasavertaisen kaupunkiympäristön luomisessa.

Julkisten palveluiden toiminnassa on havaittavissa samoja piirteitä kuin kaupallisissa. Julkiset palvelut hyötyvät myös mittakaavaeduista ja esimerkiksi päiväkodit, kirjastot, sosiaalipalvelut sijoittuvat usein muihin kiinteistöihin kuin ostoskeskuksiin.

### 3. Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa

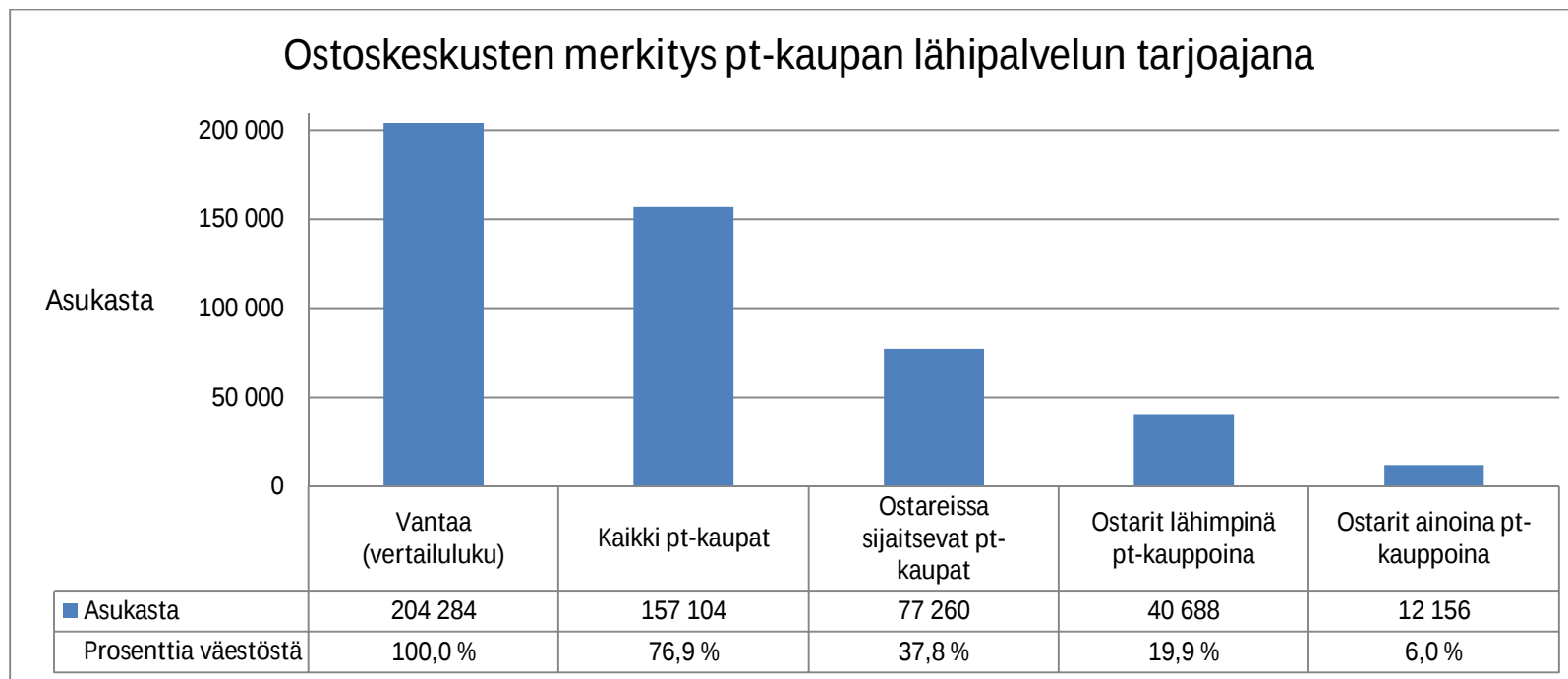
#### 3.1 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Tässä luvussa tarkastellaan ostoskeskusten merkitystä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta. Päivittäistavarakauppaa voidaan pitää hyvänä mittarina tarkasteltaessa yksityisten palvelujen roolia osana kaupunkirakennetta. Päivittäistavarakaupoissa asioidaan tiheään ja niiden merkitys modernissa ravintoketjussa on hyvin keskeinen.

Päivittäistavarakauppaa voidaan pitää myös suuntaa-antavana mittarina ostoskeskuksen elinvoimaisuudesta. Laitinen & Huuhka (2012) ovat määritelleet tutkimuksessaan menestyviksi ostoskeskuksiksi sellaiset, joihin on sijoittunut päivittäistavarakauppa.

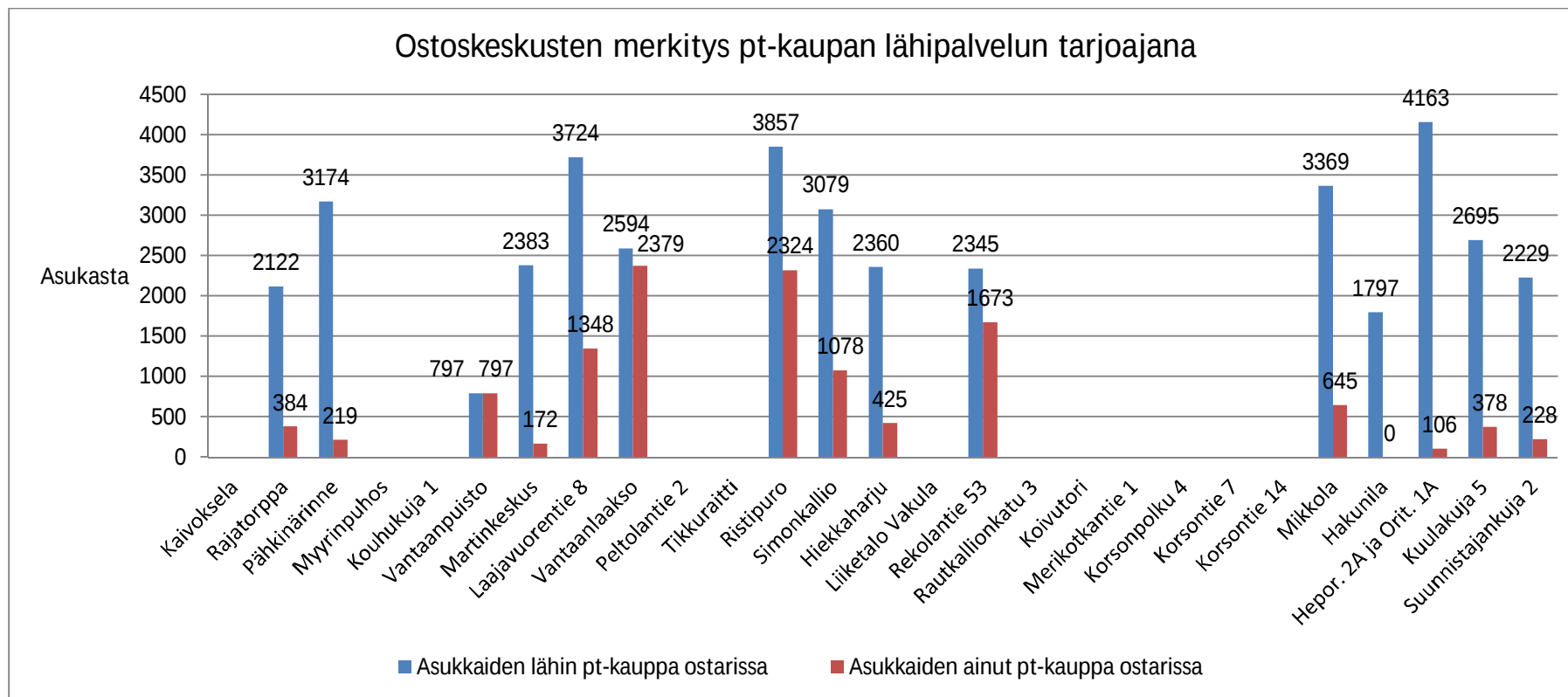
Koko Vantaata tarkasteltaessa on ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana heikentynyt. Ostoskeskuksia rakennettaessa niihin sijoittui muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta päivittäistavarakauppa. Tällä hetkellä viidessätoista Vantaan ostoskeskuksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa, kun kaikkiaan Vantaalla on 27 ostoskeskusta. Vielä parikymmentä vuotta sitten ostoskeskukset muodostivat päivittäistavarakaupan palveluverkon selkärangan, kun tällä hetkellä suurin ja merkittävin osa päivittäistavarakaupan palveluista sijaitsee muissa liiketiloissa kuin ostoskeskuksissa. Kuvasta 2 on nähtävissä päivittäistavarakaupan ja ostoskeskusten merkitys koko Vantaalla seuraavista näkökulmista:

- Pt-kauppa kokonaisuudessaan lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa lähimpänä lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa ainoana lähipalveluna



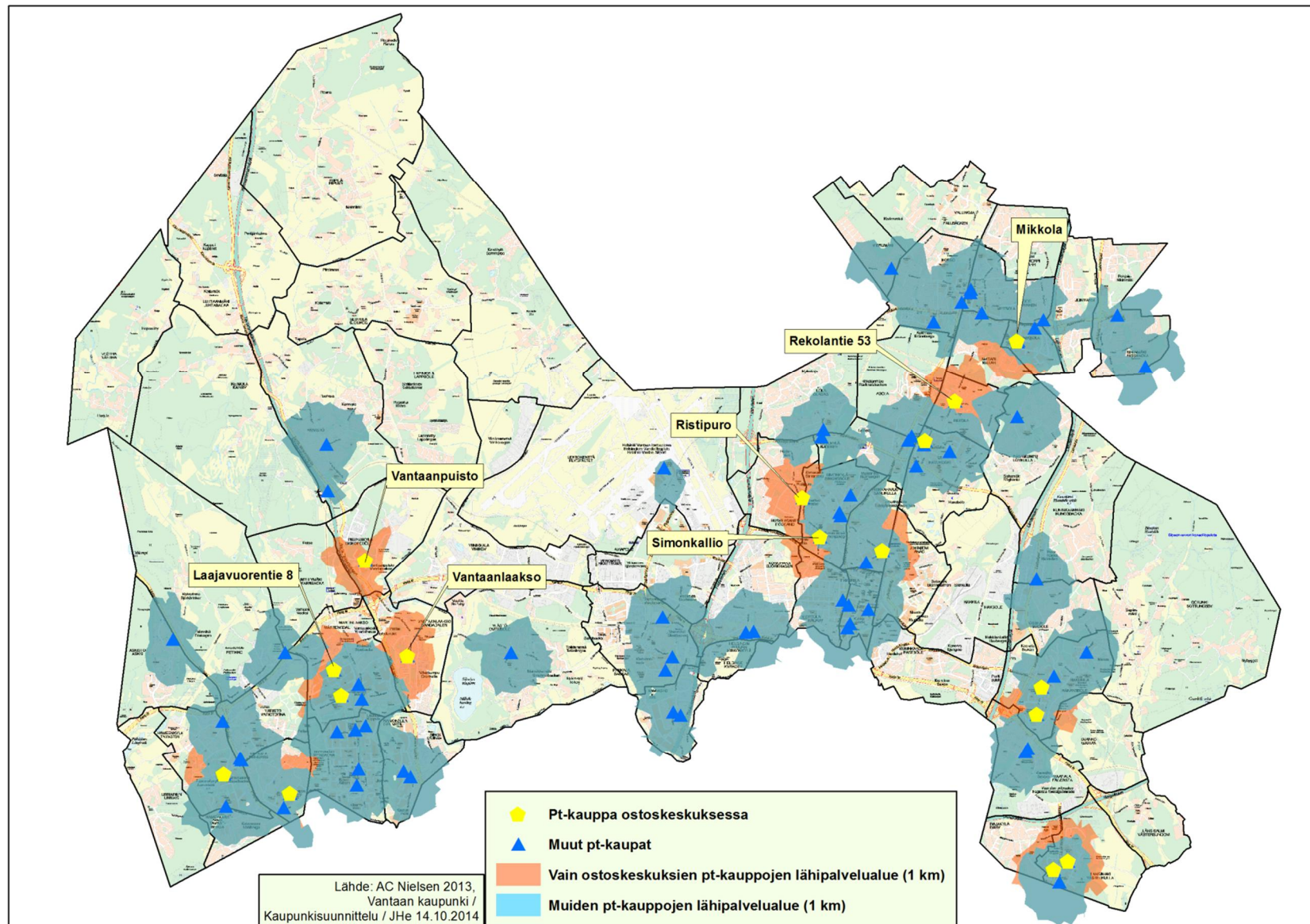
Kuva 2. Ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun tarjoajana koko Vantaalla. Lähipalvelu on määritelty tässä 1000 metrin kävelymatkaksi (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

Tarkastelu osoittaa, että 76,9% vantaalaisista asuu alle 1000 metrin kävelymatkan päässä päivittäistavarakaupasta. Tätä lukua voidaan pitää hyvänä. Ostoskeskukset parantavat lähialueen palveluita tarjoamalla vaihtoehtoisen ostospaikan alueen asiakkaille. Asian voi nähdä myös toisin päin eli toiset myymäläkokonaisuudet tarjoavat vaihtoehtoisen ostospaikan ostoskeskuksille. Tällä hetkellä Vantaan 80 päivittäistavarakaupasta 16 (20%) sijaitsee ostoskeskuksessa. Kuvan 2 toiseksi viimeistä pylväystä on nähtävissä, kuinka ostoskeskukset parantavat 40 688 vantaalaisten päivittäistavarakaupan saavutettavuutta tarjoamalla lähemmän ostospaikan kuin muut liikepaikat. Viimeisestä pylväystä havaitaan kuinka kuudelle prosentille vantaalaisista ostoskeskus osoittautuu kriittiseksi tekijäksi lähipalvelun näkökulmasta. Näiden ihmisten (12 156) ainut lähipalveluna toimiva päivittäistavarakauppa sijaitsee ostoskeskuksessa.



Kuva 3. Ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun tarjoajana yksittäisten ostoskeskusten näkökulmasta (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

Koko kaupungin tasolla ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan lähipalveluna ei vaikuta kovin merkittävältä, mutta tilanne on erilainen tarkasteltaessa asiaa aluekohtaisesti. Kuvassa 3 on esitetty kunkin Vantaan ostoskeskuksen merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun parantajana (siniset pylväät) ja päivittäistavarakaupan lähipalvelun ainoana tarjoajana (punaiset pylväät). Toisin sanoen, jos molemmat pylväät osoittavat suurta väestömäärää, osoittautuu kyseinen ostoskeskus merkittäväksi. Keskeisempiä ovat kuitenkin ainoaa ostospaikkaa kuvaavat punaiset pylväät. Jos kyseiset ostoskeskukset purettaisiin tai uudistettaisiin muuhun käyttöön, aiheuttaisi tämä kyseisen keskuksen vaikutuspiirissä asuville lähipalvelun katoamisen. Suurin vaikutus muodostuisi seuraavien ostoskeskusten lähipalvelualueelle: Ristipuro, Vantaanlaakso, Laajavuorentie 8, Vantaanpuisto, Simonkallio, Rekolantie 53 ja Mikkola. Tilanne on osoitettu alueellisesti kuvassa 4.

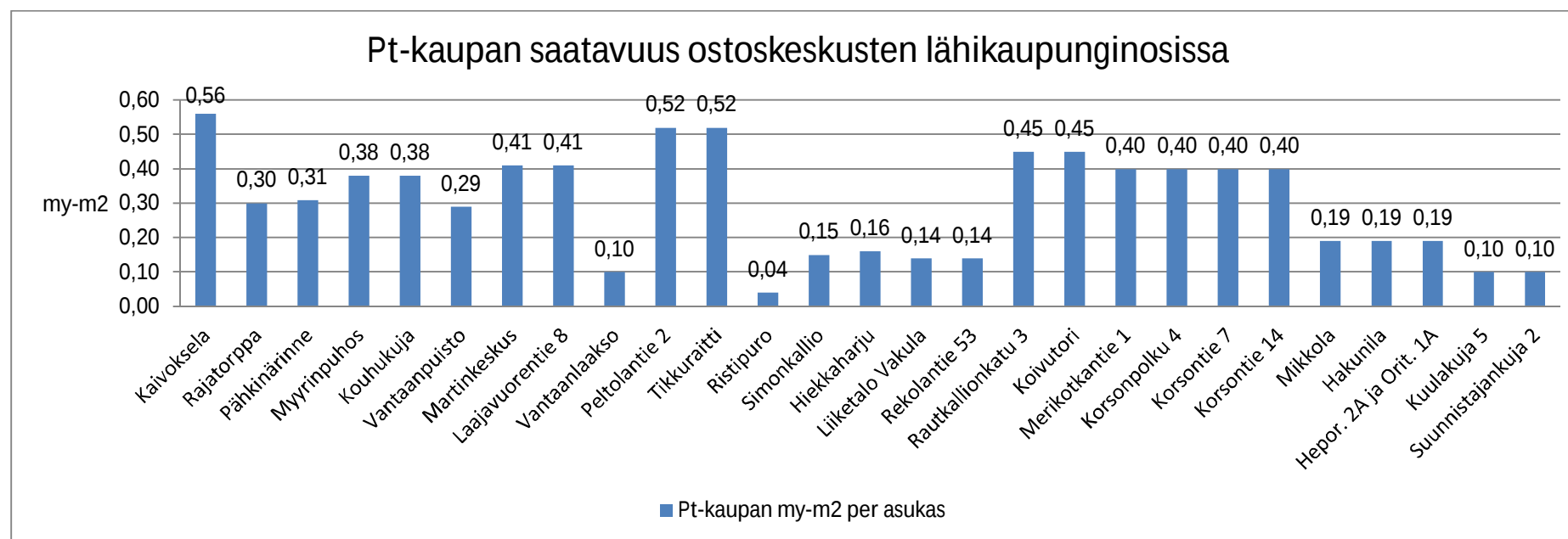


Kuva 4. Ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan saavutettavuuden lisääjänä alueellisesti tarkasteltuna. Kartassa on erikseen osoitettu kriittiset ostoskeskukset (AC Nielsen 2013, Digiroad 2014)

### 3.2 Päivittäistavarakaupan saatavuus

Seuraavaksi tarkastellaan ostoskeskusten merkitystä osana palveluverkkoa päivittäistavarakaupan saatavuuden näkökulmasta. Saatavuudella tarkoitetaan tässä päivittäistavarakaupan myymäläpinta-alaa suhteessa väestömäärään. Tällä tarkastelulla kuvataan ostoskeskusten lähikaupunginosien / palvelualueiden päivittäistavarakaupan palvelutasoa. Jos päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala verrattuna väestöön on kovin pieni, kuvaa se suhteellisesti heikompaa palvelutarjontaa. Keskimäärin Vantaalle sijoittuu 0,32 myymäläneliömetriä asukasta kohden.

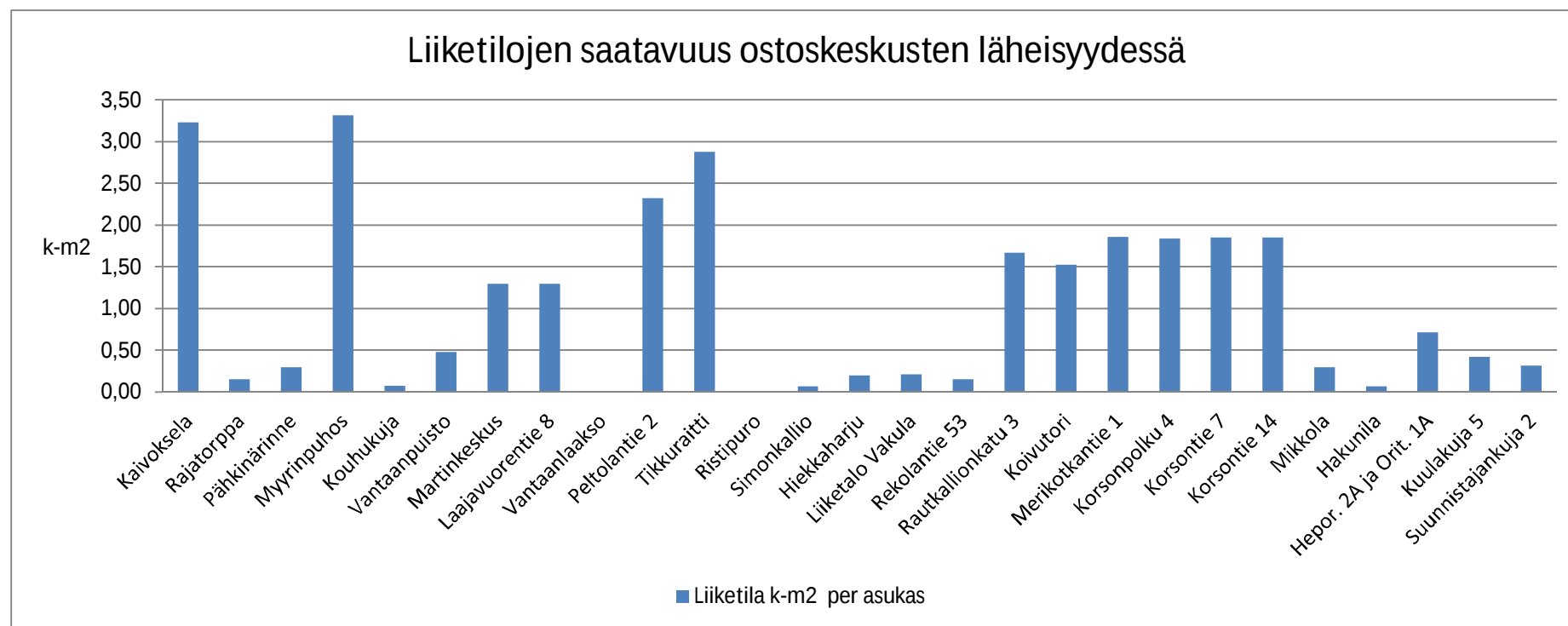
Koko Vantaata tarkasteltaessa ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan kokonaismäärästä on hyvin pieni. Vantaan päivittäistavarakaupan kokonaismäärä on 65 909 my-m<sup>2</sup>, joista 7 338 my-m<sup>2</sup> sijoittuu ostoskeskuksiin, eli noin 11 prosenttia. Ostoskeskuksia sijoittuu sellaisille alueille, jolla on erinomainen päivittäistavarakaupan saatavuus (kuva 4). Näillä alueilla ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön ei vaikuta juurikaan palvelujen saatavuuteen. Tilanne on kuitenkin toinen Vantaanlaaksossa, Ristipurossa, Simonkalliossa, Hiekkaharjussa, Rekolantie 53:ssa, Mikkolassa, Hakunilassa, Heporinne 2A / Oritie 1A:ssa, Kuulakujalla 5:ssä ja Suunnistajakuja 2:ssa. Näillä alueilla päivittäistavarakaupan saatavuus on heikkoa ja kyseisten ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön heikentäisi saatavuutta edelleen, päivittäistavarakaupan jouduttua poistumaan kiinteistöistä.



Kuva 4. Päivittäistavarakaupan saatavuus ostoskeskusten lähikaupunginosissa / palvelualueilla tarkasteltuna (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

### 3.3 Liiketiloiden määrä

Ostoskeskusten lähiympäristön liiketiloiden määrä suhteutettuna alueen asukasmäärään kuvaa hyvin alueen kaupallista toimintaa ja mahdollisuuksia. Kuvassa 5 on osoitettu liiketiloiden määrä eri ostoskeskusten lähialueilla. Kuvasta on selkeästi nähtävissä kuinka niiden ostoskeskusten, jotka sijoittuvat suurimpiin alakeskuksiin (Myyrmäki, Martinlaakso, Tikkurila, Koivukylä ja Korso), läheisyyteen sijoittuu runsaasti liiketilaa. Tilanne on täysin erilainen paikalliskeskuksissa ja asuinalueilla. Liiketiloiden määrä on pieni seuraavien ostoskeskusten lähiympäristössä: Rajatorppa, Pähkinärinne, Kuohukuja 2, Vantaanpuisto, Vantaanlaakso, Ristipuro, Simonkallio, Hiekkaharju, Liiketalo Vakula, Rekolantie 53, Mikkola, Hakunila, Kuulakuja 5 ja Suunnistajankuja 2. Kyseisten ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön aiheuttaisi jo nykyisellään vähäisten liiketiloiden vähenemisen. Erityisen kriittinen Vantaanlaaksossa ja Ristipurossa, joiden lähetyillä ei ole muita liiketiloja.



Kuva 5. Liiketiloiden saatavuus ostoskeskusten lähiympäristössä. Lukuun ei ole laskettu itse ostoskeskuksen liiketiloja. (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

### 3.4 Muut palvelut

Ostoskeskuksiin on sijoittunut usein myös kunnallisia ja seurakunnan palveluita. Varsinkin seurakunnan palvelut ovat vielä varsin yleisiä ostoskeskuksissa, mutta Vantaan kaupungin toimintaa on ostoskeskuksissa vähennetty vuosien aikana. Kunnalliset palvelut siirtyvät ostoskeskuksista pois usein samantyyppisistä syistä kuin kaupallisetkin.

## 4. Ostoskeskusten kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta

Ostoskeskuksia kehitettäessä on tiedostettava niiden paikallinen palvelutarjoajan merkitys. Edellisen luvun tarkastelujen perusteella voidaan sanoa, että ostoskeskusten merkitys koko Vantaan palvelurakenteessa on melko pieni. Sekä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden ja saatavuuden että liikeilojen määrän suhteen ostoskeskusten merkitys palvelupaikkona on pienentynyt kaupallisten palveluiden sijoittuessa usein uudenlaisiin liikekiinteistöihin. Tässä selvityksessä osoitetaan kuitenkin myös kuinka osalla ostoskeskuksista on hyvin merkittävä rooli paikallisessa palveluverkossa. Nämä paikallisesti merkittävät ostoskeskukset eivät kilpaile lähipalveluiden tuottajina suurempien liikepaikkojen kanssa, vaan niille on muodostunut paikallinen asiakaskunta. Tällöin niiden liiketoiminta on usein myös kannattavaa ja jatkuvaa. Kyseisiä ostoskeskusiinteistöjä mahdollisesti kehitettäessä onkin asemakaavassa tärkeää osoittaa korvaavat liiketilat palvelurakenteen säilyttämiseksi.

Palveluverkko kehittyy yleensä hyvin dynaamisesti ja palveluntuottajat tarjoavat palvelujaan kaupunkirakenteessa hyvin erilaisilla ratkaisuilla ja sijainneilla. Näin ollen ostoskeskuksia ei ole mahdollista arvottaa samaan tapaan välttämättöminä säilytettävänä kokonaisuuksina kuin esim. kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Tällä tarkoitetaan sitä, että palveluverkon kannalta mikä tahansa Vantaan ostoskeskus on kehitettävissä muuhun käyttöön, jos paikallisen liiketilan (myös kohtuuhintaisen) määrä taataan lähialueella muilla ratkaisuilla.

Seuraavassa taulukossa (1) esitetään Vantaan ostoskeskukset luokiteltuna niiden merkittävyyden perusteella suhteessa paikalliseen palveluverkkoon (saavutettavuus ja saatavuus), liikekiinteistöihin ja yhdyskuntarakenteeseen. Ostoskeskuksille on osoitettu myös kehittämissuositukset (Taulukko 1).

### Lähteet

Laitinen, Karitta & Eija Huuhka (2012). Vantaan ostoskeskukset 2011. *Aalto-yliopiston julkaisusarja, Aalto TT 18/2012*.

Rehunen, Antti, Ville Helminen, Petteri Kosonen, Arto Viinikka, Ossi Ahonen & Hanna Käyhkö (2014). Keskusta-alueet ja vähittäiskauppa kaupunkiseuduilla. *Ympäristöministeriön raportteja 8/2014*. 141 s.

Suomen kauppakeskusyhdistys (2013). Kauppakeskukset, Finnish Shopping Centers. <<http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/attachements/2013-02-12T08-24-17189.pdf>>.

Taulukko 1. Vantaan ostoskeskusten merkittävyys paikallisessa palveluverkossa ja kehittämissuositukset (jaettu kolmeen luokkaan)

| Ostoskeskus               | Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa                                                          | Kehittämissuositus                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ristipuro                 |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Vantaanlaakso             | Hyvin merkittävä (lähialuetta palveleva keskus, jonka purkaminen aiheuttaa aukon paikallisessa palvelurakenteessa) | Ostoskeskus muodostaa merkittävimmän tai ainoan osan paikallisesta palvelutarjonnasta ja sen toimintaedellytykset tulee taata joko nykyisissä tai kiinteistölle kehitettävissä liiketiloissa |
| Vantaanpuisto             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Rekolantie 53             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Mikkola                   |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Laajavuorentie 8          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Simonkallio               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Kuulakuja 5               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Suunnistajankuja 2        |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Hakunila                  | Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä)     | Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskusiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella                               |
| Kaivoksela                |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Pähkinärinne              |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Rajatorppa                |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Myyrinpuhos               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Kouhukuja 1               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Martinkeskus              |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Peltolantie 2             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Tikkuraitti               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Hiekkaharju               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Liiketalo Vakula          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Rautkallionkatu 3         |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Koivutori                 |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Merikotkantie 1           |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Korsonpolku 4             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Korsontie 7               |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Korsontie 14              |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |
| Heporinne 2A ja Oritie 1A | Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen)                             | Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti                                                                                   |