

Östersundomin yleiskaavaehdotus

Kaupan palveluverkon suunnittelu
ja vaikutusten arviointi suoran metron vaihtoehdossa

30.3.2017

Sisältö

Sisältö.....	2
1. Selvityksen tausta ja tavoitteet.....	4
2. Östersundomin yleiskaava ja kaupan palveluverkko.....	5
2.1. Östersundomin ja lähiympäristön nykyinen kaupallinen palveluverkko.....	5
2.2. Yleiskaavaehdotus.....	6
2.3. Kaupan palveluverkko.....	7
3. Markkinoiden kehitys.....	9
3.1. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet.....	9
3.2. Väestönkehitys.....	11
3.3. Ostovoiman kehitys.....	12
3.4. Liiketilatarve 2036 ja 2060.....	14
4. Östersundomin kaupan palveluverkon mitoitus.....	16
4.1. Kaupalliset keskukset ja asema palveluverkossa.....	16
4.2. Östersundomin keskusten kaupallisten palveluiden kysyntä.....	17
4.3. Kaupallisten palvelukeskusten mitoitus Östersundomin alueella.....	19
4.4. Kaupallisen palveluverkon vaiheistus.....	21
5. Ehdotetun kaupan palveluverkon saavutettavuus.....	26
5.1. Saavutettavuuden tarkasteluun käytetty metodi.....	26
5.2. Metodin tarkkuus ja tarkastelun rajoituksia.....	28
5.3. Saavutettavuusvyöhykkeiden kattavuus.....	28
6. Kaupan palveluverkon ratkaisun vaikutukset.....	31
6.1. Kaupan palveluverkon ratkaisu suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.....	31
6.2. Kaavaratkaisun vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin.....	33
6.3. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutukset kaupan ratkaisuun.....	33
6.4. Vaikutukset Östersundomin kaupan palveluverkkoon.....	34
6.5. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon.....	35
6.6. Vaikutukset kilpailuun.....	35
6.7. Vaikutukset arkielämään ja palvelujen saavutettavuuteen.....	36
7. Yleiskaavaehdotuksen kehittäminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	38
7.1. Keskusta-alueet.....	38
7.2. Kauppakeskukset ja kivijalkapalvelut.....	39
7.3. Lähipalvelukeskukset.....	41
7.4. Vähittäiskaupan suuryksikköalue.....	42
7.5. Vaiheittain toteuttaminen.....	43
7.6. Kaupan sijoitteluperiaatteita kaupunkirakenteessa.....	43
7.7. Liiketilojen kokoja Östersundomin alueella.....	44

Lista taulukoista

Taulukko 1. Östersundomin yleiskaava-alueen väestönkehitys	11
Taulukko 2. Väestönkehitys lähialuekeskusten vaikutusalueilla	12
Taulukko 3. Ostovoiman kehitys eri vaihtoehdoissa	13
Taulukko 4. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Östersundomin yleiskaava-alueella, väestöennuste 80 000 asukasta	13
Taulukko 5. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Östersundomin yleiskaava-alueella, väestöennuste 100 000 asukasta	14
Taulukko 6. Käytetty myyntitehokkuus	14
Taulukko 7. Laskennallinen liiketilatarve Östersundomin yleiskaava-alueella	15
Taulukko 8. Kysynnän suuntaaminen Östersundomin yleiskaava-alueen keskusten vaikutusalueilla 2060	18
Taulukko 9. Östersundomin keskusten alustava mitoitus molemmissa väestötavoitteissa	19
Taulukko 10. Östersundomin lähialuekeskusten alustava mitoitus 2060 molemmissa väestöennusteissa	21
Taulukko 11. Kysynnän suuntaaminen Östersundomin yleiskaava-alueen keskusten vaikutusalueilla 2036	23
Taulukko 12. Östersundomin alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa	24
Taulukko 13. Östersundomin lähialuekeskusten alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa	25
Taulukko 14. Saavutettujen asukkaiden määrät etäisyyksittäin (mukana 14 palvelukeskusta).	30
Taulukko 15. Saavutettu väestömäärä suhteutettuna arviovuosien asukasestimaattiin	36
Taulukko 16. Kauppakeskuksia ja muita liiketiloja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa sekä Porvoossa	39

Lista kuvista

Kuva 1. Östersundomin lähialueen nykyinen kaupallinen palveluverkko	5
Kuva 2. Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 10.2.2017, pinta-vaihtoehto	6
Kuva 3. Östersundomin suunnittelualueen kaupallinen palveluverkko 2060 (pinta- ja syvämetro)	8
Kuva 4. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet	9
Kuva 5. Kaupallinen palveluverkko ja väestön sijoittuminen (100 m ruudut) vuonna 2060 Östersundomin yleiskaava-alueella sekä 800 m:n saavutettavuusalueet	10
Kuva 6. Kaupan palveluverkko ja väestön sijoittuminen vuonna 2036, kun asukkaita alueella on noin 40.000	22
Kuva 7. Asukkaiden hajautuneisuus ruututiedon keskipisteittäin vuonna 2036 kun alueella on noin 40 000 asukasta	27
Kuva 8. Asukkaiden hajautuneisuus ruututiedon keskipisteittäin vuonna 2060 kun alueella on noin 80 000 asukasta	27
Kuva 9. Vuoden 2060 ja 80 000 asukkaan skenaarion saavutettavuusalueet ja niiden saavutettu väkimäärä	29
Kuva 10. Vuoden 2036 ja 40 000 asukkaan skenaarion saavutettavuusalueet ja niiden saavutettu väkimäärä	30
Kuva 11. Vuoden 2060 skenaarion mukaisen palveluverkon saavutettavuusalueet 400 ja 800 metrin etäisyyksillä ja niiden asukkaisiin vaikuttavat puutekohdat (sininen ympyrä) ja edut (vihreä ympyrä). Keltaiset ympyrät korostavat saavutettavuusalueiden lähietäisyyden puutetta muilla kuin asukasvaltaisilla alueilla	37
Kuva 12. Keskustojen kivijalkaliiketilat, ei sisällä kauppakeskuksia, hypermarketteja tai tavarataloja	40
Kuva 13. Östersundomin yleiskaava, ehdotettu kaupan palveluverkko ja 800 m saavutettavuusalueet	41
Kuva 14. Kerrostalovaltaisilla alueilla voidaan lähikauppoja sijoittaa kivijalkaan	42
Kuva 15. Liiketilajulkisivu erottuu hyvin asuinkerroksista ja tuo näkyvyyttä liiketiloille	44
Kuva 16. Raskaat arkadit heikentävät palveluiden näkyvyyttä katukuvassa	44

Erillinen liite: Saavutettavuusvyöhykekartat

I. Selvityksen tausta ja tavoitteet

Helsingin, Sipoon ja Vantaan valtuustot päättivät vuoden 2010 lopulla, että Östersundomin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen kuntien yhteinen yleiskaava. Östersundomin aluetta rakennetaan tiiviinä raideliikenteeseen tukeutuvana kaupunkimaisena alueena. Alueelle rakentuu useita palveluiltaan eritasoisia keskustoja. Tavoitteena on palveluiden tasapainoinen sijoittuminen alueelle ja palveluiden hyvä saavutettavuus.

Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 26.1.–4.3.2015. Syksyllä 2016 tarkasteltiin yleiskaava-vaihtoehtoa, joka perustuu maankäytön painopisteen ja metron siirtämiseen kauemmas herkistä luontokohteista. Metron rakennettavuus- ja kustannusselvityksessä kuitenkin osoittautui, että kyseinen pohjoinen metrolinjaus on maaperäolosuhteiden vuoksi huomattavan kallis verrattuna vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen metrolinjaukseen. Nyt laaditaan uutta ns. suoran metron vaihtoehtoa, johon on tarve tehdä vastaava kaupan selvitys kuin pohjoiseen vaihtoehtoon. Selvityksen lähtökohtana on Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 10.2.2017.

Kaupallisen selvityksen tavoitteena on Östersundomin yleiskaavan kaupan ratkaisujen mitoittaminen ja sijoittaminen toimivuutta edistävasti sekä palveluverkon vaikutusten arviointi. Palveluverkon ratkaisujen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta annetaan suosituksia ja jatkosuunnitteluohjeita.

Östersundomin asukasmäärän kehitys ja muutokset yksityisessä kulutuksessa vaikuttavat alueen ostovoimaan. Osa alueen kysynnästä kohdistuu Östersundomin kaupan keskuksiin ja osa muihin lähialueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Ostovoiman ja asiointisuuntautumisen pohjalta arvioidaan alueen liiketilatarpeita ja keskusten tulevaa mitoitusta. Yleiskaavan tavoitteiden ja kaavaehdotuksen pohjalta määritellään kaupan palveluverkon rakenne ja eri keskusten merkitys palveluverkossa.

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan tarkistetun kaavaehdotuksen ja esitettyjen kaupan ratkaisujen vaikutuksia. Tavoitteiden toteutumisen lisäksi arvioidaan tarkistetun kaavaehdotuksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen, kaupan palveluverkkoon, kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun sekä palveluiden saavutettavuuteen. Viimeiseksi tehdään suositukset yleiskaavaehdotuksen kehittämiseksi sekä jatkosuunnitteluohjeita.

Östersundomin yleiskaavaehdotuksen kaupan palveluverkon suunnittelu ja vaikutusten arviointi –työn on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluvirasto. Työstä vastaa WSP Finland Oy. Työn projektiryhmää on vetänyt kaupan konsultti Tuomas Santasalo, kaupan asiantuntijana on toiminut Katja Koskela ja paikkatietoasiantuntijana Tuija Pakkanen. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Tuula Pipinen, Ilkka Laine, Saija Miettinen ja Anne Karlsson Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta sekä Aila Elo Uudenmaan liitosta ja Joni Heikkola Vantaan kaupungilta.

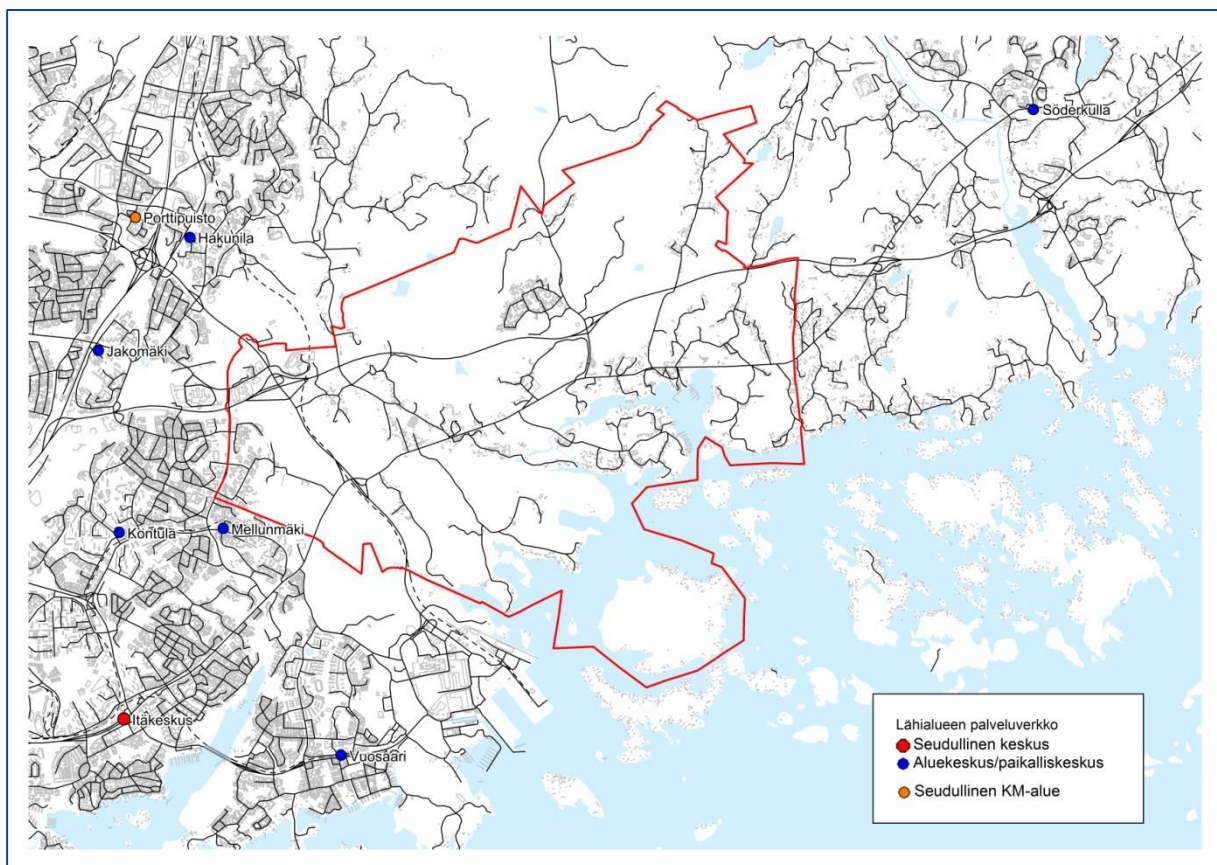
2. Östersundomin yleiskaava ja kaupan palveluverkko

Östersundomista on tarkoitus muodostua pääkaupunkiseudulle uusi raideliikenteeseen perustuva 80.000–100.000 asukkaan kaupunginosa. Alueen asukkaat tarvitsevat palveluita. Suunnittelun lähtökohtana on monikeskuksinen kaupunkirakenne ja palveluiden tasapainoinen sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on toteuttaa asukkaille hyvää kaupunkielämää eli sujuva ja ympäristöystävällinen arki. Tämä tarkoittaa lähipalveluja kävelyetäisyydellä, monipuolista palvelukeskusta sekä palveluiden hyvää saavutettavuutta.

2.1. Östersundomin ja lähiympäristön nykyinen kaupallinen palveluverkko

Östersundomin suunnittelualueella on tällä hetkellä hyvin vähän kaupallisia palveluita. Uuden Porvoontien varrella on Östersundomin Siwa ja tämän yhteydessä muutamia kaupallisia palveluita. Vantaan Länsimäessä on päivittäistavarakauppaa ja muita lähipalveluita. Länsimäen palvelut sijoittuvat osin suunnittelualueelle osin alueen viereen. Karhusaarella toimii kesäisin pieni veneilijöitä palveleva kauppa ja Sipoonrannassa kahvila ja melontakeskus.

Lähimmät seudulliset monipuoliset kaupalliset keskukset ovat Itäkeskus ja Porttipuisto. Oheiseen karttaan on merkitty nykyiset seudullisesti merkittävät keskukset sekä paikallistasoiset keskukset, joissa on peruspalveluna vähintään supermarket-tason päivittäistavarakauppaa. Lähialueen lähipalvelupisteitä tai keskuksia ei karttaan ole merkitty. Helsingin puolella lähimmät paikalliskeskukset ovat Mellunmäki, Kontula ja Jakomäki. Vuosaarella on näitä monipuolisemmin kaupallisia palveluita, mutta Vuosaaren keskus palvelee pääosin suurelta osin vuosaarelaisia. Vantaalla lähin paikalliskeskus on Hakunila, jossa on toteutumattomia laajennussuunnitelmia. Idässä lähin paikallistasoinen kaupallinen keskus on Söderkullan kuntakeskus, jota ollaan niin ikään voimakkaasti kehittämässä.



Kuva 1. Östersundomin lähialueen nykyinen kaupallinen palveluverkko
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 09/2016

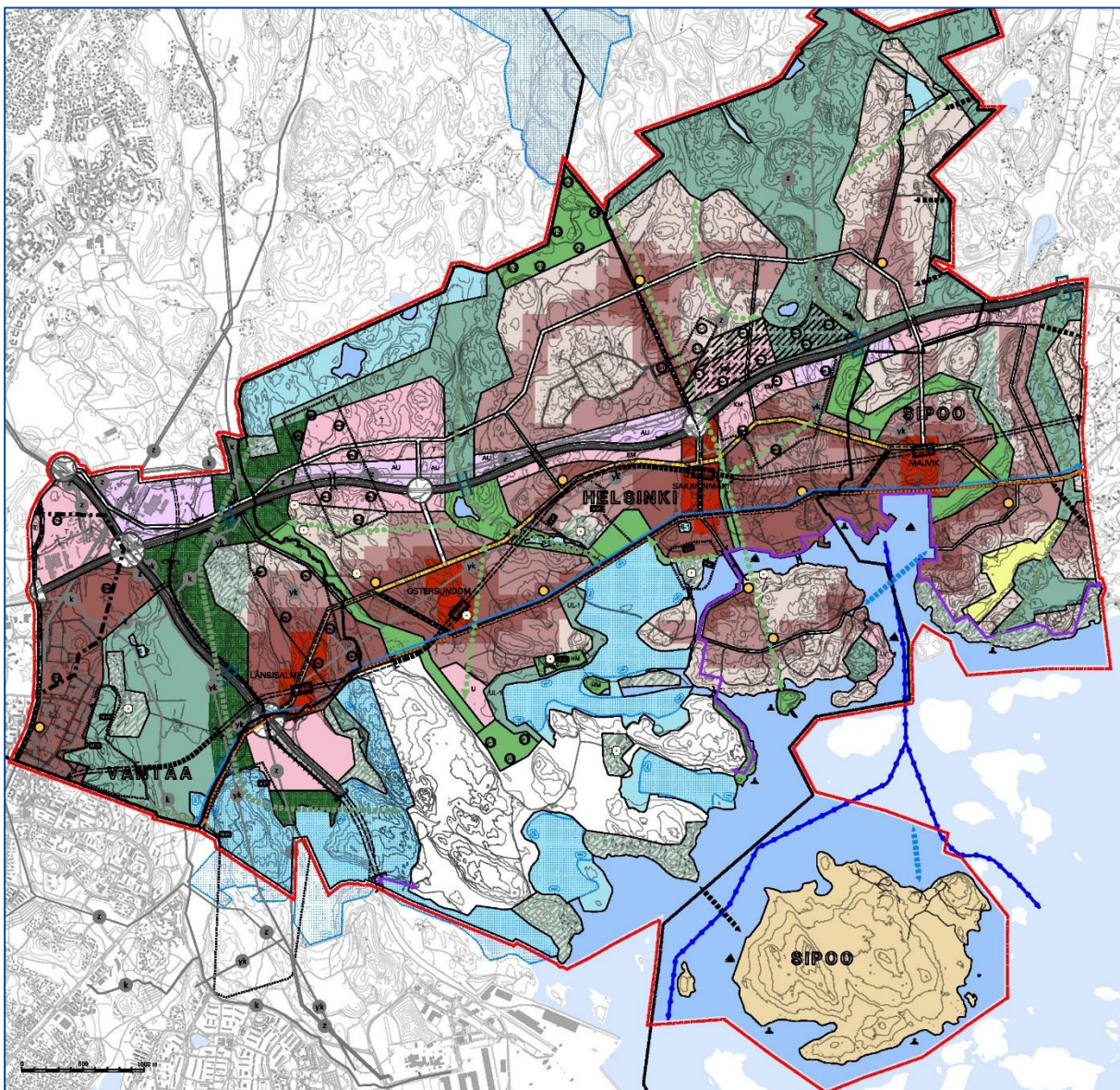
2.2. Yleiskaavaehdotus

Östersundomin yleiskaavan työnaikaisessa ehdotuksessa (10.2.2017) on osoitettu neljä keskustatoimintojen aluevarusta metrokeskusten ympäristöön sekä kymmenen lähipalvelujen alueiden kohdemerkintää julkisten ja/tai kaupallisten lähipalvelujen keskittymille. Keskustatoimintojen ympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia tehokkaan rakentamisen alueita. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkipientalovaltaisia ja pientalovaltaisia alueita.

Yleiskaavaehdotuksesta on samalla maankäytöllä laadittu kaksi metro-vaihtoehtoa, toinen on pintavaihtoehto ja toinen syvävaihtoehto. Kaupan selvitykseen näillä kahdella ei ole eroa. Puhutaan suoran metron vaihtoehdosta erotuksena yleiskaavan edellisiin vaiheisiin ja vaihtoehtoihin.

Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullista vähittäiskauppaa. Muille keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa paikallista vähittäiskauppaa.

Kerrostalovaltaisella alueella keskeisten katujen varsilla rakennusten katutasokerrokseen on osoitettava liike- tai muuta toimintaa, joka avautuu kadulle.



Kuva 2. Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 10.2.2017, pinta-vaihtoehto

Kaavaan on osoitettu myös paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalueita. Elinkeinotoiminnan/kaupan alueelle voidaan sijoittaa mm. sellaisia merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voidaan perustellusta syystä sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. KM-alueiden vähittäiskaupan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100.000 k-m². Päivittäistavara-kaupan yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 2000 k-m². Yleiskaavassa KM-alueita on osoitettu Sakarinmäen liittymään molemmille puolille moottoritietä tavoitteena, että sinne keskittyy kaupan suuria keskustan ulkopuolisia yksiköitä.

2.3. Kaupan palveluverkko

Östersundomin kaupalliset keskukset sijoittuvat keskustatoimintojen alueille. Sakarinmäkeen sijoitetaan seudullista vähittäiskauppaa ja metroaseman ympäristöä kehitetään merkittävänä liikenteen solmukohtana, jonne sijoitetaan liityntäpysäköintiä. Sakarinmäkeä kehitetään alueen kaupallisena pääkeskuksena. Muut metroasemien ympärille kehittyvät keskukset palvelevat paikallisia asukkaita. Tässä selvityksessä näitä keskustoja kutsutaan metrokeskuksiksi.

Sakarinmäen keskustan pohjoispuolelle sijoittuu tilaa vaativan kaupan keskus, joka palvelee koko Östersundomin aluetta.

Pääkeskuksen ja metrokeskusten lisäksi alueelle sijoittuu lähipalvelukeskuksia. Tavoitteena on, että alueelle sijoittuu riittävä lähipalveluiden verkko, niin että arkipalvelut ovat kävellen saavutettavissa lähellä ihmisten asuinpaikkoja.

Lähipalveluita on suunniteltu pääasiassa kaavaan osoitetuille lähipalvelujen alueille. Kaupallisten palveluiden lähtökohdista sijoittumisen kriteerejä ovat hyvä saavutettavuus ja riittävä lähiasutus. Kaupallisille palveluille sopivat parhaiten keskustatoimintojen alueiden ohella kerrostalovaltaiset korttelit. Hyvä saavutettavuus ja näkyvyys löytyvät pääkadun/kokoojakadun varrelta tai risteyksestä.

Länsimäen lähipalvelujen alue osoittaa nykyisen Länsimäen keskustan, jonka lähiympäristöön on sijoittunut joukko sekä kaupallisia että julkisia palveluita useaan erilliseen pisteeseen. Kaupallisten palveluiden verkossa lähipalveluiden sijaintia kuvaa riittävällä tarkkuudella yleiskaavan lähipalvelujen alue -merkintä.

Landbon ja Puroniityn lähipalvelujen alueet sopivat myös kaupallisille lähipalveluille. Landbon keskus tavoittaa sekä läntisen että itäisen Landbon alueet ja sijoittuu Östersundomin pohjoisen alueen pääkatujen risteykseen tehokkaalle kerrostalovaltaisuudelle. Puroniityn sijoittuminen Puroniityn alueen porttiin pääkadun varrelle on kaupallisten palveluiden lähtökohdasta hyvä asia. Lähipalvelujen alue saavuttaa kaikki alueelta/alueelle kulkevat, vaikkei palvelukeskus ole enää hyvin saavutettavissa kävellen alueen pohjoisimmista osista. Kaupunkipientalovaltaisella alueella hyvä saavutettavuus on ensisijaista, koska lähiasutus jää alhaisemmaksi kuin kerrostalovaltaisella alueella. Julkisten palveluiden sijoittuminen samaan keskittymään parantaa kaupallisten lähipalvelujen toimintaedellytyksiä.

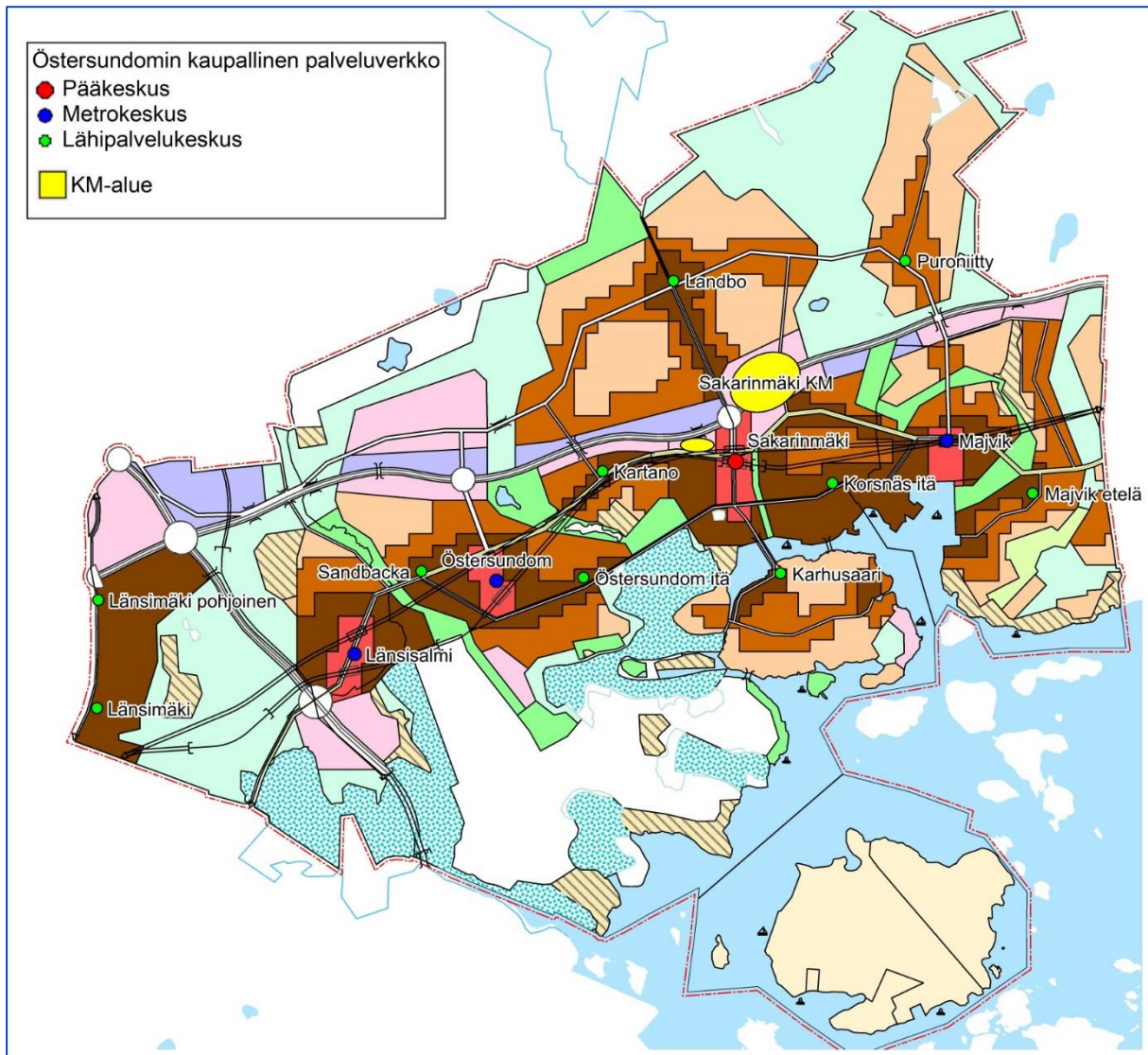
Karhusaareissa on kaavaan osoitettu kaksi lähipalvelujen aluetta, joista toinen keskellä saarta on osoitettu lähinnä julkisia palveluita ajatellen. Näin ollen tätä pistettä ei kaupan selvityksessä ole otettu mukaan tarkasteluun. Pohjoisempi piste sijoittuu alueen porttiin kerrostalovaltaiselle alueelle ja saavuttaa lähes kaikki alueelle/alueelta liikkuvat.

Majvikin eteläosissa lähipalveluiden alue on osoitettu hieman etäälle päätiestä lähinnä julkisia palveluita ajatellen. Kohdemerkintä sijoittuu kerrostalovaltaiselle alueelle ja tavoittaa näin hyvin myös alueen eteläisempää kärkeä. Mikäli lähikauppa sijoittuu kuitenkin kauaksi päätiestä, se ei tavoita pohjoisen Majvikin alueen asukkaita niin hyvin kuin sijoituessaan päätien varteen. Kohdemerkintä osoittaa alueen kuitenkin suunta-antavasti ja riittävällä tarkkuudella myös kaupan lähipalvelujen keskittymäksi.

Kun tavoitteena on, että kaupalliset lähipalvelut ovat kaava-alueella hyvin saavutettavissa kävellen, tarvitaan kaavakarttaan merkittyjen lähipalvelukeskusten ohella kaupallisia palveluita muuallakin alueella. Länsimäen nykyinen lähipalvelukeskus jää kauaksi tulevasta uudesta alueen pohjoisosiin sijoittuvasta asutuksesta, joten alueen pohjoisosiin on suunniteltu tässä selvityksessä toinen lähipalvelukeskus, Länsimäki pohjoinen.

Keskustatoimintojen alueiden ja lähipalvelukeskusten lisäksi myös kerrostalovaltaiselle alueelle on mahdollista sijoittaa liiketilaa palveluille, mikä mahdollistaa lähipalveluiden sijoittumisen Östersundomissa laajalla alueella. On kuitenkin hyvä, että kaavassa esitetään myös lähipalvelukeskuksia, joihin voi sijoittua enemmänkin lähipalveluita paikallisten asukkaiden tarpeisiin.

Selvityksessä tarkastellaan tarkemmin lähipalvelukeskusten ja koko palveluverkon saavutettavuutta sekä keskusten potentiaalista mitoitusta ja kaupallista luonnetta.



Kuva 3. Östersundomin suunnittelualan kaupallinen palveluverkko 2060 (pinta- ja syvämetro)

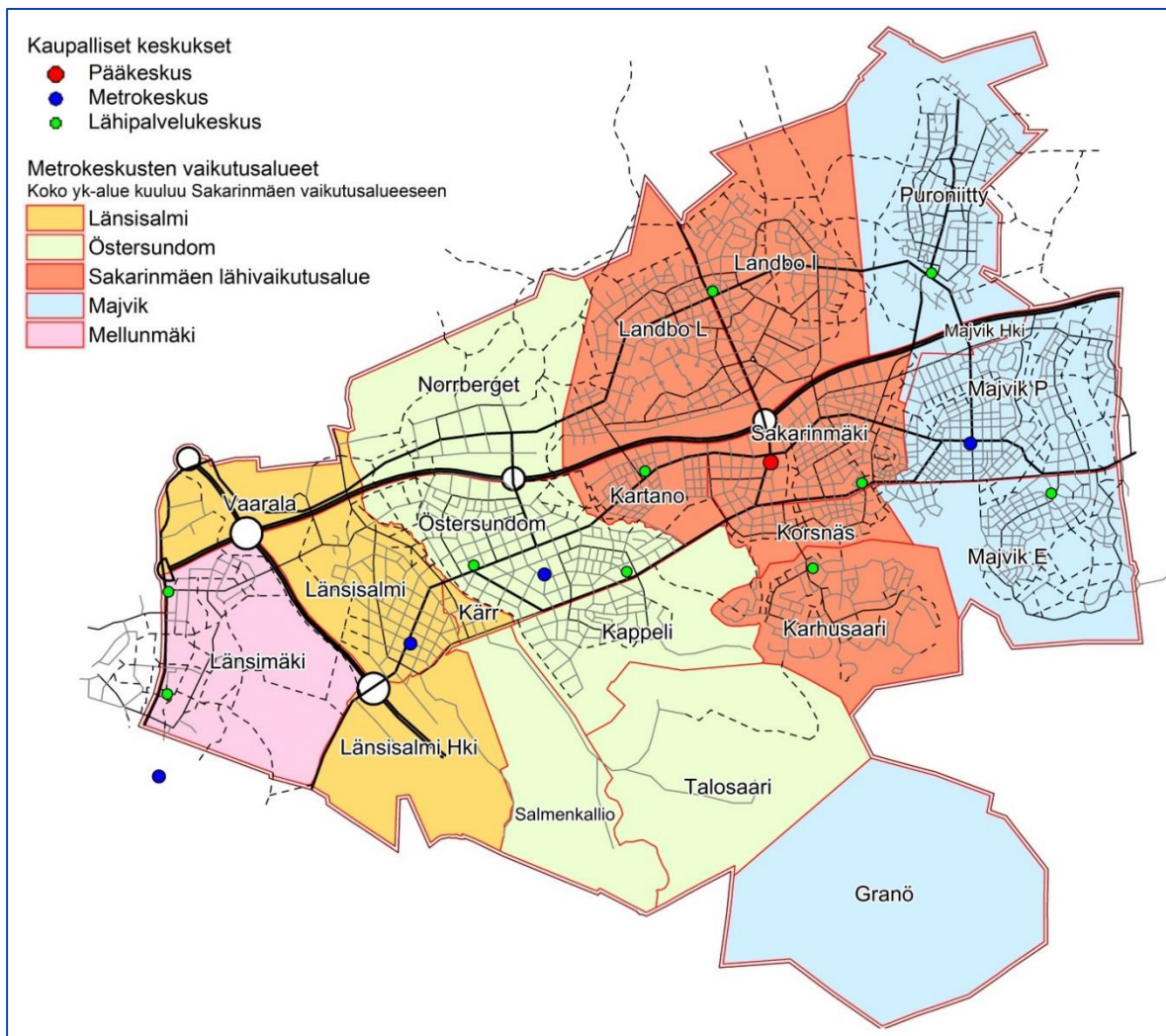
3. Markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän kehityksen kannalta. Kysyntää ja sen kehitystä kuvataan markkina-alueen ostovoimalla. Ostovoiman kehitys vaikuttaa kaupan kysyntään ja liiketilatarpeeseen Östersundomin suunnittelualueella.

3.1. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet

Östersundomin kaupan palveluiden mitoitus- ja sijaintiratkaisut perustuvat pääkeskusta lukuun ottamatta paikalliseen kysyntään. Tavoitteena on, että päivittäiset lähipalvelut löytyvät omalta lähialueelta. Monipuoliset kaupalliset keskustapalvelut keskittyvät Sakarinmäkeen ja suuret tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät Sakarinmäen KM-alueelle.

Sakarinmäen pääkeskuksen sekä vähittäiskaupan suuryksikköalueen pääasiallinen vaikutusalue on koko Östersundomin alue. Sakarinmäkeen suuntautuu ostovoimaa myös Sipoosta ja Porvoosta mm. liityntäpysäköinnin yhteydessä. Tämän merkitys Sakarinmäen keskustalle on paikallista ostovoimaa huomattavasti paljon pienempi. Myös Sakarinmäen KM-alueelle voi suuntautua ostovoimaa Sipoosta ja Porvoosta, jos alueesta muodostuu vetovoimainen keskittymä. Mitoitus on selvityksessä kuitenkin laskettu tässä selvityksessä paikallisen kysynnän lähtökohdista.

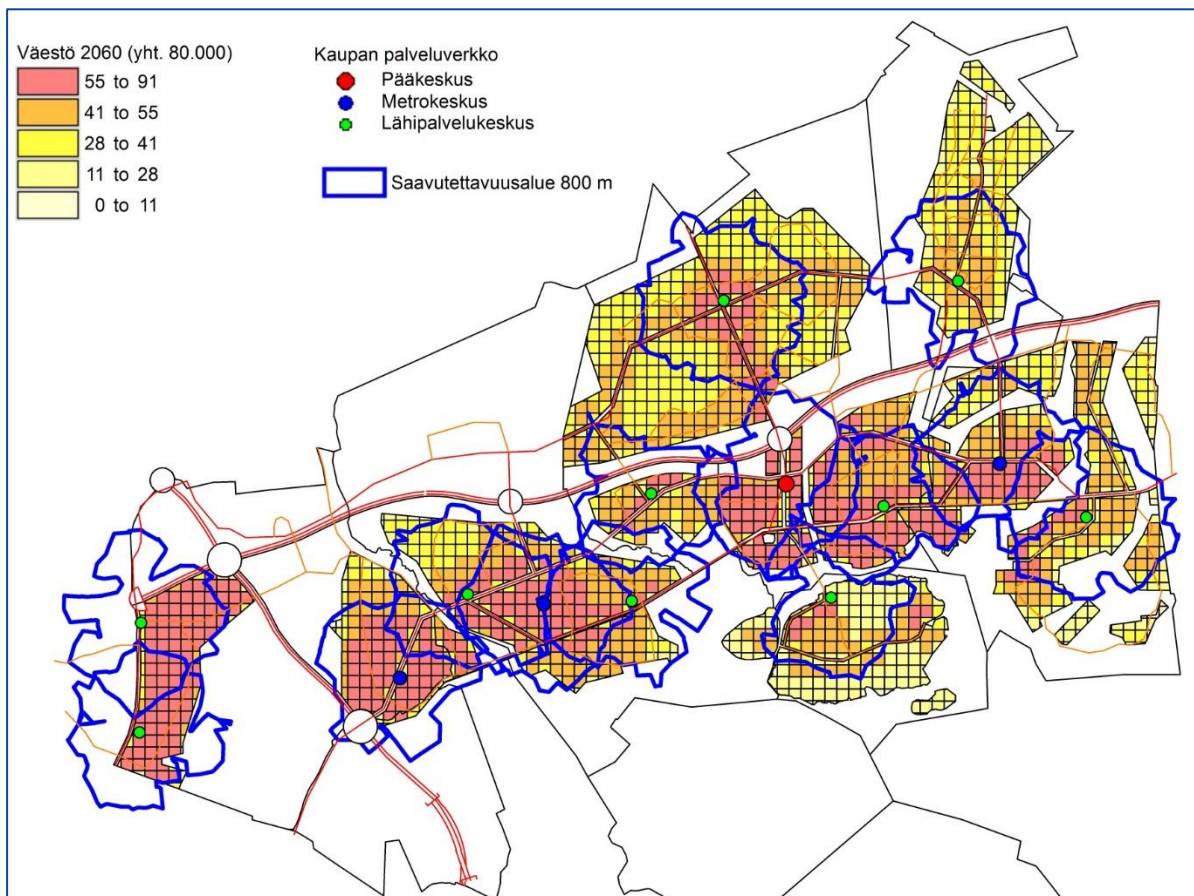


Kuva 4. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet

Metrokeskuksen vaikutusalue on lähtökohtaisesti metrokeskuksen lähialue, josta keskukseen on lyhyin ja sujuvin matka. Muista osa-alueista poiketen Länsimäestä suuntautuu asiointia pääosin Östersundomin alueen ulkopuolelle Mellunmäkeen ja Itäkeskukseen, joten Länsimäki ei kuulu Länsisalmen eli läheisimmän Östersundomin kaava-alueen metrokeskuksen vaikutusalueeseen.

Oheiseen karttaan on merkitty metrokeskusten vaikutusalueet osa-alueiden mukaan. Todellisuudessa erityisesti metrokeskusten puolivälistä ostovoimaa voi suuntautua molempiin suuntiin ja esimerkiksi Puroniitystä sekä Sakarinnmäkeen että Majvikiin. Salmenkallion, Talosaaren ja Granön alueelle ei ole osoitettu asumista. Salmenkallio ja Talosaari ovat selvitysalueita, joiden maankäyttö ratkaistaan erillisellä osayleiskaavalla.

Lähipalvelukeskusten päävaikutusalueiden lasketaan ulottuvan noin 800 m:n päähän lähipalvelukeskuksesta. Suurempi vaikutusalue menisi useimmiten päällekkäin jo metrokeskuksen tai toisen lähipalvelukeskuksen vaikutusalueen kanssa. Todellisuudessa vaikutusalueet menevät ristiin, mikä näkyy 800 metrin saavutettavuusalueissa.



Kuva 5. Kaupallinen palveluverkko ja väestön sijoittuminen (100 m ruudut) vuonna 2060 Östersundomin yleiskaava-alueella sekä 800 m:n saavutettavuusalueet
Lähde: Östersundomin yleiskaava

3.2. Väestönkehitys

Östersundomin alueesta kehitetään Helsinkiin, Vantaalle ja Sipooseen uutta kaupunginosaa 80.000–100.000 asukkaalle. Väestön kasvu alueella on esitetty kahden vaihtoehdoisen ennusteen pohjalta, jossa toisessa usua asukkaita on noin 73.600 ja toisessa 94.400. Ennusteet eroavat toisistaan kaava-alueiden toteutusasteen osalta. Pienempi 80.000: n väestöennuste pohjautuu arvioon, että alueen asumisen kerrosalasta toteutuu alueesta riippuen 70–85 % ja 100.000: n ennuste siihen, että kerrosala toteutuu 100 prosenttisesti.

Väestönkehitystä tarkastellaan tässä kaupan keskusten vaikutusalueiden näkökulmasta. Vaikutusalueiden väestötiedot pohjautuvat suunnittelualueen osa-alueittaisiin väestöennusteisiin.

Kaupan palveluverkon kannalta myös alueen nykyisillä asukkailla on merkitystä. Tällä hetkellä kaava-alueella on asukkaita noin 6400. Eniten nykyisiä asukkaita on Länsimäessä, Landbossa ja Karhusaaressa. On hyvä havaita, että Länsimäessä kaava-alueen osa-alue ei kata kokonaan Länsimäen nykyistä osa-aluetta, jossa on asukkaita tällä hetkellä yli 5600.

Nykyisen väestömäärän ennustetaan säilyvän nykyisellä tasollaan, vaikka todellisuudessa väestö yleensä vähenee asumisväljyyden kasvun vuoksi. Omakotitaloasumisessa asumisväljyyden ei ennakoita muuttuvan merkittävästi ja Länsimäessä nykyisen rakenteen täydentämisen arvioidaan säilyttävän asumisen määrän nykyisellä tasollaan. Ennusteen tarkkuustason arvioidaan olevan riittävä yleiskaavatasoiseen mitoitustarkasteluun. Suurempi merkitys kaupan mitoitukselle on alueen uusilla asukkailla.

Taulukko I. Östersundomin yleiskaava-alueen väestönkehitys

	2015	Väestötavoite		100 000 asukasta	
		80 000 asukasta	2036	2060	2036
Länsimäki	3 912	5 500	8 400	6 000	9 900
Vaarala	7	0	0	0	0
Länsisalmi	34	0	6 700	0	7 900
Länsisalmi Hki	20	0	300	0	400
Kärr	75	100	800	100	1 000
Länsisalmen vaikutusalue	136	100	7 800	100	9 300
Östersundom	162	5 800	8 800	7 600	11 700
Kappeli	90	100	2 500	100	3 300
Norrberget	18	0	0	0	0
Salmenkallio	9	0	0	0	0
Talosaari	62	100	100	100	100
Östersundomin vaikutusalue	341	6 000	11 400	7 800	15 100
Karhusaari	412	5 000	5 000	7 100	7 200
Korsnäs	107	3 200	3 400	4 200	4 500
Landbo Länsi	743	5 400	8 500	6 300	10 000
Landbo Itä	55	100	6 600	100	7 800
Kartano	19	500	2 300	600	3 100
Sakarinmäki	74	7 600	8 800	8 900	10 300
Sakarinmäen lähivaikutusalue	1 410	21 800	34 600	27 200	42 900
Puroniitty	183	200	4 700	200	6 200
Majvik Hki	0	0	0	0	0
Majvik Pohjoinen	185	3 400	7 600	4 500	10 200
Majvik Etelä	266	3 000	5 500	4 100	7 400
Gränö	0	0	0	0	0
Majvikin vaikutusalue	634	6 600	17 800	8 800	23 800
ÖSTERSUNDOM KAAVA-ALUE	6 433	40 000	80 000	49 900	101 000

Lähde: Tilastokeskus, Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Sipoon kunta ja Östersundomin yleiskaava

Väestönkehitystä tarkastellaan poikkileikkausvuonna 2036 ja tavoitevuonna 2060. Väestötavoitteen 80 000 mallissa on vuonna 2036 uusia asukkaita alueella lähes 34.000 ja kokonaisuudessaan asukkaita nykyiset asukkaat huomioon ottaen noin 40.000, minkä arvioidaan olevan lähellä metron vaatimaa asukasmäärää. Tehokkaamman toteutumisen mallissa on vuonna 2036 alueella uusia asukkaita noin 43.500 ja kokonaisasukasmäärä lähes 50.000.

Sakarimäen vaikutusalueeseen kuuluu pääosin koko Östersundomin alue. Lähialueella on tavoitevuonna 2060 asukkaita noin 34.000–43.000. Sakarimäen lähivaikutusalue on väestöltään suurempi kuin muiden metrokeskustan vaikutusalueet.

Vaikutusalueeltaan toiseksi suurin keskus on Majvik ja pienin selvästi Länsisalmi. Sen vaikutusalue ei ulotu enää Länsimäkeen, joka jää laajan ulkoilualueen ja kehitettävän ekologisen yhteysalueen toiselle puolelle ja josta asiointia suuntautuu todennäköisemmin lähimpään Mellunmäen metrokeskukseen.

Lähipalveluiden vaikutusalueita ei voida kuvata osa-alueiden avulla. Näin ollen lähipalveluiden vaikutusalueeseen on laskettu mukaan väestö noin 800 metrin säteellä keskuksesta. Väestötieto pohjautuu saavutettavuustarkasteluun, josta kerrotaan enemmän luvussa 5. Karhusaaren ja Puroniityn lähipalvelukeskusten vaikutusalueeksi on kuitenkin laskettu koko tilastoalue. Vaikka koko alue ei jää 800 metrin saavutettavuusalueen sisälle, on keskus koko alueella lähin palvelukeskus. Väestötiedot on lähipalvelukeskusten vaikutusalueilla laskettu 80.000 väestötavoitteen mukaisesti, koska selvityksen saavutettavuustarkastelu koskee vain tätä väestöennustetta. Vaikutusalueet eivät 100.000 väestöennusteessa muutu, mutta alueen toteutuminen on tehokkaampaa, eli vaikutusalueilla on laskettu olevan 25 % enemmän asukkaita kaavan tavoitevuonna kuin tarkastelussa väestöennusteessa.

Taulukko 2. Väestönkehitys lähipalvelukeskusten vaikutusalueilla

Vaikutusalue: 800 m:n saavutettavuusalue

	2036	2060
Länsimäki	8 530	8 530
Länsimäki pohjoinen	2 770	5 010
Sandbacka	3 470	6 990
Östersundom itä	1 570	4 950
Landbo	2 040	6 520
Kartano	1 080	3 270
Karhusaari*	5 012	5 006
Korsnäs itä	7 480	8 180
Majvik etelä	2 440	4 850
Puroniitty*	183	4 674

* Vaikutusalueena koko Karhusaaren ja Puroniityn osa-alue

3.3. Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa edelleen pitkällä aikavälillä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti ja ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskenut. Edellisen kerran kaupan myynti supistui vuonna 2009, mutta lasku jäi noin vuoden mittaiseksi.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin viime vuosina ovat kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantumaa ei siten odoteta olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina jossain vaiheessa kasvu, taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä tähtäimellä hidastuvan aikaisemmasta.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. perinteisen kasvuennusteen sekä hitaan kasvun pohjalta. Perinteistä kasvuennustetta on käytetty mm. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä. Tässä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin 2 % vuodessa. Viime vuosien ostovoiman kasvun heikentymisen ja epävarmuuden myötä on päädytty esittämään myös hitaan kasvun malli, koska ennusteet tehdään hyvin pitkälle aikavälille. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla.

Ennusteet ovat positiivisia mutta realistisia, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin kuitenkaan päästään pitkällä aikajaksolla. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen ja mahdollinen pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut jatkuvassa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan kuitenkin enemmän palveluihin ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokauppaan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Taulukko 3. Ostovoiman kehitys eri vaihtoehtoissa

Kasvu/asukas/vuosi

	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Tilaa vaativa kauppa	2,1 %	0,9 %
Muu erikoiskauppa	2,1 %	1,0 %
Erikoiskauppa yhteensä	2,1 %	0,9 %
Vähittäiskauppa yhteensä	1,7 %	0,8 %
Autokauppa ja huoltamot	1,8 %	0,8 %
Ravintolat	1,5 %	0,7 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	1,7 %	0,8 %

Ostovoima kasvaa Östersundomin alueella hyvin nopeasti, koska asukasmäärä alueella kasvaa. Ostovoima vuosina 2036 ja 2060 on oheisissa tauluissa esitetty sekä 80.000 että 100.000 asukkaan tavoitteelle ja lisäksi perinteisen että hitaan kasvun vaihtoehtoille.

Taulukko 4. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Östersundomin yleiskaava-alueella, väestöennuste 80 000 asukasta

2036 milj. euroa	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	OYK-alue	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	OYK-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	25	1	27	99	30	181	22	1	24	89	27	164
Tilaa vaativa kauppa	13	0	14	50	15	93	11	0	11	42	13	77
Muu erikoiskauppa	23	1	25	93	28	170	19	0	21	76	23	140
Erikoiskauppa yhteensä	36	1	39	143	44	263	30	1	32	118	36	217
Vähittäiskauppa yhteensä	61	2	66	242	74	444	52	1	56	207	63	380
Autokauppa ja huoltamot	32	1	35	128	39	236	27	1	30	109	33	200
Ravintolat	13	0	14	53	16	98	12	0	12	46	14	84
Kauppa ja palvelut yhteensä	107	3	115	423	129	777	91	2	99	362	111	664
2060 milj. euroa	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	OYK-alue	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	OYK-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	49	45	66	203	105	468	39	36	53	161	83	372
Tilaa vaativa kauppa	34	32	46	142	73	327	21	19	28	85	44	196
Muu erikoiskauppa	62	57	83	254	131	587	38	35	51	156	80	359
Erikoiskauppa yhteensä	96	89	129	396	204	913	58	54	78	240	124	555
Vähittäiskauppa yhteensä	145	134	195	598	308	1 382	97	90	131	401	207	927
Autokauppa ja huoltamot	79	73	107	327	168	754	52	48	70	214	110	494
Ravintolat	30	28	40	123	63	283	21	20	29	88	45	203
Kauppa ja palvelut yhteensä	254	235	342	1 048	540	2 419	170	158	230	703	362	1 624

Lähde: Santasalo Ky

Taulukko 5. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Östersundomin yleiskaava-alueella, väestöennuste 100 000 asukasta

2036 Ostovoiman perinteinen kasvu							Ostovoiman hidas kasvu					
milj. euroa	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarini-mäki	Majvik	OYK-alue	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarini-mäki	Majvik	OYK-alue
Päivittäistavara- ja Alko	27	1	35	123	40	226	25	1	32	112	36	204
Tilaa vaativa kauppa	14	0	18	63	20	116	12	0	15	53	17	96
Muu erikoiskauppa	26	1	33	116	37	212	21	0	27	95	31	175
Erikoiskauppa yhteensä	39	1	51	179	58	328	33	1	42	148	47	271
Vähittäiskauppa yhteensä	67	2	87	302	97	554	57	1	74	259	83	475
Autokauppa ja huoltamot	35	1	46	161	52	295	30	1	39	136	44	250
Ravintolat	15	0	19	67	21	122	13	0	16	57	18	105
Kauppa ja palvelut yhteensä	117	3	152	530	170	971	100	2	130	453	145	830

2060 Ostovoiman perinteinen kasvu							Ostovoiman hidas kasvu					
milj. euroa	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarini-mäki	Majvik	OYK-alue	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarini-mäki	Majvik	OYK-alue
Päivittäistavara- ja Alko	58	54	88	251	139	591	46	43	70	199	111	469
Tilaa vaativa kauppa	40	38	61	175	97	412	24	23	37	105	58	247
Muu erikoiskauppa	72	68	110	315	175	740	44	42	68	193	107	453
Erikoiskauppa yhteensä	113	106	172	490	272	1 152	69	64	104	298	165	700
Vähittäiskauppa yhteensä	171	160	260	741	411	1 743	114	107	174	497	276	1 169
Autokauppa ja huoltamot	93	87	142	405	224	951	61	57	93	265	147	624
Ravintolat	35	33	53	152	84	357	25	23	38	109	60	256
Kauppa ja palvelut yhteensä	299	280	455	1 298	720	3 052	201	188	306	871	483	2 049

Lähde: Santasalo Ky

3.4. Liiketilarive 2036 ja 2060

Liiketilarive Östersundomin alueella arvioidaan alueen ostovoiman pohjalta. Se on luotettavin lähde kulutuksen tulevaisuuden ennustamiselle. Östersundomin alueen koko ostovoima on muutettu pinta-alaisten toimialoitteisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liikeiltojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittein. Myyntitehokkuuden on arvioitu olevan Östersundomin alueella tulevaisuudessa hieman nykyistä keskimääräistä tehokkuutta korkeampi ja vuonna 2036 hieman alhaisempi kuin vuonna 2060. Vastaavan suuruisia nykyistä korkeampia tehokkuuslukuja käytettiin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitukseen lähtökohtana.

Taulukko 6. Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * Myyntipinta-ala

	2036		2060	
	€/k-m ²	€/my-m ²	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavara- ja Alko	9 100	11 300	9 600	12 000
Tilaa vaativa kauppa	2 300	2 900	2 900	3 700
Muu erikoiskauppa	4 100	5 100	4 700	5 900
Autokauppa ja huoltamot	8 600	10 700	9 600	11 900
Ravintolat	4 000	5 100	4 300	5 400

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liikeiltaa. Palveluiden liikeilatarpeen on laskettu suuntaantavasti olevan 20–30 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteiltojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Laskelma kertoo, kuinka paljon liikeiltaa tarvitaan Östersundomin alueella, jos koko ostovoima suuntautuu alueen omiin palveluihin. Todellisuudessa osa liikeilatarpeesta tulee suuntautumaan mm. Itäkeskukseen, Helsingin keskusta ja Porvoon keskusta sekä muihin pääkaupunkiseudun kaupan keskittymiin. Vastaavasti Sipoosta ja Porvoosta voi suuntautua ostovoimaa Sakarini-mäkeen mm. liityntäpysäköintiin yhteydessä.

Kaupan palveluverkon suunnittelussa pohditaan usein sitä, kuinka paljon verkkokauppa vähentää kiinteiden myymälöiden liikeilantarvetta. Verkkokauppa on kasvussa, mutta kasvua tapahtuu kiinteän myymäläverkon rinnalla.

Nykyään puhutaan enemmän monikanavaisesta kaupasta, jossa on verkkokauppaa, mobiilipalveluita sekä kivijalkamyymälöitä. Kaikkia tarvitaan tulevaisuuden kaupan palveluverkossa. Lähipalveluita, kohtaamispaikkoja ja elävää kaupunkitilaa tarvitaan verkkokaupan rinnalla. Keskuksiin voi sijoittua myös verkkokaupan noutopisteitä ja näin saadaan asiakasvirtaa ja kohtaamispaikkoja kivijalkakaupankäynnin tueksi. Lisäksi tulevaisuudessa on kysyntää myös monipuolisille elämyskeskuksille, johon sijoittuu sekä kaupaa että palveluita.

Kun arvioidaan kaupan mitoitusta pitkälle ajanjaksolle, halutaan turvata, että alueelle saadaan tarpeeksi palveluita. Mitoituslaskelmiin on näin ollen ennemminkin syytä tuoda väljyyttä, kuin mitoittaa liian tiukasti. Kaavoilla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kaupaa verkossa vai myymälöissä. Kaavoilla tulee mahdollistaa, että kysyntää vastaava tarve voidaan toteuttaa liiketiloina. Verkkokaupan vaikutuksia voidaan arvioida sisältyvän hitaan kasvun malliin, jossa ostovoiman on laskettu kasvavan perinteistä kasvua hitaammin ja suuremman osan ostovoimasta suuntautuvan palveluihin.

Taulukko 7. Laskennallinen liiketilatarve Östersundomin yleiskaava-alueella

Asukkaiden ostovoimasta laskettu liiketilatarve, jos koko ostovoima toteutuu Östersundomin alueella

Väestötavoite 80 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	2 700	100	3 000	10 900	3 300	20 000	2 500	100	2 700	9 800	3 000	18 000
Erikoiskauppa	5 700	100	6 100	22 500	6 900	41 400	4 800	100	5 200	19 000	5 800	34 900
Kaupalliset palvelut	6 100	200	6 600	24 100	7 400	44 300	6 500	200	7 000	25 600	7 900	47 000
Tiva ja autokauppa	9 200	200	10 000	36 600	11 200	67 100	8 000	200	8 600	31 600	9 700	58 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	23 700	600	25 700	94 100	28 800	172 800	21 800	600	23 500	86 000	26 400	158 100

2060

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	5 100	4 700	6 900	21 100	10 900	48 800	4 100	3 800	5 500	16 700	8 600	38 600
Erikoiskauppa	13 100	12 100	17 600	54 000	27 800	124 600	8 500	7 900	11 500	35 100	18 100	81 000
Kaupalliset palvelut	12 900	11 900	17 400	53 200	27 400	122 700	11 100	10 300	15 000	45 800	23 600	105 800
Tiva ja autokauppa	20 000	18 600	27 000	82 600	42 500	190 600	13 600	12 600	18 400	56 300	29 000	129 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	51 100	47 300	68 900	210 900	108 600	486 700	37 300	34 600	50 400	153 900	79 300	355 300

Väestötavoite 100 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	3 000	100	3 900	13 600	4 400	25 000	2 700	100	3 500	12 300	4 000	22 600
Erikoiskauppa	6 200	100	8 100	28 200	9 100	51 700	5 200	100	6 800	23 800	7 600	43 600
Kaupalliset palvelut	6 600	200	8 600	30 300	9 700	55 400	7 000	200	9 200	32 100	10 300	58 700
Tiva ja autokauppa	10 100	200	13 100	45 800	14 700	83 900	8 800	200	11 300	39 700	12 700	72 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	25 900	600	33 700	117 900	37 900	216 000	23 700	600	30 800	107 900	34 600	197 600

2060

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu						Ostovoiman hidas kasvu					
	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-mäki	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	6 000	5 600	9 200	26 200	14 500	61 500	4 800	4 500	7 300	20 700	11 500	48 800
Erikoiskauppa	15 400	14 400	23 500	66 900	37 100	157 200	10 000	9 400	15 200	43 500	24 100	102 200
Kaupalliset palvelut	15 100	14 200	23 100	65 900	36 600	154 800	13 100	12 200	20 000	56 800	31 500	133 500
Tiva ja autokauppa	23 500	22 000	35 800	102 200	56 700	240 400	16 000	15 000	24 400	69 800	38 700	164 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	60 000	56 200	91 600	261 200	144 900	613 900	43 900	41 100	66 900	190 800	105 800	448 500

4. Östersundomin kaupan palveluverkon mitoitus

Östersundomin alueesta tulee monipuolinen uusi kaupunki. Sen keskustasta muodostuu tyypillinen kaupungin ydinkeskusta, jota ympäröi keskustamainen sekä kaupunkipientalovaltainen merellinen asuinympäristö. Tavoitteena on toteuttaa monikeskuksinen kaupunkirakenne, johon kuuluu palveluiden tasapainoinen sijoittuminen koko kaava-alueella niin, että kaupan palveluverkko on hyvin saavutettavissa niin jalan kuin julkisella liikenteellä.

4.1. Kaupalliset keskuksat ja asema palveluverkossa

Östersundomin yleiskaavassa seudulliseksi kaupan keskuksiksi on merkitty Sakarinmäki eli keskus toimii aluekeskuksena. Muut metrokeskukset ovat paikallisia. Sakarinmäen ja Landbon liittymän alue on osoitettu seudullisesti merkittäväksi kaupan alueeksi. Seudullisia keskuksia ja metrokeskuksia täydentävät lähipalvelukeskukset, joita ei ole yleiskaavaan kattavasti merkitty. Tavoitteena on, että palveluverkko on niin tiheä, että lähipalvelut koetaan riittäviksi ja ovat kävellen saavutettavissa.

Sakarinmäestä muodostuu monipuolinen kaupallinen aluekeskus, jonne sijoittuu päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja palveluita. Keskus palvelee koko Östersundomin aluetta ja sinne sijoittuu pääosa alueen keskustahakuisista erikoiskaupoista sekä vapaa-ajan viihdepalveluita. Keskustassa on myös monipuolinen päivittäistavara- ja erikoiskaupan tarjonta. Keskustaa kehitetään liityntäliikenteen solmukohtana, joten asiointia voi keskukseseen suuntautua myös Sipoosta ja Porvoosta. Sakarinmäen keskusta vastaa palvelutasoltaan muita pääkaupunkiseudun aluekeskuksia (esim. Itäkeskus, Malmi, Leppävaara, Tapiola, Myyrmäki). Kauppa keskittyy keskustoissa liikekorteille ja niihin sijoittuviin kauppakeskuksiin. Keskustan korttelirakenne tarjoaa mahdollisuuksia sekoittuneelle kaupunkirakenteelle eli liikepaikkoja kaupalle ja palveluille sekä toimipaikkoja yritystoiminnalle.

Länsisalmen, Östersundomin ja Majvikin metrokeskukset ovat paikallistasoisia kaupan keskuksia, joihin sijoittuu arkiasiointiin perustuvaa päivittäistavara- ja erikoiskauppaa sekä kaupallisia palveluita. Päivittäistavara- ja erikoiskaupat ovat suuria supermarket-tasoisia myymälöitä, joita täydentävät muut lähikaupat ja palvelut. Alueella on kysyntää päivittäistavara- ja erikoiskaupoille (mm. Alko, etniset ruokakaupat, leipomomyymälät, jäätelökioskit, luontaistuotekaupat). Metrokeskuksiin sijoittuu myös paikallistasoista erikoiskauppaa. Paikallistasoisiin keskuksiin hakeutuvia erikoiskauppoja ovat mm. apteekit, kukkakaupat ja erilaiset muut hyvinvointiin ja terveyteen liittyvät erikoiskaupat kuten optikot. Lisäksi alueelle sopivat myös erikoismyymälät, joiden sisältöön palveluilla on suuri merkitys esim. tietotekniset kaupat ja erikoistuneet urheilukaupat. Alueelle voi sijoittua myös verkkokaupan kiinteitä myymälöitä, joiden markkinat ovat ensi sijassa alueen ulkopuolella.

Paikallistasoiset keskuksat eivät houkuttele keskustahakuisia ketjuliikkeitä tai muotikauppaa, jotka sijoittuvat nyt ja tulevaisuudessa alueen ydinkeskustoihin. Sen sijaan arkiasiointiin painottuvat kaupat sijoittuvat edelleen pienempiin paikallisiin keskuksiin kuten yleiskaavan metrokeskuksiin ja ehdotettuihin lähipalvelukeskuksiin.

Ravintola- ja kahvilapalveluiden osuus urbaanilla kaupunkialueella on suuri ja vahvasti kasvussa. Myös muiden kaupallisten palveluiden tarve on keskustoissa merkittävä. Paikallistasoisiin keskuksiin ja kaupunkimaisille asuinalueille sopivia palveluita ovat erilaiset hyvinvointipalvelut kuten parturi-kampaamot, kauneudenhoito- ja hierontapalvelut, fysikaaliset hoitopalvelut sekä kuntosalit ja muut liikuntapalvelut. Lisäksi erilaiset pesula- ja korjauspalvelut, vakuutuspalvelut ja kiinteistövälitysyrietykset sijoittuvat urbaaneille kaupunkialueille. Palvelujen lisäksi kadunvarsiliiketoimintaan voi sijoittua pienimuotoista yritystoimintaa ja työtiloja. Kaupallisia palveluita täydentävät julkiset keskustapalvelut kuten kirjasto- ja terveystalot.

Sakarinmäen pääkeskukseseen sijoittuvat paikallistasoisten palveluiden ohella myös elokuva- ja viihdepalveluita, muita vapaa-ajan palveluita, yksityisiä terveystalot sekä pankki- ja vakuutuspalveluita, jotka keskittyvät tulevaisuudessa entistä enemmän vain suuriin keskuksiin.

Sakarinmäen keskustan pohjoispuolelle moottoritien liittymään sijoittuu seudullisesti merkittävä tilaa vaativan kaupan keskus suuria erikoiskaupan yksiköitä varten. Lisäksi alueelle voi sijoittaa näitä tukevia pienempiä kauppaita ja palveluita. Sakarinmäen KM-alueen enimmäismitoitus on yleiskaavan työnaikaisessa kaavaehdotuksessa 100.000 k-m². Sakarinmäen tilaa vaativan kaupan alue vastaa palvelutasoltaan pääkaupunkiseudun muita suuria tilaa vaativan kaupan keskittymiä (mm. Porttipuisto, Roihupelto, Lommila, Suomenoja). Alueella asioidaan pääosin Östersundomin alueelta, mutta tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat voivat olla pitkiäkin, joten alueella asioidaan myös kauempaa.

Östersundomin lähipalvelukeskuksiin sijoittuu päivittäistavarakauppoja ja lähipalveluita. Lähipalvelukeskukset täydentävät palveluverkkoa. Lähipalvelukeskusten päivittäistavarakaupat ovat kooltaan yleensä pieniä, mutta joihinkin keskuksiin voi sijoittua myös supermarketteja.

Suunnittelun kaupan palveluverkon lisäksi alueen palveluverkkoa täydentävät kerrostalovaltaiselle alueelle sijoittuvat pienet lähipalvelut. Lähipalveluita voi sijoittua myös muualle palveluverkkoon turvaamaan tasapainoista palveluverkkoa.

4.2. Östersundomin keskusten kaupallisten palveluiden kysyntä

Tavoitteena on, että Östersundomin alueella kaupalliset palvelut saadaan pääosin omalta alueelta. Kaupan mitoituksen lähtökohtana on, että melkein koko ostovoima voi laskennallisesti toteutua omalla alueella. Jonkin verran ostovoimaa tulee kuitenkin siirtymään myös muihin pääkaupunkiseudun kaupan keskuksiin, mutta vastaavasti Östersundomin alueelle suuntautuu jonkin verran ostovoimaa myös alueen ulkopuolelta.

Päivittäistavarakaupassa tärkeimmät asiointipaikan valintaan vaikuttavat tekijät ovat läheisyys ja valikoima. Päivittäisasiointi hoidetaan pääasiassa lähellä kotia ja ostospaikaksi valitaan lähellä sijaitseva riittävän kokoinen market. Pienissä lähikaupoissa tehdään täydennysostoja. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaa monipuolisesta kaupan keskuksesta. Keskustahakuinen erikoiskauppa ja erityisesti muotikauppa keskittyvät suuriin kaupunkikeskuksiin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä suuriin keskustoihin ja kaupan keskittymiin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin.

Myös tilaa vaativa kauppa ja autokauppa keskittyvät omille alueilleen ja tilaa vaativan kaupan asiointimatkat voivat olla pitkiäkin. Tilaa vaativan kaupan alueet eroavat tarjonnaltaan toisistaan yleensä enemmän kuin keskenään samankokoiset keskusta-alueet. Näin ollen tilaa vaativassa kaupassa ei aina asioda lähimmässä keskittymässä, vaan sellaisessa, jossa tarjonta on asiakkaan sen hetkistä kysyntää vastaava.

Kysynnän suuntautumista on Östersundomissa tarkasteltu keskusten vaikutusalueilla. Suurin osa päivittäistavarakaupan ja palveluiden kysynnästä kohdistuu omaan metrokeskukseen ja pienempi osa alueen lähipalvelukeskuksiin. Jonkin verran päivittäistavarakaupan siirtymää on muun asioinnin yhteydessä Sakarinmäkeen sekä alueen länsiosissa myös suunnittelualueen ulkopuolelle.

Metrokeskusten vaikutusalueilla suurin osa päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden kysynnästä kohdistuu omaan metrokeskukseen, mutta Sakarinmäen läheisyydestä johtuen osa suuntautuu myös Sakarinmäkeen. Sakarinmäessä suurin osa lähialueen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ostovoimasta suuntautuu omaan pääkeskukseen.

Kun alueen palvelukeskukset ovat rakentuneet, ei Länsisalmen, Östersundomin, Sakarinmäen ja Majvikin päivittäistavarakaupan kysyntää arvioida suuntautuvan juurikaan Östersundomin alueen ulkopuolelle, koska päivittäistavarakaupan asiointimatkaksi lähimmät monipuoliset keskukset ovat jo kaukana eikä tarjonnan taso suuresti eroa Östersundomin omasta tarjonnasta. Toki asiointia tapahtuu aina ristiin rastiin muun liikkumisen ohella, mutta tämä on satunnaista ja tapahtuu Östersundomin alueelta katsottuna molempiin suuntiin.

Erikoiskaupan kysynnästä suuren osan lasketaan suuntautuvan Sakarinmäkeen, mutta paikallista kysyntää suuntautuu myös omaan keskukseen. Erikoiskaupan kysyntää suuntautuu myös muualle monipuolisiin keskuksiin. Länsimäen ja Länsisalmen alueilla muualle suuntautuva erikoiskaupan kysyntä on suurin, koska pääkaupunkiseudun monipuoliset keskittymät ovat kaikkein lähimpänä. Länsimäen erikoiskaupan ostovoiman arvioidaan suuntautuvan pääosin kokonaan yleiskaava-alueen ulkopuolelle. Länsisalmesta osa suuntautuu Sakarinmäkeen, mutta suurempi osa yleiskaava-alueen ulkopuolelle. Yleisesti muualle suuntautuvan kysynnän osuus pienenee, kun etäisyys muihin pääkaupunkiseudun keskittymiin kasvaa. Kysynnän suuntaamiseen vaikuttaa sekä oman keskuksen että lähellä olevien muiden keskusten tavoitettavuus ja palvelutaso.

Sakarinmäkeen suunnattu erikoiskaupan kysyntä on kohtalaisen korkea, mutta se on tavoitteellinen ja vahvistaa keskustan vetovoimaa. Tavoitteena on mahdollistaa kaupan kehittyminen alueella eikä rajoittaa sitä. Toiseksi Sakarinmäkeen suuntautuu erikoiskaupan ostovoimaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta, mitä ei laskelmassa ole erikseen otettu huomioon. Näin ollen tavoitetaso on perusteltu.

Lähipalvelukeskusten vaikutusalueet ovat metrokeskuksia pienempiä ja ulottuvat 800 metrin saavutettavuusalueelle. Lähipalvelukeskusten osalta on arvioitu, että oman lähialueen päivittäistavarakaupan kysynnästä kohdistuu

lähipalvelukeskukseen 20 %, mikä tarkoittaa noin yhden lähikaupan tasoista vetovoimaa. Lisäksi kysyntää on muille lähipalveluille. Länsimäessä osuus on suurempi, koska alueella on jo nyt useita lähikauppoja, joiden yhteenlaskettu vetovoima on tätä suurempi.

Östersundomin tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman arvioidaan suuntautuvan pääosin Sakarinmäen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle. Osuus on korkea, mutta alueesta tavoitellaan monipuolista tilaa vaativan kaupan keskittymää. KM-alueelle suuntautuu ostovoimaa myös Östersundomin alueen ulkopuolelta, mutta sitä ei ole erikseen laskettu. Tarkoituksena on lähinnä selvittää, miten KM-alueen suunniteltu mitoitus (100.000 k-m²) vastaa ns. paikalliseen tarpeeseen.

Taulukko 8. Kysynnän suuntaaminen Östersundomin yleiskaava-alueen keskusten vaikutusalueilla 2060

Länsimäki	Lähipalvelukeskukset*					
	Länsimäki	Länsimäki pohjoinen				
Päivittäistavarakauppa ja Alko	30 %	20 %				
Erikoiskauppa						
Kaupalliset palvelut	10 %	5 %				
Tiva ja autokauppa						

Länsisalmi	Metrokeskus	Pääkeskus			
	Länsisalmi	Sakarinmäki	KM-alue		
Päivittäistavarakauppa ja Alko	75 %	10 %			
Erikoiskauppa	10 %	30 %			
Kaupalliset palvelut	40 %	30 %	5 %		
Tiva ja autokauppa	2 %		80 %		

Östersundom	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Sandbacka	Östers itä	Östersundom	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	75 %	10 %	
Erikoiskauppa			10 %	50 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	40 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa			2 %	5 %	80 %

Sakarinmäki	Lähipalvelukeskukset*				Pääkeskus	
	Landbo	Kartano	Karhusaari	Korsnäs itä	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	20 %	20 %	75 %	
Erikoiskauppa					70 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	5 %	5 %	70 %	5 %
Tiva ja autokauppa					5 %	80 %

Majvik	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Majvik etelä	Puroniitty	Majvik	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	70 %	20 %	
Erikoiskauppa			10 %	60 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	40 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa			2 %	5 %	80 %

* Lähipalvelukeskuksiin suunnattu osuus lähipalvelukeskuksen vaikutusalueesta

4.3. Kaupallisten palvelukeskusten mitoitus Östersundomin alueella

Edellisessä luvussa arvioitiin, kuinka paljon Östersundomin alueen keskuksiin suuntautuu kysyntää koko alueen ostovoimasta. Ostovoiman suuntautumisen pohjalta on laskettu palvelukeskusten mitoitus.

Mitoitus on esitetty kahden ostovoiman kasvumallin mukaiselle kehitykselle sekä molemmille väestötavoitteille 80.000 ja 100.000. Väestötavoitteen 100.000 mukainen mitoitus on noin 25 % suurempi kuin 80.000 väestötavoitteen mitoitus. Länsisalmen mitoitus kasvaa kaikkein vähiten, Östersundomin ja Majvikin kaikkein eniten, eli samassa suhteessa kuin vaikutusalueiden asukasmääräkin eri väestöennusteissa.

Taulukko 9. Östersundomin keskusten alustava mitoitus molemmissa väestötavoitteissa

Ostovoiman perinteinen kasvu					
k-m ²	Pääkeskus	Metrokeskukset			KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 200	3 500	5 200	7 600	
Erikoiskauppa	66 900	1 200	1 800	2 800	
Kaupalliset palvelut	58 800	4 800	7 000	11 000	6 000
Tiva ja autokauppa	7 600	400	500	900	152 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	152 500	9 900	14 500	22 300	158 000

Ostovoiman hidas kasvu					
k-m ²	Pääkeskus	Metrokeskukset			KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	15 200	2 900	4 100	6 000	
Erikoiskauppa	43 700	800	1 200	1 800	
Kaupalliset palvelut	50 600	4 100	6 000	9 400	5 000
Tiva ja autokauppa	5 200	300	400	600	104 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	114 700	8 100	11 700	17 800	109 000

Väestötavoite 100 000

Ostovoiman perinteinen kasvu					
k-m ²	Pääkeskus	Metrokeskukset			KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	24 100	4 200	6 900	10 200	
Erikoiskauppa	85 200	1 400	2 400	3 700	
Kaupalliset palvelut	74 200	5 700	9 200	14 600	8 000
Tiva ja autokauppa	9 700	400	700	1 100	192 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	193 200	11 700	19 200	29 600	200 000

Ostovoiman hidas kasvu					
k-m ²	Pääkeskus	Metrokeskukset			KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 000	3 400	5 500	8 100	
Erikoiskauppa	55 400	900	1 500	2 400	
Kaupalliset palvelut	64 100	4 900	8 000	12 600	7 000
Tiva ja autokauppa	6 600	300	500	800	131 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	145 100	9 500	15 500	23 900	138 000

Sakarimäestä muodostuu oheisen mallin mukaisilla kysyntäosuuksilla monipuolinen seudullinen keskusta. Sakarimäen mitoitusta kasvattaa myös se, että alueen läheisyydessä on eniten asukkaita verrattuna muihin metrokeskuksiin. Lisäksi Majvikin läheisyys ja asutusrakenteen kasvaminen kiinni Sakarimäkeen lisää edelleen Sakarimäen vetovoimaa. Sakarimäkeen voi suuntautua ostovoimaa myös Porvoosta ja Sipoosta, mikä kasvattaa Sakarimäen potentiaalia. Yleisesti erikoiskaupan hakeutuminen suuriin keskuksiin vaikuttaa siihen, että vain yksi keskuksista voi toimia vetovoimaisena erikoiskaupan keskuksena. Muihin keskuksiin sijoittuu pääasiassa paikallisia lähipalveluita.

Länsisalmi, Östersundom ja Majvik muodostavat paikalliset palvelukeskukset. Keskukset ovat arkiostospaikkoja, joiden vetovoima pohjautuu päivittäistavarakauppaan ja niiden rinnalla toimiviin kaupallisiin palveluihin. Mitoitusta on osoitettu myös jonkin verran erikoiskauppaan, koska osa erikoiskaupoistakin toimii lähipalveluina (apteekki, optikko, kukkakauppa, yms.). Yleisesti arkiasiointiin painottuvat keskukset eivät pysty tarjoamaan erikoiskaupan toimijoille kilpailukykyisiä liikepaikkoja.

Länsisalmen keskustan mitoitus jää kaikkein alhaisimmaksi, mutta alueen lähiasutuksen määräkin on kaikkein alhaisin, toiseksi pienimmäksi jää Östersundom. Mitä pienemmäksi keskus jää, sitä vaikeampi sen on saavuttaa arvioitua osuutta lähialueen ostovoimasta. Tämä merkitsee sitä, että keskuksista toteutuvat laskelmien mukaisina todennäköisimmin Majvik ja Östersundom, mutta Länsisalmi ei tämän kokoisena enää mahdollisesti onnistu saavuttamaan arvioitua asiointiosuutta. Tavoitteet lähiostovoiman saavutettavuudessa on kuitenkin hyvä pitää korkealla, kun lähtökohtana on tasapainoisen palveluverkon muodostuminen alueelle.

Sakarimäen KM-alueelle maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu mitoitus 100.000 k-m² kattaa hyvin oman alueen ostovoiman. Kuten laskelma osoittaa, mitoitus voi alueella pitkällä tähtäimellä olla suurempikin, jos ostovoima ja asukasmäärä kasvavat arvoidulla tavalla.

Kaikkissa tutkituissa lähipalvelukeskuksissa on hyvä kysynnätaso lähipalveluille. Lähipalvelukeskuksiin suunnattu kysyntä ja sen pohjalta laskettu mitoitus osoittaa, että kaikkien lähipalvelukeskusten ympäristössä riittää potentiaalia ainakin yhdelle lähikaupakonseptin päivittäistavarakaupalle (300–500 k-m²). Tämän lisäksi keskuksen yhteyteen voi rakentua myös muita lähipalveluita. Korsnäsissä on kysyntää ainakin kahdelle ja Länsimäessä useammalle lähikaupalle tai vaihtoehtoisesti vähän suuremmalle myymälälle. Myös Länsimäen pohjoiseen lähipalvelukeskukseen riittää laskennallista kysyntää. Vaikutusalueet menevät kuitenkin osittain päällekkäin nykyisen Länsimäen kauppapalvelujen kanssa, mutta tiheässä kaupunkirakenteessa tämä on luontevaa. Pohjoisen keskuksen toteutumisesta edesauttaa pikaraitiolinjan rakentuminen alueen läpi.

Lähipalvelukeskusten mitoituksen lähtökohtana on, että 20 % alueen ostovoimasta suuntautuu lähipalvelukeskukseen. Osuus voi olla suurempikin riippuen lähialueen asukastiheydestä, lähipalvelukeskuksen tarjonnan rakenteesta ja etäisyydestä kilpaileviin keskuksiin. Tällä hetkellä esimerkiksi Länsimäen lähikaupat saavuttavat lähes puolet Länsimäen päivittäistavarakaupan ostovoimasta, kun Länsimäen alueella on nyt kolme päivittäistavarakauppaa. Tulevaisuudessa osuus voi laskea, jos pohjoiseen osaan rakentuu uusi lähipalvelukeskus.

Kysyntää arvioidaan olevan tämän pohjalta myös muille kuin tässä laskelmissa oleville lähipalvelukeskuksille. Pieni lähikauppa ei välttämättä tarvitse synergiaetua toisesta päivittäistavarakaupasta, eli näille palvelujen keskittyminen ei ole sijoittumisen lähtökohtana vaan tarjonnan helppo saavutettavuus. Muut kaupalliset palvelut sen sijaan keskittyvät mieluummin sinne, missä on muita asiointivirtoja tuovia palveluita tai toimintoja. Mitä vilkkaampi keskus, sitä enemmän siellä on kysyntää eri palveluille.

Lähipalvelukeskusten mitoituskalkula pohjautuu 800 metrin saavutettavuusalueen asukasmääriin, jotka on laskettu ainoastaan 80.000 väestöennusteen mukaiselle kehitykselle. 100.000 väestöennusteen mukainen kehitys on tästä laskettu olevan noin neljänneksen suurempi, jolloin mitä enemmän on lähiasukkaita, sen enemmän on mahdollisuuksia kasvattaa lähipalvelukeskuksen mitoitusta.

Taulukko 10. Östersundomin lähipalvelukeskusten alustava mitoitus 2060 molemmissa väestöennusteissa

Väestötavoite 80 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu									
	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 600	600	900	600	800	400	600	1 000	600	600
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 300	400	500	400	500	300	400	600	400	400
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 900	1 000	1 400	1 000	1 300	700	1 000	1 600	1 000	1 000

k-m ²	Ostovoiman hidas kasvu									
	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 200	700	700	500	600	300	500	800	500	500
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 100	500	500	300	400	200	300	500	300	300
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 300	1 200	1 200	800	1 000	500	800	1 300	800	800

Väestötavoite 100 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu									
	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 000	1 100	1 100	800	1 000	500	900	1 200	700	800
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 600	700	700	500	600	300	600	800	500	500
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 600	1 800	1 800	1 300	1 600	800	1 500	2 000	1 200	1 300

k-m ²	Ostovoiman hidas kasvu									
	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 500	800	800	600	800	400	700	1 000	600	600
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 400	600	600	400	500	300	500	700	400	400
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 900	1 400	1 400	1 000	1 300	700	1 200	1 700	1 000	1 000

Suunniteltaessa kaupan mitoitusta on hyvä ottaa huomioon, ettei liiketilatarve ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulee olla suurempi kuin tarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja uusille toimijoille tulee luoda mahdollisuuksia markkinoille tuloon. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta.

4.4. Kaupallisen palveluverkon vaiheistus

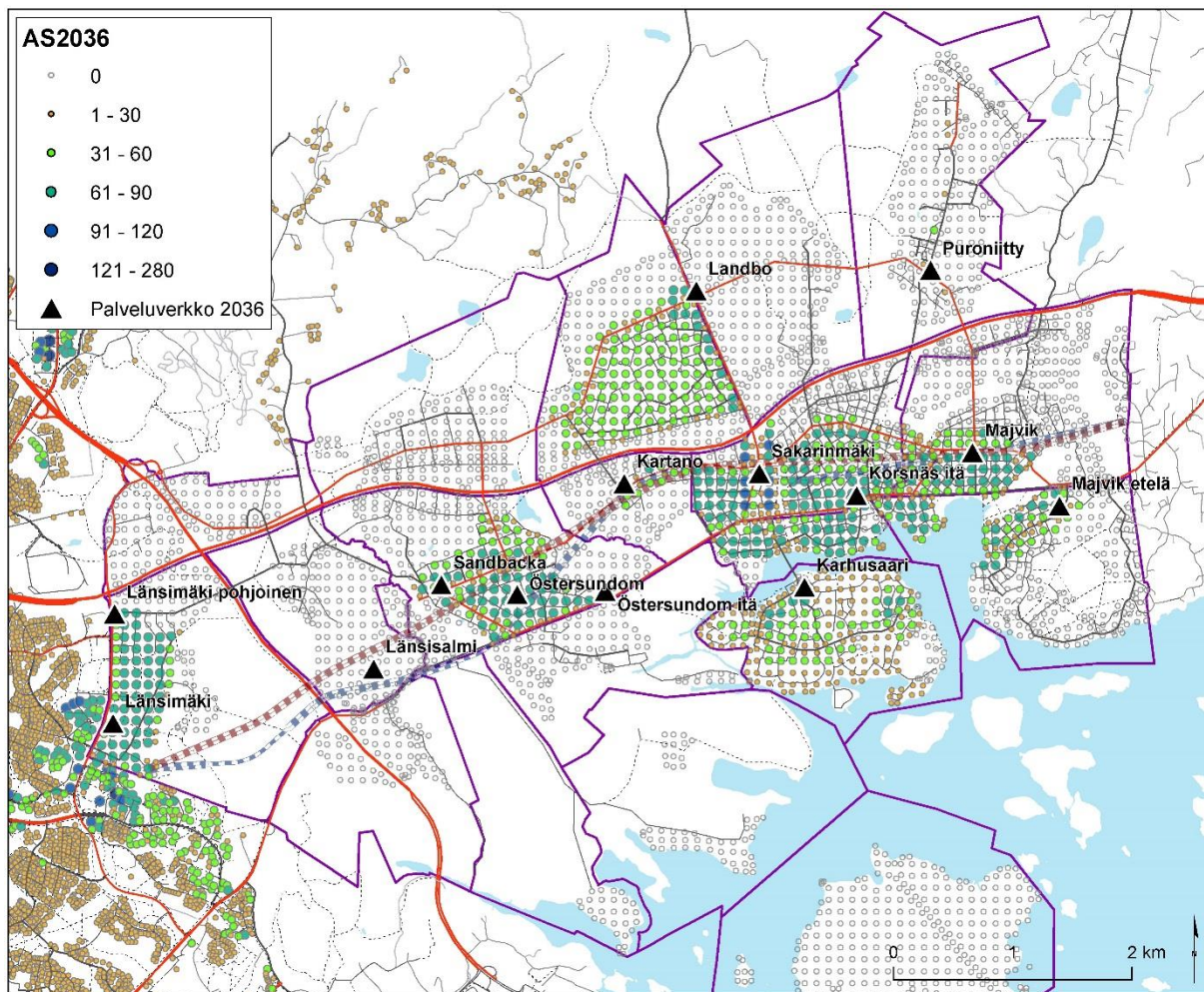
Kaupalliset palvelut eivät rakennu alueelle heti, vaan sijoittuvat vaiheittain asutuksen kasvun myötä. Keskusten mitoitus lasketaan selvityksessä poikkileikkausvuodelle 2036. Vuosiluvulla ei ole tässä niin suurta merkitystä kuin sillä, kuinka paljon asukkaita alueella on. Vuonna 2036 on 80.000 väestöennusteen mukaan alueella yhteensä 40.000 asukasta ja 100.000 ennusteen mukaan noin 50.000 asukasta. Väestön sijoittumisella on myös merkitystä. Molemmissa vaihtoehtoissa asukkaita on eniten Sakarinmäen ympäristössä. Sakarinmäen lähiympäristössä on asukkaita vuonna 2036 jo enemmän kuin muiden metrokeskusten ympäristössä on vuonna 2060.

Alueen palvelukeskuksiin suunnatun kysynnän arvioidaan olevan samalla tasolla tai osin vähän alhaisempi vuonna 2036 kuin kaavan tavoitevuonna. Kysyntään vaikuttaa myös se, onko keskus jo riittävän monipuolinen, että se voi tavoittaa niin suuren osuuden kysynnästä.

Lähipalveluiden osalta arvioidaan kysyntäsuuntautumisen olevan samalla tasolla vuonna 2036 kuin 2060. Jos ostovoimaa ei tällöin ole riittävästi lähikaupan toiminnan kannalta, jää keskus rakentumatta. Poikkeuksellisesti Länsimäessä suuntautuminen omaan lähikeskukseen on alhaisemmalla tasolla vuonna 2060, jolloin on alueella toinen kilpaileva lähipalvelukeskus, jonka vaikutusalue menee osittain päällekkäin nykyisten lähipalveluiden kanssa.

Länsisalmen metrokeskuksen läheisyydessä ei alustavan väestösuunnitelman mukaan vielä ole asukkaita vuonna 2036, joten se jäänee toteutumatta kaupallisena keskuksena tässä vaiheessa. Muidenkin metrokeskusten kysyntäosuuden arvioidaan jäävän hieman alhaisemmaksi vuonna 2036, koska ne eivät ole vielä kokonaisuudessaan rakentuneet, eikä niiden vetovoima ole samalla tasolla kuin tavoitevuonna.

Sakarimäkeen arvioidaan koko alueelta suuntautuvan kysyntää samassa suhteessa vuonna 2036 ja 2060. Kokonaan Östersundomin alueella arvioidaan olevan jo niin paljon asukkaita, että Sakarimäkeen saadaan riittävän monipuolinen keskus, että se vetää asiakkaita koko alueelta. Lisäksi Sakarimäen lähivaikutusalueella on asutusta jo riittävästi. Vähittäiskauppa pyrkii keskittymään, joten on luontevaa, että kaupat jo alkuvaiheessa sijoittuvat niin, että keskukselle muodostuu riittävä vetovoima. Lisäksi muut metrokeskukset eivät ole vielä rakentuneet kokonaan, joten näiden lähialueilta suuntautuu ostovoimaa oman metrokeskuksen ulkopuolelle tavoitevuotta enemmän.



Kuva 6. Kaupan palveluverkko ja väestön sijoittuminen vuonna 2036, kun asukkaita alueella on noin 40.000

Vuonna 2036 Sakarinmäen keskus on jo monipuolinen kaupallinen keskus. Jos Länsisalmeen toteutuu kaupallisia palveluita, ne tucketuvat täysin metroaseman varaan, koska lähiasukkaita ei suunnitelmien mukaan alueella vielä ole. Östersundomin ja Majvikin palvelutaso jää vielä kohtalaisen pieneksi, mutta alueilla on kuitenkin jo kysyntää palvelukeskuksen synnylle. Tavoitteena olisikin, että jo tässä vaiheessa päivittäiset lähipalvelut löytyvät omasta lähikeskuksesta.

Taulukko 11. Kysynnän suuntaaminen Östersundomin yleiskaava-alueen keskusten vaikutusalueilla 2036

Länsimäki	Lähipalvelukeskukset*					
	Länsimäki	Länsimäki pohjoinen				
Päivittäistavarakauppa ja Alko	40 %	20 %				
Erikoiskauppa						
Kaupalliset palvelut	10 %	5 %				
Tiva ja autokauppa						

Länsisalmi	Metrokeskus	Pääkeskus			
	Länsisalmi	Sakarinmäki	KM-alue		
Päivittäistavarakauppa ja Alko					
Erikoiskauppa					
Kaupalliset palvelut					
Tiva ja autokauppa					

Östersundom	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Sandbacka	Östers itä	Östersundom	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	60 %	10 %	20 %
Erikoiskauppa			5 %	50 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	30 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa			2 %	5 %	80 %

Sakarinmäki	Lähipalvelukeskukset*			Pääkeskus		
	Landbo	Kartano	Karhusaari	Korsnäs itä	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	20 %	20 %	75 %	
Erikoiskauppa					70 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	5 %	5 %	70 %	5 %
Tiva ja autokauppa					5 %	80 %

Majvik	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Majvik etelä	Puroniitty	Majvik	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	50 %	20 %	
Erikoiskauppa			5 %	60 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	30 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa			2 %	5 %	80 %

* Lähipalvelukeskuksiin suunnattu osuus lähipalvelukeskuksen vaikutusalueesta

Taulukko 12. Östersundomin alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa
Väestötavoite 80 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu				
	Pääkeskus Sakarimäki	Länsisalmi	Metrokeskukset Östersundom Majvik		KM-alue Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 200	0	1 800	1 700	
Erikoiskauppa	23 000	0	300	300	
Kaupalliset palvelut	22 500	0	2 000	2 200	2 000
Tiva ja autokauppa	2 900	0	200	200	54 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	57 600	0	4 300	4 400	56 000

k-m ²	Ostovoiman hidas kasvu				
	Pääkeskus Sakarimäki	Länsisalmi	Metrokeskukset Östersundom Majvik		KM-alue Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 300	0	1 600	1 500	
Erikoiskauppa	19 400	0	300	300	
Kaupalliset palvelut	23 900	0	2 100	2 400	2 000
Tiva ja autokauppa	2 500	0	200	200	47 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	54 100	0	4 200	4 400	49 000

Väestötavoite 100 000

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu				
	Pääkeskus Sakarimäki	Länsisalmi	Metrokeskukset Östersundom Majvik		KM-alue Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	11 500	0	2 300	2 200	
Erikoiskauppa	29 300	0	400	500	
Kaupalliset palvelut	28 500	0	2 600	2 900	3 000
Tiva ja autokauppa	3 700	0	300	300	67 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	73 000	0	5 600	5 900	70 000

k-m ²	Ostovoiman hidas kasvu				
	Pääkeskus Sakarimäki	Länsisalmi	Metrokeskukset Östersundom Majvik		KM-alue Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 400	0	2 100	2 000	
Erikoiskauppa	24 700	0	300	400	
Kaupalliset palvelut	30 300	0	2 800	3 100	3 000
Tiva ja autokauppa	3 200	0	200	300	58 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	68 600	0	5 400	5 800	61 000

Lähipalveluiden kysyntä jää useassa lähipalvelukeskuksessa vielä riittämättömäksi alhaisen lähiasutuksen määrän takia. Kysyntää on riittävästi kuitenkin ainakin Karhusaaressa, Korsnäsissä ja ehkä Sandbackassa. Kartanon toteutuminen palvelisi myös Landbon asutusta, mutta omaa lähiasutusta ei löydy riittävästi.

Länsimäessä on jo tällä hetkellä lähes sen verran päivittäistavarakauppaa kuin mitä malli ennustaa. Myös pohjoiseen Länsimäen keskukseen riittää mallin mukaan kysyntää pienelle lähikaupalle. Pohjoisen vaikutusalue menee kuitenkin osittain päällekkäin nykyisen Länsimäen palvelujen kanssa ja keskus sijoittuu vuonna 2036 kaupunkirakenteen reunaan, joten keskuksen toteutuminen on epävarmaa. Pohjoisen palvelukeskuksen toteutumiseen vaikuttanee myös alueelle suunnitellun pikaraitiolinjan toteutumisaikataulu.

Muiden karttaan merkittyjen lähipalvelukeskusten rakentuminen on tässä vaiheessa epävarmaa. Lähiasutusta ei ole tarpeeksi ja osittain lähipalvelukeskus jää tässä vaiheessa vielä asutuksen reunaan. Todennäköisyys rakentumiseen kasvaa, kun lähialueen väestö täydentyy, mutta rakentumiseen vaikuttaa myös lähialueen muun palveluverkon mm. metrokeskusten tarjontatilanne.

Taulukko 13. Östersundomin lähipalvelukeskusten alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa

Väestötavoite 80 000

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavara kauppa ja Alko	1 600	300	300	100	200	100	500	700	200	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	900	100	200	100	100	100	300	400	100	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 500	400	500	200	300	200	800	1 100	300	0

Ostovoiman hidas kasvu

k-m ²	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavara kauppa ja Alko	1 400	200	300	100	200	100	400	600	200	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	900	100	200	100	100	100	300	400	100	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 300	300	500	200	300	200	700	1 000	300	0

Väestötavoite 100 000

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavara kauppa ja Alko	2 000	400	400	200	200	100	700	900	300	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 100	200	200	100	100	100	400	500	200	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 100	600	600	300	300	200	1 100	1 400	500	0

Ostovoiman hidas kasvu

k-m ²	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Länsimäki pohjoinen	Sand- backa	Östers itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik etelä	Puro- niitty
Päivittäistavara kauppa ja Alko	1 800	400	400	200	200	100	600	800	300	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	1 200	200	200	100	100	100	400	500	200	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 000	600	600	300	300	200	1 000	1 300	500	0

5. Ehdotetun kaupan palveluverkon saavutettavuus

Östersundomin kaava-alue on laaja. Se mahdollistaa ja toisaalta edellyttää, että palveluverkossa on paljon palvelukeskittymiä. Palveluverkon toimivuutta arvioidaan tässä saavutettavuudella. Hyvä saavutettavuus on yksi keskeinen kriteeri ja sitä tarkastellaan arkiasioinnin palvelukeskittymien kautta. Hyvä saavutettavuus vahvistaa alueen veto-voimaisuutta asuinalueena.

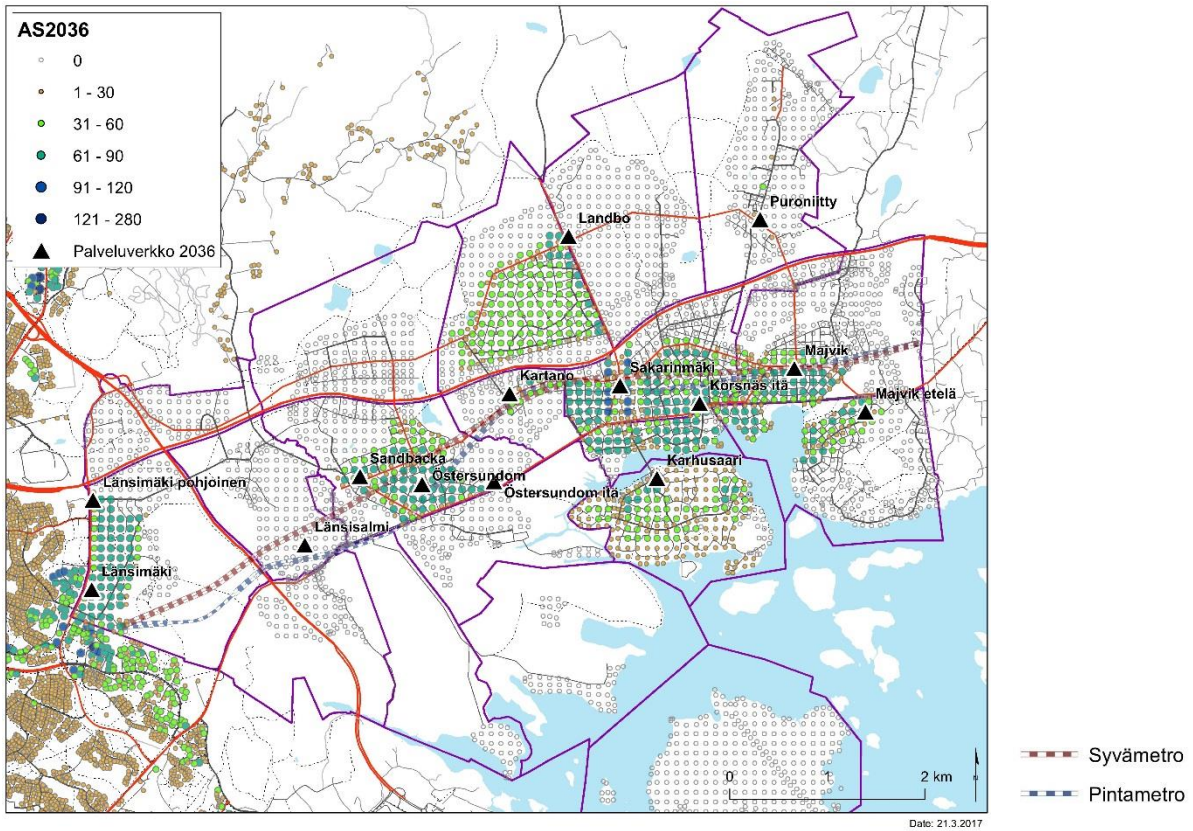
5.1. Saavutettavuuden tarkasteluun käytetty metodi

Saavutettavuus laskettiin vuorovaikutteisesti kaupan palveluverkon muodostamisen kanssa. Östersundomin yleiskaavan palveluverkon suunnittelussa saavutettavuus laskettiin kahdesti, ja tuloksena saatiin verkosto, joka kattaa Östersundomin yleiskaavan alueen asukkaat jokseenkin hyvin muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

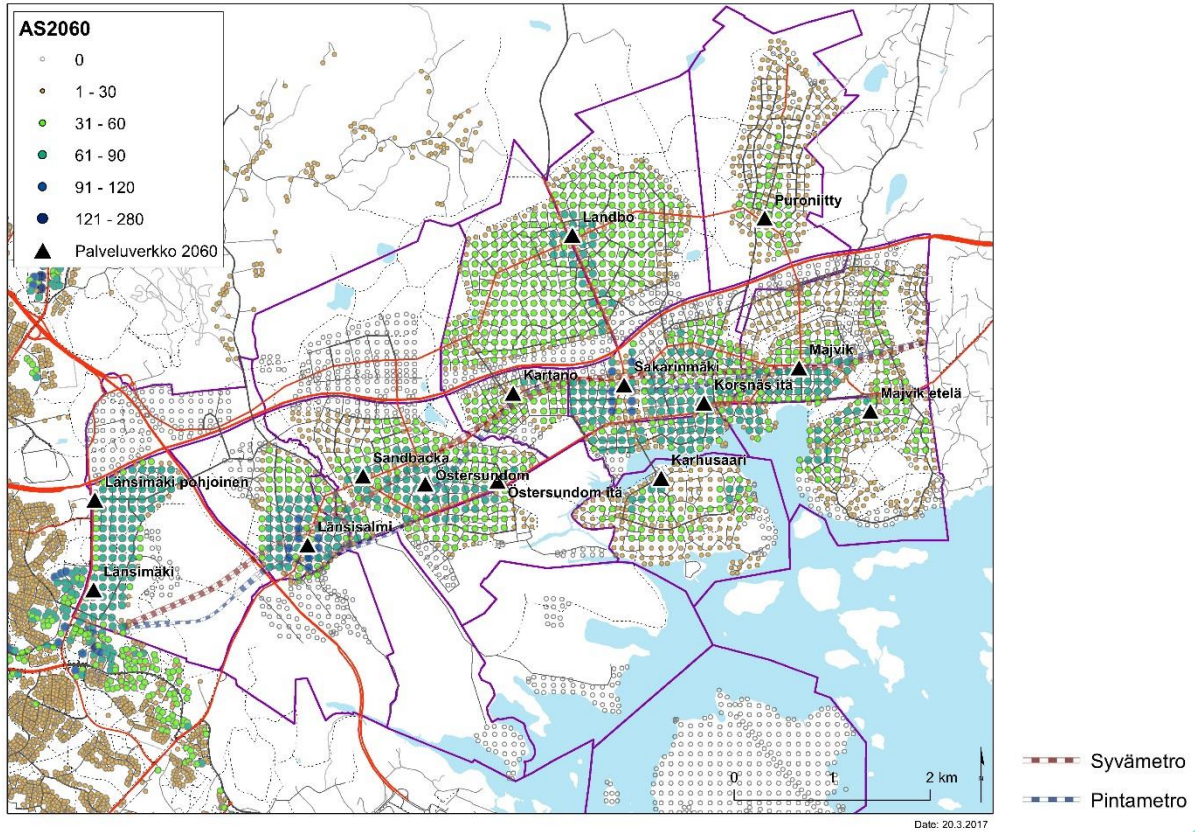
Saavutettavuuslaskentaan käytettiin kaupunkisuunnitteluviraston väestöennusteruutuaineiston (100 x 100 m) keskipisteitä ja tulevaisuuden tieverkostoa, joka digitoitiin kaupunkisuunnitteluvirastossa keväällä 2017. Saavutettavuustarkastelussa käytettiin vain kävelyä ja kevyttä liikennettä palvelevaa katuverkostoa. Vuoden 2036 väestöarvio tehtiin perustuen KSV:ltä saatuun osa-alueittain jaettuun, helmikuussa 2017 päivitettyyn väestöennusteeseen, jonka mukaan alueella on noin 80 000 asukasta vuonna 2060. Väli vuoden 2036 arvioon valittiin ne ruudut, jotka sisälsivät jo olemassa olevan, rakennetun alueen asukkaat ja lukuun lisättiin näiden viereisiä ruutuja, kunnes kyseisen vuoden väestöarvio täyttyi osa-alueen osalta. Etenkin Landbon ja Länsimäen osalta jo olemassa olevaa asutusta on paljon, ja asutuksen katsottiin syntyvän jo olemassa olevan rakennetun alueen läheisyyteen.

Asutuksen sijoittuminen alueelle ja saavutettavuuslaskennassa käytetty tiestö on visualisoitu seuraavan sivun kartoissa (Kuva 7 ja Kuva 8). Tutkimusalueen ulkopuolinen väestö otettiin huomioon 1000 metrin säteellä. Sipoon puoleista alueen ulkopuolista väestöä ei otettu huomioon, sillä aineistoa ei ollut saatavilla, ja 1000 metrin säteellä asukkaita on niin vähän, ettei se vaikuttaisi alueen kokonaisarviointiin.

Saavutettavuus laskettiin annetuilla kaupan palveluiden sijainneille käyttäen WSP:n CITYROI –menetelmää. Saavutettavuusalueiden etäisyyksiksi annettiin 400 ja 800 metriä. Menetelmän avulla selvitettiin, kuinka suuri osuus alueen asukkaista on saavutettavissa alle 400 metrin kävelyetäisyydellä palveluista. Tavoitteena palveluiden sijoittumiselle on, että mahdollisimman suuri osa asukkaiden päivittäispalveluista olisi kävelyvyöhykkeen sisällä. Lisäksi selvitettiin asukasmäärä, joka on saavutettavissa etäisyydellä, joka on vielä käveltävissä sekä helposti pyöräiltävissä. Tässä etäisyytenä käytettiin 800 metriä. Saavutettavuus laskettiin suunnitelluille kaupan palveluiden sijainneille annettua tieverkostoa pitkin.



Kuva 7. Asukkaiden hajautuneisuus ruututiedon keskipisteittäin vuonna 2036 kun alueella on noin 40 000 asukasta.



Kuva 8. Asukkaiden hajautuneisuus ruututiedon keskipisteittäin vuonna 2060 kun alueella on noin 80 000 asukasta.

5.2. Metodin tarkkuus ja tarkastelun rajoituksia

Tieverkosto on luonnosvaiheessa ja se tulee muuttumaan suunnittelun edetessä. On kuitenkin todennäköistä, että saavutettavuusalueet ja saavutetut asiakasmäärät pysyvät suurin piirtein samanlaisina, mikäli muutokset tiestöön ovat vähäisiä. Tieverkoston välivuoden 2036 versio on WSP:n arvio tilanteesta, ja siihen on tehty muutoksia KSV:n ehdotusten perusteella. Teitä on jätetty saavutettavuustarkasteluun asukkaiden levittäytymisen mukaan, vaikka todellisuudessa teitä on luultavasti vähemmän.

Väestön pistetiedon tarkkuus vaihtuu suhteessa suunnittelu- ja sen ulkopuoliseen alueeseen. Väestöennuste Östersundomin alueella tulee ruututietoaineistosta, joka on jakautunut suhteellisen tasaisesti suunnittelualueella, kun tarkastelualueen ulkopuolinen väestö tulee SeutuCD:n väestötietoaineistosta, joka on tiivistä pisteaineistoa asuinrakennuksien keskipisteistä. Saavutettavuuden asukasmäärä on siis tarkempi alueen ulkopuolella kuin suunnittelualueen sisällä. Sipoon puoleisia nykyisiä väestötietoja ei otettu tarkastelussa huomioon.

Saavutettavuus on laskettu skenaarioon, jossa vuonna 2060 asukkaita on 80 000. KSV:n skenaario 100 000 asukkaasta ei kuulunut tähän tarkasteluun.

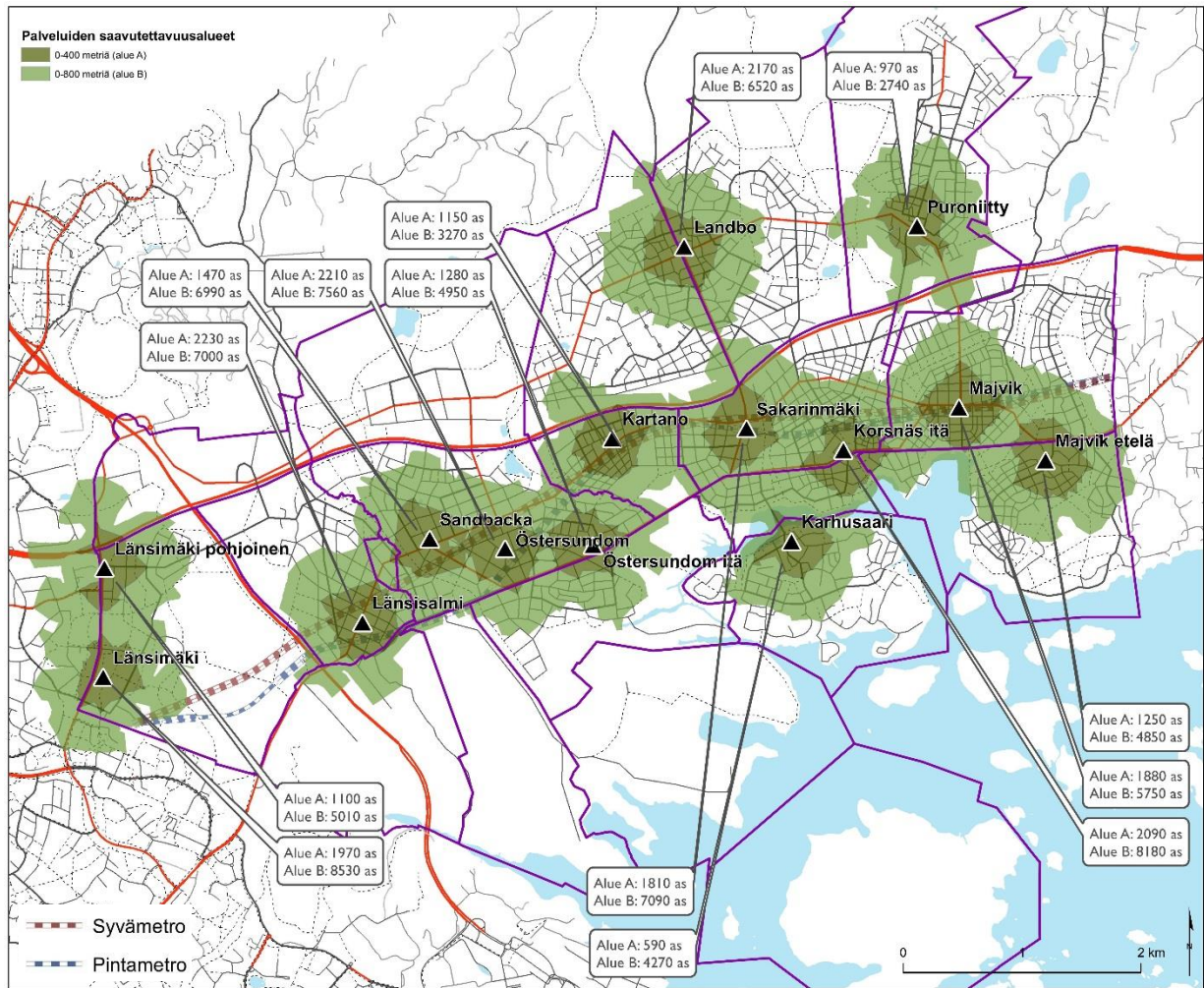
On myös huomattava, että tässä laskelmassa saavutettavuus lasketaan pistemäisestä kohteesta, kun taas todellisuudessa palvelupaikka saattaa olla alueena melko suuri (esim. korttelin kokoinen ostoskeskus), jolloin saavutettavuus on laskennallista saavutettavuutta parempi. Eli mitä pinta-alaltaan suurempi ja monimuotoisempi palvelu on, sitä epätarkempi on saavutettavuusarvio ja mitä pienempi palvelu on, sitä tarkemmin arvio saavutettavuutta kuvaa.

5.3. Saavutettavuusvyöhykkeiden kattavuus

Saavutettavuus laskettiin niin välivuodelle 2036 kuin vuodelle 2060, jolloin alueen pitäisi olla valmis. Väestömäärien arviot olivat vuodelle 2036 noin 40 000 asukasta ja vuodelle 2060 noin 80 000 asukasta.

Saavutettavuusarvio pohjautuu WSP:n aikaisempaan kaupallisen verkoston arvioon syksyiltä 2016. Kaupallista verkostoa täydennettiin ja muovattiin uuteen suoran metron suunnitelmaan sopivaksi. Saavutettavuus iteroitiin kahdesti, joista toisella kierroksella palvelukeskuksia siirrettiin optimaaliseksi. Lopputuloksena on 14 palvelukeskuksen verkosto vuoden 2060 skenaariossa (Kuva 9). Nämä samat pisteet laskettiin myös vuoden 2036 skenaarioon, minkä avulla huomattiin palvelukeskukset, jotka olisivat kannattavia saavutettavuutensa perusteella myös aiemmassa skenaariossa ja mitkä palvelukeskukset kannattaa rakentaa vasta myöhemmin.

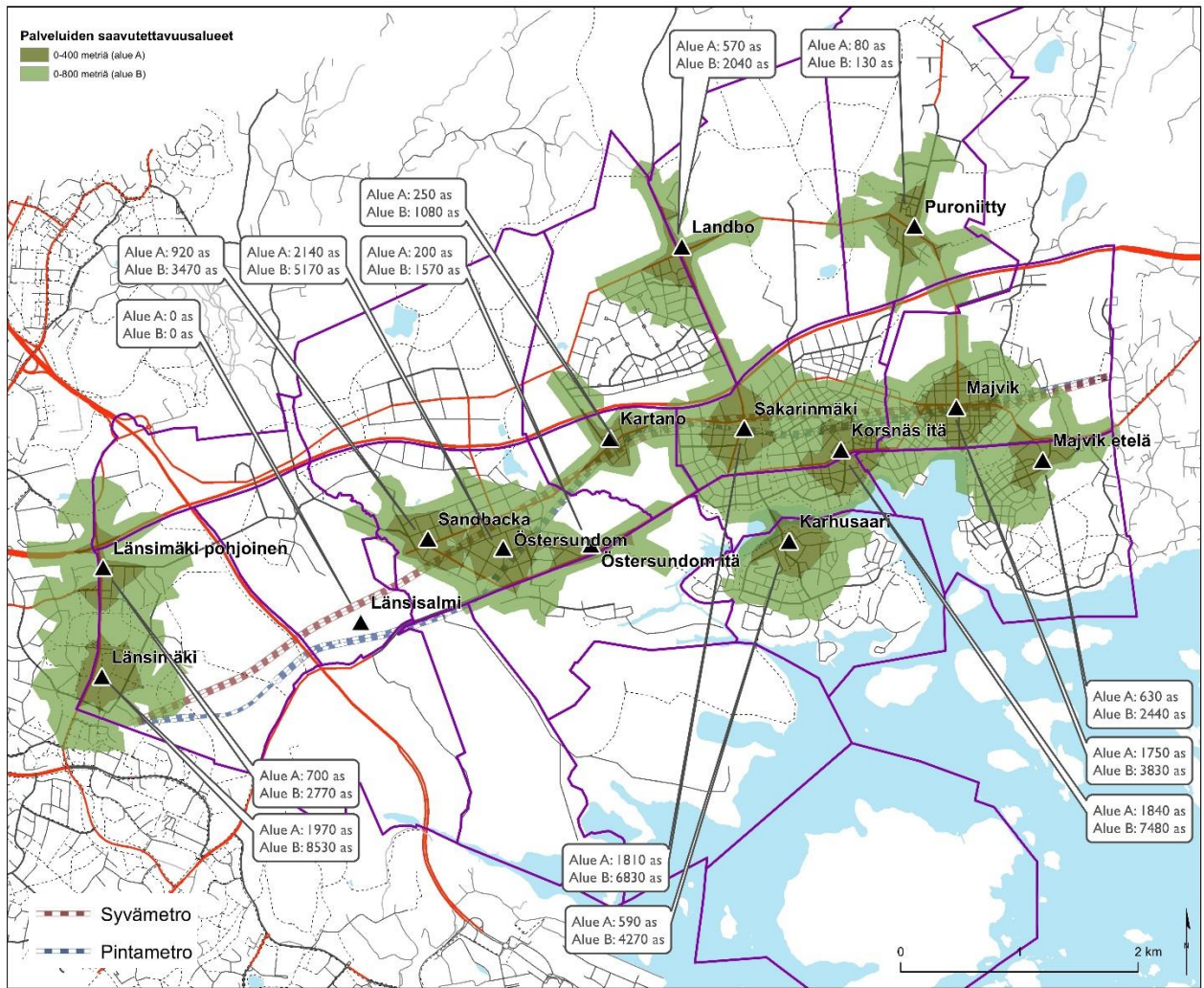
Vuoden 2060 skenaariossa palveluverkko (Kuva 9) keskittyy metroasemien yhteyteen, jolloin palveluverkosto muodostaa jonomaisten palvelualueen alkaen Länsisalmesta Sakarinmäen kautta Majvikiin. Tällä alueella tieverkosto on tehokasta ruutuverkkoa, mikä tarkoittaa, että saavutettavuus on hyvä. Kuvassa 9 metroalueen ympäri kiertävä vihreä 800 metrin saavutettavuusvyöhyke tarkoittaa sitä, että lähes mistä vain tältä alueelta pääsee palvelukeskukseen melko vaivattomasti kävellen tai pyörällä. Myös Karhusaari on uuden sillan myötä hyvin yhteydessä Sakarinmäen ja Korsnäsin palvelukeskuksiin. Erillisiä lähipalvelukeskuksia ovat Landbo ja Puroniitty. Nämä muodostavat oman palvelualueensa eivätkä ne juuri ole yhteydessä ydinjonon palvelukeskusten saavutettavuusalueisiin. Saavutettavuuden erottaa tehokkaasti Porvoonväylä, jonka yli kulkee vain muutamia kevyelle liikenteelle ja kävelyille sopivia siltoja. Länsimäen lähipalvelukeskukset linkittyvät jo olemassa olevan, alueen ulkopuolisen Mellunmäen palvelukeskuksen kanssa yhteen, ja ne eivät toiminnallisesti ja lähisaavutettavuutensa perusteella kuulu samaan jonomaiseen Länsisalmen-Majvikin väliseen vyöhykkeeseen. Niitä erottaa tästä kaavaan merkitty leveä vihervyöhyke.



Kuva 9. Vuoden 2060 ja 80 000 asukkaan skenaarion saavutettavuusalueet ja niiden saavutettu väkimäärä

Vuoden 2036 skenaarion saavutettavuustarkastelussa (Kuva 10) huomataan, että mikäli rakentaminen etenee aluksi jo olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen, Länsisalmen palvelukeskukselle ei riitä asiakkaita. Puroniitty ei kuulunut alueeseen, joka olisi rakentunut vuoteen 2036 mennessä, joten lähialuekeskus ei myöskään siellä ole perusteltu. Vuoden 2036 suunnitelman mukaan vain Landbon länsipuolelle rakentuisi asutusta jo olemassa olevan asutuksen ympärille. Siltikään nämä eivät riitä ylläpitämään palvelua. Kartanon ja itäisen Östersundomin lähialueilla on niin ikään vain vähän asutusta. Länsimäki pohjoinen jää asutuksen reunaan, mutta lähiasukkaita on kohtalaisen paljon.

Väestömäärän perusteella Majvikin, Korsnäsin, Karhusaaren, Sakarinmäen, Östersundomin, Sandbackan ja Länsimäen sekä mahdollisesti Länsimäki pohjoisen ja Majvik eteläisen lähialuekeskukset rakentuisivat ensimmäisessä vaiheessa ja vasta vuoden 2036 jälkeen rakentuisivat palvelukeskukset Länsisalmi, Kartano, Östersundom itä, Landbo ja Puroniitty.



Kuva 10. Vuoden 2036 ja 40 000 asukkaan skenaarion saavutettavuusalueet ja niiden saavutettu väkimäärä.

Vuoden 2060 skenaariossa lähietäisyydellä (400 metriä) asuu noin 22.200 ihmistä ja 800 metrin etäisyydellä lähes 66.000 asukasta. Väli vuoden 2036 skenaariossa lähietäisyydellä palvelupaikkoja asuu 13.400 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä 37.800 asukasta.

Taulukko 14. Saavutettujen asukkaiden määrät etäisyyksittäin (mukana 14 palvelukeskusta).

SAAVUTETTAVUUSALUE	ASUKASTA	
	2036	2060
0-400 metriä	13 400	22 200
0-800 metriä	37 800	65 900

6. Kaupan palveluverkon ratkaisun vaikutukset

Suunnitellun kaupan palveluverkon vaikutuksia tarkastellaan asetettuihin tavoitteisiin sekä kaavaratkaisuun (Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 10.2.2017). Lisäksi kuvataan ratkaisun vaikutuksia palveluverkoon, kilpailuun sekä asukkaiden arkielämään ja palvelujen saavutettavuuteen. Näiden pohjalta tehdään johtopäätökset kaupan palveluverkosta ja annetaan jatkosuunnitteluohjeita.

6.1. Kaupan palveluverkon ratkaisu suhteessa asetettuihin tavoitteisiin

Östersundomin palveluverkkoa koskevia tavoitteita on esitetty sekä maakuntakaavassa että Östersundomin yleiskaavassa.

Maakuntakaava

Uudenmaan toiseen vaihemaakuntakaavaan sisältyvä Östersundomin alueen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä sekä lausunnoilla tammi-helmikuussa 2015. Östersundomin maakuntakaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen aihepiirit kuten taajama- ja viherrakenne, liikenneverkko, yhdyskuntateknisen huollon merkinnät sekä kulttuuriympäristöt.

Maakuntakaavassa Sakarinmäki on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi kohdemerkinnällä. Alueen tarkempi sijainti ja laajuus määritellään kuntakaavoituksessa niin, että keskusta-alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Sakarinmäki on yksi pääkaupunkiseudun aluekeskuksesta. Aluekeskukset ovat kaupallisesti monipuolisia, vetovoimaisia ja laajan vaikutusalueen keskittymiä. Asukkaita on alueella ja keskusten läheisyydessä niin paljon, että he vastaavat pääosin paikalliseen tarpeeseen. Seudullisen merkityksen aluekeskus saa siitä lähtökohdasta, että palvellessaan omia asukkaitaan keskuksen palvelurakenne muodostuu niin vetovoimaiseksi sekä, että se houkuttelee oman alueen asiakkaiden lisäksi asiakkaita myös läheisistä pienemmistä keskuksista.

Östersundomin alueen maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen merkinnän lisäksi voidaan yksityiskohteisemmassa suunnittelussa osoittaa maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille paikallisia keskuksia, jotka tukevat suunniteltua yhdyskuntarakennetta ja toimivat lähiympäristönsä palvelukeskittyminä. Östersundomin alueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavassa merkittävästi uutta taajamatoimintojen aluetta sekä seutuliikenteen rata, jotka antavat perusteet uudelle aluekeskukselle.

Östersundomin alueen maakuntakaavassa on osoitettu yksi vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä Sakarinmäkeen, lähelle keskustatoimintojen aluetta. Östersundomin alueen maakuntakaavassa Sakarinmäkeen osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Maakuntakaavan kaupan palveluverkkoa koskevia tavoitteita Östersundomin alueella ovat

- Kaupan palveluverkko suunnitellaan osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta
- Tarkistetaan kaupan palveluverkko Uudenmaan maakuntakaavan lähtökohdista, missä merkitykseltään seudullinen vähittäiskauppa ohjataan ensisijaisesti keskustatoimintojen alueelle.
- Otetaan huomioon kaupan lainsäädännön muutokset, jotka tulee ottaa huomioon lakimuutoksen tullessa voimaan.
- Ohjataan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista, mitoitusta ja ajoittamista sitomalla ne muun yhdyskuntarakenteen kehitykseen.

Östersundomin kaupan palveluverkko on suunniteltu maakuntakaavan lähtökohdista, niin että seudullisesti merkittävä kauppa ohjataan Sakarinmäkeen ja tätä tukee keskustatoimintojen alueilla metrokeskusten verkko sekä taajamatoimintojen alueilla lähipalveluiden verkko. Seudullinen keskus on tässä selvityksessä mitoitettu Östersundomin oman väestön ja ostovoiman pohjalta, mutta se voi vetovoimaisena keskuksena houkuttaa seudullista asiointia mm. liityntäliikenteen yhteydessä. Metrokeskukset on mitoitettu oman lähialueen ostovoiman pohjalta ja ne sijoittuvat Sakarinmäen tavoin raideliikenteen varrelle. Keskustojen rakentuminen on vaiheistettu asukasmäärän kasvun mukaan.

Sakarimäen vähittäiskaupan suuryksikköalueille on suunnattu ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa tai sellaista kauppaa, joka laatunsa puolesta voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Mitoitus pohjautuu Östersundomin omien asukkaiden ostovoimaan. Vuoteen 2036 mennessä Östersundomin alueella ei ole edellytyksiä koko mitoituksen toteuttamiseen. Koko aluetta ei voi vielä täysin toteuttaa, koska pohjoiset alueet toimivat maa-aineisten käsittelyalueena. Alueen rakentuminen vaiheistuu näin luonnollisesti alueen asukasluvun kasvun myötä.

Östersundomin yleiskaava

Östersundomin yleiskaavan tavoitteena on monikeskuksinen kaupunkirakenne ja palveluiden tasapainoinen sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa asukkailla hyvä, sujuva ja ympäristöystävällinen arki. Tämä edellyttää lähipalveluja kävelyetäisyydellä sekä monipuolisten palveluiden hyvää saavutettavuutta kestäville liikkumismuodoilla.

Kaupun palveluverkon tavoitteita, jotka kaupun palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon, ovat Östersundomissa mm:

- Alueella on monipuoliset erikoistavaran kaupan palvelut
- Kaupan mitoitus ja ajoitus perustuvat paikalliseen kysyntään sekä osin myös liityntäliikenteen tarpeisiin
- Lähipalvelut ovat jalankulkuetäisyydellä
- Liikkumisen tarve on optimoitu ja tarpeeton liikennesuorite vähenee
- Kaupan sijaintipaikkatarjonta on riittävä kaupun kilpailulle
- Pienyritysten sijoittumista ja menestymistä edistetään

Palveluverkon suunnittelun lähtökohtana on ollut muodostaa Sakarimäestä vetovoimainen seudullisesti merkittävä keskusta, joka tarjoaa keskustahakuisia palveluita koko Östersundomin alueelle. Palvelut on mitoitettu Östersundomin alueen tarpeisiin. Liityntäliikennettä ei mitoituksessa ole otettu huomioon, mutta sen osuus jäänee vähäiseksi suhteessa alueen omaan ostovoimaan. Tavoitteena ei ole ollut houkutelaa asiointia Sipoosta tai Porvoosta. Mitoitus on kuitenkin tehty erikoiskaupan osalta tavoitteelliseksi, joka mahdollistaa riittävän vetovoimaisen kaupun keskuksen Östersundomin alueelle.

Metrokeskusverkko on tiheä. Metrokeskuksissa on riittävän monipuoliset lähi- ja arkipalvelut eikä alueilla ole tarvetta suunnata päivittäisiä ostoksia Sakarimäkeen. Metrokeskukset on mitoitettu lähialueen paikalliseen kysyntään. Palvelut sijoittuvat metroasemien yhteyteen ja ovat hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Metrokeskuksia täydentää lähipalveluiden verkko. Suunnittelussa huomioon otetut lähipalvelukeskukset tavoittavat asukkaat kävelyetäisyydellä lähes koko kaava-alueella. Alueella on kuitenkin paikoin palvelutyhjiöitä, joissa matka lähikauppaan on luontevaa kävelyetäisyyttä suurempi.

Pääkeskukseen, metrokeskuksiin sekä lähipalvelukeskuksiin on osoitettu kaupun mitoitusta erilaisten kehityskenaarioiden mukaisesti (väestön kasvu ja ostovoiman kasvu), mikä tuo joustavuutta tulevaan suunnitteluun. Tavoitteena on ollut mitoitaa keskukset kysynnän mukaisesti siten, että kaupalle löytyy riittävästi sijaintipaikkoja kilpailun näkökulmasta. Keskuksiin on osoitettu myös riittävästi tilaa pienille erikoiskaupoille ja erityisesti palveluille. Palveluiden mitoituksessa on otettu huomioon myös pienyritystoiminnan sijoittuminen kivijalkatiloihin.

Sakarimäen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle on suunnattu mitoituksessa ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle voi sijoittaa myös sellaisia alueelle sopivia palveluita, joiden sijoittumisella keskusta-alueen ulkopuolelle ei ole haitallisia vaikutuksia keskustoihin. Sakarimäen KM-alue täydentää alueen palveluverkkoa tilaa vaativalla kaupalla niin, ettei alueen asukkailla ole tarvetta asioida merkittävässä määrin Östersundomin alueen ulkopuolella.

6.2. Kaavaratkaisun vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin

Östersundomin yleiskaava mahdollistaa uuden kaupunginosan syntyminen nyt vielä maaseutumaiseen rakentamiseen. Aluetta suunnitellaan 80.000–100.000 asukkaalle, joten alueelle tarvitaan myös merkittävä määrä kaupan palveluita. Vaikutuksia tarkastellaan Östersundomin yleiskaavan työnaikaiseen ehdotukseen (10.2.2017).

Alueelle on osoitettu neljä keskusta-alueita metroasemien yhteyteen. Pääosa kaupallisista palveluista keskittyy näiden metroasemien yhteyteen. Metroasemien läheisyyteen on osoitettu kerrostalovaltaista tiheää kaupunkiasutusta, mikä tukee palvelujen keskittymistä keskusta-alueille. Palvelujen sijoittuminen tiheään kaupunkirakentamiseen mahdollistaa palvelujen saavutettavuuden kävellen ja pyörällä. Sijainti metroasemien yhteydessä tukee palvelujen saavutettavuutta myös joukkoliikenteellä. Keskusta-alueet ovat niin laajoja, että alueille on mahdollista muodostaa monipuolinen palvelukeskittymä.

Sakarimäen lähivaikutusalueelle on suunniteltu asutusta kaikkein eniten, mikä tukee kaupallisen pääkeskuksen sijoittumista Sakarimäkeen. Alueelle on myös suunniteltu liityntäliikenteen solmukohtaa, mikä edelleen tukee seudullisesti merkittävää pääkeskusta alueelle. Koko Östersundomin alueen asukasmäärä on niin korkea, että alueella on tarvetta aluekeskukselle muiden pääkaupunkiseudun aluekeskusten tapaan.

Tilaa vaativalle kaupalle suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikköalue sijoittuu Sakarimäen keskusta-alueen tuntumaan, jossa on tilaa vaativan kaupan näkökulmasta paljon lähiasutusta. Alue on hyvin saavutettavissa moottoritien solmukohdassa Sakarimäen risteyksessä, ja tulevaisuudessa alueelle tulee järjestää myös joukkoliikenneyhteydet.

Metrokeskusten lähialueelle sijoittuu niin paljon asutusta, että keskuksilla on hyvät toimintaedellytykset paikallistasoisina arkiostoskeskustoina. Nykyinen Länsimäen asutus ei tue merkittävästi Länsisalmen keskustan kehittymistä, koska Mellunmäen paikalliskeskus on Länsimäkeä lähempänä, mutta myös Länsisalmen aivan lähialueella on riittävästi asukkaita paikalliselle kaupan keskukselle. Kaupan tarjonnaltaan Länsisalmi jää kuitenkin pienemmäksi kuin muut metrokeskukset eikä kaupan toimintaedellytykset keskuksessa ole niin laajat kuin muissa metrokeskuksissa.

Östersundom toimii luontaisena paikalliskeskuksena oman alueensa asukkaalle. Majvikin metrokeskus sitä vastoin toimii luontevasti Sakarimäen alakeskuksena, koska alueiden asutus kasvaa kiinni toisiinsa.

Lähipalvelukeskukset sijoittuvat suurelta osin kerrostalovaltaiselle alueelle pääteiden tai kokoojakatujen varsille. Niiden lähiympäristössä on riittävästi lähiasutusta, ja niiden saavuttavuus sekä näkyvyys ympäristössä ovat hyviä, jolloin kaupan toimintaedellytykset keskuksessa ovat hyvät.

Karttaan merkittyjen lähipalvelukeskusten lisäksi lähipalveluita voi luontevasti sijoittaa myös muualle kerrostalovaltaisille alueille erityisesti pää- ja kokoojakatujen varsille. Näillä on kaupan toimintaedellytyksiin nähden riittävä asukas pohja ja hyvä liikenteellinen saavutettavuus. Kaupunkipientalovaltaisilla alueilla lähipalveluiden sijoittuminen on vaikeampaa pienemmän väestöpohjan takia.

Kaava-alueelle jää jonkin verran palvelutyhjiöitä kaavaan merkittyjen keskustatoimintojen alueiden ja lähipalvelukeskusten ulkopuolelle. Nykyinen Landbon alue laajennuksineen on palveluiden näkökulmasta asutustiheyden kannalta hankala lukuun ottamatta Sakarimäkeen johtavaa pääkatuyhteyttä, johon sijoittuu kerrostaloasutusta. Länsisalmen pohjoisosiin jää myös alueita, joista matka lähimpään keskukseseen kasvaa yli 800 metriksi. Alueella ei kuitenkaan ole riittävästi lähiasutusta, joka takaisi kaupan toimintaedellytykset alueella.

Kaupallisten palveluiden kannalta haastavia sijainteja olisivat myös mm. Puroniityn ja Karhusaaren pientalovaltaiset alueet. Alueiden porttiin sijoittuu palveluita luontevasti, koska ne ovat hyvin saavutettavissa kaikkien alueille tulevien/lähtevien näkökulmasta. Keskeisimmille paikoille sijoittuvat palvelut eivät enää saavuta helposti alueiden sisääntulon läheisyydessä olevaa asutusta. Ja mitä pidemmälle asutusrakenteeseen mennään, sen huonommin palvelut ovat saavutettavissa, koska alueilla ei ole luontaista läpikulkuvirtaa.

6.3. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutukset kaupan ratkaisuun

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa. Hallitus on antanut 24.11.2016 eduskunnalle esityksen maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Hallituksen esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2000 neliömetristä 4000 neliömetriin. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että sijoituksen perusteena

otetaan huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus sekä lain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset. Lakiuudistus tulee voimaan huhtikuussa 2017.

Lainuudistus ei vaikuta olennaisesti Östersundomin yleiskaavan kaupan ratkaisuun tai sen vaikutuksiin. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, vaikka raja vähittäiskaupan suuryksiköstä kasvaakin. Keskusta-alueiden läheisyydessä on riittävästi asukkaita paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiselle.

Hallitusohjelman tavoitteiden mukaan kaupan laadusta vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa luovutaan, joten uudistuksen myötä poistuu velvoite osoittaa keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt kaupan laadun mukaan. Kaupan laadulla on kuitenkin oleellinen merkitys, kun arvioidaan vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksia yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin nähden. Lisäksi laadulla on suuri merkitys palvelujen saavutettavuuteen. Näin ollen kaupan laatu voidaan mahdollisesti yhä tarvittaessa ottaa huomioon osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä Sakarinmäen KM-alueelle.

Kun vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousee 4000 kerrosneliometriin, voi tätä pienempiä kaupan yksiköitä rakentaa asemakaavaan pohjautuen. Näin ollen suuria supermarketteja (alle 4000 k-m²) voi sijoittaa myös mm. kaupunkientalovaltaisille sekä pientalovaltaisille alueille. Pientalovaltaiset alueet eivät ole yleensä hyviä kaupan sijaintipaikkoja, mutta suurten liittymien tuntumassa ne voivat kiinnostaa kauppaa. Tavoitteena kuitenkin on, että monipuoliset supermarket-tasoiset päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskusta-alueille. Jos suuria kaupan yksiköitä sijoituu suunnitelmattomiin paikkoihin keskusta-alueiden ulkopuolelle, voi keskusta-alueen kaupan verkon tasapainoinen kehittäminen hidastua. Näin ollen kannattaa kiinnittää huomiota siihen, että suuret kaupan yksiköt (myös alle 4000 k-m²) ohjataan pääosin keskusta-alueille. Keskustatoimintojen alueet ovat riittävän laajat, joten suurille päivittäistavarakaupan yksiköille löytyy riittävästi sijoittamispaikkoja näiltäkin alueilta.

6.4. Vaikutukset Östersundomin kaupan palveluverkkoon

Suunnitellun palveluverkon tavoitteena on muodostaa alueelle yksi monipuolinen kaupallinen keskusta, joka tarjoaa hyviä sijaintimahdollisuuksia keskustahakuiselle kaupalle ja palveluille. Tällä turvataan Östersundomin alueen hyvä palvelutaso sekä asiointin ja ostovoiman säilyminen omalla alueella. Sakarinmäen vähittäiskaupan suuryksiköalueelle sijoittuvat alueen tilaa vaativan kaupan palvelut. Muut metrokeskukset jäävät paikallistasoisiksi arkios-tospaikoiksi, joihin rakentuvat riittävät palvelut päivittäisasiointiin.

Esitetystä mallissa Sakarinmäki korostuu suurena aluekeskustana, kun taas metrokeskusten mitoitus jää kohtalaisen pieneksi. Tasaisemman palveluverkon mallissa metrokeskukset olisivat kooltaan nykyistä arviota suurempia ja vastaavasti pääkeskus Sakarinmäki olisi nykyistä arviota pienempi. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että erikoiskaupan ostovoimasta suurempi osa suunnattaisiin metrokeskuksiin ja pienempi osa Sakarinmäkeen. Tässä riskinä olisi se, ettei mistään keskuksesta muodostuisi riittävän monipuolinen ja vetovoimainen keskus. Tällöin monipuolisimmat ostokset suuntautuisivat alueen ulkopuolelle. Erikoiskauppa tarvitsee riittävän vetovoimaisen kauppapaikan, jossa erikoiskauppa täydentää monipuolinen päivittäistavarakauppa sekä vapaa-ajan palvelut, jolloin tarjonta kokonaisuudessaan paketoituu vetovoimaiseksi keskittymäksi. Ei ole myöskään todennäköistä, että esimerkiksi noin 30.000 kerrosneliometrin suuruisia keskuksia rakentuisi useaa alueelle vain muutaman kilomerin välein.

Pääkaupunkiseudun keskuksista kaupalliselta tarjonnaltaan vetovoimaisia ovat mm. Itäkeskus, Leppävaara (Sello), Pakkala (Jumbo, Flamingo) ja Matinkylä (Iso-Omena), joista pienin on Matinkylä, joka kokoluokaltaan lähenee kauppakeskuksen ja kivijalkapalvelujen osalta 100.000 kerrosneliometriä. Riittämättömän kokoisesta keskuksesta esimerkkinä on Espoon keskus eli Entersse/Espoonatori, joiden yhteismitoitus on noin 35.000 k-m² ja joita täydentävät kadunvarsiliiketilat. Keskus ei kuitenkaan ole riittävän vetovoimainen, vaan ostovoimaa valuu merkittävästi sekä Leppävaaran Selloon että Matinkylän Isoon Omenaan.

Östersundomin kaupan palveluverkon suunnitelmissa on haluttu välttää tällaisten ainoastaan riittämättömien palvelukeskusten syntyminen ja luoda mahdollisuus yhdelle riittävän kokoiselle monipuoliselle keskukselle, jolla todellisuudessa on mahdollisuuksia kehittyä vetovoimaisena pääkeskuksena. Myös muihin metrokeskuksiin on suunnitelmissa osoitettu kohtalaisen paljon erikoiskauppaa ja palveluita. Riskinä kuitenkin on, etteivät ne toteudu lasketun suuruisena, koska erikoiskaupan lähtökohdista Sakarinmäki on houkuttelevampi sijaintipaikka. Metrokeskuksissa vetovoima perustuu sitä vastoin monipuoliseen päivittäistavarakauppaan ja sitä täydentäviin lähipalveluihin, joita tukee riittävä lähiasutus. Erikoiskaupan palveluita haetaan suurista keskuksista. Tulevaisuudessa tällainen

yhden vahvan keskuksen rakenne on todennäköisesti nykyistä yleisempi, koska ”keskitasoisille” keskuksille on vaikea saada riittävästi vetovoimaa Suomen kaltaisessa pienen väestötiheyden maassa.

Östersundomin metrokeskusten verkkoa täydentää lähipalveluiden verkko. Lähipalveluverkkoon vaikuttaa lähi-asutuksen määrä ja kaupan sijoittumisedellytyksiin saavutettavuus, myös henkilöautolla, sekä helppo pysäköinti-mahdollisuus.

6.5. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Sakarimäkeä kehitetään seudullisesti merkittävänä keskustana, jonne sijoittuu pääosa alueen keskustahakuisista erikoiskaupoista. Kaupan palvelut on Sakarimäessä mitoitettu kuitenkin Östersundomin alueen asukkaiden tarpeiden lähtökohdista. Seudullista merkitystä Sakarimäki saa, kun keskukselta tulee niin vetovoimainen, että se voi houkutella asiakkaita myös alueen ulkopuolelta. Liityntäliikenne tuo myös asiakkaita itäiseltä Uudeltamaalta. Pääosa alueen asiakkaista on kuitenkin paikallisia Östersundomin alueen asukkaita.

Östersundomin yleiskaavan toteutumisen myötä pääkaupunkiseudulle muodostuu uusi aluekeskus, jolla on suuri vaikutusalue eli koko Östersundom. Lännen suunnassa seuraavaksi lähimpään keskustaan eli Itäkeskukseen ei Sakarimäen keskustalla arvioida olevan vaikutuksia. Itäkeskuksella on jo oma seudullinen vaikutusalueensa, joka on edelleen kasvussa. Östersundomin kaava-alueelta tulee Itäkeskukseenkin lisää asiakkaita, mutta vastaavasti osa nyt itäiseltä Uudeltamaalta Itäkeskukseen suuntaavista pysähtyy tulevaisuudessa jo Sakarimäkeen.

Sakarimäellä voi olla vaikutuksia itäiseen seudulliseen palveluverkkoon. Söderkulla on seuraavaksi lähin kunta-keskus, jota ollaan voimakkaasti kehittämässä. Tällä hetkellä suurin osa erikoiskaupan ostovoimasta valuu pääkaupunkiseudulle. Sakarimäen kehittämisen myötä syntyy uusi monipuolinen kaupallinen keskus nykyisiä keskuksia lähemmäksi Söderkullaa. Söderkullan asukasmäärä ja palvelut kehittyvät ennen Sakarimäen keskuksen rakentamista. Näin ollen Sakarimäen kehittäminen ei vaikuta Söderkullan keskustan kehittymiseen, jos se toteutuu suunnitellussa aikataulussa, mutta tarjoaa myöhemmin kilpailevia palveluita Söderkullan asukkaille.

Sakarimäellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Porvoon keskustalle. Porvoon keskusta on jo nyt monipuolinen laajan vaikutusalueen keskus. Asukasmäärä kasvaa myös Porvoossa ja se lisää oman alueen kaupan toimintaedellytyksiä. Porvoon keskustaa on kuitenkin aktiivisesti kehitettävä myös tulevaisuuden vetovoiman turvaamiseksi.

Sakarimäen keskustan ulkopuolisesta kaupan alueesta muodostuu pääkaupunkiseudulle uusi vetovoimainen tilaa vaativan kaupan alue. Alueella ei arvioida olevan vaikutuksia keskusta-alueisiin Östersundomin alueella tai sen ulkopuolella, koska alueelle sijoittuu pääasiassa sellaisten toimialojen toimintaa, jota ei tyypillisesti ole keskusta-alueilla. KM-alue kilpailee lähinnä vastaavien kaupan alueiden kanssa koko pääkaupunkiseudulla.

Östersundomin alueella on ostovoimaa vuonna 2060 jopa selvästi suuremmalle kauppapaikalle, kuin mitä kaavassa on KM-alueelle osoitettu. Ostovoima alueella kasvaa kuitenkin vaiheittain eikä vuonna 2036 Östersundomissa ole vielä omaa ostovoimaa 100.000 kerrosneliömetrin suuruiselle tilaa vaativan kaupan keskukselle. Keskittymä toteutetaan kuitenkin vaiheittain alueen asukasmäärän kasvaessa.

Sakarimäen KM-alueen vetovoima tulee riippumaan sinne sijoittuvasta kaupasta. Mikäli alueelle sijoittuu sellaista vetovoimaista kauppaa, jota ei muissa lähialueen pääkaupunkiseudun tai Itä-Uudenmaan kaupan keskittymissä ole, vetää Sakarimäen KM-alue asiointia laajaltakin alueelta. Östersundomin alueella tarvitaan myös oma tilaa vaativan kaupan keskittymä, johon pystyy sijoittumaan tilaa vaativaa kauppaa monipuolisesti, jotta östersundomilaisten tilaa vaativan kaupan asiointimatkat eivät muodostu liian suuriksi.

6.6. Vaikutukset kilpailuun

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Kaupan kilpailuedellytysten arvioinnin lähtökohtana on yritysten toimintaedellytysten varmistaminen alueelle.

Tärkeää on, että kaupan mitoitus ja sijaintiratkaisut tukevat sellaisen palveluverkon muodostumista alueella, jossa riittävän monelle yritykselle turvataan liikepaikka ja toimintaedellytykset. Lisäksi kilpailuedellytyksen arvioinnissa

lähtökohtana on, että alueella on riittävästi hyviä vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, jotta yritykset pystyvät alueelle sijoittumaan.

Keskustatoimintojen alueet ovat laajoja, joten kaupalla on yleiskaavan lähtökohdista useita sijoittumismahdollisuuksia keskustoissa. Kilpailun kannalta mitoitus voi kaavoissa olla laskettua suurempikin, millä varmistetaan riittävät kilpailun edellytykset alueella. Esimerkiksi metrokeskuksissa on hyvä mahdollistaa useiden toimijoiden supermarket-kokoluokan myymälöiden sijoittuminen keskusta vähintäänkin vaiheittain. Usealle toimijalle löytyy kysyntää keskustoissa ja viime kädessä yritykset ratkaisevat, haluavatko ne sijoittua alueelle. Kaikille toimijoille tulee myös osoittaa riittävän vetovoimaiset ja hyvin saavutettavissa olevat sijaintipaikat toimivan kilpailun edistämiseksi.

Keskustatoimintojen alueiden tavoin myös lähipalvelukeskukset voivat mitoitukseltaan olla selvityksessä laskettuja suurempia. Lähipalvelukeskuksessa voidaan mahdollistaa myös lähikauppaa monipuolisemman marketin sijoittuminen alueelle, jos elinkeinotoiminnan puolelta löytyy kiinnostusta, koska kaikilla selvityksessä tarkasteluilla lähipalvelukeskuksilla on riittävästi lähiasutusta suuremmallekin yksikölle. Nyt mitoitus on selvityksessä laskettu lähikaupalle, joka tavoittaa alueen ostovoimasta 20 %. Jos keskukseen sijoittuisi monipuolisempi kauppa, se tavoittaa ostovoimasta laskettua enemmän, jolloin mitoitus voi olla suurempi. Mitä enemmän lähikeskuksiin sijoittuu palveluita, sitä tasaisemmaksi palveluverkko muodostuu suhteessa metrokeskuksiin, jolloin suuremmalla osalla alueen asukkaista on paremmat lähipalvelut kävelyetäisyydellä.

KM-alueen mitoitus on alkuvaiheessa riittävä useiden erilaisten toimijoiden markkinoille tulon sekä myös kaupan konseptien kehittämiseen. Rajoittavana tekijänä on kaupan laatuvaatimus. Yhdyskuntarakenteen kannalta on hyvä, ettei alueelle sijoiteta merkittävästi keskustahakuisia toimintoja. Seudullisesti merkittää muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa ei alueelle voida maakuntakaavan mukaan sijoittaa. Jonkin verran alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa paikallisesti merkittävää muutakin kuin tilaa vaativaa kauppaa. Tällä mahdollistetaan kaupan konseptien monipuolinen kehittäminen sekä uudenlaisten toimijoiden tulo markkinoille. Kaupan laadun suositellaan alueella kuitenkin olevan enemmän tilaa vaativaa kauppaa täydentävää tai muuta työpaikka-alueita täydentävää toimintaa, sellaista mikä ei vaikuta haitallisesti keskusta-alueisiin. KM-alueen mitoitusta tulee tulevaisuudessa tarkentaa asutuksen rakentamisen myötä.

Kauppa kehittyy jatkuvasti ja yleiskaavan tavoitevuosi on pitkällä, myös selvityksen poikkileikkavuoteen on aikaa 20 vuotta. Mitoitustarpeet muuttuvat todennäköisesti paljonkin vuosien myötä, kun asukkaiden ja yritysten tarpeet kehittyvät, joten mitoituskalkelmia tulee päivittää tarpeeksi usein. Pidemmällä aikajaksolla tulee turvata alueella riittävä mitoitus sekä jättää riittävästi tilaa ja mahdollisuuksia kaupan konseptien kehittymiselle myös tulevaisuudessa.

6.7. Vaikutukset arkielämään ja palvelujen saavutettavuuteen

Saavutettavuustarkastelun perusteella Östersundomin palveluverkostoehdotus toteutuessaan on hyvä ja se saavuttaisi pääosan (77%) asukkaista vähintään 800 metrin matkalla. Saavutettavuusanalyysi ja vaikutukset on arvioitu selvityksessä ehdotetun palveluverkon osalta (pääkeskus, metrokeskukset ja lähipalvelukeskukset). KM-alueita ei ole otettu tarkastelussa mukaan.

Taulukko 15. Saavutettu väestömäärä suhteutettuna arviovuosien asukasestimaattiin

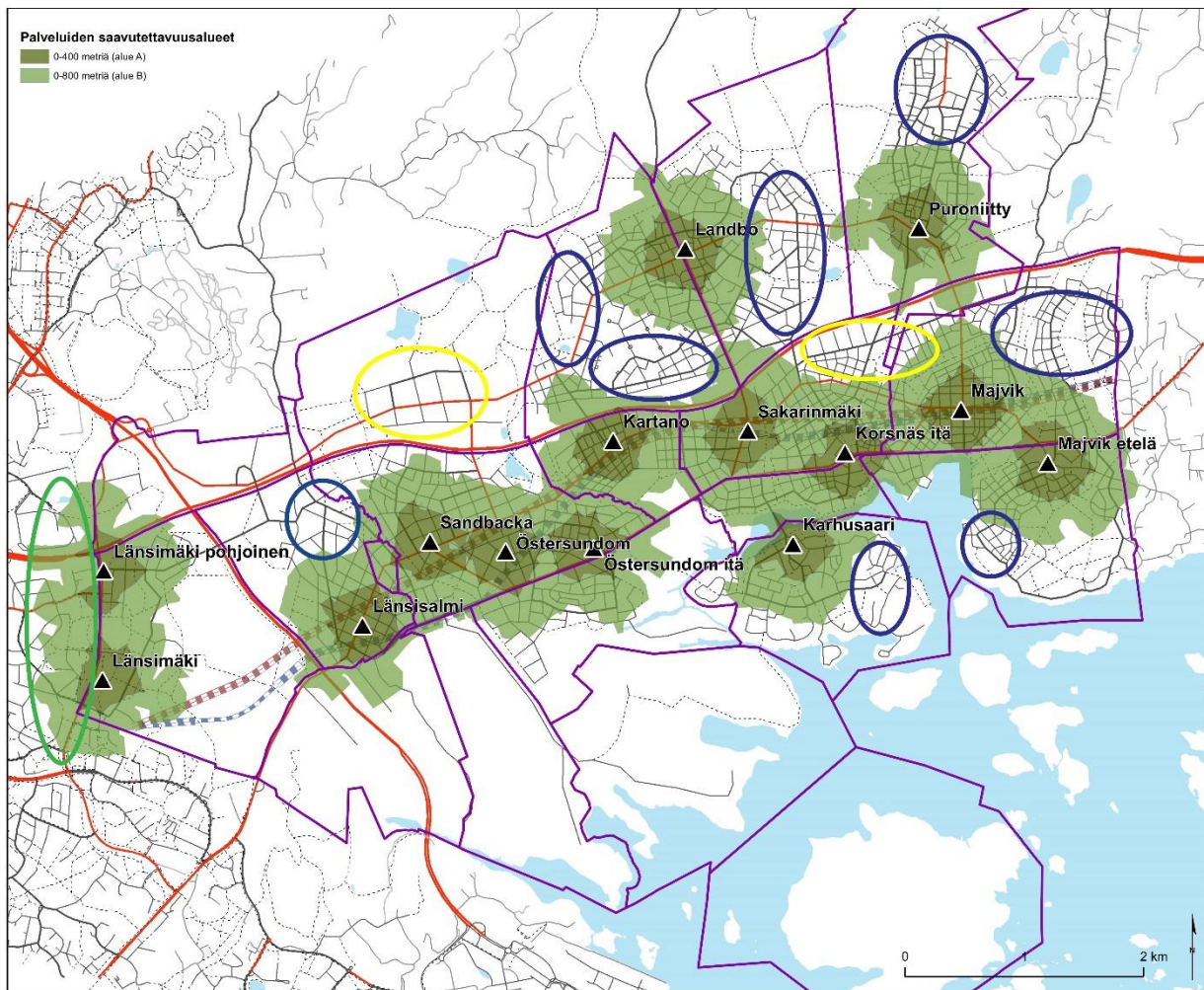
SAAVUTETTAVUUSALUE	Saavutetut asukkaat (%)	
	2036	2060
0-400 metriä	33	27
0-800 metriä	83	77

Koska Östersundomin alueella on nyt ja myös tulevaisuudessa suunniteltu pientalovaltaisia alueita, osa asukkaista jää palveluiden lähisaavutettavuuden ulkopuolelle. Oheisessa karttakuvassa (Kuva 11) on merkitty sinisellä ympyrällä alueet, joihin on suunniteltu asutusta, mutta joilla on pidempi kuin 800 metrin matka lähimpään palvelukeskukseen. Erityisesti huomiota pitää kiinnittää Landbon alueelle, jossa suuri osa asutuksesta on pientalovaltaista. Valtaosa Landbon alueesta ei ulotu 800 metrin saavutettavuusalueiden sisäpuolelle, eli asutuksesta on lähimpiin palveluihin matkaa yli 800 m.

Puroniityn harvaksi jäävässä pohjoisosassa etäisyys palveluihin tulee olemaan yli 800 metriä. Näin ollen palvelut alueella jäävät saavutettavaksi pääosin muilla keinoin kuin kävellen tai pyöräillen. Majvikin rantaan ja Porvoonväylän varteen muuttavilla asukkailla etäisyys Majvikin keskuksiin tulee myös olemaan yli 800 metriä. Rannasta on kuitenkin suunnitteilla laadukas ja hyvä kävely- ja pyöräilyreitti metroasemalle. Karhusaari pysyy rannalla myös harvina asutuksena, joten palveluverkkoa ei kannata täydentää lähemmäksi, sillä asiakkaita ei rannoilla riitä.

Kartan vihreä ympyrä osoittaa aluetta, joka palvelee alueen ulkopuolista, jo olemassa olevaa väestöä. Länsimäen palvelukeskukset rakennuttuaan vetävät asiakkaita Vantaalla myös tarkastelualueen ulkopuolelta Mellunmäen palvelukeskuksen saavutettavuusalueelta. Mahdollisesti rakennettava pikaraitiolinja Vantaalla tukisi Länsimäki pohjoisen lähipalvelukeskuksen sijaintia ja kasvattaa mahdollisesti edelleen sen asiakaskuntaa.

Vuoden 2060 skenaariossa 400 metrin kävelyetäisyydellä palvelukeskuksista asuu 27 % asukkaista ja 800 metrin etäisyydellä jopa 77% asukkaista. Vuonna 2036 skenaariossa, mikäli kaikki 14 palvelukeskusta rakennettaisiin, 400 metrin lähietäisyydellä asuisi 33% ja 800 metrin etäisyydellä 83% asukkaista. Tämän perusteella arkielämän peruspalvelut olisivat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin ja kävellen.



Kuva 11. Vuoden 2060 skenaarion mukaisen palveluverkon saavutettavuusalueet 400 ja 800 metrin etäisyyksillä ja niiden asukkaisiin vaikuttavat puutekohdat (sininen ympyrä) ja edut (vihreä ympyrä). Keltaiset ympyrät korostavat saavutettavuusalueiden lähietäisyyden puutetta muilla kuin asukasvaltaisilla alueilla.

7. Yleiskaavaehdotuksen kehittäminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Östersundomin yleiskaava mahdollistaa monikeskuksisen kaupan palveluverkon sekä hyvän palveluiden saavutettavuuden sekä kävellen että joukkoliikenteellä. Aluetta suunnitellaan noin 80.000–100.000 asukkaalle, mikä luo hyvät edellytykset monipuolisen ja hyvän palvelutason tarjoavan kaupan verkon kehittämiseksi alueella.

7.1. Keskusta-alueet

Kaavassa on keskusta-alueet osoitettu riittävän laajoina, jotta niillä on mahdollisuuksia kehittyä tavoitteiden mukaisina keskustoina. Östersundomin keskustoissa tavoitteena on urbaani kaupunkirakenne.

Sakarimäki toimii aluekeskuksena ja Östersundomin alueen pääkeskustana. Pääkeskustan ydin toimii kauppapaikana, joka toteutetaan tiiviinä kaupunkikeskustana sijoittuen metroaseman yhteyteen. Kaupunkikeskustan rakenne perustuu tiiviiseen korttelirakenteeseen, joka mahdollistaa kävelykeskustan toteutumisen ytimeen. Ydinkeskustan kortteleihin tulee mahdollistaa rakennusten katutasoon liiketilaa tiiviinä yhtenäisinä kokonaisuuksina. Kortteleihin tulee mahdollistaa myös kauppakeskuksen rakentaminen kortteleiden sisälle, niin että keskus avautuu myös katutasossa muuhun keskustarakenteeseen. Keskustan saavutettavuus henkilöautolla tulee varmistaa rakenteellisella pysäköinnillä, jotta keskustasta tulee toimiva myös asiakas- ja yritysnaikokulmasta.

Ydinkeskustaan tulee sijoittumaan suuria supermarketteja (kooltaan 3000–5000 m²) ja suurin osa Östersundomin alueen keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja palveluista. Ydinkeskustaan sijoittuu myös vapaa-ajan viihdepalveluita. Ydinkeskustan kauppakeskukseen voi sijoittua myös tavarataloja ja hypermarketteja, jos näille on edelleen kysyntää kauppakeskusten rakentamiseksi. Kauppakeskuskortteleilla ei saa heikentää ydinkeskustan kävelyalueiden kaupunkielämää suljetuilla seinillä.

Sakarimäessä on turvattava toimintaedellytykset myös kadunvarsiliikelle ja –palveluille. Toteuttamalla pienimitatkaavaisia kaupunkiaukioita ja kävelykatuja ydinalueelle luodaan paikkoja, joihin liiketoiminta voi keskittyä ja tarjota urbaania asiantympäristöä. Keskustakortteleiden tiiviillä rakenteella luodaan keskusta-alueelle riittävä kadunvarsipalveluiden verkko, joka tuo keskustaan palveluita ja työtiloja. Yleiskaavassa keskustatoimintojen alueella on maantasokerroksiin osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka avautuu kadulle.

Kantakaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu kaupallisten lähipalveluiden käyttö arjessa. Kävelykeskustaan sijoittuu osa kivijalkapalveluiden keskittymistä. Ydinkeskustan kortteleihin on syytä tuoda myös asumista, jotta keskusta säilyy elävänä.

Metrokeskuksissa vetovoimatekijänä ovat päivittäiset arjen palvelut. Metroaseman yhteyteen sijoittuu keskustan palvelukeskus, jossa on supermarkettasosta päivittäistavarakauppaa sekä erikoiskauppaa ja palveluita. Keskustoissa tulee toteuttaa myös kivijalkapalveluille tiloja keskitettynä palvelukeskuksen ympärille monipuolisen kaupunkimaisen rakenteen turvaamiseksi. Pysäköinti sijoittuu rakenteeseen ja keskustaa kehitetään jalankulkuystävällisenä keskustana. Keskustan kaduilla tulee olla myös kadunvarsipysäköintiä kivijalkapalvelujen yhteydessä. Metrokeskuksen vetovoimaa voidaan lisätä tuomalla keskustaan myös julkisia keskustapalveluita.

Kaikissa metrokeskuksissa, myös Sakarimäessä tulee luoda riittävästi edellytyksiä päivittäisille lähipalveluille. Keskustojen toimivuuden turvaamiseksi tulee mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen metroaseman lisäksi myös muualla keskustassa sekä kortteleihin että kivijalkaan. Kysynnän mukaan keskusta-alueelle voi sijoittua nopeaan asiointiin lähikauppoja (300–600 m²), mutta myös suurempia marketteja (2000–4000 m²).

Metrokeskuksissa päivittäistavarakaupan mitoitus voi olla luvussa 4.3 laskettua suurempikin. Mitoituksessa on oletettu, että 75 % päivittäistavarakaupan ostovoimasta toteutuu omassa metrokeskuksessa, kun taas Sakarimäkeen suuntautuu 10–20 % alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta. Osa kysynnästä toteutuu lähikauppaverkossa. Mikäli metrokeskuksen tarjonta päivittäistavarakaupassa on yhtä monipuolista kuin Sakarimäessä, jäävät ostovoiman siirtymät oletettua pienemmäksi.

Länsisalmen metrokeskuksen mitoitus jää keskuksista kaikkein pienimmäksi ja on epävarmaa, onnistuuko se saavuttamaan arvioitua asiointiosuutta. Monipuolisen paikalliskeskukseen toteuttamismahdollisuuden ja kaupan toimintaedellytysten parantamiseksi kannattaa tutkia, pystytäänkö lähiympäristöön sijoittamaan suunniteltua enemmän asukkaita.

Sekä Länsisalmen että Östersundomin metrokeskus on tässä tarkastelussa sijoitettu pintametron ja maanalaisen metron asemien puoliväliin. Jatkossa tarkemman sijainnin määrittävät valittu metrovaihtoehto ja aseman sijainti. Kaupalle tärkeää on myös saavutettavuus ja näkyvyys päätieltä tai kokoojakadulta.

Työnaikaisessa yleiskaavaehdotuksessa Sakarinmäki ja muut metrokeskukset ovat keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräyksissä keskukset erottavat toisistaan määräys, että Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Muille keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Kaavamääräys on varsin toimiva ja kaupan toiminnan näkökulmasta hyvinkin erottava tekijä, jolla on vaikutusta toteutuvaan mitoitukseen. Tarkempaa mitoitushajetta ei keskustatoimintojen alueille ole tarvetta osoittaa, mitä tukee myös uudistuva maankäyttö- ja rakennuslaki.

7.2. Kauppakeskukset ja kivijalkapalvelut

Selvityksessä lasketut mitoitukset Östersundomin keskustoille perustuvat asukasmäärän kasvuun, ostovoimaan ja sen kasvuun sekä kysynnän suuntaamisiin. Malli on teoreettinen ja kaikissa osatekijöissä on epävarmuuksia, jotka ovat myös toisiinsa kytköksissä. Jos alueelle saadaan monipuolisesti kaupan palveluita, alueelle kohdistuu paljon kaupan kysyntää ja alueesta tulee vetovoimainen asuinalue, joka houkuttelee lisää asutusta alueelle. Jos taas alueelle ei onnistuta saamaan palveluita, ostovoima suuntautuu alueen ulkopuolelle eikä alue ole myöskään asutuksen kannalta houkutteleva.

Kaupan rakenne keskustoissa ratkaisee, tuleeko siitä vetovoimainen. Kaupunkikeskustoihin ja aluekeskuksiin sijoittuu vähittäiskauppaa, kauppakeskuksia ja palveluita. Keskustojen vetovoimaan vaikuttaa se, kuinka monipuolinen kokonaisuus keskustaan syntyy. Mitä enemmän ja moninaisempaa kauppaa, sen elävämpi ja urbaanimpi keskus on. Perinteisissä keskustoissa kadunvarsiliiketilojen osuus onkin merkittävä. Aluekeskuksiin ei kuitenkaan ole aina onnistuttu rakentamaan vetovoimaista kaupunkirakennetta liian väljän korttelirakenteen vuoksi.

Oheiseen taulukkoon on kerätty tietoja muutamista aluekeskuksista, niiden kauppakeskuksista sekä keskustojen kivijalkatiloista niiltä osin, kun tietoa on ollut saatavilla. Vertailuksi on myös otettu mukaan kaupunkikeskusta Porvoo. Kauppakeskusten pinta-ala kuvaa liiketilojen vuokrattavaa pinta-alaa. Kivijalkaliiketilojen pinta-ala perustuu kartoituksiin vuosilta 2011–2016 ja kuvaa liiketilojen kerrosaloja. Kivijalkatiloissa ei ole mukana kauppakeskuksia eikä Prismoja, Citymarketteja tai Stockmannia. Leppävaarassa ja Tapiolassa on kartoitettu vain tiivis keskusta-alue, kun taas Matinkylä-Olari -alueella kivijalkatiloihin sisältyvät myös alueen lähipalvelukeskukset. Tapiola on kartoitettu vuonna 2015, ja on tällä hetkellä merkittävästi muuttumassa.

Taulukko 16. Kauppakeskuksia ja muita liiketiloja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa sekä Porvoossa

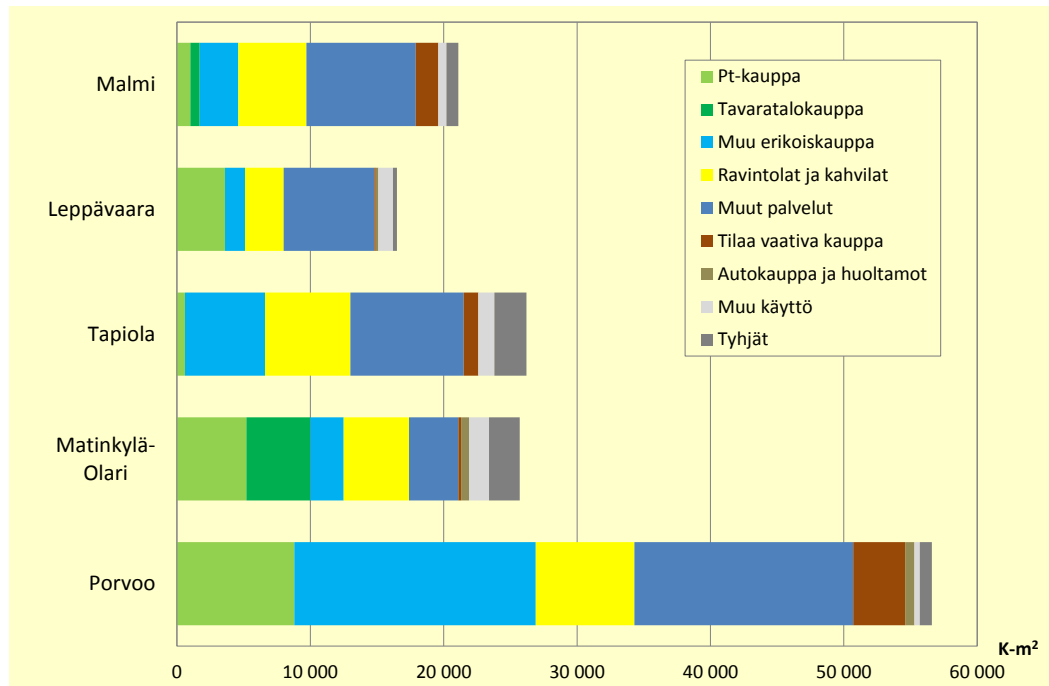
		Vuokrattava kokonaisliikeala m ²	Kivijalkaliiketilat k-m ²	Muuta liiketilaa	Suurpiiri/alue	Väestö 31.12.2015/1.1.2016
Itäkeskus	Itis	118 000		Prisma, Citymarket	Itäinen suurpiiri	109 420
Malmi	Nova	24 000	21 000	Prisma	Koillinen suurpiiri	97 995
Pakkala	Jumbo	86 000			Aviapoliksen suuralue	18 829
	Flamingo	45 000				
Leppävaara	Sello	102 000	17 000		Suur-Leppävaara	66 927
Tapiola	Ainoa	11 000	26 000	Stockmann	Suur-Tapiola	45 083
Matinkylä-Olari	IsoOmena	77 000	26 000	Prisma	Suur-Matinkylä	39 213
Porvoo	Lundi	10 000*	57 000	Citymarket	Porvoo	49 928

Lähde: Suomen kauppakeskusyhditys ry, WSP/Santasalo Ky kartoitukset 2011-2016
* arvio

Keskustojen vaikutusalueet vaihtelevat, mutta vertailun vuoksi taulukkoon on kerätty suurpiirin/alueen väestö-luku. Östersundomin asukasmäärä tulee olemaan 80.000–100.000, samaa suuruusluokkaa kuin Helsingin itäinen tai koillinen suurpiiri, mutta on selvästi suurempi kuin Espoon suuraluet. Helsingin suurpiirit vastaavat Östersundomin aluetta parhaiten, koska alueelle sijoittuu pääkeskuksen lisäksi myös alakeskuksia kuten esimerkiksi itäisessä suurpiirissä Itäkeskus-Vuosaari ja koillisessa suurpiirissä Malmi-Viikki.

Keskustoihin on sijoittunut erisuuruisia kauppakeskuksia, mutta vetovoimaisimmat kauppakeskukset ovat pääkaupunkiseudulla kooltaan vähintään lähellä 100.000 k-m². Tämän suuruinen kauppakeskus väestöltään suurilla kaupunkialueilla saavuttaa yleensä hyvin oman lähialueensa ostovoiman. Tätä selvästi pienemmät kauppakeskukset sitä vastoin yleensä menettävät ostovoimaa lähialueen vetovoimaisempiin kauppakeskuksiin.

Kaupunkikeskustassa kadunvarsiliiketilojen osuus on merkittävästi suurempi kuin aluekeskuksissa. Kivijalkatilojen osuus vaihtelee aluekeskuksissa 17.000 – 26.000 k-m² välillä. Myös niiden rakenne vaihtelee. Jos keskustaan ei ole sijoittunut suurta kauppakeskusta, keskustahakuista erikoiskauppaa on sijoittunut enemmän kadunvarsitiloihin. Leppävaarassa ja Matinkylässä pääosa erikoiskaupasta on kauppakeskuksissa, jolloin kivijalassa erikoiskaupan määrä jää vähäiseksi. Malmilla on kohtalaisen vähän erikoiskauppaa, joten kauppakeskuksen vetovoima jää heikoksi.



Kuva 12. Keskustojen kivijalkaliiketilat, ei sisällä kauppakeskuksia, hypermarketteja tai tavarataloja
Lähde: WSP/Santasalo kartoitukset 2011-2016

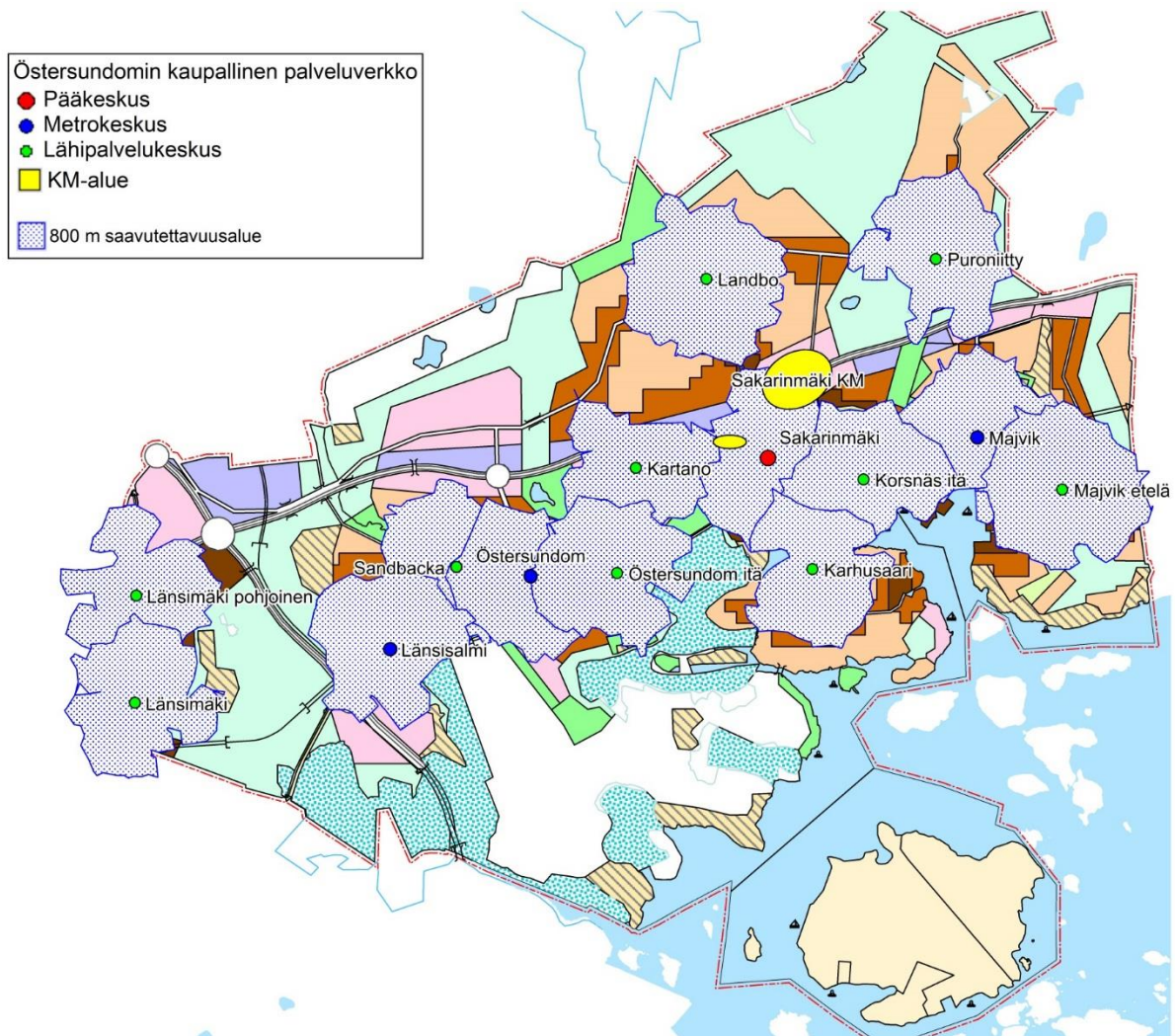
Mikään vertailussa mukana olevista aluekeskuksien rakenteista ei ole suoraan sovellettavissa Sakarinmäkeen. Nykyisissä aluekeskuksissa päävetovoimana on kauppakeskus ja kivijalkatilojen osuus jää vähäisemmäksi. Kaupunkikeskustassa sitä vastoin on kivijalkatilojen merkitys suurempi kuin kauppakeskusten. Jos Sakarinmäkeen halutaan enemmän urbaania kaupunkirakennetta, niin korttelirakenteeseen pitää sadan sovitettua tiiviimmin katutason liiketilaa ja kauppakeskus tulee suunnitella osana korttelirakennetta. Sakarinmäen kauppakeskus voi olla kooltaan tavoitevuonna samaa kokoluokkaa kuin suurimmat pääkaupunkiseudun kauppakeskukset. Muulle palvelurakenteelle on hyvä jättää mitoituksista vähintään 25.000 – 35.000 k-m², jos keskustaa kehitetään urbaanina kaupunkina. Tarkemmassa suunnittelussa kivijalkatilojen rakentaminen tulee tehdä velvoittavaksi vähintään keskeisellä keskusta-alueella.

Metrokeskuksissa rakenne on ”kauppakeskuksen” ja kivijalkapalvelujen osalta erilainen. Todennäköisesti kuhunkin metrokeskukseen sijoittuu supermarket-vetoinen palvelukeskus. Luvussa 4.3 lasketuista mitoituksista voi noin 1/3 – 2/3 toteutua pääpalvelukeskuksessa, loppu on hyvä toteuttaa korttelirakenteessa kivijalkapalveluina. Myös metrokeskuksissa kivijalkatiloja tulee asemakaavassa velvoittaa rakentamaan vähintään keskeisillä keskusta-alueilla.

7.3. Lähipalvelukeskukset

Yleiskaavaan osoitetut lähipalvelujen alueet ovat toimivia kaupallisten palveluiden lähtökohdasta. Kaupallisten palveluiden sijoittumisen kriteerejä ovat hyvä saavutettavuus ja riittävä lähiasutus. Kaupallisille palveluluille sopivat parhaiten keskustatoimintojen alueiden ohella kerrostalovaltaiset korttelit. Hyvä saavutettavuus ja näkyvyys löytyvät pääkadun/kokoojakadun varrelta tai risteyksestä. Ainoastaan eteläinen Majvik jää irti aluetta halkovasta pääkadusta.

Yleiskaavaan osoitettujen lähipalvelukeskusten verkko on kohtalaisen kattava lähipalveluiden näkökulmasta. Uusi lähipalvelukeskus sijoitettiin vielä Länsimäen pohjoisosiin suunnitellun pikaraitiotien varteen. Pieniä palvelutyhjiöitä, joissa lähipalvelut eivät ole kävelyetäisyydellä, jää kuitenkin edelleen alueelle. Näitä on mm. Landbossa, Karhusaaren ja Puroniityn reuna-alueilla, Majvikin etelä- ja pohjoisosissa sekä Länsisalmen pohjoisosissa kaupunkientalo- tai pientalovaltaisilla alueilla. Alueet ovat kuitenkin palvelujen kannalta haastavia, koska niillä ei tunnu löytyvän hyviä kaupan toimintaedellytyksiä. Mikäli suunnittelutilanne asutuksen suhteen muuttuu, tulee palvelutarpeeseen palata uudelleen.



Kuva 13. Östersundomin yleiskaava, ehdotettu kaupan palveluverkko ja 800 m saavutettavuusalueet

Kaupan palveluverkon mitoitus -luvussa osoitettiin lähipalvelukeskuksille mitoitus, jota tarkasteltiin myös vaikutusten arvioinnissa. Lähipalvelukeskuksille ei ole kuitenkaan yleiskaavatasolla tarvetta osoittaa mitoitusta. Alueelle voi kysynnän mukaan sijoittaa lähikaupan (300–600 m²) sijaan myös supermarkettasosta päivittäistavara kauppaa (n. 1500–2000 m²), jonka yhteyteen sijoittuu myös muita lähipalveluita (+50 %). Asemakaavavaiheessa voidaan lähipalvelukeskuksen koko mitoittaa tarkemmin paikallisen asutuksen pohjalta. Mitä tiheämpi lähipalveluverkko ja mitä monipuolisempi lähipalvelutarjonta, sitä paremmin palvelut ovat alueella saavutettavissa ja sitä vähemmän on tarvetta liikkua alueella autolla. Vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4000 k-m²) ei lähipalvelukeskuksiin suositella sijoitettavan, koska niiden markkinat ovat keskustoissa. Tämän voi tarkentaa myös kaavamääräyksiin.

Yleiskaavan mukaan kerrostalovaltaisilla alueilla keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerrokseen on osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka avautuu kadulle. Tämä mahdollistaa lähikauppojen ja pienpalveluiden sijoittumisen suunnittelualueella hyvin laajalle alueelle sekä myös lähikauppaverkon tihentymisen paikkoihin, joita ei selvityksessä ole erikseen osoitettu. Palvelut kannattaa kuitenkin keskittää ennalta määriteltyihin paikkoihin korttelirakenteessa, jolloin palveluiden toimintaedellytykset paranevat ja ne hyötyvät toistensa vetovoimasta. Paikat tulee jatkosuunnittelussa tarkistaa ja osoittaa kaavoissa.



Kuva 14. Kerrostalovaltaisilla alueilla voidaan lähikauppoja sijoittaa kivijalkaan

7.4. Vähittäiskaupan suuryksikköalue

Sakarimäen vähittäiskaupan suuryksikköalue on osoitettu Sakarimäen liittymän lounais-, koillis- ja kaakkoiskulmaan. Koillinen KM-alue toimii pitkään massojen käsittelyalueena (n. 2050-luvulle asti) ja kaakkoinen alue mahdollisesti lumen vastaanottoa paikana yms. Näin ollen on hyvä, että KM-alue ulottuu myös risteuksen lounaiskulmaan. Sillä, mihin liittymän kulmaan tai kulmauksiin KM-alue sijoittuu yleiskaavassa, ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sisäiseen tai seudulliseen palveluverkkoon. Saavutettavuuden kannalta moottoritien eteläpuoliset alueet ovat paremmin yhdistettävissä Sakarimäen keskustatoimintojen alueisiin. Muutoinkin jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota C-KM -aluekokonaisuuteen niin, että alueet muodostavat toisiaan täydentävän palvelukokonaisuuden, niiden välinen yhteys on toimiva ja että myös KM-alueet ovat miellyttävästi kevyellä liikenteellä saavutettavissa.

Yleiskaavan työnaikaisen ehdotuksen (10.2.2017) kaavamääräyksessä elinkeinotoiminnan / kaupan alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa, muita työpaikkatoimintoja, liikenne- ja varikkotoimintoja, varastointia sekä niihin liittyviä toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavara kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voidaan perustellusta syystä sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Selvityksessä on todettu, että alueelle voi kuitenkin sijoittua myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa täydentävää kauppaa, kuten esimerkiksi sisustuskauppaa, kahviloita tai työpaikkatoimintoihin liittyviä myymälöitä (esim. tehtaanmyymälät). Seudullisesti

merkittävää määrää muuta erikoiskauppaa ei alueelle saa maakuntakaavan mukaan sijoittaa. Kaavamääräys mahdollistaa paikallisten pienten muiden kuin tilaa vaativan kaupan sijoittumisen alueelle siinä mittakaavassa kuin on tarvetta. Yleiskaavassa ei ole tarpeen määrittellä kaupan laatua tätä tarkemmin. Asemakaavavaiheessa tulee tarkentaa paikallisuus sekä arvioida vaikutukset mm. keskusta-alueisiin. Tulevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan palvelujen saavutettavuus on hyvä ottaa mukaan yleiskaavamääräyksiin ensisijaisesti ennen kaupan laatua.

7.5. Vaiheittain toteuttaminen

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksikköalueen toteutuminen tapahtuu Östersundomissa vaiheittain asukasmäärän kasvun mukaan. Jonkin verran toteuttamista voidaan tehdä myös etupainotteisesti. Erityisesti lähi- ja paikallispalveluiden saaminen alueelle jo asutuksen rakentumisen alkuvaiheessa vauhdittaa asuntojen kysyntää ja täten alueen rakentumista kokonaisuudessaan.

Myös Sakarinmäen keskustan ja KM-alueen toteutuminen voi lähteä liikkeelle hieman etupainotteisesti asukseen nähden. Alueiden toteutuminen vähentää ostovoiman siirtymiä ja asiointiliikennettä alueen ulkopuolelle. Mikäli kaupan alueet toteutuvat jälkipainotteisesti, tottumukset vievät asiointia ulos alueelta ja siirtymien palauttaminen on vaikeampaa.

Asutuksen rakentumisen tulisi lähteä Östersundomin alueella suunnitelmallisesti ja riittävän nopeasti kunkin metrokeskuksen lähiympäristössä, jotta riittävän aikaisessa vaiheessa alueelle saataisiin palvelukeskukselle tarvittava minimiasukasmäärä. Jos asutusta ripotellaan vaiheittain sinne tänne, ei minnekään synny riittävän paljon asutusta, että alueelle saataisiin rakennettua palveluita.

Kivijalkapalveluiden osalta vaiheittain toteuttaminen on helpompaa, jos asuntorakentaminen lähtee liikkeelle keskeisiltä keskusta-alueilta ja läheltä tulevia palvelukeskuksia. Nopea asutuksen lisäys lähialueella edistää kivijalkatilojen markkinoita. Koska keskustan liiketilat painottuvat keskeisille alueille, jotka rakentuvat ensivaiheessa, on kivijalkatilalle helpompi löytää kysyntää tai väliaikaiskäyttöä, jos asutusta on riittävästi lähialueella. Jos asustus rakentuu hitaasti, vastaavasti myös kivijalkapalveluiden markkinat kehittyvät hitaasti. Mutta jos veloitetta liiketilojen rakentamisesta katutasoon ei ole, niitä ei saada rakentumaan keskustoihin riittävästi. Tärkeää on, että liiketilojen rakentamisolue osoitetaan keskitetysti tiettyihin kohtiin kortteleissa ja kaupunkirakenteessa.

7.6. Kaupan sijoitteluperiaatteita kaupunkirakenteessa

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on suuri merkitys siihen, miten ne alueella toimivat. Sekä ulkoinen että sisäinen saavutettavuus ovat tärkeitä alueen palveluille. Ulkoinen saavutettavuus edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä, pysäköintipaikkoja sekä julkisen liikenteen pysäkkejä ja sisäinen saavutettavuus miellyttävää kaupunkiympäristöä.

Palvelut alueella kannattaa keskittää tiettyihin pisteisiin, eikä hajauttaa yksittäisinä palveluina ympäri koko aluetta. Palvelukeskittymät tuovat vetovoimaa ja synergiaetuja liikkeille. Mitä enemmän toimintaa tietyissä pisteissä on, sitä enemmän on myös kysyntää. Pienliikkeiden sijoittelu kadunvarteen tulee toteuttaa niin, että kyseiselle aukiolle tai kadunvarteen tulee riittävä määrä liiketiloja, jotta ne synnyttävät tarpeeksi vetovoimaa. Lisäksi liikekaduilla pitää saada syntymään luontevia asiointivirtoja. Kadunvarsipysäköinnillä tuetaan lähisaavutettavuutta.

Rakennusten suunnittelussa erityisesti katutason julkisivussa tulee varmistaa, että kaupakatu myös näyttää kaupapaikalta. Liiketilajulkisivun tulee näyttää liikejulkisivulta ja erottua asuinkerroksista. Liikkeiden ”piilottaminen” liian matalien arkadien alle heikentää liiketilojen havaittavuutta ja toimivuutta eikä edistä niiden käyttöä. Parhaimmillaan pienet liiketilat liittyvät suoraan katualueeseen ja liikkeillä on mahdollisuus harjoittaa liiketoimintaa kadulla tai rakentaa terasseja katutilaan.



Kuva 15. Liiketilajulkisivu erottuu hyvin asuinkerroksista ja tuo näkyvyyttä liikeliloille



Kuva 16. Raskaat arkadit heikentävät palveluiden näkyvyyttä katukuvassa

7.7. Liiketilojen kokoja Östersundomin alueella

Päivittäistavarakauppa hakee liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupparyhmät panostavat suuriin supermarketteihin (koko 1500 – 4000 k-m²) sekä pieniin lähikauppoihin (400 - 1000 k-m²). Viime vuosina hypermarkettien rakentuminen on hidastunut ja näyttää siltä, että Östersundomin alueen rakentuessa ei hypermarketeille ehkä löydy enää kysyntää. Suurilla päivittäiskaupan yksiköillä toimijat hakevat volyymiä ja markkinaosuuksia ja pienillä lähikaupoilla täydennetään markkinoiden tarjontaa. Pienet lähikaupat voivat asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa olla myös esitettyä kokoa pienempiäkin, mutta tällöin liiketilojen tulee olla laajennettavissa.

Kauppakeskuksissa liiketilojen mitoitusperiaatteet ovat erilaisia kuin kaupunkien katutasen liiketiloilla. Kauppakeskusten liiketilat ovat muunneltavissa kysynnän mukaan ja kokoja on useissa kokoluokissa, usein liiketilat ovat kivijalkaliiketiloina suurempia.

Kivijalkapalveluiden liiketilat ovat yleensä pieniä, 50–200 m². Pääosa kivijalkaan sijoittuneista toimijoista on palveluyrityksiä, mutta kivijalkaan voi sijoittua myös pienmuotoista erikoiskauppaa sekä myös muuta pienyritystoimintaa ja työtiloja. Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat tyypillisesti hyvin erikokoisiin tiloihin. Pienimmät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50-100 m². Tätä pienempiäkin liiketiloja kyllä kysytään erityisesti silloin, kun neliövuokrat ovat korkeita. Hyvä liiketila tarvitsee myös ravintolavalmiuden, sosiaalitilat tms. takatilat sekä usein myös takaoven turvallisuuden takia. Koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna, terassimahdollisuus, pysäköinti ja huollettavuus ovat myös liikepaikan toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Asuinalueille tai kaupunkikeskustaan hakeutuvat erikoiskaupat ja paikallispalvelut tarvitsevat yleensä suurimmillaan noin 200 m²:n liiketiloja. Osa ravintoloista on kuitenkin tätä suurempia (500 - 1000 m²), samoin suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskukset. Nämä voivat sijoittua kuitenkin katutasen liiketiloin sijaan myös kerroksiin.

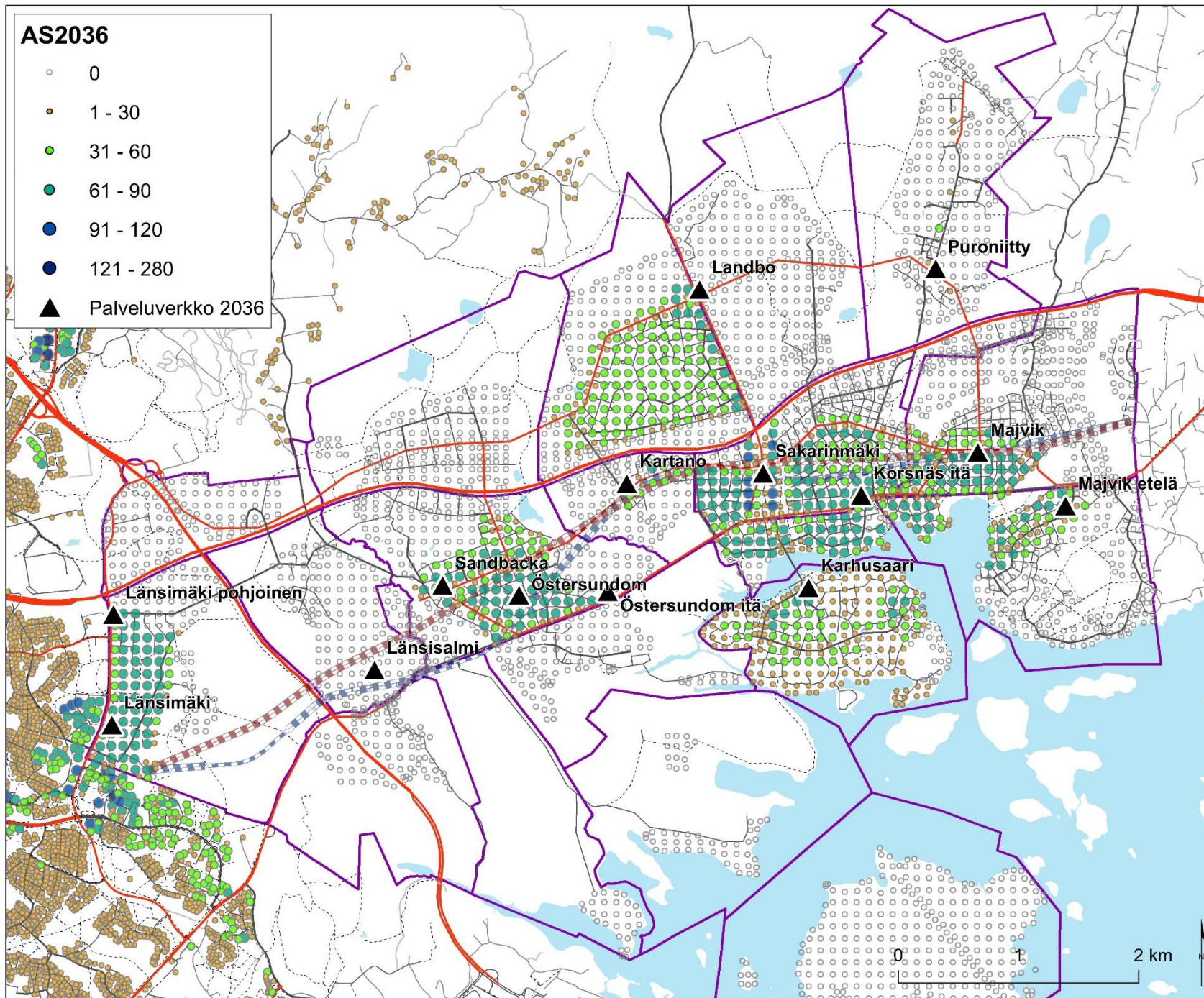
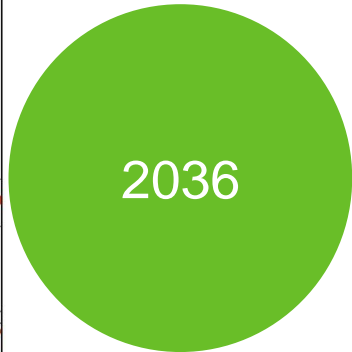
Esitetyt kivijalkatilojen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edesauttaa liiketilakysyntää. Hyvä olisi, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi, tai toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toimialoilla sekä myös erityyppisillä toimijoilla ja palvelukonsepteilla.

Väestön hajautuminen ja tieverkosto vuonna 2036 ja 2060

AS2036

- 0
- 1 - 30
- 31 - 60
- 61 - 90
- 91 - 120
- 121 - 280
- ▲ Palveluverkko 2036

Östersundomin yleiskaavaehdotuksen
kaupan palveluverkon suunnittelu ja
vaikutusten arviointi



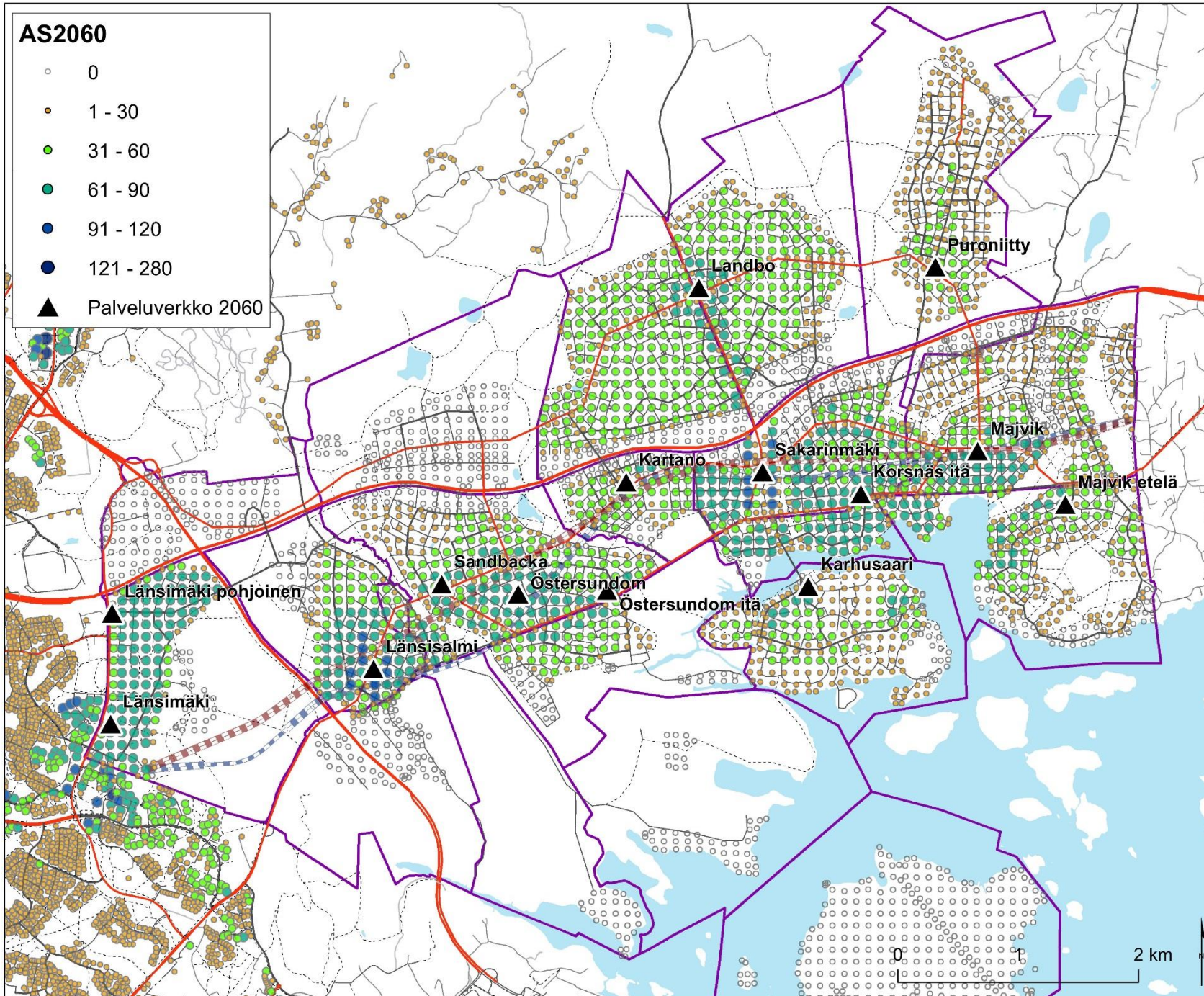
— Syvämetro
— Pintametro

1:30 000

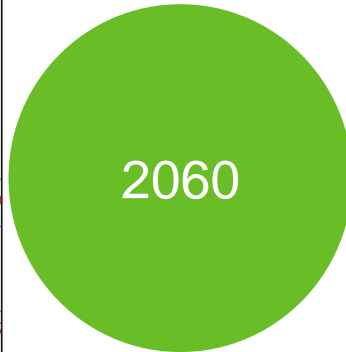


AS2060

- 0
- 1 - 30
- 31 - 60
- 61 - 90
- 91 - 120
- 121 - 280
- ▲ Palveluverkko 2060



Östersundomin yleiskaavaehdotuksen
kaupan palveluverkon suunnittelu ja
vaikutusten arviointi



— Syvämetro
— Pintametro

1:30 000

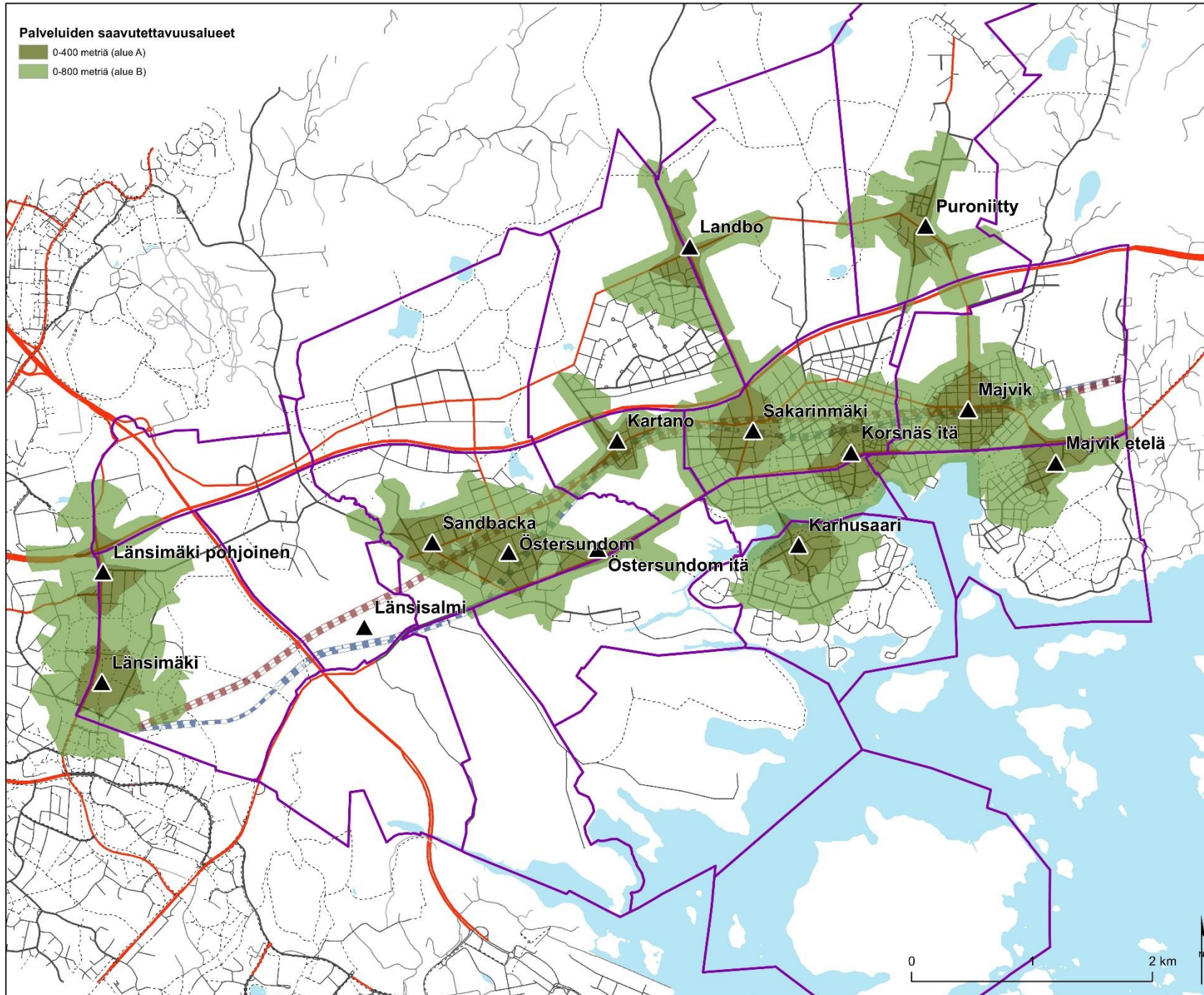


2036

Saavutettavuus 400 ja 800 metrin
metrin etäisyyksillä kevyen
liikenteen verkostoa pitkin

Palveluiden saavutettavuusalueet

- 0-400 metriä (alue A)
- 0-800 metriä (alue B)



Östersundomin yleiskaavaehdotuksen
kaupan palveluverkon suunnittelu ja
vaikutusten arviointi

Ehdotetun palveluverkoston

SAAVUTETTAVUUS

tieverkostoa pitkin
vuonna 2036
kun alueella on
noin 40 000 asukasta.

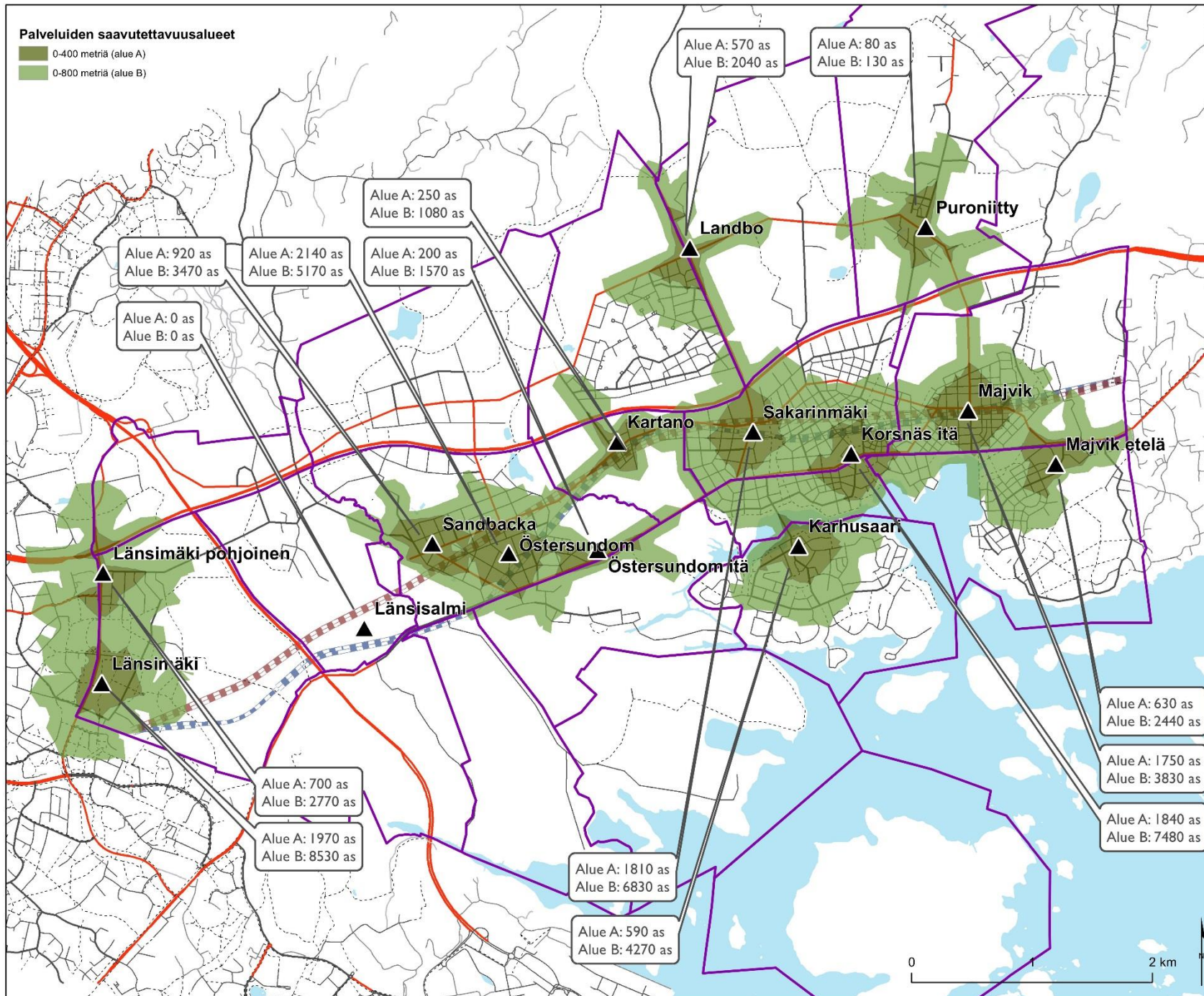
- Syvämetro
- Pintametro

1:30 000



Palveluiden saavutettavuusalueet

- 0-400 metriä (alue A)
- 0-800 metriä (alue B)



Östersundomin yleiskaavaehdotuksen
kaupan palveluverkon suunnittelu ja
vaikutusten arviointi

Ehdotetun palveluverkoston

SAAVUTETTAVUUS

tieverkostoa pitkin
vuonna 2036
kun alueella on
noin 40 000 asukasta.

- Syvämetro
- Pintametro

1:30 000

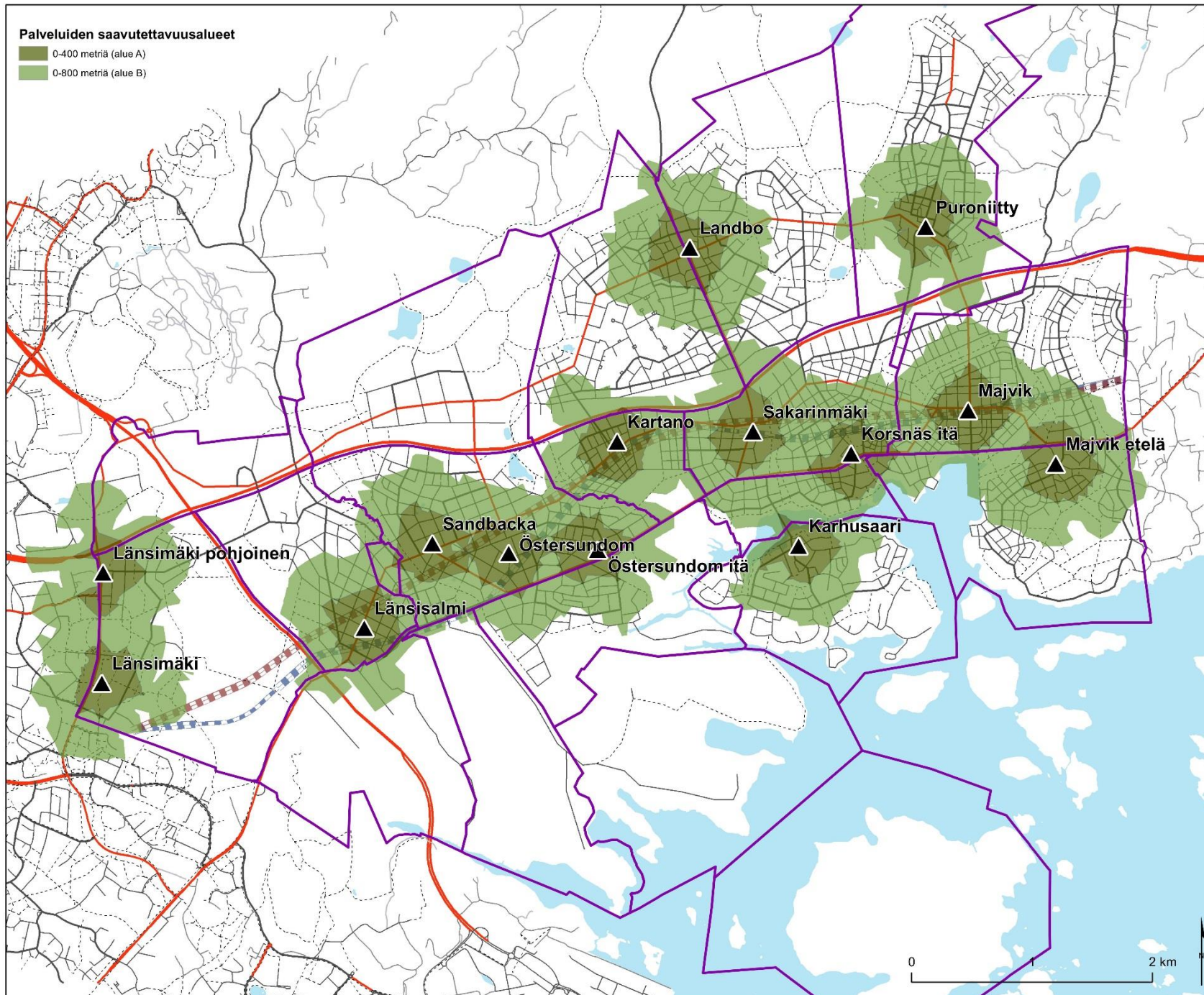


2060

Saavutettavuus 400 ja 800 metrin
etäisyyksillä kevyen liikenteen
verkostoa pitkin

Palveluiden saavutettavuusalueet

- 0-400 metriä (alue A)
- 0-800 metriä (alue B)



Östersundomin yleiskaavaehdotuksen
kaupan palveluverkon suunnittelu ja
vaikutusten arviointi

Ehdotetun palveluverkoston

SAAVUTETTAVUUS

tieverkostoa pitkin
vuonna 2060
kun alueella on
noin 80 000 asukasta.

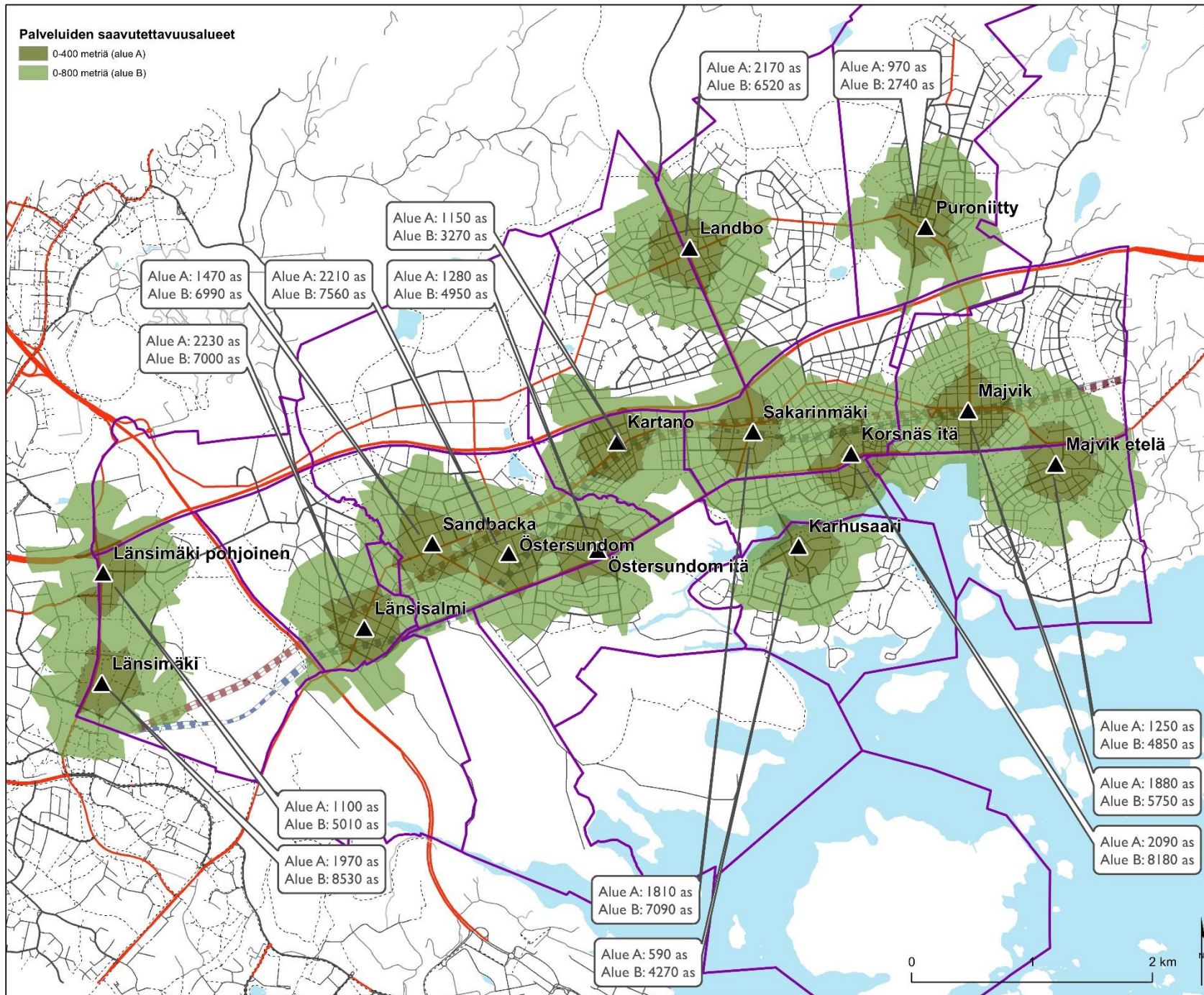
— Syvämetro

— Pintametro



Palveluiden saavutettavuusalueet

- 0-400 metriä (alue A)
- 0-800 metriä (alue B)



Östersundomin yleiskaavaehdotuksen kaupan palveluverkon suunnittelu ja vaikutusten arviointi

Ehdotetun palveluverkoston

SAAVUTETTAVUUS

tieverkostoa pitkin vuonna 2060 kun alueella on noin 80 000 asukasta.

- Syvämetro
- Pintametro

Alue A: 1250 as
Alue B: 4850 as

Alue A: 1880 as
Alue B: 5750 as

Alue A: 2090 as
Alue B: 8180 as

