

## Östersundomin yleiskaavaehdotus

### Kaupan palveluverkon suunnittelu ja vaikutusten arviointi

30.11.2016

# 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.....	10
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.....	18
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. Maakäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutukset kaupan ratkaisuun.....	34
6.4. Vaikutukset Östersundomin kaupan palveluverkkoon.....	34
6.5. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon.....	35
6.6. Vaikutukset kilpailuun.....	36
6.7. Vaikutukset arkielämään ja palvelujen saavutettavuuteen.....	37
7. Yleiskaavaehdotuksen kehittäminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	39
7.1. Keskusta-alueet.....	39
7.2. Kauppakeskukset ja kivijalkapalvelut.....	40
7.3. Lähipalvelukeskukset.....	41
7.4. Vähittäiskaupan suuryksikköalue.....	43
7.5. Vaiheittain toteuttaminen.....	44
7.6. Kaupan sijoitteluperiaatteita kaupunkirakenteessa.....	44
7.7. Liiketilojen kokoja Östersundomin alueella.....	46

## 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,	13
Taulukko 5. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Östersundomin yleiskaava-alueella,	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	20
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 etäisyksittäin (mukana 13 palvelupistettä).	30
Taulukko 15. Saavutettu väestömäärä suhteutettuna arviovuosien asukasestimaattiin	37
Taulukko 16. Kauppakeskuksia ja muita liiketiloja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa sekä Porvoossa	40

## Lista kuvista

Kuva 1. Östersundomin lähialueen nykyinen kaupallinen palveluverkko	5
Kuva 2. Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 12.10.2016	6
Kuva 3. Östersundomin suunnittelualueen kaupallinen palveluverkko 2060	8
Kuva 4. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet	9
Kuva 5. Kaupallinen palveluverkko ja väestön sijoittuminen (100 m ruudut) vuonna 2060 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 puutekohdat (sininen ympyrä) ja edut (vihreä ympyrä)	38
Kuva 12. Keskustojen kivijalkaliiketilat, ei sisällä kauppakeskuksia, hypermarketteja tai tavarataloja	41
Kuva 13. Östersundomin yleiskaava, ehdotettu kaupan palveluverkko ja 800 m saavutettavuusalueet	42
Kuva 14. Kerrostalovaltaisilla alueilla voidaan lähikauppoja sijoittaa kivijalkaan	43
Kuva 15. Liiketilajulkisivu erottuu hyvin asuinkerroksista ja tuo näkyvyyttä liiketiloille	45
Kuva 16. Raskaat arkadit heikentävät palveluiden näkyvyyttä katukuvassa	45

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. Yleiskaavaehdotusta on tämän jälkeen tarkistettu saatujen kannanottojen ja lisäselvitysten perusteella. Yhtenä lisäselvitystarpeena nähtiin kaupan palveluverkko ja vaikutusten arviointi. Saatujen lausuntojen perusteella kaupan ohjaus ei ole yksiselitteinen eikä kaupaa käsittelevä liitemateriaali ajantasainen.

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 ja 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, paikkatietoasiantuntijana Tuija Pakkanen ja kaava-asiantuntijana Tomi Jaskari. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Tuula Pipinen, Ilkka Laine, Saija Miettinen ja Anne Karlsson Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta sekä Aila Elo Uudenmaan liitosta.

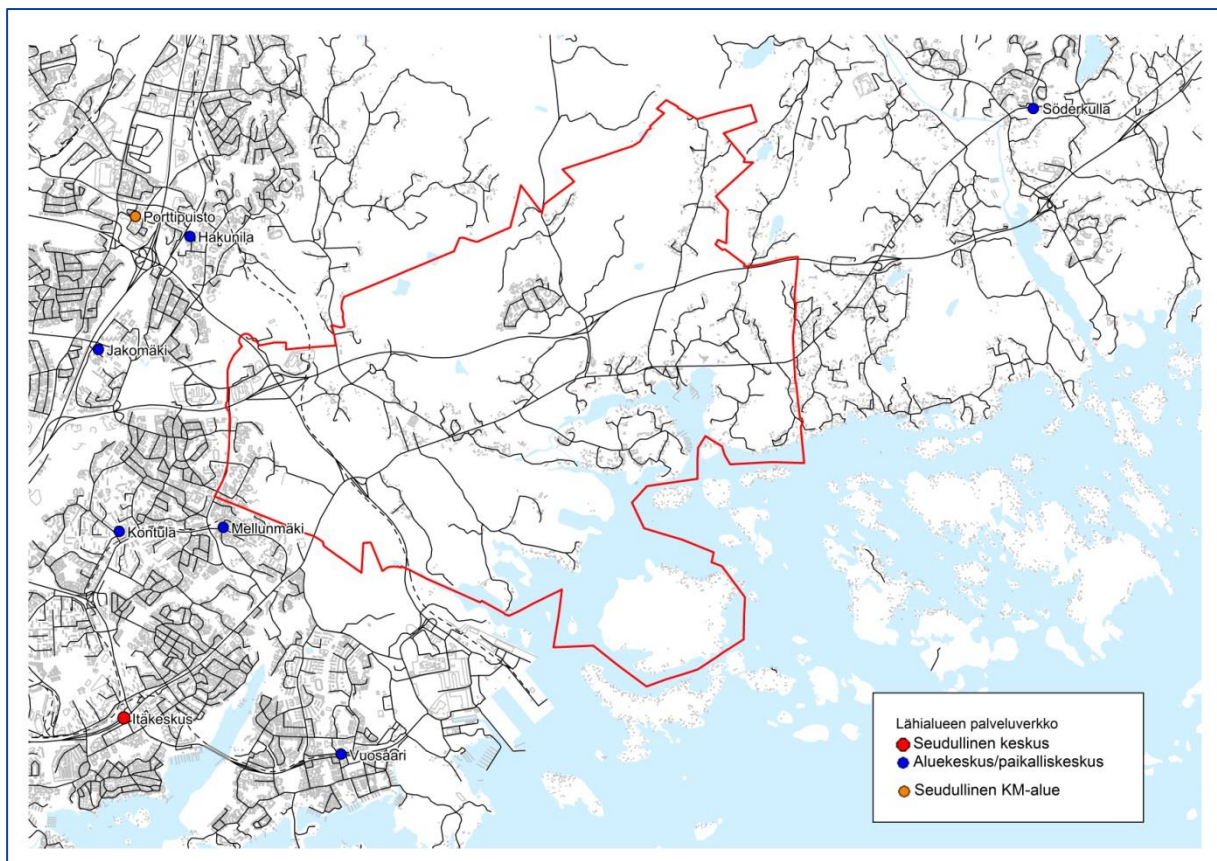
## 2. Östersundomin yleiskaava ja kaupan palveluverkko

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 sekä monipuolista palvelukeskusta alueella 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 päivittäistavarakauppa. 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.



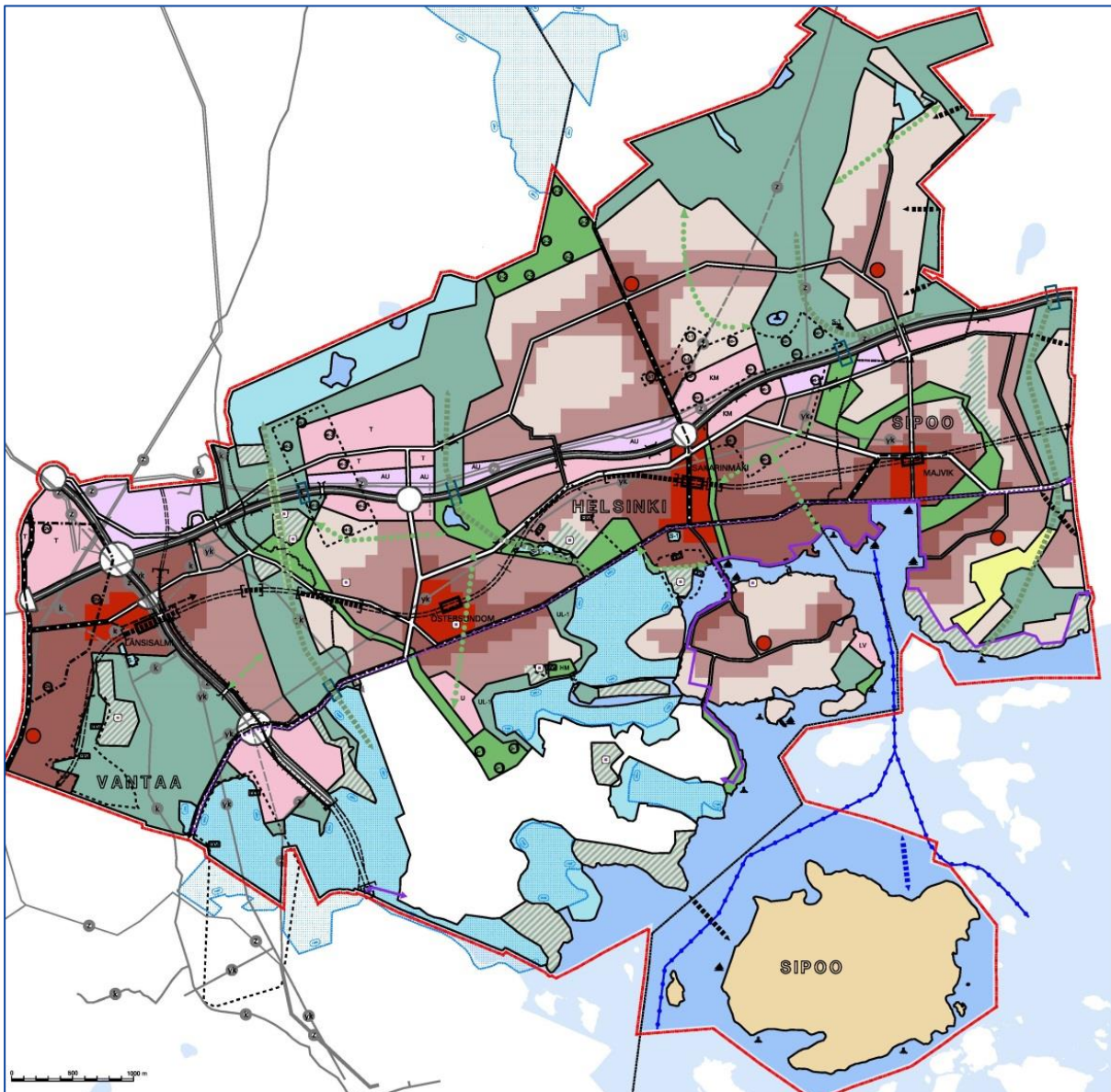
Kuva 1. Östersundomin lähialueen nykyinen kaupallinen palveluverkko  
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 09/2016

## 2.2. Yleiskaavaehdotus

Östersundomin yleiskaavan työnaikaisessa ehdotuksessa (12.10.2016) on osoitettu neljä keskustatoimintojen aluevarusta metrokeskusten ympäristöön sekä neljä paikalliskeskusta julkisten ja/tai kaupallisten lähipalvelujen keskittymille. Keskustatoimintojen ympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia tehokkaan rakentamisen alueita. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkipientalovaltaisia ja pientalovaltaisia alueita.

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 12.10.2016

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-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita alueella. Yleiskaavassa KM-alueita on osoitettu Sakarinmäen liittymän itäpuolelle molemmin puolin moottoritietä ajatuksella, 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 paikallis- ja lähipalvelukeskuksia. Tavoitteena on, että alueelle sijoittuu riittävä lähipalveluiden verkko, niin että arkipalvelut ovat kävellen saavutettavissa lähellä ihmisten asuinpaikkoja.

Lähipalveluita suunniteltiin ensin kaavaan osoitettuihin paikalliskeskusiiin. Yleiskaavan paikalliskeskukset on kuitenkin osoitettu alueelle julkisten palveluiden lähtökohdista, eivätkä paikat kaikilta osin ole kaupallisten palveluiden sijoittumisen kannalta sopivia. Kaupallisten palveluiden lähtökohdista sijoittumisen kriteerejä ovat hyvä saavutettavuus ja riittävä lähiasutus. Kaupallisille palveluluille sopivat parhaiten keskustatoimintojen alueiden ohella kerrostalovaltaisat korttelit. Hyvä saavutettavuus ja näkyvyys löytyvät pääkadun/kokoojakadun varrelta tai risteyksestä.

Länsimäen paikalliskeskus 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 paikalliskeskusmerkintä.

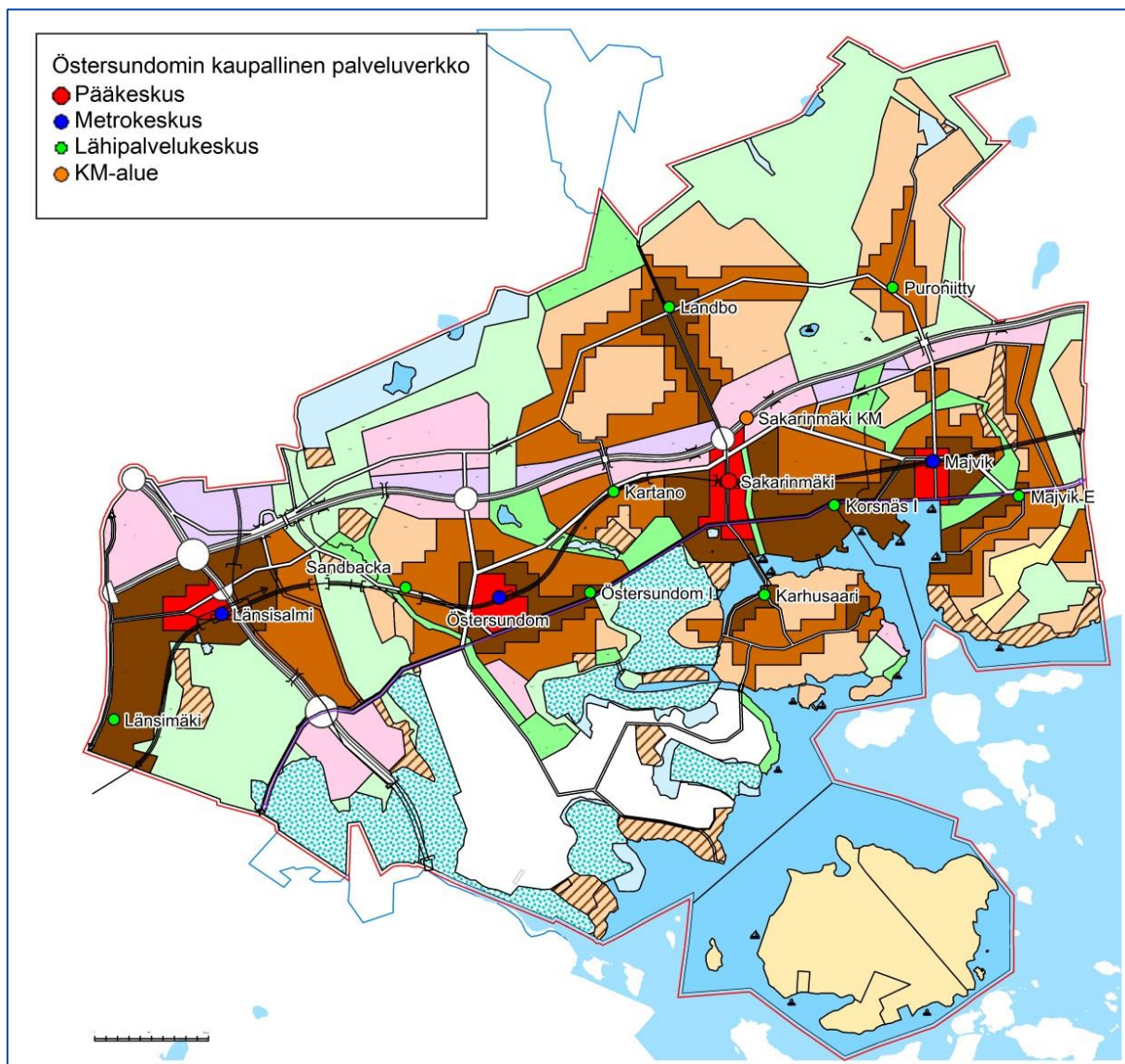
Landbon ja Puroniityn paikalliskeskukset sopivat myös kaupallisille lähipalveluille. Landbon keskus tavoittaa sekä läntisen että itäisen Landbon alueet ja sijoittuu Östersundomin pohjoisen alueen pääkatujen risteykseen tehokkaalle kerrostalotaloalueelle. Puroniityn sijoittuminen Puroniityn alueen porttiin pääkadun varrelle on kaupallisten palveluiden lähtökohdista hyvä asia. Paikalliskeskus saavuttaa kaikki alueelta/alueelle kulkevat, vaikkei palvelupiste 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 ja Majvikin eteläosissa julkisten palveluiden paikalliskeskus ei ole hyvä kaupallisten palveluiden näkökulmasta. Molemmat keskukset sijoittuvat alueen maantieteelliseen keskukseen kaupunkipientalovaltaiselle alueelle, mutta ne eivät enää hyvin tavoita lähempänä ”alueen porttia” olevaa tehokkaampaa asutusta, joka herkästi suuntautuu asiointinsa alueelta ulospäin isompiin keskustoihin. Näin ollen kaupallisten lähipalveluiden kannalta sijainti kerrostalovaltaisella alueella alueen portissa on luontevampi paikka. Lähipalveluiden sijoituessa alueen porttiin ne tavoittavat kaikki alueelta/alueelle kulkevat, Majvikin tapauksessa myös pohjoisen Majvikin alueen asukkaat, mitä eteläisen alueen keskellä oleva kaupallinen palvelukeskus ei niin hyvin enää tee.

Kun tavoitteena on, että kaupalliset lähipalvelut ovat kaava-alueella hyvin saavutettavissa kävellen, tarvitaan kaavakarttaan merkittyjen paikalliskeskusten ohella kaupallisia palveluita muuallakin alueella. Kerrostalovaltaiselle alueelle on mahdollista sijoittaa liiketilaa palveluille, mikä mahdollistaa lähipalveluiden keskittymän syntymisen Östersundomissa laajalla alueella. Tarvetta on kuitenkin esittää muutamia erillisiä lähipalvelukeskuksia, joihin voi sijoittua enemmänkin lähipalveluita paikallisten asukkaiden tarpeisiin. Lähipalvelukeskusten sijaintia on hahmoteltu sekä kaupan lähtökohdista (hyvä saavutettavuus ja tavoitettavuus) että tasapainoisen palveluverkon lähtökohdista.

Lähipalvelukeskuksia on edellä mainittujen keskusten lisäksi osoitettu Östersundomin lähialueelle Sandbackaan, Östersundomin itäpuolelle, Östersundomin ja Sakarinmäen väliin Kartanon alueelle sekä Sakarinmäen ja Majvikin väliin Korsnäsän alueelle. Tavoitteena on, että lähipalvelut ovat kaikkialta hyvin saavutettavissa, lähipalvelukeskuksilla olisi riittävät toimintaedellytykset ja että sijainti on myös kauppaa kiinnostava. Karttaan osoitettu lähipalveluverkko pisteinen ei ole kattava. Sen lisäksi tarvitaan palveluita, jotka voivat sijoittua kerrostalovaltaisille alueille asuintalojen kivijalkoihin ja muita lähipalveluita palvelujen saavutettavuuden turvaamiseksi myös mm. kaupunkipientalovaltaisille alueille. Pientalovaltaiset alueet ovat alueita, jotka eivät kiinnosta kauppaa alhaisen väestötiheyden takia.

Myöhemmin tarkastellaan tarkemmin lähipalvelukeskusten ja koko palveluverkon saavutettavuutta sekä keskusten potentiaalista mitoitusta ja kaupallista luonnetta. Lisäksi jatkosuunnitteluun annetaan ohjeita, miten lähipalveluverkkoa kannattaa täydentää, että tavoite tiheästä verkosta voisi toteutua.



Kuva 3. Östersundomin suunnittelualan kaupallinen palveluverkko 2060



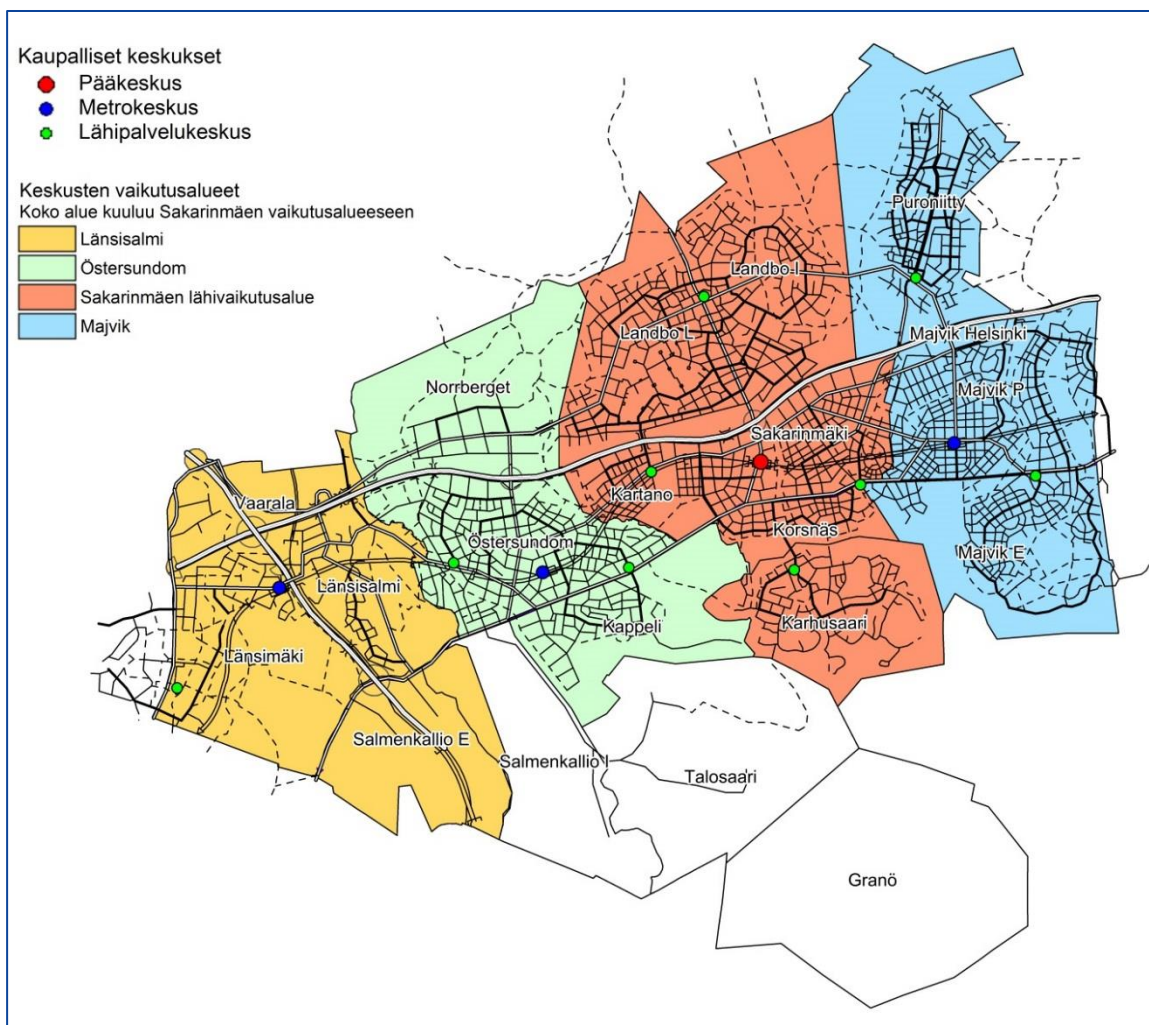
### 3. Markkinoiden kehitys

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.

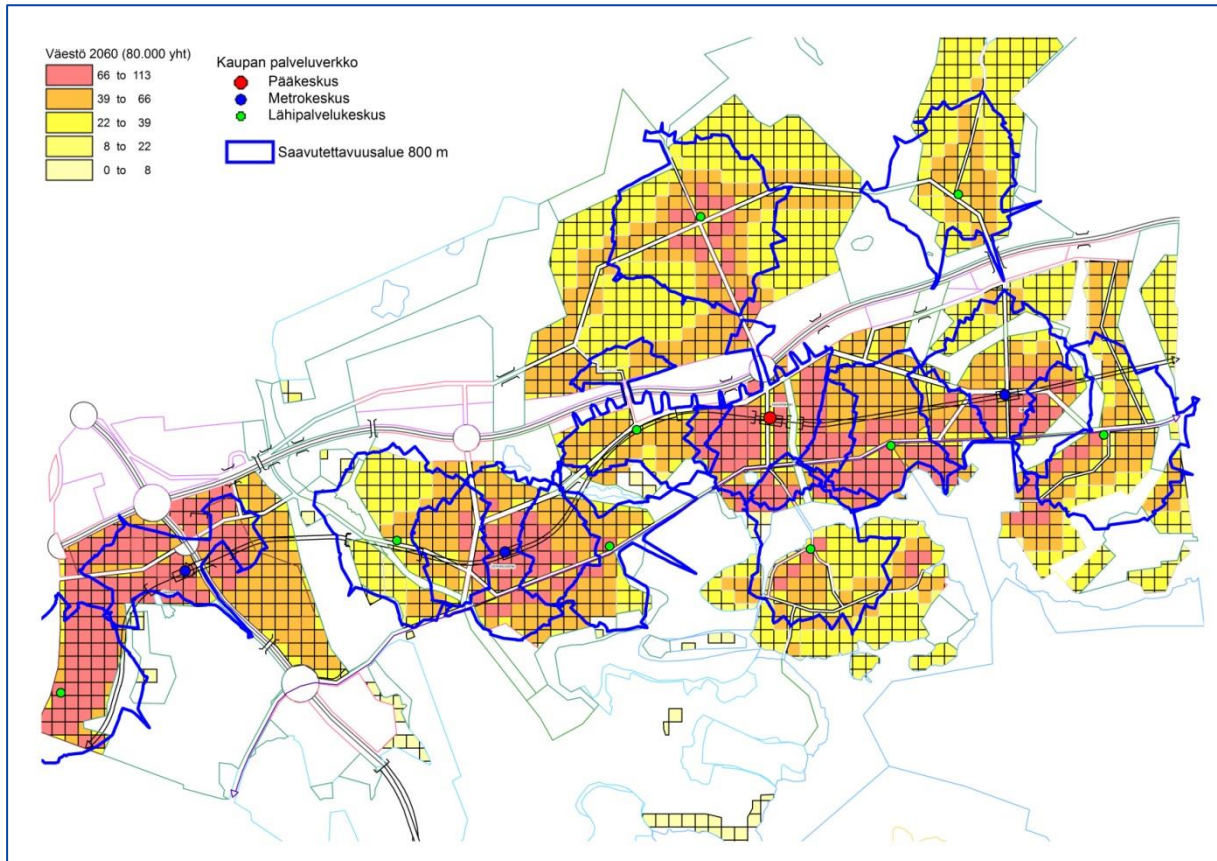
Sakarinmäen pääkeskuksen sekä vähittäiskaupan suuryksikköalueen pääasiallinen vaikutusalue on koko Östersundomin alue. Sakarinmäkeen suuntautuu ostovoimaa Sipoosta ja Porvoosta mm. liityntäpysäköinnin yhteydessä. Tämän merkitys Sakarinmäen keskustalle on paikallista ostovoimaa huomattavasti paljon pienempi. Sen sijaan Sakarinmäen KM-alueelle voi suuntautua ostovoimaa Sipoosta ja Porvoosta, jos alueesta muodostuu vetovoimainen keskittymä.



Kuva 4. Östersundomin pääkeskuksen ja metrokeskusten vaikutusalueet

Metrokeskusten vaikutusalueet ovat lähtökohtaisesti metrokeskusten lähialueet, joista keskuksiin on lyhyin ja sujuvin matka. Oheiseen karttaan on merkitty vaikutusalueet osa-alueiden mukaan. Todellisuudessa erityisesti metrokeskusten puolivälistä ostovoimaa voi suuntautua molempiin suuntiin ja esimerkiksi Puroniitystä sekä Sakarimäkeen että Majvikiin. Salmenkallio I:n, 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 myös jo 800 metrin vaikutusalueetarkastelussa.



Kuva 5. Kaupallinen palveluverkko ja väestön sijoittuminen (100 m ruudut) vuonna 2060 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 uusia asukkaita on noin 73.000 ja toisessa 93.500. Ennusteet eroavat toisistaan kaava-alueiden toteutusasteen osalta. Pienempi 80.000: n väestöennuste pohjautuu arvioon, että alueen asumisen kerrosalasta toteutuu alueesta riippuen 75–85 % ja 100.000: n ennuste siihen, että kerrosala toteutuu 100 %:sti.

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

Kauppan palveluverkon kannalta myös alueen nykyisillä asukkailla on merkitystä. Tällä hetkellä kaava-alueella on asukkaita noin 6400. Eniten nykyisiä asukkaita on Länsimäessä, Landbossa ja Karhusaarella. Länsisalmen metrokeskuksen vaikutusalueeseen lasketaan kuuluvaksi kuitenkin koko Länsimäen nykyinen tilastoalue, josta osa sijoittuu Östersundomin kaava-alueen ulkopuolelle. Näin ollen kaupan verkon vaikutusalueella on asukkaita nyt

noin 8000. Nykyisen väestömäärän ennustetaan säilyvän nykyisellä tasollaan, vaikka todellisuudessa väestö yleensä vähenee asumisväljyyden kasvun vuoksi. Omakotitaloasumisessa asumisväljyyden ei ennakoida muuttuvan merkittävästi ja Länsimäessä nykyisen rakenteen täydentämisen arvioidaan säilyttävän asumisen määrän nykyisellä tasolla. Ennusteen tarkkuustason arvioidaan olevan riittävä yleiskaavatasoiseen mitoitusarkitukseen. Suurempi merkitys kaupan mitoitukselle on alueen uusilla asukkailla.

Taulukko 1. Östersundomin yleiskaava-alueen väestönkehitys

	2016	Väestötavoite			
		80 000 asukasta		100 000 asukasta	
		2036	2060	2036	2060
Vaarala	0	0	0	0	0
Länsimäki	0	2 200	6 400	2 900	8 200
Länsisalmi	0	300	6 100	400	7 200
Salmenkallio Länsi	0	0	0	0	0
Uudet asukkaat yhteensä		2 500	12 500	3 300	15 400
<i>Länsimäki nykyiset asukkaat</i>	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
<b>Länsisalmen vaikutusalue</b>	<b>5 600</b>	<b>8 100</b>	<b>18 100</b>	<b>8 900</b>	<b>21 000</b>
Östersundom	0	5 300	8 100	7 000	10 800
Östersundom Vantaa	0	0	0	0	0
Kappeli	0	1 300	2 500	0	3 400
Norrberget	0	0	0	0	0
Uudet asukkaat yhteensä	0	6 600	10 600	7 000	14 200
<i>Östersundom nykyiset asukkaat</i>	500	500	500	500	500
<b>Östersundomin vaikutusalue</b>	<b>500</b>	<b>7 100</b>	<b>11 100</b>	<b>7 500</b>	<b>14 700</b>
Karhusaari	0	4 700	4 700	6 900	6 900
Korsnäs	0	3 100	3 300	4 100	4 400
Landbo Länsi	0	4 600	7 700	5 500	9 200
Landbo Itä	0	0	6 600	0	7 700
Kartano	0	600	1 900	500	2 600
Sakaranmäki	0	5 700	8 700	6 600	10 200
Granö	0	0	0	0	0
Uudet asukkaat yhteensä	0	18 700	32 900	23 600	41 000
<i>Landbo ja Karhusaari nykyiset asukkaat</i>	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Sakaranmäen lähivaikutusalue</b>	<b>1 200</b>	<b>19 900</b>	<b>34 100</b>	<b>24 800</b>	<b>42 200</b>
Puroniitty	0	0	4 500	0	6 100
Majvik Hki	0	0	0	0	0
Majvik Pohjoinen	0	3 100	7 200	3 600	9 700
Majvik Etelä	0	2 800	5 300	2 800	7 100
Uudet asukkaat yhteensä	0	5 900	17 000	6 400	22 900
<i>Puroniitty ja Majvik nykyiset asukkaat</i>	700	700	700	700	700
<b>Majvikin vaikutusalue</b>	<b>700</b>	<b>6 600</b>	<b>17 700</b>	<b>7 100</b>	<b>23 600</b>
<b>ÖSTERSUNDOM KAAVA-ALUE</b>	<b>8 000</b>	<b>41 700</b>	<b>81 000</b>	<b>48 300</b>	<b>101 500</b>

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

Väestönkehitystä tarkastellaan poikkileikkauksena vuonna 2036 ja tavoitevuonna 2060. Väestötavoitteen 80 000 mallissa on vuonna 2036 uusia asukkaita alueella lähes 34.000 ja kokonaisuudessaan asukkaita nykyiset asukkaat huomioon ottaen lähes 42.000, minkä arvioidaan olevan lähellä metron vaatimaa asukasmäärää. Tehokkaamman toteutumisen mallissa on vuonna 2036 alueella uusia asukkaita noin 40.000 ja kokonaisasukasmäärä yli 48.000.

Sakaranmäen vaikutusalueeseen kuuluu koko Östersundomin alue. Lähialueella on tavoitevuonna 2060 asukkaita noin 34.000–42.000. Sakarinmäen lähivaikutusalue on väestöltään suurempi kuin muiden metrokeskustan vaikutusalueet.

Majvikin ja Länsisalmen vaikutusalueilla on vuonna 2060 asukkaita molemmissa lähes saman verran eli noin 18.000–21.000/23.000. Östersundomin vaikutusalue jää asukasluvultaan kaikkein pienimmäksi. Tähän vaikuttaa mm. se että alueen eteläosat jäävät kaavassa selvitysalueeksi ja Norrbergetin alue moottoritien pohjoispuolella ja Salmenkallion läntinen alue on osoitettu työpaikka-alueiksi.

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	6 360	7 270
Sandbacka	1 590	3 850
Östersundom itä	3 200	3 910
Landbo	920	6 110
Kartano	2 640	3 270
Karhusaari	5 000	5 000
Korsnäs itä	6 700	7 200
Majvik etelä	1 820	4 140
Puroniitty	50	4 500

\* Vaikutusalueena koko Karhusaaren ja Puroniityn 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 suuntau-

tumaan kuitenkin enemmän palveluihin ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokauppaan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten sisällä inflaatiota.

Taulukko 3. Ostovoiman kehitys eri vaihtoehdoissa

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 vaihtoehdoille.

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

2036	Ostovoiman perinteinen kasvu				
milj. euroa	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	37	32	90	30	188
Tilaa vaativa kauppa	19	16	46	15	97
Muu erikoiskauppa	35	30	84	28	177
Erikoiskauppa yhteensä	54	46	130	44	274
Vähittäiskauppa yhteensä	90	78	220	74	462
Autokauppa ja huoltamot	48	41	117	39	246
Ravintolat	20	17	48	16	102
Kauppa ja palvelut yhteensä	158	136	385	129	809

Ostovoiman hidas kasvu					
Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	
33	29	81	27	170	
16	14	38	13	80	
28	25	69	23	146	
44	38	108	36	226	
77	67	189	63	396	
41	35	99	33	208	
17	15	42	14	88	
135	117	329	110	692	

2060	Ostovoiman perinteinen kasvu				
milj. euroa	Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	106	65	200	104	474
Tilaa vaativa kauppa	74	45	139	72	331
Muu erikoiskauppa	133	81	250	130	594
Erikoiskauppa yhteensä	207	127	389	202	925
Vähittäiskauppa yhteensä	313	192	589	306	1 399
Autokauppa ja huoltamot	171	105	321	167	763
Ravintolat	64	39	121	63	287
Kauppa ja palvelut yhteensä	547	336	1 031	535	2 448

Ostovoiman hidas kasvu					
Länsi-salmi	Östersundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	
84	52	158	82	376	
44	27	83	43	198	
81	50	153	79	363	
126	77	236	123	562	
210	129	395	205	938	
112	69	211	109	500	
46	28	86	45	205	
367	225	692	359	1 644	

Lähde: Santasalo Ky

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

2036 milj. euroa	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi- salmi	Öster- sundom	Sakarini- mäki	Majvik	Yhteensä	Länsi- salmi	Öster- sundom	Sakarini- mäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	40	34	113	32	219	36	31	102	29	198
Tilaa vaativa kauppa	20	17	58	17	112	17	14	48	14	93
Muu erikoiskauppa	38	32	106	30	206	31	26	87	25	169
Erikoiskauppa yhteensä	58	49	163	47	318	48	41	135	39	262
Vähittäiskauppa yhteensä	98	83	276	79	537	84	72	237	68	460
Autokauppa ja huoltamot	52	44	147	42	285	44	38	124	36	242
Ravintolat	22	18	61	17	118	19	16	52	15	102
Kauppa ja palvelut yhteensä	172	146	483	139	940	147	125	413	119	804

2060 milj. euroa	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi- salmi	Öster- sundom	Sakarini- mäki	Majvik	Yhteensä	Länsi- salmi	Öster- sundom	Sakarini- mäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavara kauppa ja Alko	123	86	247	138	594	98	68	196	110	472
Tilaa vaativa kauppa	86	60	172	96	414	51	36	103	58	248
Muu erikoiskauppa	154	108	309	173	744	94	66	189	106	455
Erikoiskauppa yhteensä	240	168	482	269	1 158	146	102	293	164	704
Vähittäiskauppa yhteensä	363	254	729	407	1 752	243	170	489	273	1 175
Autokauppa ja huoltamot	198	138	398	222	956	130	91	261	146	627
Ravintolat	74	52	149	84	359	53	37	107	60	257
Kauppa ja palvelut yhteensä	635	444	1 276	713	3 068	426	298	856	479	2 059

Lähde: Santasalo Ky

### 3.4. Liiketilarave 2036 ja 2060

Liiketilaravetta Östersundomin alueella arvioidaan alueen ostovoiman pohjalta. Se on luotettavin lähde kulutuksen tulevaisuuden ennustamiselle. Östersundomin alueen koko ostovoima on muutettu pinta-alaksi toimialoitusten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain. 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 mitoituksen lähtökohtana.

Taulukko 6. Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 \* Myyntipinta-ala

	2036		2060	
	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
Päivittäistavara kauppa 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 liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20–30 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Laskelma kertoo, kuinka paljon liiketilaa tarvitaan Östersundomin alueella, jos koko ostovoima suuntautuu alueen omiin palveluihin. Todellisuudessa osa liiketilatarpeesta tulee suuntautumaan mm. Itäkeskukseen, Helsingin keskustaan ja Porvoon keskustaan sekä muihin pääkaupunkiseudun kaupan keskittymiin. Vastaavasti Sipoosta ja Porvoosta voi suuntautua ostovoimaa Sakarinimäkeen mm. liittytäpysäköinnin yhteydessä.

Kaupan palveluverkon suunnittelussa pohditaan usein sitä, kuinka paljon verkkokauppa vähentää kiinteiden myymälöiden liiketilan tarvetta. 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 kauppa että palveluita.

Kun arvioidaan kaupan mitoitusta pitkälle ajanjaksolle, halutaan turvata, että alueelle saadaan tarpeeksi palveluita. Mitoituslaskelmiin on näin ollen ennemminkin syytä tuoda väljyyttä, kuin mitoitaa liian tiukasti. Kaavoilla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kauppaa 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

2036 k-m <sup>2</sup>	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 100	3 500	9 900	3 300	20 800	3 700	3 200	8 900	3 000	18 800
Erikoiskauppa	8 400	7 300	20 500	6 900	43 100	7 100	6 100	17 300	5 800	36 300
Kaupalliset palvelut	9 000	7 700	22 000	7 400	46 100	9 500	8 300	23 300	7 900	49 000
Tiva ja autokauppa	13 700	11 700	33 200	11 200	69 800	11 800	10 200	28 900	9 700	60 600
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>35 200</b>	<b>30 200</b>	<b>85 600</b>	<b>28 800</b>	<b>179 800</b>	<b>32 100</b>	<b>27 800</b>	<b>78 400</b>	<b>26 400</b>	<b>164 700</b>

#### 2060

k-m <sup>2</sup>	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	11 000	6 800	20 800	10 800	49 400	8 700	5 400	16 500	8 500	39 100
Erikoiskauppa	28 200	17 300	53 100	27 600	126 200	18 300	11 200	34 500	17 900	82 000
Kaupalliset palvelut	27 800	17 000	52 300	27 100	124 200	23 900	14 600	45 100	23 400	107 100
Tiva ja autokauppa	43 100	26 400	81 200	42 200	193 000	29 400	18 100	55 300	28 700	131 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>110 100</b>	<b>67 500</b>	<b>207 400</b>	<b>107 700</b>	<b>492 800</b>	<b>80 300</b>	<b>49 300</b>	<b>151 400</b>	<b>78 500</b>	<b>359 700</b>

#### Väestötavoite 100 000

2036 k-m <sup>2</sup>	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 400	3 800	12 400	3 600	24 200	4 000	3 400	11 200	3 200	21 800
Erikoiskauppa	9 100	7 800	25 700	7 400	50 100	7 700	6 600	21 700	6 200	42 200
Kaupalliset palvelut	9 800	8 300	27 600	7 900	53 600	10 400	8 800	29 200	8 400	56 900
Tiva ja autokauppa	14 800	12 600	41 700	12 000	81 200	12 900	11 000	36 200	10 300	70 400
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>38 100</b>	<b>32 500</b>	<b>107 400</b>	<b>30 900</b>	<b>209 100</b>	<b>35 000</b>	<b>29 800</b>	<b>98 300</b>	<b>28 100</b>	<b>191 300</b>

#### 2060

k-m <sup>2</sup>	Ostovoiman perinteinen kasvu					Ostovoiman hidas kasvu				
	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä	Länsi-salmi	Öster-sundom	Sakarimäki	Majvik	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	12 800	9 000	25 700	14 400	61 900	10 100	7 100	20 400	11 400	49 000
Erikoiskauppa	32 700	22 900	65 700	36 800	158 100	21 300	14 900	42 700	23 900	102 700
Kaupalliset palvelut	32 200	22 600	64 700	36 200	155 600	27 700	19 400	55 800	31 200	134 200
Tiva ja autokauppa	50 000	35 000	100 500	56 200	241 800	34 100	23 900	68 600	38 400	164 800
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>127 700</b>	<b>89 500</b>	<b>256 600</b>	<b>143 600</b>	<b>617 400</b>	<b>93 200</b>	<b>65 300</b>	<b>187 500</b>	<b>104 900</b>	<b>450 700</b>

## 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 monikeskuskoinen 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 päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja palveluita. Keskus palvelee koko Östersundomin aluetta ja sinne sijoittuu pääosa alueen keskustahakuisista erikoiskaupoista sekä vapaa-ajan viihdepalveluista. Keskustassa on myös monipuolinen päivittäistavara-kaupan 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 liikekorteilleihin 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 päivittäistavarakauppaa sekä kaupallisia palveluita. Päivittäistavara-kaupat ovat suuria supermarket-tasoisia myymälöitä, joita täydentävät muut lähikaupat ja palvelut. Alueella on kysyntää päivittäistavara-kaupan erikoisliikkeille (mm. Alko, etniset ruokakaupat, leipomomyymälät, jäätelökioskit, luontaistuotekaupat). Metrokeskuksiin sijoittuu myös paikallistasoisia 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 asuin-alueille 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 kadunvarsiliiketiloihin voi sijoittua pienimuotoista yritystoimintaa ja työtiloja. Kaupallisia palveluita täydentävät julkiset keskustapalvelut kuten kirjasto- ja terveystalvet.

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

Sakarinmäen keskustan pohjoispuolelle moottoritien liittymään sijoittuu seudullisesti merkittävä tilaa vaativan kaupan keskus suurilla erikoiskaupan yksiköitä varten. Lisäksi alueelle voi sijoittaa näitä tukevia pienempiä kaupun- ja palveluita. Sakarinmäen KM-alueen enimmäismitoitus on yleiskaavan työnaikaisessa kaavaehdotuksessa 100.000 k-m<sup>2</sup>. 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.

Suunnitellun kaupan palveluverkon lisäksi alueen palveluverkkoa täydentävät kerrostalovaltaiselle alueelle sijoituvat pienet lähipalvelut. Lähipalveluita voi sijoittua myös muualle palveluverkkoon turvaamaan tasapainoista palveluverkkoa. Lähipalveluverkon täydentämiseen ja rakenteeseen palataan jatkosuunnitteluohjeissa.

## 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 asioida 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.

Länsisalmen vaikutusalueella asutus sijoittuu Länsisalmen lähialuetta enemmän Länsimäkeen, ja paikallista kysyntää suuntautuu Länsimäestä merkittävästi myös mm. Mellunmäkeen. Itäkeskus on myös lähellä ja sinne suuntautuu asiointia herkästi ainakin yhtä paljon kuin Sakarinmäkeen.

Östersundomin ja Majvikin alueella 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 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. Länsisalmen vaikutusalueella muulle suuntautuva erikoiskaupan kysyntä on suurin. 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-m<sup>2</sup>) vastaa ns. paikalliseen tarpeeseen.

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

Länsisalmi	Lähipalvelu*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Länsimäki	Länsisalmi	Sakarinmäki	KM-alue	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	40 %	60 %	10 %		
Erikoiskauppa	0 %	10 %	30 %		
Kaupalliset palvelut	10 %	30 %	30 %	5 %	
Tiva ja autokauppa	0 %	2 %	0 %	80 %	

Östersundom	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Sandbacka	Östers. itä	Östersundom	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	75 %	10 %	
Erikoiskauppa	0 %	0 %	10 %	50 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	40 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	2 %	5 %	80 %

Sakarinmäki	Lähipalvelukeskukset*				Pääkeskus	
	Landbo	Kartano	Karhusaari	Korsnäs itä	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	20 %	20 %	75 %	
Erikoiskauppa	0 %	0 %	0 %	0 %	70 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	5 %	5 %	70 %	5 %
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %	80 %

Majvik	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus	
	Majvik et	Puroniitty	Majvik	Sakarinmäki	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	20 %	20 %	70 %	20 %	
Erikoiskauppa	0 %	0 %	10 %	60 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	40 %	40 %	5 %
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	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

**Väestötavoite 80 000**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 600	6 600	5 100	7 600	
Erikoiskauppa	71 000	2 800	1 700	2 800	
Kaupalliset palvelut	62 500	8 300	6 800	10 800	6 000
Tiva ja autokauppa	7 500	900	500	800	154 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>160 600</b>	<b>18 600</b>	<b>14 100</b>	<b>22 000</b>	<b>160 000</b>

Ostovoiman hidas kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	15 500	5 200	4 100	6 000	
Erikoiskauppa	46 000	1 800	1 100	1 800	
Kaupalliset palvelut	54 000	7 200	5 800	9 400	5 000
Tiva ja autokauppa	5 100	600	400	600	105 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>120 600</b>	<b>14 800</b>	<b>11 400</b>	<b>17 800</b>	<b>110 000</b>

**Väestötavoite 100 000**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarimäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	24 400	7 700	6 800	10 100	
Erikoiskauppa	89 400	3 300	2 300	3 700	
Kaupalliset palvelut	78 500	9 700	9 000	14 500	8 000
Tiva ja autokauppa	9 600	1 000	700	1 100	193 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>201 900</b>	<b>21 700</b>	<b>18 800</b>	<b>29 400</b>	<b>201 000</b>

Ostovoiman hidas kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	19 300	6 100	5 300	8 000	
Erikoiskauppa	58 100	2 100	1 500	2 400	
Kaupalliset palvelut	67 700	8 300	7 800	12 500	7 000
Tiva ja autokauppa	6 500	700	500	800	132 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>151 600</b>	<b>17 200</b>	<b>15 100</b>	<b>23 700</b>	<b>139 000</b>

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. 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.). Arkiasiointiin painottuvat keskukset eivät pysty tarjoamaan erikoiskaupan toimijoille kilpailukyisiä liikepaikkoja.

Östersundomin keskustan mitoitus jää kaikkein alhaisimmaksi, mutta alueen lähiasutuksen määräkin on kaikkein alhaisin, vain 60 % Länsisalmen tai Majvikin lähialueen väestöstä.

Sakarimäen KM-alueen lähtökohtana on, että alueelle maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu mitoitus on 100.000 k-m<sup>2</sup> ja kattaa hyvin oman alueen ostovoiman. Mitoitus voi alueella pitkällä tähtäimellä olla suurempikin, jos ostovoima ja asukasmäärä kasvavat odotetulla tavalla.

Taulukko 10. Östersundomin lähipalvelukeskusten alustava mitoitus 2060 molemmissa väestöennusteissa  
Väestötavoite 80 000

Ostovoiman perinteinen kasvu										
k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 800	500	500	700	400	600	900	500	500	
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kaupalliset palvelut	1 100	300	300	500	300	400	600	300	300	
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>2 900</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>1 200</b>	<b>700</b>	<b>1 000</b>	<b>1 500</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	

Ostovoiman hidas kasvu										
k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 400	400	400	600	300	500	700	400	400	
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kaupalliset palvelut	1 000	300	300	400	200	300	500	300	300	
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>2 400</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>1 200</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	

**Väestötavoite 100 000**

Ostovoiman perinteinen kasvu										
k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 100	600	600	900	500	800	1 100	600	700	
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kaupalliset palvelut	700	400	400	600	300	500	700	400	400	
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 800</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 500</b>	<b>800</b>	<b>1 300</b>	<b>1 800</b>	<b>1 000</b>	<b>1 100</b>	

Ostovoiman hidas kasvu										
k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	900	500	500	700	400	600	900	500	500	
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kaupalliset palvelut	600	300	300	500	300	400	600	300	400	
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 500</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>1 200</b>	<b>700</b>	<b>1 000</b>	<b>1 500</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	

Lähipalvelukeskuksiin suunnattu kysyntä ja sen pohjalta laskettu mitoitus osoittaa, että kaikkien lähipalvelukeskusten ympäristössä riittää potentiaalia ainakin yhdelle lähikauppa-konseptin päivittäistavarakaupalle (300–500 k-m<sup>2</sup>). Tämän lisäksi keskuksen yhteyteen voi rakentua myös muita lähipalveluita. Korsnäsissä on kysyntää ainakin kahdelle ja Länsimäessä useammalle lähikaupalle tai vaihtoehtoisesti vähän suuremmalle myymälälle. Myös Karhusaarella ja Landbossa on hyvä kysyntätaso. Lähipalvelukeskusten mitoituksen lähtökohtana on, että 20 % alueen ostovoimasta suuntautuu lähipalvelukeskukseen. Osuus voi olla suurempikin riippuen lähialueen asukasti-

heydestä, 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.

Kysyntää arvioidaan olevan tämän pohjalta myös muille lähialueelle sijoittuville lähipalvelupisteille. 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 mitoituskalkulaatio 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.

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

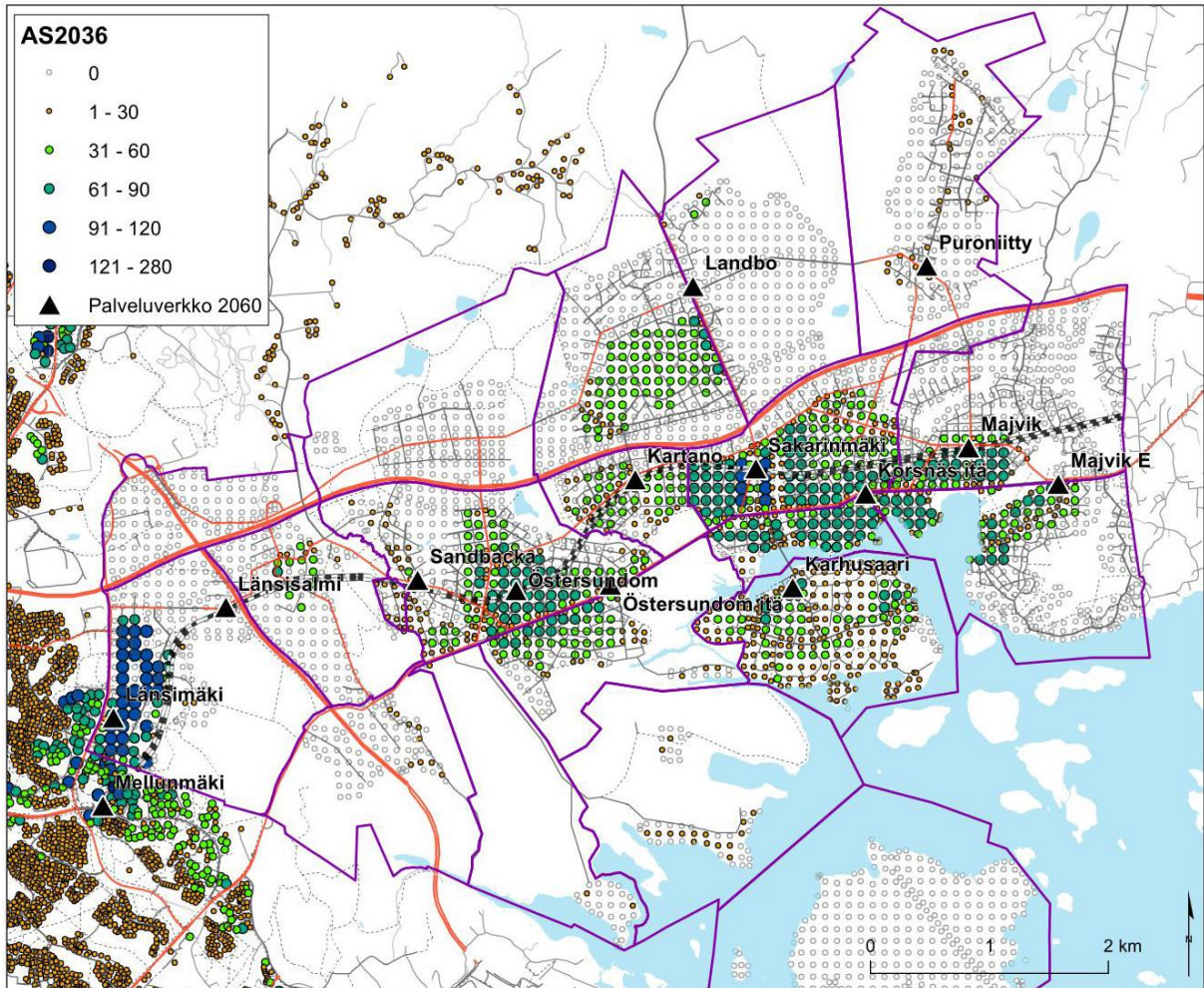
Kaupalliset palvelut eivät rakennu alueelle heti, vaan sijoittuvat vaiheittain asutuksen kasvun myötä. Keskusten mitoitusta lasketaan selvityksessä poikkileikkausvuodelle 2036. Vuosiluvulla ei ole tässä niin suurta merkitystä kuin sillä, kuinka paljon asukkaita alueella on. Vuonna 2036 on 80.000 väestöennusteen mukaan alueella yhteensä 42.000 asukasta ja 100.000 ennusteen mukaan yhteensä 48.500 asukasta. Väestön sijoittumisella on myös merkitystä. Molemmissa vaihtoehtoissa asukkaita on eniten Sakarinmäen ympäristössä. Sakarinmäen lähiympäristössä on asukkaita vuonna 2036 jo yhtä paljon 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.

Metrokeskuksista Länsisalmen läheisyydessä asuu vielä niin vähän asukkaita vuonna 2036, että Länsisalmen keskukseen suuntautuu vielä hyvin vähän kysyntää. Muidenkin metrokeskusten kysyntäosuuden arvioidaan jäävän hieman alhaisemmaksi vuonna 2036, koska ne eivät ole vielä kokonaisuudessaan rakentuneet, eikä niiden veto-voima ole samalla tasolla kuin tavoitevuonna.

Sakarinmäkeen arvioidaan koko alueelta suuntautuvan kysyntää samassa suhteessa vuonna 2036 ja 2060. Kokonaan Östersundomin alueella arvioidaan olevan jo niin paljon asukkaita, että Sakarinmäkeen saadaan riittävän monipuolinen keskus, että se vetää asiakkaita koko alueelta. Lisäksi Sakarinmäen lähivaikutusalueella on asutusta jo riittävästi. Vähittäiskauppa pyrkii keskittymään, joten on luontevaa, että kaupat jo alkuvaiheessa sijoittuvat niin, että keskukselle muodostuu riittävä veto-voima. 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 Sakarimäen keskus on jo monipuolinen kaupallinen keskus. Sen sijaan Lansisalmen mitoitus jää alhaiseksi vähäisen lähiasutuksen määrän takia, ja voi toteutua korkeintaan lähipalvelukeskustyypisenä, joka tukeutuu metroaseman varaan. Östersundomin ja Majvikin palvelutaso jää vielä kohtalaisen pieneksi, mutta alueilla on kuitenkin jo kysyntää palvelukeskuksen synnylle. Tavoitteena olisikin, että jo tässä vaiheessa arkiasiointi omassa keskustassa onnistuu riittävällä palvelutasolla.

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

Länsisalmi	Lähipalvelu*		Metrokeskus	Pääkeskus		
	Länsimäki	Länsisalmi	Sakarimäki	KM-alue		
Päivittäistavara- ja Alko	40 %	5 %	10 %			
Erikoiskauppa	0 %	0 %	30 %			
Kaupalliset palvelut	10 %	5 %	30 %	5 %		
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	0 %	80 %		

Östersundom	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus		
	Sandbacka	Östers. itä	Östersundom	Sakarimäki	KM-alue	
Päivittäistavara- ja Alko	20 %	20 %	60 %	10 %		
Erikoiskauppa	0 %	0 %	5 %	50 %		
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	30 %	40 %	5 %	
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	2 %	5 %	80 %	

Sakarimäki	Lähipalvelukeskukset*				Pääkeskus	
	Landbo	Kartano	Karhusaari	Korsnäs itä	Sakarimäki	KM-alue
Päivittäistavara- ja Alko	20 %	20 %	20 %	20 %	75 %	
Erikoiskauppa	0 %	0 %	0 %	0 %	70 %	
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	5 %	5 %	70 %	5 %
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %	80 %

Majvik	Lähipalvelukeskukset*		Metrokeskus	Pääkeskus		
	Majvik et	Puroniitty	Majvik	Sakarimäki	KM-alue	
Päivittäistavara- ja Alko	20 %	20 %	50 %	20 %		
Erikoiskauppa	0 %	0 %	5 %	60 %		
Kaupalliset palvelut	5 %	5 %	30 %	40 %	5 %	
Tiva ja autokauppa	0 %	0 %	2 %	5 %	80 %	

\* Lähipalvelukeskuksiin suunnattu osuus lähipalvelukeskuksen vaikutusalueesta

Taulukko 12. Östersundomin alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa

**Väestötavoite 80 000**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue Sakarimäki
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 900	200	2 100	1 700	
Erikoiskauppa	24 700	0	400	300	
Kaupalliset palvelut	24 200	500	2 300	2 200	2 000
Tiva ja autokauppa	2 900	0	200	200	56 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>60 700</b>	<b>700</b>	<b>5 000</b>	<b>4 400</b>	<b>58 000</b>

Ostovoiman hidas kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue Sakarimäki
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 000	200	1 900	1 500	
Erikoiskauppa	20 800	0	300	300	
Kaupalliset palvelut	25 700	500	2 500	2 400	2 000
Tiva ja autokauppa	2 400	0	200	200	48 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>56 900</b>	<b>700</b>	<b>4 900</b>	<b>4 400</b>	<b>50 000</b>

**Väestötavoite 100 000**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue Sakarimäki
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 800	200	2 300	1 800	
Erikoiskauppa	29 000	0	400	400	
Kaupalliset palvelut	28 700	500	2 500	2 400	3 000
Tiva ja autokauppa	3 300	0	300	200	65 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>71 800</b>	<b>700</b>	<b>5 500</b>	<b>4 800</b>	<b>68 000</b>

Ostovoiman hidas kasvu

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue Sakarimäki
	Sakarimäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 700	200	2 000	1 600	
Erikoiskauppa	24 500	0	300	300	
Kaupalliset palvelut	30 400	500	2 600	2 500	3 000
Tiva ja autokauppa	2 900	0	200	200	56 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>67 500</b>	<b>700</b>	<b>5 100</b>	<b>4 600</b>	<b>59 000</b>

Lähipalveluiden kysyntä jää useassa lähipalvelukeskuksessa vielä riittämättömäksi alhaisen lähiasutuksen määrän takia. Kysyntää on riittävästi kuitenkin ainakin Karhusaaressa, Korsnäsissä ja ehkä Östersundomin itäisessä keskuksessa. Kartanon toteutuminen palvelisi myös Landbon asutusta. Länsimäessä on tällä hetkellä jo enemmän päivittäistavarakaupaa kuin, mitä malli ennustaa. Muiden lähipalvelukeskusten rakentuminen on tässä vaiheessa epävarmaa. Todennäköisyys rakentumiseen kasvaa, kun lähialueen väestö täydentyy, mutta rakentumiseen vaikuttaa myös lähialueen muun palveluverkon toteutumistilanne.



Taulukko 13. Östersundomin lähipalvelukeskusten alustava mitoitus 2036 molemmissa väestöennusteissa

**Väestötavoite 80 000 vuonna 2060**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	1 200	100	300	100	200	500	600	200	0	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	700	100	200	0	100	300	300	100	0	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 900</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ostovoiman hidaskasvu

k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	1 100	100	300	100	200	400	600	200	0	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	700	100	200	100	100	300	400	100	0	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 800</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>700</b>	<b>1 000</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Väestötavoite 100 000 vuonna 2060**

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	700	200	400	100	300	600	800	200	0	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	800	200	400	100	400	600	900	200	0	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 500</b>	<b>400</b>	<b>800</b>	<b>200</b>	<b>700</b>	<b>1 200</b>	<b>1 700</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ostovoiman hidaskasvu

k-m <sup>2</sup>	Lähipalvelukeskukset									
	Länsi- mäki	Sand- backa	Öster itä	Landbo	Kartano	Karhu- saari	Korsnäs itä	Majvik et.	Puro- niitty	
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	700	200	300	100	300	500	700	200	0	0
Erikoiskauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaupalliset palvelut	900	200	400	100	400	700	900	300	0	0
Tiva ja autokauppa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>1 600</b>	<b>400</b>	<b>700</b>	<b>200</b>	<b>700</b>	<b>1 200</b>	<b>1 600</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 vetovoimaisuutta asuinalueena.

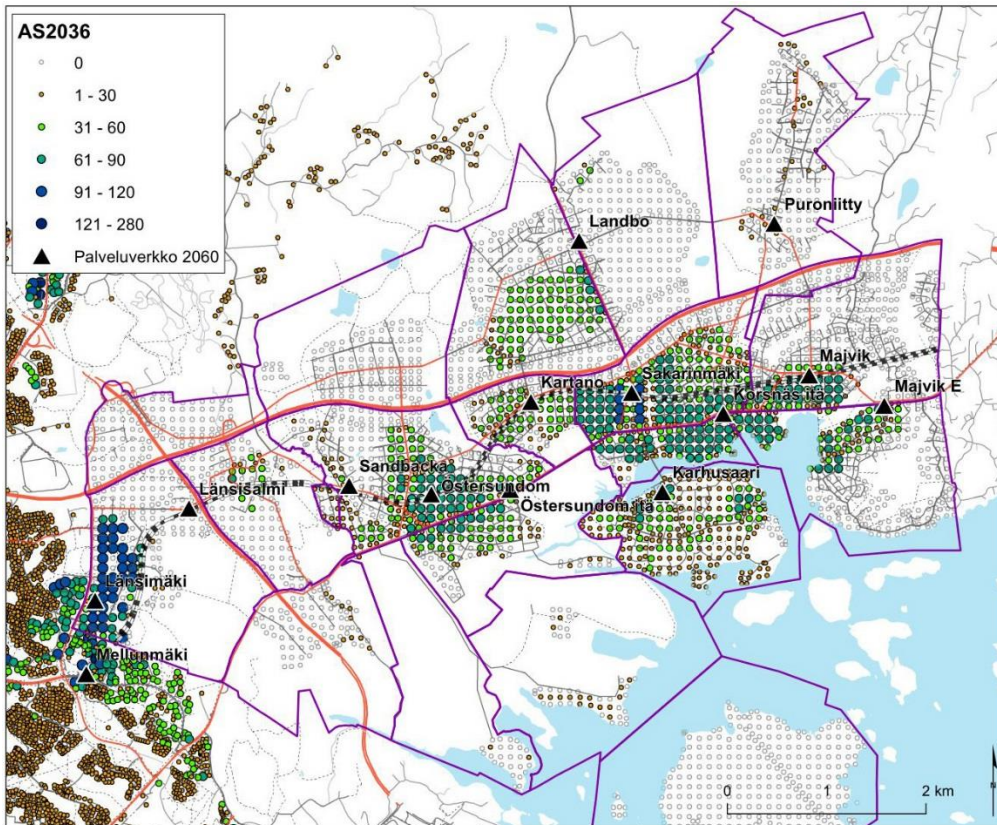
### 5.1. Saavutettavuuden tarkasteluun käytetty metodi

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.

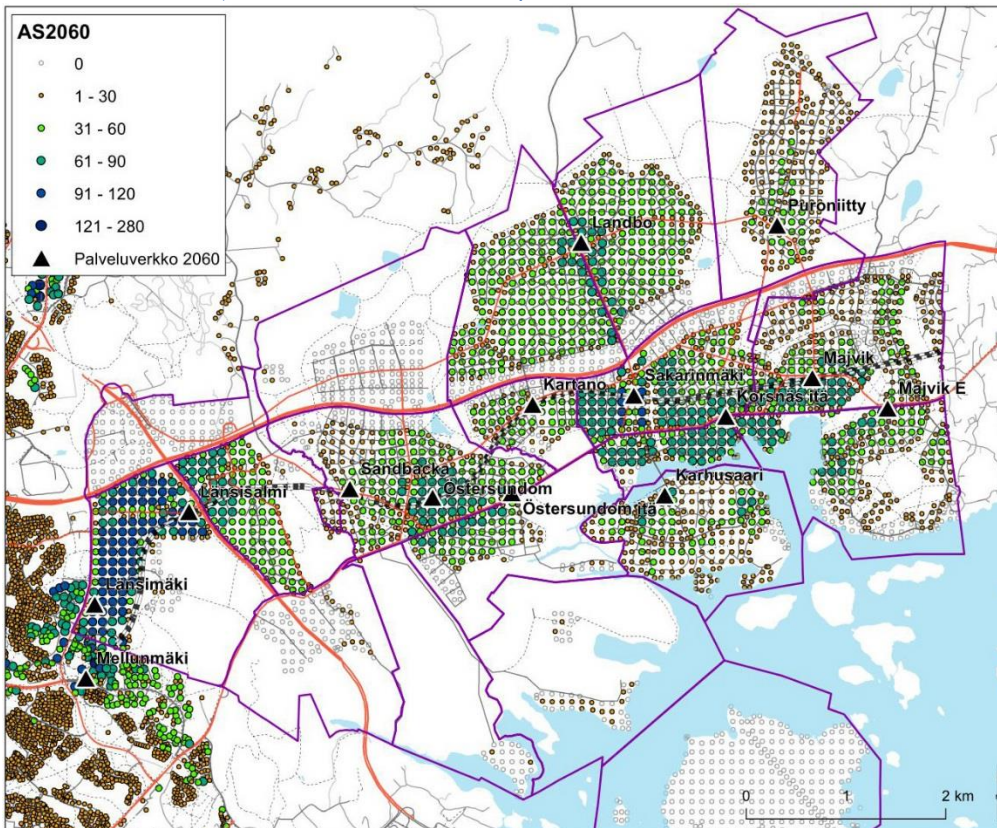
Saavutettavuuslaskentaan käytettiin kaupunkisuunnitteluviraston väestöennusteruutuaineiston (100 x 100 m) keskipisteitä ja tulevaisuuden tieverkostoa, joka digitoitiin kaupunkisuunnitteluvirastossa syksyllä 2016. Saavutettavuustarkastelussa käytettiin vain kävelyä ja kevyttä liikennettä palvelevaa katuverkostoa. Vuoden 2036 väestöarvio tehtiin perustuen KSV:ltä saatuun osa-alueittain jaettuun, lokakuussa 2016 päivitettyyn väestöennusteseen, jonka mukaan alueella on noin 79 100 asukasta vuonna 2060. Välivuoden 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. Siipoon 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, 800 ja 1200 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 käveltävässä sekä helposti pyöräiltävissä. Tässä etäisyytenä käytettiin 800 metriä. 1200 metrin etäisyyttä käytettiin kuvaamaan verkoston yhteneväisyyttä. Saavutettavuus laskettiin suunnitelluille kaupan palveluiden sijainneille annettua kevyen liikenteen verkostoa pitkin, johon oli lisätty myös tontti- ja kokoojakadut (eli tiet, joilla on todennäköisesti pyörätiet ja kävelykadut).



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



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

## 5.2. Metodin tarkkuus ja tarkastelun rajoituksia

Tieverkosto on ensimmäisen vaiheen luonnos 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, eikä siihen ole saatu KSV:ltä vahvistusta. 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 tarvinnut ottaa tarkastelussa huomioon.

Saavutettavuus on laskettu skenaarioon, jossa vuonna 2060 asukkaita on 80 000. KSV:n skenaario 100 000 asukkaasta ei kuulunut tähän tarkasteluun. Myös ruutuaineiston asukasmäärä poikkei skenaariosta. Analyysissä käytettiin ruutuaineiston asukasmäärää, joka oli hieman yli 79 100 asukasta.

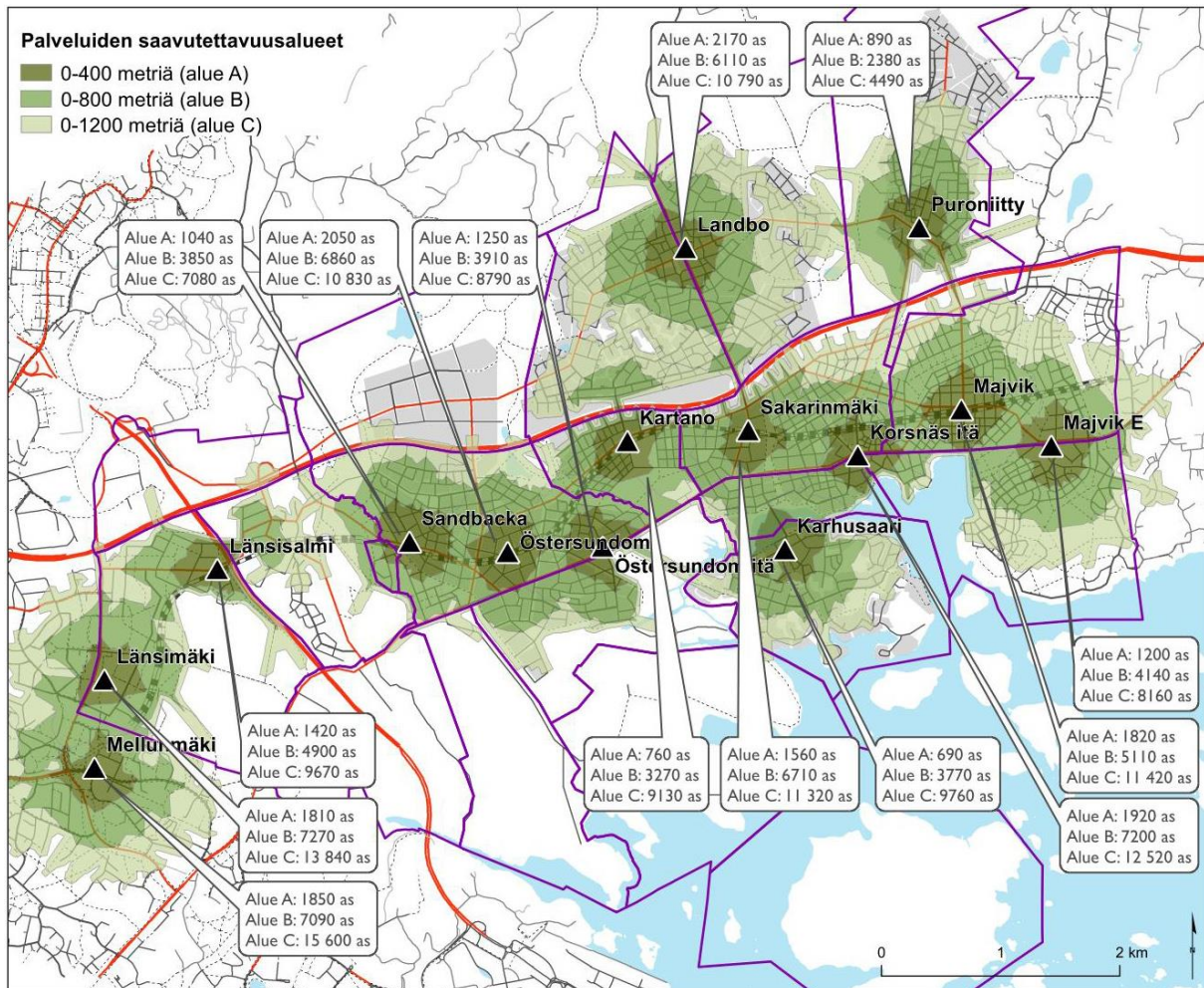
On myös huomattava, että tässä laskelmassa saavutettavuus lasketaan pistemäisestä kohteesta, kun taas todellisuudessa palvelupaikka saattaa olla alueena melko suuri (esim. korttelin kokoinen ostoskeskus), jolloin saavutettavuus on laskennallista saavutettavuutta parempi. Eli mitä pinta-alaltaan suurempi 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 iteroitiin kahdesti, joista toisella kierroksella palvelupisteitä siirrettiin ja muutamia pisteitä lisättiin. Lopputuloksena on 13 palvelupisteen verkosto vuoden 2060 skenaariossa (Kuva 9). Nämä samat pisteet laskettiin myös vuoden 2036 skenaarioon, minkä avulla huomattiin palvelupisteet, jotka olisivat kannattavia saavutettavuutensa perusteella myös aiemmassa skenaariossa ja mitkä palvelupisteet kannattaa rakentaa vasta myöhemmin.

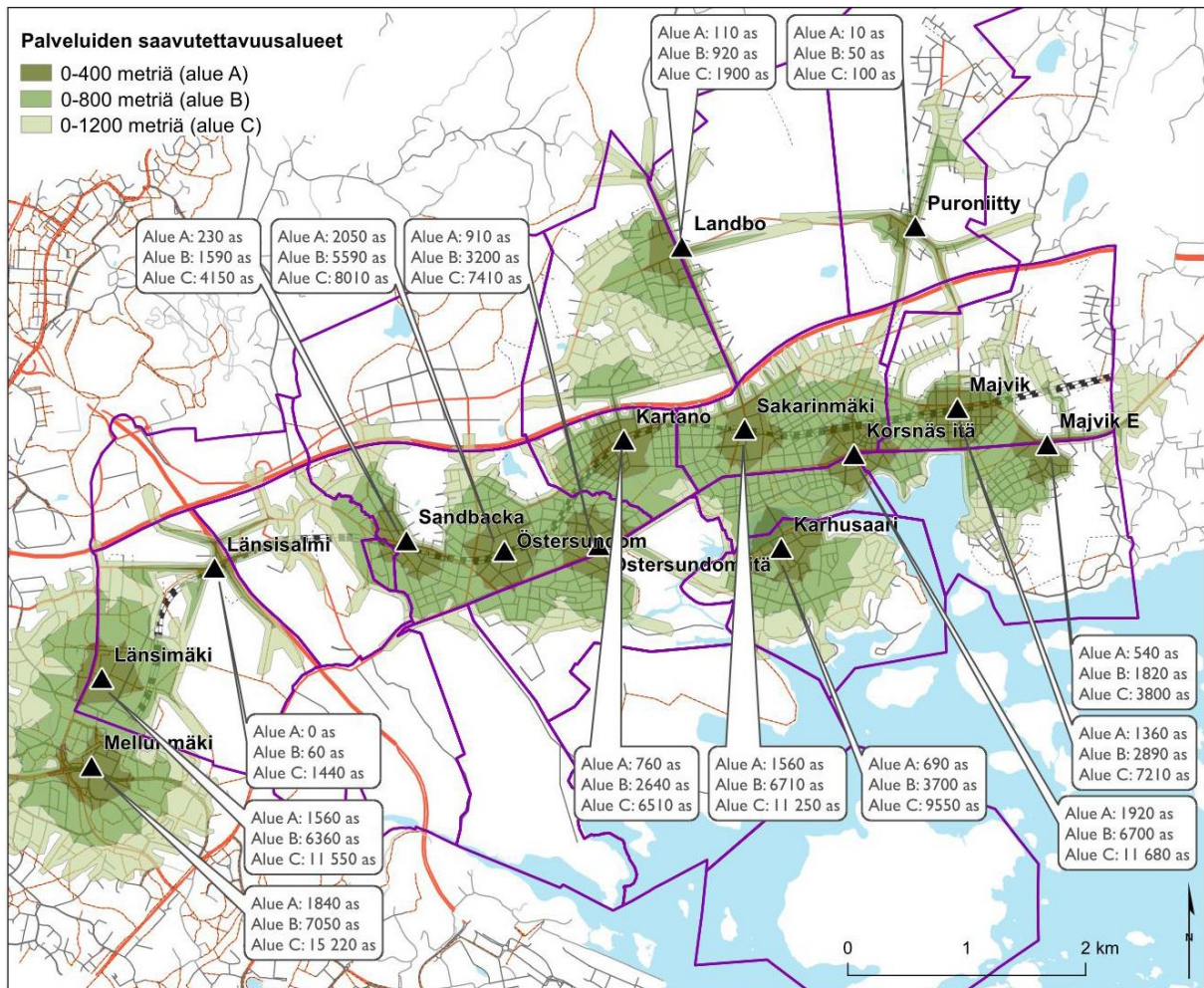
Vuoden 2060 skenaariossa palveluverkko (Kuva 9) keskittyy metropysäkkien yhteyteen, jolloin palveluverkosto muodostaa jonomaisten palvelualueen alkaen Sandbackasta Sakarinmäen kautta Majvikiin. Tällä alueella tieverkosto on tehokasta ruutuverkkoa, mikä tarkoittaa, että saavutettavuus on hyvä. Kuvassa 4 metroalueen ympäri kiertävä vihreä 800 metrin saavutettavuusvyöhyke tarkoittaa sitä, että lähes mistä vain tältä alueelta pääsee palvelupisteelle melko vaivattomasti kävellen tai vaivattomasti pyörällä. Myös Karhusaari on uuden sillan myötä hyvin yhteydessä Sakarinmäen ja Korsnäsin palvelupisteisiin. Erillisiä palvelupisteitä ovat Landbo, Puroniitty ja Länsisalmi. Nämä muodostavat oman palvelualueensa eivätkä ne juuri ole yhteydessä muiden palvelupisteiden saavutettavuusalueisiin. Saavutettavuuden erottaa tehokkaasti Porvoonväylä, jonka yli kulkee vain muutamia kevyelle liikenteelle ja kävelylle sopivia siltoja. Länsimäen palvelupiste linkittyy jo olemassa olevan, alueen ulkopuolisen Mellunmäen palvelupisteen kanssa yhteen.



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 palvelupisteelle ei riitä asiakkaita. Puroniitty ei kuulunut alueeseen, joka olisi rakentunut vuoteen 2036 mennessä, joten palvelupiste myöskään siellä ei ole perusteltu. Vuoden 2036 suunnitelman mukaan vain Landbon länsipuolelle rakentuisi asutusta jo olemassa olevan asutuksen ympärille. Siltikään nämä eivät riitä ylläpitämään palvelua. Sandbackan palvelun saavutettavuusalue ei myöskään kannattele palvelun perustamista, sillä sen saavuttama asukasmäärä on vähäinen harvan asukastiheyden vuoksi.

Tämän perusteella Majvikin, Majvikin (E), Korsnäsin (itä), Karhusaaren, Sakarinnmäen, Kartanon, Östersundomin (itä), Östersundomin ja Länsimäen palvelupisteet rakentuisivat ensimmäisessä vaiheessa ja vasta vuoden 2036 jälkeen rakentuisivat palvelupisteet Länsisalmi, Sandbacka, 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 18 300 ihmistä ja 800 metrin etäisyydellä liki 58 000 asukasta. Väli vuoden 2036 skenaariossa lähietäisyydellä palvelupaikkoja asuu 11 500 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä 31 500 asukasta.

Taulukko 14. Saavutettujen asukkaiden määrät etäisyksittäin (mukana 13 palvelupistettä).

SAAVUTETTAVUUSALUE	ASUKASTA	
	2060	2036
0-400 metriä	18 300	11 500
0-800 metriä	57 700	31 500
0-1200 metriä	70 100	38 200

## 6. Kaupan palveluverkon ratkaisun vaikutukset

Suunnitellun kaupan palveluverkon vaikutuksia tarkastellaan asetettuihin tavoitteisiin sekä kaavaratkaisuun (Östersundomin yleiskaavan työnaikainen ehdotus 12.10.2016). 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 aluekeskuksista. 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 palvelukeskittiminä. 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-m<sup>2</sup>.

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, mitoitus 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.

Sakarinmäen 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 asukkaille hyvä, sujuva ja ympäristöystävällinen arki. Tämä edellyttää lähipalveluja kävelyetäisyydellä sekä monipuolisten palveluiden hyvää saavutettavuutta kestäväillä liikumismuodoilla.

Kaupan palveluverkon tavoitteita, jotka kaupan 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 kaupan kilpailulle
- Pienyritysten sijoittumista ja menestymistä edistetään

Palveluverkon suunnittelun lähtökohtana on ollut muodostaa Sakarinmäestä 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 houkuttaa asiointia Sipoosta tai Porvoosta. Mitoitus on kuitenkin tehty erikoiskaupan osalta tavoitteelliseksi, joka mahdollistaa riittävän vetovoimaisen kaupan keskuksen Östersundomin alueelle.

Metrokeskusverkko on tiheä. Metrokeskuksissa on riittävän monipuoliset lähi- ja arkipalvelut eikä alueilla ole tarvetta suunnata päivittäisiä ostoksia Sakarinmäkeen. 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 jonkin verran palvelutyhjiöitä, joissa matka lähikauppaan on luontevaa kävelyetäisyyttä suurempi. Jatkosuunnitteluohjeissa otetaan huomioon palveluverkon täydentäminen näiden alueiden osalta.

Pääkeskukseen, metrokeskuksiin sekä lähipalvelukeskuksiin on osoitettu kaupan mitoitusta erilaisten kehitysskenaarioiden mukaisesti (väestön kasvu ja ostovoiman kasvu), mikä tuo joustavuutta tulevaan suunnitteluun. Tavoitteena on ollut mitoitaa keskuksien 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.

Sakarinmäen 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. Sakarinmäen 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 (12.10.2016).

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 kävelen 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. Länsisalmen vaikutusalueen asukkaista suuri osa asuu Länsimäessä, ja nykyiseltä alueelta on lyhyt yhteys Mellunmäen metroasemalle. Nykyinen Länsimäen asutus ei tue merkittävästi Länsisalmen keskustan kehittymistä, mutta myös Länsisalmen aivan lähialueella on riittävästi asukkaita kaupan keskuksen syntymiselle.

Östersundomin metrokeskus jää merkitykseltään kaikkein pienimmäksi, koska lähiasutuksen määrä on metrokeskuksista kaikkein alhaisin, mutta alueella on riittävästi lähiasutusta monipuolisen paikallistasoisen keskustan syntymiselle. Salmenkallion alueet suuntautuisivat luontevasti Östersundomiin, mutta lähimpänä luonnonsuojelualueita olevat alueet ovat selvitysalueita, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin eri kaavalla. Majvikin metrokeskus toimii luontevasti Sakarimäen alakeskuksena, koska alueiden asutus kasvaa kiinni toisiinsa.

Lähipalveluita voi luontevasti sijoittaa myös 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.

Kaupallisten palveluiden kannalta haastavia sijainteja ovat mm. Puroniityn ja Karhusaaren keskeiset 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. Keskeisimmillä paikoilla asutus on myös kaupunkipientalo- tai pientalovaltaista, eikä asutustiheys tue palveluita samalla tavalla kuin kerrostalovaltaisilla alueilla.

Nykyinen Landbon alue laajenuksineen on myös palveluiden näkökulmasta asutustiheyden kannalta hankala lukuun ottamatta Sakarimäkeen johtavaa pääkatuyhteyttä, johon sijoittuu kerrostaloasutusta. Vastaavalla tavalla myös Länsisalmen eteläosat ovat nyt suunnitellussa palveluverkossa palvelutyhjiössä. Östersundomin läntisiin osiin on selvityksessä hahmoteltu Sandbackan lähipalvelukeskusta, mutta sijainti kaupunkipientalovaltaisella alueella voi olla vaikeasti toteutettavissa. Landbon, Länsisalmen ja Sandbackan alueilla on kuitenkin luontaista läpikulkuliikennettä, joten tilanne on helpompi kuin Karhusaaren ja Puroniityn keskeisimmissä osissa.

### 6.3. Maakäyttö- 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 tarvittaessa yhä ottaa huomioon osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä Sakarinmäen KM-alueelle.

Kaavamerkin mukaan KM-alueella ei sallita päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Saavutettavuuden kannalta päivittäistavarakaupan suuryksiköt tulee ohjata keskustatoimintojen alueelle eikä keskustan ulkopuoliselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle. Lain uudistuksen myötä päivittäistavarakaupan kerrosalarajaa (4000 k-m<sup>2</sup>) voisi KM-alueella laskea, koska tavoitteena on, että monipuoliset supermarket-tasoiset päivittäistavarakaupat ja arkipalvelut sijoittuvat keskusta-alueille. Jos keskustan ulkopuoliselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle sijoittuu nykyisen lain mukainen päivittäistavarakaupan suuryksikkö, voi keskusta-alueen kaupan verkon tasapainoinen kehittäminen hidastua. Keskustatoimintojen alueet ovat riittävän laajat, joten suurille päivittäistavarakaupan yksiköille löytyy riittävästi sijoittamispaikkoja keskusta-alueelta.

### 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 asioinnin ja ostovoiman säilyminen omalla alueella. Sakarinmäen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle sijoittuvat alueen tilaa vaativan kaupan palvelut. Muut metrokeskukset jäävät paikallistasoisiksi arkiostospaikoiksi, 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 keskuksista 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 kerrosneliömetrin suuruisia keskuksia rakentuisi useaa alueelle vain muutaman kilometrin 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 keskuksista esimerkkinä on Espoon keskus eli Entersse/Espoonatori, joiden yhteismitoitus on noin 35.000 k-m<sup>2</sup> ja joita täydentävät kadunvarsiliiketilat. Keskus ei kuitenkaan ole riittävän vetovoimainen, vaan ostovoimaa valuu merkittävästi sekä Leppävaaran Selloon että Matinkylän Isoon Omeneen.

Östersundomin kaupan palveluverkon suunnitelmassa 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 lähiasutuksen määrä ja kaupan sijoittumisedellytyksiin saavutettavuus, myös henkilöautolla, sekä helppo pysäköinti-mahdollisuus.

## 6.5. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Sakarinmäkeä kehitetään seudullisesti merkittävänä keskustana, jonne sijoittuu pääosa alueen keskustahakuisista erikoiskaupoista. Kaupan palvelut on Sakarinmäessä mitoitettu kuitenkin Östersundomin alueen asukkaiden tarpeiden lähtökohdista. Seudullista merkitystä Sakarinmäki saa, kun keskuksista tulee niin vetovoimainen, että se voi houkuttaa 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 Sakarinmäen 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 Sakarinmäkeen.

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

Sakarinmäellä 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.

Sakarinmäen 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. Keskeytymä toteutetaan kuitenkin vaiheittain alueen asukasmäärän kasvaessa.

Sakarinmäen 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 Sakarinmäen 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 kilpailuedellytysten 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 keskustaan 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 markkin 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 keskustukseen sijoittuisi monipuolisempi kauppa, se tavoittaa ostovoimasta laskettua enemmän, jolloin mitoitus voi olla suurempi. Mitä enemmän lähikeskuksiin sijoituu palveluita, sitä tasaisemmaksi palveluverkko muodostuu suhteessa metrokeskuksiin, jolloin suuremmalla osalla alueen asukkaista on paremmat lähipalvelut kävelytäisyydellä.

KM-alueen mitoitus on alkuvaiheessa riittävä useiden erilaisten toimijoiden markkinoille tuloon 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-aluetta täydentävää toimintaa, sellaista mikä ei vaikuta haitallisesti keskusta-alueisiin. KM-alueen mitoitusta tulee tulevaisuudessa tarkentaa asutuksen rakentumisen 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 mitoituslaskelmia 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 (73%) 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

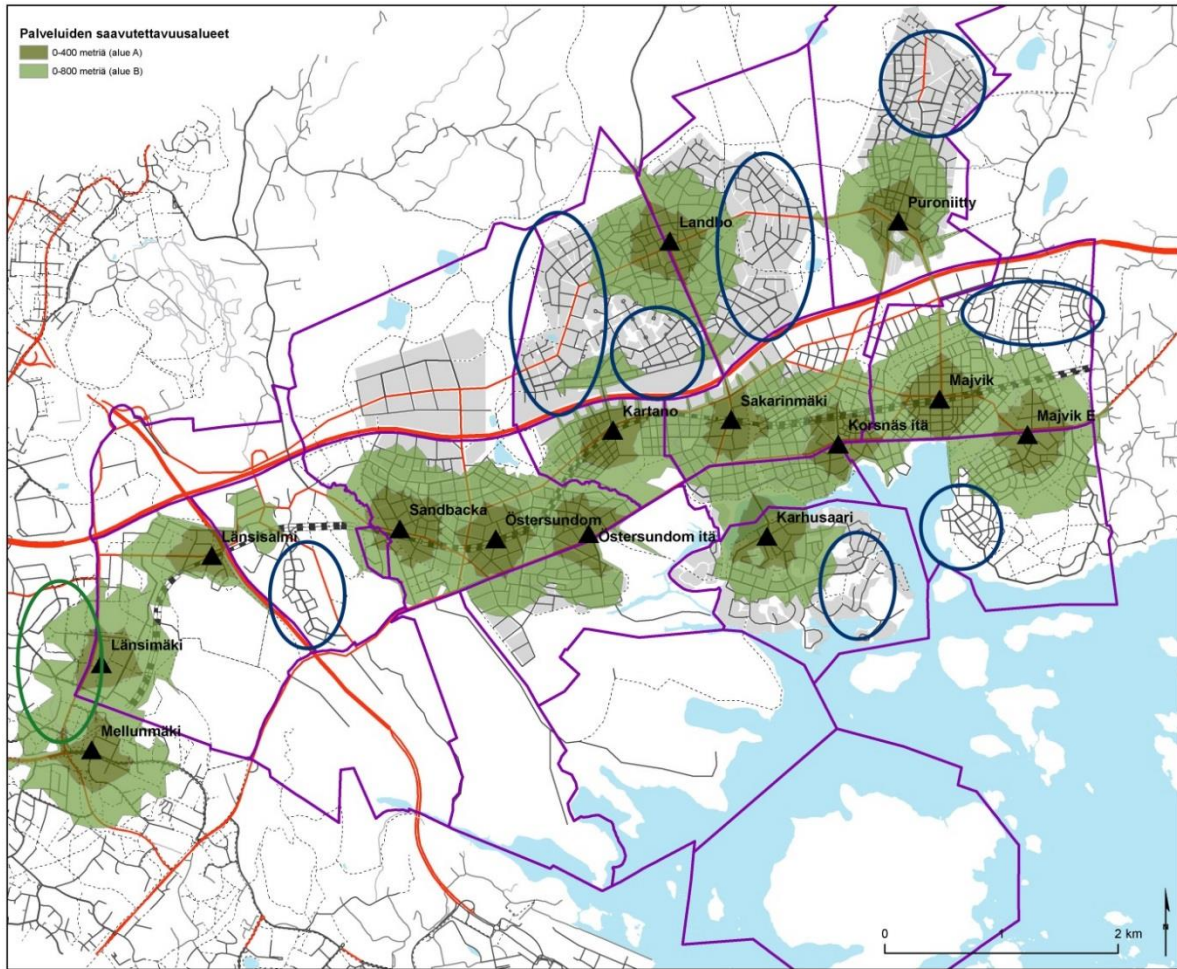
SAAVUTETTAVUUSALUE	Saavutetut asukkaat (%)	
	2060	2036
0-400 metriä	23	29
0-800 metriä	73	78
0-1200 metriä	88	95

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 palvelupisteeseen. 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 harvana asutuksena, joten palveluverkkoa ei kannata täydentää lähemmäksi, sillä asiakkaita ei rannoilla riitä.

Kartan vihreät ympyrät osoittavat alueet, jotka palvelevat alueen ulkopuolista, jo olemassa olevaa väestöä. Länsimäen palvelukeskus rakennuttuaan vetää asiakkaita Vantaalla myös tarkastelualueen ulkopuolelta Mellunmäen palvelupisteen saavutettavuusalueelta.

Vuoden 2060 skenaariossa 400 metrin kävelyetäisyydellä palvelupisteistä asuu 23 % asukkaista ja 800 metrin etäisyydellä jopa 73% asukkaista. Vuonna 2036 skenaariossa, mikäli kaikki 13 palvelupistettä rakennettaisiin, 400 metrin lähietäisyydellä asuisi 29% ja 800 metrin etäisyydellä 78% asukkaista. Tämän perusteella arkielämän peruspalvelut olisivat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin ja kävellen. Arviossa ei ole otettu alueen ulkopuolista väestöä (Länsimäen saavutettavuusalueella) huomioon, vaan suhteelliset arvot kuvaavat vain suunnittelualuetta.



Kuva 11. Vuoden 2060 skenaarion mukaisen palveluverkon saavutettavuusalueet 400 ja 800 metrin etäisyyksillä ja niiden puutekohdat (sininen ympyrä) ja edut (vihreä ympyrä).

## 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 kauppapaikkana, 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 yritysnaökulmasta.

Ydinkeskustaan tulee sijoittumaan suuria supermarketteja (kooltaan 3000–5000 m<sup>2</sup>) 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 rakentamisessa. Kauppakeskuskortteleilla ei saa heikentää ydinkeskustan kävelyalueiden kaupunkielämää suljetuilla seinillä.

Sakarimäessä on turvattava toimintaedellytykset myös kadunvarsiliikelle ja –palveluille. Toteuttamalla pienimittakaavaisia kaupunkiaukioita ja kävelykatuja ydinalueelle luodaan paikkoja, joihin liiketoiminta voi keskittyä ja tarjota urbaania asiointiympäristöä. 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 sijoittaa nopeaan asiointiin lähikauppoja (300–600 m<sup>2</sup>), mutta myös suurempia marketteja (2000–4000 m<sup>2</sup>).

Metrokeskuksissa päivittäistavarakaupan mitoitus voi olla luvussa 4.3 laskettua suurempikin. Mitoituksessa on oletettu, että 60–75 % päivittäistavarakaupan ostovoimasta toteutuu omassa metrokeskuksessa, kun taas Sakarimäkeen suuntautuu 10–20 % alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta. Osa kysynnästä toteutuu lähikaup-paverkossa. Mikäli metrokeskuksen tarjonta päivittäistavarakaupassa on yhtä monipuolista kuin Sakarimäessä, jäävät ostovoiman siirtymät oletettua pienemmäksi.

Työnaikaisessa yleiskaavaehdotuksessa Sakarimäki ja muut metrokeskukset ovat keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräyksissä keskukset erottavat toistaan määräys, että Sakarimäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Muille keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Kaavamääräys on varsin toimiva ja kaupan toiminnan näkökulmasta hyvinkin erotteleva tekijä, jolla on vaikutusta toteutuvaan mitoitukseen. Tarkempaa mitoitusohjetta 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 lähialuekeskukset. Tapiola on kartoitettu vuonna 2015, ja on tällä hetkellä merkittävästi muuttumassa.

Taulukko 16. Kauppakeskuksia ja muita liiketiloja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa sekä Porvoossa

Kauppakeskus	Vuokrattava kokonaisliikeala m <sup>2</sup>	Kivijalkaliiketilat		Muuta liiketilaa	Suurpiiri/alue	Väestö
		k-m <sup>2</sup>				31.12.2015/ 1.1.2016
Itäkeskus	118 000			Prisma, Citymarket	Itäinen suurpiiri	109 420
Malmi	24 000	21 000		Prisma	Koillinen suurpiiri	97 995
Pakkala	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

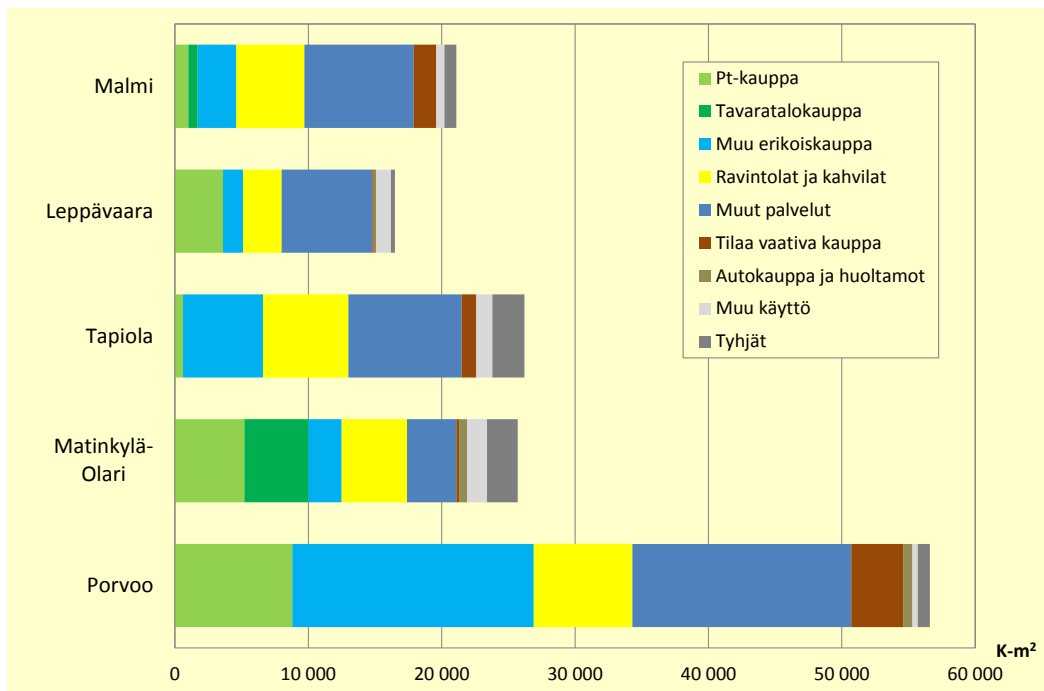
\* arvio

Keskustojen vaikutusalueet vaihtelevat, mutta vertailun vuoksi taulukkoon on kerätty suurpiirin/alueen väestöluku. Östersundomin asukasmäärä tulee olemaan 80.000–100.000, samaa suuruusluokkaa kuin Helsingin itäinen tai koillinen suurpiiri, mutta on selvästi suurempi kuin Espoon suuralueet. 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>, jos keskustaa kehitetään urbaanina kaupunkina. Tarkemmassa suunnittelussa kivijalkatilojen rakentaminen tulee tehdä velvoittavaksi vähintään keskeisellä keskusta-alueella.

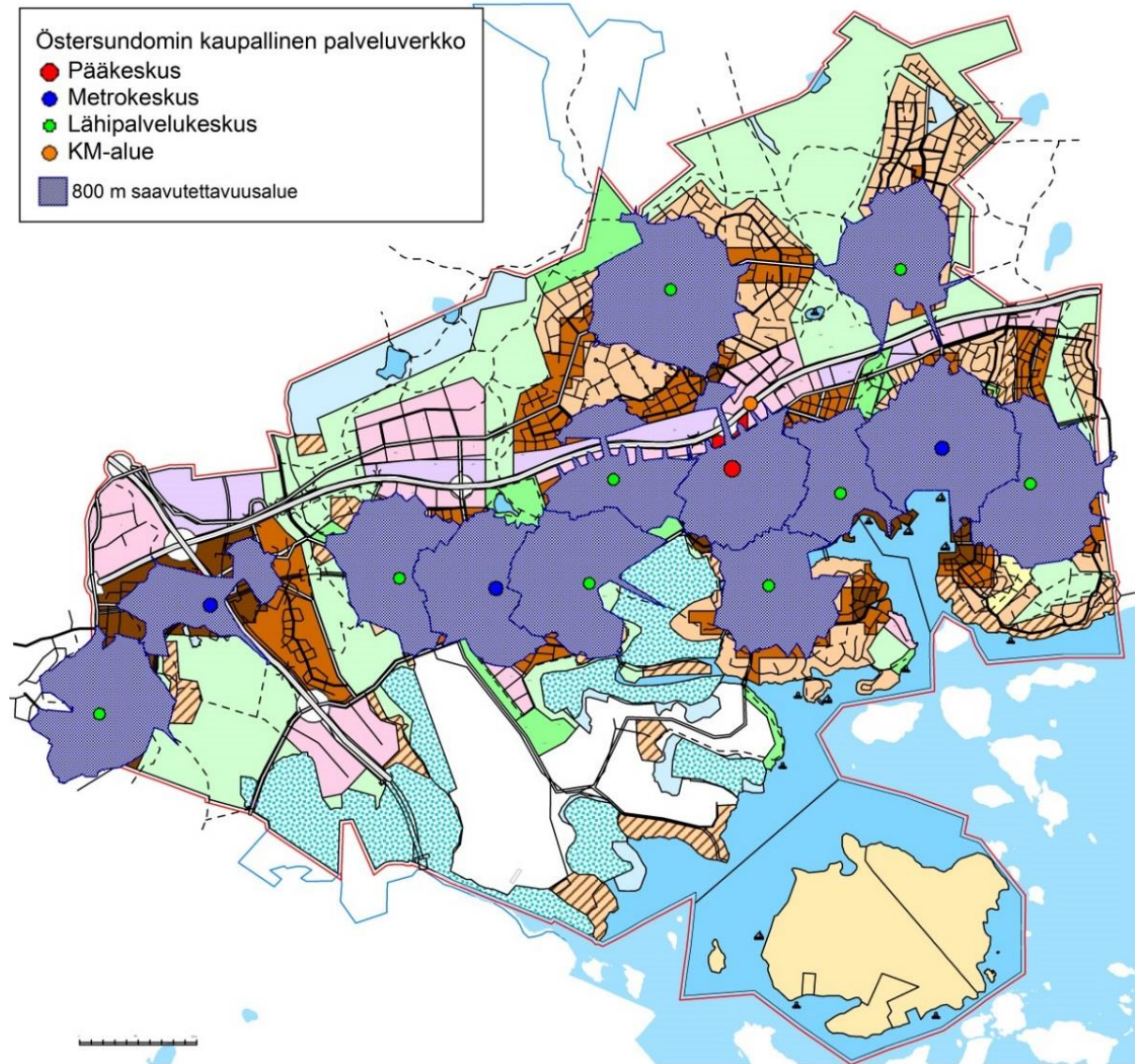
Metrokeskuksissa rakenne on ”kauppakeskuksen” ja kivijalkapalvelujen osalta erilainen. Todennäköisesti kuhunkin metrokeskukseen sijoittuu supermarket-vetoinen palvelukeskus. Luvussa 4.3 lasketuista mitoituksista voi noin 1/3 – 2/3 toteutua pääpalvelukeskuksessa, loppu on hyvä toteuttaa korttelirakenteessa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

### 7.3. Lähipalvelukeskukset

Yleiskaavaan osoitetut paikalliskeskukset eivät kaikilta osin ole toimivia kaupallisten palveluiden lähtökohdasta. Kaupallisten palveluiden 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. Näin ollen Karhusaaren ja Majvikin kaupan keskukset siirrettiin suunnittelussa paremmin saavutettavissa olevaan paikkaan. Lisäksi yleiskaavatasoiset Puroniityn ja Landbon paikalliskeskusten kaupan palveluiden sijainnit tulee tarkemmassa kaavoituksessa siirtää tonttikadulta kokoojakadun varteen, jonne ne myös kaupan selvityksen analyysissä sijoitettiin.

Yleiskaavaan osoitettujen paikalliskeskusten verkko ei ole kattava lähipalveluiden näkökulmasta. Niinpä palveluverkon suunnittelussa alueelle osoitettiin uusia lähipalvelukeskusten paikkoja kaupan palveluiden kannalta hyviin sijaintipaikkoihin. Palveluverkon suunnittelussa osoitettu lähipalveluverkko ei kuitenkaan sekään ole kattava. Östersundomin alueelle jää selvityksen mukaan vielä palvelutyhjiöitä, joissa lähipalvelut eivät ole kävelyetäisyydellä. Näitä on mm. Landbossa, Karhusaaren ja Puroniityn reuna-alueilla, Majvikin etelä- ja pohjoisosissa sekä

Länsisalmen eteläosissa. Jatkosuunnittelussa tulisi ainakin näillä alueilla täydentää palveluverkkoa edellä mainittujen kriteerien pohjalta (hyvä saavutettavuus ja riittävä lähiasutus). Asutusta lähialueella tulisi olla vähintään 2000–3000, jotta kauppa kiinnostuu sijainnista palveluverkossa, jossa monipuolisia metrokeskuksia on muutaman kilometrin välein.



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

Alueet, joissa ei näytä olevan riittävän tiheä palveluverkko, ovat pääosin kaupunkipientalo- tai pientalovaltaisia alueita. Myös osa suunnitelluista lähipalvelukeskuksista on kaupunkipientalovaltaisella alueella. Jatkosuunnittelussa lähipalvelukeskusten läheisyyteen olisi hyvä osoittaa kohtalaisen tiheää asutusta, eli yleiskaavassa määritellyn aluetehokkuuden yläpäästä (korttelitehokkuus  $e=0,8$ ). Mikäli lähipalveluverkon tiheys halutaan varmistaa, tulisi kerrostalovaltaista asutusta levittää paikoin. Esimerkiksi Östersundomin läntisiin osiin sijoitetun Sandbackan lähipalvelukeskuksen toimintaedellytykset paransivat, jos tiivistä rakennetta ulotettaisiin vähän pidemmälle Östersundomin keskustasta vastaavalla tavalla kuin itään päin on osoitettu. Jos Östersundomin kerrostalovaltaista aluetta levitetään länteen, voi tältä alueelta löytyä saavutettavuuden kannalta parempi lähipalveluiden sijoituspaikka, jolloin Sandbackan lähipalvelukeskusta ei verkossa tarvita.

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 m<sup>2</sup>) sijaan myös supermarkettasosta päivittäistavarakaupaa (n. 1500–2000 m<sup>2</sup>), 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-m<sup>2</sup>) ei lähipalvelukeskuksiin suositella sijoitettavan, koska niiden markkinat ovat keskustoissa. Tämän voi tarkentaa myös kaavamääräyksiin.

Yleiskaavan mukaan kerrostalovaltaisilla alueilla keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerroksiin 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 liittymään, liittymän koillis- ja kaakkoiskulmaan. Lounaiskulmaan on osoitettu muita elinkeinotoiminnan alueita. Koillinen KM-alue toimii pitkään masojen käsittelyalueena (n. 2050-luvulle asti). Tätä ennen ainoa KM-alue alueella on kaakkoinen alue. Myös tälle alueelle on palveluverkkosuunnitelmaa laadittaessa tullut lisätarpeita (lumen vastaanottoaika yms.). Näin ollen KM-alue voi tarvittaessa hyvin laajentua myös risteyksen lounaiskulmaan, kuten oli jo nähtävillä olleessa ehdotuksessa. 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 (12.10.2016) 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 erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huo-

mioon ottaen voidaan perustellusta syystä sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Selvityksessä on todettu, että alueelle voi kuitenkin sijoittaa 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 määritellä 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.

Yleiskaavan työnaikaisen ehdotuksen mukaan KM-alueella ei sallita päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Saavutettavuuden ja kokonaispalveluverkon kannalta alue ei sovellu päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoituspaikaksi. Lain uudistuksen myötä päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalarajaa (4000 k-m<sup>2</sup>) kannattaa KM-alueella laskea alle suuryksikkörajan, koska tavoitteena on, että arkipalvelut ja suuret päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskusta-alueille.

## 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 velvoitetta liiketilojen rakentamisesta katutasoon ei ole, niitä ei saada rakentumaan keskustoihin riittävästi. Tärkeää on, että liiketilojen rakentamisveloite 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 tiettyssä pisteessä 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 liikekauduilla pitää saada syntymään luontevia asiointivirtoja. Kadunvarsipysäköinnillä tuetaan lähisaavutettavuutta.

Rakennusten suunnittelussa erityisesti katutason julkisivussa tulee varmistaa, että kauppakatu myös näyttää kauppapaikalta. Liiketilajulkisivun tulee näyttää liikejulkisivulta ja erottua asuin kerroksista. 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 liiketiloille



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-m<sup>2</sup>) sekä pieniin lähikauppoihin (400 - 1000 k-m<sup>2</sup>). Viime vuosina hypermarkettien rakentuminen on hidastunut ja näyttää siltä, että Östersundomin alueen rakentuessa ei hypermarketeille ehkä löydy enää kysyntää. Suurilla päivittäiskaupan yksiköillä toimijat hakevat volyyymiä 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 katutason liiketiloilla. Kauppakeskusten liiketilat ovat muunneltavissa kysynnän mukaan ja kokoja on useissa kokoluokissa, usein liiketilat ovat kivijalkaliiketiloja suurempia.

Kivijalkapalveluiden liiketilat ovat yleensä pieniä, 50–200 m<sup>2</sup>. Pääosa kivijalkaan sijoittuneista toimijoista on palveluryityksiä, mutta kivijalkaan voi sijoittua myös pienmuotoista erikoiskauppaa sekä myös muuta pienyritystointia ja työtiloja. Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat tyypillisesti hyvin erikokoisiin tiloihin. Pienimmät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50-100 m<sup>2</sup>. Tätä pienempiäkin liiketiloja kyllä kysytään erityisesti silloin, kun neliövuokrat ovat korkeita. Hyvä liiketila tarvitsee myös ravintolavalmiuden, sosiaalitalat 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 m<sup>2</sup>:n liiketiloja. Osa ravintoloista on kuitenkin tätä suurempia (500 - 1000 m<sup>2</sup>), samoin suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskukset. Nämä voivat sijoittua kuitenkin katutason liiketilojen 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.