



Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan kaupallinen selvitys

26.4.2024

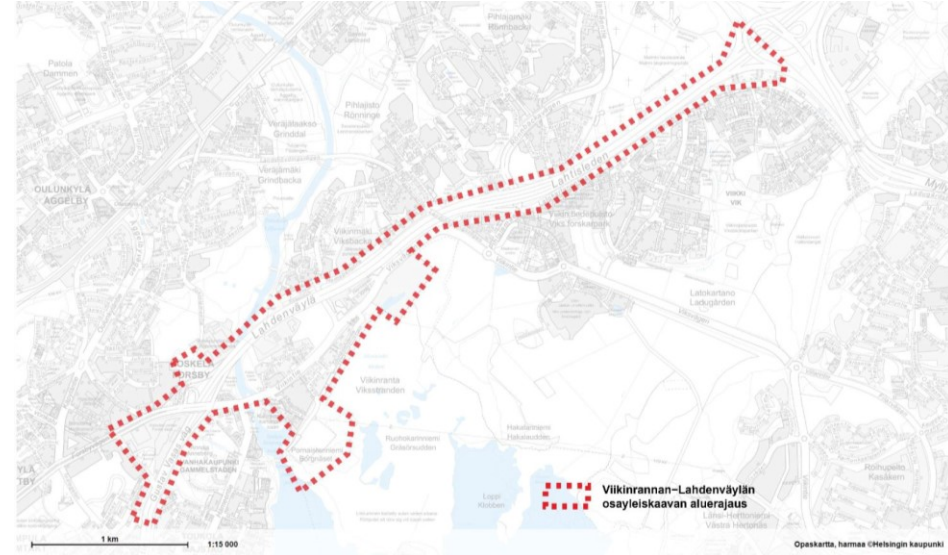
Sisällys

Sisällys	2	4. Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät	15
1. Johdanto	3	4.1. Kaupan trendit paikalliskeskuksissa	16
2. Kaupan nykytila	4	4.2. Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksissa	17
2.1. Kaupan nykyinen palveluverkko	5	4.3. Tulevaisuuden palveluverkko Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan lähiympäristössä	18
2.2. Kaupan ja palveluiden pinta-ala keskuksissa	6	4.4. Kaupan ja palveluiden sijoittuminen Viikinrannassa	19
2.3. Päivittäistavara-kaupan verkko	7	4.5. Kaupan ja palveluiden mitoitus Viikinrannassa	20
2.4. Nykyisten päivittäistavara-kauppojen saavutettavuusalueet	8	4.6. Jatkosuunnitteluohjeita	21
3. Kaupan markkinoiden kehitys	9	5. Kaupallisten vaikutusten arviointi	24
3.1. Viikinrannan saavutettavuusalueet ja markkina-alue	10	5.1. Suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin	25
3.2. Väestönkehitys	11	5.2. Vaikutukset palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan	26
3.3. Ostovoiman kehitys	12	5.3. Vaikutukset lähialueen kaupan nykyisiin keskustoihin	26
3.4. Liiketilän laskennallinen tarve Viikinrannassa	13	5.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen, asiointiin ja asukkaiden arkielämään	27
3.5. Liiketilatarpeen nykyinen toteutuminen	14		

1. Johdanto

Kaupungissa on vireillä Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaava. Osayleiskaavalla mm. laajennetaan kantakaupunkia Lahdenväylän suunnassa ja vahvistetaan maankäyttöä Viikin–Malmin pikaraitiotien joukkoliikennevyöhykkeellä. Osayleiskaava täydentää Yleiskaavaa 2016 osoittamalla Lahdenväylän ympäristön yleiskaavatasoiset maankäytön ja liikenteen ratkaisut. Arabianrannasta Viikkiin laajeneva kantakaupunki suunnitellaan rakenteeltaan tiiviiksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi.

Nykytilanteessa suunnittelualueella ei ole juurikaan omia palveluita. Tämä kaupallinen selvitys toimii osayleiskaavan taustaselvityksenä, jossa määritellään alueen kaupan ja palveluiden periaatteet. Selvityksessä tarkastellaan osayleiskaavan ja sen lähiympäristön kaupan ja kaupallisten palveluiden nykytilaa, palveluiden saavutettavuutta, väestön ja ostovoiman kehitystä, liiketilatarvetta ja kaupan trendejä paikalliskeskuksissa. Näiden pohjalta määritellään alueen kaupallisen keskuksen profiili ja sijoittuminen sekä haarukoidaan kaupan mitoitus. Lisäksi annetaan jatkosuunnitteluohjeita asemakaavatasoiseen suunnitteluun seuraavien kaupungin esittämien tavoitteiden pohjalta. Lopuksi arvioidaan esitettyjen kaupan ratkaisujen vaikutuksia.



Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan suunnittelualue

Selvityksen ohjausryhmä

- Maankäytön yleissuunnittelu, Elina Luukkonen, erityisasiantuntija
- Maankäytön yleissuunnittelu, Jouko Kunnas, arkkitehti
- Maankäytön yleissuunnittelu, Juha Niemelä, yleiskaavasuunnittelija
- Maankäytön yleissuunnittelu, Niklas Aalto-Setälä, yleiskaavasuunnittelija
- Asemakaavoitus, Kaisa Jama, tiimipäällikkö
- Liikenne, Noora Schalin, liikenneinsinööri
- Teknistaloudelliset reunaehdot, Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija
- Kaupunginkanslia, Elinkeino-osasto, Minna Maarttola
- Kaupunginkanslia, Aluerakentaminen, Sirpa Kallio

Selvityksen laatija WSP Finland Oy

- Katja Koskela, KTM, projektipäällikkö
- Krista Pihlava, arkkitehti

2. Kaupan nykytila



2.1. Kaupan nykyinen palveluverkko

Kaupan nykyisen palveluverkon tarkastelu kohdistuu Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan lähialueelle, alueelle, jonka arvioidaan kuuluvan suunnittelualan tulevien asukkaiden arjen asiointialueeseen ja jolta osin voi myös suuntautua asiointia suunnittelualan uusiin kaupallisiin palveluihin.

Suunnittelualan lähiympäristössä palvelut ovat keskittyneet useaan keskuksen. Läheisin monipuolinen keskus sijoittuu Viikin Prisma-keskuksen ympäristöön. Keskus on luonteeltaan ns. automarket-keskus, jossa on hypermarketin ohella jonkin verran erikoiskauppaa, ravintolapalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Lähiympäristössä on myös Pihlajamäen ja Pihlajiston paikallis-/ lähipalvelukeskukset.

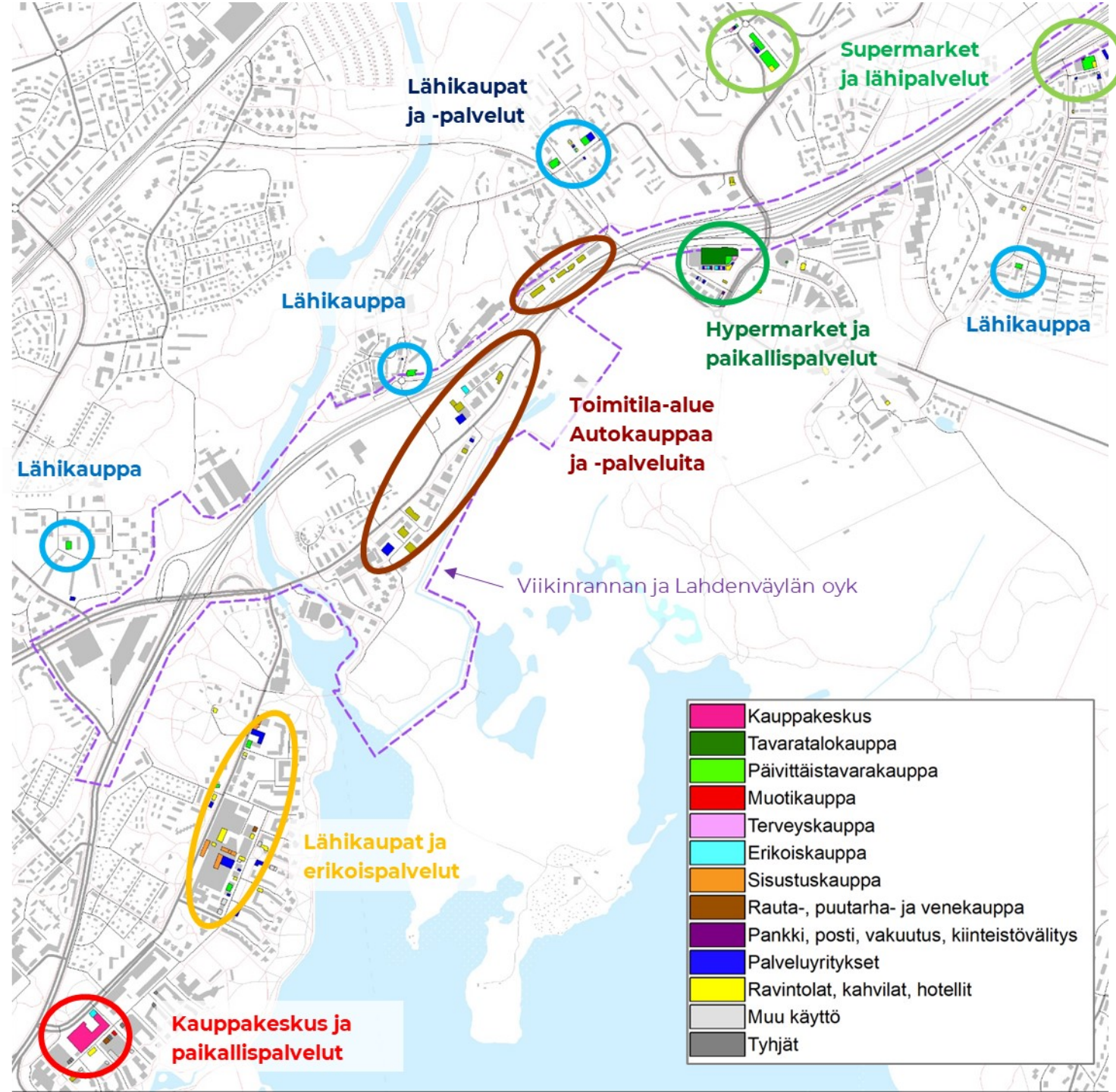
Suunnittelualan eteläpuolella on Arabianranta, jossa on lähikauppoja sekä erikoiskauppaa ja palveluita mm. Arabia123 – korttelissa. Arabianrannan eteläosassa on Arabian kauppakeskus, jossa on mm. supermarketteja, erikoisliikkeitä ja ravintolapalveluita. Arabianrannassa on myös jonkin verran kivijalkapalveluita.

Suunnittelualueelle tulevaa asutusta lähin kaupallinen lähipalvelupiste on Viikinmäen Alepa.

Varsinaisella suunnittelualueella on tällä hetkellä toimitilaa kahdessa keskittymässä Viikinrannassa ja Hernepellontiellä. Alueella on mm. autokauppaa, autohuoltoa ja liikuntapalveluita.

Kaupan nykyinen palveluverkko

Lähde: WSP kartoitus
Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023



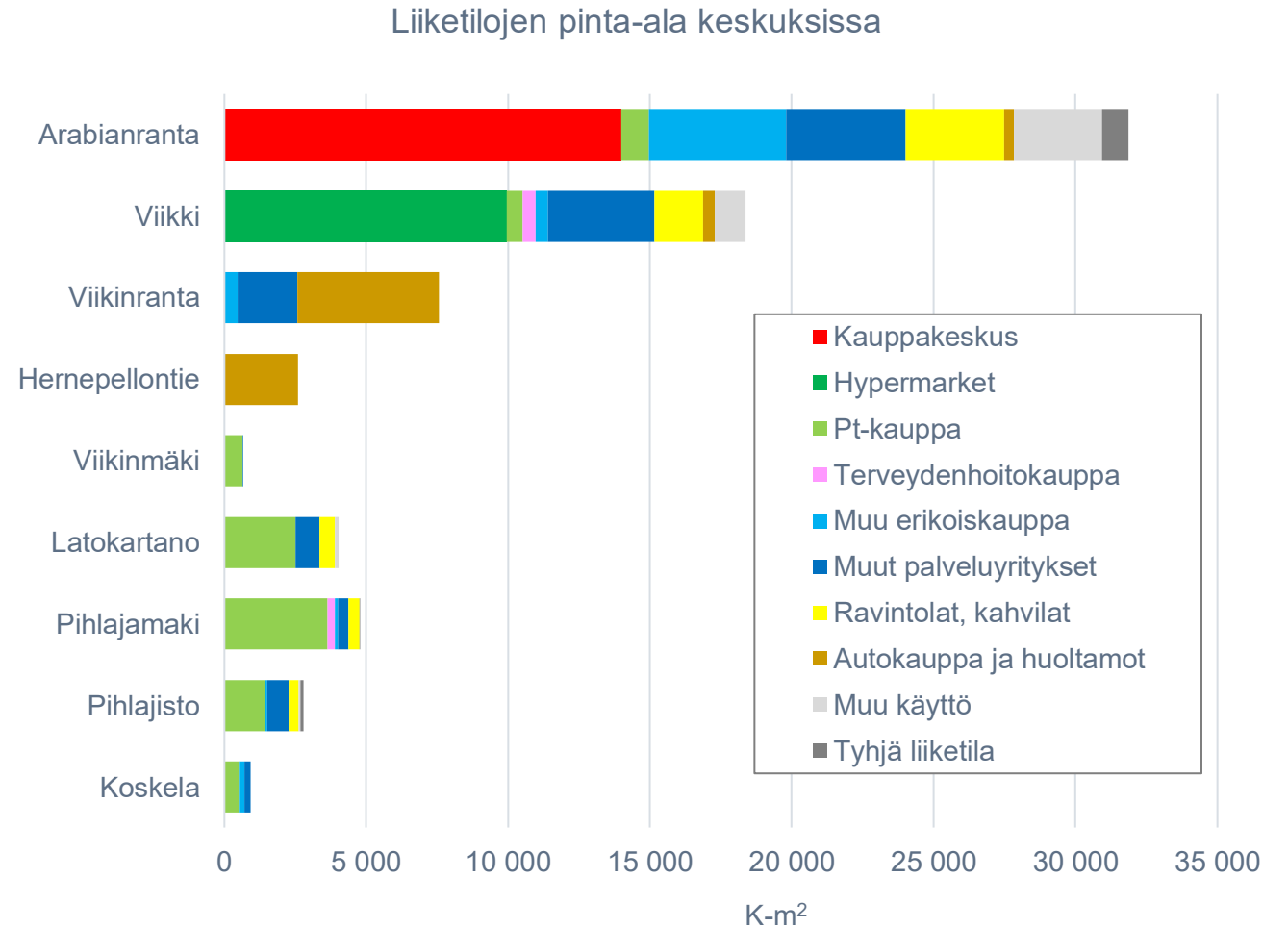
2.2. Kaupan ja palveluiden pinta-ala keskuksissa

Tarkastelualueen kaupallista tarjontaa on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoituksen pohjalta on laskettu liiketilojen pinta-ala rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia. Arabiankauppakeskuksen pinta-ala on saatu kauppakeskustilastosta ja palkki pitää sisällään keskuksen kaikki liikkeet. Liiketilojen pinta-alaa tarkastellaan tässä pääosin tilastoaluejaon mukaisesti.

Kaupan palvelutarjonta on kaikkien monipuolisinta ja pinta-alaltaan suurinta Arabianrannassa, jossa on myös alueen ainoa kauppakeskus. Laajalla alueella (kattaen Arabianrannan keskuksen ja Arabian lähialueen) on kaupan liikepinta-alaa yli 30 000 k-m². Osa pinta-alasta on muussa kuin kaupan ja palveluiden käytössä. Viikin tarjonta on myös monipuolista, mutta pinta-alassa painottuu hypermarket. Liikepinta-alaa keskuksessa on yli 18 000 k-m²

Muut tarkastelualueen palvelukeskukset ovat pieniä ja tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan, ravintola- ja kahvilapalveluihin sekä muihin kaupallisiin palveluihin. Paikallis- ja lähipalvelukeskukset ovat kaupan pinta-alaltaan 2700–4800 k-m². Viikinmäen ja Koskelan kaupan pinta-ala jää muita alhaisemmaksi, alle 1000 k-m²:iin.

Hernepellontieellä on autoalan palveluita noin 2600 k-m² ja Viikinrannassa autoalan lisäksi liikuntapalveluita, pinta-alaa yhteensä noin 7600 k-m².



Lähde: WSP kartoitus

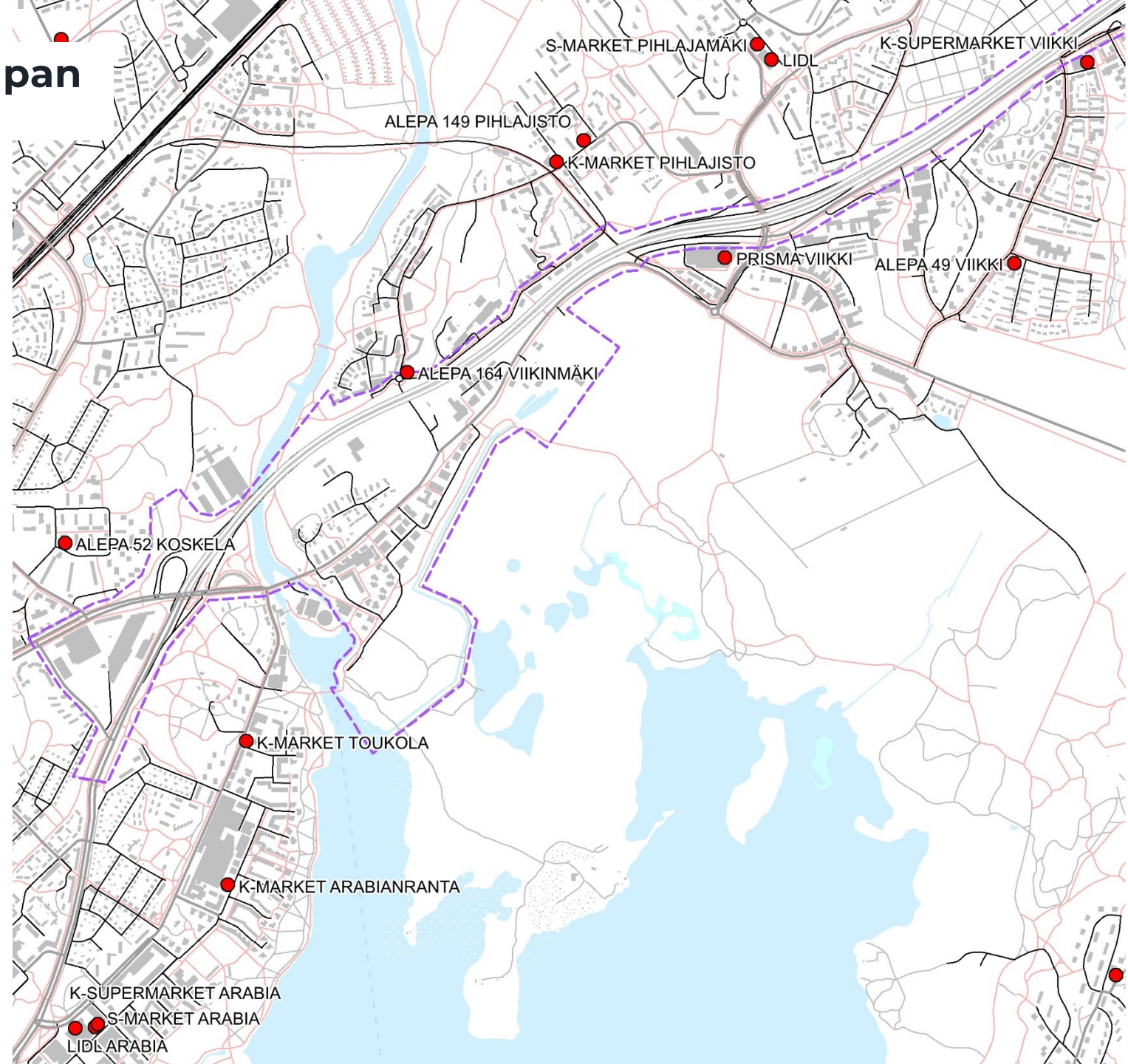
2.3. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu WSP:n kartoitukseen sekä NielsenIQ:n päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2021.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole päivittäistavarakauppoja, ja lähin myymälä on Viikinmäen Alepa. Yleisesti suunnittelualueen lähiympäristössä päivittäistavarakaupan verkko on lähikauppapainotteinen (Alepa, K-market).

Suunnittelualueen lähialueella on yksi hypermarket Viikissä. Supermarketteja on Pihlajamäessä ja Arabian kauppakeskuksessa sekä Viikissä. Pihlajamäessä on alueen ainoa etninen ruokakauppa (ei näy karttatarkastelussa).

Päivittäistavarakaupan asiointissa suurilla marketeilla (hypermarketit ja supermarketit) on suuri merkitys. Lähikaupat ovat tärkeitä lähipalveluita autottomille ja pieniin ostoksiin, mutta monipuolisille ostoksille suunnataan tyypillisesti suuriin marketteihin niiden tarjonnan monipuolisuuden ja hintakilpailukyyn takia.



Nykyiset päivittäistavarakaupat

Lähde: Nielsen IQ 2021 ja WSP kartoitus
Pohjakartta © Maanmittauslaitos

2.4. Nykyisten päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita kaupallisia palveluita.

Nykyiset päivittäistavarakaupat sijoittuvat tarkastelualueella tiiviisiin asutuskeskittyymiin tai niiden välittömään läheisyyteen. Viikin Prisman lähiympäristössä on vähemmän asukkaita, mutta vieressä on kampus- ja työpaikka-alue.

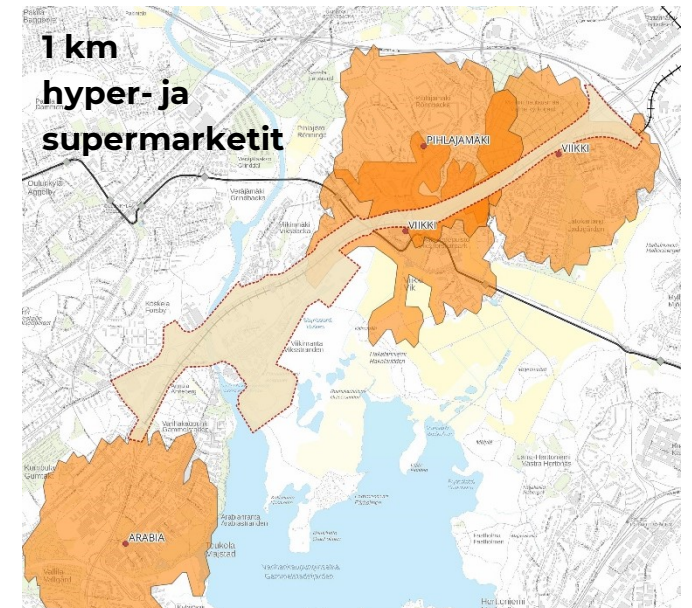
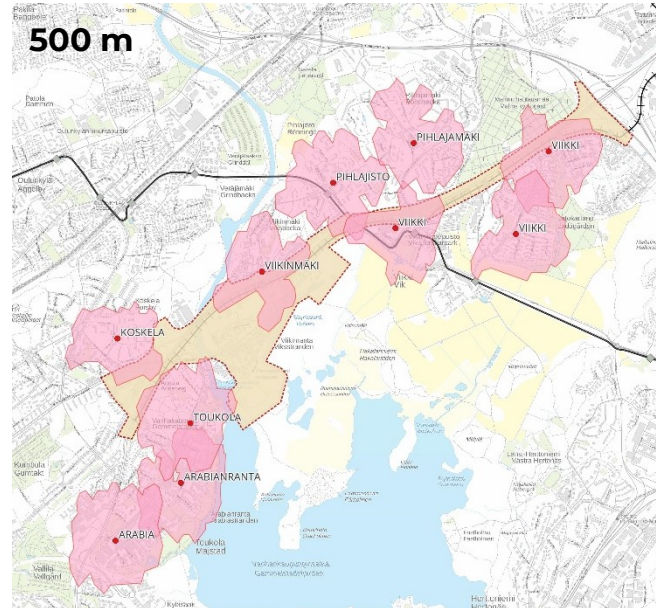
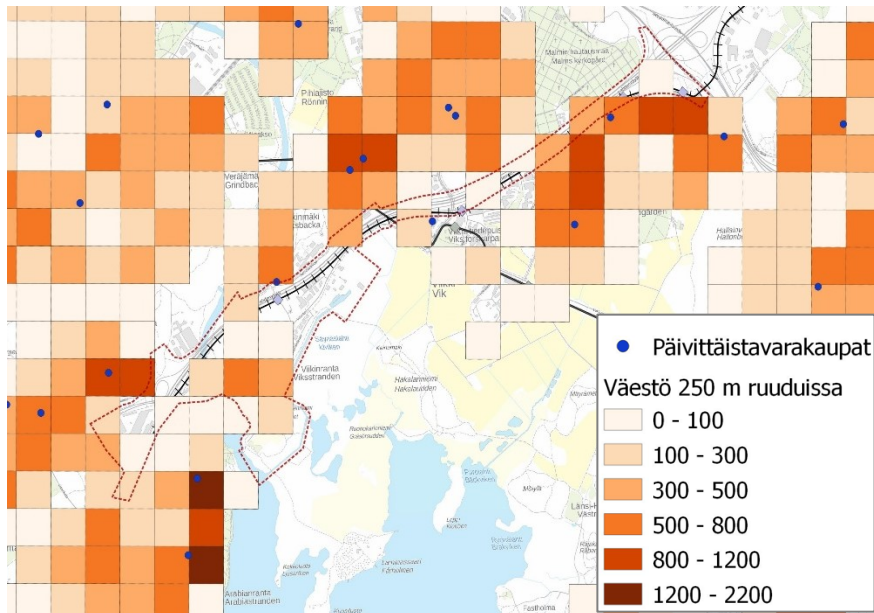
Hypermarket palveleekin merkittävästi laajempaa aluetta kuin omaa lähiympäristöä.

Nykyisen päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeiden kartoista näkyy suunnittelualueen palvelutyhjiö. Viikinmäen lähikaupan saavutettavuusalue ulottuu tulevan Viikinrannan keskusta, ja myös alueen lounaispäässä lähellä on lähikauppoja, mutta supermarketit jäävät kaikkialla kauemmaksi.

Nykyisten palveluiden saavutettavuusalueet vaikuttavat suunnittelualueen markkina-alueeseen.

Asukkaat saavutettavuusvyöhykkeillä

	500 m	1 km	2 km
Viikki, Prisma	400	5 100	22 500
Arabia	4 000	13 700	46 500
Viikinmäki	1 400	3 700	18 200
Koskela	3 300	7 100	28 700
Toukola	3 400	9 300	25 400
Pihlajisto	4 000	7 200	25 100
Pihlajamäki	3 500	8 100	27 100



Nykyisten päivittäistavarakauppojen 500 m ja hyper/supermarkettien 1 km saavutettavuusvyöhykkeet
Pohjakartta © Maanmittauslaitos

Päivittäistavarakaupat ja asukastiheys
Lähde: Nielsen IQ ja Väestöruudukko 2022, HSY
Pohjakartta © Maanmittauslaitos



3. Kaupan markkinoiden kehitys

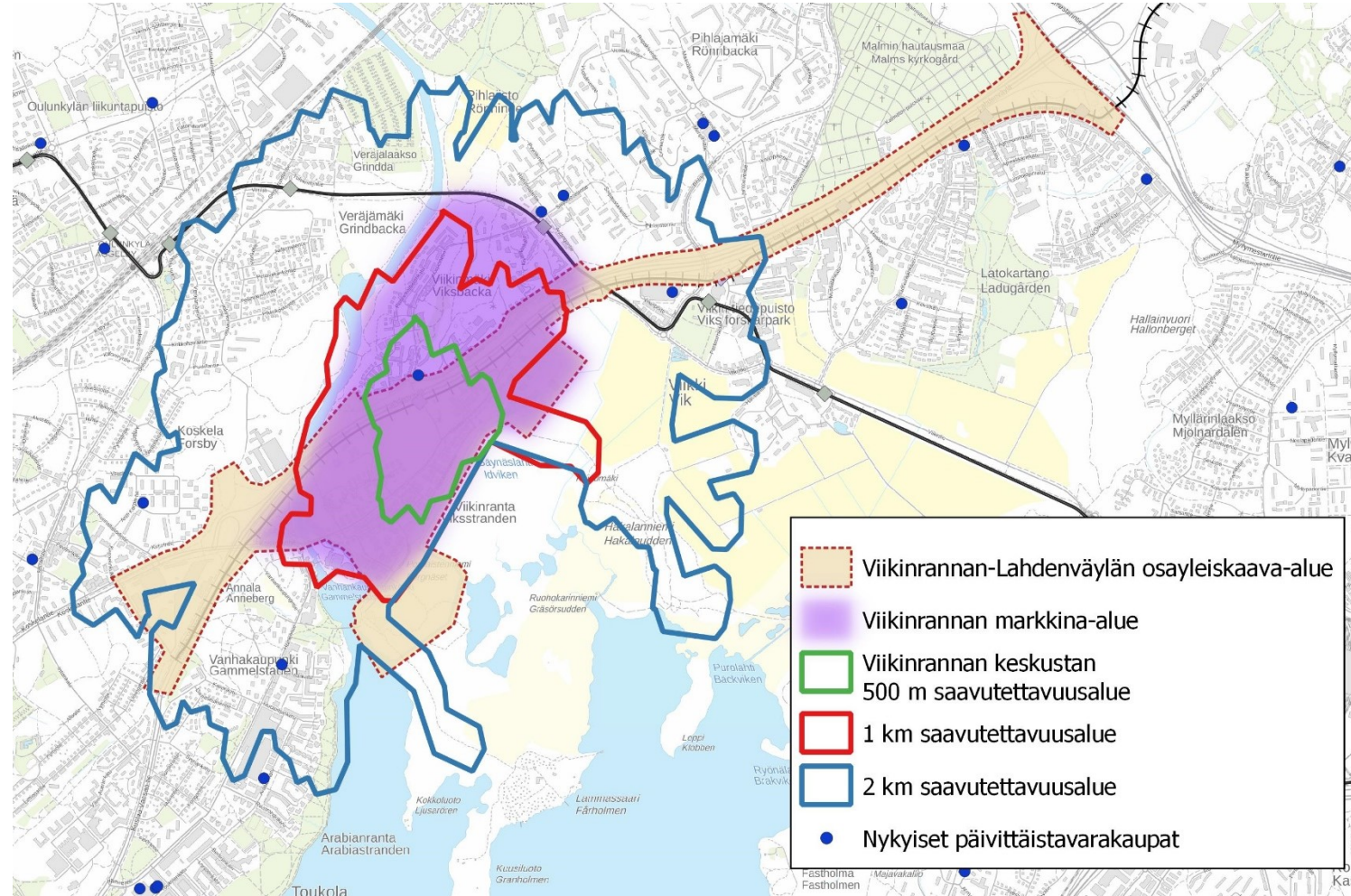
3.1. Viikinrannan saavutettavuusalueet ja markkina-alue

Suunnittelualueelle sijoittuvien kauppojen markkina-alueeseen vaikuttaa sekä lähialueen palveluverkko, että alueelle suunniteltu kaupan tarjonta ja sen monipuolisuus. Tässä selvityksessä lähtökohtana on, että Viikinrannan keskukseen sijoittuu lähi- ja paikallispalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Viikinrantaan ei suunnitella hypermarketteja tai laajan vaikutusalueen alakeskusta.

Viikinrannan keskuksen päämarkkina-alueena tarkastellaan tässä suunnittelualueen lähialuetta eli noin kilometrin vyöhykettä Viikinrannan tulevasta keskuksesta. Tämä alue jää nykyisten supermarkettien lähivaikutusalueen katveeseen ja lähipalveluita on alueella vain vähäisesti.

Suunnittelualueen lounaisosassa on suunnitteilla Kumpulan kärjen palvelukeskus, joka palvelee omaa lähialuettaan sekä erikoiskaupan ja palveluiden tarjonnallaan myös laajempaa aluetta. Tästä palvelukeskuksesta on tehty oma selvityksensä, eli sen tarkempi tarkastelu ei sisälly tähän selvitykseen.

Markkina-alue tarkastelussa on huomioitava, että Viikinrannan markkina-alueen koko asiointi ei tule suuntautumaan Viikinrantaan, vaan osa suuntautuu lähialueen muihin keskuksiin (nykyiset ja uudet), monipuolisiin kauempana oleviin keskuksiin ja osa verkkokauppaan. Viikinrantaan voi myös suuntautua satunnaista asiointia pääasiallisen markkina-alueen ulkopuolelta esim. tietyn liikkeen tai palvelun takia tai muun liikkumisen yhteydessä.



Viikinrannan keskuksen 500 m, 1 km ja 2 km saavutettavuusalueet, lähiympäristön nykyiset päivittäistavara-kaupat sekä Viikinrannan pääasiallinen markkina-alue

Lähde: Nielsen IQ 2021 ja WSP kartoitus
Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023

3.2. Väestönkehitys

Viikinrannan keskuksen markkina-alue kattaa suunnilleen Viikinrannan ja Viikinmäen tilastoalueet. Tällä hetkellä alueella on 4400 asukasta, josta noin 30 % on Viikinrannan puolella ja 70 % Viikinmäessä. Tulevan väestönkehityksen lähtötietoina tässä selvityksessä käytetään alueen suunnitelmia sekä kaupungin virallista väestöennustetta.

Viikinrannan väestönkehitys pohjautuu osayleiskaavan tavoitteeseen 6000 uutta asukasta sekä karkeaan arvioon, että vuonna 2035 tavoitteesta on toteutunut puolet. Tässä selvityksessä alueen on arvioitu toteutuneen vuonna 2050, jolloin alueella on asukkaita lähes 7300.

Viikinmäessä yksi osa on vielä rakentumatta. Kaupungin virallisen väestöennusteen mukaan Viikinmäessä asukasmäärä kasvaa vuoteen 2035 mennessä lähes 800 asukkaalla. Vuonna 2050 asukasmäärän on arvioitu olevan vuoden 2035 tasolla. Vuonna 2050 koko Viikinrannan markkina-alueella on yhteensä lähes 11 200 asukasta.

Koskelan varikon lähiympäristöön suunnitellaan asuntoja noin 1500 uudelle asukkaalle. Tämä alue jää irralleen Viikinrannan keskuksen markkina-alueesta. Alueen asiakasvirrat suuntautuvat mm. osin uuteen Kumpulan kärjen palvelukeskukseen, josta on tehty oma selvityksensä.

Asukasmäärän kehitykseen ja ajoitukseen liittyy useita epävarmuustekijöitä mm. asemakaavoituksen, voimassa olevien vuokrasopimusten, asuntomarkkinoiden kehityksen ja raitiotien toteutumisen suhteen. Selvityksen välivuotena tarkastellaan tilannetta, kun Viikinrannan alueen uudesta asukasmäärästä on toteutunut puolet. Tavoitevuonna alue on rakentunut. Ajankohdat voivat hyvinkin olla myöhemmin kuin tässä esitetyt väli- ja tavoitevuodet. Toteutumien ajankohdilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen palveluiden mitoittamiseen, mutta väestönkehityksen ajoitus vaikuttaa mitoituksen ajalliseen toteutumiseen.

Väestönkehitys Viikinrannan keskuksen markkina-alueella

	2022	2035*	2050*
Viikinranta	1 280	4 280	7 280
Viikinmäki	3 122	3 899	3 900
Viikinrannan markkina-alue	4 402	8 179	11 180
<i>Koskelan varikko ja risteysalue</i>			1 500

** Viikinrannan asukasmäärän kehityksen ajoitukseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja osayleiskaavan tavoite voi toteutua myös tässä esitettyä myöhemmin.*

Selvityksessä käytetyt lähtötiedot

2035 - välivuosi

Viikinranta: karkea arvio suunnitelman toteutumisesta (+3000 as)

Viikinmäki: H:gin virallinen väestöennuste (aluesarjat)

2050 - tavoitevuosi

Viikinranta: osayleiskaavan tavoite 6000 uutta asukasta

Viikinmäki: alueen kasvunäkymät (+-0 as)

Koskela: osayleiskaavan tavoite 1500 uutta asukasta



Osayleiskaavan uudet asukkaat

3.3. Ostovoiman kehitys

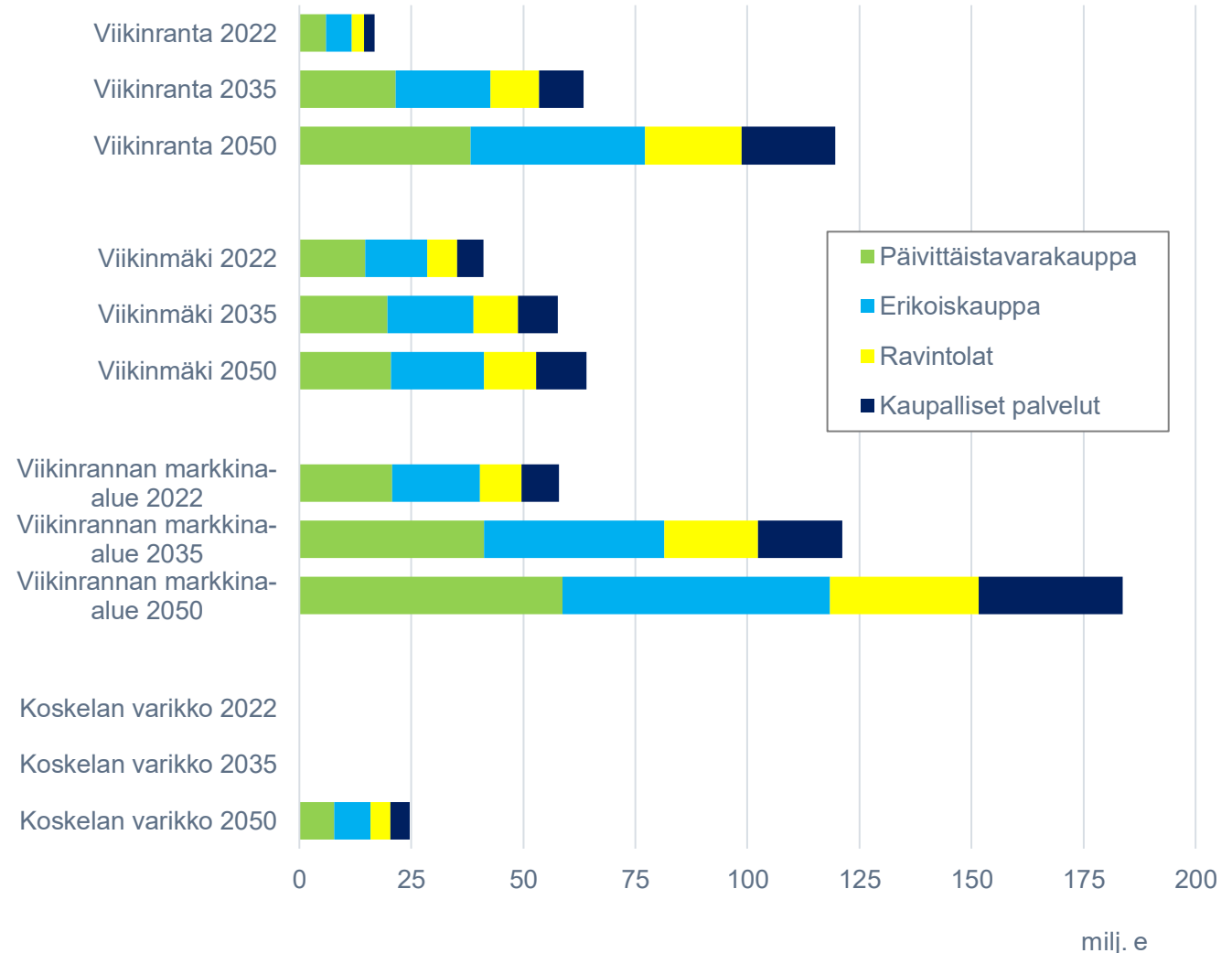
Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehitysnuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan.

Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa puolen prosentin, lähes erikoiskaupassa prosentin, ja kaupallisissa palveluissa noin puolentoista prosentin vuosivauhdilla vuoteen 2035 mennessä, ja tämän jälkeen hieman hidastuvan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota, mikä tällä hetkellä tuottaa suurta epävarmuutta vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen. Koska ostovoiman kehityksen ennustaminen on epävarmaa, on mitoituksen ja skenaarioiden arvioinnissa otettu niin ikään huomioon epävarmuus.

Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2022-35	2035-50	2022-50
Päivittäistavarakauppa	0,5 %	0,3 %	0,4 %
Erikoiskauppa	0,8 %	0,6 %	0,6 %
Ravintolat	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Ostovoiman kehitys suunnittelualueella ja Viikinrannan markkina-alueella



milj. e

3.4. Liiketilän laskennallinen tarve Viikinrannassa

Ostovoiman kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen laskennallinen liiketilatarve vuosille 2035 ja 2050. Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta.

Laskennallinen liiketilatarve (ensimmäinen taulu) kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Osa tarpeesta kohdistuu suunnittelualueelle, osa muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. Helsingin keskustaan ja verkkokauppaan.

Suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa ja kaupallisia palveluita. Paikalliskeskuksissa on kysyntää paikallis- ja lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä kaupallisille palveluille eli mm. hyvinvointipalveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu pääosin monipuolisiin keskittymiin.

Kaupan palveluiden mitoitus on tässä laskettu tavoitteellisesti niin, että alueelta saadaan arjen palvelut. Tavoitetason määrittelyssä (keskimäinen taulu) on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta. Esitetyt asiointisuuntautumisaset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella tähdätään.

Viikinrannan alueelle suuntautuva kaupan ja palveluiden mitoitus on esitetty viimeisessä taulussa. Alueella on kuitenkin myös muita kehittyviä kaupan keskuksia, ja niiden toteutuminen voi edelleen vaikuttaa suunnittelualueen mitoitukseen ja ajalliseen toteutumiseen. Mitoitusta tarkastellaan tarkemmin luvussa 4.

Laskennallinen liiketilatarve Viikinrannan markkina-alueella

jos koko ostovoima toteutuisi ko. alueella

	Viikinranta 2035	Viikinranta 2050	Viikinmäki 2035	Viikinmäki 2050	Yhteensä 2035	Yhteensä 2050	Koskelan varikko 2050
Päivittäistavarakauppa	2 300	4 000	2 100	2 200	2 100	6 200	800
Erikoiskauppa	4 500	7 900	4 100	4 200	4 100	12 100	1 600
Ravintolat	2 300	4 600	2 100	2 400	2 100	7 000	900
Muut kaupalliset palvelut	2 000	3 500	1 800	1 900	1 800	5 400	700
Keskustapalvelut yht.	11 100	20 000	10 100	10 700	10 100	30 700	4 000

Tavoitteellinen asiointisuuntautuminen suunnittelualueelle

	Viikin- rannasta	Viikin- mäestä
Päivittäistavarakauppa	75 %	30 %
Erikoiskauppa	5 %	5 %
Ravintolat	25 %	20 %
Muut kaupalliset palvelut	25 %	20 %

Viikinrannan alueelle suuntautuva laskennallinen liiketilatarve

	Viikinranta 2035	Viikinranta 2050	Viikinmäki 2035	Viikinmäki 2050	Yhteensä 2035	Yhteensä 2050
Päivittäistavarakauppa	1 700	3 000	600	700	3 100	4 800
Erikoiskauppa	200	400	200	200	600	800
Ravintolat	600	1 200	400	500	1 300	2 100
Muut kaupalliset palvelut	500	900	400	400	1 100	1 600
Keskustapalvelut yht.	3 000	5 500	1 600	1 800	6 100	9 300

3.5. Liiketilatarpeen nykyinen toteutuminen

Kuten edellisellä sivulla todettiin, alueen koko laskennallinen liiketilatarve ei toteudu suunnittelualueella. Toteutumiseen vaikuttaa lähialueen palveluverkko ja sen kehittyminen sekä suunnittelualueelle sijoittuvat palvelut. Mitä enemmän alueelle saadaan palveluita, sen suuremman osan alueen ostovoimasta se voi saavuttaa.

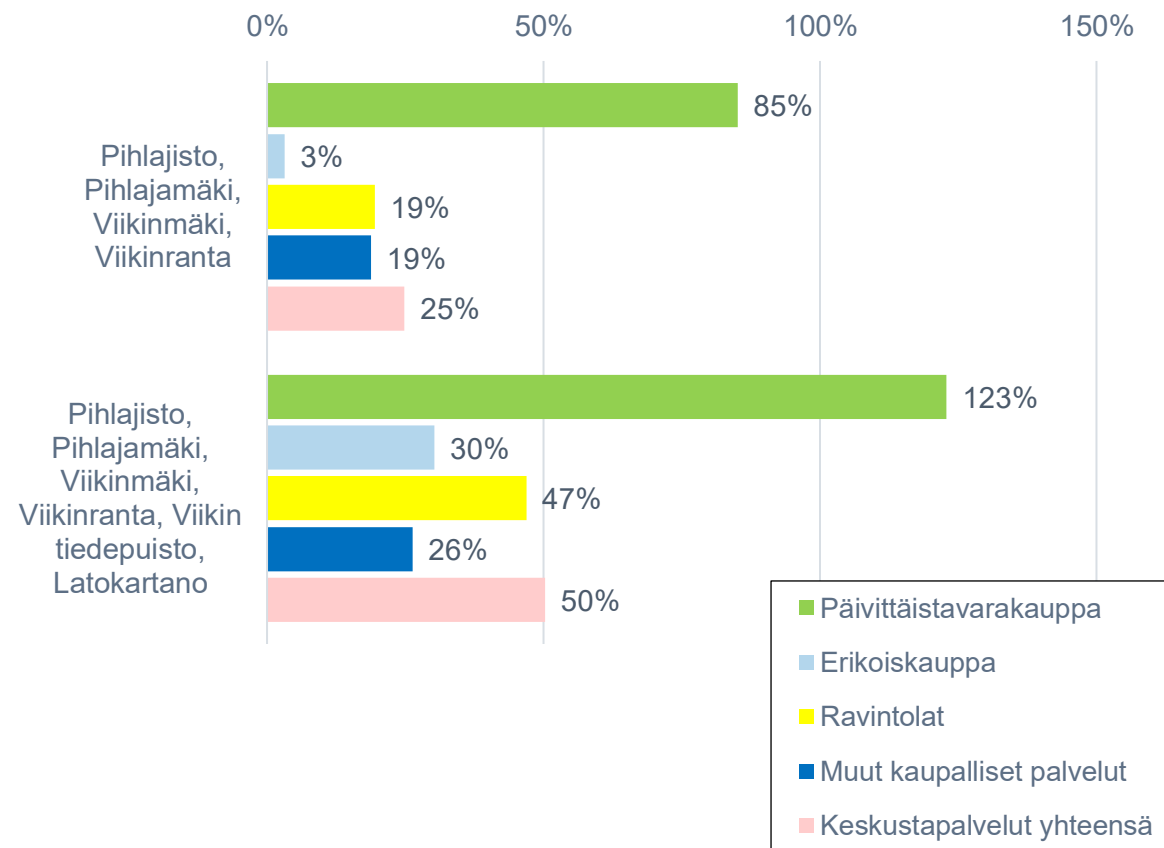
Pihlajistonkallion suunnitteluperiaatteiden laadinnan yhteydessä tehdyssä kaupallisessa selvityksessä tarkasteltiin liiketilatarpeen toteutumista alueella nykytilassa.

Oheisessa kaaviossa on esitetty tarkastelualueen nykyisen kaupan ja palveluiden pinta-alan suhde nykytilan laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Prosenttiosuus kuvaa siis nykyisen laskennallisen pinta-alatarpeen toteutumista alueella eli kaupan tarjonnan tasoa suhteessa kysyntään.

Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella päivittäistavarakaupan tavoitettavuus on hyvä, sen sijaan ravintolapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarjonta jää kohtalaisen alhaiseksi. Erikoiskauppaa alueella on hyvin vähäisesti.

Kun tarkasteluun otetaan mukaan Viikki, joka on vetovoimainen palvelukeskus alueella, palveluiden tarjonta suhteessa kysyntään kasvaa. Viikin Prisma vaikuttaa siihen, että alueen päivittäistavarakaupan pinta-ala on suurempi kuin lähialueen laskennallinen tarve. Prisma palveleekin lähialuetta laajempaa aluetta. Liiketilatarpeen toteutuminen lähialueella nykytilassa antaa suuntaa tulevaisuuden palvelupotentiaalille alueella.

Liiketilatarpeen toteutuminen lähialueella nykytilassa



Lähde: Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset –selvitys, WSP 2023



4. Palveluverkon kehitysnäkymät

4.1. Kaupan trendit paikalliskeskuksissa

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu ja kehittämisen painopiste onkin suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kehittyvillä kaupunkialueilla kehitetään myös pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Lähikaupat eivät kuitenkaan yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit.

- Päivittäistavarakauppa on muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola, noutoruoka, leipomo, ruokakauppa ja muu ruoantuotanto yhdistyvät saman katon alle.
- Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti.
- Etnisten myymälöiden määrä kasvaa ja ne ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat keskeisille sijaintipaikoille pt-kaupan myymälätiloihin ja kivijalkaliiketiloihin.
- Itsepalvelumyymälöiden konseptit kehittyvät. Tällä hetkellä testimyyvälöitä on mm. Korttelikaupalla ja R-kioskillä sekä Pirkanmaan osuuskaupalla Tampereella.

Erikoiskaupan kasvunäkymät ovat paikalliskeskuksissa rajalliset. Erikoiskaupat keskittyvät tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu erikoiskauppaa pienimuotoisemmin. Niihin hakeutuu mm. terveyskauppaa (apteekit, optikot), kukkakauppoja ja yksittäisiä erikoistuneita ja palvelupainotteisia myymälöitä. Lisäksi paikalliskeskuksiin hakeutuu verkkokaupan toimijoita, jotka tukeutuvat asiakaskuntaan verkon kautta, mutta tarvitsevat toiminnalleen myös tukikohdan ja myymälän mm. varastointiin ja verkkokaupan noutoihin.

Paikalliskeskuksiin hakeutuu tyypillisesti **kaupallisia palveluita** ja niiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveyspalveluissa ja liikuntapalveluissa ja muissa vapaa-ajan palveluissa.

Paikalliskeskuksissa kaupan toimijat ovat suurelta osin yksityisiä ja pieniä toimijoita, jotka eivät hakeudu kauppakeskuksiin. Ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Tärkeää onkin kehittää kaupunkiympäristöä katutaso liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta. Pienet palvelut hakeutuvat tyypillisesti myös lähelle päivittäistavarakauppaa, koska se tuo asiakasvirtaa.



Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu tyypillisesti erilaisia palveluita.

4.2. Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksissa

Kaupan kehitykseen vaikuttaa verkkokauppa. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavarastoista ja puolet erilaisista palveluista tai tuotteista, jotka liikkuvat tiedonvälityksellä (mm. matkaliput, tapahtumaliput, rahapelit, tietokone- ja mobiilipelit). Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet. Näitä tuotteita ei tyypillisesti myydä paikalliskeskusten myymälöissä (lukuun ottamatta kauneus ja terveystuotteita).

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on viime vuosina aktiivisesti kehitetty, ja se on voimakkaassa kasvussa. Osuus koko pt-myyntistä on kuitenkin vielä pientä (pääkaupunkiseudulla 5-6 %). Myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina, mutta automaattisia keskitettyjä keräilykeskuksia (robotit) kehitetään.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita ja niiden merkitys markkinoilla kasvane. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet.

Verkkokaupan rinnalla päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät aktiivisesti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Erikoiskaupassa verkkokaupan merkitys korostuu paikallista laajemmassa markkina-alueessa sekä verkkokaupan noutopisteiden kautta. Toimiva monikanavaisuus edellyttää usein myös myymäläverkkoa. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-aluettaan, jolloin toimija pystyy sijoittamaan toimipisteensä ja myymälän pienempäänkin keskukseseen. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

Verkkokaupan kasvu lisää **noutopaikkojen** tarvetta. Noutopaikat sijoittuvat tyypillisesti olemassa olevien myymälöiden yhteyteen sekä keskuksiin, joissa on valmiit asiakasvirrat. Keskuksiin sijoittuu myös ns. dark store -myymälöitä eli pieniä jakelukeskuksia, joihin eivät asiakkaat pääse suoraan asioimaan. Verkkokaupan kasvu näkyy kaupunkirakenteessa ja liikenteessä myös erilaisten kuljetuspalveluiden kautta.



4.3. Tulevaisuuden palveluverkko Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan lähiympäristössä

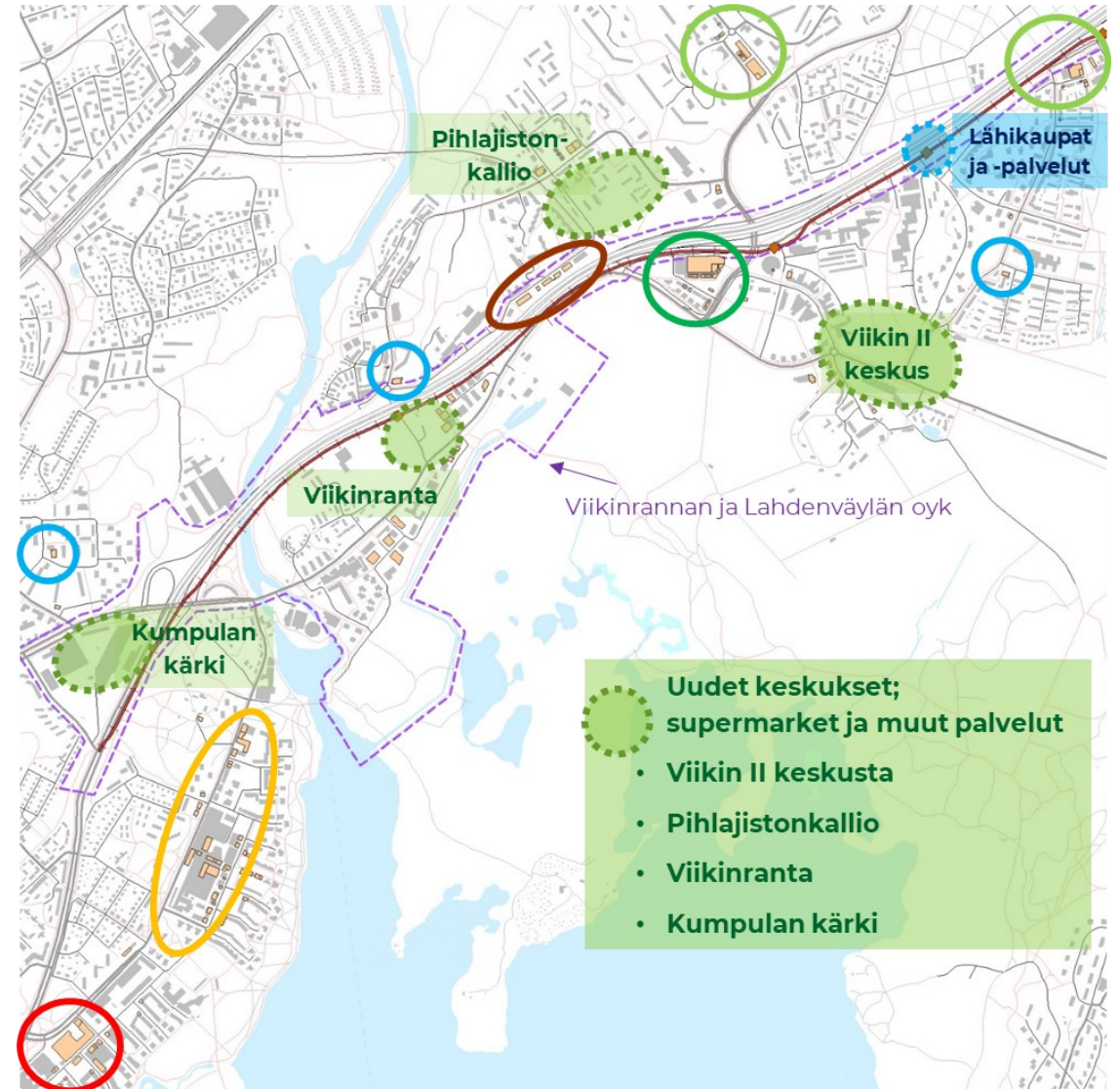
Viikinrannan osayleiskaavassa suunnitellaan lähiasukkaita palvelevaa keskusta Viikinrantaan. Osayleiskaavan lounaisosassa Koskelan varikolla kehitetään Kumpulan kärkeä uutena palvelukeskuksena, jonne suunnitellaan mm. supermarketia, kiertotalouskeskittymää sekä mahdollisesti rautakauppaa.

Viikinrannan palvelupotentiaaliin vaikuttaa sekä nykyinen että tuleva kaupan palveluverkko. Raideliikenteen kehittyminen (Raide-Jokeri, ja Viima-pikaraitiotie) mahdollistaa alueen kehittymisen, ja Viikinrannan lähiympäristöön onkin suunnitteilla uusia asuntoja sekä palveluta.

Viikissä on vireillä Viikin kaavarunko, jonka kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu kaupan palveluiden kehittymistä sekä Viikin keskustassa että Latokartanon pysäkin ympäristössä uudessa Viikin II keskuksessa. Viima-raitiotien Talonpojan pysäkin yhteyteen on osoitettu mahdollisuus korttelikaupalle ja kivijalkapalveluille.

Pihlajistossa on vireillä suunnitteluperiaatteiden laadinta ja Pihlajistonkallioon suunnitellaan mm. uutta supermarketia. Alueelle on tehty pari skenaariota uuden supermarketin sijainnista. Nykyisen ostoskeskuksen tilanne on vielä epäselvä.

Lähialueen kaupallisten palveluiden kehittämäisestä on tehty omat kaupalliset selvityksensä. Kaiken kaikkiaan alueella on neljä uutta/kehittyvää palvelukeskusta Viikinranta, Kumpulan kärki, Pihlajistonkallio ja Viikin II keskus, joihin on suunniteltu supermarketia ja muita palveluita. Alueen asukasmäärä kasvaa ja alueella on nykytilassa vajausta palvelutarjonnasta, mikä lisää kysyntää uusille palveluille. Uuden asutuksen ajoitus vaikuttaa palveluiden sijoittumisen ajoitukseen. Ensisijaan toimijat ovat kiinnostuneita aikaisemmassa suunnitteluvaiheessa olevista keskuksista, mutta pidemmällä tähtäimellä myös Viikinrantaan löytyy kysyntää asukasmäärän kasvaessa. Toimijoiden suunnitelmiin vaikuttaa myös heidän oma kokonaispalveluverkkonsa. Kukin toimija pyrkii rakentamaan itselleen optimaalisen ja mahdollisimman hyvin asiakkaita tavoittavan palveluverkon.



Tulevaisuuden palveluverkko
Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023

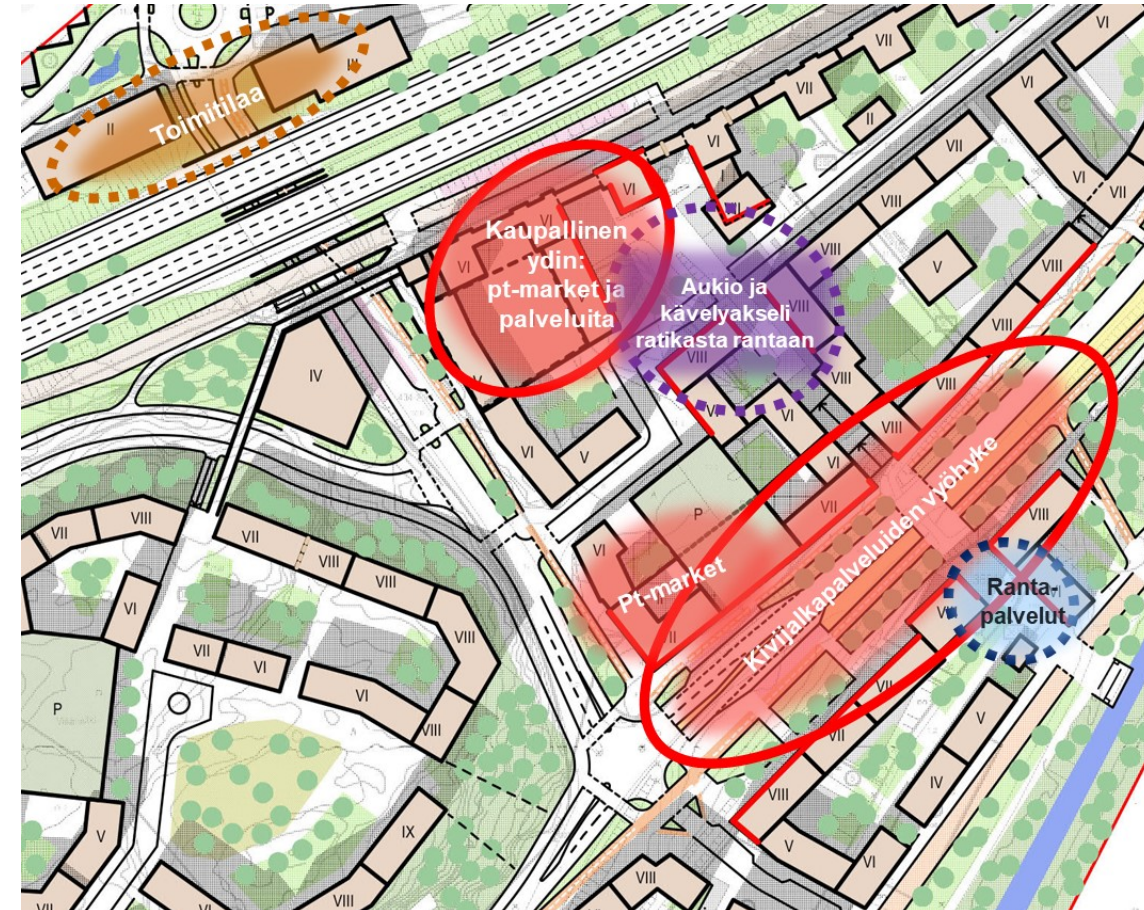
4.4. Kaupan ja palveluiden sijoittuminen Viikinrannan keskuksessa

Kaupan ja palveluiden sijoittumista on hahmoteltu Viikinrannan ja Lahdenväylän osayleiskaavan alustavan havainnekuvan pohjalta. Alueen kaupallinen ydin sijoittuu raitiotiepysäkin ympäristöön. Ytimeen osoitetaan paikka supermarketille, joka sijoittuu asuinrakennuksen laajennettuun kivijalkaan/pohjakerrokseen. Market avautuu raitiotiepysäkin suuntaan, mutta tarvitsee näkyvyyttä myös Hernepellontielle. Marketin yhteyteen kannattaa sijoittaa myös pienjalkaliiketilaa, joka hyötyy suoraan marketin asiakasvirroista. Tämä sijainti on riippuvainen raitiotien toteutuksesta.

Toinen supermarketille sopiva paikka on Hernepellontien ja Viikintien risteyksessä, jossa on hyvä näkyvyys ja saavutettavuus. Tässä sijainnissa market tukee asiakasvirraltaan Viikintien kivijalkavyöhykettä ja hyötyy Viikintien asiakasvirrasta. Mikäli Viima-raitiotie toteutuu vasta pitkällä tulevaisuudessa, on tämä ensimmäisen vaiheen kaupan paikka. Marketin yhteyteen sopivat myös pienliiketilat. Myös tässä sijainnissa market sijoittuu asuinrakennuksen laajennettuun kivijalkaan/pohjakerrokseen. Ensimmäisessä vaiheessa lähikaupalle voi sopia myös sijainti pysäköintitalossa. Tavoitteena alueella on sijoittaa päivittäistavara-kaupat tiiviisti rakenteeseen, ei erillisinä myymälärakennuksina.

Liiketilaa kaupallisille palveluille ja ravintoloille osoitetaan keskitetysti kaupalliseen ytimeen raitiotiepysäkin ympäristöön ja lähelle päivittäistavara-kauppaa. Toinen kivijalkapalveluiden vyöhyke sijoittuu luontevasti Viikintien varteen. Kaupallisen ytimen ja rannan välinen kävelyakseli sekä väliin jäävä aukio ovat myös ympäristön näkökulmasta miellyttäviä palveluiden sijaintipaikkoja. Näkyvyys ja asiointivirrat ovat täällä heikompia kuin raitiotiepysäkin ympäristöissä tai Viikintiellä, mutta akseli on sisäisesti tärkeä kävelyvirtoja keräävä reitti. Alueelle sopivat mm. ravintola- ja kahvilapalvelut sekä pienpalvelut, jotka edellyttävät mm. aikavarausta. Rantakuja on optimaalinen paikka ravintolapalveluille ja muille rantapalveluille. Liiketilojen sijoittamisessa tärkeää on näkyvyys pysäkillä ja reiteille, joissa on asiakasvirtaa. Lähistölle tarvitaan myös lyhytaikaista asiakaspysäköintiä.

Lahdenväylän pohjoispuolelle voidaan osoittaa toimitilaa. Osa tästä voi toteutua myös kaupan myymälä- ja palvelutilana. Alueelle sopivat vastaavan tyyppiset palvelut, joita on nykyisin Hernepellontiellä ja Viikinrannan työpaikka-alueella.



Palvelukeskittymät Viikinrannassa

Pohjakartta: Lahdenväylän ja Viikinrannan osayleiskaavan havainnekuva, 27.2.2024

4.5. Kaupan ja palveluiden mitoitus Viikinrannassa

Viikinrannan markkina-alueen ostovoiman kehityksen pohjalta on tehty laskelma Viikinrannan keskuksen mitoituksesta (s. 13). Laskennallisen mitoituksen ja Viikinrannan osayleiskaavan alustavan suunnitelman pohjalta on esitetty tavoitteellinen liiketilän mitoitus alueella. Lisäksi on hahmoteltu vaihtoehtoja riippuen päivittäistavarakaupan mitoituksesta alueella.

Päivittäistavarakaupan mitoitukseen vaikuttaa lähialueen palvelukeskusten kehittyminen, kilpailutilanne sekä toimijoiden kokonaispalveluverkot. Alueelle on hahmoteltu kahta supermarketia keskikooltaan noin 2000 k-m². Tarvetta voi olla myös tätä suuremmalle marketille, mutta toisaalta ne voivat toteutua myös lähikauppoina. Lukumäärään ja mitoitukseen vaikuttaa Viikin II-keskustan, Koskelan varikon ja Pihlajistonkallion kehitys. Mitoituksessa ja sijoittumisratkaisussa on hyvä ottaa huomioon myös kilpailunedellytykset, jotta kaikille toimijoille löytyy lähialueelta kilpailunedellytykset mahdollistavat toimintapaikat. Markettien yhteyteen on hyvä saada pienliiketilaa tilaratkaisuista riippuen 100 – 500 k-m².

Hyvänä tavoitteena on saada alueelle noin 3000 – 4000 k-m² kivijalkaliiketilaa tai muuta liike- ja palvelutilaa, josta osa voi toteutua Lahdenväylän pohjoispuolella. Toimitilakorttelissa mitoitus voi olla myös esitettyä suurempikin. Ravintolatoiminnalle olisi hyvä varata vähintään kolmannes liiketilamitoituksesta.

Erikoiskaupan ja palveluiden liiketilän kysyntään vaikuttaa alueelle sijoittuvien päivittäistavarakauppojen lukumäärä ja konsepti. Supermarketit muokkaavat keskuksen monipuolisemmaksi asiointikeskukseksi, jossa myös muulle liiketilalle on enemmän kysyntää. Jos alueelle sijoittuu vain lähikauppoja, alueen vetovoima jää heikommaksi ja kivijalkaliiketilän kysyntä jäänee alhaisemmaksi.

Mitoituksessa on syytä ottaa huomioon, että alueen rakentamisen alkuvaiheessa alueella ei ole vielä täyttä kysyntää ja alussa osa liiketilasta tulee todennäköisesti muuhun kuin palvelukäyttöön. Kysyntä kasvaa asutuksen kasvun myötä, ja päivittäistavarakaupan ajoitus vaikuttaa myös muun liiketilän kysyntään.

Liiketilat on kuitenkin osoitettava suunnitelmiin ja toteutettava rakentamisvaiheessa, koska jälkikäteen niitä on mahdotonta enää alueelle saada.

Esitetty mitoitus on viitteellinen ja voi joissakin konsepteissa toteutua tätä suurempana tai pienempänä. Päivittäistavarakaupalle tulee varata riittävästi tilaa ja kilpailunedellytyksiä useammalle toimijalle sekä perinteisille että uusille tulijoille (entiset kaupat ja verkkokaupat). Osa liiketilasta voi toteutua myös muuna yritystilana. Tulevaisuudessa tarvitaan todennäköisesti myös nykyistä enemmän yhteisöllisiä tiloja, joiden toteuttamisen haasteena voi olla maksajatahon löytyminen.

Viikinrannan tavoitteellinen liiketilän mitoitus

Supermarketvaihtoehto

Päivittäistavarakaupat
1 – 2 supermarketia
2000 – 4000 k-m²

Pienliiketilaa
markettien yhteyteen
100 – 500 k-m²

Kivijalkaliiketilaa
ja muuta liike- ja
palvelutilaa
3000 – 4000 k-m²

Lähikauppavaihtoehto

Päivittäistavarakaupat
pari lähikauppaa
1000 – 2000 k-m²

Pienliiketilaa
pt-kaupan yhteyteen
100 – 500 k-m²

Kivijalkaliiketilaa
ja muuta liike- ja
palvelutilaa
2000 – 3000 k-m²

4.6. Jatkosuunnitteluohjeita – kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteereitä

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita. Urbaaneilla ja uudistuvilla kaupunginosilla lähtökohtana on usein sekoittunut kaupunkirakenne, ja tavoitteena on turvata riittävä lähipalveluiden tarjonta asuntojen läheisyydestä. Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaakin hyvät lähtökohdat tiiville palvelurakenteelle. Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiivyyden periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jolloin ne hyötyvät toistensa läheisyydestä ja yhdessä synnyttävät vetovoimaa, mikä tuottaa palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

Palveluiden toimivuuden kannalta olennainen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, asiakasvirtoja, julkisten liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä. Lisäksi huollon sujuvuus kuuluu toimivan liikepaikan ominaisuuksiin. Liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on myös olennainen tekijä kaupan toimintaedellytyksille.

Helppo saavutettavuus autolla; pysäköinti ja yhteydet



Palveluiden keskittyminen



Ankkuritoimijat, esim. päivittäistavara-kauppa



Hyvä lähisaavutettavuus, miellyttävät kulkureitit



Mikrosijainti; palveluiden näkyvyys



Riittävästi asukkaita; asiakasvirtaa ja ostovoimaa



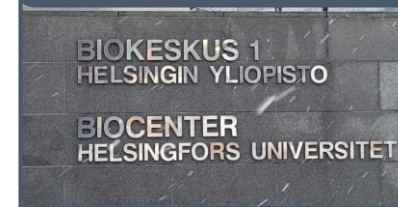
Pysäkkiympäristöt



Miellyttävä asiointiympäristö, kävely-ympäristö



Työpaikkoja, työnteon tiloja ja yritysasiakkaita



4.6. Jatkosuunnitteluohjeita – päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys kaupallisten palveluiden sijoittumiselle, koska ne tuovat asiakasvirtoja, joita palveluyritykset mielellään hyödyntävät. Mitä monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta, sen helpompaa on paikalliskeskukseen saada muutakin palvelutarjontaa.

Supermarketin merkitys asiointivirtoihin on selvästi suurempi kuin lähikauppatyyppisten myymälöiden, joten supermarkettien myötä mahdollistuu palvelutarjonnan monipuolistuminen keskuksissa lähikauppoja helpommin.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerejä

- Suuri lähiasukkaiden määrä
- Näkyvyys
- Hyvä liikenteellinen saavutettavuus
- Riittävä mitoitus toteuttaa konseptin mukainen myymälä
- Sijainti ratikkapysäkin läheisyydessä on positiivista, koska alueen pääreitit ja asiointivirrat kulkevat pysäkille. Ratikkapysäkki tuo nopean asiointin asiakkaita, mutta monipuoliset ostokset tehdään usein autolla.
- Asiakaspysäköinti, myös jonkin verran nopean asiointin maantasopysäköintiä
- Toimiva huolto, riittävästi tilaa ja helposti saavutettavissa
- Olosuhteet vastaavat kuin kilpailijoilla näkyvyyden, saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta.

Lähikaupat ovat tyypillisesti kooltaan 300 – 1000 k-m². Perinteisten lähikauppojen ohella kysyntää on myös etnisille päivittäistavarakaupoille. Lähikaupat ja etniset myymälät voivat sijoittua asuinrakennuksen kivijalkaan, jos paikka on suunniteltu päivittäistavarakaupalle ja mm. huollon toimivuudesta ja äänieristyksestä on huolehdittu.

Supermarketit ovat kooltaan tyypillisesti 1500 – 3000 k-m². Ne eivät runkosyvyydeltään mahdu perinteiseen asuinrakennukseen kivijalkaliiketilaan, vaan edellyttävät laajempaa pohjaratkaisua sijoittuessaan asuinrakennuksen yhteen. Marketeille tärkeää on tilaratkaisujen ohella on mm. saavutettavuus ja huollon toimivuus.

Pysäköintitalo voi toimia päivittäistavarakaupan ja muun liiketilan sijaintipaikkana. Hybridiratkaisu on toimiva tiiviissä kaupunkirakenteessa, asiakaspysäköinti toimii samassa yhteydessä ja katutilan ilme muuttuu virikkeitä sisältäväksi.

Päivittäistavarakaupan aiheuttamat häiriöt, esimerkiksi huolto voi olla helpommin suunniteltavissa pysäköintitalossa kuin asuintalojen yhteydessä.

Pysäköintilaitoshybridissä tulee hallintamallit ratkaista kaupan toimijan näkökulmasta järkevästi. Keskeisellä sijaintipaikalla halutaan usein näyttävää rakennusta, jolloin rakennuskustannukset nousevat herkästi liian suuriksi. Pysäköintitalo ei tyypillisesti kustannusten takia ole ensisijainen paikka, jonne toimijat hakeutuvat.



Vantaan Kivistössä alueen ensimmäinen lähikauppa rakennettiin pysäköintitaloon

4.6. Jatkosuunnitteluohjeita – kaupallisten palveluiden ja erikoiskaupan liiketilat

Monipuolisen tarjonnan näkökulmasta tärkeää on, että keskustassa on usean kokoluokan liikkeitä. Oheiseen taulukkoon on koottu liiketilojen keskimääräisiä vaihteluvälejä paikalliskeskuksissa. Esitetyt kokoluokat ovat suuntaa antavia, yksittäisillä toimijoilla voi hyvinkin olla poikkeavia tilantarpeita riippuen palvelu- ja myymäläkonseptista.

Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edistää kysyntää. Liiketilojen käyttö kasvaa, jos pienempiä tiloja voi yhdistää yhdeksi suuremmaksi tilaksi tai suuri tila jakaa pienemmiksi tiloiksi. Kysyntää on myös runkosyvydeltään tyypillistä asuinrakennuksen kivijalkaa suuremmille tiloille.

Pienet liiketilat sopivat pienyrityksille, joilla on pienet asiakas- ja tulovirrat ja joilla toiminta ei edellytä tilaa. Tällaisille toimijoille löytyy tyypillisesti eniten kysyntää paikalliskeskuksissa. Pieniäkin tiloja on kuitenkin hyvä olla useassa kokoluokassa.

Suuria tai suurehkoja tiloja tarvitsevat esimerkiksi kuntosalit ja lääkärikeskukset. Ne voivat toimia normaalisyvyisissä suurissa kivijalkatiloissa ja voivat sijoittua myös toiseen kerrokseen. Liikuntapalvelut hakeutuvat usein myös toimitilarakennuksiin, joissa tilat saattavat olla kivijalkaliiketiloina edullisempia ja joissa voi hyödyntää joustavampaa tilaratkaisua.

Liiketilän koko ei ole ainoa liiketilän kriteeri. Osassa keskustan liiketiloista on hyvä olla ravintolavalmius. Ravintolat ja kahvilat ovat tyypillisiä paikalliskeskuksen palveluita ja tuovat terasseineen elävyyttä katukuvaan. Viikinrannassa ravintolatiloja kannattaa osoittaa mm. kävelyakselin varrella oleviin rakennuksiin, jotka avautuvat etelään/länteen, ranta-alueen rakennuksiin sekä mahdollisesti päivittäistavarakaupan yhteyteen. Ravintoloille löytyy tyypillisesti kysyntää jo alueen rakentumisen alkuvaiheessa.

Liikepaikan toimivuuteen vaikuttavat myös mm. mikrosijainti (näkyvyys ja saavutettavuus), näyteikkuna, terrassimahdollisuus ja huoltoratkaisut. Miellyttävä ja turvallinen kävely-ympäristö edistää palveluiden elinvoimaa. Kaupan ja palveluiden liiketiloille on kysyntää pääosin maantasokerroksessa, vain harvat toimijat hakeutuvat toiseen kerrokseen. Toiseen kerrokseen voi sijoittua kuntosalien ohella esim. ajanvarauspalveluita tai pientoimistoja. Paikalliskeskuksissa asioidaan tyypillisesti lähialueelta, mutta palvelut edellyttävät myös autoliikennesaavutettavuutta ja pysäköintimahdollisuuksia lähistöllä. Tilaa tulee jättää tilaa myös lähettipalvelujen pysäköintiin, mikä erityisen tärkeää on ravintolapalveluille.

Liiketilojen kokoluokkia paikalliskeskuksissa

Päivittäistavarakaupat	min m ²	max m ²
Marketit	1 500	3 000
Lähikaupat ja etniset myymälät	300	1 000
Kioskit	50	150

Erikoiskaupat	min m ²	max m ²
Keskikokoiset, esim. apteekki, pyöräliike	100	250
Pienet, esim. kukkakauppa	50	100

Ravintolat ja kahvilat	min m ²	max m ²
Suuret, esim. ruokaravintolat	200	400
Pienet, esim. kahvilat, baarit, noutoruokapaikat, kebab-pizzeriat	50	200

Palveluyritykset	min m ²	max m ²
Suuret, esim. kuntosali, lääkärikeskus	500	1 500
Keskikokoiset, esim. pilatessali, fysioterapia, autokoulu, kiinteistövälitys	100	300
Pienet, esim. kauneudenhoitopalvelut, pesula, huolto- ja korjauspalvelut	30	150



Tampereen Vuoreksessa kuntosali toimii kahdessa kerroksessa.



5. Vaikutusten arviointi

5.1. Suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

Selvityksessä esitetyissä suosituksissa on pyritty huomioimaan kaupungin asettamat tavoitteet Viikinrannan kaupallisille palveluille. Selvityksessä on Viikinrannan kaupallinen ydin osoitettu raitiotiepysäkin ympäristöön. Alueelle on osoitettu päivittäistavara kauppaa ja liiketilaa erikoiskaupalle ja palveluille. Kivijalkaliiketilaa on osoitettu myös raitiotiepysäkiltä rantaan kulkevan kävelyakselin ja aukion ympäristöön. Kivijalkaliiketilat edistävät urbaanin keskustan syntymistä ja erottavat alueen lähiötyyppisestä asumiseen painottuvasta rakenteesta.

Päivittäistavara kauppaa ja muuta liiketilaa on suosituksen pohjalta mahdollista sijoittaa pysäköintitalon yhteyteen. Sijaintia pysäköintitalossa ei kuitenkaan ole nostettu ohjeeksi marketin sijainnille, vaan se edellyttäisi tarkempaa suunnittelua ja yhteistyötä toimijoiden kanssa.

Kaupalle on osoitettu vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, ja mitoituksessa on asukkaiden ostovoiman kehityksen ohella otettu huomioon kaupan kehitys lähialueilla. Viikinrantaan on osoitettu kaksi marketin paikkaa asuinrakennusten pohjakerrokseen ja oletuksena on, että lähialueella marketin paikkoja on muuallakin. Lähikauppoja tai etnisiä myymälöitä voi sijoittua myös kivijalkaliiketiloihin, mutta ratkaisu tapahtuu myöhemmässä suunnitteluvaiheessa ja mahdollinen lähikauppa tulee ottaa huomioon kivijalkaliiketilaa suunniteltaessa. Liiketilaa kaupalle ja palveluille on suosituksissa osoitettu alueelle sopivasti arvioituun markkina-alueen kysyntään nähden. Näin ollen suosituksissa on otettu huomioon kaupan riittävä sijaintipaikkatarjonta kilpailun näkökulmasta.

Pienyritysten sijoittumista ja menestymistä on pyritty edistämään riittävällä mitoituksella ja antamalla jatkosuunnitteluohjeita mm. eri kokoluokan liiketiloista ja ravintolavalmiudesta.

Lahdenväylän pohjoispuolisiin toimitilakortteleihin voi sijoittua nykyisiä Viikinrannan yritystoimintoja. Uusissa toimitilakortteleissa on kuitenkin pinta-alaa vähemmän, kuin mitä Viikinrannan alueella on tällä hetkellä. Uuteen rakenteeseen tulee tyypillisesti hakeutumaan uusia yrityksiä uusien liiketilojen nykyistä kalliimman hinnan myötä. Näin ollen nykyiset yritykset joutuvat etsimään uusia sijaintipaikkoja muualta kaupungista. Uusiin sijaintipaikkoihin ei tässä selvityksessä ole otettu kantaa.

Saavutettavuutta arvioidaan sivulla 27.

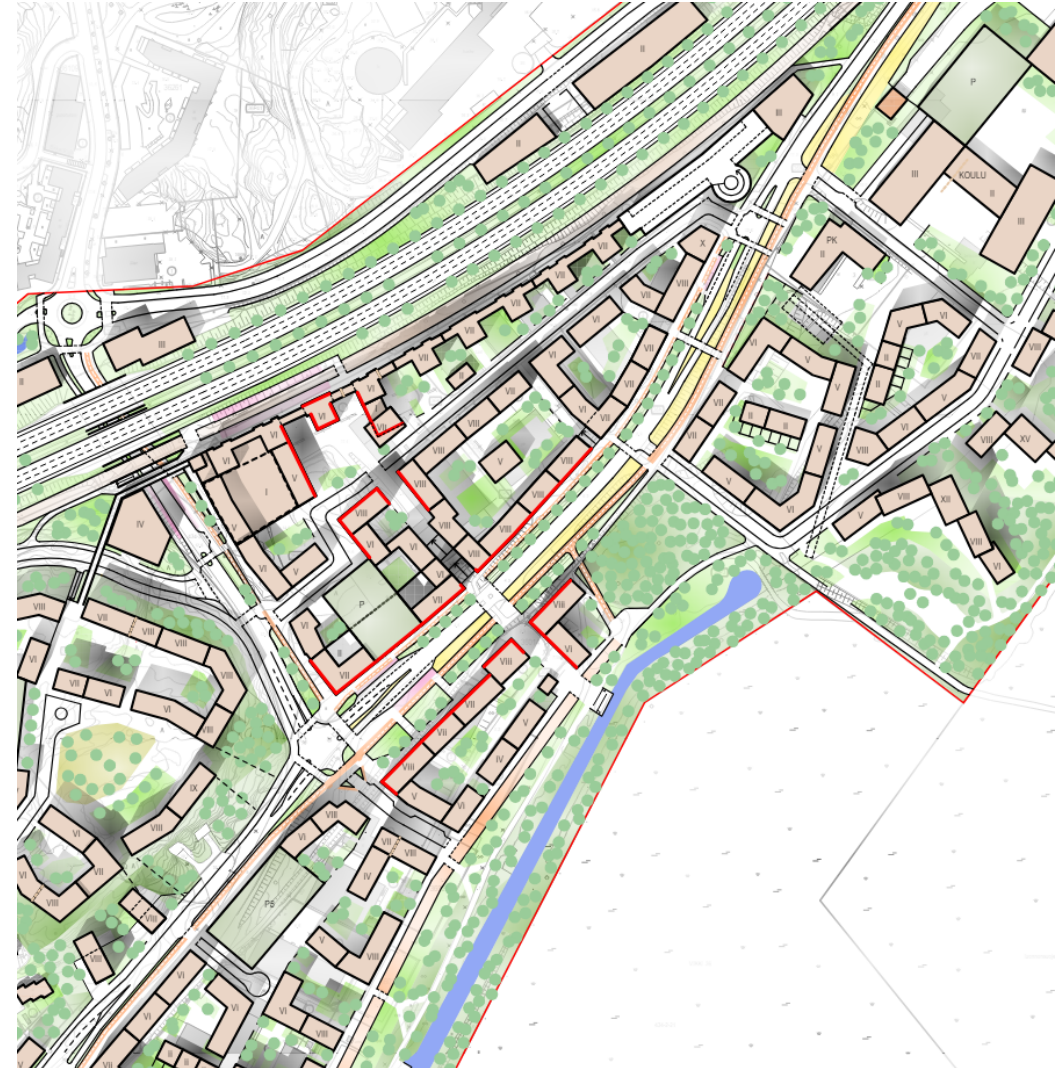
Viikinrannan kaupallisille palveluille kaupungin asettamat tavoitteet ovat seuraavat:

- Raitioliikenteen pysäkkien ympäristöjä kehitetään keskeisinä kaupunkitiloina, joiden yhteydessä on myös palvelutarjontaa.
- Toimiva ja viihtyisä jalankulku ympäristö. Kadunvarsien liike- ja toimintatilat ovat oleellisia viihtyisän jalankulku ympäristön muodostamisessa.
- Pyritään pysäköintilaitosten integrointiin liiketiloihin ja asuinkortteleihin hybridirakentamisen periaatteilla.
- Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestäväillä liikennemuodoilla. Palveluiden sijoittuminen tukee niiden saavutettavuutta.
- Kaupan sijaintipaikkatarjonta on riittävä kaupan kilpailun näkökulmasta.
- Pienyritysten sijoittumista ja menestymistä edistetään. Tutkitaan Viikinrannan nykyisenkaltaisten toimintojen uusien sijaintipaikkojen mahdollisuuksia.

5.2. Vaikutukset palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan

Suunnitelmien myötä Viikinrantaan rakentuu uusi paikalliskeskus palveluineen. Se sijoittuu raidepysäkin yhteyteen, jossa on tiivistä uutta asutusta. Alueelle selvityksessä osoitetut palvelut sekä muut osayleiskaavan suunnitelmat mahdollistavat Viikinrannan muodostumisen vetovoimaseksi ja ympäristöltään viihtyisäksi keskuksesi. Kivijalkaliiketilat keskeisillä sijainneilla muokkaavat kaupunkikuvan keskustamaiseksi ja urbaaniksi.

Viikinrannan profiili tulee suunnitelmien myötä olemaan paikallispalvelupainotteinen keskus, joka palvelee Viikinrantaa ja sen lähiympäristöä. Toimitilarakentaminen mahdollistuu Lahdenväylän pohjoispuolella ja se tukee Viikinrannan keskustan palveluita. Nykyinen työpaikkarakentaminen joutuu uuden rakenteen myötä väistymään alueelta. Jotkut toimijat voivat löytää osayleiskaavan alueelta uuden sijaintipaikan, mutta suurin osa joutuu etsimään toiminnalleen sopivan uuden sijaintipaikan muulta kaupungista tai seudulta.



Ote Viikinrannan ja Lahdenväylän havainnekuvasta 27.2.2024
Liiketilojen julkisivut merkitty punaisella

5.2. Vaikutukset lähialueen kaupan nykyisiin keskustoihin

Viikinrannan keskuksesta suunnitellaan palvelutarjonnan näkökulmasta saman tyyppistä keskusta kuin lähialueella oleva Pihlajarinne ja kehittyvä Pihlajisto/Pihlajistonkallio. Lähialueelle on suunnitelmassa myös vastaavan tyyppinen keskus (Viikin II keskus) Latokartanon pysäkin yhteyteen. Kumpulan kärkeen on myös suunniteltu uutta keskusta, joka tarjonnaltaan hieman eroaa Viikinrannasta.

Viikinrannan kaupan mitoitus on arvioitu lähialueen ostovoiman kehityksen pohjalta, niin että suurin osa asiakkaista tulee lähiympäristöstä. Lähialueella on tulevaisuudessa nykyistä enemmän palvelutarjontaa ja asukkaat asioivat alueella ristiin. Näin ollen Viikinrannan palvelutarjonta voi vaikuttaa lähialueen keskuksiin ja vastaavasti myös toisinpäin. Kaupan yritysten tarpeet ja keskusten rakentamisen ajoitus ratkaisevat, mihin keskuksen toimijat sijoittuvat. Mitä enemmän ja monipuolisempia palveluita keskuksen sijoittuu, sitä enemmän se houkuttelee asiakkaita ja tätä myötä uusia toimijoita.

Viikinrannan keskus on suunnitelmassa olevista keskuksista ajoitukseltaan viimeisin, joten toimijat ovat lähtökohtaisesti enemmän kiinnostuneita aikaisemmin rakennettavista keskuksista. Näin ollen Viikinrannan keskuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen keskuksiin, mutta vastaavasti muilla keskuksilla voi olla hidastava vaikutus Viikinrannan toteutumiseen.



Selvityksessä esitetty tulevaisuuden palveluverkko Viikinrannan ja Lahdenväylän osayleiskaavan lähiympäristössä

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023

5.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen, asiointiin ja asukkaiden arkielämään

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä suunnittelualueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Tällä hetkellä suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä on hyvin vähän lähipalveluita. Viikinmäessä on lähikauppa ja kampaamo ja Viikinrannassa kuntosalipalveluita.

Palveluiden saavutettavuus paranee, kun alueelle saadaan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee sekä suunnittelualueen tulevien asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta. Lähipalvelut helpottavat asukkaiden arkielämää.

Suunnitelmien myötä Viikinrantaan on tulossa paljon uusia asukkaita. Palvelut sijoittuvat asutuksen yhteyteen ja suurelta osin myös raitiotiepysäkin läheisyyteen, mikä on saavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Selvityksessä alueelle osoitetut palvelut ovat siten hyvin saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyörällä. Mitä enemmän myymälöiden lähellä on asukkaita, sitä parempi sijainti on saavutettavuuden ja kestävien liikkumistapojen näkökulmasta. Raitiotie tukee kestävästä saavutettavuutta. Pysäkkien ympäristössä on luontevia asiakasvirtoja, mutta raitiotie ei olennaisesti tuo uusia asiakkaita alueelle lähialuetta kauempaa. Raitiotie mahdollistaa kuitenkin alueella asioimisen esimerkiksi sellaisissa erikoispalveluissa, joita kaupungissa on vähäisesti.

Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestävästi liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä, jotta myös niissä on miellyttävä asioida kävellen ja pyörällä. Jotta alueelle saadaan myös supermarketteja, joissa asukkaat usein haluavat asioida, tulee kiinnittää huomiota myös autosaavutettavuuteen. Päivittäistavarakaupassa asioidaan usein autolla, mutta mitä tiheämpi palveluverkko sen lyhyemmät ovat asiointimatkat.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suuri merkitys on päivittäistavarakaupan sijainnilla. Erityisesti supermarket mahdollistaa asiointiin suuntautumisen pääosin omaan keskukseseen. Toki asiointia tulee suuntautumaan myös muihin lähialueen monipuolisempiin keskuksiin muun liikkumisen ohella, ja vastaavasti muualta saattaa suuntautua asiointia Viikinrantaan. Jos Viikinrantaan sijoittuu vain lähikauppatyyppistä tarjontaa, päivittäistavarakauppa-asiointi kohdistuu herkästi alueen ulkopuolelle.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan useimpia kertoja viikossa, joten sen sijainnilla on suuri merkitys arjen asiointiin. Päivittäistavarakauppa luo toimintaedellytyksiä muille arjen palveluille. Mitä enemmän palveluita alueelle sijoittuu, sitä paremmin asiointi omassa lähikeskuksessa mahdollistuu.

Erikoiskauppaa ei alueelle ole suunnitteilla, joten erikoiskaupan asiointi keskittyy monipuolisempiin keskuksiin. Erikoiskaupassa asioidaan harvemmin kuin päivittäistavarakaupassa, jolloin asiointimatkan pituudella on vähemmän merkitystä palvelujen saavutettavuuteen.