



# Luennon sisältö

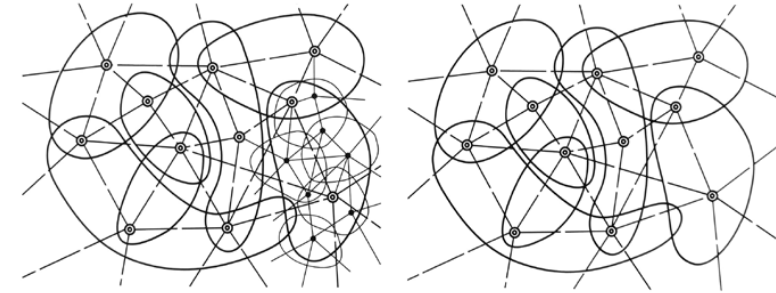
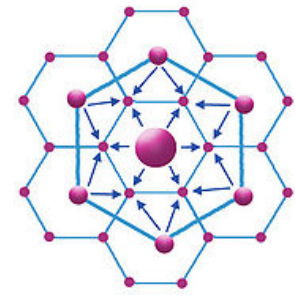
- 1) Palvelut yhdyskuntarakenteessa
- 2) Julkinen palveluverkko maankäytön suunnittelussa
- 3) Kaupan palveluverkko maankäytön suunnittelussa
- 4) Case Malmin lentokenttäalue

# Kaavoitus ja palvelut

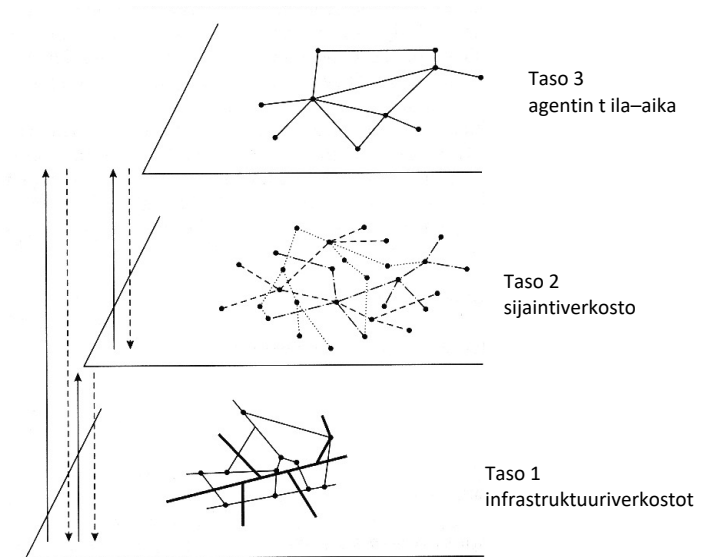
- Kaavoitus vaikuttaa asukasmäärän muutosten kautta palvelujen kysyntään
  - Palvelutarpeiden ennakointi
  - Olemassa olevan palveluverkon huomioiminen ja hyödyntäminen
- Kaavoitus vaikuttaa palvelujen sijaintiin kaupunkirakenteessa ja saavutettavuuteen sekä kulkutapoihin
  - Arjen sujuvuus
- Kaavoitus voi vaikuttaa palvelujen keskittymiseen
  - Kaupalliset ja julkiset palvelut
  - Keskustahakuiset ja lähipalvelut

# Palvelut yhdyskuntarakenteessa

- Palvelut ovat osa alue- ja yhdyskuntarakennetta (asuminen, työpaikat, palvelut, liikenneverkot)
- Alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä palveluverkkorakenteen tutkimus
  - Sijainti- ja vaikutusalue teoriat, esim.
  - Walter Christaller (1933) keskus- ja vaikutusalue teoria
  - August Lösch (1940) yleinen sijaintiteoria
  - Verkostoteoriat (1980-); työ, asuminen, palvelut, logistiikka, kulutus (Netzstad; Oswald & Baccini; verkstourbanismi Gabriel Dupuy,)
  - Monikeskuksinen verkstokaupunki (esim. Patsy Healy 1997)
  - Esim. artikkeli Alppi, Ylä-Anttila: Verkstourbanismi (Yhdyskuntasuunnittelu 2007, vol 45:2)



Netzstadt-systeme (Oswald & Baccini 2003)



Verkstotat (Dupuy 1991)



## Helsingin keskustat

Yleiskaavan tavoitteena Helsingissä  
**raideliikenteen verkostokaupunki**

Liike- ja palvelukeskustat (C1)

Kantakaupunki (C2)

Lähikeskusta (C3)

Uudessa yleiskaavassa ei ole  
osoitettu julkisten palvelujen  
sijainteja, tarkempi sijainti  
määritellään asemakaavassa

Tavoitteena että palvelut sijoittuvat  
keskustoihin

Kävely- ja  
joukkoliikennesaavutettavuus

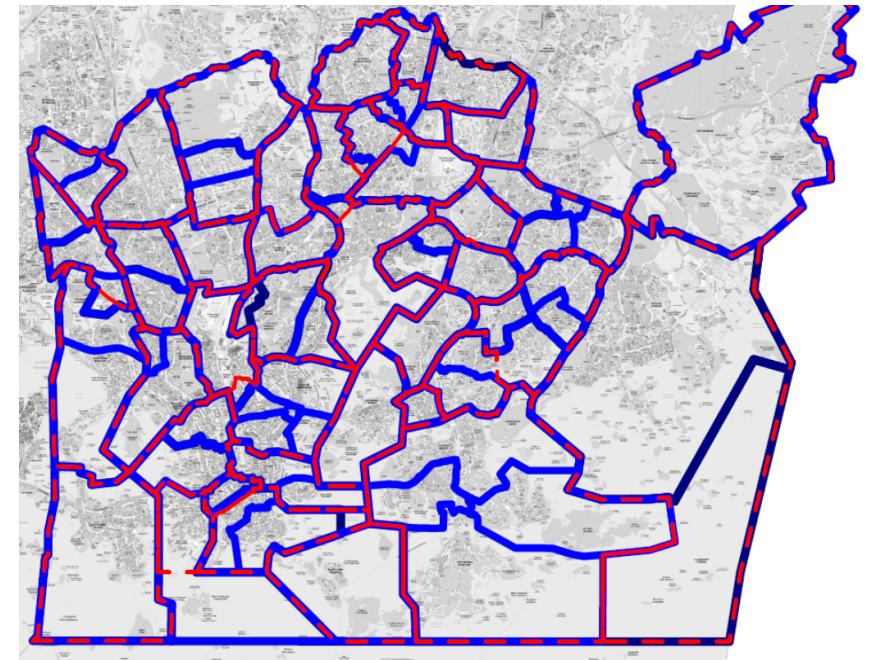
# Maankäytön, asumisen, liikenteen ja palveluiden yhteensovittaminen

- Kunnilla lakisääteinen velvoite huolehtia asuntotuotannon edellytyksistä ja tonttitarjonnan riittävydestä
- Asukkaille kyse elinympäristöstä, johon kuuluu myös palveluiden saatavuus
- Talouden reunaehtojen yhteensovittaminen asuinalueiden ja palveluverkkojen rakentamisessa sekä ylläpitämisessä
- Toisaalta markkinaohjautuvien palvelujen ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden yhteensovittamista

-> Palveluverkon lähtötietojen ylläpito ja muutosten hallinta

# Taustaa – julkiset palvelut

- Julkisen palveluverkon suunnittelua ohjaavat lait, strategiat, linjaukset, suunnitelmat tai sopimukset
- Erilaiset suunnitteluprosessiin ja –käytäntöihin kytkeytyvät tekijät
- Palvelut luokitellaan joissakin kunnissa lähipalveluihin, alue-/kuntakeskuspalveluihin sekä keskitettyihin/seudullisiin palveluihin
  - Käytön tiheys
  - Asiakaspohja
  - Palveluiden saatavuus
- Aluejaot palveluverkon suunnittelussa
  - Vaihtelevat hallintokunnittain



# Julkisen palveluverkon suunnittelun osatekijöitä

## **Ulkopuolelta tuleva ohjausvaikutus (esim. lainsäädäntö)**

### **Väestötekijät**

- Väestön määrä ja muutokset
- Väestön alueellinen jakautuminen ja palveluiden alueellinen kysyntä
- Väestön ikärakenne

### **Palveluverkon muutosten ennakointi**

- Uusien alueiden kaavoitus ja täydennysrakentaminen
- Uusien asuinalueiden ennakoitu väestömäärä ja ikärakenne
- Uusille alueille tarvittavien palveluiden kokonaisuus
  - > uusille asuinalueille tarvittavat palvelut
  - > olemassa olevaan palveluverkkoon tukeutuminen
- Kasvun sijoittuminen, väestön ikääntyminen, muuttoliike
- Yhteys maankäyttöön ja muuhun suunnitteluun
- Palvelutarpeet muuttuvat
- Sähköiset palvelut lisääntyvät

## **Olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja palveluverkko**

### **Tilakysymykset**

- Olemassa olevien palvelutilojen kunto, kustannukset, kapasiteetti, korjaustarve

### **Liikennejärjestelmä ja saavutettavuus**

- Julkinen liikenne, kävelysaavutettavuus
- Liikenneympäristön turvallisuus
- Sujuva arki

### **Asiakaslähtöisyys**

- Kuntalaisten kuuleminen
- Vaihtoehtojen vertailu

### **Taloudelliset resurssit**

- Talouden reunaehdot
- Tehokkuus, synergiat
- Oikea mitoitus ja määrä
- Oikea ajoitus, oikea sijoitus

### **Yksityinen palvelutuotanto**

# Julkisten palvelujen suunnittelu

- Kunnan eri sektorien välisen yhteistyön tärkeys
  - Yhteistyötä tarvitaan esimerkiksi tiedon tuottamisessa, tiedon välittämisessä kunnan eri sektoreilta toiselle sekä suunnitteluprosessien ja investointien aikatauluttamisessa

Esim. Helsingissä

- Palveluhallintokunnat (opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, kirjasto, liikuntavirasto jne.)
  - Kaupunkisuunnitteluvirasto
  - Kiinteistöviraston tilakeskus
  - Kaupunginkanslia talous- ja suunnitteluosasto
  - Tietokeskus, väestöennusteet
- 
- <http://palvelukartta.hel.fi/> (palvelupisteet kartalla)
  - [www.aluesarjat.fi](http://www.aluesarjat.fi) (tilastot, mm. väestöennusteet)

# Palveluverkkosuunnittelu

- Palveluhallintokunnat tarkastelevat verkon ja suunnittelevat toiminnan
- Uusien kaupunginosien suunnittelu on organisoitu Helsingissä aluerakentamisprojekteihin, joissa hallintokuntien väliselle tulevan palveluverkon suunnittelulle on olemassa oleva toimintamalli
- Vanhojen kaupunginosien muuttuviin palvelutarpeisiin vastaavan palveluverkon suunnittelulle ei ole vakiintunutta toimialarajat ylittävää toimintamallia
- Eri kaupunginosat ovat mm. erilaisen asunto- ja väestörakenteensa vuoksi erilaisissa kehitysvaiheissa, mikä heijastuu palvelutarpeisiin



# Palveluverkon suunnittelu

## DYNAAMISET PALVELUVERKOT

- Väestöpohjan muutoksista riippuvaisia, kysyntä muuttuu nopeammin
- Maankäytön toteuttamisella suuri merkitys alueellisen ikärakenteen ja palvelutarpeen kehittymiseen
- Asiakas käyttää palveluita joka arkipäivä
- Pienten lasten palvelut: päiväkodit ja koulut

## STAATTISET PALVELUVERKOT

- Hitaammin muuttuvat palveluverkot
- Ei jokapäiväisessä käytössä olevat palvelut
- Alueellisen väestöpohjan muutokset eivät vaikuta nopeasti palvelujen kysyntään ja mitoitukseen
- Esim. terveyspalvelut, kirjastopalvelut

# Palveluverkkosuunnittelu ja väestöennuste

- Alueittainen ikärakenne-ennuste keskeinen palvelujen suunnittelussa
- Nykyisin aikajänne 10 v. (Helsingissä) , tarvetta pitemmän aikavälin ennusteeseen
- Taustalla mm. kaavoitustiedot, rakentamisennuste, näiden pohjalta väestöennusteet
  - Käyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen muodostavat paikoin suurenkin väestönkasvun, joka ei kaikilta osalta ole sisältynyt rekistereiden tietoihin
  - Kaavainventaarin aikajänne ollut pääasiassa 3 v.
  - Muuttuvat trendit asumispreferensseissä, lapsiperheet jääneet kaupunkeihin

## Esimerkki palveluverkkoselvityksestä Mitä? Kuinka paljon? Missä? Milloin?

- Nykytilanne
  - Olemassa olevan palveluverkon toimipisteiden sijainti, mitoitus, käyttöaste, tilojen kunto
- Muutospaineet
  - Väestötiedot ja alueellinen väestöarvio-/ikä rakenne-ennuste
  - Tiedossa olevat poistuvat/rakenteilla olevat/korjaustarpeet palveluverkossa
- Palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävellen (nykyinen ja tuleva kaupunkirakenne)
- Kehittämiskohteet ja vaihtoehtojen analysointi
- Strategiset linjaukset ja talous

Paikkatietojen hyödyntäminen palveluverkkosuunnittelussa olennaista

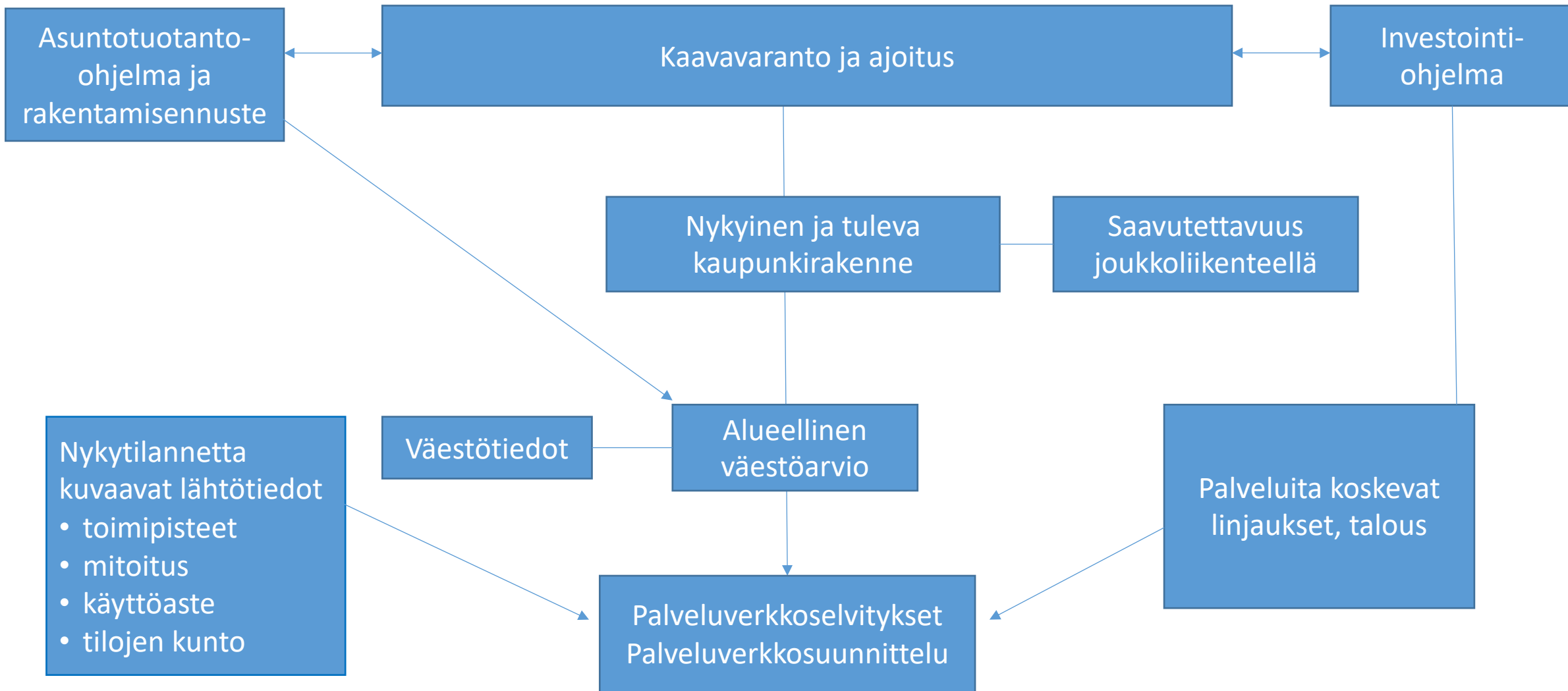
# Palveluverkkoselvitysten avulla:

- Maankäytön, asumisen ja palvelujen yhteensovittaminen
- Olemassa olevan palveluverkon tehostaminen ja ennalta varautuminen tuleviin tarpeisiin
- Parempi taloudellinen hallittavuus
- Palvelujen hyvä saavutettavuus
- Pitkän aikavälin tarkastelutarve kokonaisuutena
- Täydennysrakentaminen vs. uudet alueet



# Palvelut yleiskaavan toteuttamisohjelmassa

## Yleiskaavan toteuttamisohjelma



# Yleiskaava ja palveluverkko

- Julkisen palveluverkon osalta palveluhallintokunnilta pyydettiin näkemykset tulevaisuuden sijaintitarpeista kaupunkirakenteessa, jotka tulisi huomioida yleiskaavassa:
- Varhaiskasvatuspalvelut
  - Palveluiden järjestämiseen vaikuttavat alle kouluikäisten lasten määrän kehitys ja perheiden valinnat
  - Kunnallisen päivähoidon piirissä on noin 60 % alueen 1-6 vuotiaista lapsista
  - Aukkaiden lähipalveluita; Hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä
  - Keskitetään isompiin päiväkoteihin, yhdistettyihin päiväkotileikkipuistotiloihin/korttelitaloihin (koulu, nuorisotila tai muita kaupungin palveluita samassa tilassa)
  - Ulkoilumahdollisuudet tärkeässä roolissa
  - Olennaista palveluverkon jatkuva arviointi ja kehittäminen
  - Helsingissä enemmän pieniä päiväkoteja kuin muissa pks:n kunnissa, turvaavat joustavuuden
  - Palveluverkon ytimen muodostavat riittävän suuret päiväkodit, joilla on piha omalla tontilla
  - Tulevaisuudessa pysyvän päiväkotiverkon muodostavat noin 100-250 lapsen päiväkodit
  - Varhaiskasvatuspalvelujen tarvitsemia tiloja voidaan toteuttaa myös muuttamalla aiemmin muussa käytössä olevia tiloja ja rakennuksia päivähoitokäyttöön.



- Kouluverkko

- Kouluverkon tarve lähtee väestöennusteesta
- Tavoitteena, että 7-15 –vuotiaille 85 % kapasiteetista on lähipalveluina ja 15 % ikäluokasta käyttää koko kaupungin tason palveluja
- 16-18 –vuotiaiden palveluista kaikki ovat koko kaupungin tason palveluja, edellyttää hyvää saavutettavuutta
- Koulujen hankekoot kasvamassa:
  - Alueen ”keskuskoulut” noin 700-800 oppilaan kouluja
  - Suomenkieliset peruskoulut kaksisarjaisia, joissa kaikki vuosiluokat
  - Usein samassa rakennuksessa lisäksi päiväkotit ja muiden hallintokuntien palveluja
  - Koulut ja liikuntapaikat usein yhdessä
  - Tarvitaan kuitenkin erillisiä lastentaloja (päiväkotit ja 1-2 lk), jotta lyhyet matkat kodin ja palveluiden välillä
- Koko kaupunkia palvelevat toiminnot, kuten lukiot ja ammatilliset oppilaitokset halutaan sijoittaa helposti saavutettaviin paikkoihin, lukiot omissa rakennuksissaan (vähint. 500 op/sk ja 400 op/rk)
- Kouluverkossa tavoitellaan monikäyttöisyyttä muiden palvelujen kanssa
- Opetusviraston palveluverkon kehittämisen tavoitteet ja linjaukset on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 30.3.2015. Ne muodostavat yleiset suuntaviivat palveluverkon kehittämiseen
- [http://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Paatos/2015/Kanslia\\_2015-03-30\\_Khs\\_13\\_Pk/5A9C0AEB-D2FD-4026-B3E4-DC167594207A/Opetustoimen\\_palveluverkon\\_kehittamisen\\_tavoitteet.html](http://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Paatos/2015/Kanslia_2015-03-30_Khs_13_Pk/5A9C0AEB-D2FD-4026-B3E4-DC167594207A/Opetustoimen_palveluverkon_kehittamisen_tavoitteet.html)
- <http://www.hel.fi/www/opev/palveluverkko-fi> opetusviraston palveluverkkosivu

- **Sosiaali- ja terveystoimelut**

- Sosiaali- ja terveystoimella nyt noin 450 toimipistettä
- Palveluverkon tarkastelussa huomioidaan erityisesti hyvät joukkoliikenneyhteydet ja kasvavat palvelutarpeet
- Palveluverkon suunnittelussa huomioitava:
  - Voimassa oleva terveydenhuoltolaki sekä potilasdirektiivi
  - Meneillään oleva sosiaali- ja terveydenhuollon uudistaminen
- Palveluverkkolinjaukset tarkistettu 2014 (Sosiaali- ja terveystoimelun palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030  
<https://dev.hel.fi/maatokset/media/att/5f/5f5ca60db192b1737fa8f93b40a7fda39b88a874.pdf> )

- Kirjastot

- Uutta suunniteltaessa tavoitteena keskisuuret kirjastot, jotka palvelevat laajempaa asukas pohjaa
- Tavoitteeksi on asetettu yksi kirjastonjohtaja 20 000 asukkaan palvelualueetta kohden
- Kirjaston tulee sijaita keskeisesti siellä, missä ihmiset liikkuvat; tyypillinen keskustapalvelu
- Sijainnin tulee olla hyvä sekä esikaupungissa että keskustassa
- Hyvä joukkoliikennesaavutettavuus ja sijainti asiointireittien varrella
- Yhteiskäyttömahdollisuudet muiden toimijoiden kanssa
- Tavoitteena sijaita yleiskaavasunnittelun visioimien kaupunkikeskusten ytimissä
- Tavoitteena olla jatkossakin arjen vahva lähipalvelu, mutta epärealistista että kirjasto olisi kaikkien kaupunkilaisten kävelyetäisyydellä
- Nykyisen verkon uudisrakennushankkeet
  - Jätkäsaaren kirjasto Bunkkerissa 2017
  - Keskustakirjasto Töölönlahdelle 2018

# Mitoituksia nykytilanteeseen verrattuna

<b>Palvelu</b>	<b>Nykyisiä palvelupisteitä</b>	<b>Asukkaita/nykyinen palvelupiste</b>
Päiväkoti	<b>348</b>	1800
Alakoulu	<b>118</b>	5300
Yläkoulu	<b>76</b>	8200
Lukio	<b>17</b>	36 600
Pääkirjasto	<b>33</b>	18 800
Vanhainkoti	<b>18</b>	34 600
Palvelutalo	<b>12</b>	51 800
Äitiys- ja lastenneuvola	<b>24</b>	25 900
Terveyskeskus	<b>25</b>	24 900
Kaupunginsairaala	<b>6</b>	103 700
Päivittäistavarakauppa	<b>408</b>	1 500

Nykyinen Helsingin julkisten palvelujen mitoitus (koonnut Eeropekka Lehtinen 2015/YOS)

# Yleiskaavan väestönkasvun paine palveluihin?

Yleiskaavan mahdollistaman väestömäärän kasvun edellyttämiä julkisia palveluja					
Helsingin väkiluku 622 000 (12/2014)					
238 000 uutta asukasta	väestötavoite 860 000				
Palvelu	Nykyisiä palvelupisteitä	Asukkaita/nykyinen palvelupiste	Suositteltu väestöpohja	Uusia palvelupisteitä (perusteena nykytilanne)	Uusia palvelupisteitä (perusteena suositeltu väestöpohja, Behnke 1997)
Päiväkoti	348	1800	2000 - 3000	132	70 - 105
Alakoulu	118	5300	2000 - 6000	45	35 - 105
Yläkoulu	76	8200	8000 - 12000	29	18 - 26
Lukio	17	36 600	10 000 - 20 000	7	11 - 21
Pääkirjasto	33 (kaupunginosakirjasto)	18 800	yli 15 000	13	enintään 14
Vanhainkoti*	18*	34 600	45 000	7	5
Palvelutalo	12 (palvelukeskus)	51 800	5000 - 15 000	5	14 - 42
Äitiys- ja lastenneuvola	24	25 900	8000 - 10 000	9	21 - 26
Terveyskeskus	25 (terveysasema)	24 900	20 000 - 50 000	10	4 - 11
Kaupunginsairaala	6	103 700	-	2	-
Päivittäistavarakauppa	408	1 500	3000 - 5000	159	42 - 70
* = palvelutalo tai monipuolinen palvelukeskus					
Mitoitusluvut: Asuntoalueen mitoitus - Tunnuslukuja (Behnke 1997)					
Helsingin pt-kauppojen lkm: ACNielsen					

**Helsingin julkisten palvelujen palvelupisteiden määrällinen suhde väestönmäärään sekä palvelumitoituksen tunnuslukuihin (koonnut Eeropekka Lehtinen 2015/YOS)**



47 alakoulua

30 yläkoulua

7 lukiota

13 kirjastoa



139 päiväkotia

**250 000 uutta helsinkiläistä  
& palvelutarve**

167 päivittäistavarakauppaa



10 terveystalosta

6 sairaalaa

10 neuvola

7 palvelutaloa tai  
monipalvelukeskusta

5 palvelukeskusta





# Mitoituksesta – esimerkkinä Östersundomin mitoitustiedot

	70 000 asukasta (Helsinki, Vantaa, Sipoo)	Mitoitus	Kerrosala	
<b>Toiminta</b>				
Päiväkodit (65 % lapsista 1-7 v.)	3 400 lasta	10 kem <sup>2</sup> /lapsi	34 000 kem <sup>2</sup>	2 * 300 lasta/pk, muut 150/pk
Leikki puistot rakennuksineen	7 kpl	300 kem <sup>2</sup> /kpl	2000 kem <sup>2</sup>	
Ala- ja yläasteet	8 500 lasta	12 kem <sup>2</sup> /lapsi	102 000 kem <sup>2</sup>	
Toisen asteen koulutus (80% ikäluokasta)	2600 nuorta	10 kem <sup>2</sup> /nuori	26 000 kem <sup>2</sup>	
Ulkoliikuntapaikkoja	15 kpl			
Paloasema	1 kpl	2 200 kem <sup>2</sup> /kpl	2 200 kem <sup>2</sup>	
Teknisen huollon tukikohdat	2 kpl		5 000 kem <sup>2</sup>	
Terveyskeskuspalvelut	0 kpl	10 000 kem <sup>2</sup> /kpl	0 kem <sup>2</sup>	
Kaupunginsairaala (väestöä vastaava osuus)	1 kpl	15 000 kem <sup>2</sup> /kpl	15 000 kem <sup>2</sup>	
Kulttuuri (Stoan tyyppinen monikäyttötalo)	1 kpl	7 000 kem <sup>2</sup> /kpl	7 000 kem <sup>2</sup>	
Venesatamat ja talvisäilytysalueet				
Liikuntahallit	2 kpl	15 000 kem <sup>2</sup> /kpl	30 000 kem <sup>2</sup>	
Uimahalli	1 kpl	10 000 kem <sup>2</sup> /kpl	10 000 kem <sup>2</sup>	

Lisäksi RT-kortit palvelujen mitoituksesta

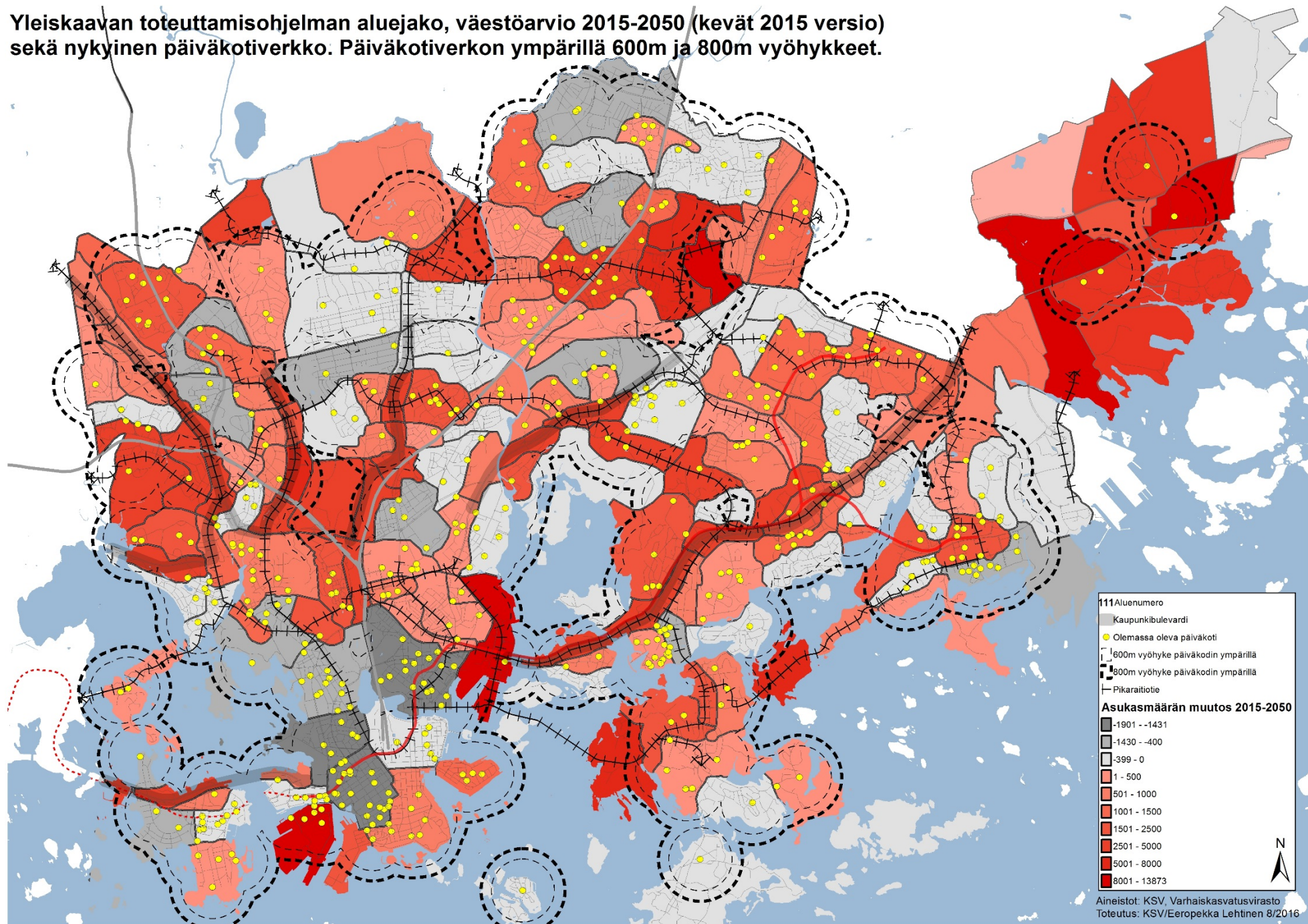
# Yleiskaavan toteuttamishjelman palveluverkkoon kohdistuvat vaikutukset ja palveluihin varautuminen

## Päiväkodit ja peruskoulut

- Kysyntä muuttuu nopeasti väestöpohjan muutoksista johtuen
- Maankäytön toteuttamisella suuri merkitys alueen ikärakenteen ja palvelutarpeiden kehittymiseen
- Palveluita, joita käytetään joka arkipäivä

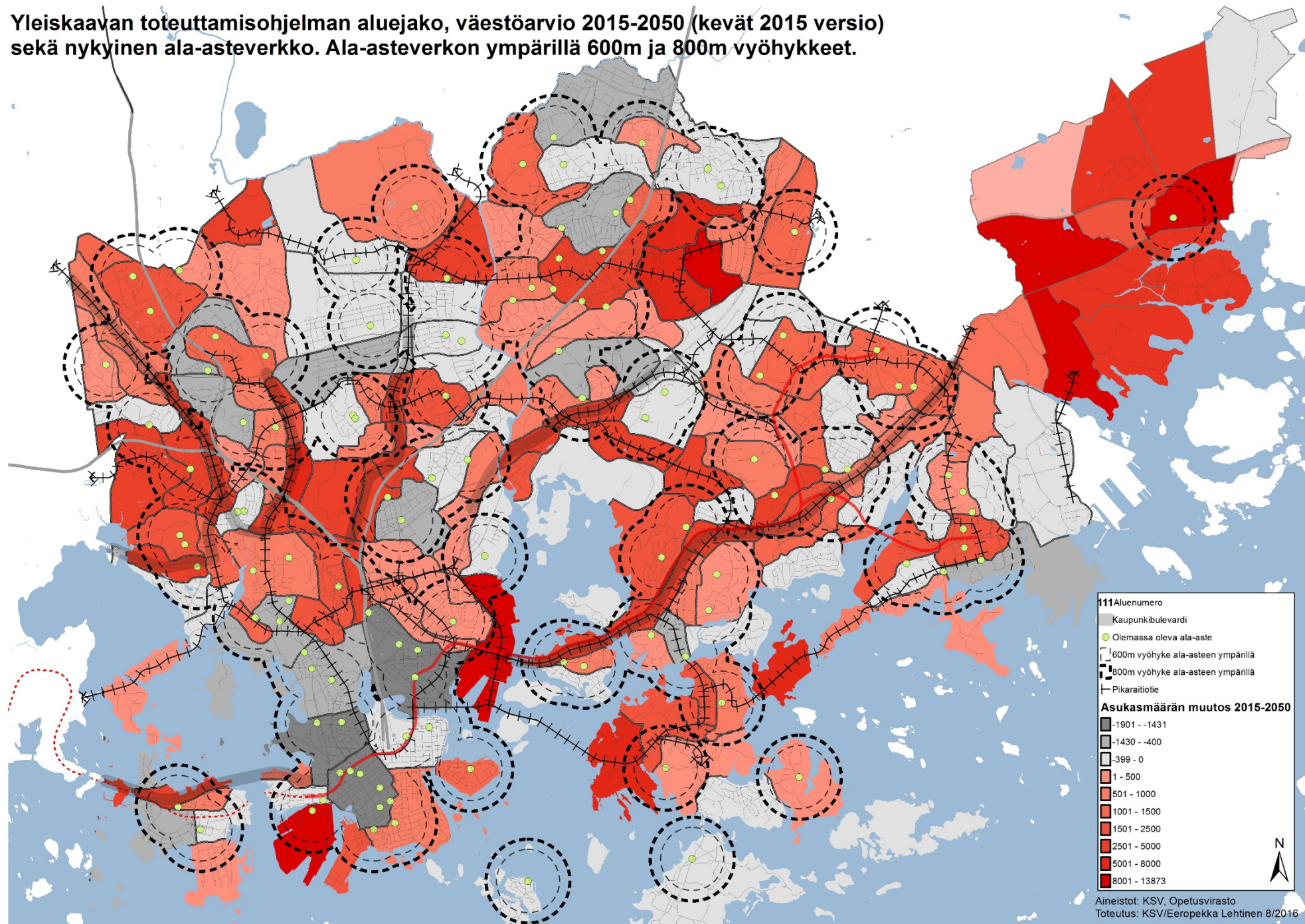
1. Arvio pienten lasten määrästä ja oppilas-/hoitopaikkojen määrän muutoksista arvioitujen asutokerrosalojen perusteella
2. Arvio palveluverkon tarkastelutarpeesta alueen rakentumisen seurauksena, tarkastelu hallintokuntien kanssa yhteistyössä
3. Olemassa olevan verkon hyödyntäminen/muutostarpeet ja kaavoitustarpeet

**Yleiskaavan toteuttamishjelman aluejako, väestöarvio 2015-2050 (kevät 2015 versio)  
sekä nykyinen päiväkotiverkko. Päiväkotiverkon ympärillä 600m ja 800m vyöhykkeet.**



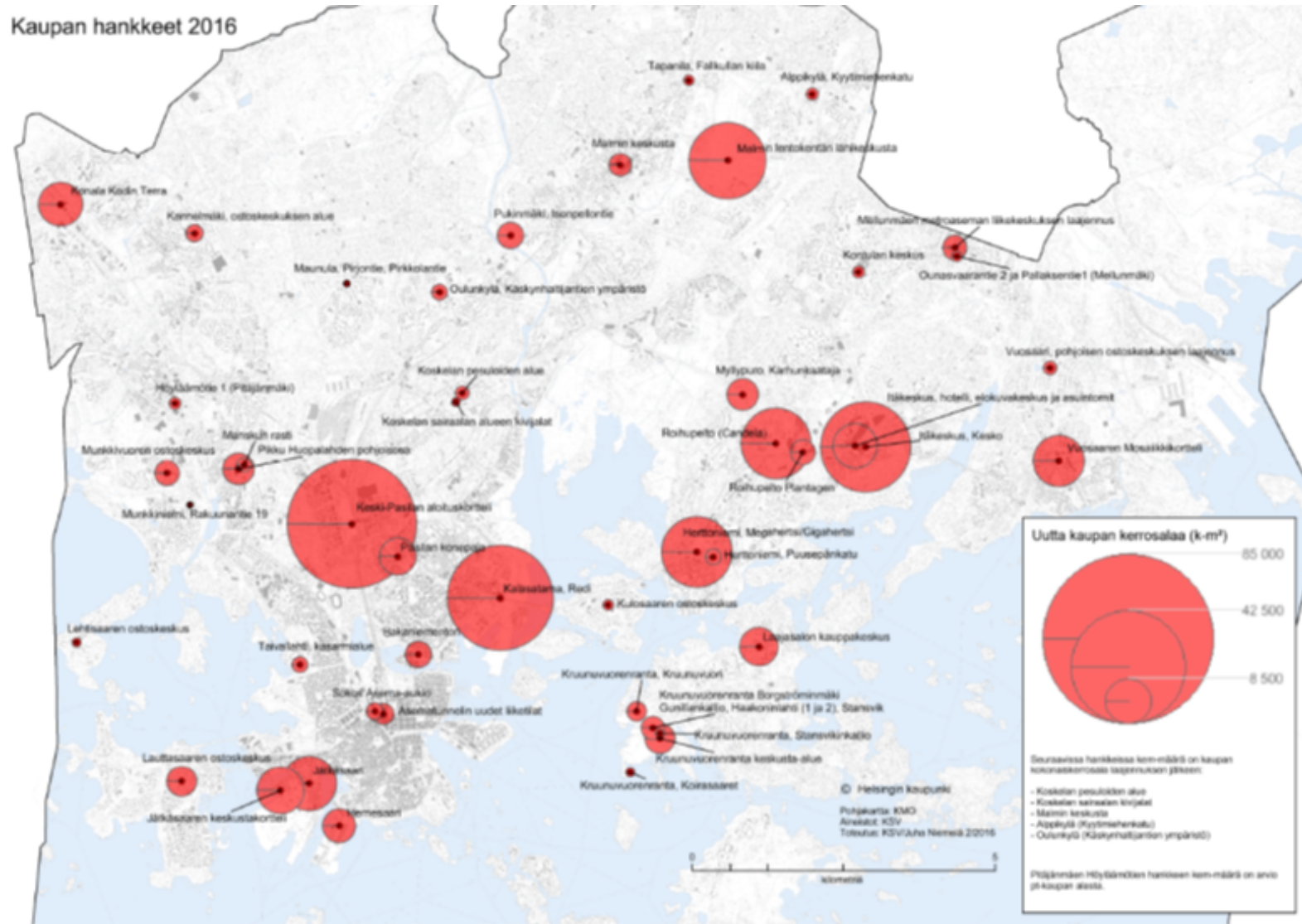


**Yleiskaavan toteuttamishjelman aluejako, väestöarvio 2015-2050 (kevät 2015 versio)  
sekä nykyinen ala-asteverkko. Ala-asteverkon ympärillä 600m ja 800m vyöhykkeet.**

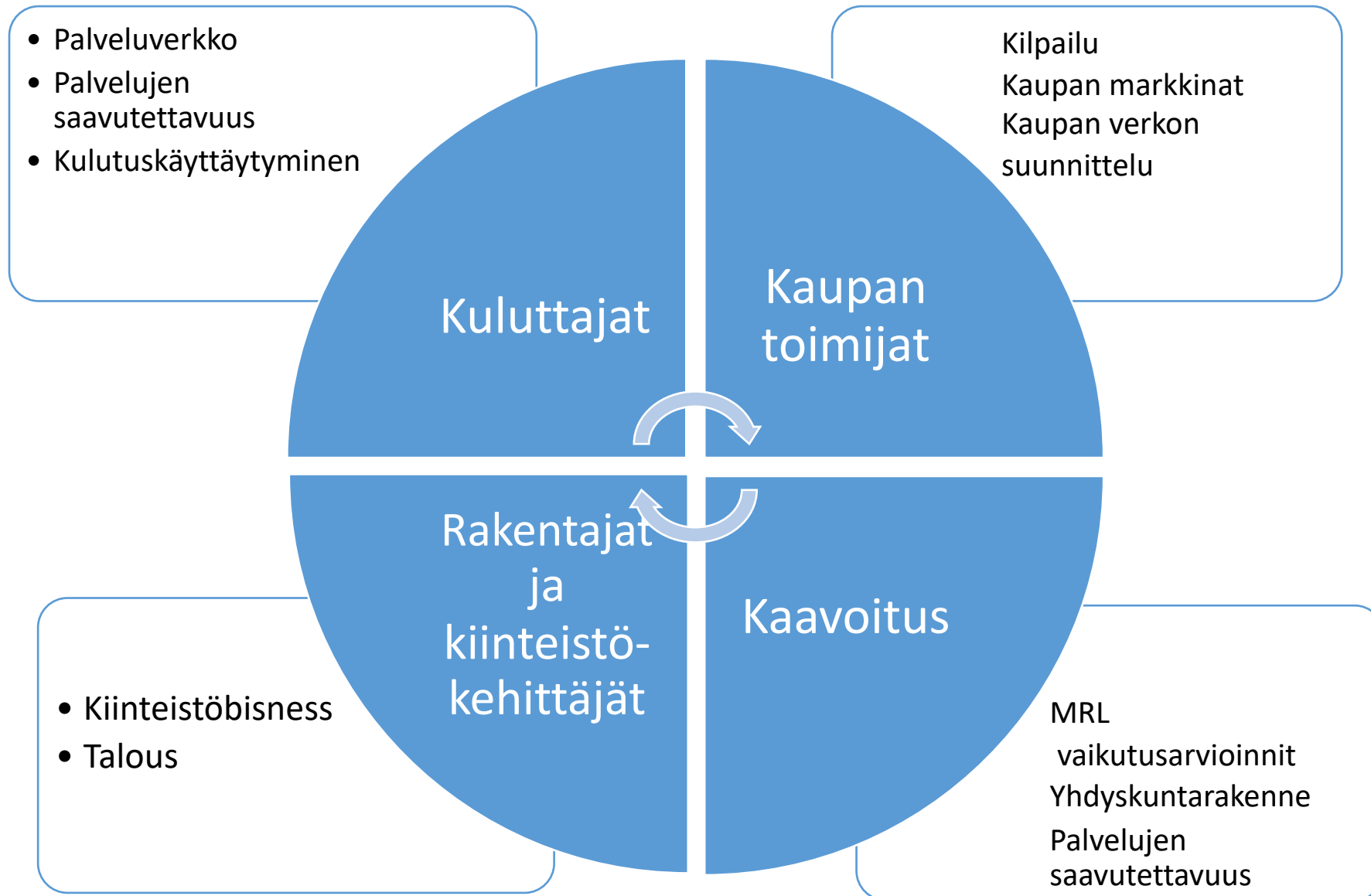




# Kaupun kaavoitus

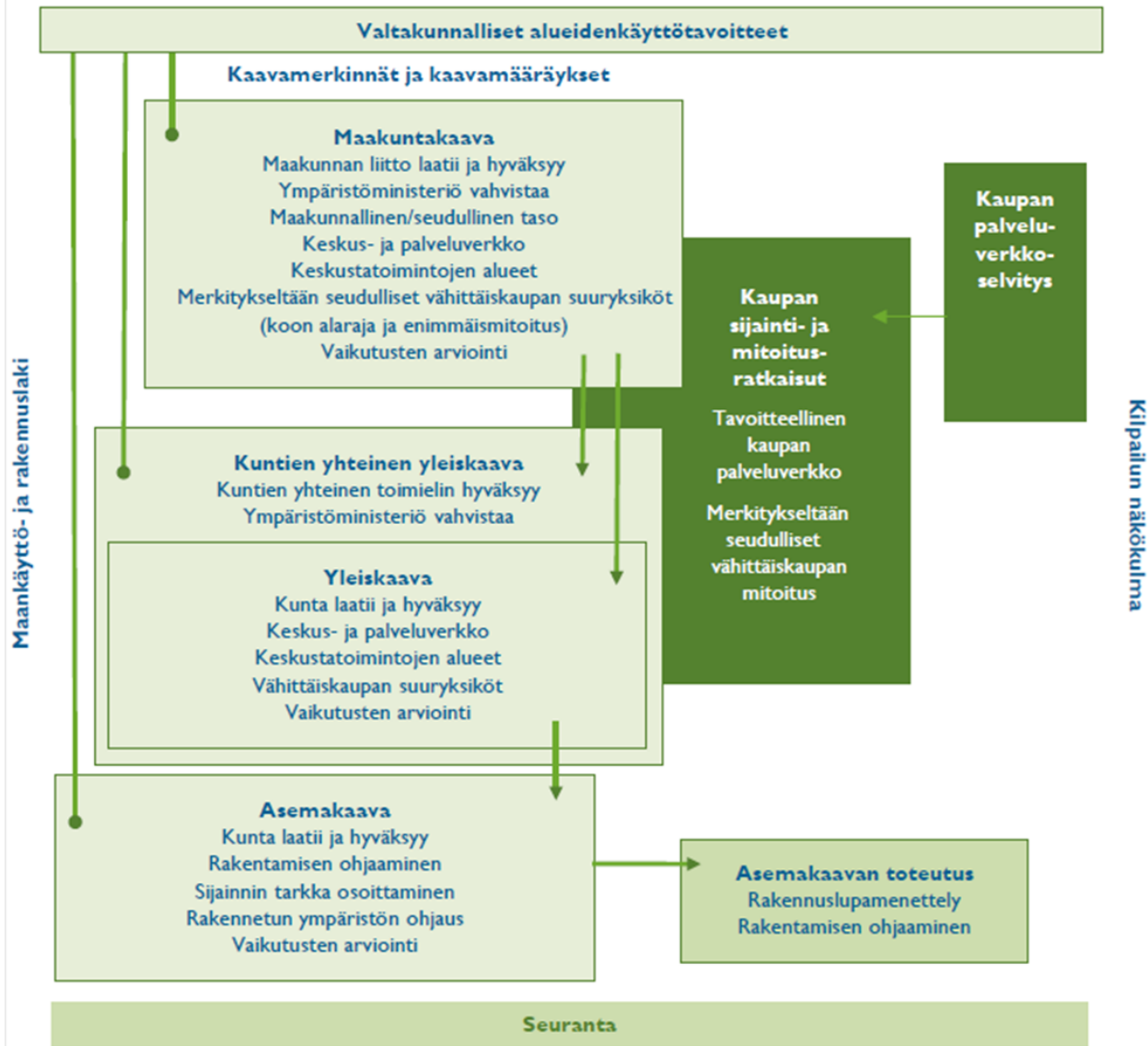


# Kaupan verkon suunnittelu - toimijat





Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat ratkaisut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä:



Kuva 1. Kaupan ratkaisut ja alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä.

# Kaupan verkko

- MRL – suuryksikkösäännökset ja niiden soveltaminen (YM:n opas)
  - [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40714/OH\\_3\\_2013.pdf?sequence=4](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40714/OH_3_2013.pdf?sequence=4)
- Lain uusiminen parhaillaan vireillä
  - 2000 k-m<sup>2</sup> -> 4000 k-m<sup>2</sup>
  - Palvelujen saatavuus (ei enää laatu)
  - [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ja\\_ohjeet/Maankayton\\_ja\\_rakentamisen\\_valmisteilla\\_oleva\\_lainsaadanto/Kaavoitusta\\_ja\\_rakentamista\\_sujuvoittava\(39728\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankayton_ja_rakentamisen_valmisteilla_oleva_lainsaadanto/Kaavoitusta_ja_rakentamista_sujuvoittava(39728))
- Maakuntakaava
  - [http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt\\_maakuntakaavat](http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat)
  - Uusi kokonaismaakuntakaava valmisteilla
- Yleiskaavan tavoitteet
  - [http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos\\_2013-10.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-10.pdf) Palveluverkkoselvitys
  - [http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos\\_2014-23.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2014-23.pdf) Yleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi
  - Kaavan määräykset ja tulkintaohjeet [www.yleiskaava.fi](http://www.yleiskaava.fi)
- Kaupan vaikutusarviot kaavoituksessa

# Yleiskaavan kaavamääräykset ja tulkintaohjeet kauppaan liittyen



Liike- ja palvelukeskusta C1

## **Kaavamääräyksessä:**

--- Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi.

## **Tulkintaohjeissa:**

--- Alueelle voidaan sijoittaa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisiksi määriteltäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä integroituna muihin toimintoihin.



Kantakaupunki C2

## **Kaavamääräyksissä:**

--- Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

## **Tulkintaohjeissa:**

--- Alueelle voidaan sijoittaa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisiksi määriteltäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä integroituna muihin toimintoihin. Maakuntakaavan keskustatoimintojen ulkopuolisilla alueilla tulee kuitenkin aina tehdä suuryksiköiden sijoittamista koskevat tarvittavat selvitykset.



### Lähikeskusta C3

#### **Kaavamääräyksessä:**

--- Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

#### **Tulkintaohjeissa:**

--- Lähikeskustojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, ei kuitenkaan maakuntakaavan määrittelemiä seudullisesti merkittäviä yksittäisiä vähittäiskaupan myymälöitä (erikoiskaupan osalta yli 10 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan osalta yli 5 000 k-m<sup>2</sup>). Kaupan rakentaminen on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin.

Kaikissa keskustoissa:

--- Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

**Tulkintaohjeissa:**

--- Keskusta-alueiden suunnittelussa on otettava huomioon riittävät kaupan rakentamisen mahdollisuudet. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen lähtökohtana ovat tiiviiseen kaupunkiympäristöön soveltuvat ratkaisut. Kaupan rakentaminen on sovitettava osaksi korttelirakennetta ja se on integroitava muihin toimintoihin. Tavoitteena on sovittaa suuryksiköt keskusta-alueilla ominaiseen rakenteeseen, jossa liiketila sijoitetaan asuin- tai toimitilarakennusten ensimmäisiin kerroksiin.



## Toimitila-alue

### **Kaavamääräyksessä:**

--- Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto–Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

### **Tulkintaohjeessa:**

Seuraavilla alueilla voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa:

Roihupelto-Herttoniemi: 200 000 k-m<sup>2</sup>

Konala: 200 000 k-m<sup>2</sup>

Suutarila: 100 000 k-m<sup>2</sup>

Mitoitus sisältää sekä toteutuneen että suunnitellun liiketilan. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei toimitila-alueille saa rakentaa.

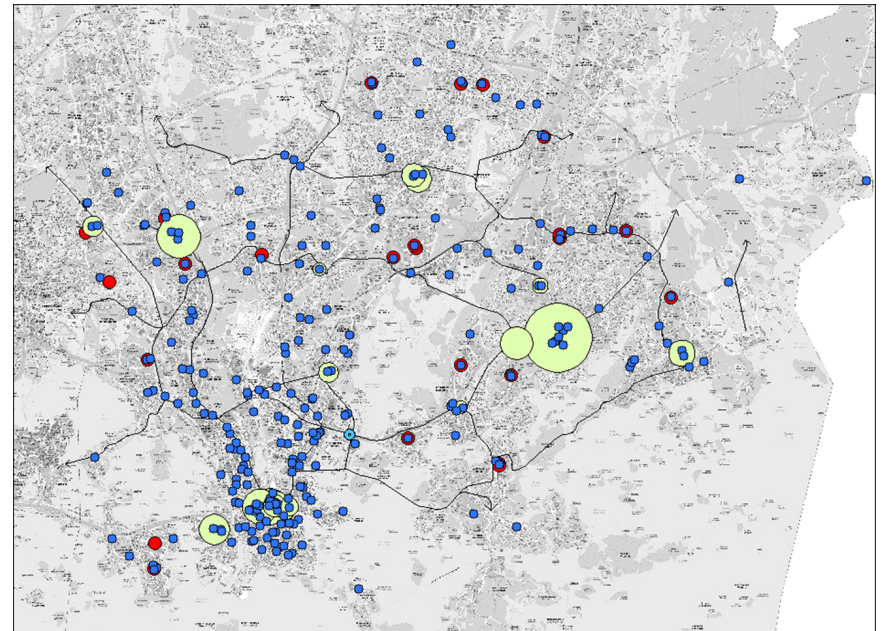
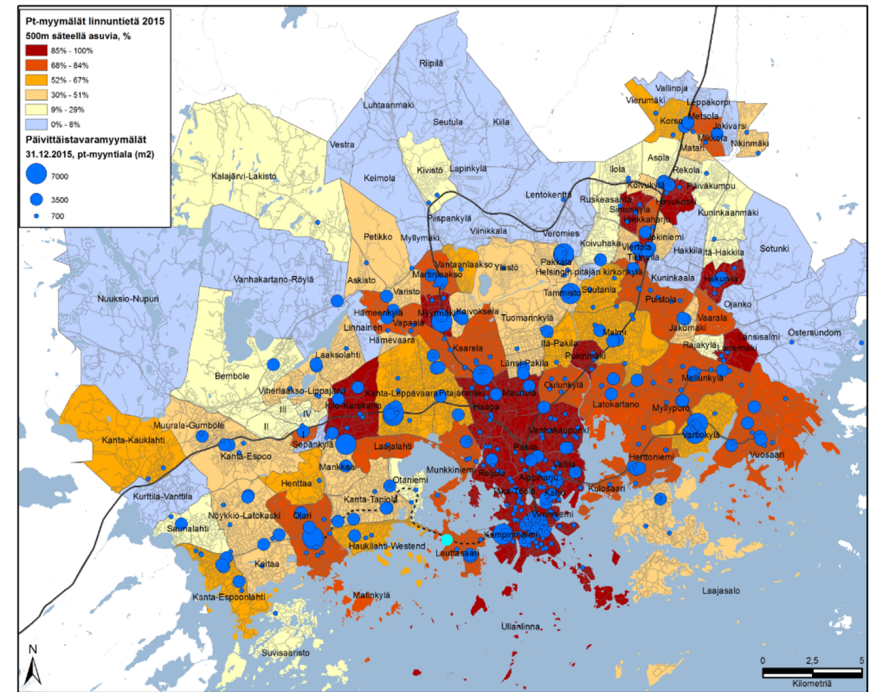
# Kauppan sijainti- ja mitoitusratkaisujen vaikutusten arviointi

- Vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin eri vaiheissa:
  - Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
  - Vaikutukset liikenteeseen
  - Vaikutukset yhdyskuntatalouteen
  - Vaikutukset luontoon
  - Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
  - Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
  - Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin



# Kaupan suunnittelun aineistoja:

- Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri
  - Pinta-alat, myynnit, ryhmä ja nimi, aloitukset ja lopetukset vuoden aikana
- Seutu-CD
  - Väestö, toimipaikat, aluejaot ja infra
- Aluesarjat
  - Väestöennusteet, työpaikat alueittain
- YKR-aineisto/Liiteri
  - Autonomistus
- Asiointitutkimukset, myyntitiedot, liikennetutkimus,
- Kulutusluvut ja ostovoima
- Kaavatiedot (maakunta-, yleiskaava, asemakaava) ja hankkeet
- Muut itse kerätyt tiedot mm. kadunvarsiliiketilat, ostarit, kauppakeskukset eri lähteistä, hankkeet
- MRL ja sen tulkinnot



# Kauppan laskennallinen tilatarpeen arviointi

- Väkiluku vaikutusalueella
- Ostovoima (€/asukas), ostovoiman kehitys (%)
- Alueelle kohdistuva ostovoima (%)
- Myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>)

väkiluku x ostovoima (€) x alueelle kohdistuva ostovoima

---

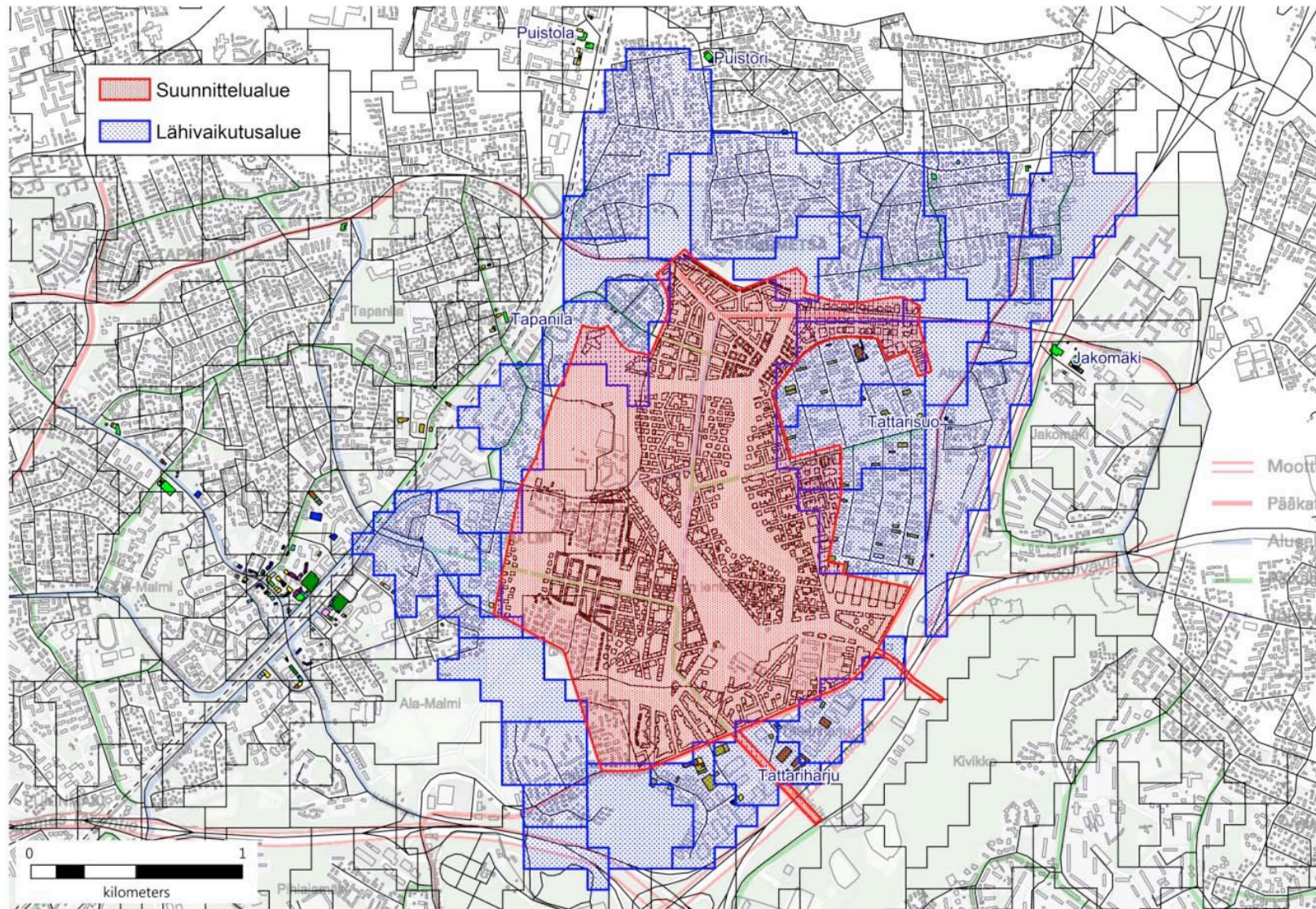
myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>)

Alueen  
laskennallinen  
kaupan tilatarve  
(my-m<sup>2</sup>) (x 1,25= k-m<sup>2</sup>)

- Uudet alueet suunniteltava riittävän suuriksi, jotta varmistetaan edellytykset uusille palveluille
- Vähimmäisväestömäärä uudelle päivittäistavarakaupalle 3000 asukasta
- Kaksi päivittäistavaramyymälää edellyttää 4500-5000 asukasta
- Kaupan palveluja sisältävässä kaavassa tulisi olla joustavuutta
- Erikoiskaupassa enemmän toimijoita; ketjut hakeutuvat useimmiten kauppakeskuksiin
- Kadunvarsiliiketilat keskeisille paikoille
- Täydentävät toisiaan

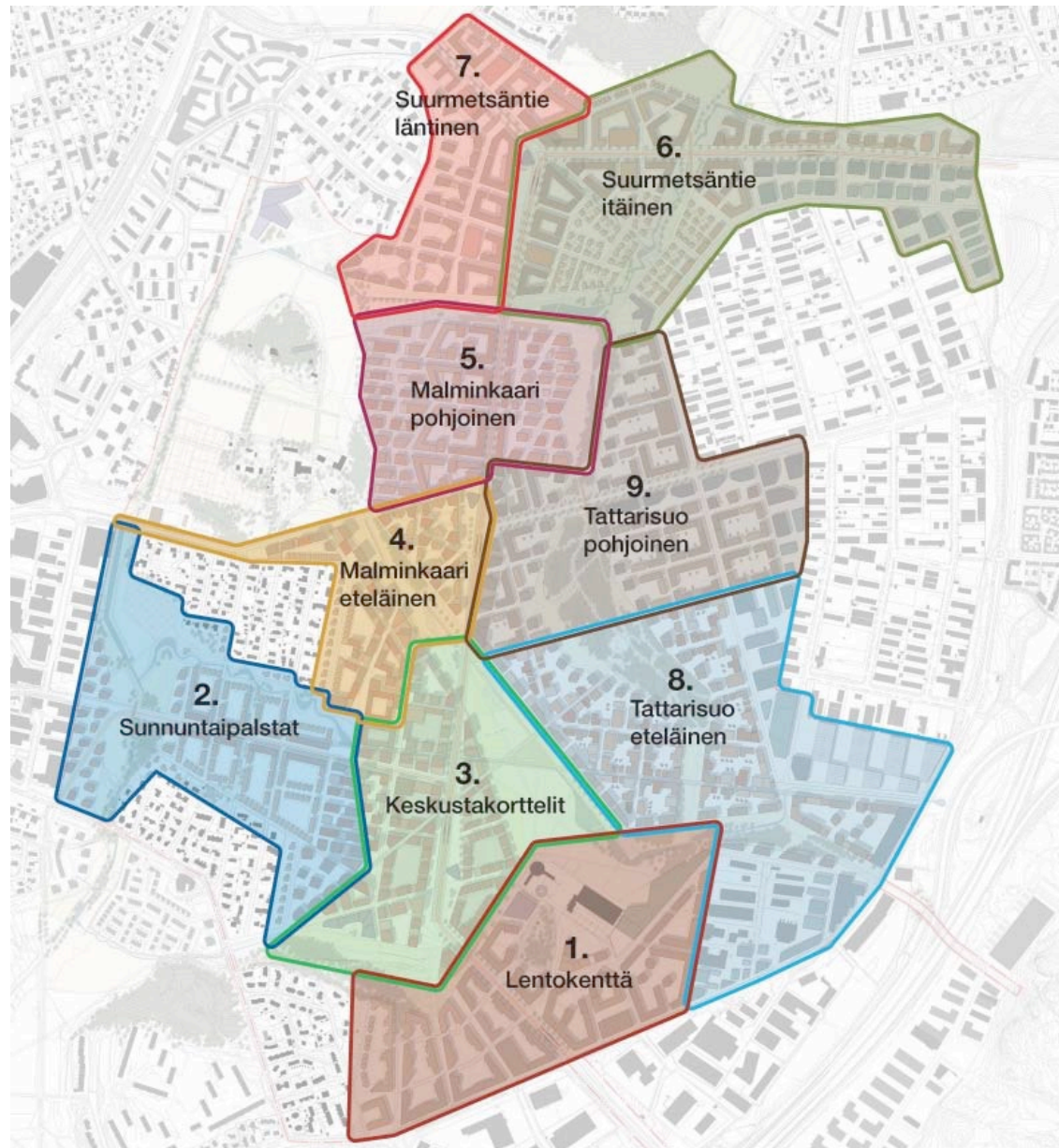


# Malmin lentokenttäalue – kaupan mitoitus



- Tavoitteena, että päivittäiset lähi- ja paikallispalvelut löytyvät omalta alueelta
- Monipuoliset kaupalliset palvelut haetaan mm. Malmilta, Helsingin keskustasta, muualta seudulta





**Malmin lentokentän alueen kaavarunko**  
**Alustava osa-alueiden rakentamisjärjestys 11.1.2016**



# Väestön kehitys Malmin lentokentän alueella

- Asukkaita nyt n. 1000
- Alueelle suunnitellaan asuntoja n. 26 000 asukkaalle

## Väestön kehitys Malmin lentokentän alueella ja lähivaikutusalueella

Alue	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Lentokenttä		2 827	3 552	3 552	3 552	3 552	3 552
Sunnuntaipalstat		0	1 903	1 903	1 903	1 903	1 903
Keskustakorttelit		0	2 014	3 898	3 898	3 898	3 898
Malminkaari eteläinen		0	0	2 093	2 093	2 093	2 093
Malminkaari pohjoinen		0	0	911	3 348	3 348	3 348
Suurmetsäntien itäinen		0	0	0	2 231	2 535	2 535
Suurmetsäntien läntinen		0	0	0	496	2 506	2 506
Tattarisuo eteläinen		0	0	0	0	2 636	3 271
Tattarisuo pohjoinen		0	0	0	0	0	2 950
<b>Lentokentän alueen uudet asukkaat</b>		<b>2 827</b>	7 469	<b>12 357</b>	17 521	22 471	<b>26 056</b>
Nykyiset asukkaat	1 000	<b>1 000</b>	1 000	<b>1 000</b>	1 000	1 000	<b>1 000</b>
Lähivaikutusalue	13 200	<b>13 800</b>	14 600	<b>15 100</b>	15 400	15 600	<b>15 800</b>
<b>Yhteensä</b>	14 200	<b>17 627</b>	23 069	<b>28 457</b>	33 921	39 071	<b>42 856</b>

Lähde: Malmin lentokentän kaavarunko ja Helsingin yleiskaavan väestöennusteet

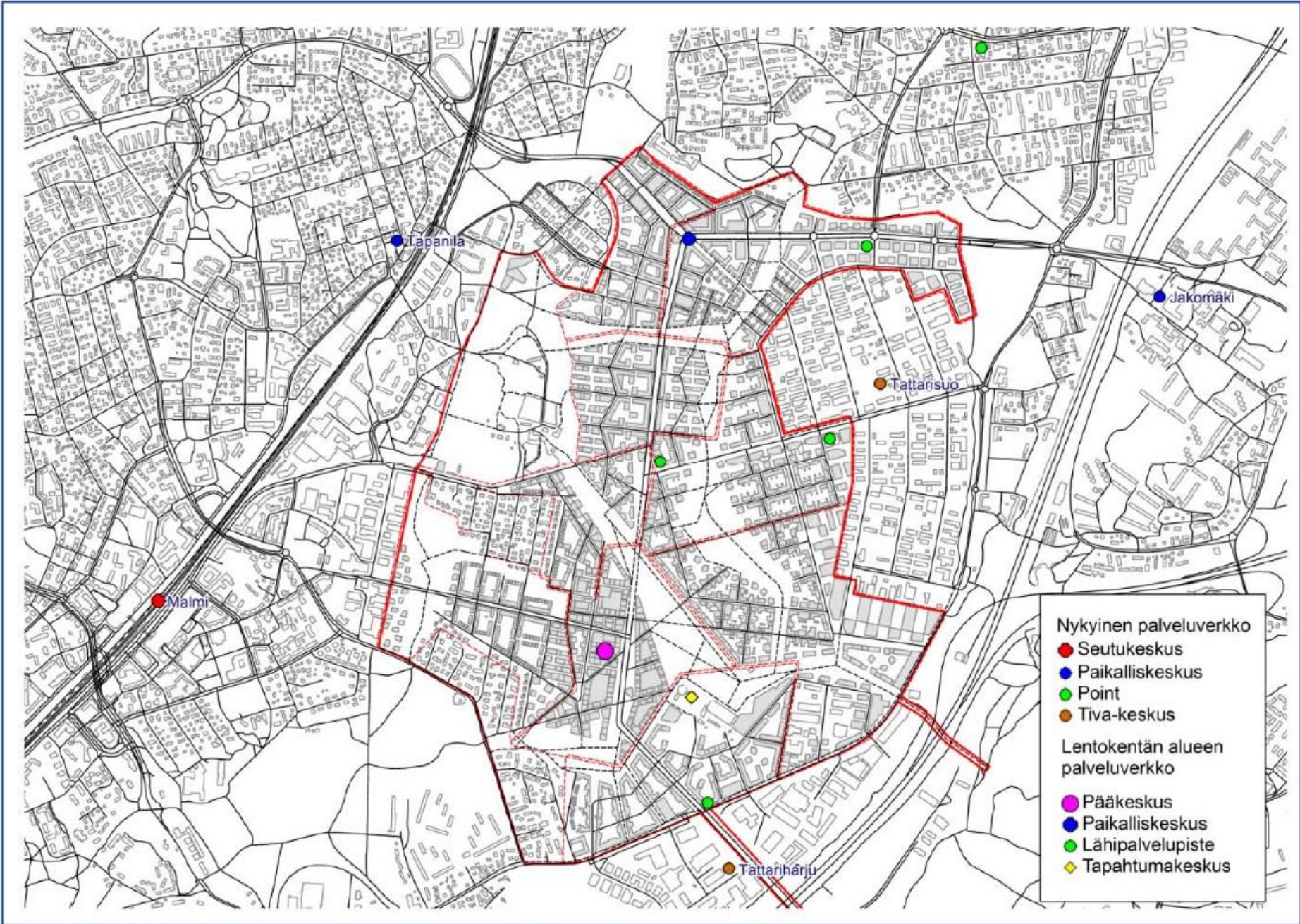
2050

k-m <sup>2</sup>	Ostovoiman perinteinen kasvu		
	Lentokenttä	Lähialue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	12 200	1 800	14 000
Erikoiskauppa	3 600	1 100	4 700
Kaupalliset palvelut	22 600	4 400	27 000
Tiva ja autokauppa	1 100	300	1 400
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>39 500</b>	<b>7 600</b>	<b>47 100</b>

Ostovoiman hidas kasvu		
Lentokenttä	Lähialue	Yhteensä
10 200	1 500	11 700
2 600	800	3 400
21 100	3 800	24 900
800	300	1 100
<b>34 700</b>	<b>6 400</b>	<b>41 100</b>

- Omalle alueelle lopputilanteessa (v. 2050) n. 80 % pt-kaupasta, erikoiskaupasta n. 10 %, kaupallisista palveluista n. 60 %, tiva-kaupasta 2% Vastaavasti lähialueelta suuntautuu ostovoimaa Malmin lentokentän alueelle
- Verkkokaupan ei arvioida vaikuttavan merkittävästä paikalliskeskusten liiketilapotentiaaliin
- -> **n. 40 000 -50 000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa kaupalle ja palveluille yhteensä**





**Malmin lentokentän alueen kaupallinen palveluverkko vuonna 2020**

Pohjakartta: Malmin lentokentän alueen kaavarunko ja Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 06/2016

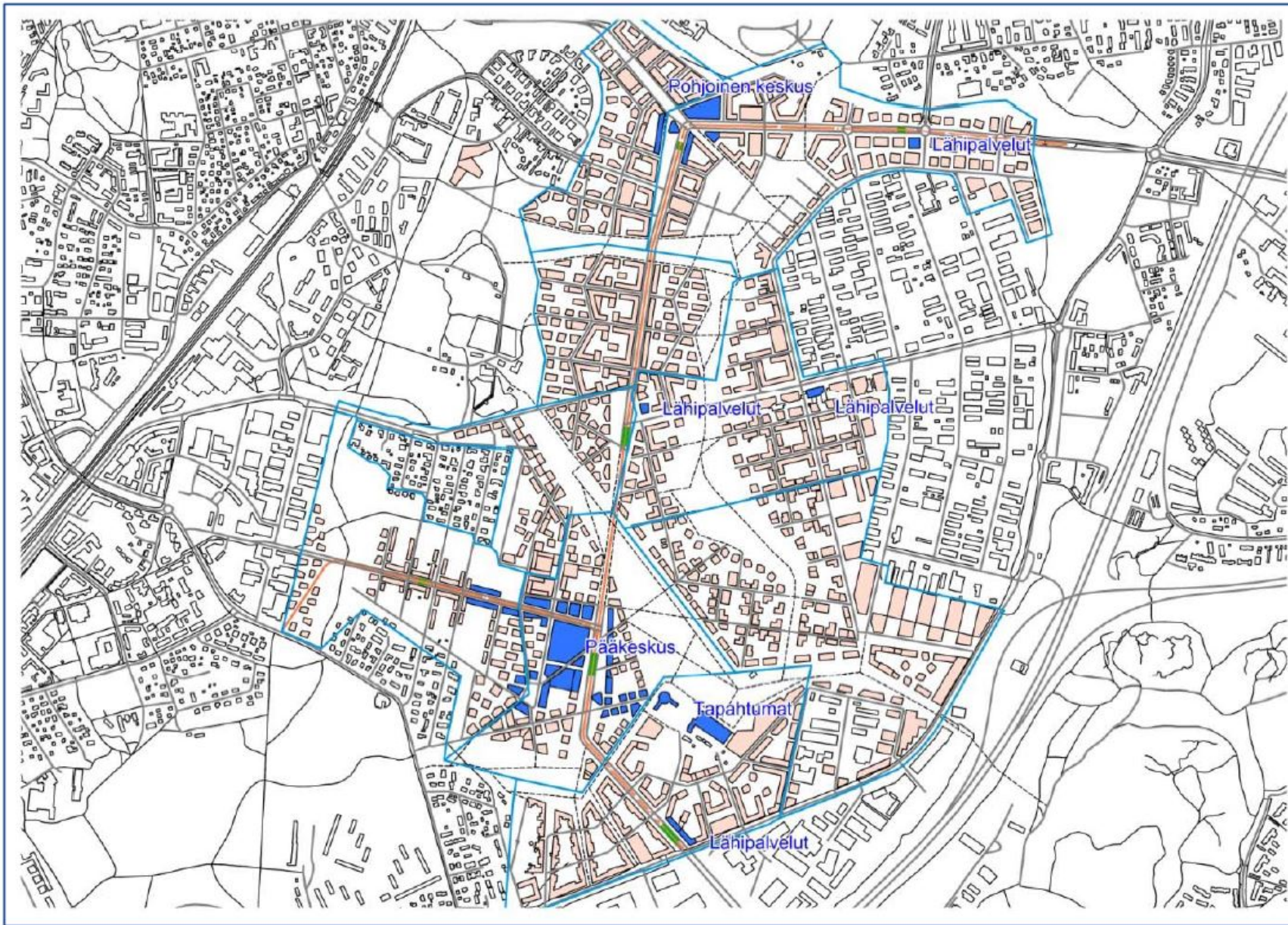
16.11.2016 | Malmin lentokentän kaavarunkoalue, Kaupallinen selvitys – osaraportti kappaleet 3-5



## Malmin lentokentän alueen kaupallisten keskusten mitoitus 2050

k-m <sup>2</sup>	Pääkeskus	Pohjoinen keskus	Lähipalvelu- pisteet (4 kpl)	Mitoitus yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 000	5 000	2 000	14 000
Erikoiskauppa	4 000	500		4 500
Kaupalliset palvelut	18 000	4 000	2 000	24 000
Tiva ja autokauppa	1 000	500		1 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>30 000</b>	<b>10 000</b>	<b>4 000</b> á 1 000	<b>44 000</b>

Malmin lentokentän kaavarunkoalue, Kaupallinen selvitys – osaraportti  
kappaleet 3-5 (WSP)



Malmin lentokentän  
kaavarunkoalue, Kaupallinen  
selvitys – osaraportti kappaleet 3-  
5 (WSP)

**Malmin lentokentän alueen liiketilojen sijoittuminen vuonna 2050**

**Alustava tarkastelu havainnekuvasa 19.11.2015**

Pohjakartta: Malmin lentokentän alueen kaavarunko ja Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 06/2016



## Malmin lentokenttäalue – julkiset palvelut?

2 uutta koulua?

Käytetään osittain olemassa olevaa verkkoa alueen ympärillä

5 päiväkotia?

Osa omalla tontilla

Osa korttelirakenteessa

