Vastaanottaja
Lidl Suomi Ky

Asiakirjatyyppi
Kaupallisten vaikutusten arviointi, loppuraportti

Päivämäärä
4.5.2016

LIDL, TULPPATIE 2, ROIHUPELTO
KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

RAMBOLL

SISÄLTÖ

1.	**LÄHTÖKOHDAT**	**1**
1.1	Hankkeen perustiedot	1
1.1.1	Sijainti	1
1.1.2	Lidlin myymäläkonsepti	1
1.2	Kaupallisen selvityksen tavoite	2
1.3	Kaavatilanne	2
1.3.1	Maakuntakaava	2
1.3.2	Yleiskaava	3
1.3.3	Asemakaava	5
1.3.4	Muut suunnitelmat	6
1.4	Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050	7
1.5	Vaikutusalue	7
2.	**PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA**	**9**
2.1	Päivittäistavarakaupan myymäläverkosto	9
2.2	Kaupan hankkeet lähialueella	10
3.	**VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA**	**12**
3.1	Väestön määrä	12
3.2	Väestön muutos	13
3.3	Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla	14
3.3.1	Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet	14
3.3.2	Ajoneuvoliikenne	15
3.3.3	Joukkoliikenne	17
3.3.4	Kevyt liikenne	17
3.4	Työpaikat	18
3.5	Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu	19
3.5.1	Ostovoiman ja tilantarpeen arvioinnin lähtökohdat	19
3.5.2	Päivittäistavarakaupan ostovoima vaikutusalueella	20
3.6	Laskennallinen pinta-alan tarve ja sen kasvu	21
4.	**VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**	**22**
4.1	Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään	22
4.2	Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoiman suuntautumiseen	23
4.3	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen	23
4.4	Vähittäiskaupan sijainnin ohjaus	24
4.5	Yhteenveto vaikutusten arvioinnista	25

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

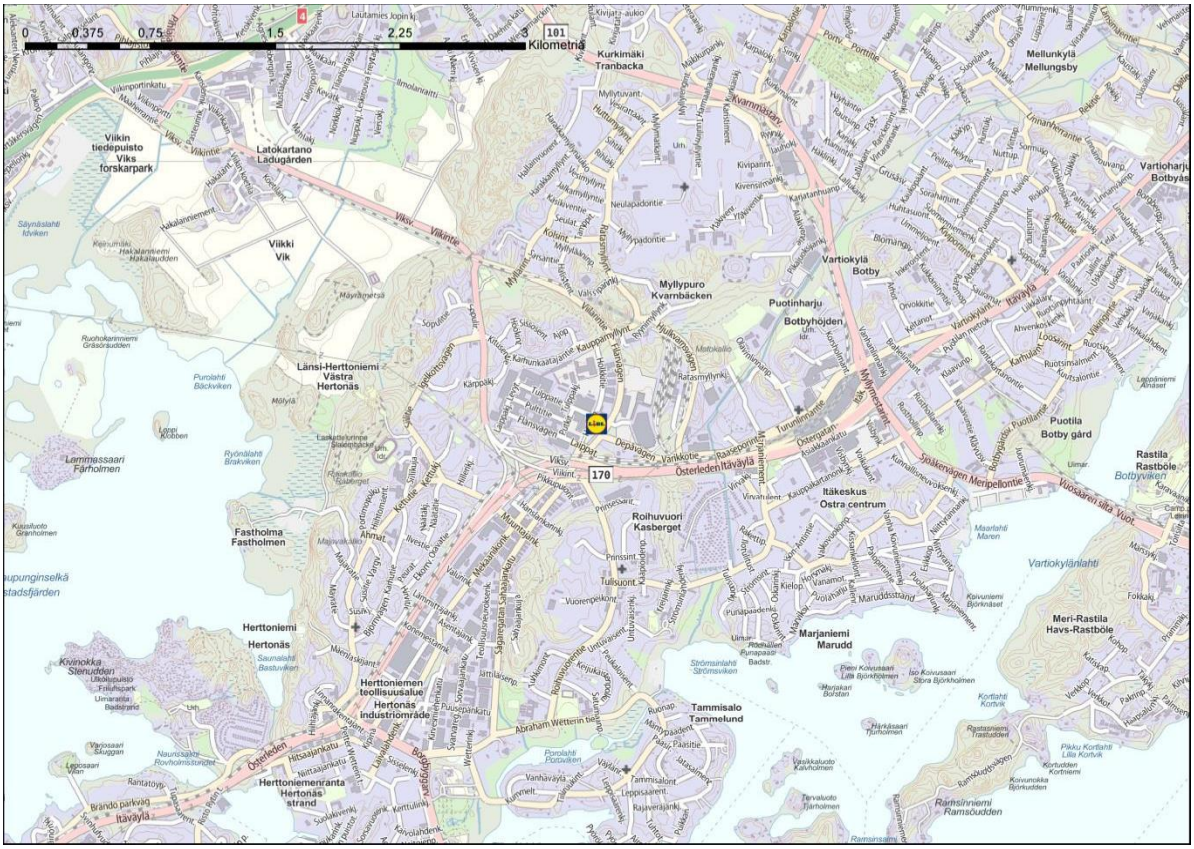
1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Hankkeen perustiedot

1.1.1 Sijainti

Lidl Suomi Ky suunnittelee uutta päivittäistavaramyymälää Itä-Helsinkiin Kehä I:n länsipuolelle, osoitteeseen Tulppatie 2. Myymälä sijoittuisi rakentumattomalle alueelle, joka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena.

Seuraavalla kartalla (Kuva 1) on esitetty hankkeen sijainti. Korttelissa sijaitseva rakentunut alue näkyy ohitse kulkevalta metroradalta sekä sen rinnalla kulkevalta Itäväylältä (seututie 170). Ajo tontille tapahtuu alle puolen kilometrin päästä Itäväylältä laskeutuvan rampin kautta (Itäväylä-Viilarintie-Tulppatie). Helsingin keskustan suunnasta saavuttaessa tontille ajetaan noin kilometrin päässä sijaitsevan ns. Muuntajankadun liittymän kautta (Muuntajankatu-Sahaajankatu-Viilarintie-Tulppatie). Myös kartan vasemmassa yläreunassa näkyvältä valtatie 4:ltä pääsee tontille noin neljän kilometrin päästä Viikintiedepuiston liittymän kautta (Viikintiedepuisto-Viikinkaari-Viikintie-Viilarintie-Tulppatie). Tontin lähialueella sijaitsee tällä hetkellä pääosin teollisuus-, huolto- ja muita toimitiloja sekä Viilarintien ja Varikkotien varrella myös vähittäiskaupan toimijoita, kuten Lanternan kauppakeskus.



Kuva 1 Lidlin hankkeen sijainti

1.1.2 Lidlin myymäläkonsepti

Suunnitellun myymälän pinta-ala on 2 400 kem2, josta myyntipinta-ala vain 1 300 m2. Lidlin myymälä ylittää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määrittelemän 2 000 kerrosneliömetrin suuryksikkörajan. Myymälä on Lidlin uuden konseptin mukainen myymälä, jossa myyntiala on lähes samankokoinen kuin aikaisemmassa, alle 2 000 kerrosneliömetrin jääneessä myymäläkonseptissa. Uudessa myymäläkonseptissa kerrosalan lisäys on siis käytetty myymälän sosiaali- ja sivutiloina eikä varsinaista myyntialaa ole kasvatettu. Keskeinen muutos on myös osittainen kaksikerroksisuus, sillä uudessa konseptissa henkilökunnan tauko- ja sosiaalitilat on viety toiseen kerrokseen ja tekniset tilat (ilmanvaihtokonehuone) julkisivun sisään. Myymälätasossa uudistetut, lämpösäädellyt tilat ja leipomon työtilat vievät enemmän tilaa kuin nykyisissä myymälöissä.

Lidlin uuden konseptin tavoitteena on erityisesti tarjota paremmat sosiaali- ja taukotilat ja lämpösäädeltyä varastotilaa. Lisäksi sivutiloissa on kiinnitetty huomiota siivouskomeroon ja myymälään on lisätty asiakas-wc. Nykyistä myymälätyyppiä väljemmät varastotilat mahdollistavat tehokkaamman ja mahdollisuuksien mukaan harvemman logistiikan, mikä pienentää kuljetuksista tulevia häiriöitä lähialueella. Tuotevalikoima ei oleellisesti muutu vanhaan konseptiin verrattuna, vaan myyntipinta-alan pieni kasvu näkyy myymälän leveämmissä käytävissä ja asiakasviihtyvyydessä. Varastotilojen sijoittamisen ja sitä kautta logistiikan kehittämisen muutoksella tavoitellaan samalla elintarvikehygienialain mukaisten vaatimusten parempaa huomioimista. Uudessa konseptissa varastotilojen käyttö ja tavaroiden nouto myymälän puolelle eivät edellytä tuote-erien kuljettamista tarpeettomasti myymälätilojen läpi. Nykyistä suurempi konsepti mahdollistaa myös väljemmän asiakas-wc:n, mikä edistää esteettömyyttä ja parantaa asiakasviihtyvyyttä. Lisäksi on syytä huomioida, että 2. kerroksen tilat (n. 400 m2) eivät ole myymälätilaa eikä niitä voi sellaiseksi muuntaa (muun muassa kulkuyhteyksien ja tilojen korkeuden takia).

Konseptin muutoksesta huolimatta Lidl säilyy nykyisen kaltaisena supermarket-tyyppisenä päivittäistavaramyymälänä, jossa myydään myös pieniä määriä kausiluontoisesti vaihtuvaa erikoistavaraa. Myyntipinta-alaltaan myymälä on samaa kokoluokkaa muiden uusien suurten supermarkettien kanssa.

Ympäristöministeriön ohje MRL:n suuryksikkörajan tulkinnasta on yksiselitteinen; kerrosalaan lasketaan kaikki myymälään liittyvät tilat, varastotilat ja sosiaalitilat mukaan lukien. Uusi Lidl luetaan näin ollen lain tarkoittamaksi suuryksiköksi. Jos myymälää ei kuitenkaan katsota seudullisesti merkittäväksi suuryksiköksi, voidaan sijoittuminen ratkaista kunnassa asemakaavalla. Seudullisesti merkittävän suuryksikön sijoittuminen tulee osoittaa maakuntakaavassa. Tämän vuoksi tässä selvityksessä keskeistä on arvioida myymälän seudullinen merkitys sekö asemakaavan vaikutukset.

1.2 Kaupallisen selvityksen tavoite

Hanke edellyttää asemakaavasta poikkeamista, joten hankkeen kaupalliset vaikutukset on arvioitava. Tässä selvityksessä tarkastellaan hankkeen vaikutusalueen kaupan palveluverkkoa kokonaisuutena. Tavoitteena on selvittää, mistä asiakkaat tulisivat ja onko lähivaikutusalueella uudelle päivittäistavarakaupalle riittävä väestöpohja. Lisäksi arvioidaan, miten uusi myymälä vaikuttaa olemassa oleviin päivittäistavarakauppoihin ja palveluiden saavutettavuuteen alueella ja onko myymälä seudullisesti merkittävä. Selvityksessä käsitellään vain päivittäistavarakauppaa.

Tavoitevuosina ostovoima- ja tilantarvelaskelmien osalta selvityksessä käytetään vuosia 2014, 2020 ja 2024. Vuosi 2014 kuvaa ns. nykytilannetta. Tarkasteltava aikajänne tulevaisuuteen on suhteellisen lyhyt, koska hankkeen toteuttamisvalmiudet ovat olemassa nopeasti heti poikkeusluvan myöntämisen jälkeen.

Selvityksen ovat laatineet vanhempi konsultti, KTM Tiina Kuokkanen ja analyytikko Jaana Kinnunen. Raportin on tarkistanut FM Kimmo Koski.

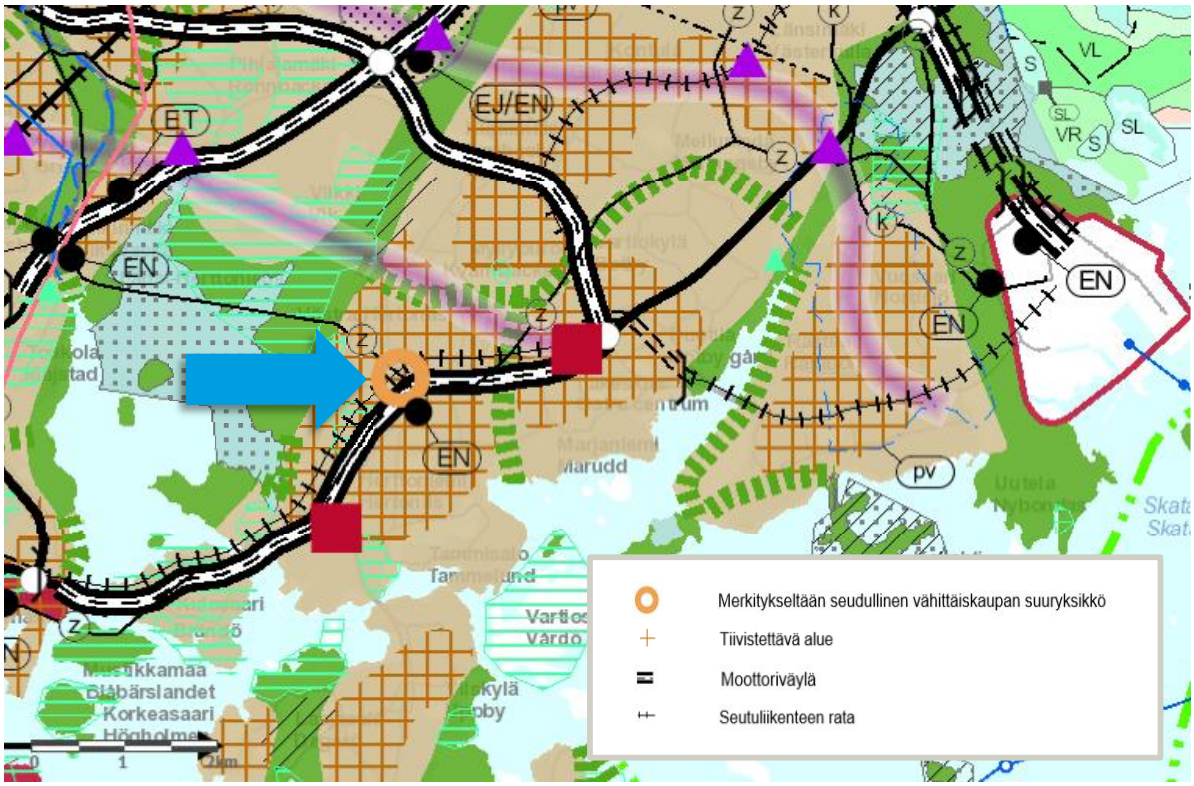
1.3 Kaavatilanne

1.3.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee tiivistettävällä alueella ja sitä koskettavat seutuliikenteen rata, moottoriväylä ja 110 kV voimalinja -merkintä. Itäväylältä Viilarintielle laskeutuvan liittymän kohdalle on osoitettu Roihupeltoon seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä. Roihupellon kokonaismitoitus on vaihemaakuntakaavan mukaan 200 000 kem2. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.[1] Lidlin tontin on tulkittu kuuluvan

[1] Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus, Uudenmaan liiton julkaisuja A 34 – 2014.

Roihupellon niin kutsuttuun donitsialueeseen mm. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineistoissa[2]. Oheisella kartalla (Kuva 2) on esitetty ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta ja kaavamääräyksistä.



Kuva 2 **Ote Uudenmaan maakuntakaavasta** (Lähde: Uudenmaan liitto)

Päivittäistavarakaupan osalta seudullisesti merkittävän yksikön koon alaraja on Helsingissä 5 000 k-m2. Maakuntakaavan näkökulmasta alarajan alle jäävät päivittäistavarakaupan myymälät ovat vapaasti sijoitettavissa kuntakaavoituksella. Kuitenkin myös usean myymälän muodostama myymäläkeskittymä voi muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka voi vaikutusten kautta muodostua seudullisesti merkittäväksi. Myymäläkeskittymää ei ole kuitenkaan tarkasti määritelty.

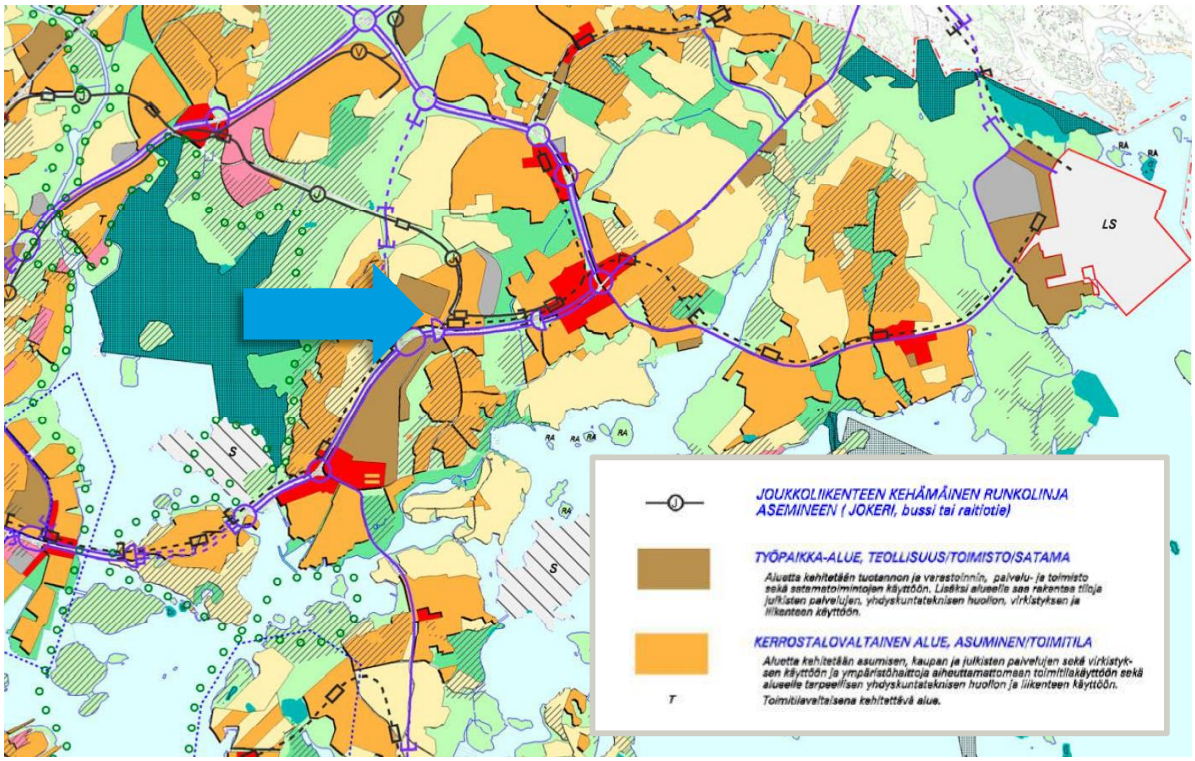
Lidl Roihupelto jää em. seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan koon alarajan alle eikä sen välittömään läheisyyteen sijoitu muita päivittäistavarakaupan myymälöitä, jotka muodostaisivat myymäläkeskittymän. Näin ollen, maakuntakaava ei estä hankkeen toteutumista. Vaikutusalueella toimivat muut päivittäistavaramyymälät kuitenkin huomioidaan vaikutusten arvioinnissa ja lähialueen päivittäistavaramyymälöitä on käsitelty tarkemmin jäljempänä luvussa 2.1.

1.3.2 Yleiskaava

Alueella on nykyisin voimassa vuonna 2006 lainvoiman saanut Helsingin yleiskaava 2002 (kuva 3), jossa alueelle on osoitettu joukkoliikenteen (jokeri, bussi tai raitiotie) kehämäinen runkolinja asemineen ja työpaikka-alue (teollisuus/toimisto/satama) sekä kerrostalovaltaiseksi asumisen toimitilojen alueeksi. Alueen merkintää on tarkennettu seuraavasti:

”Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Toimitilavaltaisena kehitettävä alue”

[2] Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 – 2013.



Kuva 3 **Otteet Helsingin yleiskaavasta 2002 ja kaavaselitteistä**
(Lähde: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto)

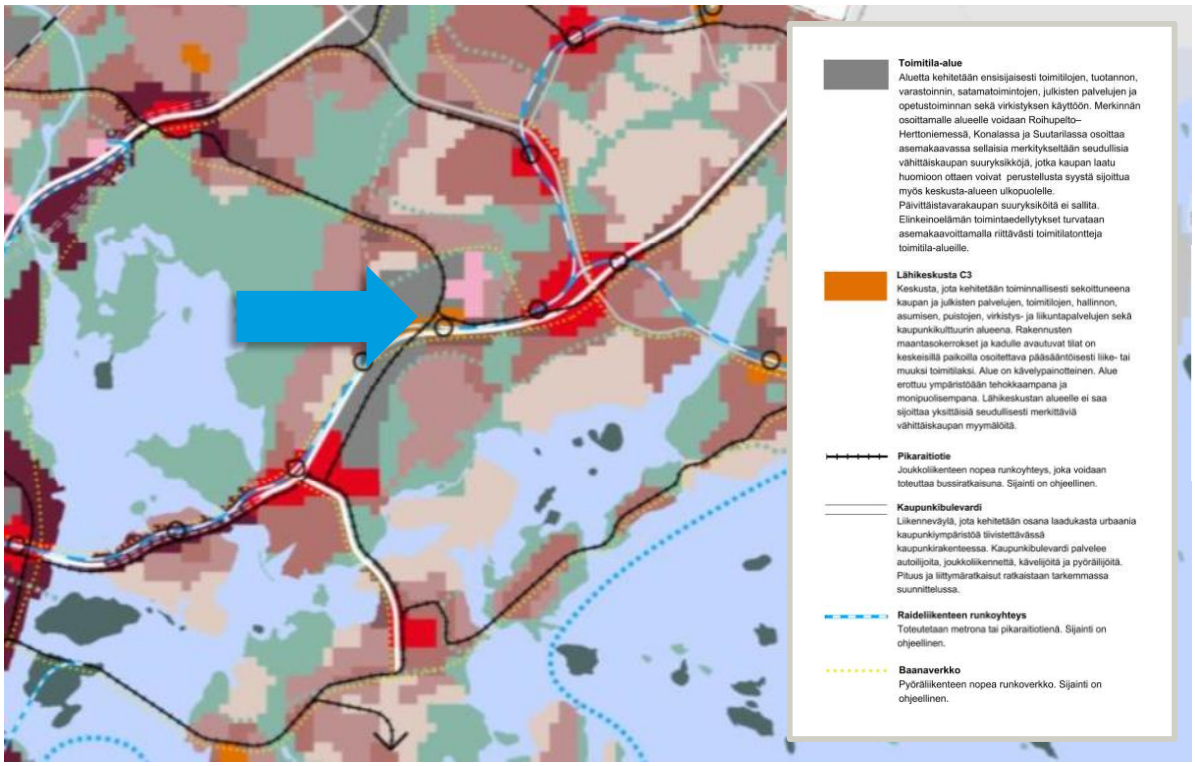
Helsingin kaupunki on käynnistänyt uuden yleiskaavan laadinnan, joka on parhaillaan ehdotusvaiheessa. Lopullinen ehdotus menee kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi loppuvuoden 2016 aikana.[3] Kaavaehdotuksessa Tulppatien alue on osoitettu toimitila-alueeksi, jonka viereen kuitenkin sijoittuu lähikeskustalle (C3) osoitettu alue. Alue myös sijoittuu merkittävien liikenneyhteyksien varrelle (baanaverkko, metrorata, kaupunkibulevardi ja pikaraitiotie).

Toimitila-alue merkinnässä mainitaan, että sille voidaan osoittaa Roihupellossa asemakaavassa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei alueelle sallita. Lähikeskustan aluetta kehitetään merkinnän mukaan kävelypainotteisena ja toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lähikeskusta-alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava keskeisiltä paikoilta pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa yksittäisiä seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä.

Tulppatien alue sijoittuu merkittävien liikenneyhteyksien varteen, joista suunniteltu pikaraitiotie sivuaa sen rajaa. Raide-Jokerin suunnittelu on edennyt hankesuunnitelmien päätöksentekovaiheeseen[4] ja hankkeen edetessä sen rakentaminen on arvioitu alkavaksi ennen vuotta 2025[5]. Alueen läheisyyteen on osoitettu myös kaupunkibulevardimerkintä eli liikenneväylä, jota kehitetään palvelemaan monipuolisesti liikennettä kaupunkiympäristössä, sekä raideliikenteen runkoyhteys, joka on toteutunut metroväylänä. Myös baanaverkko on osoitettu sijainniltaan ohjeellisena alueen läheisyyteen osana laadukasta pyöräilyn runkoverkkoa.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Lidlin Roihupellon hanke ei ole ristiriidassa lainvoimaisen yleiskaavan 2002 kanssa. Lisäksi yleiskaavaehdotuksen lähikeskusta-merkintä sijoittuu aivan hankkeen lähituntumaan.

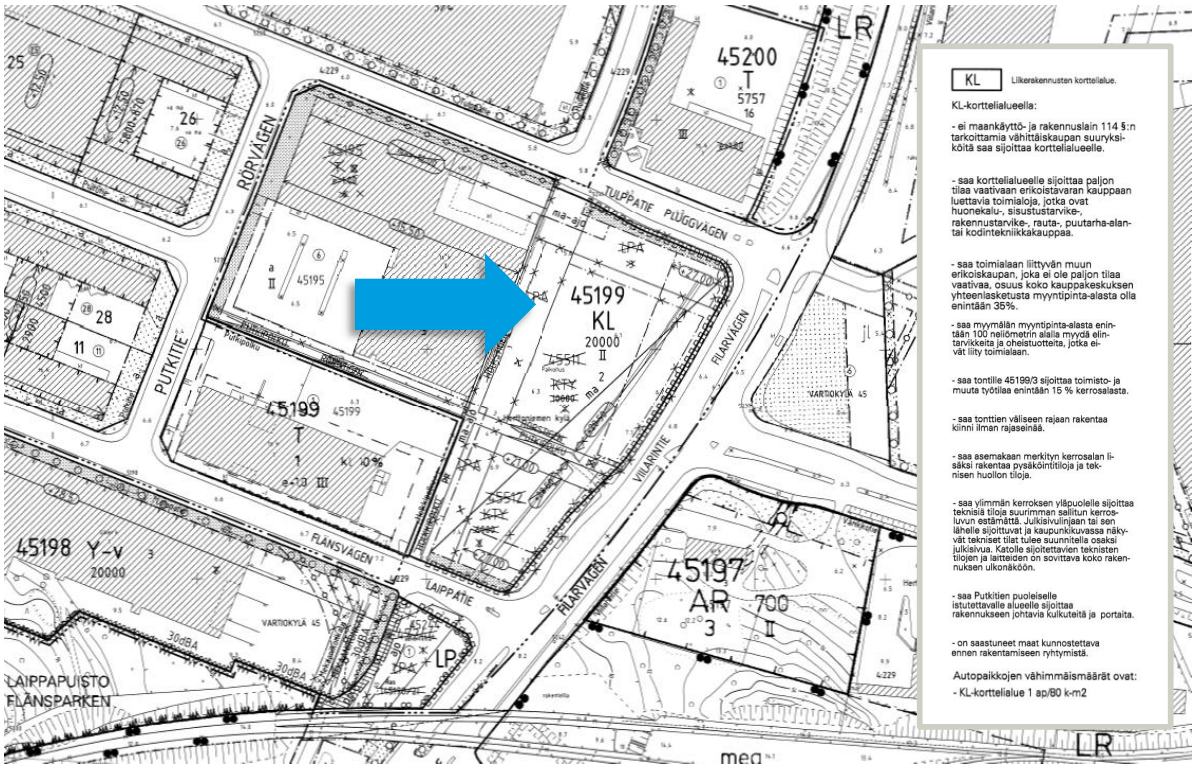
[3] Helsingin yleiskaava, Kaavaehdotus päättäjien käsittelyssä, http://www.yleiskaava.fi/ [viitattu 29.3.2016]
[4] Raide-Jokeri, Raide-Jokerin hankesuunnitelma valmis päätöksentekoon. http://raidejokeri.info/?p=547 [viitattu 11.4.2016]
[5] Raide-Jokeri, Milloin Raide-Jokerin rakentaminen alkaa? http://raidejokeri.info/ [viitattu 11.4.2016]



Kuva 4 **Ote Helsingin yleiskaavaehdotuksesta 2012** (Lähde: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto)

1.3.3 Asemakaava

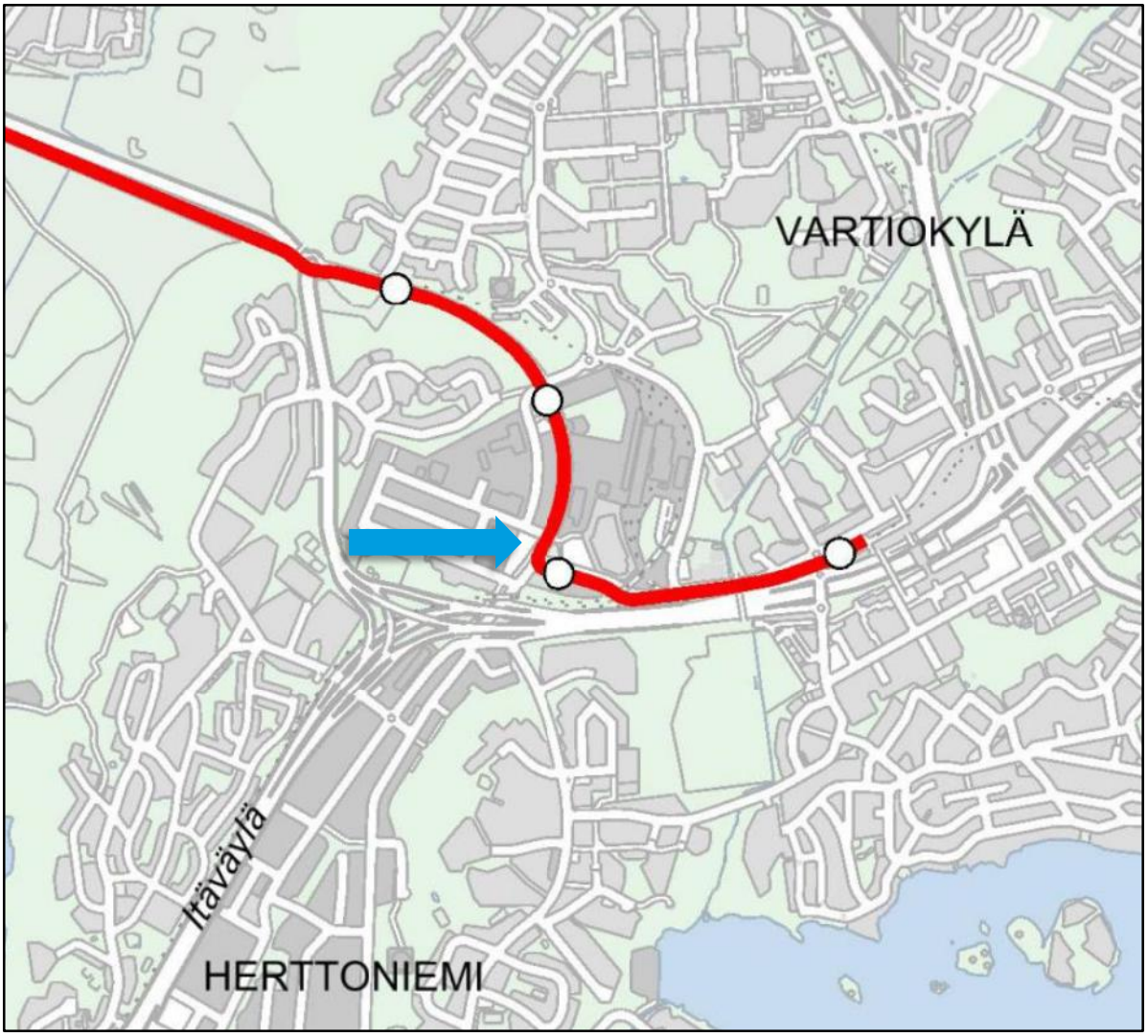
Alue on nykyisellään osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) (voimaantulo 23.5.2008). Asemakaavan mukaan korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa sekä lisäksi muuta toimialaan liittyvää erikoiskauppaa (joka ei kuitenkaan ole tilaa vievää kauppaa) korkeintaan 35 prosenttia yhteenlasketusta myyntipinta-alasta. Myymälän myyntipinta-alasta enintään 100 m2 voi olla elintarvikkeita. Nyt suunniteltava päivittäistavarakaupan hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta.



Kuva 5 **Ote asemakaavasta alueelta** (Lähde: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto)

1.3.4 Muut suunnitelmat

Alueen lähiympäristössä on valmisteilla erityisesti liikennejärjestelmän muutoksiin liittyen asemakaavahankkeita, joista merkittävin on Raide-Jokeriin liittyvät muutokset. Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunnitellaan pikaraitiotietä, joka korvaisi runkolinjan 550 eli niin sanotun Bussi-Jokerin ja valmistuessaan sen osuus kulkisi korttelin 45199 itäistä reunaa (ks. Kuva 5), johon Lidlin myymälä sijoittuisi. Radalle on suunnitteilla 33 pysäkkiparia, joista Lidlin tulevaa myymälää lähin pysäkkipari sijaitsisi hankkeen välittömässä läheisyydessä Viilarintien ja Varikkotien risteyksessä[6]. Seuraavalla kartalla (Kuva 6) on esitetty hankkeen likimääräinen sijainti ja Raide-Jokerin linjaus ja pysäkkien sijainnit hankkeen lähialueella. Raide-Jokeri suunnitelmat ovat todennäköisesti toteutumassa muutaman vuoden sisällä: hallitus on päättänyt keväällä 2016 rahoittaa Raide-Jokerin toteuttamista ja Helsingin kaupunki päättänee omalta osaltaan toteutuksesta kesään 2016 mennessä.[7]



Kuva 6 **Ote Raide-Jokerin reitistä ja pysäkeistä** (Lähde: raidejokeri.info)

[6] Raide-Jokeri, Raide-Jokerin reitti ja pysäkit, http://raidejokeri.info/?page_id=32

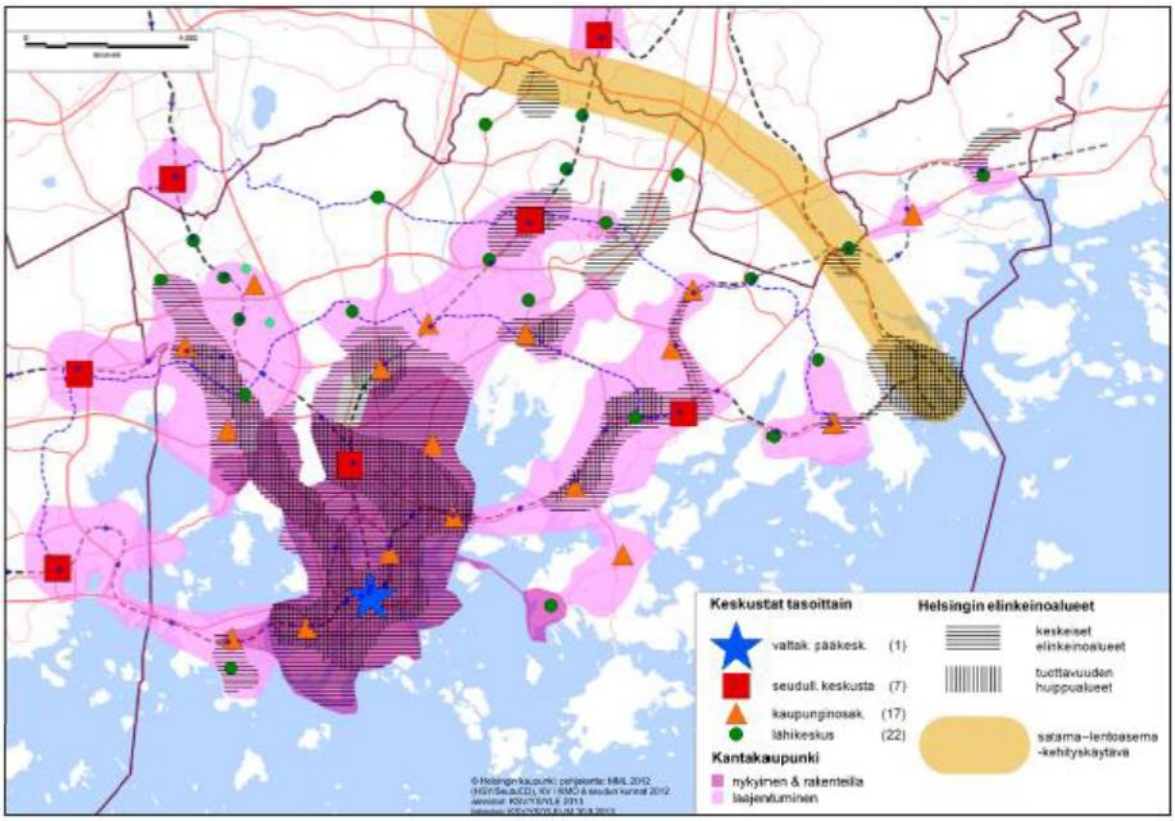
[7] Helsingin Sanomat 5.4.2016, Espoo ja Helsinki aloittavat Raide-Jokerin työt niin pian kuin suinkin, http://www.hs.fi/kaupunki/a1459832396098

1.4 Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050

Helsingin yleiskaavaa 2012 varten on teetetty palveluverkkoselvitys ja tavoiteverkko 2050 (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013)[8], jonka visiossa 2050 Roihupellon alue sijoittuu keskeiselle elinkeinojen ja tuottavuuden huippualueelle laajenevan kantakaupungin alueella. Lisäksi Roihupellossa on merkintä lähikeskustasta. Lähikeskustoja on uuden yleiskaavan visiossa kuvattu arkiasioinnin nopeina lähipalvelukeskittyminä asuinalueiden ja asemanseutujen tiivistymissä. Päivittäistavarakaupan ja noutopalveluiden rooli korostuu, minkä lisäksi jalankulkusaavutettavuus on tärkeää.

Palveluverkkoselvityksessä on nostettu esille myös Herttoniemen-Roihupellon rooli tilaa vaativan kaupan alueina. Palveluverkkoselvityksen mukaan tilaa vaativan kaupan alueet ovat tulevaisuudessa yhä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa rakennetta, jossa työpaikat ja palvelut sekoittuvat. Tilaa vaativan kaupan alueet sijaitsevat osin asumisen lähellä ja kaupunkiympäristön vaatimukset ovat tulevaisuudessa yhä korkeammat. Palveluverkkoselvityksen mukaan tilaa vaativan kaupan alueita kehitetään myös työpaikkakeskittyminä eikä alueilla sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustojen kanssa kilpailevaa kauppaa. Roihupellossa on kuitenkin myös em. lähikeskustamerkintä, joten päivittäistavarakaupan on ainakin siinä yhteydessä tulkittu soveltuvan Roihupeltoon.

Seuraavalla kartalla (Kuva 7) on esitetty ote Helsingin palveluverkkoselvityksen tavoiteverkosta.



Kuva 7 Ote Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050 –selvityksestä

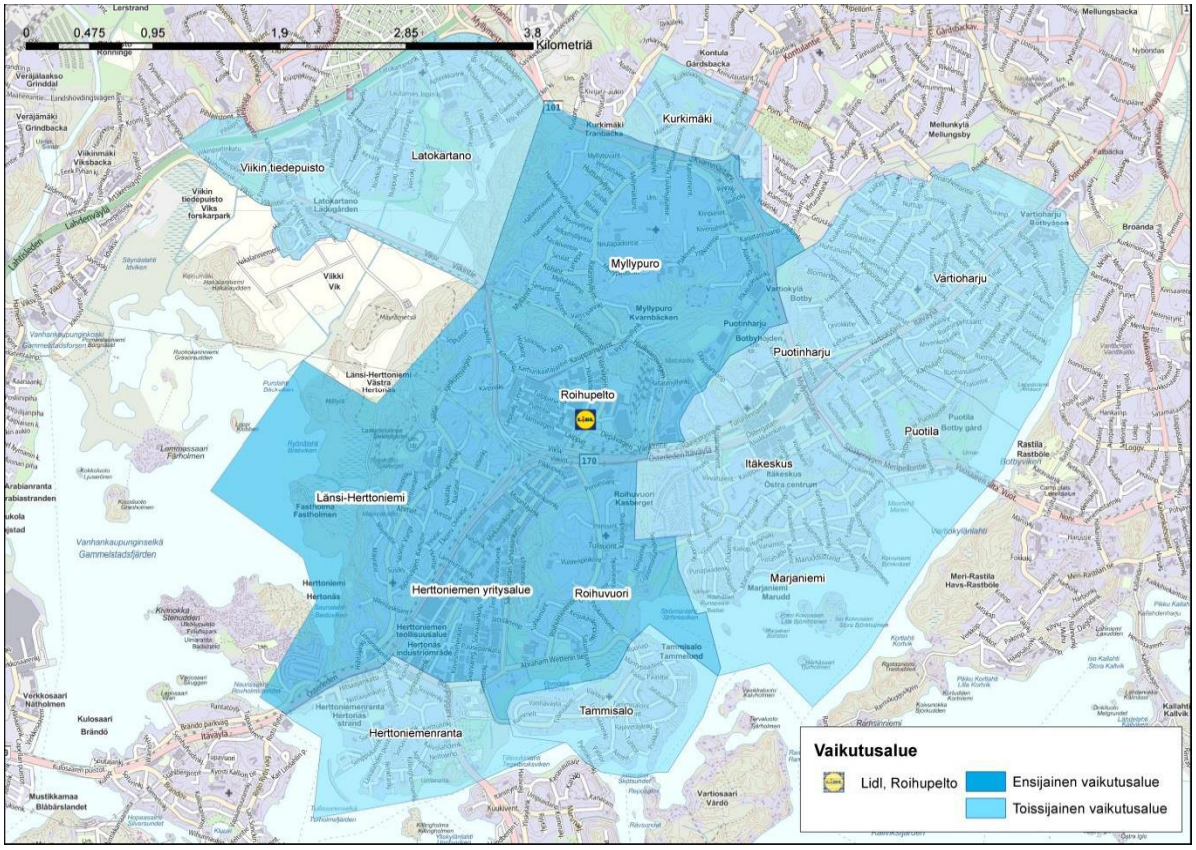
1.5 Vaikutusalue

Tässä selvityksessä tarkastellaan Lidl Roihupellon vaikutusalueena lähinnä itäisen Helsingin aluetta hankkeen ympäristöstä. Hankkeen ensisijaiseksi vaikutusalueeksi (lähivaikutusalue) (ks. Kuva 8) määritettiin Roihupellon lisäksi Myllypuro, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue sekä Roihuvuoren pienalueet. Toissijaiseksi vaikutusalueeksi määritettiin Kurkimäki, Latokartano, Vii-

[8] Helsingin yleiskaava, Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:10 http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-10.pdf

kin Tiedepuisto, Tammisalo, Herttoniemenranta sekä Itäkeskuksen, Marjaniemen, Puodinharjun, Puotilan ja Vartioharjun pienalueet.

Vaikutusaluetta rajattaessa huomioitiin etäisyys myymälään ja rajaus noudattaakin pitkälti noin 5 minuutin ajoaikavyöhykettä myymälään (ks. Kuva 15). Ensi- ja toissijaisen vaikutusalueen rajauksessa huomioitiin lisäksi olemassa oleva päivittäistavarakaupan myymäläverkosto. Esimerkiksi lähivaikutusalueesta itään sijaitsevat pienalueet on jätetty ensisijaisesta rajauksesta pois huomioiden Itäkeskuksen huomattavasti kattavammat palvelut.



Kuva 8 Lidl Roihupellon vaikutusalue pienalueiden mukaan rajattuna

2. PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA

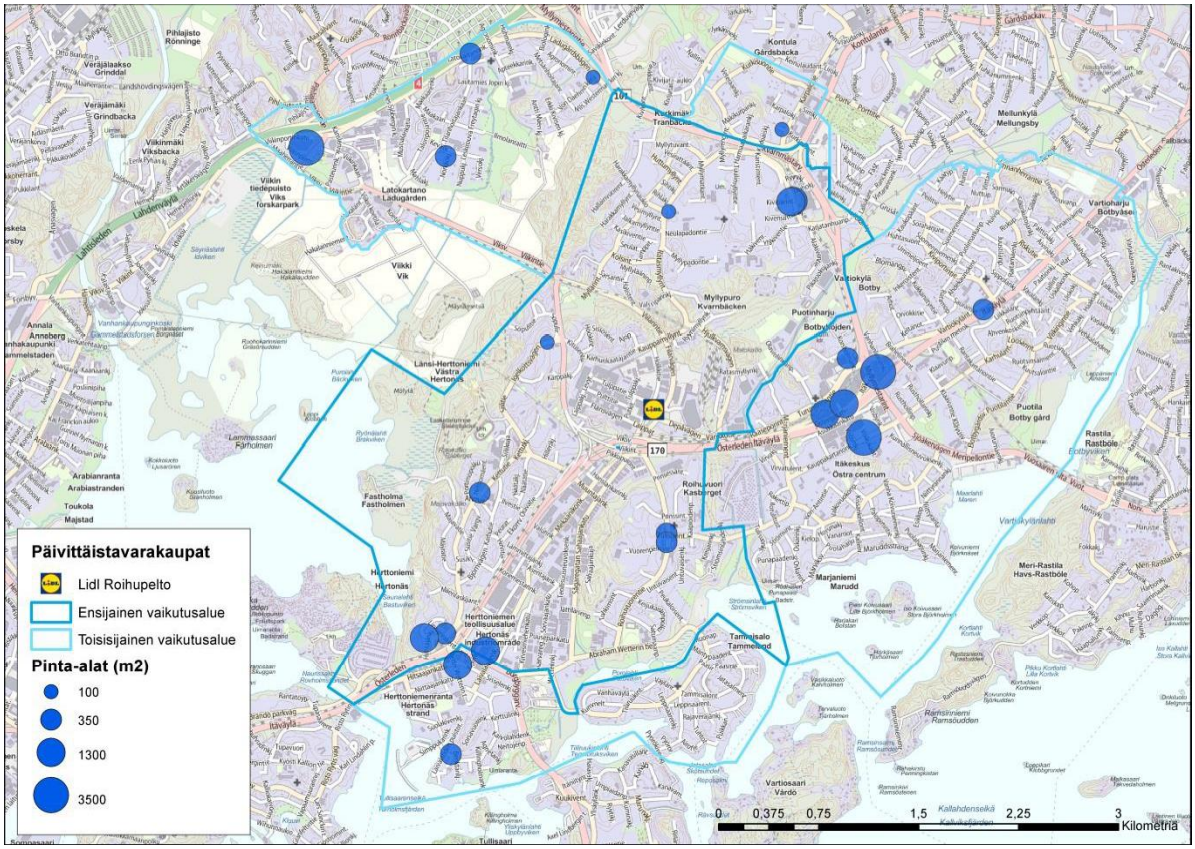
2.1 Päivittäistavarakaupan myymäläverkosto

Lähivaikutusalueella toimii tällä hetkellä seuraavat päivittäistavaramyymälät:

- 4 supermarketia: S-marketit Myllypurossa ja Herttoniemessä, K-supermarketit Myllypurossa ja Herttoniemessä ja Lidl Herttoniemessä
- 4 valintamyymälää: Alepat Roihuvuoressa, Herttoniemessä ja Länsi-Herttoniemessä sekä K-market Roihuvuoressa
- 2 pienmyymälää: Siwat Myllypurossa ja Länsi-Herttoniemessä

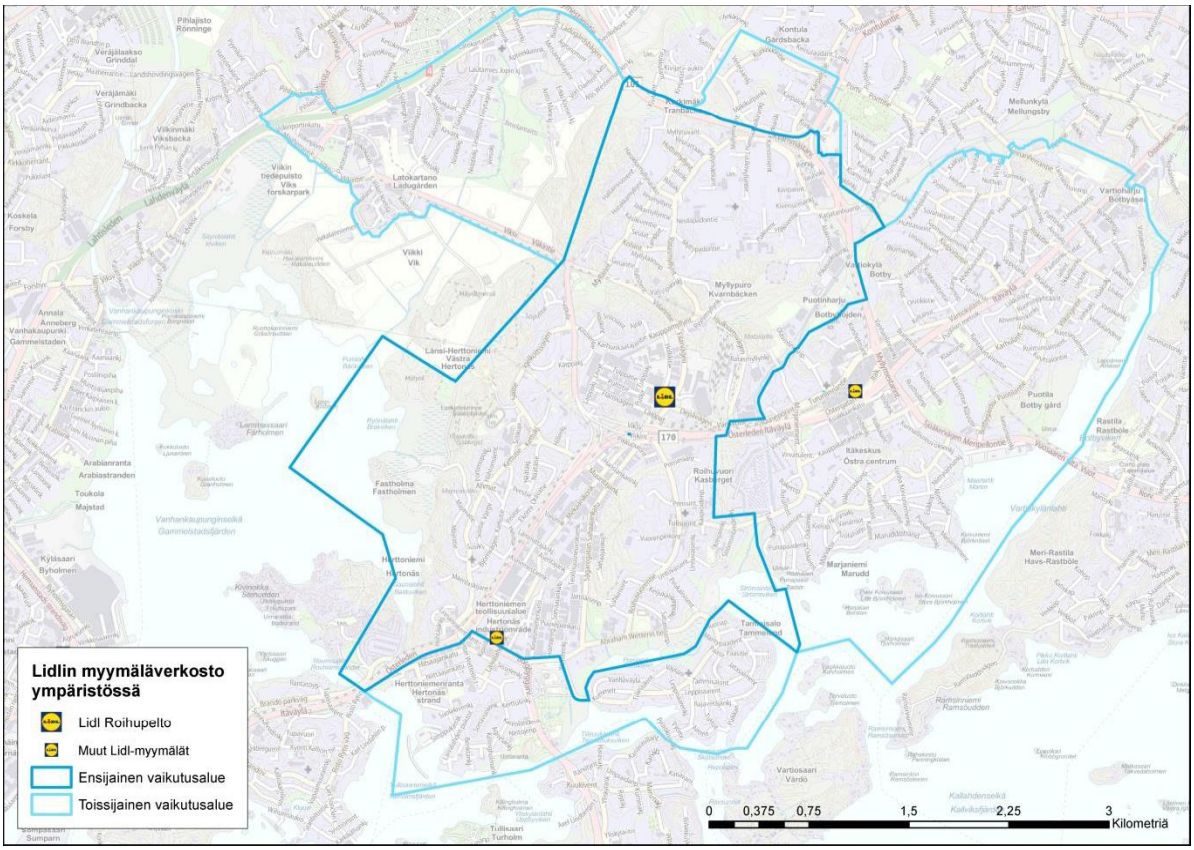
Toissijaisella vaikutusalueella toimii lisäksi 3 hypermarketia, joista kaksi Itäkeskuksessa ja kolmas kauempana vaikutusalueen länsireunassa Viikissä, 3 supermarketia, 5 valintamyymälää ja 2 pienmyymälää. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta on siis melko kattava. Toissijaiselle vaikutusalueelle sijoittuva Itäkeskus on päivittäistavarakaupan lisäksi merkittävä erikoistavarakaupan kauppapaikka, jossa sijaitsee hypermarketien lisäksi kauppakeskus Itis ja sen eteläpuolelle mm. Lanternan kodin valikoimaan keskittynyt kauppakeskus. Lähivaikutusalueen lounaiskulmassa sijaitsevasta Herttoniemestä löytyy päivittäistavarakaupan lisäksi muita palveluita.

Seuraavalla kartalla (Kuva 9) on havainnollistettu Lidl Roihupellon vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjontaa. Tiedot perustuvat Rambollin keräämään vähittäiskaupan ja palveluiden ketjutietokantaan, jolloin niiden pinta-ala tieto on vain suuntaa-antava ja perustuu keskimääräisiin pinta-aloihin myymälätyypeittäin. Hypermarketien päivittäistavarakaupan pinta-alaksi on arvioitu 3 500 m2, supermarketien 1 300 m2, valintamyymälöiden 300 m2 ja pienmyymälöiden 100 m2. Näillä keskimääräisillä pinta-aloilla arvioituina, lähivaikutusalueen nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-ala on arviolta 6 800 m2 ja toissijaisen vaikutusalueen 16 350 m2.



Kuva 9 **Päivittäistavarakaupat pinta-alan mukaan teemoitettuna Lidl Roihupellon hankkeen lähiympäristössä** (Lähde: Ramboll Ketjutietokanta 2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 10) on esitetty Lidlin oma myymäläverkosto lähialueella. Lähivaikutusalueen lounaiskulmassa sijaitsee Lidlin oma päivittäistavaramyymälä Herttoniemessä. Toissijaisella vaikutusalueella Lidlin myymälä sijaitsee Itäkeskuksessa. Muihin kilpaileviin kaupan ryhmiin verrattuna Lidlin myymäläverkko vaikutusalueella ei ole yhtä kattava. Lidiltä puuttuu myymälä Myllypurosta, jossa sekä S- että K-ryhmä toimivat supermarket-kokoluokan myymälöillä. Muilla kaupan ryhmillä on Lidlistä poiketen useita erilaisia myymäläkonsepteja, joten erilaisesta toimintalogiikasta johtuen niiden myymäläverkostoon kuuluu alueella myös suurempia hypermarketeja ja useita pienempiä valinta- tai pienmyymälöitä.



Kuva 10 **Lidlin oma myymäläverkosto vaikutusalueella** (Lähde: Ramboll Ketjutietokanta 2015)

2.2 Kaupan hankkeet lähialueella

Lähivaikutusalueen eteläreunassa Herttoniemessä on valmisteilla kauppakeskus Megahertsin laajennus. Megahertsi on pieni, vuokrattavalta liiketilaltaan alle 6 000 m2:n kokoinen kauppakeskus, jonka ankkurimyymälöinä toimivat Tokmanni, Alko ja kuntokeskus SATS[9]. Laajennuksen yhteyteen Herttoniemeen on tulossa noin 8 500 m2:n suuruinen Prisma hypermarket ja lisäksi liiketilat noin 40 käyttäjälle. Hankkeen liike- ja palvelutilojen kokonaislaajuus on noin 20 000 m2 ja keskuksen kaupallinen idea on toimia lähipalvelukeskittymänä Herttoniemen ja Laajasalon asukkaille. Megahertsi yhdistetään uuteen laajennusosaan ja kauppakeskuksen nimeksi tulee jatkossa Hertsi. Rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2016 aikana.[10] Hankkeen vaikutuksesta läheisen S-market Herttoniemen toimintaan ei ole tietoa.

Itäkeskuksessa kauppakeskus Itis on uudistettu muutamien viime vuosien aikana ja lisäksi siellä on rakenteilla Itäväylän itäpuolella kauppakeskus K-citymarketin yhteyteen. Kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe on laajuudeltaan 26 000 kem2 (vuokrattava ala 20 000 m2) ja valmistuu

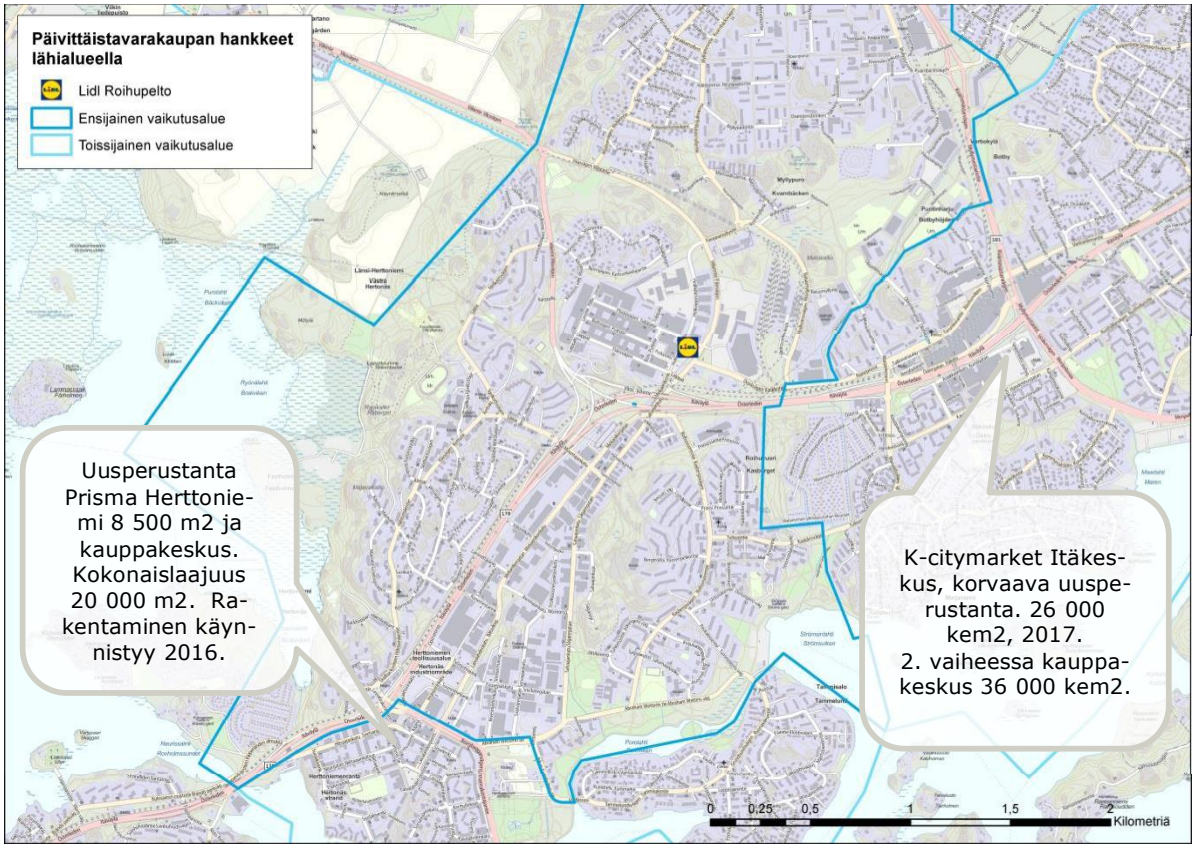
[9] Kauppakeskukset 2016, Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/attachements/2016-03-22T08-50-1848.pdf.

[10] Helsingin uutiset 14.5.2016, Herttoniemeen tulee Prisma –Gigahertsi kutistuu Hertsiksi. http://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/279464-herttoniemeen-tulee-prisma-gigahertsi-kutistuu-hertsiksi. Lisätietoja: Hartela, http://www.hartela.fi/fi/yrityksille/toimitilahaku/palvelukeskus_hertsi.

vuoden 2017 lopussa. Uuteen kauppakeskukseen valmistuu korvaavat tilat hypermarketille sekä mm. tiloja ravintola- ja kahvilapalveluille. Kauppakeskuksen kokonaisrakennusoikeus on 62 000 kem2. Tavoitteena on, että ensimmäisen vaiheen jälkeen kauppakeskuksen rakentamista jatketaan nykyisen K-citymarketin tilalle purkamalla em. kiinteistö.[11]

Vaikutusalueella toimivista valintamyymälöistä yksi (Valintatalo) ja kaikki neljä pienmyymälää (Siwa) ovat kuuluneet Suomen Lähikauppa Oy:lle, jonka osakekanta siirtyi Ruokakesko Oy:n omistukseen keväällä 2016. Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyi kaupan 11.4.2016[12]. Yrityskauppa vähentää kaupan kilpailua vaikutusalueella. Ruokakesko on ilmoittanut muuttavansa muuttavansa myymälät K-marketeiksi toukokuun 2016 alusta alkaen[13].

Seuraavalla kartalla (Kuva 11) on esitetty kaupan hankkeet Lidl Roihupellon vaikutusalueella.



Kuva 11 Kaupan hankkeita Lidl Roihupellon lähialueella

[11] Kesko Oyj, http://www.k-citymarket.fi/ajankohtaista/kesko-investoi-helsingin-itakeskukseen-100-miljoonaa/.

[12] Helsingin Sanomat 11.4.2016, Kilpailuvirasto antoi luvan: Kesko saa ostaa Siwat ja Valintatalot, mutta joutuu myymään nämä 60 kauppaa, http://www.hs.fi/talous/a1460343511520.

[13] Helsingin Sanomat 12.4.2016, Siwat ja Valintatalot katoavat toukokuusta alkaen -kesko sai ostaa Suomen Lähikaupan, http://www.hs.fi/kotimaa/a1460425974277 .

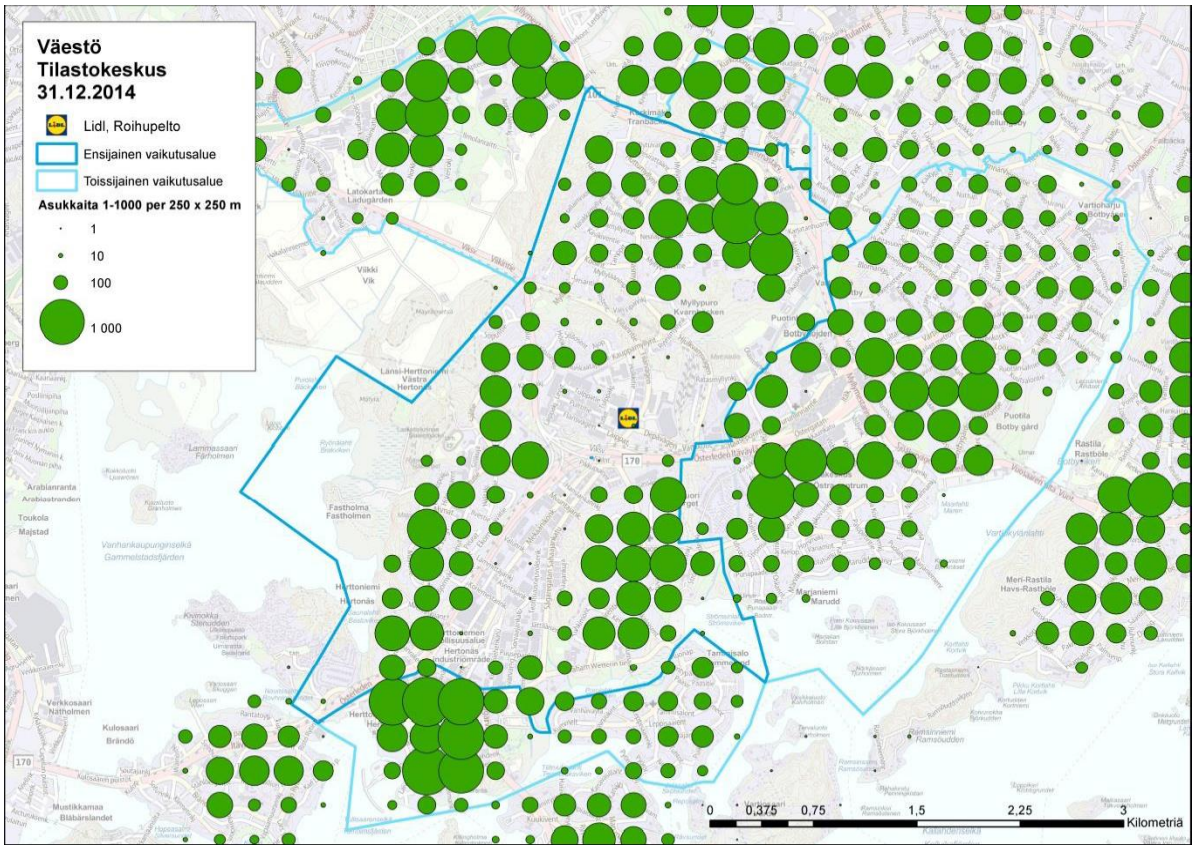
3. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA

3.1 Väestön määrä

Pääkaupunkiseudun Aluesarjojen mukaan **ensisijaisen vaikutusalueen asukasluku vuonna 2015 oli yhteensä yli 28 000 asukasta**. Tästä pelkästään Roihupellon pohjoispuolelle sijoittuvalla Myllypuron pienalueella asuu yli 11 000 asukasta. Roihupellon ja Herttoniemen yritysalueella puolestaan asuu noin 500 asukasta.

Toissijaisella vaikutusalueella asuu yhteensä yli 46 000 asukasta. Toissijaisen vaikutusalueen väestö on keskittynyt Latokartanoon (9 400 asukasta), Herttoniemenrantaan (8 800 asukasta) ja Puotilan alueelle (5 100 asukasta). Tammisalon, Marjaniemen ja Kurkimäen alueiden yhteenlaskettu väkiluku on alle 7000 asukasta.

Koko vaikutusalueen väestöpohja on näin ollen yhteensä miltei 75 000 asukasta vuonna 2015. Seuraavalla kartalla (Kuva 11) on havainnollistettu väestön sijoittumista Lidl Roihupellon ympäristössä 31.12.2014. Kaupan välittömässä lähiympäristössä asukkaita on vain vähän, koska alue on luonteeltaan teollisuus- ja yritysalue eikä asuinalue.

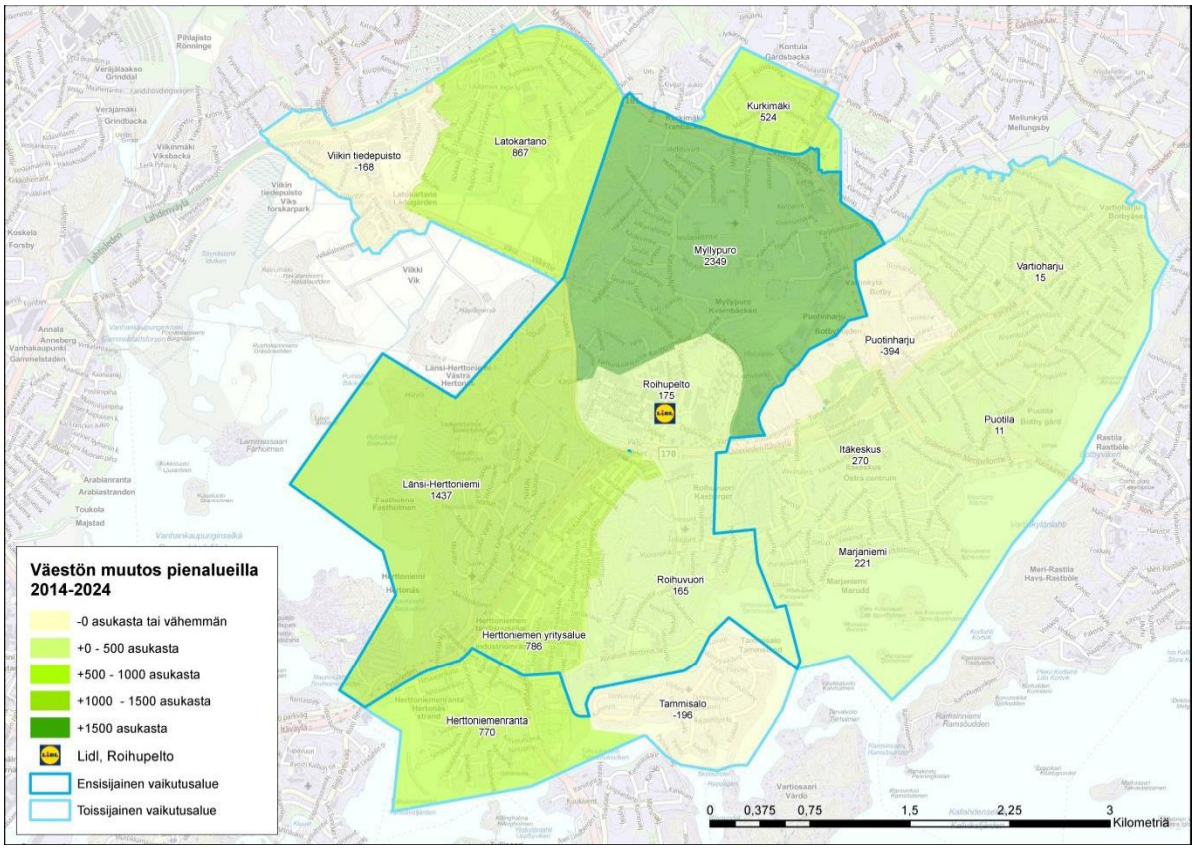


Kuva 12 **Väestön määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2014**
(Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

3.2 Väestön muutos

Koko Helsingin väestönkasvun on arvioitu jatkuvan nopeana. Pääkaupunkiseudun Aluesarjojen mukaan Helsingin väestö kasvaisi vuoden 2014 tasosta (594 600 asukasta) vuoteen 2020 mennessä 46 000 asukkaalla (+7 %). Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkistetun trendiennusteen mukaisesti vuoteen 2020 mennessä Helsinki kasvaa noin 34 600 asukkaalla (+5 %) ja vuoteen 2035 mennessä 113 500 asukkaalla (+18 %). Tilastokeskuksen ennuste vuoteen 2020 on siis hivenen maltillisempi kuin Aluesarjojen mukainen ennuste. Helsingin kaupunki on teettänyt vaihtoehtoisia ennusteita (perusvaihtoehto, nopea ja hidas kasvu) ja näistä hidastuvan kasvun ennusteen mukaan vuonna 2035 asukasluku olisi 689 500 asukasta[14], jolloin kasvua vuoteen 2014 verrattuna olisi noin 76 900 asukasta (+12 %).

Tässä selvityksessä on käytetty Pääkaupunkiseudun Aluesarjojen pienalueiden väestöennustetta vuosille 2020 ja 2024 Lidl Roihupellon vaikutusalueella ja seuraavalla kartalla (Kuva 13) on havainnollistettu väestönkasvua vuosina 2014–2020. Väestöennustetta on käsitelty suhteellisen lyhyellä tähtäimellä, koska hankkeen toteuttamisvalmiudet ovat olemassa nopeasti. Ensisijaisen vaikutusalueen väestöpohja on kasvava. Asukaslukumäärällä mitattuna eniten kasvaa Myllypuron alue (+2080 asukasta) sekä Herttoniemen yritysalue (+530 asukasta). Toissijaisen vaikutusalueen väestö on myös pääosin kasvava. Asukasmäärällä mitattuna kasvavat eniten vuoteen 2020 mennessä Herttoniemenranta (+820), Latokartano (+260) ja Kurkimäki (+530). Käynnistynyt Helsingin yleiskaava voi muuttaa alueen väestönkasvutavoitteita. Mitoitus kuitenkin tarkentuu vasta hankkeiden edetessä.



Kuva 13 **Väestöennuste pääkaupunkiseudun pienalueittain 2014-2024**
(Lähde: Pääkaupunkiseudun Aluesarjat)

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 1) on esitetty vaikutusalueen väkiluvut vuosina 2014, 2020 ja 2024. Lähivaikutusalueen väestöpohja kasvaa yli 2500 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä ja lisäksi noin 2500 asukkaalla vuosina 2020-2024. Kasvua siis yhteensä noin 5000 asukkaan verran vuoteen 2024 mennessä. Toissijaisen vaikutusalueen väestöpohja kasvaa maltillisemmin:

[14] Lähde: Helsingin kaupunki, Väestö ja väestömuutokset, Helsingin väestö 1980-2015 ja väestöennusteen vaihtoehdot vuoteen 2050. Saatavilla: http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/tietoa-helsingista/tilastot-ja-tutkimukset/vaesto/vaesto-ja-vaestonmuutokset/ [viitattu 30.3.2016]

päälle 2000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä ja vuosina 2020-2024 Aluesarjoissa on noin 500 asukkaan vähenemänä. Vähenemä johtunee alueen nykyisestä ikärakenteesta, mutta ei välttämättä toteudu huomioiden mahdollinen alueen täydennysrakentaminen, joka ei vielä näy alueen asemakaavoissa, ja mahdollinen ikärakenteen muutos muuttoliikkeen seurauksena. Koko vaikutusalueen väestöpohja on siis tällä hetkellä päälle 73 500 asukasta, vuonna 2020 noin 78 500 asukasta ja vuonna 2024 noin 80 000 asukasta. Koko vaikutusalueen väkiluku siis kasvaisi vuoteen 2020 mennessä noin 5000 asukkaalla ja vuoteen 2024 mennessä kaikkiaan 6800 asukkaalla.

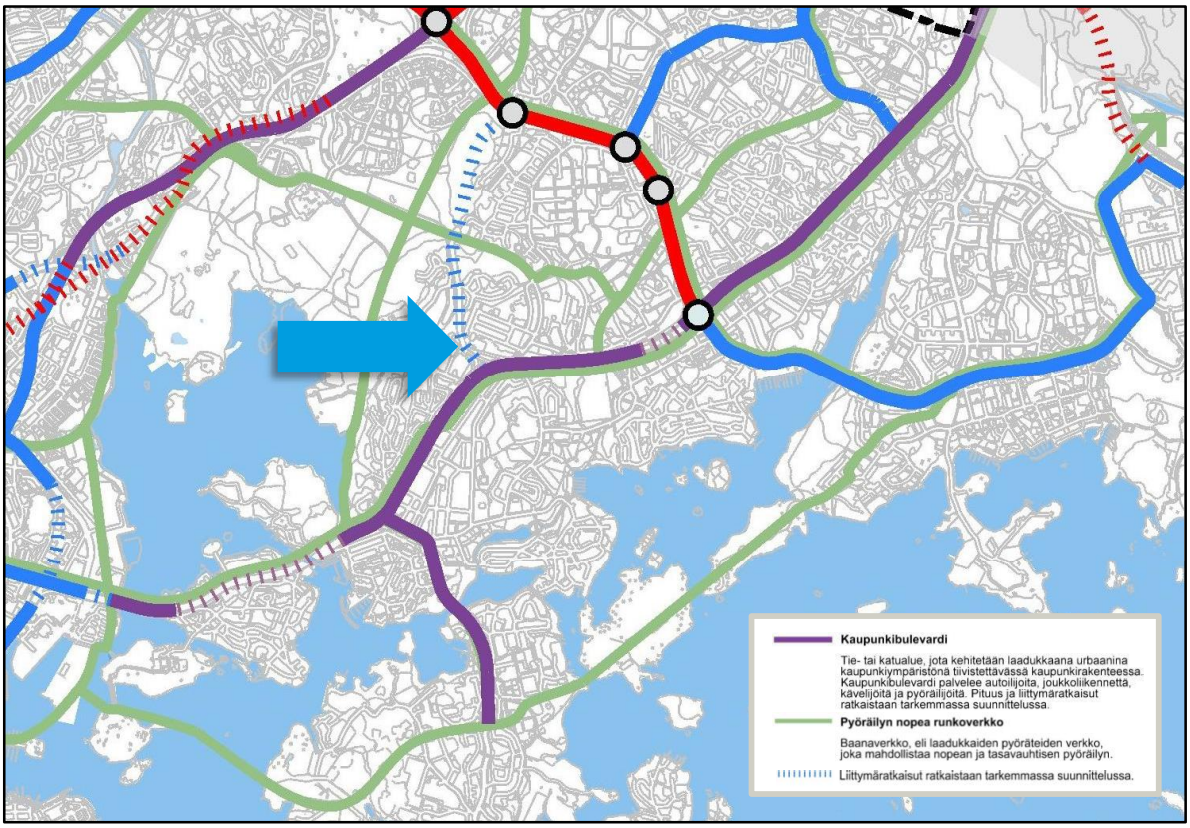
Alue	2014	2020	2024
Roihupelto	0	0	175
Roihuvuori	7738	7728	7903
Herttoniemen yritysalue	415	946	1201
Länsi-Herttoniemi	8532	8680	9969
Myllypuro	10705	12785	13054
Lähivaikutusalue yhteensä	**32 131**	**34 866**	**37 313**
Herttoniemenranta	8841	9669	9611
Tammisalo	2288	2182	2092
Marjaniemi	1990	1971	2211
Itäkeskus	4741	4727	5011
Puotila	5080	5149	5091
Puotinharju	4145	3957	3751
Vartioharju	5970	6138	5985
Kurkimäki	2734	3273	3258
Latokartano	9172	9916	10039
Viikin tiedepuisto	1200	1390	1032
Toissijainen vaikutusalue yhteensä	**41 420**	**43 645**	**43 070**
Vaikutusalue yhteensä	**73 551**	**78 511**	**80 383**

Taulukko 1 **Väestöennuste Lidl Roihupellon vaikutusalueella**
(Lähde: Helsingin seudut aluesarjat tilastotietokanta ja Helsingin kaupunki)

3.3 Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla

3.3.1 Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet

Lyhyellä tähtäimellä Raide-Jokerin suunnitelmat vaikuttavat eniten Roihupellon liikenteellisiin kehitysnäkymiin (ks. luku 1.4.), mutta pitkällä tähtäimellä alueelle on suunnitteilla muitakin liikenneväylähankkeita. Roihupellon kehittämiseen tulevaisuudessa vaikuttavat merkittävät liikenneväylähankkeet on tuotu esille Helsingin yleiskaavan tie-, katu- ja baanaverkko 2050 suunnitelmassa. Merkittävimpiä muutoksia alueella ovat Itäväylän mahdollinen muuttaminen kaupunkibulevardiksi, mikä tarkoittaisi maankäytön merkittävää tiivistämistä alueella ja mm. asukasmäärän kasvua edelleen. Kaupunkibulevardin toteutumisesta ei kuitenkaan ole vielä varmuutta. Itäväylän vartta kehitetään myös pyöräilyn baanaverkkona. Alueen liikennejärjestelmän pitkän tähtäimen kehittämistavoitteet on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 14).



Kuva 14 Ote tie-, katu ja baanaverkko 2050 teemakarttaluonnoksesta [15]

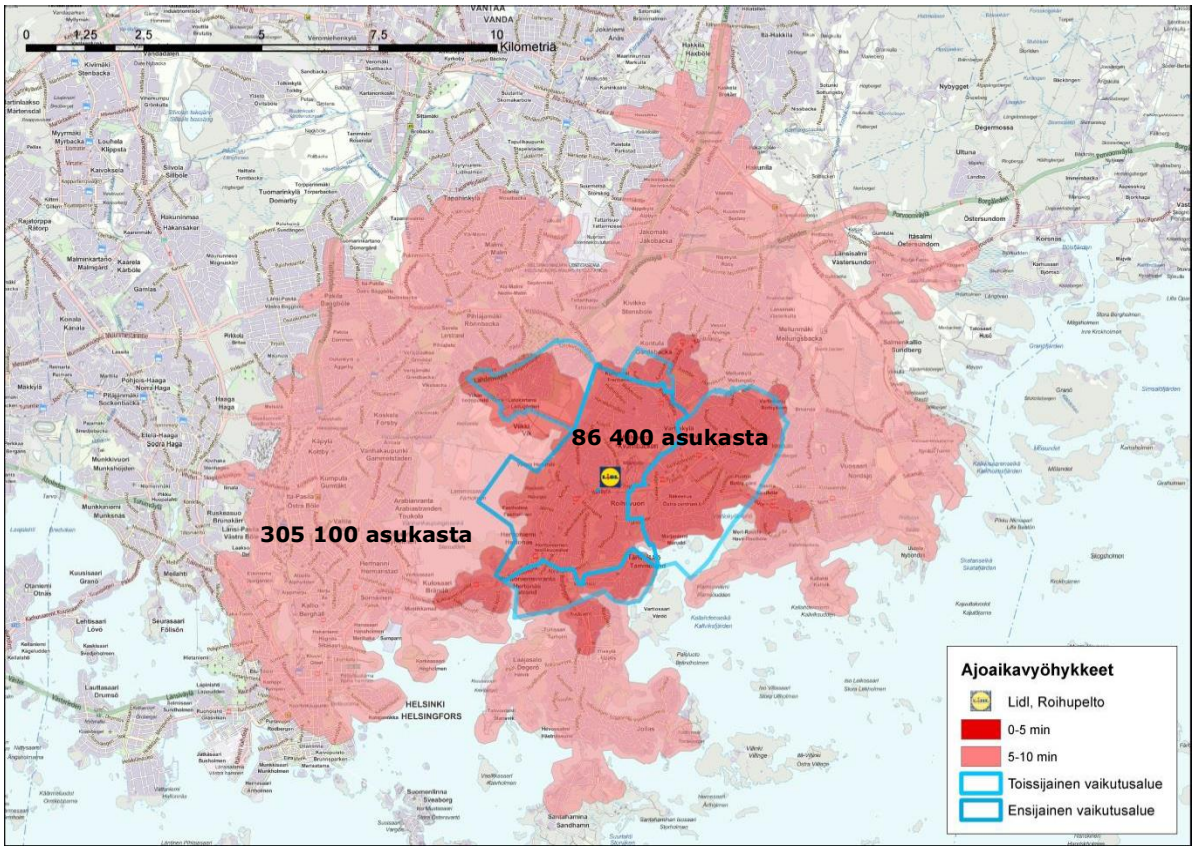
3.3.2 Ajoneuvoliikenne

Seuraavalla kartalla (Kuva 15) on havainnollistettu Lidl Roihupellon saavutettavuutta autolla ja ajoaikavyöhykkeiden asukaslukua vuoden 2014 lopussa. Viiden minuutin ajoaikavyöhykkeen sisällä Lidl Roihupellosta asui vuoden 2014 lopussa noin 86 000 asukasta ja kymmenen minuutin säteellä noin 305 000 asukasta. Vertailun vuoksi kartalla on havainnollistettu myös hankkeen vaikutusalueen rajat. Vaikutusalueen rajaus ja väestöpohja noudattaa likimain viiden minuutin ajoaikavyöhykettä. Kymmenen minuutin ajoajan säteellä on huomattavasti enemmän asukkaita kuin koko vaikutusalueella. Ajoajat kuvaavat ajoaikoja ruuhka-ajan ulkopuolella ja ajoaikoja laskettaessa ei ole huomioitu pysäköintiin kuluvaa aikaa. Kartta havainnollistaa hyvin hankkeen vierestä kulkevan Viilarintien merkityksen poikittaisliikenteen kannalta: 5 minuutin ajoaikavyöhyke ulottuu Viilarintietä ja Viikintietä pitkin melko kauas Lidlistä nähden luoteeseen Viikin alueelle.

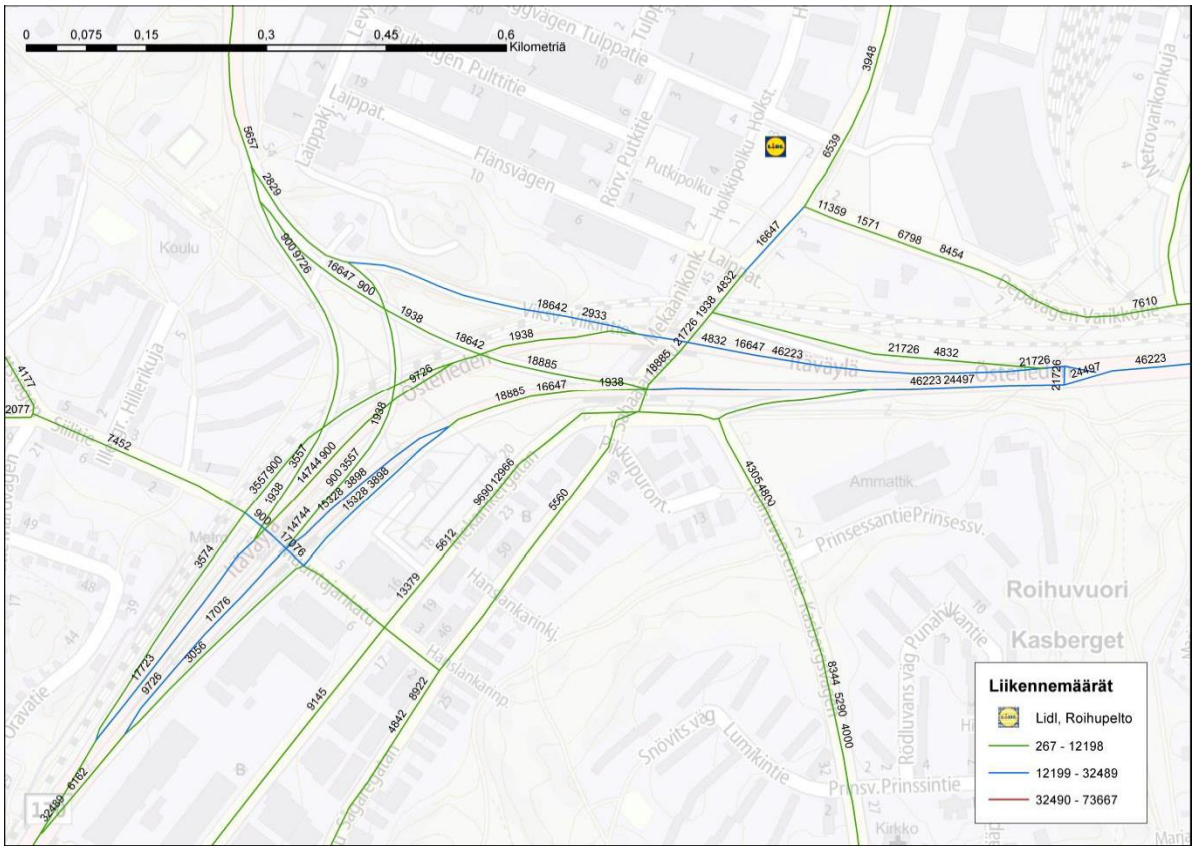
Jäljemmällä kartalla (Kuva 16) on havainnollistettu ajoneuvoliikenteen määriä Roihupellon ympäristössä. Lidl Roihupellon sijainti on merkitty kartalle likimääräisesti. Itäväylän keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2012 oli Roihupellon liittymän kohdalla yli 46 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Muuntajankadun liittymän kohdalla yli 32 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Viilarintiellä vuorokauden keskimääräiset liikennemäärät vaihtelevat välillä 6 500-16 600 ajoneuvoa. Liikennemäärät Itäväylällä ovat suhteellisen korkeat, mutta itäväylän vilkkaammat osuudet sijoittuvat kuitenkin Itäkeskuksen ja Herttoniemenrannan tuntumaan, missä liikennemäärä nousee korkeimmillaan keskimäärin 73 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.[16] Lidlin hanke sijoittuu kuitenkin liikenteellisesti vilkkaalle paikalle usean tien risteysalueelle.

[15] Helsingin uusi yleiskaava. Tie-, katu ja baanaverkko 2050, http://www.yleiskaava.fi/wp-content/uploads/2014/11/teemakartta_tie-katuverkkobaanat.jpg [viitattu 11.4.2016]

[16] Liikennevirasto, Liikennemääräkartat, http://www.liikennevirasto.fi/kartat/liikennemaarakartat#.Vl71UXbhBaQ, haettu 2.12.2015.



Kuva 15 **Ajoaikavyöhykkeet 0-5 sekä 5-10 minuuttia ja vyöhykkeiden asukasluku 31.12.2014**



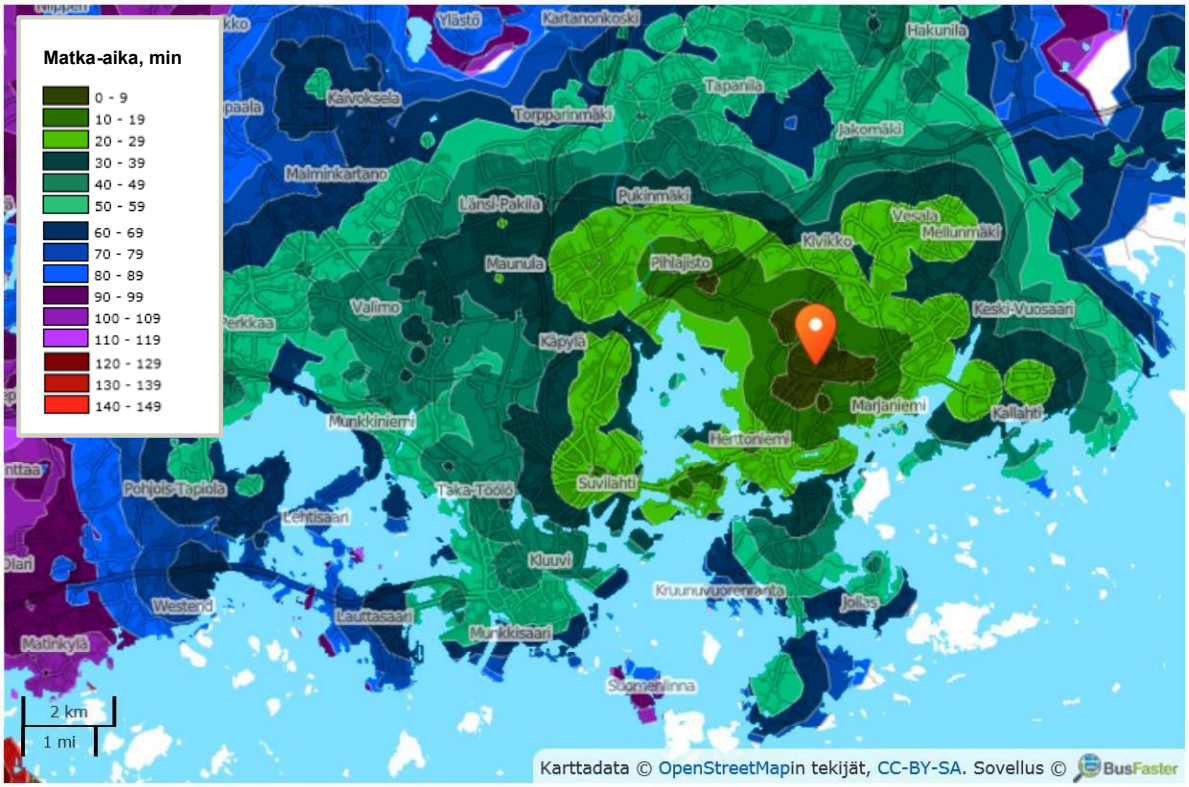
Kuva 16 **Ajoneuvoliikenne, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne syksyllä 2014**
(Lähde: Liikennevirasto, Liikennemääräkartat)

3.3.3 Joukkoliikenne

Seuraavassa kartassa (Kuva 17) on havainnollistettu alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä HSL:n matka-aikavyöhykkeiden mukaisesti. Kartta näyttää matka-ajan Lidl Roihupeltoon joukkoliikenteellä minuutteina arkivuorokautena iltapäivällä noin klo 16. Kartta on vain suuntaa-antava ja tulokset vaihtelevat jonkin verran kellonajan ja viikonpäivän mukaan. Lisäksi mahdolliset muutokset esimerkiksi bussiliikenteen reiteissä ja esimerkiksi Raide-Jokeri vaikuttavat alueen saavutettavuuteen tulevaisuudessa.

Kartalta nähdään, että Lidl Roihupelto on saavutettavissa lähivaikutusalueelta joukkoliikenteen avulla pääosin alle 20 minuutissa. Myös lähivaikutusalueen ulkopuolelta löytyy alueita, joista Lidl Roihupelto on saavutettavissa joukkoliikenteellä alle 20 minuutissa.[17]

Lidl Roihupellon lähialue on joukkoliikenteen osalta toistaiseksi pääosin bussiliikenteen varassa ennen Raide-Jokerin valmistumista. Lähimmät metropysäkit sijaitsevat lounaassa Siilitiellä ja koillisessa Itäkeskuksessa. Etäisyyttä metropysäkeille kertyy linnuntietä Siilitielle noin 900 metriä ja Itäkeskukseen reilut 1000 metriä Lidlin tontilta. Kävelyetäisyys metropysäkeille on tätä jonkin verran pidempi. Raide-Jokeri parantaa osaltaan alueen joukkoliikennesaavutettavuutta tulevaisuudessa yhdistäen alueen myös paremmin Itäkeskuksen metroasemaan (ks. Kuva 6).



Kuva 17 **Joukkoliikenteen matka-aika minuutteina Lidl Roihupeltoon keväällä 2016 arkivuorokautena** (Lähde: HSL Matka-aikakartta)

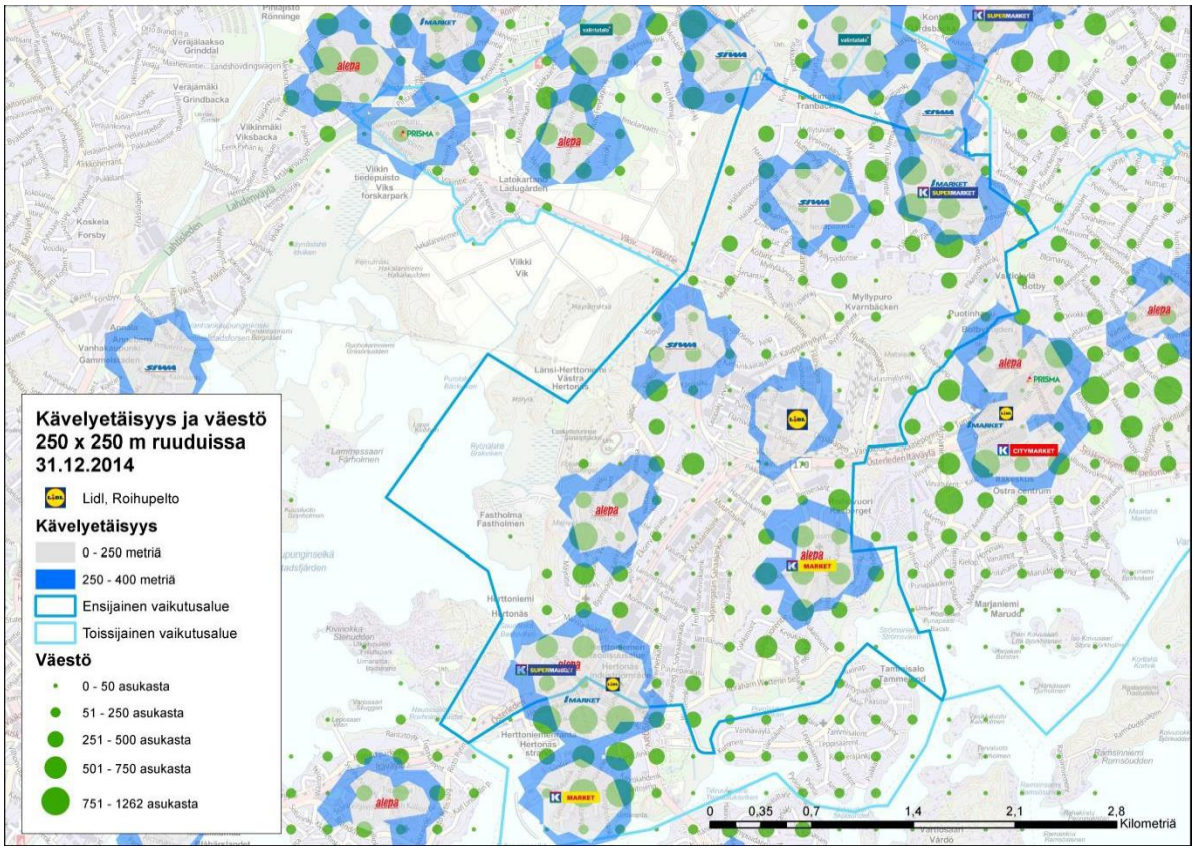
3.3.4 Kevyt liikenne

Seuraavalla kartalla (Kuva 18) on esitetty Lidl Roihupellon ja sen lähialueen päivittäistavarakauppojen kävelysaavutettavuus sekä asukkaat 250 * 250 m ruuduissa. Myymälöiden ympärille on muodostettu 250 ja 400 metrin vyöhykkeet, jotka kuvaavat jalankulkuetäisyyttä kauppaan.

Kartalta nähdään, että kävelyetäisyydellä Lidl Roihupellosta asuu vain vähän asukkaita. Lähivaikutusalueen muut päivittäistavaramyymälät sijaitsevat tiiviimmillä asutuksen vyöhykkeillä. Tässä kohtaa on kuitenkin huomattava, että Lidin tuleva myymälä on kokoluokaltaan varsinaista lähi-

[17] HSL Matka-aikakartta, http://mak.hsl.fi/, haettu 2.12.2015.

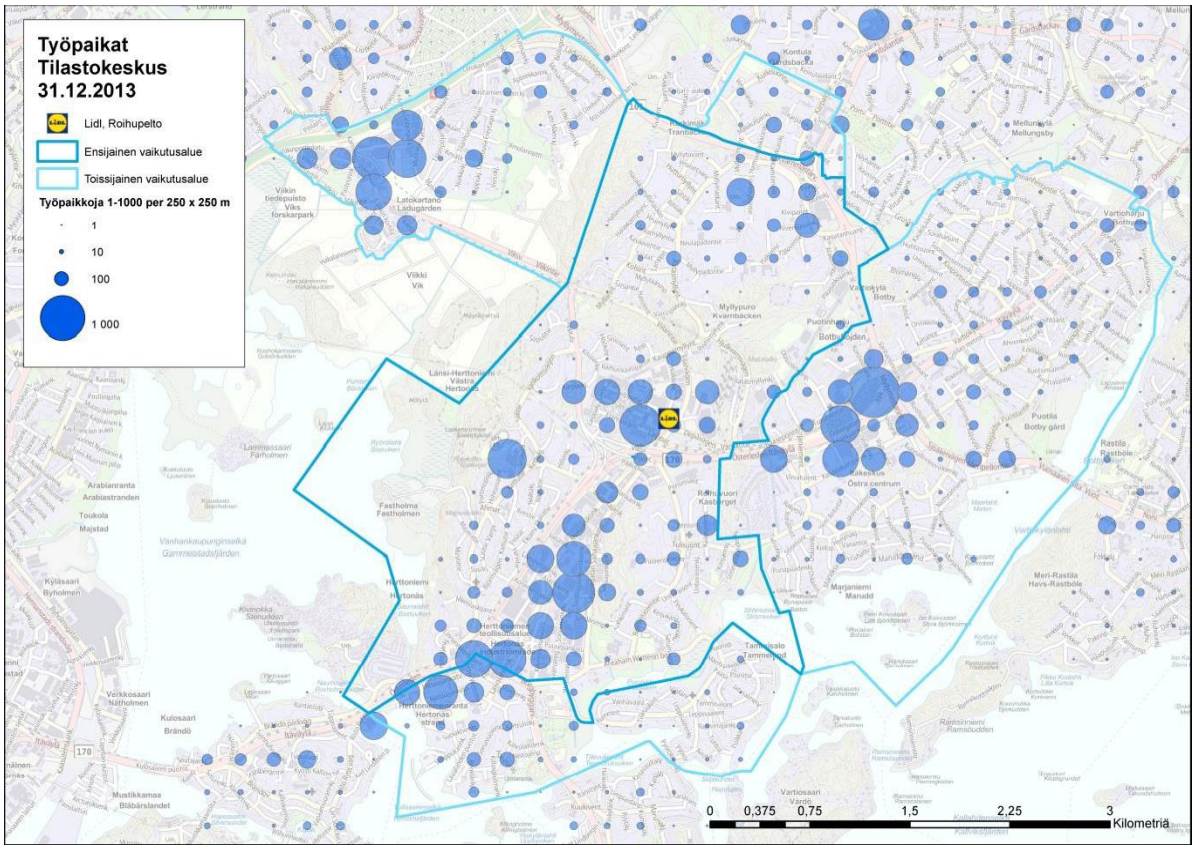
myymäläkonseptia suurempi supermarket ja vaatii näin ollen varsinaisia lähipalveluita suuremman asiakaspohjan. Valtaosa asioinneista tapahtuu supermarket-myymälöihin autolla, minkä vuoksi myymälöiden toimintaedellytysten parantamiseksi niiden on järkevää sijaita liikenteellisesti otollisissa paikoissa pääväylien varrella. Alueen muut supermarket-kokoluokan tai sitä suuremmat myymälät sijaitsevatkin niin ikään autoliikenteen kannalta otollisissa paikoissa pääväylien varrella sekä myös joukkoliikenteen solmukohdissa metroasemien yhteydessä. Kartalta voidaan havaita, että varsinaiset lähipalvelut (esim. Alepa, K-market ja Siwa –ketjut) ovatkin sijoittuneet selkeämmin asutuksen keskelle kauemmaksi pääväylistä.



Kuva 18 **Roihupellon ja sen lähialueen nykyisten ja suunnitteilla olevien päivittäistavaramyymälöiden kävelysaavutettavuus**

3.4 Työpaikat

Seuraavalla kartalla (Kuva 19) on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Lidl Roihupellon lähiympäristössä. Valtaosa lähialueen työpaikoista sijoittuu pääväylien varteen keskittyneille yritys- ja kauppa-alueille ja Lidl Roihupellon hankkeen välittömässä läheisyydessä on paljon työpaikkoja. Lähivaikutusalueella sijaitsi Tilastokeskuksen Ruututietokannan mukaan hieman yli **12 000** työpaikkaa 31.12.2011 ja toissijaisella vaikutusalueella hieman yli **14 000** työpaikkaa. Koko vaikutusalueella oli siis yhteensä yli **26 000** työpaikkaa. Espoon, Vantaan ja Helsingin merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat kuitenkin muualla.



Kuva 19 **Työpaikkojen määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2013**
(Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

3.5 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu

3.5.1 Ostovoiman ja tilantarpeen arvioinnin lähtökohdat

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Ostovoimaa kasvattavat alueen väestönkasvu ja yleinen tulojen ja kulutuksen kasvu. Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta jakamalla ostovoima myyntiteholla.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoima- ja pinta-alalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

Tässä selvityksessä päivittäistavarakaupan kulutuksen kasvun on arvioitu olevan noin 0,5 % vuodessa. 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä kauppa on kasvanut selvästi nopeammin. Viime vuosina sen sijaan vähittäiskaupan kulutus on jopa supistunut. Jos yleisessä taloustilanteessa tapahtuu suuria muutoksia, heijastuu se toki myös yksityiseen kulutukseen. Kuitenkin pitkällä aikavälillä talouden nousu- ja laskukaudet tasoittavat toisiaan ja 1–2 % vuotuinen kasvu on täysin mahdollinen. Lisäksi päivittäistavarakauppa ei ole yhtä herkkä taloudellisessa tilanteessa tapahtuville heilahteluille kuin erikoistavarakauppa, jonka osalta ostoksia voidaan osittain esimerkiksi jättää tekemättä tai lykätä taantuman jälkeiseen aikaan.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Päivittäistavarakaupan sijaan kulutus

voi suuntautua osin esimerkiksi ravintopalveluihin, mikäli kulutustottumukset muuttuvat ja ulkona syömisen osuus kasvaa. Perinteisten myymälöiden sijaan ostovoima voi myös kohdistua enenevässä määrin myös verkkokauppoihin. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus

3.5.2 Päivittäistavarakaupan ostovoima vaikutusalueella

Tässä selvityksessä ostovoimalaskelmien perusteena on käytetty Santasalo Ky:n vuoden 2012 päivittäistavarakaupan kulutuslukua, mikä on ollut pohjana myös Uudenmaan maakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä. Kulutusluku on korjattu vuoden 2014 tasolle päivittäistavarakaupan toteutuneen liikevaihdon muutoksen mukaisesti, eli kulutusluku on laskenut 1,7 prosenttia vuodesta 2012 vuoteen 2014.

Vuoteen 2024 mennessä päivittäistavarakaupan kulutuksen on arvioitu kasvavan 0,5 % / vuosi. Kasvuoletus on pienempi kuin esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavan kaupan selvityksissä ja kuin mitä alalla yleisesti on käytetty. Lähivuosien talouden näkymät ovat kuitenkin niin heikot, että hitaamman kasvun oletus on perusteltu. Laskelmissa käytetty asukaskohtainen kulutusluku vuosittain on esitetty oheisessa taulukossa (Taulukko 2).

	2014	2020	2024
Päivittäistavara (ml. alkoholi)	3 382	3 485	3 555

Taulukko 2 Päivittäistavarakaupan kulutusluvut, €/henkilö vuosina 2014, 2020 ja 2024

Seuraavassa taulukossa on esitetty vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoima vuosittain (Taulukko 3). Ostovoima- ja tilantarvelaskelmat perustuvat Helsingin pienaluille tehtyihin väestöennusteisiin (ks. luku 3.1.).

Lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoima on tällä hetkellä hieman alle 110 miljoonaa euroa ja toissijaisella vaikutusalueella noin 140 miljoonaa euroa. Yhteensä vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoima on siis lähes 250 miljoonaa euroa. Vuoteen 2020 mennessä lähivaikutusalueen ostovoima kasvaa lähes 13 miljoonalla eurolla ollen vuonna 2020 lähes 122 miljoonaa euroa. Vuosina 2020-2024 lähivaikutusalueen ostovoima kasvaa vielä noin 11 miljoonalla eurolla ollen vuonna 2024 noin 133 miljoonaa euroa.

Toissijaisen vaikutusalueen ostovoiman kasvu on maltillisempaa. Vuoteen 2020 mennessä toissijaisen vaikutusalueen ostovoima kasvaa noin 12 miljoonalla eurolla ollen vuonna 2020 yli 150 miljoonaa euroa. Vuosina 2020-2024 toissijaisen vaikutusalueen ostovoima kasvaa vain miljoonalla eurolla, koska väestönkasvuennusteiden mukaan alueen väestöpohja vähenee. 11 miljoonalla eurolla ollen vuonna 2024 noin 133 miljoonaa euroa. Kuten edellä on jo todettu, uusi yleiskaava voi nostaa alueen väestönkasvutavoitetta ja toissijaiselle vaikutusalueelle ennustettu väestön väheneminen ei välttämättä toteudu. Mikäli alueen väestönkasvu on tässä selvityksessä ennakoitua suurempaa, nostaa se alueen ostovoimaa ja myös laskennallista liiketilantarvetta tässä esitettyä suuremmaksi.

Ostovoima (milj. €)	2014	2020	2024
Lähivaikutusalue	**108,7**	**121,5**	**132,6**
Toissijainen vaikutusalue	**140,1**	**152,1**	**153,1**
Vaikutusalue yhteensä	**248,7**	**273,6**	**285,8**

Taulukko 3 Päivittäistavarakaupan ostovoima vaikutusalueella

3.6 Laskennallinen pinta-alan tarve ja sen kasvu

Asukkaiden ostovoiman perusteella on laskettu vähittäiskaupan pinta-alan tarve nykytilanteessa sekä vuosina 2020 ja 2024. Laskennallinen pinta-alan tarve saadaan jakamalla ostovoima kaupan keskimääräisellä toimialakohtaisella neliömyyntiteholla. Laskelmissa on käytetty päivittäistavarakaupan myyntitehona 8 400 €/k-m2 (ml. alkoholi). Myyntiteho on sama kuin Helsingin yleiskaavan palveluverkkoselvityksessä ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan selvityksissä on käytetty. Tilantarvelaskelmissa ei ole tehty oletuksia esimerkiksi verkkokaupan vaikutuksista kaupan tilantarpeeseen eikä ole huomioitu mahdollista kaavaylimitoitusta.

Lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve on noin 13 000 k-m2 ja toissijaisella vaikutusalueella lähes 17 000 k-m2. Yhteensä vaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve on siis noin 30 000 k-m2 (vuonna 2014).

Vuoteen 2020 mennessä lähivaikutusalueen laskennallinen tilantarve kasvaa noin 1 600 k-m2 ja vuosina 2020-2024 edelleen noin 1 300 k-m2. Yhteensä lähivaikutusalueen laskennallinen tilantarpeen kasvu siis 2 900 k-m2. Jos huomioidaan, että lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan pinta-ala on tällä hetkellä arviolta 8 800 k-m2[18], on laskennallinen tilantarpeen kasvu huomattavasti suurempi. Lähivaikutusalueella on tälläkin hetkellä 4 100 k-m2 ”vaje” päivittäistavarakaupan pinta-alassa ja asukkaiden ostovoima suuntautuu tältä osin lähivaikutusalueen ulkopuolelle. Em. vaje huomioiden lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen pinta-alan lisätarve vuoteen 2024 mennessä on noin 7 000 k-m2.

Toissijaisen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve kasvaa noin 1 400 k-m2 vuoteen 2020 mennessä ja vuosina 2020-2024 edelleen vain 100 k-m2. Maltillinen tilantarpeen kasvu johtuu laskevasta väestöennusteesta. Toissijaisen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan pinta-ala on tällä hetkellä yli 21 200 k-m2[19], joten verrattaessa toteutuneeseen pinta-alaan, ei toissijaisella vaikutusalueella ole lainkaan uuden päivittäistavarakaupan pinta-alatarvetta perustuen vain toissijaisen vaikutusalueen ostovoimaan. Toissijaisen vaikutusalueen toteutunut päivittäistavarakaupan pinta-ala ylittää sen laskennallisen tilantarpeen. Tässä on huomioitava, että toissijainen vaikutusalue on määritetty nimenomaan Lidl Roihupellon asiointialueen näkökulmasta eikä toissijaisella vaikutusalueella sijaitsevien muiden myymälöiden näkökulmasta. Toissijaisella vaikutusalueella sijaitsevat myymälät saavat asiakkaita tässä selvityksessä määritettyä aluetta laajemmalta alueelta ja todellisuudessa ko. alueellakin saattaa olla lisäliiketilantarvetta, jos huomioidaan eri myymälöiden ja myymäläkeskittymien todelliset vaikutusalueet. Tämän tarkastelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että **Lidl Roihupellon näkökulmasta toissijaisen vaikutusalueen tarjonta on kattava sen väestöpohjaan verrattuna ja todennäköisesti Lidl Roihupellon vaikutusalueeksi muodostuukin tässä määritetty lähivaikutusalue. Toissijaiselta vaikutusalueelta voidaan odottaa vain satunnaisia asiointeja Lidl Roihupeltoon esimerkiksi muun liikkumisen yhteydessä (työmatkat, harrastusmatkat, muut asiointimatkat).**

Tilantarve (k-m2)	2014	2020	2024
Lähivaikutusalue	12 900	14 500	15 800
Toissijainen vaikutusalue	16 700	18 100	18 200
Vaikutusalue yhteensä	29 600	32 600	34 000

Taulukko 4 Laskennallinen vähittäiskaupan tilantarve k-m2 vaikutusalueella

[18] Ks. luku 2.1. Arvioidut myyntialat muutettu kerrosneliömetreiksi kertoimella 1,3.
[19] Ks. luku 2.1. Arvioidut myyntialat muutettu kerrosneliömetreiksi kertoimella 1,3.

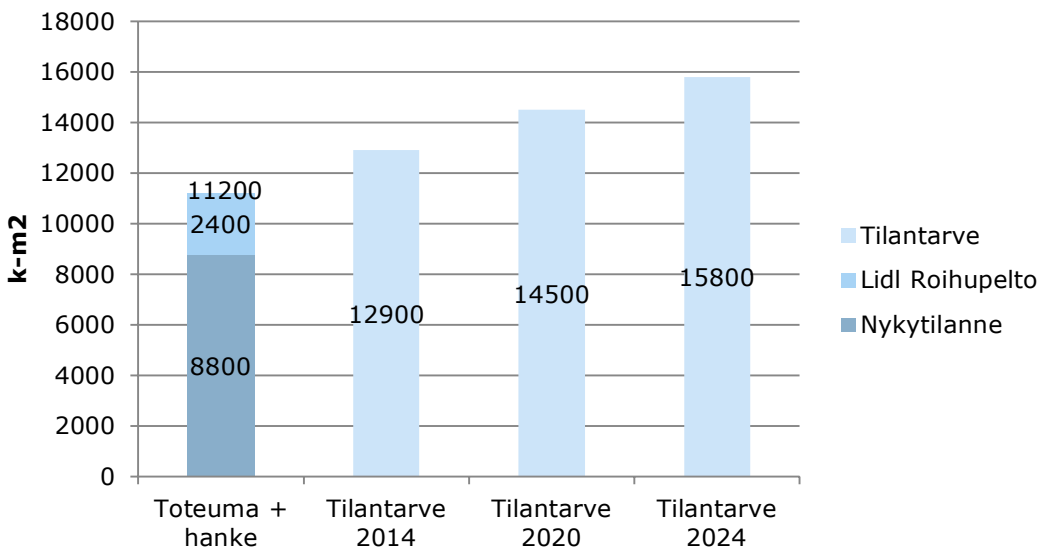
4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 20) on havainnollistettu lähivaikutusalueen laskennallista päivittäistavarakaupan pinta-alan tarvetta suhteessa nykyiseen sekä tulevaan pinta-alaan. Tulevalla pinta-alalla tarkoitetaan nykytilanteen pinta-alaa lisättynä Lidl Roihupellon hankkeella. Kaaviossa on havainnollistettu vain lähivaikutusalueen tilantarvetta, koska edellä luvussa 3.6. todettiin, että Lidl Roihupellon toissijaisen vaikutusalueen tarjonta on kattava. Lidl Roihupellon toimintaedellytykset riippuvat lähinnä lähivaikutusalueen kysynnästä ja mahdolliset vaikutukset muihin myymälöihin tai kaupan hankkeisiin kohdistuvat myös lähinnä vain lähivaikutusalueelle.

Kaaviosta havaitaan, että Lidl Roihupellon hankkeen toteuduttua päivittäistavarakaupan pinta-ala lähivaikutusalueella on yhteensä noin 11 200 kem2, mikä alittaa nykyhetken (vuoden 2014) laskennallisen pinta-alantarpeen noin 1 700 kerrosneliömetrillä. Lidl Roihupellon hankkeen toteuduttuakin lähivaikutusalueella on edelleen edellytyksiä myös muiden kaupan hankkeiden toteuttamiselle. Tarjonta ei ylitä kysyntää vähittäiskaupan pinta-alalla mitattuna. Päivittäistavarakaupan tilantarve edelleen kasvaa, mikä edelleen parantaa mahdollisuuksia myös muiden mahdollisten kaupan hankkeiden toteutumiselle. Mikäli alueen väestönkasvu nousee uuden yleiskaavan tavoitteiden myötä tässä selvityksessä ennakoitua suuremmaksi, parantaa se osaltaan muiden hankkeiden toteuttamisedellytyksiä.

Kaaviossa ei ole huomioitu lähivaikutusalueen reunalla sijaitsevan Herttoniemen Prisma-hankkeen pinta-alaa, koska Prisman vaikutusalue ei vastaa Lidl Roihupellon vaikutusaluetta vaan on laajempi. Prismassa asioidaan esimerkiksi todennäköisesti myös tässä määritetyn vaikutusalueen lounaispuolelta. Näin ollen Prisman mitoitus ei perustu saman vaikutusalueen väestöpohjan kysyntään. Lidl Roihupellon toteutuminen ei kuitenkaan vie Prisma-hankkeelta toteuttamisedellytyksiä. Kuten edellä todettiin, Lidl Roihupellon hankkeen toteutumisen jälkeen lähivaikutusalueella on edelleen edellytyksiä myös muille hankkeille. Prisman päivittäistavarakaupan pinta-ala ei ole tiedossa, mutta hypermarketin päivittäistavarakaupan pinta-alaksi arvioitiin aiemmin tässä selvityksessä noin 3 500 m2 eli arviolta 4 500 kem2. Mikäli Prisma-hanke korvaa läheisen Herttoniemen S-marketin, on Prisman tuoma pinta-alan nettolisäys arviolta vain puolet em. luvusta.



Kuva 20 **Päivittäistavarakaupan tilantarve lähivaikutusalueella suhteessa nykykyiseen pinta-alaan ja Lidl Roihupellon hankkeeseen, k-m2**

4.2 Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoiman suuntautumiseen

Lidl Roihupellon toissijaisen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta on kattava väestöpohjaan nähden, mutta toissijaiselle vaikutusalueelle sijoittuvat päivittäistavaramyymälät palvelevat osin tässä selvityksessä laajempaa vaikutusaluetta. Esimerkiksi Itäkeskukseen sijoittuvien päivittäistavarakauppojen vaikutusalue on paljon tässä selvityksessä määritettyä laajempi johtuen Itäkeskuksen seudullisesta asemasta kaupan palveluverkossa. Myös esimerkiksi Prisma Viikki ja tuleva Prisma Herttoniemi sijoittuvat vaikutusalueen reunalla, jolloin niiden vaikutusalue ulottuu tässä selvityksessä määritetty aluetta laajemmalle.

Lidl Roihupellon lähivaikutusalue on tällä hetkellä alipalveltu päivittäistavarakaupan ostovoimaan nähden. Toisin sanoen, alueelta virtaa ulos päivittäistavarakaupan ostovoimaa esimerkiksi toissijaisen vaikutusalueen suurempiin päivittäistavaramyymälöihin. Kasvava väestö lisää päivittäistavarakaupan kysyntää entisestään. Päivittäistavarakauppa ry:n mukaan Lidl myymälöiden keskimääräinen myynti vuonna 2014 oli 10,8 miljoonaa euroa. Luku sisältää myös myymälän käyttötavaramyynnin.[20] Huomioiden, että Lidlin myymäläkonsepti ja koko on kaikkialla sama ja myöskään uudessa myymäläkonseptissa myyntipinta-ala ei juuri kasva, voidaan em. myyntitasoa käyttää suuntaa-antavana myynnin tavoitetasona myös Roihupellon hankkeelle. Mikäli Roihupellon myymälän myynti olisi em. noin 11 miljoonaa euroa, tarkoittaisi tämä, että myymälä tavoittelee vain noin 10 prosenttia lähivaikutusalueen tämän hetkisestä päivittäistavarakaupan ostovoimasta (108,7 milj. €). Käytännössä kaikki myynti ei tule lähivaikutusalueelta vaan osa myynnistä kertyy satunnaisesta asioinnista toissijaiselta vaikutusalueelta. Lidlin tavaravalikoima ja toimintalogiikka ns. discounter-myymälänä poikkeavat osin muista supermarket-ketjuista, mikä voi vetää satunnaisia asiakkaita tavanomaista laajemmalta alueelta kuin myös vieressä sijaitseva Lanternan kauppakeskus. Arviolta 80 prosenttia myymälän myynnistä tulee lähivaikutusalueelta, jolloin myymälä tavoittelee noin 8 prosenttia lähivaikutusalueen ostovoimasta. Ostovoiman perusteella tarkasteltuna Lidl Roihupellolla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaan. Yksittäisiin myymälöihin kohdistuvat vaikutukset jäävät ostovoiman perusteella pieniksi.

Lidl Roihupellon hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen nykyiseen päivittäistavarakaupan verkostoon. Hanke lisää toteutuessaan kilpailua alueella, mutta huomioiden, että vaikutusalue on nyt alipalveltu, ei uusi hanke todennäköisesti vaikuta ratkaisevasti olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Lähialueen muilla päivittäistavarakaupoilla on lisäksi Lidl Roihupellon sijaintiin verrattuna erilaisia sijaintietuja, kuten sijainti lähempänä joukkoliikenteen solmukohtia tai asutusta, minkä johdosta uusi hanke ei vaaranna niiden olemassaoloa.

Kaupparyhmien välinen kilpailu alueella on muutoin vähentymässä Siwojen ja Valintatalojen siirryttyä Ruokakeskon omistukseen. Lidl Roihupelto lisää kilpailua etenkin lähivaikutusalueella, millä voi olla vaikutuksia esimerkiksi päivittäistavarakaupan yleiseen hinta- ja palvelutasoon. Toimivan kilpailun näkökulmasta vaihtoehtoisia päivittäistavarakaupan paikkoja tulisikin mahdollistaa useita.

4.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Lidl Roihupelto on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta lisäksi kohtuullisesti myös julkisella liikenteellä erityisesti Raide-Jokeri-yhteyden valmistuttua. Autoliikenteen näkökulmasta hankkeen mikrosaavutettavuutta heikentää Itäväylältä keskustan suunnasta saavuttaessa rampin sijainti noin kilometrin etäisyydellä kohteesta. Hanke sijaitsee kuitenkin vilkkaasti liikennöidyllä risteysalueella ja tontin vierestä kulkeva Viilarintie on myös merkityksellinen väylä poikittaisliikenteen kannalta. Saavutettavuutta autoliikenteen näkökulmasta voidaan pitää hyvänä. Sijainti risteysalueella merkittävien ohikulkuväylien varrella mahdollistaa jatkossa myös mm. erilaisten noutopalveluiden kehittämisen.

[20] Päivittäistavaramyynnit ketjuittain vuonna 2014, Päivittäistavarakauppa ry, http://www.pty.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Tilastot/Tilastot_2014_2015/Pt_myynti_ketjuittain_2014.pdf.

Lähes vastapäätä Lidl Roihupeltoa sijaitsee Lanternan kodin tuotevalikoimaan keskittynyt erikoistavarakaupan kauppakeskus, joka tuo alueelle satunnaisia asiakkaita myös lähivaikutusalueen ulkopuolelta. Näille asiakkaille Lidl Roihupelto mahdollistaa päivittäistavarakaupassa asioinnin samalla ostosmatkalla, mikä voi edesauttaa asiointimatkojen ketjuttamista ja vähentää liikkumistarvetta kokonaisuutena.

Hankkeen välittömässä läheisyydessä ei ole tiivistä asutusta ja Itäväylä ja metrorata osaltaan katkovat kevyenliikenteen yhteyksiä. Lidlin tontti on kuitenkin kohtuullisesti saavutettavissa polkupyörällä Roihupellon lisäksi Länsi-Herttoniemen ja Myllypuron alueilta. Hanke ei kuitenkaan todennäköisesti merkittävästi lisää kevyen liikenteen kulkutapaosuutta alueen asiointimatkoilla.

Lidl Roihupelto -hanke ei olennaisesti paranna lähialueen asukkaiden päivittäistavarakaupan saavutettavuutta. Lidlistä tulisi toteutuessaan lähin päivittäistavaramyymälä Roihupellon pienalueelle, mutta alueella ei ole asukkaita. Alueella on kuitenkin huomattava määrä työpaikkoja. Tiheämmin asutuilla alueilla suurimmalle osalle asukkaita on jo toinen myymälä lähempänä. Pohjoisen Länsi-Herttoniemen ja eteläisen Myllypuron asukkaille Lidl Roihupellosta muodostuisi kuitenkin lähin supermarket-kokoluokan myymälä. Em. alueilla toimii vain valinta- tai pienmyymälöitä.

Lidlin myymäläverkosto vaikutusalueella on muita kaupan ryhmittymiä harvempi, joten hanke täydentää Lidlin myymäläverkostoa ja pienentää Lidliin kohdistuvien asiointimatkojen pituuksia. Muista kaupparyhmittymistä poikkeavan toimintalogiikan ja tuotevalikoiman takia osa lähivaikutusalueen asukkaista asioi todennäköisesti tälläkin hetkellä Lidlin myymälässä ainakin satunnaisesti. Lähimmät Lidl-myymälät sijaitsevat toissijaisella vaikutusalueella Itäkeskuksessa ja lähi- ja toissijaisen vaikutusalueen rajalla Herttoniemessä.

4.4 Vähittäiskaupan sijainnin ohjaus

Lidl Roihupellon myymälän pinta-ala on 2 400 kem2, josta myyntipinta-ala on kuitenkin vain 1 300 m2. Lidlin myymälä ylittää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määrittelemän 2 000 kerrosneliömetrin suuryksikkörajan. Päivittäistavarakaupan osalta seudullisesti merkittävän yksikön koon alaraja on kuitenkin Helsingissä 5 000 kem2. Lidl Roihupelto jää em. seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan koon alarajan alle eikä sen välittömään läheisyyteen sijoitu muita päivittäistavarakaupan myymälöitä, jotka muodostaisivat myymäläkeskittymän. Koska myymälä ei muodostu seudullisesti merkittäväksi suuryksiköksi, voidaan sijoittuminen ratkaista kunnassa asemakaavalla.

Lild Roihupellon vaikutukset muuhun myymäläverkkoon jäävät vähäisiksi. Lidlin uuden konseptin mukaiset suuryksiköt eivät myöskään ole suuryksiköksi erityisen suuria verrattuna hypermarketteihin ja esimerkiksi suurimpiin erikoistavarakaupan yksiköihin. Hypermarketin kokonaispinta-ala on tyypillisesti 10 000 kerrosneliömetrin luokassa – siis viisinkertainen Lidliin nähden. Myyntipinta-ala uuden konseptin myymälässä ei ole myöskään oleellisesti suurempi kuin aiemmassa alle 2 000 kem2 suuryksikkörajan alle jäävässä myymälätyypissä. Lidlin myymälän valikoiman pääosassa ovat elintarvikkeet ja muut päivittäistavarat, erikoistavaraa myydään vain pienessä määrin. Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Yksinomaan päivittäistavaraa myyvä myymälä on harvoin seudullisesti merkittävä. Kuten edellä on jo todettu, Lidl Roihupellon vaikutusalue on ostovoimaan nähden alipalveltu ja alueella on tarvetta päivittäistavarakaupan lisäpinta-alalle. Valtaosa asioinneista tulee lähivaikutusalueelta. Lidlin satunnainenkaan vaikutusalue ei muodostu maantieteellisesti seudulliseksi: pääkaupunkiseudun päivittäistavarakaupan myymäläverkosto on tiheä. Vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävinä päivittäistavarakauppoina voidaan pääkaupunkiseudulla pitää lähinnä suurempien kaupallisten keskittymien/kauppakeskusten yhteydessä sijaitsevia hypermarketeja.

Lidlin hanke edellyttää asemakaavasta poikkeamista, mutta alueella voimassa olevan, lainvoimaisen yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään myös kaupan käyttöön. Valmisteilla olevassa tulevassa yleiskaavassa alue on varattu toimitila-alueeksi, jolla ei sallita päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Toisaalta Tulppatien viereen sijoittuu myös valmisteilla olevassa yleiskaavassa lähikeskusta-alue, jota kehitetään myös kaupan alueena. Tarve lähipalveluille Roihupellossa on tunnistettu myös uuden yleiskaavan valmistelua varten teetetyssä palveluverkkoselvityksessä ja tavoiteverkossa 2050 (ks. luku 1.3.4), jossa Roihupellossa on merkintä lähikeskustalle. Päivittäistavarakaupan on tässä yhteydessä siis tulkittu soveltuvan Roihupeltoon.

Todettakoon tässä lisäksi, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudistaminen ja normien purkaminen on yksi nykyisen hallituksen kärkihankkeista. Tähän liittyvien lainsäädäntöhankkeiden tavoitteena on keventää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta luopumalla kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa ja keventämällä suuryksikkösääntelyä keskustoissa mm. luopumalla kaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta keskustatoimintojen alueilla.[21] On myös harkittu kaupan suuryksikön kokorajan nostamista nykyisestä 2 000 kerrosneliömetristä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) onkin nostanut nimenomaan kaupan sijainnin sääntelyn ja kuntien tontinluovutusmenettelyt esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä[22]. Kaupan sijainnin ohjauksella olisi pystyttävä tasapainottelemaan kilpailun ja elinkeinojen kehittymisen mahdollistavan joustavuuden ja toisaalta yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittymistä tukevan sijainnin ohjaamisen välillä.

4.5 Yhteenveto vaikutusten arvioinnista

Lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta alittaa laskennallisen päivittäistavarakaupan kysynnän nykytilanteessa. Alueelta virtaa päivittäistavarakaupan ostovoimaa muille alueille. Lidl Roihupellon hankkeen toteuduttua lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan pinta-ala alittaa nykyhetken (vuoden 2014) laskennallisen pinta-alantarpeen noin 1 700 kerrosneliömetrillä. Toisin sanoen, Lidlin valmistuttuakin lähivaikutusalueella on päivittäistavarakaupan pinta-alaa vähemmän kuin kysyntä edellyttäisi. Väestön- ja kulutuksen kasvun myötä toteutuva ostovoiman kasvu lisää edelleen päivittäistavarakaupan laskennallista tilantarvetta vuosina 2014-2024 yhteensä noin 2 900 k-m2:lla. Myös muille kaupan hankkeille jää hyvät toteutumisedellytykset Lidl Roihupellon hankkeen toteuduttua. Mikäli alueen väestönkasvu nousee uuden yleiskaavan tavoitteiden myötä tässä selvityksessä ennakoitua suuremmaksi, parantaa se osaltaan muiden hankkeiden toteuttamisedellytyksiä.

Lähivaikutusalue on päivittäistavarakaupan osalta alipalveltu ostovoimaan nähden ja kasvava väestö lisää päivittäistavarakaupan kysyntää entisestään. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyiseen päivittäistavarakaupan verkostoon huomioiden erityisesti, että olemassa olevilla myymälöillä on erilaisia liikenteelliseen sijaintiin tai lähiasutukseen määrään liittyviä sijaintietuja. Em. sijaintiedut ovat kilpailuetuja nykyisille toimijoille. Lidl-myymälöiden keskimääräisen myynnin perusteella arvioituna Lidl Roihupellon hanke tavoittelee vain noin 8-10 prosenttia lähivaikutusalueen tämän hetkisestä ostovoimasta.

Kaupparyhmien välinen kilpailu lähivaikutusalueella on vähentymässä Siwojen ja Valintatalojen siirryttyä Ruokakeskon omistukseen. Lidl Roihupelto lisää kilpailua, millä voi olla vaikutuksia esimerkiksi päivittäistavarakaupan yleiseen hinta- ja palvelutasoon. Toimivan kilpailun näkökulmasta vaihtoehtoisia päivittäistavarakaupan paikkoja tulisikin mahdollistaa useita.

Hanke on hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja kohtuullisesti myös joukkoliikenteen avulla erityisesti Raide-Jokerin valmistuttua. Kevyen liikenteen saavutettavuutta heikentävät pieni lähiasutuksen määrä sekä Itäväylän ja metroradan estevaikutus, joskin alue on kohtuullisesti saavutettavissa polkupyörällä Länsi-Herttoniemen ja Myllypuron tiiviisti asutuilta alueilta. Hankkeella ei todennäköisesti ole merkittävää lisäävää vaikutusta joukko- tai kevyen liikenteen kulkutapa-

[21] Hallituksen asuntorakentamisen lisääminen –kärkihanke – Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) uudistaminen ja normien purkaminen, muistio 21.9.2015 Ympäristöministeriö, saatavilla http://www.ym.fi/fi-

[22] Kilpailu- ja kuluttajavirasto, tiedote 6.6.2013: KKV suosittaa kaupan sijainnin sääntelyn pikaista uudistamista kilpailun edistämiseksi.

osuuksiin asiointimatkoilla. Hanke parantaa mahdollisuuksia asiointimatkojen yhdistämiseen, kun läheisen kauppakeskus Lanternan asiakkaat tai Roihupellon alueen työntekijät voivat yhdistää ostos/työmatkaan myös päivittäistavarakaupan ostokset, mikä pienentää näin kokonaisliikkumistarvetta. Hanke ei merkittävästi muuta lähialueen asukkaiden päivittäistavarakaupan saavutettavuutta. Pohjoisen Länsi-Herttoniemen ja eteläisen Myllypuron asukkaille Lidl Roihupellosta muodostuisi kuitenkin lähin supermarket-kokoluokan myymälä. Em. alueilla toimii vain valinta- tai pienmyymälöitä. Hanke myös täydentää Lidlin verkostoa pääkaupunkiseudulla ja hankkeella on täten Lidliin kohdistuvien asiointimatkojen pituuksia pienentävä vaikutus. Yhteenvetona voidaan todeta, Lidl Roihupellon tontti ei ole parhaiten joukko- ja kevyellä liikenteellä saavutettava verrattuna alueen muihin päivittäistavarakauppoihin, mutta toisaalta Lidl Roihupellon hanke ei myöskään uhkaa niiden, jo olemassa olevien päivittäistavarakauppojen toimintaedellytyksiä. Lidl Roihupellon hanke muodostaa alueelle uuden kauppapaikan, mikä lisää alueen asukkaiden valinnanmahdollisuuksia ja mahdollistaa erityyppiset asioinnit.

Lidl Roihupellon myymälän pinta-ala on 2 400 kem2, josta myyntipinta-ala on kuitenkin vain 1 300 m2. Lidlin myymälä ylittää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määrittelemän 2 000 kerrosneliömetrin suuryksikkörajan. Päivittäistavarakaupan osalta Uudenmaan maakuntakaavassa määritelty seudullisesti merkittävän yksikön koon alaraja on kuitenkin Helsingissä 5 000 kem2. Lidl Roihupelto jää em. seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan koon alarajan alle eikä sen välittömään läheisyyteen sijoitu muita päivittäistavarakaupan myymälöitä, jotka muodostaisivat myymäläkeskittymän. Koska myymälä ei muodostu seudullisesti merkittäväksi suuryksiköksi, voidaan sijoittuminen ratkaista kunnassa asemakaavalla. Lidlin uuden konseptin mukaiset suuryksiköt eivät myöskään ole suuryksiköksi erityisen suuria verrattuna hypermarketteihin ja esimerkiksi suurimpiin erikoistavarakaupan yksiköihin. Myyntipinta-ala uuden konseptin myymälässä ei ole myöskään oleellisesti suurempi kuin aiemmassa alle 2 000 kem2 suuryksikkörajan alle jäävässä myymälätyypissä.

Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Yksinomaan päivittäistavaraa myyvä myymälä on harvoin seudullisesti merkittävä. Kuten edellä on jo todettu, Lidl Roihupellon vaikutusalue on ostovoimaan nähden alipalveltu ja alueella on tarvetta päivittäistavarakaupan lisäpinta-alalle. Valtaosa asioinneista tulee lähivaikutusalueelta. Vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävinä päivittäistavarakauppoina voidaan pääkaupunkiseudulla pitää lähinnä suurempien kaupallisten keskittymien/kauppakeskusten yhteydessä sijaitsevia hypermarketeja.