

13.9.2021

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8) Liiketilojen selvitys



13.9.2021

Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava.....	4
3. Kaupan mitoitus.....	6
4. Kaupan sijoittuminen ja kaupan konseptit	8
4.1. Päivittäistavarakaupan sijainti.....	9
4.2. Muiden liiketilojen sijainti.....	11
4.3. Kaupan konseptit ja liiketilojen koot	14
5. Johtopäätökset	15

Kannen kuva sekä muut havainnekuvat: Sipoon kunta, NG8 Nikkilän kartanon keskuskäävän aineisto ja videoesittely

1. Johdanto

Sipoon Nikkilässä on vireillä Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8). Kaavalla luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle olemassa olevan radan pohjoispuolelle ja samalla henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 3000 uudelle asukkaalle. Aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa.

Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin, jotka sijaitsevat aseman eteläpuolella. Kaava-alueelle suunnitellaan myös omia paikallisia palveluita, ja muita liiketiloja, joissa toimii aluetta palvelevia yrityksiä.

Tässä Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan liiketilojen selvityksessä tarkastellaan asemakaavan liiketilojen potentiaalia ja arvioidaan, kuinka paljon kauppaa ja palveluita alueelle voidaan sijoittaa, minkä tyyppiselle kaupalle ja palveluille on alueella toimintaedellytyksiä sekä kuinka suurille liiketiloille alueella on potentiaalia. Lisäksi tehdään suositus siitä, mihin liiketiloja kannattaa kaava-alueella sijoittaa niin, että ne ovat luontevasti saavutettavissa ja houkuttelevat asiakkaita sekä ovat liiketaloudellisesti toimivia.

Liiketilojen selvityksessä käytetään lähtötietona Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä koottuja aineistoja sekä liiketoimintojen sijoittumisessa vallitsevia periaatteita. Palveluverkkoselvitys on laadittu palvelemaan kunnan yleis- ja asemakaavoitusta ja Nikkilän kartanon keskuksen liiketilojen erillisselvitys on tilattu osana tätä palveluverkkoselvitystä. Selvitykset on tilannut Sipoon kunta.

Selvityksen ohjausryhmässä ovat olleet Sipoon kunnasta kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, yleissuunnittelupäällikkö Suvi Kaski, elinkeinopäällikkö Elina Duréault, kaavoitusarkkitehti Dennis Söderholm ja kaavoittaja Pieta Kupiainen. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

13.9.2021

2. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Liiketilaselvityksen tarkastelu liittyy valmisteluvaiheen aineistoon ja lähtökohtiin. Valmisteluvaiheessa ei alueelle ole vielä osoitettu kaikkia paikkoja liiketiloille, vaan niiden tarkempi sijoittuminen ja pinta-alat suunnitellaan kaavaehdotusvaiheessa. Liiketilojen sijoitteluun ja mitoittamiseen vaikuttavat alueen rakenne, julkiset palvelut sekä liikenneverkko.

Asuminen

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 3 000 asukkaalle. Kaava-alueen keski-osaan pääkatujen varsille on suunniteltu kerrostalokortteleita (AK). Kerroskorkeus on pääasiassa neljä, mutta muutama viisikerroksinen osa on mahdollista toteuttaa. Muutoin alueelle on suunniteltu rivitalotyypisiä kortteleita (AKR), jotka voivat toteutua pienkerrostaloina, rivitaloina tai kytkettyinä asuinrakennuksina. Alueelle on myös osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO).

Palvelut

Asumisen lisäksi alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Alueelle suunnitellaan koulukeskustaa, jossa voi olla myös muita julkisia toimintoja, kuten liikuntaa palvelevia rakennuksia tai päiväkotia. Kaava-alueesta on osoitettu laajoja alueita myös puistoiksi ja lähivirkistysalueiksi.

Kaavaluonnoksessa on alueen pääkatujen keskeiseen risteykseen suunniteltu toriaukio ja sen ympärille nelikerroksinen korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL).

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten, mutta konkreettisia suunnitelmia siitä, minkälaisia palveluita kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa voisi toimia ei tällä hetkellä ole. Nykyinen asuinrakennus osoitetaan asumiseen. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena.

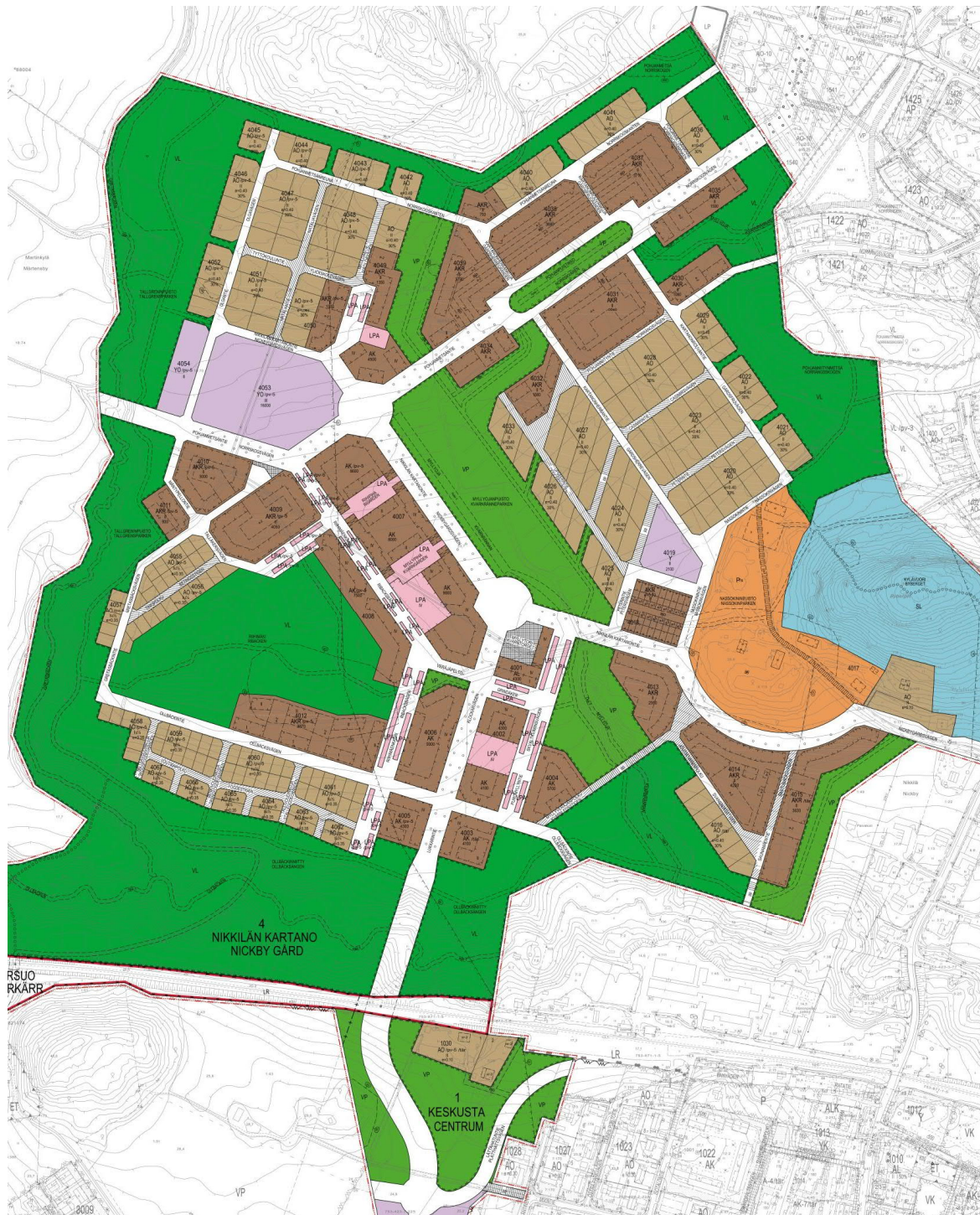
Katuverkko

Alueelliset kokoojakadut ohjaavat alueen sisäistä liikennettä ja kytkevät alueen muihin alueisiin: etelään keskustaan, itään Pornaistentien suuntaan ja pohjoiseen Paippistentien suuntaan. Länteen on myös osoitettu kokoojakatuyhteys yleiskaavan mukaisesti, mutta se jäänee pitkäksi aikaa pelkäksi varaukseksi, jota ei tulla toteuttamaan tämän asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Alue suunnitellaan vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuen, jonne on lähimmistä uusista rakennuksista vain 200 metrin matka. Alueen maasto-olosuhteet estävät asuinrakennusten sijoittamista lähemmäksi asemaa. Kaava-alueen pääkadut suunnitellaan bussiliikennettä varten.

Autojen pysäköinti osoitetaan LPA-alueille. Alueelle on mietitty kahta pysäköintitaloa, jonka lisäksi pysäköintikadut palvelevat kerrostalokortteleiden autopysäköintiä. Pihakaduilla on muutamia katupysäköintipaikkoja mm. vieraspysäköintiä varten. Kokoojakaduille ei ole kaavassa osoitettu erikseen kadunvarsipysäköintiä, mutta niitä on suunniteltu alustavassa katusuunnitelmassa, Lukkarintielle 38 paikkaa ja Nikkilän kartanontielle (AK-kortteleiden kohdalla) 30 paikkaa.

13.9.2021



Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava
Luonnos 9.12.2020

3. Kaupan mitoitus

Nikkilän kartanon keskuksen kaupan mitoitus on tässä selvityksessä laskettu 3000 asukkaalle. Laskennallinen liikelatarve (maksimi) on laskettu asukkaiden ostovoiman pohjalta vastaavalla tavalla kuin kaupan palveluverkkoselvityksessä. Liikelatarve kuvaa siitä, kuinka paljon asukkaiden ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti liikelataa keskimääräisellä myyntitehokkuudella, jos koko ostovoima toteutuisi alueella.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan ja palveluiden liikelatana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liikelatasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitus ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Mikäli koko ostovoima toteutuisi alueella kaupan liikelatana, tarvittaisiin kaavoitettua liikelataa laskennallisesti 15.500–16.500 k-m² riippuen siitä, milloin asukastavoite täyttyy. Liikelatarve on tässä laskettu vuosille 2030 ja 2040 samalla asukasmäärällä (3000 as.). Laskennallinen liikelatarve on siis kartanon keskuksen asukkaiden kaavallinen kokonaistarve. Tarve ei kuitenkaan suuntaudu täysmittaisena kartanon keskukseen, vaan ostovoimaa suuntautuu myös alueen ulkopuolelle. Kartanon keskus sijoittuu Nikkilän nykyisen keskustan välittömään läheisyyteen eli keskustan palvelut palvelevat myös kartanon keskuksen asukkaita.

Taulu 1 Laskennallinen liikelatan maksimitarve Nikkilän kartanon alueella (k-m²)

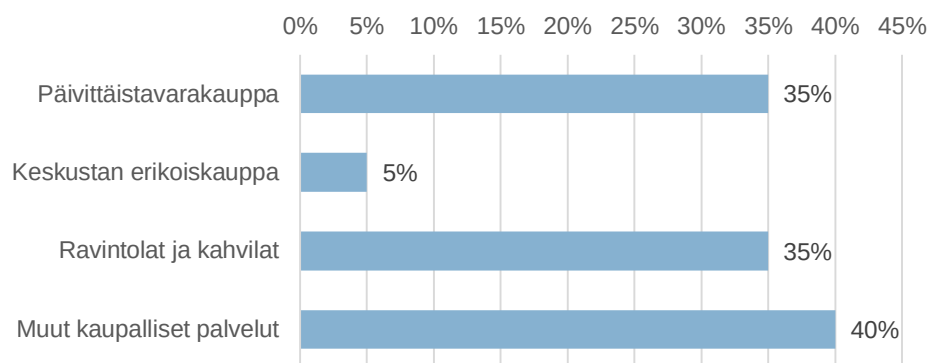
Asukkaiden (3000 as) ostovoimasta laskettu kokonaisliikelatarve, kaavoitusmitoituksella (1,3-kertoimella)

toimiala	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 100	2 200
Erikoiskauppa	4 400	4 700
Ravintolat	1 800	2 000
Muut kaupalliset palvelut	2 000	2 100
Keskustakauppa	10 300	11 000
Tilaa vaativa kauppa	3 400	3 600
Autokauppa	1 800	1 900
Kauppa ja palvelut	15 500	16 500

Nikkilän kartanon keskukseen suunnitellaan myös omia lähipalveluita. Palvelut lisäävät alueen vetovoimaa ja muokkaavat kerrostalokortteleita kaavan tavoitteen mukaisesti pikkukaupunkimaiseksi. Pieniin keskuksiin sijoittuu tyypillisesti lähipalveluita eli päivittäistavarakauppaa, ravintola- ja kahvilapalveluita sekä muita kaupallisia palveluita. Erikoiskaupan palvelut haetaan nykyään monipuolisimmista keskuksista.

13.9.2021

Päivittäistavarakaupassa Nikkilän nykyiset marketit palvelevat lähtökohtaisesti hyvin alueen asukkaita, mutta alueelle tulee kaavoittaa myös omia palveluita. Päivittäistavarakaupan ostovoimasta 35 % lasketaan kohdistuvan kartanon alueelle. Myös muussa asiointinnassa keskustan nykyiset palvelut vetävät asiointia, kaupallisten palveluiden liiketilatarpeesta 40 %, ravintolapalveluiden 35 % ja erikoiskaupan liiketilatarpeesta 5 % lasketaan kohdistuvan kartanon alueelle. Kartanon keskusta suunnitellaan keskustamaiseksi eikä alueelle ei arvioida kohdistuvan tilaa vaativan kaupan kysyntää.



Kaavio 1 Tavoite liiketilatarpeen ja asioinnin suuntauksesta Nikkilän kartanon keskukseen

Liiketilamitoitus on laskettu tässä tavoitteellisesti, jotta alueelle on mahdollista saada riittävästi lähipalveluita. Mikäli kaavan suunnitteluvaiheessa ei alueelle osoiteta riittävästi liiketilaa erilaisille pienpalveluille, on sitä hankalaa myöhemmin saada alueelle.

Tavoitteellisen asiointisuuntauksen pohjalta Nikkilän kartanon keskuksessa tarvitaan kaavoitettua liiketilaa yhteensä noin 2500 k-m². Mitoitus on suuntaa antava ja käytännössä se toteutuu laskettua pienempänä erityisesti alueen rakentamisen alkuvaiheessa, kun alueella ei vielä ole riittävästi väestöä ja ostovoimaa. Toisaalta kysyntää voi olla laskettua enemmän, jos alueesta muodostuu vetovoimainen ja alueen asukkaat käyttävät omia lähipalveluitaan. Päivittäistavarakauppa tuo alueelle vetovoimaa ja päivittäistä asiointia, ja sijoituessaan alueelle edistäisi muiden lähipalveluiden kysyntää.

Laskennallisesti alueella on tarvetta yhdelle lähikauppatyyppiselle pienelle myymälälle. Mikäli aluetta palveleva päivittäistavarakauppa sijoittuu alueelle tai alueen läheisyyteen siten, että se palvelee myös nykyistä taajama-aluetta, voi mitoitus on tätä suurempi. Tässä päivittäistavarakaupan mitoituksen on laskettu olevan yksinomaan tätä aluetta palveleva myymälä, joka sijoittuisi alueen keskiosiin.

Taulu 2 Kaupan tavoitemitoitus Nikkilän kartanon keskuksessa 2030/2040

toimiala	k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	800
Erikoiskauppa	200
Ravintolat	700
Muut kaupalliset palvelut	800
Keskustakauppa	2 500

13.9.2021

4. Kaupan sijoittuminen ja kaupan konseptit

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys niiden toimivuudelle ja kannattavuudelle. Toimivuuden ratkaisee, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita. Tyypillisesti tavoitteena on turvata riittävä lähipalveluiden tarjonta asuntojen läheisyydestä.

Tiivis taajamarakenne tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Palveluita keskittämällä vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja. Liiketilojen sijoittamisessa tulee siis nojautua keskittymisen ja tiiviyn periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä taajamaympäristöstä, selkeistä palvelukeskittymistä ja saavutettavuudesta. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä vahvistaa palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on myös saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä sekä asiointipysäköintiä. Julkisten liikenteen pysäkit ja asemat ovat usein hyviä palveluiden keskittymispaikkoja. Liikepaikkojen näkyvyys on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille.



Liiketilojen läheisyyteen tulee varata lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja kadunvarteen. Iso Kylätien varrelta löytyy asiakaspysäköintipaikkoja.

13.9.2021

4.1. Päivittäistavarakaupan sijainti

Kaupan palveluverkkoselvityksen laadinnan yhteydessä käytiin keskusteluja päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa heidän kiinnostuksestaan sijoittua alueelle ja sijoittumisen edellytyksistä.

Nikkilän kartanon aluetta palvelevan päivittäistavarakaupan sijainnin tulisi olla sellainen, että sen vaikutusalue ulottuu sekä kartanon alueelle että nykyiselle taajama-alueelle. Kartanon alue rakentuu pikkuhiljaa ja siksi myymälä tarvitsee toimiakseen Nikkilän keskustan asukkaita vaikutuspiiriinsä. Aseman ympäristö kiinnostaa, jolloin myös matkustajat voisivat käyttää palveluita samoin kuin uudet asukkaat. Kiinnostusta on myös päätien varteen, jonne liikenne ohjautuu.

Päivittäistavarakaupan sijainti edellyttää hyvää autosaavutettavuutta, sillä päivittäistavarakaupassa asioidaan suurelta osin autolla myös tiiviissä taajamarakenteessa. Hyviä sijaintipaikkoja alueelta löytyisi alueen portista sekä asemanseudulta liityntäpysäköinnin yhteydestä. Sijainti keskellä kaava-aluetta ei välttämättä ole ihanteellinen, koska se ei palvele Nikkilän taajaman nykyisiä asukkaita radan eteläpuolella.

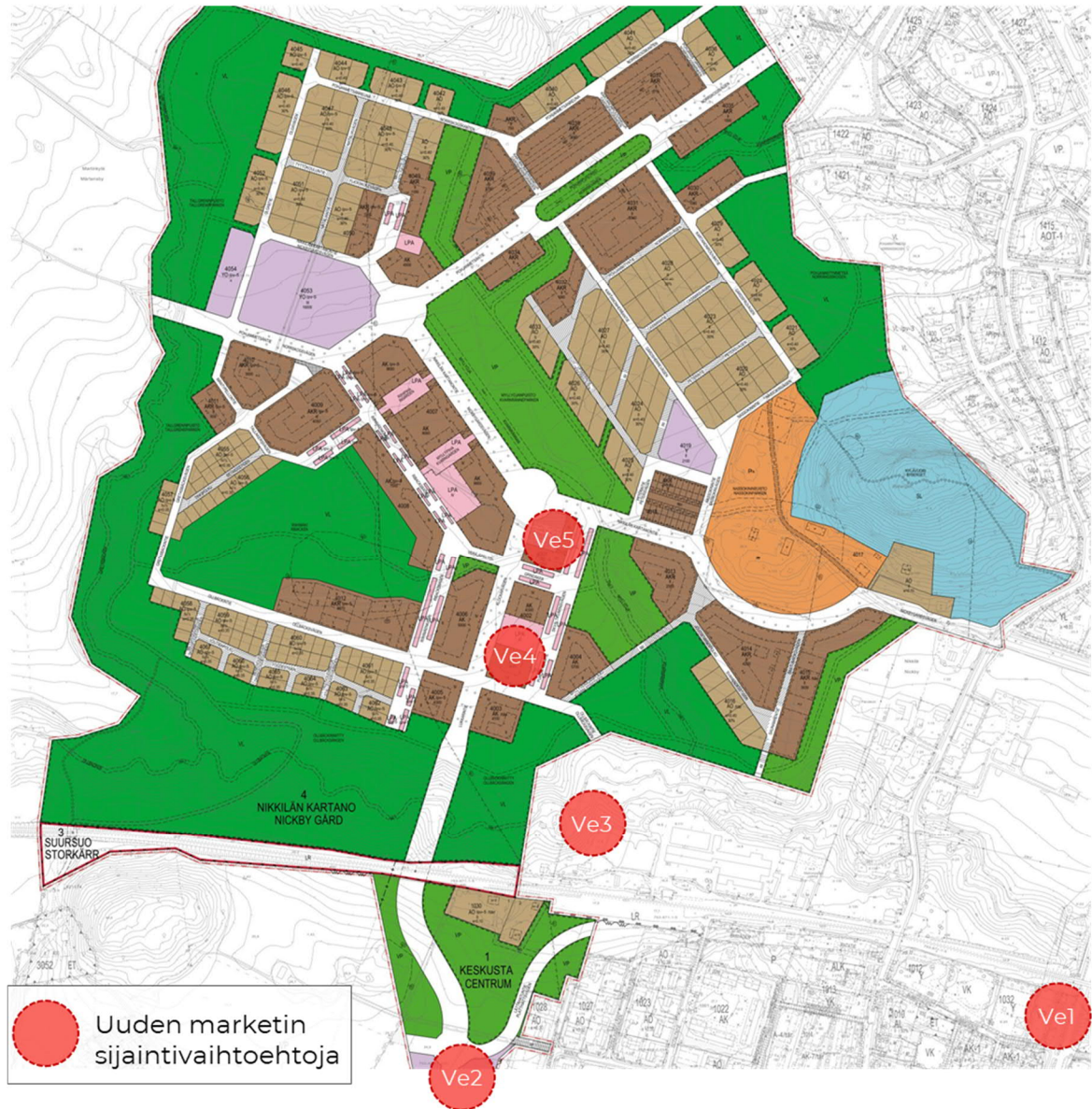
Nikkelin kartanon alueen kaupan mitoituksen mukaan alueelle sopisi hyvin yksi lähikauppatyyppinen myymälä, kun alue on rakentunut. Myös muualla Nikkilässä on tarve kehittää päivittäistavarakaupan tarjontaa ja toimijoiden toiveissa onkin sellainen sijainti, jolla pystyy palvelemaan laajempaa aluetta, ei vain kartanon uutta aluetta.



Nykyiset päivittäistavarakaupan marketit ovat Nikkilän keskustassa tällä hetkellä vierekkäin keskeisellä hyvin saavutettavissa olevalla sijaintipaikalla

13.9.2021

Tässä selvityksessä alueelta on pyritty löytämään vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja päivittäis-tavarakaupalle, joka palvelisi Nikkilän kartanon asukkaita sekä mahdollisesti myös nykyisiä keskustan asukkaita.



Päivittäistavarakaupan vaihtoehtoiset sijaintipaikat Nikkilän kartanon keskuksessa ja lähialueella

Vaihtoehto 1 sijoittuu olemassa olevan Pornaisiin johtavan "päätien" varteen. Sijainti on hyvin saavutettavissa, paikka on yhden kartanon kokoojakadulle johtavan reitin varressa ja sijainti palvelee myös nykyistä taajama-aluetta. Vaihtoehto jää kuitenkin kohtalaisen kauas kartanon keskuksen asutuksen painopisteestä ja alueen "pääkadusta" Lukkarintiestä. Tämä sijainti olisi vaihtoehtoista nopeimmin toteutettavissa, jo ennen kartanon alueen rakentumista.

13.9.2021

Vaihtoehto 2 johtaa suoraan kartanon keskuksen pääkadulle Lukkarintielle ja sijoittuu alueen porttiin. Se jää kuitenkin Jokilaakson ja viheralueen toiselle puolelle eikä ole kiinni kartanon taajamarakenteessa, vaikkakin kävellen alueelta saavutettavissa. Radan eteläpuolella päivittäistavarakauppa palvelee paremmin myös nykyisiä taajaman asukkaita, Tosin sijainti nykyiseen keskustaan nähden on takaperoinen, mutta paikka on aseman liityntä-pysäköintiin johtavan kadun varressa, eli palvelee hyvin junamatkustajia. Sijainnin kiinnostavuuteen vaikuttaa KENI-radnan avaaminen henkilöliikenteelle. Ilman asemaa sijainti jää liian kauas nykyisestä keskustasta, mutta junaliikenteen avaamisen myötä se on toteutettavissa ennen kartanon keskuksen rakentumista.

Vaihtoehto 3 sijoittuu aseman liityntäpysäköinnin yhteyteen ja asiakaspysäköinnissä on hyödynnettävissä synergiaa liityntäpysäköinnin kanssa. Sijainti on kohtalaisen hyvin kiinni kartanon taajamarakenteessa, mutta jää kauaksi nykyisistä taajaman asukkaista. Sijainti edellyttää KENI-radnan avaamista henkilöliikenteelle.

Vaihtoehto 4 on sijoitettu alueelle johtavan kokoojankadun, Lukkarintien varteen sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Se sijoittuu keskeisen kadun varteen, mutta ei palvele nykyistä taajamaa. Sijainti pysäköintilaitoksessa on taloudellisen toteutettavuuden näkökulmasta haasteellinen. Todennäköisesti se edellyttäisi tiiviimpää ja asukasmäärältään suurempaa kaupunkirakennetta, kuin mitä nyt alueelle on suunniteltu. Kun kartanon keskus rakentuu täyteen, voi valmius hybridirakentamiseen olla nykyistä suurempi.

Vaihtoehto 5 sijoittuu kartanon alueen keskustaan, pääkadun varteen. Vaikka sijainti on keskustassa, tulee suunnittelussa ottaa huomioon autoliikenteen saavutettavuus ja helppo pysäköintimahdollisuus. Korttelikaupan kohdalla on poikkikadulle suunniteltu pysäköintikampaa, joka palvelisi asiointia. Myös huollon sujuvuuteen tulee suunnittelussa kiinnittää huomioita. Tämä sijainti palvelee hyvin kartanon keskuksen asukkaita, mutta ei vastaa muun taajaman palvelutarpeeseen. Sen toteutettavuus edellyttää alueen rakentumista pitkälle, ja on siten tulevaisuuden varaus alueen korttelikaupalle.

4.2. Muiden liiketilojen sijainti

Päivittäistavarakaupan lisäksi tarvitaan alueella pienliiketoja muille lähipalveluille. Niitä voi sijoittaa päivittäistavarakaupan yhteyteen, ja lisäksi liiketoja tulee osoittaa asuintalojen maantasokerroksiin. Yksittäisiä liikerakennuksia erikoiskaupalle ja palveluille ei alueelle ole suunnitteilla, eikä niille löydy luontevaa kysyntää kaupan palveluista. Kivijalkaliiketojen sijainnissa tulee painottaa keskittämistä sekä hyvää näkyvyyttä ja saavutettavuutta. Näin ne ovat mahdollisimman hyvin käytettävissä alueella.

Luonteva sijaintipaikka kivijalkaliiketoille löytyy kartanon alueen keskustasta, asemakaavaan osoitetusta asuin- ja liiketilan korttelista ja sitä vastapäätä olevasta asuinkerrostalosta Myllytorilla. Sijainti keskeisten pääkatujen varsilla ja torinympäristössä muodostavat toimiva taajamarakennetta ja hyviä liikepaikkoja erilaisille toimijoille.

Toinen keskeinen sijainti on alueen portissa ensimmäisten kerrostalokortteleiden katutasolla kokoojakadun varressa. Tämä määrittää hienosti uuden kartanon alueen alkamisen ja luo mielikuvaa pikkukaupungista palveluineen. Sijainti on myös näkyvä liityntäpysäkin käyttäjille, koska yhteys liityntäpysäköintiin on suunniteltu kulkevan Lukkarintietä pitkin Ollbäckintielle.

13.9.2021



Torin ympäristöön sijoittuu luontevasti alueen keskus, korttelikauppa ja pienpalvelut. Asiakaspysäköintiä tulee osoittaa lähiympäristöön näkyvälle paikalle.

Mikäli kysyntää löytyy, voidaan liiketilaa osoittaa myös näiden väliselle katuosuudelle Lukkarintien varteen. Ensisijaisesti palvelut tulee kuitenkin keskittää torinympäristöön ja alueen porttiin.

Luoteeseen johtavan Nikkilän kartanontien varteen voidaan sijoittaa liiketilaa, joka soveltuu sellaisille pienyritystoiminnalle, joka ei hae keskeistä sijaintia. Nikkilän kartanontie rajoittuu toiselta sivultaan Myllyojanpuistoon, joten kadunvarteen voi sijoittua myös virkistäytymistä palvelevaa toimintaa.

Nikkilän kartanorakennusten alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi vapaa-aikaa ja matkailua palvelevaa toimintaa. Kartanorakennukset voivat sopia esim. kahvila-ravintolalle ja kulttuuripalveluille.



Nikkilän kartanontien varteen voi sijoittaa palveluita, jotka eivät hae keskeistä sijaintia. Kadunvarteen sopii myös puiston virkistyskäyttöä tukevia palveluita.

13.9.2021



Kivijalkaliiketilojen sijainti Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueella

Kivijalkapalveluissa asioidaan osin myös autolla, vaikka palvelut on pääosin suunnattu alueen asukkaille. Näin ollen palvelut edellyttävät asiakaspysäköintiä riittävän lähellä ja näkyvällä paikalla (kadunvarsipysäköintiä kokoojankadun tai sivukadun varrella). Alustavassa katusuunnitelmissa tämä on otettu huomioon. Kivijalkaliiketilojen sijainteja tukisivat myös linja-autopysäkkien sijoittaminen palvelujen viereen.

Liiketilojen sijoittaminen asuntojen kivijalkaan edellyttää asuinkerrostalolta riittävää korkeutta (vähintään 4–5 kerrosta asuntoja), jotta liiketilat on taloudellisesti järkevä toteuttaa. Mitä tiiviimpää asutusta liiketilojen läheisyydessä on, sen paremmin niille löytyy kysyntää. Pienpalvelujen käyttävät ovat tyypillisesti lähialueen asukkaita, ja mitä enemmän lähialueelta löytyy asukasvirtaa, sitä enemmän palveluille löytyy käyttäjiä. Kartanon keskuksen palveluita voivat hyödyntää myös junamatkustajat, kun palvelut sijoittuvat näkyvälle paikalle liityntäpysäköinnin läheisyyteen.

4.3. Kaupan konseptit ja liiketilojen koot

Pienissä keskuksissa on tarvetta päivittäistavarakaupalle ja tämän rinnalla muille lähipalveluille. Pieniin keskuksiin sijoittuu erityisesti kauneus- ja hyvinvointipalveluja sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Alueella tulee olemaan paljon lapsiperheitä, joten kysyntää on esim. liikuntapalveluille ja muille vapaa-ajan palveluille.

Kartanorakennusten alue voi palvella laadukkaalla ja mielenkiintoisella konseptilla Nikkilän asukkaiden lisäksi myös lähimatkailijoita. Kartanonrakennukset sopivat esim. kahvila-ravintolalle ja kulttuuripalveluille tai vapaa-ajan hyvinvointipalveluille.

Pieniin keskuksiin hakeutuvia erikoiskauppoja ovat mm. terveyskauppa, kukkakauppa. Lisäksi kartanon keskukseen voi hakeutua sellaisia erikoiskauppoja, joiden markkinat ovat pitkälti verkossa. Myös kiinteistövälitystoimistot ja muut pientoimistot soveltuvat alueelle, joskin niiden merkitys asiakasvirtoihin ja elävyyteen on vähäinen.

Lähikauppatyypiset korttelikaupat edellyttävät noin 400–600 my-m² liiketilaa ja riittävää tilaa huollolle. Päivittäistavarakauppa, joka palvelisi kartanon alueen ohella myös muuta taa-jamaa, olisi korttelikauppaa suurempi. Tyypillisesti supermarketit ovat kooltaan 2000–3500 k-m². Usein toimijat toivovat myös laajennusvaraa ensivaiheessa toteutettavan myymälän oheen.

Pieniliiketilat ovat kooltaan tyypillisesti noin 60–150 m², ja yleensä suurimmillaan 200 m². Yksittäiset toimijat etsivät myös näitä suurempia liiketiloja. Keskimääräistä suurempia tiloja tarvitsevat esim. kuntosalit ja lääkärikeskukset.

Esitetyt liiketilojen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edistää liiketilakysyntää. On hyvä, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi ja toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toimijoilla ja palvelukonsepteilla.

Liiketilän koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Ravintola- ja kahvilavalmius tulee osoittaa useampaan liiketilaan. Valmiuden rakentaminen myöhemmin voi olla liian suuri investointi, jolloin toimijat jäävät tulematta alueelle. Liikepaikan haluttavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat myös näyteikkuna, terassimahdollisuus, pysäköinti ja huollettavuus.

Kivijalkaliiketilojen palvelukonsepteja

- Kahvilat ja ravintolat
- Kauneus- ja hyvinvointipalvelut
- Liikuntapalvelut
- Terveyspalvelut
- Kiinteistövälitystoimistot ja muut pientoimistot
- Verkkokauppaan painottuvat palvelevat erikoiskaupat
- Muut pienpalvelut

5. Johtopäätökset

Nikkilän kartanon keskuksen alueesta suunnitellaan aseman ja junaliikenteeseen tukeutuvaa uutta taajamaosaa Nikkilään. Alue tukeutuu Nikkilän keskustan nykyisiin palveluihin tuoden niihin lisäpotentiaalia, mutta alueella tarvitaan myös omia lähipalveluita.

Päivittäistavarakaupan sijaintivaihtoehtoja alueella on useita. Nopeimmin toteutettavissa on vaihtoehto 1 aseman tuntumassa Pornaistentien varrella, varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Paikka palvelee myös nykyistä taajamaa ja on näin ollen toteutettavissa jo ennen kartanon keskuksen rakentumista tai rakentumisen alkuvaiheessa. Päivittäistavarakaupalle löytyy myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja (2 ja 3), jotka sijoittuvat myös suunnittelualueen ulkopuolelle ja palvelevat osin myös taajaman nykyistä asutusta. Toinen sijoittuu liityntä-pysäköinnin yhteyteen ja toinen liityntäpysäköintiin johtavan kokoojankadun varteen. Molempien toimivuus on riippuvainen KENI-radon avautumisesta henkilöliikenteelle.

Kartanon alueelle on hyvä tehdä varaus myös omalle korttelikaupalle kartanon keskustaan torialueen ympäristöön. Se ei todennäköisesti toteudu lyhyellä aikavälillä, koska kiinnostusta toimijoilla on enemmän aseman tuntumaan ja lähelle taajaman nykyisiä asukkaita. Varaus korttelikaupalle on kuitenkin hyvä tehdä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen ja läheisyyteen voi sijoittua aluetta palvelevia pienliikkeitä. Tämän lisäksi kivijalkaliiketilaa osoitetaan keskitetyillä sijainneilla asuntojen maatasokerroksiin. Keskeisiä sijaintipaikkoja ovat Myllytorin ympäristö ja alueen portissa Lukkarintien varrella. Näissä paikoissa tavoitetaan hyvin alueen asukkaat. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon liiketilojen näkyvyys, tiiveys sekä saavutettavuus. Asiakaspysäköintipaikkoja suunnitellaan kivijalkaliiketilojen välittömään läheisyyteen.

Laskennallisesti kartanon keskuksen alueella tarvitaan liiketilaa lähipalveluille noin 2500 kerrosneliömetriä. Mitoitus ei sisällä suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvaa mutta kartanon aluetta palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Mitoitus on viitteellinen, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitus voikin toteutua pitkällä aikavälillä myös tätä suurempana, jos esimerkiksi alueelle muodostuu palvelukeskittymä, joka palvelee myös junamatkustajia tai johon sijoittuu erityisen vetovoimaisia palveluita. Ne voivat houkuttaa asiointia kartanon keskukseen laajemmaltakin alueelta. Kartanorakennusten aluetta voidaan esimerkiksi luontevasti kehittää lähimatkailulle.

Alue tulee rakentumaan vaiheittain, mikä on liiketaloudellisesti vaikeaa kaupallisille toimijoille. Rakentamisvaiheessa alueen palvelukysyntä ei ole vielä kattava ja Nikkilän keskustan palvelut vastaavat riittävästi alueen palvelukysyntään. Rakentamisvaiheessa tilat täyttyvätkin tyypillisesti rakentamista tukevista palveluista tai muulla yritys- ja asukastoiminnalla. Tärkeää on kuitenkin edellyttää liiketiloja asuinrakennuksiin jo rakentamisvaiheessa, koska jälkikäteen liiketilojen toteuttaminen on lähes mahdotonta.

Mitoitusta oleellisempaa on liiketilojen tiivis sijoittelu. Liiketiloja tulee rakennuksissa ja keskittymissä olla useampia. Tavoitteena on myös, että palveluita on tiiviisti molemmin puolin katua, jolloin kadun ilme muodostuu palvelukaduksi. Tällöin ne hahmottuvat palvelukeskittymänä, tuovat alueelle asiakasvirtaa ja muodostavat houkuttelevia tiloja alueen asukkaille.