



Vaikutukset kaupallisiin palveluihin: Kadunvarsiliikkeet Kalasatamassa



Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus,
vaikutusten arvioinnit

Vaikutukset kaupallisiin palveluihin:
Kadunvarsiliikkeet Kalasatamassa

8

Marketta Kännö, Tapio Oukari, Pekka Pakkala,
Mikael Sundman, Timo Vuolanto

Kadunvarsiliiketilat Kalasatamassa

Sisällys



1 Johdanto	5
2 Ongelmatarkastelu	6
2.1 Kehitys vie kohti suurempia yksiköitä.....	6
2.2 Liiketilöiden kannattavuus aluksi heikko.....	6
2.3 Liiketilöiden rakentaminen usein taloyhtiön riskillä	6
2.4 Liiketilöiden verotus on ankarampaa kuin asuntojen	6
2.5 Tekninen varustetaso vaihtelee toimintojen mukaan	7
2.6 Liiketoiminta häiritsee asumista.....	7
2.7 Pysäköintipaikkojen tarve vaihtelee toimialoittain	7
3 Kalasataman suunnitteluperiaatteet	8
3.1 Kantakaupungin täydentäminen.....	8
3.2 Kaupunkimaisuuteen pyrkiminen.....	8
3.3 Joukkoliikenteen ensisijaisuus	9
3.4 Merellisen sijainnin hyödyntäminen.....	9
3.5 Muuntojoustavan kaupunkirakenteen luominen	9
4 Kadunvarsiliikkeiden sijoittaminen ja markkinat	11
4.1 Liiketilän hintatasosta	11
4.2 Vuokrata vai omistaa	11
4.3 Liiketilän tarvitsijat markkinoiden kannalta	11
4.4 Asuinalueita suuremman alueen palvelut.....	12
4.5 Muita toimintoja	12
4.6 Yhteenveto sijainnista markkinoiden kannalta	13
5 Kaupallisten palvelujen mitoitus ja sijainti	14
6 Toimintojen vaatimukset kadunvarsitaloille	17
6.1 Pysäköinti.....	17
6.2 Katujulkisivu.....	18
6.3 Paloturvallisuus	18
6.4 Huolto	18
6.5 Ilmanvaihto.....	18
6.6 Hygieniä- ja saniteettitilat.....	19
6.7 Monikäyttöisyys	19
7 Kaavoitukselle asetettavat vaatimukset	22
7.1 Yleissuunnitelma	22
7.2 Asemakaavat.....	22
7.3 Suunnitteluohjeet	22
8 Rahoitusongelmat kadunvarsitalöiden rakentamisessa	24
8.1 Asuinrakennukset.....	24
8.2 Toimitilarakennukset	24
8.3 Pysäköintitalot	24
9 Liiketilöiden hallinnan ongelmat	26
9.1 Asuinrakennukset	26
9.2 Liikerakennukset.....	26
9.3 Pysäköintitalot	26
10 Suositukset	28
Liitteet	30
Kuvailulehti	33

1 Johdanto

Kalasadaman maankäytön suunnittelussa on keskeisenä tavoitteena luoda urbaani, kaupunkimainen ympäristö. Tuleva uusi kaupunginosa halutaan liittää kiinteästi Sörnäisten ja Kallion perinteiseen kaupunkiympäristöön, mutta korostetaan sen eroa Kulosaareen.

Kaupunkiympäristön urbaani luonne riippuu hyvin paljon siitä miten se liittyy muuhun, olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Jos alue on kaupunkilaisten tiedossa, heidän "mentaalisen kaupunkikarttansa" osana, se on luonteeltaan urbaani. Toisaalta myös toiminnallinen monipuolisuus ja kaupunkikuvan vilkkaus ovat urbaanin ympäristön tunnusmerkkejä.

Kalasadamassa pyritään toiminnalliseen monipuolisuuteen ja elävään katukuvaan. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi rakennusten pohjakerrosten avautuminen katutilaan on olennaista. Palvelukäyttöön soveltuvia tiloja varataan sekä liike- että asuinrakennusten katutaso kerrokseen, jotta saataisiin syntyään urbaanille kaupunkiympäristölle ominainen toiminnallinen kirjo.

Viimeaikainen rakentaminen Helsingissä on osoittanut kuinka tärkeitä olisi järjestää tilat "kivijalkaliikkeille", joista tässä selvityksessä käytetään nimitystä kadunvarsiliike. Liike- ja asuinrakennukset, joista nämä pienyksiköt puuttuvat, eivät osallistu yhteisen urbaanin tilan rakentumiseen. Tällaiset rakennukset ovat toiminnallisessa mielessä passiivisia, koska niiden koetaan linnoittautuneen ovikoodin, valvontakameran tai portinvartijan selän taakse.

Tässä selvityksessä tarkastellaan mitkä ongelmat tulisi ratkaista ja mitkä esteet poistaa, jotta luotaisiin pienyrityksille houkuttelevat liikkeen perustamis- edellytykset rakennusten katukerroksessa, liikenteellisesti vilkkaimpien katujen varrella.

Työryhmään ovat kuuluneet arkkitehdit Mikael Sundman ja Pekka Pakkala, toimistopäällikkö Timo Vuolanto sekä tutkijat Tapio Oukari ja Marketta Kännö. Työryhmä on varsin tietoinen, ettei Annankatua tai Fredrikinkatua voi siirtää Kalasadamaan. Kivijalkaliikkeiden elinmahdollisuuksia kaventavat lisäksi tulevan metrokorttelin, kaupunginosan sydämen, runsas ja monipuolinen kaupallinen tarjonta.

Herttoniemenranta



2 Ongelmatarkastelu

Miksi Helsingin uudisrakennetuille alueille on niin vaikea saada toimivaa pienliikkeiden verkostoa? Näyttää ilmeiseltä, että monet tekijät vaikuttavat yhdessä samaan suuntaan, jolloin ongelmat kasautuvat ja tuloksena on yksipuolinen työ- ja asuinympäristö.

2.1 Kehitys vie kohti suurempia yksiköitä

Pikkuliikkeet joutuvat kilpailemaan suurempien ja tehokkaampien liikkeiden kanssa erityisesti päivittäistavaroiden tarjonnassa. Suurten liikkeiden houkutukset tarjousten ja kampanjoiden avulla antavat niille kilpailuedun, johon pienliikkeet eivät pysty vastaamaan. Pienliikkeen liikevaihto saattaa jäädä niin alhaiseksi, että toiminta kannattaa vain perheyrittäjän.

2.2 Liiketilojen kannattavuus aluksi heikko

Kalasadaman rakentaminen on pitkäaikainen prosessi. Alue tulee olemaan täyteen mittaansa rakennettu vasta 2030-luvulla, kun Hanasaaren B-voimalaitoksen käyttö loppuu. Asuin- ja liikerakennukset rakennetaan vähitellen. Siksi paikallinen asiakaspohja ei aluksi tule olemaan erityisen vahva, mikä heikentää liiketilojen kannattavuutta ja siten myös niiden kysyntää. On oletettavissa, että liiketilojen rakentaminen on kannattavaa vasta, kun huomattava osa alueesta on valmiiksi rakennettu.

2.3 Liiketilojen rakentaminen usein taloyhtiön riskillä

Valtio ei lainoita liiketilojen rakentamista. Siksi ARA-hankkeiden on rahoitettava liiketilojen rakentamista ulkopuolisella rahoituksella, jolloin pääomakustannukset ovat suurempia kuin asuintilojen. Mikäli sopivaa ostajaa tai vuokralaista ei löydy jää taloudellinen vastuu omistajalle ja viime kädessä talon asukkaille. Hitas-koh-teissa ja rajoittamattomissa omistushankkeissa osakkaat joutuvat kattamaan mahdolliset tappiot yhtiövästikkeiden kautta.

Toimistotaloissa liiketilojen rahoittaminen ja rakennuttaminen on yksinkertaisempaa kuin asuntoyhtiöissä. Tilojen markkinointi muistuttaa toimistotilojen markkinointia. Lisäksi käyttötarkoituksen määrittely on joustavaa. Liiketilat on yhdistettävissä talon pääkäyttötarkoitukseen, jos markkinointi osoittautuu ongelmalliseksi.

Pysäköintilaitoksissa taas liiketilojen rakentaminen saattaa onnistua vain sellaisissa tilanteissa, joissa tilat ovat helposti vuokrattavissa tuottoisasti. Pysäköintiyhtiön liikeideana saattaa olla leimallisesti vain pysäköintitoimintojen rakennuttaminen ja hallinta mahdollisimman alhaisin kustannuksin.

2.4 Liiketilojen verotus on ankarampaa kuin asuntojen

Taloyhtiön verotus määräytyy yhtiöjärjestyksessä mainitun käyttötarkoituksen mukaan. Pääsääntöisesti liiketilojen verotusarvot ovat asuntoja korkeammat. Rakennuskustannukset ovat asuntoja korkeammat ja poistot tapahtuvat samojen sääntöjen puitteissa. Tästä seuraa, ettei liiketilojen rakentaminen asuintaloon ole erityisen houkuttelevaa.



Kamppi

Lucca



2.5 Tekninen varustetaso vaihtelee toimintojen mukaan

Erityyppiset kaupalliset palvelut asettavat erilaisia vaatimuksia liiketilöiden tekniselle varustukselle. Ravintolat ja laboratoriot edellyttävät tehokasta ilmanvaihtojärjestelmää, rasvanerottelukaivoja ja kaasua. Ravintoloiden on lisäksi järjestettävä erilliset wc-tilat sukupuolen mukaan. Näiden varusteiden rakentaminen jälkikäteen on teknisesti hankalaa ja ongelmallista rahoituksen osalta. Taloyhtiön halu rahoittaa kallista muutostyötä ei välttämättä ole kovin suuri. Pienyrityksen taloudelliset voimavarat eivät useinkaan riitä suurien investointien tekemiseen. Lisäksi investoinnit jäävät pääosin taloyhtiön omistukseen vuokrasuhteen päätyttyä. Liiketilän omistaminen ei myöskään ole mielekästä sellaiselle yrittäjälle, jonka päämääränä on liiketoiminnan harjoittaminen eikä pääoman sijoittaminen.

Kaikki kaupalliset palvelut eivät edellytä tavanomaisesta poikkeavaa varustusta, jolloin mahdollinen tekninen erikoisvarustus on turha. Tällöin taloyhtiön investointi on mennyt hukkaan tai vuokralaisen vuokranmaksukyky on yliarvioitu.

2.6 Liiketoiminta häiritsee asumista

Erityisesti normaalin työajan ulkopuolella toimivat palvelut saattavat häiritä asumista. Melu sekä asiakasliikenne myöhään illalla tai yöllä ovat tavallisia valituksen aiheita kadunvarsiliiketoimista. Jopa ilmanvaihdon huippumuri saattaa häiritä talon asukkaiden yöunta.

Liiketilöiden huolto, tavaroiden vastaanotto ja poiskuljetus sekä jätehuolto saattavat aiheuttaa epäsiisteyttä mikä edellyttää erityisjärjestelyjä. Lasten leikkiminen ja vanhusten tarvitsema rauhallisuus soveltuvat huonosti yhteen dynaamisen liiketoiminnan kanssa. Myös yrittäjien tiheä vaihtuminen voi aiheuttaa turvattomuutta ja ylimääräistä vaivaa taloyhtiön hallitukselle tai omistajalle.

2.7 Pysäköintipaikkojen tarve vaihtelee toimialoittain

Asemakaavassa määritellään pysäköintipaikkainormi toimialoittain. Julkinen lähialue edellyttää vain vähän pysäköintipaikkoja kun taas asiakasintensiivinen toiminta edellyttää paljon asiakaspaikkoja. Toimintojen vaihtuminen voi siten tuottaa ongelmia pysäköintipaikkojen tarjonnassa, koska sitä ei asemakaavassa ole voitu ennakoita.

3 Kalasataman suunnitteluperiaatteet

Kalasataman suunnitteluperiaatteet voidaan kiteyttää viiteen tavoitteeseen:

- kantakaupungin täydentäminen
- kaupunkimaisuuteen pyrkiminen
- joukkoliikenteen ensisijaisuus
- merellisen sijainnin hyödyntäminen
- muuntojoustavan kaupunkirakenteen luominen.

Näillä yleisillä tavoitteilla pyritään luomaan perinteistä, eurooppalaista kaupunkia. Sen tunnusmerkkeinä ovat kaupunkikuvan yhtenäisyys tai yhtenäinen vaihtelevuus, sosiaalinen, toiminnallinen ja kulttuurinen moninaisuus ja oma-leimaisuus.

3.1 Kantakaupungin täydentäminen

Kalasatama pyritään liittämään mahdollisimman kiinteästi viereisiin kaupunginosiin, Kallioon, Alppilaan, Sörnäisiin ja Hermannisiin.

Aiemmissa selvityksissä on ilmennyt, että Helsingissä uusien kaupungin-osien rakentamisella on vaikutuksia ympäröiviin alueisiin (Kantakaupungin uudet ranta-alueet, rakentamisen sosiaalisia ulottuvuuksia. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2001:1). Uudet asukkaat ovat etupäässä helsinkiläisiä ja muuttavat lähialueilta. Lisäämällä tarjontaa uudella alueella voidaan poistaa lähiympäristössä havaittuja puutteita, esim. toteuttaa puuttuvia palveluja tai rakentaa suuria asuntoja, jos lähistö on pienasuntovaltainen.

Kalasatamaa voidaan pitää kantakaupungin vanhan kaupunkirakenteen jatkeena. Katulinjat ja näkyvät avautuvat ja jatkuvat katkeamattomina. Näin pyritään luomaan edellytyksiä lähialueiden puuttuvien kaupallisten palvelujen toteuttamiselle. Tämä koskee erityisesti suuria ja helposti saavutettavia päivittäistavaraliikkeitä kantakaupungin itäisessä puolikkaassa. Kalasatamassa tarjotaan myös edellytykset erikoisliikkeiden sijoittumiselle samalla tavalla kuin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Alueelle pyritään erityisesti saamaan koko kaupungin tai seudun puitteissa toimivia erikoisliikkeitä.

3.2 Kaupunkimaisuuteen pyrkiminen

Julkisten ja kaupallisten palvelujen suunnittelun kannalta kaupunkimaisuuteen pyrkiminen tarkoittaa käytännössä niiden sijoittumisedellytysten parantamista. Kadunvarsiliikkeet näyttelevät keskeistä roolia sellaisessa kaupunkirakenteessa, jota voidaan kutsua urbaaniksi. Vaihtoehtoinen rakenne on lähiömäinen kaupunkirakenne, jossa toiminnallinen kirjo ja asukkaiden valintamahdollisuudet ovat rajoitetummat, mutta toisaalta luontoa, vehreyttä, väljyyttä sekä rakentamatonta maata on enemmän. Urbaanille rakenteelle ominainen katutilan jatkuminen tarkoittaa sekä jalankulun että ajoneuvoliikenteen vaihtoehtoisten reittien verkostoa. Siirtyessään esimerkiksi metroasemalta kotiin asukkaalla tulee aina olla vaihtoehtoisia reittejä. Autoilijankin on helppo löytää osoite, kun korttelia voi kiertää eikä umpikadulle joutuminen ole todennäköistä. Kantakaupungille tunnusomainen katurakenne, jossa kadunvarsipysäköinnillä on merkittävä osa, luo suotuisia edellytyksiä palvelujen sijoittumiselle rakennusten pohjakerrokseen.

Kaupunkimaisuuteen kuuluu myös katutilan monipuolisuus ja hierarkia. Kalasataman pääkadut, Sörnäisten ja Hermannin rantatie, palvelevat alueen ohittavaa ja sinne hakeutuvaa liikennettä. Alueen läpi kulkee paikallinen kokoojkatu,

Taka-Töölö



Kamppi





Punavuori

jolle myös raitiovaunuliikenne keskitetään. Nämä tarjoavat hyvät edellytykset kadunvarsiliikkeiden hakeutumiseen rakennusten pohjakerrokseen. Myös lähellä metroasemaa olevat asuntokadut, jotka suuntautuvat keskustakortteleihin, tulevat tarjoamaan pienliikkeille soveltuvan toiminnallisen ympäristön. Jalankulkuvirrat ovat tosin vähäisempiä kuin kokoojakaduilla, mutta jatkuva katuverkko takaa sen, etteivät kadut ole samalla tavalla syrjässä kuin lähiömäisessä kaupunkirakenteessa, jonka luonnetta on kuvattu edellä mainituissa selvityksissä.

Kaupunkimaisuuteen liittyy vielä tekijä, jolla saattaa olla merkitystä kaupallisille palveluille nimittäin erinäköisten ja -kokoisten rakennusten rinnakkaisuus. Liiketalot ja kokoojakatujen asuinrakennukset tulevat sijoittumaan vierekkäin tai vastakkain. Tästä asetelmasta voi syntyä otollinen tekijä erilaisten liikkeiden sijoittumiselle kadun molemmin puolin siellä missä asiointipysäköinti voidaan järjestää tyydyttävästi.

3.3 Joukkoliikenteen ensisijaisuus

Kalasadaman yksi perusominaisuus on saavutettavuus. Tämä tarkoittaa, että henkilöautolla pääsee aina rakennuksen pääsisäänkäynnin eteen. Kuitenkin tiivis maankäyttö edellyttää, että joukkoliikenne on ensisijainen liikkumismuoto, jonka avulla Kalasatama liittyy Helsingin seutuun. Sekä raitiovaunu että metro kulkevat alueen läpi, jolloin muualta tulevat käyttäjät löytävät helposti joukkoliikennekadun varrelle sijoittuneet palvelut. Joukkoliikenteen ensisijaisuus luo myös saavutettavuustekijän, jonka merkitys kuitenkin on melko vähäinen verrattuna ydinkeskustan ja Hakaniemen saavutettavuuteen.

3.4 Merellisen sijainnin hyödyntäminen

Kalasadaman sijainti ja historiallinen muutosprosessi avaavat uuden kaupunginosan meren suuntaan ja tuovat merenrannan lähiasukkaiden ulottuville. Kantakaupungissa ei ole montaakaan kohtaa, jossa asutus kohtaa julkisessa käytössä olevan merenrannan ilman, että liikennevirta katkaisee rannan yhteyden asutukseen. Toisaalta virkistyskäytössä olevat rannat ovat yleisesti puistojen osana. Kalasadaman yhtenäinen rantapromenadi tulee olemaan yli 4 kilometrin pituinen, ja sen katkaisevat vain vähäiset satamatoiminnot (hiilisatama, Aranda, kalastusalukset) ja mahdollinen omarantainen asuminen. Lisäksi rantaan tullaan liittämään erilaisia veneilyyn ja merelliseen virkistykseen liittyviä toimintoja. Nämä palvelut voivat löytää luonnollisen sijaintipaikan rantapromenadin varrella olevien rakennusten pohjakerroksesta tai omina vapaasti seisovina rantapaviljonkeina esimerkiksi Sompassaaren pääaltaan reunoilla.

3.5 Muuntojoustavan kaupunkirakenteen luominen

Uuden kaupunginosan rakentaminen on pitkäjänteinen prosessi. Siksi tulevan kaupunkirakenteen on voitava joustaa sekä fyysisesti että toiminnallisesti. Helsingin rakentamisen historiasta löytyy esimerkkejä sekä joustavuudesta että joustamattomuudesta. 1800-luvun ruutukaavaan perustuva rakenne on kyennyt tarjoamaan hedelmällisen lähtökohdan sellaisellekin uudisrakentamiselle, jota ei osattu ajatellakaan siihen aikaan, kun asemakaava laadittiin. Sen sijaan Itä-Pasilan asemakaavan puitteissa on kovin vaikea soveltaa ajan mittaan syntyneitä toisenlaisia näkemyksiä hyvästä kaupunkirakenteesta ja -kuvasta.

Kalasadaman suunnitteluperiaatteena on löytää sellainen kaupunkirakenne, joka kestäisi suunnitteluhanteiden muuttumisen ajan kuluessa. Samalla pyritään luomaan edellytykset yhtenäisten ja toiminnallisessa mielessä monipuolisten osakokonaisuuksien rakentamiselle. Tähän liittyy myös ajatus siitä, että kaupallisten palvelujen sijoittumiselle ja määrälle tarjoutuu tulevaisuudessa muitakin ratkaisuja kuin mitä aloituskorttelit (metrokortteli) tulevat tarjoamaan.

Osa-alueiden väliin on sijoitettu lähipuistoja, jotka yhdistävät sitä ympäröivät korttelit. Samalla kun puistikot erottavat osa-alueet toisistaan, ne muodostavat eräänlaisia "hengähdystaukoja". Nämä kohdat voidaan myös käsitellä aukio-

sommitelmina, jotka voivat tarjota pienimuotoisia toiminnallisia keskittymiä osa-alueiden väliseen saumaan. Kolmikulma, pieni puistoalue Kaartinkaupungin, Kampin ja Punavuoren välissä tarjoaa erään vertailukohdan Helsingin historiasta.



Punavuori

4 Kadunvarsiliikkeiden sijoittaminen ja markkinat

Asuin- ja toimitilarakennusten katutason kerroksessa olevien liiketilojen pitää sijoittua kaupunkirakenteessa siten, että niillä on kysyntää. Myös hintatason tulee vastata sekä tilan käyttäjän että omistajan toiveita. Samoin liiketilojen alueittaisen määrän pitäisi vastata kysyntää. Liiketila on tosin hyvin monikäyttöinen, joten ylimenevä liiketila, jota kaupalliset palvelut eivät tarvitse, löytää melko helposti toisen käyttäjän, useimmiten toimiston. Liiketilasta, jota on vaikea saada myytyä tai johon on vaikea saada vuokralaista kohtuullisella hinnalla, on haittaa kaikille osapuolille.

4.1 Liiketilán hintatasosta

Liiketilán hintataso vaihtelee luonnollisesti hyvin paljon riippuen lähinnä siitä, missä päin kaupunkia tila sijaitsee. Keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla ostoskaduilla sekä aluekeskuksissa liiketilán hinta on korkea, usein huomattavasti korkeampi kuin asuntojen. Näillä alueilla liiketilán rakentamisessa pohjakerrokseen ei liene ongelmia.

Kaikkialla muualla liiketilojen hintataso on pääsääntöisesti alhaisempi kuin asuntojen. Ero voi olla suurikin kuten tällä hetkellä, kun asuntojen hinnat hyvillä paikoilla ovat erittäin korkeita. Tällaisia hyviä asuinpaikkoja on ennen kaikkea kantakaupungin reuna-alueilla sekä esikaupunkien arvostetuilla rannoilla. Jos erot hintatasossa nousevat suureksi, paine rakentaa asuntoja myös alakerrokseen tietysti kasvaa.

Esikaupunkien reuna-alueilla liiketilán vuokrataso voi olla hyvinkin alhainen vähäisen kysynnän takia. Toisaalta halvan toimitilan etsijöitä riittää aina. Heille sijainti ei ole ensiarvoisen tärkeä tekijä.

4.2 Vuokrata vai omistaa

Liiketilán hallintasuhteella on iso merkitys tilán tarvitsijalle. Useissa uusissa asuintaloissa liiketilát tehdään omaksi osakkeeksi, joka hinnoitellaan markkinoiden mukaan. Selvä enemmistö kaupan tai palvelualan yrittäjistä ei kuitenkaan halua omistaa liiketilojaan joko taloudellisista syistä tai siksi, etteivät halua sitoutua tilán omistajaksi. Omistajana kynnys lopettaa toiminta voi tulla huomattavan korkeaksi, mikä vaikuttaa koko toiminnan aloitushalukkuuteen.

Liiketilojen omistajaksi pitäisi saada joko taloyhtiö tai ulkopuolinen sijoittaja, jotka hoitavat tilojen vuokrauksen. Tämä taas edellyttää tilojen hyvää sijaintia ja sopivaa hintaa yms, mikä helpottaa niiden vuokraamista. Markkinoille on tullut viime aikoina piensijoittajia, jotka ovat ostelleet esim. ostoskeskusten liikehuoneistojen osakkeita.

Ullanlinna



4.3 Liiketilán tarvitsijat markkinoiden kannalta

Asuinalueiden palvelut

Asuinalueilla ovat ensisijaisia liiketilán tarvitsijoita kaupallisten peruspalvelujen tarjoajat, jotka ovat täysin riippuvaisia ympäröivästä asutuksesta. Peruspalvelujen määrä riippuu myös kilpailutilanteesta ympäröivien alueiden palvelujen kanssa. Näitä ovat yksi tai useampi ruokakauppa, kioski, kapakka, kampaamo jne. Jos väestöpohja on suuri, useimmat kaupalliset palvelut sijoittuvat erilliseen liikerakennukseen ja asuinrakennusten alakertoihin sijoitettavia liiketilán

tarvitsijoita jää jäljelle vähän. Kaupallisten peruspalveluiden osalta tilanne on samanlainen kaikilla myös syrjäisimmillä asuinalueilla. Ainoastaan silloin, kun uusi pienehkö asuinalue tukeutuu palveluiltaan täysin vieressä olevaan vanhaan alueeseen, liiketilän tarvetta ei ole.

Väliaikaiset lähinnä julkiset palvelut, jotka riippuvat väestö- ja ikärakenteesta, sijoittuvat usein pieninä yksikköinä liiketiloihin. Tällaisia ovat mm. päiväkodit lapsihuipun aikana. Kysynnän hiipuesssa tilat voidaan käyttää muuhun tarkoitukseen. Tällaisia palveluja ei ole monia, mutta niitä voi olla kaikilla asuinalueilla. Koska nämä palvelut ovat väliaikaisia, ne eivät voi mitoittaa liiketilojen määrää. Niitä kuitenkin tarvitaan jo asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa, jolloin ne voivat auttaa liiketilojen vuokraamisessa hankalana rakentamisaikana. Edellä mainitut kaupalliset palvelut edellyttävät normaalisti, että alue on lähes valmis, jotta asukasohja olisi riittävä.

Asukkaiden kerhot, seurat yms. käyttävät myös usein pohjakerroksen liiketiloja, jotka sopivat niille erinomaisesti. Nämä ovat kuitenkin lähes poikkeuksetta huonoja vuokranmaksajia. Asuinaluekohtaisesti tämäntyyppisiä tilan tarvitsijoita ei ole monia, mutta niitä on kaikilla asuinalueilla.

4.4 Asuinaluetta suuremman alueen palvelut

Lähialuetta suurempaa aluetta esim. koko Helsinkiä palvelevia kauppia ja palveluja voi sijoittua keskustan ulkopuolisille asuinalueille. Niiden sijaintikriteerit ovat kuitenkin vaativia. Ehkä tärkein syy tulla hieman sivuun on tilan hinta. Sen täytyy olla edullisempi kuin keskustoissa. Muita kriteerejä ovat mm. se, että osoitteen pitää olla tunnettu, paikka ei saa olla liian syrjässä, sen pitää löytyä helposti ja sinne on vaivatonta tulla kaikilla liikennemuodoilla. Lähellä pitää olla pysäköintimahdollisuus, mieluiten ilmainen, mutta se ei ole välttämättömyys. Liikehuoneisto ei saa olla yksinäinen, erillään muista, vaan mieluummin alueella, jossa lähes kaikki katukerroksen tilat ovat liikekäytössä. Saman toimialan myymälät auttavat toisiaan, kun ne sijaitsevat lähellä. Tällaisista klustereista on Helsingissäkin hyviä esimerkkejä.

Kaupalliset palvelut, jotka peruspalvelujen lisäksi sijoittuvat asuinalueille, ovat usein kapean sektorin erikoismyymälöitä, jotka eivät voi tai halua maksaa keskustojen korkeita vuokrahintoja. Ne tunnetaan alan harrastajien parissa, jolloin hieman syrjäinen sijainti ei ole haitaksi. Harva näistäkään erikoisliikkeistä haluaa jäädä alueen ainoaksi liiketoimintaa harjoittavaksi yrittäjäksi. Muiden myymälöiden läheisyys luo tunnetun kauppakadun, jolle sijoittuminen on useimmille toimialoille edullista. Vain harvoissa tapauksissa erillään sijaitseva myymälä näyttää menestyvän. Vähittäiskaupan lisäksi myös palvelut noudattavat näitä sijaintiperiaatteita. Tosin jotkut tunnetut ravintolat toimivat kannattavasti yksinäisestä sijainnista huolimatta.

Parhaimmat alueet ja rakennukset kivijalkaliikkeille sijaitsevat luonnollisesti kantakaupungissa, ei kovin kaukana keskustasta tunnettujen katujen varsilla. Näillä alueilla myös vuokrataso on asuintalolle tuottava, vaikka se on keskustojen hintoja selvästi alempi. Esikaupungeista vastaavia alueita löytyy hyvin vähän. Kantakaupungin reuna-alueilla tilanne on toinen. Liiketilat ovat usein muuttuneet muuhun käyttöön, kun kysyntää myymäläksi ei ole.

4.5 Muita toimintoja

Asuintalojen liiketiloihin on tullut myymälöiden lisäksi muita toimintoja, kuten toimistoja, studioita, gallerioita, meluttomia verstaita, tuotteiden näyttelyhuoneita (showrooms) tms. Niiden asiakasmäärät vaihtelevat huomattavasti. Tärkeä tekijä on sisäänpääsy suoraan ulkoa ja näkyvyys ulos, jolloin niiden löydettävyyden on helppoa. Myös selkeä osoite tunnetulla kadulla on tärkeä. Edullisella vuokratasolla on suuri merkitys monille tämän tyyppisille toiminnoille. Useimmiten ne maksavat pienempää vuokraa kuin kaupat.

Tällaiset toiminnot sijoittuvat laajemmalle alueelle kuin vähittäiskaupan myymälät. Suuri osa kantakaupunkia ja esikaupunkien keskuksien reunalla olevat



Sörnäinen



Kamppi

asuinalueet ovat sopivia. Oletettavasti kantakaupungin uusille asuinalueille, varsinkin niiden keskeisimmille paikoille olisi tulijoita.

4.6 Yhteenveto sijainnista markkinoiden kannalta

Asuinalueen palveluille keskeinen sijainti asutukseen nähden on tärkeä. Sopivin paikka on keskellä aluetta tai hieman alueen sisääntuloreitin puolella. Saavutettavuuden tulee olla helppo kaikilla kulkuvälineillä ja kävelymatkan miellyttävä myös talvella. Liiketilojen on ehdottomasti oltava lähekkäin, jolloin ne hyötyvät toisistaan. Alueellisena magneettina toimii yleensä ruokakauppa, joka määrää tahdin.

Suurta aluetta palveleva erikoiskauppa- tai toimistoalue tai -katu menestyy parhaiten kantakaupungissa tai aluekeskuksen tai vastaavan vieressä. Useiden liikehuoneistojen muodostama ryväs on parempi kuin yksinäinen sijainti. Lähekkäin olo lisää tunnettavuutta. Kadusta tulee tuttu ja se saa leiman. Matkan alueelle tulee olla selkeä ja nopea kaikkialta ja kaikilla liikennevälineillä.

Lucca



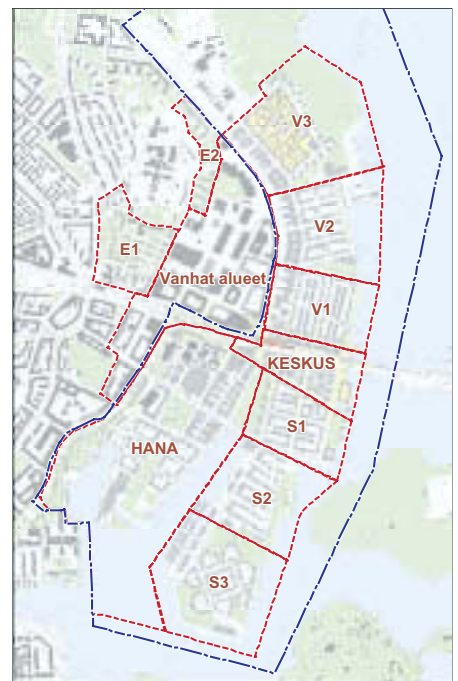
5 Kaupallisten palvelujen mitoitus ja sijainti

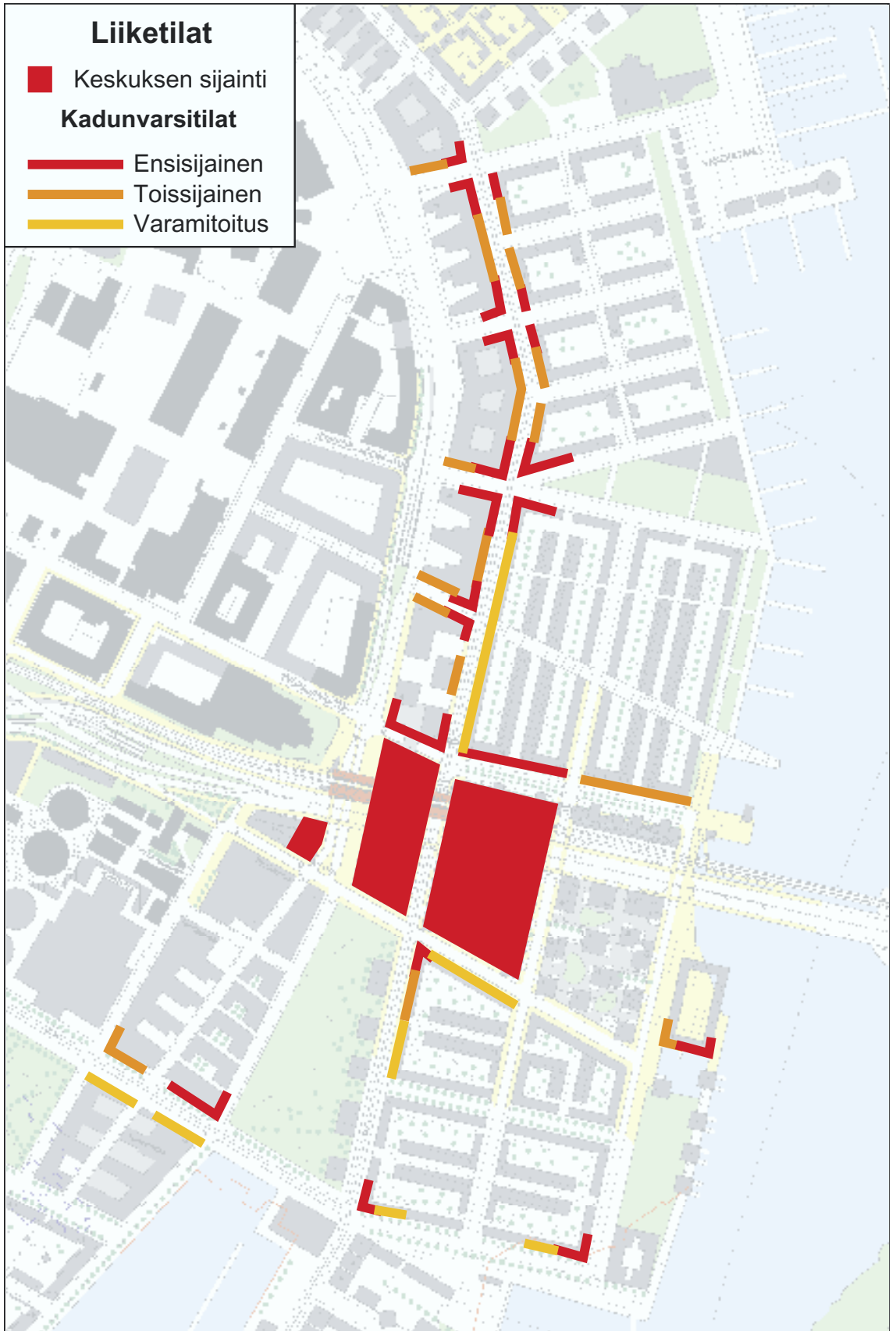
Kalasadama on uusi suuri asuin- ja työpaikka-alue kantakaupungissa. Se tulee kehittyessään olemaan pääkeskuksen laajentumisaluetta samaan tapaan kuin aiemmin Vallila ja Pasila. Alueen vetovoima elinkeinotoimintojen sijoittumispaikkana tulee olemaan merkittävä. Metroaseman avaaminen voimistaa aluetta myös tärkeänä metronvarren keskuksena. Siitä muodostuu myös joukkoliikenteen paikallinen solmukohta. Uusi raitioyhteys ja liityntäliikenteen bussilinjat yhdistävät Arabian, Kumpulan ja Viikin "tiede-taide-akselin" Kalasadaman kautta muuhun kaupunkiin. Myös tuiki tarpeellinen nopea yhteys Pasilaan lisää alueen liikenteellistä merkitystä.

Arvio kaupallisten palvelujen mitoituksesta perustuu alueen kaupunkirakenteellisen roolin kehittämiseen rakentamisen myötä. Kaupallisen mitoituslaskelma perustuu Tuomas Santasaloon Jätkäsaarella ja Roihuvuoren keskuksessa vuonna 2003 käyttämiin yksityisen kulutuksen määrää ja myyntitehokkuutta koskeviin lukuihin sekä Kalasadaman alueelta tehtyyn kerrosalan ajoitukseen. Sekä asukas- että työpaikkaväljyytenä on käytetty 50 kerrosneliötä. Työpaikkaan liittyvän ostovoimaan suuruutena on käytetty 15 % paikallisen asukkaan ostovoimasta. Lisäksi vaikutusalueeseen on laskettu Kalasadaman osayleiskaava-alueen ulkopuolelta nykyiset 1000 asukasta ja 5000 työpaikka sekä Etelä-Hermannin uusi asutus (kartassa alueet E1 ja E2).

Moneen muuhun alueeseen verrattuna Kalasadama saa lisämerkitystä sijainnistaan keskustan ja sen elinkeinotoimintojen nykyisen laajenemissuunnan tuntumassa. Tähän perustuu arvio siitä, että Kalasadama uutena asuin- ja työpaikka-alueena melko lähellä ydinkeskustaa voi saavuttaa suuremman kaupallisen merkityksen kuin yksikään esikaupunkialueen paikalliskeskus nykyisellään. Sillä on kaikki mahdollisuudet kehittyä osaksi sisäkaupunkia. Yrityksiä houkuttelevana sijaintipaikkana se nousee hyvinkin Ruoholahden rinnalle. Lisäksi alue sitoutuu Ruoholahtea paremmin kaupunkirakenteeseen, koska siitä on yhteydet tärkeisiin kaupungin eri kasvusuuntiin: Vallilan, Arabian, Itä-Helsingin ja keskustan suuntaan. Kaupallisten palvelujen mitoituksessa ei ole niinkään määräävää, miten paikallinen ostovoima kehittyy asukas- ja työpaikkamäärän kasvaessa, vaan pikemminkin siitä, miten sijaintietua voidaan käyttää hyväksi laajemman asiakasvirran takaamiseksi.

ALUE	Asukkaita v. 2030	Työpaikkoja v. 2030
Keskus	400	2000
S1	2000	0
S2	1400	0
S3	2600	0
V1	1440	800
V2	1400	800
V3	1600	800
Hana	1145	3000
E1	1400	100
E2	400	320
Yhteensä uusia	13785	7820
Vanhat	1000	5000
Yhteensä kaikki	14785	12820





Alueen kaupalliset palvelut sijoittuvat metroaseman läheisyyteen ja kadunvarsiliikkeisiin. Heti ensimmäisessä vaiheessa, metroaseman valmistuessa kaupallinen kysyntä ei vielä ole riittävä paikallisen keskuksen muodostumiseen. Alueen valmistuttua metroasema ja sen viereinen kortteli itäpuolella sekä vastapäätä oleva pieni kortteli länsipuolella muodostavat alueen keskuksen, jonka äärellä asiakasvirrat ovat suurimmat. Kaupallisen houkuttelevuuden kannalta keskuksen tulee sijoittua kooltaan riittävän suuri ja monipuolinen kaupallinen yksikkö. Nykyisin tämä tarkoittaa suunnilleen 12 000–15 000 kerrosneliön suuruista kauppakeskusta. Lisäksi keskuksen voi sijoittua muuta kaupallista tarjontaa niin, että kokonaismitoitus olisi vuonna 2030 noin 20 000–25 000 kerrosneliötä.

TOIMIALA	Kerrosneliötä asukasta kohti	Kulutus euroa/asukas/vuosi
Päivittäistavarat	0,394	1 668
Tekstiili-vaatetus-nahka	0,605	844
Vapaa-ajan tarvikkeet	1,027	1 125
Muu erikoiskauppa	0,495	1 149
– Erikoiskauppa yhteensä	2,127	3 118
Palvelut (kahvila-ravintola)	0,751	963
Kaikki	3,272	5 749

Kadun varteen suunnitellut liiketilat lisäävät kaupallista mitoitusta ja antavat joustoa siihen. Keskuksen liian suuri mitoitus veisi edellytykset kadunvarsiliikkeiltä. Toisaalta keskuksen liian pieni mitoitus voisi jättää käyttämättä alueen sijaintiin liittyvää vetovoimaa niin, että se vaikuttaisi heikentävästi myös kadunvarsiliikkeiden mitoitukseen. Alkuun voidaan lähteä siitä, että keskeisiin katujen risteysiin tulee kaupallisia palveluja (kartan ensisijaiset kohteet, enintään 8 000 kerrosneliötä). Katuosuuksille risteysten väliin jääviin katutasen tiloihin voi sijoitua pientoimistoja ja muita asutuksen edellyttämiä toimintoja (kartan toissijaiset kohteet, enintään 6 000 kerrosneliötä). Jos kysyntää riittää voi niihinkin pikku hiljaa tulla kauppoja ja muita palveluja.

Koska suunnittelulähtökohdiltaan vastaavanlaista aluetta kuin Kalasatama ei Helsingissä ole, on sen kaupallinen mitoitus arvioitava alueen edellä kuvattuihin tulevaisuuden näkymiin perustuen ja varauduttava myöhemmässä vaiheessa tarkistamaan ja korjaamaan laskelmaa sekä arvioimaan onko mitoitusta mahdollisesti tarpeen lisätä (kartan varamitoitusta tarkoittavat kohteet). Tällä hetkellä mitoitus on nähtävä joustavana niin, että kaupallisille palveluille kadun varteen varattavat liiketilat sopeutuvat helposti myös muihin käyttötarkoituksiin. Kauppa sijoittuu kadun varteen vasta, kun sillä on usko asiakasvirtoihin ja toiminnan tuottavuuteen.

MITOITUSPOHJA	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Asukasmäärä	1300	3481	5721	9240	12413	14785
Työpaikkojen määrä	5070	6186	8101	10428	11738	12820
Redusoitu tarveluku (asukkaat + 15 % työpaikoista)	2061	4409	6936	10804	14174	16708
Mitointu aluekeskukseen nähden (%)	33	50	66	100	125	150

KAUPALLISTEN TILOJEN TARVE

Päivittäistavarat	649	1390	2186	3405	4468	5266
Tekstiili-vaatetus-nahka	137	445	923	2179	3573	5054
Vapaa-ajan tarvikkeet	175	566	1175	2774	4549	6435
Muu erikoiskauppa	84	273	567	1337	2192	3101
– Erikoiskauppa yhteensä	396	1283	2665	6290	10314	14590
Palvelut (kahvila-ravintola)	170	552	1146	2705	4435	6274
Summa (kaupalliset palvelut)	1611	4508	8662	18690	29531	40721

6 Toimintojen vaatimukset kadunvarsitiloille



Ruoholahti

Eri toimintojen asettamat vaatimukset tiloille, joihin ne sijoittuvat, vaihtelevat toimialoittain. Tilojen sijainti ja tekninen varustus vaikuttaa myös yritysten toimintaedellytyksiin. Lähes kaikkien asiakkaita palvelevien toimintojen perusedellytyksiä on kuitenkin hyvä saavutettavuus eli asiakkaan pitäisi helposti ja vaivattomasti päästä toimipisteeseen. Jokainen kaupallinen yritys on omalla tavallaan asiakaspyydys. Porrasaskelmien mataluus, uteliaisuutta herättävä näyteikkuna ja kutsuva sisäänkäynti eivät riitä houkutteksi. Asiakasvirroista riippuvainen yritys pitääkin parhaana sellaista paikkaa, jonka ihmiset joutuvat ohittamaan ollessaan matkalla jostakin jonnekin. Mitä enemmän potentiaalisia asiakkaita ohittaa toimipisteen sitä useampi tarttuu pyydykseen. Alueen asiakasvirrat kasvavat, jos siellä kulkevat muutkin kuin ne, jotka siellä asuvat. Useimmilla toimialoilla perusasiakaskunta muodostuu alueen asukkaista, muut ovat satunnaisasiakkaita, joiden merkitystä kannattavuuteen on vaikea arvioida.

Kadunvarsitilojen rakentaminen liike-, toimisto-, yms. käyttöön Kalasatamassa voi käydä tarpeettomaksi, jos kaikille toimipisteille riittää tiloja alueen parhaiten saavutettavalla liikepaikalla, metrokorttelissa. Vähäisemmän vuokranmaksukykyyn toimialoille kadunvarsitilojen halvempi vuokra voisi toimia houkuttimena, muuten ne saattavat jäädä ylijäämätiloiksi, joita kukaan ei halua.

Kokoojakadun perällä tuskin menestyy muu kuin sellainen palvelutoiminta, jota useimpien on pakko joskus käyttää esim. apteekki, posti tai lasten päiväkoti. Syrjässä voisivat myös menestyä toiminnot, jotka eivät edellytä asiakkaiden paikalle tuloa, vaan kontaktit hoidetaan esim. puhelimitse. Tosin nykyisin mikään toiminto ei haluaisi olla alueen ainoa liikeyritys, vaan lähes kaikki katsovat hyötyvänsä saman tai muun alan toimintojen läsnäolosta. Metrokorttelin vetovoimasta ja sen suurista jalankulkuvirroista voisivat hyötyä myös lähikatujen kadunvarsitiloissa sijaitsevat toiminnot, tosin kovin kauas metrokorttelista asettuneet toiminnot eivät pysty käyttämään hyväkseen sen vetovoimaa. Etäisyyttä ei kuitenkaan voida mitata pelkästään fyysisenä etäisyytenä, sillä merkittävä tekijä on se, miten etäisyys koetaan. Etäisyyden tunnetta lisäävät mm. epäviihtyisä ympäristö, suuri tyhjä aukio, laaja pysäköintikenttä tai vaaralliseksi koettu kadunylitys.

Keskustan reuna-alueella, jollaiseksi Kalasatamakin voidaan katsoa, on menestymisedellytyksiä pitkälle erikoistuneilla vähittäiskaupan ja palveluiden yrityksillä, joilla on laaja markkina-alue, sekä sellaiset toiminnot, jotka eivät kykene maksamaan liikekeskustan korkeita vuokria.

Firenze



6.1 Pysäköinti

Jos toimipiste sijaitsee kaukana julkisen liikenteen väylän varrelta, se tarvitsee läheisyyteen lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja. Mitä enemmän liike myy suuria ja painavia tuotteita sitä useammin asiakkaat tulevat henkilöautolla. Kalasataman suunnittelu perustuu pysäköintilaitosten rakentamiseen (ks. Kantakaupungin uudet ranta-alueet, asuinkortteleiden pysäköintiselvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2000:8). Näissä laitoksissa autopaikat eivät ole nimikkopaikkoja, joten alueella asioivat löytävät niistä lyhytaikaista pysäköintitilaa kadunvarsipysäköinnin lisäksi.

6.2 Katujulkisivu

Myymälätilan vähimmäisvaatimuksena on sisäänpääsy suoraan kadulta ja näyteikkunat katusivun puolella mieluummin koko huoneiston pituudella. Näyteikkunat ovat perinteisesti kaupunkikuvaa elävöittävä tekijä. Kiinnostavina ja hyvin hoidettuina ne herättävät kadulla liikkuvien mielenkiinnon. Nykyajan päivittäistavaramyymälä ei tosin käytä hyväkseen näyteikkunaksi tarkoitettua tilaa, koska hyllyt halutaan sijoittaa liikehuoneiston seinien viereen. Sen sijaan kaupat tuovat mielellään mainoksia ja myyntitelineitä kadulle tavoitteena vähentää myymälän ja katutilan välistä jyrkkää rajaa. Kun asiakkaat liikkuvat kadulla tavaroiden keskellä, he eivät koe poistuneensa myymälätilasta.

6.3 Paloturvallisuus

Kokoontumis- ja myymälätilojen paloturvallisuus varmistetaan mm. osastoinnilla ja paloluokituksella. Toimitiloissa, joissa on paljon yleisöä yhtäikaa, tulee uloskäynti järjestää siten, että tulipalon tai muun hätätilanteen sattuessa poistuminen tiloista sujuu helposti ja turvallisesti. Uloskäytävien etäisyys, sijoitus ja koko (korkeus ja leveys) erikokoisissa ja käyttötarkoitukseltaan erityyppisissä tiloissa on määritelty rakentamismääräyskokoelmassa E1. Yksityiskohtaisimmat määräykset koskevat ravintoloita, joissa keittiötoiminta tuo lisää riskejä turvallisuuden suhteen.

Kulkureitin pituus uloskäytävään saa kokoontumis- ja liiketiloissa olla yleensä enintään 45 m, mutta myymälöissä enintään 30 m. Ravintolan keittiössä ei tarvitse olla erillistä uloskäyntiä, jos etäisyys ulko-ovelle on lyhyt.

Suuriin tiloihin on yleensä suunniteltava vähintään kaksi poistumistietä, joiden kummankin minimileveys on 1200 mm. Mikäli henkilömäärä on enintään 60 tai noin 180 m², voi toinen poistumistie olla 900 mm:n levyinen. Pienissä ravintoloissa ja kioskeissa (enintään 100 m²) riittää 1200 mm ja varatienä voidaan käyttää esim. ikkunaa tai takaovea. Pääsääntöisesti jokaiseen alle 180 m² liiketilaan tulee järjestää yksi 1200 mm poistumistie tai kaksi 900 mm:n poistumistietä, jos tila on enintään 50 m². Yli 100 m²:n tiloissa tulee olla 1200 mm:n ja 900 mm:n uloskäytävät.

Poistumistien tulee avautua yleensä poistumissuuntaan, määräys on ehdoton jos poistuvien henkilöiden määrä on yli 60. Uloskäytävän korkeuden tulee olla vähintään 2100 mm. Henkilöiden lukumäärä arvioidaan kokoontumis- ja liiketiloissa yleensä kertoimella 3 m²/henkilö, huvitilaisuuksissa 1 m²/henkilö.

6.4 Huolto

Asuinrakennuksiin sijoittuneille toimitiloille tulisi varata pysähtymismahdollisuuksia huoltoajoneuvoja varten. Pienliikkeillä tavarahuolto on suurelta osin keveämpää kuin esim. päivittäistavara-kaupalla. Tämä merkitsee huoltotiloille selvästi vähemmän tilavaatimuksia ja tilojen järjestelyitä. Erikoiskauppojen huoltoyhteyksien käyttötiheys kasvaa kun tuotteisiin sisältyy nopeakiertoisia tai pilaantuvia tuotteita. Päivittäistavaran erikoiskaupat, kahvilat ja ravintolat tarvitsevat päivittäin huoltoyhteyksiä, muut erikoiskaupat muutamia kertoja viikossa.

Jätehuolto on päivittäistä kiinteistön sisällä, mutta jätteen poiskuljetustarve on pieni, jos rakennuksessa on vain erikoisliikkeitä, joiden jäte ei ole nopeasti pilaantuvaa. Asuintaloissa asukkailla ja toimitiloilla tulee olla erillinen jätehuone.

6.5 Ilmanvaihto

Yleisimmin ravintoloiden ja vastaavien tilojen yhteydessä terveydensuojelliset ongelmat johtuvat puutteellisesta tai väärin toteutetusta ilmanvaihdesta, joka ilmenee ruuan käryjen leviämisenä rakennuksessa.

Ravitsemisliikkeiden ilmanvaihtotarve on yleensä niin suuri, että se voidaan toteuttaa vain koneellista sisään puhallusta ja poistoa käyttäen. Hajujen leviämisen estämiseksi rakennuksessa on ravitsemisliike suunniteltava ja säädettävä alipaineiseksi ympäröiviin tiloihin nähden. Jäteilma on johdettava rakennuksen

korkeimman osan vesikaton yläpuolelle ja riittävän etäälle ikkunoista ja ulkoilma-aukoista.

Ravintolan keittiön pitää olla erillinen huonetila, jossa on oma ilmanvaihto. Keittiön ilmanvaihdolle asetettavat vaatimukset määräytyvät toiminnan laajuuden ja keittiölaitteiden perusteella. Keittiöstä tulee pääsääntöisesti johtaa 600 x 600 ilmanvaihtokanava katon yläpuolelle.

Tarjoilutilat ja niiden ilmanvaihto on suunniteltava siten, että laissa toimenpiteiksi tupakoinnin vähentämiseksi asetetut vaatimukset tupakoinnin sallimisesta ja savun kulkeutumisesta tulevat huomioon otetuiksi.

6.6 Hygieni- ja saniteettitilat

Ravitsemisliikkeissä wc-tilojen määrä riippuu asiakaspaikkojen lukumäärästä. Alle 25-paikkaisessa ravitsemisliikkeessä riittää yksi yhteinen wc. Kun asiakaspaikkoja on yli 25, pitää kummallekin sukupuolelle järjestää vähintään yksi erillinen wc. Sitä suuremmissa liikkeissä tulee jokaista 50–100 asiakaspaikkaa kohden olla yksi wc-tila. Jos asiakaspaikkoja on enemmän kuin 50, tulee henkilökunnalla olla oma erillinen wc. Asiakas-wc:a ei saa sijoittaa siten, että sinne joudutaan kulkemaan keittiön tai raaka-ainevaraston kautta.

Rakennuslainsäädännön mukaan ravintolat ja kahvilat ovat sellaisia liike- ja palvelutiloja, joihin tasa-arvon näkökulmasta kaikilla, myös liikkumisesteisillä, on oltava mahdollisuus päästä. Sen takia ainakin yhden wc-tilan kulkuteineen on sovellettava liikkumisesteisille.

Ravintoloiden keittiössä lattia on vesihuuhtelulla puhdistettava tila, joka tulee varustaa lattiakaivolla. Sen ja käyttöveden viemärinti varustetaan rasvanerotimella, joka estää rasvaisen jäteveden kulkeutumisen viemäriverkostoon. Rasvanerotin sijoitetaan tavallisesti ulkotilaan sokkelin viereen ja varustetaan kannella.

6.7 Monikäyttöisyys

Toimitilan käyttäjien vaihtuessa olisi edullista, jos tilat olisi rakennettu monikäyttöisiksi siten, että ne voitaisiin joustavasti ilman suuria korjauksia ottaa toisen toimialan käyttöön. Siksi toimisto- ja siihen verrattavat tilat tulisi varustaa erillisellä katolle ulottuvalla 600 x 600 poistoilmahormilla sekä ulkoa käsin tyhjennettävällä rasvanerotimella, jotta niihin voitaisiin tulevaisuudessa sijoittaa elintarvikkeita jalostavaa toimintaa tai verstaata. Tiukimmat määräykset koskevat ravitsemis- ja elintarvikeliikkeitä.

Ääneneristys tulee tehdä erityisen huolellisesti melua aiheuttavien toimintojen ollessa kysymyksessä. Esim. ravintolatoiminnasta aiheutuu usein meluhaittoja, joita ei huolellisellakaan suunnittelulla ja rakentamisella pystytä estämään. Musiikki saattaa kantautua rakennuksessa häiritsevän voimakkaana huonetilasta toiseen. Ravitsemisliikettä ei tämän takia tulisi sijoittaa asuinrakennukseen.

Ruoholahti



KAUPALLISTEN PALVELUJEN KIVIJALKATOIMITILOILLE ASETTAMAT VAATIMUKSET

Toiminto	Toimitilan koko	Katujulkisivu	Asiakaspysäköinti	Jäte- ja tavarahuolto
Ravitsemisliike, pub, pizzeria, kahvila, jäätelöbaari, kaljakapakka	max 400 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	tarvitaan	osastoitava jos etäisyys rakennuksesta ≤ 12 m
Päivittäistavaramyymälä	max 400 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	lähiasukkaille ei tarpeen	oma jätehuone, tavarahuoltoon tilaa
Kioski (tarjoilua)	max 100 h-m ²	näyteikkuna ulkotarjoilualue		oma jätehuone
Aluetta palv. väh.kauppa (antikvariaatti, kännykkämyynti, lahjattav., videovuokr., lemmikkiel., valokuv., taide, tapetti, maali)	alle 100 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	lähiasukkaille ei tarpeen	oma jätehuone
Koko kaupunkia palveleva liiketoiminta	max 400 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	tarvitaan	oma jätehuone
Kaupallinen palvelu (muuttofirma, kiinteistöväilytys, pesula, parturi, siivouststo)	alle 100 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	tarvitaan	ei erityistä
Pientoimisto (tili-, mainos-, graaf., tstopetekn. palv. isännöitsijätsto)	max 400 h-m ²	ei tarvita	tarvitaan	ei erityistä
Kehonhoitopalvelu (hammaslääkäri-, lääkäriasema, fysioterapia)	max 400 h-m ²	ei tarvita	tarvitaan	ongelmajäte hoidettava
Kuntosali	max 400 h-m ²	ei tarvita	tarvitaan	ei erityistä
Kokoontumistila (kerhot, järjestöt, taidenäyttelyt)	max 400 h-m ²	ei tarvita	tarvitaan	ei erityistä
Käsityöstudio (vaatekorj, kultaseppä, vesijohtoliike, verhoilu, lukkoseppä, suutari)	max 100 h-m ²	näyteikkuna tarpeen	ei tarpeen	ongelmajäte hoidettava

Ilmanvaihto	Hygienia	Paloturvallisuus		Ääneneristys	II-kerros	Tilan korkeus
oma hormi 600 x 600	asiakas-wc:t mitoite- taan asiakaspaikkojen mukaan	p-ala ≤ 20 m ² ≤ 50 m ² ≤ 100 m ² ≤ 180 m ² > 180 m ²	poistumistie 900 mm 1200 mm 1200 + varatie 1200 + 900 mm 1200 + 1200 mm	ei	ei	≥ 3 000 mm
jätehuoneen ilmastointi	ei erityisvaatimuksia	kuten ravitsemisliike		asuintalossa tarpeen	ei	≥ 3 000 mm
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia asiakas wc, jos tarjoilua	kuten ravitsemisliike		ei	ei	≥ 2 600 mm
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia	poistumistie 1 200 mm		ei	ei	≥ 3 000 mm
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia	poistumistie 1 200 mm				
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia	poistumistie 1 200 mm		ei	ei	≥ 2 600 mm
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia	poistumistie 1 200 mm		ei	soveltuu	≥ 2 600 mm
kuten ravitsemisliike	asiakas wc	poistumistie 1 200 mm		ei	soveltuu	≥ 3 000 mm
ei erityisvaatimuksia	suihku, pukuhuone, wc	poistumistie 1 200 mm		asuintalossa tarpeen	ei	≥ 3 300 mm
erityisvaatimus-	yleisö wc	2 poistumistietä 1 200 mm		asuintalossa tarpeen	soveltuu	≥ 3 300 mm
ei erityisvaatimuksia	ei erityisvaatimuksia	poistumistie 900 mm		ei	ei	≥ 2600 mm

7 Kaavoitukselle asetettavat vaatimukset

Kalasadaman maankäytön suunnittelu jakautuu kolmeen tasoon. Yleissuunnittelun tasolla laaditaan alueen eri toiminnot kattava yleissuunnitelma. Siitä muodostuu tarkemman suunnittelun apuväline ja perusta, joka tulee muuntumaan ja tarkentumaan suunnitteluprosessin aikana. Ensimmäisessä vaiheessa se tulee olemaan yhtenä perustana Yleiskaava 2002:n puitteissa laadittavalle Kalasadaman osayleiskaavalle. Toteutumiseen tähtäävät asemakaavat laaditaan osa-alueittain alueen rakentamishjelman mukaisesti. Osa-alueittaiset asemakaavat puolestaan täydentyvät lähiympäristön suunnitteluohjeilla ja mahdollisesti rakennusvalvontaviraston rakennustapaohjeilla.



Berliini

7.1 Yleissuunnitelma

Kalasadaman toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen toteuttamisen perustaksi tullaan laatimaan palvelujen sijaintisuunnitelma. Siinä otetaan kantaa julkisten ja kaupallisten palvelujen määrään ja sijaintiin suunnittelualueella. Tällainen suunnitelma luo yleiset puitteet palvelujen tarkemmalle suunnittelulle ja sijoitukselle.

7.2 Asemakaavat

Helsingin viimeaikaisessa asemakaavoituksessa Pikku-Huopalahden ja Herttoniemenrannan projektialueilla on pyritty aktiivisesti integroimaan pieniä toimitilayksiköitä asuinrakennusten pohjakerrokseen. Sörnäisissä ja Arabianrannassa on passiivisesti tarjottu edellytyksiä pikkuliikkeiden ja työhuoneiden sijoittumiselle pohjakerrokseen. Näiden kokemusten valossa näyttää ilmeiseltä, että asemakaavamääräysten aktiivinen käyttö johtaa parhaimpaan tulokseen pitkällä aikavälillä.

Asemakaavan aktiivinen käyttö edellyttää rakennusoikeuden erittelyn erikseen asuin- ja toimitiloille. Lisäksi kaavalla voidaan määritellä ne rakennusalan osat, joissa veloitetaan joko yleensä toimitilojen rakentamiseen tai erityisesti toimisto- tai liiketilojen rakentamiseen. Asemakaavan pitkäaikainen oikeudellinen vaikutus edellyttää tiettyä yleispiirteisyyttä velvoittavien määräysten käytössä ottaen huomioon erityisesti erilaisten toimitilojen erilaiset taloudelliset edellytykset. Ellei pienkauppa kannata on täysin perusteltua luoda edellytykset käyttötarkoituksen muutokselle esimerkiksi toimistokäyttöön.

Herttoniemenrannassa asemakaavan rakennusoikeus on jaettu osoittamaan erikseen asuin- ja monikäyttötilojen sekä toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa. Herttoniemenrannassa on lisäksi käytetty mk-merkintää, joka osoittaa "rakennusalan osan, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päiväkotitms. tilaa". Lisäksi on käytetty k-merkintää, joka osoittaa "rakennusalan osan, johon liike- ja toimistotila tulee sijoittaa". Määräykset siis täydentävät ja tarkentavat toisiaan.



Herttoniemenranta

7.3 Suunnitteluohjeet

Asemakaavaa voidaan tarkentaa lähiympäristön suunnitteluohjeilla, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy. Rakennuslautakunta puolestaan hyväksyy rakentamistapaohjeet. Jälkimmäiset ovat luonteeltaan alueen kattavia eivätkä

sovellu erityisen hyvin tilojen toiminnalliseen erittelyyn. Sen sijaan lähiympäristön suunnitteluohjeilla voidaan määritellä toimitilojen luonne samalla tavalla kuin suositeltavat paikat jätehuollolle ja sellaiset paikat, joihin jätehuoneita ei saa sijoittaa.

Lähiympäristön suunnitteluohje ei ole rakennuslupaviranomaisia sitova. Se ilmaisee vain kaavoittajan tavoitteen. Mikäli kaupunki on maanomistaja voi tontin luovutusehtoihin liittää ehtoja toimitilojen tavanomaisesta poikkeavalle varustukselle lähiympäristösuunnitteluohjeen puitteissa. Varustus voi koskea ääneneritystä, rasvanerottelukaivoa, paloturvallisuutta, ilmanvaihtoa, tavallista kookkaampien tuuletushormien rakentamista tms.



Pariisi



Herttoniemenranta

8 Rahoitusongelmat kadunvarsitilojen rakentamisessa

8.1 Asuinrakennukset

Vaparaahoitteiset kohteet

Asunto-osakeyhtiössä liiketiloista muodostetaan joko omat osakkeet tai ne jäävät yhtiön omistukseen. Rakennusaikaisessa rahoituksessa asuin- ja liiketilojen välillä ei ole periaatteellista eroa. Mikäli liiketilat halutaan jättää asuntoyhtiön omistukseen, niiden rakentamiskustannukset sisältyvät asuntojen hintaan.

Vuokrakohteet

Aravakiinteistöyhtiön rahoituksessa valtion lainoitus tai korkotuki ei koske liiketiloja. Att:n tuotannossa liiketilat rahoitetaan kaupungin lainalla. Kaupungin lainat ovat jossakin tilanteessa olleet valtion lainaa epäedullisemmat, tällä hetkellä ei voida puhua suurista eroista. Kiinteistöyhtiö vuokraa liiketilat omakustannusvuokralla kiinteistöviraston talo-osastolle, joka hoitaa tilojen markkinoinnin ja vuokrauksen. Vuokratulojen alittaessa talo-osaston kiinteistöyhtiölle maksaman vuokran, tappion kärsii talo-osasto. Kiinteistövirastossa ei pidetä erillisten asuin-kiinteistöissä sijaitsevien liiketilojen vuokraustoimintaa kovin kannattavana.

Myös muiden rakennuttajien osalta liiketilat jäävät rakennuttajien tai omistajien hallintaan. Liiketilojen vuokraaminen eroaa oleellisesti asuntojen vuokraamisesta, joten vuokraaminen tuottaa "ylimääräistä vaivaa" vuokratalon omistajalle.

Arvonlisäverojärjestelmän vaikutus

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ei tarvitse hakeutua arvonlisäverolliseksi, mikäli se ei harjoita vuokraustoimintaa muilla kuin asuintiloilla.

Kun yhtiö harjoittaa vuokraustoimintaa tiloissa, joiden käyttö oikeuttaa arvonlisävähennykseen tai -palautukseen, kannattaa yhtiön kuitenkin hakeutua arvonlisäverolliseksi. Tällöin yhtiö saa palautuksena tai vähennyksenä takaisin sekä kiinteistön / tilan hoito- ja investointimenoihin liittyvät arvonlisäverot.

Verovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää, että kaikki luovutusketjuun kuuluvat ovat hakeutuneet toiminnastaan verovelvollisiksi ja että loppukäyttäjä on vähennykseen tai palautukseen oikeutettu.

Rakennusaikaisen rahoituksen kannalta liiketilojen rakentamisen kustannuksista saadaan vähentää maksettu alv siten, että se palautetaan yhtiölle siltä osin kuin vero kohdentuu edelleen vuokrattavien liiketilojen rakentamiseen.

Taloyhtiölle alv-velvollisuus aiheuttaa kerran kuukaudessa tapahtuvan ilmoitusvelvollisuuden.

8.2 Toimitilarakennukset

Toimitilarakennusten rahoituksen kannalta liiketilojen rakentamisen rahoitus ei aseta erityisiä vaatimuksia eikä ongelmia.

8.3 Pysäköintitalot

Kalasadaman suunnittelun eräänä tavoitteena on keskitetyn pysäköintijärjestelmän toteuttaminen. Pysäköintitalojen rahoitus tulee perustumaan toimitilarakennusten ja asuinrakennusten liittymämaksuihin. Lisäksi on suunniteltu,

Siena





Kaartinkaupunki

että rahoitus perustuisi osakkeiden myyntiin, jolloin autopaikan rakentamisen kustannukset irrotettaisiin asunnon hinnasta.

Asukkaille ja yrityksille omakustannushintaan vuokrattavan laitoksen rakentamiskustannukset eivät ole pääsääntöisesti alv-järjestelmän piirissä, joten laitoksen rakentamiseen liittyvät alv-maksut eivät ole palautuskelpoisia. Verottaja kuitenkin arvioi asian tapauskohtaisesti. Asuntojen velvoitepaikat eivät koskaan anna edellytyksiä alv-velvollisuudelle. Sen sijaan esim. Länsi-Pasilan pysäköintilaitokset, joissa liikerakennuksilla on merkittävä osuus kuuluvat alv-järjestelmän piiriin. Mikäli pysäköintilaitokseen kuuluu liiketiloja näihin kohdistuvat alv-maksut ovat palautuskelpoisia, joten yhtiön on syytä hakeutua alv-velvolliseksi mikä myös helpottaa liiketilojen vuokrauksen.

9 Liiketilöjen hallinnan ongelmat

9.1 Asuinrakennukset

Vaparaohitteiset kohteet

Omalla tontilla oleva asuinkiinteistö joutuu maksamaan kiinteistöveroä. Liiketilöjen osalta vero on asuintilöä korkeampi. Mikäli liiketilat ovat muussa kuin taloyhtiön omistuksessa on yksinkertaisinta hoitaa asuintilöjen ja liiketilöjen taloudellisesti katsoen erilaiset vaikutukset jyvittämällä vastikkeita. Kadunvarsiliikkeet ovat voittopuolisesti vuokratilöä. Yrittäjä on harvoin sijoittaja, vaan haluaa keskittyä liiketoimintaan. Tilöjen vuokraaminen alv-velvollisten taloyhtiöiden tilöistä on yrittäjän kannalta edullista. Tästä tosin aiheutuu taloyhtiölle ylimääräistä hallintoa kuukausittain ilmoitettavien alv-tietöjen muodossa. Lisäksi liiketilöjen markkinointi jää asunto-osakeyhtiön huoleksi. Samoin taloudellinen riski siirtyy yhtiölle, jolloin mahdollinen tappio jää sen kannettavaksi ja yhtiövastikkeen kautta korvattavaksi.

Koska liiketoiminta eroaa huomattavasti asumisesta, on veden, sähkön ja kaasun kulutus erisuuruista. Siksi liike- ja asuintilöissä tulisi olla erilliset mittarit. Samoin asukkaiden ja toimitilöjen jätehuolto olisi järjestettävä eri tilöissä, jolloin kustannusten jako on selkeä.

Vuokratalot

Vuokrataloissa sijaitsevien liiketilöjen suhteen Asuntotuotantotoimisto (Att) menettelee siten, että tilat vuokrataan kiinteistövirastolle, joka vastaa niiden markkinoinnista. Tilöjen myynti ulkopuolisille on käytännössä mahdotonta, koska yhtiön osakkeet eivät oikeuta hallitsemaan yhtiön huoneistoja. Kun vuokratalon omistaja on ammattimainen sijoittaja tai yleishyödyllinen organisaatio tai kaupungin kiinteistöyhtiö on mahdollista järjestää tilat arvonlisäverollisen vuokrauksen piiriin.

Asumisoikeustalot

Laki asumisoikeustaloista tekee liiketilöjen rakentamisen ja hallinnon käytännössä erittäin monimutkaiseksi. Olisi ilmeisesti perustettava asumisoikeustaloja omistavien yhtiöiden erillisyhtiö, jonka tehtävänä olisi huolehtia rakentamisen rahoituksesta sekä tilöjen hallinnosta täysin riippumattomana asumisoikeustilöistä.

9.2 Liikerakennukset

Kadunvarsiliiketilöjen hallinta ja ulosvuokraus ei ole ongelmallista. Sen sijaan tilöjen myynti ulkopuoliselle sijoittajalle on epätodennäköistä, ellei kyseessä ole liikerakennuksen omistavan yhtiön kontrollissa oleva taho.

9.3 Pysäköintitalot

Liiketilöjen hallinta ja markkinointi on mahdollista. Tilöjen myyntikin on periaatteessa mahdollista, koska osakkeet, jotka oikeuttavat liiketilöjen hallintaan voidaan jättää yhtiön omistukseen kunnes realisointi tulee ajankohtaiseksi. Kuitenkin on erittäin epätodennäköistä, että jollakin yrittäjällä olisi kiinnostusta ryhtyä pysäköintiyhtiön vähemmistöosakkaaksi. Siksi nämä tilat tulevat jäämään



Pariisi. Alunperin on rakennettu raamit liiketilalle.

pysäköintiyhtiön omistukseen ulosvuokrattavina tiloina. Taloudellinen riski jää siten kokonaan yhtiölle ja sen omistajille.

Erilliset vesi- ja energiamittarit on oltava. Jätehuolto toteutetaan palvelemaan kaikkia pysäköintitalon liiketiloja yhteisesti.



Pariisi. Myöhemmin liiketilat on rakennettu valmiiksi ja otettu käyttöön.

Ruoholahti



10 Suositukset

Jatkosuunnittelu

Osayleiskaavan osaksi laaditaan palvelujen mitoitus- ja sijoitussuunnitelma. Asemakaavoituksen yhteydessä määritellään tonttikohtaisesti erikseen rakennusoikeus pääkäyttötarkoitukselle ja asuinrakennuksissa erikseen toimitiloille. Lisäksi merkitään erikseen se toimitilamäärä, joka tulee sijoittaa tontille. Asemakaavassa määrätään kadunvarsikerroksen kerroskorkeus niissä kohteissa, joihin toimitilat on sijoitettava. Toimitilojen lattiataso ja viereisen katutaso korkeusero määritellään niin, ettei katualueelle tarvitse sijoittaa portaita tai rampeja.

Lähiympäristösuunnitelmaan lisätään jätehuoltosuunnitelma sekä asiakas- ja vieraspysäköintisuunnitelma.

Tontinluovutusehdot

Niille tonteille, joille toimitilat on sijoitettava kadunvarsikerrokseen tontinluovutusehtoihin liitetään riittävän suuren poistoilmahormin rakentamisvelvoite ja tarvittaessa rasvan- ja öljynerottelukaivon sekä poistumateiden määrän ja leveyden rakentamisvelvoite.

Tontinvaraukset

Asumisoikeusyhtiöille ei varata sellaisia tontteja, joilla on toimitilojen rakentamisvelvoite.

Yhteiskunnallisesti tuetulle sosiaaliselle tuotannolle varataan harkitusti tontteja, joilla on toimitilojen rakentamisvelvoite.

Rakennusvalvonta

Selvitetään mahdollisuuksia sellaiselle menettelylle, jonka avulla taloyhtiö ensimmäisessä vaiheessa rakentaa vain toimitilan kantavat rakenteet, LVIS-liittymät sekä erillisen, riittävän ison poistoilmahormin. Toisessa vaiheessa joko taloyhtiö tai toimitilan vuokraaja tai molemmat yhdessä huolehtivat tilan valmiiksi rakentamisesta.



Herttoniemenranta



Barcelona

Liite 1 Yksityinen kulutus ja myynti neliötä kohti toimialoittain

RYHMÄ	Kulutus (ostovoima)/henk/vuosi	Neliömyynti (teho)	Neliömyynti (teho) kerrosalaa kohti	Neliötä asukasta kohti
Päivittäistavarat	1 668	7 060	4 236	0.394
Alko	322	4 500	3 600	0.089
Apteekki	317	5 400	4 320	0.073
Vaatekauppa	677	1 730	1 384	0.489
Tekstiilit	63	1 730	1 384	0.046
Kenkäkauppa	83	1 860	1 488	0.056
Laukka- ja kassakauppa	21	1 860	1 488	0.014
Kodintekniikka	205	2 590	2 072	0.099
Tietotekniikka ja tele	224	5 180	4 144	0.054
Urheilutavara	134	1 320	1 056	0.127
Rautakauppa	247	1 090	872	0.283
Huonekalukauppa	227	730	584	0.389
Sisustuskauppa	88	1 460	1 168	0.075
Kemikalio	51	1 090	872	0.058
Kirjakauppa	127	2 250	1 800	0.071
Paperikauppa	34	2 250	1 800	0.019
Kellokauppa	77	2 640	2 112	0.036
Fotokauppa	44	2 110	1 688	0.026
Optiikka	31	2 350	1 880	0.016
Musiikki	51	2 590	2 072	0.025
Kukka ja puutarha	51	1 090	872	0.058
Muu erikoiskauppa	44	2 500	2 000	0.022
Ravintolat	868	1 700	1 360	0.638
Kahvilat	95	1 050	840	0.113

Liite 2

Kerrosalan sijoitus
osa-alueittain

ALUEIDEN KERROSALATIEDOT

Uusi asuinkerrosala vuosittain

Alue	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Keskus				1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667	1667										
S1				10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000											
S2											10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
S3																					13000	13000	13000	13000	13000	13000	
V1					8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000											
V2											10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
V3																	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
Hana																											
E1		11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667	11667
E2		3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333	3333
yhteensä	15000	15000	15000	15000	26667	37394	22394	22394	22394	22394	22394	22394	42394	42394	42394	24394	24394	43727	43727	23727	23727	23727	23727	23727	23727	23727	23727
Asukkaat	300	300	300	300	533	748	448	448	448	448	448	848	848	848	848	488	488	875	875	475	475	475	475	475	475	475	
Asukkaiden kertymä	300	600	900	1200	1733	2481	2929	3377	3825	4273	4721	5568	6416	7264	7752	8240	9115	9989	10464	10938	11413	11887	12362	12836	13311	13785	
Uusi toimitilakerrosala vuosittain																											
Alue	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Keskus					8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333	8333
S1																											
S2																											
S3																											
V1					4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
V2												5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714	5714
V3																					4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
Hana																											
E1		833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
E2		2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667	2667
yhteensä	3500	3500	3500	3500	22652	22652	19152	19152	19152	19152	19152	19152	24866	24866	20866	20866	16532	16532	10818	10818	10818	10818	10818	10818	10818	10818	10818
Työpaikat	70	70	70	70	453	453	383	383	383	383	383	497	497	497	417	417	331	331	216	216	216	216	216	216	216	216	
Työpaikkojen kertymä	70	140	210	280	733	1186	1569	1952	2335	2718	3101	3599	4096	4593	5010	5428	5758	6089	6305	6522	6738	6955	7171	7387	7604	7820	

Tekijä(t)

Marketta Kännö, Tapio Oukari, Pekka Pakkala, Mikael Sundman, Timo Vuolanto

Nimike

KADUNVARSILIIKETILAT KALASATAMASSA

Sarjan nimike

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu

Sarjanumero	2004:1	Julkaisuaika	29.1.2004
Sivuja	34	Liitteitä	2
ISBN	952-473-199-1	ISSN	0787-9024
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä

Kalasadaman suunnittelun eräänä tavoitteena on tuottaa perinteistä helsinkiläistä katukuvaa alueen keskeisiin osiin. Tavoitellun ympäristön keskeisenä tekijänä ovat kadunvarsiliikkeet. Ne tuovat eloisuutta kaupunkikuvaan ja palvelevat asukkaita toisella tavalla ja persoonallisemmin kuin tulevan keskustan suuret kaupat ja palvelupisteet. Parhaimmillaan ne tekevät uuden kaupunginosan tutuksi myös muille helsinkiläisille.

Selvityksessä on analysoitu niitä syitä, jotka ovat olleet esteenä kivijalkaliikkeiden syntymiselle uusilla asuinalueilla.

Tarkastelu osoittaa, että toimitilojen rakentaminen asumisoikeusyhtiöiden taloihin on lähes ylipääsemättömän vaikeaa. Hyvillä liikepaikoilla oleviin vuokratiloihin on mahdollista sijoittaa toimitiloja. Hitas- ja muussa vapaarahoitteisessa tuotannossa kadunvarsiliikkeiden rakentaminen ja hallinto osoittautui mahdolliseksi. Helpointa liiketilöiden toteuttaminen on toimitila- ja pysäköintirakennuksissa.

Taloudellisista tekijöistä tärkein on se, ettei yrittäjä yleensä ole sijoittaja. Siksi liiketilan rahoitus ja hallinta tulisi olla rakennuksen omistajan käsissä. Ongelmana on tilojen huono markkinoitavuus ja tuotto rakentamisen alkuvaiheessa ja syrjäisillä paikoilla. Yrittäjän kannalta on tärkeää, että taloyhtiö on alv-järjestelmän piirissä.

Kivijalkaliikkeiden toiminnallisista vaatimuksista osoittautuivat tärkeimmiksi paloeristetty suuri poistohormi sekä rasvan- ja öljynerottelukaivo. Riittävä tilan korkeus on myös oleellinen rakenteellinen ominaisuus. Paloturvallisuus ja hygienia sekä jätehuolto eivät ole erityisen ongelmallisia, mutta sen sijaan asiakaspysäköinti on tärkeä kaavallinen tekijä lähes kaikille liikemuodoille.

Tämä tarkastelu antaa erään lähtökohdan kaupallisten palvelujen suunnittelulle sekä osayleis- että asemakaavatasolla ja tontinluovutusehtojen muotoilulle.

Asiasanat

Helsinki, Sörnäinen, Kalasatama, kaupalliset palvelut, toimitilat, katutaso

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2003:1 Stansvikin kartanoalue;
ympäristöhistoriallinen
selvitys
- 2003:2 Liikenteen kehitys
Helsingissä vuonna 2002
- 2003:3 Helsingin kaupunkisuun-
nitteluviraston toiminta-
suunnitelma 2003–2005,
osa I: Toiminnan perusta
ja keskeiset tehtävät
- 2003:4 Lähiöprojektin toiminta-
kertomus vuodelta 2002
- 2003:5 Pihlajamäen arvot ja
aatteet – suojelun viite-
kehystä hakemassa
- 2003:6 Pihlajamäen maisema-
selvitys
- 2003:7 Haagan kaupunginosa
puiston yleissuunnitelma
2003
- 2003:8 Liikenteen sujuvuus
Helsingissä 2003.
- 2003:9 Keski-Pasila, osayleiskaava
– historia ja nykyaika
- 2003:10 Liikenneonnettomuudet
Helsingissä vuonna 2002
- 2003:11 Asumisen ulottuvuudet
Suomenlinnassa

ISSN 0787-9024

ISBN 952-473-199-1