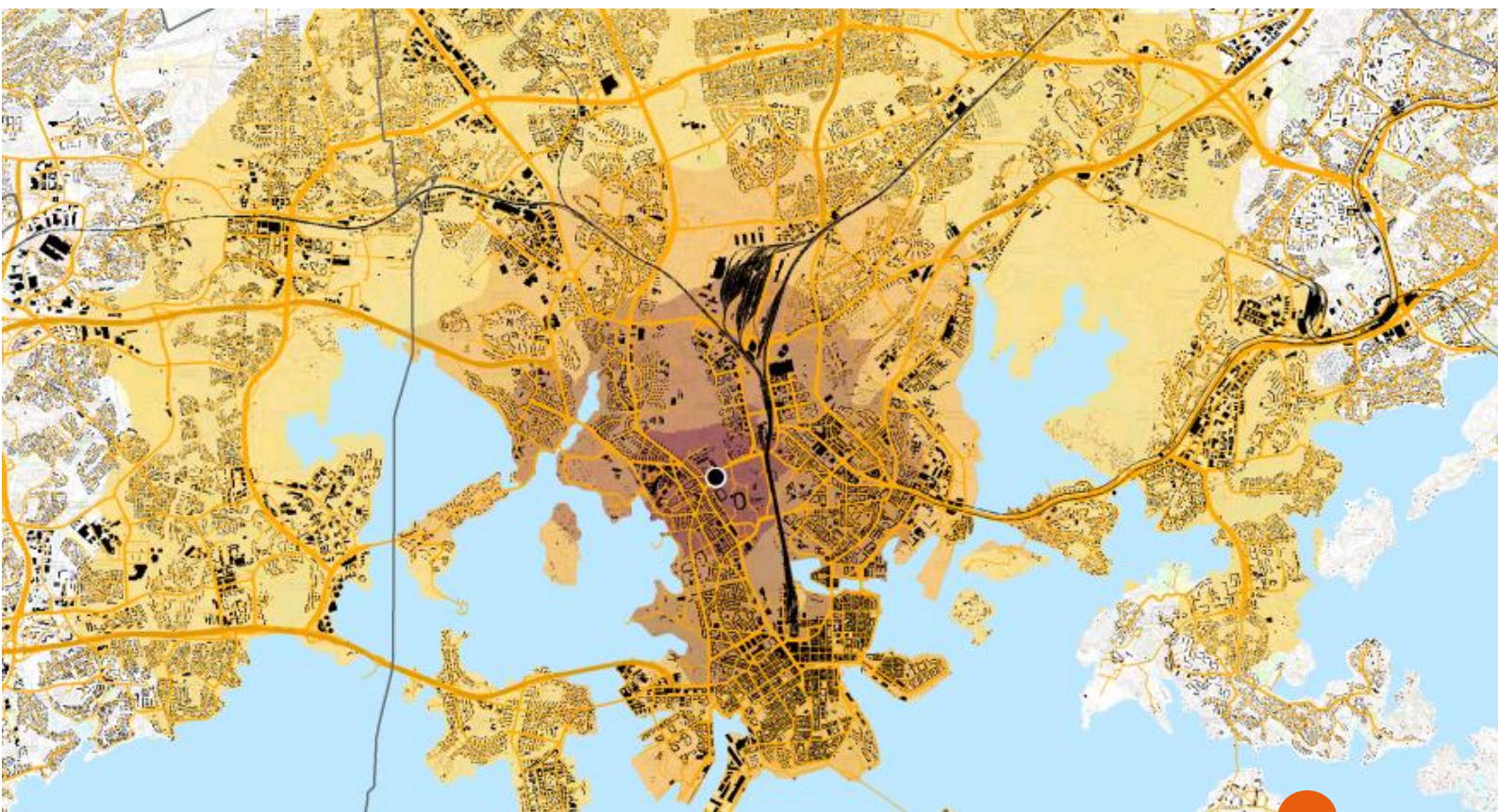


PROJEKTI GH OY

Garden Helsinki, alustava kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti



2.5.2018

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Tausta ja tavoitteet	3
1.2	Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet	4
2	GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE	6
2.1	Liike- ja ravintolatilojen mitoitus	6
2.2	Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät.....	7
2.3	Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen	7
3	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE	9
3.1	Päivittäistavarakauppa	9
3.2	Erikoiskauppa	12
3.3	Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa	12
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	13
4.1	Väestömäärän kehitys.....	13
4.2	Arvio ostovoiman kehityksestä	14
4.3	Arvio liikelatarpeen kehityksestä	15
4.4	Kaupan hankkeet Helsingissä	17
4.5	Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liikelatarve	18
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	19
5.1	Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin	19
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	20
5.2.1	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	20
5.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys.....	21
5.2.3	Keskustojen kaupallinen kehitys	22
5.3	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	22
5.3.1	Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus	22
5.3.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla	23
5.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.....	25
5.4.1	Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen	25
5.4.2	Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset	26
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	27
7	LÄHTEITÄ	30

2.5.2018

Garden Helsinki, alustava kaupallisten vaikutusten arviointi

1 SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT

1.1 Tausta ja tavoitteet

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelut on käynnistänyt Projekti GH Oy:n aloitteesta asemakaavan muutoksen laatimisen Nordenskiöldinkadun eteläpuoliselle alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)



Kuva 1. Asemakaava-alueen raja-
<https://kartta.hel.fi>

Tässä selvityksessä on arvioitu Garden Helsinki -hankkeen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon myös vireillä oleva Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutos. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Laakson sairaala-alueelle vähäisessä määrin liiketilaa (mm. apteekki, kukkakauppa, kioskki ym.).

Selvityksessä on esitetty Garden Helsinki -hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Helsingin kaupallisessa palvelurakenteessa, määritelty Garden Helsinki -hankkeen kaupallinen vaikutusalue, arvioitu vaikutusalueen väestön kysynnän ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioitu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen kaupalliset vaikutukset. Lisäksi on arvioitu, miten hanke vastaa kaupungin asettamia kaupan palvelujen sijoittamista koskevia tavoitteita (mm. yleiskaavan tavoitteet, keskustat, kantakaupunki). Paikallisen kysynnän, vaikutusten arvioinnin tulosten ja kaupungin tavoitteiden perusteella on esitetty suositukset hankkeen liiketilan mitoituksesta ja palvelujen luonteesta.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Yleisinä lähtökohtina vaikutusten arvioinnissa ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja kilpailun toimivuuden edistämisestä koskevat tavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saataavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämisestä koskevat määräykset ja tavoitteet.

Kaupallisten vaikutusten arviointi toimii Garden Helsingin asemakaavan muutoksen taustaselvityksenä. Selvitystyö on tehty Projekti GH Oy:n toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Projekti GH Oy:n ja Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan edustajat. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen, Mari Pohjola ja Jan Tvrdý.

2.5.2018

1.2 Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet

Helsingin yleiskaava 2002

Helsingin yleiskaavassa 2002 Garden Helsinki - hanke sijaitsee kaupunkipuistoksi merkityllä alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Kuva 2. Ote Helsingin yleiskaavasta 2002, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2003)



Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava) kauppa ohjataan keskustoihin. Kaupan kannalta keskeisiä yleiskaavan määräyksiä ovat keskustaluokkia koskevat merkinnät ja määräykset, joita on osoitettu yleiskaavassa kolme: liike- ja palvelukeskusta (C1), kantakaupunki (C2) ja lähikeskusta (C3).

Yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksikköjä on mahdollista rakentaa kaikkiin keskustoihin, mutta tarkemmassa suunnittelussa on arvioitava, mikä kokoluokka mahdollistaa sekä useita yksiköitä (myymälä/ kauppakeskus) että houkuttelevan tarjonnan alueella. Keskustoissa myös saavutettavuus joukkoliikenteellä ja hyvä jalankulkuverkko ovat ensisijaisia. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä.

Yleiskaavan mukaan palvelujen tulisi olla mahdollista muodostua ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa, etenkin jalankulun ja eri liikennemuotojen solmuissa sekä toimintojen tihentymisessä. Keskeisiä sijainteja palveluille ovat toimintojen tihentymät ja asemanseudut. Näitä sijainteja tulee suosia palvelujen sijoittumisessa ja niitä tulee mahdollistaa näille sijainneille yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksipuolisia hankkeita tulee välttää, niiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita.

Uusien kauppapaikkojen osalta on keskeistä, että lähivaikutusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Hankkeita ei voida perustella vain tulevalle väkiluvun kasvulla. Kaupan yksiköt eivät saa olla liian suuria suhteessa asukasmäärään, jotta alueelle on mahdollista sijoittaa useampia yksiköitä ja jotta tavoite tiheästä kaupan verkosta on mahdollista toteuttaa. Tämä sallii myös useampien toimijoiden sijoittumisen alueelle, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Garden Helsinki - hanke sijaitsee yleiskaavan kantakaupunkimerkinnällä (C2) osoitetulla alueella. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kantakaupunkimerkinnällä osoitetulla alueella rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa. Alueen pohjoispuolelle on merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

2.5.2018

Helsinki Garden asemakaavan muutosalueetta koskee myös virkistys- ja viheraluemerkintä. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään suunnittelumääräyksen mukaan merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

Suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava):



Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.



Virkistys- ja viheralue

Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Läh-tökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.



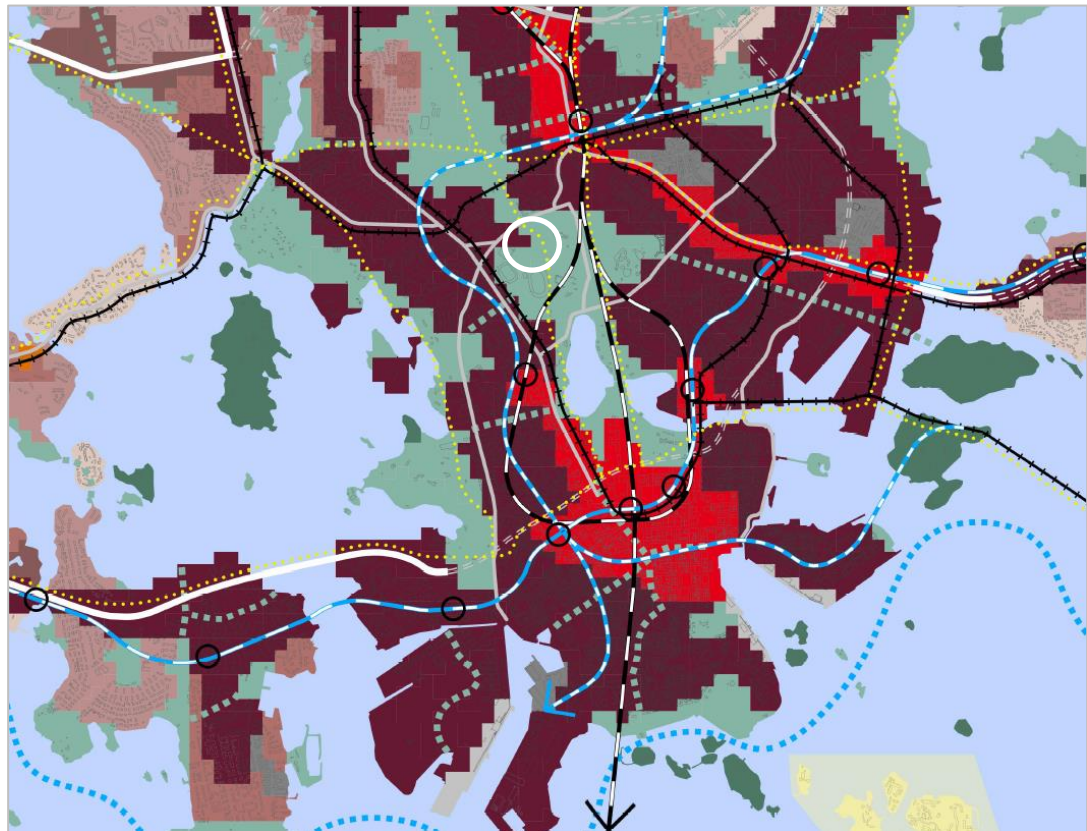
Pikaraitiotie

Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.



Baanaverkko

Pyöräiliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen



Kuva 3. Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2016)

2.5.2018

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään kaupallisten palvelujen mitoitus ja sijainti. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset ja tavoitteet.

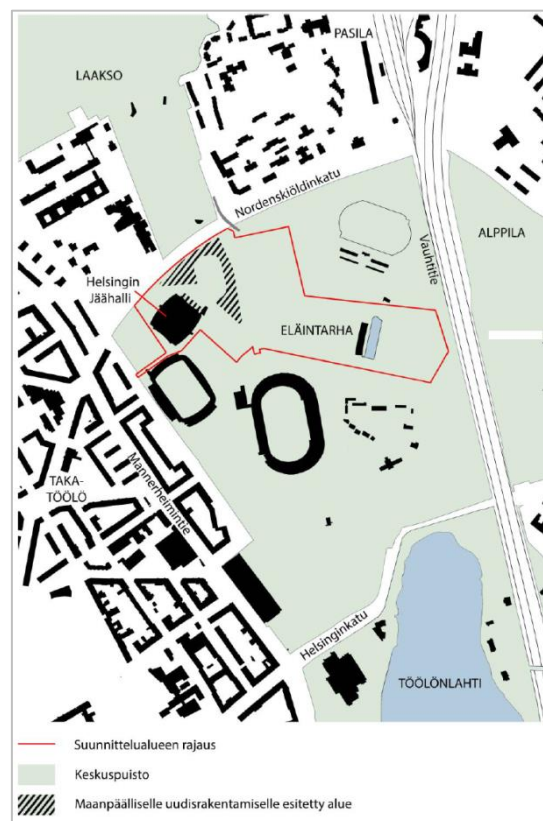
Garden Helsingin maanpäällisen rakentamisen asemakaavan muutosalueetta koskee asemakaava vuodelta 1942, jonka mukaan alue on urheilualuetta, lukuun ottamatta nykyistä pysäköintialuetta, joka on merkitty puistoksi (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018).

Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Sairaala-alueetta koskevassa asemakaavassa (1986) alue on merkitty pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä lounaiskulmalta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. (Helsingin kaupunki 2017: Laakson uusi yhteissairaala, asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.4.2017).

2 GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE

Garden Helsinki - hankkeen toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

Garden Helsinki - hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääosin Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen pysäköintialueen kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen. Maanpäällisiin toimintoihin sisältyy hotelli, toimistot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Garden Helsinki - hankkeen keskeisin palvelu on maan alle rakennettava tapahtuma-areena ja siihen integroitava vanha jäähalli. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)



Kuva 4. Suunnittelualan raja ja suunnitellun uudisrakennuksen sijainti (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

2.1 Liike- ja ravintolatilojen mitoitus

Garden Helsingin palvelut sijoittuvat pääasiassa katutason liiketiloihin ja aukoiden alapuoliseen galleriatasoon, josta on yhteydet sekä palveluihin että sisäyhteys areenaan. Garden Helsingin ravintolamaailma palvelee paitsi areenan ja hotellin asiakkaita, myös naapuruston yleisötilaisuuksia ja lähiympäristön asukkaita. Gardeniin on suunnitteilla monipuolisia liikunnan, kuntoilun ja vapaa-ajan toimintoja, supermarket-kokoluokan ruokakauppa ja muita vähittäiskaupan liiketiloja. Garden Helsingin palvelut palvelevat tapahtumissa kävijöitä, palvelujen käyttäjiä ja lähiympäristön asukkaita. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

2.5.2018

Garden Helsinkiin sisältyy liike- ja ravintolatiloja yhteensä noin **22 000 k-m²** (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

Taulukko 1. Garden Helsingin kokonaisuuteen sisältyvät liike- ja ravintolatilat (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

	k-m ²
Päivittäistavaramyymälä	3 000
Muut liiketilat	9 000
Ravintolatilat	10 000
YHTEENSÄ	22 000

Garden Helsinkiin sisältyy lisäksi noin **16 000 k-m²** liikuntakeskuksen, seikkailupuiston, päiväkodin ja muiden palvelujen käytössä olevia tiloja (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018), jotka soveltuvat myös liiketiloiksi. Koska tilojen käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua, ne on vaikutusten arvioinnissa otettu huomioon potentiaalisina liiketiloina.

Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella (mm. apteekki, kukkakauppa, kioski ym.). Asemakaava-alueen liiketilan pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin **1 000 hy-m²**, joka on kerrosalana noin **1 300 k-m²** (hy-m²*1,3).

2.2 Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät

Garden Helsingissä on maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 12 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla noin 16 000. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan noin 5 000 kävijän tila. Peruskorjattu ja modernisoitu vanha jäähalli ja uusi monitoimiareena mahdollistavat yhteensä noin 21 000 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien määräksi on arvioitu noin **180 tapahtumaa** ja tapahtumien kävijämääräksi yhteensä **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

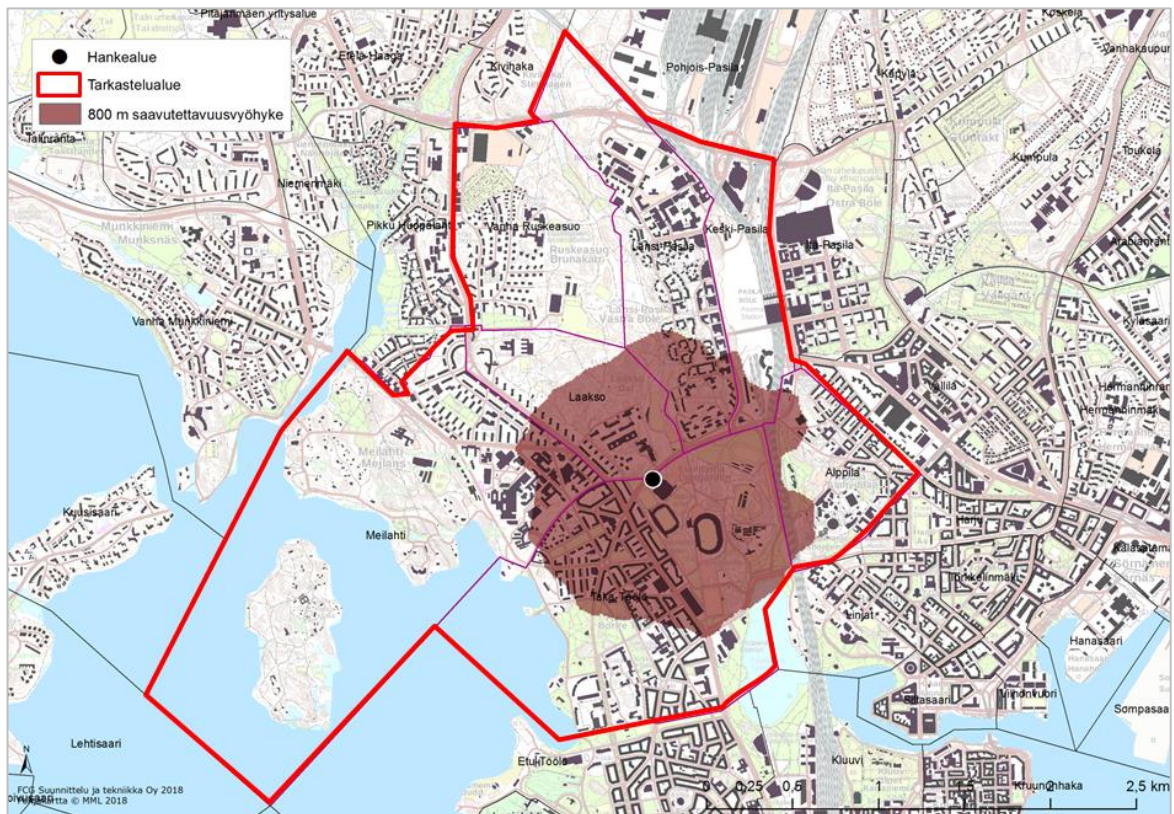
Arvion mukaan Garden Helsingissä tulee työskentelemään kokopäiväisesti **noin 2 200 työntekijää vuosittain**. Garden Helsinki hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asuntokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta**. (GSP Group Oy 2018)

2.3 Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen

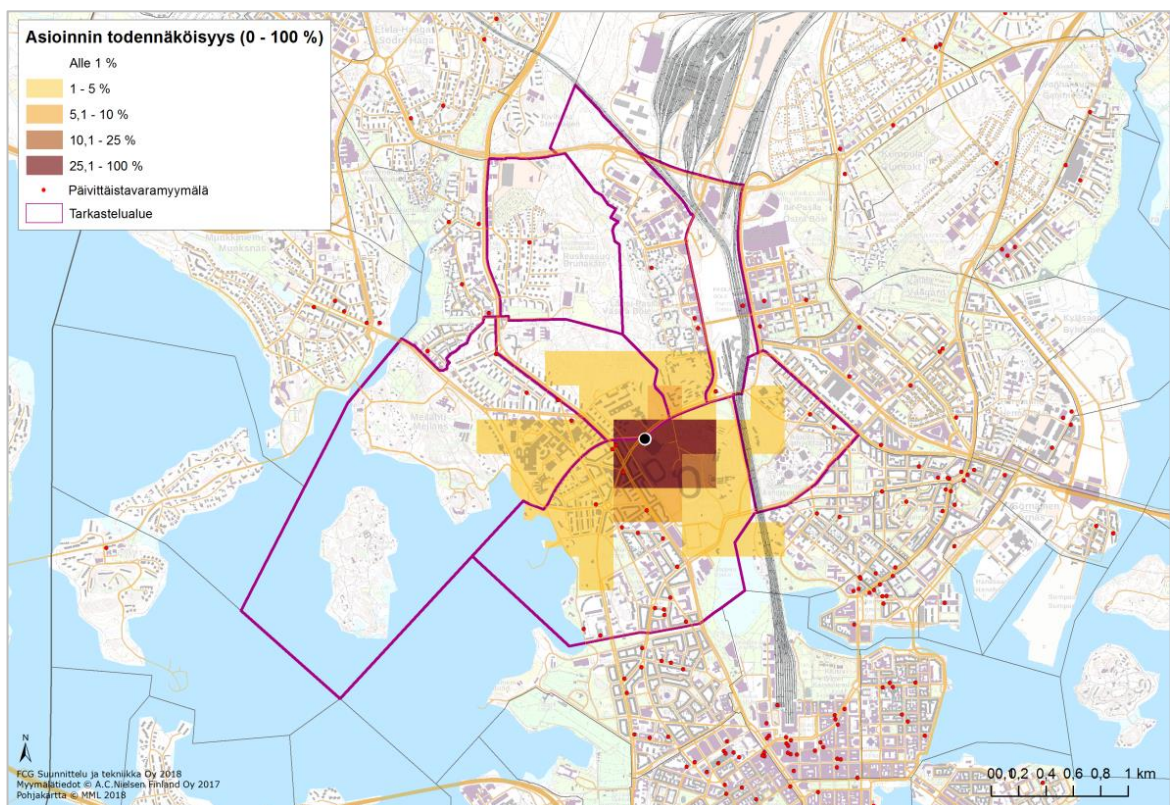
Vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Selvityksessä on tarkasteltu kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä myös koko kaupungin tasolla ja toisaalta vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua on kohdennettu Garden Helsingin lähivaikutusalueelle. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin laske-
tun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Lähivaikutusalue ja tarkastelu-
alue on esitetty kuvassa 5.

Garden Helsingin lähivaikutusaluetta ja Garden Helsingin päivittäistavaramyymälään suuntautu-
vaa asiointia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%),
jolla tietystä ruudusta asioidaan Garden Helsingin päivittäistavaramyymälässä, kun valittavana
on useita erikokoisia myymälöitä. Vetovoimamalli arvioi asiointin todennäköisyyden kaikille sel-
laisille ruuduille, joissa on asukkaita ja/tai työpaikkoja. Vetovoimamallissa on otettu huomioon
Helsingin nykyinen päivittäistavarakaupan myymäläverkko sekä uuden myymälän ja nykyisten
myymälöiden vetovoima myyntipinta-alan perusteella. Lisäksi mallissa on otettu huomioon uuden
myymälän ja nykyisten myymälöiden saavutettavuus (matka myymälään tieverkkoa pitkin). Ve-
tovoimamallin avulla määritelty Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue on esi-
tetty kuvassa 6.

2.5.2018



Kuva 5. Garden Helsingin lähivaikutusalue (ruskea) ja tarkastelualue (punainen raja). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.



Kuva 6. Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue asiointin todennäköisyyden perusteella (keltainen). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

2.5.2018

3 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

3.1 Päivittäistavarakauppa

Myymäläverkko

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Helsingissä toimi vuoden 2016 lopussa 374 päivittäistavaramyymälää, joista 253 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (93 myymälää). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (48 kpl) ja pienmyymälöitä (37 kpl). Hypermarketteja oli 7 kpl ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä ja kauppahalleja 121 kpl.

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) toimi vuoden 2016 lopussa 30 päivittäistavaramyymälää, joista 23 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (10 kpl) ja pieniä valintamyymälöitä (7 kpl). Päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä oli yhteensä 7 kpl.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) oli vuoden 2016 lopussa 11 päivittäistavaramyymälää. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli 9 ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä 2. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (5 kpl).

Sekä lähivaikutusalueen että tarkastelualueen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pienistä myymälöistä. Lähivaikutusalueella toimii vain yksi ja tarkastelualueella kaksi supermarket-kokoluokan myymälää.

Taulukko 2. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016)

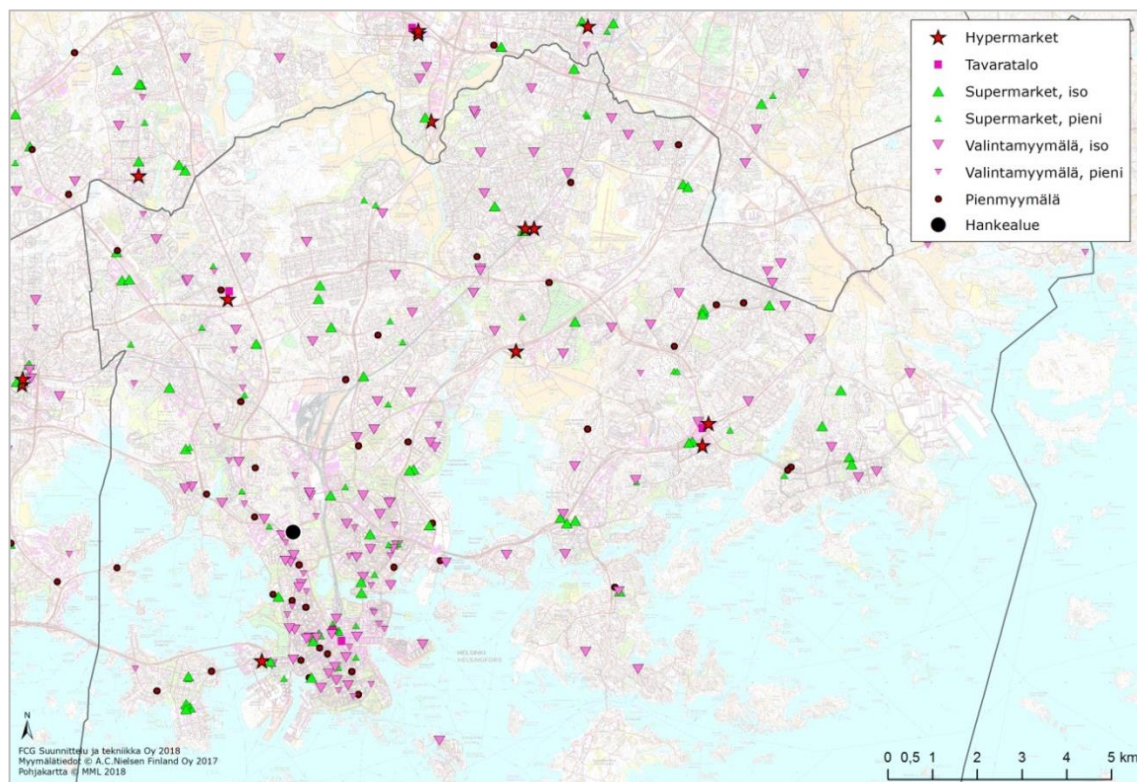
	Lähivaikutus- alue ¹⁾	Tarkastelu- alue ²⁾	HELSINKI
Hypermarket (>2500 m ²)			7
Tavaratalo (>1000 m ²)			4
Supermarket, iso (>1000 m ²)		1	48
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	1	1	31
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	5	10	93
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	2	7	33
Pienmyymälä	1	4	37
Erikoismyymälä ja kauppahallit	2	7	121
Pt-myymälät YHTEENSÄ	11	30	374

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

Asukasmäärään suhteutettuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa 2 511 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun tarkastellaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyviä päivittäistavaramyymälöitä (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä ja kauppahalleja). Asukaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Helsingissä selvästi enemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 822 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti). Garden Helsingin tarkastelualueella oli 1 535 asukasta ja lähivaikutusalueella 1 400 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti.

2.5.2018



Kuva 7. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Helsingissä 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2016). Garden Helsinki hankkeen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti huomattavasti vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 61, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Helsingissä yhtä suuri kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Helsingissä selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 164, koko maa 100).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan myyntiala (indeksi 44) ja myynti (indeksi 73) asukasta kohti olivat alhaisemmat kuin Helsingissä ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli tarkastelualueella jonkin verran korkeampi (indeksi 166) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti (indeksi 46) oli alhaisempi kuin Helsingissä keskimäärin, mutta myynti asukasta kohti (indeksi 84) oli korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli lähivaikutusalueella selvästi korkeampi (indeksi 180) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin.

Taulukko 3. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2016 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ²
Lähivaikutusalue ¹⁾	46	84	180
Tarkastelualue ²⁾	44	73	166
HELSINKI	61	100	164
Koko maa	100	100	100

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

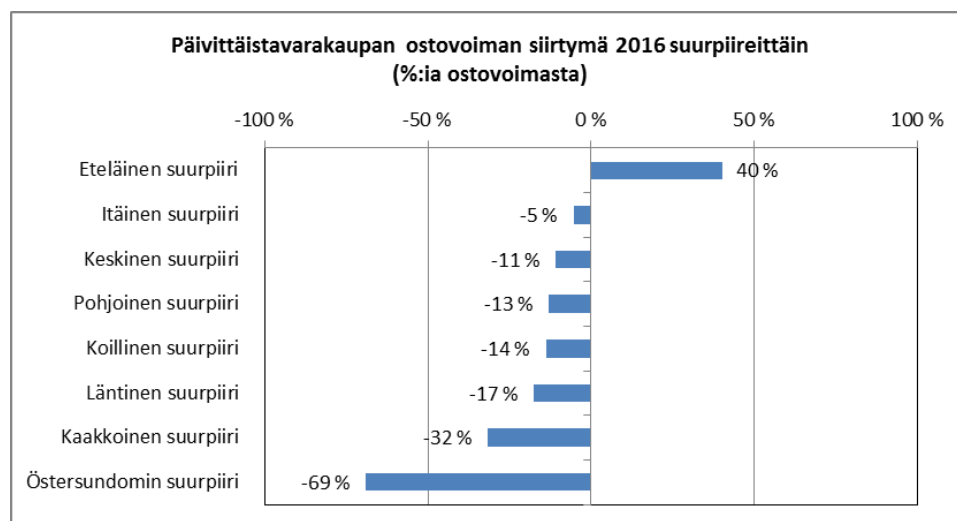
2.5.2018

Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän tai ei ollenkaan. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta asuinalueelta tai paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Suurpiireittäin tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 positiivinen Eteläisen suurpiirin alueella (+40 %). Muiden suurpiirien alueilla ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Garden Helsinki sijaitsee Eteläisen suurpiirin alueella Keskisen suurpiirin ja Läntisen suurpiirin rajalla. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä suurpiireittäin (siirtymän osuus suurpiirin väestön päivittäistavarakaupan ostovoimasta).



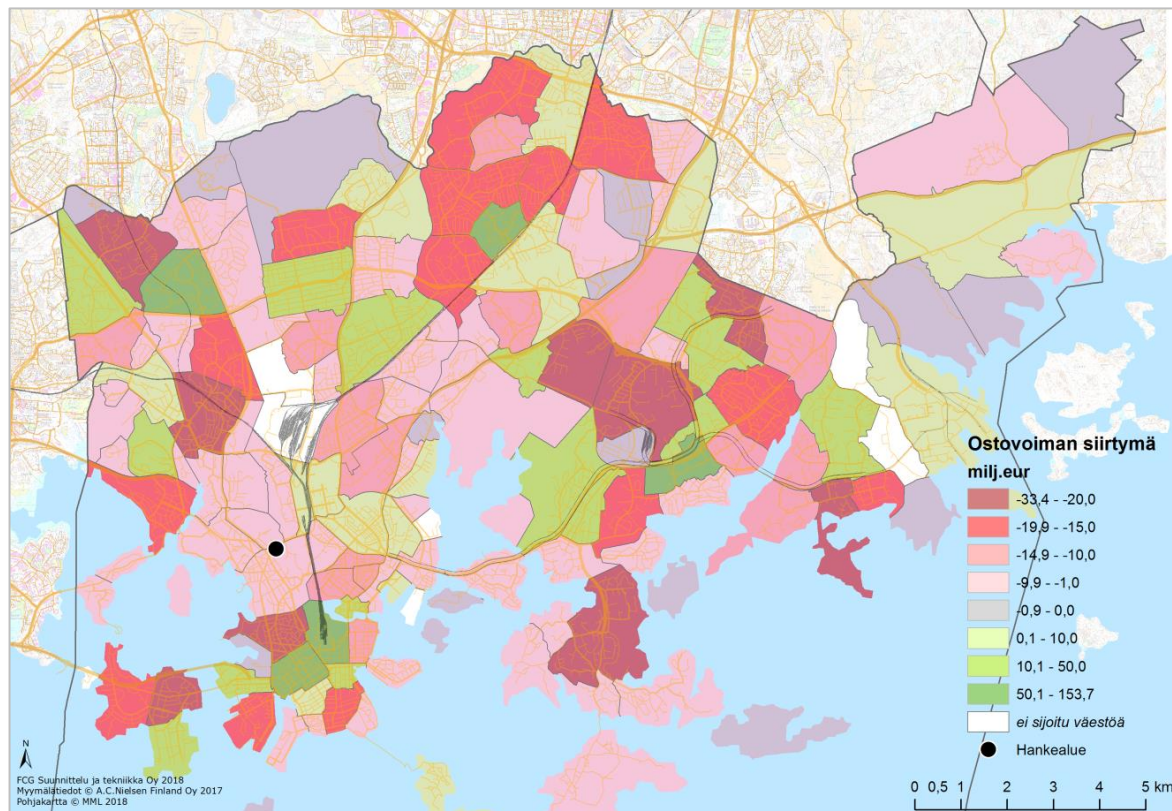
Kuva 8. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä suurpiireittäin 2016, %:ia alueen ostovoimasta (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 negatiivinen. Ostovoiman siirtymä oli noin kolmannes tarkastelualueen väestön ostovoimasta. Myös Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen ja noin neljännes lähivaikutusalueen ostovoimasta valui alueen ulkopuolelle. Lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei näin ollen vastaa alueen asukkaiden kysyntää.

Kuvassa 9 on esitetty päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä osa-alueittain. Euromääräisesti suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät on Itäkeskuksen, Kannelmäen, Kampin, Kluuvin ja Ylä-Malmin osa-alueilla ja suurimmat negatiiviset ostovoiman siirtymät Etelä-Haagan, Etu-Töölön, Kallahden, Kotkavuoren, Latokartanon, Malminkartanon, Myllypuron, Vesalan ja Yliskylän osa-alueilla.

Garden Helsingin tarkastelualueella euromääräisesti suurimmat päivittäistavarakaupan negatiiviset ostovoiman siirtymät on Vanhan Ruskeasuon ja Länsi-Pasilan osa-alueilla. Laakson osa-alueella ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakaupan tarjontaa, joten kaikki alueen ostovoima siirtyy alueen ulkopuolelle.

2.5.2018



Kuva 9. Päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä osa-alueittain 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

3.2 Erikoiskauppa

Erikoiskauppa on Helsingissä keskittynyt suurimpiin keskuksiin. Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun suurin kaupallinen keskittymä on Helsingin kantakaupungin alue. Kantakaupungin ulkopuolella merkittävimmät erikoiskaupan keskittymät ovat suurten kauppakeskusten (Itis ja Kaari) yhteydessä. Pienempiä erikoiskaupan keskittymiä kantakaupungin ulkopuolella on Herttoniemi, Konalassa, Malmilla, Myllypurossa, Oulunkylässä ja Vuosaarella. Helsingissä on 19 kauppakeskusta ja 19 ostoskeskusta (Finnish Shopping Centers 2017). Kalasataman ja Pasilan kauppakeskukset ovat rakenteilla. Kuvassa 10 on esitetty erikoiskaupan sijainti Helsingissä vuonna 2013.

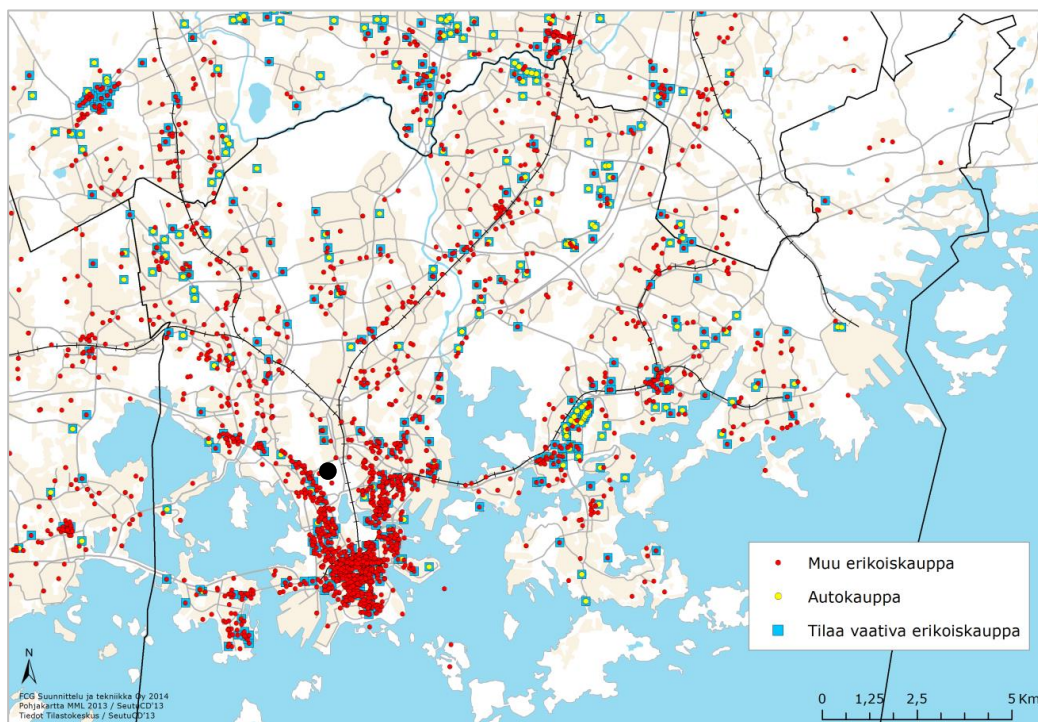
3.3 Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa

Helsingin uudessa yleiskaavassa kauppa ohjataan liike- ja palvelukeskustojen, kantakaupungin ja lähikeskustojen alueille. Garden Helsinki sijaitsee osittain Helsingin yleiskaavassa osoitetulla kantakaupungin alueella. Garden Helsingin koillis-itäpuolella on Pasila-Vallila-Kalasataman liike- ja palvelukeskusta sekä eteläpuolella Ydinkeskustan liike- ja palvelukeskusta (kts. kuva 3).

Kantakaupungin alueella on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Garden Helsinkiä lähimmät olemassa olevat päivittäistavaramyymälät ovat Mannerheimintien varressa toimivat K-market Mansku ja Alepa 133 noin 350 metrin etäisyydellä. Tullinpuomin S-market ja M-market sekä Alepa Kisa halli ovat noin 700-800 metrin etäisyydellä. Garden Helsingistä idän suuntaan lähin olemassa oleva päivittäistavaramyymälä on Neste Eläintarha noin 600 metrin etäisyydellä.

Garden Helsinkiä lähin suuri erikoiskaupan keskittymä on Helsingin ydinkeskusta, 2-3 kilometrin etäisyydellä. Erikois kauppaa on keskittynyt Helsingin ydinkeskustasta Meilahteen ulottuvalle pääosin Mannerheimintien länsipuolelle sijoittuvalle vyöhykkeelle. Garden Helsinki sijaitsee vyöhykkeen itäpuolella. Rakenteilla olevista kauppakeskuksista Pasilan Tripla on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä.

2.5.2018



Kuva 10. Erikoiskaupan sijainti Helsingissä 2013 (Helsingin kaupunki 2014).
Garden Helsinki hankkeen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

4.1 Väestömäärän kehitys

Helsingissä asui vuoden 2016 lopussa **635 181 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä lisääntyy tulevina vuosina ja on vuonna 2020 noin 666 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 703 000 asukasta. Väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 yhteensä noin 67 800 asukasta (+10,7 %).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) asui vuoden 2016 lopussa **35 315 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2020 noin 36 800 asukasta ja vuonna 2026 noin 38 400 asukasta. Tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 noin 3 000 asukasta (+8,7 %). Ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa erityisesti Keski-Pasilan, Länsi-Pasilan ja Laakson osa-alueilla.

Garden Helsingin lähivaiikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) asui vuoden 2016 lopussa noin **12 600 asukasta**. Mikäli oletetaan, että väestömäärä kehittyy tarkastelualueen väestökehitystä vastaavasti (0,8 %/vuosi), on lähivaiikutusalueen väestömäärä vuonna 2020 noin 13 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 13 700 asukasta.

Garden Helsingin asemakaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asutokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta** (ostovoiman kehitys on arvioitu 560 asukkaan mukaan).

Taulukko 4. Lähivaiikutusalueen, tarkastelualueen ja Helsingin kaupungin väestömäärä 2016 ja väestöennuste 2020 ja 2026 (Helsingin kaupunki 2017).

Väestö 31.12.	2016	2020	2026	Muutos 2016-2026		
				lkm	%	%/v
Lähivaiikutusalue ¹⁾	12 600	13 026	13 693	1 093	8,7 %	0,8 %
Tarkastelualue ²⁾	35 315	36 846	38 379	3 064	8,7 %	0,8 %
HELSINKI	635 181	666 073	702 984	67 803	10,7 %	1,0 %

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

2.5.2018

4.2 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2016 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestömäärän kehitys ja yksityisen kulutuksen kehitys. Väestömäärän kehitys perustuu Helsingin kaupungin osa-alueittaiseen väestöennusteeseen vuosille 2017-2027. Muilta osin arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen ostovoiman kehityksestä perustuu Helsingissä viime vuosina tehtyjen kaupallisten selvitysten laskentaperusteisiin. Yksityisen kulutuksen kehitystä on arvioitu kahden vaihtoehdon, normaalin ja hitaan kasvun, mukaisesti. Normaalin kasvun vaihtoehdossa kulutuksen arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa 1 % erikoiskaupassa 2 % vuodessa. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kulutus kasvaa päivittäistavarakaupassa 0,5 % ja erikoiskaupassa 1 % vuodessa.

Tarkastelualueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 452 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 117 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 118 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 217 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 67 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 142 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 25 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 76 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 24 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 88 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 14 milj.€.

Taulukko 5. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin tarkastelualueella (vuoden 2016 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	117	127	141	25	117	124	134	17
Muu erikoiskauppa	118	134	160	42	118	128	143	25
Tiva, autokauppa ja huoltamot	217	245	293	76	217	235	263	46
KAUPPA YHTEENSÄ	452	505	594	142	452	488	540	88
Ravintolat	67	76	91	24	67	73	82	14

Lähivaikutusalueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 161 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 42 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 77 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 24 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 51 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 15 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 27 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 8 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 32 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 5 milj.€.

Taulukko 6. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin lähivaikutusalueella (vuoden 2016 rahassa).

Lähivaikutusalueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	42	45	50	9	42	44	48	6
Muu erikoiskauppa	42	47	57	15	42	45	51	9
Tiva, autokauppa ja huoltamot	77	87	105	27	77	83	94	16
KAUPPA YHTEENSÄ	161	179	212	51	161	172	193	32
Ravintolat	24	27	32	8	24	26	29	5

2.5.2018

Garden Helsingin asukkaiden kysyntä

Garden Helsingin asukasmäärän arvioidaan olevan noin 560 asukasta. Asukkaiden kauppaan kohdistuva ostovoima on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 8,7 milj.€ ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 7,9 milj.€. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan yksityisen kulutuksen kasvuvaihtoehdosta riippuen 4,1 - 4,4 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on kasvuvaihtoehdosta riippuen 1,2 - 1,3 milj.€.

Taulukko 7. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2026 (vuoden 2016 rahassa).

Garden Helsingin asukkaiden ostovoima, milj.€	Normaali kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	2,1	2,0
Muu erikoiskauppa	2,3	2,1
Tiva, autokauppa ja huoltamot	4,3	3,8
KAUPPA YHTEENSÄ	8,7	7,9
Ravintolat	1,3	1,2

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Edellä esitetyissä ostovoimalaskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää on arvioitu kohdassa 4.5. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän arvioinnissa on otettu huomioon myös tapahtumien tuottamien kävijävirtojen vaikutus palvelujen kysyntään.

4.3 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Laskelma kuvaa liiketilatarvetta tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uuteen liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena tapahtuvaa myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta.

Keskeinen liiketilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Garden Helsingin vaikutusalueen liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Helsingissä viime vuosina tehdyissä kaupallisissa selvityksissä. Arvio liiketilatarpeesta perustuu seuraaviin keskimääräisiin myyntitehokkuuslukuihin:

- päivittäistavarakauppa 9 100 €/k-m²
- muu erikoiskauppa 4 000 €/k-m²
- tilaa vaativa kauppa ja autokauppa 5 800 €/k-m²
- ravintolapalvelut 4 300 €/k-m²

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 79 800 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 29 600 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 37 400 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 15 600 k-m².

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 26 100 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 700 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 10 300 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 13 100 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve on noin 5 500 k-m². Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilan lisätarve on yhteensä noin 16 000 k-m² ja ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve noin 3 400 k-m².

2.5.2018

Taulukko 8. Arvio Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	12 800	13 900	15 500	2 700	12 800	13 600	14 700	1 900
Muu erikoiskauppa	29 600	33 400	39 900	10 300	29 600	32 100	35 800	6 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	37 400	42 200	50 500	13 100	37 400	40 600	45 300	7 900
KAUPPA YHTEENSÄ	79 800	89 500	105 900	26 100	79 800	86 300	95 800	16 000
Ravintolat	15 600	17 700	21 100	5 500	15 600	17 000	19 000	3 400

Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve

Edellä esitetyillä ostovoiman määrillä ja myyntitehokkuuksilla arvioituna Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 28 400 k-m², josta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 4 600 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 10 500 k-m² sekä tilaa vaatimaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 13 300 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 5 600 k-m².

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 9 400 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 900 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 3 800 k-m² sekä tilaa vaatimaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamot toimintaan noin 4 700 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve on noin 1 900 k-m². Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilan lisätarve on yhteensä noin 5 800 k-m² ja ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve noin 1 200 k-m².

Taulukko 9. Arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	4 600	4 900	5 500	900	4 600	4 800	5 200	600
Muu erikoiskauppa	10 500	11 800	14 300	3 800	10 500	11 300	12 800	2 300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	13 300	14 900	18 000	4 700	13 300	14 300	16 200	2 900
KAUPPA YHTEENSÄ	28 400	31 600	37 800	9 400	28 400	30 400	34 200	5 800
Ravintolat	5 600	6 200	7 500	1 900	5 600	6 000	6 800	1 200

Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva liiketilatarve

Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 1 500 k-m² ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 1 400 k-m². Päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan kohdistuva liiketilatarve on kasvuvaihtoehdosta riippuen 700 - 800 k-m². Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 300 k-m².

Taulukko 10. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuvasta liiketilatarpeesta

Liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	200	200
Muu erikoiskauppa	600	500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	700	700
KAUPPA YHTEENSÄ	1 500	1 400
Ravintolat	300	300

Yhteenveto laskennallisesta liiketilatarpeesta

Yksityisen kulutuksen kehitystä on edellä arvioitu kahden vaihtoehtoisen kehitysennusteen pohjalta. Kulutuksen on arvioitu kasvavan normaalin kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa prosentin ja erikoiskaupassa kahden prosentin vuosivauhdilla ja hitaan kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla. Kaavotuksen mitoituksen lähtökohtana on kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää suurempaa kasvunustetta, koska tavoitteena on kasvun mahdollistaminen.

2.5.2018

Garden Helsinkiin ei tämän hetkisten suunnitelmien mukaan sijoitu tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eikä autokauppaa, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus. Garden Helsingin, lähivaikutusalueen ja muun tarkastelualueen väestön kysynnän normaalin kasvuennusteen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 päivittäistavarakaupassa 15 700 k-m², muussa erikoiskaupassa 40 500 k-m² ja ravintolapalveluissa 21 400 k-m².

Vähittäiskaupan ja ravintolapalvelujen lisäksi myös muut kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen, joten laskennallinen liiketilatarve on yhteensä 99 000 k-m².

Taulukko 11. Laskennallinen liiketilatarve (k-m²) Garden Helsingin vaikutusalueella vuonna 2026

Liiketilatarve 2026, k-m ²	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	200	5 500	10 000	15 700
Muu erikoiskauppa	600	14 300	25 600	40 500
KAUPPA YHTEENSÄ	800	19 800	35 600	56 200
Ravintolat	300	7 500	13 600	21 400
Muut kaupalliset palvelut	300	7 500	13 600	21 400
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	1 400	34 800	62 800	99 000

Päivittäistavarakaupan osalta voidaan arvioida liiketilan lisätarvetta vuoteen 2026 mennessä nykyisen päivittäistavarakaupan pinta-alan, ostovoiman siirtymän ja ostovoiman kasvun pohjalta. Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön ostovoimasta 24 % ja muun tarkastelualueen väestön ostovoimasta 38 % siirtyi alueen ulkopuolelle vuonna 2016. Tämä tarkoittaa noin 4 200 k-m²:n liiketilan lisätarvetta jo nykytilanteessa Garden Helsingin tarkastelualueella, mikäli tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

Taulukko 12. PT-kaupan liiketilan lisätarve Garden Helsingin vaikutusalueella vuoteen 2026

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve 2016-2026, k-m ²	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilan lisätarve YHTEENSÄ
Laskennallinen liiketilatarve 2026	200	5 500	10 000	15 700
Arvio nykyisestä pinta-alasta	0	3 100	5 300	8 400
LIIKETILAN LISÄTARVE 2016-26	200	2 400	4 700	7 300

Taulukon 11 laskennallinen liiketilatarve ja taulukon 12 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve kuvaavat tilannetta, jossa alueen väestön kysyntä ja kysynnän kasvu kohdistuu kokonaan omalle alueelle ja toteutuu liiketilana omalla alueella. Käytännössä ostovoimaa kuitenkin siirtyy lähialueen ulkopuolelle erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää ja liiketilatarvetta on arvioitu kohdassa 4.5.

4.4 Kaupan hankkeet Helsingissä

Helsingissä viime vuosina valmistuneiden ja rakenteilla olevien kaupan hankkeiden pinta-ala on yhteensä noin 257 500 k-m², josta noin 30 500 k-m² on päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Kaa-voitettuja ja rakentumattomia kaupan hankkeita on noin 400 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 29 500 k-m². (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

Rakenteilla olevista kaupan hankkeista Garden Helsingin tarkastelualueella sijaitsee Keski-Pasilan Tripla-kauppakeskus, jonka pinta-ala on yhteensä noin 85 000 k-m². Päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 10 000 k-m² ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen pinta-ala noin 75 000 k-m². Ravintolatiloihin kauppakeskukseen tulee noin 10 000 k-m². Kaavoitetuista ja rakentamattomista kaupan hankkeista sijaitsee Garden Helsingin tarkastelualueella Manskun rasti (n. 1 600 k-m²), joka on kokonaan päivittäistavarakaupan liiketilaa. (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

2.5.2018

4.5 Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve

Garden Helsingin kaupallisiin palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä.

Vaikutusalueen väestön kysyntä

Garden Helsingin vaikutusalueen väestön kysynnästä vain osa kohdistuu Garden Helsingin palveluihin. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän määrään vaikuttaa Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima sekä lähialueen nykyisten ja uusien palvelujen tarjonta ja vetovoima. Lähtökohtana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin kauempaa tarkastelualueelta. Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä on arvioitu taulukossa 13 esitetyllä asioinnin suuntautumisella.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Käytännössä kuitenkin osa Garden Helsingin vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysynnästä tulee kohdistumaan suurissa kaupan keskittymissä sijaitseviin päivittäistavaramyymälöihin ja siten Garden Helsingin vaikutusalueen ulkopuolelle. Muussa erikoiskaupassa valtaosa Garden Helsingin vaikutusalueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle Helsingin ydinkeskustaan ja muihin erikoiskaupan keskittymiin. Garden Helsingin palvelutarjonnan kehittämisessä voidaan tavoitteena kuitenkin pitää mahdollisimman monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa.

Taulukko 13. Garden Helsinkiin suuntautuva vaikutusalueen väestön kysyntä

Garden Helsinkiin suuntautuva kysyntä	Lähi-vaikutus-alueelta	Muulta tarkastelu-alueelta
Päivittäistavarakauppa	40 %	5 %
Muu erikoiskauppa	10 %	5 %
Ravintolat	20 %	5 %
Muut kaupalliset palvelut	30 %	5 %

Edellä esitetty vaikutusalueen väestön asioinnin suuntautuminen mahdollistaa Garden Helsinkiin liiketilaa kaupallisille palveluille yhteensä noin **11 000 k-m²**.

Taulukko 14. Vaikutusalueen väestön kysyntään perustuva Garden Helsingin liiketilatarve 2026

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m ²	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 300	500	2 800
Muu erikoiskauppa	1 500	1 300	2 800
Kauppa yhteensä	3 800	1 800	5 600
Ravintolat	1 600	700	2 300
Muut kaupalliset palvelut	2 300	700	3 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	7 700	3 200	10 900

Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntä

Tavoitteena on järjestää Garden Helsingissä noin **180 tapahtumaa vuosittain** (mm. konsertteja, musikaaleja, urheilutapahtumia, messuja, perhetapahtumia ja yritystapahtumia). Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijämääräksi on arvioitu noin **1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Tapahtumissa kävijöiden rahankulutusta on arvioitu Helsingissä ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Oulu, Lahti) tehtyjen tapahtumien vaikuttavuusselvitysten tulosten pohjalta. Helsingissä tehtyjen selvitysten (Sponsor Insight 2016 ja 2017) mukaan kulutus tapahtuma-alueella ilman lippu- ja osallistumismaksuja on ollut keskimäärin 45 - 68 €/kävijä.

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta suurin osa kohdistuu ravitsemispalveluihin. Ruoka- ja juoma-ostosten lisäksi kulutus tapahtuma-alueella sisältää tapahtuma-alueella myytävien tuotteiden, kuten matkamuijosten, fanituotteiden ym. ostot. Tehtyjen selvitysten mukaan tapahtuma-alueella tapahtuvasta kulutuksesta keskimäärin 57 % kohdistuu ravitsemispalveluihin ja keskimäärin 43 % muihin ostoksiin. Tällöin tapahtumissa kävijöiden kulutus on ravitsemispalveluissa 26 - 39 €/kävijä ja muissa ostoksissa 19 - 29 €/kävijä.

2.5.2018

Keskimääräisellä kävijäkohtaisella kulutuksella arvioituna Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kulutus ravitsemispalveluihin on yhteensä noin 26,8 - 40,1 milj.€/vuosi ja muihin ostoksiin noin 19,6 - 29,8 milj.€/vuosi. Tapahtumakävijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna yhteensä noin 11 000 - 17 000 k-m² eli keskimäärin noin **14 000 k-m²**, josta kohdistuu ravitsemispalveluihin noin 7 800 k-m² ja muihin ostoksiin, pääosin erikois kauppaan noin 6 200 k-m².

Garden Helsingin työntekijöiden kysyntä

Garden Helsingin arvioidaan työllistävän toimintavaiheessa noin **2 200 työntekijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Työntekijät käyttävät Garden Helsingissä esim. päivittäistavarakaupan palveluja, lounaspalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Mikäli oletetaan, että puolet työntekijöistä käyttää 130 päivänä vuodessa (puolet vuoden työpäivistä) Garden Helsingin ravitsemispalveluihin keskimäärin 10 €/päivä, päivittäistavaraostoksiin keskimäärin 10 €/päivä sekä erikois-kaupan ostoksiin ja muihin kaupallisiin palveluihin keskimäärin 10 €/päivä, on työntekijöiden kulutus yhteensä noin 4,9 milj.€/vuosi. Keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna työntekijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on yhteensä noin **1 000 k-m²**, josta kohdistuu 400 k-m² ravintolapalveluihin, 200 k-m² päivittäistavarakauppaan ja 400 k-m² erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin.

Yhteen veto liiketilatarpeesta

Edellä esitetyillä arviointiperusteilla Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus on vuonna 2026 yhteensä noin **26 000 k-m²**. Mitoituksesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 000 k-m², ravitsemispalveluihin noin 10 500 k-m² sekä erikois-kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin noin 12 400 k-m².

Taulukko 15. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2026

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m ²	Vaikutus-alueen väestön kysyntä	Tapahtumakävijöiden kysyntä	Työntekijöiden kysyntä	Liiketilarave YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 800	0	200	3 000
Ravitsemispalvelut	2 300	7 800	400	10 500
Erikois kauppa ja kaupalliset palvelut	5 800	6 200	400	12 400
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	10 900	14 000	1 000	25 900

Garden Helsingin päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähiväikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikois kaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu lähiväikutusalueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä.

Lisäksi on syytä huomata, että Garden Helsingin välittömässä läheisyydessä sijaitsevien yritysten (esim. Laakson sairaala) työntekijät sekä lähialueen urheilutapahtumissa kävijät tuovat lisäpotentiaalia Garden Helsingin palvelukysyntään.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin

Garden Helsingin asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen, jotka on asetettu tavoitteeksi kaupunkistrategiassa.

2.5.2018

Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Nykyinen jäähalli ja Garden Helsingin uusi maanpäällinen rakentaminen sijoittuu kantakaupunkimerkinnällä osoitetulle alueelle.

Helsingin yleiskaava 2002:n mukaan kaupunkipuistoksi merkittyjä alueita kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Helsingin uuden yleiskaavan mukaan virkistys- ja viheralueina osoitettuja alueita kehitetään merkittävinä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueina, jotka kytkeytyvät seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi kantakaupungin aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Garden Helsinki on toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen, joten Garden Helsingin toteuttaminen on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan suhteessa Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.

Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaan palvelujen tulisi voida muodostua ryppäiksi ja yksipuolisten hankkeiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita. Garden Helsinkiin sijoittuu monipuolisesti kaupallisia palveluja, virkistys- ja liikuntapalveluja, toimitiloja sekä asumista, joten Garden Helsingin toteuttaminen monipuolistaa nykyisin liikuntapalveluihin painotuvan alueen palveluja ja toimintoja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Uusien kauppapaikkojen osalta Helsingin uuden yleiskaavan mukaan on keskeistä, että lähivaikeusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Päivittäistavarakaupan yksiköiden mitoituksen lähtökohtana tulee yleiskaavan mukaan olla paikallinen kysyntä. Garden Helsingin kaupallisten palvelujen mitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, johon Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijät ja Garden Helsingin työntekijät tuovat lisäpotentiaalia. Selvityksen mitoituslaskelman mukaan Garden Helsinkiin voidaan sijoittaa liiketilaa jonkin verran alustavia suunnitelmia enemmänkin.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

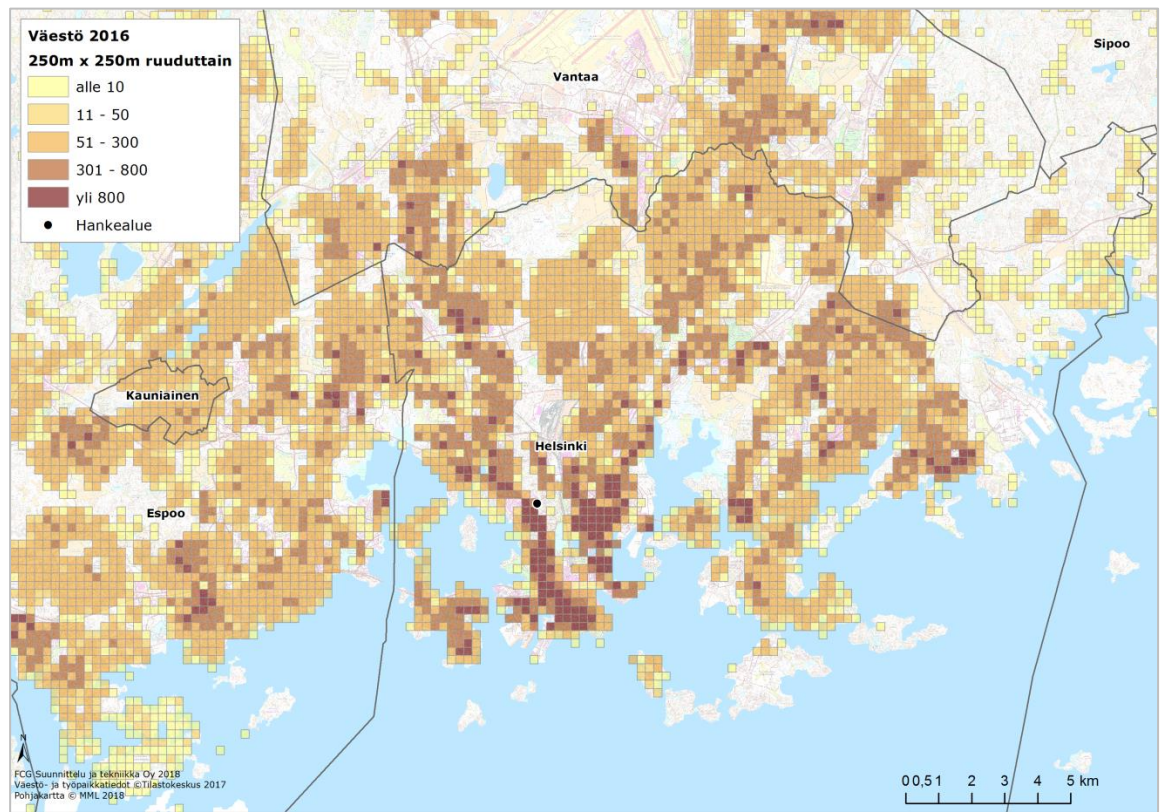
5.2.1 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

Garden Helsingin sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu kävely- ja pyöräilyverkkoa sekä tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 12 ja 14) sekä joukkoliikennesaavutettavuuden avulla (kuva 13). Kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin laskettuna alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 9 870 asukasta ja alle 800 metrin etäisyydellä noin 12 590 asukasta, joka on noin 2 % Helsingin väestöstä. Tieverkkoa pitkin laskettuna alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Joukkoliikenteellä Garden Helsinki on alle 10 minuutissa saavutettavissa noin 31 720 asukkaalle, joka on noin 5 % Helsingin väestöstä.

Garden Helsinki sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja väestökeskitymiin. Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja sijainti hyvien kulkuyhteyksien varressa mahdollistavat Garden Helsingin hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkumuodoilla. Lähiasutuksen määrän ennustetaan lisääntyvän tulevina vuosina erityisesti Keski-Pasilan asuntorakentamisen myötä. Myös kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet paranevat Helsingin uuden yleiskaavan mukaisten yhteyksien toteutuessa, joten Garden Helsingin keskeinen sijainti vahvistuu tulevaisuudessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduihin vuonna 2016. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita. Garden Helsinki sijaitsee Helsingin kantakaupungin alueella, jolla väestötiheys on suuri.

2.5.2018



Kuva 11. Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Helsingin kaupungin osa-alueittaisen väestöennusteen mukaan seuraavien kymmenen vuoden aikana väestömäärältään eniten kasvavia osa-alueita ovat Jätkäsaari (+10 871 as.), Kruunuvuorenranta (+8 890 as.), Kalasatama (+7 971 as.), Maunulanpuisto (+5 750 as.) ja Kuninkaan-
tammi (+5 244 as.), joiden väestömäärän kasvu yhteensä on yli puolet koko kaupungin vuosien 2017-2027 väestömäärän kasvusta. Muita kasvavia alueita ovat mm. Keski-Pasila, Sompasaari ja Malmin lentokenttä. (Helsingin kaupunki: Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027)

5.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Kaupallisten palvelujen toteutuminen Garden Helsinkiin lisää Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin lähivaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää ostovoiman siirtymää alueelta erityisesti päivittäistavarakaupassa.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella asuvien sekä Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunniteltujen päivittäistavaramyymälän, ravintolatilojen ja muiden liiketilojen toteuttamisen, joten uudella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen palveluverkkoon.

Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaa ”iso supermarket” -kokoluokan päivittäistavaramyymälän. Lähivaikutusalueen ja tarkasteltualueen nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pääosin pienistä myymälöistä, joten Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä on toteutuessaan vaikutusalueensa suurin päivittäistavaramyymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta ja lisää valintamahdollisuuksia Garden Helsingin vaikutusalueella asuvien näkökulmasta.

2.5.2018

Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä sekä erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilat muodostavat uuden monipuolisen kaupallisen keskittymän Helsingin palveluverkkoon ja täydentävät Helsingin kantakaupungin palvelutarjontaa.

5.2.3 Keskustojen kaupallinen kehitys

Garden Helsinki sijoittuu pääosin Helsingin kantakaupungin alueelle, joten Garden Helsinkiin sijoittuvat palvelut edistävät kantakaupungin kehittymistä palvelutarjonnaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Garden Helsinkiin ja Laakson sairaalan alueelle suunniteltu kaupallisten palvelujen pinta-ala (noin 20 000 k-m²) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen kaupallisten palvelujen pinta-alaan, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan kaupallisten palvelujen ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lisäksi on syytä muistaa, että Helsingin ydinkeskustan palvelujen ja Pasilan uuden kauppakeskuksen toiminta perustuu seudulliseen kysyntään, mikä luo edellytykset myös uusien kaupan palvelujen kehitykselle näillä alueilla.

5.3 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan päivittäistavaramyymälää harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

5.3.1 Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus

Päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa tällä hetkellä kysyntään nähden heikkoa päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja lisää asiointin valintamahdollisuuksia Garden Helsingin lähialueella asuville. Näin ollen uusi päivittäistavaramyymälä parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta. Lähialueen asukkaille myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun kauempana sijaitsevien supermarket-kokoluokan myymälöiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähellä asuinpaikkaa sijaitsevassa myymälässä.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyiset myymälät ovat pääosin pieniä valintamyymälöitä ja pienmyymälöitä, joten Garden Helsinkiin sijoittuva ”iso supermarket” -kokoluokan myymälä on pinta-alaltaan suurempi ja tuotevalikoimaltaan monipuolisempi kuin vaikutusalueen nykyiset myymälät. Myös tuotevalikoiman monipuolistuminen parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta.

Ravintola- ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa lähialueen asukkaille ja Garden Helsingissä asioiville, joten uudet kaupalliset palvelut parantavat erikoiskaupan koettua saavutettavuutta.

Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelun saavutettavuus eri kulku-muodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

2.5.2018

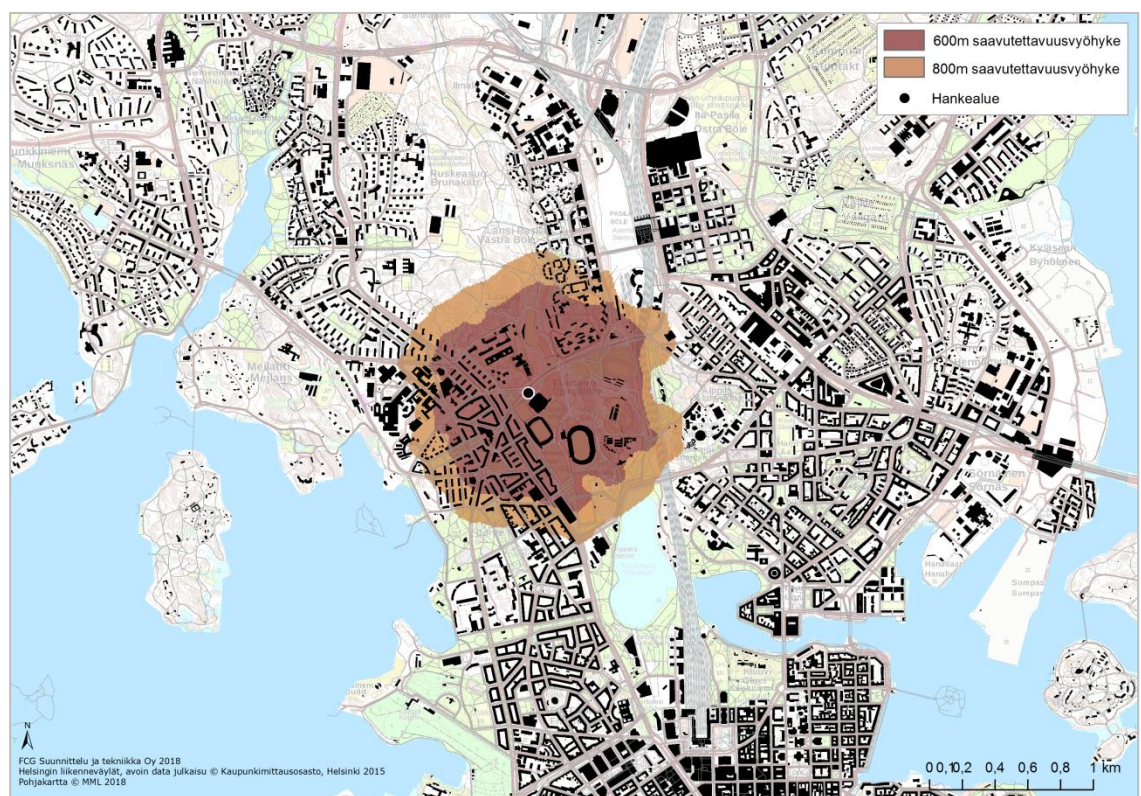
5.3.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen

Garden Helsinkiin sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Lähiasutuksen suuri määrä sekä hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin **9 870 asukasta** ja alle 800 metrin etäisyydellä noin **12 590 asukasta** (noin 2 % Helsingin väestöstä).

Garden Helsinki sijoittuu kantakaupungin alueelle, jota yleiskaavan mukaan kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavassa Garden Helsingin asemakaava-alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa. Yleiskaavan toteutuessa Garden Helsingin lähialueen jo nykyiselläinkin kattava kävely- ja pyöräilyverkko tulee entisestään paranemaan.

Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan kävellen ja pyöräillen saapuminen on tarkoitus tehdä houkuttelevaksi niin, että näkymät ja reitit johtavat suoraan sisäänkäynneille. Nykyisiä polkupyöräreittejä ja jalankulkuyhteyksiä parannetaan ja niiden määrää lisätään. Jalankulun ja pyöräilyn reitistöä kehitetään tavoitteena kävelykaupunkimaisen ympäristön muodostaminen.



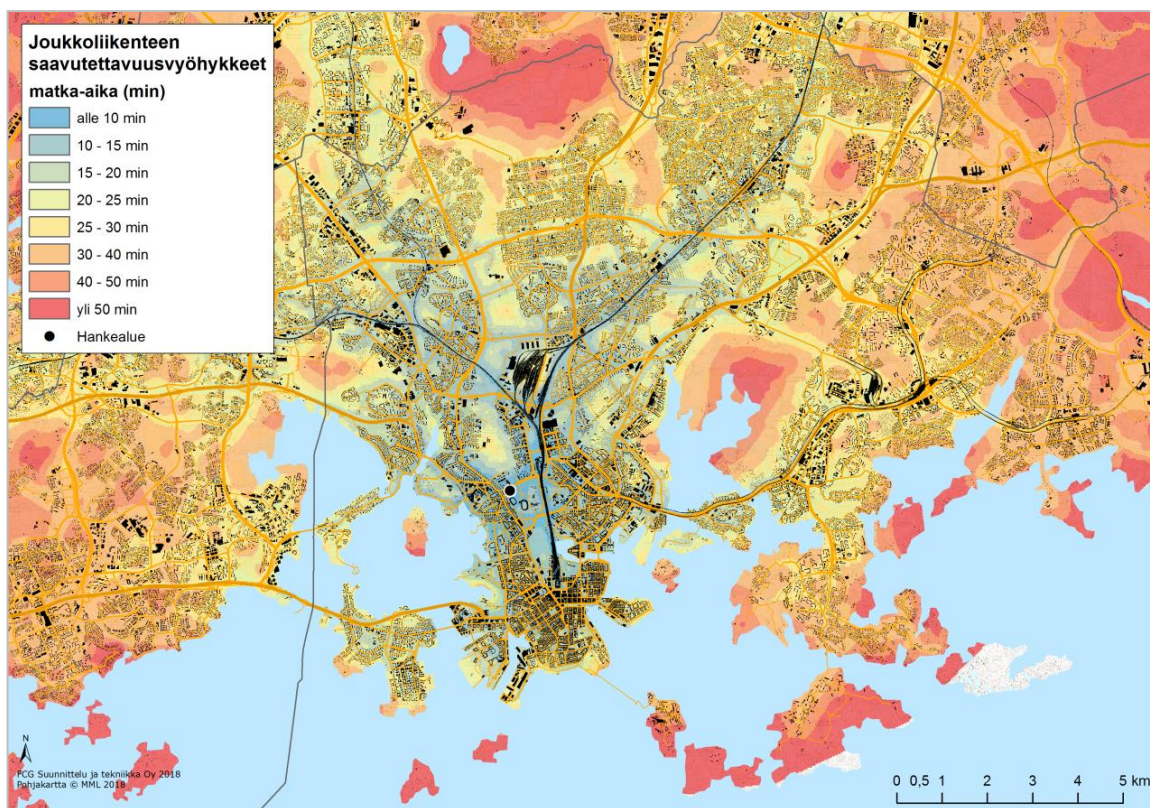
Kuva 12. Garden Helsingin saavutettavuus kävellen ja pyöräillen (600 ja 800 metriä kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin)

2.5.2018

Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Kauempana asuville ja tapahtumissa kävijöille Garden Helsinki on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa korkean joukkoliikenteen käyttöasteen. Nordenskiöldinkadulla kulkee mm. raitiotien ja bussien runkolinjoja. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat heti Garden Helsingin rakennuksen vieressä ja suojatiet johtavat sisäänkäynneille. Garden Helsingin pohjoispuolelle on Helsingin yleiskaavassa merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä.

Garden Helsingin palvelut ovat joukkoliikenteellä saavutettavissa alle 10 minuutissa noin 31 720 asukkaalle (5 % Helsingin väestöstä) ja alle 15 minuutissa noin 183 260 asukkaalle (29 % Helsingin väestöstä). Alle 20 minuutissa Garden Helsingin palvelut ovat saavutettavissa noin 347 970 asukkaalle. Kahdenkymmen minuutin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espooseen ja Vantaalle. Joukkoliikenteen saavutettavuuden arvioinnissa on hyödynnetty HSL:n joukkoliikenneverkosto sekä HSL:n mukainen matkaketju, joka huomioi kokonaismatkaketjut joukkoliikenteellä lähtöpisteestä kohteeseen.



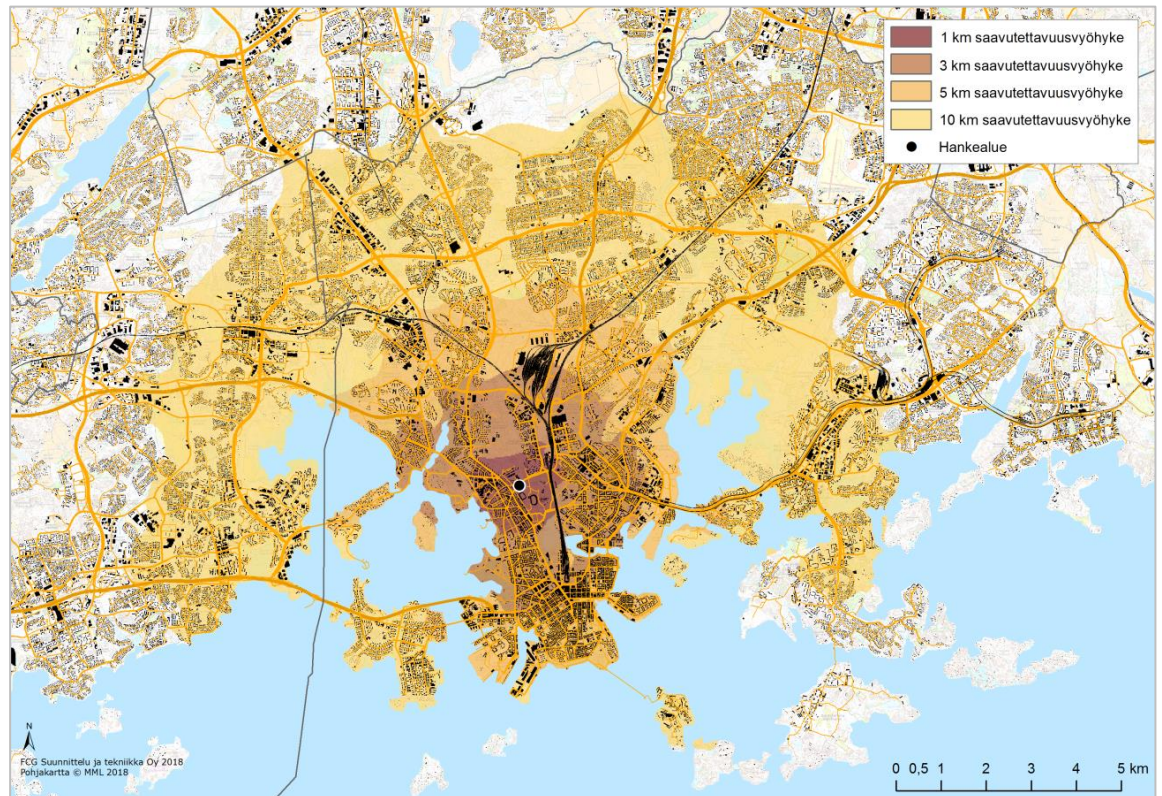
Kuva 13. Garden Helsingin saavutettavuus joukkoliikenteellä

Saavutettavuus henkilöautolla

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Kymmenen kilometrin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espoon itäosiin, mutta Helsingin itä- ja koillisosat jäävät vyöhykkeen ulkopuolelle. Alle 10 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 506 140 asukasta, joista noin 447 660 asukasta Helsingin kaupungin alueella.

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös Garden Helsingin liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan maanalaisista pysäköintitilaa rakennetaan noin 1 000 autolle. Maanalaiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu sekä Pohjoiselta Stadiontieltä että Vauhtitieltä.

2.5.2018



Kuva 14. Garden Helsingin saavutettavuus autolla (1, 3, 5 ja 10 kilometriä tie- ja katuverkkoa pitkin)

Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet edistävät kävelen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käyttöasteen.

5.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

5.4.1 Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Päivittäistavara-kaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden liikeilojen rakentaminen mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen Garden Helsinkiin ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymäläkonseptien kehittämiselle.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä puutteellinen kysyntään nähden, joten palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vähentää ostovoiman suuntautumista alueen ulkopuolelle. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön lisääntymisen ja Garden Helsingissä kävijöiden kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun liiketilamitoituksen. Uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kilpailuasetelmaan. Suunniteltu liiketilan mitoitus mahdollistaa myös muiden tarkastelualueella vireillä olevien hankkeiden toteuttamisen.

2.5.2018

5.4.2 Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntyminen luo edellytykset kaupallisten palvelujen toiminnalle ja kehittymiselle. Garden Helsinki tarjoaa Helsingissä toimiville ja/tai uusille kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoille mahdollisuuden sijoittua uusiin liiketiloihin. Kaupallisen palvelutarjonnan lisääntyminen ja suuret kävijävirrat vahvistavat Garden Helsingin lähialueen kaupallista vetovoimaa ja sitä kautta välillisesti myös lähialueella toimivien muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntymisen aikaansaamaa kysynnän kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan mitoitus tarkastelemalla voidaan arvioida, vaikuttaako Garden Helsinkiin suunniteltu liikerakentaminen vaikutusalueen nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin toteutuessa päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy n. 3 000 k-m², ravintolapalvelujen pinta-ala n. 10 000 k-m² ja muiden liiketilojen (erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja) pinta-ala n. 9 000 k-m². Garden Helsingin pinta-alan lisäys on yhteensä noin **22 000 k-m²**.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioitu liiketilamitoitus on päivittäistavarakaupassa n. 3 000 k-m², ravitsemispalveluissa n. 10 500 k-m² ja erikoiskaupassa ja muissa kaupallisissa palveluissa n. 12 400 k-m² eli yhteensä n. **26 000 k-m²**. Lähiasukkaiden, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysyntä riittää näin ollen kattamaan Garden Helsinkiin suunnitellun uuden liiketilan rakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin päivittäistavarakaupan, ravitsemispalveluiden sekä erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tuleva myynti ei ole suoraan pois muilta lähialueen toimijoilta. Kysyntä riittää sekä uusille että nykyisille toimijoille.

Seuraavassa taulukossa on verrattu Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitua liiketilan mitoitus Garden Helsingin suunniteltuun liiketilaan.

Taulukko 16. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2026 ja Garden Helsingin suunniteltu liiketila

	Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m²	Garden Helsingin suunniteltu liiketila, k-m²
Päivittäistavarakauppa	3 000	3 000
Ravitsemispalvelut	10 500	10 000
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	12 400	9 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	25 900	22 000

Vaikutukset lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupaan

Garden Helsingistä muodostuu uusi monipuolinen kaupallinen keskittymä. Uusi päivittäistavaramyymälä tulee olemaan pinta-alaltaan vaikutusalueen suurin ja tuotevalikoimaltaan monipuolisin. Uuden päivittäistavaramyymälän mahdolliset vaikutukset kohdistuvat lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa Garden Helsinki kilpailee osittain samoista asiakkaista. Garden Helsingin uuden päivittäistavaramyymälän vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisten myymälöiden toimintaan on arvioitu Huffin vetovoimamallin avulla. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta lähivaikutusalueen myymälöissä asioivien määrä vähenee keskimäärin **10 %** nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli myymälöiden myynti vähenisi samassa suhteessa, olisi myymälöiden myyntitehokkuus (€/myymälä/vuosi) kuitenkin edelleen huomattavasti korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin, joten myymälöiden toimintaedellytykset olisivat asiakasmäärän ja myynnin vähenemisestä huolimatta edelleen hyvät. Lisäksi lähivaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 noin 21 %, mikä osaltaan kompensoi asiakasmäärien ja myynnin vähenemistä. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa Garden Helsingin vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat riippuvaisia siitä, minkä toimialan palveluja Garden Helsinkiin sijoittuu.

2.5.2018

Laakson uuden yhteissairaalan kaupalliset palvelut

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen lisäksi liiketilaa on suunnitteilla Laakson uuden yhteissairaalan alueelle, Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Alustavien suunnitelmien mukaan liiketila on pääosin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa ja liiketilan mitoitus noin **1 300 k-m²**. Arvio Garden Helsinkiin kohdistuvasta liiketilatarpeesta riittää kattamaan myös Laakson sairaalan alueelle suunnitellun liiketilan, joten sen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Laakson sairaalan alueen palvelujen käyttäjiä tulevat olemaan lähivaikutusalueen väestön lisäksi sairaalan asiakkaat, vierailijat ja henkilökunta.

Garden Helsingin liikunta- ym. palvelut

Garden Helsinkiin sisältyy päivittäistavarakaupan, ravitsemispalvelujen ja muun liiketilan lisäksi noin **16 000 k-m²** tiloja, jotka tämän hetkisten suunnitelmien mukaan ovat liikuntakeskuksen, seikkailupuiston ja päiväkodin käytössä. Tilat soveltuvat myös liiketiloiksi, joten niiden käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioitu Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve on yhteensä noin 25 900 k-m². Garden Helsingin suunnitellun liiketilan (noin 22 000 k-m²) ja Laakson uuden yhteissairaalan liiketilan (noin 1 300 k-m²) toteuduttua liiketilatarpeesta jää käyttämättä noin 2 600 k-m². Liiketilarave ei näin ollen mahdollista kaikkien liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käytössä olevien tilojen käyttötarkoituksen muutosta liiketilaksi.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Garden Helsinkiin suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen pinta-ala on yhteensä noin **22 000 k-m²**. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m², muita liiketiloja noin 9 000 k-m² ja ravintolatiloja noin 10 000 k-m². (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018). Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva noin **1 300 k-m²:n** liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella.

Garden Helsingissä tulee arvion mukaan työskentelemään kokopäiväisesti noin **2 200 työntekijää** vuosittain. Garden Helsinkiin suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asuntokunnan koolla tarkoittaa **500 - 600 asukasta**. Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien määräksi on arvioitu noin 180 tapahtumaa ja tapahtumien kävijämääräksi **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

Garden Helsingin lähivaikutusalueena on tarkasteltu Garden Helsingistä kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin lasketun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Lähivaikutusalueella asuu noin **12 600 asukasta** ja tarkastelualueella noin **35 300 asukasta**.

Garden Helsingin vähittäiskaupan, ravintolapalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä. Vaikutusalueen väestön kysynnästä keskimäärin 11 % arvioidaan kohdistuvan Garden Helsingin palveluihin. Lähtökohtana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin muualta tarkastelualueelta. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitu liiketilatarve on yhteensä noin **25 900 k-m²**. Liiketilarapeesta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m², ravitsemispalvelujen liiketilaa noin 10 500 k-m² ja erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 12 400 k-m².

2.5.2018

Garden Helsingin päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähivaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu sekä lähivaikutusalueen väestön että tapahtumakävijöiden kysynnästä.

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

- Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Garden Helsinki on toimintoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, joten Garden Helsinki on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin nähden Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut lisäävät Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistavat alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin vaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää erityisesti päivittäistavarakaupassa ostovoiman siirtymää vaikutusalueen ulkopuolelle.
- Garden Helsingin vaikutusalueen tällä hetkellä pienistä myymälöistä koostuva palveluverkko täydentyy ”iso supermarket” kokoluokan myymälällä. Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavaramyymälä tulee olemaan vaikutusalueen suurin myymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta.
- Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunnitellun liiketilan lisäyksen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia olemassa olevien palveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kasvava kysyntä mahdollistaa kaupallisten palvelujen toiminnan ja kehityksen myös muualla vaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsinkiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mitoitus (3 000 k-m²) vastaa hyvin vaikutusalueen väestön nykyistä ja tulevaa kysyntää. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyisissä myymälöissä asioivien määrä vähenee uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa keskimäärin 10 %. Ottaen huomioon nykyisten myymälöiden huomattavan korkean myyntitehokkuuden ja lähivaikutusalueen väestön vuosien 2016-26 ostovoiman 21 % kasvun säilyvät nykyisten myymälöiden toimintaedellytykset asiaskaamäärän vähenemisestä huolimatta hyvinä.
- Garden Helsingin ravitsemispalvelujen kysyntä muodostuu pääosin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysynnästä. Ravitsemispalvelujen suunniteltu mitoitus (10 000 k-m²) vastaa hyvin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntään, mutta palvelee myös lähiympäristön asukkaita ja lähiympäristössä järjestettävien muiden tapahtumien kävijöitä.
- Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tarjonta lisääntyy ja palveluverkko täydentyy. Vaikutukset erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia Garden Helsinkiin sijoittuvien palvelujen toimialasta. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu vaikutusalueen lähiväestön ja tapahtumissa kävijöiden kysynnästä.
- Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa myös Laakson uuden yhteissairaalan alueelle suunnitellun liiketilan 1 300 k-m² toteuttamisen. Sen sijaan Garden Helsingin liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käyttöön suunniteltujen tilojen käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.
- Kaupan liiketilan rakentaminen Garden Helsinkiin luo uusia ja vetovoimaisia liikepaikkoja, jotka mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja parantavat siten omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä.

2.5.2018

- Garden Helsinkiin suunniteltu liiketila (22 000 k-m²) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja muiden kaupan keskittymien liiketilaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysyntä mahdollistaa Garden Helsinkiin suunnitellun liikerakentamisen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan eikä muiden keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut sijoittuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, joten niiden toteuttamisella suunnitellun mitoituksen mukaisina ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet edistävät kävelen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käytöasteen.

Suosituksia jatkosuunnittelun pohjaksi

- Garden Helsingin lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Uusi iso supermarket - kokoluokan myymälä vastaa Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden nykyiseen ja kasvavaan kysyntää. Päivittäistavarakaupan mitoitus voi olla suunnitellun mukainen, 3 000 k-m².
- Garden Helsinkiin sijoittuvan erikoiskaupan sekä ravitsemis- ja muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten ja vetovoiman kannalta olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta ja sijoittaa palvelut lähelle toisiaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysynnän kasvu mahdollistaa alustavia suunnitelmia jonkin verran suuremmankin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen.
- Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima vaikuttavat siihen, kuinka suuri osa vaikutusalueen väestön kysynnästä tulee kohdistumaan Garden Helsingin palveluihin. Tavoitteena tulisi olla riittävän vahva kaupallinen kokonaisuus. Tämä edellyttää yritysten näkökulmasta toimivia ja yritysten tarpeisiin soveltuvia liiketiloja ja asiakkaiden näkökulmasta mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja palvelujen helppoa saavutettavuutta.
- Kaupallisten palvelujen toimintaedellytysten näkökulmasta ja riittävän asiakasmäärän turvaamiseksi tulisi varmistaa liiketilojen näkyvyys ja hyvä saavutettavuus niin Garden Helsingin ulkopuolelta kuin Garden Helsingin sisälläkin. Palvelujen sijoittaminen lähelle toisiaan parantaa saavutettavuutta ja tuo yrityksille synergiaetuja.
- Vaikutusten arvioinnin pohjalta Garden Helsingin kaupallisten palvelujen kokonaismitoitus voi olla 26 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa voi olla 3 000 k-m². Kyseinen mitoitus mahdollistaa suunniteltujen liiketilojen toteuttamisen joustavasti eikä mitoituksella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähialueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus turvaa nykyisten palvelujen toimintaedellytykset ja mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehityksen myös muualla lähivaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsingin kaltaisissa hybridi-hankkeissa, joissa esim. varasto- ja sosiaalitytöt jakautuvat useamman toimijan kesken, olisi yksiselitteisempää käyttää vähittäiskaupan mitoituksessa kerrosalan sijasta myyntialaa. Tämä helpottaisi asemakaavan määräysten toteutumisen seurantaakin myös jatkossa toimijoiden vaihtuessa.

2.5.2018

7 LÄHTEITÄ

Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018.

GSP Group Oy (2018). Garden Helsinki, arvio taloudellisista hyödyistä julkiselle sektorille, 2.5.2018.

Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018.

Helsingin kaupunki (2018). Helsinki Garden asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018.

Helsingin kaupunki (2017). Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027. Tilastoja 2017/12.

Helsingin kaupunki (2016). Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava. Kaavakartta ja kaavaselostus.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava, kaupallisten vaikutusten arviointi. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:23.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava - Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:18.

Kauppakeskusyhdistys ry (2017). Finnish Shopping Centers 2017. www.kauppakeskusyhdistys.fi

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Sponsor Insight 2016 ja 2017. Tapahtumat Helsingissä - selvitys kävijöiden rahankulutuksesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.