

Karhunkaatajan ja Roihupellon kaupallinen selvitys



8.11.2017

wsp

SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
1.1.	Karhunkaatajan asemakaava.....	4
1.2.	Kaupun hankkeet Roihupellossa.....	5
2.	Kaupan nykyinen palveluverkko.....	7
2.1.	Lähikeskusten kaupalliset palvelut.....	8
2.2.	Päivittäistavarakaupan verkko.....	11
2.3.	Palveluiden saavutettavuus.....	14
3.	Markkinoiden kehitys.....	16
3.1.	Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden markkina-alue.....	16
3.2.	Väestön kehitys.....	19
3.3.	Ostovoiman kehitys.....	20
3.4.	Liiketilarave 2016, 2030 ja 2050.....	21
4.	Karhunkaatajan kaupalliset palvelut.....	23
4.1.	Palvelukeskusten kaupallinen tarjonta Helsingissä.....	23
4.2.	Karhunkaatajan kaupallinen mitoitus.....	25
4.3.	Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Karhunkaatajan alueella.....	27
4.4.	Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden saavutettavuus.....	29
5.	Karhunkaatajan kaupallisia suunnitteluperiaatteita.....	32
5.1.	Palvelukeskuksen sijainti ja saavutettavuus.....	33
5.2.	Pääperiaatteet palveluiden suunnittelulle katutilassa.....	34
5.3.	Liiketilöjen kokoja palvelukeskuksissa.....	42
6.	Roihupellon kaupan erityisalue.....	44
7.	Kaupan ratkaisujen arviointi.....	46
7.1.	Kaupun palveluverkon suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin.....	46
7.2.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluverkkoon.....	47
8.	Yhteenvedo ja johtopäätökset.....	50
	Karhunkaataja.....	50
	Roihupelto.....	51

Liitteet

Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Kannenkuva:

3D-visiokuva kauppa-aukiolta, Karhunkaatajan asemakaavaluonnoksen havainnemateriaalia 9.5.2017

1. JOHDANTO

Karhunkaatajan ja Roihupellon alue sijoittuu tulevan Raide-Jokerin varrelle ja alueella on kolme Raide-Jokerin pysäkkiä. Kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta uuden raitiotien varrella. Raide-Jokerin varteen on suunnitteilla Karhunkaatajan tiivis asuinalue, jonka myötä kaupunginosat yhdistyvät ja alueen kaupallisten palveluiden tarve kasvaa. Roihupellon työpaikka-alue kehittyy omalla tavallaan ja sen kaakkoisosissa on vireillä kaupan hankkeita, jotka voivat muuttaa alueen palvelujen kokonaiskuvaa ja luonnetta.

Kaupallisen selvitystyön tavoitteena on selvittää Karhunkaatajan alueelle sopiva päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden määrä sekä osoittaa saavutettavuudeltaan parhaat sijainnit ottaen huomioon nykyiset ja suunnitellut kaupalliset palvelukeskittymät. Roihupellon alueella arvioidaan kaupan kehitysnäkymiä suunnitelmien ja kaupungin tavoitteiden pohjalta. Molemmista osa-alueista annetaan jatkosuunnitteluohjeita asemakaavoitusta varten. Raporttia ja tuloksia hyödynnetään Karhunkaatajan alueen asemakaavahankkeessa sekä muissa alueelle tehtävissä asemakaavamuutostöissä suunnitteluohjeena.

Karhunkaatajan ja Roihupellon kaupallisen selvityksen on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Kaupunkiympäristön toimialalta Laura Hietakorpi, Anne Karlsson, Elina Luukkonen ja Anri Linden sekä Kaupunginkansliasta Elina Ahdeoja, Minna Maartola, Veijo Väyrynen ja Ari Karjalainen.

Selvitystyöstä vastaavat projektin vetäjänä Tuomas Santasalo, kaupan asiantuntija Katja Koskela, kaupunkianalytikko Tuija Pakkanen sekä brändi- ja konseptiasiantuntija Susanne Markkanen-Pipoli WSP Finland Oy:stä.



Karhunkaatajan ja Roihupellon alue

1.1. Karhunkaatajan asemakaava

Karhunkaatajan alueella on vireillä asemakaavoitus. Kaava-alue on nykyisin rakentamaton alue, mutta Helsingin uudessa yleiskaavassa (KVSTO 26.10.2016) alue on osoitettu tiiviin asuinrakentamisen alueeksi (asuntovaltainen alue A1, A2 ja A3). Alueelle suunnitellaan asuntoja noin 3500 asukkaalle. Tavoitteena on muodostaa kaupunkimainen tiivis alue hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Karhunkaatajan alueelle sijoittuu kaksi Raide-Jokerin pysäkkiä.

Asemakaavaluonnoksessa on Raide-Jokerin pysäkin eteläpuolelle varattu tila 1500 k-m² päivittäistavarakaupalle. Pysäkin ympäristössä Viilarintiellä, Viikintiellä ja keskeisillä tonttikaduilla mahdollistetaan pienet liike-, toimisto- työ-, ja palvelutilat asuinrakennusten kivijalkojen monikäyttötiloissa. Monikäyttötilaa ja liiketilaa on asemakaavaluonnokseen osoitettu yhteensä 4000 k-m².



Havainnekuva Karhunkaatajan asemakaava-alueesta
Karhunkaatajan kaavaluonnoksen havainnemateriaalia 9.5.2017

Karhunkaatajan kaupalliset palvelut on suunniteltu keskitettäväksi Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöön. Lähipalvelukeskus sijoittuu Myllärintien pysäkin viereen Viikintien uuden linjauksen ja Viilarintien risteykseen. Lisäksi monitoimiliiketiloihin suunnitellaan Viikintien varteen. Viikintien nykyistä linjausta tullaan hieman muuttamaan. Suunnittelualueen keskelle, päivittäistavarakauppaa vastapäätä varataan tila asukkaiden yhteiselle korttelitalolle. Lähipalveluille voi olla kysyntää myös Kauppamyllyntien pysäkin läheisyydessä.

1.2. Kaupan hankkeet Roihupellossa

Roihupellon yritysalue sijaitsee Itäväylän varrella, Karhunkaatajan eteläpuolella. Alue on uudessa yleiskaavassa pääosin toimitila-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palveluiden ja opetustoiminnan ja virkistyksen käyttöön. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Teollisuuden ja tuotannon toimintaedellytykset alueella turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja alueelle.

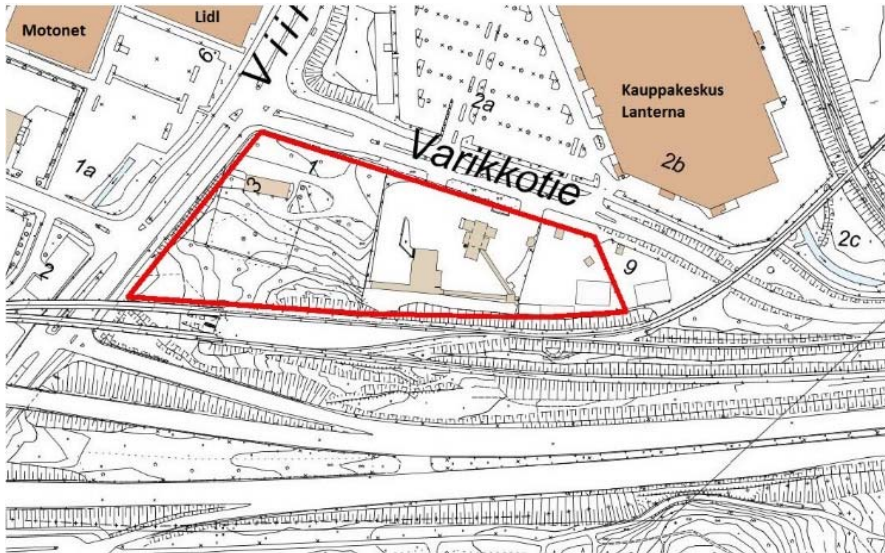
Roihupellon alueella on myös varauduttu uuteen metroasemaan, jonka ympärillä on lähikeskusta-alueita C3. Yleiskaavan mukaan lähikeskusta-alueita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen.

Roihupellon Varikkotien Jokeri-pysäkin viereen on rakenteilla liike- ja toimitilahanke, johon toimija on hakenut poikkeamislupaa noin 2400 k-m² päivittäistavara-kaupalle. Hanke sijoittuu nykyisen Motonetin tavaratalon yhteyteen. Uusiin tiloihin sijoittuu mm. Lidl ja muuta pienliiketilaa sekä liikuntaleikkipuisto HopLop. Liiketilat valmistuvat joulukuussa 2017. Kokonaisuudessaan ensimmäiseen kerrokseen tulee liiketilaa noin 3400 k-m². HopLop sijoittuu rakennuksen toiseen kerrokseen.



Suunnitelmat Tulppatie 2:n uudesta liikerakennuksesta
A1 arkkitehdit, 14.10.2016

Yleiskaavassa osoitetun uuden Roihupellon metroaseman ja tulevan Raide-Jokerin pysäkin viereen on suunnitteilla ns. Piccolo-hanke. Hankeen alustava koko on noin 8000 k-m², joka sisältää päivittäistavarakauppaa 2800 k-m², tavaratalokauppaa 3200 k-m² sekä pienliikkeitä. Alueelle suunnitellaan myös asumista. Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan lähikeskustat erottuvat ympäristöään tehokkaampina ja monipuolisempina ja kadunvarsiliiketiloja tulee osoittaa keskeisille paikoille. Roihupellon lähikeskustan osoittaminen yleiskaavaan perustuu metroaseman rakentamiseen.



Piccolo-hankkeen sijainti

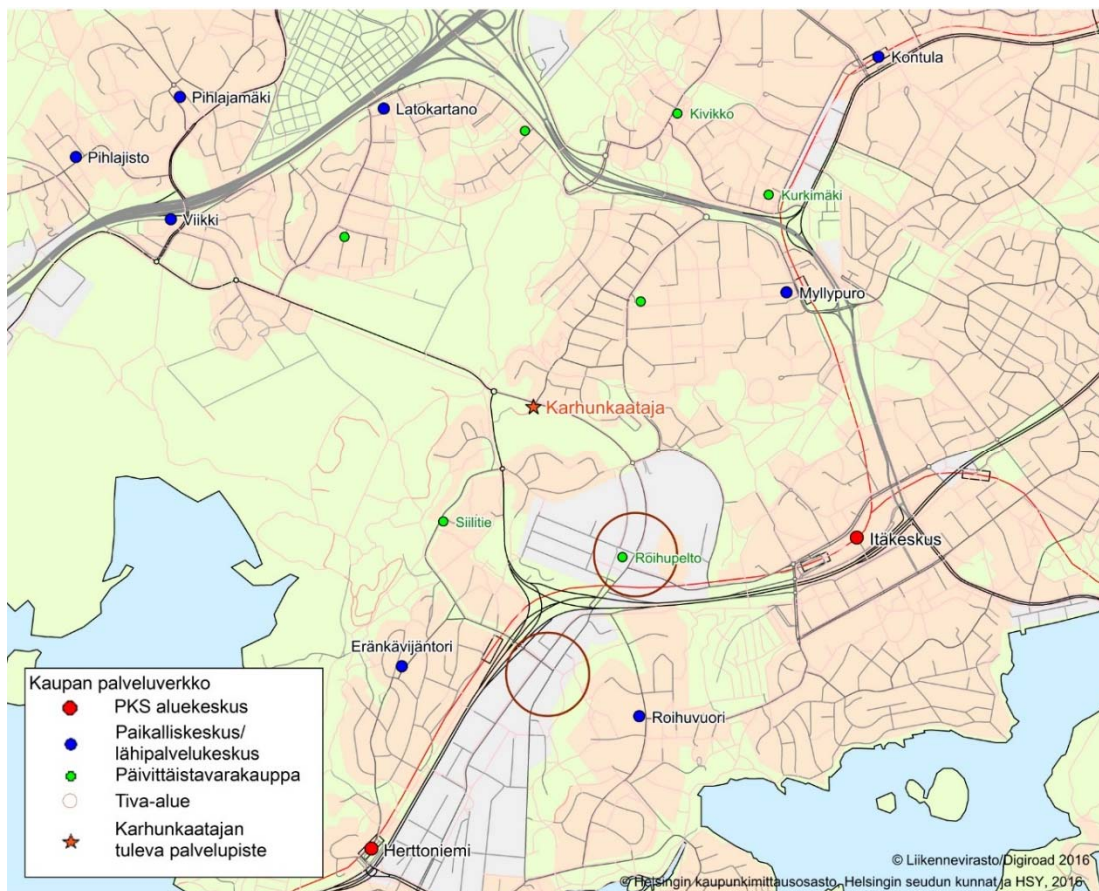
2. KAUPAN NYKYINEN PALVELUVERKKO

Karhunkaatajan alue sijoittuu Myllypuron ja Länsi-Herttoniemen asuinalueiden väliin ja sen eteläpuolelle jää Roihupellon alue. Lähimmät kaupan keskukset ovat Myllypuro, Viikki, Itäkeskus ja Herttoniemi.

Roihupellon kaupanalue on tällä hetkellä yksi Helsingin merkittävimmistä rakentamisen ja sisustamisen keskittymistä, joka sijaitsee Kehä I:n sisäpuolella. Roihupellon ja Itäväylän eteläpuolella on Herttoniemen yritysalue, josta on muodostunut vahva autokaupan keskus, mutta sen sekoittuneessa rakenteessa on myös rakentamisen ja sisustamisen kauppaa sekä tuotanto- ja muuta yritystoimintaa.

Itäkeskus on Helsingin itäisen kaupungin keskusta. Herttoniemen keskus on yksi pääkaupunkiseudun kehittyvistä aluekeskuksista, mutta nykyisin se on luonteeltaan kuitenkin enemmän paikallinen. Itäkeskuksen ja Herttoniemen keskuksia täydentävät muut paikalliskeskukset ja lähipalvelukeskukset, joita on alueella useita. Paikallis- ja lähipalvelukeskuksiin sijoittuu päivittäistavaraa sekä lähipalveluita. Lähimpänä Karhunkaatajan aluetta ovat Eränkävijäntori Herttoniemessä, Myllypuron keskus sekä Roihuvuori. Viikin keskus toimii myös paikalliskeskuksena.

Lähialueella on myös yksittäisiä päivittäistavara-kauppoja Herttoniemessä Siilitiellä ja Myllypurossa Myllypurontien varrella. Roihupeltoon on rakentumassa uusi päivittäistavara-kauppa, joka on merkitty jo nykyiseen palveluverkko-kuvaavaan karttaan täydentämään palveluverkkoa.



Karhunkaatajan ja Roihupellon lähiympäristön nykyinen kaupan palveluverkko
Karhunkaatajan tuleva lähipalvelukeskus on merkitty tähdellä



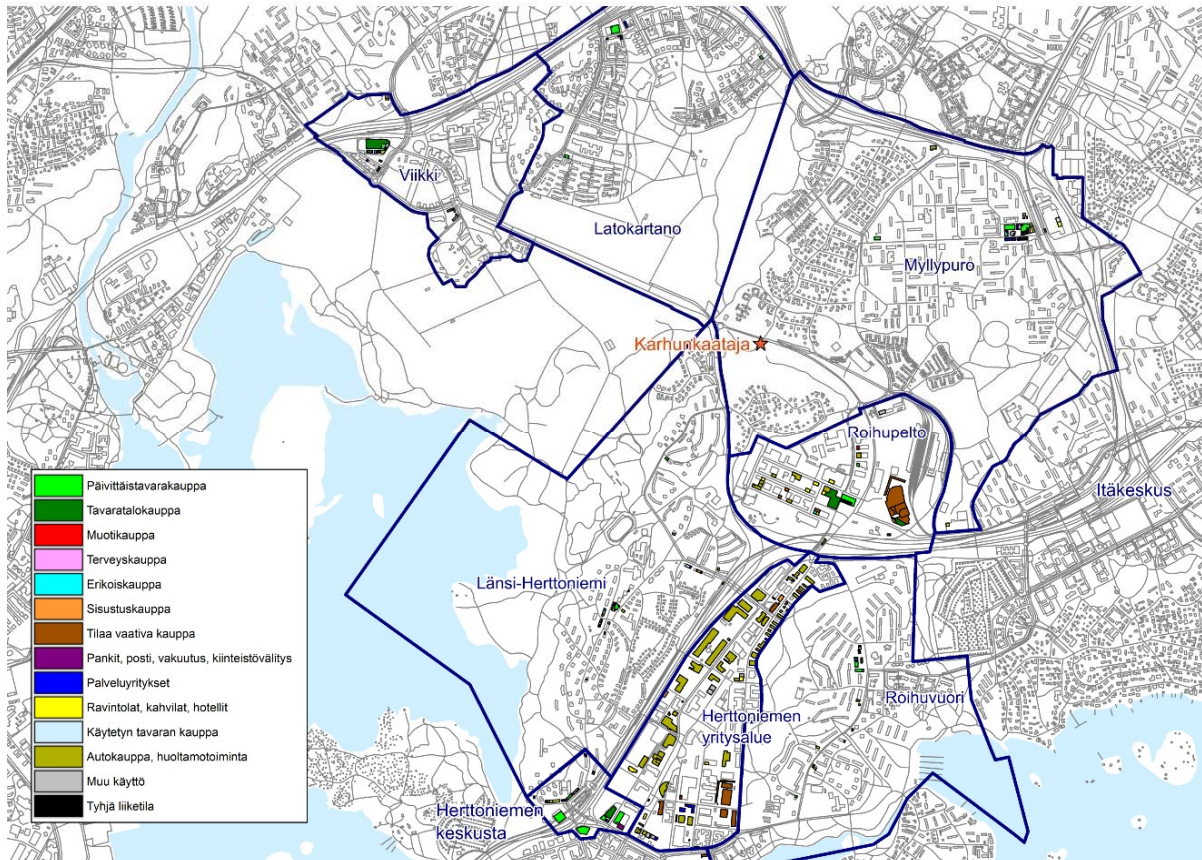
Kaupan palvelukeskuksia Roihupellossa, Eränkävijäntorilla, Myllypurossa ja Roihuvuoressa

2.1. Lähikeskusten kaupalliset palvelut

Keskusten kaupallista rakennetta on tarkasteltu tarkemmin lähialueella niissä keskuksissa, joilla voi olla vaikutusta Karhunkaatajan ja Roihupellon alueen tulevaan kaupalliseen tarjontaan. Itäkeskusta ei ole otettu mukaan tarkasteluun, koska se on Helsingin itäisen kaupungin kaupallinen pääkeskus, jossa on koko kaupunkikeskuksen palvelutarjonnan kirjo kaupoista ja kaupan palveluista aina julkisiin ja kulttuuripalveluihin asti.

Lähiympäristön kaupan markkinatilannetta on tutkittu tarkemmin kartoittamalla nykyiset keskuksat ja palvelupisteet. Kartoituksen pohjalta saadaan tietoa kaupallisten palveluiden sijainnin ja toimialan lisäksi myös vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liikepinta-aloista. Liiketilojen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan. Pinta-ala ei vastaa tarkkuudeltaan rakennusluvan kerrosalaa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Tarkastelualueen kaupallisten palveluiden rakenne määrittynyt suuresti keskustyypin mukaan. Paikalliskeskuksat ovat monipuolisempia ja vähän suurempia kuin pienet lähipalvelukeskuksat. Omaan Roihupellon kaupan keskus, jossa kaupan tarjontaa on alkuaan jo haluttu painottaa rakentamisen ja sisustamisen kauppaan. Alueelle on tullut vähin erin myös autoalan toimijoita sekä erikoistavara- ja talokauppaa. Herttoniemen yritysalueen kauppa painottuu autoalan kauppaan, ja se onkin itäisen Helsingin autokaupan keskus. Lisäksi alueella on myös rakennusalan kauppa.



Kaupalliset palvelut Karhunkaatajan ja Roihupellon lähiympäristössä 2017 sekä tarkasteltujen kaupan alueiden rajaukset. Karhunkaatajan tuleva lähipalvelukeskus on merkitty tähdellä.

Lähde: WSP kartoitus 2017

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 08/2017

Roihupellon kaupan alueella ja Herttoniemen yritysalueella on kaupallisilla palveluilla liikepinta-alaa hyvin paljon. Roihupellon ja Herttoniemen yritysalueen markkina-alueet ovat laajoja ja asiointi niissä on eri tyyppistä kuin paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa. Niissä asioidaan harvoin ja asiointia tapahtuu koko pääkaupunkiseudulta.

Paikalliskeskuksissa asioidaan lähes päivittäin ja pääosin asiakkaat tulevat läheltä. Lähiasukkaiden merkitys korostuu ja lähiasutuksen määrä vaikuttaa keskuksen toimivuuteen. Paikalliskeskuksia ja lähipalvelukeskuksia ovat kaupan ja palveluiden pinta-alaltaan melko pieniä, ja niiden koko yleensä on suoraan verrannollinen lähialueen väestömäärään.

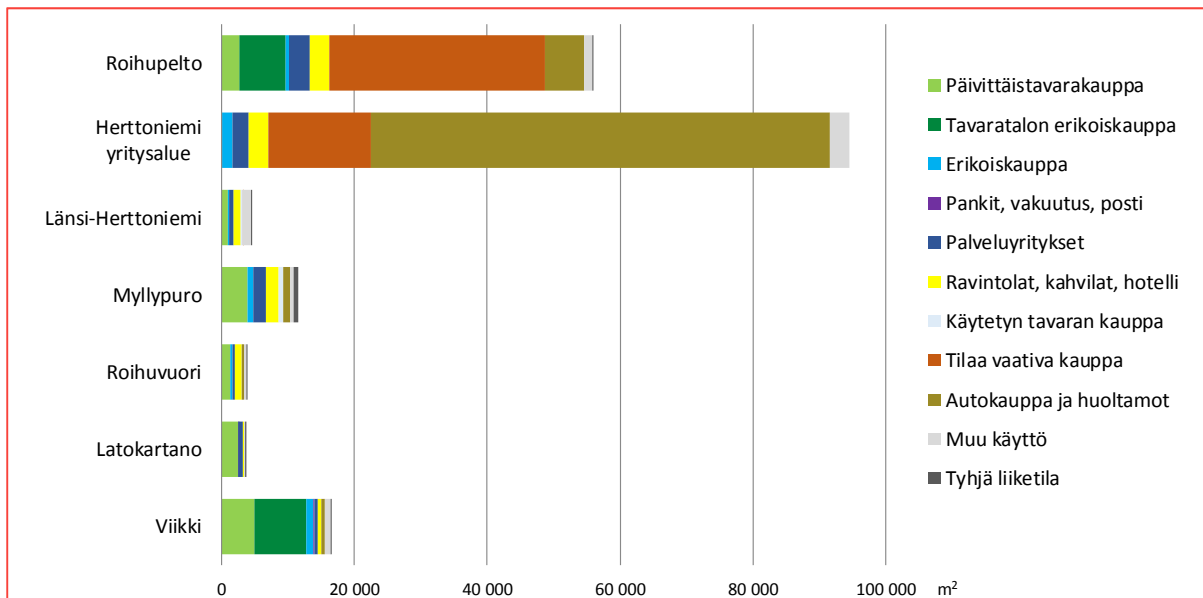
Tarkastelualueen keskuksista Herttoniemen ja Viikin keskustat ovat laajemman vaikutusalueen keskuksia. Herttoniemen keskusta on hitaasti useassa osassa kehittynyt keskus, jossa on laaja päivittäistavarakaupan tarjonta ja muita kaupallisia palveluita. Erikoiskauppaa on keskustassa jonkin verran, ja se sijoittuu suurelta osin Herttoniemenrannan puolelle, tässä työssä kartoitetun alueen ulkopuolelle. Herttoniemen keskusta ei näin ollen ole pinta-alarakenteella mukana. Viikissä kaupan palvelut muodostuvat suurelta osin Prisman tavaratalokaupasta, jonka yhteydessä on muita palveluita. Lisäksi Viikin alueella on hajanaisesti pienliiketilaa asuintalojen kivijalassa sekä entisen Gardenian talvipuutarhan yhteydessä.

Myllypurossa kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Myllypuron keskustaan, joka on monipuolinen paikalliskeskus. Liiketilaa on keskustassa uudessa ostoskeskuksessa yli 10.000 k-m², ja sen tarjonta on

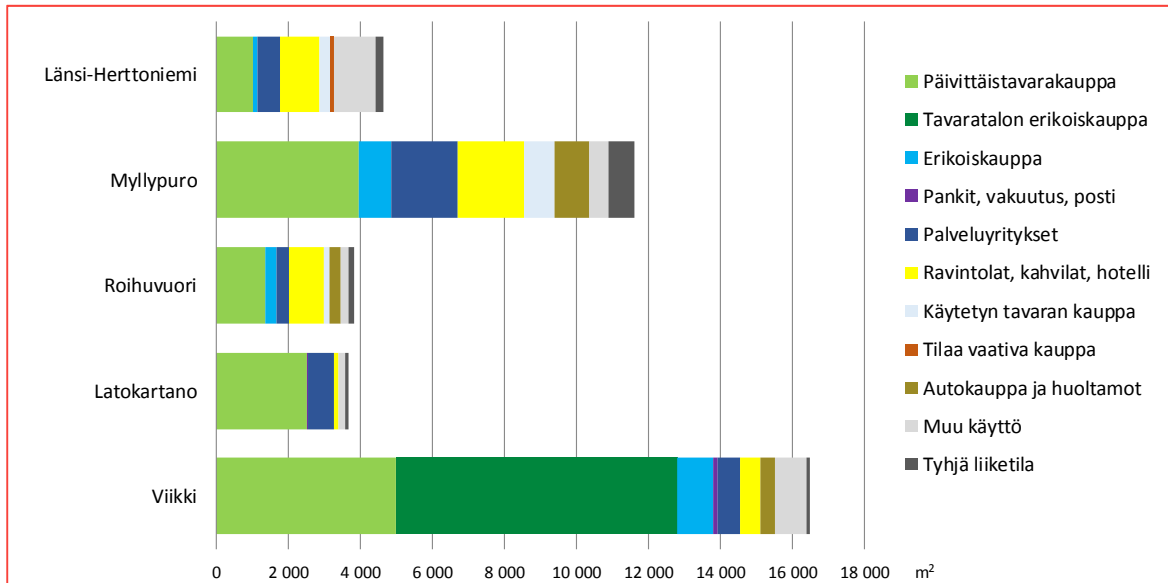
tyypillistä paikalliskeskuksen tarjontaa. Myllypuron keskuksen lähiympäristössä on hieman niukasti väestöä, mikä selvästi heikentää keskuksen vetovoimaa ja toimivuutta. Keskustan lisäksi Myllypurossa on lähikauppa Myllypurontien varrella ja huoltoasema Kehä I:n tuntumassa.

Roihuvuori on pieni lähipalvelukeskus, jossa kaupan palvelut ovat tiiviinä kokonaisuutena. Länsi-Herttoniemessä kaupan palvelut ovat jakautuneet kahteen pieneen keskukseen Eränkävijäntorille ja Siilintien metroaseman ympäristöön. Lähialueella on vähän väestöä, mikä heikentää palveluiden toimivuutta. Latokartanossa kaupan palvelut ovat hajautuneet ja ainoa keskittymä on alueen pohjoisosassa supermarketin yhteydessä. Lisäksi alueella on pari yksittäistä lähikauppaa.

Lähipalvelukeskuksissa kaupan pinta-ala painottuu päivittäistavara- ja ravintolatoimintaan. Latokartanossa on poikkeuksellisesti erityisen vähän ravintolapalveluita. Länsi-Herttoniemen alueella on myös jonkin verran liiketiloja muussa kuin palvelukäytössä mm. toimistona ja päiväkotina. Lähipalvelukeskusten liikepinta-ala jää yleensä noin 4000 kerrosneliometriin.



Kaupallisten palveluiden pinta-ala Karhunkaatajan ja Roihupellon lähialueilla 2017
Lähde: WSP kartoitus 2017

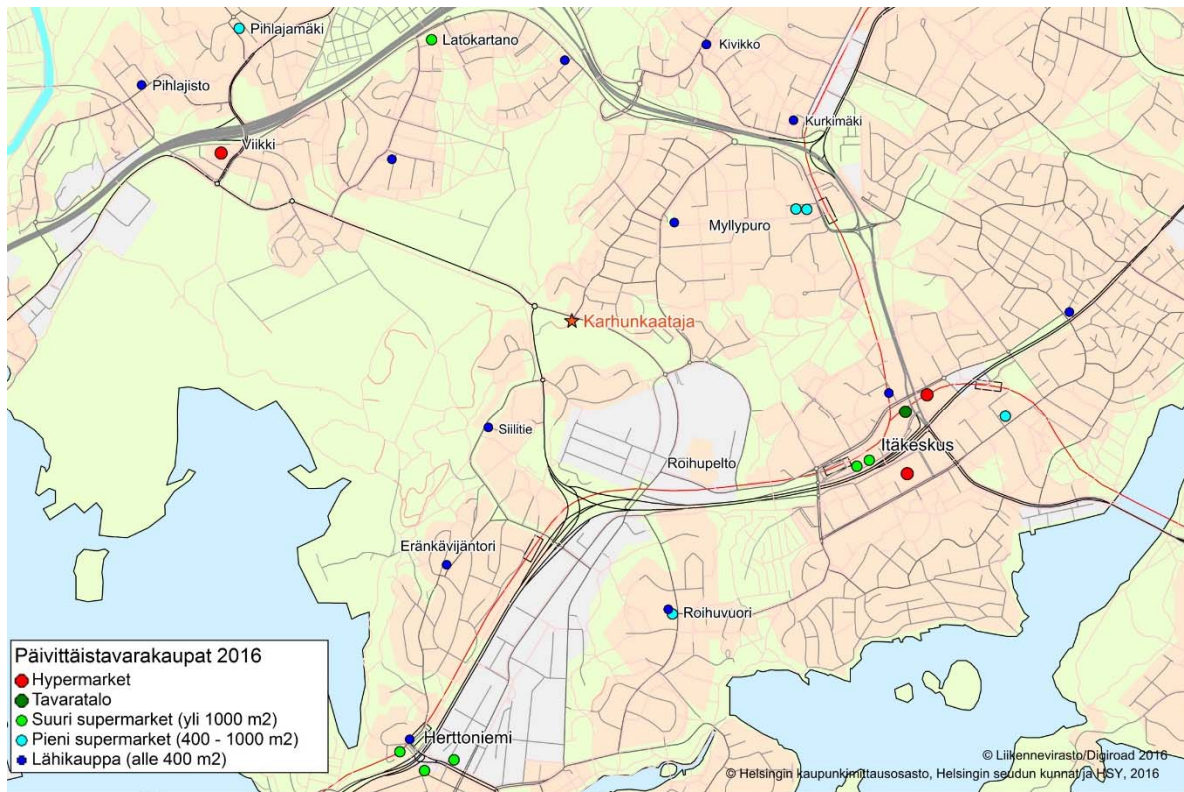


Keskusten palveluiden pinta-ala Karhunkaatajan ja Roihupellon lähialueilla 2017
Lähde: WSP kartoitus 2017

2.2. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakauppa on merkittävin paikallisista arjen palveluista. Se määrittää, mihin suuntaan arkiasiointi suuntautuu. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisissa päivittäistavarakaupoissa. Läheisyys ei kaikissa tapauksissa tarkoita lähellä kotia sijaitsevaa kauppaa vaan läheisyys voidaan kokea myös ajallisesti. Läheisyys voi tarkoittaa myös työpaikan, harrastuspaikan tai muun asiointipaikan matkaketjua eli kauppapaikka sijaitsee matkaketjun varrella. Päivittäistavarakaupan valintaan vaikuttavat siis myös liikkuminen ja muu asiointi.

Hypermarketteja on Viikissä ja Itäkeskuksessa, jossa on myös suuria supermarketteja. Suuria supermarketteja on lisäksi myös Herttoniemessä ja Latokartanossa. Suurten markettien verkkoa täydentävät pienet supermarketit ja lähikaupat. Myllypurossa on kaksi pientä supermarketia ja Roihuvuorissa pieni supermarket ja lähikauppa. Muut ympärillä olevat päivittäistavarakaupat ovat yksittäisiä lähikauppoja.



Päivittäistavarakaupan verkko 2016

Karhunkaatajan tuleva lähipalvelukeskus on merkitty tähdellä.

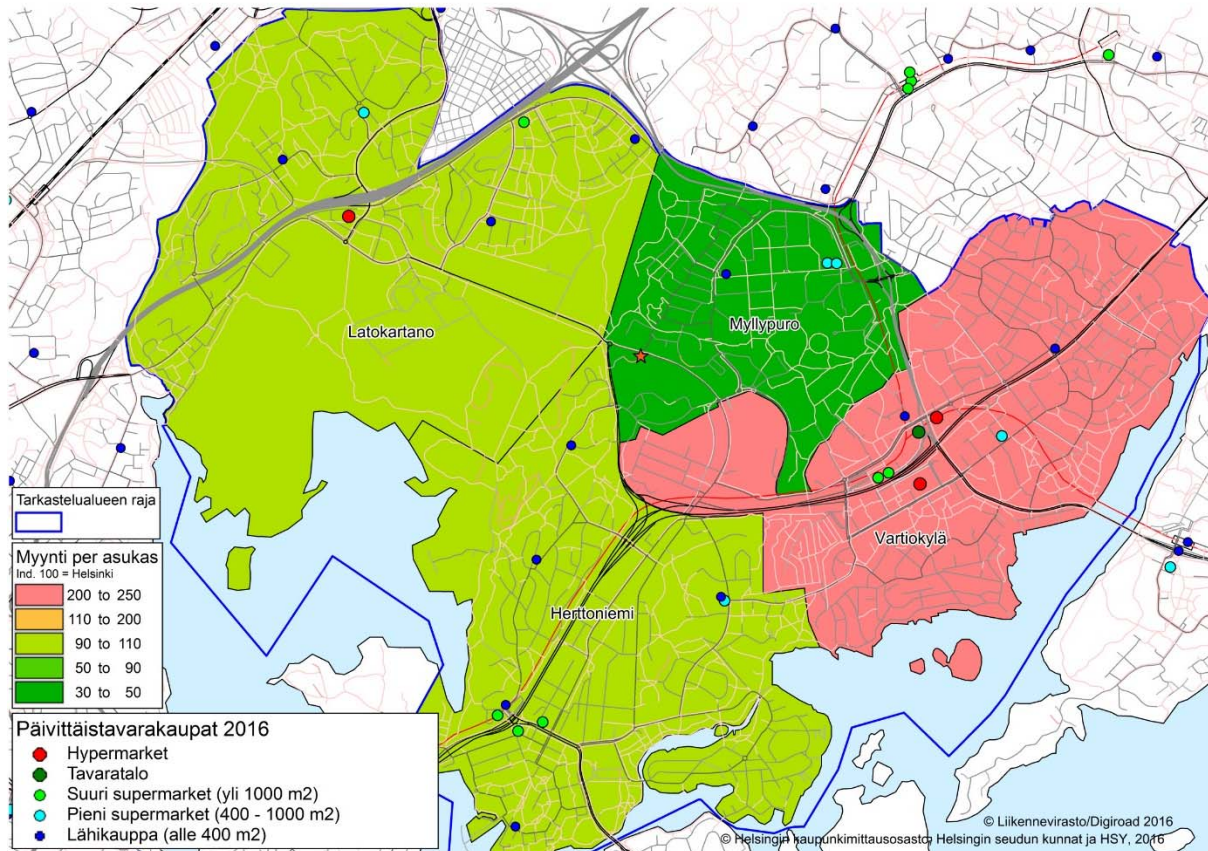
Lähde: A.C. Nielsen

Päivittäistavarakaupan verkon tilastoanalyysi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2016. Tällöin ei vielä ole ollut Rauhupellon Lidliä.

Myyvälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Tiedot on esitetty peruspiireittäin indeksinä, ja koko Helsinkiä koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin Helsingissä keskimäärin. Kun myynti-indeksi on yli 100, ovat päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät alueella positiivisia, ja jos se on alle 100, siirtyy päivittäistä asiointia alueelta pois. Jos myyntialaindeksi on yli 100, on tarjonta yleensä keskimääräistä monipuolisempaa.

Latokartanon alueella, sisältäen Latokartanon lisäksi Viikin, Pihlajamäen ja Pihlajiston, on päivittäistavarakaupan myynti ja myyntipinta-ala asukasta kohden keskimääräistä tasoa. Viikissä päivittäistavarakaupan myynti on keskimääräistä suurempaa ja muilla Latokartanon alueilla keskimääräistä vähäisempää.

Herttoniemessä on päivittäistavarakaupan volyymi samaa kokoluokkaa asukasta kohden kuin Latokartanossa ja koko Helsingissä. Herttoniemessä päivittäistavarakaupat keskittyvät Herttoniemen keskustaan ja yritysalueen eteläreunaan. Länsi-Herttoniemestä, Herttoniemenrannasta ja Rauhuvuoresta siirtyy päivittäisasiointia Herttoniemen keskustaan. Herttoniemi palvelee myös mm. Laajasalaa, mutta vastaavasti Herttoniemen alueelta siirtyy asiointia mm. Itäkeskukseen.

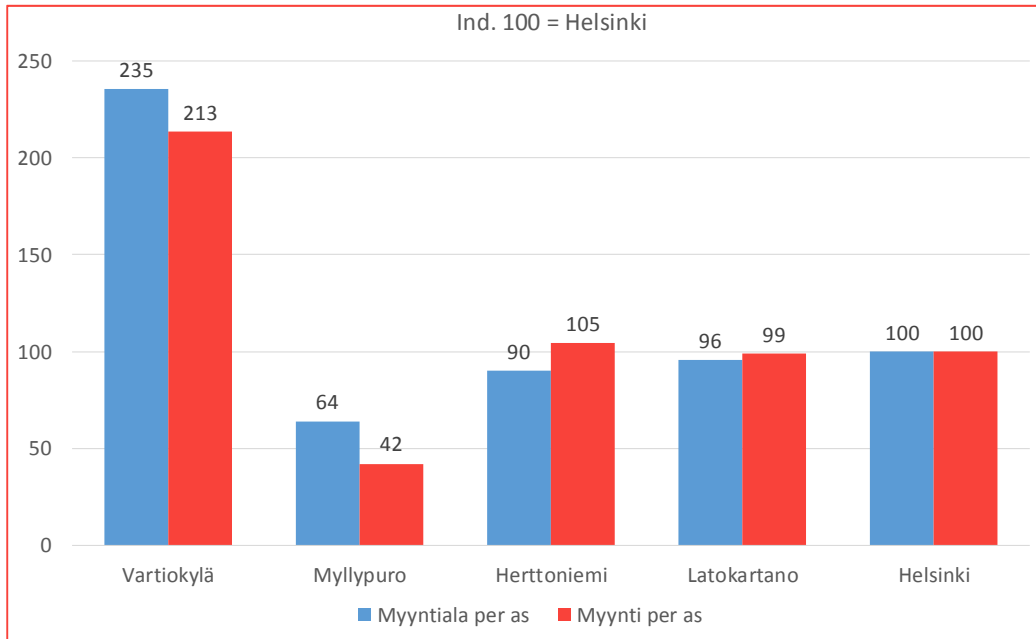


Päivittäistavarakaupan verkko ja myynti asukasta kohden peruspiireittäin 2016 (Ind. 100 = Helsinki)
Lähde: A.C. Nielsen

Vartiokylän alueella, johon kuuluvat mm. Itäkeskus, Roihupellon yritysalue sekä Vartiogarhu, Puotila ja Marjaniemi, on päivittäistavarakaupan myynti selvästi keskimääräistä suurempaa. Myös pinta-alaa asukasta kohden keskimääräistä enemmän eli päivittäiskaupan tarjonta on keskimääräistä monipuolisempaa. Itäkeskuksessa asioidaan ympäröiviltä lähialueilta, mutta siellä asioidaan myös koko itäisestä Helsingistä ja muun asioinnin yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarahankinnat.

Myllypuro on muista lähialueista poiketen päivittäistavarakaupan myynniltään ja myyntipinta-alaltaan asukasta kohden tarkasteltuna selvästi keskimääräistä alhaisempi. Myllypuron keskusta sijoittuu alueensa reunaan, jolloin sen saavutettavuus Myllypuron alueella jää heikoksi. Kehä I erottaa keskustan myös läheisistä kehän itäpuolisista asuinalueista, joista on jo luontevampi yhteys Kontulan keskusta. Myllypuron keskustassa on vain pieniä supermarketteja, jolloin tarjonnan laajuus ei ole riittävä. Lähialueen monipuoliset päivittäistavarakaupat Itäkeskuksessa ja Viikissä houkuttelevat asiointia helppojen yhteyksien päässä.

Karhunkaatajan alue sijoittuu pääosin Myllypuron tilastoalueelle. Roihupellon alue sitä vastoin kuuluu Vartiokylän peruspiirin alueelle. Roihupellon Lidl ei ole vielä tilastotarkastelussa mukana, koska se avataan vasta jouluna 2017. Lidlin lähialueella ei ole asukkaita, joten asiakkaat tulevat vähän kauempaa. Kaupan päävaikutusalueita ovat Myllypuro ja tuleva Karhunkaatajan alue sekä Herttoniemi ja Roihuvuori.



Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti asukasta kohden peruspiireittäin 2016

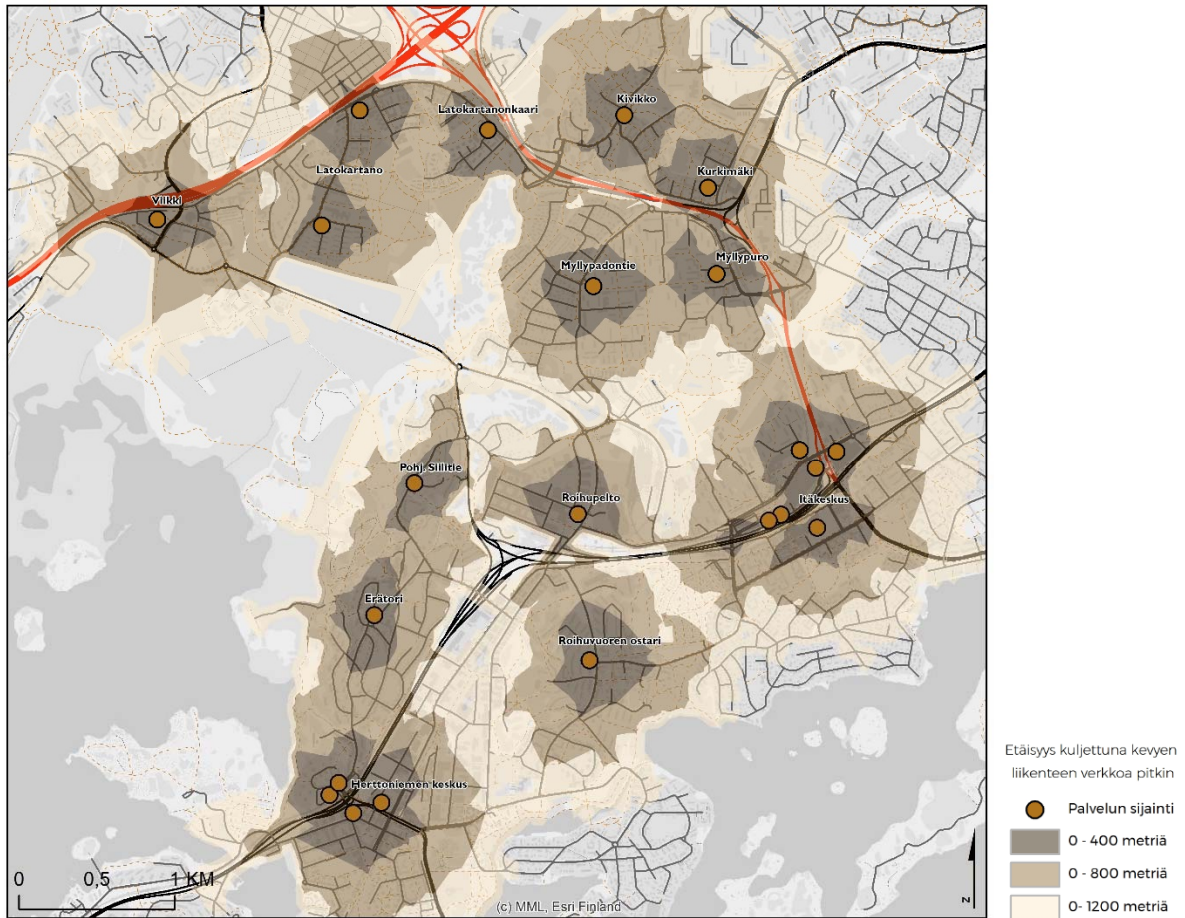
Indeksi Helsinki = 100

Lähde: A.C. Nielsen, myymälärekisteri

2.3. Palveluiden saavutettavuus

Roihupellon-Karhunkaatajan alue ei ole alueena kovin laaja, ja se sijoittuu kaupallisten palveluiden näkökulmasta Myllypuron, Viikin, Herttoniemen ja Itäkeskuksen kaupallisten palveluiden väliin. Mielenkiinnon kohteena tässä tarkastelussa ovat alueet, jotka jäävät tällä hetkellä kaupallisten palveluverkoston varjokohtiin. Tarjoavatko varjokohtat mahdollisuuksia täydentää palveluverkkoa uusilla pisteillä? Palveluverkon toimivuutta arvioidaan saavutettavuudella. Hyvä saavutettavuus on yksi keskeinen kriteeri ja sitä tarkastellaan arkiasioinnin palvelukeskittymien eli päivittäistavarakaupan verkon kautta. Hyvällä palveluiden saavutettavuudella vahvistetaan asuinalueen vetovoimaisuutta.

Ensimmäisessä vaiheessa saavutettavuus laskettiin nykyiselle palveluverkostolle. Seuraavasta kuvasta nähdään, että Karhunkaatajan alue sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta ns. palvelutyhjiöön. Lähimmät palvelut ovat noin kilometrin päässä. Alueella ei kuitenkaan ole vielä asukkaita, joten palveluiden saavutettavuus ei ole vielä ongelma. Kun alueen asukasmäärä kasvaa, palvelutarve ja saavutettavuustaso muuttuvat.



Nykytilan kaupalliset palvelut ja niiden lähisaavutettavuusalueet 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin.

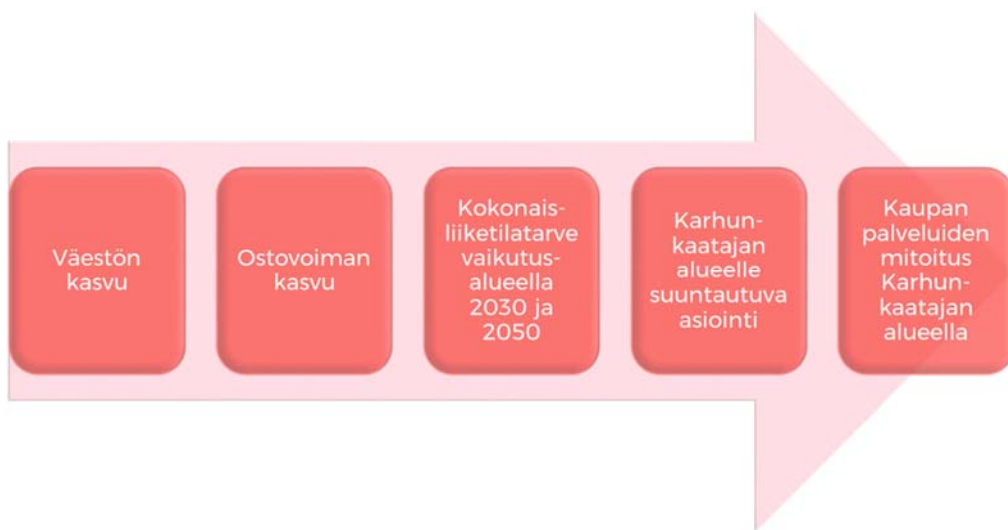
Saavutettavuus laskettiin annetuilla kaupan palveluiden sijainneille soveltaen WSP:n CITYROI-menetelmää. Saavutettavuusalueiden etäisyyksiksi määriteltiin 400, 800 ja 1200 metriä. Saavutettavuus laskettiin nykyisten palvelujen lisäksi myös suunnitelluille kaupan keskuksille ja lähipalveluille tutkimusalueesta annettua kevyen liikenteen verkostoa pitkin, johon oli lisätty myös tontti- ja kokoojakaadut. Tulevaisuuden tarkasteluihin otettiin huomioon Karhunkaatajan uudet tiet ja tielinjauksien muutokset.

Tarkasteltaessa tuloksia on huomattava, että laskelmassa saavutettavuus lasketaan pistemäisestä kohteesta, kun taas todellisuudessa palvelupaikka saattaa olla alueena melko suuri (esim. korttelin kokoinen ostoskeskus tai usean liiketilan ryväs), jolloin saavutettavuus on laskennallista saavutettavuutta parempi. Hertsioniemen ja Itäkeskuksen suurissa palvelukeskitymissä käytettiin tämän vuoksi saavutettavuusalueiden laskennassa useita pisteitä, joiden saavutettavuusalueet ja asukasmäärät yhdistettiin.

3. MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän näkökulmasta. Kysyntää kuvataan markkina-alueen asukkaiden ostovoimalla. Markkinoita tarkastellaan tässä erityisesti Karhunkaatajan lähipalveluiden lähtökohdista. Roihupellon kaupan alueen vaikutusalue on laaja ja siksi sen markkina-alueen tarkempi tarkastelu ei ole tässä työssä tarkoituksen mukaista. Roihupellon kaupan kehityssuunnitelmat ovat mukana markkinatarkastelussa vain siltä osin, kun ne vaikuttavat Karhunkaatajan alueen palveluiden kehittämiseen.

Markkinoiden kehitys vaikuttaa Karhunkaatajan kaupan mitoittamiseen, jota tarkastellaan luvussa 4.2. Väestön kasvu, ostovoiman kehitys ja ostovoiman pohjalta laskettu vaikutusalueen liiketilatarve ovat kaupan mitoituksen lähtökohtia, jotka esitetään tässä luvussa.

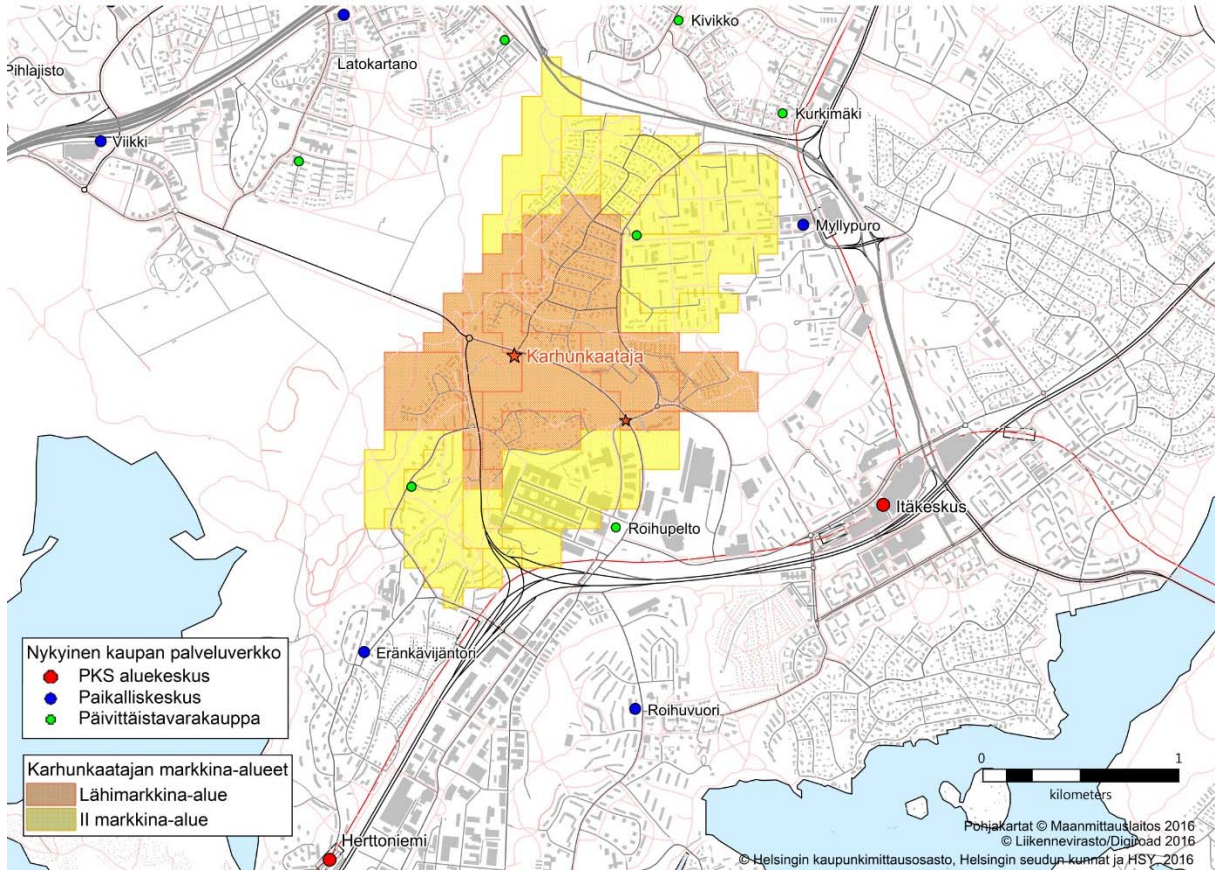


Karhunkaatajan kaupan mitoittamiseen vaikuttavat tekijät

3.1. Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden markkina-alue

Karhunkaatajan alueen kaupan palveluiden mitoitus ja sijoittumisen suunnittelu perustuvat lähikysyntään. Tavoitteena on, että lähikysyntä on tarpeeksi suurta, jotta lähipalveluita voidaan tuottaa riittävällä volyyymilla ja kannattavasti Karhunkaatajan alueelta.

Karhunkaatajan markkina-alueeseen vaikuttavat tulevan keskuksen palvelutarjonta ja lähellä sijaitsevat muut palvelukeskukset. Mitä monipuolisempi on tuleva palvelukeskus, sitä laajempi on sen markkina-alue. Paikalliskeskuksen ja lähipalvelukeskuksen markkina-alue kattaa tyypillisesti lähialueen aina niin pitkälle, että vastaan tulee kilpailevan palvelukeskuksen lähimarkkina-alue. Markkina-alueet menevät myös osittain päällekkäin ja silloin markkinoita jaetaan keskuksen vetovoimasta riippuen.



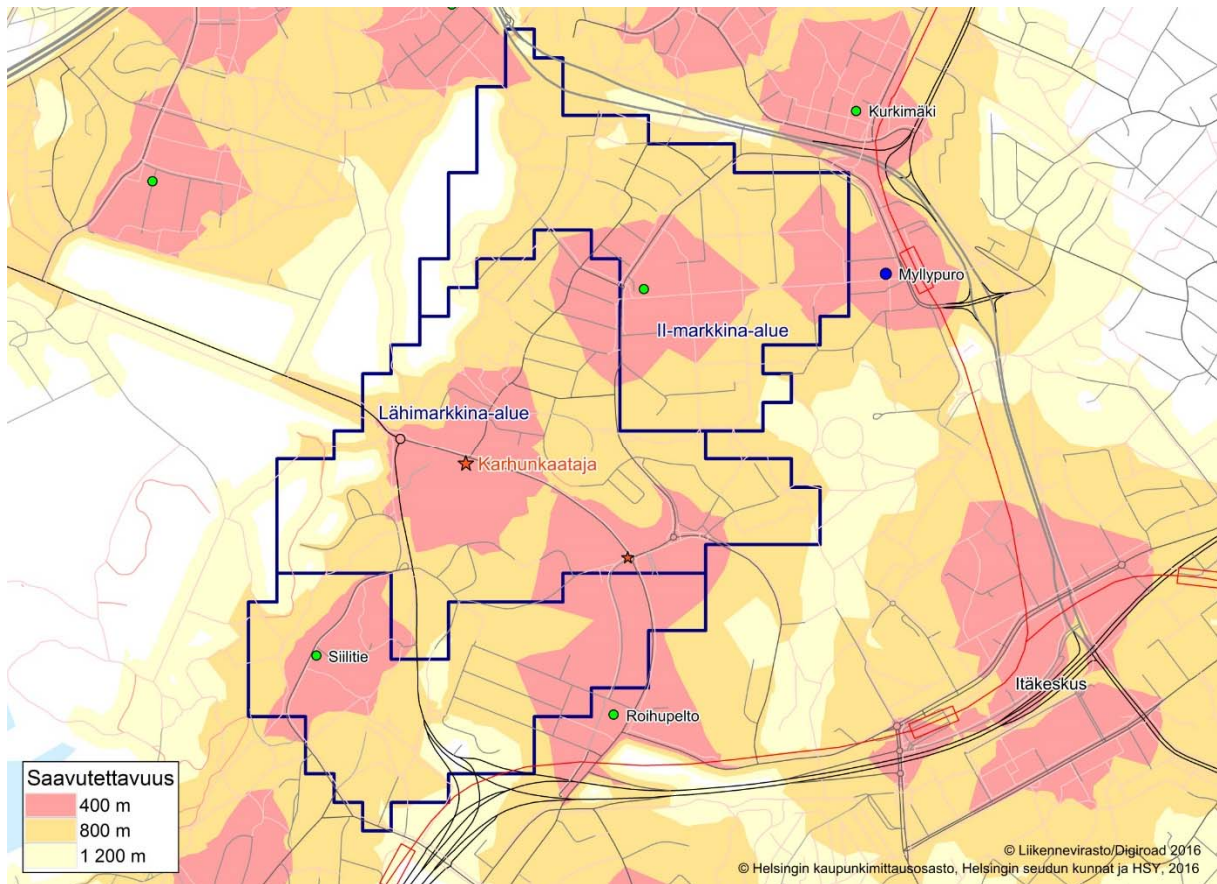
Karhunkaatajan kaupan palveluiden markkina-alue

Karhunkaatajan lähipalveluiden sijaintipaikat on merkitty tähdellä. Lähipalvelukeskus sijoittuu Viilarintien ja linjaustaan muuttavan Viikintien risteykseen. Palveluita voidaan sijoittaa myös Kauppamyllyntien pysäkin yhteyteen.

Karhunkaatajan markkina-alueiden rajat on hahmoteltu yleiskaavan ruutualueaineistolla, josta saadaan aluekohtaiset väestöennusteet markkinoiden arvioinnin lähtökohdaksi. Aluerajaukset eivät ole tarkkoja ja niihin vaikuttavat sekä Karhunkaatajan että lähialueiden palvelutarjonnan määrä ja sisältö.

Karhunkaatajan palveluiden päämarkkina-alue rajautuu Karhunkaatajan lähialueelle. Karhunkaatajan asemakaava-alueen lisäksi se ulottuu Myllypuron lounaisosiin pientaloalueille, josta Karhunkaatajan palvelukeskukseen on luontevampi asiointimatka kuin Myllypuron keskusta. Markkina-alue menee osittain Myllypurontien lähikaupan saavutettavuusalueen päälle, mutta oletuksena on, että Karhunkaatajan monipuolisemmat palvelut houkuttelevat asiointia myös tältä alueelta. Markkina-alue ulottuu myös Herttoniemen pohjoisosiin, josta on niin ikään luontevampi asiointimatka Karhunkaatajan alueelle kuin etelämpänä sijaitsevalle Eränkävijäntorille. Oletuksena on, että Eränkävijäntorin palvelutarjonta ei nykyisestä olennaisesti vahvistu.

Hyvä saavutettavuus vahvistaa palvelukeskuksen vetovoimaa ja vaikuttaa markkina-alueeseen. Raide-Jokerin pysäkit tukevat hyvin Karhunkaatajan alueen palvelujen saavutettavuutta ja ovat siksi luontevia palveluiden sijaintipaikkoja. Pysäkkien ympäristöt tavoittavat hyvin paikallisia asiakkaita palvelukeskukseen. Jokeri-linja ei kuitenkaan suuresti vaikuta vaikutusalueen laajuuteen, koska seuraavilla jokeripysäkeillä on jo vastaavia tai monipuolisempia palveluita (Viikki, Itäkeskus).



Karhunkaatajan palvelukeskuksen markkina-alue
Palveluverkon saavutettavuusalueet kevyenliikenteen verkkoa pitkin

Karhunkaatajan toissijainen markkina-alue ulottuu lähimarkkina-alueen etelä- ja pohjoispuolelle. Lännessä markkina-alueen rajana ovat mm. Hallainvuori sekä Länsi-Herttoniemen virkistys- ja viheralueet ja idässä Myllypuron puistoalueet sekä Raide-Jokerin varikkoalue. Toissijaisella markkina-alueella markkinoita jaetaan jo muiden läheisten keskusten kanssa kilpailevien keskusten vetovoimasta riippuen.

II-markkina-alueella kilpailevien lähipalvelupisteiden saavutettavuus on jo parempi, joten asiointi jakautuu luontevasti läheisimpiin palveluihin. Osa asiointista voi kuitenkin suuntautua myös Karhunkaatajan alueelle, jos sen tarjonta on vetovoimaisempaa ja asukkaiden tarpeiden mukaisia. Mitä kattavampia Karhunkaatajan keskuksen palvelut ovat, sitä enemmän suuntautuu asiointia alueelle. Myös joukkoliikenteen solmukohta vahvistaa asiointin suuntautumista Karhunkaatajan suuntaan.

Karhunkaatajan alueelle voi suuntautua ostovoimaa myös tässä määritellyn markkina-alueen ulkopuolelta erityisesti silloin, kun muu liikkuminen suuntautuu alueelle tai alueen läpi. Nykyisen Jokerilinjan ja tulevan Raide-Jokerin myötä Karhunkaatajan saavutettavuus säilyy hyvänä. Saavutettavuus on hyvä myös henkilöautolla, koska keskus sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Viikintien ja Viilarintien risteykseen. Ohikulkevalla liikenteellä on suuri arvo keskuksen tarjonnan markkinoinnissa ja houkuttelevuuden lisäämisessä.

3.2. Väestön kehitys

Karhunkaatajan asemakaava-alueella ei tällä hetkellä ole asutusta. Karhunkaatajan palveluiden vaikutusalue ulottuu kuitenkin asemakaava-aluetta laajemmalle eli läheisille asuinalueille. Tällä hetkellä lähimarkkina-alueella on asukkaita noin 2000 ja II-markkina-alueella 9400. Asukasmäärä tulee kasvaa erityisesti lähimarkkina-alueella Karhunkaatajan asemakaavan toteutumisen myötä. Vuoteen 2030 väestö kasvaa 3000 asukkaalla ja vuoteen 2050 yhteensä 5200 asukkaalla. Myös II-markkina-alueelle on tulossa uutta asutusta, vaikka väestö kasvaa hitaammin.

Väestön kehitys

Karhunkaatajan vaikutusalueella

1.tammi					Kasvu 2016-2030		Kasvu 2016-2050	
	2016	2030	2050	yht.	per vuosi	yht.	per vuosi	
Lähimarkkina-alue	2 000	5 000	7 200	3 000	6,8 %	5 200	3,8 %	
II-markkina-alue	9 400	10 900	11 700	1 500	1,1 %	2 300	0,6 %	
Alueet yhteensä	11 400	15 900	18 900	4 500	2,4 %	7 500	1,5 %	

Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestöarvio



Myllykylän uusi puutaloalue kuuluu Karhunkaatajan lähimarkkina-alueeseen

3.3. Ostovoiman kehitys

Karhunkaatajan alueen asukkaiden ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestön kehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtämellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alkupuolella vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskeutunut, mutta nyt on jälleen nähtävissä hienoista kasvua.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin viime vuosina ovat kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveystuotteiden kauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantumaa ei siten odoteta olevan merkittävä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina keskimääräistä nopeampi kasvuvaihe. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä hidastuvan aikaisemmasta.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin mukaisesti, ns. normaalin sekä hitaan kasvun. Normaalilla kasvuennustella on käytetty mm. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusselvityksessä. Normaalin kasvun ennusteessa kulutuksen arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa keskimäärin noin 2 % vuodessa.

Viime vuosien ostovoiman kasvun heikentymisen sekä epävarmuuden myötä on päädytty tarkastelemaan kehitystä myös hitaan kasvun mallilla. Hitaan kasvun mallissa kulutus asukasta kohden kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla. Kaavoituksen mitoituksen lähtökohdaksi suositellaan kuitenkin käytettävän normaalin kasvun mukaista ennustetta, koska kaavoituksen tulee olla kasvua mahdollistava.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Karhunkaatajan lähialueella

milj. euroa	Normaali kasvu				Hidas kasvu					
	2016		2030		2050		2030		2050	
	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7	35	22	47	38	62	20	44	32	52
Tilaa vaativa kauppa	3	15	10	22	22	36	9	19	15	25
Muu erikoiskauppa	6	29	20	44	44	71	18	38	31	50
Erikoiskauppa yhteensä	9	44	30	66	66	107	27	58	46	75
Vähittäiskauppa yhteensä	17	79	52	113	104	168	47	101	78	126
Autokauppa ja huoltamot	9	44	30	64	61	98	26	57	45	72
Ravintolat	4	17	11	25	22	35	10	22	17	27
Kauppa ja palvelut yhteensä	30	140	93	201	187	302	84	181	140	226

Lähde: Ostovoimat/Santasalo Ky

Ostovoiman kokonaisarvo kasvaa Karhunkaatajan vaikutusalueella hyvin nopeasti, koska asukasmäärä alueella kasvaa. Kulutuksen kasvuvauhdilla ei ole kovin suurta merkitystä, kun tarkastellaan ostovoiman tasoa vuonna 2030. Vuoteen 2050 mennessä on kulutuksen kasvuvauhdilla ostovoiman tasoon suurempi merkitys, mutta yhäkin väestönkasvu on merkittävä tekijä ostovoiman kasvussa.

3.4. Liiketilatarve 2016, 2030 ja 2050

Liiketilatarvetta Karhunkaatajan vaikutusalueella arvioidaan alueen tulevan väestön ostovoiman pohjalta. Vaikutusalueen ostovoima muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain. Myyntitehokkuuden on arvioitu olevan Karhunkaatajan alueella hieman nykyistä keskimääräistä tehokkuutta korkeampi, koska kaupan oletetaan tehostavan myyntitehokkuuttaan.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 100	11 400
Erikoiskauppa	4 000	5 000
Ravintolat	4 300	5 400

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Ravintola- ja kahvilapalveluiden liiketilatarve lasketaan ostovoiman kasvusta. Muiden kaupan palvelujen liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % vähittäiskaupan tarpeesta. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu enenemässä määrin tuoteostojen sijasta palveluihin. Tämä johtaa siihen, että kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee edelleen pienemmään.

Karhunkaatajan alueelle suunnitellaan lähipalveluita, jotka tyypillisesti ovat ns. keskustapalveluita. Alueelle ei tavoitella suuria kaupan toimijoita tai autokauppaa. Näin ollen liiketilatarve on laskettu ainoastaan lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle, pienille erikoiskaupoille ja palveluille.

Laskennallinen liiketilatarve Karhunkaatajan vaikutusalueella

Liiketilatarve, olettaen että koko vaikutusalueen ostovoima toteutuu alueella

k-m ²	2016		2030		2050	
	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	800	3 900	2 400	5 200	4 200	6 800
Erikoiskauppa	1 500	7 200	4 900	10 500	10 000	16 200
Ravintolat	800	4 000	2 600	5 700	5 100	8 200
Muut kaupalliset palvelut	700	3 400	2 200	4 800	4 300	7 000
Keskustapalvelut yhteensä	3 800	18 500	12 100	26 200	23 600	38 200

Kaupan myymäläverkon suunnittelussa otetaan huomioon myös verkkokaupan kasvun vaikutukset kiinteiden myymälöiden liiketilantarpeeseen. Käytännössä verkkokaupan kasvu tapahtuu kiinteän myymäläverkon rinnalla. Kauppa on nykyään monikanavaista ja yhä useammin verkkokauppa ja mobiilipalvelut tarvitsevaa kiinteää myymäläverkkoa tai kumppaniyrityksiä tavarajakelussa. Verkkokaupan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi lähipalvelukeskusten liiketilatarpeisiin. Lähipalveluita, kohtaamispaikkoja ja elävää kaupunkitilaa tarvitaan. Monikanavainen kaupankäynti on lähipalvelukeskukselle mahdollisuus, sillä erikoiskauppa voi saada lisämyyntiä verkon kautta ja pystyy näin ollen sijoittumaan myös pienempiin keskuksiin. Lähipalvelukeskuksiin voi siis syntyä uudenlaista palvelutoimintaa, joka nojautuu monikanavaiseen liiketoimintaan. Lähipalvelukeskuksiin voi sijoittua myös

verkkokaupan kumppanimyymälöitä noutopisteinä ja näin saadaan asiakasvirtaa ja kohtaamispaikkoja kiinteän myymäverkon tueksi.

Mitoituslaskelmien antamat pinta-alat ovat suuntaa antavia, koska kaupan ja palveluyritysten konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja. Näin ollen kaavan mitoituksessa tulee olla väljyyttä, jolloin mitoitus tulee tehdä pikemminkin liikepaikkayksikköinä kuin liikepinta-alana. Liikepinta-ala tarkastelulla lähinnä arvioidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää.

Karhunkaatajan lähialueen palvelutarve on tällä hetkellä yhteensä lähes 4000 k-m². Tarve kasvaa voimakkaasti väestön kasvun myötä. Liiketilarave ei suuntaudu kokonaan Karhunkaatajan alueelle, vaan ostovoimaa siirtyy myös lähialueelle ja vähän kauemmaksi alueen suurempiin keskuksiin. Palvelutarjonnan taso Karhunkaatajan keskuksessa vaikuttaa merkittävästi asiointisuuntautumiseen.



Päivittäistavarakaupan lisäksi paikalliskeskukseen sijoittuu myös kaupallisia palveluita
Esimerkkikuva Myllypuron keskuksesta

4. KARHUNKAATAJAN KAUPALLISET PALVELUT

Karhunkaatajan alueella on tavoitteena saada lähipalveluita alueen asukkaille. Markkina-alue on hie-man asemakaava-alueetta laajempi, mutta painottuu lähialueelle. Mitä monipuolisempia palveluita Karhunkaatajan keskukseen saadaan, sitä laajemmaksi sen markkina-alue muodostuu. Lähipalvelukeskuksiin hakeutuu kuitenkin vain rajallinen määrä palveluita ja alueen suurimmat keskukset tarjoavat parempia paikkoja erikoiskaupoille ja muille keskustapalveluille. Lähipalvelukeskuksiin sijoituu arjen peruspalveluita, joissa asiointimatkat ovat lyhyitä ja palveluiden tarjonta mutkatonta.

Karhunkaatajan alueelle tulee toteuttaa selkeä keskusta, johon palvelut keskitetään. Raide-Jokerien pysäkkien läheisyys on luonteva paikka keskukselle, koska ne ohjaavat asiakasvirtoja keskustaan. Asuinalueen keskusta rakentuu keskeisen kauppakadun varaan ja kauppakatu tulee toteuttaa urbanina kaupunkiympäristönä, jossa kaupalliset tilat muodostavat tiiviin helposti asioitavan ympäristön. Panostus keskustan kaupalliseen toimivuuteen turvaa myös keskustan toimintamahdollisuudet ja elävyyden. Hyvästä keskustasta asukkaat ovat ylpeitä ja asioivat siellä. Kaupallisille toimijoille se tarjoaa tällöin hyvän toimintaympäristön.

4.1. Palvelukeskusten kaupallinen tarjonta Helsingissä

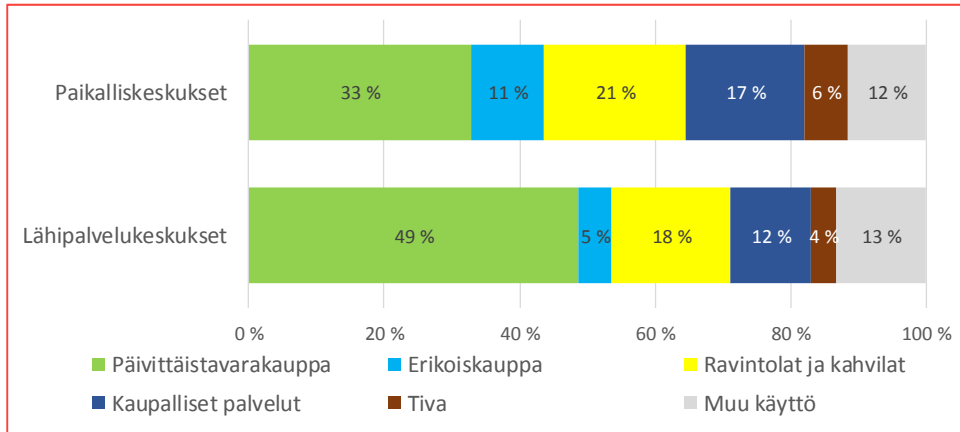
Tarkastelun tueksi tutkimme nykyisten paikallis- ja lähipalvelukeskusten rakennetta ja toimivuutta Helsingissä. Palvelukeskuksissa päivittäistavarakaupan merkitys on suuri ja ne vastaavat pääsääntöisesti keskuksen vetovoimasta. Mitä enemmän keskuksessa on päivittäistavarakauppaa, sen tiheämpi asiakasvirta niissä on. Muut kaupalliset palvelut lisäävät keskuksen vetovoimaa, mutta niillä ei ole samaa vetovoimaa kuin päivittäistavarakaupalla. Erilaiset palvelut tukeutuvat lähialueen asukkaisiin ja päivittäistavarakaupan asiointivirtoihin. Erikoiskaupan näkökulmasta lähipalvelukeskusten asiakasvirrat ovat yleensä liian pieniä eikä lähialueen asiakaskunta ole riittävä kannattavalle toiminnalle.

Paikalliskeskusten ja lähipalvelukeskusten kaupallista rakennetta tutkittiin useassa helsinkiläisessä palvelukeskuksessa. Paikalliskeskukset ovat tyypillisesti liikepinta-alaltaan 5.000 – 15.000 k-m². Päivittäistavarakaupan tarjonta on yleensä suurten supermarkettien kokoluokkaa (myyntiala yli 1000 m²). Lähipalvelukeskukset ovat kooltaan paikalliskeskuksia pienempiä, liikepinta-alaltaan noin 1500 – 4000 k-m². Päivittäistavarakaupat ovat useimmiten lähikauppakokoluokkaa (myyntiala noin 400 m²).

Lähipalvelukeskuksen tarjonta nojaa hyvin vahvasti päivittäistavarakauppaan. Puolet lähipalvelukeskusten pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa ja loput liikepinta-alasta on erilaisten pienten palveluyritysten käytössä.

Paikalliskeskuksissa palvelutarjonta on monipuolisempaa ja sisältää päivittäistavarakaupan lisäksi erikoiskauppaa, ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Palveluita on niin lukumääräisesti kuin pinta-alaltaan enemmän kuin lähipalvelukeskuksissa. Päivittäistavarakaupan osuus koko liikepinta-alasta on noin kolmannes ja usein kilpailevia myymälöitä on useampia.

Ravintolat ja kahvilat vievät toiseksi eniten palvelutilaa paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa. Muut keskusten kaupalliset palvelut ovat tyypillisimmin parturi-kampaamoja, kauneushoitoloita ja muita hyvinvointipalveluita. Pienet kunto- ja joogasalit ovat myös yleistyneet palvelukeskuksissa. Erikoiskauppaa on keskuksissa vähän. Tyypillisimpiä erikoiskauppoja ovat kukkakaupat ja apteekki. Myös erilaisia huoltoliikkeitä löytyy. Poikkeuksiakin on eli lähipalvelukeskuksiin saattaa sijoittua myös jokin yksittäinen hyvin erikoistunut liike, joka tukeutuu erikoisosaamisensa vetovoimaan sekä vahvaan verkkokauppaan.



Paikallis- ja lähipalvelukeskusten liikepinta-alan jakautuminen toimialoittain Helsingissä

Lähde: WSP kartoitukset 2014-2017

Paikalliskeskukset: Myllypuro, Jakomäki, Pihlajamäki, Viikki, Länsi-Pakila, Oulunkylä, Käpylä, Vattuniemi, Jätkäsaari, Länsi-Pasila, Itä-Pasila, Pikku Huopalahti

Lähipalvelukeskukset: Roihuvuori, Länsi-Herttoniemi, Heikinlaakso, Puistola, Tapulikaupunki, Tapanila, Tapaninvainio, Pihlajisto, Pukinmäki, Latokartano, Maunula, Koskela, Kumpula.

Yleisimmät palvelut paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa

Päivittäistavarakaupat	
Päivittäistavarakauppa	Etninen pt-kauppa
Kioski	
Ravintolat ja kahvilat	
Pizza-Kebab	Kahvila
Etninen ravintola	
Pub	
Kaupalliset palvelut	
Parturi-kampaamo	Kuntosali, jooga, pilates
Kauneushoitola	Hammaslääkäri
Fysioterapia	Autokoulu
<i>Kirpputorit ja käytetyn tavaran kaupat</i>	
Erikoiskaupat	
Kukkakauppa	Tietokoneliike
Apteekki	Pyöräliike ja huolto
<i>Optikko</i>	<i>Sisustuskauppa</i>
Tiva- ja autokaupat	
Huoltamot	Lukkoliike

Liiketiloihin sijoittuu kaupallisten palveluiden lisäksi myös muita yritystoimijoita, jotka eivät tarjoa varsinaisia kuluttajapalveluja, esimerkiksi isännöitsijäpalveluita, tilitoimistoja ja suunnittelutoimistoja. Lisäksi liiketiloja on mm. yksityisten päiväkotien ja yhdistysten käytössä sekä asukastiloina. Liiketiloista noin kymmenes on yleensä muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä. Muiden yritystilojen osuus tulee todennäköisesti kasvamaan urbaanin työpaikkakasvun myötä.

4.2. Karhunkaatajan kaupallinen mitoitus

Markkina-alueella toteutuva asiointisuuntautuminen vaikuttaa Karhunkaatajan keskuksen kaupalliseen mitoitukseen. Karhunkaatajan keskuksen palvelutarjonta vaikuttaa siihen, kuinka suuren osan ostovoimasta saa markkinoilla saavuttaa. Lähtökohtana pidetään sitä, että Karhunkaatajan keskuksen markkina-asema on hyvä ja se vetää selkeästi oman alueensa ostovoimaa keskuksen.

Päivittäistavarakaupassa tärkeimmät asiointipaikan valintaan vaikuttavat tekijät ovat läheisyys ja valikoima. Päivittäisasiointi hoidetaan pääasiassa lähellä kotia ja ostospaikaksi valitaan lähellä sijaitseva riittävän kokoinen market. Pienissä lähikaupoissa tehdään täydennysostoja. Erikoiskaupat keskittyvät suuriin kaupunkikeskuksiin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä suuriin keskustoihin ja kaupan keskittymiin.

Karhunkaatajan kaupallinen mitoitus on laskettu tavoitteellisella olettamuksella niin, että Karhunkaatajan alueelle muodostuu paikalliskeskustasoinen palvelukeskus. Keskuksen sijoittuu vähintään yksi supermarket ja muuten keskus täyttyy ravintoloista ja kahviloista sekä erilaisista kaupallisista palveluista. Osa palveluista voi sijoittua myöhemmin eteläisemmän Raide-Jokeripysäkin yhteyteen, mutta tämän keskittymän toteutumiseen olennaisesti vaikuttaa Roihupellon pohjoisosan kehityskuva.

Karhunkaatajan alueelle suuntautuva asiointi

	Lähialue	II alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	40 %	20 %
Erikoiskauppa	5 %	
Ravintolat	20 %	10 %
Muut kaupalliset palvelut	30 %	15 %

Kaupan palveluiden mitoitus Karhunkaatajan alueella

k-m ²	2030		
	Lähialue	II-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 000	1 000	2 000
Erikoiskauppa	200	0	200
Ravintolat	500	600	1 100
Muut kaupalliset palvelut	700	700	1 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	2 400	2 300	4 700

k-m ²	2050		
	Lähialue	II-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 700	1 400	3 100
Erikoiskauppa	500	0	500
Ravintolat	1 000	800	1 800
Muut kaupalliset palvelut	1 300	1 100	2 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	4 500	3 300	7 800

Paikalliskeskukseen on arvioitu suuntautuvan 40 % lähimarkkina-alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta ja palveluiden ostovoimasta 20-30 %. Erikoiskauppaa paikalliskeskukseen sijoittuu vain vähäisesti, joten ostovoiman tavoitettavuus on arvion mukaan vain 5 %. Toissijaiselta markkina-alueelta ostovoimaa suuntautuu Karhunkaatajan alueelle suhteellisesti vähäisemmän, koska lähempänä on muita kilpailevia palvelukeskuksia.

Edellä olevassa taulussa on esitetty, kuinka suureksi Karhunkaatajan kaupan mitoitus muodostuu esitetyllä asoinnin suuntautumisella. Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys keskuksen vetovoimaan ja se määrittää herkästi, kuinka suureksi palvelukeskus voi muodostua. Pieni lähikauppa pystyy vetämään vain vähäisen osuuden alueen ostovoimasta, mutta supermarketin vetovoima on selvästi suuremmin ja tuntuu laajemmalla alueella.

Vuonna 2030 markkina-alueella on riittävästi ostovoimaa supermarket-kokoisen päivittäistavarakaupan rakentamiseen Karhunkaatajan palvelukeskukseen. Kokonaisuudessaan liiketilän mitoitus alueelle voi laskelman mukaan olla lähes 5000 k-m², josta noin puolet on erilaisia palveluita.

Kaupalliset palvelut eivät rakennu alueelle heti, vaan sijoittuvat vaiheittain asutuksen kasvun myötä. Vuonna 2050 liiketilämitoitus Karhunkaatajan alueella voi olla lähempänä 8000 k-m². Tällöin osa palveluista voi sijoittua Kauppamylyn pysäkin yhteyteen, jolloin palveluiden saavutettavuus alueella paranee. Liiketilämitoitus kuvaa Karhunkaatajan alueelle tulevaa liiketilatarvetta eikä siitä vähennetä ympäröivillä alueilla jo olevaan liiketilämäärää.

Palvelukeskuksen tarjonnan sisältö ja laatu vaikuttavat asoinnin suuntautumisiin. Arvioiduilla ostovoiman suuntautumisilla voi alueelle muodostua paikalliskeskus supermarketteineen. Mikäli Karhunkaatajan alueelle sijoittuu kuitenkin vain pieni lähikauppa, se ei saavuta arvioitua osuutta alueen ostovoimasta. Tällöin suurin osa alueen ostovoimasta suuntautuu muualle, ja lähipalvelukeskus tavoittaa vain arki- ja täydennysasiointia. Näin myös kaupan palveluiden kokonaismitoitus Karhunkaatajan alueella jäisi selvästi arvioitua pienemmäksi, karkeasti arvioiden noin puoleen lasketusta mitoituksesta.

Alueella on laskennallisesti kysyntää myös kahdelle supermarketille, jos suurin osa lähialueen päivittäisasioinnista suuntautuisi Karhunkaatajan alueelle. Karhunkaatajan markkina-asema on hyvä siinä mielessä, että suurimmalle osalla lähiasukkaista luonteva asiointisuunta on Karhunkaatajan keskukseen. Roihupellon alueella on kilpailevaa liiketoimintaa (Lidl), mutta siellä ei ole lähiasukkaita. Myös Viikin ja Itäkeskuksen tarjonta on kohtuullisen hyvin saavutettavissa, mikä lisää kilpailua asiakaista.

Tässä laskettu liiketilän mitoitus on jonkin verran suurempi kuin asemakaavaluonnokseen osoitettu liiketilämäärä. Lähialueen ostovoiman pohjalta laskettuna voidaan alueelle siis kaavoittaa jonkin verran enemmän liiketilaa. Mitoitus on kuitenkin suuntaa antava arvio siitä, kuinka paljon alueella tulee osoittaa liiketilaa kaupalle ja palveluille, jotta alueelle muodostuu vetovoimainen urbaani palvelukeskus.

Liiketiläkysyntään vaikuttaa vaikutusalueen ostovoiman lisäksi myös keskuksen toiminnallisuus ja alueelle muodostuva palvelukokonaisuus. Lähipalveluiden tarve muuttuu vuosien myötä, kun asukkaiden ja yritysten tarpeet kehittyvät. Kaavaan on hyvä osoittaa enemmän mahdollisuuksia liiketilalle, kuin sitä alkuvaiheessa lasketaan tarvittavan. Pidemmällä aikajaksolla tulee turvata alueella riittävä palvelumitoitus ja mahdollistaa palveluyritysten konseptien kehittyminen alueella. Liiketilöiden monikäyttöisyydellä voidaan turvata niiden toteutuminen. Osa liiketiloista voi toimia alkuvaiheessa muina tiloina mm. toimistoina yms. yritys-, yhdistys- ja asukastiloina, kunnes ne löytävät liiketiläkäytön.

Kadunvarsiliiketilöiden toteutus etenee vaiheittaisen asuntorakentamisen mukaan. Alkuvaiheessa kysyntää on kuitenkin vähäisesti, koska asukasmäärä on alueella vielä vähäinen. Liiketiläkysyntä kasvaa pikkuhiljaa, joten liiketilöiden monikäyttöisyys on olennaista. Liiketilän rakentamisvelvollisuus on

kuitenkin tärkeää, jotta palvelut saadaan ohjattua oikeaan kohtaan keskustassa riittävän kattavana kokonaisuutena. Palveluiden saaminen alueelle asutuksen rakentumisen alkuvaiheessa vauhdittaa asuntojen kysyntää ja täten alueen rakentumista kokonaisuudessaan. Palvelut tuovat alueelle veto-voimaa.

4.3. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Karhunkaatajan alueella

Kaupalliset palvelut sijoittuvat Karhunkaatajan alueella pääosin pohjoisemman Raide-Jokerin pysäkin yhteyteen Viikintien ja Viilarintien kulmaukseen. Alueelle on suunniteltu pysäköintilaitosta, johon rakennetaan liiketilaa. Lisäksi pääosa palveluista sijoittuu kaupunkimaisesti Viikintien varteen kadunvarsiliiketiloihin.

Kaupallisten palveluiden sijoittumisessa on tärkeää keskittäminen ja tiiviys. Liiketilat tulee keskittää tiiviinä kokonaisuutena kiinteistöjen katutasolle. Liiketilojen hajauttaminen yksittäisinä palveluina kaikkiin alueen kiinteistöihin johtaa hajautuneeseen rakenteeseen ja palvelut menettävät synergia-etunsa. Keskittämällä palveluita saadaan alueelle urbaania kaupunki-ilmettä. Keskittymä vahvistaa palveluiden vetovoimaa ja mahdollistaa niiden synergiset toimintamuodot. Pienliikkeiden sijoittelu kadunvarteen tulee toteuttaa niin, että kyseiseen kadunvarteen tai aukion reunalle tulee riittävä määrä liiketiloja, jotta ne yhdessä synnyttävät tarpeeksi veto-voimaa. Tämä vahvistaa kadulla luontevia asiointivirtoja.



Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Karhunkaatajan alueella
Pohjakartta: Karhunkaatajan kaavuluonnoksen havainnemateriaalia 9.5.2017

Liiketilojen näkyvyys ja saavutettavuus ovat Karhunkaatajan alueella kaikkein parhaita pääkatujen risteyksessä sekä Jokeripysäkkien ja pysäköintitalon vieressä. Näin ollen Viikintien ja Viilarintien risteysalue soveltuu erinomaisesti kaupalliselle keskukselle. Päivittäistavarakaupat tarvitsevat suurempia liiketiloja, ja ne sijoittuvat pysäköintilaitosten yhteyteen. Samaan kiinteistöön mahtuu pienliiketilaa kadunvarteen elävöittämään katutilaa. Päivittäistavarakauppaa vastapäätä on asemakaavassa varattu tila asukkaiden yhteiselle korttelitalolle, joka niin ikään tuo asiakasvirtaa alueelle.

Kaupallinen mitoitus mahdollistaa myös toisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Jos kysyntää toimijoiden puolelta löytyy, voi toinen päivittäistavarakaupan sijaintipaikka olla Viilarintien varteen sijoitetun pysäköintilaitoksen ensimmäisessä kerroksessa. Tälle voidaan osoittaa kaavassa mahdollisuus, mutta ei kuitenkaan velvollisuutta liiketilan rakentamiselle.

Viikintien asuintalojen katutasoon sijoitetaan kattavasti liiketilaa, joihin sijoittuu keskustaa täydentäviä palveluita, ravintola- ja kahvilapalveluita, muita kaupallisia palveluita sekä yksittäisiä erikoisliikkeitä. Kaupallinen ydin muodostuu siten Viikintien pohjoispään kortteleihin ja Viilarintien risteuksen ympärille. Kaupallinen katutila muodostuu luontevimmin ensimmäiseen kortteliin, ja Viikintietä pidemmälle jatkettaessa muun yritystoiminnan ja asukastilojen osuus kasvaa. Siilitietä lähestyttäessä monitoimitilat voivat sijoittua katutasossa myös väljemmin kuin Viilarintien päässä.

Viilarintien varteen ei sitä vastoin ole luontevaa sijoittaa kadunvarsiliiketiloja asuintalojen alakertaan, koska Viilarintie tulee säilymään vilkkaana läpiajoväylänä ja korkeuserot estävät kaupunkimaisen katutilan muodostumista kadunvarteen. Myöskään Viikintien sivukadut eivät ole palvelujen kannalta hyviä sijaintipaikkoja, koska niiden näkyvyys ja tavoitettavuus jäävät huonoksi.

Kaupallinen mitoitus tarjoaa mahdollisuuksia myös toiselle palvelupisteelle alueella. Kauppamylyntien pysäkin yhteyteen voidaan sijoittaa lähikauppa ja sen yhteyteen pienimuotoisesti myös muita lähipalveluita, joille kokonaisuudessaan löytyy kysyntää Karhunkaatajan markkina-alueelta. Palvelupisteen lähialueella asutus ei kuitenkaan ole niin tiivistä kuin Karhunkaatajan palvelukeskuksen ympärillä. Alue rajautuu lännessä pientaloihin ja etelässä työpaikka-alueeseen, joten lähialueen väestömäärä jää alhaiseksi. Jatkosuunnittelussa Karhunkaatajan eteläkärjen asutuksen tehokutta voi harkita nostettavan. Kauppamylyntien liiketilojen suunnitteluun vaikuttaa myös se, millaista rakentamista Roihupellon pohjoiskärjen kortteleiden uudistaminen tuottaa. Tarjoavatko ne mahdollisesti parempaa tilaa kaupallisille toimijoille kuin risteuksen toinen puoli Karhunkaatajan alueella?

Kauppamylyntien palvelupiste tavoittaa Karhunkaatajan eteläkärjen lisäksi uuden Myllykylän alueen asukkaat sekä muuta Myllypuroa, vaikkakin väliin jää viheralue. Alueella ei ole tällä hetkellä lainkaan kauppapalveluita. Lähipalvelut sijoittuvat alueen porttiin ja tavoittavat myös kaikki etelän suunnasta alueelle tulevat. Lähikaupan tavoitettavuus tulee varmistaa myös pysäköintipaikoilla, koska jokieripysäkki ei yksinään takaa saavutettavuutta, vaikka sitä edistääkin.

Kaupunkimaiselle alueelle palvelut ovat merkittävä tekijä. Kaupallisten palveluiden tarkkaa mitoitusta tärkeämpää on niiden sijainti ja sijainnissa tärkeää on keskittäminen. Oheiseen kuvaan on hahmoteltu, mitkä sijainnit ovat kaupan ja palveluiden kannalta kaikkein houkuttelevimpia siten, että alueelle muodostuu myös miellyttävää kaupunkiympäristöä. Liiketilaa kuvaavat palkit on sijoitettu kiinteistöjen tarkkuudella, eikä palkki kuvaa palvelujen kokonaismäärää ja pinta-alaa. Palveluiden mitoitus on suurimmillaan Viikintien ja Viilarintien risteysalueella. Tästä eteenpäin kaupan palvelujen intensiivisyys pikkuhiljaa laskee ja muiden yritysten ja asukastilojen osuus kasvaa.

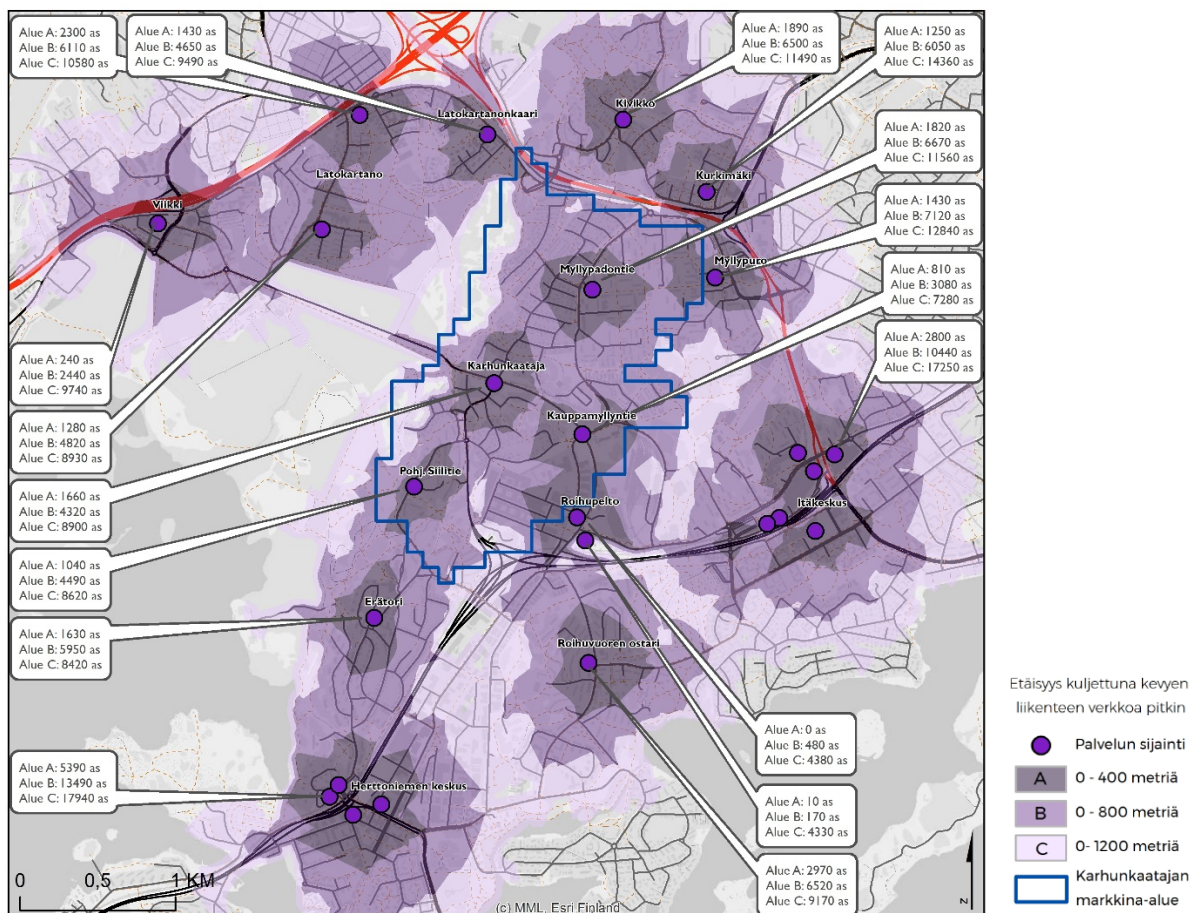
Pääosa Karhunkaatajan kaupan palveluiden laskennallisesta mitoituksesta kohdistuu Viikintien palvelukeskittymään. Eteläiseen Kauppamylyntien pisteeseen sijoittuu arvion mukaan kaupan palveluiden pinta-alaa korkeintaan 1000 k-m². Suunnitelmien mukaan alueen eteläinen kärki tullaan asemakaavoittamaan toisessa vaiheessa, joten tämän alueen mitoitus tulee vielä tarkistaa ottamalla huomioon Viikintiellä toteutuvat liiketilat sekä muut lähikortteleiden suunnitelmat.

4.4. Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden saavutettavuus

Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden saavutettavuutta lähialueen palveluverkossa tutkittiin vastaavalla tavalla kuin nykyisten palveluiden saavutettavuutta (luku 2.3). Saavutettavuus on laskettu vuorovaikutteisesti kaupan palveluverkon muodostamisen kanssa. Roihupellon-Karhunkaatajan alueen palveluverkon suunnittelussa saavutettavuutta on täydennetty useaan otteeseen, ja tuloksena saatiin verkosto, joka kattaa hyvin tarkastelualueen asukkaat.

Vertailun perusteella huomattiin, että ehdotettu Karhunkaatajan palvelukeskus täydentää hyvin jo olemassa olevaa palveluverkkoa. Verkostoa täydennettiin Kauppamylyntien ja Roihupellon eteläpuolen palvelukohteella. Näiden kolmen saavutettavuusalueet laskettiin vuoden 2030 ja 2050 tieverkostolle ja molempien vuosien väestöarvot laskettiin.

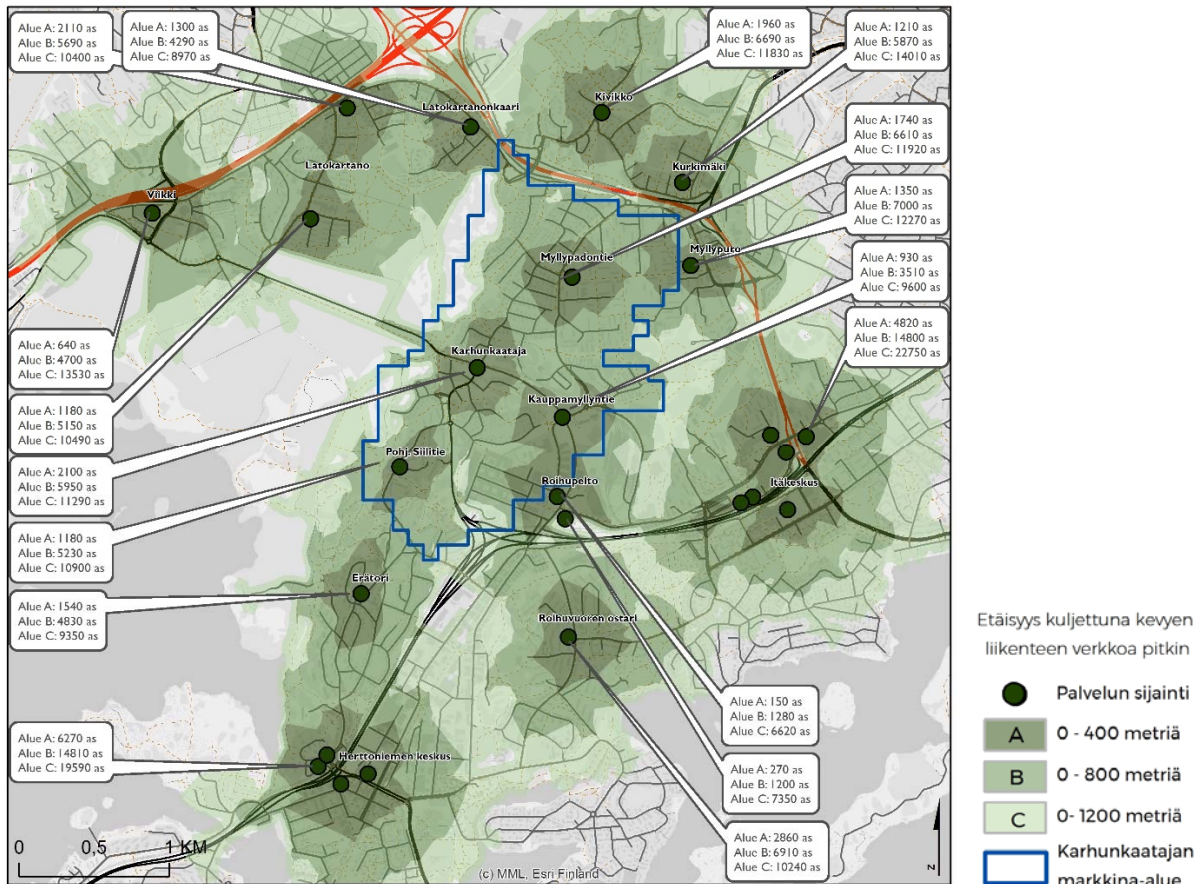
Saavutettavuuslaskentaan käytettiin Helsingin kaupungin syyskuussa 2017 päivittämää yleiskaavan väestöaineistoa, jossa on myös väestöennusteet vuosille 2030 ja 2050. Väestötieto on lohkottu 100 x 100 metrin ruutuihin, josta laskennassa käytettiin ruutujen keskipistettä. Ruuduittainen väestöarvio on siten laskennallinen eikä se täysin kuvaa todellista väestön hajautumista ja kasvun suuntaa. Saavutettavuustarkastelussa käytettiin vain kävelyä ja kevyttä liikennettä palvelevaa katuverkkoa (Digiroad 2016).



Vuoden 2030 kaupallisten palveluiden lähisaavutettavuusalueet ja niiden asukasmäärät 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin.

Tuloksista nähdään, että ehdotetun palveluverkon saavutettavuusalueet peittävät lähes koko asutun alueen. Aiemmin palvelutta jääneet alueet Raide-Jokerin läheisyydessä ovat ehdotuksessa nyt lähi-saavutettavuusalueen sisällä.

Saavutettavuustarkastelussa on oletettu, että Kauppamyllyntien liiketila on rakentunut vuoteen 2030 mennessä. Väestöennusteen mukaan lähialue on jo suurelta rakentunut vuoteen 2030, eikä lähialueen asukasluvussa ei ole enää suurta kasvua vuoteen 2050. Asemakaavoituksessa Kauppamyllyntien ympäristö on kuitenkin vasta toisessa vaiheessa Karhunkaatajan palvelukeskuksen lähiympäristön jäl-keen.



Vuoden 2050 kaupallisten palveluiden lähisaavutettavuusalueet ja niiden asukasmäärät 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin.

Lähisaavutettavuusalueiden (m2) osuudet markkina-alueesta.

Etäisyys	Alue (%)		
	Nykytilanne	2030	2050
0-400 metriä	19	34	34
0-800 metriä	64	88	88
0-1200 metriä	90	96	96

Oheisesta taulukosta nähdään, että alueellisesti mitattuna asukkaiden kaupallinen saatavuus paranee vuoteen 2030 ja 2050 mennessä. Aluerajauksena vertailulle on käytetty Karhunkaatajan markkina-alueita. Markkina-alueesta 34 % on saavutettavissa 400 metrin kulkuetäisyydellä vuonna 2030 ja 2050, 800 metrin kulkuetäisyydellä saavutetaan 88 % ja 1200 metrin kulkuetäisyydellä saavutetaan 96 %. Nykytilanteeseen verrattuna erityisesti lähisaavutettavuusetäisyydet paranevat huomattavasti.

Lähisaavutettavuusalueiden asukasmäärät nykytilanteessa, vuonna 2030 ja 2050, sekä ne suhteutettuna Karhunkaatajan markkina-alueen asukasmäärään.

Etäisyys	Asukkaat (as ja %)					
	Nykytilanne		2030		2050	
0-400 metriä	3480	30 %	6220	39 %	6800	36 %
0-800 metriä	10 740	95 %	14 970	94 %	16 830	89 %
0-1200 metriä	11 220	99 %	15 700	98 %	18 450	98 %

Kun samaa tarkastelua tehdään suhteutettuna asukasmäärään, huomataan, että vuonna 2030 400 metrin säteellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin kuljettaessa saatavuus paranee verrattuna nykytilanteeseen: 39 % asukkaista saavutetaan 400 metrin kulkuetäisyydellä. 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kuljettaessa saavutettavuus pysyy erinomaisena (94 % ja 98 %), vaikka alueen asukasmäärä kasvaa. Toteutuessaan kaupallisen verkon kattavuus pysyy siis samana kuin lähtötilanteessa. Vuodelle 2050 saavutetut väkimäärät kasvavat, mutta niiden suhteellinen osuus pienenee, sillä väestöarviossa on oletettu, että ensiksi rakentuvat kaupallisten keskusten läheisyydessä sijaitsevat alueet.

Tarkastelussa on hyvä huomioida, että tarkkuus väestöarvioissa saattaa vaihdella, mikäli kaupungin väestöarviota (100 x 100 metriä) päivitetään tai sitä katsotaan liian pienellä mittakaavalla.

5. KARHUNKAATAJAN KAUPALLISIA SUUNNITTELUPE- RIAATTEITA

Päivittäistavarakaupalla on arkiasiointikeskuksessa suuri merkitys. Päivittäistavarakaupan palvelut eivät kuitenkaan riitä, vaan urbaaneilla asuinalueilla ne tarvitsevat rinnalleen muita palveluita. Ravintola- ja kahvilapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarve on alueella merkittävä. Kaupunkimaisille asuinalueille tärkeitä lähipalveluita ovat erilaiset hyvinvointipalvelut kuten parturikampaamot, kauneudenhoito- ja hierontapalvelut, fysikaaliset hoitopalvelut, lääkärikeskukset sekä kuntosalit ja muut liikuntapalvelut. Lisäksi myös erilaiset pesula- ja korjauspalvelut, vakuutuspalvelut ja kiinteistövälityspalvelut sijoittuvat urbaaneille asuinalueille.

Lähipalvelukeskuksissa entistä enemmän palveluvalikoimissa ovat nousussa erilaiset lifestyle-liikkeet ja palvelut, joissa alueen asukkaiden tyyli ja elämäntapa, harrasteet ja mielenkiinnonkohteet ovat liiketoiminnan keskiössä. Pienten palvelukeskuksien liikkeet ovatkin ”sekatarvakauppoja”, eli juuri näitä lifestyle-liikkeitä. Uusia konsepteja, esim. kukkakauppa, jonka yhteydessä on teehuone tai vaikka suutari, jossa myydään myös merkkikenkiä ja vaikka farkkuja, ovat kasvava ilmiö. On hyvä, että kaupunkikeskittymää ja sen liiketiloja suunniteltaessa otetaan huomioon monimuotoisuus ja tilojen monikäyttöisyys. Perinteisten liikekonseptien uudet ilmentymät sekä pop-up-tyylinen vaihtuvuus ovat ehdottoman tärkeitä suunnittelun ajureita.

Palvelujen lisäksi katutasen liiketiloihin voi sijoittua pienimuotoista muuta yritystoimintaa. Lisäksi keskuksista hakevat toimitilaa myös erilaiset yhdistykset ja seurakunnat. Kaupunkimaisen asuinalueen ilme saadaan aikaan rakentamalla riittävän paljon ja yhtenäisenä ketjuna kadunvarsiliiketiloja.

Tiivis ja yhtenäinen liiketilojen kokonaisuus ovat määreitä, jotka kuvaavat kaupunkimaista keskittymää hyvin. Kun erilaista palvelutarjontaa on keskitetysti riittävästi, ne hyötyvät toisistaan ja liikepaikat kiinnostavat yrittäjiä. Lisäksi kaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu lähipalveluiden aktiivinen hyödyntäminen. Näin asuinalue saa nostetta ja kiinnostus sitä kohtaan myös lisääntyy. Kaupunkimaisessa ympäristössä lähipalveluille on enemmän kysyntää kuin esimerkiksi hajanaisissa lähiöissä.



Kadunvarsipalvelut ovat tärkeitä kaupunkimaiselle asuinalueelle

5.1. Palvelukeskuksen sijainti ja saavutettavuus

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on suuri merkitys siihen, miten ne toimivat. Sekä ulkoinen että sisäinen saavutettavuus ovat tärkeitä alueen palveluille. Ulkoinen saavutettavuus edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä, pysäköintipaikkoja sekä julkisen liikenteen pysäkkejä ja sisäinen saavutettavuus miellyttävää kaupunkiympäristöä ja tiiviitä palvelukeskittymiä.

Karhunkaatajan palvelut linkittyvät julkiseen liikenteeseen sijoituessaan Raide-Jokerin pysäkkien yhteyteen. Kevyenliikenteen reitit jokeripysäkeille suunnitellaan sujuviksi, ja ne samalla kulkevat palveluiden ohi ja palvelevat alueen sisäistä palveluasointia.

Kaupan ja palveluiden kannalta saavutettavuus henkilöautolla on myös tärkeää. Asemakaavaluonnoksen selostuksen mukaan autopaikat on sijoitettu Viikarintien eteläpuolisella alueella kolmeen pysäköintilaitokseen. Kauppamylyntien risteyksen korttelin autopaikat sijoittuvat pihakansien alle ja vähäisesti maantasoon. Asumisen kannalta ratkaisu on hyvä, samoin suuren päivittäistavara-kaupan, kun pysäköintilaitos sijoittuu samaan kiinteistöön.

Pienpalveluihin ja lähikauppaan autolla saapuvat ostajat kaipaavat kuitenkin näkyvillä olevia kadunvarsien pysäköintipaikkoja lähellä kauppvoja. Kun Viikintiestä ei tehdä kävelykatua, siitä voidaan tehdä jalankulkuystävällinen kauppakatu kadunvarsipysäköintipaikkoineen. Tärkeää on siis varmistaa riittävät kadunvarsipysäköinnin mahdollisuudet, jotta asiointiin helppous toteutuu myös henkilöautolla liikkuville asiakkaille. Elävässä kaupunkiympäristössä ravintoloitsija voi tarvittaessa muuttaa edessään sijaitsevan parkkiruudun ”terassin jatkeeksi” Helsinkiinkin jo rantautuneen Parklet -konseptin avulla. Näin ollen parkkipaikat kannustavat osaltaan asiointia saavutettavuuden näkökulmasta, mutteivat ole kuitenkaan viihtyisyyden ja liiketoiminnan esteenä.



Palveluiden tavoitettavuuden tekijöitä Karhunkaatajan alueella

5.2. Pääperiaatteet palveluiden suunnittelulle katutilassa

Karhunkaatajan alueelle Viikintielle on muodostumassa selkeä kaupunkimainen kauppakatu liiketoimintaan ja kortteli palveluiden keskittymänä. Luonteeltaan tämä katu tulee olemaan kuin pieni pala mitä tahansa idylliä urbaania keskustaa, jossa kävellen voi asioida helposti useissa pisteissä saman kadun varrella, mutta jonne pääsee myös julkisilla tai omalla autolla.



Viikintieltä löytyy palvelut niin arkeen kuin juhlaan. Kukkakaupasta juhlakimppu tai vaikka parvekekukat, hiukset hienoksi kampaajalla, kahvilasta pikkupurtavaa ja take away coffe latte aamulla mukaan työmatkalle sekä lauantai-illan ateriaksi kotiruoan sijaan nepalilaista. Naapurusto kokoontuu mukavan leveän kadun varrella, jossa on tilaa myös istahtaa alas ja aistia ”pikkukaupungin” tunnelmasta. Paikallisesta ruokakaupasta löytyy töiden jälkeen helposti kotiin viemiset niin, ettei niitä tarvitse kaukaa kannella.

Miljööinä Viikintie on sympaattinen pienien poikkikatujen risteillessä pääkadun varrella sekä korttelitalon tuodessa asukkaat yhteen aivan kauppakadun läheisyyteen. Läpi ajavat autot tuovat ripauksen vilskettä ja mahdollisia uusia asiakkaita sekä elävöittävät sopivasti muutoin rauhaista lähiöaluetta.

Viisi pääperiaatetta julkisivujen ja katutilan suunnitteluun

1. Palveluiden keskittäminen luo kaupallista vetovoimaa

Palveluiden keskittäminen on kaupan toiminnan kannalta tärkeää. Palvelukeskittymät vahvistavat alueen vetovoimaa ja asiointivirtoja. Mitä enemmän toimintaa tietyssä pisteessä on, sitä enemmän on myös kysyntää. Pienliikkeiden sijoittelu kadun varteen tulee toteuttaa niin, että ne tukevat toisiaan ja ovat sijainniltaan vierivieressä.

Tavoitteena on synnyttää tunnelma pienestä mutta vilkkaasta, elävästä ja toimivasta kauppakadusta. Se tarkoittaa avoimia ovia, ihmisvirtaa, musiikkia, joka kantautuu ovien raosta sekä viettelevää pullan tuoksua. On havaittu, että hyvällä ja toimivalla kauppakadulla on keskimäärin alle 10 metrin välein liikkeen ovia.



Kadunvarsiliiketilat tiiviisti ketjussa – miljöö selkeästi kaupallinen. Liian kapea jalkakäytävä kuitenkin heikentää kaupallisen ympäristön viihtyisyyttä.



Pitkät ”tyhjät” seinätilat heikentävät kauppakadun tunnelmaa ja kokonaisuuden vetovoimaisuutta

Mikäli kaupat eivät sijaitse selkeänä ketjuna kadun varressa, syntyy palvelukatkoksia, pisteitä, joissa kuluttaja saattaa helpostikin poiketa pois reitiltä. Kun taas tiiviisti vierivieressä sijaitsevat liikkeet kannustavat asukasta jatkamaan matkaa ja kävelemään kadun alusta loppuun saakka, niin pitkälle, kun kaupallista toimintaa riittää. Kuluttajan ostokäyttäytymisen eräs kulmakivi onkin, että hän saapuu tekemään ostoksia mielellään alueille, joihin keskittyy useampi liike ja palvelun tarjoaja. Muun muassa tästä syystä ovat syntyneet ostoskeskukset, ja kauppakaduthan ovat kuin ”katottomia ostaraita”.

2. Selkeästi näkyvä kaupallinen toiminta tavoittaa paremmin kuluttajat

On tärkeää, että liikejulkisivut erottuvat muusta rakennuskannasta ja asuinkerroksista. Kuluttajan tulee helposti nähdä, missä kaupallista toimintaa harjoitetaan, mihin kaupalliset palvelut rajautuvat, mitä palveluita on tarjolla sekä mistä myymälään pääsee sisälle. Näin ikkunoiden ja sisääntulon merkitystä ei voi liikaa korostaa. Niiden tulee olla tarpeeksi liiketilojen näköiset, etteivät sekoitu rapun oveen tai näytä epähuomiossa nopeasti katsottuna pyörävarastolta tai pesutuvalta.



Asuinrakennus voidaan esimerkiksi erottaa alla olevista liiketiloista palkkirakenteella, väriraidalla tai vaikka kokonaan erivärisellä pinnalla tai muusta rakennuksesta poikkeavalla materiaalilla. Liiketilojen ikkunan karmit voivat olla myös selkeästi erilaiset kuin muun rakennuksen ikkunat. Näin ei jää epäselväksi missä kulkee asumisen ja liiketoiminnan rajapinta.



Liian matalassa arkadissa liiketoiminta jää lipan alle piiloon ja massiiviset elementit ikkunoiden edessä heikentävät liikkeen tavoitettavuutta. Yleistunnelma jää raskaaksi ja tunkkaiseksi.

Arkadin suunnittelussa on otettava huomioon liiketilan ja brändin näkyminen, eli arkadin tulee olla riittävän korkea, jolloin näyteikkunat näkyvät paremmin kadulle asti ja logot sekä muu viestintä saavat niille tarvittavan tilan. Yleistunnelma on tällöin kevyt ja auringon valo tavoittaa myös lipan alla olevan tilan, jolloin on miellyttävämpi tutustua näyteikkunoihinkin. Arkadien valaistukseen on myös hyvä kiinnittää huomiota, jotteivat ne jää liian pimeiksi ilta-aikaan. Näin ollen myös ”ikkuna shop-pailu” pääsee lunastamaan merkityksensä myös myymälöiden aukioloaikojen ulkopuolella.

Arkadit ovat oivia keinoja lisätä viihtyvyyttä, esimerkiksi juuri sateisina päivinä ne suojaavat ja helteessä viilentävät, jolloin asiointi on miellyttävämpää.



Hyvin toteutettuja arkadeja; riittävästi valoa, logot näkyvissä ja viestinnälle jää tarpeeksi tilaa.

3. Herätteellisyys lisää ostamista



Tuotteita esillä houkuttelemassa ohikulkijaa

Vaikka myymälä itsessään on herätteellisyiden perusta, voidaan myymälän edessä olevaa katutilaa myös hyödyntää. Tilojen suunnittelun yhteydessä tulee varata liikkeille mahdollisuus katutilan aktiiviselle käytölle. Mielenkiintoinen, huomiota herättävä ja luokseen kutsuva liikejulkisivu on tarpeeksi tilava, niin että tarvittaessa siihen mahtuu esille tuotteita. Tällöin heräteostaminen kasvaa sekä liikkeeseen ”ajautuu” helpommin sisälle. Katutilan haltuunotto on hyvä keino laajentaa myymälää ulospäin ja kertoa ohikulkijalle tarjonnasta.

Kuluttajalle tulee antaa vinkkejä ja houkuttimia ikkunassa tai katutilassa. Suunnitellessa tulee siis huomioida tilavaraus liiketilan edessä, eli katutila suunnitellaan niin, että siihen on mahdollista levittäytyä tarvittaessa. Lopputulemana on elävämpi ja monimuotoisempi kauppakatu.

Asioinnin tulee myös olla mahdollisimman helppoa eli liikkeeseen tulee päästä sisälle vaivattomasti. Liikkeiden pitää voida pitää avoimet ovet sään salliessa, ei ylimääräisiä esteitä eikä jyrkkiä portaita, ei kukkaistutuksia tai suuria kylttejä tai muita esteitä ikkunoiden ja sisääntulon edustalla.



Portaat luovat tunnelmaa, mutta voivat toimia myös esteenä ostamiselle. Näyteikkunoiden tulisi sijaita liki maan tasalla, jotta ne puhuttelevat ohikulkijaa. Liian korkealla sijaitsevat eivät tue kaupallista toimintaa.



Ikkunoiden edusta tulee jättää vapaaksi ja ikkunoiden tulee avautua suoraan jalkakäytävälle. Kukkais-
tutukset, pylväät ja muut suuret elementit, kuten kuvan rappu-opasteet on jätettävä pois kaupallisten
tilojen edestä. Liikkeen ja brändin tulee saada riittävästi tilaa ja näkyvyyttä, jotta julkisivu olisi kaupalli-
sesti tehokas.



Katutilan haltuunotto lisää kaupallista tunnelmaa ja elävöittää ulkotilaa

Liikkeen edustalla on myös hyvä olla tilaa levähtää ja istahtaa vaikka alas asiointiin lomassa. Lisäksi
monet konseptit tarjoavat nyt esimerkiksi kahvia ym. virvokkeita vaikeivat varsinaisia kahviloita
olekaan. Tällöin yrittäjä voi edellyttää liiketilalta ja sen välittömässä läheisyydessä olevalta katutilalta
mahdollisuutta levittäytyä ulos.

4. Liiketilojen monimuotoisuus ja muokattavuus nostaa vuokrausastetta



Terassit, pöytäryhmät ja parklet-ratkaisut lisäävät viihtyisyyttä sekä kutsuvat kuluttajia pysähtymään ja kuluttamaan aikaa kauppakadulla.

Mitä monimuotoisemmaksi tilat rakennetaan niin sisältä kuin julkisivultaan, sitä todennäköisempää on korkea jälleenvuokrausaste. Ravintoloille on ehdottoman tärkeää jättää mahdollisuus levittäytyä ulos. Terassi tai muutama istumapaikka luo tunnelmaa kauppakadusta, elävöittää sitä sekä tekee liiketilasta myös kiinnostavamman vuokralaisen näkökulmasta. Joissain tapauksissa parkkipaikan voi muuntaa terassiksi (Parklet).



On tärkeää myös miettiä, miten tilan vuokraava yrittäjä ja kauppias pystyisi parhaimmalla tavalla esittelemään palveluitaan ja tuotteitaan. Voiko julkisivua hyödyntää esillepanotilana, mahtuuko siihen jokin irtokaluste tai koristekasvi ja A-standi tms. viestintään liittyvä esine? Nämä luovat lisää elävyyttä katutilaan sekä vahvistavat kaupallista tunnelmaa. Toisin sanoen luovat alueesta vetovoimaisen ja mielenkiintoisen niin kuluttajan kuin kauppiakaan näkökulmasta.



Ikkunoiden merkitys on suuri. Niin ruokakauppa kuin ravintola, kampaamo-parturit kuin vaikka herkkukaupatkin kaipaavat suuria ja näyttäviä ikkunoita. On muodikasta istua ”ikkunalaudalla” ja nauttia kahvilan antimista. Tuotteet ja palvelut tulevat paremmin esille, kun ne pääsevät kokonaisuudessaan päivän valoon ikkunaan. Ja parturikampaajan työtä on mukava ohikulkijankin ihastella suurista ikkunoista. Suuret ikkunat päästävät luonnonvalon sisälle, mutta myös toimivat kulutusnäyttämönä ja markkinoivat liikettä sekä sen palveluita ja tuotteita.



Aina katutilaa ei ole suunniteltu ravintolan näkökulmasta, mikäli terassi siihen laitetaan, ei jalankulku ole enää mahdollista. Joskus ravintolan eteen mahtuuikin siis valitettavasti vain kapeahko penkki.

5. Mukavassa ostomiljöössä viihtyy pidempään

Tutkimukset toteavat, että mukavassa miljöössä viihdytään pidempään ja todennäköisesti tehdään myös enemmän ostoksia. Eri kohderyhmät ja alueen ikäjakauma tuleekin huomioida kauppakatua suunnitellessa. Löytyykö sen varrelta levähdyspaikkoja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin? Onko katu suunniteltu kuluttajan näkökulmasta helpoksi; ei korkeita katukivetyksiä ylityspaikoilla sekä riittävän leveät väylät, vaikka kaksien vaunujen kohdatessa? Onko kadun varrella tilaa yllättäville ratkaisuille esim. katujuhlien aikana tai kesäkautena pop-up tyyillisille myyntikojuille tai katuesiintyjille?



Katu puhuu. Viestit, kyltit ja erilaiset seinäpinnat, joissa viestitään luovat katutilaan sisältöä, rikastuttavat sitä ja lisäävät viihtyisyyttä.

Usein myymälän ikkunassa saattaa olla jotain mitä pysähtytään katsomaan, ehkä pidemmäksi aikaa. Julkisivua ja katutilaa suunnitellessa on huomioitava tämä ”retail näyttämö”-trendi, ja varattava tilaa myös ”katsojille”, eli ohikulkijoille jotka pysähtyvät ihailemaan ”näytöstä”. Niin etteivät pysähtyneet ihmiset toimi tien tukkeena ja estä muiden ostosten tekoa, eivätkä toisaalta vaivaannu, jos hetkeksi pysähtyvät seuraamaan ikkunaa ja mitä sisällä tapahtuu. Muun muassa joulun alla useiden ikkunoiden sisältö muuttuu satumaiseksi, teatraaliseksi. Joissakin ikkunoissa on taas myynnin kannalta arvokasta, materiaalia ympäri vuoden, kuten kiinteistövälitysyriyten asuntoesitteet, joita pysähtytään perinteisesti tutkimaan toviksi, jos toiseksikin.



Julkisivu ja ikkuna toimivat estradeina. Ihanaa valuvaa suklaata on kiva ohikulkijan seurata ulkoapäin.

5.3. Liiketilöjen kokoja palvelukeskuksissa

Päivittäistavarakauppa hakee nykyään liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupparyhmät pa-nostavat suuriin supermarketteihin (1500–4000 k-m²) sekä pieniin lähikauppoihin (400–1000 k-m²). Suurilla päivittäiskaupan yksiköillä toimijat hakevat volyyymiä ja markkinaosuuksia ja pienillä lähi-kaupoilla täydennetään markkinoiden tarjontaa. Pienet lähikaupat voivat asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa olla myös tätä pienempiäkin, mutta tällöin liiketilöjen tulee olla laajennettavissa myy-mäläkonseptin muuttuessa.

Karhunkaatajan alueella on kysyntää suurelle supermarketille (n. 2000 k-m²) ja tämän rinnalla myö-hemmin myös pienemmälle lähikaupalle (n. 500 m²). Vaihtoehtoisesti alueelle voi sijoittua myös kolme pienempää lähikauppaa, mutta näiden vetovoima jää kokonaisuudessaan heikommaksi kuin yhden monipuolisen päivittäistavarakaupan.

Palvelukeskusten erikoiskaupan sekä palveluiden liiketilat ovat yleensä pieniä, 50–200 m². Liiketilaa sijoittuu sekä päivittäistavarakauppojen vierelle että kadunvarsiliiketilöihin. Pääosa kadunvarsiliike-tilöjen toimijoista on palveluryityksiä ja erikoiskauppoja, mutta myös muuta pienyritystoimintaa ja työtilöja.

Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat palvelukonseptin mukaisesti hyvin erikokoisiin tilöihin. Pienim-mät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50–100 m². Tätä pienempiäkin liiketiloja kysytään erityi-sesti silloin, kun neliövuokrat ovat korkeita. Suurimmillaan kantakaupunkiin tai asuinalueille hakeu-tuvat erikoiskaupat ja paikallispalvelut tarvitsevat noin 200 m²:n liiketiloja. Osa ravintoloista on kui-tenkin tätä suurempia (500–1000 m²), samoin suurempia tilöja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lää-kärikeskukset. Ne voivat sijoittua kuitenkin katutasen liiketilöjen sijaan myös kerroksiin eivätkä kil-paile samoista liiketiloista pienten palveluryitysten kanssa.



Palvelutoimijat hakevat hyvin erikokoisia liiketiloja.

Liiketilöjen keskipinta-aloja paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa

k-m ²	Keskipinta-ala	Minimi	Maksimi
Päivittäistavara-kaupat			
Suuri market	2000	1500	2900
Pieni market	900	500	1200
Lähikauppa	440	170	770
Alko	410	190	550
Kioski	120	40	290
Etninen pt-kauppa	180	60	390
Erikoiskaupat			
Apteekki	240	70	460
Urheilukauppa	300	70	800
Muu erikoiskauppa	140	50	670
Ravintolat ja kahvilat			
	220	20	960
Muut liiketilät			
Kirpputori	270	90	730
Muu käyttö	150	20	710
Tyhjä	160	20	620

Lähde: WSP kartoitukset, Helsinki, Espoo 2015-2017

k-m ²	Keskipinta-ala	Minimi	Maksimi
Suuret palvelutoimijat			
Kuntosali	320	100	1030
Lääkäriasemat	320	60	2780
Pankki	270	130	440
Keskikokoiset palvelutoimijat			
Kiinteistövälitys	150	50	350
Posti	110	60	190
Autokoulu	120	80	250
Fysioterapia	100	40	250
Pienet palvelutoimijat			
Hierontapalvelut	90	30	240
Huolto- ja korjauspalvelut	80	30	320
Kampaamo	90	20	330
Kauneushoitola	90	30	300
Pesula	90	60	120

Hyvä liiketila tarvitsee varsinaisen myyntitilan lisäksi ravintolavalmiuden, sosiaalitalat tms. takatilat sekä usein myös takaoven turvallisuuden takia. Koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna, terassi-mahdollisuus, pysäköintimahdollisuus ja huollettavuus ovat myös liikepaikan toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä.

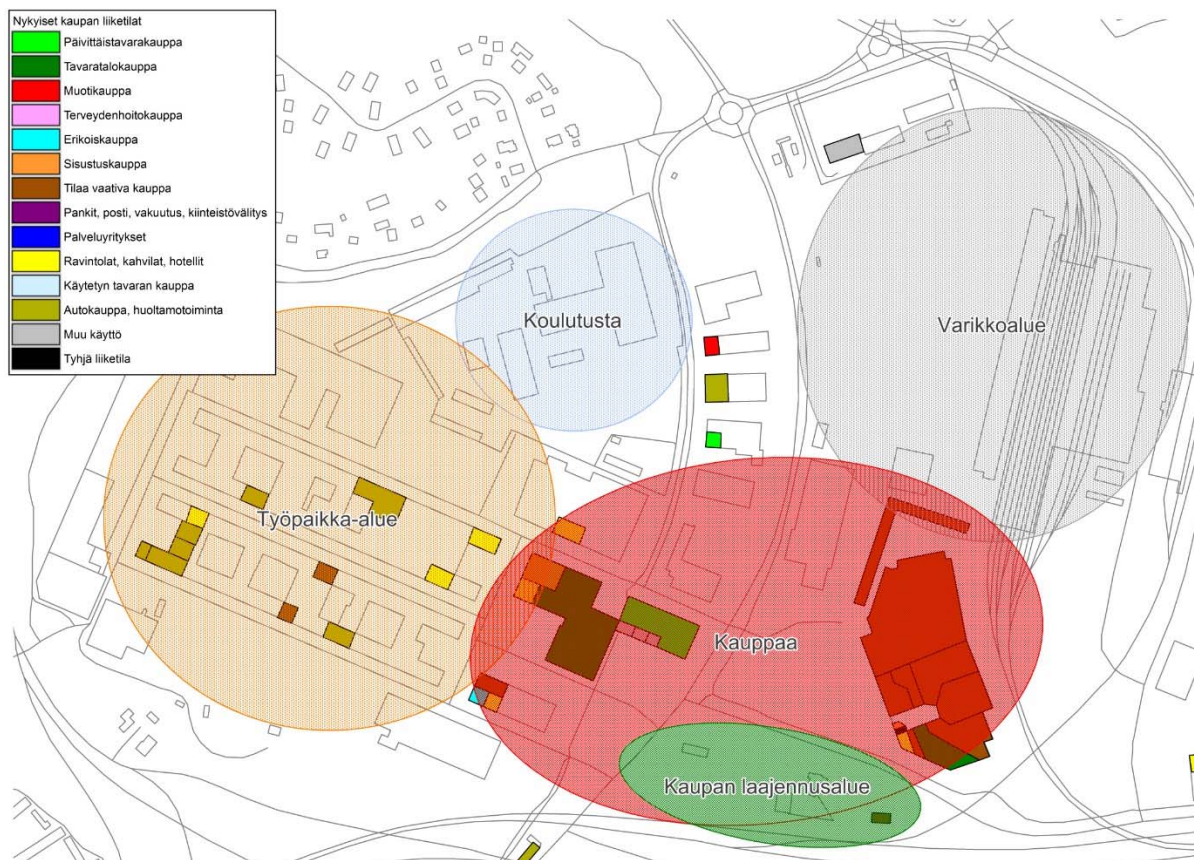
Esitetyt kadunvarsiliiketilöjen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilöjen muunneltavuus koon mukaan auttaa liiketiläkysyntää. On hyvä, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi ja toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia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



Pienempiä liiketiloja yhdistämällä saadaan tilaa isommalle palvelutoimijalle

6. ROIHUPELLON KAUPAN ERITYISALUE

Roihupellon kaupan keskittymää on kehitetty rakentamisen ja sisustamisen keskittymänä. Kaupan alueeksi ovat muodostuneet Roihupellon keskeiset korttelit, jotka ovat saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään toimivia. Lanternan kauppakeskus muodostaa alueelle vahvan ytimen, jota täydentää Motonetin erikoistavaratalo. Alue on edelleen täydentymässä. Roihupellon länsiosa ei nykyisellä rakennuskannallaan eikä saavutettavuudellaan sovi erityisen hyvin kaupan toiminnoille ja siksi se säilynee pitkään työpaikka-alueena.



Kaupan alue rajoittuu Roihupellossa Itäväylän, metrovarikon ja läntisen työpaikka-alueen väliin. Itäväylän vieressä on viimeinen luonteva kaupan laajentumisalue.

Roihupellon kaupan alue on tähän asti toteutunut selkeänä rakentamisen ja sisustamisen kaupan alueena. Viime vuosina se on täydentynyt erikoistavaratalokaupalla, jossa tarjonnan painopiste on autonvaraosa- ja työkalukaupassa. Toimipisteessä on myös autohuoltoa. Viimeisin laajennus täydentää palvelutarjontaa päivittäistavarakaupalla. Vaikka tarjonta on monipuolistunut, Roihupellon tarjonnan painopiste on yhä rakentamisessa ja sisustamisessa. Päivittäistavarakauppa tuo lisää päivittäisasiointia alueelle, mikä tuo asiakkaita myös muille kaupoille.

Roihupellon kaupan alueella on kysyntää kasvulle. Tarjontaa voidaan lisätä ja alueen toimintoja tiivistää. Kaupan toimintojen laajentumiselle ei kuitenkaan ole kovin paljon luontevia vaihtoehtoja. Tullevan Raide-Jokerin varikkoalue ja Stadin ammattiopisto rajoittavat kaupan laajentumista pohjoiseen. Läntiset työpaikkakorttelit sopivat kauppaa paremmin muulle yritystoiminnalle, jolle on alueella

edelleen tarvetta. Kauppaa voidaan työpaikka-alueen kortteleissa pienimuotoisesti kehittää. Nykyisiä kaupan kortteleita voidaan edelleen tiivistää. Tiivistäminen edellyttää pysäköinnin sijoittamista rakenteeseen, mikä rajoittaa kaupan kiinnostusta kortteleiden tehostamiseen. Luontevia kaupan laajennusmahdollisuuksia ovat Motonetin pohjoispuolella olevat korttelit. Myös Piccolo-kortteli tarjoaa kaupan alueen laajentumiselle mahdollisuuden.

Piccolon kortteli on uudessa yleiskaavassa lähipalvelukeskusta-alueella, mutta se voi järkevästi toteutua sellaisena, vasta kun metroasema rakennetaan alueelle. Aseman rakentaminen ei ole toteutuksessa lähivuosisikymmeniin. Asutuksen kannalta nykyinen sijainti työpaikka-alueella, vilkasliikenteisen Itäväylän ja metroradan varressa ei ole ihanteellinen. Ilman asukkaita lähikeskustan muodostumiselle ei ole loogista kysyntää. Samasta syystä aluetta ei myöskään suositella päivittäistavarakaupalle tai muille lähipalveluille, ennen kuin asumiselle on alueella tarvetta. Päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita kehitetään ennemmin asuinalueiden yhteydessä mm. Karhunkaatajan alueella. Näin ollen ensivaiheessa Piccolon kortteli voitaisiin ottaa kokonaan liikerakentamisen käyttöön. Liikerakentaminen voidaan korvata asumisella ja lähipalveluilla 20-25 vuoden kuluttua, jolloin mahdollinen asuntorakentaminen olisi ajankohtaista.

Sisustamisen ja rakentamisen kaupan markkinat tulevat säilymään seudulla merkittävinä, koska asuntorakentamisen määrä on korkea Helsingin itäisissä kaupunginosissa. Roihupelto on myös läheisin toimialan keskittymä Helsingin keskustasta nähden, ainoa Kehä I:n sisäpuolella ja sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä. Roihupelto sijoittuu myös hyvin itäisen Helsingin kaupallisen pääkeskustan Itäkeskuksen tuntumaan ja täydentää hyvin Itäkeskuksen kaupallista tarjontaa. Roihupellon alueella tuleekin lähivuosina kehittää edelleenkin liiketilatarjontaa sisustamisen ja rakentamisen kaupalle.



Roihupellon sisustamisen ja rautakaupan keskittymää voi edelleen täydentää

7. KAUPAN RATKAISUJEN ARVIOINTI

Suunnitellun kaupan palveluverkon vaikutuksia tarkastellaan Karhunkaatajan asemakaavassa ja Helsingin uudessa yleiskaavassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi kuvataan ratkaisun vaikutuksia palveluverkkoon ja kaupunkikuvaan ja tätä kautta asiointiin ja kuluttajien arkielämään. Suunniteltujen palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu erikseen luvussa 4.2.

7.1. Kaupan palveluverkon suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

Karhunkaatajan kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Tavoitteena on kytkeä suunnittelualue ja sen lähiympäristö kattavalla kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisverkostolla ja taata hyvät yhteydet Raide-Jokerin pysäkillle Viilarintielle, jossa on mahdollisuus vaihtaa linja-autosta Raide-Jokeriin. Tavoitteena on vähentää siten tarvetta yksityisautoiluun.

Yleiskaavassa alue on osoitettu tiiviin asuinrakentamisen alueeksi. Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden käyttöön. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerroksiin tulee varata liike- ja muuta toimitilaa.

Kaupalliset palvelut sijoittuvat Karhunkaatajan alueella Raide-Jokerin pysäkkien yhteyteen, jonne on hyvä saavutettavuus ympäröivältä asuinalueelta. Palvelut ovat näin ollen keskitettynä ja hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Asemakaavaluonnoksen havainnekuvan mukaan Karhunkaatajan keskusta on urbaania kaupunkitilaa, jota tukee palveluiden sijoittuminen kadunvarteen kattavasti Viikintien varressa parin kolmen korttelin matkalla. Lisäksi kadunvarsiliikepaikkoja on Viikintien ja Viilarintien risteuksen tuntumassa Viilarintien varressa. Keskittämällä palveluja tiettyihin kortteleihin turvataan palveluiden toimintaedellytykset.

Selvityksen mitoituslaskelman mukaan Karhunkaatajan alueelle voidaan kaavoittaa liiketilaa jonkin verran enemmänkin, kuin mitä asemakaavaluonnokseen on osoitettu monitoimiliiketiloihin. Tällä mahdollistetaan Karhunkaatajalle alueen ostovoimaan ja sijaintiin nähden riittävät palvelut.

Roihupellon alue on uudessa yleiskaavassa pääosin toimitila-alueita. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka sijoittuvat keskusta-alueen ulkopuolelle. Teollisuuden ja tuotannon toimintaedellytykset alueella turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja alueelle.

Roihupellon aluetta kehitetään suunnitelmien mukaan kaupan alueena, mutta osa alueesta jätetään muulle yritystoiminnalle.

Roihupeltoon on yleiskaavassa osoitettu myös lähikeskusta-alueita C3 uuden Roihupellon metroaseman yhteyteen. Lähikeskusta-alueita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tälle alueelle on tehty Piccolon korttelin suunnitelma, jossa alueelle tulisi kauppaa ja asumista. Suunnitelma on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Metroaseman rakentamisesta ei kuitenkaan ole aikataulua, joten alueen soveltuvuus asumiselle ja asumista tukeville palveluille ei lyhyellä aikavälillä ole kovin hyvä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kaupunkimaisuuteen palveluiden sijoittamisessa kortteliin siten, että lähikeskustan tavoitteet voidaan saavuttaa. Lähivuosina aluetta voidaan kehittää Roihupellon kaupan alueen nykyisen toiminnan laajentamiselle.

7.2. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluverkkoon

Karhunkaatajan asemakaavan myötä itäiseen Helsinkiin rakentuu uusi asuinalue 3500 asukkaalle. Alueelle rakentuu kaupallinen keskus palvelemaan asemakaava-alueetta, mutta myös läheisiä muita asuinalueita. Tällä hetkellä alueella ei ole asukkaita eikä myöskään palveluita. Lähimmät palvelut ovat pienet päivittäistavara-kaupat Myllypurontielle ja Siilitielle sekä rakentumassa oleva Lidl Roihupellossa. Lähimmät kaupalliset keskuksat ovat Myllypuron keskus ja Eränkävijäntori Herttoniemessä.

Selvityksessä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti Karhunkaatajan alueelle sijoittuu paikallistasoinen palvelukeskus, jonka vaikutus kohdistuu lähialueelle. Karhunkaatajan palvelukeskus parantaa myös lähialueiden palvelutarjontaa, koska tällä hetkellä asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä lähipalvelut ovat muutaman päivittäistavara-kaupan varassa.

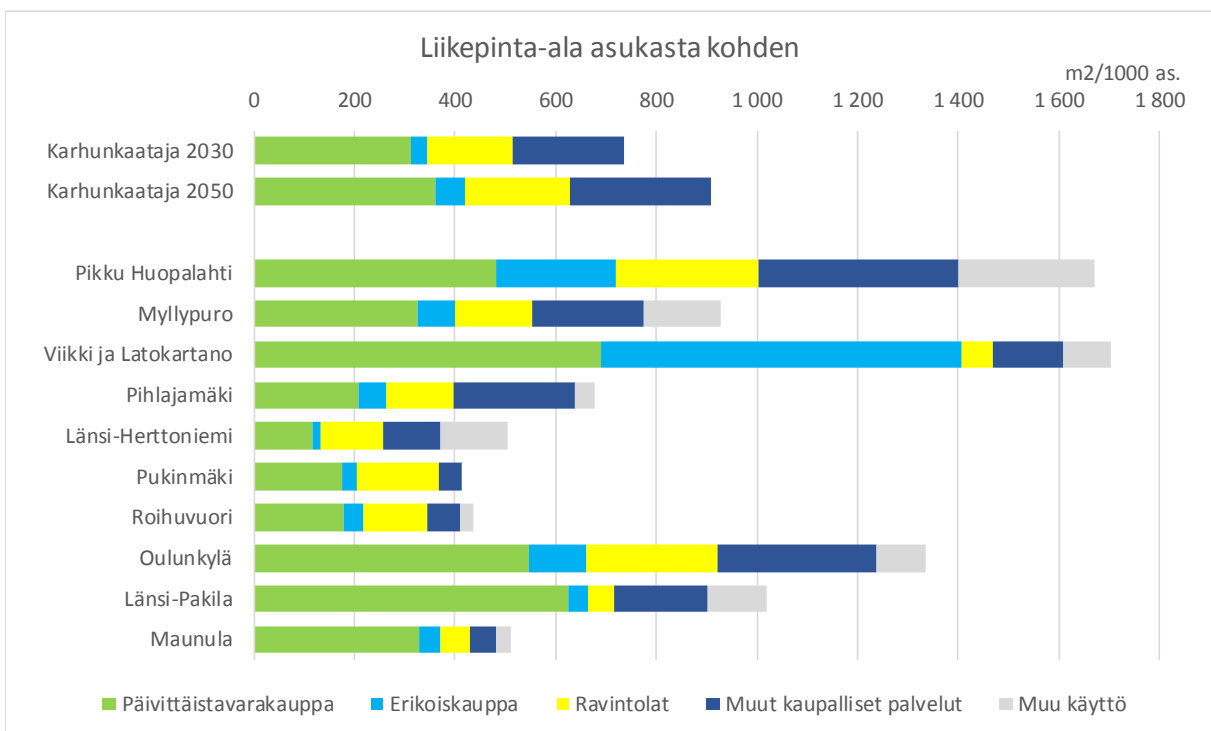
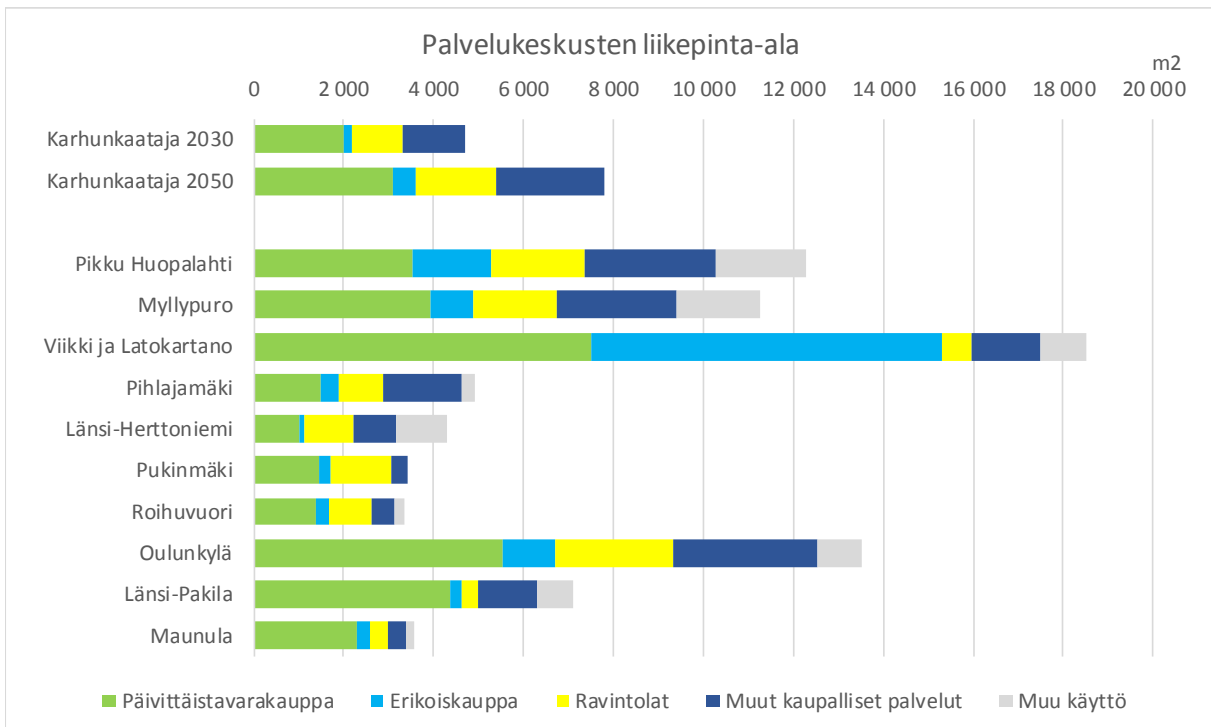
Karhunkaatajan liiketilojen kaupallinen mitoitus on laskettu lähialueen ostovoiman pohjalta ja se mahdollistaa paikalliskeskustasoisen palvelukeskittymän toteutuksen. Näin ollen Karhunkaatajan keskuksella ei merkittävää kilpailuvaikutusta markkina-alueellaan.

Karhunkaatajan alueella suuri osa liiketiloista tulee olemaan kaupallisia palveluita, ravintoloita ja kahviloita sekä muuta yritystoimintaa. Kadunvarsiliiketiloinen verkko Viikintien varressa tekee alueesta kaupunkimaisen ja edistää sekoittuneen rakenteen muodostumista alueella. Kaupunkimaisessa rakenteessa kadunvarsiliiketoilla on siten suuri merkitys kaupunkikuvassa. Työpaikkojen määrä on kaupunkimaisilla alueilla sekoittuneessa kaupunkirakenteessa suurempi kuin alueella, jossa kaupat ja palvelut sijoittuvat niille varattuun kortteliin tai ostoskeskukseen.

Karhunkaatajan palvelukeskuksesta on suunniteltu muodostuvan mm. Myllypuroa, Oulunkylää sekä Viikkiä pienempi, mutta lähialueen muita palvelukeskuksia suurempi palvelukeskus. Karhunkaatajan rakentumisen alkuvaiheessa keskus on lähipalvelukeskuksen tyyppinen, mutta väestön ja ostovoiman kasvaessa alueella on kysyntää suuremmalle palvelukeskukselle.

Kaupallisten palveluiden liiketilaa tulee olemaan Karhunkaatajan keskuksessa asukasta kohden saman verran kuin Myllypurossa tai Länsi-Pakilassa. Sitä on kuitenkin enemmän kuin lähipalvelukeskuksissa. Kaupunkimaisen Pikku Huopalahden palvelutarjonta on kuitenkin huomattavasti monipuolisempi kuin Karhunkaatajan alueelle suunniteltu tarjonta. Myös Oulunkylä muodostuu palveluiltaan selvästi monipuolisemmaksi palvelukeskukseksi. Viikin sekä Latokartanon tarjonta eroaa suunnitellusta Karhunkaatajan alueesta. Viikkiin on keskittynyt suuri palveluyksikkö, kun taas Latokartanon alueella kaupan palvelut ovat vähäisiä.

Karhunkaatajan alueella palveluiden kysyntää rajoittavat lähialueen muut suuret keskuksat. Asiointia suuntautuu mm. Herttoniemeeseen, Itäkeskukseen ja Viikkiin. Tavoitteena ei ole mitoittaa Karhunkaatajan keskusta niin suureksi, että se merkittävästi kilpailisi läheisten keskusten kanssa. Asemakaava-luonnokseen osoitettujen palvelujen mitoitus kuitenkin jää hieman pienemmäksi kuin tämän selvityksen laskennallinen mitoitus vuodelle 2050.



Karhunkaatajan kaupallisten palveluiden mitoitus verrattuna läheisiin muihin palvelukeskuksiin Helsingissä

Roihupellon alue on muuttumassa nykyisestä sisustamiseen ja rakentamiseen keskittyvästä kaupan alueesta monipuolisemmaksi kaupan ja palveluiden alueeksi. Alueelle rakentuva Lidl tuo alueelle nykyistä enemmän päivittäistä asiointia ja sisäleikki puisto HopLop tuo uudentyyppistä palvelutarjontaa ja uusia asiakasryhmiä.

Piccolo-korttelin rakentuminen lyhyellä aikavälillä pelkästään kaupan käyttöön lisäisi Roihupellon alueen sisustamisen ja rakentamisen kaupan vetovoimaa. Tällä olisi myönteisiä vaikutuksia Roihupellon kaupan alueen kehittämisessä ja tiivistymisessä. Rakentaminen ja sisustaminen ovat kasvussa, joten kysyntää toimialan palveluille löytyy, joten alueen tarjonnan syventämiseen on hyvät perusteet. Alueen kaupan kehittyminen vahvistaa koko Helsingin kaupan palveluverkkoa.

Piccolo-hankkeen suunnitelmien mukainen keskustamaisen kaupan rakentuminen alueelle lähivuosina ei toteuta toimivaa palveluverkkoa lähialueen asukkaille ilman merkittävää asukasmäärän kasvua Roihupellossa. Vaikka hanke monipuolistaisi alueen palvelurakennetta, se toisi keskustapalveluita alueelle, jonka lähialueen väestöpohja on keskuksen näkökulmasta aivan liian pieni. Tämä taas johtaisi siihen, että uusi keskus tavoittelisi asiakkaita ympärillä olevien lähipalvelukeskusten markkina-alueilta, mikä taas heikentäisi Karhunkaatajan ja muiden asuinalueiden keskusten kehittämistä.

8. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupallinen selvitys käsittää Karhunkaatajan asuinalueen sekä Roihupellon työpaikka-alueen kaupan ja palveluiden kehittämisen. Palveluiden kehittämislähtökohdat ja -tavoitteet ovat erilaiset ja siksi niitä käsitellään erikseen. Painopiste selvityksessä on Karhunkaatajan alueen palveluiden kehittämisessä ja sen keskuksen kehittämistä tarkastellaan syvällisemmin.

Karhunkaataja

Karhunkaatajan alueelle suunnitellaan uutta tiivistä asuinaluetta Raide-Jokerin varrelle. Kun alueelle tulee asukkaita, niin siellä tarvitaan myös palveluita. Selvityksessä on laskettu Karhunkaatajan alueelle kaupan ja erilaisten lähipalveluiden mitoitus, joka pohjautuu lähialueen ostovoimaan ja palveluiden kysyntään. Tavoitteena on, että lähipalvelut löytyvät omasta keskustasta ja ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Palveluiden sijainnissa on otettu huomioon kaupan toiminnan näkökulma niin, että toimintaedellytykset alueella ovat mahdollisimman hyvät.

Karhunkaataja palvelee lähialueen asukkaita arjen palvelukeskuksena. Karhunkaatajan vaikutusalue ulottuu Karhunkaatajan asemakaava-alueen lähialueelle Myllypuroon ja Länsi-Herttoniemen alueelle. Tällä hetkellä lähialueella on hyvin vähäisesti palveluita ja Karhunkaatajan alue on palvelutyhjiössä.

Karhunkaatajan alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita. Erikoiskaupat sen sijaan keskittyvät suuriin monipuolisiin keskuksiin, joten paikalliskeskuksiin erikoiskauppaa sijoittuu vähän. Liiketiloihin sijoittuu myös muita yritystoimijoita. Myös yhdistys- ja asukastoiminta hakee tiloja paikalliskeskuksista.

Karhunkaatajan palvelukeskus sijoittuu hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan jokeripysäkkien viereen, jonne on hyvät kevyenliikenteen yhteydet ympäröiviltä asuinaluilta. Sijainti alueen pääkatujen risteyksessä varmistaa palveluille hyvän näkyvyyden sekä tavoitettavuuden kaikilla liikennemuodoilla. Keskittämällä palveluita tiiviiksi kokonaisuudeksi ne saavat synergiaetua toisistaan ja katutilasta muodostuu tiivis urbaani kaupunkitila.

Kaupan palveluiden pääkeskittymä Karhunkaatajan alueella sijoittuu tiiviinä Viikintien ja Viilarintien risteyksen tuntumaan ja jatkuu kadunvarsiliiketiloina Viikintietä eteenpäin. Palveluiden tiiviys voi vähentyä Siilitielle päin mentäessä.

Kaupan ja palveluiden mitoitus on laskettu lähialueen ostovoiman pohjalta. Vuonna 2030 alueen laskennallinen kaupan palveluiden mitoitus on lähes 5000 kerrosneliometriä, ja asukasmäärän ja ostovoiman kasvaessa se yltää lähes 8000 kerrosneliometriin vuonna 2050. Mitoitus on suuntaa antava ja toteutuu, jos palvelukeskittymästä tehdään riittävän monipuolinen ja vetovoimainen. Kaavoituksessa on syytä mitoittaa alueelle riittävästi palvelutilaa, kun tavoitteena on alueen rakentuminen urbaanina asuinalueena.

Liiketilojen tarve kasvaa asuntorakentamisen myötä, mutta liiketilatarvetta tulee peilata lopputilanteeseen. Jotta alueelle syntyy kaupallinen keskus, liiketilavarukset tulee tehdä keskustassa jo rakentamisen alkaessa. Alkuvaiheessa liiketilan kysyntä on pientä, mutta liiketilojen monikäyttöisyys parantaa tilojen rakentamismahdollisuuksia. Tiivis ja liiketoimintojen tarpeisiin vastaava keskus mahdollistaa toimivan ja vetovoimaisen keskuksen syntymisen.

Roihupelto

Roihupellon kaupan alue on keskittynyt sisustamisen ja rakentamisen kauppapaikkana. Alue on nyt vetovoimainen, hyvin saavutettavissa ja palvelee laajasti Helsingin itäisiä osia. Lisävetovoimaa Roihupellon alueelle tuo Lidlin päivittäistavarakauppa, joka avataan loppuvuodesta 2017. Lidlin myötä alueelle tulee kohdistumaan enemmänkin asiointia, joka hyödyttää myös alueen muita toimijoita.

Roihupellon alue on tällä hetkellä myös tärkeä työpaikka-alue Helsingissä, ja tavoitteena on, että yritystoiminnalla on alueella edelleen kehittymismahdollisuuksia. Roihupellon läntisiin kortteleihin on keskittynyt erilaista työpaikkatoimintaa ja vähäisemmin kauppaa, ja ne voivat jatkossakin kehittyä nykyisen tyyppisenä tai tehokkaampana työpaikkarakentamisena. Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoisesti kauppaa nykyiseen tapaan, mutta laajalle kaupan rakentamiselle ei aluetta kannatta kehittää ainakaan lähitulevaisuudessa huonon saavutettavuutensa takia.

Nykyisen kaupan laajentumiselle on Roihupellon alueella edelleen tarvetta Helsingin itäisissä kaupunginosissa jatkuvan asuntorakentamisen sekä sisustamisen ja rakentamisen kaupan markkinoiden kasvun myötä. Kaupan laajentumiselle sopivia kortteleita ovat keskeiset kaupan korttelit ja niiden välittömässä läheisyydessä olevat korttelit.

Lanternan eteläpuolelle nykyisen betoniaseman kohdalle on viritelty Piccolo-hanketta uudessa yleiskaavassa olevalle lähikeskustan alueelle. Hanke sisältää asumista sekä päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa ja erikoiskauppaa. Kortteli soveltuu asumiselle paremmin kuitenkin vasta korttelin kohdalle rakennettavan uuden metroaseman myötä, eikä sen toteuttamisesta ole vielä suunnitelmia. Lyhyellä aikavälillä kortteli soveltuisi paremmin nykyisen kaupan alueen laajennusalueena.

LIITE 1 KARTOITUKSESSA KÄYTETTY TOIMIALALUOKITUS

Päivittäistavarakauppa ja Alko:

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot, kalakaupat, jäätelökioskit, karkkikaupat yms.
Alkot

Tavaratalokauppa:

Tavaratalot
Hypermarketit
Muut laajan tavaravalikoiman myymälät

Terveydenhoitokauppa:

Apteekit
Luontaistuotekaupat
Optikot
Terveydenhoitovälineiden kaupat

Muotikauppa:

Vaatekaupat
Kenkäkaupat
Laukkukaupat

Muu erikoiskauppa:

Koru- ja kellokaupat
Urheilukaupat
Kirjakaupat
Musiikkikaupat
Puhelinkaupat
Tietotekniikkakaupat
Kukkakaupat
Eläinkaupat
Lelukaupat
Lastentarvikekaupat
Fotokaupat

Sisustuskauppa:

Kodinsisustuskaupat
Kangaskaupat
Käsityökaupat
Mattokaupat
Valaisinkaupat
Taideliikkeet
Lahjatavarakaupat

Tilaa vaativa kauppa:

Rautakaupat
Kodintekniikkakaupat
Viihde-elektroniikkakaupat
Huonekalukaupat
Venekaupat
Puutarhakaupat

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistöväilytys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa:

Kirpputorit
Antikvariaatit
Antiikkiliikkeet

Muut palveluyritykset:

Kampaamot, parturit
Kauneushoitolat
Spat, hierontapalvelut
Suutarit
Korjauspalvelut
Bingo, Veikkaus
Keilahalli
Elokuvateatterit
Lääkäriasemat
Videovuokraus
Matkatoimistot
Autonvuokraus
Kuntosalit
Hautaustoimistot