

**HAKANIEMEN TORIKESKUKSEN JA METRON LIPPUHALLIN
KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN RAPORTTI 13.3.2013**



TAUSTA

Helsingin kaupunki ja HKL ovat kehittämässä Hakaniemen toriin kytkeytyviä kaupallisia tiloja, Hakaniemen hallia ja Metroaseman lippuhallia. Tähän suunnittelu-työhön liittyen, olemme Oy Nortecon Ab:ssa selvittäneet molempien omistajien toimeksiannosta vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen odotettavissa olevaa kehittämispotentiaalia sekä tulevan Hakaniemen Torikeskuksen että laajentuvan Metron lippuhallin liiketilojen osalta.

Hakaniemen Halliin on suunnitteilla laaja peruskorjaus, jonka vuoksi halli sulkeutuu puolentoista vuoden ajaksi. Halliin tehdään nykyisten liiketilojen saneerauksen lisäksi uudet sosiaali-, varasto- ja huoltotilat. Samalla valmistuvat yhteydet sekä Metroasemalle että torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kauppahalli on osa uutta Torikeskusta, johon rakennetaan kellaritasoon liiketilat myös supermarket-kokoiselle päivittäistavaramyymälälle.

Hakaniemen Metron lippuhalli saa uutta liiketilaa ja kaksi uutta kulkuyhteyttä nykyisten Siltasaarenkadun jalkakäytäviltä poistuvien tilalle. Uudet yhteydet rakennetaan Ympyrätaloon sekä Siltasaarenkatu 16 kiinteistöön.

Edellä mainittujen rakennustöiden arvioidaan toteutuvan vuosien 2014–2016 aikana.

Pisarakata tulee toteutuessaan saamaan oman aseman Hakaniemeen, jolloin lähijunien lähtevät ja saapuvat matkustajavirrat tulevat osiltaan kulkemaan myös Metroaseman yhteyksien kautta. Tämä tuo merkittävän lisän asiakaspotentiaaliin koko Hakaniemen liikenneasemien lähiympäristössä. Pisara-aseman rakentaminen Helsingin kaupungin osalta ajoittunee vuosille 2017–2019 (Hakaniementorin alueen hankkeet ja vaiheistus - aikatauluarvio).

Liikenneviraston tekemän ennustelaskelman mukaa Pasilan aseman jälkeen alka-va Pisarakata sisältää kolme asemaa, joiden vuorokautiset matkustajamäärät (lähtevät+ tulevat) vuonna 2035 ovat:

- 1. Hakaniemi 79.000**
2. Keskusta 43.000
3. Töölö 16.000

Hakaniemen matkustajamäärät tulevat kasvamaan tulevaisuudessa merkittävästi vaikka luvuissa olisikin mukana nykyisin joko raitiovaunua tai metroa käyttäen päärautatieasemalta Hakaniemeen siirtyviä.

METRON LIPPUHALLIN JA TORIKESKUKSEN MITOITUS

Metron lippuhallin liiketilat laajenevat nykyisistä vuokratuista neljän liiketilan ja yhteensä alle 600 m²:n mitoituksesta noin 2.300 m²:n kokoiseksi ja laajennettua lippuhallia kuvaava layout voi sisältää yhteensä jopa 25 liiketilaa (PES-Arkkitehdit Oy 15.1.2013 Yhteenvetosuunnitelma).

Uuden Hakaniemen Torikeskuksen muodostavat saneerattu Kauppahalli ja uusi päivittäistavaraliike, joiden kaupalliset pinta-alat ovat noin 2300 m² ja 1500 m².

METRON LIPPUHALLIN KAUPALLINEN TOIMIALAKONSEPTI

Hakaniemen metron lippuhallin nykyinen matkustajamäärä metroon nousijoista laskettuna oli vuonna 2011 yhteensä n. 4,16 miljoonaa matkustajaa. Vuorokautinen matkustajamäärä oli arkisin noin 11 600 matkustajaa, lauantaisin noin 7400 ja sunnuntaisin noin 5800 matkustajaa.

Kun verrataan lippuhallissa liikkuvien matkustajien määrää suomalaisten kauppakeskusten asiakaslukemiin, ovat samaan lukemaan päätyvät kauppakeskukset usein kokoluokaltaan 30.000 – 40.000 m²:n vuokrattavan liiketilaneliön suuruisia.

Tässä vertauksessa piilee tilastoista helposti syntyvä tulkintavirheen mahdollisuus, johon markkinoinnissa saatetaan helposti päätyä. Asemien matkustajamäärähuiput (työmatkaliikenne) ajoittuvat tunnetusti aamuihin ennen valtaosan kauppoista aukeamista ja toinen huippu asettuu iltapäivään, joka on jo otollisempi ajankohta kauppoissa asiointin kannalta. Asemat tai liikenneterminaalit eivät kuitenkaan ole osoittautuneet erityisen menestyviksi kaupan sijoittumispaikoiksi ehkä suurten lentoasemien tax free alueita lukuun ottamatta.

Työmatkalla olevan matkustajan aika on usein hyvin rajallinen ja lähimpiin lähtöaikatauluihin helposti keskittyvä. Mahdolliset ostokset on useimmiten voitava tehdä nopeasti ja vaivattomasti. Kiire tuntuu olevan helposti tarttuva käyttäytymisominaisuus ja tekee asemista helposti läpijuostavia ellei siellä ole rauhoittavia ja viihtyisyyttä lisääviä elementtejä. Sisäympäristön suunnittelulla on tässä suuri vaikutusmahdollisuus. Väreillä, valoilla, materiaaleilla sekä hyvällä opastuksella voidaan luoda asiointiympäristö, joka houkuttaa viihtymään ja käyttämään hyvin esille tuotuja palveluja, jotka muuten jäisivät havaitsematta ja käyttämättä.

Metroaseman lippuhallin ei tarvitse olla vain askeettinen metrotason lipunmyyntitieteinen vaan palveleva, hyvin keskeisesti sijaitseva monipuolinen kaupallinen palvelukeskus, jonne poiketaan asioimaan, ruokailemaan, kahville tai ostoksille vaikka metroa ei edes käytettäisi.

Olemme seuraavassa taulukossa kuvanneet niitä toimialoja, joiden katsomme parhaiten sopivan Hakaniemen Metroaseman lippuhalliin. Laskelmassa on esitetty yrityksen toimiala, vuokrattava pinta-ala sekä arvioitu vuosiliikevaihto. Laskelmassa on lisäksi mukana Hallin yritysten liikevaihtoarvio sekä Torikeskuksen päivittäistavaraliikkeen liikevaihtoarvio.

Yhteistä lähes kaikille esimerkkiliikkeille on niiden helppoon ja nopeaan asiointiin perustuva palvelukonsepti sekä tuotteiden ja palvelujen hyvä esillepano. Liikkeiden sijoittelussa layoutiin tulee pyrkiä hyvään toiminnallisuuteen ja optimaaliseen toimialanmukaisen mitoituksen. Taulukossa esitetyt toimialat ja mitoitus ovat kyseisten konseptien tavoitteiden mukaisia.

Toimialakuvaus	Yritys	Kerros ja ala (m ²)	LIKEVAIHTOARVIO	OSUUS
Päivittäistavarat	Supermarket	1 580	13 588 000	54,81 %
Päivittäistavarat	Kioski	80	486 000	1,96 %
Vapaa-aika	Kodin- ja vapaa-ajan tarvikeliike	300	1 140 000	4,60 %
Kauneus ja terveys	Luontaistuotekauppa	50	228 000	0,92 %
Kauneus ja terveys	Apteekki	200	1 520 000	6,13 %
Vapaa-aika	Kukkakauppa	80	365 000	1,47 %
Vapaa-aika	Irtomyynti snacks	300	1 368 000	5,52 %
Vapaa-aika	Puhelinliike 1	80	304 000	1,23 %
Vapaa-aika	Puhelinliike 2	80	304 000	1,23 %
Muut erikoisliikkeet	Suutari	20	91 000	0,37 %
Kauneus ja terveys	Parturi-kampaamo	150	684 000	2,76 %
Kahvilat ja ravintolat	Jäätelöbaari	50	258 000	1,04 %
Kahvilat ja ravintolat	Sämpyläbaari	100	516 000	2,08 %
Kahvilat ja ravintolat	Take away pizzeria	100	430 000	1,73 %
Kahvilat ja ravintolat	Hampurilaisravintola	200	1 032 000	4,16 %
Kahvilat ja ravintolat	Konditoria kahvila	80	413 000	1,67 %
Kahvilat ja ravintolat	Lounaskahvila	100	516 000	2,08 %
Kahvilat ja ravintolat	Ravintola	300	1 548 000	6,24 %
Yhteensä		3 850	24 791 000	100,00 %
	Metron lippuhalli (liiketilat)	2 270	11 203 000	31,30 %
	Torikeskus (supermarket)	1 580	13 588 000	37,96 %
	Torikeskus (kauppahalli)	2 307	11 000 000	30,73 %
	Yhteensä	6 157	35 791 000	100,00 %



Taulukossa esitetyt liikevaihtoarviot perustuvat Helsingissä vuonna 2010 toteutuneisiin toimialakohtaisiin myyntitietoihin sekä erillisarvioihin, joita on päivitetty vuoden 2013 hintatasoon.

Lähtöoletuksena on pidetty sitä, että toriparkki toteutuu n. 400 autopaikan mitoituksella. Perusoletuksena on myös, että toteutettavat liiketilat on suunniteltu toiminnallisesti hyvin ja ne vastaavat yritys-konsepteja. Hakaniemen Pisara-aseman vaikutusta ei laskelmassa ole erikseen otettu huomioon, mutta olettamana voidaan pitää, että toteuduttuaan se vaikuttaa vähintään 15–20 %:n liikevaihdon kasvuna.

METRON LIPPUHALLIN LAYOUT

Hakaniemestä voi kehittyä merkittävä ympäristöään palveleva kaupallinen keskus, jonka päätoimialat ovat elintarvikkeisiin, ruokaan ja ruokailuun liittyviä. Aamiais-, lounas- ja iltaravintolat palvelevat eri asiakasryhmiä aina lähialueiden asukkaista työpaikkojen päiväväestöön. Hyvät liikenne-yhteydet mahdollistavat Hakaniemen saavutettavuuden tulevaisuudessa laajasti koko pääkaupunkiseudun alueelta.

Näemme tarpeelliseksi varustaa konseptissa esitetyt ravintola- ja kahvilaliiketilat asianmukaisella ko. liiketoiminnan edellyttämällä lvis-valmiudella ilman että yritysten tarjonta tai toiminta rajoittuisi niiden puutteiden vuoksi.

Laadittavassa liiketila-layoutissa tulee varmistua liikkeiden julkisivujen näkyvyydestä ja näkyvien mainoslaitteiden ulottamisesta myös katutasolle. Torin alle sijoittuvat mittavat palvelut pitää tuoda näkyville sekä Hakaniemen katukuvassa että toriparkin sisäjulkisivuissa.

Ehdotamme, että Metron lippuhallin ja Torikeskuksen maanalaisen osan suunnitteluun otetaan mukaan myös kaupallisen sisäympäristösuunnitelman toteuttaminen. Tällä suunnitelmalla varmistettaisiin lippuhallin ja Torikeskuksen hyvä toiminnallinen ja kaupallinen keskinäinen synergia, layout ja yleisilme. Suunnitelma käsittäisi konseptin mukaisen liiketilojen mitoituksen, julkisivumitoituksen, huolto-yhteydet, mainoslaitte-ehdotukset sekä yleisten tilojen valaistuksen, värit, materiaali-ehdotukset sekä opastuksen.

KAUPPAHALLIN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Hakaniemen kauppahalli on perinteikäs ja Helsingin halleista ylivoimaisesti paras niin tarjonnan monipuolisuuden kuin määränkin suhteen. Talon tekniikka on to-della uusimisen tarpeessa ja tulee parantamaan valmistuttuaan sekä yrittäjien että asiakkaiden viihtyvyyttä. Kauppahallin liiketilat ovat rajalliset ja uudistuksen myötä vain melko vähän uutta liiketilaa on saatavissa toisen kerroksen sosiaali- ja varastotilojen kellariin siirron myötä. Katutason huollon siirto kellaritasoon vapa-uttaa hallin edustan piha-alueen kaupalliseen käyttöön, jonne on toteutettavissa kahvila- ja esiintymistiloja vaikka Espan tai Narinkkatorin esimerkkien mukaisesti.

Torikeskukseen on tulossa uusi päivittäistavaramyymälä, joka tuo oman merkittä-vän lisänsä Kauppahallin tarjonnan rinnalle. Mielestämme Torikeskuksen uuden päivittäistavaramyymälän tulisi ensisijaisesti olla Kauppahallin tuotetarjontaa täy-dentävää eikä kilpailevaa. Halli on erikoistunut herkku- ja tuoretuotteiden asian-tuntevaan palvelutarjontaan, mutta sen tarjontakirjosta puuttuu suuri osa mar-kettien pakatuista tuotteista aina maitohyllyn valikoimasta alkaen.

Toriparkin toteuttaminen tukee vahvasti kauppahallin asemaa ja käytännössä mahdollistaa kokonaan uuden ostovoiman saamisen, mikä on tähän asti ollut käy-tännössä mahdotonta heikkojen pysäköintiolojen vuoksi. Pysäköintilaitokseen tu-lee ehdottomasti toteuttaa kaksi sisäänajotunnelia sisältävä ratkaisu. Tämä mah-dollistaa pysäköintilaitoksen saavutettavuuden, liikenteen toimivuuden ja on jo perusedellytys laitoksen kaupalliselle kannattavuudelle.

LÄHIKILPAILUTILANNE HAKANIEMEN KANNALTA

Hakaniemen lähellä tapahtuvista kaupallisista muutoksista on mittavin Kalasata-maan rakentumassa oleva kauppakeskus Redi. Näemme Redin muodostuvan kil-pailijaksi ensisijaisesti Helsingin ydinkeskusta kauppakeskuksille ja Itäkeskuksen kauppakeskus Itikselle. Kalasatamasta on tulossa myös merkittävä asuntokeskit-tymä, jolloin luontaisin asiakaspiiri Redille asuu aivan sen vieressä.

Hakaniemen Torikeskuksen ja Metron lippuhallin palvelut eivät sisällä juurikaan keskustan ja kauppakeskusten muotiin ja muuhun erikoistavarakauppaan liittyvää tarjontaa, vaan ne keskittyvät omaan kehittyvään konseptiinsa, jossa kauppahalli- ja torikauppaperinteillä on edelleen oma vahva osansa.



YHTEENVETO

Olemme edellä tarkastelleet Hakaniemen Torikeskuksen ja Metron lippuhallin kaupallista kehittämistä.

Meille on muodostunut positiivinen ja kehitystoimiin kannustava käsitys Hakaniemen kaupallisen potentiaalin luomista mahdollisuuksista. Hakaniemi toimii vahvana kantalinkkinä ydinkeskustan ja Helsingin itäisten osien välillä. Lähiympäristön nuorten aikuisten asukkaiden muodostama asiakaspotentiaali luo Hakaniemelle tulevaisuuteen optimistisesti katsovan ja nykyaikaista monipuolista kaupunkikulttuuria eteenpäin vievän ilmeen.

Hakaniemen Torikeskus ja Metron lippuhalli muodostavat arvioidulta liikevaihdoltaan yhteensä lähes 36 miljoonan euron suuruisen kauppapaikan, joka on samalla merkittävä monipuolisesti elintarvikkeita, ruokaa ja ravintolapalveluita tarjoava keskus.

Hakaniemen kaupallista roolia voidaan vahvistaa myös muiden kaupallisten kiinteistöjen kehittämistoimilla. Muun muassa Sokoksen talon saneeraus voi tarjota mahdollisuuksia kaupallisen ilmeen ja sisällön kehittämisen.

Toriparkin rakentaminen Hakaniemeen on erittäin merkittävä sen kaupallista asemaa parantava hanke, jota voidaan pitää jopa ratkaisevana koko Hakaniemen tulevan kaupallisen kehityksen kannalta.

Pisara-radan uusi asema muuttaa Hakaniemen myös lähiliikenteen uudeksi rautatieasemapaikaksi ja niistä suurimmaksi Töölön ja Keskustan rinnalla. Tämän voidaan katsoa vaikuttavan hyvin positiivisesti Hakaniemen rooliin keskustan kaupallisena osakeskuksena. Pisara-asema statuksen myötä Hakaniemen asemien ympäristön liikkeille avautuu ovi uusien asiakassuhteiden luomiseen. Tätä kannattaa ehdottomasti hyödyntää, mikä korostaa edelleen Lippuhallin ja Torikeskuksen kaupallisen sisäympäristön suunnittelun tärkeyttä. Viihtyisää miljööä arvostetaan ja Hakaniemen kaupallinen arvostus kohenee.

Helsingissä 13.3.2013

OY NORTECON AB

Tero Lassila

Risto Ahjovaara