

22.8.2013

EP

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
Katariinankatu 1
00100 HELSINKI

SUUNNITTELUVARAUSPYYNTÖ

Viittaamme Helsingin kaupungin kiinteistöviraston sekä kanssa käymiimme neuvotteluihin. Pyydämme kohteliaimmin, että Helsingin Ilmalassa sijaitsevassa korttelin 17097 tontti sekä kortteleissa 17098, 17099, 17100 olevat Helsingin kaupungin omistamat katu- ja tonttialueet varattaisiin osto-optioon Rakennusosakeyhtiö Hartelalle.

Hanke

Hartela suunnittelee ja kehittää Pohjois-Pasilaan Ilmalan juna-aseman välittömään läheisyyteen tilaa vievän kaupan keskittymää (POPA). Hankkeen suunniteltu kokoluokka on yhteensä noin 100 000 kem2.

Hartelan on sopinut alueen maanomistajien kanssa eli Itella Real Estate Oy:n ja VR:n kanssa alueen jatkokehittämisen tutkimisesta.

Hartelan on neuvotellut POPA- hankkeesta myös käyttäjäasiakaiden kanssa. Ikea Real Estate on kirjallisesti ilmoittanut halukkuutensa tutkia Hartelan kanssa IKEA:n sijoittamista osaksi hanketta. Ikean lisäksi myös muut keskeiset tilaa vievän kaupan toimijat ovat ilmaisseet mielenkiintonsa hanketta kohtaan.

Suunnitteluvarauspyyntö

Suunnitteluvarauspyyntömme tavoitteena on, että POPA-hanke voitaisiin suunnitella ja toteuttaa täyttämään helsinkiläisten palvelurakenteessa oleva aukko.

Hartela on teettänyt Realprojekti Oy:llä hankkeesta kaupallisen selvityksen (liite 1). Kaupallisen selvityksen mukaan Helsingissä on nykyisin tutkitusti selkeä tilaa vaativan kaupan palveluaukko. Tarjonnan puutteen vuoksi helsinkiläisten kuluttajien ostovoimaa vuotaa merkittävästi Espooseen ja Vantaalle. Hartelan suunnittelema hanke on erinomainen mahdollisuus täyttää palveluaukko ja parantaa kaupunkilaisten ostosmahdollisuuksia kestäväällä tavalla tuomalla tilaa vievän kaupan keskittymä helposti saavutettavaksi julkisilla kulkuyhteyksillä.

Arkkitehti Cederqvist & Jäntti Oy on tehnyt Hartelan toimeksi annosta visionsuunnitelman hankkeesta (Liite 2). Visiosuunnitelma yhdistää POPA-hankkeen luontevaksi osaksi Pohjois-Pasilaa ja täydentää kestäväällä tavalla Helsingin palvelurakennetta.

Yhteyshenkilönä asiassa toimii allekirjoittaneen lisäksi hankekehitysjohtaja Tapio Rantanen gsm 0505165292.

Rohkenemme toivoa myönteistä suhtautumista varauspyyntöömme.

Kunnioittavasti,

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA

Kimmo Aspholm

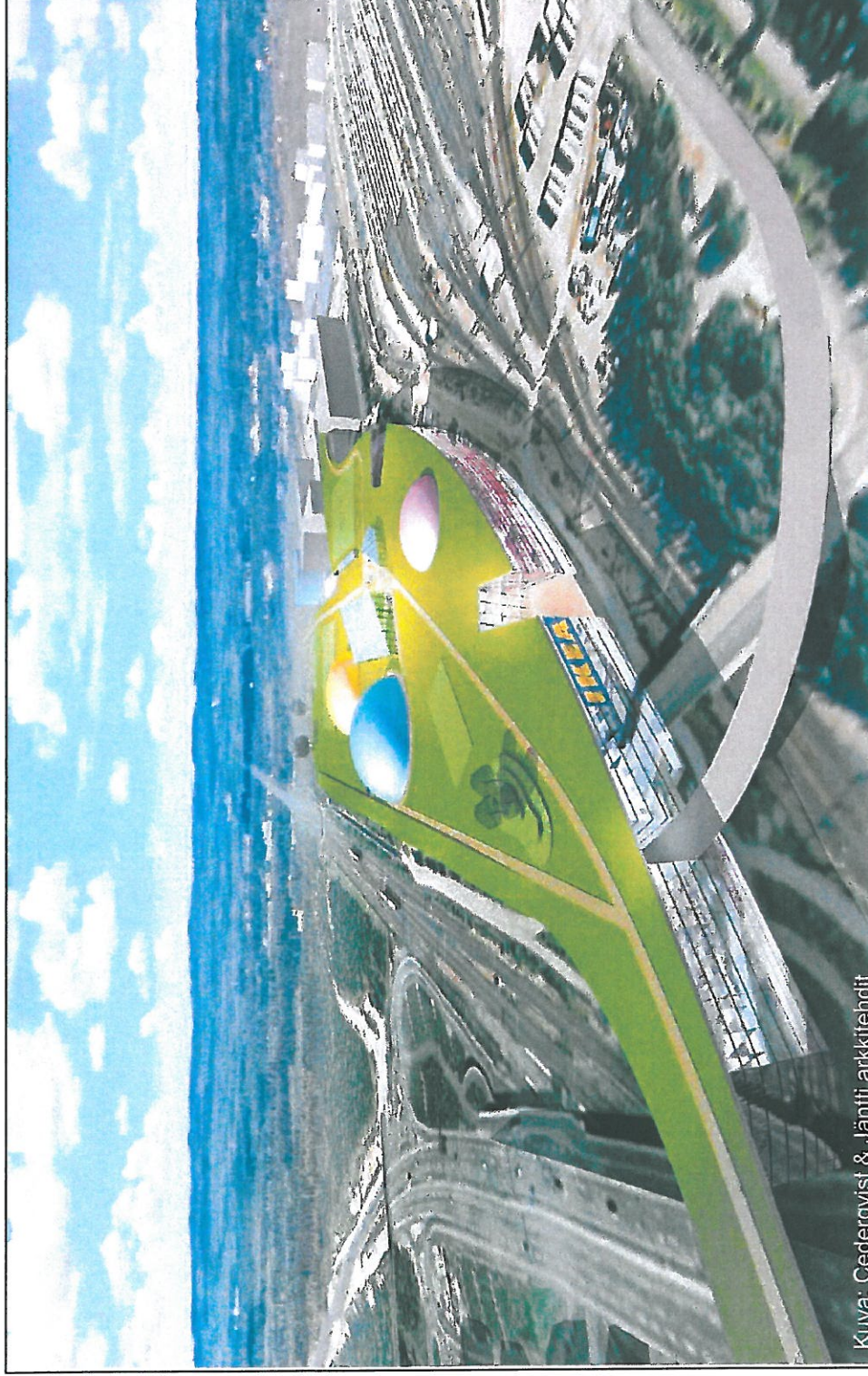
varatoimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1, Realprojekti Oy:n laatima markkina-analyysi ja konsepti-kehitys -selvitys hankkeesta (pvm 11.6.2013)

Liite 2, Arkkitehti Cederqvist & Jäntti Oy:n laatima visiosuunnitelma (pvm 22.8.2013)

LIITE 1



Pohjois-Pasilan tilaa vievän kaupan keskus Markkina-analyysi ja konseptikehitys

11.6.2013

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1 Kohteen yleistiedot ja viitesuunnitelmat	3
2 Markkina-analyysi	4
2.1 Sijainti ja saavutettavuus	4
2.2 Kaupallinen kilpailuympäristö ja suunnitellut hankkeet.....	9
2.3 Markkinoiden kysyntä- ja tarjontatilanne.....	11
2.4 Vaikutusalue	13
2.5 Tarjonnan sisältö ja kohteen kytkeytyminen Keski-Pasilan tulevaan tarjontaan	15
2.6 Markkina-analyysin johtopäätökset.....	16
3 Kaupallinen konseptikehitys	17
3.1 Keskuksen tarina ja liikeidea	17
3.2 Liikuntapalvelut	17
3.3 Alustava toimialajako ja yksikkökoot.....	18
4 Yhteenveto	19

TILAAJA

Hankekehitysjohdaja Tapio Rantanen, Rakennusosakeyhtiö Hartela

RAPORTIN LAATIJAT

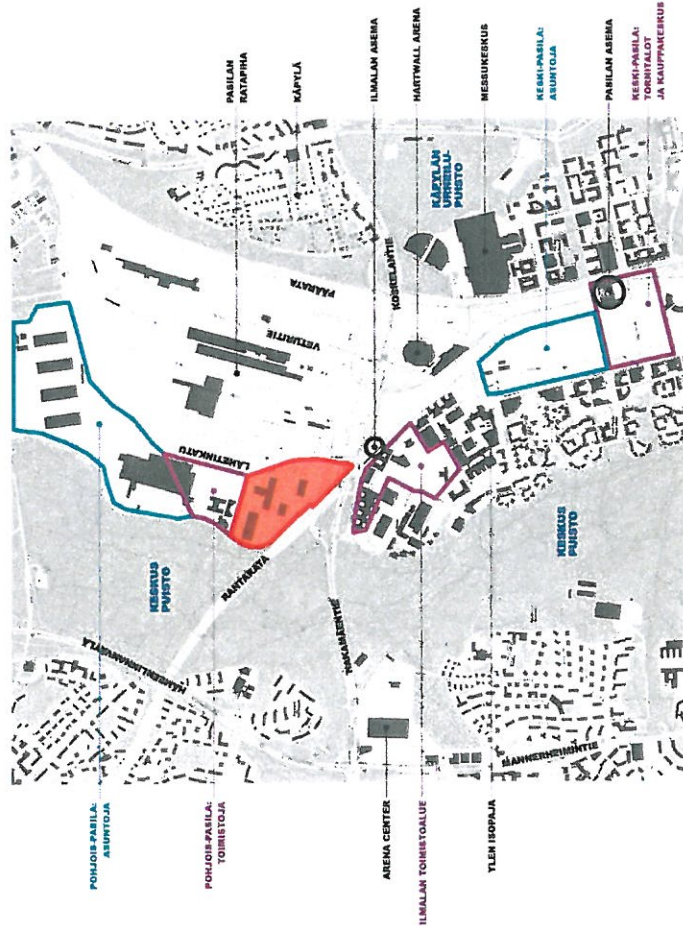
Markku Hietala	Kaupallinen ja toiminnallinen suunnittelu, projektin koordinointi
Vesa Olkkola	Kaupallisten ja toiminnallisten suunnitelmien arviointi ja ideointi
Paju Asikainen	Materiaalituotanto, kaupalliset analyysit
Olli Kovanen	Materiaalituotanto, kaupalliset analyysit

TYÖN SISÄLTÖ

Tässä työssä selvitetään Helsingin Pohjois-Pasilaan suunnitellun tilaa vievän kaupan keskuksen asemaa ympäröivässä markkinatilanteessa ja luodaan markkina-analyysin pohjalta kohteelle alustava kaupallinen konsepti.

Kuva 2: Toiminnalliset elementit (C & J Arkitehdit: Visio Pohjois-Pasilaan)

Vuonna 2011 uusitus maankäyttö- ja rakennuslain säännöksen 71 c § mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Pohjois-Pasilaan hahmoteltu tiva-hanke on tältä osin lainsäätäjän tavoitteiden mukainen sijaitessaan käytännössä Helsingin keskpiirissä ja se edustaa näin hyvää kaupunkisuunnittelua. Hanke ei myöskään kilpaile tarjonnallaan keskustaan sijoittuvan tai Keski-Pasilan kaupan tai palvelujen kanssa.

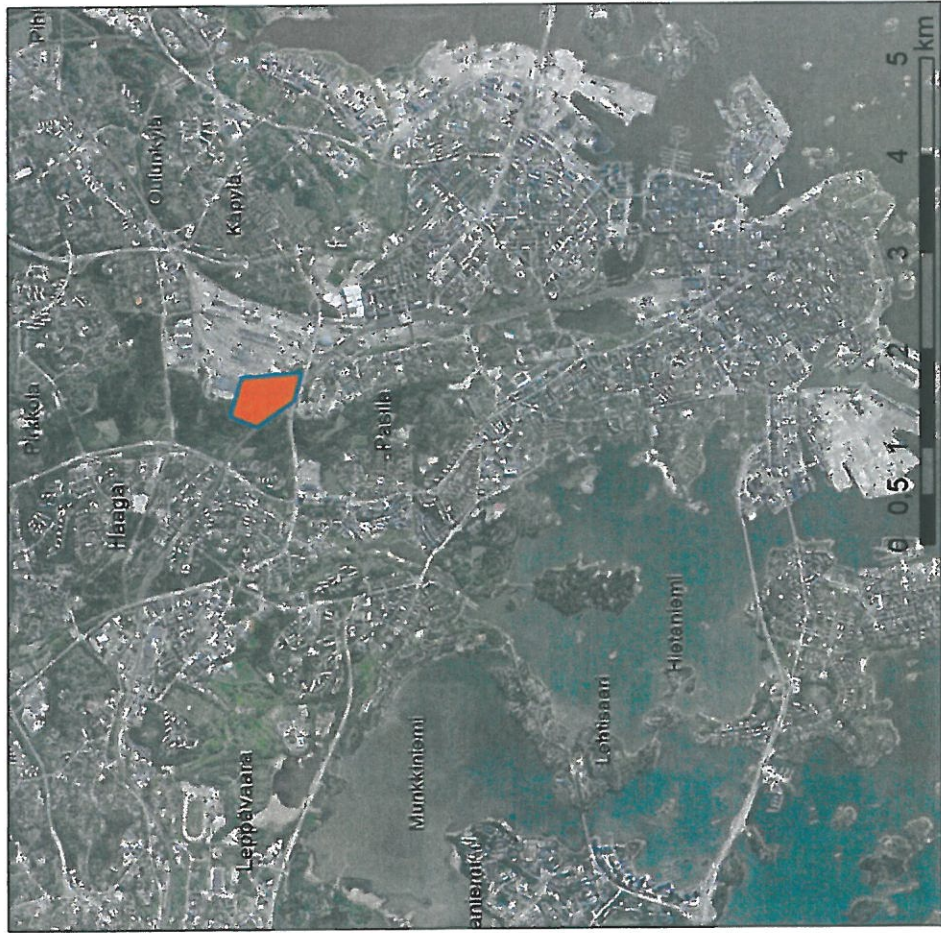


Kuva 1: Suunnitteluvuonon merkityksellisyys (Lähde: C & J Arkkitehdit, Visio Pohjois-Pasilaan, 3.4.2013)

2 Markkina-analyysi

2.1 Sijainti ja saavutettavuus

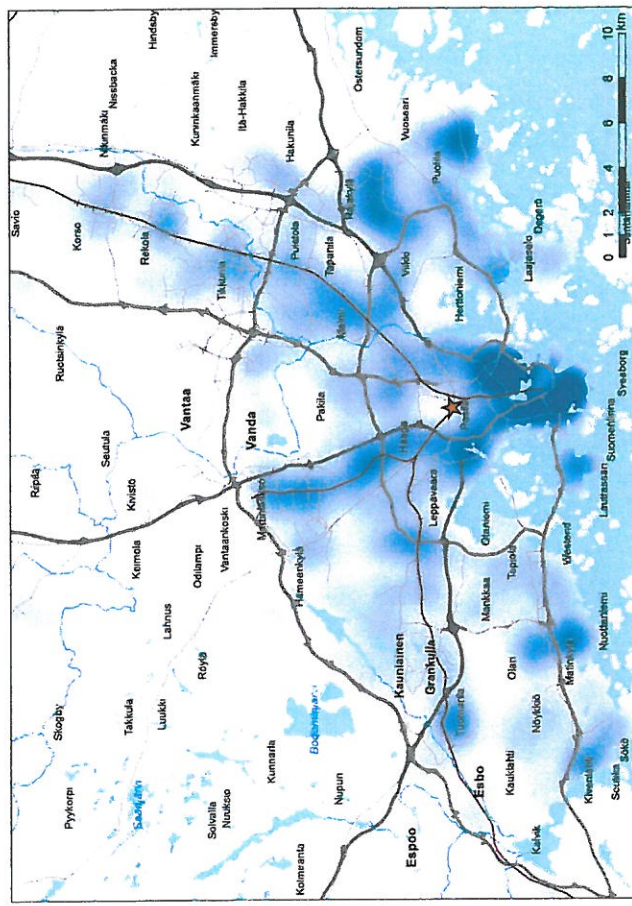
Sijainti



Kuva 3: Pohjois-Pasilan sijainti Helsingissä (Kartta: Bing / Esri)

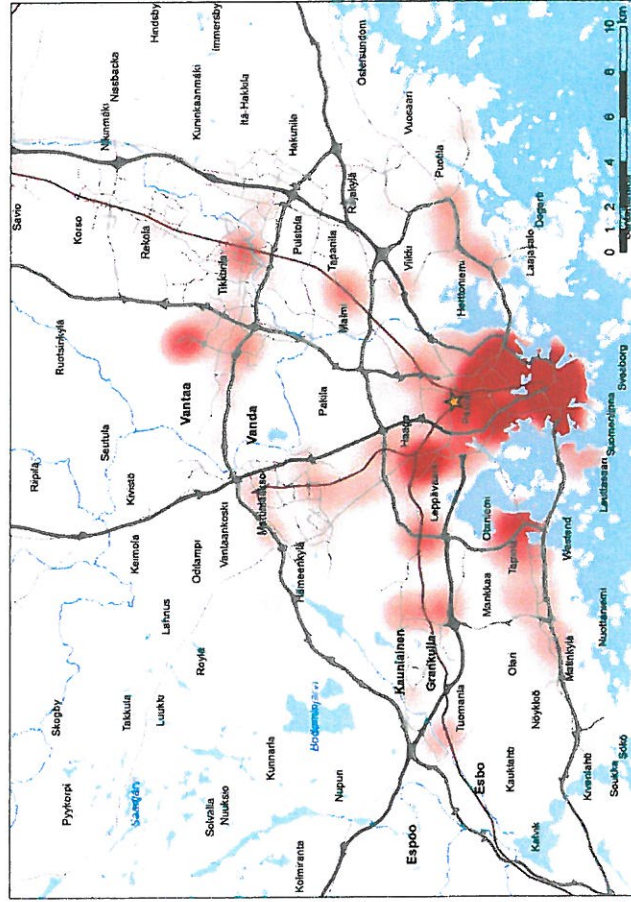
Pohjois-Pasila sijaitsee maantieteellisesti katsoen miltei keskellä Helsinkiä. Aluetta rajaavat etelässä Keski-Pasila, lännessä ja pohjoisessa Keskuspuisto sekä idässä VR:n varikkoalue. Tällä hetkellä alueen vierellä ei ole merkittävässä määrin kaupallisia toimintoja tai asutusta, vaan alue on pääasiassa logistiikkatoimintojen käytössä.

Pohjois-Pasilan kannalta merkittävimmät ympäristön uudistushankkeet koskevat Keski-Pasilan suunnitelmia, jotka tulevaisuudessa yhdistävät Pohjois-Pasilan tiiviisti Helsingin kantakaupungin rakennuskantaan. Helsingin kaupungin suunnitelmissa on myös kohdettu ympäröivien alueiden lisärakentaminen. Pohjois-Pasilaan Itellan pääkonttorin pohjoispuolelle on suunniteltu asuntoja yli 4 000 uudelle asukkaalle, ja Hakamäentien eteläpuolelle, Ilmalaan, on rakentumassa asuntoja 1 500 asukkaalle. Viherkattoineen ja siellä kulkevine kevyen liikenteen väylineen kohde yhdistäisi sulavasti rakennetut alueet Hakamäentien molemmiin puoliin.



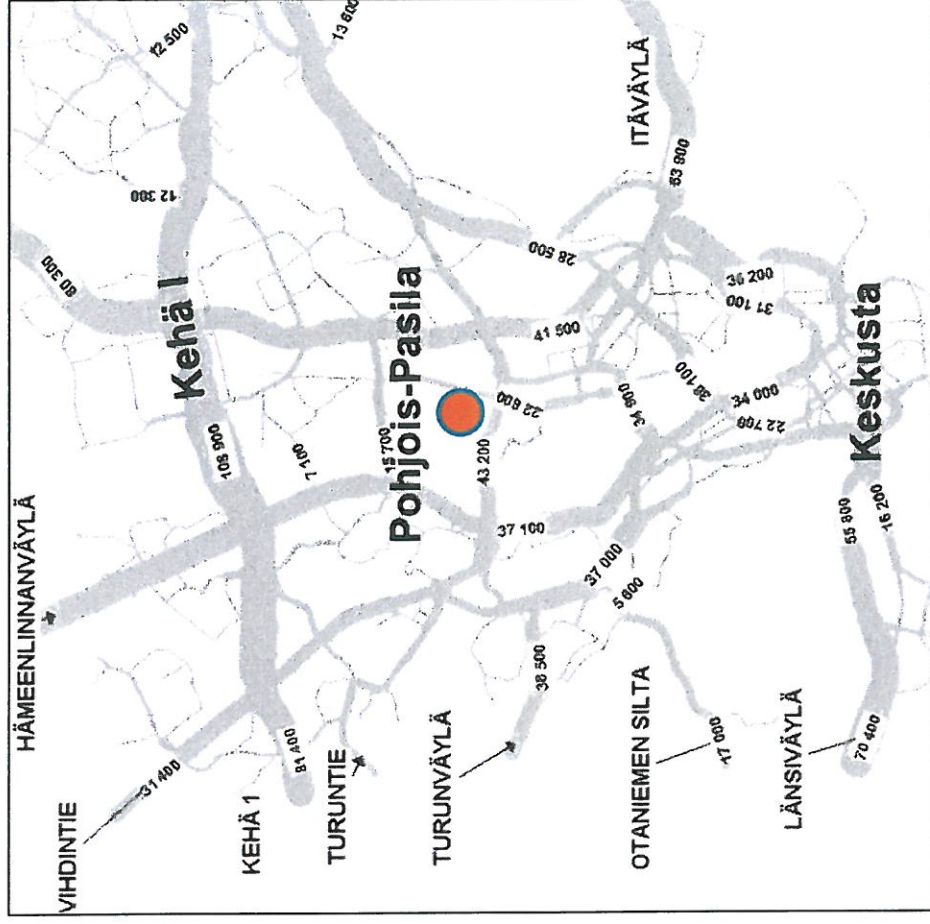
Kuva 4: Pääkaupunkiseudun väestötiheys

Pohjois-Pasila sijaitsee pääkaupunkiseudun tiheimpien väkijoukkojen ympäröimänä (Kuva 4) ja lähellä miltei kaikkia Helsingin sisääntuloväyliä, minkä vuoksi sen vaikutusalueen väkimäärä ja ostovoimapotentiaali kasvavat suuriksi. Erityisen merkittävänä sijaintitietuna voi pitää sen läheisyyttä ja yhteyksiä Helsingin keskustaan. Pohjois-Pasila olisi Helsingin keskustan väkijoukkoihin nähden selkeästi helpoimmin saavutettava ja maantieteellisesti lähin paikka tilaa vaativan kaupan keskukselle.



Kuva 5: Pääkaupunkiseudun työpaikkatiheys

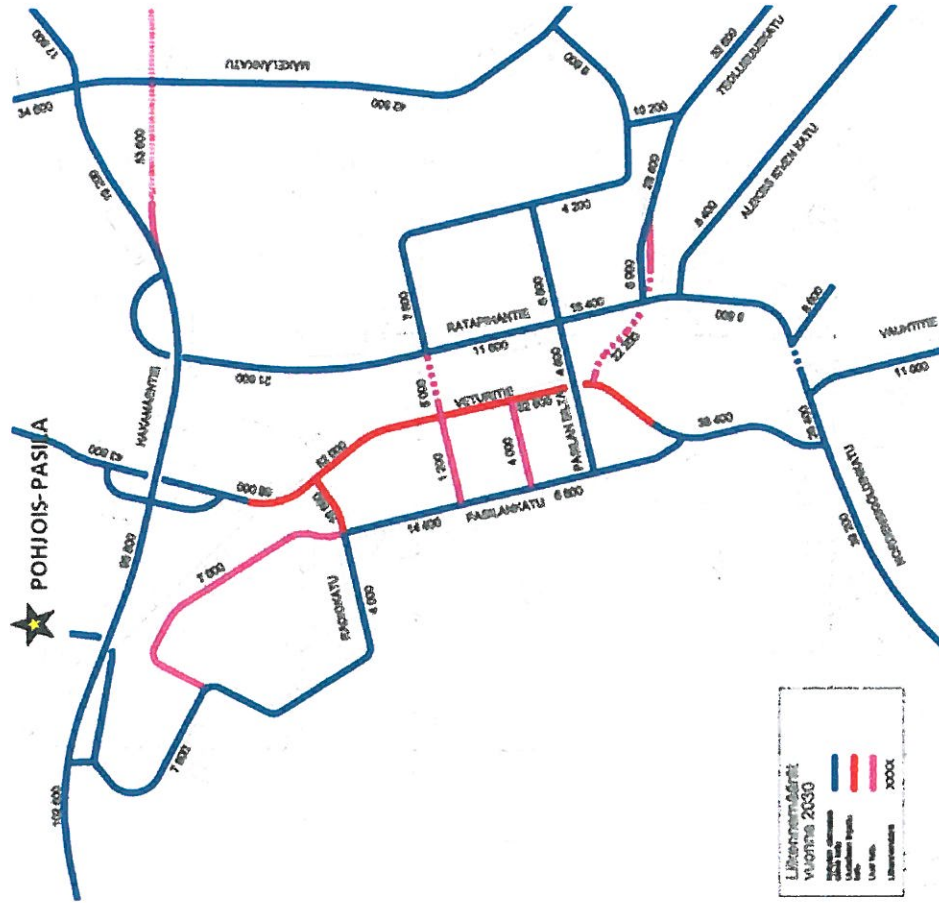
Asukasmassoja lisäksi Pohjois-Pasila ympäröivät Suomen tiheimmät työpaikka-alueet, kuten Kuva 5 ilmenee. Merkittävän olemassa olevan työpaikkamäärän lisäksi Pasila on tärkeä työmatkaliikenteen läpikulupaikka. Työpaikka-alueiden läheisyys ja vilkas työmatkaliikenne mahdollistavat monille työpaikka- ja ostosmatkan yhdistämisen, joten myös työntekijät ja työmatkalaiset voidaan lukea asiakaspotentiaaliin.



Kuva 6: Helsingin kantakaupungin vuorokausittaiset liikennemäärät (Helsingin kaupunki 2012)

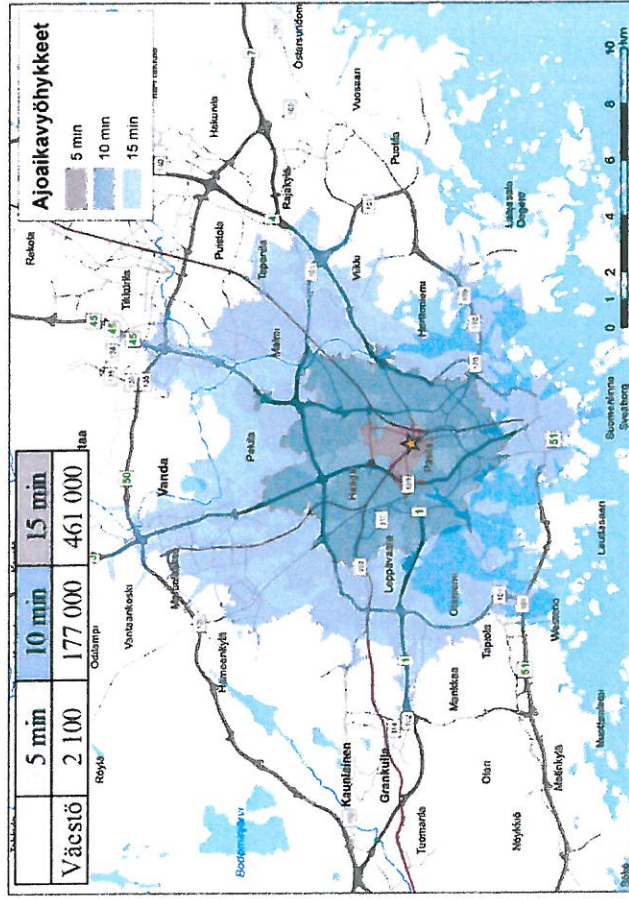
Pohjois-Pasilan liikenteellinen sijainti on erinomainen sen sijaitessa uusitun Hämäläntien varrella, jonka liikennemäärä ylittää jopa esimerkiksi Mannerheimintien, Mäkeläntien ja Vihdintien liikennemäärät. Sijainti valmiiksi vilkkaiden väylien ympäröimänä edesauttaa kohteen menestymistä ja markkinoitavuutta vuokralaisille. Pasilan liikennettä kehitetään jatkuvasti, ja esimerkiksi Keski-Pasilaan

johtava teollisuuskadun jatke (Kuva 7) parantaisi Pohjois-Pasilan saavutettavuutta idän suunnasta.



Kuva 7: Pasilan liikennemääräennusteet vuodelle 2030 (KSV 27.5.2013, Veturitien liikennesuunnitelma)

Saavutettavuus autolla



Kuva 8: Pohjois-Pasilan ajoaikavyöhykkeet

Pohjois-Pasilan maantieteellinen sijainti pääkaupunkiseudun keskellä mahdollistaa erinomaisen saavutettavuuden autoille asiakkaille. 10 minuutin ajomatkan etäisyydellä sijaitsevat mm. Munkkiniemi, Kannelmäki, Oulunkylä ja Vallila. Asukkaita kymmenen minuutin ajoaikavyöhykkeellä on liki 180 000.

15 minuutin ajoaikavyöhykkeellä asuu 460 000 asukasta. Tällä vyöhykkeellä sijaitsevat mm. Helsingin keskusta, Leppävaara, Martinlaakso, Veromäki, Tapanila, Viikki ja Herttoniemi. Pohjois-Pasilan tilaa vievän kaupan keskuksen keskeinen sijainti on Suomen paras, mikä vähentää turhaa autoliikennöintiä Helsingin ja kauempana sijaitsevien tilaa vievän kaupan keskusten välillä.

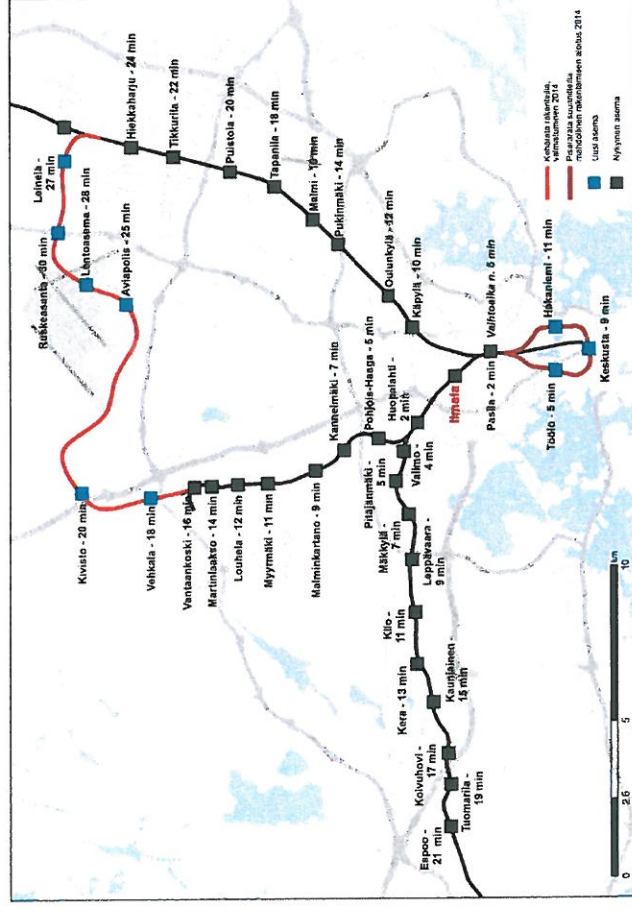
Saavutettavuus julkisella liikenteellä

Joukkoliikennesiainnin merkitys tilaa vievän kaupallisen palvelutarjonnan sijoittumisessa korostuu voimakkaasti tulevaisuudessa. Tuotteiden kotinsaanti ei vaadi nykyisin enää omaa autoa, vaan toimitustapoja on yhä useampia. Tulevaisuudessa tarve omalle autolle vähenee entisestään nettikaupan kehittyämyksen myötä ja liikkeiden luonteen suuntautuesssa kohti näyteikkuna- ja logistiikka-ajattelutapaa. Hyvä joukkoliikennesiainnti voi olla jatkossa ratkaiseva tekijä myös tilaa vievän kaupan menestymiselle. Pohjois-Pasilalla on mahdollisuus olla tässä suhteessa jopa kansainvälinen edelläkävijä.

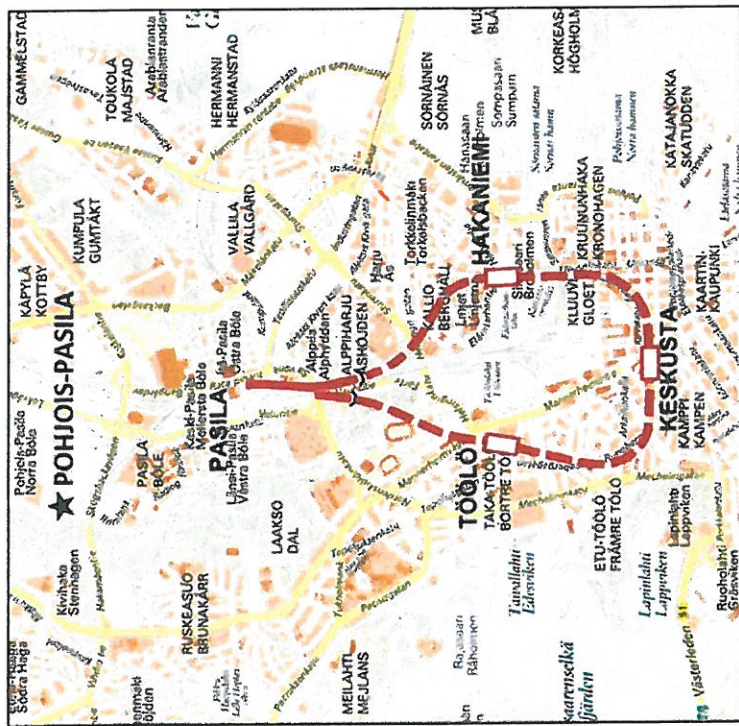
Kohde sijaitsee Ilmalan juna-aseman vieressä, mikä mahdollistaa asiainnin myös lähijunilla. Tällä hetkellä Ilmalassa pysähtyvät Rantarataa liikennöivät A- ja L-junat sekä Vantaankosken rataa liikennöivä M-juna. Pohjois-Pasila olisi Suomen ainoa lähiunayhteydellä saavutettava tilaa vaativan kaupan keskittymä, mitä voi pitää merkittävänä etuna asiakkaille ja kilpailijoihin nähden. Suunnitelmissa on ajateltu suoraa yhteyttä Ilmalan juna-asemalta kohteeseen, jolloin saapuminen julkisilla kulkuneuvoilla olisi mahdollisimman miellyttävää ja vaivatonta. Junaliikenteen lisäksi kohteen ohi kulkee nykyisin neljä bussilinjaa.

Tulevaisuudessa Pohjois-Pasilan joukkoliikenteellinen saavutettavuus paranee entisestään Kehäradan ja mahdollisesti Hakaniemen ja Töölön lähijunaliikenneverkkoon yhdistävän Pissaradan myötä. Tulevaisuuden lähijunaverkosto on kuvattu kokonaisuudessaan Kuva 9. Kuva 10 mukainen Pissarata voi toteutua 2020-luvulla, mikäli hanke etenee suotuisasti. Kehäradan valmistumistavoite on heinäkuussa 2015, ja sen on tarkoitus kulkea myötä- ja vastapäivään, ympäri pääkaupunkiseudun. Lisäksi Helsingin kaupungilla on suunnitelmassa jatkaa raitiovaunuyhteyttä Keski-Pasilan kautta Ilmalaan Kuva 11 mukaisesti. Raitiovaunuyhteys helpottaisi varsinkin lähiasukkaiden asiointimahdollisuuksia.

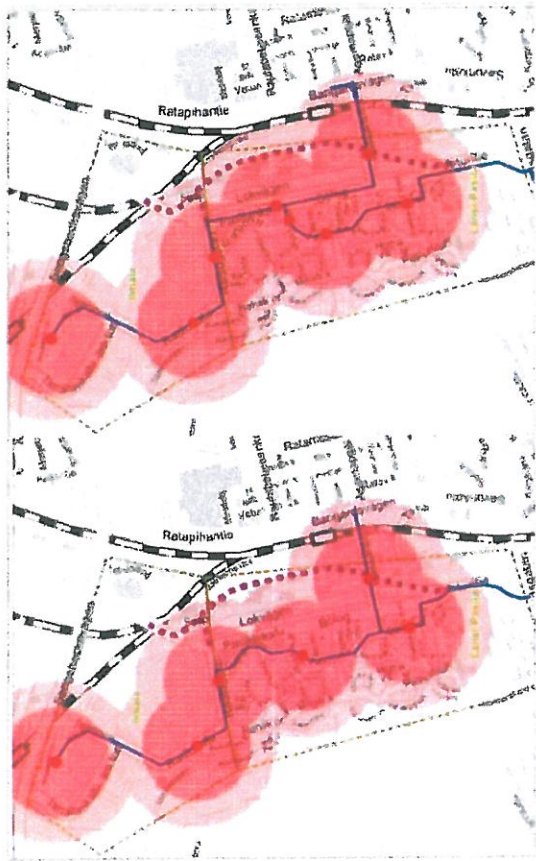
Tulevaisuuden lähijunaverkosto



Kuva 9 Pisara- ja Kehäta kartalla sekä arvioitua matkaa-ajaa Ilmalan asemalle (mu-
kailleen: HSL (3/2012) Pisara-ajan vaikutukset pinta-alkuteeseen, luonnos)



Kuva 10: Pisarat-suunnitelma lähtäkarkastelussa (Lähde: Helsingin kaupunkimitausosasto 2012)



Kuva 11 Raitiovaunulinjan 9 reittivaihtoehdot päättyvät molemmat Ilmalan asemalle (Lähde: HSL, Helsingin raitioliikenteen kokonaiskehittämisselvitys (2009), s. 56)

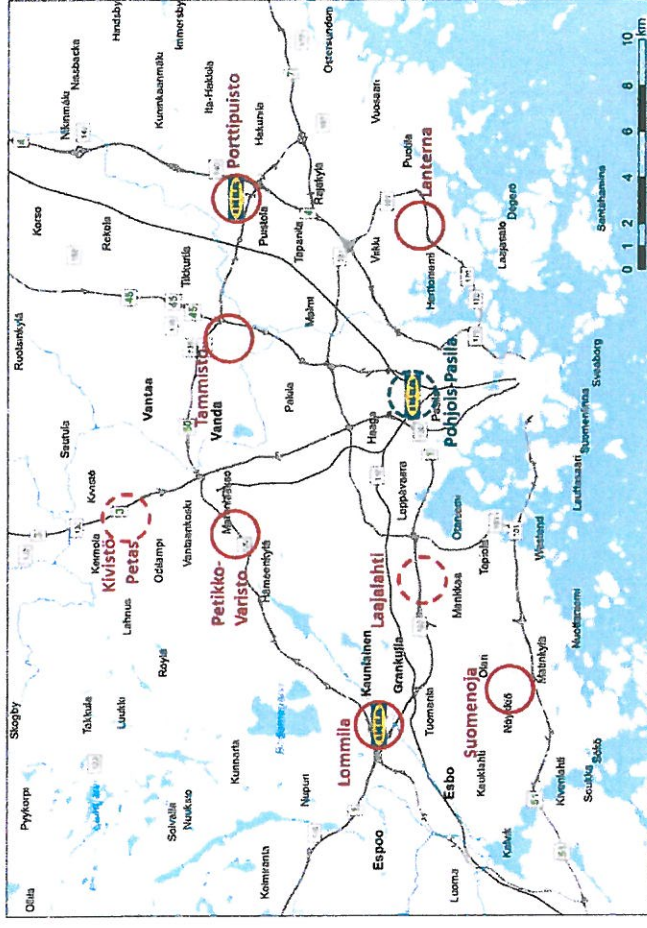
Helsingin raitioliikenteen kokonaiskehittämisselvitys sisältää raitiovaunuliikenteen linjan 9 jatkosuunnitelman Jätkäsaaresta Ilmalantorille. Tavoiteaikataulu hankkeen valmistumiselle on vuosi 2018. Suunniteltu raitiovaunuyhteys yhdistäisi Ilmalan tiiviisti Keski-, Länsi- ja Itä-Pasilain.

2.2 Kaupallinen kilpailuympäristö ja suunnitellut hankkeet

Kohteen kaupallinen konsepti nojautuu tilaa vaativaan (tiva) erikoiskauppaan. Tähän luokkaan kuuluvilla myymälöillä yleisesti tarkoitetaan seuraavia kaupan toimialoja:

- 1) Moottorijoneuvojen kauppa
 - a. Moottorijoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa
 - b. Rengaskauppa
 - c. Venekauppa
 - d. Veneilytarvikkeiden kauppa
 - e. Matkailuvaunujen kauppa
- 2) Huonekalukauppa
- 3) Sisustustarvikkeita (rakenteellinen sisustus)
 - a. Rautakauppa
 - b. Rakennustarvikkeita
- 4) Maatalouskauppa
 - a. Puutarhakauppa
- 5) Kodintekniikkakauppa

Olemassa olevat tiva-kaupan alueet sisältävät usein tilaa vaativan kaupan lisäksi muutakin erikoiskauppa, päivittäistavarakauppa sekä tavaratalokauppa. Pohjois-Pasilan suunnitellun tarjonnan kanssa kilpailevien tiva-alueiden sijoittuminen pääkaupunkiseudulla on esitetty Kuva 12.

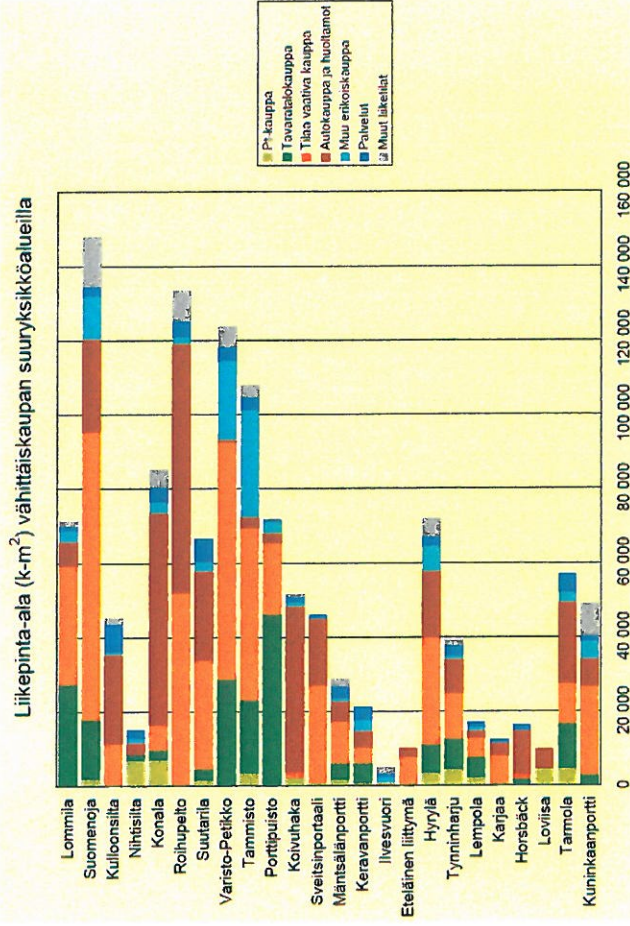


Kuva 12: Tilaa vaativan kaupan yksikön kilpailuympäristö

Pohjois-Pasilan kanssa samantyyppisiä sisustus- ja huonekalukauppaan keskittyviä tilaa vievän kaupan melko hajanaisia keskittyviä on pääkaupunkiseudulla nyt viisi: Espoossa **Suomenoja** sekä **Lommi**, Vantaalla **Petikko-Varisto**, **Tammisto** sekä **Porttipuisto**. Näiden lisäksi Helsingin Roihupellossa suurimpana yksittäisenä tiva-kaupan keskittymänä on rakentamiseen ja sisustamiseen erikoistunut kauppakeskus **Lanterna**, joka on kooltaan noin kolmannes Pohjois-Pasilaan nyt hahmotellusta hankkeesta. Ketjuilikeistä Lanternassa toimivat mm. K-rauta, Sotka, Asko, Masku, Vepsäläinen, Isku, Lundia ja Unikulma.

Edellä mainittujen keskittymien lisäksi uusia tilaa vaativan kaupan alueita on suunniteltu Hämeenlinnanväylän varrelle Kehä III:n pohjoispuolelle Petakseen/Kivistöön, sekä Turunväylän varrelle Laajalahteen Kehä I:n ja Kehä II:n puolivälistä Kehä II:lle asti. Kuva 13 on esitetty Uudenmaan alueella sijaitsevien suuryksikköalueiden rakenteelliset jakaumat sekä kokoluokat. Helsingin kaupunki

on selvästi pääkaupunkiseudulla aliedustettuna tilaa vievän kaupan tarjonnassa ja palveluissa.



Kuva 13 Liikepinta-ala vähittäiskaupan suuryksikköalueilla (Uudenmaan liitto (2012), Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi)

Suomenojalla tiva-kaupan liikekiinteistöjä on useita, ja ne ovat hieman irrallaan toisistaan. Valtaosa toimijoista on keskittynyt Kuitinmäentien ja Martinsillan varsille. Liikekiinteistöistä *Martinsilla* lienee suurin yksittäinen kohde noin 19 000 m² myyntipinta-alallaan. Martinsilla on sisustamiseen ja kodin käyttötavarahan- kintoihin keskittynyt kauppakeskus, jossa on 18 toimijaa. Kohteessa myydään myös päivittäistavaroita. Ankkurivuokralaisina on Lidlin ohella Vepsäläinen, To- ys'R'Us, Hong Kong, Jysk ja Expert. Suomenojalla sijaitsee myös Keskon Eläke- kassan omistuksessa oleva kauppakeskus *Merituuli* (myyntipinta-alaa 14 000 k- m²), jonka ankkuriliikkeinä toimivat Kodin Ykkönen, Musta Pörssi, Volkswagen Center, Intersport ja K-rauta. Vuokralaisia Merituulissa on yhteensä 13. Lisäksi Suomenojalta löytyy Musti ja Mirri, Masku, Gigantti ja IKH Espoo. Suomenojalla

Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevat vielä Bauhaus sekä Plantagen. Suomenojal- la tavaratalokauppaa ja tiva-kauppaa on yhteensä noin 94 000 k-m² (Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2012), Uudenmaan liitto). Suomenojan alue kilpailee Pohjois-Pasilan kanssa erityisesti itäisen Espoon ja läntisen Helsingin asukkaista.

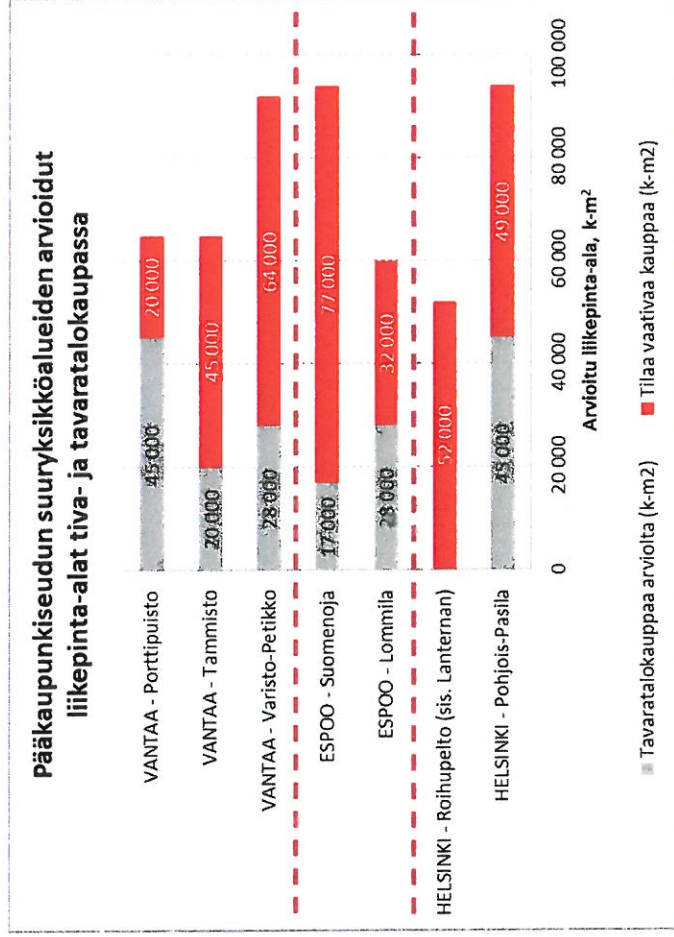
Lommilassa Turun moottoritien itäpuolelle ovat sijoittuneet alueen ankkurina toimiva Ikea sekä Sotka, Gigantti, Jysk, Iittala sekä Kvik. Lähistöön moottoritien eteläpuolelle ovat sijoittuneet isoista toimijoista Hong Kong, Motonet sekä K- Rauta. Lommilassa tavaratalokauppaa ja tiva-kauppaa on yhteensä noin 60 000 k-m² (Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2012), Uu- denmaan liitto). Ikeaa myötä Lommila on erittäin varteenotettava kilpailija Poh- jois-Pasilalle ja siellä on merkittäviä suunnitelmia laajentaa tarjontaa.

Vantaalla sijaitseva **Petikko-Variston** alueen tiva-myymälät sijaitsevat Kehä III:n eteläpuolella Martinkyläntiellä ja pohjoispuolella Petikontien varrella. Alueella toimii Petikko-Variston kauppiasyhdistys ja "Suomen suurimmalle ulkokauppa- keskukselle" on suunnitella koko aluetta yhdistävä markkinointinimi. Liikkeitä on alueella vajaat 30, muun muassa Isku, Kodin Ykkönen, Unikulma, Kvik ja Puu- keskus. Tavaratalokauppaa ja tiva-kauppaa on Petikko-Variston alueella noin 92 000 k-m² (Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2012), Uudenmaan liitto).

Vantaan **Tammistossa** tiva-kaupat ovat sijoittuneet keijumaisesti Valimotien varteen. Isoista toimijoista Tammistoon ovat sijoittuneet esimerkiksi Tarjoustalo, Musta Pörssi, Hobby Hall, Stockmann Outlet, Budget Sport, Bauhaus, Plantagen, Gigantti, Kvik ja Euronics. Tammisto on vähittäiskaupan suuryksikköalueista al- noa, josta löytyy hypermarket: päivittäistavaraa saa sekä K-citymarketista että Lidlistä. Retail Park -henkisessä *Ostospuisto Tammistossa* sijaitsevat mm. To- ys'R'Us, Sportia, Expert ja Lastentarvike. Tiva- ja tavaratalokauppaa Tammistos- sa on yhteensä noin 65 000 k-m² (Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaiku- tusten arviointi (2012), Uudenmaan liitto). Tammiston etuna on sen vahva ja va- kiintunut rooli tilaa vievän kaupan kauppapaikkana sekä lyhyt etäisyys kauppa- keskus Jumboon ja viihdekeskus Flamingoon.

Porttipuiston alueella sijaitsee Ikean Vantaan-tavaratalo, Porttipuiston liikekes- kus (mm. Isku, Jysk, Masku, Tarjoustalo) ja Ikano Retail Centren Porttipuisto

Shopping (esim. Hong Kong, Partioaita Outlet, Musti ja Mirri, Vepsäläinen sekä Metropoli). Lisäksi alueella toimivat Kodin Ykkönen ja Musta Pörssi. Porttipuistossa toiminnot ovat edellä esiteltyjä tiva-alueita tiiviimmin keskittyneitä, vaikkakin pysäköintialueet ovat toimijoilla erillisiä. Tiva- ja tavaratalokaupan liikepinta-ala Porttipuistossa on noin 65 000 k-m² (Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2012), Uudenmaan liitto).



Kuva 14 Arvio liikepinta-alan määrästä, pohjautuu Uudenmaan liiton julkaisuun Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2012

Pohjois-Pasilalla on useita vahvoja ja vakiintuneita kilpailijoita pääkaupunkiseudulla. Kilpailijoihinsa verrattuna Pohjois-Pasilan etuna on kuitenkin ylivoimainen sijainti pääkaupunkiseudun keskellä vilkkaiden teiden ja lähijunayhteyden varrella, ja sille on mahdollista luoda oma fokuusoitunut liikeidea Helsinkiläisille asiakkaille. Ikea-tavaratalo toimii erinomaisena ankkurina houkutellen muita toimijoita

puoleensa. Keski-Pasilan kauppaja- ja viihdekeskus lisää koko Pasilan alueen vetovoimaa tuoden alueelle päivittäisiä asiakasvirtoja.

Mahdolliset tulevat tiva-hankkeet pääkaupunkiseudulla

Petas-Kivistö -alueelle Hämeenlinnanväylän länsipuolelle on hahmoteltu Kiviston kauppakeskuksen läheisyyteen tilaa vievän kaupan aluetta. Toteutuessaan hanke sijoittuisi tulevan Kehäradan varrelle raideyhteyksien päähän.

Laajalahti – Turun moottoritien varrelle Kehä I:n ja Kehä II:n välille on suunniteltu useita tilaa vaativan kaupan hankkeita. *Atrium-kauppapuiston* liikepinta-ala olisi noin 23 000 m², ja sinne tulisi sijoittumaan 3-10 pääosin tilaa vaativan kaupan toimijaa. *Casa Laajalahti* olisi valmistuessaan kooltaan noin 45 000 m². Sinne hahmotellaan sijoittuvan rakennustarvikeliikkeitä ja kodin sisustuksen erikoisliikkeitä, puutarhaliikkeitä, kodinkone- ja elektroniikkaliikkeitä sekä urheilu- ja vapaa-ajan tarvikeliikkeitä.

Toteutuessaan nämä kilpailevat suunnitelmat lisäävät tiva-kaupan kilpailua pääkaupunkiseudulla. Pohjois-Pasilan etuna on kuitenkin sen ylivoimainen sijainti, saavutettavuus ja suuri koko verrattuna nykyisiin tai mahdollisiin kilpailijoihinsa nähden. Pohjois-Pasilan tila-keskuksen toteutuminen ensimmäisenä jarruttaisi kilpailevien hankkeiden toteutumista.

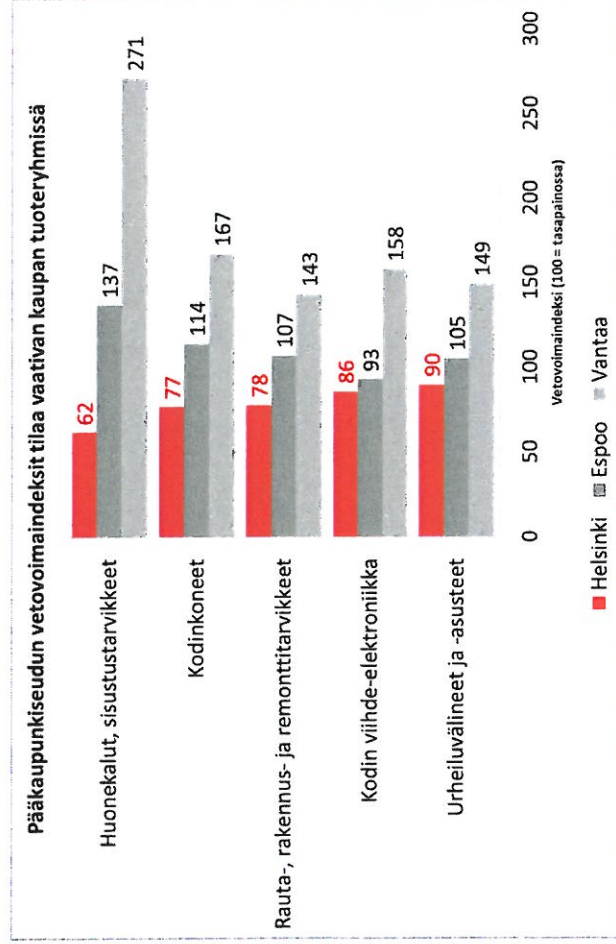
2.3 Markkinoiden kysyntä- ja tarjontatilanne

Helsingissä on tutkitusti selkeä aukko tiva-kaupan tarjonnassa, etenkin huonekalujen ja sisustustarvikkeiden ja designtarjonnan osalta. TNS Gallupin vuoden 2011 Suuren vaikutusalueetutkimuksen mukaan helsinkiläisten huonekalu- ja sisustustarvikeostoista vain 52 % tehdään Helsingissä. 28 % ostoksista tehdään Vantaalla ja 10 % Espoossa. Helsinkiläisten rauta-, rakennus- ja remonttitarvikeostoista 12 % valuu Vantaalle. Urheiluväline ja -asusteistoista 11 % tehdään Vantaalla Helsingin sijaan. Helsinkiläisten kodinkoneostoista Vantaalla tehtiin 16 % ja Espoossa 6 %. Kodin viihde-elektroniikkahankinnoista 14 % tehtiin Vantaalla.

Voimakkaan ostovoiman ulosvirtauksen lisäksi Helsingin vetovoima (Helsinkiin suuntautuva ostovoima) tiva-kaupan tuoteryhmissä on hyvin vähäistä, etenkin

huonekalu- ja sisustustarvikekaupassa. Vaikutusaluetutkimus osoitti tuoteryhmän vetovoimaindeksiluvuksi Helsingille vain 62, kun se tasapainotilassa olisi 100. Toisin sanoen yli kolmannes Helsingin sisustus- ja kodintarvikkeisiin kohdistuvasta ostovoimasta vuotaa naapurikuntiin.

Kun verrataan Helsingin lukuja esimerkiksi Vantaaseen, nähdään huomattava ero kaupunkien vetovoimassa eri tuoteryhmissä. Vantaalta huonekaluja ja sisustustarvikkeita ostavien kotitalouksien lukumäärä suhteessa Vantaalla asuviin kotitalouksien määrään on lähestulkoon kolminkertainen (vetovoimaindeksi = 271). Espoosakin tilaa vaativan kaupan vetovoimaindeksit ovat yli 100 indeksipistettä, poikkeuksena ainoastaan kodin viihde-elektronikka. Myös kodinkonekaupassa, rautakaupassa, viihde-elektronikkakaupassa ostovoiman ulosvirtausta Helsingistä tapahtuu paljon. Urheiluvälinekaupassa tilanne on Helsingin kannalta hieman parempi (vetovoimaindeksi = 90), mutta ostovoiman ulosvirtaus ylittää vielä kuntaan sisääntulevan ostovirran.

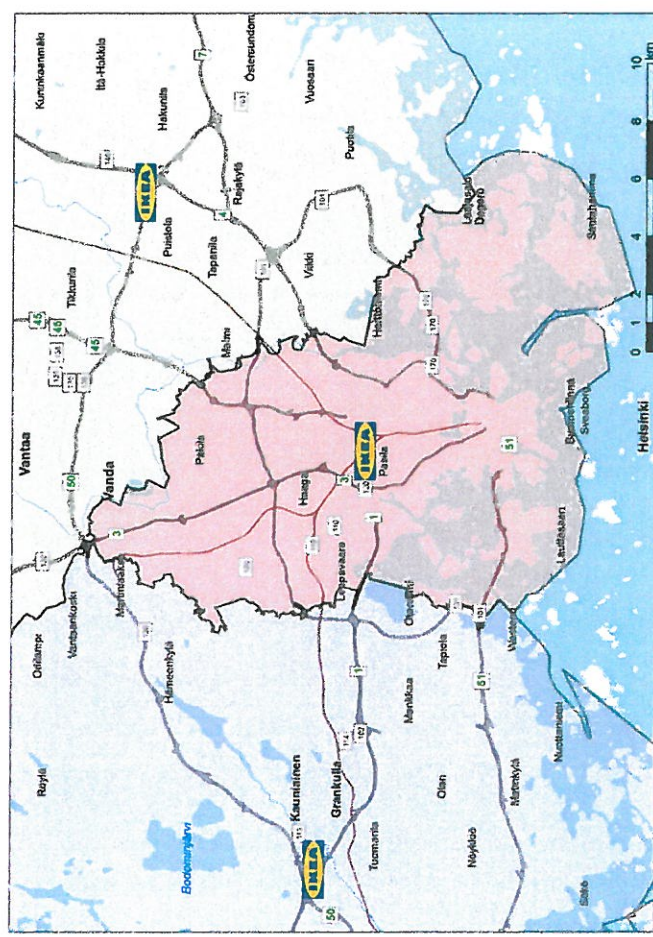


Kuva 15 Pääkaupunkiseudun vetovoimaindeksit (TNS Gallup, Suuri Vaikutusaluetutkimus 2011)

Helsingissä ei ole Lanternaa lukuun ottamatta yhtäkään sisustus- ja huonekalukauppaan keskittävää tilaa vevän kaupan keskittymää. Erinomaisen liikenteellisen sijainnin lisäksi Pohjois-Pasila ei jää kilpakumppaneistaan jälkeen kokonsa puolesta, vaan tavaratalokaupan ja tiva-kaupan tarjonnassa se olisi kooltaan lähes samansuuruinen kuin Varisto-Petikko ja Suomenoja, mutta näistä poiketen se tarjoaisi ylivertaisen ostosmukavuuden (katetut yhtenäiset tilat ja autoilijoille yhtenäisen pysäköinnin). Vastaavanlaisia hankkeita ei ole suunnitteilla lähemmäksi Helsingin keskustaa.

Pohjois-Pasilaan sijoittuva kodin- ja sisustustarvikemyymälöiden keskittymä tähtäisi miltei koko Helsingin koskevan palveluaukon tarjoten kilpailijoitaan nopeamman ja ympäristöystävällisemmän tavan asioida kodin- ja sisustustarvikealan liikkeissä. Hankkeen myötä helsinkiläisten ostovoiman ei tarvitsisi vuotaa naapurikuntien puolelle.

Lähivaikutusalue

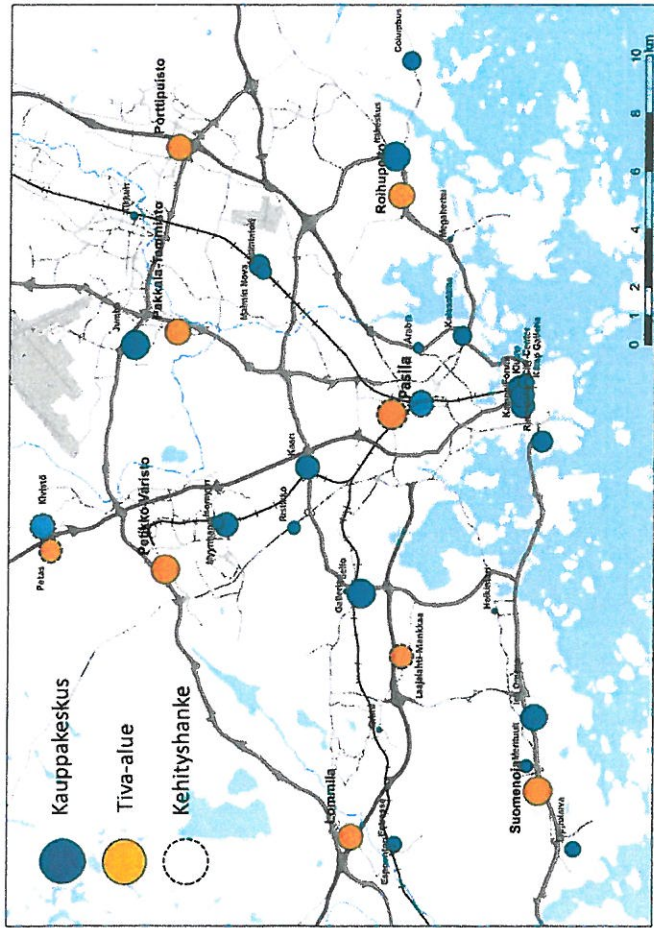


Kuva 16: Pohjois-Pasilan lähivaikutusalue (tiva, koti ja sisustus)

Pohjois-Pasilan lähivaikutusalueeksi on tässä määritelty alue, jonka asukkailla Pohjois-Pasila olisi (tieverkkoa pitkin) nopeimmin saavutettava kodin- ja sisustustarvikkeiden kauppakeskittymä. Tämän alueen asukkaat asioisivat todennäköisimmin Pohjois-Pasilassa muodostaen sen liikkeiden tärkeimmän asiakaskunnan. Lähivaikutusalueeseen lukeutuu miltei koko Kehä I:n sisäpuoleinen Helsingin pohoslukien Itä-Helsinki, itäinen kantakaupunki sekä Lauffasaari Kuva 16 mukaisesti. Pohjois-Pasilan lähivaikutusalueella asuu noin 230 000 asukasta, mikä riittäisi mainiosti tämän kokoluokan keskuksen menestymiselle.

Lähivaikutusalueen lisäksi kohde kerää merkittävän määrän sellaisia asiakkaita, jotka saapuvat ankkuriliikkeenä toimivan Ikean houkuttelemina. Laaja vaikutusalue kuvaa aluetta, jonka asukkaille Pohjois-Pasilan Ikea olisi nopeimmin (tietyä verkkoa pitkin) saavutettava Ikea-tavaratalo. Tähän alueeseen lukeutuu miltei koko Helsinki poislukien Herttoniemen ja Malmi itäpuoleiset alueet. Lisäksi laajaan vaikutusalueeseen lukeutuisi mm. Espoon Otaniemi sekä Vantaan Myyrmäki ja Pähkinärinne, kuten Kuva 17 osoittaa.

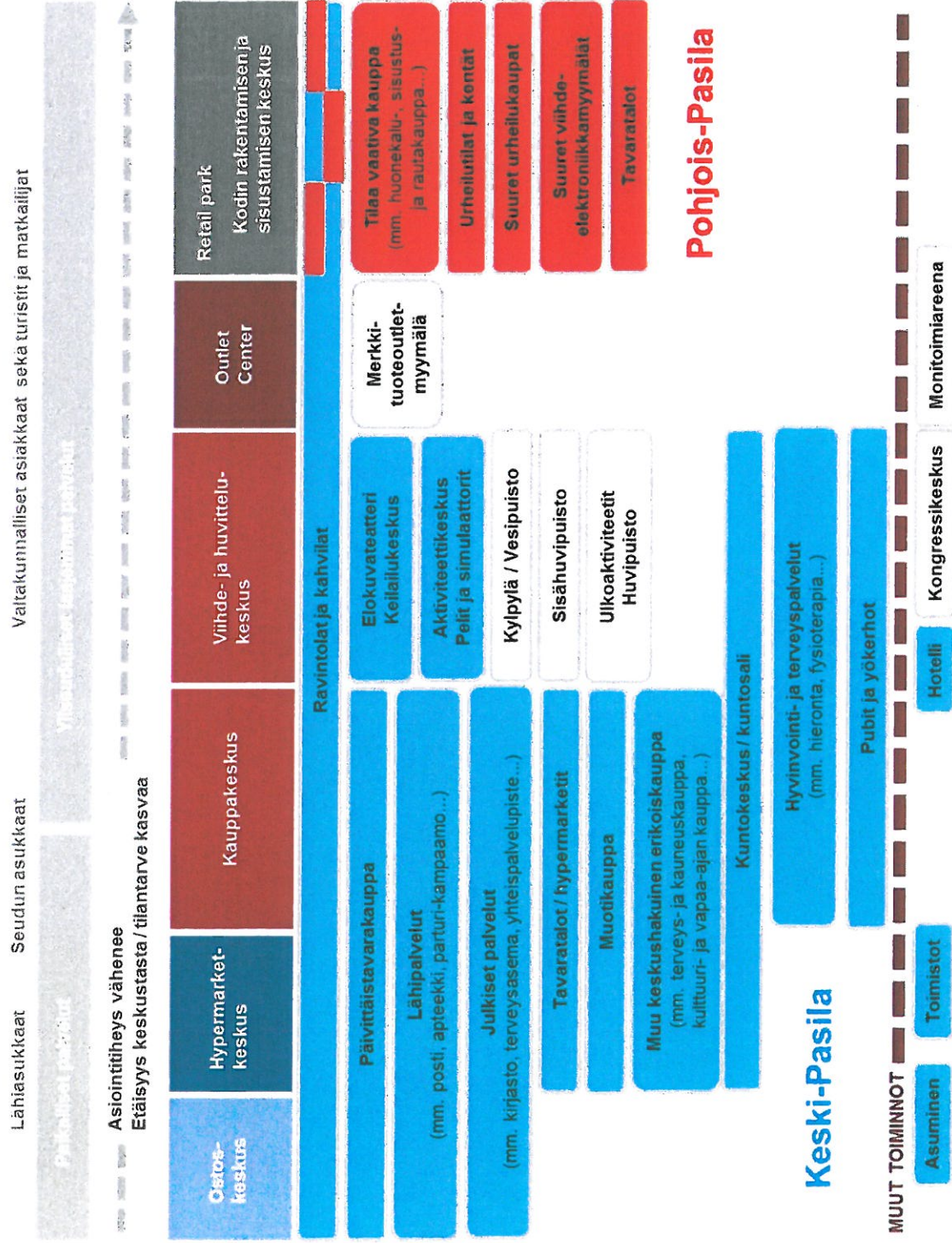
Pohjois-Pasilan laajalla vaikutusalueella asuu noin 420 000 asukasta eli noin kolmannes koko pääkaupunkiseudun asukasmäärästä. Valtavan asiakaspotentiaalın ja vahvan ankkuritoimijan myötä Pohjois-Pasila olisi erittäin houkutteleva sijainti myös uusille kodin- ja sisustustarvikealan toimijoille.



Kuva 18: Pääkaupunkiseudun nykyiset ja rakenteilla olevat kauppakeskukset sekä tiva-alueet myymäläpinta-alan mukaan

Nykyisellään tilaa vievän kaupan alueet ovat sijoittuneet keskustan ulkopuolelle pääosin erilleen kauppakeskuksista. Poikkeuksen tekevät Pakkalan ja Tammiston alueet, jotka sijaitsevat kauppakeskus Jumbon vieressä täydentäen sen palvelutarjontaa. Tammiston alue on varsin elinvoimainen, ja se on ollut useiden ketjujen ensimmäinen sijoittumiskohde. Muiden muassa Gigantti, Bauhaus ja Plantagen ovat avanneet tänne pääkaupunkiseudun ensimmäiset myymälänsä. Tammiston tapaan Pohjois-Pasila hyötyisi sijaitsevasta kauppakeskuksesta sen tuomien asiakasvirtojen ja täydentävän palveluvalikoiman vuoksi. Erinomaisesti saavutettavan ja keskeisen sijaintinsa vuoksi Pohjois-Pasilasta voi hwinkin muodostua tulevaisuudessa Suomen houkuttelevin paikka uusille ketjuille ja ketjujen lippulaivamyymälöille.

2.5 Tarjonnan sisältö ja kohteen kytkeytyminen Keski-Pasilan tule- vaan tarjontaan



Kuva 19: Pohjois-Pasilan hahmotellun tarjonnan sisältö ja suhde Keski-Pasilan oletettuun tarjontaan

Pasilan kaupalliset palvelut lisääntyvät tulevaisuudessa merkittävästi. Pasilan nykyisen aseman ympärille rakentuu keskustakortteli, johon liiketilaa on kaavailtu 50 000 - 80 000 k-m². Keski-Pasilan kauppakeskukseen sijoittuneen keskustahakuista erikoiskauppaa muotikauppoineen, päivittäistavaroineen ja ravintoloineen. Kuva 19 on hahmoteltu kaupallisen kokonaistarjonta- ja toimintopaletin jakautuminen Keski-Pasilan ja Pohjois-Pasilan välillä.

Pohjois-Pasilaan suunniteltu palvelutarjontakokonaisuus käsittäisi tyypillisiä tilaa vievän kaupan palveluita kodin- ja sisustustarvikemyymälöineen, minkä lisäksi alueelle on suunniteltu sijoitettavan urheilu- ja liikuntapaikkoja. Pohjois-Pasilaan suunniteltu kaupallinen kokonaisuus ei siten aiheuttaisi kilpailupainetta esim. Keski-Pasilan oletetulle tarjonnalle, vaan se täydentäisi sitä erinomaisesti muodostaen Pasilasta monipuolisen ja valtakunnallisesti ainutlaatuisen täyden tarjonnan palvelukeskittymän. Tarjonnan päällekkäisyyttä Keski-Pasilan (tai Helsingin keskustan) kanssa ei käytännössä syntyisi. Muutaman ravintolan ja kahvilan sijoittuminen Pohjois-Pasilan kaupallisten toimintojen tueksi tai lähiasukkaita palveleviksi eivät haasta Keski-Pasilan ravintoloiden menestymistä.

Keski-Pasilan tulevan kaupallisen tarjonnan lisäksi Pohjois-Pasila täydentäisi myös Helsingin keskustan palveluvalikoimaa tarjoten sellaisia toimintoja, joita helsinkiläiset ovat tähän asti joutuneet hakemaan Kehä III:n varresta Vantaalta ja Espoosta. Pohjois-Pasila täyttäisi Helsingin koskevan palveluvaleen tarjoten helsinkiläisille entistä helpomman, nopeamman ja ekologisemman mahdollisuuden kodin- ja sisustustarvikeostoksille. Samalla se parantaisi Keski-Pasilan menestysmahdollisuuksia houkuttelemalla Pasilaan entistä useampia asiakkaita ostoksille. Synergiaetu on molemminpuolinen, sillä Keski-Pasilaan muodostuva kauppa- ja viihdekeskus parantaa myös Pohjois-Pasilan menestysmahdollisuuksia tuomalla alueelle voimakkaan päivittäisasiakaskunnan.

2.6 Markkina-analyysin johtopäätökset

Tällä hetkellä Helsingissä ei ole Ikea-tavarataloa eikä selkeää kodin- ja sisustustarvikekauppojen keskittymää Itä-Helsingissä sijaitsevaa Lanterna-keskusta lukuun ottamatta, joten helsinkiläiset asioivat Espoossa ja Vantaalla kehäteiden varilla. Pasilaan sijoittuva kodin- ja sisustustarvikkeiden keskittymä olisi nopeimmin saavutettava asiointipaikka useimmille helsinkiläisille. Yhdessä Keski-Pasilan tulevan kauppa- ja viihdekeskuksen kanssa se muodostaisi yhden pääkaupunki-

seudun vetovoimaisimmista kauppa-alueista, joka löisi vertoja Jumbon & Tamiston vetovoimalle. Saavutettavuudeltaan erinomainen kauppapaikka palvelisi laajasti miltei koko Helsingiä sekä osia Espoosta ja Vantaasta. Kohde olisi liikkeiden kannalta erittäin houkutteleva sijoittumiskohde.

Pohjois-Pasilaan hahmoteltu hanke on uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukainen ja edustaa hyvää suunnittelua sijoituksaan kaupunkirakenteeseen monipuolisten kulkuyhteyksien varrelle. Pohjois-Pasilaan sijoittuva kodin- ja sisustustarvikkeiden myymäläkeskittymä paikkaisi miltei koko Helsingiä koskevan palveluaukon. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi alueelle olisi mahdollista sijoittaa muitakin Helsingin keskustasta puuttuvia toimintoja palvelemaan helsinkiläisiä. Hanke täydentäisi ja tukisi mainiosti Keski-Pasilaan suunniteltua kauppa- ja viihdekeskustarjontaa parantaen myös Keski-Pasilan menestysmahdollisuuksia.

Pohjois-Pasilan keskus olisi pääkaupunkiseudun ensimmäinen raideyhteydellä saavutettava tilaa vaativan kaupan keskittymä, mikä mahdollistaisi asioinnin myös ilman autoa. Hankkeen myötä olisi mahdollista muodostaa uudenlainen ja ennen kaikkea ympäristöystävällinen konsepti tilaa vaativalle kaupalle.

3 Kaupallinen konseptikehitys

3.1 Keskukseen tarina ja liikeidea

Moderneja ja ekologisia palveluja helsinkiläisten tarpeisiin

Kohteen liiketoimintaimpulsseina on toimia helsinkiläisten tilaa vievän kaupan tärkeimpänä palvelukeskuksena ja Suomen parhaana sisustuksen, designin ja kodintavaroiden näytteikkunana ja hankintapaikkana sekä paikata Helsingin merkittäviä palvelutarjonta-aukkoja huonekalu- ja sisustustarvikekaupassa, sekä rauta-, puu- tarha- ja kodintekniikkakaupassa.

Kohderyhmänä ovat Helsingin kantakaupungissa ja muualla lähialueilla asuvat ja asioivat kuluttajat. Kohde palvelee hyvällä sijainnillaan ja liikevalikoimallaan myös koko pääkaupunkiseudun kattavaa markkina-aluetta. Pohjois-Pasilta tarjoaa asiakkaan kannalta miellyttävästi saman katon alta ja lähellä kuluttajaa markkinoiden parhaan valikoiman edellä mainittuja tuoteryhmiä. Se on myös autottoman ja ekologisen kuluttajan ykkösvaihtoehto, ja yhtenäisellä pysäköinnillä välttävyyden keskeillä se tarjoaa myös autoilijoille helpon asiointivaihtoehdon. Jatkossa helsinkiläisten ei tarvitse enää lähteä autoillen kehäteiden varsille ostoksille, mikä osaltaan keventää ostosmatkojen aiheuttamaa ympäristökuormitusta.

Tiva-kaupan toiminnan luonteen (alhaiset myyntitehokkuudet ja vuokranmaksukyky) ja ison tonttitilan vuoksi kohteeseen on perusteltua hakea hieman kärkeämpää ilmettä. Asemointi voisi noudattaa ideaa ”karkea ja hauska”, josta esi-merkkinä voisi pitää vaikkapa Helsingin Tennispalatsia. Ottaen huomioon suunnitellut toimijat (tiva) liiketilojen laadun on oltava mielenkiintoinen mutta kohtuullinen, ei liian korkea.

Erinomaiset lähtökohdat liiketoiminnalle

Keski-Pasilan ylivoimainen ja kilpailijoihinsa nähden houkutteleva sijainti keskellä pääkaupunkiseutua mahdollistaa erinomaisesti kokonaan uusien toimijoiden etabloitumisen markkinoille sekä jo Suomessa toimivien ketjujen liiketoiminnan laajentumisen. Kohteen historia logistiikkakeskuksena sopii erinomaisesti tiva-kaupan luonteeseen. Valmiiksi toimivat ja postinjakelutarpeisiin mitoitettujen logis-

tiikkaratkaisut ovat hyödynnettävissä erinomaisesti myös kaupallisen palvelutarjonnan tarpeisiin.

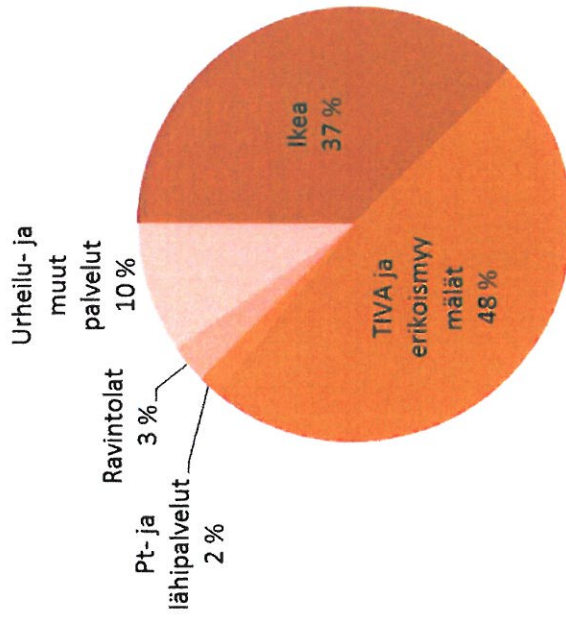
Tilaa vaativan kaupan toimialoista kaikkien muiden kuin moottoriajoneuvojen kaupan voidaan ajatella soveltuvan kohteeseen. Lisäksi paljon tilaa vievät erikoismyymälät, joiden konseptiin ei käy perinteinen keskustasijainti, löytävät Pohjois-Pasilasta vaihtoehdon kehäteiden varsiin sijoittumiselle. Näistä esimerkiksi suuret urheilutarvikemyymälät kokeilualueineen (altaat, testikentät jne.) sopivat hyvin kohteeseen hahmoteltujen liikuntapalvelujen oheen. Kausittain vaihtelevat kodintarviketarpeet kuten piha- ja puutarhatuotteet täydentävät yhtenä elementtinä liikeideaa. Keskukseen menestymiselle tärkeää asiakasviihtyvyyttä ja asiakkaiden viipymäaikaa parannetaan pienessä mittakaavassa kahvila-ravintolapalveluilla ja tarjontaan liittyvillä tapahtumilla.

3.2 Liikuntapalvelut

Pohjois-Pasilan viherkatolle hahmotellut liikuntapaikat täydentävät palvelutarjontaa ja tuovat kohteelle omaleimaisuutta, tunnettavuutta sekä säännöllistä asiakaspotentiaalia etenkin tilaa vievän urheilukaupan tarjonnalle sekä kahvila- ja ravintolapalveluille. Viherkatto säästäisi lisäksi energiaa ja toisi urheilualueineen elämää myös keskuksen katolle. Liikuntapalvelujen sijoittuminen kohteeseen tukisi varsinkin urheiluvälinekaupan toimintamahdollisuuksia tarjoamalla liikkeen välittömästi läheisyydestä sopivia testi- ja kokeilualueita asiakkaille.

Katolle hahmotellut urheilutoiminnot (esim. koripallo, salibandy, tennis, lentopallo) täydentävät Käpylästä Keskuspuiston kautta Taliin ulottuvaa Helsingin liikunta- ja urheilualuevyöhykettä, ja keskus itsessään tarjoaisi suoran yhteyden Keskuspuiston ulkoilukohteisiin. Viherkatolle suunniteltujen ulkoilukuntatilojen lisäksi kuplahallit lisäävät modernien sisäliikuntalajien tarjontaa tuoden palveluja palloilulajien harrastajien ulottuville hyvien julkisten kulkuyhteyksien päähän.

3.3 Alustava toimialajako ja yksikkökoot



Kuva 20 Alustava toimialajako

Ikean osuus suunnitellusta 100 000 k-m²:n kokonaisalasta olisi noin kolmannes Kuva 20 mukaisesti. Alustavissa suunnitelmissa hieman alle puolet eli noin 48 000 k-m² olisi tiva- ja erikoismyymälöitä. Urheilu- ja muita palvelujen osuus kokonaisalasta voisi olla noin 10 % ja ravintoloiden noin 3 %. Lähialueen asukkaita palveleva päivittäistavarayksikkö ja lähipalvelut veisivät noin 2 % kokonaisalasta.

4 Yhteenveto

Helsingissä on nykyisin tutkitusti selkeä tilaa vaativan kaupan palveluaukko erityisesti kodintarvike-, huonekalu-, kodinelektronikka- ja urheiluvälinetarjonnassa. Tarjonnan puutteen vuoksi helsinkiläisten kuluttajien ostovoimaa vuotaa erittäin merkittävästi Espooseen ja Vantaalle. Pohjois-Pasilain suunniteltu tilaa vaativan kaupan keskittymä olisi erinomainen mahdollisuus täyttää palveluaukko ja parantaa helsinkiläisten ostosmahdollisuuksia.

Pohjois-Pasilan liikenteellinen sijainti on erinomainen sen sijaitessa pääkaupunkiseudun keskellä miltei kaikkien sisääntulo- ja pääliikenneväylien polttopisteessä. Pohjois-Pasila on saavutettavissa alle 15 minuutissa miltei kaikkialta Helsingistä sekä osista Espoota ja Vantaata. Pohjois-Pasilan keskus olisi siten nopeimmin saavutettava tilaa vievän kaupan keskittymä jopa 230 000 asukkaalle ja lähin Ikea-tavaratalon sisältävä keskus jopa 420 000 asukkaalle.

Erinomaisten tieliikenneyhteyksien lisäksi kattavat lähijuna- ja raitiolinjayhteydet mahdollistavat asiainnin monipuolisesti kaikenlaisille kuluttajaryhmille. Pohjois-Pasilalla olisi ainutlaatuinen mahdollisuus toimia edelläkävijänä tarjoamalla ensimmäisenä tilaa vievän kaupan keskuksena todellinen vaihtoehto myös autottomille kuluttajille.

Pohjois-Pasilan kilpailuetuna pääkaupunkiseudun muihin tilaa vaativan kaupan keskittymiin olisi erinomaisen ja monipuolisen saavutettavuuden lisäksi sen tiivis ja selkeä rakenne. Useimmista kilpailijoistaan poiketen Pohjois-Pasilan toimijat sijaitsisivat yhtenä kokonaisuutena saman katon alla mahdollistaen miellyttävän asiainnin ja liikkeiden väliset synergiaedut. Kohteeseen suunnitellut urheilualueet toisivat alueelle omakeimaisuutta ja tukisivat varsinkin urheilukaupan menestysmahdollisuuksia.

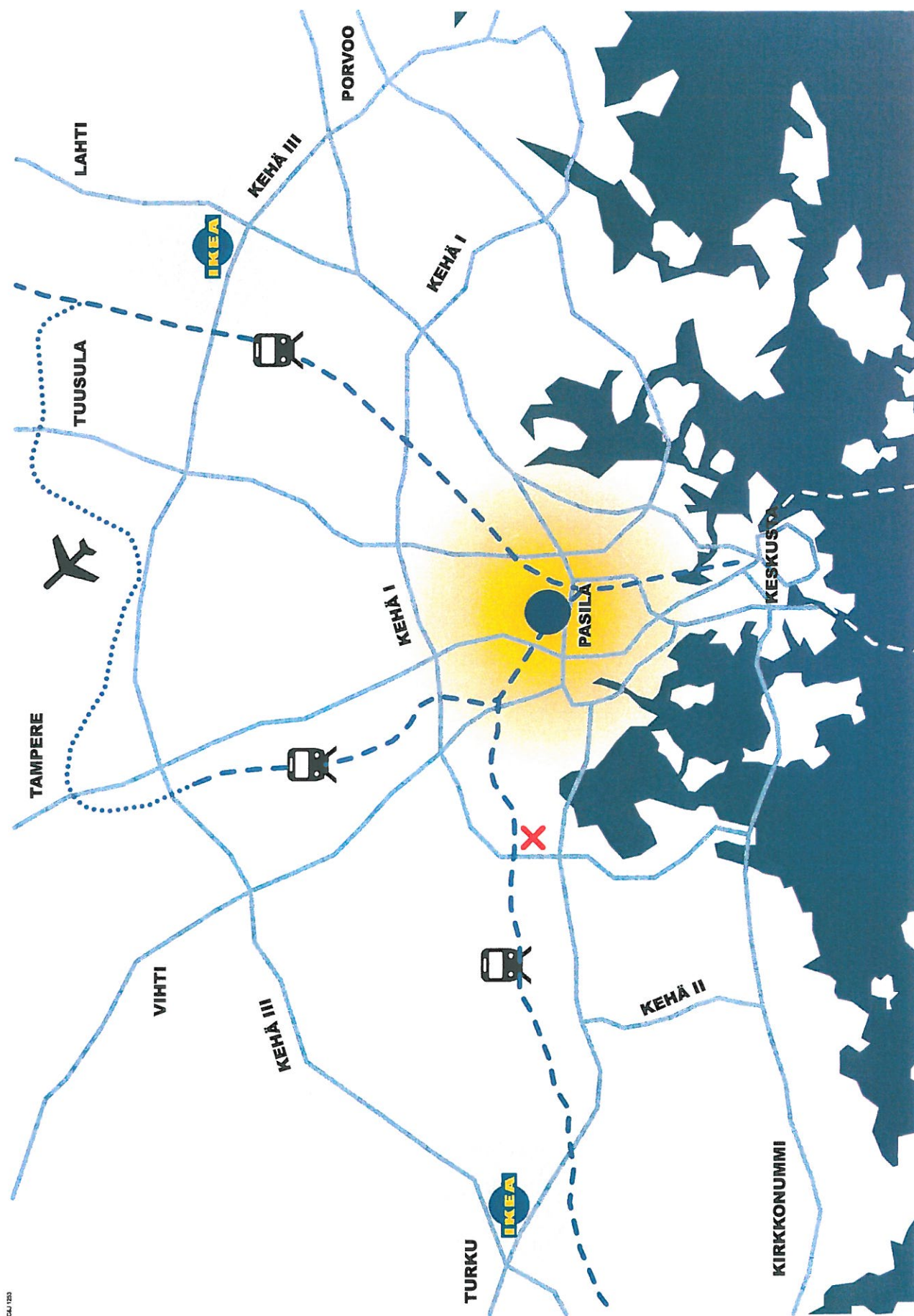
Pohjois-Pasilaan on mahdollista muodostaa kokonaan uudenlainen ja asiakaskokemuksen uudelle tasolle nostava tilaa vaativan kaupan konsepti, johon kuuluu ekologinen, miellyttävä ja nykyajan tarpeet huomioiva asiointi sekä kattava palveluvalikoima tukitoimintoineen ja oheispalveluineen.

VISIO POHJOIS-PASILAAN



LITE 2

22.8.2013



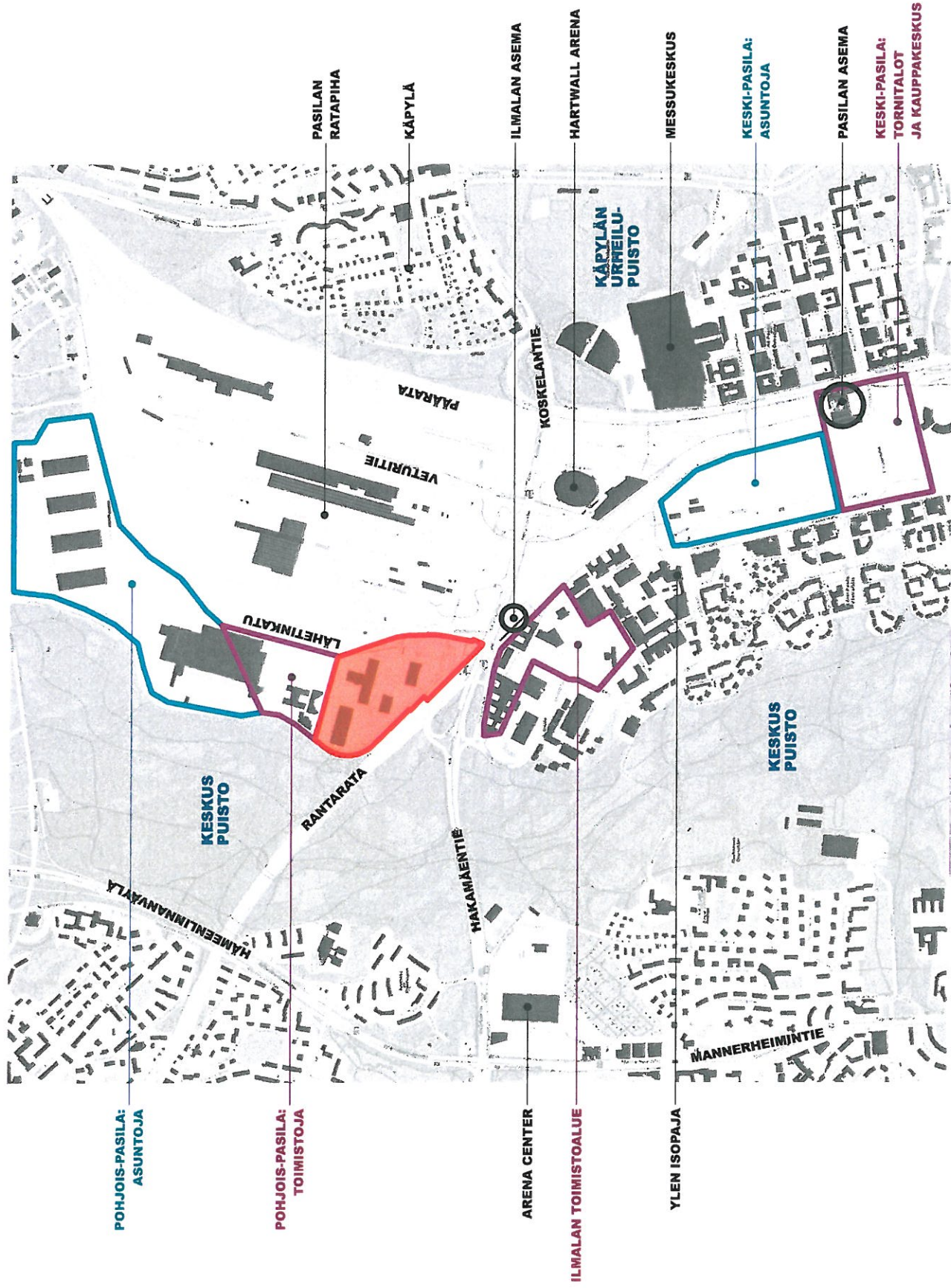
VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cj.fi

PÄÄKAUPUNKISEUTU

22.8.2013

2



VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

KAUPUNKIRAKENNE

22.8.2013



VIISTOKUVA ETELÄSTÄ



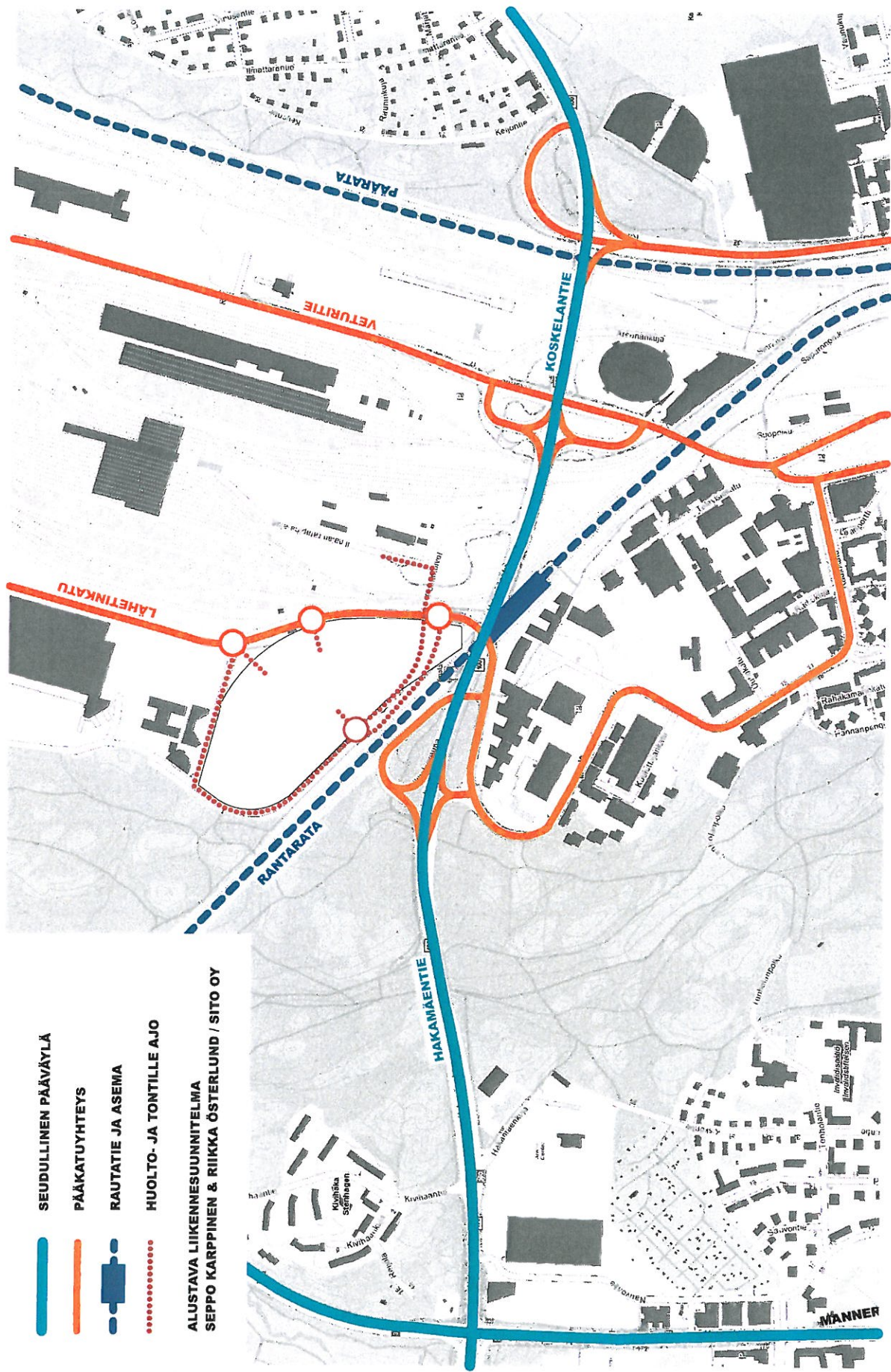
VIISTOKUVA IDÄSTÄ

VISIO POHJOIS-PASILAAIN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cedj.fi

POHJAKARTTA JA VIISTOKUVAT

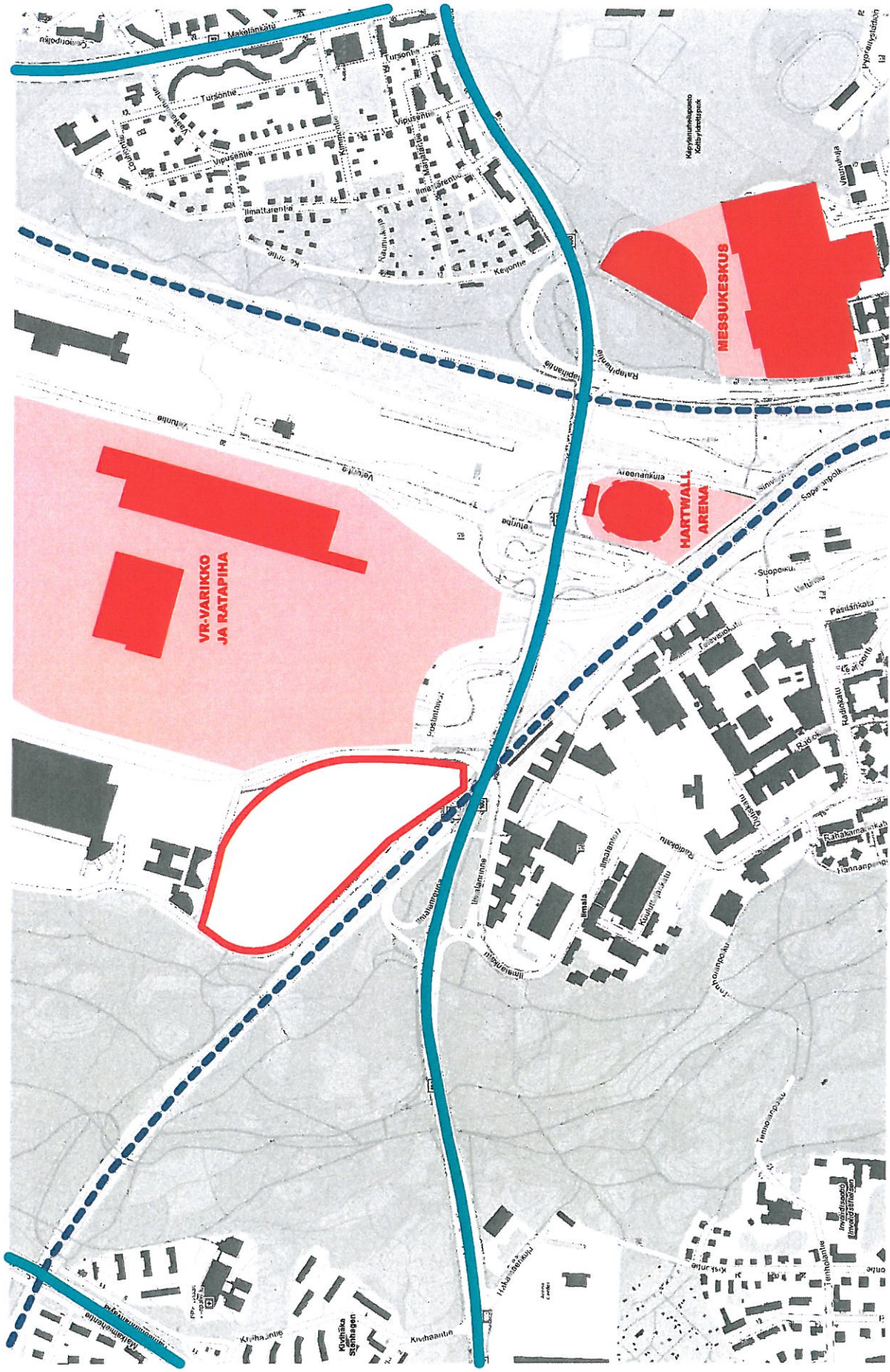
22.8.2013



- SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ
 - PÄÄKATUYHTEYS
 - RAUTATIE JA ASEMA
 - HUOLTO- JA TONTILLE AJO
- ALUSTAVA LIIKENNESUUNNITELMA
SEPPÖ KARPPIENEN & RIIKKA ÖSTERLUND / SITO OY

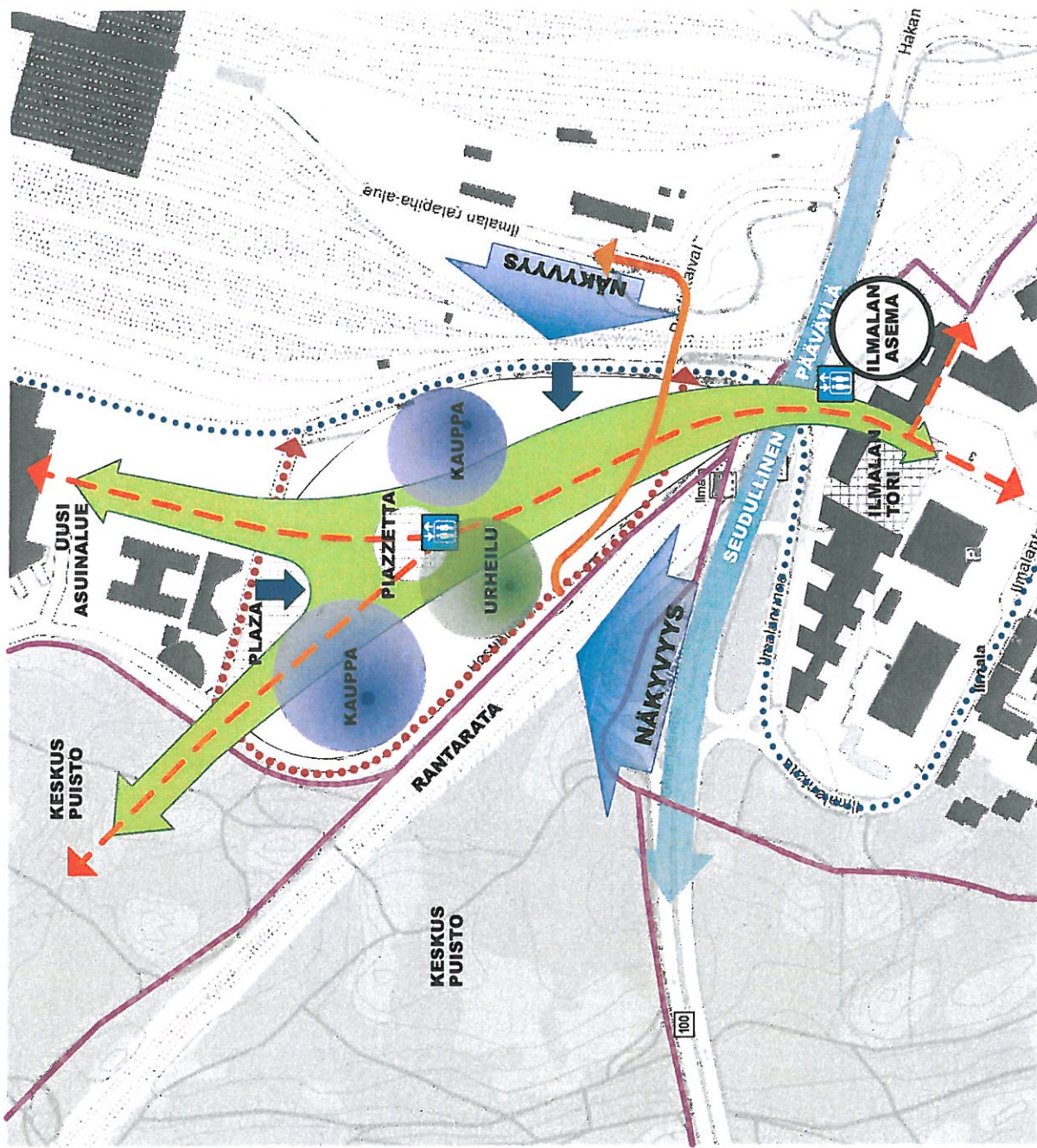
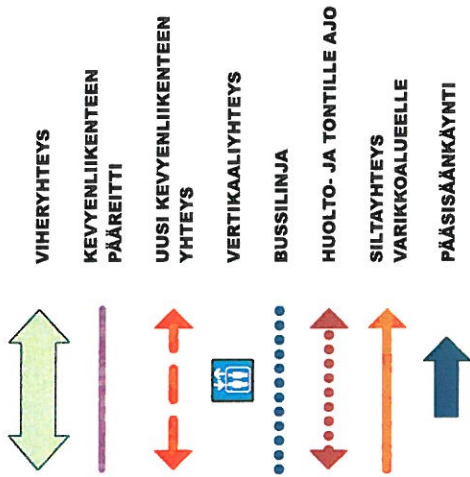
VISIO POHJOIS-PASILAA

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi



VISIO POHJOIS-PASILAAN

ISOT RAKENTEET 22.8.2013



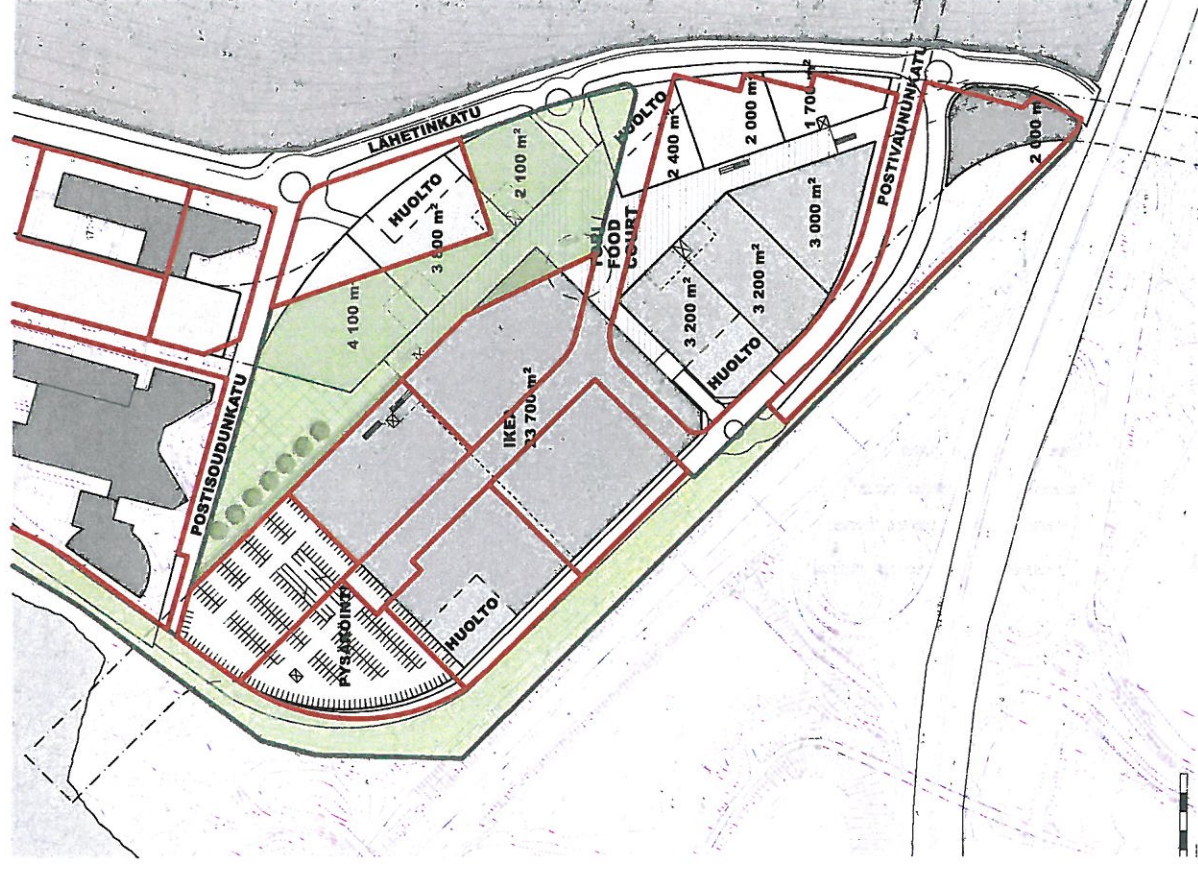
VISIO POHJOIS-PASILAA

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cedj.fi



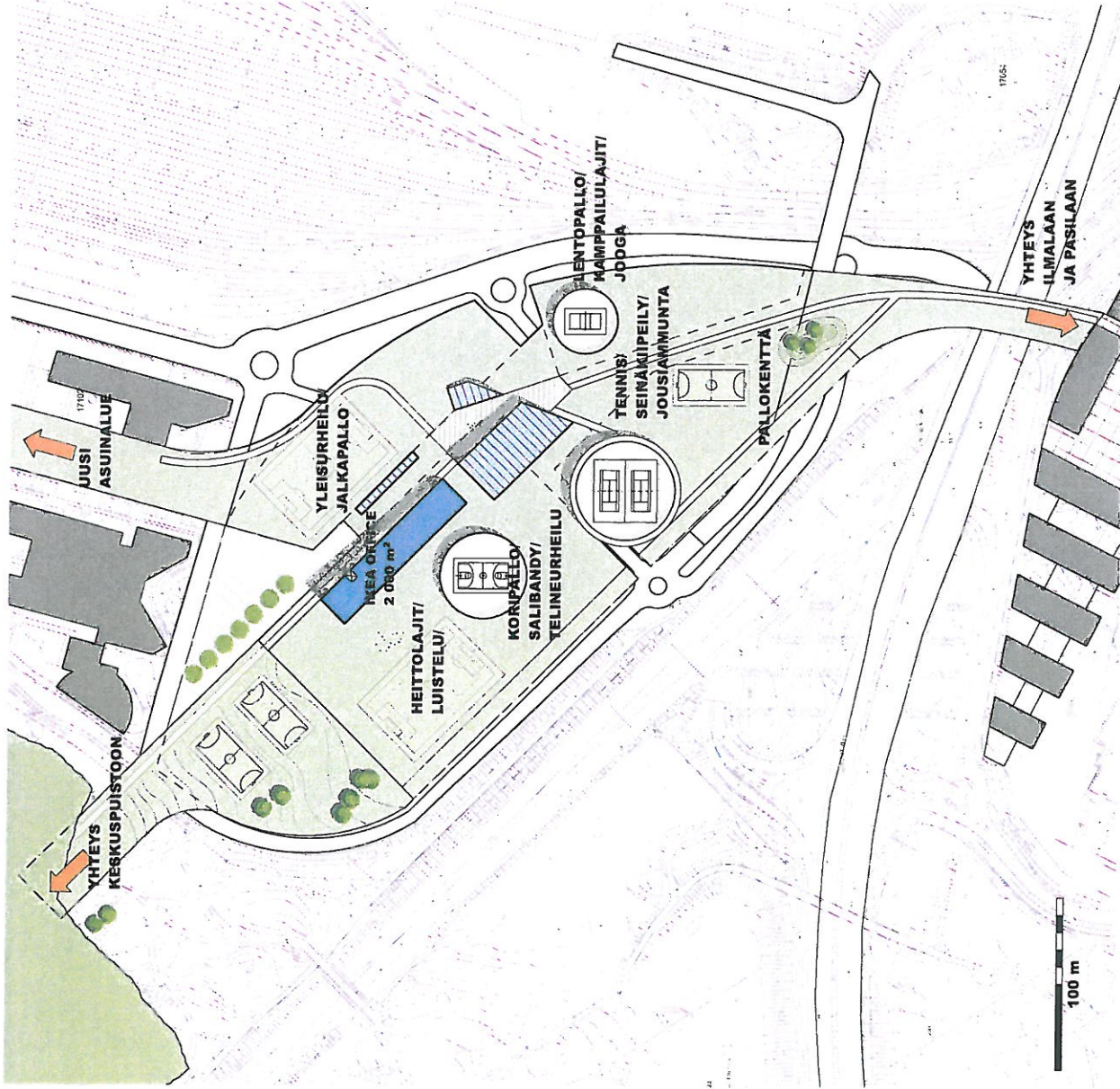
VISIO POHJOIS-PASILAAIN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cedj.fi



VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN MUKAINEN TONTTILAJAKO

22.8.2013



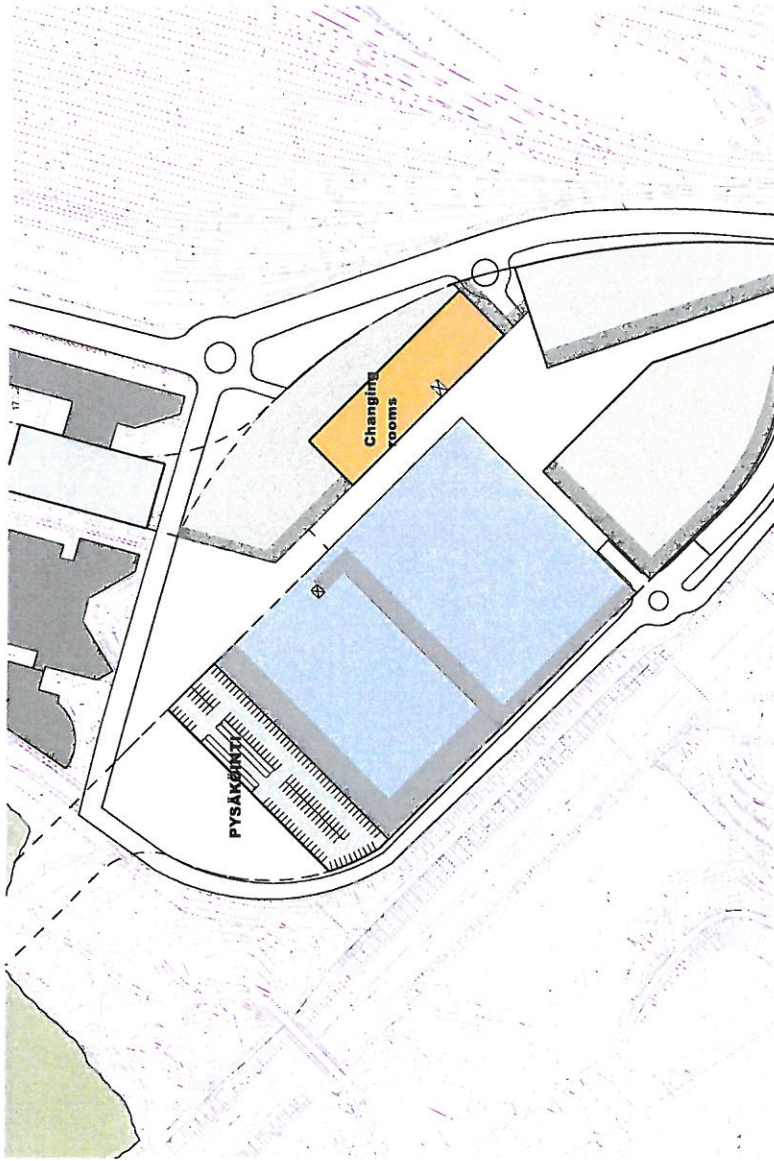
VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

VIHERKATTO
1:2500

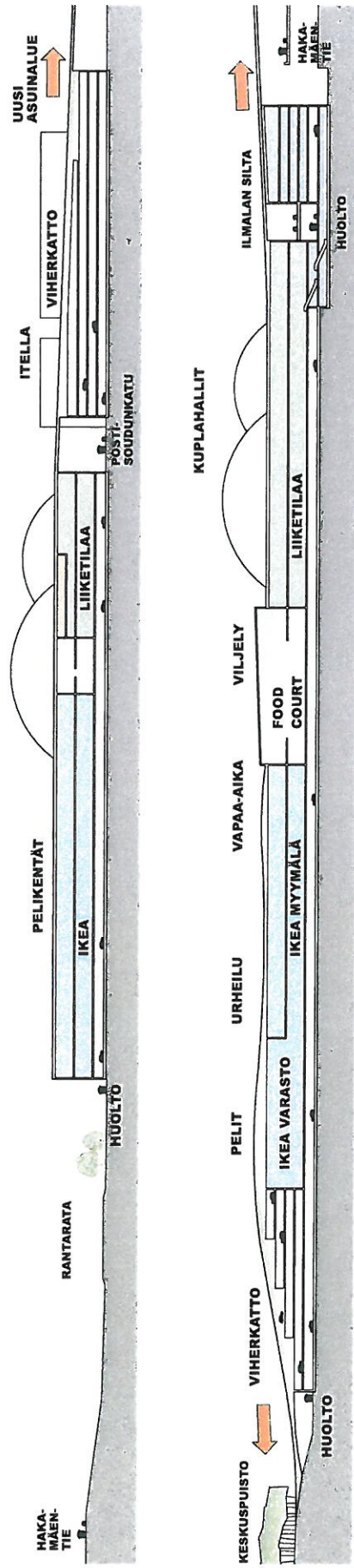
22.8.2013

9



VÄLIKERROS
1:2500

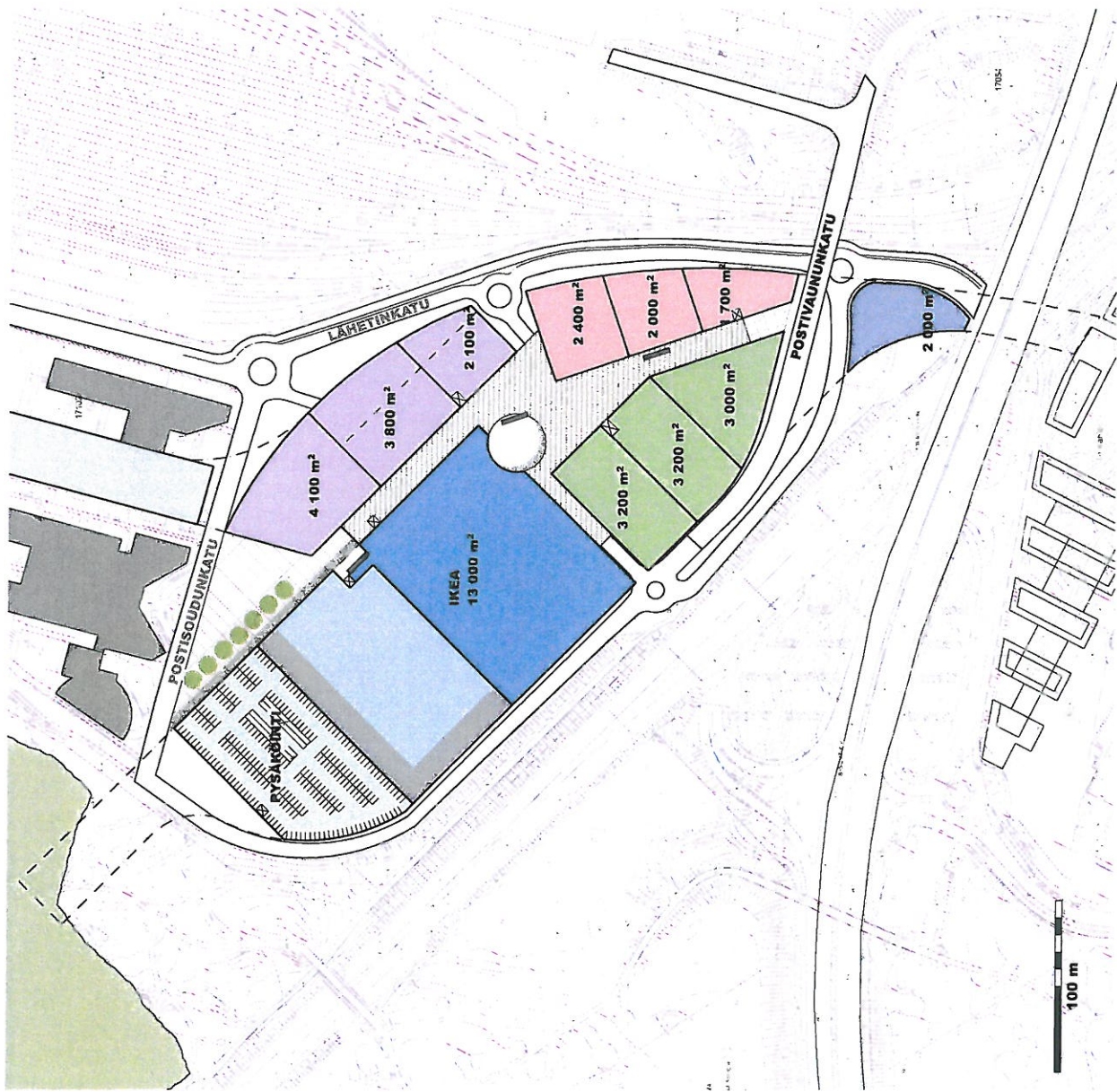
aktiivikaton pelikenttien
pukuhuoneet



VISIO POHJOIS-PASILAA

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cedj.fi

22.8.2013



02 KERROS
1:2500

VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.coj.fi

22.8.2013

11



KERROSALA (ei sis. pysäköintiä)

A IKEA	
1 kerros	23 700 kem
2 kerros	13 000 kem
yhteensä	36 700 kem

B	
1 kerros	10 000 kem
2 kerros	10 000 kem
yhteensä	20 000 kem

C	
1 kerros	6 100 kem
2 kerros	6 100 kem
yhteensä	12 200 kem

D	
1 kerros	9 400 kem
2 kerros	9 400 kem
yhteensä	18 800 kem

E	
kellari	5 500 kem
1 kerros	2 000 kem
2 kerros	2 000 kem
3 kerros	2 000 kem
4 kerros	2 000 kem
yhteensä	13 500 kem

KOKO ALUE	
kerrosala	101 200 kem

+ kattokerroksen kuplahallit
ja pukuhuoneet

Pysäköintitalot

1-4 kerros	31 000 kem
P-taso	60 700 kem
yhteensä	91 700 kem

Autopaikkainnormi 1/40 kem
= 2530 AP

Tehokkuus n. e = 1,5

01 KERROS
1:2500

VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

KELLARIKERROS
1:2500

AUTOPAIKAT

P-taso	1880 kpl
1 kerros	300 kpl
2 kerros	255 kpl
3 kerros	135 kpl
yhteensä	2570 kpl

**Autopalkkanormi 1/40 kem
= 2530 AP**

MAANTASOKERROS
1:2500

VISIO POHJOIS-PASILAAIN

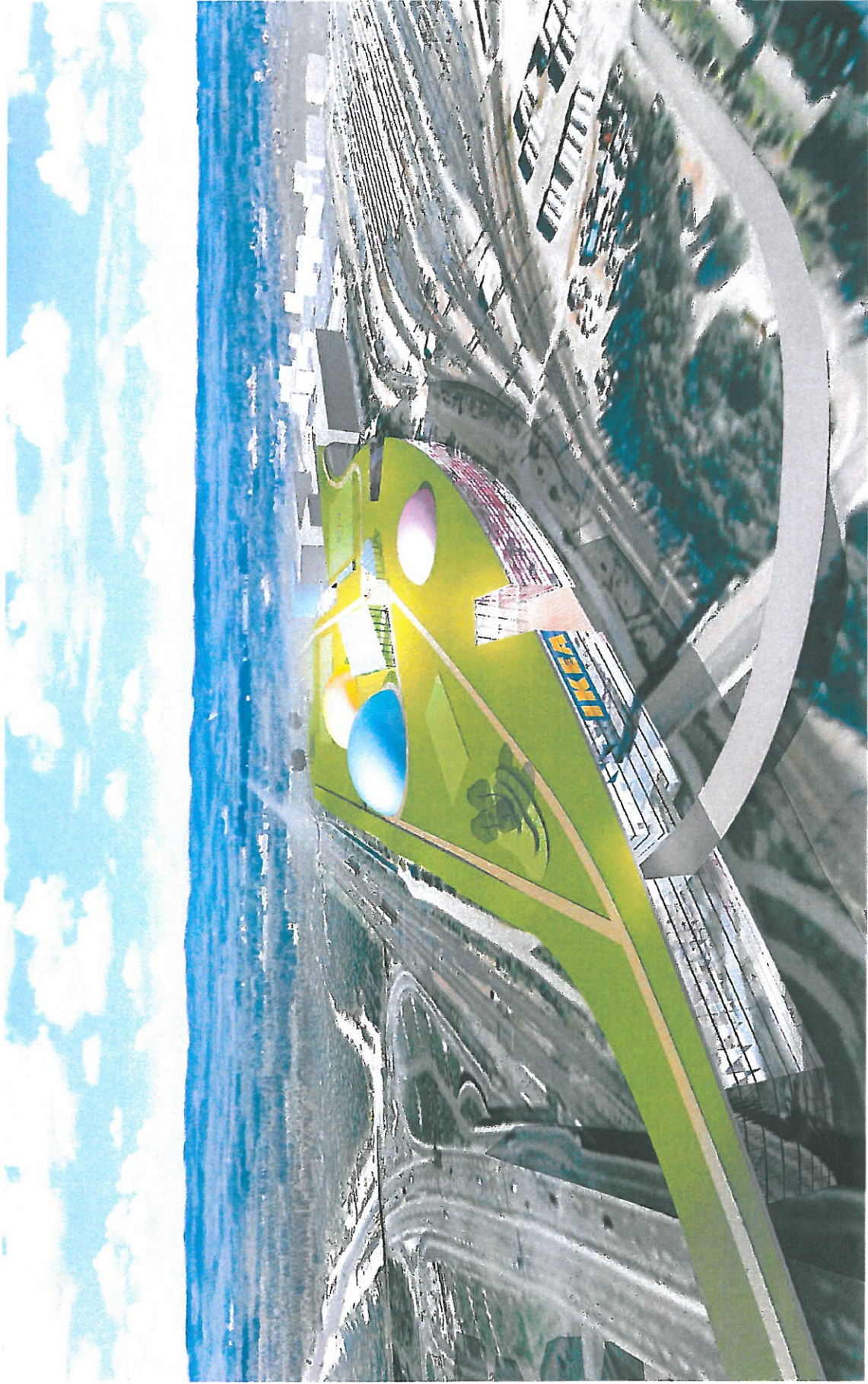


VISIO POHJOIS-PASILAA

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.csj.fi

22.8.2013

14

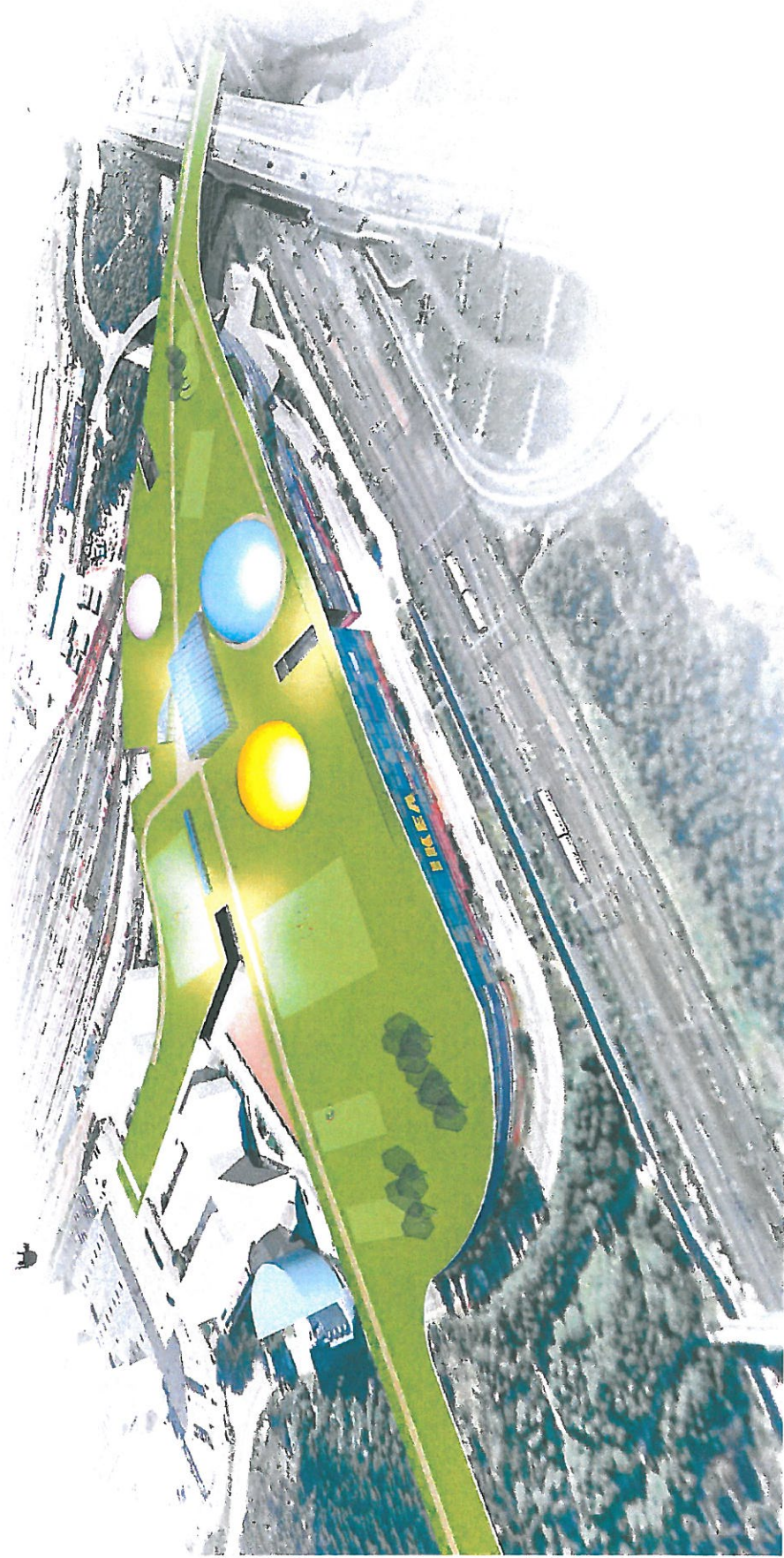


VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

22.8.2013

15



VISIO POHJOIS-PASILAA

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cqj.fi

22.8.2013

16



VISIO POHJOIS-PASILAAN

CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

22.8.2013

17