

HERNESAAREN OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN MITOITUS JA SIJOITTELU KAUPUNKIRAKENTEESEEN



HERNESAAREN OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN MITOITUS JA SIOITTELU KAUPUNKIRAKENTEESEEN

Helsingin kaupunki suunnittelee Hernesaaren alueen kehittämistä ja toimintojen muuttamista vanhasta satama- ja teollisuusalueesta asumisen ja palveluiden alueeksi. Satama ja alueen merellinen luonne on tarkoitus säilyttää, mutta kehittää siinäkin uusia toimintamuotoja. Ajatuksena on toteuttaa kaupunginosan tulevat kauppapalvelut osana tiivistä kaupunkirakennetta ja sitä kautta luoda eläviä kaupunkitiloja korttelirakenteisiin. Kauppapalveluita ei toteuteta yhtenä suurena kauppakesittymänä vaan kauppapalvelut keskittyvät kolmeen paikkaan korttelirakenteessa. Samalla palvelutilat vahvistavat kortteleiden kaupallista luonnetta ja urbaania ympäristöä.

Hernesaari on tiivistä kaupunkirakennetta merenranta-alueen kaupunginosien (Eira-Punavuori-Munkkisaari-Ullanlinna) tapaan. Näin ollen on luontevaa toteuttaa kauppapalvelut liikekortteleina ja kivijalkaliiketiloina. Hernesaari tarjoaa myös paikkoja ravintola- ja palvelukesittymille, joissa merellinen ympäristö tarjoaa lisäarvoa palvelukokonaisuuteen. Alueelle sijoittuva matkailusatama tarjoaa myös oivallisen mahdollisuuden tehdä Hernesaaresta omaleimainen pieni kaupunginosa kauppakujineen ja -katuineen, jotka tarjoavat erilaisia palveluita niin lähialueen asukkaille kuin matkailijoillekin.



Hernesaaren asuinalue sijoittuu matkustajasataman itäpuolelle ja kytkeytyy merenranta-alueen kaupunginosien joukkoon

Hernesaaren asuntoalue muodostuu kahdesta tiiviistä umpikorttelisarjasta, joita reunustavat kokoojakatu länsipuolella ja rantapuistikko itäpuolella. Pääkadulla kulkee raitiovaunulinja, joka palvelee alueen asukkaita ja matkailijoita. Alueen toimintoihin vaikuttavat myös kolme sisälahtea, jotka tarjoavat suojaisan merellisen ympäristön niin asumiselle kuin alueen palveluille. Hernesaaren työpaikkakorttelit sijoittuvat pääkadun länsi- ja pohjoispuolelle. Matkustajasatama sijoittuu Hernesaaren länsi- ja lounaisosaan, mutta käytännössä sen vaikutukset alueeseen keskittyvät alueen keskiosaan, josta matkustajaliikenne siirtyy kaupunkialueelle.

Hernesaarta suunnitellaan 5400 asukkaalle. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaisesti Hernesaareen muuttavat ovat kiinnostuneita merellisestä kaupunginosasta. On myös todennäköistä, että merkittävä osa alueelle muuttavista tulee kantakaupungin muilta alueilta. Alueen keskeinen sijainti merellisessä Helsingissä nostaa asumisen arvoa alueella, jolloin on oletettavissa, että alueelle muuttaa keskimääräistä varakkaampaa väestöä. Tämä on otettu huomioon laskettaessa alueen väestön ostovoimaa ja kulutustasoa.

Hernesaaren väestö ostovoima ja kaupan mitoitus

Hernesaaren tuleva väestöpohja tarjoaa hyvät edellytykset erilaisten kaupallisten palveluiden rakentumiselle. Kun alue on täysin uusi eikä siellä ole lainkaan palveluita, palveluiden tarve lasketaan kaikista perustarpeista ja sitä täydentävistä palveluista. Hernesaaren tulevat palvelut suunnitellaan pääosin alueen asukkaalle, mutta asiakaspotentiaalia saadaan merkittävästi myös matkailuliikenteestä. Lisäksi muista läheisistä kaupunginosista on mahdollista saada jonkin verran asiakkaita Hernesaareen, jos palvelut siellä saadaan hyvin tavoitettaviksi ja tarjonnaltaan muita alueita täydentäviksi. Siksi ostovoima- ja mitoituslaskelmissa ovat mukana läheisimmät merenrata-alueen kaupunginosat. Matkailuliikenteen ostovoimaa ei ole otettu mukaan tarkasteluun.

Hernesaaren mitoitus on laskettu 5400 asukkaan ostovoiman mukaan ja tarkastelu tehty vuoden 2015 tasolla. Tuolloin vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa alueen asukkailla on yhteensä 52 milj. euroa vuodessa. Vastaavasti merellisissä kaupunginosissa (Eira-Punavuori-Munkkisaari-Ullanlinna) asuu 20.800 asukasta ja heillä on kauppaan kohdistuvaa ostovoimaa 200 milj. euroa vuodessa.

Hernesaaren ja Merenranta-alueen ostovoima 2015

Milj.€	Hernesaari k.osa	Merenranta- al. k.osat
Päivittäistarakauppa	19,1	73,6
ERIKOISKAUPPA	32,8	126,6
VÄHITTÄISKAUPPA	51,9	200,2
Autokauppa ja huollat	16,8	64,9
Ravintolat ja kahvilat	8,1	31,3
Asukkaat	5 400	20 831

Lähde: Santasalo Ky

Hernesaaren ja merenrata-alueen kaupunginosien asukkaiden ostovoiman lasketaan olevan 15 % korkeampi kuin Helsingin asukkaiden ostovoiman keskiarvo. Alueen ostopotentiaali on siten keskilukulusta korkeampi, mutta alueelta siirtyvä ostovoima muualle kantakaupunkiin on kuitenkin merkittävä. Vastaava tilanne on kaikissa kantakaupungin eteläisissä kaupunginosissa, joiden palvelut omalla alueella ovat vaatimattomat.

Kauppapalveluiden mitoitus Hernesaassa

Kauppapalveluiden mitoituksen lähtökohtana on Hernesaaren asukkaiden palvelutarve ostovoiman näkökulmasta. Kun kauppapalveluihin kohdistuva ostovoima muutetaan kaupan myyntitehokkuudella kerrosalaksi, saadaan tieto siitä, kuinka paljon tilaa tarvitaan eri kaupan toimialoille. Kun Hernesaassa ei ole nyt lainkaan palveluita, niin koko ostovoiman tuottama myynti voidaan laskea Hernesaaren kokonaiskerrosalatarpeeksi. Tällöin vähittäiskauppaan kohdistuva kerrosalatarve on noin 17.000 k-m² ja muiden kaupallisten palveluiden tilantarve noin 12.000 k-m² eli yhteensä 30.000 k-m². Koska ostovoimasta merkittävä osa siirtyy muualle, niin mitoituksessa tarkastellaan vain alueelle jäävän ostovoiman tuottamaa kerrosalatarvetta.

Vähittäiskaupan ja palveluiden tilantarve Hernesaassa

k-m ²	Hernesaari kokonais- tarve	Merenranta kokonais- tarve	Suuntau- tuminen Hernes.	Suuntau- tuminen Merenr.	Herne- saareen sijoittuva
Päivittäistavarakauppa*	2 700	10 300	80 %	15 %	3 600
Tilaa vaativa kauppa	5 400	21 000	9 %	4 %	1 200
Muu erikoiskauppa	9 100	33 800	24 %	5 %	3 500
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>14 500</i>	<i>54 800</i>	<i>19 %</i>	<i>5 %</i>	<i>4 700</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	17 200	65 100	27 %	6 %	8 300
Autokauppa ja huoltamot	2 700	10 400	9 %	2 %	400
Ravintolat	3 000	11 600	35 %	20 %	3 400
Muut kaupalliset palvelut	6 900	26 000	60 %	3 %	4 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	29 800	113 100	34 %	6 %	17 000

* sis. alkoholijuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky

Toimialoittain on tarkasteltu kuinka suuri osuus ostovoimasta on mahdollista saada jäämään asuinalueelle. Peruskauppapalveluiden ostovoimasta jää yleensä merkittävä osa asuinalueelle, mutta muista kauppapalveluista siirtyy suurin osa Helsingin keskustaan tai muihin kauppapaikkoihin. Vastaavasti tarkastellaan myös merellisten kaupunginosien ostovoimaa, josta osa voi siirtyä Hernesaareen, jos palvelut siellä saadaan vetovoimaisiksi ja helposti saavutettaviksi. Siirtymät ovat pieniä, mutta kaupunginosien ostovoima on siinä määrin merkittävä, että näillä siirtymillä on merkitystä Hernesaaren mitoituksessa.

Hernesaaren liiketilarakenne

Toiminta	Pinta-ala
Päivittäistavarakaupat	4 100
Muotikauppa	2 000
Erikoisliikkeet	6 900
Matkailuliikkeet	1 100
Palvelut	1 300
Ravintolat kahvilat	4 200
Kaupalliset palvelut (ei vene)	19 600
Veneilyliikkeet	15 500

Hernesaaren kaupan mitoitukseksi saadaan noin 8.000 k-m², josta päivittäistavarakaupan palveluita on 3600 k-m². Pt-kaupalla on suuri merkitys alueen palvelutarjonnassa. Alueen erikoiskaupan palveluille tulee varata tilaa 4700 k-m², josta osaan voi sisältyä jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa, lähinnä venekauppaan liittyvää erikoiskauppaa ja huonekalukauppaa. Myös autoalan kauppapalveluita voisi olla noin 400 k-m² lähinnä huoltamoita tai

varaosakauppaa. Ravintoloille ja kahviloille tulee varata vähintään 3400 k-m², mutta niitä voi alueelle tulla enemmänkin, koska tähän toimintaan asiakkaita ja ostovoimaa tulee alueelle mm. matkailijoista. Matkailuliikenne tuo asiakkaita erityisesti ravintolapalveluille ja pienille erikoisliikkeille. Muita kaupallisia palveluita asuinalueelle tulee yleensä runsaasti, joten niiden tilantarve on melkein 5000 k-m².

Vähittäiskaupan palveluiden sijoittuminen alueella

Kauppapalveluiden sijoittelua tutkittiin osayleiskaavan massoittelupohjalta. Tavoitteena on etsiä sopivat paikat kauppapalveluille korttelirakenteessa. Tässä tutkittiin kolmea paikkaa, jotka soveltuisivat hyvin kaupallisten palveluiden käyttöön. Lähtökohtana on hyödyntää kolmen sisälahden ja kokoojakadun välisiä kortteleita toimintojen sijoittelussa. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa liiketiloja huvivenesataman reunalle.

Hernesaaren pohjoispäähän pohjoisimman sisälahden viereiseen kortteliin sijoitetaan suuri päivittäistavarakauppa ja sen yhteyteen muita kauppapalveluita. Tällä paikalla pt-suurmyymälä tavoittaisi parhaiten sekä Hernesaaren että muiden lähialueiden kuluttajat. Suuren kaupan liikenteelliset vaikutukset jäisivät tässä pienimmäksi. Alueelle on piirretty teemakarttaan 4500 k-m² kauppapalveluita, josta päivittäistavarakaupan yksiköiden osuus on yli puolet.

Hernesaaren keskiosaan muodostuu yksi luonteva liikepaikka matkustajasataman kulkuyhteyden kohdalle. Kulttuurirakennuksen pääty voisi sijoittua ravintoloita ja kadun varteen Hernesaarta ja matkailijoita palvelevia ravintoloita ja kahviloita sekä erikoiskauppoja. Keskimmäisen sisälahden kohdalle tulee korttelin lävitse tehdä kävely-yhteys, joka voidaan toteuttaa kauppakujana. Tällöin saadaan asiointiliikennettä matkailusataman suunnasta johdettua sisälahden reunan palveluihin ja aina rantapuistoon.

Eteläisin palvelukeskittymä rakentuu huvivenesataman ja eteläisimmän sisälahden väliin. Siihen tulee myös rakentaa korttelin sisäinen yhteys kokoojakadun ja sisälahden välille, joka myös voidaan toteuttaa kauppakujana. Kuja voi olla katettu tai kävelykatu rakennusten välissä. Eteläiseen palvelualueeseen on sijoittuu myös kaksi päivittäistavarakaupan myymälää. Nämä ovat lähikaupparatkaisuja eli alle 1000 k-m² myymälöitä, jotka pääosin palvelevat Hernesaaren väestöä ja matkailuliikennettä. Alueelle jää myös tilaa pt-erikoiskaupoille, jotka ovat kioskeja, lähiruokakauppoja tai leipomoita.



Huvivenesataman kohdalla kokoojakadun ja laitureiden väliin on ehdotettu myymälätiloja, jotka sijoittuvat kadun alapuolelle. Niihin voi sijoittua ravintolapalveluita sekä veneilyä palvelevia erikoiskauppoja.

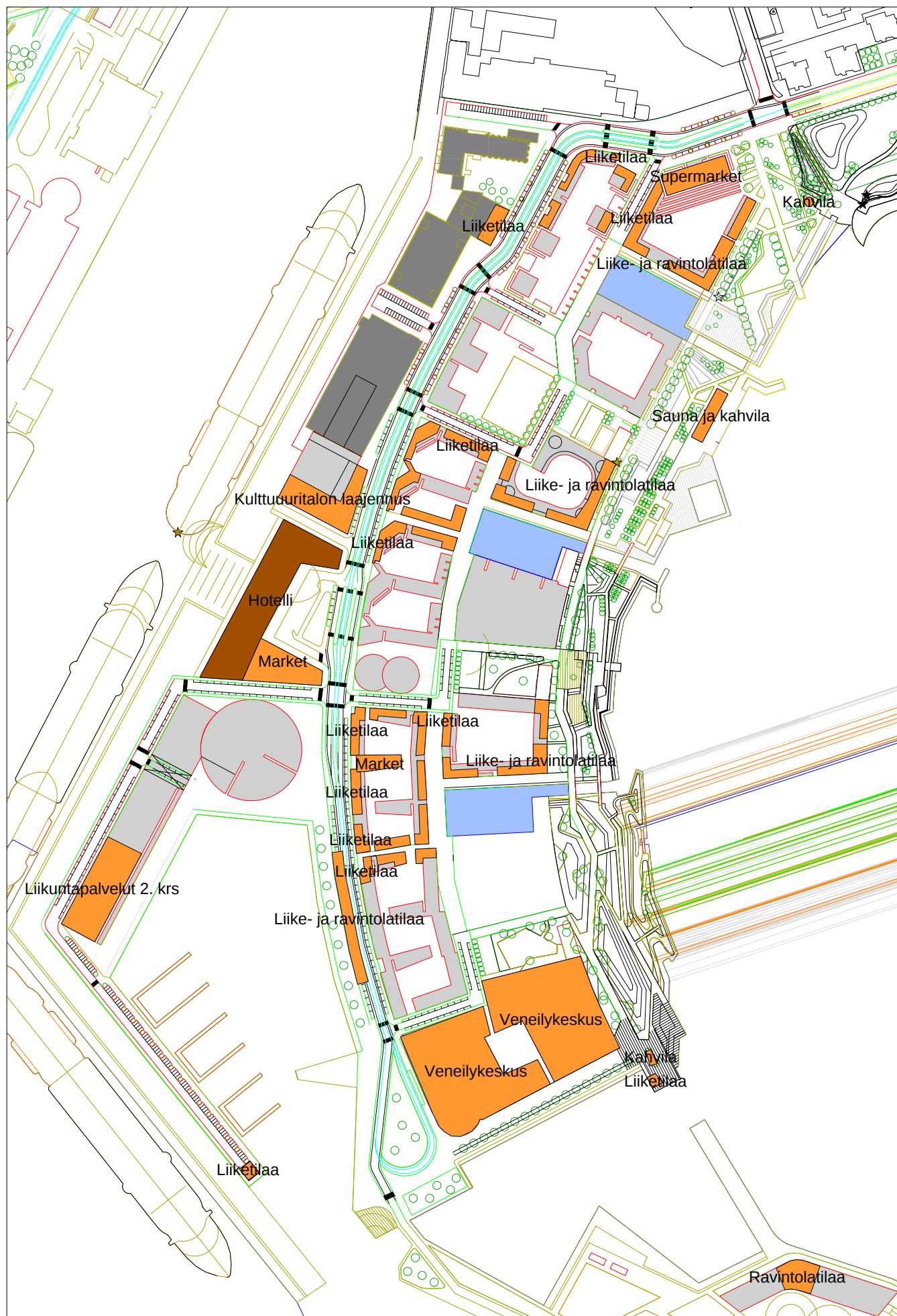
Hernesaaren kärkeen sijoittuu Veneilykeskus, joka on veneilyalan yritysten ja myymälöiden keskittymä. Sen konseptia ei vielä tarkkaan ole suunniteltu, mutta tavoitteena on saada sinne myymälöitä, huoltotoimintoja, näyttelytiloja sekä mahdollisia veneenrakennustoimintoja. Lisäksi keskukseen sijoittuu muita tukitoimintoja kuten venalan koulutusta, ravintoloita ja kahviloita. Tavoitteena on, että veneilykeskus palvelee koko pääkaupunkiseutua. Se kerää asiakkaat laajemmalta alueelta kuin Hernesaaresta, joten sen mitoitus perustuu koko seudun tarpeisiin.

Hernesaaren kaupalliset liike- ja palvelutilat

Kortteli	Tilatyyppi	Kerros ala*)
1	Liiketilaa	400
2	Liiketilaa	900
3	Liiketilaa	2 800
6	Liike- ja ravintolatilaa	500
7	Kulttuuritalon laajennus	1 900
8	Liike- ja ravintolatilaa	2 300
9	Liike- ja ravintolatilaa	1 400
11	Market-liiketila	1 600
12	Liiketilaa	100
14	Liiketilaa	4 400
15	Liike- ja ravintolatilaa	1 300
17	Liike- ja ravintolatilaa	200
18	Ravintolatilaa	800
Kaupallisten toimintojen kerros ala		18 600
12	Liikuntapalvelutilaa (2. krs.)	2 800
11	Hotelli (pohjapinta-ala)	5 300
17	Veneilykeskus	14 500

*) Piirretyt pinta-alat ovat viitteellisiä

Hernesaaren kaupalliset liike- ja palvelutilat 2015 -



Yhteenveto Hernesaaren kaupallisten palveluiden mitoituksesta

Hernesaaren asuinalueen kaupallisten palveluiden kehittämisen kannalta on tärkeää mitoittaa alueelle riittävästi tilaa palveluiden kehittämiseksi. Tässä selvityksessä mitoituksen lähtökohtana on varautua kaavassa riittävän palvelutarjonnan mahdollistumiseen alueella. Sijoittamalla palvelualueet siten, että ne muodostavat toimivia kokonaisuuksia Hernesaaren alueella, voi niiden toteutuminen eri rakennusvaiheessa onnistua. Kaupallisten palveluiden edellytyksenä on, että ne tavoittavat markkinat riittävän aikaisessa vaiheessa ja toisaalta niiden määrän tulee olla tarpeeksi suuri, jotta ne saavuttavat myös riittävän vetovoiman.

Keskittämällä kauppapalvelut useammaksi suppeaksi alueeksi, varmistetaan niiden rakentuminen ja toimivuus alueen rakentuessa vaihteittain. Alueen rakentuessa ongelmaksi yleensä tulee liike- ja palvelutilojen hidas käyttöönotto, mikä merkitsee osan rakennettujen tilojen tyhjillään oloa ensivaiheessa. Tilojen kysyntä paranee vasta kun asutusta on tullut alueelle riittävästi paikallisten markkinoiden syntymiselle. Liike- ja palvelutilojen kehittymisen kannalta on myös tärkeää, että pienimuotoiselle yritys- ja toimistotiloille tuotetaan alueelle soveltuvaa toimitilaa. Jos tätä ei rakenneta Hernesaaren alueelle tietoisesti, siirtyy näiden tilojen kysyntä alueen ulkopuolisiin liike- ja palvelutiloihin. Tämä voi olla haitaksi aktiivisen ja vetovoimaisen kaupunkikuvan syntymiselle Hernesaaren kortteleihin.