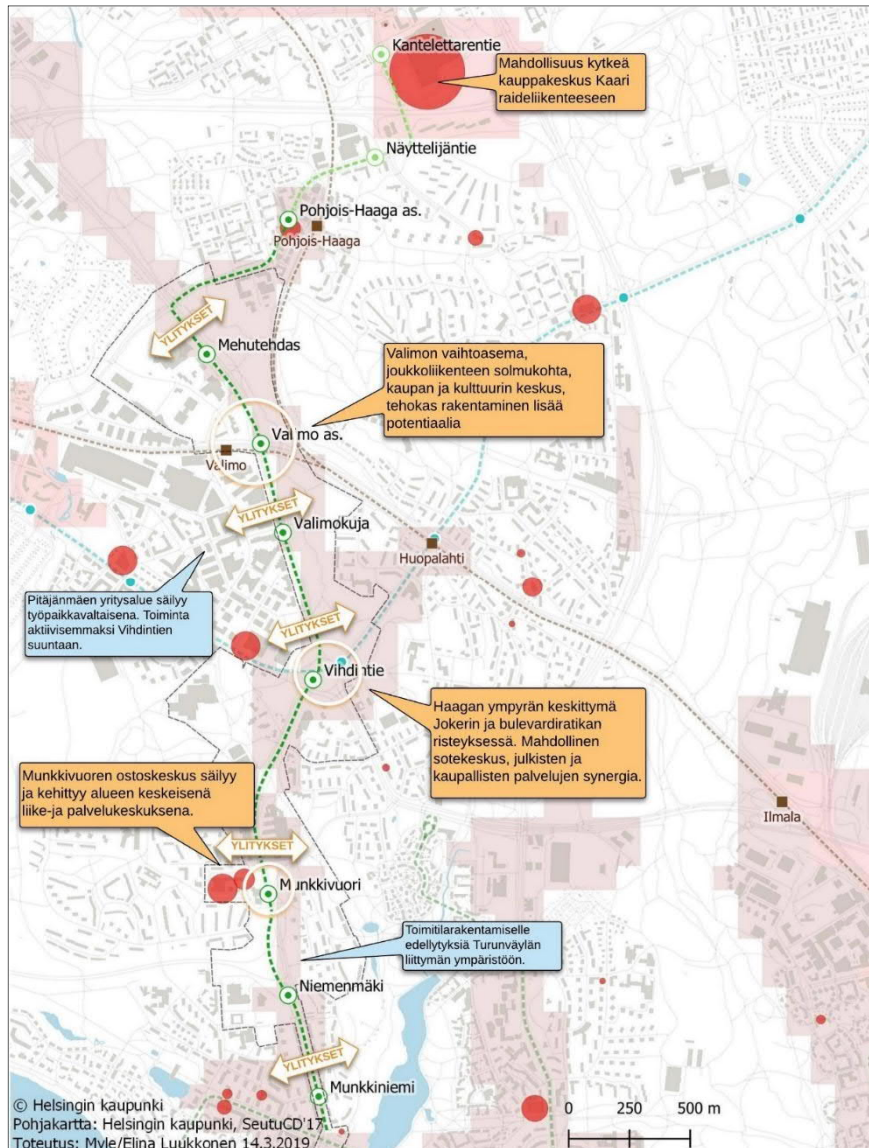


Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit (25.4.2019)



Yleiskaavoitus, selvitykset ja vaikutusten arviointi -tiimi

Elina Luukkonen

Anne Karlsson

Hanna Käyhkö

Juha Niemelä

Sisällys

1. Tiivistelmä	3
2. Työn tausta ja tavoitteet	3
3. Lähtökohdat	4
4. Kaupan nykyinen palveluverkko alueella	7
5. Kaupan markkinoiden kehitys	10
5.1 Väestön kehitys	12
5.2 Ostovoiman kehitys	13
5.3 Liiketilatarpeen arvioinnin lähtökohdat ja nykyiset liiketilat alueella	14
6. Kaupan arvioitu potentiaali alueella ja keskeiset sijainnit	15
7. Jatkosuunnittelussa huomioitavaa	18

1. Tiivistelmä

Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin alueelle suunnitellaan ympäröiviä kaupunginosia täydentävää rakentamista 14 000 uudelle asukkaalle sekä tuhansille työpaikoille.

Kaupun suunnittelun tavoitteena on kantakaupunkimainen tiivis kaupanrakenne kadunvarsitiloineen. Lähtökohtana on, että kaupalliset tilat ja kadunvarsitilat sijoitetaan hyvin saavutettaviin keskittymiin, erityisesti suurimpiin asukas- ja työpaikkakeskittymiin sekä ihmisvirtojen varrelle. Riittävän kokoiset keskittymät tukevat palveluiden toimintamahdollisuuksia, ne ovat monipuolisempia ja asiakkaille houkuttelevampia ja vähentävät alueelta pois päin suuntautuvaa asiointia. Toimiakseen hyvin kadunvarsiliiketilojen tulee myös muodostaa kokonaisuuksia, jotka eivät katkea välillä.

Kokonaisuutena uuden myymälätilan tarve Vihdin-Huopalahdentien alueella olisi vuoteen 2050 mennessä noin 45 000 – 50 000 k-m². Potentiaalisimmat uudet keskittymät ovat Haagan liikenneympyrän alue (Vihdintien-Raide-Jokerin risteysalue) sekä Valimon ja Vihdinbulevardin risteysalue, johon mahdollisesti tulisi joukkoliikenteen vaihtoterminaali. Valimon pysäkin ympäristö kehittyy myös yhdeksi alueensa suurimmista asukas- ja työpaikkakeskittymistä. Munkkivuoren ostoskeskus on jatkossakin alueensa vahva kaupallinen keskittymä.

Keskittymien painopiste on arjen lähipalveluissa sekä kaupallisissa palveluissa ja ravintola-kahvilapalveluissa.

2. Työn tausta ja tavoitteet

Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin alueelle suunnitellaan ympäröiviä kaupunginosia täydentävää rakentamista 14 000 uudelle asukkaalle sekä tuhansille työpaikoille. Alueen suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 5.6.2018 ja suunnittelu on edennyt kaavarunkovaiheeseen. Kaavarungossa hahmotellaan merkittävimpiä suunnittelun linjauksia, kuten alustavaa kortteli- ja viherakennetta sekä liikennejärjestelyjä, mm. pikaraitiotien sijoittumista katualueelle. Kaavarunko määrittää lähtökohtia alueelle pääasiassa 2020-luvun aikana laadittaville osa-aluekohtaisille asemakaavoille.

Bulevardikaupunginosista tavoitellaan urbaaneja kantakaupunkimaisia kaupunginosia, joissa on kauppaa ja palveluita. Yleiskaavan tavoitteiden mukaan kantakaupungin laajenemisalueella, kaupunkibulevardien lähiympäristöön sijoittuvalle kantakaupunki-alueelle voidaan asemakaavoittaa merkittävästi asuntoja ja toimitilaa. Tässä työssä laaditaan periaatteet ja tavoitteet kaupan suunnittelulle Vihdintie-Huopalahdentie bulevardikaupunginosaan alueen suunnitteluperiaatteisiin ja kaavarunkotyöhön liittyen sekä hahmotetaan bulevardikaupunginosan liiketilatarpeita ja keskeiset sijainnit. Tavoitteena on selvittää paikallisen kysynnän tuoma kaupallinen potentiaali alueelle. Työssä arvioidaan liiketilapotentiaalin suuruusluokat kerrosaloittain sekä niiden sijoittuminen merkittävimpiin keskittymiin.

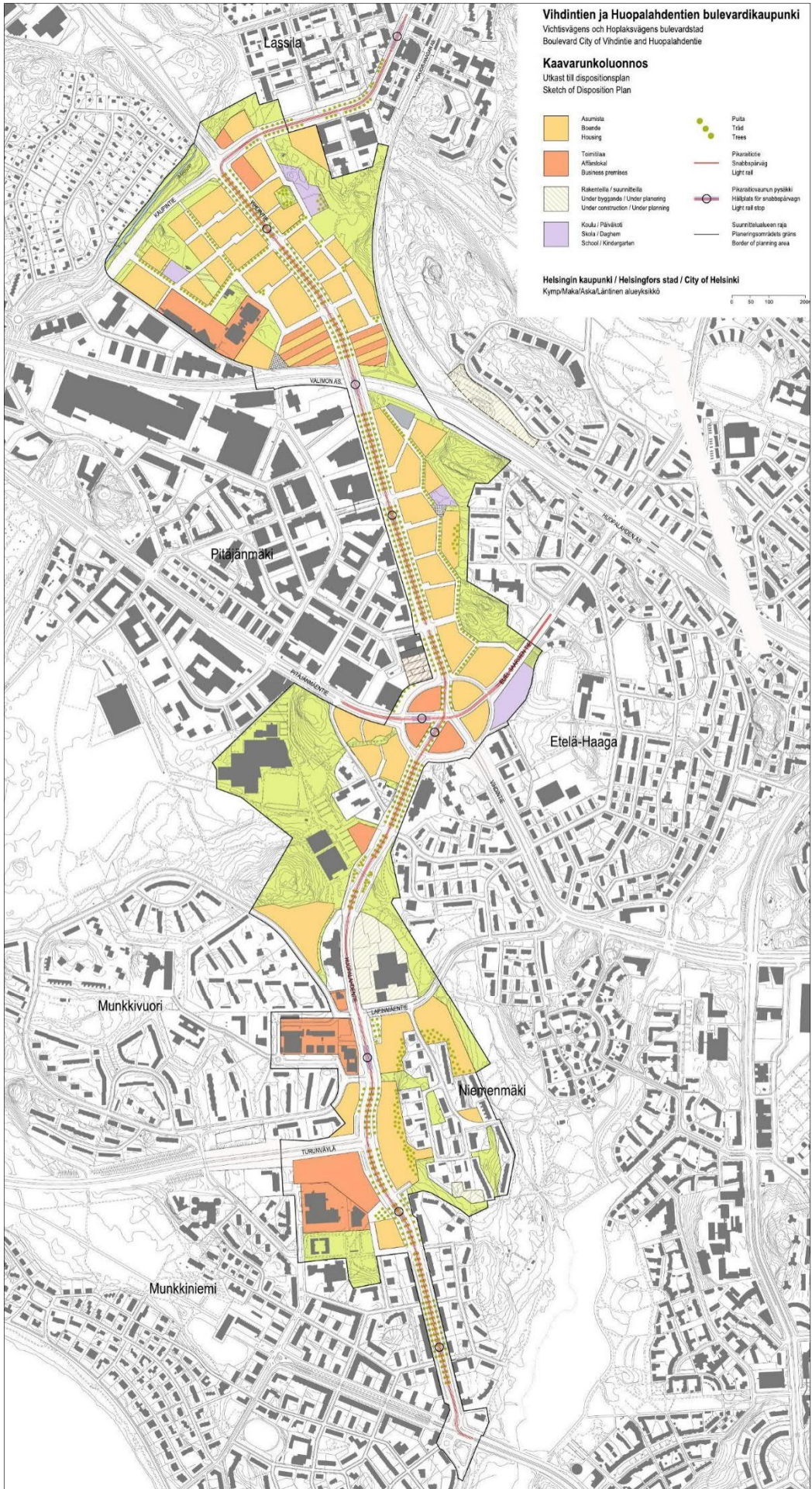
Jatkotyönä tullaan asemakaavoituksen edetessä tekemään konsulttityö, jossa tarkennetaan liiketilan suunnittelua, tarkempaa sijaintia sekä mitoitusta ja konsepteja korttelitasolla sekä tehdään tarvittavat vaikutusten arvioinnit liiketilojen ratkaisujen osalta.

3. Lähtökohdat

Suunnittelualue ja tarkastelualue

Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin suunnittelualue ulottuu Munkkiniemestä Huopalahdentietä pitkin Vihdintielle, Kaupintien risteysalueelle asti. Merkittävimmät rakentamispotentiaalit sijoittuvat Vihdintie-Kaupintie-Valimon –alueelle sekä Riistavuoren alueelle ja Haagan liikenneympyrän ympäristöön. Huopalahdentien varressa rakentamisen potentiaalit ovat pienemmät. Alustavat arviot suunnittelualueista ja kerrosalapotentiaaleista on yhdistetty olemassa olevaan dataan väestöstä ja työpaikoista sekä suunnitteilla olevasta kerrosalasta.

Tässä selvityksessä on tarkasteltu uuden ja vanhojen jo rakennettujen alueiden muodostamaa kokonaisuutta 800 metrin etäisyydellä suunnitellusta raiteesta sekä tulevista pysäkeistä. Tämän tiedon pohjalta on arvioitu suurimpia väestö- ja työpaikkakeskittymiä alueella sekä suuntaa antavaa liiketilapotentiaalia jatkosuunnittelulle. Keskimääräisten ostovoima- ja myyntitehokkuuslukujen perusteella on hahmotettu paikallisen kysynnän synnyttämää liiketilapotentiaalia, johon suunnittelussa tulisi vähintään varautua. Samalla on kartoitettu lähialueen nykyistä kaupan tarjontaa paikkatietojen avulla ja huomioitu olemassa oleva kaupan rakenne uutta potentiaalia arvioitaessa.



Vihdintien ja Huopalahdentien boulevardikaupunki, kaavarunko 12.4.2019

Kaupan suunnittelun kannalta keskeistä tiheään palveluverkon saavuttamiseksi on riittävän asukasmäärän lisäksi myymälöiden yksikkökoko sekä alueelle tulevien kauppakeskusten kokoluokka. Kohtuullisen kokoiset myymälät ja kauppakeskukset mahdollistavat useampien toimijoiden sijoittumisen alueelle ja sitä kautta monipuolisemman ja tiheimmän tarjonnan.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda urbaania kaupunkiympäristöä keskustoihin ja kantakaupungin uusille alueille. Kaupunkiympäristön urbaani luonne riippuu hyvin paljon sen toiminnallisesta monipuolisuudesta sekä kaupunkikuvan vilkkaudesta. Keskeisessä roolissa ovat palvelut ja niiden sijoittuminen alueelle. Etenkin kadunvarsiliiketoilla on suuri merkitys urbaanin ympäristön ja katutilan luomiselle sekä monipuolisten toimintojen mahdollistamiselle.

Urbaanin kaupungin rakentamisen tavoitteista tiiviys on kaupallisten palvelujen kannalta merkittävä tekijä, mutta myös toiminnallinen sekoittuneisuus on ensiarvoisen tärkeää. Työpaikat lisäävät palvelujen kysyntää keskeisillä alueilla.

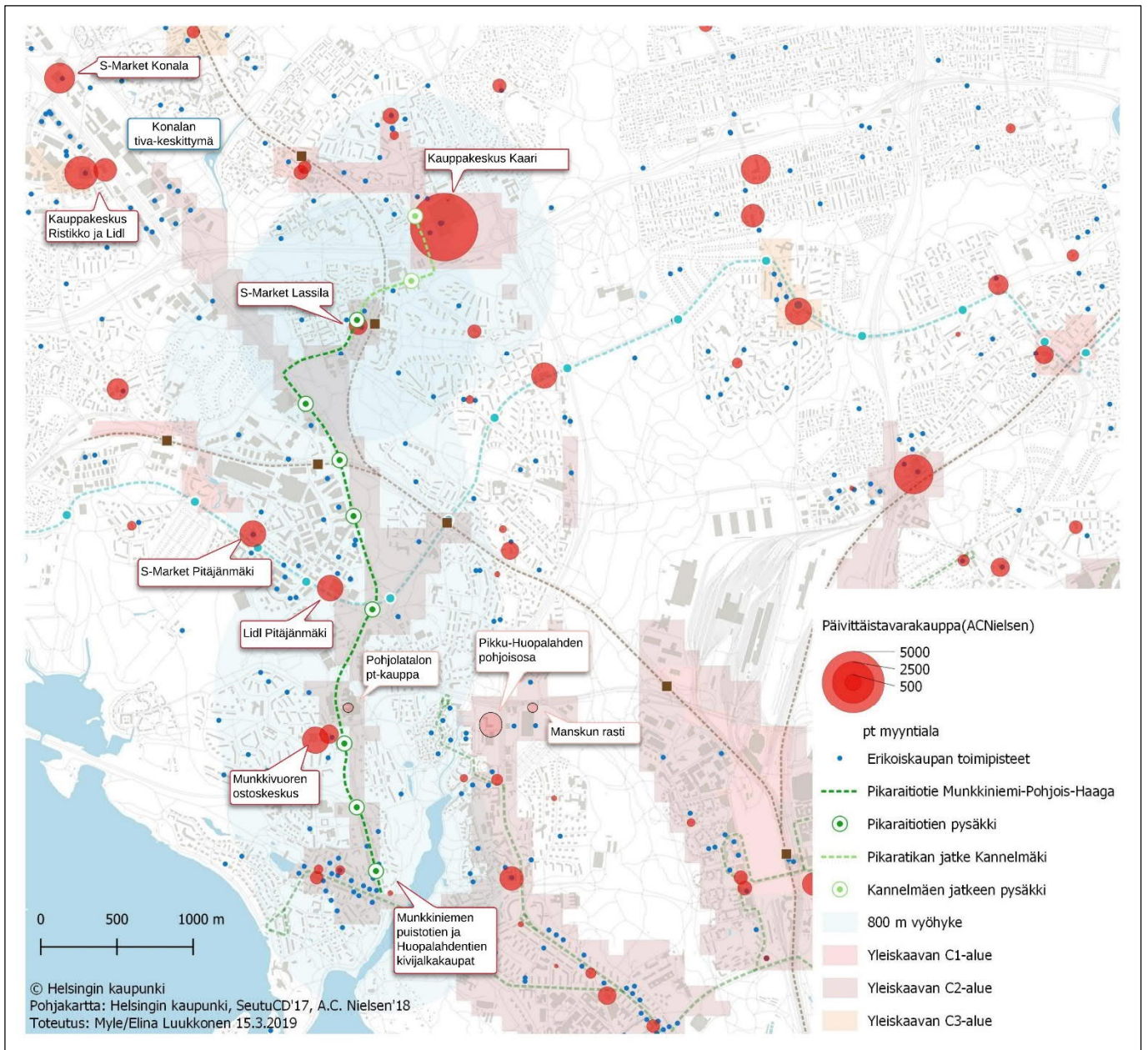
4. Kaupan nykyinen palveluverkko alueella

Suunnittelualueen suurin kaupallinen keskittymä on Munkkivuoren ostoskeskus. Alueen päivittäistavara-kaupan tarjonta koostuu pääasiassa pienistä ja keskisuurista myymälöistä. Pitäjänmäessä on jonkin verran outlet -myymälöitä sekä tehtaanmyymälöitä. Tarkastelualueella (800 m:n säde bulevardista) sijaitsee erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden toimipisteitä noin 120 kpl, työpaikkoja näissä on lähes 600.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat kauppakeskus Kaari Kannelmäessä sekä kauppakeskus Ristikko Konalassa. Nämä sijaitsevat kuitenkin samalla laajemmalla kaupallisella vaikutusalueella ja alueelta asioidaan näissä kohteissa. Konalassa alueen pohjoispuolella on myös merkittävä määrä muuta kaupan tarjontaa ja se on maakuntakaavassa sekä uudessa yleiskaavassa seudullisesti merkittävä tilaa vaativan kaupan alue.

Mahdollisia kaavan sallimia kaupan potentiaaleja vaikutusalueella ovat mm. liiketila ja pieni päivittäistavaramyymälä Pohjolataloon Huopalahdentien varteen sekä Munkkivuoren ostoskeskuksen kaavan mukainen laajennus.

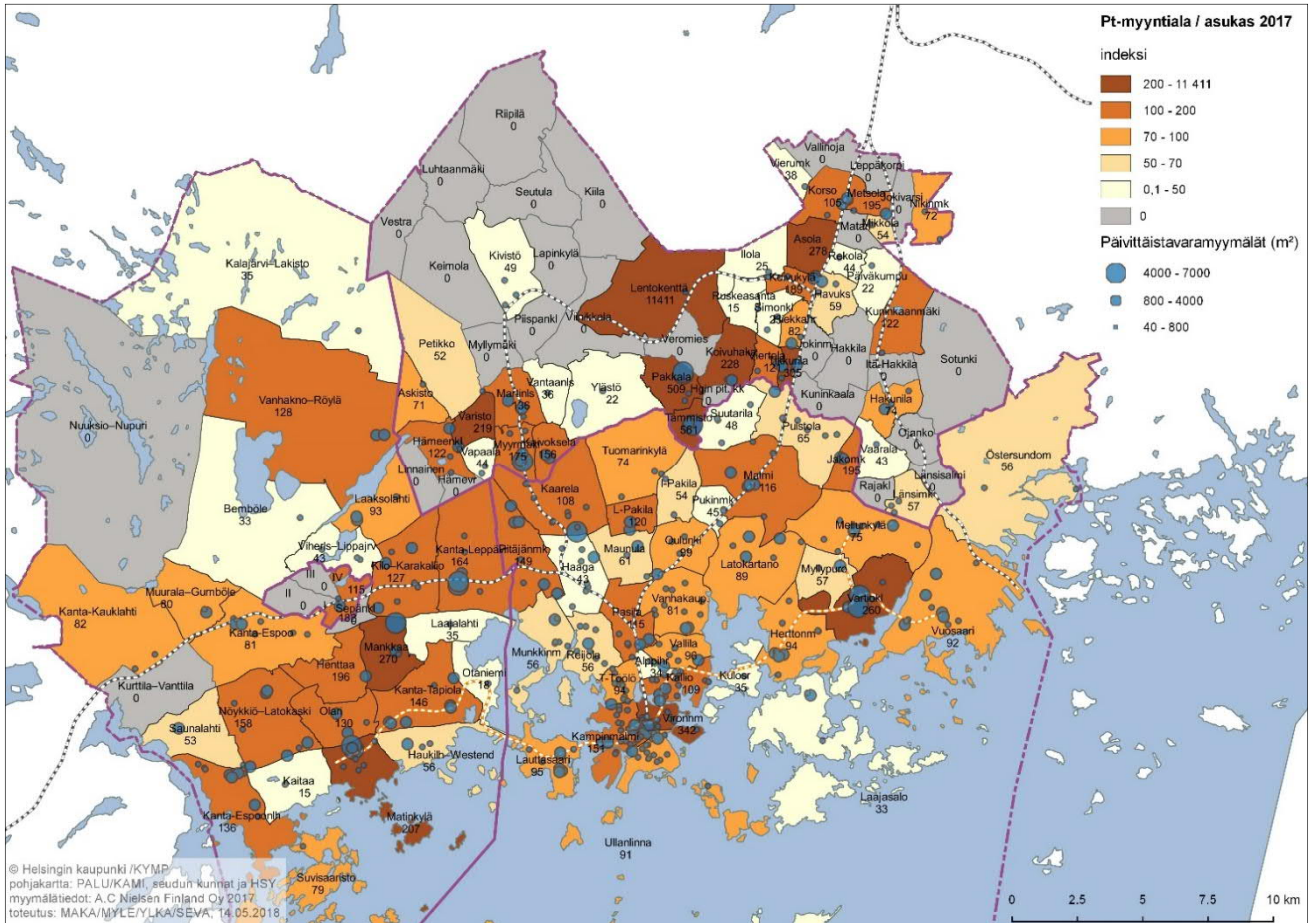
Uuden yleiskaavan lähimmät liikekeskusta-alueet sijaitsevat Pitäjänmäessä ja Kannelmäessä ja lähikeskusta Konalassa, joiden kaupallista tarjontaa pyritään myös kehittämään.



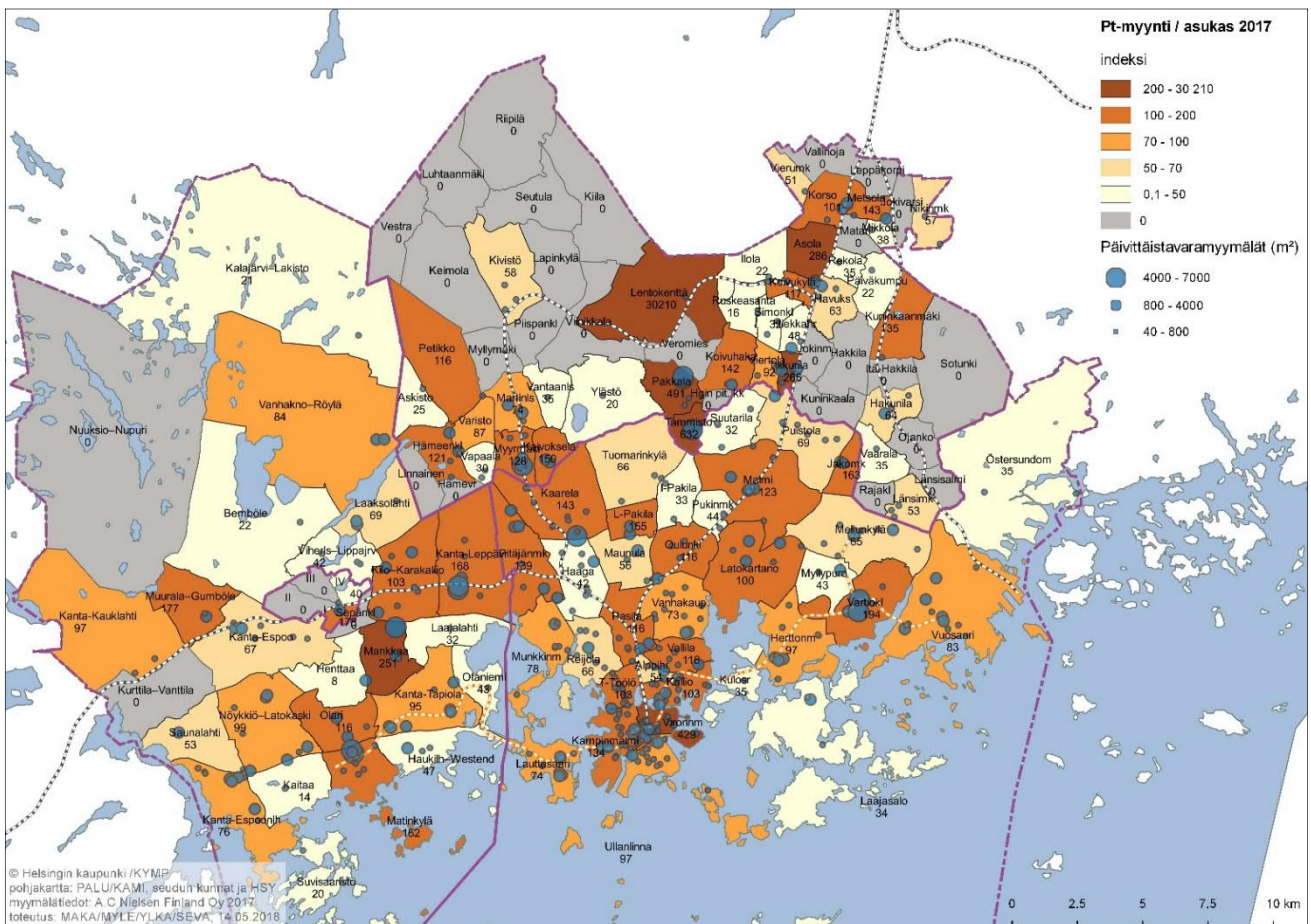
Alueen kaupan tarjonta ja suunnitellut myymälät.

Suunnittelualue sijoittuu Reijolan ja Haagan peruspiireihin, joissa päivittäistavaramyymälät ovat kooltaan suhteellisen pieniä ja myyntialaa asukasta kohden on vähemmän kuin Helsingissä keskimäärin (kuva s. 9). Lähes kaikilla asukkailla on päivittäistavaramyymälä 500 metrin etäisyydellä (linnutietä) kotoa, eli päivittäistavaramyymälöiden saavutettavuus on hyvä. Vihdintien–Huopalahdentien bulevardin alueella päivittäistavarojen myynti on koko kaupungin keskiarvoa alhaisempi, eli ostovoimaa siirtyy alueelta muualle. Alueen päivittäistavaraostokset valuvat osin alueen ulkopuolelle suurempiin kaupan keskittymiin, mm. Kannelmäen Kaareen. Pienet myymälät eivät siis riitä saavuttamaan alueen ostovoimaa kovin hyvin.

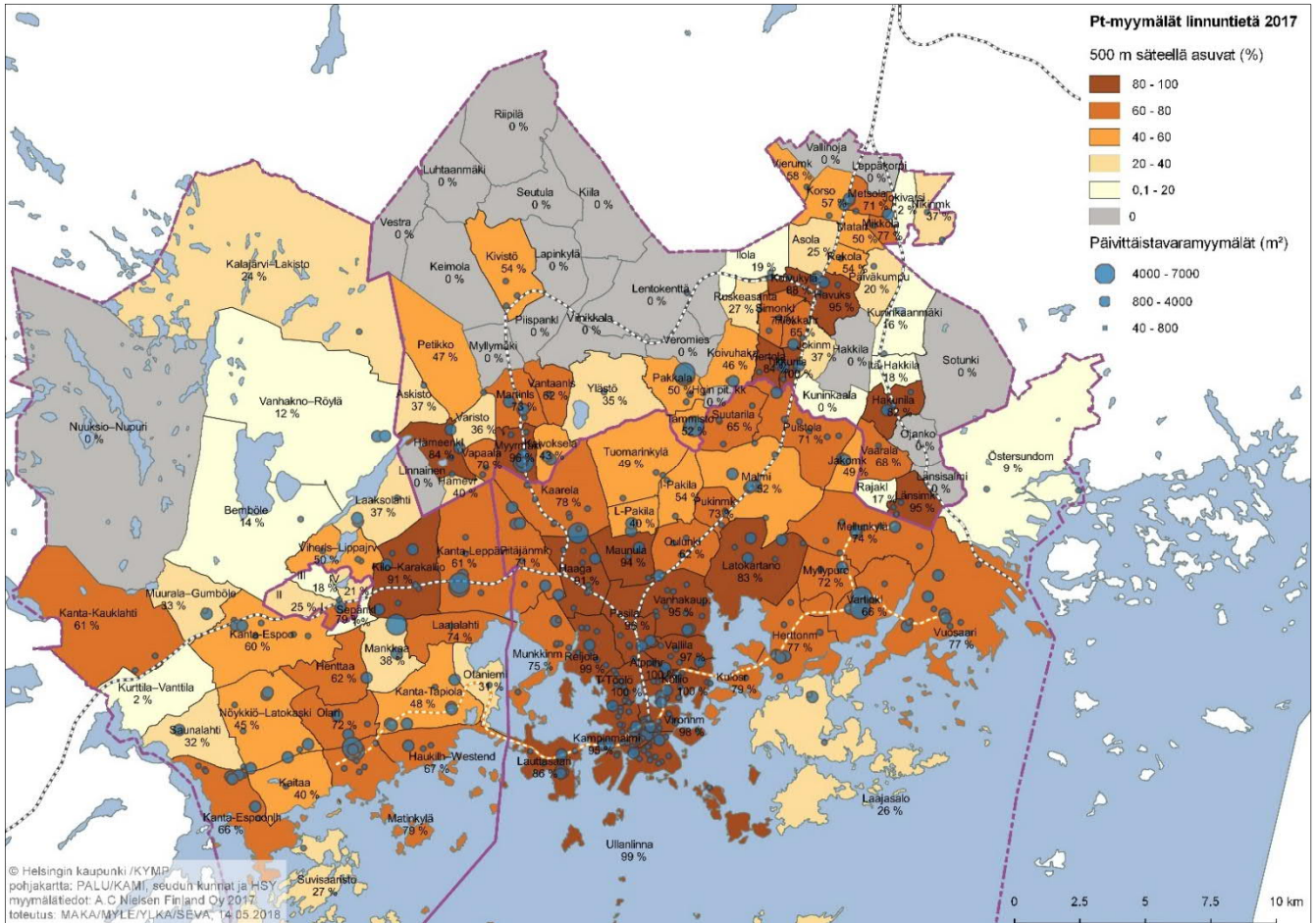
Päivittäistavara-kauppa on paikallisista arjen palveluista merkittävin ja se määrittää hyvin paljon, mihin arkisointi suuntautuu.



Päivittäistavara-kaupan myyntiala asukasta kohden peruspiireittäin v. 2017. Indeks: Helsinki=100



Pt-myynti asukasta kohden koko pk-seudun osalta 2017. Indeks: Helsinki=100



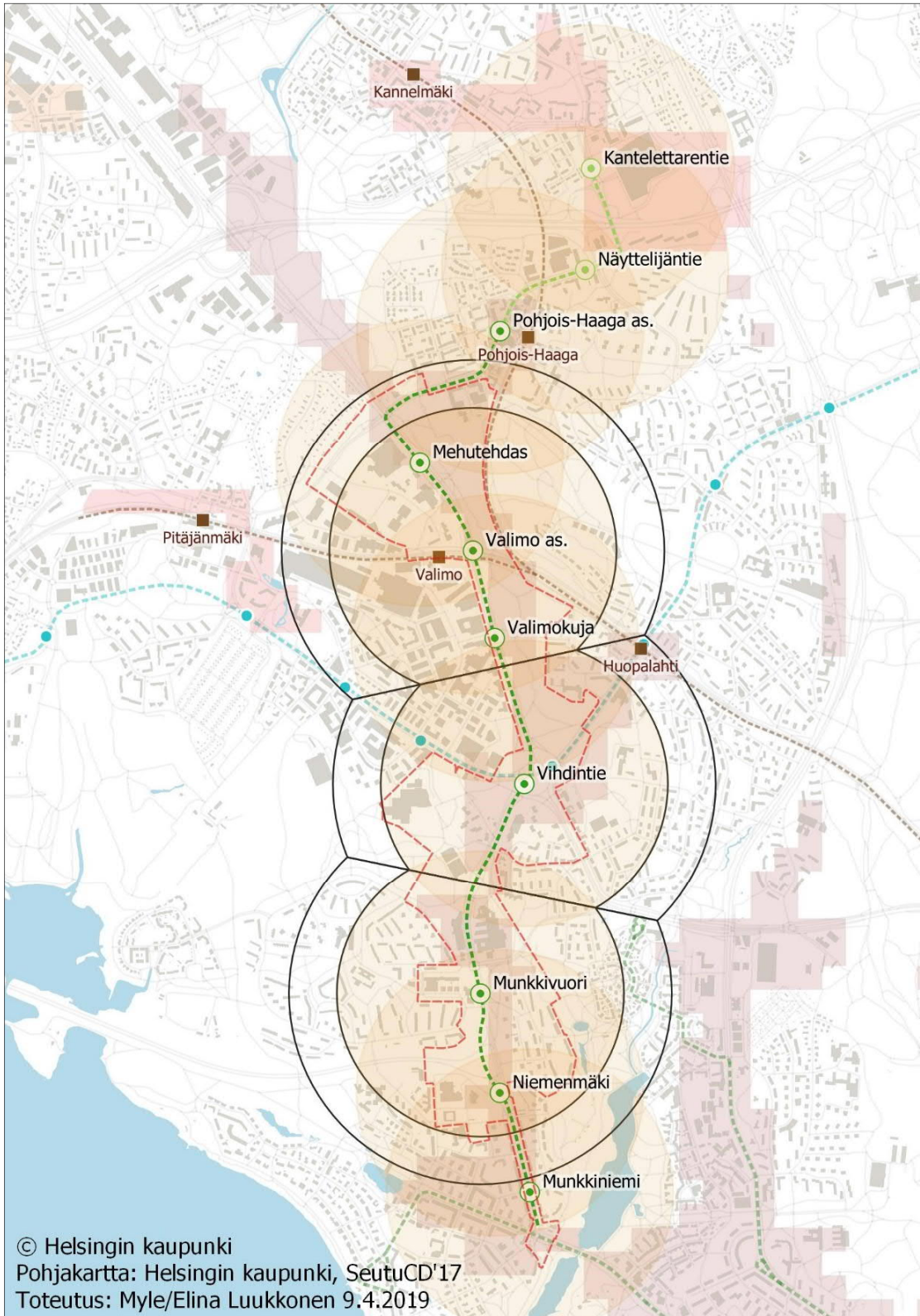
Päivittäistavaramyymälöiden saavutettavuus. Asukkaiden osuus 500 m etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä peruspiireittäin v.2017.

5. Kaupan markkinoiden kehitys

Alueen kysyntää kuvataan markkina-alueen asukkaiden ostovoimalla ja ostovoiman kasvulla. Kaupan mitoituksen lähtökohtia ovat väestön kasvu, ostovoiman kehitys ja ostovoiman pohjalta laskettu vaikutusalueen liiketilatarve.

Vihdintie–Huopalahdentien bulevardikaupungin kaupan palveluiden alustava mitoitus ja keskeisten sijaintien määrittely perustuvat lähikysyntään. Uuden kaupunginosan markkina-alueeseen vaikuttavat tulevan kaupunginosan oma palvelutarjonta sekä lähellä sijaitsevat muut palvelukeskittymät ja keskuksat. Markkina-alueet menevät myös osittain päällekkäin ja silloin ostovoiman suuntautumiseen ja markkina-alueeseen vaikuttavat kunkin alueen kaupallinen vetovoima.

Tässä tarkastelussa Vihdintie–Huopalahdentien bulevardikaupunginosan markkina-alueeksi on otettu kävely- ja pyöräilyetäisyydellä saavutettavissa oleva väestö (800 metrin säde), koska tavoitteena on, että palvelut ovat saavutettavissa jalkaisin ja kaupan mitoitus perustuu paikalliseen kysyntään. Lisäksi on huomioitu alueella olevat työpaikat, jotka myös tuovat alueelle ostovoimaa ja asiointeja. Mikäli alueen kaupallinen tarjonta on hyvää, voi se houkuttaa asiointeja kauempaakin. Tavoitteena on kuitenkin arvioida vähimmäismitoitus paikalliseen kysyntään pohjautuen.



800 ja 600 metrin vyöhykkeet suunnittelualueen keskeisimmistä kaupallisista keskittymistä.

5.1 Väestön kehitys

Koko Vihdintie-Huopalahdentien alueella (800 metrin etäisyydellä tiestä) Pohjois-Haagan asemalle asti on nykyisellään noin 42 000 asukasta ja 33 600 työpaikkaa. Vuoteen 2030 mennessä tällä alueella voi olla noin 54 000 asukasta ja 42 600 työpaikkaa. Vuoteen 2050 mennessä kasvu jatkuisi ja asukkaita voi olla noin 60 000 ja työpaikkoja 48 600.

Pikaraitiotien mahdollinen jatke Kantelettarentielle asti Pohjois-Haagan asemalta toisi raiteen piiriin noin 10 000 asukasta enemmän kuin lyhyempi raideyhteys (800 metrin säteellä). Pienemmällä 600 metrin säteelläkin raiteen jatke Kantelettarentielle asti toisi asukkaita ja työpaikkoja yhteensä raiteen piiriin lähes 10 000 jo nykyisellään enemmän kuin lyhyempi raide Pohjois-Haagan asemalle asti.

Vihdintien bulevardikaupunginosa (800 metrin säde)	asukkaat 2016	työpaikat 2016	asukkaat 2030	työpaikat 2030	asukkaat 2050	työpaikat 2050
Munkkiniemi-Kantelettarentie	51 082	36 081	64 158	47 211	69 377	54 453
Munkkiniemi-Pohjois-Haaga as.	41 828	33 582	54 162	42 622	59 322	48 598

Vihdintien bulevardikaupunginosa (600 metrin säde)	asukkaat 2016	työpaikat 2016	asukkaat 2030	työpaikat 2030	asukkaat 2050	työpaikat 2050
Munkkiniemi-Kantelettarentie	32 755	31 931	45 003	40 044	50 638	46 371
Munkkiniemi-Pohjois-Haaga as.	26 561	29 040	37 711	35 212	43 115	40 300

Taulukko: Tarkastelualueen asukas- ja työpaikkamäärät sekä kehitysarviot vuoteen 2030 ja 2050 800 ja 600 m:n säteellä sekä raidevaihtoehdot Munkkiniemi – Pohjois-Haagan asema ja Munkkiniemi – Kantelettarentie.

Vihdintien bulevardikaupunginosa (800 metrin säde)*	asukkaat 2016	työpaikat 2016	asukkaat 2030	työpaikat 2030	asukkaat 2050	työpaikat 2050
Munkkiniemi-Kantelettarentie	51 082	36 081	64 158	47 211	69 377	54 453
Munkkiniemi-Pohjois-Haaga as.	41 828	33 582	54 162	42 622	59 322	48 598
Munkkiniemi	13 052	3 940	14 759	4 718	14 302	6 631
Munkkivuori	12 558	3 842	15 907	5 224	16 265	7 564
Vihdintie	9 032	13 370	15 481	16 229	16 471	16 904
Valimokuja	5 904	19 886	12 692	22 905	15 614	24 531
Valimo as.	5 144	17 901	8 835	22 427	13 019	24 121
Mehutehdas	5 500	12 157	8 108	16 800	12 754	18 887
Pohjois-Haaga as.	9 580	5 454	11 136	8 320	14 032	9 885
Näyttelijäntie	12 452	6 708	13 956	10 349	13 831	11 958
Niemenmäki	13 632	3 760	16 255	4 491	15 914	6 644
Kantelettarentie	11 283	5 823	12 557	8 371	12 581	9 871

* Asemavyöhykkeet ovat osin päällekkäisiä

Taulukko: Väestö ja työpaikat 2016 sekä väestön ja työpaikkamäärien kehitys Vihdinbulevardin alueella yleiskaavan ja kaavarungon arvion mukaan 2030 ja 2050. Pysäkkien 800 metrin vyöhykkeet menevät keskenään päällekkäin.

Jokaisen raitiotiepysäkin läheisyydessä on arvioiden mukaan alueen rakennuttua noin 12 000 - 16 000 asukasta sekä 6000 - 24 000 työpaikkaa, mitkä luovat kysyntää erilaisille palveluille. 800 metrin pysäkki-
vyöhykkeet menevät keskenään päällekkäin eikä jokaisella asemalla luonnollisestikaan ole samaa kau-
pallista potentiaalia. Suurimmat asukaskeskittymät 800 metrin säteellä sijoittuisivat arvion mukaan Vihdin-
tien pysäkin ja Munkkivuoren pysäkin läheisyyteen. Työpaikkakeskittymät ovat puolestaan suurimmat Va-
limokujan ja Valimon aseman pysäkeillä, kuten nykyisinkin. Liikenteen solmukohtat määrittävät merkittä-
västi liikkumista ja asiakasvirtoja ja myös ne on huomioitava kaupan potentiaalisina kohteina.

Vihdintien bulevardikaupunginosa (800 metrin säde)*	muutos as 2016-2030	muutos työp. 2016-2030	muutos as 2016-2050	muutos työp. 2016-2050
Munkkiniemi-Kantelettarentie	13 076	11 130	18 295	18 372
Munkkiniemi-Pohjois-Haaga as.	12 334	9 040	17 494	15 016
Munkkiniemi	1 707	778	1 250	2 691
Munkkivuori	3 349	1 382	3 707	3 722
Vihdintie	6 449	2 859	7 439	3 534
Valimokuja	6 788	3 019	9 710	4 645
Valimo as.	3 691	4 526	7 875	6 220
Mehutehdas	2 608	4 643	7 254	6 730
Pohjois-Haaga as.	1 556	2 866	4 452	4 431
Näyttelijäntie	1 504	3 641	1 379	5 250
Niemenmäki	2 623	731	2 282	2 884
Kantelettarentie	1 274	2 548	1 298	4 048

Taulukko: Väestön ja työpaikkojen arvioidut muutokset 2030 ja 2050.

*Asemavyöhykkeet ovat osin päällekkäisiä

Keskeiset asemat ** (800m)	asukkaat 2016	työpaikat 2016	asukkaat 2030	työpaikat 2030	asukkaat 2050	työpaikat 2050
Munkkivuori	10 458	3 461	13 482	4 668	13 446	6 805
Valimo as.	4 362	11 390	7 529	16 726	11 543	18 391
Vihdintie	6 884	10 266	10 969	11 011	11 969	11 675

Taulukko: Väestön ja työpaikkojen arvioidut muutokset 2030 ja 2050.

**Asemavyöhykkeet ilman päällekkäisyyksiä

5.2 Ostovoiman kehitys

Alueen ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestön kasvu sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman ke-
hityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. On arvioitu, että pit-
källä aikavälillä erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäista-
varakauppaan kohdistuva ostovoima. Pitkällä aikavälillä kulutuksessa on nähtävissä taantumia ja nousuja,
mutta ne tasoittuvat pitkän aikavälin tarkasteluissa. Tässä työssä kulutuksen kasvua on arvioitu normaalin
kasvun mukaisesti, mikä tarkoittaa päivittäistavarakaupassa asukasta kohden prosentin kasvua vuosittain
ja erikoiskaupassa keskimäärin 2 % kasvua vuosittain.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2015 €/as	2015 €/as	2030 €/as	2050 €/as
pt-kauppa ja alko	3405	3950	4835
tilaa vaativa erikoiskauppa	2143	2893	4286
muu erikoiskauppa	2000	2700	4000
Autokauppa ja huoltamot	3984	5378	7968
Ravintolat	1652	2230	3304

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys. (Lähde vuoden 2015 ostovoimaluvuille www.tuomassantasalo.fi)

5.3 Liiketilarpeen arvioinnin lähtökohdat ja nykyiset liiketilat alueella

Liiketilarpeetta Vihdinbulevardin kaupunginosassa on arvioitu alueen tulevan väestön ostovoiman pohjalta. Vaikutusalueen ostovoima muutetaan pinta-alaksi keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla.

Keskimääräinen myyntitehokkuus	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarkauppa ja Alko	9100	11400
Erikoiskauppa	4000	5000
Ravintolat	4300	5400
Tiva ja autokauppa	5800	7200

Keskimääräinen myyntitehokkuus (Lähde: WSP Oulunkylän kaupallinen selvitys 2017, Uudenmaan maakuntakaavan kaupallinen selvitys 2018)

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Ravintola- ja kahvilapalveluiden mitoitus on laskettu ostovoiman kasvusta, muiden kaupan palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu suuntaantavasti olevan 25 % vähittäiskaupan tarpeesta. Ostovoiman on arvioitu tulevaisuudessa suuntautuvan yhä enemmän palvelujen kulutukseen. Siten kaupan suhteellinen osuus liiketilatarpeesta tulee arviolta pienenemään edelleen ja palvelujen tilatarve kasvamaan.

Kaikki alueen asukkaiden ja työssäkäyvien ostovoima ei jää omalle alueelle, vaan osa siitä suuntautuu isompiin keskittymiin. Tässä arviossa tavoitellaan 75 % ostovoimaosuutta päivittäistavaroiden osalta omalle alueelle. Erikoiskaupasta oma alue voi saavuttaa yleensä vain pienen osan ja erikoiskaupan kulutus hajaantuu laajasti eri paikkoihin. Ravintola- ja kahvila- sekä muiden kaupallisten palveluiden osalta tässä työssä on arvioitu, että alue voisi saavuttaa 30 % ostovoimasta. Alueen suuri työpaikkamäärä lisää lounasravintoloiden ja kahviloiden kysyntää. Samoin muut kaupalliset palvelut hyötyvät läheisistä työpaikkakeskittymistä.

Arvio alueelle suuntautuvasta asioinnista %	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	75
Erikoiskauppa	5
Ravintolat	30
Muut kaupalliset palvelut	30

Tarkastellulla 800 metrin säteellä alueella on nykyisellään päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 8500 k-m². Tästä Munkkivuoren ostoskeskukseen sijoittuu noin 2300 k-m² päivittäistavarakaupan alaa sekä muuta myymälätilaa noin 4200 k-m². Munkkivuoren ostoskeskuksen uudessa kaavassa myymäläala lisääntyisi noin 3000-5000 k-m² päivittäistavaran osalta. Lisäksi erikoisliikkeitä tulisi lisää 450 k-m², eli kokonaismyymäläala Munkkivuoren ostoskeskuksessa olisi arviolta noin 10 000 k-m². Koko tarkastelualueella on myös erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipisteitä, josta ei ole saatavilla tarkkaa kerrosalaa. Näiden on karkeasti arvioitu kattavan noin 5000-6000 k-m² (mm. Munkkiniemen kivijalkaliiketilat, Pitäjänmäen, Lasilan ja Huopalahden liiketilat toimipaikkarekisterin perusteella).

6. Kaupan arvioitu potentiaali alueella ja keskeiset sijainnit

Pelkästään asukas- ja työpaikkamäärän arvioitu lisäys luo liiketilan kysyntää alueelle noin 20 000 k-m². Kun huomioidaan olemassa olevan väestön ja työpaikkojen luoma kysyntäpotentiaali, olisi kokonaisuutena myymälätilan kysyntää Vihdintien-Huopalahdentien bulevardialueella vuoteen 2050 mennessä noin 70 000 k-m². Kun tästä vähennetään arvioitu nykyinen myymälätilojen määrä sekä Munkkivuoren ostoskeskuksen kaavan potentiaalinen liiketila, **olisi uuden liiketilan tarve noin 45 000 – 50 000 k-m²**.

Vihdintie-Huopalahdentien bulevardikaupunginosan arvioitu liiketilatarve kokonaisuutena (k-m ²)	yht. v. 2016 (k-m ²)	yht. v. 2030 (k-m ²)	yht. v. 2050 (k-m ²)	Olemassa oleva liiketila
Pt-kauppa ja Alko	14000	20000	28000	8500
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1000	1000	2000	
Muu erikoiskauppa	1000	2000	3000	4200
vähittäiskauppa yhteensä	16000	23000	33000	
Muut kaupalliset palvelut	5000	8000	14000	*
Ravintolat	7000	10000	19000	
Autokauppa ja huoltamot	2000	2000	5000	
Kauppa ja palvelut yhteensä	29000	42000	71000	18 700

Alueelle jäävä laskennallinen liiketilatarve Vihdintien-Huopalahdentien bulevardilla (Vihdintie-Huopalahdentien kokonaisuus ilman Kantelettarentien jatkoa).

*Alueella on kaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikkoja n. 120 kpl. Keskimääräisellä 40-50 k-m²:n koolla nämä muodostaisivat 5000- 6000 k-m².

Tulevien joukkoliikenneyhteyksien ja liikenteen solmukohtien kannalta merkittäviksi kaupallisten keskittymien sijainneiksi Vihdintien bulevardilla nousevat **Haagan liikenneympyrän alue** (Vihdintien pysäkki, jossa myös Raide-Jokerin pysäkki) sekä **Valimon juna-aseman ja Vihdinbulevardin risteysalue**, johon mahdollisesti tulisi joukkoliikenteen vaihtoterminaali. Valimon pysäkin ja Valimokujan ympäristö kehittyi myös yhdeksi alueensa suurimmista asukas- ja työpaikkakeskittymistä.

Kaupan kannalta keskeisimmät solmut olisivat Munkkivuoren ostoskeskusalueen lisäksi juuri Valimon ja Haagan liikenneympyrän alueet. Keskittymät ovat aika lähellä toisiaan ja kokoluokkina keskittymien potentiaalit ovat samaa suuruusluokkaa, noin 12 000 -14 000 k-m² liiketilaa. Eniten alueella arvioidaan olevan kysyntää päivittäistavarakaupan sekä ravintola-kahvila ja muiden kaupallisten palveluiden tiloille.

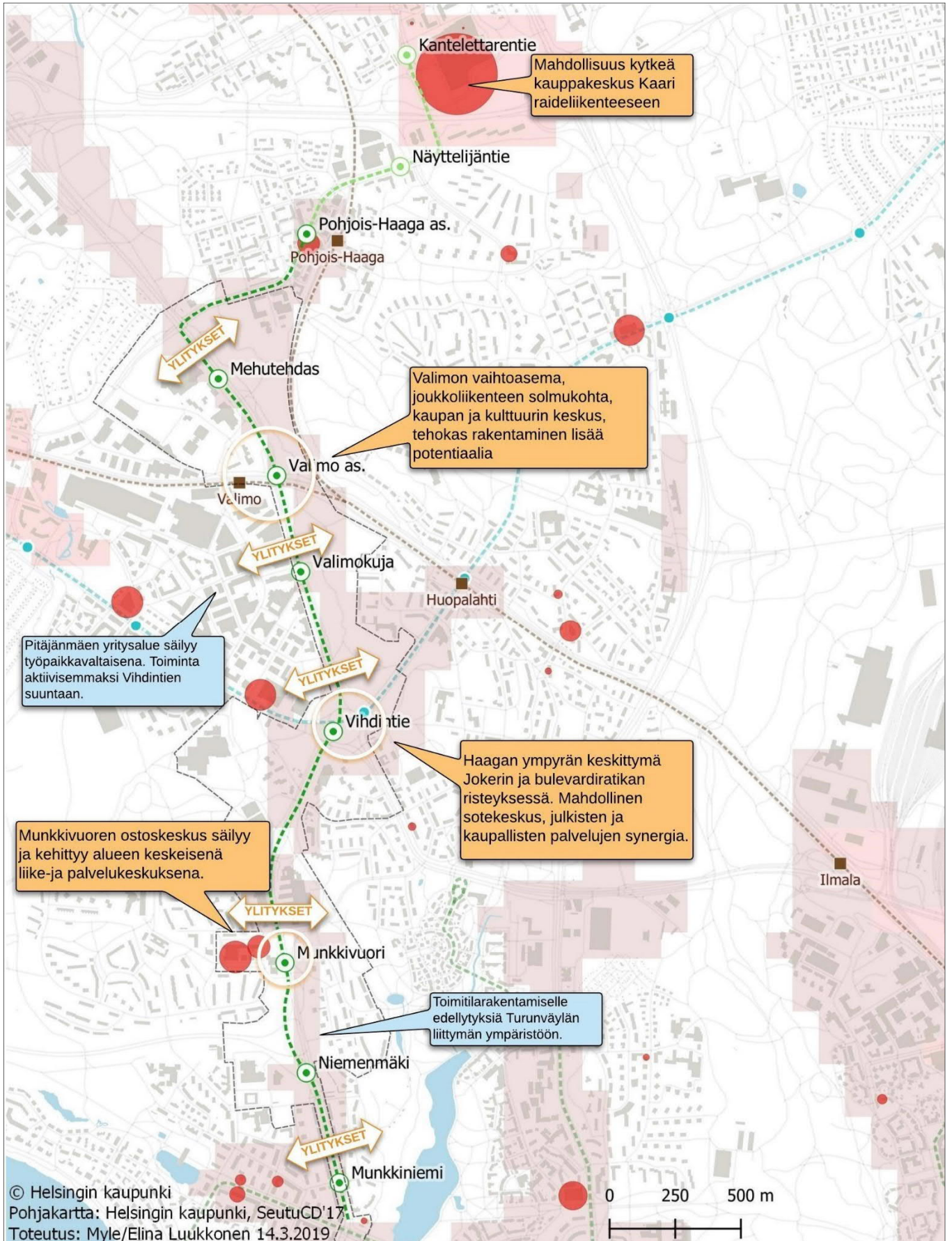
Munkkivuoren ostarilla on jo nyt yhteensä olemassa olevaa liiketilaa sekä kaavan mahdollistamaa potentiaalia 10 000 k-m² liiketilaan, mikä käytännössä vähentää Munkkivuoren alueen tulevaa tarvetta. Munkkivuoren ostoskeskus on Suomen ensimmäisiä ostoskeskuksia ja alueen keskeinen liike- ja palvelukeskittymä. Rakennuskokonaisuudessa on mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, Alko, sairaala-lääkärikeskus, apteekki, ravintoloita, kahviloita, erikoisliikkeitä, pankki- ja postipalveluja sekä seurakunnan ja musiikkikoulun tiloja. Tulevaisuudessa lähialueelle voisi tulla lisää 3000-5000 k-m² liiketilaa, josta suurin osa on päivittäistavarakaupan kysyntää. Alueen väkiluku (800 m etäisyydellä) kasvaa arviolta noin 3000-4000 asukkaalla vuoteen 2050.

Munkkiniemen aukion läheisyydessä on jo nykyisellään paljon kadunvarsiliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Alueen rakentamisen potentiaalit ovat kuitenkin vähäiset ja asukasmäärä kasvaa arvioiden mukaan vain vähän riippuen täydennysrakentamisen määrästä.

Valimon alueella arvioidaan olevan tulevaisuudessa runsaasti työpaikkoja. Arviolta työpaikkoja lähialueella olisi yli 20 000 ja asukkaita noin 13 000 (800 metrin etäisyydellä). Tämä luo potentiaalia noin 14 000 k-m²:n liiketilan kysynnälle (kun vähennetään päällekkäisten vyöhykkeiden vaikutus sekä olemassa oleva päivittäistavaran liiketila). Tästä potentiaalista päivittäistavaramyymälälle olisi kysyntää yhteensä noin 5000 k-m². Valimon aseman seudulla on potentiaalia kasvaa merkittäväksi keskukseksi, jossa liikenteen solmukohtaan voidaan suunnitella tehokasta ja näyttävää asuntorakentamista, pääkonttoritasoista toimitilaa sekä kaupallisia palveluita ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimintoja. Sujuva joukkoliikenteen vaihtoyhteys Vihdintien ja junaradan välillä tuo alueelle suuret kävijämäärät. Tavoiteltu kehitys vaatisi Pitäjänmäen sähköaseman siirtymisen kauemmaksi asemalta. Lisäksi tarvitaan panostusta junaradan estevaikutuksen vähentämiseen.

Viereinen Pitäjänmäen työpaikka-alue on Helsingin suurin työpaikka-alue keskustan jälkeen ja sitä kehitetään tulevaisuudessakin pääosin työpaikka-alueena. Työpaikat keskittyvät usein toistensa läheisyyteen ja olemassa olevan keskittymän etuja kannattaa hyödyntää myös Vihdintien bulevardin kehittämisessä.

Haagan liikenneympyrän läheisyydessä (Vihdintien pysäkki) on arvioitu olevan työpaikkoja noin 17 000 ja asukkaita noin 16 000 (800 metrin etäisyydellä). Tämä luo potentiaalia noin 12 000 k-m²:n liiketilan kysynnälle (kun vähennetään päällekkäisten vyöhykkeiden vaikutus sekä olemassa oleva päivittäistavaran liiketila). Tästä päivittäistavaramyymälää olisi noin 4500 k-m². Haagan liikenneympyrän lähetyville voi sijoittaa tulevaisuudessa myös mahdollinen läntisen Helsingin sote-keskus (terveys- ja hyvinvointikeskus sekä perhekeskus). Tämä toisi alueelle asiointeja myös omaa aluetta laajemmalta alueelta ja lisäisi myös kaupallisten palvelujen potentiaalia alueella. Julkiset ja kaupalliset palvelut hyötyvät toistensa läheisyydestä. Kaupallisen toimivuuden kannalta myymälätilat kannattaa keskittää riittävän kokoisiksi alueellisiksi keskittymiksi, jotta ne voivat hyötyä toistensa läheisyydestä ja asiakasvirroista. Haagan liikenneympyrän alueelle Raide Jokerin vaihtopysäkin läheisyyteen kannattaa sijoittaa suurin osa liiketilatarpeesta mahdollinen sote-keskus sekä pysäkit huomioiden.



Keskeiset sijainnit Vihdintien bulevardilla kaupalle ja liiketiloille sekä toimitiloille.

800 metrin etäisyydet ovat osin päällekkäisiä ja tämä on huomioitu liiketilatarpeen arvioinnissa arvioimalla asioiden suuntautumisen osuudet kuhunkin keskittymään sekä tekemällä arviot myös ilman päällekkäisyyksiä. Luvut potentiaaleista ovat suuntaa antavia suuruusluokkia ja niitä täsmennetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Keskittymien painopiste on arjen lähipalveluissa, kaupallisissa palveluissa sekä ravintola- ja kahvilapalveluissa. Kaupallisen toimivuuden kannalta myymälätilat kannatta keskittää riittävän kokoisiksi keskittymiksi, jota ympäröivät kadunvarsitilat jatkumoina.

Päivittäistavaramyymälät toimivat yleensä arjen asioiden keskittymänä ja näiden hyvin saavutettava sijainti pysäkkien läheisyydessä on olennaista. Monipuolisen päivittäistavaramyymälän kokoluokka on noin 2000-2500 k-m². Tätä pienemmät myymälät toimivat usein täydentävinä ostospaikkoina. Isoimpiin keskittymiin kannattaa sijoittaa ainakin yksi tai kaksi noin 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavaramyymälää. Muuta palvelu- ja liiketilaa kannattaa sijoittaa puolestaan näiden läheisyyteen.

7. Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

Jatkosuunnittelussa tulee selvittää olemassa oleva suunnittelualueen ja lähialueen kokonaisliiketilamäärä ja sen sijoittuminen. Tämä on yhtenä lähtökohtana tarkempaan päivittäistavarakaupan, kaupallisten palvelujen ja muiden palvelujen suunnitteluun.

Kadunvarsiliiketilojen tulisi muodostaa kokonaisuuskeskeisillä alueilla siellä, missä syntyy jalankulkuvirtoja. Olennaista on, että kadunvarsiliiketilat eivät katkea, vaan muodostavat jatkumon. Tämä on sekä kaupunkiympäristön, asioiden sekä kaupallisen menestyksen kannalta tärkeää. On myös huomioitava, että kokonaisuuteen sisältyy "ankkuri", joka synnyttää suurimmat päivittäiset asiakasvirrat, kuten joukko liikenteen asema, riittävän suuri päivittäistavarakauppa tai julkisia palveluita. Muut liiketilat hyötyvät ankkureiden tuottamasta asiakasvirroista. Myös pienyrittäjien näkökulmasta kadunvarsiliiketilat ovat tärkeitä, koska kauppakeskusten vuokrataso on yleensä korkeampi kuin kadunvarsiliiketiloiissa. Kadunvarsiliiketilat luovat myös monipuolisempaa kaupan tarjontaa kuin kauppakeskusten ketjuliikkeiden tarjonta. Parhaimmillaan nämä tukevat toisiaan.

Keskeinen ja toimiva sijainti liiketiloille koetaan usein myös hyvin suppeaksi alueeksi. Lyhyenkin fyysisen etäisyyden päässä olevat sijainnit koetaan helposti syrjäiseksi, jos kaupallinen rakenne niiden välillä katkeaa tai jalankulkuvirrat menevät hieman sivusta. Koettuun saavutettavuuteen voivat vaikuttaa esimerkiksi huono näkyvyys, esteettömyys tai liikenne.

Asemakaavoissa tulee osoittaa, mitä liiketilojen osalta on vähintään rakennettava. Jos kaava vain "sallii" liiketiloja, eivät ne useimmiten toteudu. Jos halutaan varmistaa kahvila- ja ravintolatilojen syntyminen, tulee se myös osoittaa asemakaavamääräyksissä. Kadunvarsiliiketilojen keskittymissä tulisi olla myös sivukadut asiointia, huoltoa ja logistiikkaa helpottamaan. Myös toimistoja tulee mahdollistaa työpaikkakeskittymän yhteyteen bulevardin varrelle ja myös näissä tulee huomioida kadunvarsiliiketilat ja muut palvelu-/toimitilat keskeisillä paikoilla.

Raitiotien mahdollinen jatke Pohjois-Haagan asemalta Kaareen toisi mahdollisuuden sitoa merkittävä alueellinen palvelukeskittymä raideliikenteellä saavutettavaksi. Se mahdollistaisi sekä sujuvan asioiden uudelta alueelta Kannelmäkeen että Kannelmäestä bulevardia pitkin Munkkiniemeen asti. Asioiden kannalta uuden sote-keskuksen saavutettavuus raiteella mahdollisimman monipuolisesti on myös merkittävä asiointeja kokoava kohde.

Liiketilöjen keskipinta-aloja paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa			
k-m2	Keskipinta-ala	Minimi	Maksimi
Päivittäistavarakaupat			
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
Urheilukaupat	300	70	800
Muu erikoiskauppa	140	50	670
Ravintolat ja kahvilat	220	20	960
Muut liiketilat			
Kirpputori	270	90	730
Muu käyttö	150	20	710
Tyhjä	160	20	620
Suuret palvelutoimijat			
Kuntosali	320	100	1030
Lääkäriasemat	320	60	2780
Pankki	270	130	440
Keskikokoiset palvelutoimijat			
Kiinteistöväilytys	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
Lähde: WSP kartoitukset, Helsinki, Espoo 2015-2017			