

Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen selvitys

8.11.2019



Johdanto	3	Kaupan palveluverkon tulevat potentiaalit ja mitoitus selvitysalueella	28
Mellunmäen ja Vesalan alueiden lähtökohdat, sijainti, väestö ja työpaikat	4	Ostovoima ja laskennallinen liiketilatarve	29
Mellunmäen ja Vesalan sijainti	5	Ostovoimasiirtymät ja kaupan palvelujen mitoitus	30
Väestö, nykytilanne ja ennusteet	6	Optimaaliset alueet liike- ja palvelutiloille	31
Toimitilat ja työpaikat	7	Mellunmäen keskuksen kaupallisten tilojen sijoittelu	32
Kaavoitus ja hankkeet	8	Lähipalvelukeskuksen toimijat ja liiketilamitoitus	33
Alueen yleiskaavat	9	Mellunmäen kaupallinen konsepti	34
Mellunkylän kaupunkiuudistus	10	Vaihtoehtoisia Mellunmäen keskusta-alueen kehityssuuntia	35
Mellunmäen keskuksen kehittäminen	11	Kaupallisten vaikutusten arviointi	36
Vireillä olevat asemakaavahankkeet	12	Kaupallisten muutosten vaikutus	37
Tulevia kaavahankkeita	13	Suosituksia maankäyttöön ja kaavoitukseen	
Uudet korttelialueet Mellunmäessä	14	Mellunmäen ja Vesalan alueella	38
Mellunmäen alueen raidehankkeet	15	Mellunmäen keskustan uudistamisen toteutusprosessin malli	39
Saavutettavuus tulevaisuudessa	16		
Saavutettavuus	17		
Saavutettavuus kävellen	18		
Saavutettavuus joukkoliikenteellä	19		
Saavutettavuus autolla	20		
Metroaseman pysäköinti ja autopaikat	21		
Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen nykytilanne	22		
Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen rooli nykytilanteessa	23		
Kaupallinen vaikutusalue ja suhde kilpaileviin alueisiin, kilpailutilanne	24		
Kaupan ja palvelujen sijoittuminen Mellunmäen ja Vesalan alueilla	25		
Metroaseman ympäristön kaupallinen tarjonta	26		
Suunnitteilla olevien hankkeiden vaikutus kaupalliseen kehittämiseen	27		

Johdanto

Mellunkylän alue on valikoitunut kaupunki uudistuskohteeksi alueellisen eriytymiskehityksen välttämiseksi. Samaan aikaan Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen alueille valmistellaan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita ja metroasemakortteleiden asemakaavoitusta käynnistellään. Tämä selvitys on laadittu Mellunmäen ja Vesalan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden tueksi.

Mellunmäen alueelle on suunnitteilla useita raideliikennehankkeita, jotka toteutuessaan tulevat vaikuttamaan alueen kehitykseen merkittävästi. Kaikkien raidehankkeiden toteutuessa Mellunmäestä olisi yhteys raiteita pitkin Helsingin keskustan lisäksi Östersundomiin, Helsinki-Vantaan lentoasemalle ja Aviapolikseen, Pohjois-Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Vuosaareen. Raidehankkeiden lisäksi alueelle on suunniteltu asuinrakentamista ja Mellunmäen metroaseman ympäristöön myös uutta liiketilaa. Hankkeet tulevat toteutuessaan muuttamaan Mellunmäen ja Vesalan aluetta ja kaupallista rakennetta.

Tämä selvitys laaditaan jatkotyönä vastaavalle, Kontulasta keväällä 2019 tehdylle selvitykselle.



Mellunmäen ja Vesalan alueiden lähtökohdat, sijainti, väestö ja työpaikat



Mellunmäen ja Vesalan sijainti

Mellunmäki ja Vesala sijaitsevat Itä-Helsingissä ja ne kuuluvat Mellunkylän peruspiiriin. Mellunkylän peruspiiriin kuuluvat lisäksi Kivikon, Kontulan ja Kurkimäen alueet.

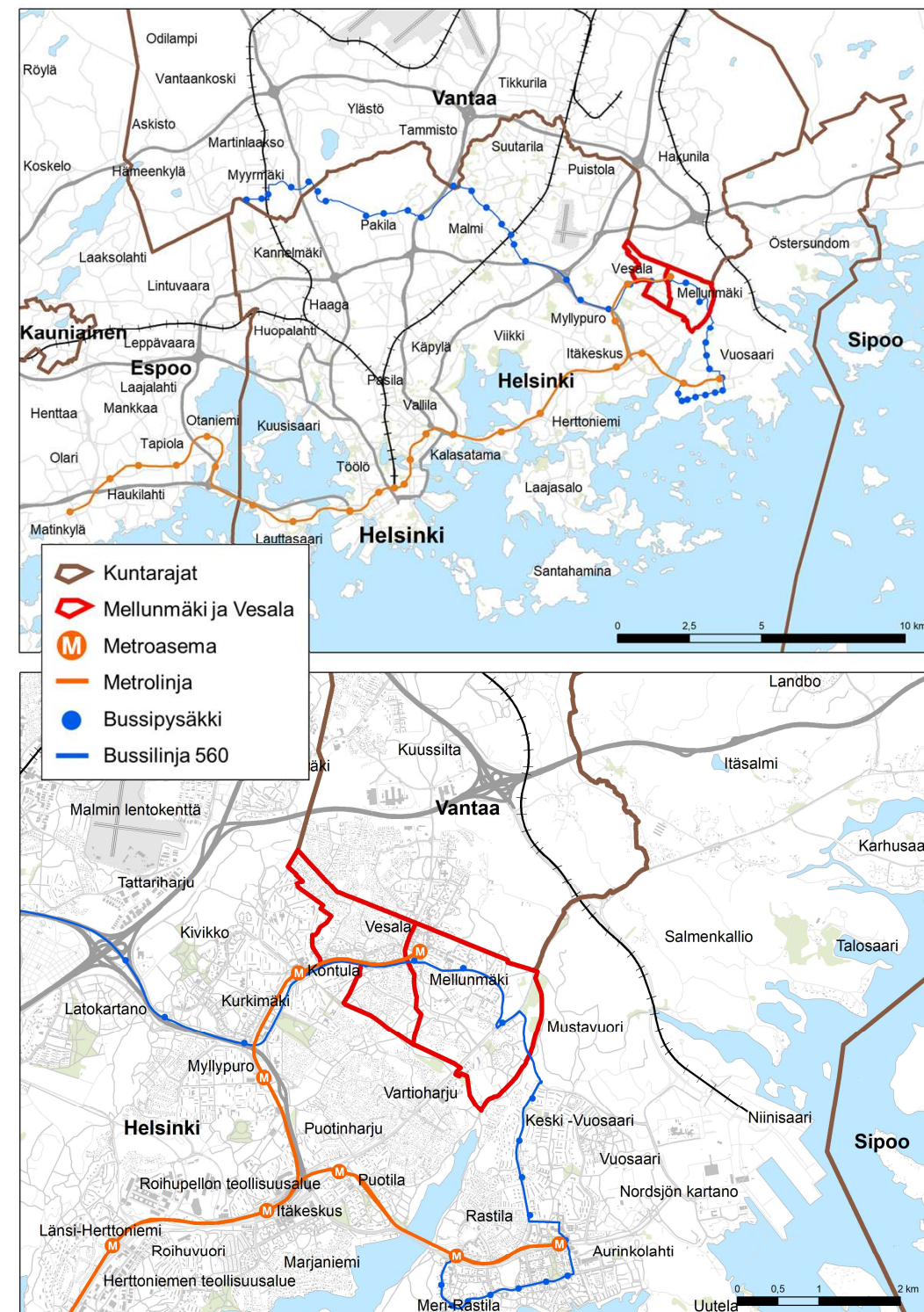
Mellunmäki ja Vesala sijaitsevat Vantaan ja Helsingin rajalla. Vantaan puolella lähimmät kaupunginosat ovat Länsimäki ja Rajakylä.

Mellunmäki sijaitsee erinomaisten julkisten kulkuyhteyksien varrella. Mellunmäki on pääteasema metrolinjalla M2, joka kulkee väliä Tapiola - Mellunmäki. Lisäksi runkolinja 560 kulkee Mellunmäen ja Vesalan läpi. Runkolinja 560 kulkee väliä Myyrmäki - Vuosaari.

Alueet sijaitsevat isojen valtavylien läheisyydessä. Porvoonväylä kulkee alueiden pohjoispuolelta, Kehä III itäpuolelta, Kehä I länsipuolelta ja Itäväylä eteläpuolelta Mellunmäen lävitse.

→ Mellunmäkeen ja Vesalaan on hyvät kulkuyhteydet, mutta niissä ei ole varsinasta läpikulkuliikennettä.

→ Vantaan raja on noin puolen kilometrin päässä Mellunmäen keskuksesta. Mellunmäen ja Länsimäen kaupallinen tarjonta palvelee kummankin alueen asukkaita.

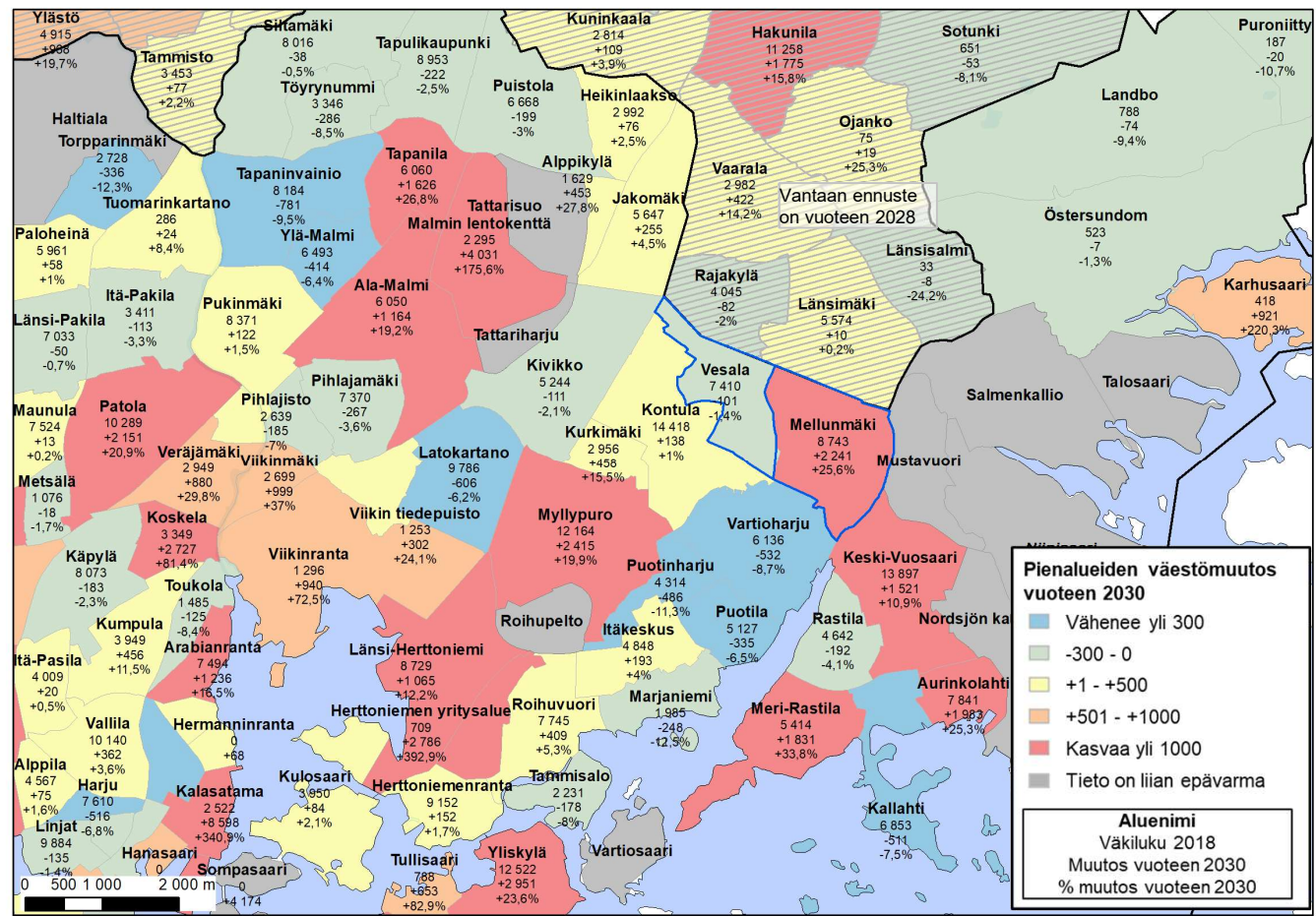
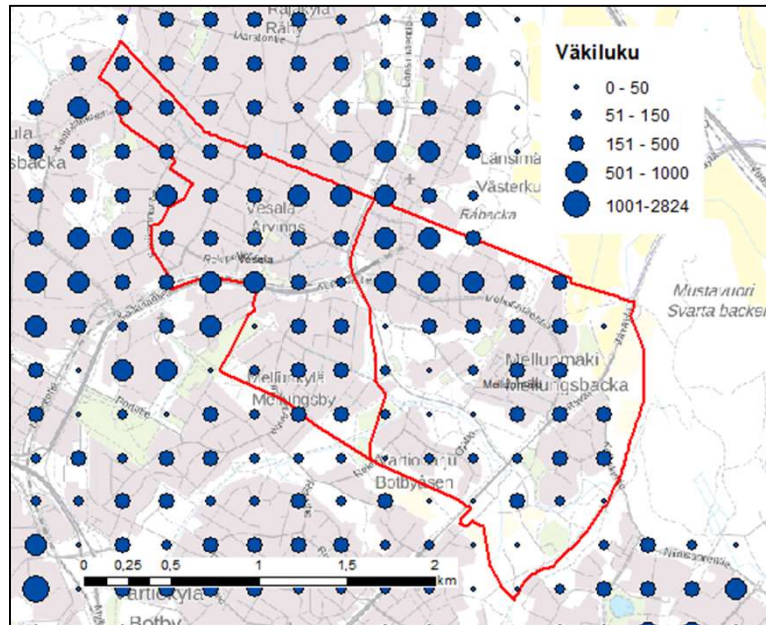


Väestö, nykytilanne ja ennusteet

Mellunmäen tarkastelualueella (Vesala, Mellunmäki, Länsimäki, Rajakylä) asui vuonna 2018 yhteensä 25 772 ihmistä.

Aluesarjojen väestöennusteen mukaan väestönkasvu on vuoteen 2030 mennessä maltillista ja koko vaikutusalueella väkiluku kasvaa noin kahdella tuhannella. Helsingin yleiskaavan väestöarvio ja Vantaan yleiskaavan liikenne-ennusteen 2019 mukaan yksin Helsingin puolelle alueelle tulisi vuoteen 2030 mennessä lähes 4000 asukasta lisää.

Väestönkasvu on vuoteen 2050 mennessä väestöarvion mukaan positiivista: Helsingin puolella Vesalassa ja Mellunmäessä väkiluku nousee 5255 asukkaalla. Vantaan puolella liikenne-ennusteen mukaan Rajakylän ja Länsimäen väkiluku kasvaa 1994 asukkaalla vuoteen 2018 verrattuna. Länsimäkeen on kuitenkin suunniteltu rakennettavaksi suuri määrä asuntoja Vantaan ratikan varteen, mikä nostaa väestöennustetta vuodelle 2050 merkittävästi.



Pienalue	2018	2030 (Aluesarjat)*	Muutos 2018-2030 (Aluesarjat)	2030 (Yleiskaava)**	2050 (Yleiskaava)**	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2050
Vesala	7410	7309	-101 (-1,4%)	8051	7926	641 (8,7%)	510 (6,9%)
Mellunmäki	8743	10984	2241 (25,6%)	11298	13482	2555 (29,2%)	4739 (54,2%)
Länsimäki	5574	5587	13 (0,2%)	6127	7399	553 (9,9%)	1825 (32,7%)
Rajakylä	4045	3947	-98 (-2,4%)	4208	4214	163 (4,0%)	169 (4,2%)

*Vantaan ennuste vuosille 2029-2030 on arvioitu vuosien 2018-2028 perusteella
** Vantaan osalta on käytetty Vantaan Yleiskaavan liikenne-ennusteen 2019 väestöennustetta.

- Alueen väkiluvun nousu riippuu alueelle suunniteltujen liikennehankkeiden toteutumisesta. Vantaan ratikan toteutuessa Länsimäen asukasluku kasvaa runsaasti. Ilman ratikan vaikutusta väestönkasvu on maltillisempaa.
- Raidehankkeista riippumatta alueen väkiluvun ennustetaan kasvavan, mikä puoltaa kaupallisten lähialvelujen lisäämistä alueelle.

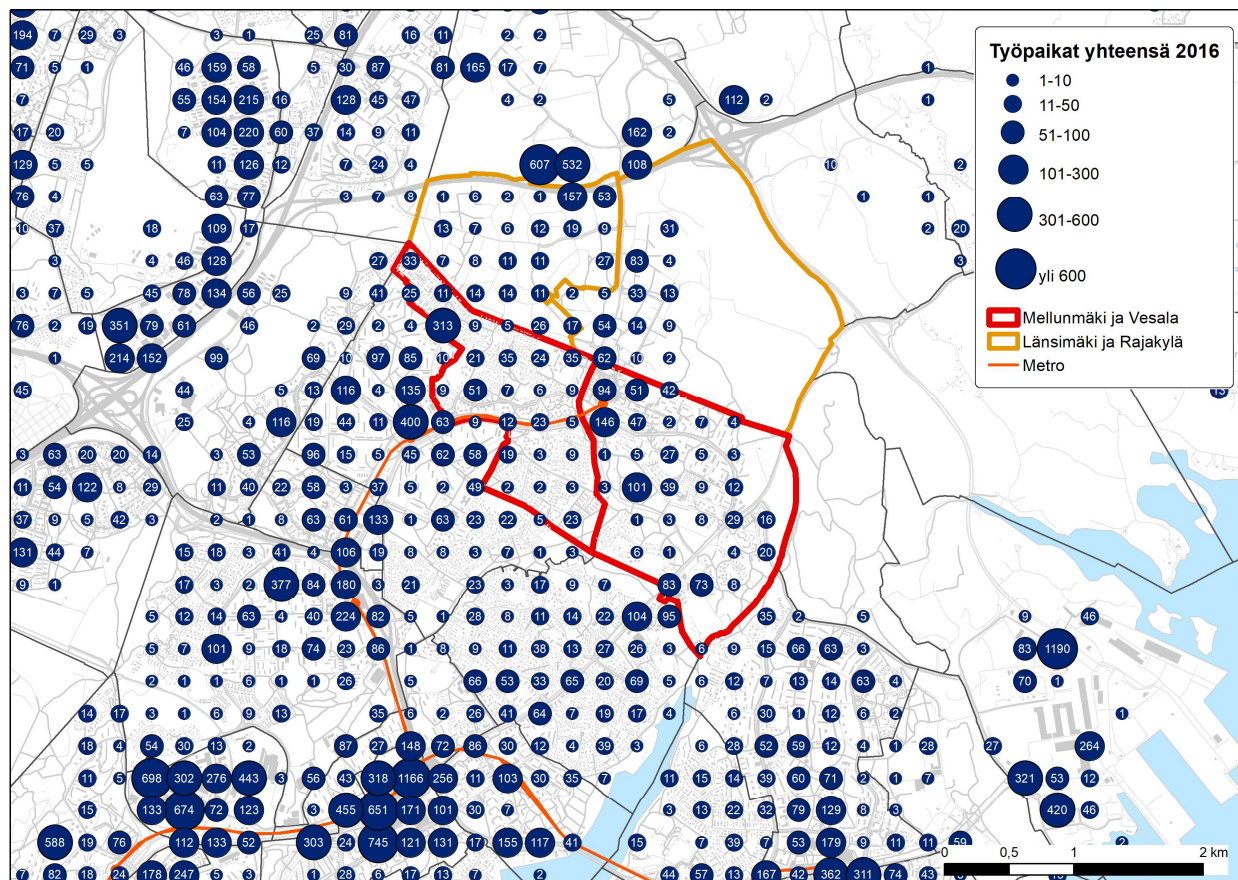
Toimitilat ja työpaikat

Mellunmäen ja Vesalan alueella työpaikat ovat keskittyneet Mellunmäen metroaseman läheisyyteen. Mellunmäen, Vesalan, Länsimäen ja Rajakylän alueiden työpaikkamäärät ovat suhteellisen suppeat ja ne ovat hajautuneet melko tasaisesti alueille.

Mellunmäen, Vesalan, Länsimäen ja Rajakylän alueilla työpaikkojen määrissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuosina 2008 - 2016. Mellunmäen pienalueella työpaikkojen määrät ovat vaihdelleet välillä 750-1000 ja Länsimäessä työpaikkojen määrä on ollut laskussa.

Vaikutusalueella on eniten terveys- ja sosiaalipalveluiden työpaikkoja. Näiden lisäksi myös tukku- ja vähittäiskaupan työpaikkoja on prosentuaalisesti merkittävä osuus kaikilla pienalueilla. Mellunmäessä terveys- ja sosiaalipalveluiden työpaikkoja tuli yli 100 lisää vuotena 2016, joka nosti merkittävästi alueen työpaikkamäärää.

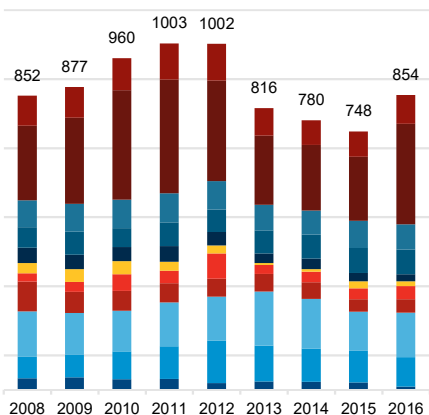
→ **Mellunmäen ja Vesalan työpaikkamäärät ovat melko pieniä ja työpaikat ovat keskittyneet Mellunmäen metroaseman läheisyyteen.**



Työpaikat Mellunmäessä, Vesalassa ja lähialueilla

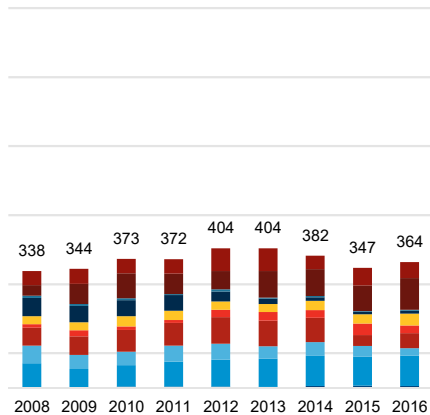
Mellunmäki

Työpaikkojen kehitys 2008 - 2016



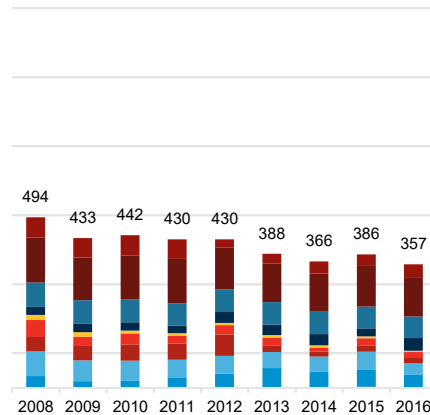
Vesala

Työpaikkojen kehitys 2008 - 2016



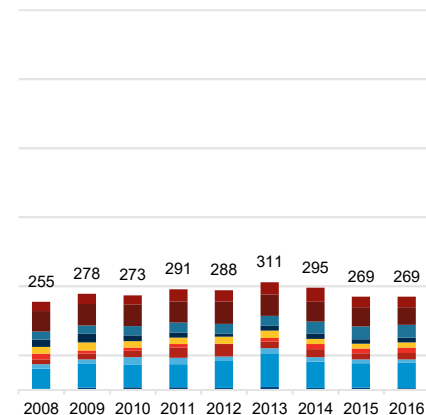
Länsimäki

Työpaikkojen kehitys 2008 - 2016



Rajakylä

Työpaikkojen kehitys 2008 - 2016

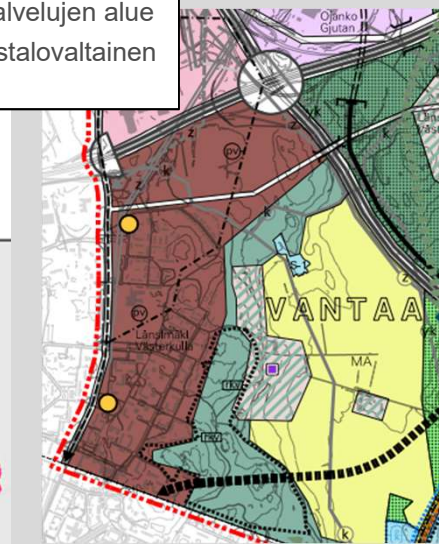
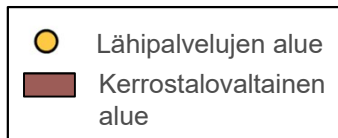


- Muut toimialat
- Terveys- ja sosiaalipalvelut
- Koulutus
- Julkinen hallinto ja maanpuolustus
- Hallinto- ja tukipalvelutoiminta
- Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta
- Majoitus- ja ravitsemistoiminta
- Kuljetus ja varastointi
- Tukku- ja vähittäiskauppa
- Rakentaminen
- Teollisuus

Kaavoitus ja hankkeet

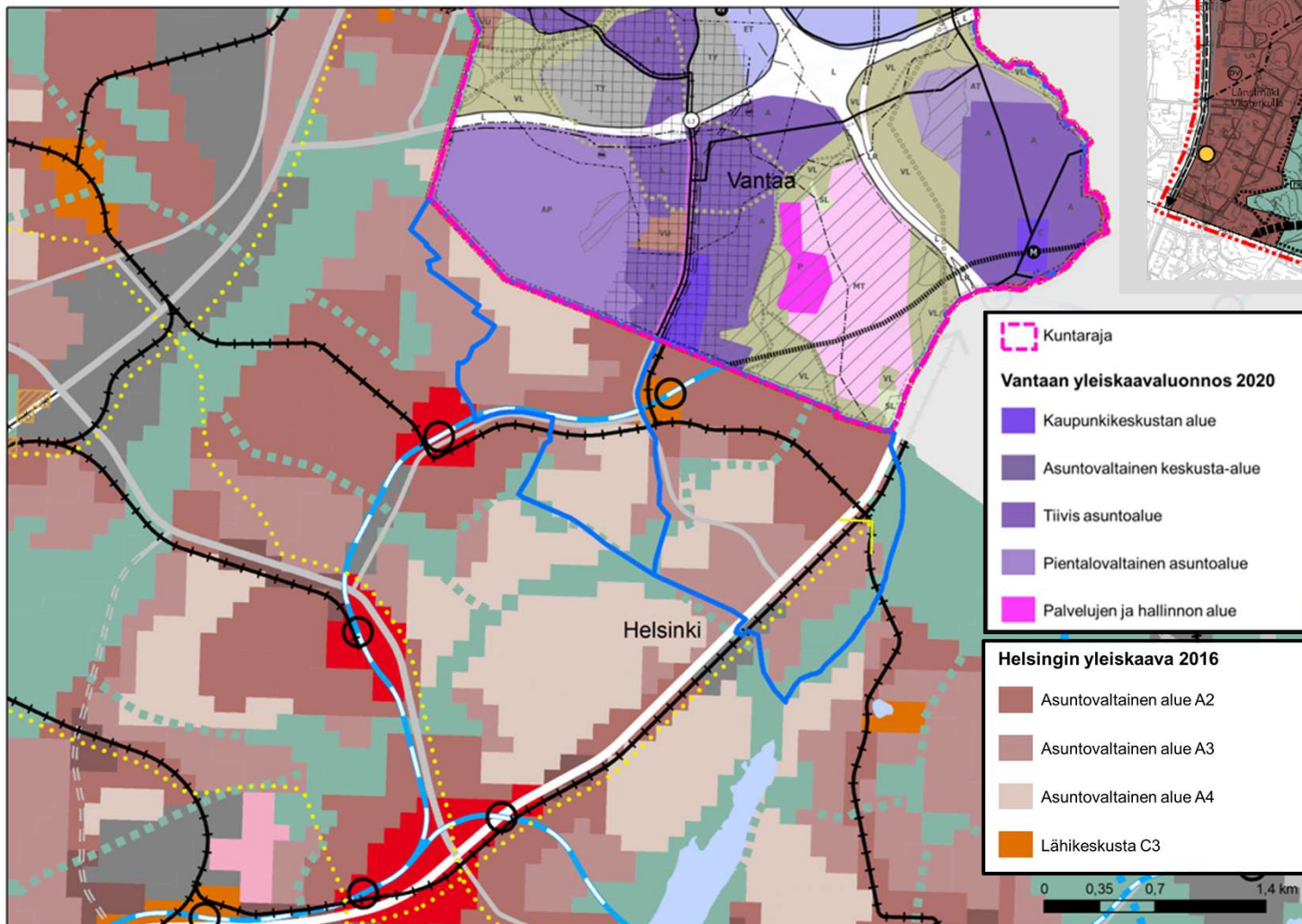


Alueen yleiskaavat



Östersundomin yhteinen yleiskaava

Östersundomin alueelle on valmisteilla Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava, joka ylettää lännessä Vantaan Länsimäkeen asti. Erotuksena voimassaolevaan Vantaan yleiskaavaan Östersundomin yleiskaavassa Länsimäen ja Mellunmäen rajalle ei ole merkitty kaupunkikeskustan aluetta, vaan sen sijaan kerrostalovaltaisen alueen keskelle on merkitty lähipalvelujen alue mahdollisten ratikkapysäkkien kohdalle.



Helsingin uusi yleiskaava 2016 tuli voimaan joulukuussa 2018. Yleiskaava kuvaa Helsingin kaupungin strategista tavoitetilaa ja ohjaa asemakaavoitusta.

Uudessa yleiskaavassa Mellunmäen ja Vesalan alueiden kaupallinen toiminta keskittyy Mellunmäen metroaseman ympäristöön. Yleiskaavassa metroaseman ympäristö on merkitty **Lähikeskusta C3** -alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen on tarkoitus erottua ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempaan.

Vantaalla Länsimäessä aivan Helsingin rajalle on merkitty yleiskaavaan kaupunkikeskustan alue, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Kaava-merkinnän sisältö vastaa monilta osin Helsingin Lähipalvelukeskusta C3 -merkintää.

Helsingin ja Vantaan yleiskaavat. Vantaan yleiskaavan värejä on muutettu alkuperäisestä esityksen selkeyttämiseksi.

- Yleiskaavamerkintöjen mukaan Mellunmäen metroasema on alueen lähikeskusta, jossa on katutasossa liiketilaa ja lähipalveluita. Lähikeskusta jatkuu Vantaan puolella pikaraitiotien varrelle.
- Muilta osin Mellunmäen ja Vesalan alue on asuntovaltaista aluetta

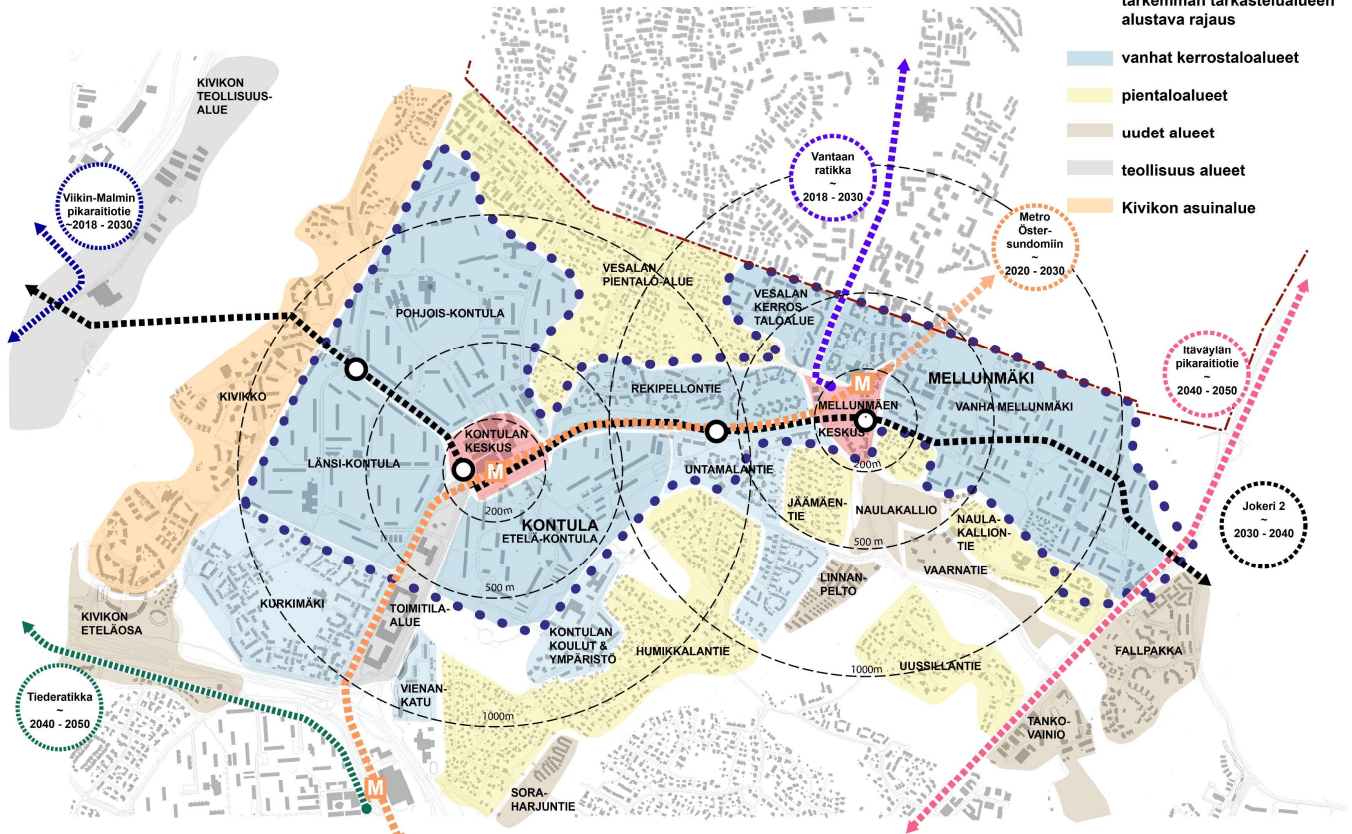
Mellunkylän kaupunki uudistus

Kaupunki uudistuksen tavoitteena on eriytymiskehityksen estäminen ja kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin varmistaminen. Kaupunki uudistuksen toimenpiteinä ovat elinvoiman lisääminen, fyysisen ympäristön parantaminen ja palveluverkkojen kehittäminen kaupunki uudistusalueilla. Lisää asuntoja ja asukkaita sekä työpaikkoja saadaan täydennysrakentamalla ja varmistamalla työpaikkojen toimintaedellytykset mm. saavutettavuudella. Liikkumisen palveluja ja liikenneverkostoja tarkastellaan, kuten myös puistoja ja julkisia tiloja. Keskeisiä alueita ovat asemanseudut ja palvelujen keskittymät mm. ostoskeskuksissa. Julkisten palveluverkkojen kehittämisellä varmistetaan kaupungin koulujen, päiväkotien ja liikunta- sekä kulttuuritilojen kunto ja riittävyys. Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen alueille laaditaan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, jotka ennakoivat raidehankkeiden rakentamista alueelle ja ohjaavat alueen asemakaavoitusta.

Suunnittelulla pyritään hiilineutraalisuutta edistäviin ratkaisuihin. Kaavoituksella ja uudis- ja korjausrakentamisella voidaan päästä tämän päivän energiatehokkuustavoitteisiin ja maankäytön ja liikenteen suunnittelulla voidaan vähentää päästöjä edistämällä kävelemistä, pyöräilyä ja raidejoukkoliikennettä.

→ Mellunkylän kaupunki uudistuksen tavoitteiden täyttymisen myötä Mellunmäen keskuksen asukastiheys kasvaa, palvelurakenne monipuolistuu ja alueen autottomuuden edellytykset paranevat.

MELLUNKYLÄN KAUPUNKI UUDISTUS



Mellunkylän kaupunki uudistus

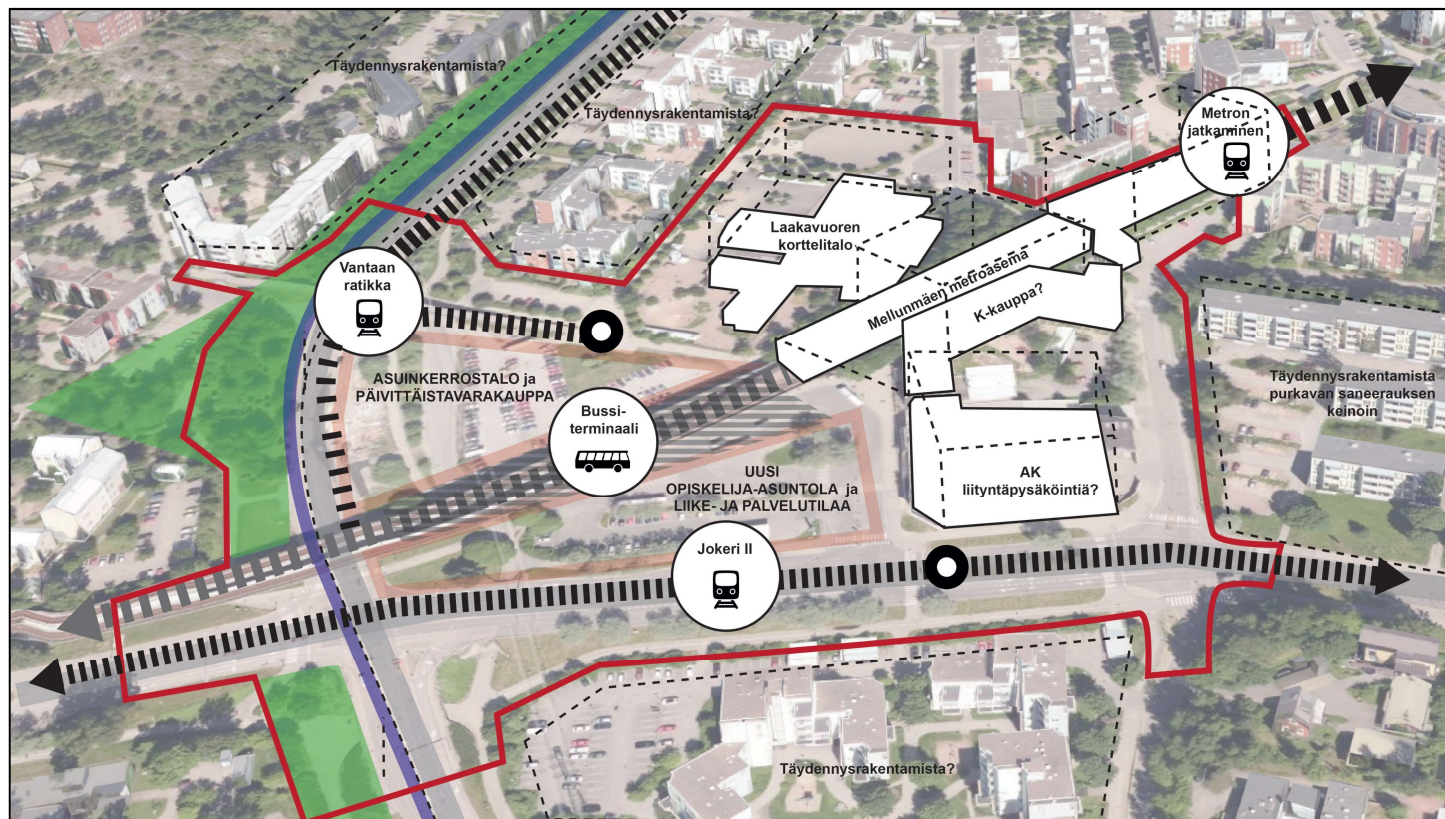
Mellunmäen keskuksen kehittäminen

Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu keväällä 2019. Asemakaavahanke on alueellisesti laaja, noin 87540m², ja se koskee Mellunmäen metroasemaa ja sen ympäristöä. Hankkeen tavoitteena on kehittää Mellunmäen metroasemaa ympäröivä alue tiiviiksi lähikeskukseksi, joka toimisi myös merkittävänä julkisen liikenteen solmukohtana. Keskustan kehittämisen tarkoituksena on edesauttaa Mellunmäen ja Vesalan alueiden kehittymistä kauttaaltaan parantamalla aseman seudulla koettua turvallisuuden tunnetta ja kohentamalla alueen identiteettiä. Alueen kehittämisessä suositetaan hiilineutraaleja ratkaisuja, ja suunnittelun painopiste on mahdollistaa yhteisöllisten ja julkisten palvelujen ja tilojen kehittyminen alueella. Suunnittelualueet kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa.

Alueen länsiosan tontit ovat rakentamattomia ja niihin on suunnitteilla uusia asuinrakennuksia sekä liike- ja palvelutilaa. Tällä hetkellä alueet toimivat väliaikaisesti liityntäpysäköintipaikkoina ja lisäksi metroradan eteläpuolella on bussiterminaali.

Mellunmäki on merkitty yleiskaavassa lähipalvelukeskukseksi. Lähekkäin toisiaan sijaitsevat palvelut joukkoliikenteen solmukohdissa tukevat toisiaan ja vahvistavat alueen asemaa elinvoimaisena lähipalvelukeskuksena ja sujuvana joukkoliikenteen vaihtopaikkana.

Tulevaisuuden raideliikenteen ratkaisuilla on merkittävä vaikutus alueen kehitykseen ja kehittämistarpeeseen. Alueelle suunniteltava ja toteutettava palvelurakenne on syytä keskittää keskenään tiiviiseen yhteyteen jotta palvelut tukevat toisiaan. Mikäli kaikki alueelle suunnitellut raidehankkeet toteutuvat, on mahdollisesti syytä harkita rakenteellisia ratkaisuja, jotta raiteiden katkaiseva vaikutus saadaan minimoitua. Myös liityntäpysäköinnin suunnitteluun on kiinnitettävä huomiota.



Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutoksen suunnitelma

- Mikäli kaikki raideliikenteen hankkeet toteutuvat, tulee Mellunmäestä ainutlaatuinen raideliikenteen solmukohta, mikä on otettava huomioon sekä palvelurakennetta että liityntäpysäköintiä suunniteltaessa.
- Palveluiden sijoittaminen lähelle toisiaan ja julkisen liikenteen pysäkkien välittömään läheisyyteen tukee elinvoimaisen lähipalvelukeskuksen syntymistä.
- Raideliikenteen katkaisevan vaikutuksen minimointiin on syytä kiinnittää huomiota etenkin mikäli kaikki raidehankkeet toteutuvat.

Vireillä olevat asemakaavahankkeet

Mellunmäen ja Vesalan alueilla on tällä hetkellä käynnissä viisi asemakaavan muutosta. Lähialueilla asemakaavan muutoksia on käynnissä yhteensä seitsemän, joista kaksi ovat Vantaan puolella. Kontulan kerrostaloalueelle ja Mellunmäkeen ja Vesalan kerrostaloalueille valmistellaan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita. Näiden lisäksi myös Vartionkylälahden alueelle ollaan laatimassa suunnitteluperiaatteita.

Asemakaavan muutokset Mellunmäen ja Vesalan alueilla koskevat pääosin lisä- ja uudisrakentamista asuinkorttelialueilla. Näiden lisäksi Linnavuorenpuiston asemakaavahanke koskee suunniteltua uutta siirtolapuutarha-alueita, joka sijoittuu pääosin Vartioharjun alueelle.

Mellunmäen ja Vesalan alueiden laajin asemakaavahanke koskee Mellunmäen keskuksen kehittämistä. Alueelle on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavara-kauppaa ja palvelu- ja liiketiloja.

Vantaan puolella asemakaavan muutokset koskevat pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

→ Mellunmäen ja Vesalan alueiden asemakaavahankkeet ja Vesalan alueiden asemakaavahankkeet koskevat pääosin asuinrakentamista.

→ Mellunmäen keskuksen ympäristön asemakaavan muutokset ovat alueellisesti massiivisimmat.

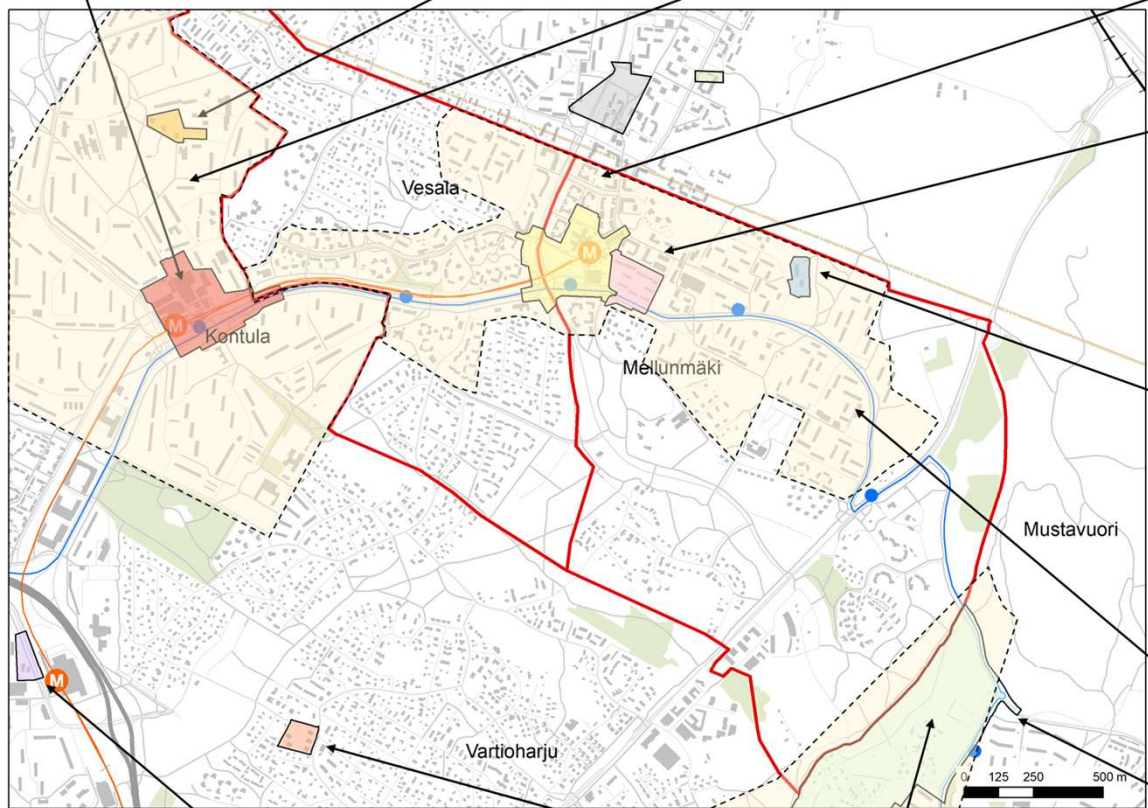
→ Uudisrakentaminen parantaa alueellista imagoa ja houkuttelee alueelle uusia asukkaita ja kaupallisia toimijoita.

Kontulan ostoskeskus
Asemakaava 12245 2013-011059
Alueelle suunnitellaan uusia asuinrakennuksia sekä nykyisten liikerakennusten korotuksia ja laajennuksia joko asunnoilla tai toimitiloilla. Suunnittelu pohjautuu Kontulan keskuksen vuonna 2009 laadittuun kaavaluonnokseen. Kaavoitusprosessi pysähtyi lausuntojen johdosta, tavoitteena on uuden asemakaavan laadinta.

Leikkikuja 5
Asemakaava 12552 2018-002512
Osoitteeseen Leikkikuja 5 suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Kaavaehdotus 3/2019**

Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamis-periaatteet
Muu suunnitelma 2015-012847
Kontulan kerrostaloalueelle laaditaan täydennysrakentamisperiaatteet ja ohjaamaan alueen kehittämistä sekä yksittäisten tonttien täydennysrakentamista. 2019

Mellunmäen keskus
Asemakaava 2019-001658
Mellunmäen metroaseman länsipäädyin kortteleihin suunnitellaan asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavara-kauppaa, palvelu- ja liiketiloja ja Vantaan suunnalta tulevan raitiolinjan päätepysäkkiä. Asemakaavan muutos koskee tonttia 47200/10 ja korttelialueita 47225, 47230, 47329 ja 47330. Alueelle on lähdey tekemään uutta asemakaavaa Vantaan raideyhteyden kehittymisen myötä ja koska alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäytön ratkaisu ei ole toteutunut. Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on Mellunmäen metroaseman ympäröivän alueen kehittäminen tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi ja merkittäväksi julkisen liikenteen solmukohdaksi. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Aloitus 3/2019**



Mellunmäki, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1
Asemakaava 12371 2014-004718
Alueelle suunnitellaan uudisrakentamista siten, että nykyinen avoin korttelirakenne muuttuu kantakaupunkimaiseksi umpikortteliksi. Pääasiallinen käyttötarkoitus tulee edelleen olemaan asuminen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Kaavoitusprosessi on palautettu valmisteluun**

Saariseläntie 3
Asemakaava 2019-004138
Asemakaavan muutoksella siirretään asuinrakennuksen paikkaa osoitteessa Saariseläntie 3, liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivampaan paikkaan ja rakennusoikeutta nostetaan 280 k-m². Tontin 47208/9 pysäköintilaitoksen laajennus mahdollistetaan sallimalla toisen kellarikerroksen rakentaminen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Aloitus 5/2019**

Mellunmäen ja Vesalan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
Muu suunnitelma 2019-004866
Mellunmäen keskusta lähdetään kehittämään kaupungin strategian ja yleiskaavan mukaisesti lähikeskukseksi, joka on elävä, viihtyisä ja omaleimainen. Mellunmäessä suunnittelun painopiste on mahdollistaa yhteisöllisiä ja julkisia palveluja ja tiloja alueella. Tavoitteena kääntää alueen eriytymiskehitys positiiviseen suuntaan. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Luonnos 3/2019**

Kiellukio, Kiviparantie 1
Asemakaava 2019-002069
Asemakaavan muutos koskee nykyistä huoltoaseman tonttia Kiviparantien ja Myllypurontien risteyksessä sekä ympäröiviä puisto- ja katualueita. Tavoitteena on mahdollistaa uuden kieli- ja aikuiskukion rakentaminen. Alueella on erinomainen liikenneyhteys metropysäkkeineen ja keskeinen sijainti ostoskeskuksen ja liikuntapalveluiden vieressä. Uusi lukiorakennus tulee osaksi kehittyvää Myllypuron keskustaa ja uusien opetusrakennusten keskittymää. Rakennushanke tullaan toteuttamaan einkaari- ja palvelu-alueena, jota valmisteltava asemakaava ohjaa. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Aloitus 5/2019**

Kiviportintie 46-48
Asemakaava 12582 2018-009619
Asemakaavan muutos koskee korttelin 45270 tonttia 34 osoitteessa Kiviportintie 46-48. Tontille suunnitellaan yhden tai kahden toisiinsa kytketyn uuden kerrostalorakennuksen rakentamista, jotka soveltuvat arkkitehtuuriltaan ympäröivälle alueelle. Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on täydennysrakentaminen hyödyntämällä tontin käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä rakennusoikeuden määrän maltillinen lisääminen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Kaavaehdotus 6/2019**

Vartiokylälahden suunnitteluperiaatteet
Muu suunnitelma 2018-012524
Vartiokylälahden alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet ja kaavarunko. Suunnitteluperiaatteissa määritellään alueen täydennysrakentamisen, virkistysalueiden ja palvelurakenteen tärkeimmät tavoitteet. Sen jälkeen laadittavassa kaavarungossa tarkennetaan merkittävimmät suunnittelun periaateratkaisut, kuten alustava korttel- ja viherrakenne sekä liikennejärjestelyt. Suunnitteluperiaatteiden painopisteenä ovat Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja myöhemmin Rastilan kartanon alueelle sijoittuvat uudet ja täydentyvät asuinalueet, lahden ympäristön reitistö ja palvelut. 4/2019

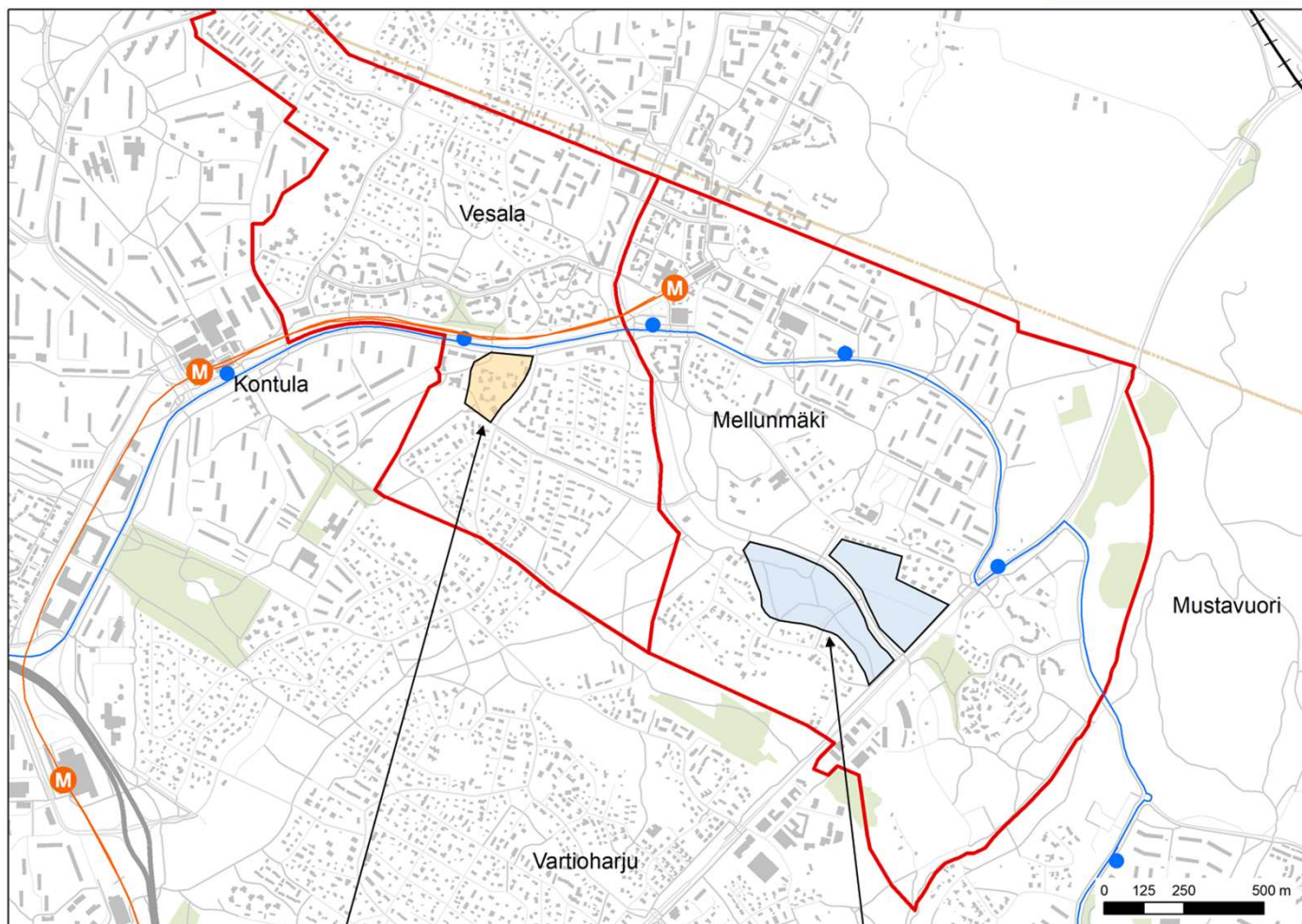
Broända ja Kurkimoisio
Asemakaava 2019-003489
Kurkimoisioon kortteleiden 54144 ja 54037 rakentamattomille tontteille suunnitellaan asuinkerrostaloja. Rantakiventiellä olevan entisen ruotsinkielisen koulun koulurakennuksen yhteyteen suunnitellaan asuinrakennuksia. Alueella olevien pientalotonttien tonttihakkuuden nostamista tutkitaan yleiskaava 2016 määrittelemissä rajoissa. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Aloitus 5/2019**

Tulevia kaavahankkeita

Mellunmäen tulevat kaavahankkeet ovat asuinrakentamishankkeita.

- Vesalaan metroradan eteläpuolelle Humikkalantielle suunnitellaan lisä- ja täydennysrakentamista Helsingin kaupungin omistamille tonteille.
- Mellunmäenpuron varrelle on suunnitella yleiskaavaehdotuksen mukaisesti uusi asuinalue, joka eheyttää kaupunkirakennetta. Alueen identiteettiä muovaa sen läpi kulkeva puro.
- Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatealueella sijaitsee noin 260 000 k-m² HEKA-kohteita. Kohteiden kehittäminen tulee ajankohtaiseksi vähitellen rakennusten elinkaarien mukaisesti. Yleiskaavan merkittävä kasvun maksimipotentiaali tonteilla on yhteensä noin 100 000 k-m².

→ Tulevat kaavahankkeet jatkavat käynnissä olevien kaavahankkeiden asuntovaltaista linjaa ja tukevat Mellunkylän kaupunki uudistuksen tavoitteita Mellunmäen eriytymiskehityksen kääntämiseksi.



Vesala, Humikkalantie 90
Kontulantien eteläpuolella seutulinja 560 reitin varrella sijaitsevan kaupungin vuokratilayhtiön Helsingin kaupungin tontille/lähiympäristöön suunnitellaan kerrostalovaltaista lisärakentamista

Mellunmäenpuron varsi
Yleiskaavaehdotuksen mukaisen asuinalueen rakentaminen Itäväylän kaupunkibulevardiin viereen eheyttää kaupunkirakennetta. Alueelle suunnitellaan monimuotoisia kerrostalokortteleita. Alueelle suunnitellaan yleiskaavaehdotuksen siniverkostoon kuuluvan Mellunkylän puron olosuhteita parannetaan ja puro nostetaan alueelle identiteettiä muodostavaksi tekijäksi. Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Uudet korttelialueet Mellunmäessä

Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1

Mellunmäen keskuksen itäpuolelle suunnitellaan uutta korttelialuetta. Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavan muutos on tällä hetkellä käynnissä ja uudesta korttelialueesta on tehty viitesuunnitelma.

Alue on tällä hetkellä asuinkerrostalojen korttelialuetta ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä noin 11 000 k-m², joka on lähes kokonaan käytetty. Suunnitteilla on asuinrakentamista ja lisäksi liiketiloja katutasoon.

Mellunmäen vanha ostoskeskus

Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen ja päiväkotitontteille hyväksyttiin uusi asemakaava vuonna 2016. Uuden asemakaavan mukaisessa suunnitelmassa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi asuinkerrostaloja, joiden katutasoon on suunniteltu liike- ja julkisia tiloja.

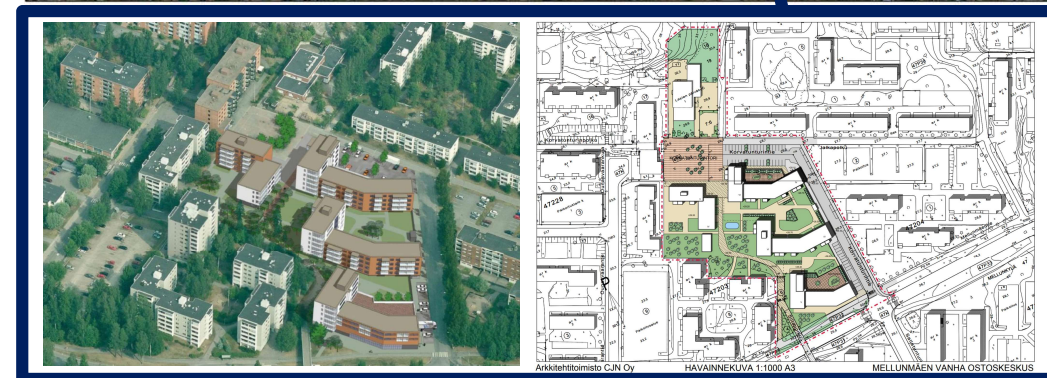
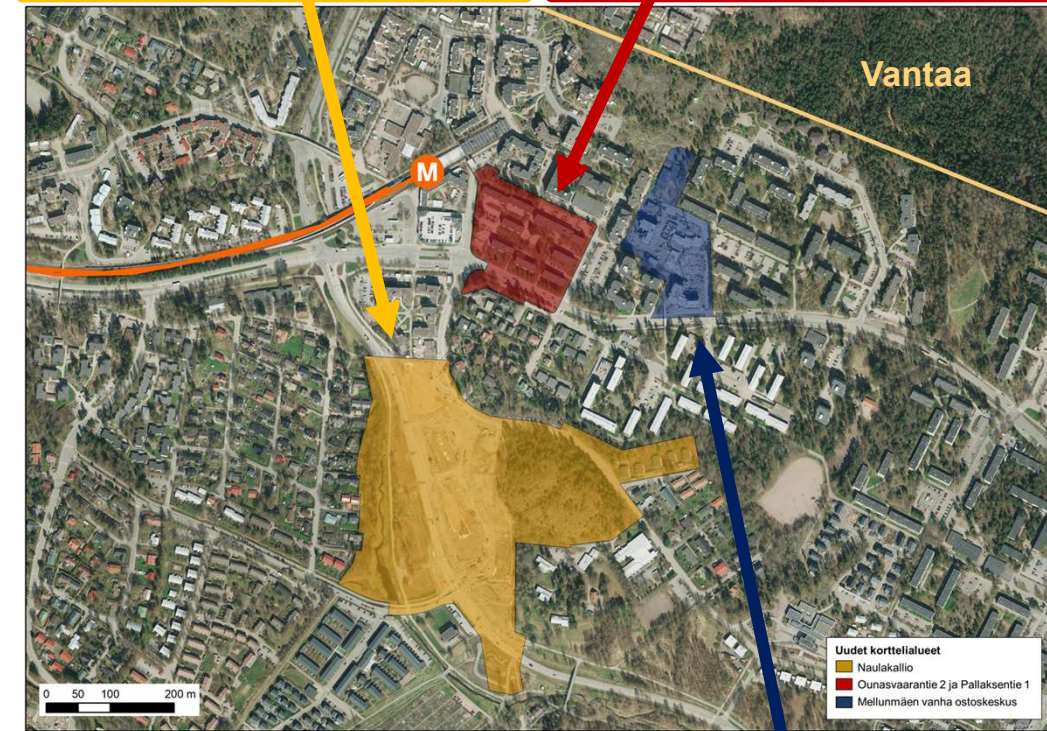
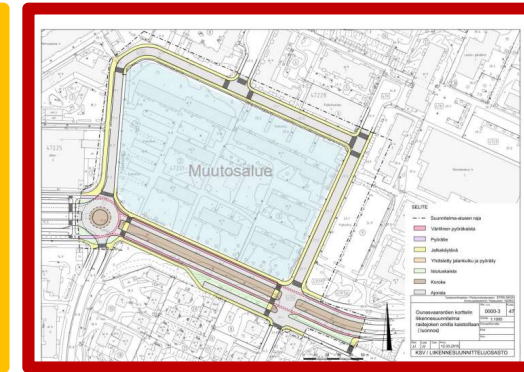
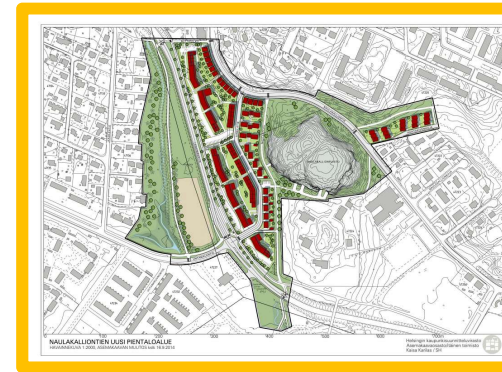
Mellunmäen vanha ostoskeskus on purettu tontilta ja uudet rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2019. Asuinkerrosalaa alueelle rakennettiin noin 11 000 k-m², joka vastaa noin 250 uutta asukasta. Katutasoon liiketiloja alueelle tuli yhteensä 1 900 k-m², kaikki näistä tiloista eivät ole vielä vuokrattuna.

Naulakallio

Naulakallion alueelle hyväksyttiin uusi asemakaava vuonna 2015. Uuden asemakaavan mukaisessa suunnitelmassa alueelle on suunniteltu asuinrakennuksia, virkistysaluetta ja suojaviheraluetta. Asuinrakennusten kerrosalaa asemakaavassa on yhteensä 20 417 k-m², mikä tarkoittaa 510 uutta asukasta alueelle.

→ Mellunmäen keskuksen länsipuolelle on tulossa uusia asuinrakennuksia yhteensä yli 70 000 k-m², joka tuo alueelle lähes 2 000 uutta asukasta.

→ Uusiin korttelialueisiin on tulossa liiketiloja yli 3 000 k-m², jotka linkittyvät vahvasti Mellunmäen keskukseen.



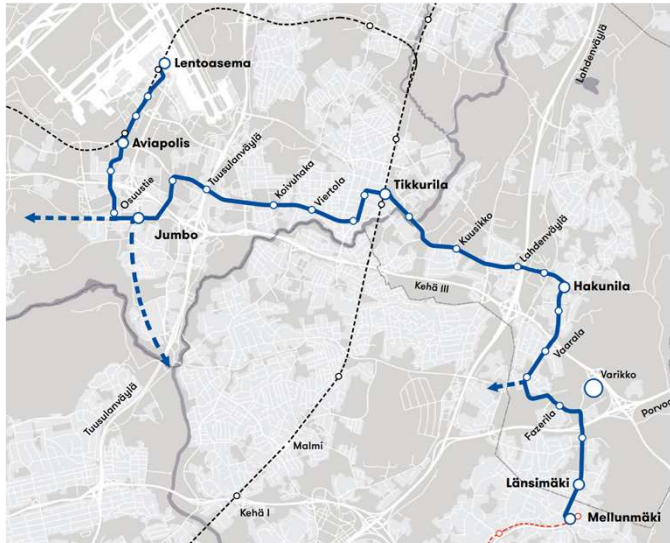
Mellunmäen alueen raidehankkeet

Vantaan ratikka, Raide-Jokeri 2, Itämetro



Vantaan ratikka (2018 - 2030)

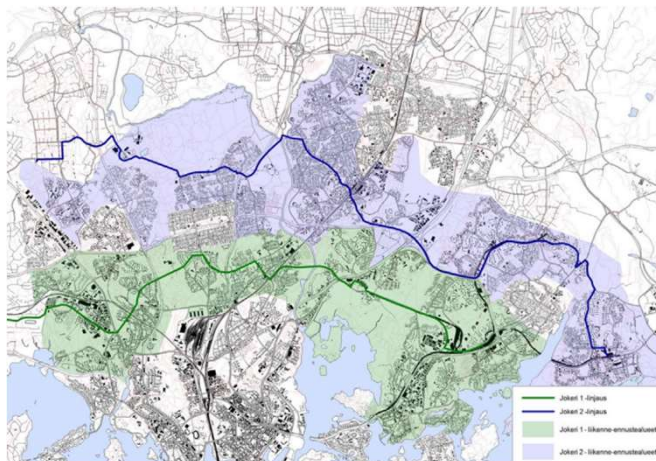
Vantaan ratikka on poikittainen raideliikenneyhteys, jota on suunniteltu kulkevaksi Mellunmäestä Tikkurilan ja Jumbon kautta lentoasemalle. Raitiotieyhteys yhdistäisi Itä-Vantaan Pääkaupunkisudun muuhun raideverkostoon ja mahdollistaa Itä-Vantaan kaupunkirakenteen kehittämisen ja tiivistämisen raitiotielinjan varrella. Vantaan ratikkaa voidaan alkaa rakentaa aikaisintaan vuonna 2025, jolloin liikennöinti alkaisi vuonna 2030. Parhailaan laadittavana olevan yleiskaavan yhteydessä on arvioitu, että Vantaan ratikan varrelle olisi mahdollista rakentaa yli 3 miljoonaa kerrosneliometriä asuntoja ja 1,6 miljoonaa kerrosneliometriä toimitilaa. Ennen raideyhteyden rakentamista reitillä liikennöi bussilinja 570.



https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaaawwstructure/141304_Raportti_Raide-Jokeri3_alustava_yleissuunnitelma.pdf
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaaawwstructure/143846_vantaanratikka-web-27022019.pdf

Raide-Jokeri 2 (2030 - 2040)

Linja-autoilla liikennöitävää runkolinjaa 560 on suunniteltu muutettavaksi pikaraitiotieksi. Raide-Jokeri 2:lle on varaus yleiskaavassa, mutta toistaiseksi hanke on vasta suunnitteluvaiheessa. Runkolinja 560 kulkee Vuosaaresta Mellunmäen, Kontulan, Malmin ja Paloheinän kautta Myyrmäkeen yhdistäen Helsingin etäisemmän esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat toisiinsa. Raide-Jokeri 2:n lopullinen linjaus on vielä päättämättä, mutta se mukailee pääosin bussilinjan reittiä. Raide-Jokeri 2 on tärkeässä osassa raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän luomisessa Helsinkiin.



Kuvassa sinisellä Raide-Jokeri 2 ja vihreällä Raide-Jokeri 1 vaikutusalueineen.

https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-7.pdf

Metron jatkaminen Östersundomiin (2020 - 2030)

Helsingin metrorataa on kaavailtu jatkettavaksi Mellunmäestä itään Östersundomin kautta Majvikiin. Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaavaehdotus Östersundomin alueelle hyväksyttiin Östersundom-toimikunnassa syksyllä 2018. Tällä hetkellä kaavaehdotus on kuntien hyväksyttävänä. Yhtenä kaavan keskeisistä tavoitteista on metron ympärille rakentuvan itäisen kasvusuunnan avaaminen Helsingin seudulle. Lopullista päätöstä metron jatkamisesta ei vielä ole tehty.



<https://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/aineistot/>

Itämetron ja Raide-Jokeri 2:n toteutuminen parantaisi suoria yhteyksiä Itäisimmän Helsingin ja Pohjois-Helsingin välillä. Vaihtopysäkinä metron ja Jokeri II:n välillä todennäköisesti toimisi kuitenkin Mellunmäkeä useammin Kontula. Nykytilanteessa Raide-Jokeri 2:n reittiä liikennöi linja-auto, joten parantunut saavutettavuus Pohjois-Helsingin suuntaan ilmenee suurempana kapasiteettina ja parempana toimintavarmuutena.

Itämetron ja Vantaan ratikan toteutuessa Mellunmäki toimisi ainoana vaihtopysäkinä linjojen välillä. Mellunmäki palvelisi siis Itä-Helsingin ja Vantaan välillä kulkevien matkojen vaihtopysäkinä. Vantaan ratikan hitaudesta johtuen nopein reitti esimerkiksi lentokentälle saattaa kulkea Kontulan kautta linja-autolla 560, jolloin Mellunmäki palvelee vaihtopysäkinä todennäköisimmin lähinnä Itäisen Vantaan asukkaille.

Raide-Jokeri 2

Raide-Jokeri 2 yhdistäisi Mellunmäen Helsingin etäisempään esikaupunkialueeseen. Linjan toteutuessa Mellunmäestä pääsisi raitiovaunulla suoraan Malmille sekä Vantaalle Myyrmäkeen saakka. Yhteys parantaisi yhteyksiä erityisesti pääradan juniin.

Östersundomin metro

Metron jatkaminen Östersundomiin muuttaisi Mellunmäen roolia metrolinjan pääteasemana. Mikäli muut raidehankkeet jäävät toteutumatta, saattaa Itämetron rakentaminen vähentää Mellunmäen aseman käyttäjiä, kun osa metron nousee kyytiin jo aiemmilta pysäkeiltä. Liityntäpysäköinnin tarve saattaa näin ollen vähetä. Toisaalta Mellunmäen sijainti ensimmäisenä B-vyöhykkeen asemana toisaalta houkuttaa liityntäpysäköijä halvemman matkalipun takia.

Vantaan ratikka

Vantaan ratikka yhdistäisi Mellunmäen lentoasemaan, Aviapoliksen työpaikka-alueeseen ja päärataan Tikkurilan asemalla. Yhteys ei ole kovin nopea, mutta parantaa kulkuyhteyksiä vaihdottoman yhteyden sekä suuremman kapasiteetin ja toimintavarmuuden takia. Mellunmäen arvioidaan olevan Tikkurilan jälkeen toiseksi vilkkain vaihtopysäkki koko Vantaan ratikan linjan varrella Mellunmäessä Vantaan ratikka näkyisi erityisesti ratikan ja metron vaihtomatrustajien lisääntymisenä.

Mikäli kaikki suunnitteilla olevat raideliikennehankkeet toteutuvat, Mellunmäen aseman rooli muuttuu merkittävästi. Mellunmäen saavutettavuus paranee huomattavasti sekä idästä, pohjoisesta että etelästä Vuosaaren suunnalta, ja kulkuvälinettä vaihtavien matkustajien määrä lisääntyy. Nykyisen raideliikenteen pääteaseman sijaan Mellunmäestä tulee ainutlaatuinen raideliikenteen solmukohta ja vaihtoasema, josta pääsee raiteita pitkin joka ilmansuuntaan.

Pelkkien pikaraitiotiehankeiden (Raide-Jokeri II ja Vantaan ratikka) toteutuessa Mellunmäki säilyisi metrolinjojen pääteasemana, mutta raitiotieiden ansiosta poikittaisyhteydet paranevat ja Mellunmäki toimii vaihtopysäkinä etenkin Vantaan ratikan ja metron välillä. Raide-jokeri 2:n ja metron välillä todennäköisempi vaihtopysäkki on Kontulassa. Jos metroa ei jatketa Östersundomiin, on otettava huomioon erityisesti liityntäpysäköintipaikojen määrä idästä saapuvia matkustajia varten.

Saavutettavuus



Mellunmäen ja Vesalan saavutettavuus kävelleen

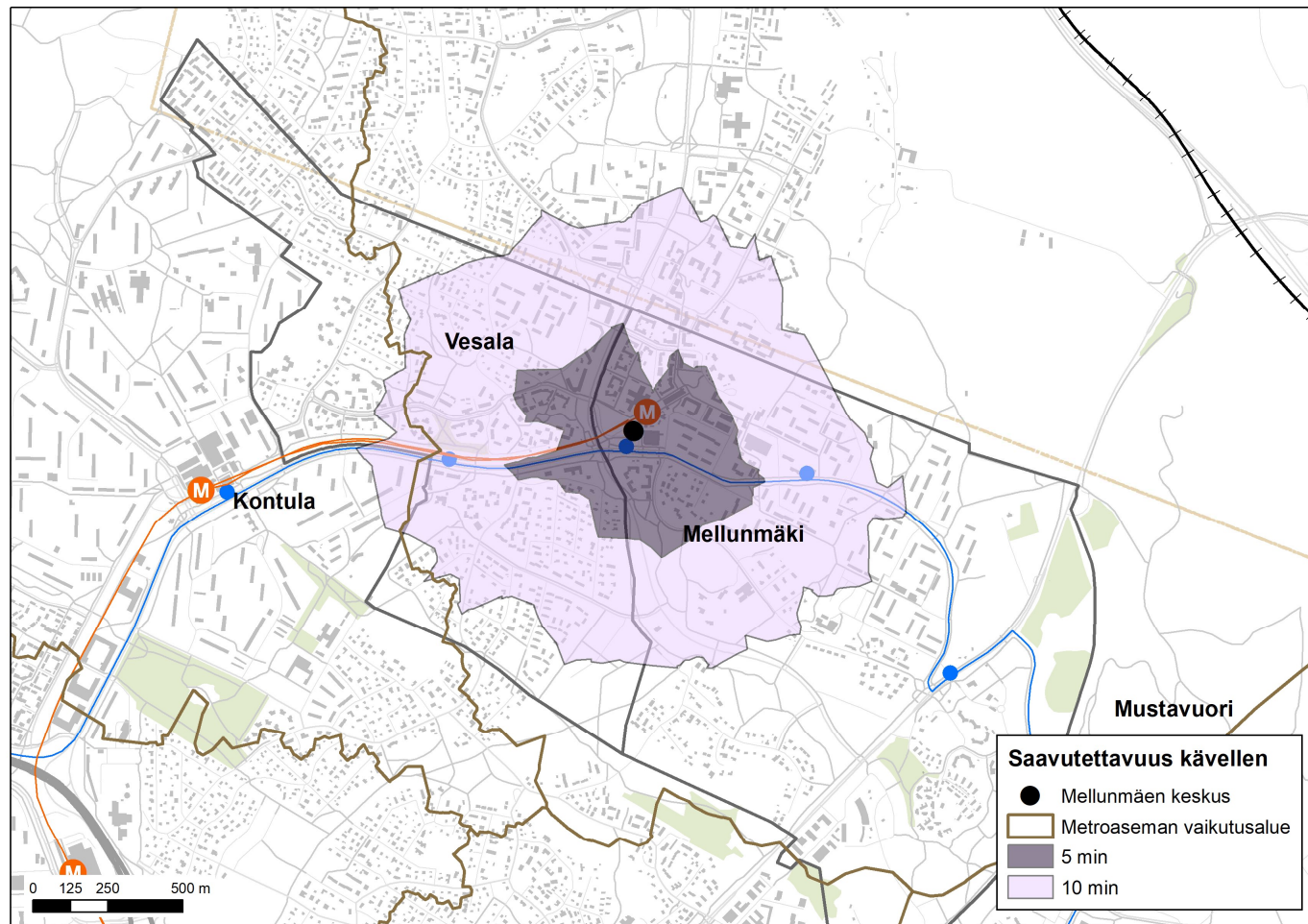
Mellunmäen ja Vesalan saavutettavuuden tarkastelupisteeksi on valittu Mellunmäen keskus.

Mellunmäen aseman välittömässä läheisyydessä, viiden minuutin kävelymatkan sisällä, asuu 1800 asukasta. Alue kattaa lähimpänä metroasemaa olevat korttelit, eli käytännössä Mellunmäen keskuksen alueen. Alueella käynnissä olevan asemakaavoitushankkeen johdosta asukasmäärä aseman tuntumassa tulee kasvamaan tulevaisuudessa.

Kymmenen minuutin kävelymatkovyöhyke ulottuu myös Vantaan puolelle. Idässä aluetta rajaa rakentamaton metsä- ja peltoalue, ja lännessä Kontulan metroaseman vaikutusalueen raja tulee vastaan jo ennen kymmenen minuutin vyöhykkeen reunaan. Kymmenen minuutin kävelymatkan päässä metroasemasta asuu 11400 asukasta.

→ Mellunmäen ja Kontulan keskuksien vaikutusalueet limittyvät osittain. Vesalan ja Mellunmäen asukkaat asioivat myös Kontulassa, jossa palvelut ovat Mellunmäkeä laajemmat.

→ Mellunmäen metroaseman välittömässä ympäristössä on varaa kasvattaa asukastiheyttä ja lisätä asuntoja.



Kävelyaika	Asukkaat (2017)	Taloudet (2017)	Työpaikat (2016)
5 min	1 800	1 000	200
10 min	11 400	6 000	900

Mellunmäen ja Vesalan saavutettavuus joukkoliikenteellä

Joukkoliikennelinjoista Vesalan ja Mellunmäen aluetta palvelevat parhaiten metro sekä bussilinja 560. Bussilinja 560 tavoittaa Mellunmäen itäisimmätkin asukkaat. Vesala puolestaan sijoittuu Mellunmäen ja Kontulan metroasemien väliin sekä bussilinjan 560 reitille. Metrorata yhdistää Mellunmäen ja Vesalan koko matkaltaan Helsingin keskustaan ja Espoon Matinkylään asti. Bussilinja 560 yhdistää alueet idässä Vuosaareen ja lännessä junarataan Malmilla ja Myyrmäessä. Lisäksi muilla alueen ohittavilla bussilinjoilla saavuttaa Hakkilan alueen Vantaalla ja Östersundomin itäisimmässä Helsingissä.

Oheisissa joukkoliikenteen saavutettavuustarkasteluissa lähtöpisteeksi on valittu Mellunmäen metroasema. 10 minuutissa metroaseman saavuttaa noin 25 000 asukasta. 10 minuutin saavutettavuusalue kattaa Vesalan ja Mellunmäen alueiden lisäksi hieman Rajakylän ja Länsimäen välistä aluetta sekä Kontulaa.

Puolessa tunnissa alueen saavuttaa Helsingin keskustasta, Vantaan Pakkalasta ja Hakkilasta sekä Helsingin Karhusaaresta. Puolen tunnin saavutettavuusalueella asuu yli 270 000 asukasta ja on noin 145 000 työpaikkaa.

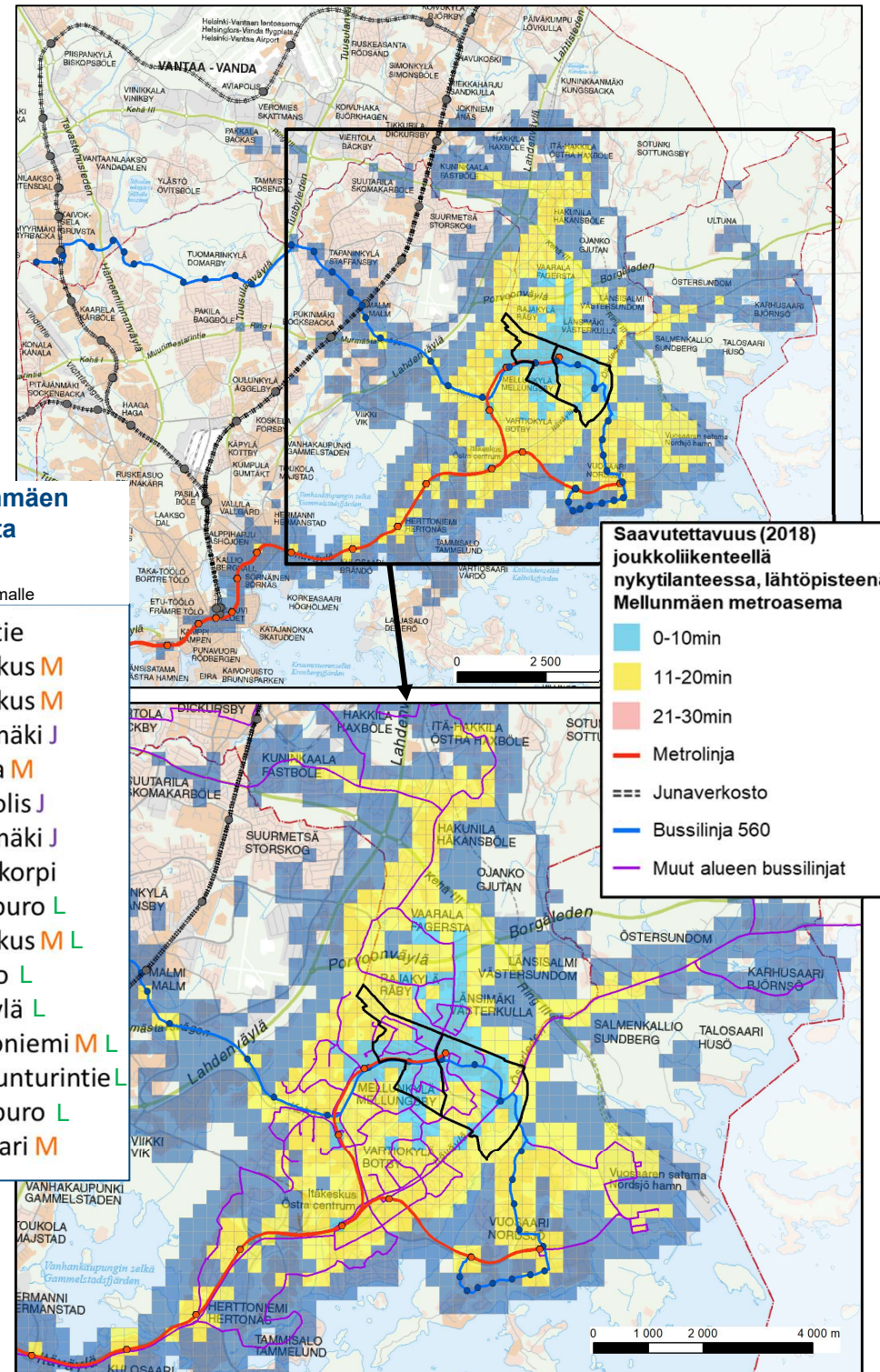
→ Runkolinja 560 ja metro mahdollistavat alueen laajan saavutettavuuden Helsingistä ja Vantaalta

Matka-aika	Asukkaat (2017)	Taloudet (2017)	Työpaikat (2016)
0 - 10 min	25 100	13 200	3 400
0 - 20 min	124 800	63 300	26 800
0 - 30 min	274 200	143 800	144 900

Bussit Mellunmäen metroasemalta

L = Lähibussi
J = yhteys junaan
M = yhteys metroasemalle

- 95 Keinitie
- 95 Itäkeskus M
- 97 Itäkeskus M
- 560 Myyrmäki J
- 560 Rastila M
- 562 Aviapolis J
- 572 Myyrmäki J
- 587 Leppäkorpi
- 805 Myllypuro L
- 805 Itäkeskus M L
- 811 Kivikko L
- 811 Rajakylä L
- 812 Herttoniemi M L
- 812,B Rukatunturintie L
- 812B Myllypuro L
- 818 Vuosaari M



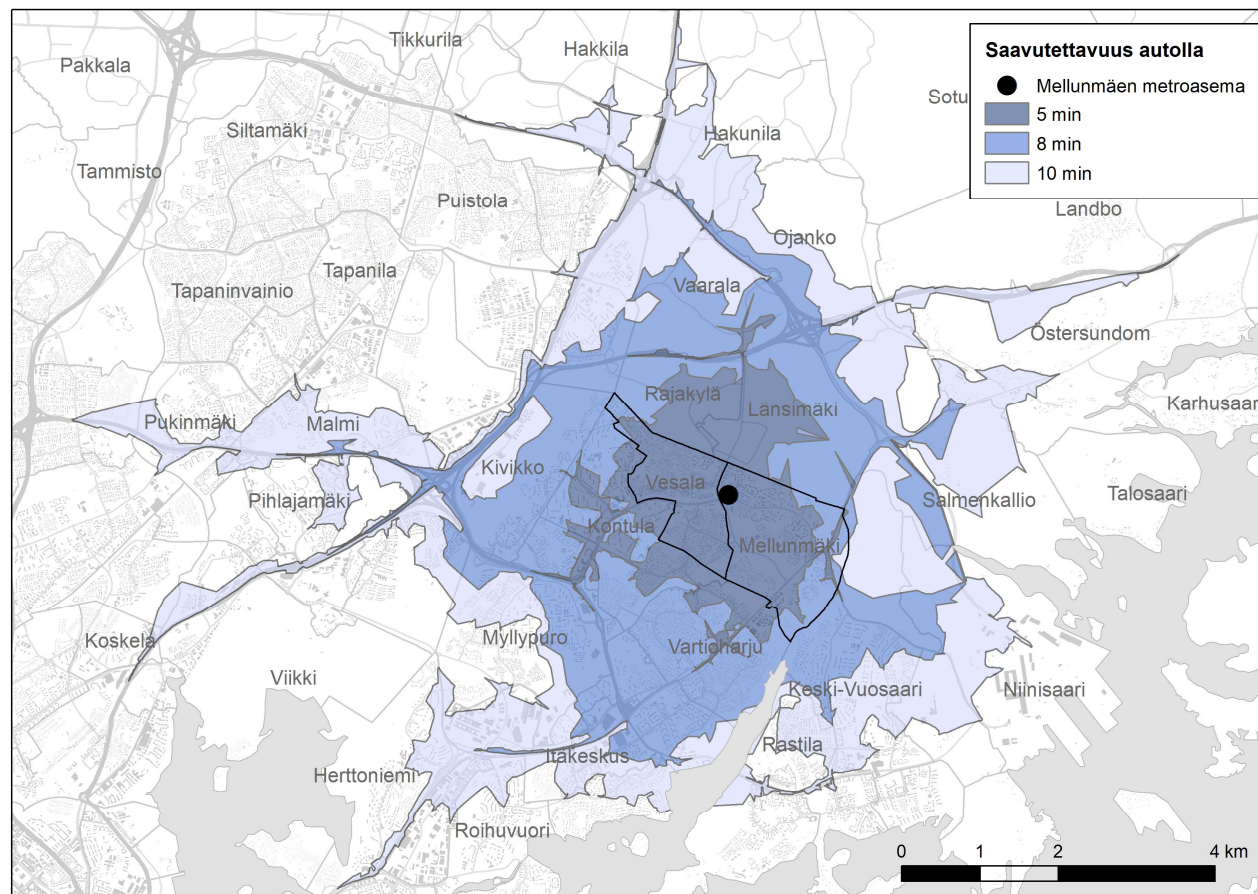
Mellunmäen ja Vesalan saavutettavuus autolla

Mellunmäen ja Vesalan saavutettavuuden tarkastelupisteeksi on valittu Mellunmäen metroasema. Mellunmäen metroasema on valittu tarkastelupisteeksi, koska se on sijainniltaan alueiden keskellä ja on ainoa kaupallinen keskittymä Mellunmäen ja Vesalan alueilla.

Valtaväylät kulkevat noin 2 - 3 kilometrin päässä Mellunmäen metroasemalta, jonka vuoksi 5 minuutin ajoaikavyöhyke ulottuu ainoastaan Mellunmäen ja Vesalan alueille sekä lähialueisiin. Valtaväylien ansiosta 10 minuutin ajoaikavyöhyke ulottuu Herttoniemeen, Koskelaan, Hakunilaan, Pukinmäkeen ja Östersundomiin asti.

5 minuutin ajoaikavyöhykkeellä on yli 30 000 asukasta ja yli 3 000 työpaikkaa. 10 minuutin ajoaikavyöhykkeellä on jo runsaat yli 120 000 asukasta. Työpaikat moninkertaistuvat 10 minuutin ajoaikavyöhykkeellä, kun Itäkeskuksen työpaikka-keskittymä sisältyy vyöhykkeeseen.

→ Mellunmäki ja Vesala ovat saavutettavissa suhteellisen hyvin 2 - 3 kilometrin päässä kulkevien valtaväyläyhteysien vuoksi.



Ajoaika	Asukkaat (2017)	Taloudet (2017)	Työpaikat (2016)
0 - 5 min	32 000	16 300	3 200
0 - 8 min	77 000	38 600	13 000
0 - 10 min	124 100	62 200	27 500

Metroaseman pysäköinti ja autopaikat

Mellunmäessä on runsaasti väliaikaisia liikeympäristöjä metroaseman läheisyydessä. Autopaikkoja on 236 ja pyöräpaikkoja 262.

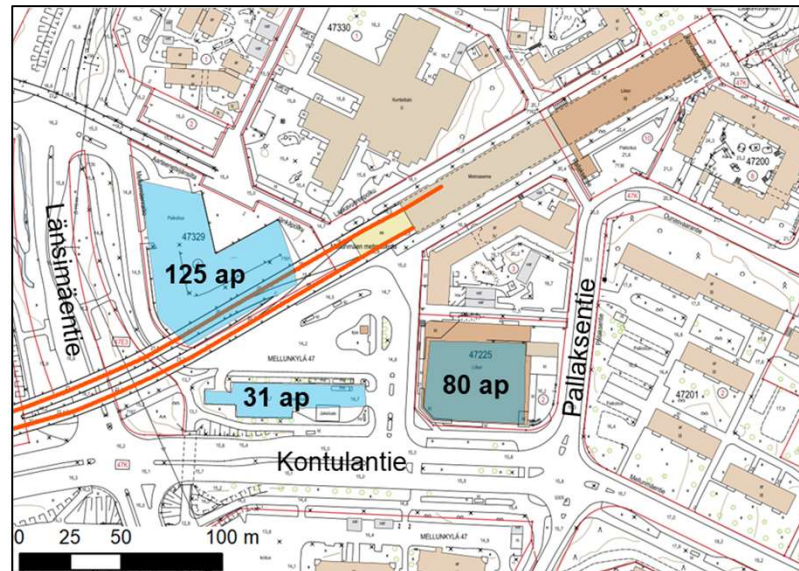
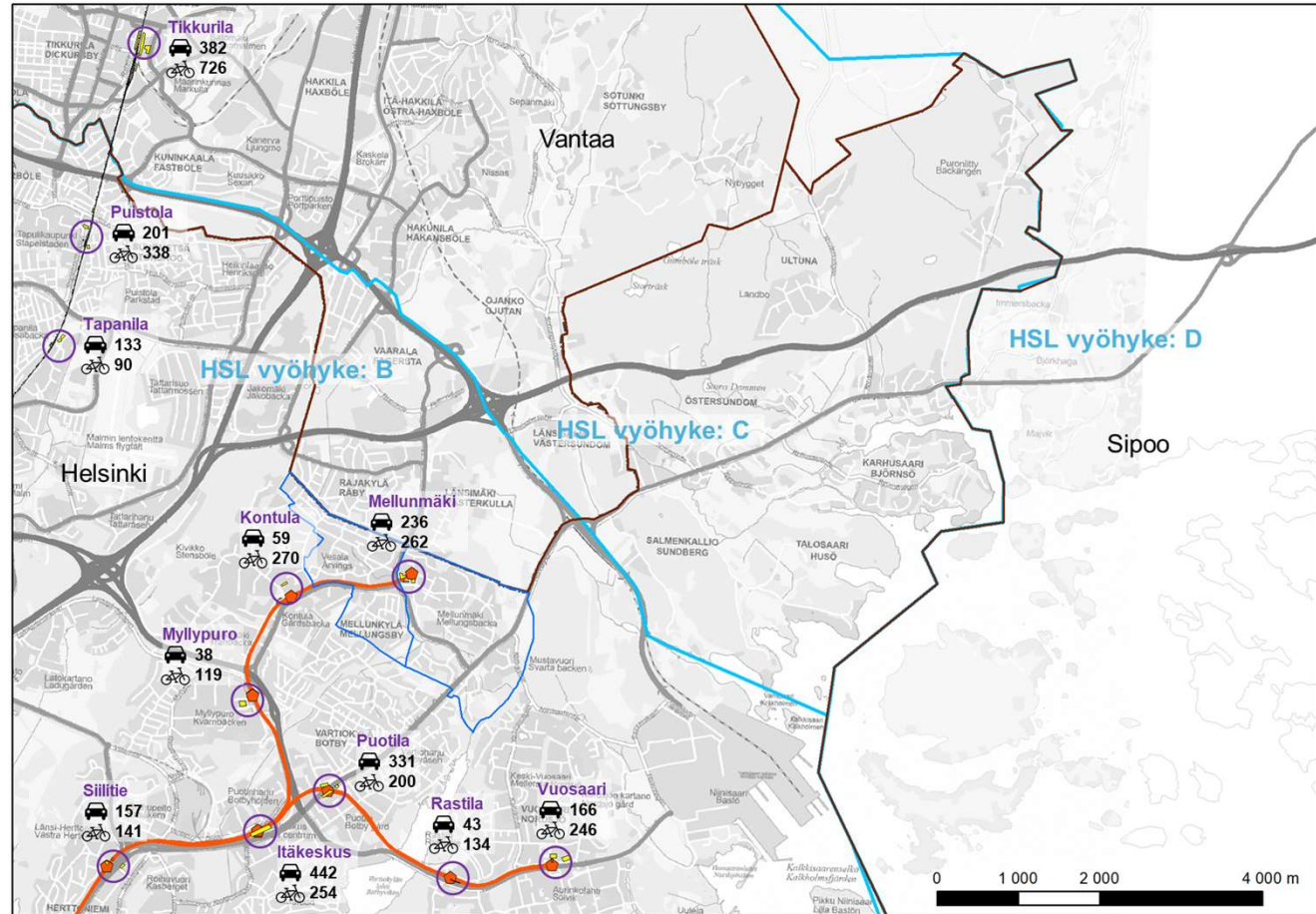
Mellunmäestä on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet, jonka vuoksi alueella on kysyntää liikeympäristöille.

HSL:n huhtikuussa 2019 voimaantulleen vyöhykeuudistuksen myötä Mellunmäki sijaitsee vyöhykkeellä B, lähellä vyöhykkeiden B ja C rajaa. Mellunmäki on ensimmäinen B-vyöhykkeen liikeympäristöpaikka saavuttaessa idästä Sipoon ja Porvoon suunnasta.

Sijainti B-vyöhykkeellä korostaa Mellunmäen liikeympäristöinnin tärkeyttä verrattuna esimerkiksi C-vyöhykkeen Tikkurilaan. Mellunmäestä pääsee halvemmalla Helsingin ja Espoon metroradanvarren työpaikka-alueille.

Liikeympäristöpaikkojen lisäksi Mellunmäen metroaseman läheisyydessä on joitakin kiekollisia kadunvarsipaikkoja.

Nykyisten liikeympäristöpaikkojen kohdalla supermarketia lukuun ottamatta on asemakaavassa merkintä AL/ALY, eli asuin- ja liikerakennusten tai asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue. Ajantasakaavassa tonteille on osoitettu yhteensä 133 ympärivuorokautista liikeympäristöpaikkaa ja 67 kaupan kanssa päällekkäiskäytössä olevaa liikeympäristöpaikkaa. Keskustan kaavamuutoksen yhteydessä liikeympäristöinnin tarkempi sijainti, määrä ja edellytykset tarkastellaan.



Lähde: Joukkoliikennereitit ja -vyöhykkeet, liikeympäristö: HSL (2019) Tausta, kuntarajat: Helsingin kaupunki, Kaupunkimittausspalvelut 2019.

Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen nykytilanne



Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen rooli nykytilanteessa

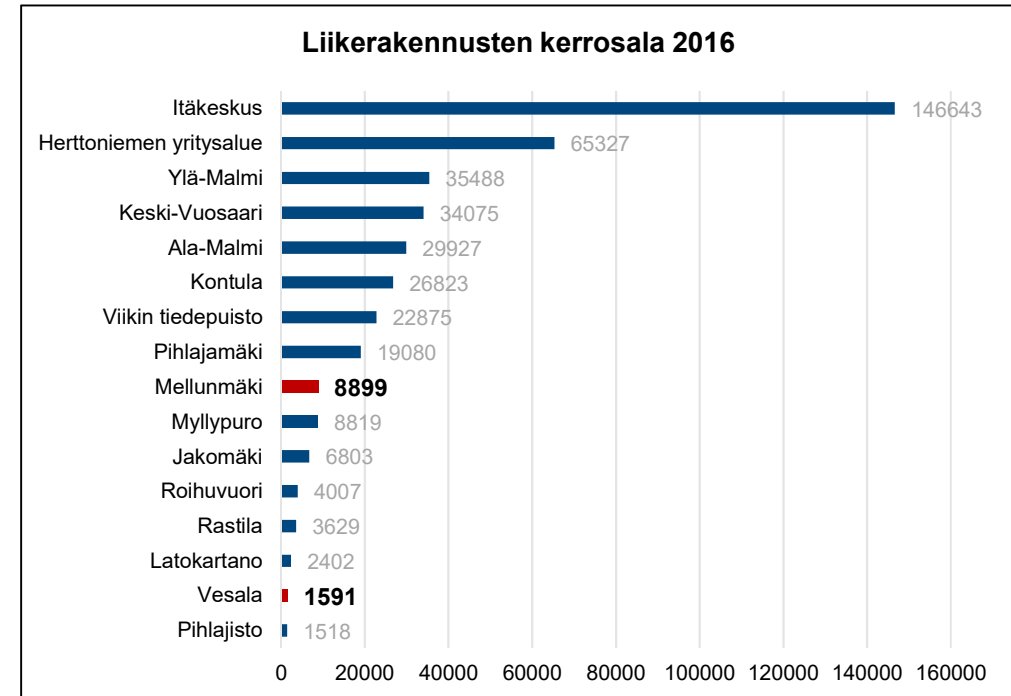
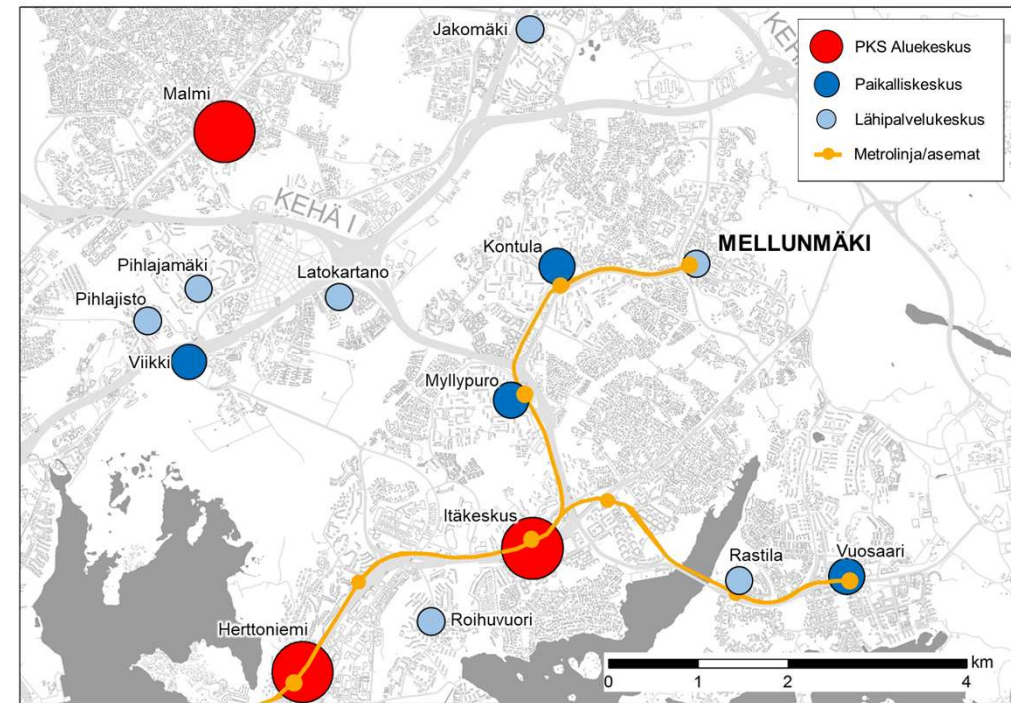
Mellunmäki on kaupalliselta rooliltaan lähipalvelukeskus ja liikerakennuksia alueella on yhteensä noin 9 000 k-m². Vesalassa puolestaan ei ole liikerakennuksia kuin noin 1 500 k-m². Mellunmäen ja Vesalan alueilla asuu noin 16 000 asukasta ja vieressä sijaitsevien pienalueiden Länsimäen ja Rajakylän alueilla asuu noin 10 000 asukasta.

Mellunmäen ja Vesalan liikerakennusten kerrosala on yhteensä noin 10 500 k-m². Kaupallinen tarjonta on alueilla hyvin suppeaa ja koostuu pääosin päivittäistavarakaupoista ja yksittäisistä ravintoloista. Ainoana kaupallisena keskittymänä alueilla toimii Mellunmäen keskus.

Kilpailevia alueita Mellunmäelle on länsipuolella sijaitseva paikalliskeskus Kontula, pohjoisessa Vantaan puolella Länsimäki, eteläpuolella Vuosaari ja lähellä sijaitseva aluekeskus Itäkeskus. Kontula sijaitsee yhden metropysähdyksen päässä Mellunmäestä, matkaltaan noin 1,5 km päässä. Kontulassa kaupallinen tarjonta on lisäksi huomattavasti laajempaa kuin Mellunmäessä, mikä supistaa Mellunmäen vetovoimaa ja vaikutusalueutta. Vuosaarissa sijaitseva kauppakeskus Columbus heikentää etelästä päin Mellunmäen vetovoimaisuutta. Länsimäen kaupallinen tarjonta vastaa pääpiirteittäin Mellunmäen tarjontaa, joten osa päivittäisasioinnista suuntautuu sinne. Myös noin 4 km päässä sijaitsevan Itäkeskuksen laaja kaupan ja palvelujen tarjonta sekä päivittäistavarakaupan osalta hypermarketit supistavat Mellunmäen vetovoimaa asiointille.

→ **Mellunmäki on kaupalliselta rooliltaan lähipalvelukeskus ja se toimii lähialueen asukkaiden päivittäistavarakaupan asiointipaikkana.**

→ **Lähellä sijaitsevien alueiden laaja kaupan ja palveluiden tarjonta supistaa Mellunmäen vaikutusalueutta.**



Lähde: Tilastokeskus, rakennustuotantotilastot 2018. Taustakartta: Helsingin kaupunki, kaupunkimittauspalvelut 2019.

Kaupallinen vaikutusalue ja suhde kilpaileviin alueisiin, kilpailutilanne



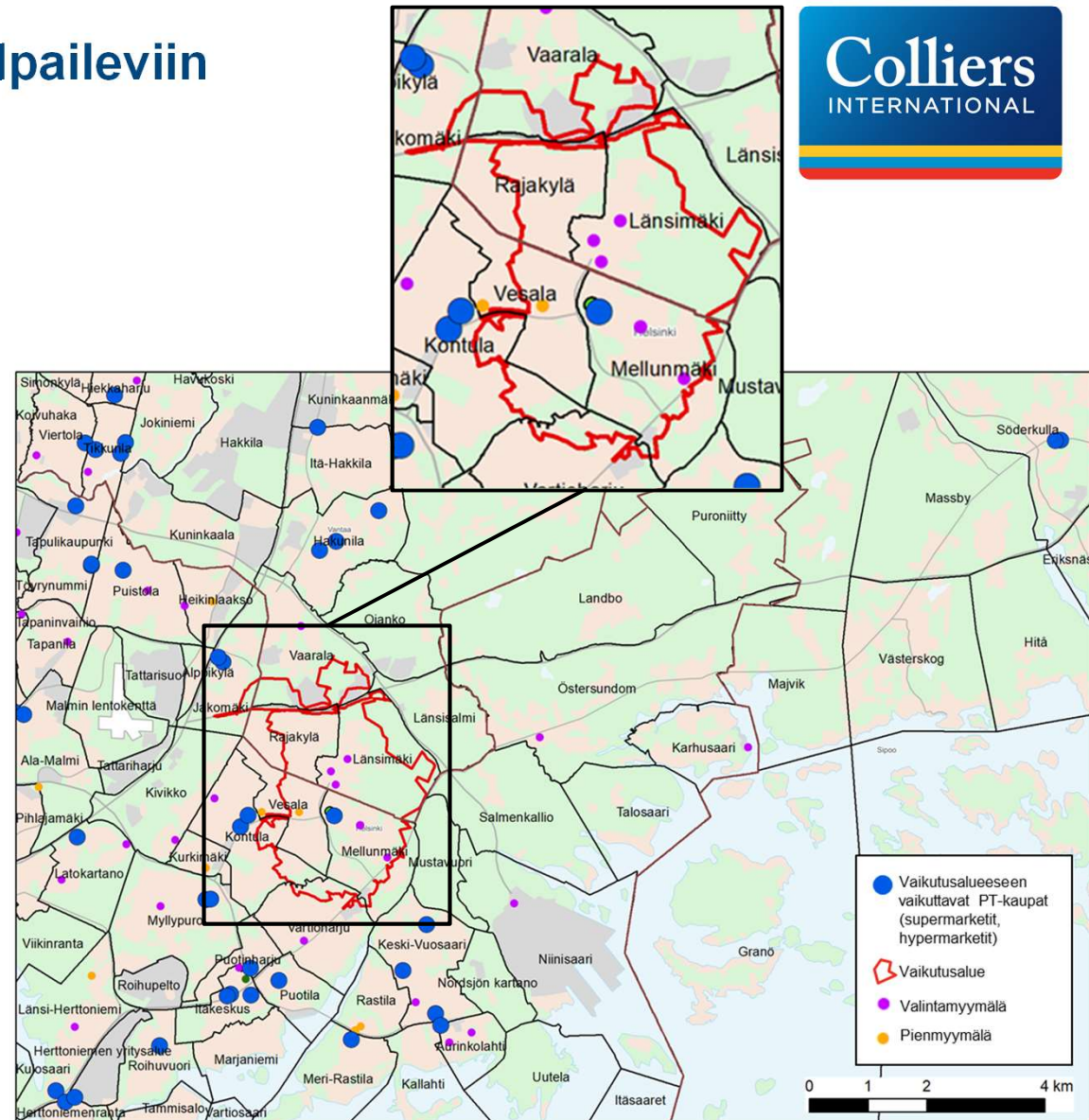
Mellunmäen K-Supermarket Masin kaupallinen vaikutusalue koostuu Mellunmäen, Vesalan, Rajakylän, Länsimäen ja Vaaralan eteläosan alueista. Alue on muodostettu tarkastelemalla supermarket-tasoisien ja suurempien päivittäistavarakauppojen saavutettavuutta autolla.

Lähialueilla päivittäistavarakaupan tarjonta on runsasta, mikä vähentää asiointia Mellunmäessä ja rajaa vaikutusaluetta. Eteläpuolelta vaikutusaluetta rajoittaa Itäkeskuksen kauppakeskukset Itis ja Easton sekä hypermarket Prisma. Itäkeskuksen lisäksi eteläpuolelta vaikutusaluetta rajoittaa Vuosaari, jossa sijaitsee useampi supermarket sekä kauppakeskus Columbus. Pohjoispuolelta vaikutusaluetta rajoittavat Jakomäen S-Market ja K-Supermarket sekä Hakunilan S-Market ja K-Supermarket.

Länsipuolella vaikutusaluetta rajaa Kontula, jossa kaupallinen tarjonta on laajempaa ja monipuolisempaa kuin Mellunmäessä. Kontulan keskuksessa toimii mm. kolme suurta päivittäistavarakauppaa K-Supermarket, Lidl ja S-Market sekä lisäksi Alko. Kontula on Mellunmäkeä houkuttelevampi asiointisijainti monipuolisemmalla ja laajemmalla kaupallisella tarjonnallaan, jonka vuoksi Mellunmäen ja Kontulan välissä sijaitsevan Vesalan osalta asiointi kohdistuu suurimmilta osin todennäköisemmin Kontulaan. Kontulan ostaria tullaan kuitenkin lähivuosina uudistamaan ja kehittämään, ja vielä ei ole tiedossa, mitkä toiminnot tulevat säilymään Kontulassa, tai mitä uusia palveluita Kontulaan tulee.

→ **K-Supermarket Masin kaupalliseen vaikutusalueeseen kuuluvat Mellunmäki, Vesala, Rajakylä ja Länsimäki**

→ **Ympäröivät voimakkaat erikoiskaupan alueet vetävät puoleensa myös päivittäistavarakaupan asiointia**



Kaupan ja palvelujen sijoittuminen Mellunmäen ja Vesalan alueilla

Mellunmäen ja Vesalan alueella kaupallinen toiminta on suhteellisen suppeaa.

Mellunmäen kaupalliset toimijat ovat keskittyneet Mellunmäen keskukseen, jossa toimii mm. K-Supermarket Masi ja Mellunmäen Uusi Apteekki. Lisäksi Mellunmäen alueella on päivittäistavara-kauppoja, ravintoloita, Alko ja yksittäisiä vähittäiskaupan toimijoita.

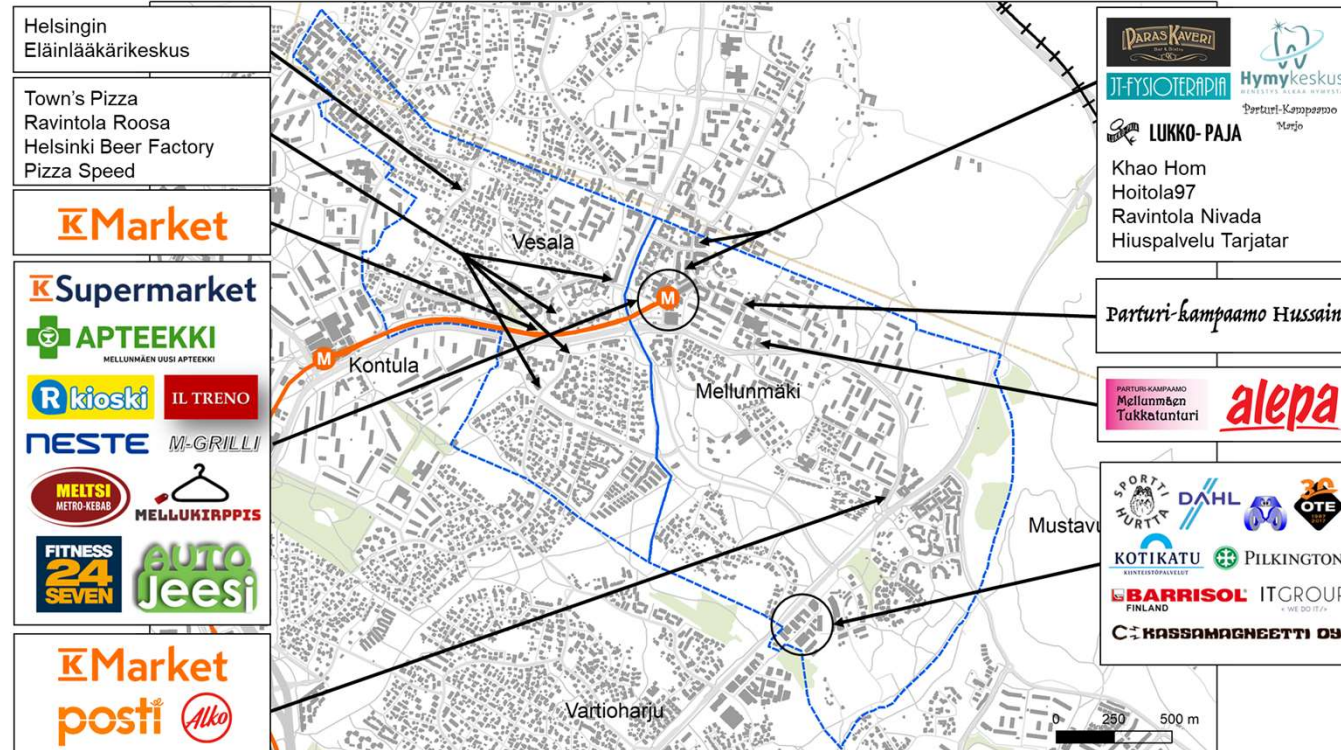
Vesalan kaupalliset toimijat ovat Mellunmäkeä huomattavasti suppeammat. Alueella toimii yksi päivittäistavara-kauppa, joitakin ravintoloita ja eläinlääkäri. Lisäksi Mellunkylän toimii matalan kynnyksen pientuotantotiloja, joista Helsinki Beer Factory on sijoittunut Vesalan alueelle.

Vartioharjun ja Mellunmäen rajalla sijaitsevan liikekeskittymän tarjonta koostuu pääosin tukkukaupasta. Alueella on ainoastaan yksittäisiä yksityisille kuluttajille suunnattuja palveluja ja tästä syystä alue ei ole merkittävä kuluttajien kannalta.

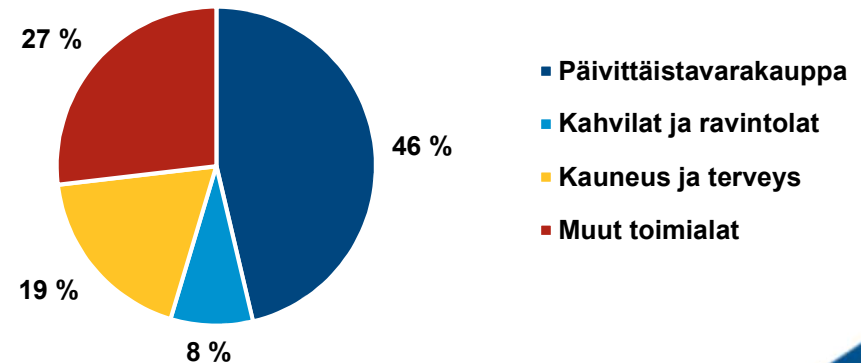
Julkiset palveluita on keskitetty Kontulan alueelle, joten Mellunmäen julkisten palveluiden tarjonta ei ole kovin kattavaa. Lähin kirjasto, terveysasema ja uimahalli sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Kontulassa, urheilukenttiä on sekä Kontulassa, että Vesalassa.

→ Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen tarjonta on suhteellisen suppeaa.

→ Mellunmäen ja Vesalan alueella ainoa kaupallinen keskittymä on Mellunmäen keskus.



Liikepinta-alat toimialoittain Mellunmäessä ja Vesalassa



Metroaseman ympäristön kaupallinen tarjonta

Mellunmäen ja Vesalan alueiden ainoa kaupallinen keskittymä on Mellunmäen keskus, joka sijoittuu Mellunmäen metroaseman yhteyteen.

Kaupallinen tarjonta on melko suppeaa Mellunmäen keskuksessa. Liiketiloja keskuksessa on yhteensä noin 3 000 k-m² ja kaikissa tiloissa on tällä hetkellä toimija. Alueella toimii mm. päivittäistavara-kauppa, apteekki, ravintoloita, kuntosali, kirpputori ja autovuokraamo.

Mellunmäen keskuksen läheisyyteen on valmistunut uusia asuinkerrostaloja, joiden katutasoon on sijoitettuna liiketiloja noin 1 900 k-m². Lisäksi keskuksen itäpuolelle on suunnitteilla asuinkortteli, jonka katutasoon tulisi noin 1 400 k-m² liiketilaa. Nämä uudet liiketilat vahvistavat Mellunmäen keskuksen kaupallista tarjontaa linkittyessään sijaintinsa puolesta vahvasti alueeseen.

Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutoksen myötä alueesta tulisi alueellinen lähikeskusta. Kehittämisen myötä kaupallinen tarjonta laajenisi ja monipuolistuisi Mellunmäen keskuksessa. Alueelle on suunnitteilla mm. uusi päivittäistavara-kauppa sekä uusia palvelu- ja liiketiloja.

→ **Kaupallinen tarjonta on tällä hetkellä suppeaa vähäisen asukasmäärän vuoksi. Asukasmäärän ja joukkoliikenteen vaihtomäärien kasvu mahdollistaa myös kaupallisten palvelujen kehittämisen Mellunmäessä.**



Mellunmäen metroaseman ympäristön kaupalliset toimijat

Suunnitteilla olevien hankkeiden vaikutus kaupalliseen kehittämiseen



Mellunmäkeen ja Vesalaan on suunnitteilla paljon uusia asuinrakennuksia. Täydennysrakentamista on suunnitteilla koko Mellunmäen ja Vesalan alueille. Alueellisesti massiivisimmat suunnitelmat uudelle asuinrakentamiselle sijoittuvat Mellunmäen keskuksen läheisyyteen. Mellunmäen keskuksen itäpuolella sijaitsevan korttelin uudisrakentamishankkeen myötä asuinrakentamista tulisi lisää noin 60 000 k-m², joka tarkoittaa 1 500 uutta asukasta korttelissa.

Mellunmäen asemalla olevaa bussiterminaalia kehitetään ja suunnitteilla on Raide-Jokeri II, metron jatkaminen Östersundomiin ja Vantaan ratikka. Julkisen liikenteen parantuminen ja solmukohtana toimiminen tuo alueelle lisää asiakasvirtaa. Vantaan ratikan myötä myös Länsimäkeen suunnitellaan rakennettavaksi 350 000 k-m². Mellunmäen kehittämiseksi sujuvana joukkoliikenteen vaihtopaikkana, on palveluiden sijaittava tiiviisti raideliikenteen pysäkkien, bussiterminaalin ja liityntäpysäköinnin välittömässä läheisyydessä.

Mellunmäen keskuksen on suunnitteilla lisää liike- ja palvelutilaa, joka mahdollistaa kaupan ja palveluiden laajentumisen tarpeen kasvaessa. Mellunmäen keskuksen itäpuolelle on lisäksi tulossa yhteensä yli 3 000 k-m² liiketilaa, jotka linkittyvät vahvasti keskuksen.

- **Täydennysrakentaminen ja julkisen liikenteen hankkeet lisäävät potentiaalista asiakasvirtaa alueella, mikä mahdollistaa kaupallisen tarjonnan lisäämisen ja monipuolistamisen alueella.**
- **Kaupalliset palvelut on suotavaa keskittää Mellunmäen metroaseman läheisyyteen, sillä hankkeiden myötä keskuksen asukasmäärä kasvaa.**



Kauppan palveluverkon uudet potentiaalit ja mitoitus selvitysalueella



Ostovoima ja laskennallinen liiketilatarve



Liiketilatarvetta Mellunmäen kaupallisella vaikutusalueella tutkitaan väestöennusteen ja ostovoiman kehityksen kautta. Alueelle arvioidun ostovoiman suuruus rinnastetaan kaupalliseksi kerrosalaksi toimialakohtaisten myyntitehokkuuksien avulla. Mellunmäen toimialakohtaiset myyntitehokkuudet on arvioitu vastaamaan pääkaupunkiseudun nykyisiä myyntitehokkuustasoja. Kahviloiden ja ravintoloiden myyntitehokkuuden on arvioitu olevan n. 4 300 €/k-m², koska paikallisten ravintoloiden ja pubien liikekoot ovat alueella pieniä.

Mellunmäen vaikutusalueelle on arvioitu liiketilalaskelmissa sijoittuvan lähikeskustapalveluita alueen roolista johtuen. Alue ei ole sisältänyt tilaa vaativaa kauppaa tai merkittävässä määrin autokauppaa tai autohuoltamoita. Kontulan läheisyydestä ja roolista seudullisena palvelukeskuksena johtuen Mellunmäkeä pidetään laskelmissa lähipalvelukeskuksena. Tästä syystä laskennallinen liiketilatarve on määritetty lähipalveluille, kuten päivittäistavarakaupalle ja pienelle määrälle kaupallisia palveluja. Laskelmissa verkkokaupan kasvun ei ole arvioitu vaikuttavan merkittävästi Mellunmäen liiketilatarpeeseen alueen lähipalvelukeskuksen luonteesta johtuen.

Mellunmäen liiketilatarve on suuntaa-antava arvio. Laskelmien mukaan nykyinen väestö tarvitsee n. **28 000** m² vähittäiskaupan liiketilaa oletuksella, että ostovoima käytettäisiin pelkästään omalla alueella. On kuitenkin huomioitava, että **laaja kaupan tarjonta lähialueilla johtaa asukkaita käyttämään ostovoimaa kilpailevilla alueilla.** Myös Länsimäen kehittyminen vaikuttaa Mellunmäkeen suuntautuvan asioinnin määrään. Laskelmien tueksi on syytä määrittää vaikutusalueen ostovoiman siirtymät, jotta alueen todenmukainen liiketilatarve saadaan määritettyä pääkaupunkiseudun suuresta kilpailusta johtuen.

Ostovoiman vuosikasvu	2018-2030	2030-2050
Päivittäistavarat	1,0 %	0,5 %
Muu erikoiskauppa	1,9 %	1,0 %
Kahvilat ja ravintolat	1,0 %	0,5 %
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	1,7 %	0,8 %
Yhteensä	1,5 %	0,8 %

Myyntitehokkuudet*	€/k-m ² /vuosi	€/my-m ² /vuosi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 500	10 600
Erikoiskauppa	4 100	5 100
Kahvilat ja ravintolat	4 300	5 400
TIVA-kauppa	2 500	3 200
Autokauppa	8 800	11 000

* Myyntitehokkuuksien arvioinnissa on käytetty lähtökohtana Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisun lukuja. Lisäksi myyntitehokkuuksien arvioinnissa on käytetty Colliersin asiantuntijoiden arvioita alueelle ominaisista myyntitehokkuuksista.

Ostovoima Mellunmäessä ja Vesalassa € milj.	2018			Muutos 2018-2030		Muutos 2018-2050	
	2018	2030	2050	€ milj	%	€ milj	%
Päivittäistavarakauppa ja Alko	58	74	96	16	27 %	37	64 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	50	70	100	20	41 %	50	101 %
Tilaa vaativa kauppa	21	28	39	8	37 %	18	89 %
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	129	173	235	44	34 %	106	82 %
Autokauppa ja huoltamot	52	72	98	19	37 %	46	89 %
Kahvilat ja ravintolat	30	38	49	8	27 %	19	64 %
Ostovoima yhteensä	211	282	382	71	34 %	171	81 %

Ostovoimasiirtymät ja kaupan palvelujen mitoitus



Asiointiosuudet vaikuttavat Mellunmäen ja Vesalan kaupalliseen mitoitukseen. Tämän vuoksi **ostovoiman siirtymät huomioidaan laskelmissa**, jotta kaupan mitoitus alueella on mahdollista määrittää.

Mellunmäen vaikutusalueen kaupallinen mitoitus on laskettu tavoitteellisella oletuksella, että alue säilyttää nykyisen roolinsa lähipalveluita korostavana paikalliskeskuksena. Jo nykytilanteessa erikoiskaupan rooli on vähäistä sekä Mellunmäessä että lähimmässä seudullisessa palvelukeskuksessa Kontulassa, eikä laajojen pääkaupunkiseudun kaupallisten aluekeskusten välittömästä läheisyydestä johtuen alueelle ole arvioitu syntyvän erikoiskaupan merkittävää lisätarvetta.

Tulevaisuudessa Mellunmäkeen ja Vesalaan suuntautuvan asiointin arvioidaan **nousevan 45 prosentista 60 prosenttiin**. Mellunmäkeen ja Vesalaan suuntautuvan asiointin nousua selittää päivittäistavarakaupan monipuolistuminen alueella. Muiden keskustapalveluiden osalta asiointiosuutta laskelmissa on tutkittu teoreettisella myynnillä, joka on johdettu alueellisen myyntitehon ja kerrosalan tulona.

Mellunmäen lähipalvelukeskusluonteisesta roolista johtuen alueen arvioidaan sisältävän tulevaisuudessa myös kaupallisia palveluita. **Muiden kaupallisten toimijoiden** on arvioitu suuntaa antavasti olevan noin **20 prosenttia** liiketilatarpeesta lähipalvelukeskuksessa. Muut kaupalliset toimijat koostuvat pääosin kauneuden ja terveyden toimijoista ja muista päivittäisasiointin toimijoista.

Lähipalvelupainotteisen nykytilanteen säilyttävässä skenaariossa Mellunmäen on laskettu tarvitsevan noin 13 300 k-m² kaupallisia palveluita vuoteen 2050 mennessä, jotta väestönlisäyksestä ja ostovoiman vuosikasvusta aiheutuvat vähittäiskaupan kulutustarpeet saadaan täytettyä.

Alueellinen osuus ostovoimasta	Kerrosala 2018 (k-m ²)	Myyntiteho, kerrosala (€/k-m ² /vuosi)	Teoreettinen myynti 2018 (milj. €)	Ostovoima 2018 (milj. €)	Mellunmäkeen ja Vesalaan suuntautuva asiointi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 100	8 500	27	58	45 %
Kahvilat ja ravintolat	600	4 300	2	30	8 %
Muut kaupalliset toimijat	1 100	4 100	5	13	36 %
Lähikeskustapalvelut yhteensä	4 800		34	98	

Laskelmissa käytettävät tavoitteelliset asiointiosuudet	Mellunmäkeen ja Vesalaan suuntautuva asiointi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	60 %
Kahvilat ja ravintolat	20 %
Muut kaupalliset toimijat	20 %

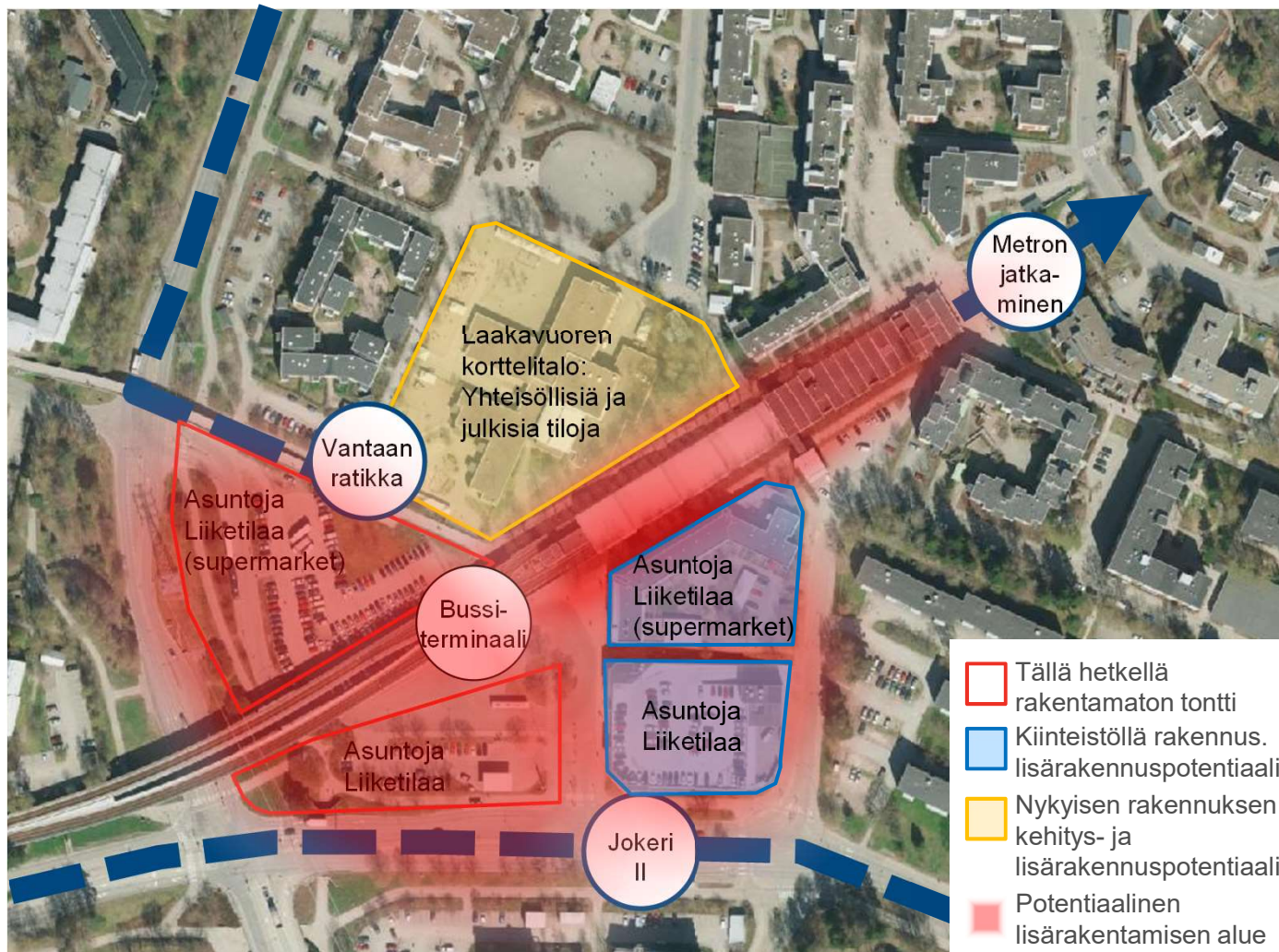
Laskennallinen liiketilatarve Mellunmäessä ja Vesalassa siirtymä huomioiden	2018	2030	2050	Muutos 2018-2030		Muutos 2018-2050	
				k-m ²	%	k-m ²	%
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 100	5 200	6 800	1 100	27 %	2 600	64 %
Kahvilat ja ravintolat	1 400	1 700	2 300	400	27 %	900	64 %
Muut kaupalliset toimijat	1 600	2 200	3 100	600	36 %	1 400	88 %
Lähikeskuspalvelut yhteensä	7 700	10 100	13 300	2 300	30 %	5 600	72 %

Optimaaliset alueet liike- ja palvelutiloille

Pääsääntöisesti Mellunmäen kaupan vyöhykkeen liiketilaisijoittelua suositellaan keskittämään metroaseman ja raideliikenteen vaihto- ja päätepysäkkien yhteyteen. Metroaseman ympäristö on jo nykytilanteessa vakiintunut lähipalveluiden alueeksi. Kaupallisten toimintojen keskittäminen muodostaa vetovoimaisen kokonaisuuden, joka vahvistaa Mellunmäen keskuksen asemaa lähipalvelukeskuksena. Näin Mellunmäen keskus säilyttää roolinsa myös tulevaisuudessa huolimatta Kontulan ostoskeskuksen kehityksestä.

Muiden laajennusalueiden osalta liiketilaisäystä suositellaan pidettävän vähäisenä. Erinäisiä satelliittipisteitä on mahdollista sijoittaa nykyisten päivittäistavarakauppojen läheisyyteen tai alueen asuinrakennushankkeiden kivijalkaan. Satelliitti-pisteiden liiketarjonta on suositeltavaa pitää pienimuotoisissa kaupallisissa palveluissa sekä nopean asiointin ravintolatarjonnassa, jonka vuoksi liikekoot on suunniteltava pieniksi, noin 50-100 m² kokoisiksi. Mellunmäen kaupallisen alueen päivittäistavaraverkosto on nykyisellään suhteellisen kattava, minkä takia päivittäistavarakaupan lisääminen on suositeltavaa suorittaa olemassa olevien liikkeiden vähäisellä laajenuksella, toisen supermarket-tasoisien päivittäistavarakaupan sijoittamisena metroaseman läheisyyteen ja liiketilojen lisäämisellä metroaseman ympäristöön. Liityntäpysäköintipaikkojen sijoittaminen liiketilojen välittömään läheisyyteen ja pysäköintipaikkojen vuorokäyttö niin liityntä- kuin asiakaspysäköintiin tukee erityisesti päivittäistavarakauppoja ja tuo liikkeisiin asiakasvirtoja.

Julkisten ja yhteisöllisten tilojen, kuten nuorisotalon tai erilaisten kerho- ja tapahtumatilojen sijoitteluun on erinomaiset mahdollisuudet Laakavuoren korttelitalon kehityksellä. Korttelitalossa sijaitsee nykyään päiväkotia, koulu ja Me-talo.



- Liiketiloihin kannattaa lisätä ja keskittää pääasiassa Mellunmäen metroaseman ympäristöön. Satelliittipisteissä liiketilatarjonta on suotavaa pitää pienimuotoisissa kaupallisissa palveluissa.
- Liityntäpysäköintipaikat luovat potentiaalisia asiakasvirtoja ja tukevat erityisesti päivittäistavarakauppoja.

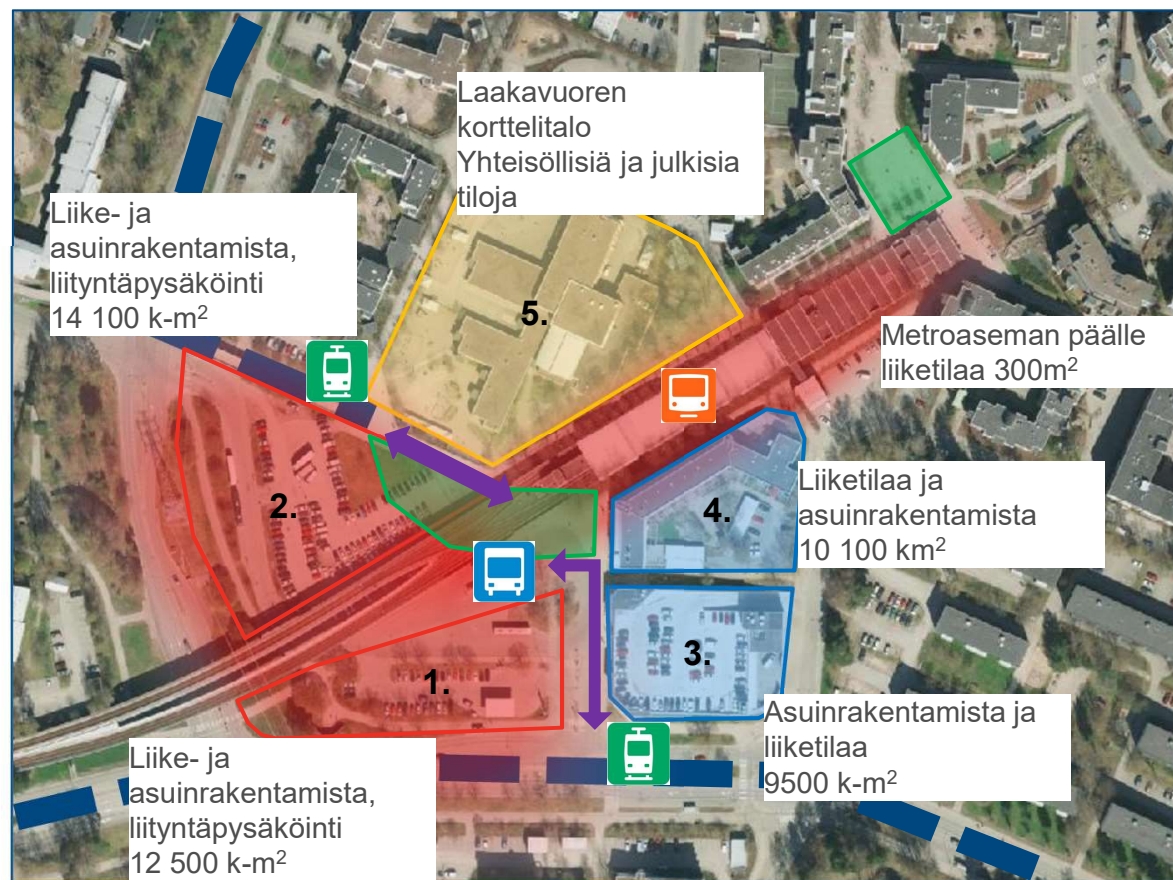
Mellunmäen keskuksen kaupallisten tilojen sijoittelu

Mellunmäen asemanseudun tiivistämisessä potentiaalisimmat alueet ovat nykyisen metroaseman länsipuolella olevat kaksi rakentamatonta tonttia jotka toimivat nyt liityntäpysäköintialueina. Radan aluetta halkova vaikutus tuo haastetta alueen suunnitteluun, ja alueen yhtenäisyyttä on vahvistettava huolellisella suunnittelulla jotta kokonaisuudesta tulee yhtenäinen ja reitit radan eri puolilla oleville raitiovaunupysäkeille houkuttelevat ja selkeät.

Alueen kaupallista vetovoimaa voidaan parantaa keskittämällä liiketilat joukkoliikennevälineiden kulkureittien varrelle tiiviisti toistensa läheisyyteen. Liiketilat sijoitetaan pääasiassa katutasoon ja asuinrakentaminen liiketilan päälle toisesta kerroksesta ylöspäin.

Metroaseman eteläpuolella oleville kahdelle tontille on mahdollista suunnitella nykyistä tiiviimpää rakentamista. Tonttitehokkuus $e=2,5$ mahdollistaisi yli 46 000 $k-m^2$ rakentamista, josta noin 9 000 $k-m^2$ voisi olla liiketilaa.

Lisäksi metroaseman välittömään yhteyteen on mahdollista sijoittaa liiketiloja, joita ei tässä laskelmassa ole otettu huomioon.



	Tonttiala (m ²)	Nykyinen rakennus-oikeus	Nykyinen tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeuden lisäys	Kerrosala uudella tonttitehokkuudella (e=2,5)	Liiketilaa kiinteistöön	Yläkerroksen tilat (asunnot, palvelut, toimistot tms).	Kaavamuutoksen tuoma lisäarvo rakennus-oikeuteen (€)
1. Nykyinen liityntäpysäköinti (eteläinen)	n. 5 000	8 100	1,6	4 400	12 500	2 500	10 000	2 200 000
2. Nykyinen liityntäpysäköinti (pohjoinen)	5 600	8 000	1,4	6 100	14 100	2 800	11 300	3 100 000
3. Nykyinen K-supermarket	3 800	3 000	0,8	6 500	9 500	1 900	7 600	3 300 000
4. Metroaseman viereinen kiinteistö	4 000	3 650	0,9	6 400	10 100	2 000	8 100	3 200 000
Yhteensä	n. 18 400	22 750		23 400	46 200	9 200	37 000	11 800 000
5. Laakavuoren korttelitalo	10 800	5 000	0,5					

Toimintojen sijoittamisen pääperiaatteet:

- **Liiketilat keskitettävä pääosin katutasoon ja luonnollisten kulkureittien varrelle** – 2. kerroksen liiketilat toimivat vain jos niihin on luonnollinen kävely-yhteys
- **2. kerroksen mahdollisia toimintoja ovat palvelutilat, liikuntatilat, toimistot, coworking- ja yhteiskäyttötilat yms.**
- Liiketilojen päälle 2. tai 3. kerroksesta lähtien pääosin asuntoja
- Pysäköinnin toteuttaminen maan alle vapauttaisi tilaa maanpäälliselle lisärakentamiselle, mutta saattaa kalleutensa vuoksi hidastaa tai estää hankkeita, muitakin rakenteellisia ratkaisuja, esim kattoparkkia kannattaa tutkia.
- **Liiketilojen muodostettava yhtenäisiä kokonaisuuksia**

Lähipalvelukeskuksen toimijat ja liiketilamitoitus



Esimerkki lähipalvelukeskuksen sisällöstä:

Toimija	k-m ²
ravintola	190
gastropubi	160
rento ruokaravintola	130
pizzeria	100
leipomo/deli	80
kahvila	60
supermarket + posti	2000
supermarket	2000
Alko	190
kioski	100
apteekki	190
parturi-kampaamo	80
kauneushoitola	60
fysioterapia/hieronta	60
pyöräilytarvikeliike	200
lemmikkitarvikeliike	200
Kukkakauppa	60
autopesu ja -huolto	150
Kuntosali	600
Tanssistudio	150
Pesula	50
Autokoulu	50
suutari-avainpalvelu	30
Yhteensä	6890

Esimerkkejä lähipalveluista, joista korostettuna Mellunmäen alueelle luonnollisten kulkuvirtojen varrelle sopivia toimintoja.

Kaupallisia lähipalveluja

Optikko
Parturi-kampaamo
Kauneushoitola yms.
Pesula
Apteekki
Kioski (24h)
Päivittäistavaramyymälä
Etninen ruokakauppa
Alko
Kukkakauppa
Autokoulu
Asunnonvälitysliike
Autonpesu, autohuolto
Suutari, ompelimo
Kirjakauppa
Kulta- ja kellokauppa
Halpatavaraliike
Kännykkäliike
Eläinkauppa
Pyörähuolto
Kierrätyskeskus
Luontaistuoteliike
Lippupalvelu
Urheilun erikoisliike
Matkatoimisto

Kahvilat ja ravintolat

Ravintolat ja baarit
Pikaruokaravintolat
Kahvilat
Konditoriat

Julkiset lähipalvelut

Verotoimiston palvelupiste
Kaupungin yhteispalvelupiste
Työnhakutoimisto palvelupiste
Posti
Pankki
Kirjasto

Terveyspalveluja

Terveysasema / lääkärikeskus
Hammaslääkäri
Fysioterapia / Hieronta

Liikuntapalvelut

Kuntokeskus- ja sali
Urheiluhalli
Urheilukenttä
Uimahalli
Keilahalli
Kiipeilyseinä
Jäähalli
Tanssistudio

Palveluja yrityksille ja työntekijöille

Työterveyspalvelut
Lounasruokat
Toimistotarvikekauppa
Asianajotoimisto

Viihde- ja kulttuuripalvelut

Minigolf
Pelihalli
Videovuokraamo
Lasten leikkikeskus
Käsityöpaja
Koulutustiloja
Korttelisauna
Elokuvateatteri
Teatteri
Museot
Galleriat

Muut mahdolliset tilat

Työskentelytiloja
Loungetilat
Edustustiloja
Asukastiloja

Mellunmäen kaupallinen konsepti

Mellunmäen tuleva kaupallinen konsepti on tiukasti **sidoksissa suunniteltujen raidehankkeiden toteutumiseen**. Parhaimmillaan raidelinjojen rakentamisen myötä alueen saavutettavuus ja asukasmäärä kasvavat ja joukkoliikenteen vaihtomäärät lisääntyvät. Alueen kaupallisten palveluiden kysyntä kasvaa lisääntyneen asukas- ja kauttakulkijamäärän takia. Mellunmäen kaupallista konseptia on suositeltavaa kehittää päivittäisasiointia tukevaksi kokonaisuudeksi unohtamatta myöskään vaivattomia ja nopeita kaupallisia palveluja joukkoliikenteen käyttäjiä varten.

Kontulan läheisyys paikallisena palvelukeskuksena rajoittaa Mellunmäen kaupallista vaikutusalueita ja konseptia. Mellunmäen keskuksen potentiaalisena asiakaskuntana ovat lähialueiden eli Mellunmäen, Vesalan, Rajakylän ja Länsimäen asukkaat sekä raidehankkeiden toteutuessa joukkoliikenteen vaihtajat.

Kävelymatkan päässä sijaitsevaan Kontulan keskukseseen on keskitetty julkisia palveluita, kuten terveysasema ja uimahalli. Kontulan roolia paikalliskeskuksena ei ole syytä horjuttaa, vaan korostaa Mellunmäen asemaa **lähipalvelujen ja joukkoliikenteen keskuksena**. Mellunmäen keskuksen koko riippuu sitä ympäröivän alueen kehityksestä ja raidehankkeiden toteutumisesta. Kontulan keskuksen uudistusprojektin yhteydessä voidaan tarkastella myös joiden palveluiden sijoittamista Mellunmäkeen.

Tulevaisuudessa liikennehankkeiden toteutuessa Mellunmäen keskuksesta muodostuu huomattava **liikennehubi**, johon voi keskittää **sekä julkisia että kaupallisia palveluita**. Palveluiden tiivis sijoittuminen metroaseman, raitiovaunupysäkkien ja bussiaseman yhteyteen on edellytys keskuksen elinvoimaisuudelle. Kaupan palveluiden keskittyminen lähekkäin vahvistaa niiden vetovoimaa ja houkuttelee ohikulkijoita asioimaan Mellunmäessä isompien kaupallisten keskittymien sijaan.

Alueen suunnittelussa ja liiketilojen sijoittelussa on otettava huomioon toimivat asiakasvirrat ja luotava joukkoliikenteen käyttäjille selkeitä, säältä suojattuja kulkureittejä. Julkisten kohtaamispaikkojen rakentaminen alueelle ja viihtyisän ympäristön luominen esim. taiteen, istutusten ja valaistuksen avulla nostavat alueen profiilia ja edesauttavat asiointin suuntautumista Mellunmäen alueelle.

Kaupunkiudistuksen mukaisesti Mellunmäessä on mahdollista **panostaa julkisten ja yhteisöllisten tilojen kehitykseen**. Yhteisöllisiä tiloja on mahdollista sijoittaa esimerkiksi liiketilojen päälle toiseen kerrokseen metroaseman läheisyyteen. Lisäksi aseman välittömässä läheisyydessä olevaa Laakavuoren korttelitaloa on mahdollista kehittää ja laajentaa tai uudistaa, jolloin sinne voi sijoittaa uudenlaisia tiloja. Tulevien uudisrakennusten yhteisöllisten tilojen keskittämistä yhteisiin tiloihin yhteisellä sopimuksella ja kaavamääräyksillä kuten esim. Postipuiston alueella Pasilassa on syytä tutkia.

Vantaan rajan läheisyyden ja Länsimäen ja Mellunmäen tiiviin yhteyden takia alueita on syytä kehittää **yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa**, toimivan ja elinvoimaisen kaupallisen kokonaisuuden luomiseksi.



Vaihtoehtoisia Mellunmäen keskusta-alueen kehityssuuntia



Nollavaihtoehto: Liiketilaa ei rakenneta lisää, vanhaa kantaa ylläpidetään

Mellunmäessä on tällä hetkellä nykytilanteeseen nähden riittävästi liiketilaa. Vähäisillä korjaustoilla nykyistä rakennuskantaa voidaan ylläpitää ja varmistaa suppean palvelutarjonnan säilyminen alueella.

Uhkana vaihtoehdossa on, että kaupan mitoitus ei kestä väestölisäystä, etenkin raidehankkeiden toteutuessa. Tällöin Mellunmäen palvelujen vetovoima heikkenee ja ostosvoiman siirtyä lähiseudun suurempiin kaupallisiin keskuksiin kasvaa. Mellunmäen metroaseman ja sen ympäristön kunnan huononeminen tulevaisuudessa on riski, joka saattaa vähentää alueen houkuttelevuutta.

Vaihtoehto 1: Mellunmäen kehittäminen lähipalvelukeskuksena

Mikäli raidehankkeet eivät toteudu suuressa mittakaavassa, on Mellunmäen kehittäminen lähipalvelukeskuksena suotava vaihtoehto. Vaihtoehdossa keskusta kehitettäisiin lähiseudun asukkaiden päivittäisasiointia tukevaksi keskuksiksi Mellunmäen väestökasvun tarpeiden mukaisesti.

Haasteena myös tässä vaihtoehdossa on ostovoiman siirtyä Kontulaan tai Itäkeskukseen, mikäli Mellunmäessä ei ole kaikkia tarvittavia palveluja saatavilla. Myös Länsimäen kehitys etenkin Vantaan ratikan toteutuessa lisää kilpailua alueella.

Vaihtoehto 2: Mellunmäen kehittäminen keskeisenä joukkoliikenteen solmukohtana

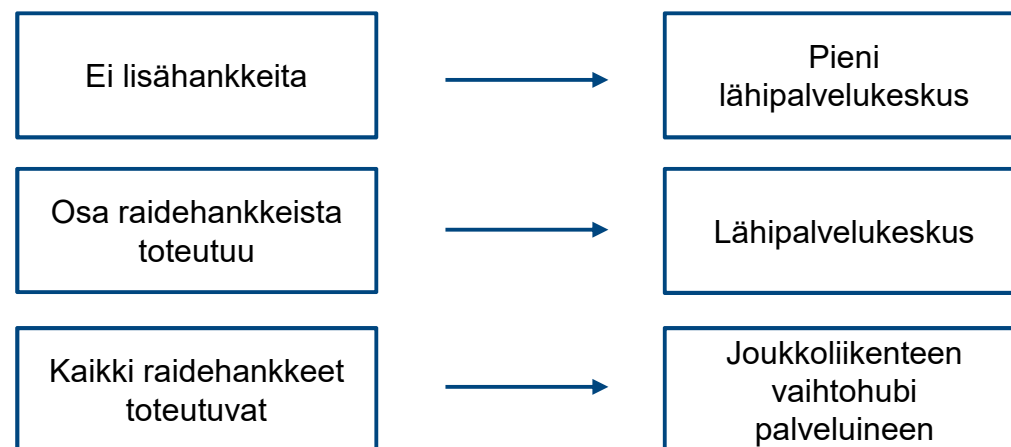
Etenkin kaikkien raidehankkeiden toteutuessa Mellunmäestä tulee merkittävä joukkoliikenteen solmukohta. Kasuvat jalankulkijavirrat puoltavat palvelujen lisäämistä ja Mellunmäen kehittämistä nykyistä laajempina keskuksena.

Kontulaan verrattuna Mellunmäen keskuksen profiili on kuitenkin erilainen. Kontulaan on keskitetty julkisia palveluja kuten uimahalli, terveysasema ja kirjasto, jotka houkuttelevat asioimaan Kontulan keskuksessa. Mellunmäen painopiste voisi sen sijaan olla yhteisöllisissä ja julkisissa tiloissa sekä mahdollisesti kulttuuritarjonnassa, jolloin keskusten vahvuudet eroaisivat toisistaan.

Vaihtoehto 2 mahdollistaa hyvin tiiviin asuntorakentamisen Mellunmäen keskuksen alueella ja sen myötä myös paremmat kaupalliset ja julkiset palvelut.

Johtopäätökset vaihtoehtoisista etenemissuunnista

- Mellunmäen metroasemalla ja sen ympäristöllä on nykyisin asema paikallisena lähipalvelukeskuksena. Palveluita tarjoavat mm. supermarket ja apteekki.
- Mellunmäen asemaan tulevaisuudessa vaikuttaa eniten raideliikenteen hankkeiden toteutuminen. Suurin muutos on tiedossa, jos kaikki suunnitellut hankkeet toteutuvat, jolloin Mellunmäestä tulee merkittävä joukkoliikenteen vaihtopysäkki.
- Kaikissa vaihtoehdoissa palvelut kannattaa keskittää metroaseman läheisyyteen.
- Kontulan läheisyys ja asema seudullisena palvelukeskuksena houkuttelee asiointia myös Mellunmäestä, sillä se tarjoaa palveluja, joita Mellunmäestä ei löydy, kuten liikuntapaikkoja ja terveysaseman. Osa asiointista suuntautuu myös lähiseudun suurempiin palvelukeskuksiin, kuten Itäkeskukseen. Länsimäen mahdollinen kehitys ja palvelujen lisääntyminen kilpailee Mellunmäen keskuksen kanssa.
- Mikä muutoksia ja uudistuksia ei tehdä, on uhkana asiointin siirtyminen muihin lähiseudun keskuksiin.



Kaupallisten vaikutusten arviointi



Kaupallisten muutosten vaikutus

Mellunmäen vaikutusalueita rajaavat sekä Kontulan läheisyys että Länsimäen palvelujen kehittyminen kuntarajan toisella puolella. Liiketilaisyydet vahvistavat Mellunmäen asemaa lähipalvelukeskuksena, joka kohdistaa palvelunsa lähialueen asukkaille. Myös yleiskaavassa Mellunmäen keskus on merkitty lähipalvelukeskukseksi ja sillä on selkeästi erilainen asema kuin Kontulalla. Tiukassa kilpailutilanteessa Itäkeskuksen, Kontulan ja Länsimäen keskellä Mellunmäen vaikutusalue jää melko paikalliseksi, sillä Mellunmäen vaikutusalue on ympäröity merkittävillä kaupallisilla palveluilla ja hyvillä julkisilla palveluilla.

Asumisen tiivistäminen ja uudet liiketilat lisäävät Mellunmäen houkuttelevuutta. Mikäli Mellunmäestä kehittyvät raidehankkeiden myötä merkittävät liikennehubi, toimii keskus myös joukkoliikenteen käyttäjien palvelustrukturina. Joukkoliikennekeskittymä tarjoaa vaihtoehdon myös merkittävien julkisten palvelujen sijoittamiselle. Tiiviimpi rakentaminen ja toimintojen sekoittuminen tuovat synergiaa sekä kaupallisille että julkisille toimijoille ja tiloille. Kokonaisuus, jossa kaikki toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan palvelee niin asukkaita kuin joukkoliikenteen käyttäjiä.

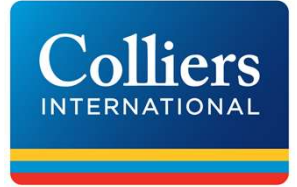
Vähäisten kaupallisten satelliittipisteiden sijoittaminen tai nykyisten pisteiden maltillinen laajentaminen lisäävät paikallisten päivittäisasiointien sujuvuutta. Satelliittipisteet eivät kuitenkaan merkittävässä määrin kilpaile Mellunmäen keskuksen kanssa, sillä asiointi satelliittipisteissä koostuu lähinnä välttämättömän täydentävän päivittäisasiointien tarpeista. Poikkeuksen tekee piste, jossa Alko tarjoaa palvelua, jota Mellunmäen keskuksessa ei ole saatavilla. Alkon keskittäminen Mellunmäen lähipalvelukeskukseen parantaisi keskuksen houkuttelevuutta.

Tehokkaamman rakentamisen myötä maan arvo nousisi. Nykyinen tonttitehokkuus on noin $e=1,0$. Metroaseman yhteyteen Mellunmäen keskukseseen olisi mahdollista rakentaa myös huomattavasti tiiviimpää kaupunkirakennetta. Tiiviimpi nykyaikainen rakentaminen myös nostaisi alueen arvoa ja houkuttelevuutta sekä mahdollistaisi monipuolisen lähipalvelurakenteen säilymisen ja kehittymisen.



- Mellunmäen keskus on lähipalvelukeskus, jonka tarkoituksena on hoitaa lähiasukkaiden lähipalvelutarpeet. Lisätarvetta palveluihin voi tuoda joukkoliikennehubi. Palvelurakenteen vaikutus alueen ulkopuolisiin kaupallisiin rakenteisiin on vähäinen.
- Mellunmäen läheisyydessä sijaitsee useita merkittävien kaupallisten palveluiden ja hyvien julkisten palveluiden keskittymiä.
- Hyvällä palvelurakenteella nostetaan alueen asumisviihtyvyyttä ja attraktiivisuutta

Suosituksia maankäyttöön ja kaavoitukseen Mellunmäen ja Vesalan alueella



Mellunmäen metroasema ja keskus

Yleiskaavan mukaisesti Mellunmäen metroaseman ympäristö on lähialvelukeskus, jossa voi olla muuta ympäristöä tiiviimpää rakentamista. Alueelle suositellaan kaavoitettavan joustavaa, toimintojen sekoittumisen mahdollistavaa asemakaavaa. Lähialveluiden ja yhteisöllisten tilojen määrälle on annettava riittävästi joustovaraa, jotta rakennusten toiminnot mukautuvat muuttuvaan kiinteistömarkkinatilanteeseen. Taloyhtiöiden yhteisöllisten tilojen keskittämistä yhteisiin tiloihin yhteisellä sopimuksella ja kaavamääräyksillä voidaan harkita.

Mellunmäen keskuksen kaavoituksessa on syytä ottaa huomioon jalankulkijoiden ja joukkoliikenteen vaihtajien kulkureitit ja suunnitella alue kävelypainotteisesti kävelyalueiden, julkisten kohtaamispaikkojen ja viihtyisyyttä lisäävien viherelementtien avulla. Joukkoliikenne on integroitava saumattomaksi osaksi kaupunkirakennetta ja sen estevaikutusta vähennettävä. Liikenteen solmukohdan asematilojen suunnittelu ja toimivuus lisää niiden käyttökelpoisuutta ja parantaa matkaketjua. Matkaketjun ja siirtymien toimivuudesta on huolehdittava. Metroaseman uudistuminen antaa mahdollisuuden myös liittää sen yhteyteen pienimuotoisia kooltaan alle 100 m² liiketiloja.

Jalankulkijoiden lisäksi myös autoilijoiden tarpeet on otettava kaavassa huomioon. Pysäköintiratkaisut liityntäpysäköinnin järjestämiseksi on ratkaistavissa esimerkiksi tehokkailla yhteiskäyttöratkaisuilla. Maanvaraisesta pysäköinnistä on syytä siirtyä rakenteelliseen pysäköintiin.

Nykyisen julkisen liikenteen perusteella alueen tiivis rakentaminen on perusteltua. Erityisesti jos raidehankkeet toteutuvat, kasvaa tarve alueen tiivistämiseksi entisestään. Noin alle kilometrin etäisyydellä metroasemasta maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Tiivistämällä rakentamista ja tekemällä toimiva palvelurakenne hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle luodaan edellytykset autottomalle alueelle.

Rakentamisen vaiheistus on suunniteltava niin, että se ei häiritse olemassa olevien tai valmiiden alueiden käyttöä. Vaiheistuksen suunnittelussa on otettava huomioon myös, että alueen on toimittava, vaikka jokin suunnitelluista osa-alueista tai hankkeista ei toteutuisikaan. Mellunmäen ja Vesalan alueen suunnittelun kaikissa vaiheissa on tarkasteltava koko kokonaisuutta viereiset kaupunginosat, erityisesti Kontula ja Länsimäki huomioon ottaen.

Kauempana sijaitsevat alueet

Raidehankkeiden myötä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää myös Mellunmäen keskuksen ulkopuolella joko täydennysrakentamisen keinoin tai uusia alueita ja kortteleita rakentamalla. Alueita kaavoitetaan tarpeen mukaan. Mellunmäen keskuksen ulkopuoliset palvelut ovat pieniä satelliittipalveluratkaisuja.



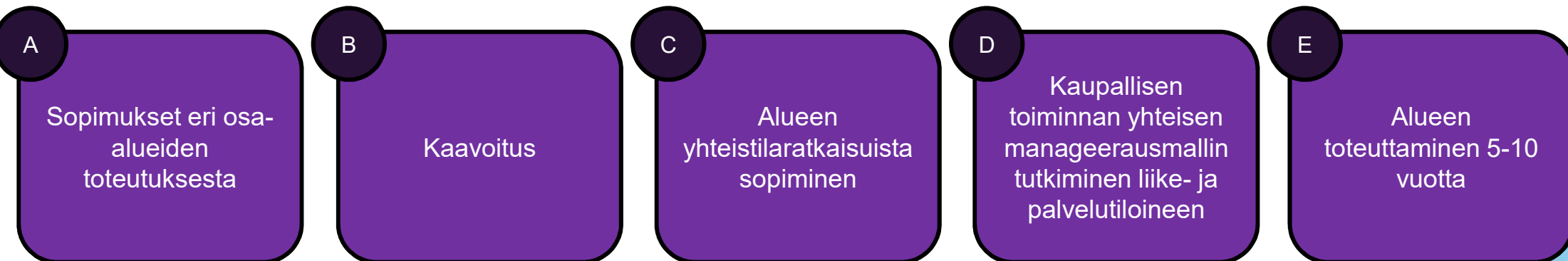
Mellunmäen keskustan uudistamisen toteutusprosessin malli



Esivalmistelu (1-2 vuotta)



Suunnittelu, kaavoitus ja rakentaminen (2-3 vuotta)





Accelerating success.