

Oulunkylän kaupallinen selvitys

Oulunkylän keskusta ja ympäröivät lähialueet



SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
2.	Kaupan nykytila Oulunkylässä ja lähiympäristössä.....	4
2.1.	Oulunkylän kaupallinen rakenne.....	4
2.2.	Lähialueen kaupallinen palveluverkko.....	6
2.3.	Oulunkylän lähiympäristön kaupalliset palvelut.....	7
2.4.	Päivittäistavarakaupan verkko.....	9
2.5.	Nykyisen palveluverkon saavutettavuus.....	11
3.	Markkinoiden kehitys.....	14
3.1.	Oulunkylän kaupallisten palveluiden markkina-alue.....	14
3.2.	Väestön kehitys.....	17
3.3.	Ostovoiman kehitys.....	19
3.4.	Liiketilatarve 2016 ja nykyiset liiketilat.....	20
3.5.	Markkina-alueen liiketilatarve 2030 ja 2050.....	21
4.	Kaupallisten palveluiden kehittäminen Oulunkylässä.....	23
4.1.	Suunnitelmat ja asemakaavat kaupallisten palveluiden kehittämiseksi.....	23
4.2.	Palvelukeskusten kaupallinen tarjonta Helsingissä.....	25
4.3.	Oulunkylän keskustan kaupallinen kehittäminen.....	29
4.4.	Muu Oulunkylän kaupallinen kehittäminen.....	33
4.5.	Kaupan palveluiden mitoitus Oulunkylässä.....	34
4.6.	Uuden liiketilan mitoitus Oulunkylän eri osa-alueilla.....	36
4.7.	Kaupallisten palvelujen saavutettavuus.....	38
5.	Keskustan ja Käskynhaltijantien liiketilojen suunnitteluperiaatteita.....	43
5.1.	Liikenteellisiä näkökulmia kaupallisten palveluiden kehittämiseen.....	44
5.2.	Pääperiaatteet palveluiden suunnittelulle katutilassa.....	46
5.3.	Liikkeiden keskikokoja paikalliskeskuksessa.....	57
6.	Kaupan ratkaisujen arviointi.....	59
6.1.	Kaupan palveluverkon suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin.....	59
6.2.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluverkkoon.....	59
7.	Johtopäätökset.....	61

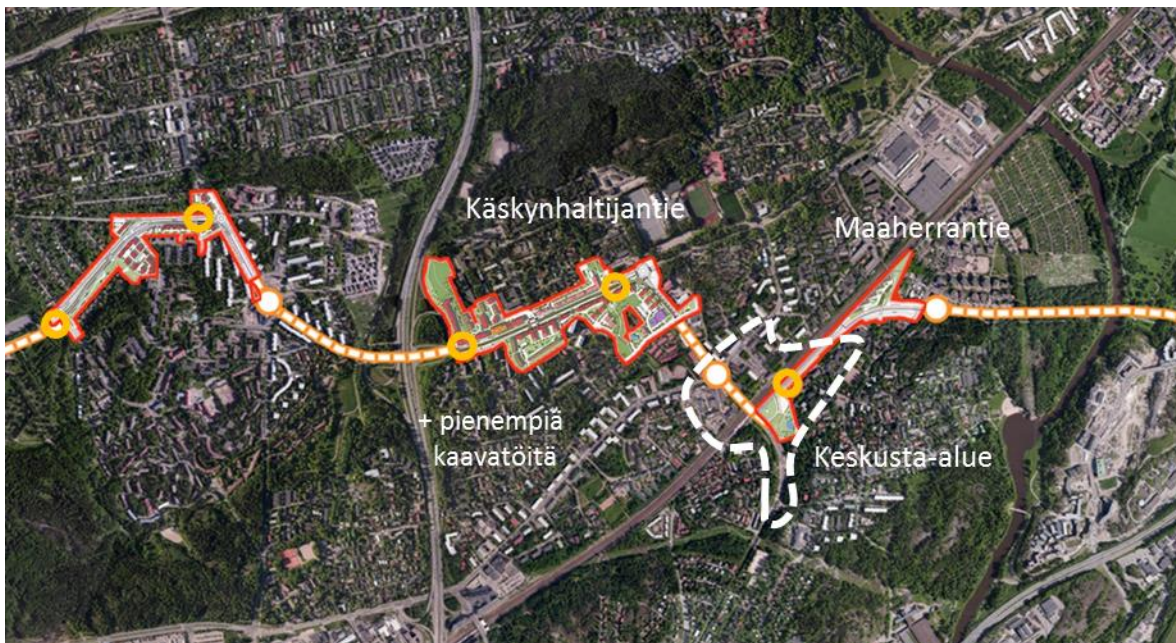
Liitteet

Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

1. JOHDANTO

Helsingin Oulunkylää ollaan kehittämässä täydentyvänä asuinalueena, ja sen asukkaiden palveluita halutaan kehittää. Oulunkylän keskustaa ja Käskynhaltiantien ympäristöä on tarkoitus täydennysrakentaa ja samalla myös keskustaa kehitetään. Keskusta ja Käskynhaltiantie ovat tulevan Raide-Jokerin varrella ja Oulunkylän asema on yksi raideliikenteen solmukohtista. Tavoitteena on kehittää Oulunkylän keskustasta nykyistä tiiviimpi ja vetovoimaisempi kaupunginosakeskus, jossa on sujuvaa asioida ja liikkua sekä mahdollisuus asua lähellä palveluja.

Lähitulevaisuudessa Oulunkylän keskustaa tiivistetään ja sinne kaavoitetaan uusia asuntoja. Lisäksi asumista täydentäviä hankkeita on vireillä Käskynhaltiantien ja Maaherrantien varressa. Nykyinen Oulunkylän asukasmäärä tulee kasvamaan ainakin kolmanneksella. Uusia kaupallisia palveluita on tavoitteena sijoittaa nykyisen palvelukeskuksen sekä keskeisimpien katujen ja Raide-Jokerin pysäkkien yhteyteen.



Raide-Jokerin lähiympäristön kehittämissuunnitelmia Oulunkylän ympäristössä

Lähde: Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus

Kaupallinen selvitys lähtee liikkeelle tarkastelemalla Oulunkylän keskustan ja lähialueiden nykyistä kaupan palveluverkkoa ja kaupallisten palveluiden rakennetta. Väestön kasvun ja muiden kehityssuunnitelmien pohjalta arvioidaan kaupan kehittämismahdollisuuksia Oulunkylän keskustassa ja lähiympäristössä. Kaupallisen selvityksen tavoitteena on kaupan palveluiden sijainnin arviointi, mitoittaminen sekä vaikutusten arviointi Oulunkylän keskustassa ja lähiympäristössä. Lisäksi annetaan liiketilojen sijoittelu- ja toteutusohjeita asemakaavatasoiseen suunnitteluun.

Oulunkylän kaupallisen selvityksen on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus. Työn ohjausryhmässä ovat olleet kaupungilta Sari Ruotsalainen, Anne Karlsson, Elina Luukkonen, Tuomas Eskola ja Antti Varkemaa. Selvitystyöstä vastaavat projektin vetäjänä Tuomas Santasalo, kaupan asiantuntija Katja Koskela, kaupunkianalyttikko Tuija Pakkanen, brändi- ja konseptiasiantuntija Susanne Markkanen-Pipoli sekä liikenneasiantuntija Timo Kärkinen WSP Finland Oy:stä.

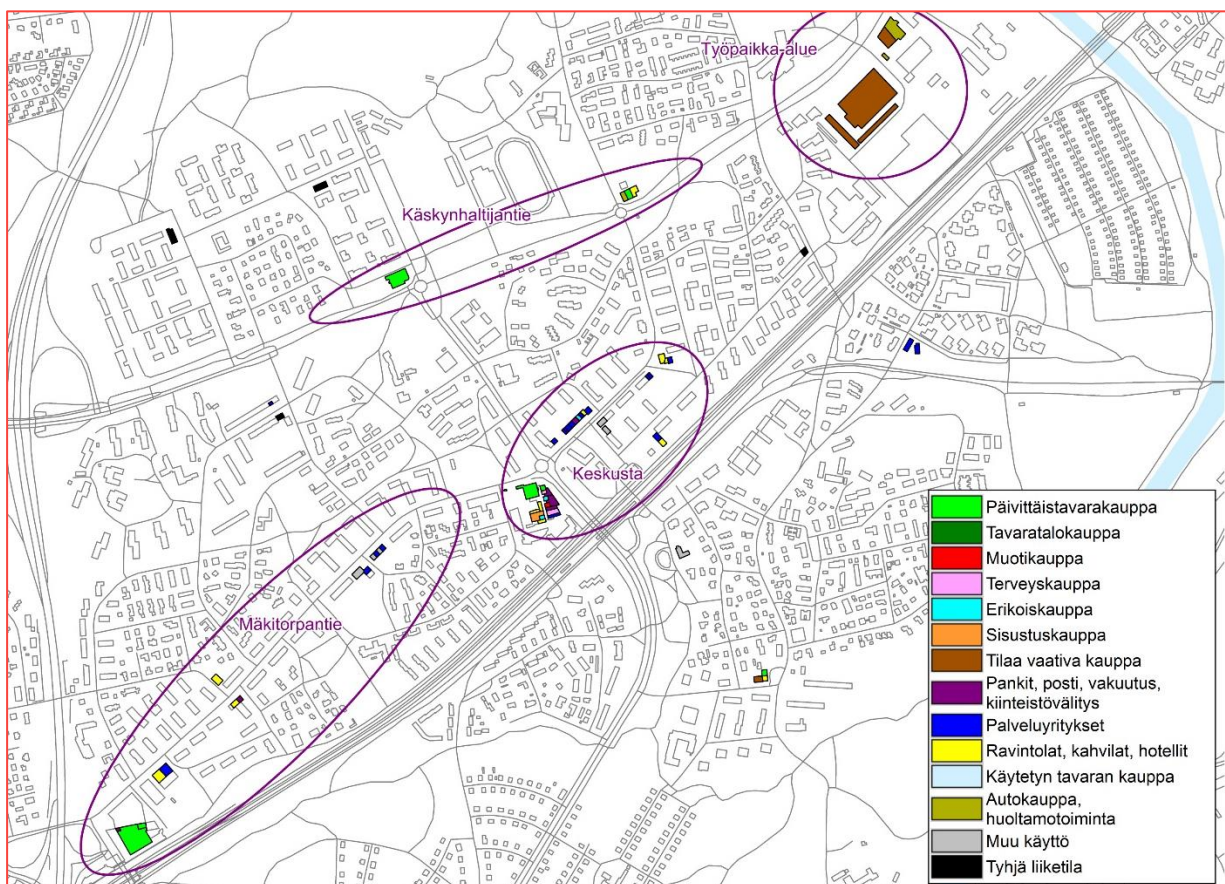
2. KAUPAN NYKYTILA OULUNKYLÄSSÄ JA LÄHIYMPÄRISTÖSSÄ

Oulunkylän ja lähiympäristön kaupan nykytilaa on tutkittu kartoittamalla lähiympäristön keskustat ja palvelupisteet, joihin kuuluvat Oulunkylän alueen lisäksi Maunula, Länsi- ja Itä-Pakila, Pukinmäki, Käpylä, Koskela, Kumpula ja Viikki. Kartoituksen pohjalta saadaan tietoa kaupallisten palveluiden rakenteesta ja palveluiden sijainnista alueella sekä erilaisista palvelukeskittymistä. Liikkeiden toimialan lisäksi saadaan aineistosta tietoa myös vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liikepinta-aloista.

Päivittäistavarakauppa on tärkeä päivittäisiä asiointivirtoja ohjaava palvelu, joten sen sijaintia ja volyymiä on tarkasteltu erikseen A.C. Nielsenin myymälärekisterin pohjalta.

2.1. Oulunkylän kaupallinen rakenne

Oulunkylän nykyinen kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella, joka tehtiin elokuussa 2017. Kartoituksesta laskettiin kaupallisten palveluiden käytössä oleva liikepinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Laskettu pinta-ala ei ole tarkka kerrosalapinta-ala, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.



Kaupalliset palvelut Oulunkylässä ja lähiympäristössä 2017

Lähde: WSP kartoitus 2017

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 08/2017

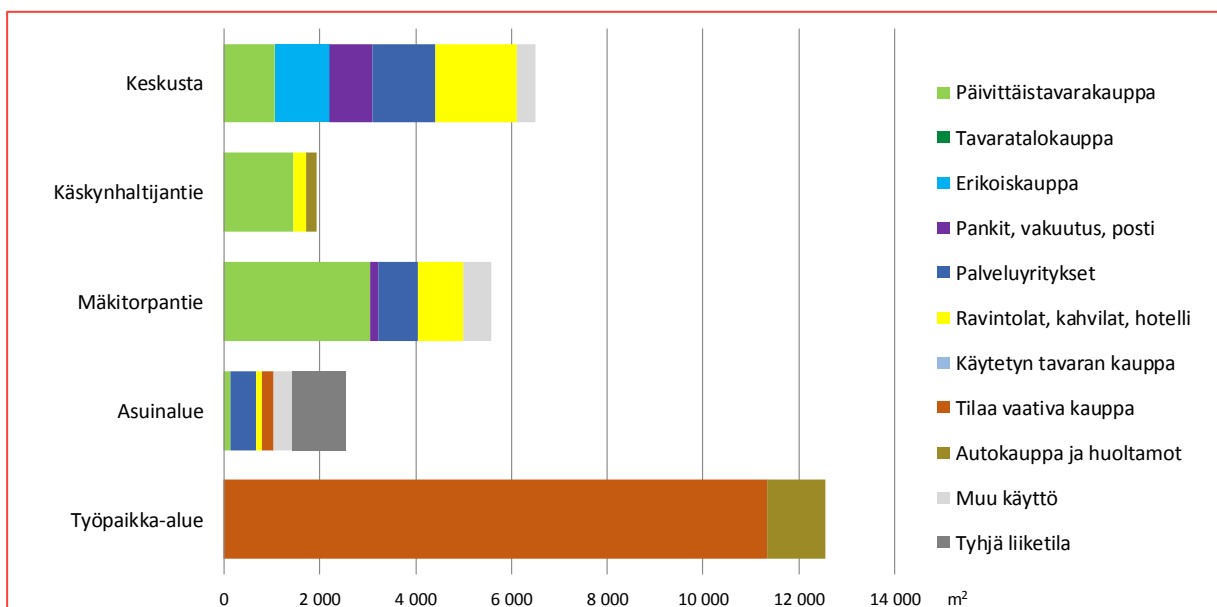
Oulunkylässä kaupalliset palvelut ovat pääosin keskittyneet Oulunkylän keskusta, joka sijoittuu aseman tuntumaan, mutta jonkin verran palveluita on hajautunut Oulunkylässä laajalle alueelle. Keskusta on sijoittunut suurin osa kaupallisista palveluista, mutta kauppaa ja palveluita on myös mm. Käskynhaltijantien ja Mäkitorpantien varressa sekä rakentamisen kauppaa Oulunkylän työpaikka-alueella.

Kaiken kaikkiaan Oulunkylässä on kaupallisia palveluita yhteensä noin 29.000 k-m². Tarkastelu kattaa koko Oulunkylän peruspiirin (Patolan, Veräjämäen ja Veräjälakson osa-alueet). Jos työpaikka-alueen rakentamisen kauppaa ei lasketa mukaan, niin asuinalueen palveluiden liiketilaa on yhteensä noin 16.000 k-m².

Keskustassa kaupalliset palvelut sijoittuvat Ogelin liikekeskukseen ja kadunvarsipalveluina Siltavoudintien varteen. Kadunvarsiliiketiloissa on lähinnä kukkakauppa ja kaupallisia palveluita. Erikoiskaupat ja päivittäistavarakauppa toimivat Ogelin liikekeskuksessa, jossa on myös ravintoloita ja muita palveluita.

Kokonaisuudessaan Oulunkylän keskusta on sijoittunut varsin monipuolisesti erikoiskauppaa ja palveluita, mutta sitä vastoin päivittäistavarakauppaa on keskustassa vähän. Keskusta on palvelultaan monipuolinen, sillä siellä on myös julkisia palveluita kuten terveysasema, kirjasto, työväenopisto ja nuorisotalo. Julkiset palvelut ovat selvityksen liiketilatarkastelun ulkopuolella.

Käpylän aseman tuntumassa Mäkitorpantiellä on Oulunkylän suurin päivittäistavarakauppa K-Mustapekka. Mäkitorpantiellä on päivittäistavarakaupan lisäksi hajanaisesti myös ravintolatoimintaa ja muita kaupallisia palveluita. Käskynhaltijantielle on sijoittunut K-Mustapekkaa pienempi K-Pikkupekka sekä myös Nesteen pieni K-market ja muita liikenneasemapalveluita. Asuinalueilla on hajanaisesti palveluita sekä muutamia, lähinnä vanhoja kaupan tiloja tyhjillään. Oulunkylän keskustassa ei ole lainkaan tyhjiä liiketiloja. Pieni osa liiketiloista on mm. toimistokäytössä.



Kaupallisten palveluiden pinta-ala Oulunkylässä 2017

Lähde: WSP kartoitus 2017

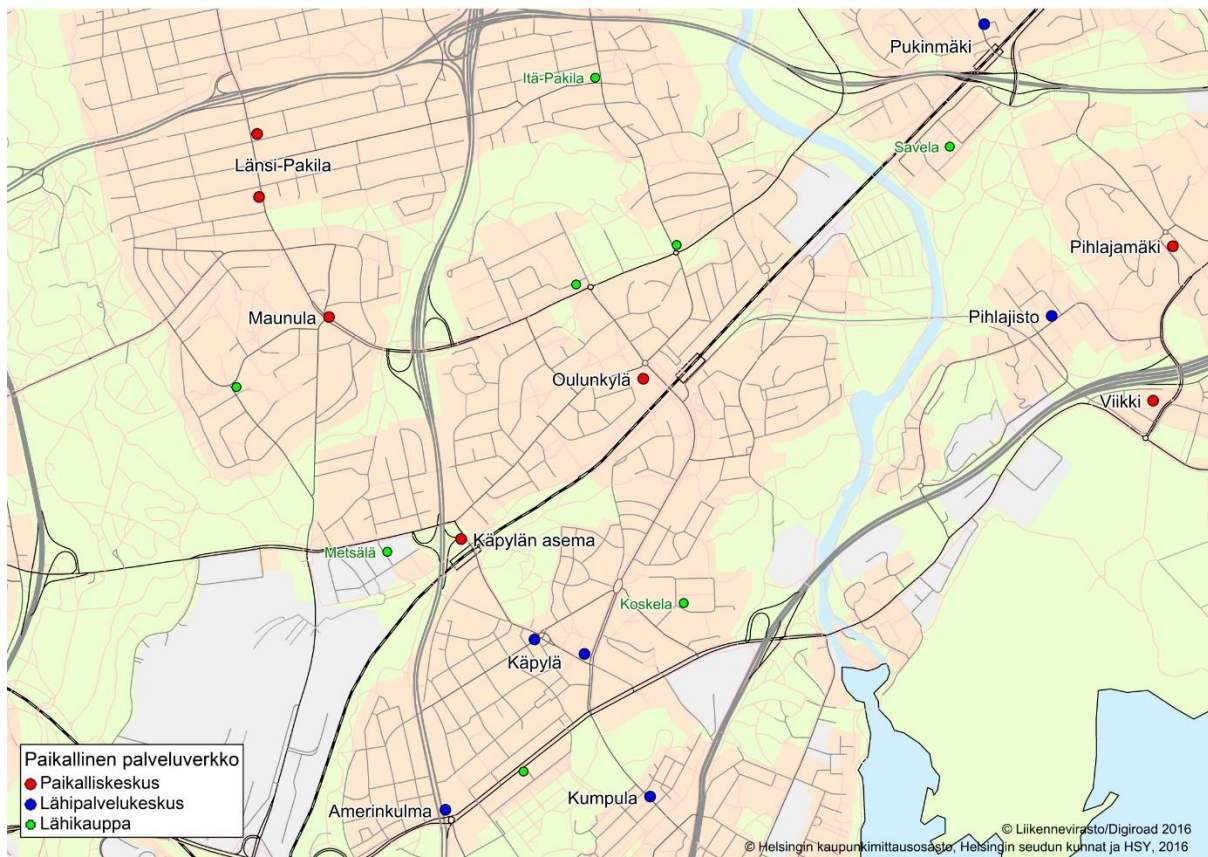
2.2. Lähialueen kaupallinen palveluverkko

Oulunkylän kaupunginosa sijaitsee Oulunkylän aseman ympärillä pääradan varrella. Oulunkylän keskusta on radan pohjoispuolella aseman tuntumassa. Muita palvelupisteitä on Käskynhaltijantiellä. Lisäksi Oulunkylän alueeseen lasketaan kuuluvaksi Käpylän aseman koillispuoli, jossa on aseman kaupallisten palvelujen keskittymä.

Oulunkylän lähiympäristössä on useita kaupunginosien omia palvelukeskuksia. Paikalliskeskukset muodostuvat supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupasta ja erilaisista muista palveluista. Lähimmät paikalliskeskukset ovat Maunulassa ja Länsi-Pakilassa sekä vähän kauempana Pihlajamässä. Viikissä Prisma-keskus toimii myös paikalliskeskuksena.

Paikalliskeskuksia pienempiä keskuksia ovat lähipalvelukeskukset, joissa päivittäistavarakaupan tarjonta pohjautuu supermarketteja pienempiin myymälöihin. Lähipalvelukeskuksia on mm. Käpylän ympäristössä useita sekä Pukinmäessä ja Pihlajistossa on pienet lähipalvelukeskukset. Lähiympäristössä on myös yksittäisiä pieniä päivittäistavarakauppoja Itä-Pakilassa, Maunulassa, Käpylässä ja Savelassa sekä Metsälässä liikenneaseman yhteydessä, jotka ovat sijoittuneet irralleen läheisimmästä palvelukeskuksesta.

Paikalliskeskuksissa asioidaan lähes päivittäin ja pääosin asiakkaat tulevat läheltä. Lähiasukkaiden merkitys korostuu ja lähiasutuksen määrä vaikuttaa keskuksen toimivuuteen. Paikalliskeskukset ja lähipalvelukeskukset ovat kaupan ja palveluiden pinta-alaltaan melko pieniä, mutta asukkailleen erittäin tärkeitä, ja niiden koko yleensä on suoraan verrannollinen lähialueen väestömäärään.



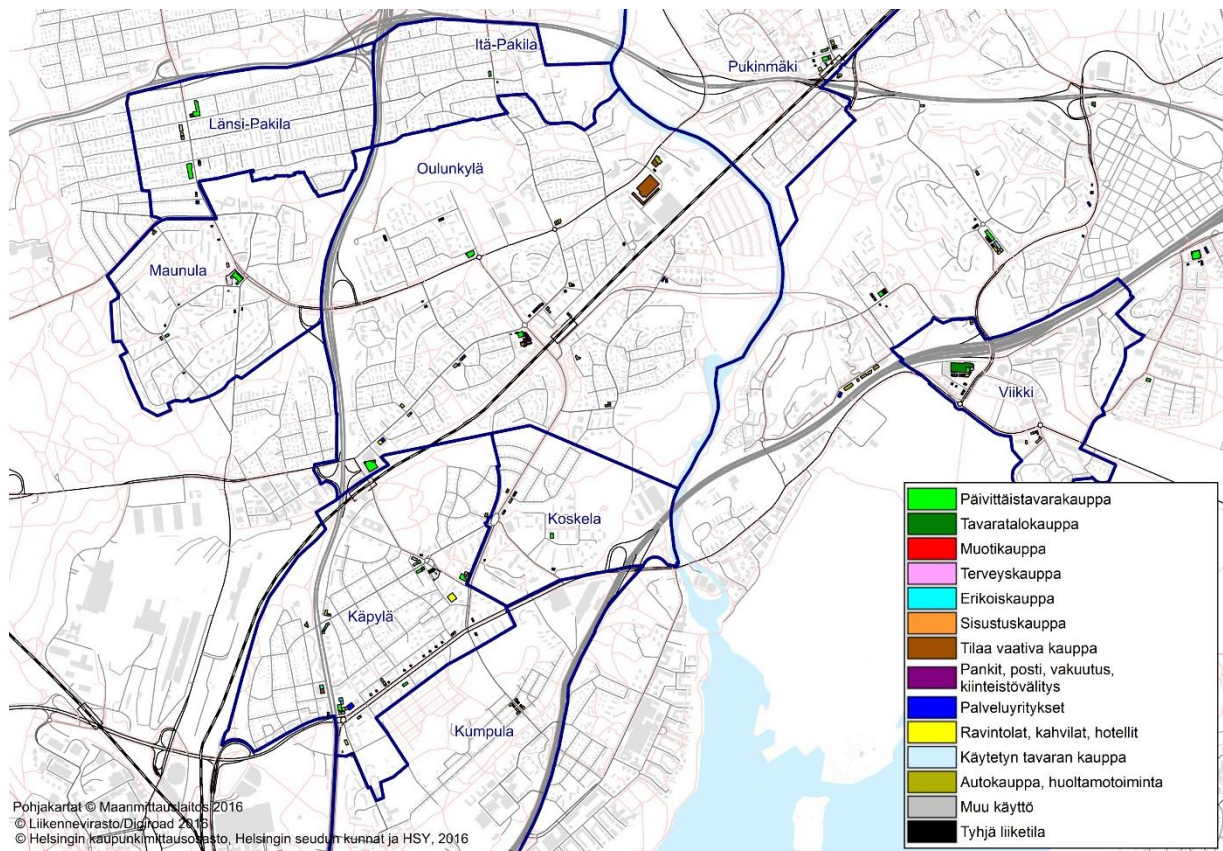
Oulunkylän lähiympäristön kaupallinen palveluverkko 2017

(Länsi-Pakilan paikalliskeskus muodostuu S-marketin ja Lidlin välisestä alueesta)

2.3. Oulunkylän lähiympäristön kaupalliset palvelut

Lähiympäristön keskusten kaupallista rakennetta on tarkasteltu tarkemmin niillä alueilla, joista voi asiointia luontevasti suuntautua Oulunkylään ja joilla voi olla kilpailuvaikutusta Oulunkylän palvelukeskuksen markkinoihin. Tarkastelussa ovat mukana Oulunkylän lähiympäristöstä Käpylän alue, Pakilan alue sekä Maunula, Pukinmäki ja Viikki. Näiltä alueilta on suora luonteva yhteys Oulunkylän kaupallisiin palveluihin ja ne ovat osittain Oulunkylän palveluiden kannalta vaihtoehtoisia asiointipaikkoja.

Lähiympäristön kaupan tarjontaa on tutkittu tarkemmin kartoittamalla nykyiset keskuksat ja palvelupisteet vastaavalla tavalla kuin Oulunkylän kaupan palvelut, joita kuvattiin tarkemmin luvussa 2.1.



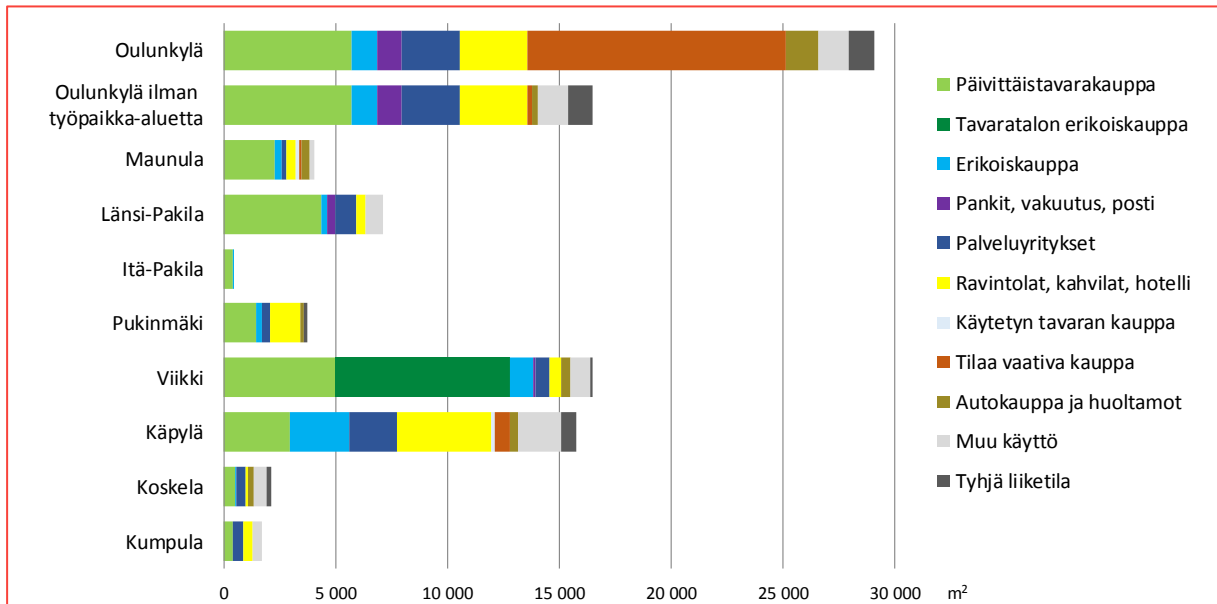
Kaupalliset palvelut Oulunkylässä ja lähiympäristössä 2017

Lähde: WSP kartoitus 2017

Kaupallisia palveluita on Oulunkylän ympäristössä sijoittunut sekä keskitetysti palvelukeskuksiin että hajanaisesti pienempinä palvelupisteinä ympäri aluetta. Palvelutarjontaa ja liiketilan pinta-alaa on tarkasteltu oheisen kartan mukaisen osa-aluejaon mukaisesti. Aluerajaukset mukailevat kaupungin tilastoalueita.

Oulunkylän osa-alue on kaupallisten palveluiden pinta-alaltaan suurin tarkastelualueen osa-alueista. Oulunkylässä pinta-alaltaan yksi suuri toimija on työpaikka-alueella sijaitseva K-rauta. Jos työpaikka-alueen kaupan toiminnot jätetään tarkastelun ulkopuolelle, on Oulunkylässä kaupan palveluita saman

verran kuin Viikissä tai Käpylässä. Kaupalliselta rakenteeltaan alueet eroavat toisistaan suuresti. Käpylän kaupan palvelut ovat pieniä toimijoita, jotka ovat osittain keskitetyksi ja osin hajallaan ympäri aluetta. Käpylän kaupallinen rakenne on hyvin monipuolinen, mutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa on alueella kohtalaisen vähän. Alueelta puuttuu supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kauppa. Viikissä kaupan palvelut muodostuvat suurelta osin Prisman tavaratalokaupasta, jonka yhteydessä on jonkin verran erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Lisäksi Viikin alueella on hajanaisesti pienliiketilaa asuintalojen katutasossa sekä entisen Gardenian talvipuutarhan yhteydessä.



Kaupallisten palveluiden pinta-ala Oulunkylässä ja lähiympäristössä 2017

Lähde: WSP kartoitus 2017

Länsi-Pakilassa ja Maunulassa kaupan tarjonta nojaa hyvin vahvasti päivittäistavarakauppaan. Alueella on vain vähäisesti muita kaupallisia palveluita. Palveluiden määrä alueella on kuitenkin kasvussa, sillä Pakilantielle on laadittu suunnitteluperiaatteet kadun varren kehittämiseksi ja liiketilan lisäämiseksi katutasoon. Tavoitteena on kehittää Pakilantien ympäristöä eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöään tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista. Pakilaan kaavillaan myös uutta päivittäistavarakauppaa Kyläkunnantien ja Pakilantien risteykseen. Maunulan vanhan puretun ostoskeskuksen tilalle rakentuu uutta asumista ja katutasoon palveluita.

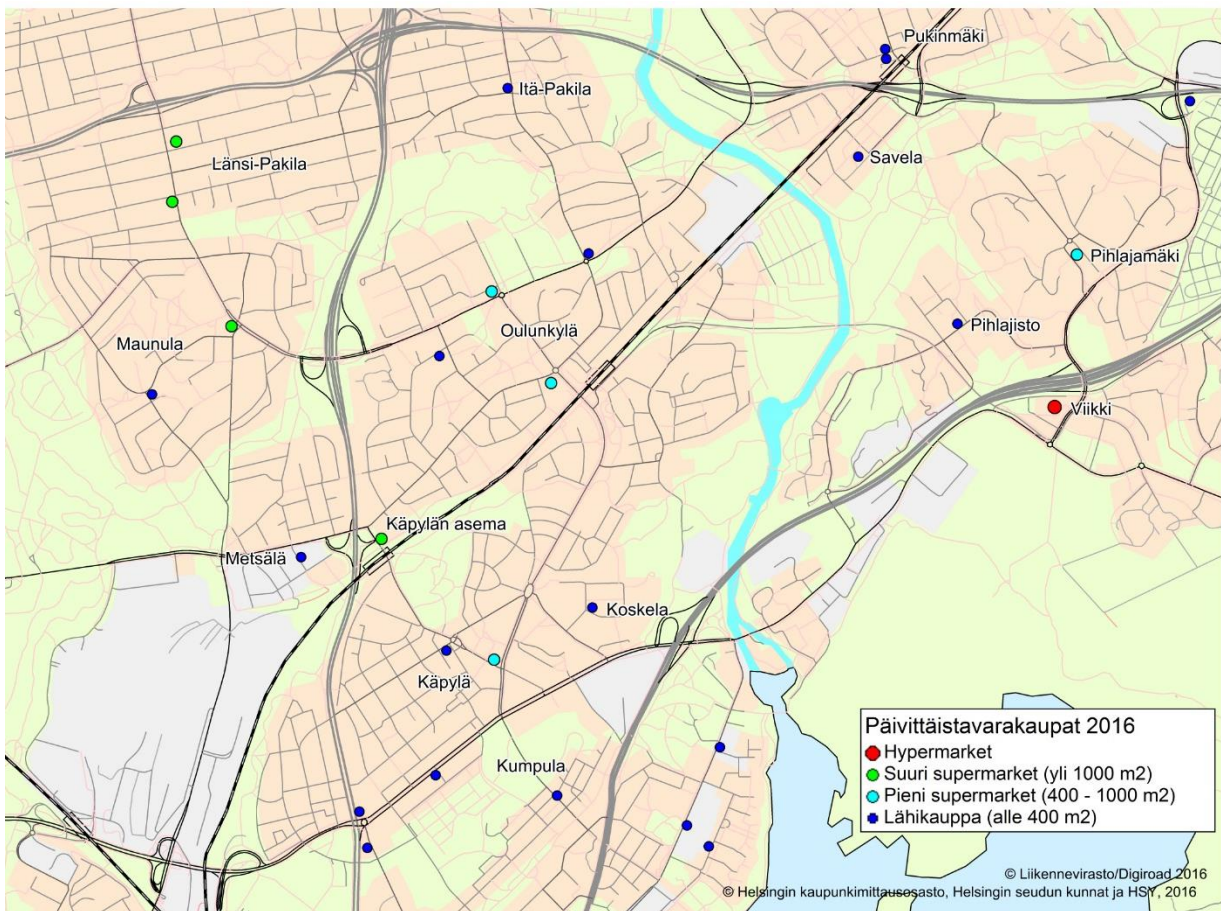
Pukinmäessä kaupallinen tarjonta vastaa tyypillistä lähipalvelukeskuksen tarjontaa. Alueella on pari pientä päivittäistavarakauppaa sekä ravintolatoimintaa ja vähäisesti muita palveluita. Pukinmäen kaupallinen tarjonta tulee niin ikään kasvamaan, kun keskustan viereen, junaradan toiselle puolelle rakentuu S-market.

Kumpula ja Koskela ovat kaupan tarjonnaltaan selvästi muita alueita suppeampia. Koskelassa on pieni päivittäistavarakauppa sekä hajanaisesti ja vähäisesti muita palveluita. Kumpulassa palvelut ovat keskittyneet yhden kadun varrelle. Itä-Pakilassa on vain yksittäinen päivittäistavarakauppa.

2.4. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakauppa on merkittävin paikallisista arjen palveluista. Se määrittää, mihin suuntaan arkiasiointi suuntautuu. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana suuremmissa päivittäistavarakaupoissa. Läheisyys ei kaikissa tapauksissa tarkoita lähellä kotia sijaitsevaa kauppaa. Läheisyys voidaan kokea sekä ajallisesti että etäisyytenä. Läheisyys voi tarkoittaa myös työpaikan, harrastuspaikan tai muun asiointipaikan läheisyyttä tai kauppapaikan sijaintia näiden matkojen varrella. Päivittäistavarakaupan valintaan vaikuttavat siis myös muu liikkuminen ja asiointi.

Oulunkylässä päivittäistavarakaupan verkko muodostuu keskustan pienestä supermarketista, jota täydentää Käslynhaltijantien K-Pikkupekka. Käslynhaltijantiellä on myös pieni K-market Nesteen liikenneaseman yhteydessä. Käpylän asemalla oleva K-Mustapekka kuuluu myös Oulunkylän alueeseen ja sen merkitys alueen päivittäistavarakaupan tarjonnassa on suuri.



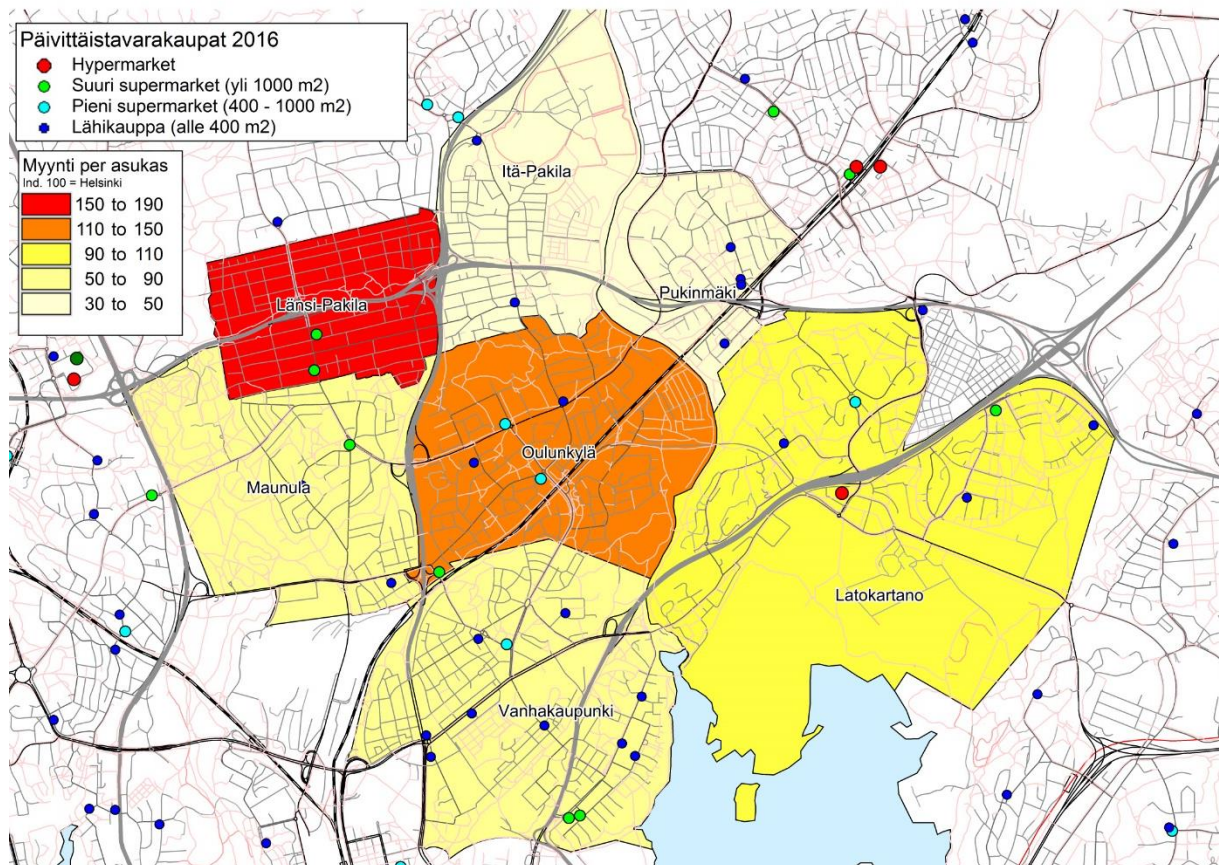
Päivittäistavarakaupan verkko 2016 Oulunkylän lähiympäristössä.

Oulunkylän Siwa on tämän jälkeen lopetettu.

Lähde: A.C. Nielsen

Päivittäistavarakaupan verkon tilastoanalyysi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2016. Tällöin K-market Pikkupekka oli juuri aloittanut toimintansa, ja samassa yhteydessä K-market Patola Käslynhaltijantien pohjoispuolella lopettanut toimintansa. Oulunkylän Siwa on tämän jälkeen lopetettu, mutta on vielä mukana vuoden 2016 tilastotarkastelussa.

Myymlärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei ole tässä sellaisenaan esitetty. Tiedot on esitetty peruspiireittäin indeksinä, ja koko Helsinkiä koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin Helsingissä keskimäärin. Kun myynti-indeksi on yli 100, ovat päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät alueella positiivisia, ja jos se on alle 100, siirtyy päivittäistä asiointia alueelta pois. Jos myyntialaindeksi on yli 100, on tarjonta keskimääräistä monipuolisempaa.



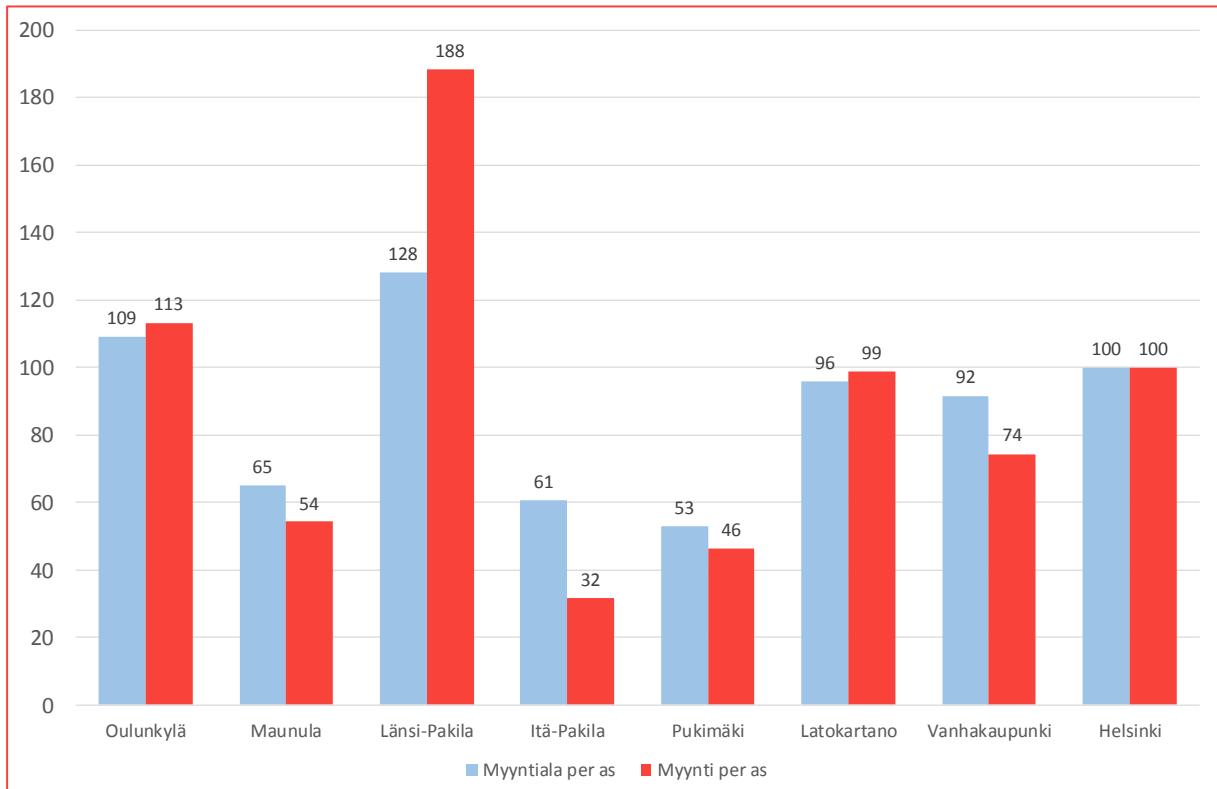
Päivittäistavarakaupan verkko ja myynti asukasta kohden peruspiireittäin 2016 (Ind. 100 = Helsinki)
Lähde: A.C. Nielsen

Oulunkylän päivittäistavarakaupan volyymi on asukasta kohden tarkasteltuna hieman keskimääräistä suurempaa. Tätä selittää se, että K-Mustapekka saa asiakkaita myös Käpylän alueelta, koska siellä ei ole kilpailevaa suurta myymälää. Myös Länsi-Pakilassa on selvästi keskimääräistä parempi päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohden, Länsi-Pakila palvelee oman alueensa lisäksi myös Paloheinää, Maunulaa ja Itä-Pakilaa.

Latokartanon alueella, johon kuuluu Latokartanon lisäksi Viikki, Pihlajamäki ja Pihlajisto, on päivittäistavarakaupan myynti ja myyntipinta-ala asukasta kohden keskimääräistä tasoa. Latokartanon alueella Viikissä on päivittäistavarakaupan myynti keskimääräistä suurempaa ja muilla alueilla keskimääräistä vähäisempää. Viikissä asioidaan koko Latokartanon alueelta, mutta myös ympäröiviltä muilta alueilta. Myös Oulunkylän alueelta suuntautuu asiointia Viikkiin, vaikka suora yhteys Viikkiin on alueelta vain Jokerilinjaa pitkin.

Vanhan kaupungin alueella, johon kuuluvat tarkastelualueista Käpylä, Kumpula ja Koskela, on kaupan pinta-ala keskimääräistä, mutta myynti asukasta kohden keskimääräistä alhaisempaa. Alueelta suuntautuu ostovoimaa mm. Oulunkylän Mustapekkaan.

Itä-Pakilassa, Maunulassa ja Pukinmäessä päivittäistavarakaupan volyymi jää selvästi keskimääräistä alhaisemmaksi. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelta suuntautuu päivittäisasiointia alueiden ulkopuolelle. Osa tästä suuntautuu myös Oulunkylään. Asiointisuuntautumiseen vaikuttaa alueen läheisyys, alueen tarjonta sekä myös muu liikkuminen.



Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti asukasta kohden peruspiireittäin 2016

Indeksi Helsinki = 100

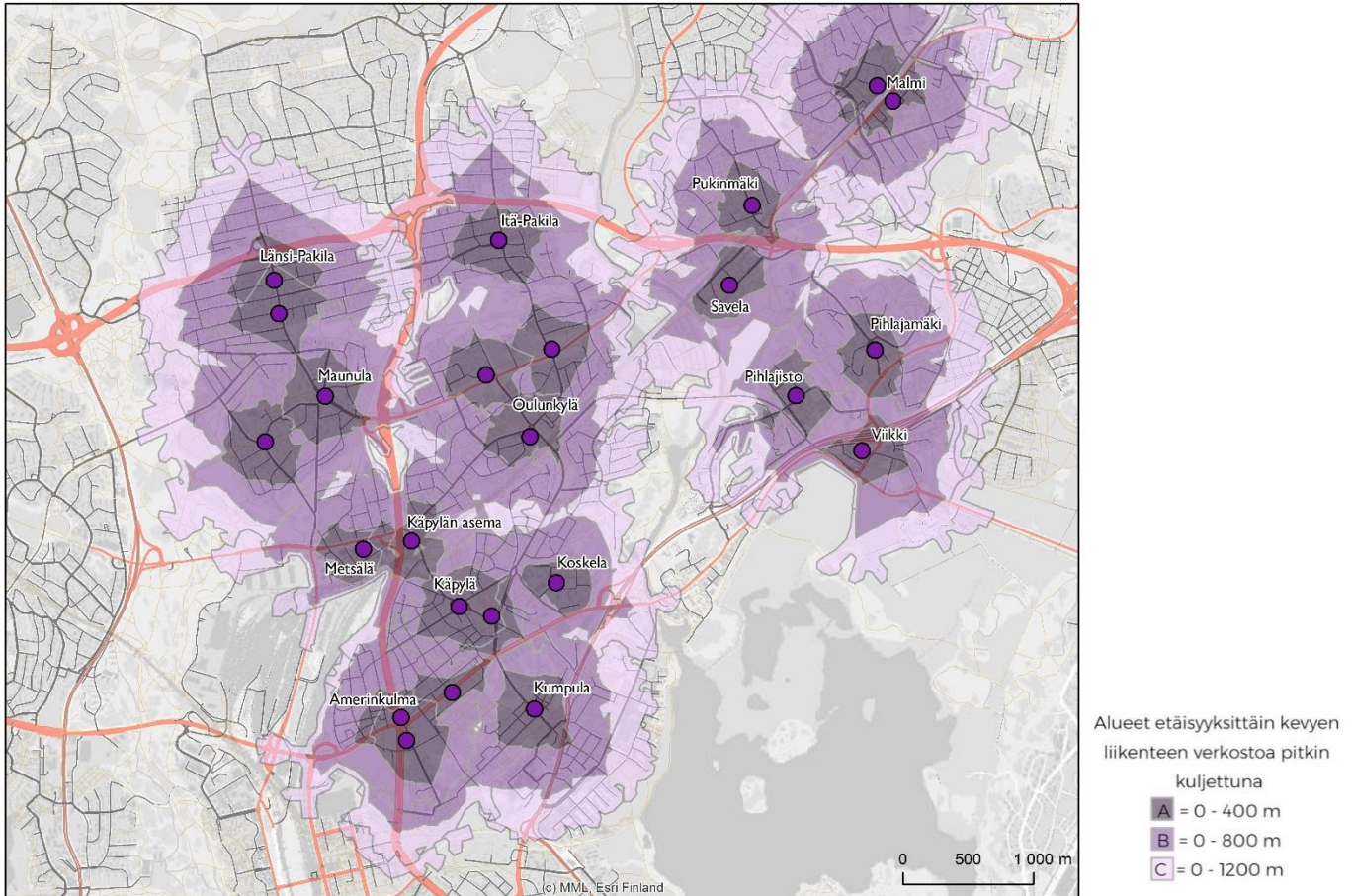
Lähde: A.C. Nielsen, myymälärekisteri

2.5. Nykyisen palveluverkon saavutettavuus

Oulunkylässä toimii kattava tarjonta erilaisia kaupallisia palveluita, ja niiden sijoittuminen on hajaantunutta tarkoittaen sitä, että kattavuus alueella on melko korkea. Lähin seudullinen kaupallinen palveluiden keskittymä on Malmilla Oulunkylästä pohjoiseen, Kannelmäki lännessä, Viikki idässä ja Pasilan palvelut etelässä.

Mielenkiinnon kohteena tässä tarkastelussa ovat alueet, jotka jäävät tällä hetkellä kaupallisten palveluverkoston varjokohtiin. Tarjoavatko varjokohdat mahdollisuuksia täydentää palveluverkkoa uusilla pisteillä? Palveluverkon toimivuutta arvioidaan saavutettavuudella. Hyvä saavutettavuus on yksi keskeinen kriteeri ja sitä tarkastellaan arkiasioinnin palvelukeskittymien eli päivittäistavarakaupan verkon kautta. Hyvällä palveluiden saavutettavuudella vahvistetaan asuinalueen vetovoimaisuutta.

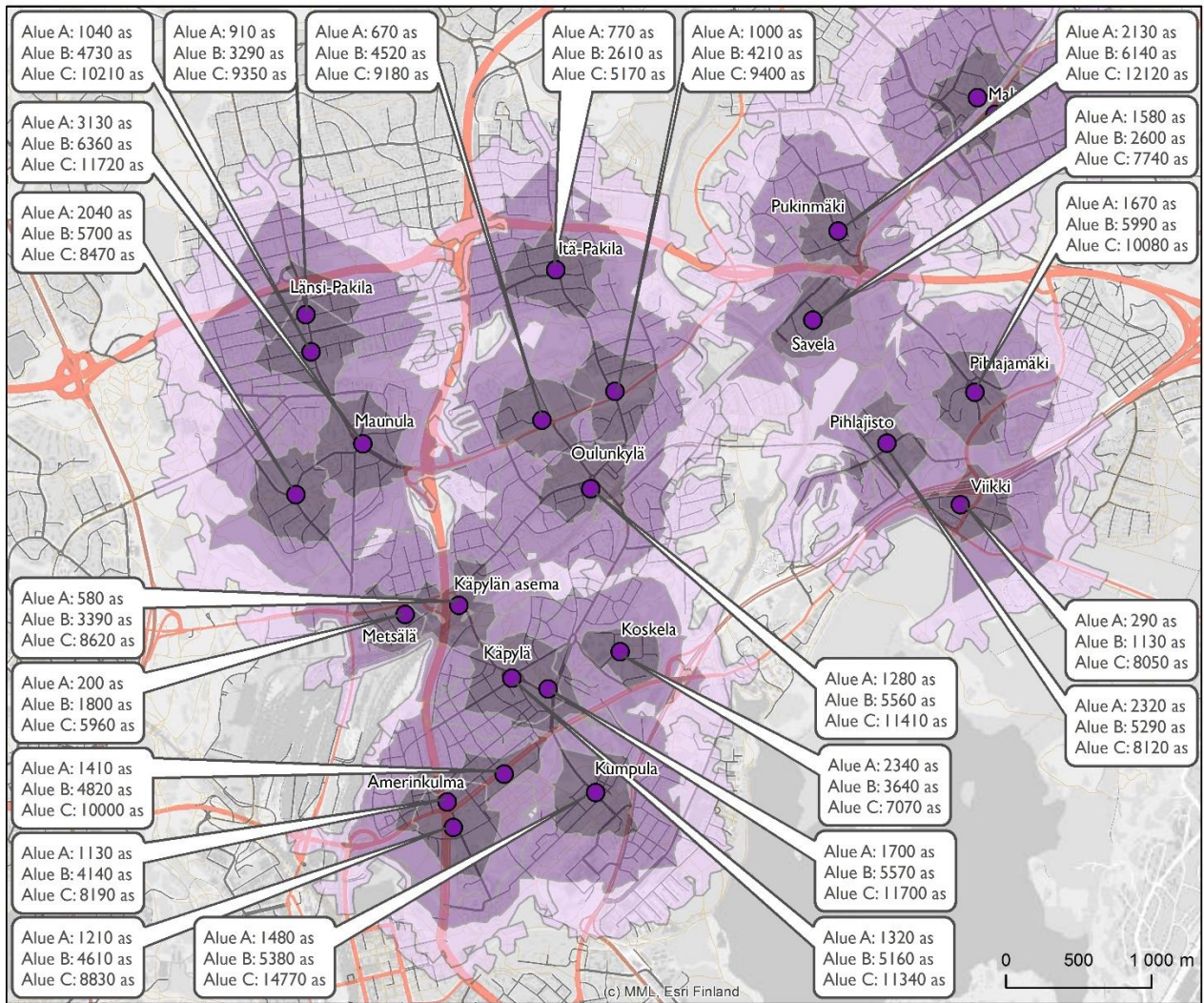
Ensimmäisessä vaiheessa saavutettavuus laskettiin nykyiselle palveluverkostolle. Seuraavasta kuvasta nähdään, että Oulunkylän täydennysrakentamiskohteet sijoittuvat palveluiden saavutettavuuden kannalta melko hyvin saavutettaviin paikkoihin, vaikkakin joitakin aukkoja rakenteesta voidaan havaita esimerkiksi Käskynhaltijantien, Käpyläntien ja Maaherrantien varrelta. Kun alueen asukasmäärä kasvaa, palvelutarve ja saavutettavuustaso muuttuvat.



Nykytilan kaupalliset palvelut ja niiden lähisaavutettavuusalueet 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin.

Saavutettavuus laskettiin annetuilla kaupan palveluiden sijainneille soveltaen WSP:n CITYROI-menetelmää. Saavutettavuusalueiden etäisyyksiksi määriteltiin 400, 800 ja 1200 metriä. Saavutettavuus laskettiin nykyisten palvelujen lisäksi myös suunnitelluille kaupan keskuksille ja lähipalveluille tutkimusalueesta annettua kevyen liikenteen verkostoa pitkin, johon oli lisätty myös tontti- ja kokoojakadut. Tulevaisuuden tarkasteluissa käytettiin nykyistä tieverkkoa, sillä siihen ei ole tulossa alueella uusia lisäyksiä. Vain teiden tyyppien on suunniteltu muuttuvan.

Tarkasteltaessa tuloksia on huomattava, että laskelmassa saavutettavuus lasketaan pistemäisestä kohteesta, kun taas todellisuudessa palvelupaikka saattaa olla alueena melko suuri (esim. korttelin kokoinen ostoskeskus tai usean liiketilan ryväs), jolloin saavutettavuus on laskennallista saavutettavuutta parempi.

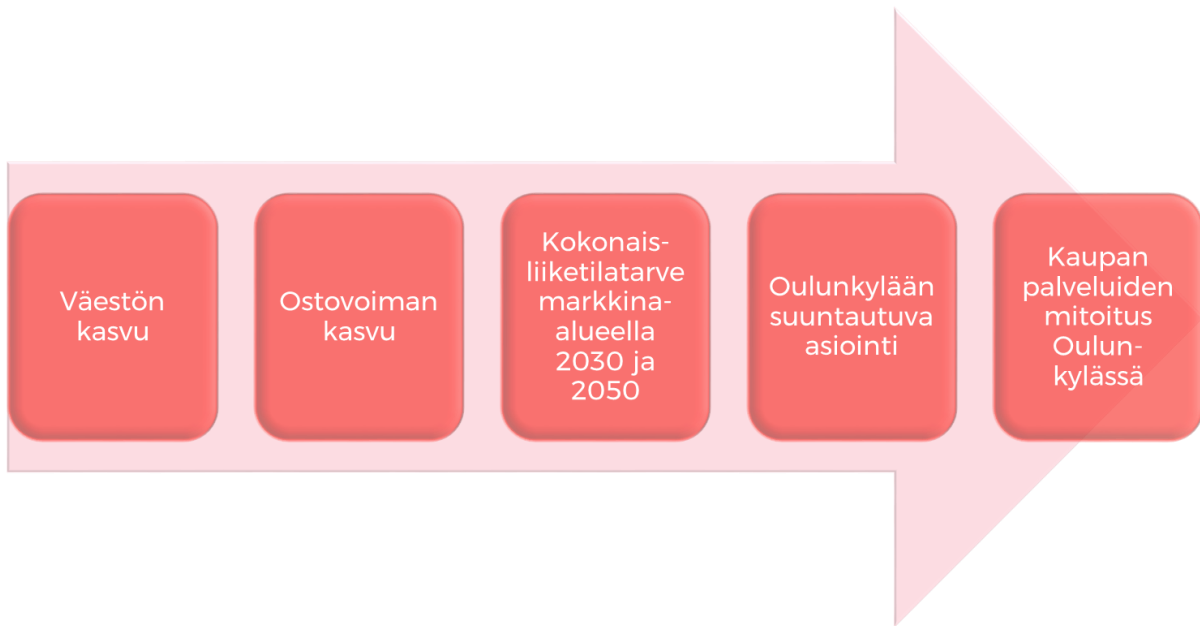


Nykytilan kaupalliset palvelut ja niiden lähisaavutettavuusalueiden asukasmäärät 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin.

3. MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän näkökulmasta. Kysyntää kuvataan markkina-alueen asukkaiden ostovoimalla ja palvelutarpeista. Paikallismarkkinoita tarkastellaan tässä lähinnä Raide-Jokerin raitiotien lähialueiden kehittämisen näkökulmasta eli paikallismarkkinoita Oulunkylän keskustassa ja Käskynhaltijantiellä sijoittuvien palveluiden näkökulmasta.

Markkinoiden kehitys vaikuttaa Oulunkylän kaupalliseen rakenteeseen ja palveluiden mitoitukseen. Mitoitusta käsitellään tarkemmin luvussa 4.2. Väestön kasvu, ostovoiman kehitys ja ostovoiman pohjalta laskettu markkina-alueen liiketilatarve ovat kaupan mitoituksen lähtökohtia, joita tarkastellaan seuraavassa.



Oulunkylän kaupan ja palveluiden mitoitukseen vaikuttavat tekijät

3.1. Oulunkylän kaupallisten palveluiden markkina-alue

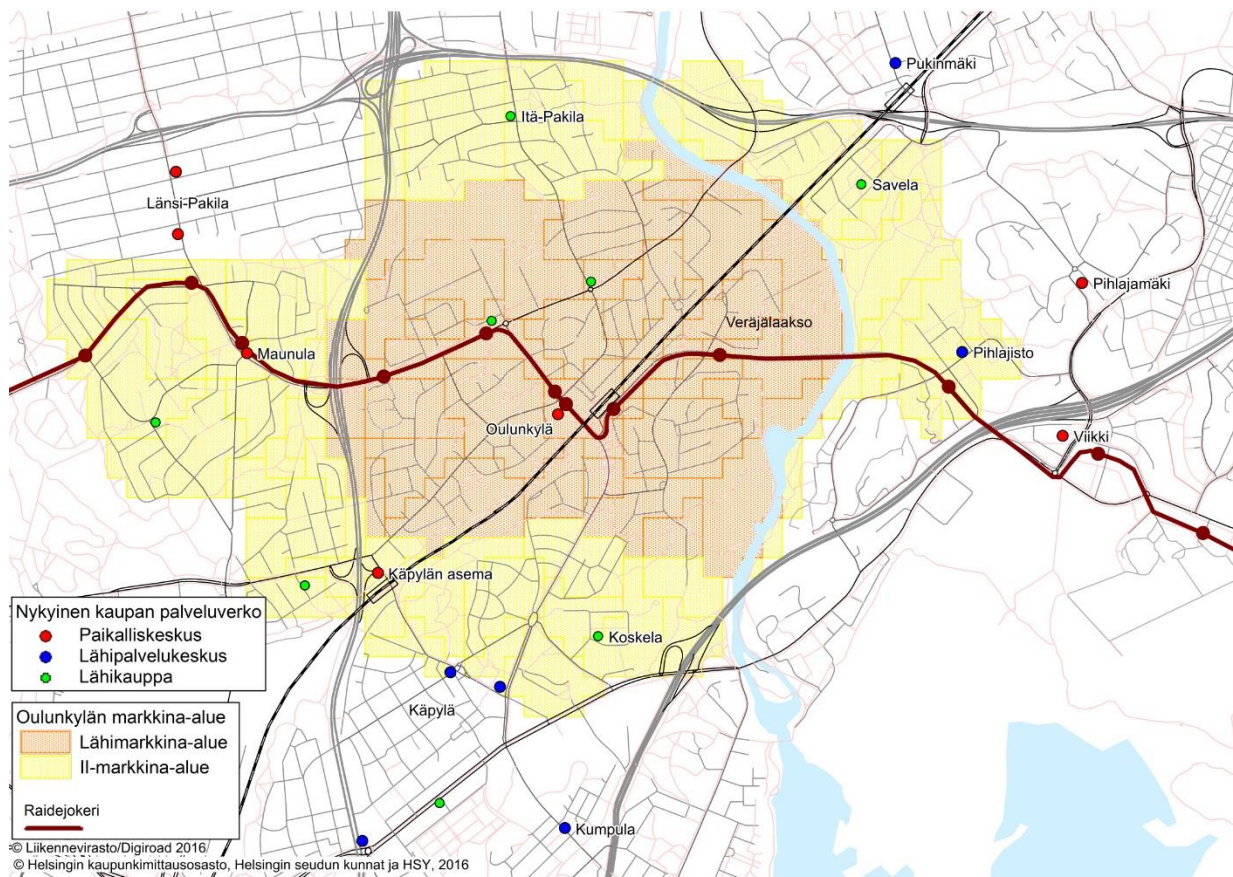
Oulunkylän kaupan tarjonta perustuu pääasiassa paikalliseen palveluiden kysyntään. Tavoitteena on, että lähi- ja paikallispalvelut löytyvät asukkaiden omalta alueelta niin kuin tähänkin mennessä. Monipuoliset kaupan palvelut haetaan läheistä suuremmista keskuksista kuten Helsingin keskustasta ja aluekeskuksista Malmilta, Itäkeskuksesta ja Kannelmäestä.

Markkina-alueen markkinoihin vaikuttavat alueen oma kaupallinen tarjonta ja lähellä sijaitsevien muiden palvelukeskusten tarjonta. Mitä monipuolisempi ja suurempi kaupallinen tarjonta on, sitä laajempi on keskuksen markkina-alue. Paikalliskeskuksen ja lähipalvelukeskuksen markkina-alue kattaa tyypillisesti lähialueen aina niin pitkälle, että vastaan tulee seuraavan saman tasoisen palvelukeskuksen lähimarkkina-alue. Osittain markkina-alueet menevät myös päällekkäin.

Markkina-alueiden rajat on hahmoteltu yleiskaavan ruutualueaineistolla, josta saadaan aluekohtaiset väestöennusteet markkinoiden arvioinnin lähtökohdaksi. Aluerajaukset eivät ole tarkkoja ja niihin vaikuttavat sekä Oulunkylän että lähialueiden tulevan palvelutarjonnan määrä ja sisältö.

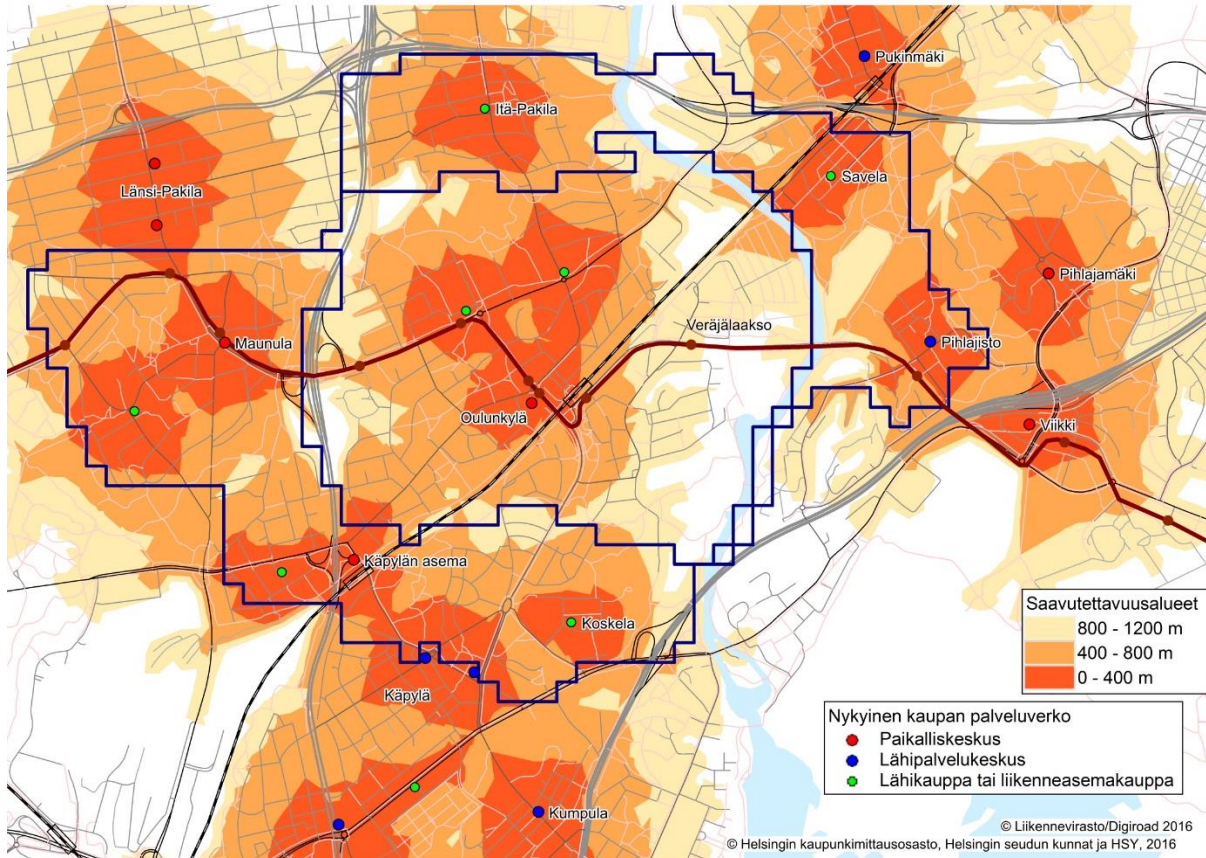
Oulunkylän markkina-aluetta määriteltäessä lähtökohtana ovat Oulunkylän keskustan ja Käslynhaltijantien ympäristön kaupalliset palvelut. Tarkastelu ei täysin kata Käpylän asemalla sijaitsevan K-Mustapekan markkina-aluetta, vaikka Mustapekka sijaitseekin Oulunkylän alueella. Mustapekan oma markkina-alue on laajempi ulottuen erityisesti Käpylän suuntaan. Mustapekan lähimarkkina-alue kilpailee vahvasti Oulunkylän keskustan lähimarkkina-alueen lounaisosan asiakkaita.

Oulunkylän kaupallisten palveluiden päämarkkina-alue on Oulunkylän alue. Tältä alueelta Oulunkylän keskustan ja Käslynhaltijantien kaupan palvelut saavat valtaosan asiakkaitaan. Oulunkylän palvelut ovat läheisimpiä tämä alueen asukkailla ja kulkuyhteydet luontevia. Käpylän aseman seutu rajoittuu tämän päämarkkina-alueen ulkopuolelle, koska tältä alueelta suuntautuu enemmän paikallista ostovoimaa Mustapekan lähiympäristöön. Lisäksi Mustapekalla on oma Oulunkylää laajempi markkina-alue.



Oulunkylän kaupan palveluiden markkina-alue

Oulunkylän päämarkkina-alue rajautuu nykyisten palveluiden lähisaavutettavuusalueiden ympärille. Oulunkylän kaupallisiin palveluihin kohdistuu asiointia myös päämarkkina-alueen ulkopuolelta, lähinnä ympäröiviltä alueilta. Nämä alueet sijoittuvat kuitenkin Oulunkylän lähiympäristön palveluiden lähisaavutettavuusalueille, joten ensisijainen asiointisuunta ei todennäköisesti ole Oulunkylä. Kuvissa esitetyiltä II-markkina-alueelta osa asioinnista voi suuntautua myös Oulunkylään, koska yhteys Oulunkylään on hyvä ja Oulunkylän tarjonta monipuolisempaa kuin omalla lähialueella.



Oulunkylän markkina-alueen rajaukset

Nykyisen päivittäistavarakaupan palveluverkon saavutettavuusalueet kevyenliikenteen verkkoa pitkin

Käpylään pohjoisosista ja Koskelasta on luonteva yhteys Oulunkylään ja alueen oma kaupallinen tarjonta on suppeampaa kuin Oulunkylässä. Itä-Pakilassa ei tällä hetkellä ole muuta tarjontaa kuin lähikauppa ja suurin osa alueen ostovoimasta suuntautuu muualle. Oulunkylään yhteydet ovat sujuvat. Sama tilanne on Savelassa, josta on osin suora yhteys Oulunkylään. Osa Savelasta, radan itäpuoli yhdistyy sen sijaan paremmin Pukinmäen ja Malmin suuntaan.

Hyvä saavutettavuus vahvistaa Oulunkylän keskustan vetovoimaa ja laajentaa markkina-aluetta. Raide-Jokerin pysäkit yhdessä rautatieaseman kanssa tukevat hyvin Oulunkylän palvelujen saavutettavuutta ja se on luonteva palveluiden keskittymä. Solmukohtana pysäkit yhdistävät erilaisia asiakasvirtoja. Raidejokeri ja junat eivät kuitenkaan suuresti vaikuta markkina-alueen laajuuteen, koska rai-deyhteys vie herkästi myös muihin suurempiin keskuksiin (Helsingin keskusta, Itäkeskus, Viikki, Malmi).

Raide-Jokerin arvioidaan vaikuttavan jonkin verran markkina-alueiden reunoilla. Raide-Jokeri tuo asiointia Oulunkylään nopean yhteyden takia ja siksi II-markkina-alueeseen kuuluu laajemmin asuin-alueita Raide-Jokerin varrelta.

Maunulasta suuntautuu paikallisasiointia oman keskustan lisäksi myös Länsi-Pakilaan ja Oulunkylään. Maunulan vieressä on kehittyvä Käskynhaltijantien alue, johon asiointia voi tulevaisuudessa kohdistua. Maunulaa lännempää Raide-Jokerin asiointia tuova vaikutus on jo hyvin vähäinen, koska Haaga on jo oma merkittävä kaupunginosakeskus. Raide-Jokeri venyttää markkina-aluetta myös itään päin Pihlajistoon, mutta tämän jälkeen vastaan tulevat Viikin keskustan palvelut, jotka pysäyttävät Latokartanon ostovoiman omalle alueelleen.

Oulunkylän vetovoimaan vaikuttaa tarjonnan monipuolisuus. Kaupan tarjonnan lisäksi julkisten palveluiden tarjonta lisää asiointia keskustassa. Terveyskeskus, kirjasto ja Oulunkylän urheilupuisto tuovat asiointia ja liikkumista Oulunkylään. Oulunkylään tulee asiakkaita tässä selvityksessä määritellyn markkina-alueen ulkopuoleltakin, erityisesti silloin kun muu liikkuminen suuntautuu Oulunkylän suuntaan tai alueen läpi. Nykyisen Jokerilinjan ja tulevan Raide-Jokerin sekä Oulunkylän aseman ansiosta Oulunkylän saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä.

Oulunkylän keskustan vetovoimaan ja asiointiin markkina-alueen ulkopuolelta vaikuttaa myös Oulunkylän tarjonnan erityispiirteet ja palvelun laatu. Esimerkiksi keskustassa on Capperin pizzaravintola, joka on herättänyt kiinnostusta ympäri pääkaupunkiseutua. Toisena esimerkkinä on Oulunkylän lankamaailma -kauppa, joka palvelee monipuolisella ja laadukkaalla tarjonnallaan tässä tarkasteltua markkina-aluetta laajempaa asiakaskuntaa. Asiointi kauempaa on kuitenkin enemmän satunnaista ja merkitys kokonaisuudessa pientä, mutta se vahvistaa Oulunkylän keskustan mainetta kauppa paikana.



Capperin pizzauuni on herättänyt kiinnostusta ympäri pääkaupunkiseudun ja Oulunkylän Lankamaailmassa asioidaan laajalta pääkaupunkiseudulta

3.2. Väestön kehitys

Oulunkylän lähimarkkina-alueella on asukkaita tällä hetkellä noin 14 400. Asukasmäärä on kasvussa Raide-Jokerin varren asuntorakentamisen tiivistymisen myötä. Vuoteen 2050 mennessä asukasmäärä kasvaa yli 4000 asukkaalla. Myös II-markkina-alueen asukasmäärä kasvaa, mutta suhteessa vähemmän kuin lähimarkkina-alueella. Koko markkina-alueella on tällä hetkellä asukkaita 36 800 ja vuonna 2050 yhteensä yli 50 000. Asukaslukuennuste perustuu yleiskaavan ruutualueaineiston väestöarvioon.

Väestön kehitys

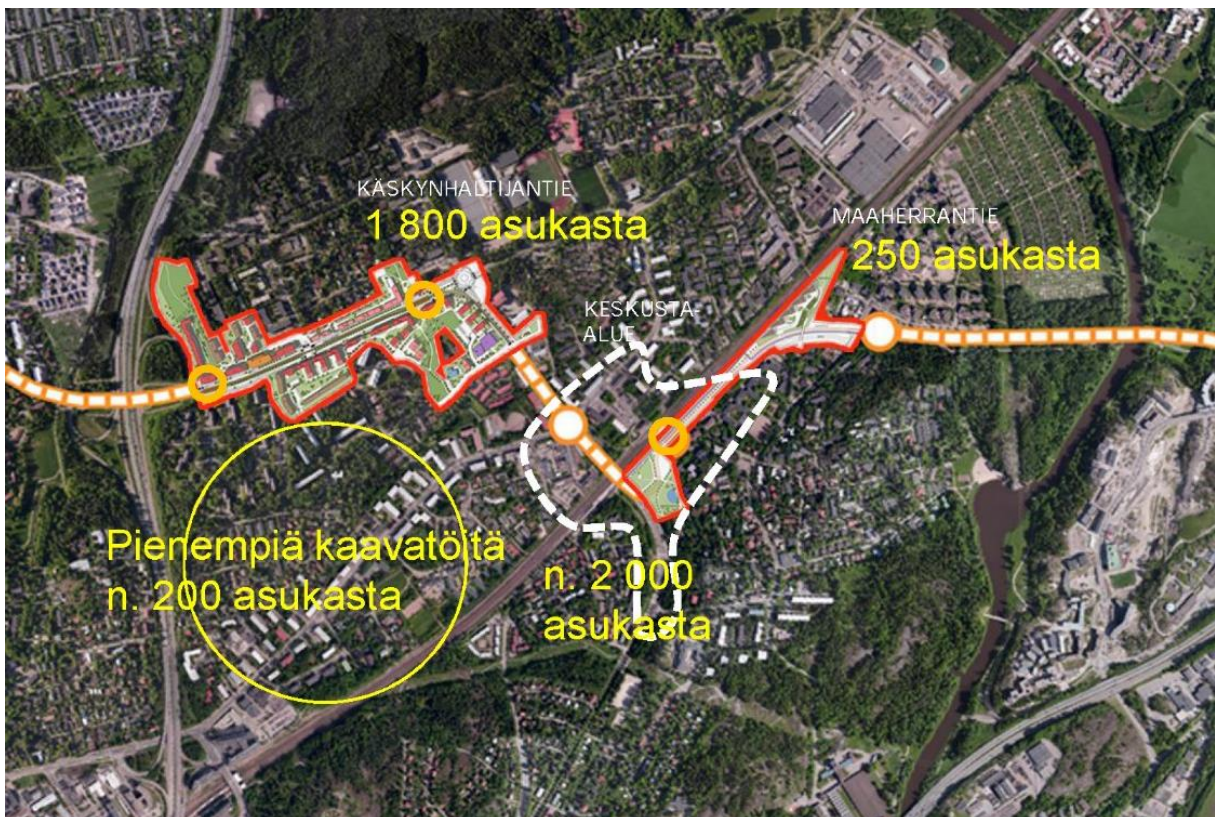
Oulunkylän markkina-alueella

1.tammi	2016	2030	2050	Kasvu 2016-2030		Kasvu 2016-2050	
				yht.	per vuosi	yht.	per vuosi
Lähimarkkina-alue	14 400	18 500	21 500	4 100	1,8 %	7 100	1,2 %
II-markkina-alue	22 400	25 500	29 000	3 100	0,9 %	6 600	0,8 %
Alueet yhteensä	36 800	44 000	50 500	7 200	1,3 %	13 700	0,9 %

Markkina-alueet on kuvattu sivun 15 kartassa.

Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestöarvio

Oulunkylän kehittämissuunnitelmissa asukasmäärä on samaa suuruusluokkaa kuin yleiskaavan ruutuaineiston lähivuosien väestöarvioissa esitetään. Lisäksi uusi yleiskaava mahdollistaa alueen täydentymisen ja asukasmäärän kasvun myös pitkällä aikavälillä. Tehostamiselle ei ole asemakaavoituksessa vielä määritelty tavoitteita ja reunaehtoja, joten asukasmäärä voi vielä kasvaa alustavia suunnitelmia enemmän. Karkean arvion mukaan Oulunkylän asukasmäärä tulee kasvamaan ainakin kolmanneksella. Tässä selvityksessä väestön kehityksen arviona ja liiketilamitoituksen lähtökohtana käytetään yleiskaavan väestöarviota, josta saadaan yhdenmukaiset väestötiedot koko tarkastelualueelta.



Oulunkylän lisärakentamissuunnitelmia

Lähde: Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus

3.3. Ostovoiman kehitys

Oulunkylän markkina-alueen asukkaiden ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestön kehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja kulutusrakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alkupuolella vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Tämän vuosikymmenen alusta kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja jäi vuosikymmenen alun tasolle. Vasta nyt parin vuoden aikana on kaupan myynissä ja ostovoimassa nähtävissä hienoista kasvua.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin viime vuosina ovat kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveystarvikauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin on nähty. Viime vuosien taantuma voi osaltaan lisätä kulutustarpeita lähivuosina. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin mukaisesti, ns. normaalin sekä hitaan kasvun. Normaalia kasvuennustetta on käytetty yleisesti kaupan mitoitusselvityksessä. Normaalin kasvun ennusteissa kulutuksen arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa keskimäärin noin 2 % vuodessa.

Vuosikymmenen alun ostovoiman kasvun heikentymisen sekä epävarmuuden myötä on päädytty tarkastelemaan kehitystä myös hitaan kasvun mallilla. Hitaan kasvun mallissa kulutus asukasta kohden kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla. Kaavoituksen mitoituksen lähtökohdaksi suositellaan kuitenkin käytettävän normaalin kasvun mukaista ennustetta, koska kaavoituksessa mitoituksen tulee olla kasvua mahdollistava.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Oulunkylän lähialueella

milj. euroa	2016		Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	Lähialue	II-alue	2030		2050		2030		2050	
	Lähialue	II-alue	Lähialue	II-alue	Lähialue	II-alue	Lähialue	II-alue	Lähialue	II-alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	54	84	80	110	113	153	74	103	96	129
Tilaa vaativa kauppa	22	35	37	51	66	89	32	45	46	61
Muu erikoiskauppa	45	69	74	103	131	177	65	90	92	124
Erikoiskauppa yhteensä	67	104	111	153	197	265	97	135	137	185
Vähittäiskauppa yhteensä	121	189	191	263	310	418	172	237	233	314
Autokauppa ja huoltamot	68	106	109	150	181	244	97	134	133	179
Ravintolat	26	41	42	57	65	88	37	52	51	68
Kauppa ja palvelut yhteensä	216	335	341	471	557	750	306	423	417	562

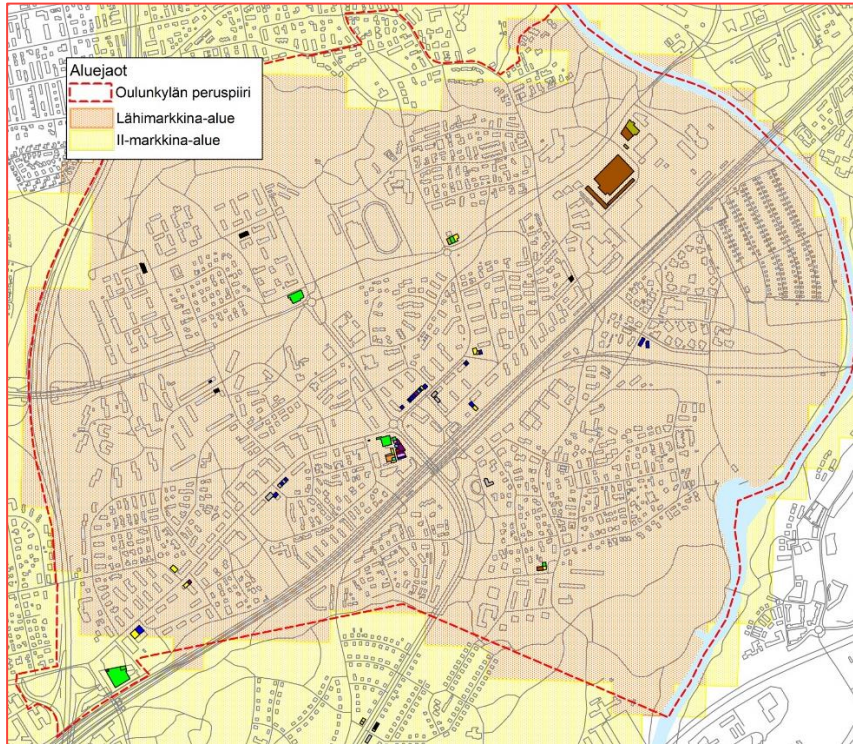
Markkina-alueet (lähialue ja II-alue) on kuvattu sivun 15 kartassa.

Lähde: Ostovoimat/Santasalo Ky

Oulunkylän asukkaiden ostovoiman kokonaisarvo kasvaa Oulunkylän lähimarkkina-alueella nopeasti, koska asukasmäärän kasvu on suurta. Kulutuksen rakenteen kasvulla ei ole niin suurta merkitystä, kun suurin kasvu tulee asukasmäärästä tarkasteltaessa ostovoiman tasoa vuonna 2030. Vuoteen 2050 mennessä on kulutuksen kasvuvauhdilla ostovoiman tasoon suurempi merkitys, mutta yhäkin väestönkasvu on merkittävä tekijä ostovoiman kasvussa.

3.4. Liiketilarave 2016 ja nykyiset liiketilat

Oulunkylässä on tällä hetkellä kaupallisia palveluita yhteensä 26.600 k-m², josta keskustapalveluita on 13.600 k-m². Nykyistä liiketilakantaa verrataan alueen laskennallisen liiketilatarpeeseen eli siihen, kuinka paljon Oulunkylässä tarvitaan liiketilaa, jos koko alueen ostovoima toteutuu Oulunkylässä. Laskelma on teoreettinen, mutta se kertoo Oulunkylän liiketilatarjonnan tarpeesta suhteessa alueen asukasmäärään ja ostovoimaan.



Liiketilat Oulunkylän markkina-alueella (lähimarkkina-alue ei sis. Käpylän aseman seutua)

Tarkastelu tehdään sekä Oulunkylän peruspiiristä, johon kuuluu Käpylän aseman palvelukeskittymä mm. K-Mustapekka, että erikseen Oulunkylän lähimarkkina-alueelta. Oulunkylän lähimarkkina-alueeseen ei sisälly Käpylän aseman seutua, mutta on muilta osin hieman Oulunkylän peruspiiriä laajempi alue. Asukkaita on Oulunkylän peruspiirin alueella suunnilleen saman verran kuin on Oulunkylän lähimarkkina-alueella, jolloin laskennallinen liiketilatarve on saman suuruinen molemmilla alue-rajauksilla.

Laskennallinen liiketilatarve ja nykyiset liiketilat Oulunkylässä 2017

k-m ²	Laskennallinen liiketilatarve	Oulunkylän peruspiiri		Oulunkylän lähimarkkina-alue	
		Nykyiset liiketilat	Nykyiset tilat vs. tarve	Nykyiset liiketilat*	Nykyiset tilat vs. tarve
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 000	5 700	95 %	2 600	43 %
Erikoiskauppa	11 100	1 200	11 %	1 200	11 %
Ravintolat	6 100	3 000	49 %	2 600	43 %
Muut kaupalliset palvelut	5 200	3 700	71 %	3 300	63 %
Keskustapalvelut	28 400	13 600	48 %	9 700	34 %
Tiva ja autokauppa	16 700	13 000	78 %	13 000	78 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	45 100	26 600	59 %	22 700	50 %

* Ei sisällä Käpylän asemaa

Laskennallinen liiketilatarve Oulunkylässä on noin 45.000 k-m², josta keskustapalveluita on 28.400 k-m². Oulunkylän peruspiirin alueella nykyiset liiketilat kattavat lasketusta tarpeesta 60 % ja keskustapalveluiden kattavuus on lähes puolet. Laskennallisesta päivittäistavarakaupan tarpeesta on alueella toteutunut 95 % ja kaupallisista palveluista 71 %. Päivittäistavarakaupan tarjonta Oulunkylän alueella kattaa hyvin kysynnän, mutta todellisuudessa Oulunkylän alueelle suuntautuu päivittäistavarakaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelta, erityisesti K-Mustapekkaan. Lisäksi Oulunkylän alueelta suuntautuu päivittäistavarakaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelle.

Kun tarkastellaan Oulunkylän lähimarkkina-alueita eli Oulunkylän keskustaa ja Käskynhaltijantien aluetta, on keskustapalveluiden kattavuus suhteessa kysyntään vain kolmannes. Päivittäistavarakaupan ostovoimasta vain 43 % toteutuu Oulunkylän keskustan alueella, mikä kertoo siitä, ettei päivittäistavarakaupan tarjontaa ole alueella tarpeeksi. Kaupallisten palveluiden laskennallisesta tarpeesta toteutuu Oulunkylässä 63 %, mikä taas kattaa hyvän palvelutason alueelle.

Erikoiskaupassa tarjonnan taso on heikko koko Oulunkylässä. Erikoiskauppa keskittyy suuriin kaupallisiin keskustoihin, mutta paikallisiin arkiasioinnin keskuksiin sijoittuu ainoastaan vähäisesti erikoiskauppoja. Näin ollen paikalliskeskuksissa ei juuri ole kysyntää erikoiskaupan laajemmalle tarjonnalle.



Oulunkylän keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu pieniin supermarketteihin (Käpylän Mustapekkaa lukuun ottamatta), mikä ei riitä vastaamaan lähialueen asukkaiden kysyntään.

3.5. Markkina-alueen liiketilatarve 2030 ja 2050

Oulunkylän tulevaa liiketilatarvetta arvioidaan markkina-alueen kasvavan väestön ostovoiman pohjalta. Markkina-alueen ostovoima muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilojen pohjalta. Myyntitehokkuus on laskettu toimialakohtaisesti. Käytetty myyntitehokkuus on Oulunkylässä hieman alueen nykyistä keskimääräistä tehokuutta korkeampi, koska kauppa oletettavasti pyrkii kasvattamaan myyntitehokkuuttaan.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 100	11 400
Erikoiskauppa	4 000	5 000
Ravintolat	4 300	5 400

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Ravintola- ja kahvilapalveluiden liiketilatarve lasketaan ostovoiman kasvusta. Muiden kaupan palvelujen liiketilatarve on laskettu keskimäärin toteutuneesta tilankäytöstä, mikä on noin 20 % vähittäiskaupan tarpeesta. Tulevaisuudessa palvelujen suhteellinen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu enenemässä määrin tuoteostojen sijasta palveluihin. Tämä johtaa siihen, että kaupan osuus liiketilatarpeesta tulee edelleen pieneneään.

Tarkastelun kohteena ovat Oulunkylän keskusta-alue ja Käskynhaltijantie sekä asuinalueet. Oulunkylän työpaikka-alue ja siellä kehittyvä rakentamisen kauppa on rajattu tarkastelun ulkopuolelle. Näin ollen liiketilatarve on laskettu ainoastaan keskustapalveluille eli päivittäistavarakaupalle, erikoiskaupoille ja kaupallisille palveluille.

Laskennallinen liiketilatarve tarkastelee tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuu myyntinä alueella ja sitä kuinka paljon tarvitaan myymälätilaa. Käytännössä ostovoiman siirtymät johtavat siihen, että ostovoimaa suuntautuu alueen ulkopuolelle ja Oulunkylään suuntautuu ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Siksi liiketilatarve määritellään ottaen huomioon siirtymät. Lisäksi liiketilatarpeen määrittelyyn vaikuttaa kaupan monikanavaisuuden kehittyminen, kun verkkokauppa ja mobiilipalvelut tarvitsevat kasvaessa kiinteää myymäläverkkoa ja kumppaneita tavarajakelussa. Paikalliskeskuksiin syntyy uudenlaista palvelutoimintaa, joka nojautuu monikanavaisen liiketoimintaan. Keskuksiin voi sijoittua myös verkkokaupan kumppanimyymälöitä noutopisteinä ja näin saadaan asiakasvirtaa ja kohtaamispaikkoja kiinteän myymäverkon tueksi. Lähipalveluita, kohtaamispaikkoja ja elävää kaupunkitilaa tarvitaan.

Mitoituslaskelmien antamat pinta-alat ovat suuntaa antavia, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja. Näin ollen kaavan mitoituksessa tulee olla väljyyttä, jolloin mitoitus tulee tehdä pikemminkin liikepaikkayksikköinä kuin liikepinta-alana. Liikepinta-alatarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää liikeloudellisesti kannattavasti.

Laskennallinen liiketilatarve Oulunkylän markkina-alueella

Asukkaiden ostovoimasta laskettu kokonaisliiketilarve

k-m ²	2016		2030		2050	
	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue	Lähialue	II alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 000	9 300	8 800	12 100	12 500	16 900
Erikoiskauppa	11 100	17 200	17 800	24 600	29 800	40 200
Ravintolat	6 100	9 500	9 600	13 300	15 100	20 400
Muut kaupalliset palvelut	5 200	8 100	8 100	11 100	12 900	17 400
Keskustapalvelut yhteensä	28 400	44 100	44 300	61 100	70 300	94 900

Oulunkylän lähimarkkina-alueella keskustapalveluiden liiketilatarve vuonna 2030 on noin 44.000 k-m² ja II-markkina-alueella yli 61.000 k-m². Liiketilarve kasvaa, kun väestö ja ostovoima kasvavat. Vuonna 2050 lähialueen liiketilatarve on noin 70.000 k-m² ja II-markkina-alueen liiketilatarve noin 95.000 k-m². Liiketilarve ei suuntaudu kokonaan Oulunkylän alueelle, vaan asiointia siirtyy myös lähi-alueelle ja vähän kauemmaksi lähellä sijaitseviin suurempiin keskuksiin. Nykyinen liiketilakanta Oulunkylän keskustassa ja Käskynhaltijantiellä kattaa lähialueen laskennallisesta tarpeesta noin kolmanneksen (ks. luku 3.4).

4. KAUPALLISTEN PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN OULUNKYLÄSSÄ

Oulunkylä keskusta on kaupunginosakeskus, joka toimii paikallispalveluiden keskuksena Oulunkylän asukkaille. Kun tulevan Raide-Jokerin varrelle lisätään asutusta, se kasvattaa myös Oulunkylän asukasmäärää, mikä kasvattaa myös palveluiden kysyntää. Oulunkylän keskustan kehittämisen tavoitteena on nykyistä tiiviimpi ja vetovoimaisempi kaupunginosakeskus, jossa on sujuvaa asioida ja liikua sekä mahdollistaa asumisen lähellä monipuolisia palveluja. Tavoitteena on, että Oulunkylän merkitys asiointikeskuksena säilyy ja vahvistuu.

4.1. Suunnitelmat ja asemakaavat kaupallisten palveluiden kehittämiseksi

Oulunkylässä on vireillä tai vastikään hyväksytyjä asemakaavoja, jotka vaikuttavat myös Oulunkylän kaupallisten palveluiden kehittämiseen. Tulossa on myös uusia asemakaavoitettavia alueita Oulunkylän keskustaan ja Raide-Jokerin varrelle tai lähiympäristöön.

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ

Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla on tutkittu uutta rakentamista katuja rajaaville puistovyöhykkeille. Tavoitteena on, että Norrtäljentien ja Käskynhaltijantien maantiemäiset ympäristöt muuttuvat kaupunkimaisiksi kaduiksi, joiden reunoilla on asuintaloja ja katutasossa liiketilaa. Käskynhaltijantien ympäristön asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.11.2017.



Asemakaavan mukaiset uudet liiketilojen paikat (ruskealla) Käskynhaltijantien korttelissa

Lähde: Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus

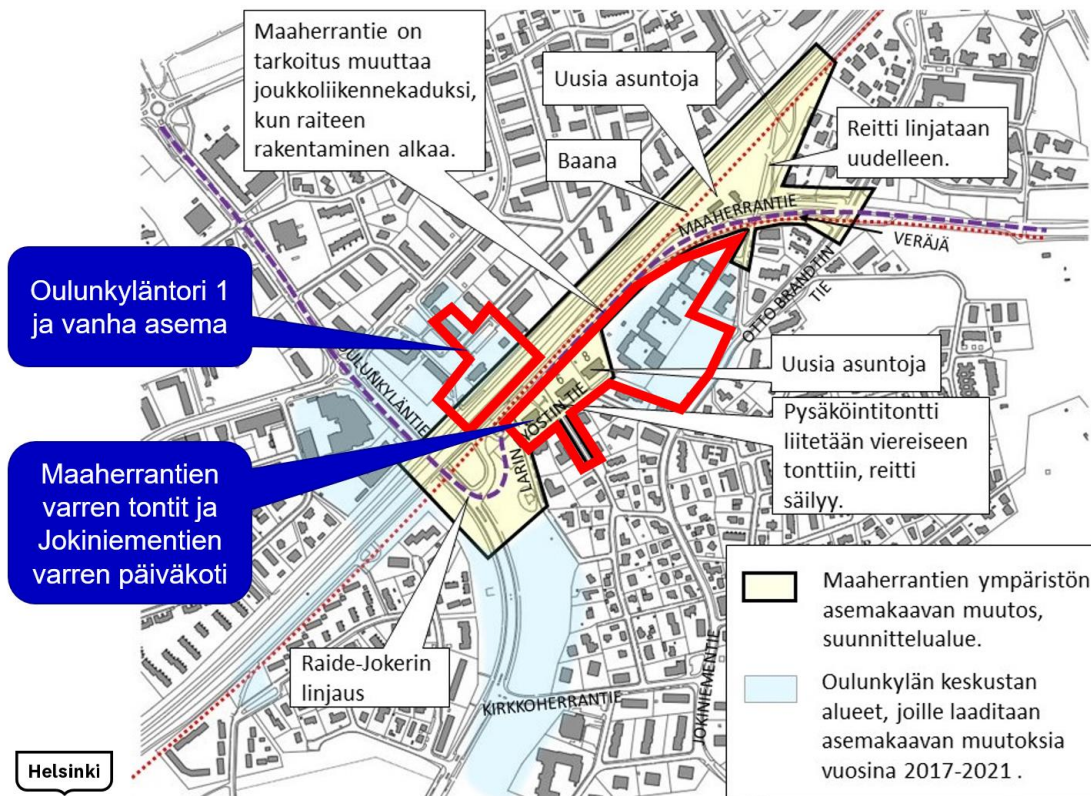
Käskynhaltijantien ympäristö tiivistyy ja alueelle rakentuu uutta asuinkerrosalaa noin 1800 asukkaalle. Ympäristö muuttuu myös urbaaniksi katutilaksi. Katutasen kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja sisäänkäynteineen ja isoine ikkunoineen sekä käynnit porrashuoneisiin ja mahdollisiin yhteistiloihin. Kaava mahdollistaa myös palvelutilojen sijoittamisen 1.kerrokseen. Liiketilat keskittyvät Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöihin ja avautuvat katujen ja aukioiden varrelle sekä katujen risteyksiin.

Asemakaavaan on merkitty liiketilojen vähimmäismäärä. Käskynhaltijantien asemakaavassa on osoitettu liiketila Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien varrelle yhteensä vähintään 2300 k-m². Pysäköintitalon itäpuolelle on varattu tilaa vähintään 500 k-m²:n suuruiselle päivittäistavarakaupalle.

KAAVATYÖT MAAHERRANTIEN JA OULUNKYLÄNTORIN VARRELLA

Maaherrantie on tarkoitus muuttaa joukkoliikennekaduksi Raide-Jokeri -pikaratikkaa varten. Kadun varteen suunnitellaan myös pyöräilyn laatuikäntävää, baanaa. Maaherrantien mutkan ja pääradan väliin jäävälle nykyiselle varikkoalueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja. Myös muu Maaherrantien varsi tiivistyy.

Kaavamuutos Maaherrantien tonttien muuttamiseksi käynnistyy vuoden 2017 lopulla. Nykyiset asuin- ja toimistorakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle asuntoja n. 1100 asukkaalle. Ensimmäiseen kerrokseen suunnitellaan liiketila. Liiketilojen painopiste on juna- ja Jokeripysäkkien tuntumassa.



Seuraavaksi alkavat kaavatyöt Oulunkylän keskustassa

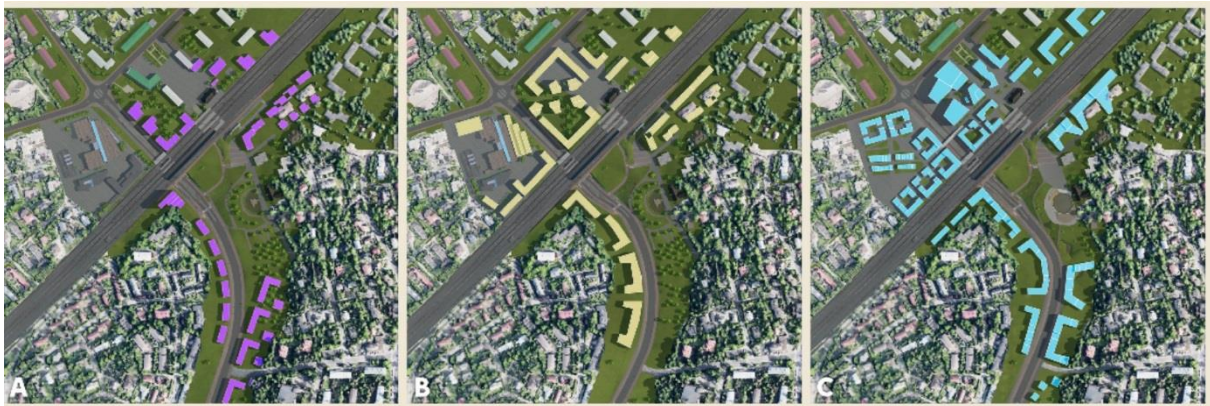
Lähde: Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus

Samaan aikaan Maanherrantien varren tonttien asemakaavan kanssa käynnistyy Oulunkylän torialueen 1. asemakaavan muutos. Torin koillisreunalla oleva vanha toimistotalo on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle asuinkerrostalo, jossa 1.kerroksessa on liiketilaa. Vanha asemarakennus tullaan suojelemaan ja tavoitteena on, että asemarakennukseen sijoittuu toimintaa, joka avautuu myös asukkaille.

OULUNKYLÄN KESKUSTA

Oulunkylän keskustaa tullaan kehittämään seuraavina vuosina. Oulunkylän keskustasta on tehty kolme erilaista kaupunkimallia. Mallien avulla on käynnistetty avoin keskustelu Oulunkylän keskustan tulevaisuudesta. Tarkoitus on etsiä vastausta miltä alueen kaupunkirakenne voisi näyttää 15 vuoden kuluttua. Keskustan ideamallit ovat kommentoitavissa verkossa vuoden 2017 loppuun asti.

Keskustan kehittämisen tavoitteena on saada lisää asukkaita ja palveluita Oulunkylään erinomaisten joukkoliikennepalvelujen äärelle, pääradan ja Raide-Jokerin solmukohtaan. Mallit ovat koosteita erilaisista ideoista, joita olisi mahdollista toteuttaa myös toisistaan riippumatta. Raide-Jokerin reitti ja pysäkkien paikat on jo lyöty lukkoon.



Ote Oulunkylän kaupunkimalleista

Lähde: Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus

4.2. Palvelukeskusten kaupallinen tarjonta Helsingissä

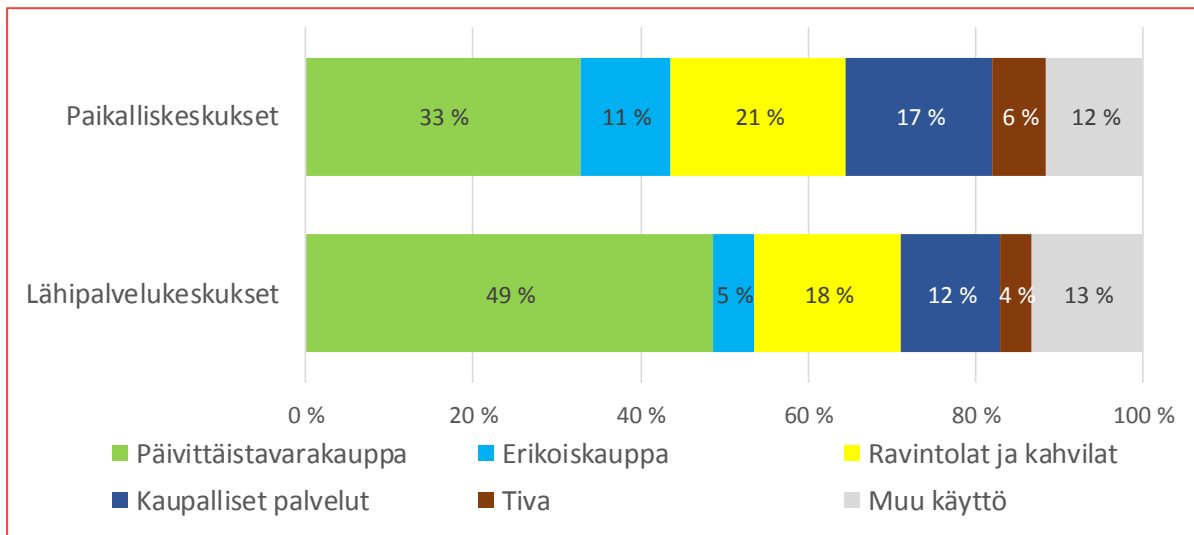
Tarkastelun tueksi tutkimme nykyisten paikallis- ja lähipalvelukeskusten rakennetta ja toimivuutta Helsingissä. Palvelukeskuksissa päivittäistavarakaupan merkitys on suuri ja ne vastaavat pääsääntöisesti keskuksen vetovoimasta. Mitä enemmän keskuksessa on päivittäistavarakauppaa, sen suurempi asiakasvirta niissä on. Muut kaupalliset palvelut lisäävät keskuksen vetovoimaa, mutta niillä ei yleensä ole yhtä vahvaa vetovoimaa kuin päivittäistavarakaupalla. Erilaiset palvelut tukeutuvat lähialueen asukkaisiin ja päivittäistavarakaupan asiointivirtoihin. Erikoiskaupan näkökulmasta lähipalvelukeskusten asiakasvirrat ovat usein liian pieniä eikä lähialueen asukaskehitys ole riittävä kannattavalle toiminnalle.

Paikalliskeskusten ja lähipalvelukeskusten kaupallista rakennetta tutkittiin useassa helsinkiläisessä palvelukeskuksessa. Paikalliskeskukset ovat tyypillisesti liikepinta-alaltaan 5 000 – 15 000 k-m². Päivittäistavarakaupan tarjonta on yleensä suurten supermarkettien kokoluokkaa (myyntiala yli 1000 m²). Lähipalvelukeskukset ovat kooltaan paikalliskeskuksia pienempiä, liikepinta-alaltaan noin 1500 – 4000 k-m². Päivittäistavarakaupat ovat useimmiten lähikaupakokoluokkaa (myyntiala noin 400 m²).

Lähipalvelukeskuksen tarjonta nojaa hyvin vahvasti päivittäistavarakauppaan. Puolet lähipalvelukeskusten pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa ja loput liikepinta-alasta on erilaisten pienten palveluyritysten käytössä.

Paikalliskeskuksissa palvelutarjonta on monipuolisempaa ja sisältää päivittäistavarakaupan lisäksi erikoiskauppaa, ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Palveluita on niin lukumääräisesti kuin pinta-alaltaan enemmän kuin lähipalvelukeskuksissa. Päivittäistavarakaupan osuus koko liikepinta-alasta on noin kolmannes ja usein kilpailevia myymälöitä on useampia.

Ravintolat ja kahvilat vievät toiseksi eniten palvelutilaa paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa. Muut keskusten kaupalliset palvelut ovat tyypillisimmin parturi-kampaamoja, kauneushoitoloita ja muita hyvinvointipalveluita. Pienet kunto- ja joogasalit ovat myös yleistyneet palvelukeskuksissa. Erikoiskauppaa on keskuksissa vähän. Tyypillisimpiä erikoiskauppoja ovat kukkakaupat ja apteekki, mutta myös erilaisia pyörä- ja kodinkoneiden huoltoliikkeitä löytyy. Poikkeuksiakin on eli lähipalvelukeskuksiin saattaa sijoittua myös jokin yksittäinen hyvin erikoistunut liike, joka tukeutuu erikoisosaami-seensa sekä vahvaan verkkokauppaan.



Paikallis- ja lähipalvelukeskusten liikepinta-alan jakautuminen toimialoittain Helsingissä

Lähde: WSP kartoitukset 2014-2017

Paikalliskeskuksiset: Myllypuro, Jakomäki, Pihlajamäki, Viikki, Länsi-Pakila, Oulunkylä, Käpylä, Vattuniemi, Jätkäsaari, Länsi-Pasila, Itä-Pasila, Pikku Huopalahti

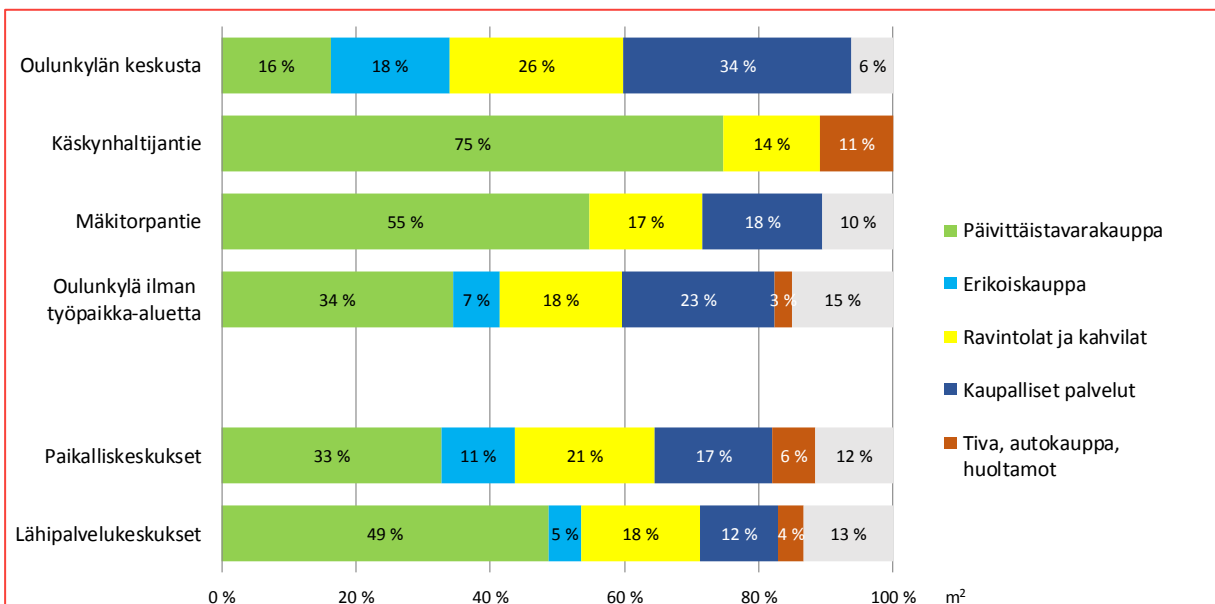
Lähipalvelukeskuksiset: Roihuvuori, Länsi-Herttoniemi, Heikinlaakso, Puistola, Tapulikaupunki, Tapanila, Tapaninvainio, Pihlajisto, Pukinmäki, Latokartano, Maunula, Koskela, Kumpula.

Palvelukeskuksissa ja kauppakaduilla liiketiloihin sijoittuu kaupallisten palveluiden lisäksi myös muita yritystoimijoita, jotka eivät tarjoa varsinaisia kuluttajapalveluja, esimerkiksi isännöitsijäpalveluita, tilitoimistoja ja suunnittelutoimistoja. Lisäksi liiketiloja on mm. yksityisten päiväkotien ja yhdistysten käytössä sekä asukastiloina. Liiketiloista noin kymmenes on yleensä muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä. Muiden yritystilojen osuus tulee todennäköisesti kasvamaan urbaanin työpaikkakasvun myötä.

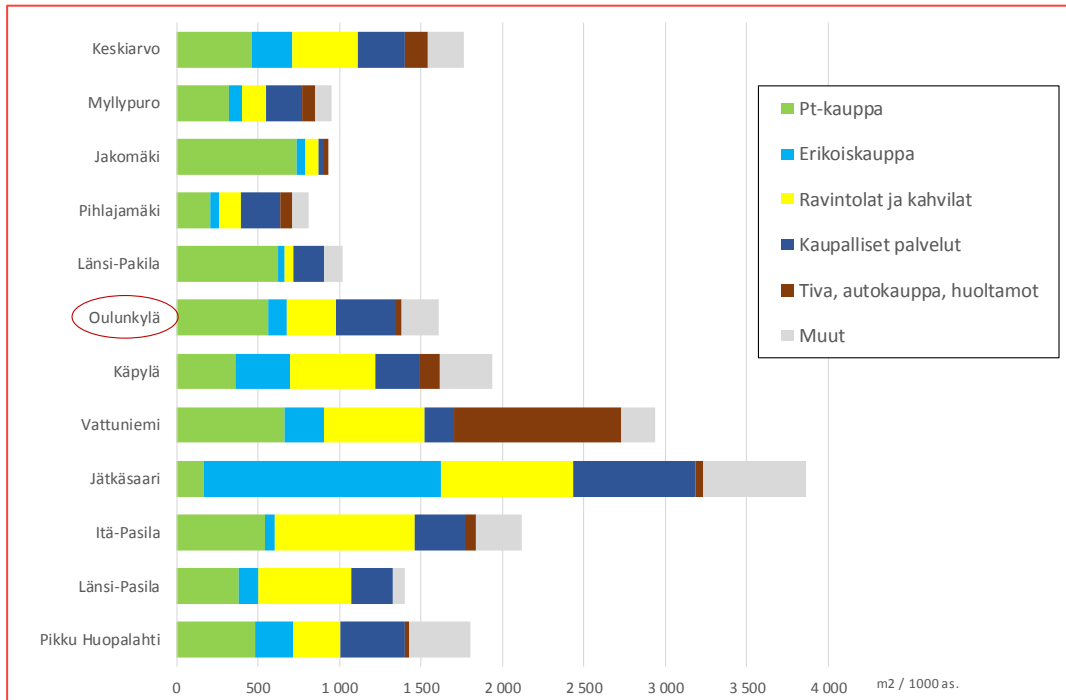
Yleisimmät palvelut paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa

Päivittäistavarakaupat	
Päivittäistavarakauppa Kioski	Etninen pt-kauppa
Ravintolat ja kahvilat	
Pizza-Kebab Etninen ravintola Pub	Kahvila
Kaupalliset palvelut	
Parturi-kampaamo Kauneushoitola Fysioterapia <i>Kirpputorit ja käytetyn tavaran kaupat</i>	Kuntosali, jooga, pilates Hammaslääkäri Autokoulu
Erikoiskaupat	
Kukkakauppa Apteekki <i>Optikko</i>	Tietokone-liike Pyöräliike ja huolto <i>Sisustuskauppa</i>
Tiva- ja autokaupat	
Huoltamot	Lukkoliike

Oulunkylän kaupallinen rakenne on kokonaisuudessaan melko lähellä tyypillistä paikalliskeskusta. Palvelut hajautuvat Oulunkylässä useaan erilliseen keskittymään, ja Oulunkylän keskustassa päivittäistavarakaupan suhteellinen osuus jää pieneksi verrattuna muuhun palvelutarjontaan. Päivittäistavarakaupan vahva osuus painottuu sen sijaan Käskynhaltijantien ja Mäkitorpantien palvelurakenteessa.



Paikallis- ja lähipalvelukeskusten liikepinta-alan jakautuminen Helsingissä ja Oulunkylässä
Lähde: WSP kartoitukset 2014-2017



Kaupallisten palveluiden pinta-ala asukasta kohden Oulunkylässä ja paikalliskeskuksissa Helsingissä
Lähde: WSP kartoitukset 2014-2017

Paikalliskeskusten kaupan tarjontaa on myös vertailtu suhteessa osa-alueen asukasluukuun. Oulunkylässä tarkastelussa on Patolan osa-alue, joka kattaa Oulunkylän keskustan, Käskynhaltijantien ja Mäkitorpantien palvelut ml. Käpylän asemanseudun palvelut. Pinta-ala ei kuitenkaan sisällä Oulunkylän työpaikka-alueen tiva-kauppaa.

Oulunkylän kaupallinen tarjonta on myös asukasluukuun suhteutettuna tyypillistä paikalliskeskustarjontaa. Erikoiskauppaa on asukasluukuun nähden vähemmän kuin kaupunkimaisemilla alueilla Jätkäsaarella, Pikku-Huopalahdessa, Käpylässä ja Vattuniemessä. Toisaalta taas erikoiskauppaa on enemmän kuin lähiötyyppisissä tai pientalovaltaisissa kaupunginosissa. Kaupallisia palveluita on Oulunkylässä asukasluukuun nähden sen sijaan hieman keskimääräistä enemmän.



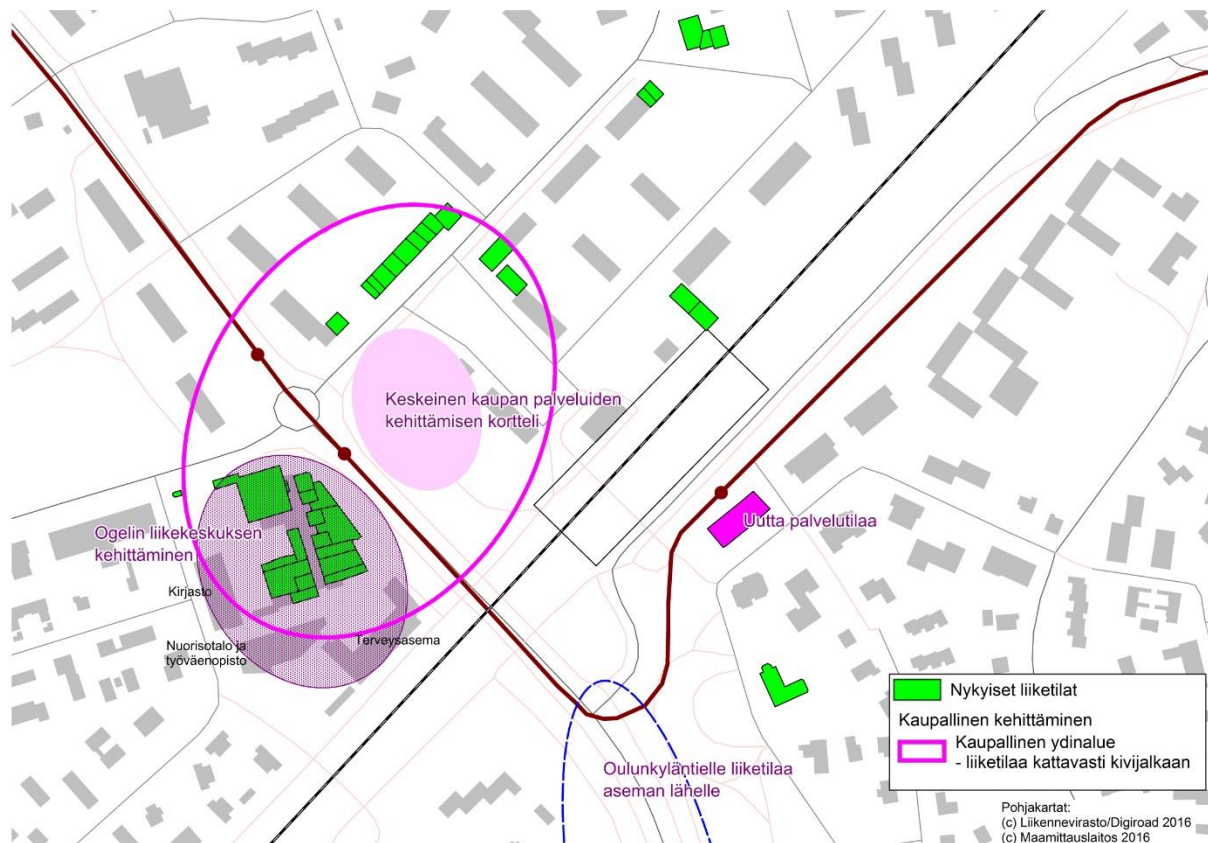
Palvelukeskuksissa liiketiloihin sijoittuu paljon palveluita. Kioskipalvelut ovat yleisempiä paikalliskeskuksissa kuin pienissä lähipalvelukeskuksissa.

4.3. Oulunkylän keskustan kaupallinen kehittäminen

Kaupallista keskustaa kehitetään Oulunkylässä nykyisten kaupallisten palveluiden lähtökohdista. Tavoitteena on tiivistää nykyistä keskusta-alueita ja monipuolistaa keskustan palvelutarjontaa. Asumisen lisääminen keskustassa on yksi merkittävä kehittämisen kohde, ja keskeisillä alueilla tulee asuinrakennuksien pohjakerroksiin sijoittaa myös liiketilaa.

Ogelin liikekeskus toimii tällä hetkellä kaupallisten palveluiden pääkeskuksena Oulunkylän keskustassa. Kiinteistönomistaja on kiinnostunut kehittämään tontin rakennuskantaa ja nykyinen liikekeskus tullaan joko kunnostamaan tai uusimaan kokonaan. Tontille halutaan liiketilojen lisäksi myös asumista. Erilaisia vaihtoehtoja on tutkittu, mutta vielä ei ole päätetty mihin suuntaan korttelia kehitetään. Kiinteistö on merkittävä palvelutarjoaja Oulunkylän keskustassa ja sen säilyttäminen liiketilakäytössä on tärkeää. Vastaava määrä liiketilaa tulee vähintään saada säilymään keskustassa, sillä kaikki nykyiset tilat ovat jo käytössä ja lisää liiketilaa tullaan tarvitsemaan tulevaisuudessa.

Ogelin kiinteistön kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota liiketilojen avautumiseen nykyistä paremmin Oulunkyläntien ja tulevan Raide-Jokerin pysäkin suuntaan. Liikekeskuksessa on kaupallista toimintaa myös tällä seinustalla, mutta nykyisin niiden avautuminen katutilaan on heikkoa. Liikekiinteistö on perinteistä kaupakeskusmallia, jossa liiketilat avautuvat ensi sijassa rakennuksen sisäkävälälle.



Oulunkylän keskustan kaupallisen kehittämisen painopisteet

Oulunkylän keskustassa on tarvetta nykyistä suuremmille päivittäistavarakaupoille, ja yksi mahdollinen sijaintipaikka on kehittää liikekeskuksen korttelia laajemmin. Mikäli päivittäistavarakaupan määrää tai kokoa korttelissa kasvatetaan, ei sitä kuitenkaan tule tehdä pienliiketilojen kustannuksella. Kortteliin tulee edelleen rakentaa liiketilaa myös erikoiskaupalle ja palveluille. Vaihtoehtona on rakentaa vastaava määrä liiketilaa keskustassa johonkin toiseen kortteliin. Tällöinkin pitää kortteliin saada sijoitettua myös päivittäistavarakauppaa, koska se tuo asiointivirtaa koko keskukseen.

Liikekeskuksen korttelissa on tällä hetkellä myös julkisia palveluita, jotka sijaitsevat liikekeskuksen ”takapihalla”. Korttelin kehittämisen myötä julkisia palveluita voidaan sijoittaa uuteen kehitettävään kiinteistöön. Julkisten palveluiden ja kaupan sijoittuminen samaan keskukseen lisää ja yhdistää asiointivirtoja keskuksessa, mikä parantaa kaupan palveluiden toimintaedellytyksiä. Sote-uudistus tulee todennäköisesti vaikuttamaan Oulunkylän terveysasemaan, joten kiinteistön kehittäminen ei välttämättä pysty hyödyntämään ensivaiheessa julkisten terveyspalveluiden kehitystä.

Ogelin liikekeskuksen kehittämisen lisäksi kehittämismahdollisuuksia tarjoaa keskustassa myös Oulunkyläntien ja torin ympäristön välinen alue. Tämä voi olla vaihtoehtoinen uuden liikekeskuksen sijaintipaikka tai nykyisen liikekeskuksen laajennuspaikka. Kortteli on keskeisellä paikalla keskustassa eikä tontilla tällä hetkellä ole kaupallisia palveluita. Ensisijaisen tärkeä kehittämiskohde on Siltavoudintien ja Oulunkyläntien koilliskulma, ja Eläkelaitos on valmis kehittämään omistamaansa kiinteistöä. Kulmaan rakennettavan rakennuksen avaaminen liiketiloilla toisi kaupunkimaista ilmettä nykyiseen keskustaan. Kortteli on tärkeä orientoitumiskohta keskustalle, sen läpi kulkevat alueen päätiät sekä Raide-Jokeri. Kaupallisen toiminnan kehittäminen korttelissa on siten tärkeä tekijä luomaan mielikuvaa Oulunkylän keskustan kaupallista palvelutarjonnasta.



Oulunkylän keskustan keskeinen risteysalue Raide-Jokerin varrella ei luo mielikuvaa kaupallisesta keskustasta. Raide-Jokerin lähiympäristön tiivistymisen myötä alueelle tulee luoda kaupallinen ilme, joka vahvistaa keskustan kaupallista identiteettiä.

Oulunkylässä on kysyntää nykyisen päivittäistavarakaupan laajennuksen lisäksi myös toiselle päivittäistavarakaupalle. Toinen päivittäistavarakauppa voi sijoittua esimerkiksi Oulunkyläntien ja torin väliselle alueelle. Alueella on riittävästi tilaa ja näkyvyydeltään paikka on erinomainen. Rataa lähestyttäessä alueen käyttökelpoisuus pienten liiketilojen kannalta heikkenee tien ja tontin välisen korkeuseron vuoksi. Sen sijaan päivittäistavarakaupan sijoittaminen radan puoliseen kulmaan onnistuisi hyvin, sillä päivittäistavarakaupalla ei ole tarvetta avautua katutilaan samaan tapaan kuin pienten liiketiloiden. Sen sijaan Oulunkyläntien ja Siltavoudintien risteuksen tuntumaan suositellaan sijoitettavan pienliiketilaa elävöittämään katutilaa ja vahvistamaan kadun nykyistä palveluluonnetta.

Torialueen kehittäminen tulee liittää Oulunkyläntien ja torin välisen alueen kehittämiseen, tai vaihtoehtoisesti torin ympäristöä voidaan kehittää nopeammin itsenäisenä kokonaisuutena. Tällä hetkellä torilla on sekä puisto-ympäristöä että pysäköintiä, mikä ei luo alueelle kaupunkimaista tiivistä eikä kaupallista ilmettä. Torin osittaista täydennysrakentamista tulee tutkia. Tärkeää on myös sijoittaa liiketilaa rakennusten pohjakerroksiin, erityisesti lähellä Siltavoudintietä. Tori sijaitsee keskeisellä paikalla ja toimii yhteytenä keskustasta rautatieasemalle. Jos aseman läheisyyteen torin ympärille saataisiin liiketiloja, yhteys asemalta keskustaan olisi nykyistä kiinnostavampi ja vetovoimaisempi.



Ogelin liikekeskus avautuu vaatimattomasti Oulunkyläntien suuntaan. Vain pääovi ja R-kioskia viestittävät liikekeskuksen kaupallisuutta. Oulunkylän tori näyttäytyy tällä hetkellä pysäköintialueena vailla kaupallista toimintaa.

Siltavoudintiellä on tiivis kaupunkimainen palvelutarjonta, mutta palvelut sijoittuvat vain toiselle puolelle katua. Keskustan tiivistämisen yhteydessä tulee liiketilaa katutasolla lisätä, jolloin katutila muuttuu nykyistä urbaanimmaksi kaupunkitilaksi. Torin ympäristön kehittämisessä sekä torin että Oulunkyläntien välisen alueen kehittäminen kaupallisesti avaa mahdollisuuksia vahvistaa keskustan kaupallista ilmettä.

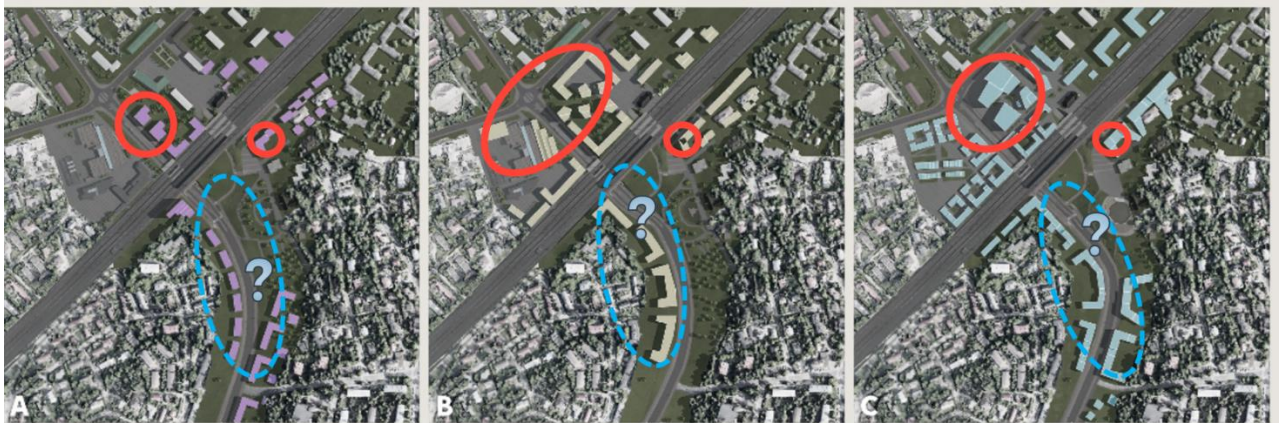
Oulunkylän keskustan kaupallinen painopiste sijoittuu radan pohjoispuolelle. Rautatieasema ja Raide-Jokerin pysäkki tuovat asiakasvirtaa myös radan eteläpuolelle mikä avaa mahdollisuuksia sijoittaa liiketilaa kiinteistöjen uudistamisen yhteydessä aseman tuntumassa oleviin kiinteistöihin. Laajamittaista kaupallisten toimintojen laajentamista aseman eteläpuolelle ei kuitenkaan suositella. Liiketilojen sijoittuessa Maaherrantielle palvelut jäävät irti muusta keskustan kaupallisesta rakenteesta. Palveluiden saavutettavuus ja näkyvyys ovat joukkoliikennematkustajien näkökulmasta toimivia, mutta se ei välttämättä riitä palveluille. Henkilöautolla palvelut ovat Maaherrantiellä heikosti saavutettavissa tien muututtua joukkoliikennekaduksi. Sijainti ei myöskään ole näkyvä muualla keskustassa asioiville.

Radan eteläpuolella on myös vanha Seurahuone, joka toimii tällä hetkellä asukastalona. Sen merkitystä Oulunkylän identiteettitekijänä voidaan edelleen vahvistaa.

Radan eteläpuolella Oulunkyläntien varsi tulee tiivistymään myös jossain vaiheessa. Kaupunkimaisen ilmeen luomiseksi tulee rakennusten pohjakerroksiin sijoittaa liiketilaa. Tiivistä kauppakatua ei kadun varteen kuitenkaan pystytä rakentamaan. Alue on irti Oulunkylän kaupallisesta keskustasta, eikä kysyntää niin suurelle määrälle palvelutilaa todennäköisesti löydy tällä sijainnilla. Järkevämpää on keskittää suurin osa liiketiloista aivan keskustan ytimeen, missä on valmiiksi enemmän asiointivirtaa.

KAUPUNKIMALLIT SUUNNITTELUN TUKENA

Oulunkylän keskustan kaupallisten palveluiden kehittämistä on arvioitu myös esillä olevien kaupunkimallien avulla. Niitä on ollut mahdollista vapaasti kommentoida kaupungin sivuilla. Mikään malli ei yksinään tule olemaan lähtökohtana kehittämisessä, vaan ajatuksia ja ratkaisuja jatkokehittelyyn otetaan useammasta mallista.



Kaupallisten palveluiden kehittämiskohteet kaupunkimalleissa.

Vaihtoehdossa A keskustan täydennysrakentaminen jäänee liiketilamäärältään vähäiseksi. Kaupallisia palveluita voidaan luontevasti sijoittaa Oulunkyläntien varteen aivan Oulunkylän keskustaan. Radanvarren kiinteistöjen saavutettavuus ja näkyvyys jäävät huonoksi kaupallisten palveluiden näkökulmasta.

Vaihtoehdossa B Ogelin liikekeskusta laajennetaan, mikä tuo keskeiselle paikalle uutta liiketilaa. Siltavoudintien varteen muodostuu kaupunkimaista kauppakatua, kun liiketilaa voidaan sijoittaa molemmin puolin katua. Tori jää hieman syrjään keskeiseltä kauppakadulta, mutta sen merkitys kaupunkiaukiona sopii hyvin aseman tuntumaan. B-vaihtoehto on lähimpänä tässä selvityksessä esitetyjä suosituksia keskustan kaupallisesta kehittämisestä.

Vaihtoehdossa C keskusta uudistuu kaupallisesta näkökulmasta kaikkein eniten. Ogelin liikekeskustan tilalle sijoittuu asumista ja liiketilaa voidaan luontevasti sijoittaa ainoastaan Oulunkyläntien varteen sekä Oulunkyläntien ja Mäkitorpantien risteykseen. Uusi kaupallinen keskusta sijoittuu Siltavoudintien ja Oulunkyläntien risteykseen. Rakennusten massoittelu kuvissa ei täysin avaa sitä, että tulee keskustaan nykyistä enemmän liiketilaa.

Kaikissa vaihtoehdoissa Oulunkyläntien varteen radan eteläpuolelle on luontevinta sijoittaa liiketilaa vain aseman tuntumaan. Liiketilat aseman tuntumassa yhdistyvät parhaiten muuhun keskustaan sekä raideliikenteeseen. Samoin kaikissa vaihtoehdoissa Maaherrantien varteen voidaan pienimuotoisesti sijoittaa liiketilaa aseman tuntumaan.

4.4. Muu Oulunkylän kaupallinen kehittäminen

Oulunkylän palvelukeskittymät ovat sijoittuneet keskeisten katujen varsille. Myös uudet keskittymät tulevat näiden pääkatujen varsille. Seuraavassa tarkastellaan keskustan ympärillä olevien alueiden kaupallista kehittämistä.

KÄSKYNHALTIJANTIE

Käskynhaltijantien kaupunkirakenne tiivistyy uuden asemakaavan myötä. Alueelle rakentuu myös lisää liikepaikkoja. Liiketilaa rakentuu molempien Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöön. Näiden väliin on osoitettu yksi paikka päivittäistavarakaupalle. Asemakaavassa on alueelle osoitettu liiketilaa vähintään 2300 k-m².

Palvelutoimijat hakeutuvat alueelle herkimmin keskitetysti tiettyyn paikkaan, jos koko alue ei tarjoa liikepaikkoja. Käskynhaltijantien Jokeri-pysäkin ympäristö tulee olemaan liiketoiminnaltaan vilkkaampi palvelukeskittymä kuin Tuusulanväylän pysäkin ympäristö Käskynhaltijantien länsipäässä. Käskynhaltijantien pysäkin ympäristössä on jo nyt asiointivirtoja K-Pikkupekan ansiosta ja lisäksi Käskynhaltijantien Jokeri-pysäkki tulee olemaan matkustajamääriltään merkittävämpi pysäkki. Liiketilat kannattaa sijoittaa asuinrakennuksissa aukion ympäristöön tiiviinä keskittymänä, jolloin aukiosta muodostuu samalla urbaani kaupunkiaukio palveluineen.

Tuusulanväylän pysäkin ympäristöön sijoittuu liiketilaa vähemmän ja matkustajamäärät jäävät vähäisemmiksi kuin Käskynhaltijantien pysäkillä. Palvelut sijoittuvat asumisrakenteen reunaan ja saatavuus henkilöautolla on myös hankalampi, koska kulkusuunta tulee olemaan liiketilojen takaa Maapadontien suunnasta. Liiketilojen toimivuudelle tulee näin ollen enemmän haasteita.

Jokeri-pysäkkien väliin Käskynhaltijantien pohjoispuolelle on osoitettu tilaa vähintään 500 k-m² suuruiselle päivittäistavarakaupalle. Aukiololain poistumisen myötä uudet lähikauppa-konseptit edellyttävät vähän esitettyä suurempaa liiketilaa, jotta toteuttamiselle olisi paremmat edellytykset Käskynhaltijantiellä.

VERÄJÄLAAKSO

Keskustan ja Käskynhaltijantien palveluiden kehittämisen lisäksi tulee kehittää myös Veräjälakaaksoon uutta lähipalvelupistettä. Alueen keskuskorttelissa on jo voimassa oleva lähikaupan sallima asemakaava, mutta tällä hetkellä tontilla on lemmikkihotelli. Veräjälakaaksoissa on huomattava määrä asuntoja ja asumisen määrä lähialueella kasvaa. Tällä hetkellä Veräjälakaakson alueella ei ole lainkaan kaupan palveluita. Maaherrantien muuttuminen joukkoliikennekaduksi heikentää henkilöautoyhteyksiä keskustaan, mikä lisää tarvetta alueen omille palveluille.

Liikepaikan kysyntää yritystoiminnan näkökulmasta heikentää jonkin verran sijainti päättävän asuinkadun varressa. Sijainti tavoittaa hyvin Veräjänlaakson asukkaat, mutta sen sijaan Veräjämäen suunnalta katsottuna on asiointisuunta henkilöautolla asioiville takaperoinen. Raide-Jokerin pysäkki tuo kuitenkin paikkaan asiointivirtaa, kun Veräjämäen pysäkki tulee olemaan yksi keskivilkkaista Jokeri-pysäkeistä. Asukasmäärä on lähialueella edelleen kasvussa. Jokeri-pysäkin ympäristöön on yleiskaavassa osoitettu asumisen alueita, joita ei ole vielä asemakaavoitettu. Lähiympäristössä on siten selvää kysyntää lähikaupalle ja sen yhteyteen voidaan sijoittaa pienimuotoisesti myös muuta palvelutilaa.

KÄPYLÄN ASEMAN YMPÄRISTÖ

Mäkitorpantien ja Panuntien risteyskseen Käpylän aseman viereen on kehittynyt palvelukeskittymä, jossa sijaitsee Oulunkylän suurin päivittäistavarakauppa K-Mustapekka ja muita palveluyrityksiä. Keskittymä palvelee sekä Oulunkylän, Käpylän että Maunulan asukkaita. Aseman ympäristö on vahva

työpaikkakeskittymä eikä se ole kehittynyt varsinaiseksi kauppakeskittymäksi. Päivittäistavarakaupan ketju Lidl on kiinnostunut liikepaikasta K-Mustapekan vieressä. Kaavoituksessa ei Lidlistä kuitenkaan ole vielä tehty mitään suunnitelmia tai päätöksiä. Ensivaiheessa arvioidaan sen sijoittumisedellytyksiä ja vaikutuksia.

Lähiasutuksen määrä on Käpylän asemalla alhaisempi kuin Oulunkylän keskustassa, mutta Lidlin tavoitteellinen markkina-alue ulottuu laajemmalle Käpylään ja Oulunkylään. Oulunkylän keskustan kehittämisen kannalta sijainti Oulunkylän keskustassa olisi tietysti parempi, mutta tällä hetkellä keskustassa ei ole tilaa Lidlille ja keskustan kehittämistoimenpiteet tulevat viemään vuosia. Näin ollen lyhyellä aikavälillä Oulunkylän palveluiden monipuolistamisen kannalta Mäkitorpantie on toimiva vaihtoehto. Pidemmällä aikavälillä Oulunkylän keskustasta löytyy tilaa myös päivittäistavarakaupan laajentamiselle.

4.5. Kaupan palveluiden mitoitus Oulunkylässä

Markkina-alueella toteutuva asiointisuuntautuminen vaikuttaa Oulunkylän kaupalliseen mitoitukseen. Oulunkylän keskustan sekä läheisten muiden alueiden palvelutarjonta vaikuttaa siihen, mihin asukkaat suuntaavat asioimaan. Asiointisuuntautumisen perusteella on korjattu Oulunkylän liiketilamitoitusta. Oulunkylän keskustan asiointisuuntautumiseen mitoituslaskelmassa ei ole laskettu mukaan Käpylän aseman alueen palvelutarjontaa. Oulunkylän liiketilamitoitus kertoo, kuinka suureen määrään liiketilaa tulee kaavoituksessa varautua, jotta palveluilla on riittävät kehittämisedytykset alueelle.

Oulunkylän mitoituksen enimmäismäärälle antaa rajat lähimarkkina-alueen liiketilatarve, jossa koko ostovoima on suunnattu Oulunkylään (luku 3.5). Näin suurelle määrälle liiketilaa ei keskustassa kuitenkaan ole realistista kysyntää.

Päivittäistavarakaupassa tärkeimmät asiointipaikan valintaan vaikuttavat tekijät ovat läheisyys ja valikoima. Päivittäisasiointi hoidetaan pääasiassa lähellä kotia ja ostospaikaksi valitaan lähellä sijaitseva riittävän kokoinen market. Pienissä lähikaupoissa tehdään täydennysostoja. Erikoiskaupat keskittyvät suuriin kaupunkikeskuksiin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä suuriin keskustoihin ja kaupan keskittymiin.

Lähtökohtana kaupallisten palveluiden mitoituksessa on Oulunkylän nykyinen palvelutarjonta ja sen vahvuus markkinoilla sekä lähialueen asukkaiden ostovoima. Oulunkylän kaupallisten palveluiden markkina-asema on hyvä ja palvelut vetävät selkeästi oman alueensa ostovoimaa. Keskustan päivittäistavarakaupassa tavoitteen tulee kuitenkin olla nykyistä tarjonnan tasoa korkeampi.

Tällä hetkellä koko Oulunkylän alueella (ml. Mustapekan alue) ovat päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät positiivisia, eli alueelle suuntautuu enemmän ostovoimaa kuin alueelta suuntautuu ostovoimaa muualle. Oulunkylän keskustassa tilanne on kuitenkin heikko, koska keskustassa on vain yksi pieni supermarket, joka kattaa Oulunkylän pt-markkinoista vain murto-osan. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa Oulunkylän keskustaan suuntautuu nykyistä enemmän päivittäistavarakaupan asiointia. Päivittäisasiointin vilkkaus tarjoaa edellytyksiä myös muun kaupan liiketoiminnan kehittämiseksi.

Erikoiskaupan, ravintolapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden osuuden lähialueen ja II-alueen ostovoimasta arvioidaan olevan tulevaisuudessa nykyistä paikalliseskukseksi tyypillistä suuruusluokkaa. Palveluasiointi Oulunkylässä on vahvaa, mutta erikoiskauppaa paikalliseskukseen sijoittuu vain vähäisesti. Erikoistunut tarjonta voi kuitenkin vetää asiakkaita lähialuetta kauempaakin, kuten nykyäänkin.

Yleisesti lähialue on Oulunkylän palvelujen kehittämisen kannalta merkitsevempi, kun taas toissijaiselta markkina-alueelta suuntautuu asiointia Oulunkylään suhteellisesti vähäisemmin. Lähellä on muita kilpailevia palvelukeskuksia ja suurin osa II-alueen ostovoimasta suuntautuu oman alueensa palveluihin.

Oulunkylän alueelle suuntautuva asiointi

	Lähialue	II alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	55 %	5 %
Erikoiskauppa	5 %	5 %
Ravintolat	40 %	5 %
Muut kaupalliset palvelut	65 %	5 %

Seuraavassa taulussa on esitetty, kuinka suureksi Oulunkylän kaupan mitoitus muodostuu korjattuna esitetyllä asiointin suuntautumisella. Mitoitus antaa suuntaa siitä, kuinka paljon lähialueella on vähimmillään Oulunkylään kohdistuvaa ostovoimakysyntää ja kuinka paljon Oulunkylään tulee vähintään osoittaa liiketilaa kaupan palveluille. Mikäli Oulunkylään rakentuu liiketilaa esitettyä vähimmäismäärää enemmän ja keskusta monipuolistuu merkittävästi, tämä kasvattaa asiointisuunatutusta Oulunkylään.

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys keskuksen vetovoimaan ja se määrittää herkästi, kuinka suureksi palvelukeskus voi muodostua. Mitä suurempi on päivittäistavarakaupan tarjonta, sitä suurempi osa päivittäisistä asiointivirroista kohdistuu alueelle. Päivittäistavarakaupan koko voi siten olla Oulunkylässä myös esitettyä suurempikin, vaikkakin päivittäistavarakaupan asiointia joka tapauksessa siirtyy osin alueen ulkopuolelle.

Oulunkylän alueelle suunniteltu kaupan palveluiden mitoitus

k-m ²	2030		Oulunkylä yhteensä	Nykyiset liiketilat	Liiketilän lisäys
	Lähialue	II alue			
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 800	600	5 400	2 600	2 800
Erikoiskauppa	900	1 200	2 100	1 200	900
Ravintolat	3 800	700	4 500	2 600	1 900
Muut kaupalliset palvelut	5 300	600	5 900	3 300	2 600
Keskustapalvelut yhteensä	14 800	3 100	17 900	9 700	8 200

k-m ²	2050		Oulunkylä yhteensä	Nykyiset liiketilat	Liiketilän lisäys
	Lähialue	II alue			
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 900	800	7 700	2 600	5 100
Erikoiskauppa	1 500	2 000	3 500	1 200	2 300
Ravintolat	6 000	1 000	7 000	2 600	4 400
Muut kaupalliset palvelut	8 400	900	9 300	3 300	6 000
Keskustapalvelut yhteensä	22 800	4 700	27 500	9 700	17 800

Vuonna 2030 Oulunkylän liiketilamitoitus on vähintään noin 18.000 k-m². Mitoitus sisältää Oulunkylän alueen mutta ei Käpylän aseman ympäristöä. Tällä hetkellä Oulunkylässä (tämä tarkastelualue ei sisällä Käpylän asemaa) on liiketilaa noin 9.700 k-m², eli nettomääräisesti uutta liiketilaa voi mitoituk-

sen pohjalta rakentaa Oulunkylään noin 8000 k-m². Vuoteen 2050 mennessä asukasmäärä ja ostovoima kasvavat alueella niin paljon, että Oulunkylän kaupan mitoitus on noin 27.500 k-m², mikä tarkoittaa noin 18.000 k-m² uutta liiketilaa alueelle.

Asukkaiden ostovoiman lisäksi palvelutarjonnan sisältö vaikuttaa suuresti siihen, kuinka suuri liiketilamitoitus voi Oulunkylässä olla. Vetovoimaan ja asiointisuuntautumisiin vaikuttavat myös saavutettavuus ja julkiset palvelut. Tällä hetkellä keskustassa on monipuolinen julkisten palveluiden tarjonta, kirjasto, terveysasema, työväenopisto ja nuorisotalo, jotka tuovat asiakkaita keskustaan. Lisäksi joukkoliikenteen solmukohta lisää palveluiden saavutettavuutta ja vetovoimaa.

Liiketilakysyntään vaikuttaa vaikutusalueen ostovoiman lisäksi myös keskustan toimivuus ja palvelukokonaisuus. Kaupunkimaisilla alueilla palveluiden kysyntä on suurempaa kuin lähiötyyppisillä alueilla. Kun tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen Oulunkylässä Raide-Jokerin varrella, on alueelle syytä osoittaa riittävästi mahdollisuuksia liiketilan rakentamiselle. Näin turvataan palveluiden toimivuus ja kehittämismahdollisuudet asukasmäärän kasvaessa.

4.6. Uuden liiketilan mitoitus Oulunkylän eri osa-alueilla

Edellisessä luvussa laskettiin Oulunkylän kaupan palveluiden vähimmäismitoitus. Keskusta on merkittävin kaupan palveluiden kehittämisen kohde Oulunkylässä, joten suurin osa palveluiden liiketilan lisätarpeesta tulee osoittaa keskustaan. Oulunkylässä on kuitenkin myös muita kaupan kehittämisen alueita, jotka tarvitsevat oman osansa liiketilatarpeesta.

Tavoitteena ja lähtökohtana Oulunkylän kaupan mitoituksessa ovat keskustan ja Käskynhaltijantien liiketilatarjonnan kasvattaminen. Mitoitus sisältää myös Veräjälakson, koska myös se jää markkina-alueen sisälle. Sen sijaan liiketilamitoituksessa ei tarkastella Käpylän aseman seudun liiketilatarpeita.

Vuoteen 2030 mennessä Oulunkylän keskustan kehittämiseen voidaan osoittaa uutta liiketilaa ainakin 5000 k-m². Käskynhaltijantielle osoitettu uuden liiketilan mitoitus on noin 2200 k-m², eli hyvin lähellä asemakaavaan osoitettua liiketilan vähimmäismäärää. Veräjälaksoon on laskettu mitoitus lähikaupalle, ja pienelle määrälle lähipalveluita. Kokonaismitoitus keskustassa, Käskynhaltijantiellä ja Veräjälaksoissa on näin ollen noin 8000 k-m².

2017 - 2030

k-m ²	Uutta liiketilaa	Keskusta	Käskynhaltijantie	Veräjälakso
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 800	1 900	500	400
Erikoiskauppa	900	900	0	0
Ravintolat	1 900	1 000	700	200
Muut kaupalliset palvelut	2 600	1 300	1 000	300
Kauppa ja palvelut yhteensä	8 200	5 100	2 200	900

2017 - 2050

k-m ²	Uutta liiketilaa	Keskusta	Käskynhaltijantie	Veräjälakso
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 100	3 100	1 000	1 000
Erikoiskauppa	2 300	2 300	0	0
Ravintolat	4 400	2 900	1 000	400
Muut kaupalliset palvelut	6 000	4 000	1 400	600
Kauppa ja palvelut yhteensä	17 800	12 300	3 400	2 000

Vuoteen 2050 mennessä uuden liiketilan tarve Oulunkylässä on jo lähes 18.000 k-m². Keskustaan tästä on laskettu kohdistuvan yli kaksi kolmasosaa koko Oulunkylän mitoituksesta. Käskynhaltijantiellä mitoitus tulee olla asemakaavan vähimmäismitoitusta suurempi ja myös Veräjälakson lähipalveluiden mitoitus tulee olla vuoden 2030 tilannetta suurempi.

Alueittaiset uuden liiketilan määrät ovat ohjeellisia. Tavoitteena on, että palvelut kehittyvät ensisijaisesti keskustassa, mutta Käskynhaltijantielle muodostuu kadunvarsipalveluita. Jos Käskynhaltijantiellä toteutetaan vain asemakaavan edellyttämä vähimmäismäärä, on kysyntää keskustassa enemmän. Lähipalveluiden parantamiseksi Käskynhaltijantielle voidaan toteuttaa enemmänkin liiketilaa, mutta silti keskusta säilyy pääsiointipaikkana.

Veräjälakso on tällä hetkellä palvelutyhjiössä, joten palveluiden saavutettavuuden kannalta alueelle olisi hyvä saada omia lähipalveluita. Jos Veräjälaksoon ei saada omia palveluita, voi keskustan mitoitus olla esitettyä suurempi.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN LIIKETILAMITOITUS

Oulunkylään osoitettu uuden liiketilan määrä päivittäistavarakaupassa on vuoteen 2030 mennessä vähintään 3000 k-m² ja vuoteen 2050 mennessä 5000 k-m². Mitoitus ei sisällä Käpylän aseman aluetta. Vuoden 2030 mitoitus tarkoittaa käytännössä paria lähikauppaa ja näiden lisäksi yhtä supermarketia tai vaihtoehtoisesti yhtä lähikauppaa, olemassa olevan liikkeen laajennusta ja yhtä supermarketia. Vuoden 2050 mitoitus vahvistaa kysyntää ja mahdollistaa pari lähikauppaa sekä nykyisen marketin laajennuksen ja toisen supermarketin Oulunkylän alueelle.

Oulunkylän kaupallisen vetovoimaisuuden vahvistamiseksi on tarve kasvattaa päivittäistavarakaupan tarjontaa keskustassa, joko olemassa olevan päivittäistavarakaupan laajennuksella tai uudella supermarketilla. Muita päivittäistavarakaupan kehittämisen paikkoja Oulunkylässä ovat Veräjälakso ja Käskynhaltijantie.

Osittain samalla markkina-alueella Käpylän aseman vieressä on myös Lidlin mahdollinen uusi liikepaikka. Tästä ei ole tehty päätöksiä, mutta Lidl olisi kiinnostunut sijoittumaan K-Mustapekan viereen. Edellisessä luvussa laskettu Oulunkylän mitoitus ei kuitenkaan kata Käpylän aseman mitoitusta, koska sille on muodostunut oma laajempi markkina-alueensa. Myös Lidlillä arvioidaan olevan laaja vaikutusalue johtuen harvasta Lidlin myymäläverkosta lähiympäristössä.

Päivittäistavarakaupan mitoitus Oulunkylässä ja Käpylän asemalla

k-m ²	Uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa				Käpylän asema	
	Keskusta	Käskynhaltijantie	Veräjälakso	Oulunkylä yhteensä	Yhteensä	
2017-2030	1 900	500	400	2 800	2 000	4 800
2017-2050	3 100	1 000	1 000	5 100	2 000	7 100

Kaikista esitetyistä suunnitelmista nopeimmin olisi todennäköisimmin toteutettavissa Lidlin liikepaikkahanke. Käskynhaltiantien asemakaava on jo hyväksytty. Rakentaminen voinee alkaa muutama vuosi päästä, kun kaasuputki alueelta on siirretty ja katusuunnittelu riittävän pitkällä. Veräjälakson liiketontilla toimii tällä hetkellä Lemmikkihotelli, jonka toiminta ilmeisen hyvin vastaa kysyntään tällä markkinapaikalla. Keskustan laajamittainen rakentuminen käynnistyy vasta muutamien vuosien päästä.

Päivittäistavarakaupan mitoitusta on näin ollen tarkasteltu alueittain myös niin, että otetaan huomioon Mustapekan viereen suunniteltu Lidlin hanke.

Vuonna 2030 on Oulunkylässä päivittäistavarakaupan pinta-alaa yhteensä 5400 k-m², kun otetaan huomioon nykyiset päivittäistavarakaupat ja suunniteltu uuden liiketilan mitoitus. Kun Käpylän asema otetaan mukaan tarkastelun, on alueella päivittäistavarakauppaa yhteensä 10.500 k-m². Vuonna 2050 on päivittäistavarakauppaa Oulunkylässä yhteensä 7.700 k-m² ja Käpylän asema mukaan lukien 12.800 k-m².

Päivittäistavarakaupan kokonaismäärää tulevaisuudessa (nykyiset ja suunniteltu mitoitus) verrataan markkina-alueen laskennalliseen liiketilatarpeeseen, joka pohjautuu koko alueen ostovoimaan olettaen, että koko ostovoima toteutuu alueella (ks. luku 3.5). Vertailu antaa pohjaa alueen ostovoiman riittävydestä kyseisille suunnitelmille Käpylän aseman uusi mahdollinen päivittäistavarakauppa mukaan lukien.

Nykyiset ja uudet päivittäistavarakaupat Oulunkylässä ja laskennallinen liiketilatarve koko markkina-alueella

k-m ²	Nykyiset ja uudet liiketilat			k-m ²	Liiketilarave		
	Oulunkylä yhteensä	Käpylän asema	Yhteensä		Lähialue	II alue	Yhteensä
2017	2 600	3 100	5 700	2017	6 000	9 300	15 300
2030	5 400	5 100	10 500	2030	8 800	12 100	20 900
2050	7 700	5 100	12 800	2050	12 500	16 900	29 400

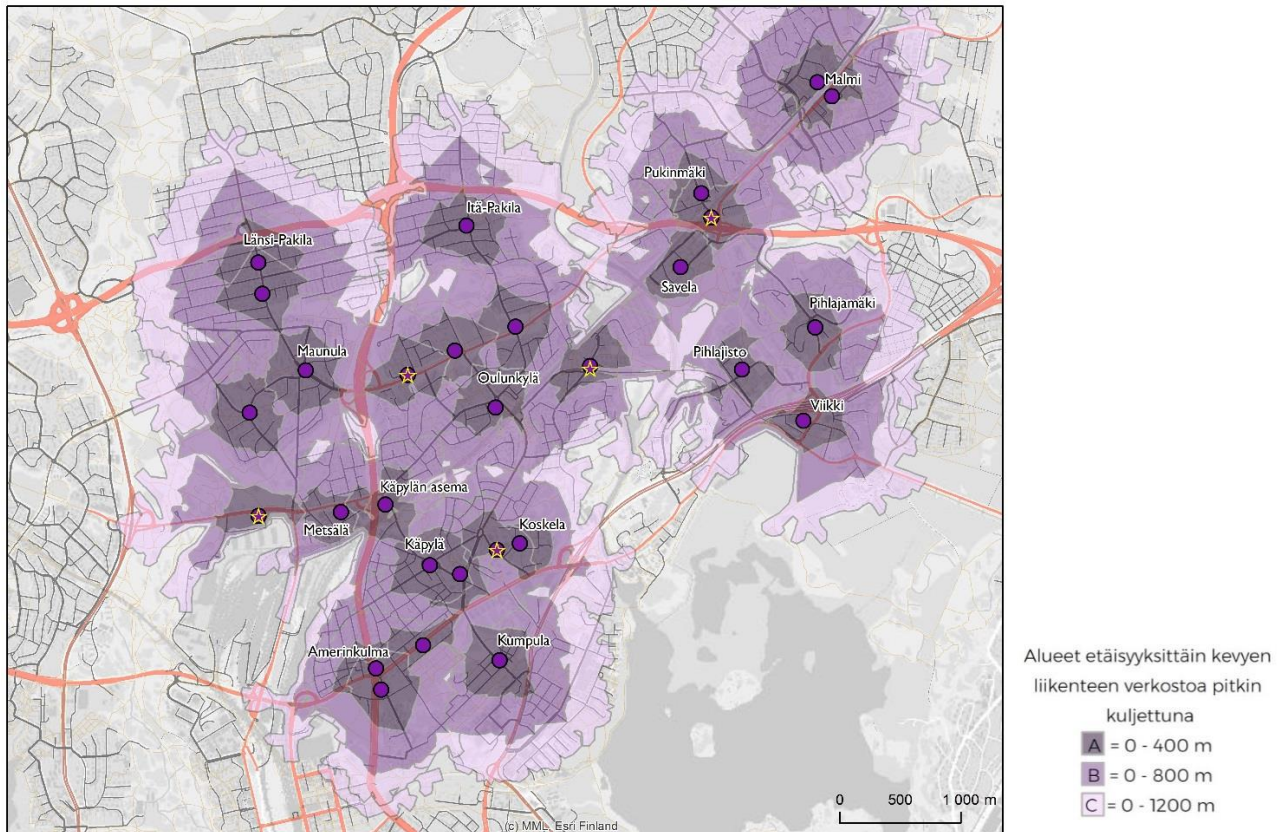
Vuonna 2030 liiketilan laskennallinen lisätarve Oulunkylän lähialueella on 8.800 k-m². Käpylän aseman uusi liikepaikka mukaan lukien on päivittäistavarakaupan mitoitus alueella yhteensä 10.500 k-m². Lidl ja K-Mustapekan markkina-alue on kuitenkin selvästi laajempi kuin Oulunkylän lähialue. Tarkasteluun onkin otettu rinnalle Oulunkylän toissijaisen markkina-alueen liiketilatarve, vaikkakaan se ei suoraan ole Käpylän aseman markkina-alue. Kokonaisuudessaan Oulunkylän markkina-alueilla on liiketilatarvetta yhteensä noin 20.000 k-m²:lle päivittäistavarakauppaa. Tämä antaa viitteitä siitä, että sekä Oulunkylän suunnitellulle liiketilamitoitukselle että Käpylän aseman päivittäistavarakaupoille löytyy riittävästi edellytyksiä.

Vuonna 2050 lähialueen ostovoima kasvaa jo niin suureksi, että laskennallista kysyntää löytyy jo lähialueelta sekä Oulunkylän keskustan, Käskynhaltijantien, Veräjälakson että Käpylän aseman päivittäistavarakaupan mitoitukselle.

4.7. Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Oulunkylän kaupallisten palveluiden saavutettavuutta lähialueen palveluverkossa tutkittiin vastaavalla tavalla kuin nykyisten palveluiden saavutettavuutta (luku 2.5). Saavutettavuus on laskettu vuorovaikutteisesti kaupan palveluverkon muodostamisen kanssa. Oulunkylän alueen palveluverkon suunnittelussa saavutettavuutta on täydennetty kahteen otteeseen, ja tuloksena saatiin verkko, joka kattaa hyvin tarkastelualueen asukkaat.

Tarkastelun nykytilan kaupallista verkkoa täydennettiin viidellä kohteella, joita ovat Käskynhaltijantien ja Veräjälakson uudet pisteet Oulunkylässä, Pukinmäen uusi S-market. Metsälän uudelle asuinalueelle suunniteltu päivittäistavarakauppa ja Käpylän/Koskelan välille sijoitettu uusi palvelupiste. Uudet palvelupisteet ovat nähtävissä tähdellä jäljempänä olevassa kartassa.

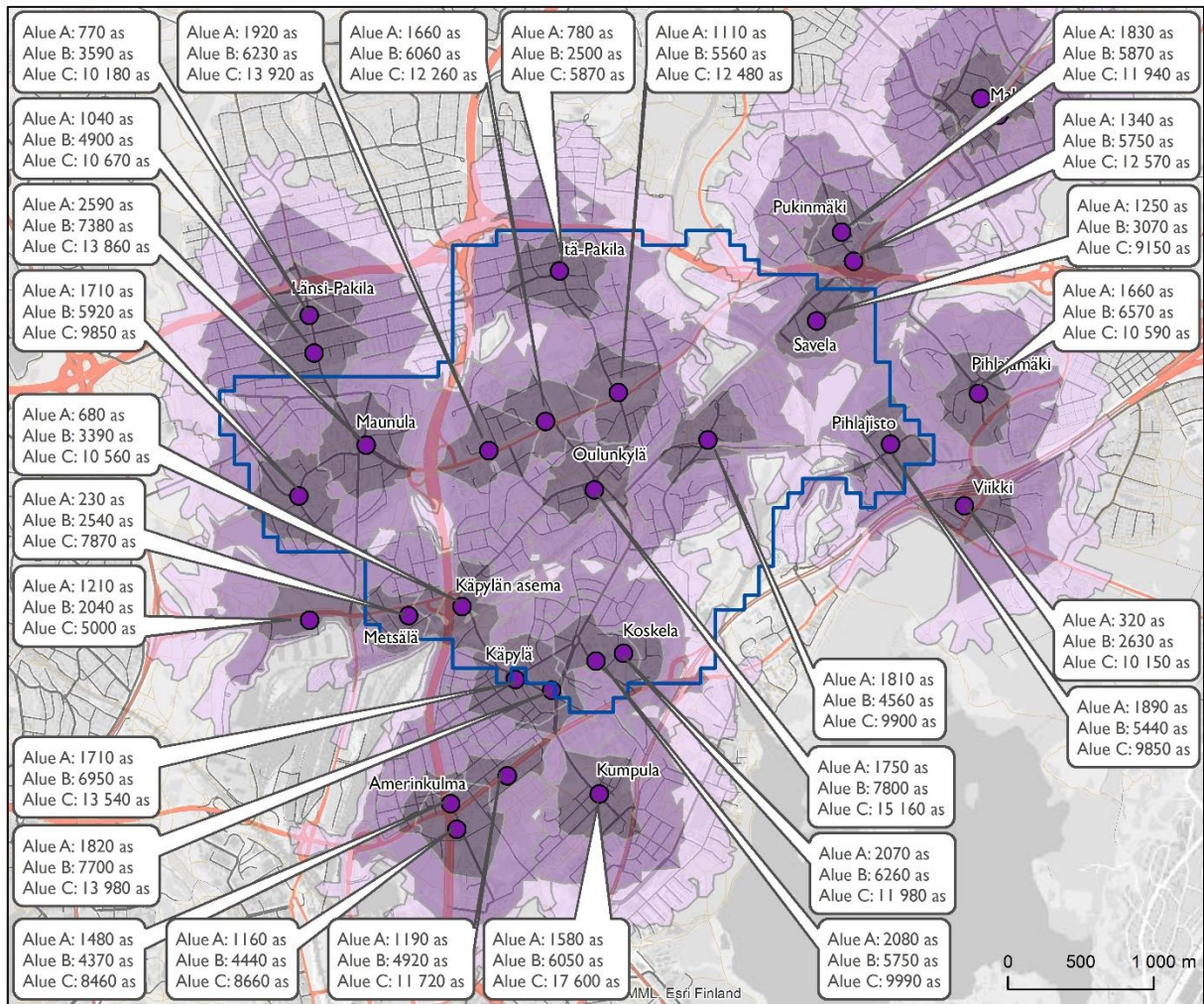


Vuoden 2030 ja 2050 kaupallisten palveluiden lähisaavutettavuusalueet 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin. Tähdellä merkityt paikat ovat ehdotukset lisäyksiksi nykyisiin liiketiloihin.

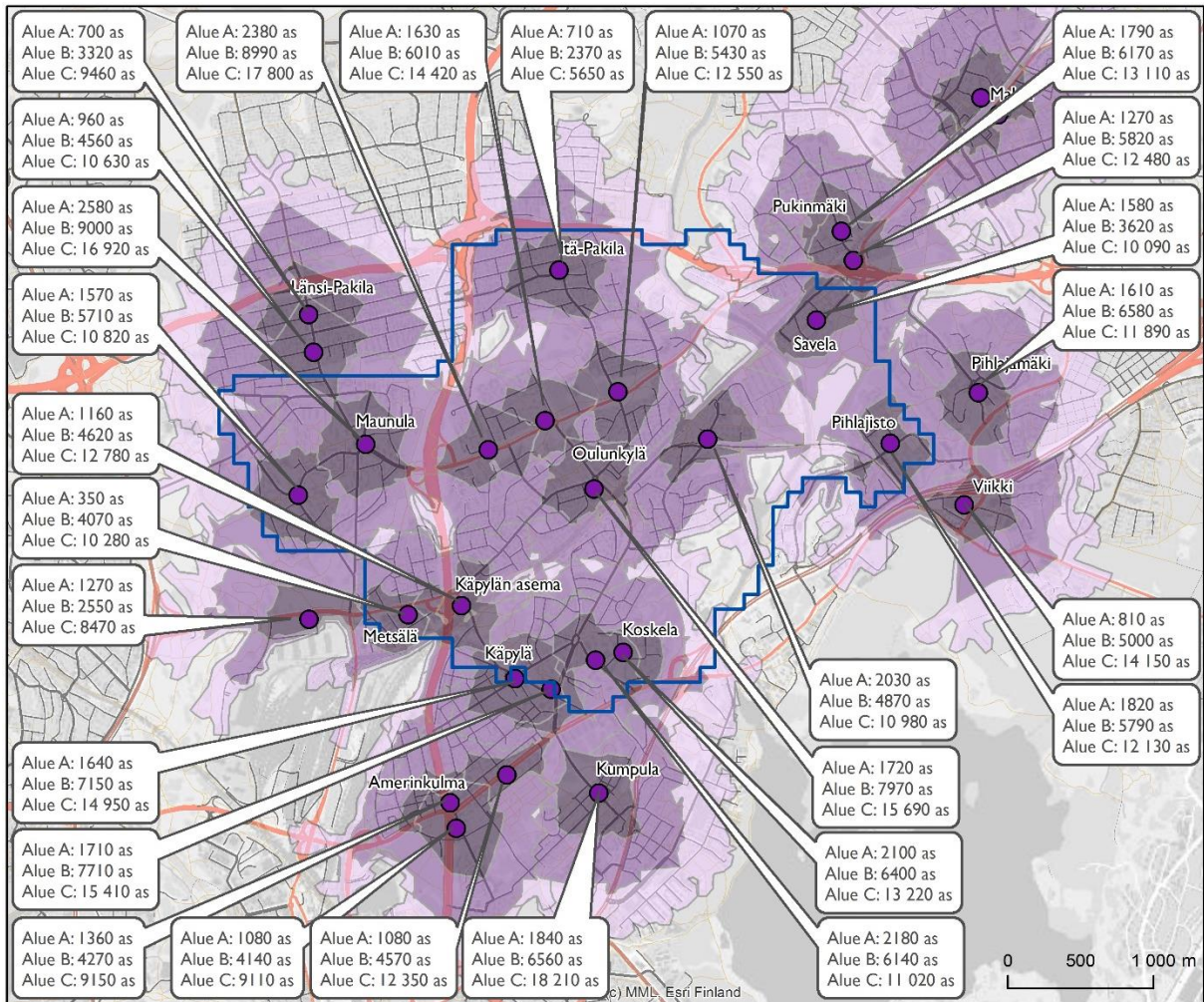
Tarkastelussa laskettiin pisteiden saavutettavuusalueet tieverkostoa pitkin vuosille 2030 ja 2050 sekä molempien vuosien väestöarvot. Tieverkostoon ei tehty muutoksia nykytilanteen tai vuosien 2030 ja 2050 välille, sillä tieverkostoa ei ole tarkoitus suunnitelmien mukaan täydentää vaan teiden tyyppiä ja käyttötarkoituksia on tarkoitus muuttaa. Tällöin verkostomuutokset eivät vaikuttaneet saavutettavuuteen verkostoa pitkin.

Saavutettavuuslaskentaan käytettiin Helsingin kaupungin syyskuussa 2017 päivittämää yleiskaavan väestöaineistoa, jossa on myös väestöennusteet vuosille 2030 ja 2050. Väestötieto on lohkottu 100 x 100 metrin ruutuihin, josta laskennassa käytettiin ruutujen keskipistettä. Ruuduittainen väestöarvio on siten laskennallinen eikä se täysin kuvaakaan todellista väestön hajautumista ja kasvun suuntaa. Saavutettavuustarkastelussa käytettiin vain kävelyä ja kevyttä liikennettä palvelevaa katuverkkoa (Digiroad 2016).

Tuloksista nähdään, että ehdotetun palveluverkon saavutettavuusalueet peittävät lähes koko asutun alueen. Aiemmin palvelutta jääneet alueet Raide-Jokerin läheisyydessä ovat ehdotuksessa nyt lähisaavutettavuusalueen sisällä. Tämä tarkoittaa sitä, että hyvin suurella osalla alueen asukkaista on lähipalvelut saavutettavissa kävelen. Oulunkylän uusien päivittäistavarakauppojen Käskynhaltijantiellä ja Veräjäläaksossa lähisaavutettavuus on samaa suuruusluokkaa kuin muillakin lähiympäristön palveluilla.



Kuva 1 Vuoden 2030 kaupallisten palveluiden lähisaavutettavuusalueet ja niiden asukasmäärät 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin. Sininen raja on Oulunkylän keskuksen laaja markkina-alue, joka esitellään kappaleessa 3.1.



Kuva 2 Vuoden 2050 kaupallisten palveluiden lähisaavutettavuusalueet ja niiden asukasmäärät 400, 800 ja 1200 metrin etäisyydellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin. Sininen rajaus on Oulunkylän keskuksen laaja markkina-alue, joka esitellään kappalessa 3.1.

Lähisaavutettavuuden kattavuutta vertailtiin nykytilanteen ja tulevaisuuden skenaarioiden välillä kahdella tavalla: pinta-alan ja väkimäärän suhteen. Alla olevasta taulukosta nähdään, että alueellisesti mitattuna asukkaiden kauppapalveluiden saatavuus paranee vuoteen 2030 ja 2050 mennessä. Alue-rajauksena vertailulle on käytetty Oulunkylän keskuksen laajaa markkina-aluetta (sininen rajaus). Markkina-alueesta 32 % on saavutettavissa 400 metrin kulkuetäisyydellä vuonna 2030 ja 2050, 800 metrin kulkuetäisyydellä saavutetaan 79 % ja 1200 metrin kulkuetäisyydellä saavutetaan 94 % pinta-alasta. Mikäli kaupallisten palveluiden verkko toteutuu ehdotuksen mukaisesti, lähisaavutettavuus paranee pinta-alallaan kaikilla tarkasteluetäisyyksillä vuosiin 2030 ja 2050 mennessä nykytilanteeseen verrattuna.

Lähisaavutettavuusalueiden (m²) osuudet markkina-alueesta.

Etäisyys	Alue (%)		
	Nykytilanne	2030	2050
0-400 metriä	27	32	32
0-800 metriä	70	79	79
0-1200 metriä	91	94	94

Kun samaa tarkastelua tehdään suhteutettuna asukasmäärään, huomataan, että vuonna 2030 400 metrin säteellä kevyen liikenteen verkostoa pitkin kuljettaessa saatavuus paranee verrattuna nykytilanteeseen: 46 % asukkaista saavutetaan 400 metrin kulkuetäisyydellä. 800 metrin kulkuetäisyydellä saavutettavuus paranee (92 %) nykytilaan verrattuna merkittävästi ja 1200 metrin matkaetäisyydellä lähes kaikki (99 %) markkina-alueen asukkaat saavutetaan. Markkina-alueen väkimäärä kasvaa vuoteen 2050 mennessä, ja lähisaavutettavuus pysyy erinomaisena siitä huolimatta, että ensiksi rakentuvat kaupallisten keskusten läheisyydessä sijaitsevat alueet, ja vasta myöhemmin vuonna 2050 keskuksista kauimmaisat alueet tiivistyvät.

Tarkastelussa on hyvä ottaa huomioon, että tarkkuus väestöarvioissa saattaa vaihdella, mikäli kaupungin väestöarviota (100 x 100 metriä) päivitetään tai sitä katsotaan liian pienellä mittakaavalla. Annetut prosenttiluvut antavat osviittaa palvelun väkimäärän kattavuuteen, eikä se välttämättä anna todellista kuvaa siitä, kuinka paljon alueet todella tulevat saavuttamaan asukkaita.

Lähisaavutettavuusalueiden asukasmäärät nykytilanteessa, vuonna 2030 ja 2050, sekä ne suhteutettuna Oulunkylän keskuksen markkina-alueen asukasmäärään.

Etäisyys	Asukkaat (as ja %)					
	Nykytilanne		2030		2050	
0-400 metriä	13 740	37 %	20 520	46 %	21 680	43 %
0-800 metriä	30 790	83 %	40 830	92 %	45 630	90 %
0-1200 metriä	36 170	98 %	43 590	99 %	49 970	99 %

5. KESKUSTAN JA KÄSKYNHALTIJANTIEN LIIKETILOJEN SUUNNITTELUPERIAATTEITA

Päivittäistavarakaupalla on paikalliskeskuksissa suuri merkitys päivittäisten asiointivirtojen vakauttajana. Päivittäistavarakaupan palvelut eivät kuitenkaan riitä, vaan urbaaneilla asuinalueilla ne tarvitsevat rinnalleen muita palveluita. Ravintola- ja kahvilapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarve on asuinalueilla merkittävä. Kaupunkimaisille asuinalueille tärkeitä lähipalveluita ovat erilaiset hyvinvointipalvelut kuten parturi-kampaamot, kauneudenhoito- ja hierontapalvelut, fyysiset hoitopalvelut, lääkärikeskukset sekä kuntosalit ja muut liikuntapalvelut. Lisäksi myös erilaiset pesula- ja korjauspalvelut, vakuutuspalvelut ja kiinteistövälityspalvelut sijoittuvat urbaaneille asuinalueille. Monipuolisissa paikalliskeskuksissa palveluita täydentää erikoiskaupan tarjonta, joka nojaa markkinoissaan paikallisten asukkaiden lisäksi verkkoon.

Paikallispalvelukeskuksissa osa liiketiloista sijoittuu liikekeskustyyppisesti yhteen kortteliin, jota täydentää kadunvarsipalveluiden verkko. Katujen liiketiloihin sijoittuu tyyppillisesti kaupallisia palveluita ja niiden lisäksi pienimuotoista muuta yritystoimintaa. Lisäksi keskuksista hakevat toimitilaa myös erilaiset yhdistykset ja seurakunnat. Kaupunkimaisen asuinalueen ilme saadaan aikaan rakentamalla riittävän paljon ja yhtenäisenä ketjuna kadunvarsiliiketiloija.

Tiivis ja yhtenäinen liiketilojen kokonaisuus ovat määreitä, jotka kuvaavat kaupunkimaista keskittymää hyvin. Kun erilaista palvelutarjontaa on keskitetysti riittävästi, ne hyötyvät toisistaan ja liikepaikat kiinnostavat yrittäjiä. Lisäksi kaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu lähipalveluiden aktiivinen hyödyntäminen. Näin asuinalue saa nostetta ja kiinnostus sitä kohtaan myös lisääntyy. Kaupunkimaisessa ympäristössä lähipalveluille on enemmän kysyntää kuin hajanaisissa lähiöissä.



Kadunvarsipalvelut ovat tärkeitä kaupunkimaiselle asuinalueelle

5.1. Liikenteellisiä näkökulmia kaupallisten palveluiden kehittämiseen

Kaupan ja palveluiden kannalta saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on tärkeää. Se edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä ja julkisen liikenteen palveluja ja pysäkkejä sekä pysäköintipaikkoja pyörille ja autoille. Pienpalveluihin ja lähikauppaan pyörillä saapuville on oltava tarjolla hyviä runkolukittavia telineitä lähellä palvelujen sisäänkäyntejä. Autolla liikkuvat ostajat kaipaavat pysäköintilaitosten lisäksi myös helposti käytettäviä, lähellä kauppoja olevia lyhytaikaiselle pysäköinnille varattuja paikkoja kadunvarsilla.

Pysäköinti kaupan ja palvelujen näkökulmasta

Pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytöllä vähennetään pysäköintipaikkojen tarvetta. Päiväsaikaan, kun alueen asukkaiden autot ovat käytössä, on pysäköintialueilla ja -laitoksissa tilaa esimerkiksi palvelujen ja kauppojen asiakkaiden pysäköinnille.

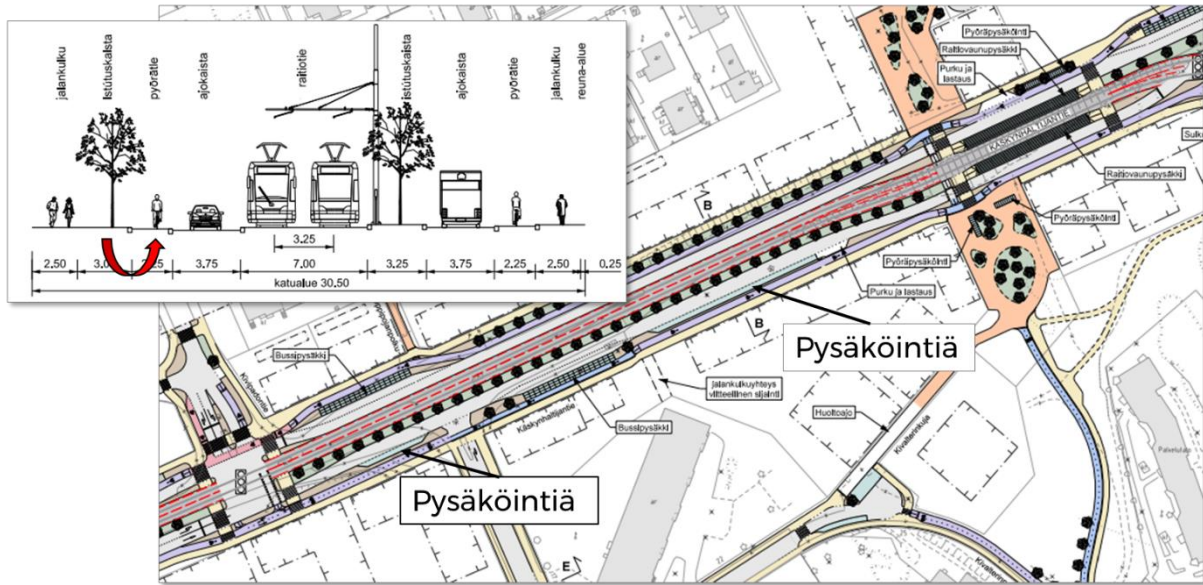
Pysäköinnin tulevaisuudesta on esitetty hyvinkin erilaisia arvioita. Automaattiajoneuvojen on arvioitu vähentävän pysäköintitilojen tarvetta huomattavasti, kun taas yhteiskäyttöautot tarvitsevat paikkoja mielellään helposti löydettävissä paikoissa, kuten katujen varsilta. Pitkällä aikavälillä auton rooli kaupunkiliikenteessä on muuttumassa, ja sen mukana myös pysäköinti. Sen vuoksi pysäköintiratkaisuja suunniteltaessa on ajateltava myös muita käyttötapoja pysäköintipaikoille ja -laitoksille. Lyhytkestoisen asiointi- ja asukas pysäköinnin tulee sijoittua lähelle kohdetta.

Käskynhaltijantien ympäristö ja pysäköinti

Käskynhaltijantien kehittämisen yhteydessä alueen pysäköinti on tarkoitus järjestää kadun varrella olevalla pysäköintilaitoksella sekä tonteilla. Kadun varrelle on esitetty vain muutamia pysäköintipaikkoja Mestarintien liittymän itäpuolelle. Kadun varrelle sijoittuviin rakennuksiin on tulossa palveluja ja kauppaa. Niille varatut tilat ovat varsin pieniä, joten tarve niitä palvelevien pysäköintipaikkojen määrälle ei ole suuri, mutta paikkojen tulee olla lähellä.

Nyt suunnitelman mukaisessa tilanteessa kadun varrella olevien palvelujen käyttäminen on autolla liikkuvien kannalta hankalaa, kun pysäköintipaikkaa joutuu etsimään esimerkiksi sivukaduilta. Pysäköintipaikan löytäminen edellyttää opastusta katutilassa. Selkeää pysäköintiä tarjoavat kaupat ja palvelut, kuten Musta-Pekka Mäkitorpantiellä, saavat siitä kilpailuetua.

Jatkosuunnittelussa voisi tarkastella onko mahdollista sijoittaa kadun pohjoisreunaan sijoittuvaan puurivistöön muutamia paikkoja. Tämä edellyttäisi pyörätien ja puurivin paikkojen vaihtamista. Pysäköinnin ja puurivistön vaihto toimii ainakin kadun itäisimmässä päässä aukion läheisyydessä, johon liiketilatkin keskittyvät. Bussipysäkistä vähän itään päin parin kiinteistön kohdalla asukkaiden ovet avautuvat suoraan katutilaan, jolloin ei ole hyvä, että pyöräilijät paahtavat kovaa ohi. Kadunvarsi-pysäköinti hidastaa autoliikennettä, mikä on hyvä vaikutus liikenneturvallisuuden kannalta.



Kadunvarsipysäköintiä Käskynhaltijantiellä

Pysäköinti Oulunkylän keskustassa

Oulunkylän aseman yhteydessä on liityntäpysäköintipaikkoja autoille 104 ja pyörille 64 (lähde: HSL). Pyöräpaikat ovat Oulunkyläntien varrella ratasillan alla ja Oulunkylän terveysaseman länsipäädyssä. Autopaikat ovat Oulunkylän torilla, aseman edessä sekä Torivoudintien varrella. Pysäköinti on nykyisin ilmaisia. Liityntäpysäköinti on tarkoitus poistaa Oulunkylän torilta, mutta Raide-Jokerin toteuttamisen myötä liityntäpysäköinnin kysyntä ja merkitys alueella ei ainakaan vähene.

Oulunkylän ideamalleissa yhdessä mallissa on ajatus rakentaa uusi liikekeskus Oulunkyläntie itäpuolelle. Yksi vaihtoehto liityntäpysäköinnin järjestämiseksi olisi rakentaa liityntäpysäköintipaikat tähän uuteen liikekeskukseen. Vastaavan kaltainen liityntäpysäköintijärjestely on toteutettu kauppakeskuksissa Ruoholahdessa ja Myllypurossa.

Maaherrantien muuttaminen joukkoliikennekaduksi

Raide-Jokerin myötä Maaherrantie muuttuu joukkoliikennekaduksi. Tämä muuttaa autoliikenteen verkkoa siten, että yhteys Veräjäläaksosta Oulunkyläntielle kulkee Otto Brandtintietä, Jokiniementietä ja Kirkkoherrantietä pitkin. Matka autolla Oulunkylän keskustaan pitenee nykytilanteesta. Nykyisin Veräjäläaksosta katsottuna Mäkitorpantien palvelut ovat selkeästi kauempana kuin Oulunkylän keskusta, mutta ajoreittimuutoksen myötä erotus ajomatkojen pituuksissa pienenee. Toisaalta muutos merkitsee myös sitä, että pyöräilyn ja erityisesti joukkoliikenteen kilpailuasema autoon nähden Veräjäläakson ja Oulunkylän keskustan välillä paranee. Lähipalveluiden saavutettavuus Veräjäläaksossa paranee, jos alueelle rakentuu omia palveluita.

5.2. Pääperiaatteet palveluiden suunnittelulle katutilassa

Oulunkylän keskusta-alueen sydämenä toimii pieni ja sympaattinen Ogelin liikekeskus. Vaikkakin kyseinen ostari on selvästikin päivytyksen tarpeessa luo sen retromainen tyyli ja valoisa kävelykatumainen tila tunnelmaa pienen kaupungin toimivasta ostoskadusta, jossa ihmisvilinää riittää aamusta iltaan. Ogeli edustaa peruspalveluita ja viihtymistä. Pääasiassa tänne tullaan läheltä, erästä poikkeusta lukuun ottamatta; Lankamaailma vetää puoleensa käsityönystäviä myös kauempaa.

Oulunkylä alueena on rauhallinen ja lähiömäinen. Liikenneyhteydet paranevat Raide-Jokerin yhdistäessä tulevaisuudessa alueen paremmin keskustaan ja muihin lähialueisiin. Oulunkylään kaivataan selvästikin suurempaa ruokakauppaa, koska Ogelin kauppa toimii nyt pääosin täydennysostokohteenä. Käpylän puoleinen K-Mustapekka houkuttelee suurempien ostosten hankintaan. Siltavoudintie on selkeä jatkumo ostoksille ja asioinnille, kuten tulevaisuudessa myös Oulunkylän keskustaa täydentävä Käskynhaltijantie. Yleisesti kaupallinen vetovoimaisuus paranisi, mikäli hieman hajallaan olevat alueet saataisiin tiiviimmiksi ja yhtenäisiksi. Tulevaisuudessa näistä eri pistekeskittymistä tulisi rakentaa selkeitä omalaatuisia kaupallisia kokonaisuuksia, joissa on huomioitu peruspalveluiden lisäksi elämyseskelu ja siihen liittyvä asiointi.

Asuinkannan helminä toimivat vanhat kartanot luovat omaleimasta tunnelmaa Oulunkylän alueelle. Omakotitalojen ja vanhempien kerrostalojen harmonia uudisrakennusten yllättävienkin yksityiskohdien kanssa luovat alueesta mielenkiintoisen ja elävän. Tällä hetkellä Oulunkylä on pääosin perheellisten suosiossa, mutta lähitulevaisuudessa se voi toimia myös yhä enemmän opiskelijoidenkin koti-alueena, juurikin Raide-Jokerin kurvatessa tänne ja liittäessä Viikin kampuksen sopivasti Oulunkylään. Alue on selkeässä murrosvaiheessa, ja nyt on hyvä hetki tehdä uutta ja upeaa sekä kaupallisesti toimivaa.



Shopfrontit ovat tärkeä osa alueen omaleimaisuutta ja kaupallista ilmettä.

Pääperiaatteita julkisivujen ja katutilan suunnitteluun

1. Palveluiden keskittäminen luo kaupallista vetovoimaa

Palveluiden keskittäminen on kaupan toiminnan kannalta tärkeää. Palvelukeskittymät vahvistavat alueen vetovoimaa ja asiointivirtoja. Mitä enemmän toimintaa tietyssä pisteessä on, sitä enemmän on myös kysyntää. Pienliikkeiden sijoittelu kadun varteen tulee toteuttaa niin, että ne tukevat toisiaan ja ovat sijainniltaan vierivieressä.

Tavoitteena on synnyttää tunnelma pienestä mutta vilkkaasta, elävästä ja toimivasta kauppakadusta. Se tarkoittaa avoimia ovia, ihmisvirtaa, musiikkia, joka kantautuu ovien raosta sekä viettelevää pullan tuoksua. On havaittu, että hyvällä ja toimivalla kauppakadulla on keskimäärin alle 10 metrin välein liikkeen ovia.



Kadunvarsiliiketilat tiiviisti ketjussa – miljöön selkeästi kaupallinen. Liian kapea jalkakäytävä kuitenkin heikentää kaupallisen ympäristön viihtyisyyttä.



Pitkät ”tyhjät” seinätilat heikentävät kauppakadun tunnelmaa ja kokonaisuuden vetovoimaisuutta

Mikäli kaupat eivät sijaitse selkeänä ketjuna kadun varressa, syntyy palvelukatkoksia, paikkoja, joissa kuluttaja saattaa helpostikin poiketa pois reitiltä. Kun taas tiiviisti vierivieressä sijaitsevat liikkeet kannustavat asukasta jatkamaan matkaa ja kävelemään kadun alusta loppuun saakka, niin pitkälle, kun kaupallista toimintaa riittää. Kuluttajan ostokäyttäytymisen eräs kulmakivi onkin, että hän saapuu tekemään ostoksia mielellään alueille, joihin keskittyy useampi liike ja palvelun tarjoaja. Muun muassa tästä syystä ovat syntyneet ostoskeskukset, ja kauppakaduthan ovat ”katottomia ostareita”.

2. Selkeästi näkyvä kaupallinen toiminta tavoittaa paremmin kuluttajat

On tärkeää, että liikejulkisivut erottuvat muusta rakennuskannasta ja asuinkerroksista. Kuluttajan tulee helposti nähdä, missä kaupallista toimintaa harjoitetaan, mihin kaupalliset palvelut rajautuvat, mitä palveluita on tarjolla sekä mistä myymälään pääsee sisälle. Näin ikkunoiden ja sisääntulon merkitystä ei voi liikaa korostaa. Niiden tulee olla tarpeeksi liiketilojen näköiset, etteivät sekoitu rapun oveen tai näytä epähuomiossa nopeasti katsottuna pyörävarastolta tai pesutuvalta.



Asuinrakennus voidaan esimerkiksi erottaa alla olevista liiketiloista palkkirakenteella, väriraidalla tai vaikka kokonaan erivärisellä pinnalla tai muusta rakennuksesta poikkeavalla materiaalilla. Liiketilojen ikkunan karmit voivat olla myös selkeästi erilaiset kuin muun rakennuksen ikkunat. Näin ei jää epäselväksi missä kulkee asumisen ja liiketoiminnan rajapinta.



Liian matalassa arkadissa liiketoiminta jää lipan alle piiloon ja massiiviset elementit ikkunoiden edessä heikentävät liikkeiden tavoitettavuutta. Yleistunnelma jää raskaaksi ja tunkkaiseksi.

Arkadin suunnittelussa on otettava huomioon liiketilan ja brändin näkyminen, eli arkadin tulee olla riittävän korkea, jolloin näyteikkunat näkyvät paremmin kadulle asti ja logot sekä muu viestintä saavat niille tarvittavan tilan. Yleistunnelma on tällöin kevyt ja auringon valo tavoittaa myös lipan alla olevan tilan, jolloin on miellyttävämpi tutustua näyteikkunoihinkin. Arkadien valaistukseen on myös hyvä kiinnittää huomiota, jotteivät ne jää liian pimeiksi ilta-aikaan. Näin ollen myös ”ikkuna shop-pailu” pääsee lunastamaan merkityksensä myös myymälöiden aukioloaikojen ulkopuolella.

Arkadit ovat oivia keinoja lisätä viihtyvyyttä, esimerkiksi juuri sateisina päivinä ne suojaavat ja helteessä viilentävät, jolloin asiointi on miellyttävämpää.



Hyvin toteutettuja arkadeja; riittävästi valoa, logot näkyvissä ja viestinnälle jää tarpeeksi tilaa.

3. Herätteellisyys lisää ostamista



Tuotteita esillä houkuttelemassa ohikulkijaa

Vaikka myymälä itsessään on herätteellisyiden perusta, voidaan myymälän edessä olevaa katutilaa myös hyödyntää. Tilojen suunnittelun yhteydessä tulee varata liikkeille mahdollisuus katutilan aktiiviselle käytölle. Mielenkiintoinen, huomiota herättävä ja luokseen kutsuva liikejulkisivu on tarpeeksi tilava, niin että tarvittaessa siihen mahtuu esille tuotteita. Tällöin heräteostaminen kasvaa sekä liikkeeseen ”ajautuu” helpommin sisälle. Katutilan haltuunotto on hyvä keino laajentaa myymälää ulospäin ja kertoa ohikulkijalle tarjonnasta.

Kuluttajalle tulee antaa vinkkejä ja houkuttimia ikkunassa tai katutilassa. Kaupunkia suunnitellessa tulee ottaa huomioon tilavarauksen liiketilan edessä, eli katutila suunnitellaan niin, että siihen on mahdollista levittäytyä tarvittaessa. Lopputulemana on elävämpi ja monimuotoisempi kauppakatu.

Asioinnin tulee myös olla mahdollisimman helppoa eli liikkeeseen tulee päästä sisälle vaivattomasti. Liikkeiden pitää voida pitää avoimet ovet sään salliessa, ei ylimääräisiä esteitä eikä jyrkkiä portaita, ei kukkaistutuksia tai suuria kylttejä tai muita esteitä ikkunoiden ja sisääntulon edustalla.



Portaat luovat tunnelmaa, mutta voivat toimia myös esteenä ostamiselle. Näyteikkunoiden tulisi sijaita liki maan tasalla, jotta ne puhuttelevat ohikulkijaa. Liian korkealla sijaitsevat eivät tue kaupallista toimintaa.



Ikkunoiden edusta tulee jättää vapaaksi ja ikkunoiden tulee avautua suoraan jalkakäytävälle. Kukkais-
tutukset, pylvää ja muut suuret elementit, kuten kuvan rappu-opasteet on jätettävä pois kaupallisten
tilojen edestä. Liikkeen ja brändin tulee saada riittävästi tilaa ja näkyvyyttä, jotta julkisivu olisi kaupalli-
sesti tehokas.



Katutilan haltuunotto lisää kaupallista tunnelmaa ja elävöittää ulkotilaa

Liikkeen edustalla on myös hyvä olla tilaa levähtää ja istahtaa vaikka alas asiointin lomassa. Lisäksi monet konseptit tarjoavat nyt esimerkiksi kahvia ym. virvokkeita vaikeivat varsinaisia kahviloita olekaan. Tällöin yrittäjä voi edellyttää liiketilalta ja sen välittömässä läheisyydessä olevalta katutilalta mahdollisuutta levittäytyä ulos.

4. Liiketilojen monimuotoisuus ja muokattavuus nostaa vuokrausastetta



Terassit, pöytäryhmät ja parklet-ratkaisut lisäävät viihtyisyyttä sekä kutsuvat kuluttajia pysähtymään ja kuluttamaan aikaa kauppakadulla.

Mitä monimuotoisemmaksi tilat rakennetaan niin sisältä kuin julkisivultaan, sitä todennäköisempää on korkea jälleenvuokrausaste. Ravintoloille on ehdottoman tärkeää jättää mahdollisuus levittäytyä ulos. Terassi tai muutama istumapaikka luo tunnelmaa kauppakadusta, elävöittää sitä sekä tekee liiketilasta myös kiinnostavamman vuokralaisen näkökulmasta. Joissain tapauksissa parkkipaikan voi muuntaa terassiksi (Parklet).



On tärkeää myös miettiä, miten tilan vuokraava yrittäjä ja kauppias pystyisi parhaimmalla tavalla esittelemään palveluitaan ja tuotteitaan. Voiko julkisivua hyödyntää esillepanotilana, mahtuuko siihen jokin irtokaluste tai koristekasvi ja A-standi tms. viestintään liittyvä esine? Nämä luovat lisää elävyyttä katutilaan sekä vahvistavat kaupallista tunnelmaa. Toisin sanoen luovat alueesta vetovoimaisen ja mielenkiintoisen niin kuluttajan kuin kauppiakaan näkökulmasta.



Ikkunoiden merkitys on suuri. Niin ruokakauppa kuin ravintola, kampaamo-parturit kuin vaikka herkkukaupatkin kaipaavat suuria ja näyttäviä ikkunoita. On muodikasta istua ”ikkunalaudalla” ja nauttia kahvilan antimista. Tuotteet ja palvelut tulevat paremmin esille, kun ne pääsevät kokonaisuudessaan päivän valoon ikkunaan. Ja parturikampaajan työtä on mukava ohikulkijankin ihastella suurista ikkunoista. Suuret ikkunat päästävät luonnonvalon sisälle, mutta myös toimivat kulutusnäyttämönä ja markkinoivat liikettä sekä sen palveluita ja tuotteita.



Aina katutilaa ei ole suunniteltu ravintolan näkökulmasta, mikäli terassi siihen laitetaan, ei jalankulku ole enää mahdollista. Joskus ravintolan eteen mahtuuikin siis valitettavasti vain kapeahko penkki.

5. Mukavassa ostomiljöössä viihtyy pidempään

Tutkimukset toteavat, että mukavassa miljöössä viihdytään pidempään ja todennäköisesti tehdään myös enemmän ostoksia. Eri kohderyhmät ja alueen ikäjakauma tuleekin huomioida kauppakatua suunnitellessa. Löytyykö sen varrelta levähdyspaikkoja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin? Onko katu suunniteltu kuluttajan näkökulmasta helpoksi; ei korkeita katukivetyksiä ylityspaikoilla sekä riittävän leveät väylät, vaikka kaksien vaunujen kohdatessa? Onko kadun varrella tilaa yllättäville ratkaisuille esim. katujuhlien aikana tai kesäkautena pop-up tyyillisille myyntikojuille tai katuesiintyjille?



Katu puhuu. Viestit, kyltit ja erilaiset seinäpinnat, joissa viestitään luovat katutilaan sisältöä, rikastuttavat sitä ja lisäävät viihtyisyyttä.

Usein myymälän ikkunassa saattaa olla jotain mitä pysähtytään katsomaan, ehkä pidemmäksi aikaa. Julkisivua ja katutilaa suunnitellessa on huomioitava tämä ”retail näyttämö”- trendi, ja varattava tilaa myös ”katsojille”, eli ohikulkijoille jotka pysähtyvät ihaillemaan ”näytöstä”. Niin etteivät pysähtyneet ihmiset toimi tien tukkeena ja estä muiden ostosten tekoa, eivätkä toisaalta vaivaannu, jos hetkeksi pysähtyvät seuraamaan ikkunaa ja mitä sisällä tapahtuu. Muun muassa joulun alla useiden ikkunoiden sisältö muuttuu satumaiseksi, teatraaliseksi. Joissakin ikkunoissa on taas myynnin kannalta arvokasta, materiaalia ympäri vuoden, kuten kiinteistövälitysyriyten asuntoesitteet, joita pysähtytään perinteisesti tutkimaan toviksi, jos toiseksikin.



Julkisivu ja ikkuna toimivat estradeina. Ihanaa valuvaa suklaata on kiva ohikulkijan seurata ulkoapäin.

Vanhojen olemassa olevien katujulkisivujen kunnostaminen ja kaupallisen vetovoimaisuuden nostaminen ovat kysymyksiä, joihin koko ajan kaupunkikehittämisessä haetaan kustannustehokkaita toimivia ratkaisuja. Seuravaksi muutama sellainen esiteltyä.

6. Tyhjen ja epämääräisten pintojen kehittäminen



Vanhojen rahannostoautomaattien kohdat ja muut epämääräiset tyhjä ränstystyneet pinnat lisäävät vandalismia, graffiteja, kiellettyjen ilmoitusten kiinnittämistä ja tekevät näin tilasta myös epäsiistin sekä kaupallisesti ei houkuttelevan. Muuttamalla tyhjä pinnat esimerkiksi eri palveluiden ja brändien viestintäpintoiksi tai vaikkapa katutaiteeksi, alueen tunnelma kohenee huomattavasti.



Katutaidetta ja kaupallista viestipintaa.

7. Huomion siirtäminen toisaalle



Karun näköinen, ilmeeton, jokseenkin "hylätyn" oloiset tilat laskevat kaupallista vetovoimaisuutta; kuluttajat valitsevat muita vaihtoehtoisia kävelyreittejä ja sisääntuloja.

Kun julkisivurakenne on kankea ja ei kaupallinen, rakennuksen kunto huono ja päässyt rappeutumaan tai muut houkuttelevuutta vähentävät seikat saavat pääroolin, voidaan strategisesti kuluttajan huomio kiinnittää muualle. Katutilan haltuunotto kuvituksin, pyöräparkein, penkein ja kukkaistutuksin ovat yleisimmin käytettyjä keinoja. Pääasia, että valittu elementti luo lisäarvoa ohikulkijalle, rakentaa alueen identiteettiä ja täten myös parantaa koettua imagoa sekä lisää elämyksellisyyttä, ja lopputulemana tietysti myös kaupallista vetovoimaisuutta.



Elottomat ja ei niin aktiiviset julkisivut saavat nostetta, kun katutilaan tuodaan muita huomioelementtejä.

8. Avoimuus herättää mielenkiinnon ja kutsuu lähestymään



Ikkunateippauksilla esitetään usein myymälähyllyjen tai muun ns. back office -toiminnan näkyminen katutilaan. Joskus kokoikkunateippauksilla halutaan luoda yksityisyyden tunnetta ravintolamaailmaan tai virheellisesti ajateltuna ”koristella” liikkeen tai palvelun tarjoajan ilmettä. Teippaukset joissain määrin voivat toimia tunnelman luojina ja viestipintoina, mutta yleensä ottaen on havaittu, että kokoikkunateippaukset ovat luotaan poistyyntäviä eivätkä lisää kutsuvuutta ja täten heikentävät kaupallista vetovoimaisuutta. Kuluttajat nauttivat ikkunashoppailusta ja toisinkin päin; asiakkaat pitivät ikkunapaikkoja parhaimpina ravintola-kahvilakokemuksia kartoitettaessa.



Avonaisista ikkunoista välittyvä tekeminen ja kuluttaminen; ostoympäristö linkittyä luonnollisena osana katukuvaan.



Teippaamaton näyteikkuna houkuttelee asiakkaita paremmin lähestymään.

5.3. Liikkeiden keskikokoja paikalliskeskuksessa

Päivittäistavarakauppa hakee nykyään liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupparyhmät pa-nostavat suuriin supermarketteihin (1500–4000 k-m²) sekä pieniin lähikauppoihin (400–1000 k-m²). Suurilla päivittäiskaupan yksiköillä toimijat hakevat volyyymiä ja markkinaosuuksia ja pienillä lähi-kaupoilla täydennetään markkinoiden tarjontaa. Pienet lähikaupat voivat asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa olla myös tätä pienempiäkin, mutta tällöin liiketilojen tulee olla laajennettavissa myy-mäläkonseptin muuttuessa.

Oulunkylän alueella on kysyntää supermarketeille (n. 2000 k-m²) ja näiden rinnalla myös lähikaupoille (n. 500 - 1000 m²). Muut erikoiskaupan sekä palveluiden liiketilat ovat yleensä pieniä, 50–200 m². Liiketilaa sijoittuu sekä päivittäistavarakauppojen yhteyteen liikekeskusmaisesti että kadunvarsiliiketi-loihin. Pääosa kadunvarsiliiketilojen toimijoista on palveluryityksiä, mutta myös muuta pienyritys-toimintaa ja työtiloja.

Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat palvelukonseptin mukaisesti hyvin erikokoisiin tiloihin. Pienim-mät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50–100 m². Tätä pienempiäkin liiketiloja kysytään erityi-sesti silloin, kun neliövuokrat ovat korkeita. Suurimmillaan kantakaupunkiin tai asuinalueille hakeu-tuvat erikoiskaupat ja paikallispalvelut tarvitsevat noin 200 m²:n liiketiloja. Osa ravintoloista on näitä suurempia (500–1000 m²), samoin suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskuk-set. Ne voivat kuitenkin sijoittua katutason liiketilojen sijaan myös kerroksiin eivätkä kilpaile sa-moista liiketiloista pienten palveluyritysten kanssa.



Palvelutoimijat hakevat hyvin erikokoisia liiketiloja.

Liiketilöjen keskipinta-aloja paikallis- ja lähipalvelukeskuksissa

k-m ²	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
Urheilukauppa	300	70	800
Muu erikoiskauppa	140	50	670
Ravintolat ja kahvilat			
	220	20	960
Muut liiketilät			
Kirpputori	270	90	730
Muu käyttö	150	20	710
Tyhjä	160	20	620

Lähde: WSP kartoitukset, Helsinki, Espoo 2015-2017

k-m ²	Keskipinta-ala	Minimi	Maksimi
Suuret palvelutoimijat			
Kuntosali	320	100	1030
Lääkäriasemat	320	60	2780
Pankki	270	130	440
Keskikokoiset palvelutoimijat			
Kiinteistövälitys	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

Hyvä liiketila tarvitsee varsinaisen myyntitilan lisäksi ravintolavalmiuden, sosiaalilat tms. takatilat sekä usein myös takaoven turvallisuuden takia. Koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna, terassi-mahdollisuus, pysäköintimahdollisuus ja huollettavuus ovat myös liikepaikan toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Esitetyt kadunvarsiliiketilöjen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilöjen muunneltavuus koon mukaan auttaa liiketiläkysyntää. On hyvä, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helppi yhdistää yhdeksi suuremmaksi ja toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toimijoilla ja palvelukonsepteilla.



Pienempiä liiketiloja yhdistämisellä saadaan tilaa isommalle palvelutoimijalle

6. KAUPAN RATKAISUJEN ARVIOINTI

Suunnitellun kaupan kehittämisen vaikutuksia tarkastellaan Oulunkylän kehittämislle sekä Helsingin uudessa yleiskaavassa asetettuihin tavoitteisiin. Ratkaisun vaikutuksia palveluverkkoon, kaupunkikuvaan ja tätä kautta asiointiin on kuvailtu myös aikaisemmissa luvuissa ehdotuksia ja perusteluita laadittaessa. Suunniteltujen palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu erikseen luvussa 4.7.

6.1. Kaupan palveluverkon suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

Oulunkylän kehittämisen tavoitteena on nykyistä tiiviimpi ja vetovoimaisempi kaupunginosakeskus, jossa on sujuvaa asioida ja liikkua ja mahdollista asua lähellä palveluja.

Yleiskaavassa Oulunkylän keskusta on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (C1). Keskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempina. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.

Kaupallisessa selvityksessä liiketilän määrää lisätään asukasluvun kasvun myötä, niin että vähintään nykyisen tasoiset palvelut mahdollistuvat kasvavalle asukasmäärälle, tavoitteena on palvelujen monipuolistaminen. Suurin osa liiketilatarpeesta on kohdistettu Oulunkylän keskusta-alueelle, jotta sitä olisi mahdollista kehittää nykyistä monipuolisempina kaupallisena keskustana. Liiketilaa on suositeltu avattavan nykyistä enemmän katutilaan luomaan urbaania ilmettä. Kasvava asukasmäärä mahdollistaa kaupunkimaisemman ilmeen palveluineen Oulunkylään.

Keskustan kävelypainotteisuuteen ei suunnitelmissa ole otettu kantaa, mutta kävelypainotteisuus parantaa liikkeiden toimintaedellytyksiä ja edistää esitettyjen palveluita koskevien pääperiaatteiden toteuttamista keskustassa. Käskynhaltijantiellä kävelypainotteisuus kasvaa levenevien jalkakäytävien ja keskeisille paikoille osoitettujen aukoiden myötä.

Asukasmäärän kasvun myötä on palveluja osoitettu tässä selvityksessä myös Käskynhaltijantien varteen sekä Veräjälaksoon, joka tällä hetkellä jää palvelutyhjiöön. Palveluita keskitetään Raide-Jokerin pysäkkien yhteyteen, jossa on vilkkaat paikalliset asiointivirrat. Pysäkkien yhteydessä palveluilla on hyvä saavutettavuus ympäröivältä asuinalueelta.

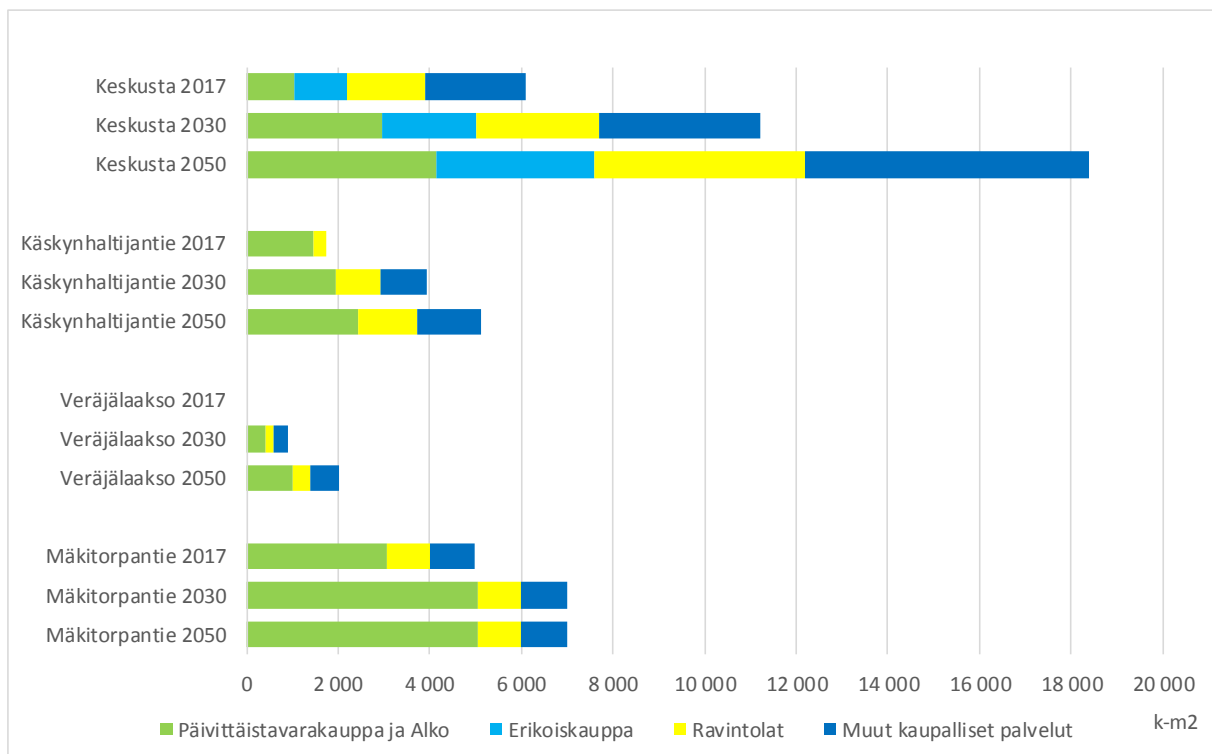
6.2. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluverkkoon

Uusien ja suunnitelmissa olevien asemakaavojen myötä Oulunkylän asukasmäärä kasvaa voimakkaasti, millä on positiivisia vaikutuksia alueen palvelujen toimintaedellytyksiin ja palveluiden kehittämiseen. Kasvava asukasmäärä mahdollistaa myös nykyistä kaupunkimaisemman alueen toteuttamisen Oulunkylään.

Selvityksessä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti Oulunkylän keskusta säilyy vahvana paikallista-soisena keskuksena, jonka vaikutus kohdistuu lähialueelle. Oulunkylän liiketilojen kaupallinen mitoitus on laskettu lähialueen ostovoiman ja sen kasvun pohjalta, mikä mahdollistaa paikalliskeskustasoisen palvelukeskittymän kehittämisen Oulunkylässä. Tarjonnan monipuolistuminen ja raideliikenteen solmukohdan korostuminen Raide-Jokerin myötä lisäävät kuitenkin hieman Oulunkylän lähiympäristön asukkaiden asiointia Oulunkylässä. Pääosa lähiympäristön asioinnista kohdistuu kuitenkin ympäristön omiin palvelukeskuksiin. Erikoiskaupan ostokset haetaan edelleen seudun suuremmista kau-

pan keskuksista. Näin ollen Oulunkylän alueen kehittyvillä palveluille ei merkittävää kilpailuvaikutusta markkina-alueellaan eikä vaikutuksia lähiympäristön palvelukeskusten toimintaedellytyksiin ja kehittämiseen.

Tärkeä tekijä Oulunkylän palveluiden kehittämisessä on päivittäistavarakaupan tarjonnan vahvistaminen keskustassa, mikä lisää asiointivirtaa ja parantaa muiden palvelujen toimintaedellytyksiä keskustassa. Keskustaa täydentää lähipalveluiden verkko Käskynhaltijantiellä ja Veräjäläaksossa, joilla on myös kasvumahdollisuuksia kasvavan väestön myötä. Tarjonnan vahvistuminen parantaa paikallispalvelujen saavutettavuutta Oulunkylässä ja vähentää arki-asiointimatkoja Oulunkylän ulkopuolelle.



Nykyiset palvelut ja suunniteltu kaupan mitoitus osa-alueittain Oulunkylässä

Oulunkylän palvelurakenne tulee tulevaisuudessakin painottumaan päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin. Keskustassa päivittäistavarakaupan osuus tarjonnasta kasvaa nykyisestä, mutta myös muiden palvelujen määrä kasvaa. Paikalliseen ja verkon kautta laajempaan asukaskuntaan nojautuva erikoiskauppa täydentää paikalliskeskuksen palvelurakennetta. Liiketilojen määrän kasvu katujen varsilla lisää alueen kaupunkimaisuutta ja edistää sekoittuneen rakenteen muodostumista alueella.

Vaikkei alueelle kaavoiteta työpaikka-alueita, keskuksen syntyy kaavoitettavien palvelujen myötä uutta liiketoimintaa työpaikkoineen. Osa liiketiloista täyttyy muista kuin kaupallisista palveluista, mikä lisää alueella urbaaneja työpaikkoja, joille on tulevaisuudessa vielä enemmän kysyntää kuin nykyään. Työpaikkojen määrä kaupunkimaisilla alueilla sekoittuneessa kaupunkirakenteessa on suurempi kuin mm. lähiömäisessä kaupunkirakenteessa.

7. JOHTOPÄÄTÖKSET

Oulunkylän keskusta on vakiinnuttanut asemansa alueen paikalliskeskustana. Sen kaupallinen luonne on kuitenkin ollut suhteellisen vaatimaton, kun samaan aikaan lähellä olevat kilpailevat alakeskukset ovat vahvistaneet kaupallista tarjontaansa. Keskustan kehittäminen on tullut nyt ajankohtaisemmaksi, kun Raide-Jokerin rakentaminen vauhdittaa osaltaan Oulunkylän asuntorakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Sekä Oulunkylän keskustan suunnitelmat että Käskynhaltiantien asemakaava vahvistavat Oulunkylän väestöpohjaa merkittävästi.

Oulunkylän kaupalliset palvelut eivät pysty nykyisellään vastaamaan alueen asukkaiden kysyntään. Kun väestöpohja Oulunkylässä kasvaa, alueelle tarvitaan nykyistä enemmän palveluita. Käskynhaltiantien kaavassa uusille palveluille on varattu tilaa ja samalla tarjotaan lähipalveluita keskustaa laajemmalla alueella. Oulunkylän keskustan uudistuessa myös sen palvelutarjontaa tulee vahvistaa merkittävästi nykyisestä. Keskustan palvelutarjonnan kasvattamisella mahdollistetaan paremmat lähipalvelut oulunkyläläisille.

Oulunkylän keskustan nykyiset palvelut perustuvat Ogelin liikekeskukseen ja Siltavoudintien liiketiloihin. Liikekeskuksen kehittäminen ja laajentaminen mahdollistavat sekä paremman palvelutarjonnan keskustassa, että paremman liikepaikan yrityksille. Keskustan kehittämisessä pitää tavoitella tiivistä kaupunkimaista keskustaa, koska sitä kautta mahdollistetaan toimivat liiketilat ja vahva kaupallinen kokonaisuus. Keskustan liiketilamäärä voidaan pitkällä aikavälillä kaksinkertaistaa, jolloin turvataan Oulunkylän keskustan palvelukyky ja vetovoima.

Palvelutarjontaa tulee vahvistaa myös Oulunkylän muilla kasvavilla osa-alueilla. Käskynhaltiantien kasvava väestöpohja tarvitsee omat lähipalvelunsa, ja Veräjälakson lähiasuinalueen laajentuessa pitää sielläkin kehittää lähipalvelutarjontaa.

LIITE 1 KARTOITUKSESSA KÄYTETTY TOIMIALALUOKITUS

Päivittäistavarakauppa ja Alko:

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot,
kalakaupat, jäätelökioskit, karkkikaupat yms.
Alkot

Tavaratalokauppa:

Tavaratalot
Hypermarketit
Muut laajan tavaravalikoiman myymälät

Terveydenhoitokauppa:

Apteekit
Luontaistuotekaupat
Optikot
Terveydenhoitovälineiden kaupat

Muotikauppa:

Vaatekaupat
Kenkäkaupat
Laukkukaupat

Muu erikoiskauppa:

Koru- ja kellokaupat
Urheilukaupat
Kirjakaupat
Musiikkikaupat
Puhelinkaupat
Tietotekniikkakaupat
Kukkakaupat
Eläinkaupat
Lelukaupat
Lastentarvikekaupat
Fotokaupat

Sisustuskauppa:

Kodinsisustuskaupat
Kangaskaupat
Käsityökaupat
Mattokaupat
Valaisinkaupat
Taideliikkeet
Lahjatavarakaupat

Tilaa vaativa kauppa:

Rautakaupat
Kodintekniikkakaupat
Viihde-elektroniikkakaupat
Huonekalukaupat
Venekaupat
Puutarhakaupat

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa:

Kirpputorit
Antikvariaatit
Antiikkiliikkeet

Muut palveluyritykset:

Kampaamot, parturit
Kauneushoitolat
Spat, hierontapalvelut
Suutarit
Korjauspalvelut
Bingo, Veikkaus
Keilahalli
Elokuvateatterit
Lääkäriasemat
Videovuokraus
Matkatoimistot
Autonvuokraus
Kuntosalit
Hautaustoimistot