Läntisen bulevardikaupungin kaupallinen selvitys

4.6.2020

wsp

Sisältö

1. Johdanto ... 3

2. Kaupan nykytila läntisen bulevardikaupungin alueella ... 4
   - 2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko ... 4
   - 2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko ... 10
   - 2.3. Palveluiden saavutettavuus ... 13

3. Kaupan markkinoiden kehitys ... 17
   - 3.1. Väestön kehitys ... 18
   - 3.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys ... 20
   - 3.3. Liiketilatarve 2020 ja nykyiset liiketilat ... 21
   - 3.4. Liiketilatarve markkina-alueella ... 23
   - 3.5. Kaupan mitoitus ostovoiman kasvun mukaan ... 24
   - 3.6. Työpaikat läntisessä bulevardikaupungissa ... 27

4. Kaupan palveluiden kehittämisen lähtökohdat ... 28
   - 4.1. Kaupan yleisiä trendejä ... 28
   - 4.2. Palveluiden sijoittumisen kriteerit ... 32
   - 4.3. Esikuvana nykyiset kaupunkibulevardit ... 33

5. Kaupan palveluiden kehittäminen läntisessä bulevardikaupungissa ... 36
   - 5.1. Kehittämissuunnitelmat kaavarungon vaikutusalueella ... 38
   - 5.2. Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit ... 46
   - 5.3. Keskusten ja kadunvarsipalveluiden mitoitus ... 52
   - 5.4. Muut toimitilat ... 55
   - 5.5. Liikkeiden keskikokoja paikalliskeskuksessa ... 57
   - 5.6. Asiointi- ja huoltopysäköinti ... 58

6. Kaupalliset vaikutukset ... 62
   - 6.1. Kaupan palveluiden suunnitelmien mitoitus ja vaiheistus verrattuna liiketilatarpeeseen 62
   - 6.2. Kaupan palveluiden suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin ... 63
   - 6.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan ... 64
   - 6.4. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen ... 65

7. Yhteenveto ... 67

1. JOHDANTO

Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin alueelle on laadittu kaavarunko, asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle 2020-luvun aikana vaiheittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Alueelle on tavoitteena rakentaa asuntoja noin 14.000 asukkaalle. Lisäksi alueelle tulee liike- ja toimitilarakentamista.

Kaavarunko toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Kaavarungon alueen suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa kesällä 2018, ja kaavarunko on valmisteltu näiden tavoitteiden pohjalta. Kaavarungon kanssa on samanaikaisesti laadittu Länsi-Helsingin raitiotieverkon suunnitelma, jonka mukaan alueelle rakentuu kantakaupungista tuleva pikaraitiotieyhteys. Vihdintietä ja Huopalahdentietä kehitetään kaupunkibulevardeina ja palveluita rakentuu mm. tulevien raitiotiepysäkkien ympäristöön. Lisäksi palvelukeskittyminä kehitetään Munkkivuoren ostoskeskusta sekä uutena Valimon asemaa ja Haagan liikenneympyrän aluetta.

Yleiskaavan laadinnan aikaan tehtiin selvitys, jossa tarkasteltiin kaupunkibulevardien kaupallisia palveluita ja niiden merkitystä kaupunkirakenteessa (Kaupunkibulevardien tavoitelähtöinen vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, WSP 2014). Kaavarunkotyön yhteydessä on alueelle laadittu alustava kaupallinen mitoitus ja osoitettu keskeisimmät sijainnit (Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit, Helsingin kaupunki, yleiskaavoitus 25.4.2019). Tämän työn tavoitteena on tarkentaa läntisen bulevardikaupungin kaupan mitoitusta ja sijaintia sekä arvioida alueelle sopivia kaupan ja palveluiden konsepteja.

Kaupallisessa selvityksessä kootaan tiedot lähiympäristön kaupan nykytilasta läntisen bulevardikaupungin vaikutusalueella. Lisäksi tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja markkinoiden kehitystä. Kaupallisten palveluiden kysynnän ohella tarkastellaan myös toimitilamarkkinoita alueella. Näiden pohjalta arvioidaan kaupan, palveluiden ja toimitilan kehittämispotentiaalia läntisen bulevardikaupungin alueella, tehdään suosituksia ja arvioidaan suositusten vaikutuksia asemakaavoitusta varten.

Selvityksessä tarkastellaan erikseen Vihdintien ja Haagan liikenneympyrän osuutta sekä Huopalahdentien osuutta vaikutusalueineen. Osittain vaikutusalueet menevät päällekkäin, ja selvityksessä tarkastellaan myös alueiden muodostamaa kokonaisuutta. Selvityksen suosituksissa keskitytään kaavarungon alueelle, mutta tarkastelussa on mukana koko kaupallisten palveluiden vaikutusalue Huopalahdentien ja Vihdintien ympärillä.

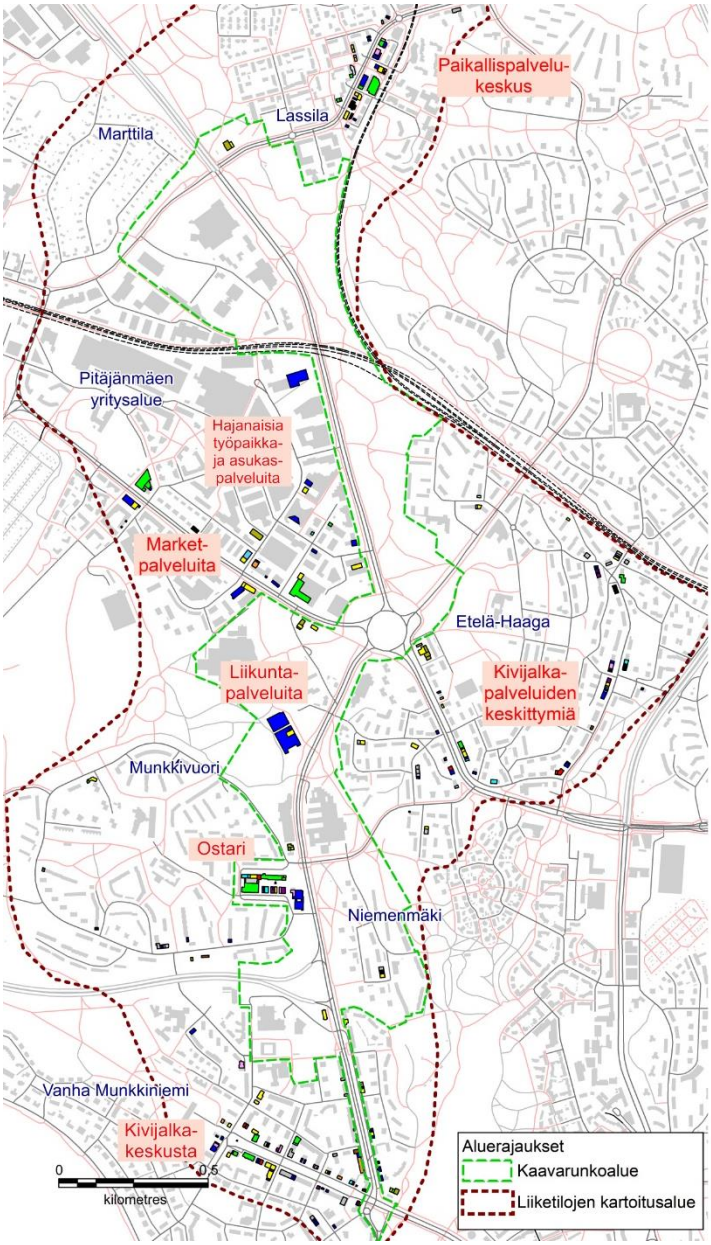
Läntisen bulevardikaupungin kaupallisen selvityksen on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa ovat olleet mukana Anne Karlsson, Nina Välkepinta-Lehtinen, Suvi Tyynilä, Tuomas Eskola, Elina Ahdeoja ja Minna Maarttola ja Laura Yrjänä Helsingin kaupungilta. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo sekä liikenneasiantuntijana DI Timo Kärkinen WSP Finland Oy:stä.

2. KAUPAN NYKYTILA LÄNTISEN BULEVARDIKAUPUNGIN ALUEELLA

Läntisen bulevardikaupungin alueella kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen ja kartoitusten pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut kaavarungon alueella, mutta myös tätä laajemmalla bulevardikaupungin palveluiden vaikutusalueella. Kartoitus on tehty helmikuussa 2020.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Kaupan palveluverkko läntisen bulevardikaupungin alueella koostuu useista erityyppisistä palvelukeskittymistä. Suuri osa alueen palveluista on sijoittunut kaavarunkoalueen ulkopuolelle, koska kaavarunkoalue on vielä suurelta osin rakentumaton. Olemassa olevat palvelukeskittymät tulevat palvelemaan osaltaan myös kaavarunkoalueelle sijoittuvaa asutusta.



Kaupan palveluverkko läntisen bulevardikaupungin alueella 2020
Lähde: WSP kartoitus
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

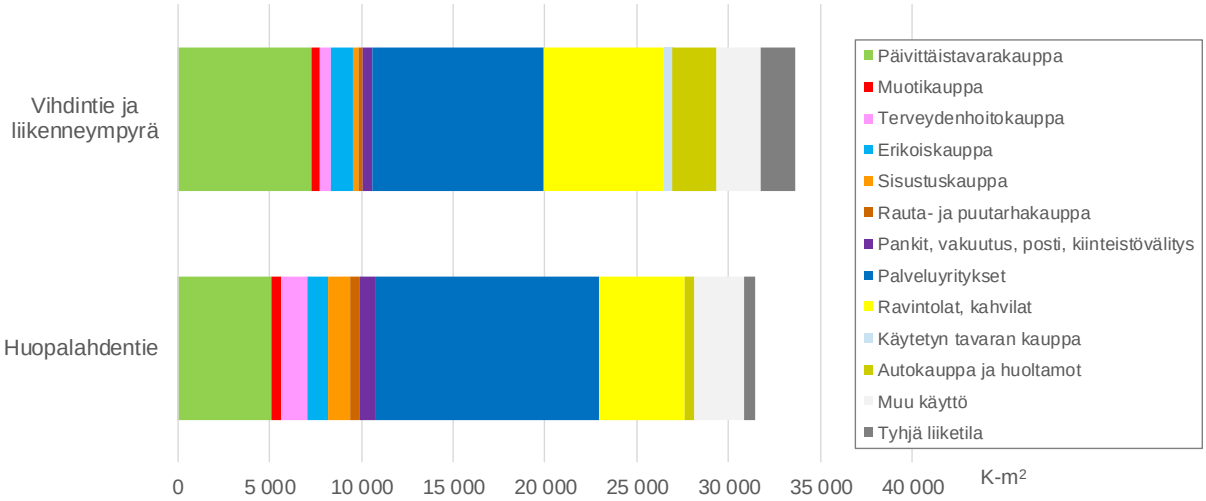
Alueen pohjoisosassa kaavarunkoalueen ulkopuolella on Lassilan paikalliskeskus, jonka läpi uusi raitiotieyhteys tulee kulkemaan Vihdintieltä Kannelmäkeen. Pitäjänmäen yritysalueelle ja Pitäjänmäentien varteen on keskittynyt työpaikka-alueen palveluita sekä asukaspalveluita, pari supermarkettia ja muita arjen palveluita. Talissa on erilaisia liikuntapalveluita.

Etelä-Haagan laaja alue rajautuu sekä Vihdintiehen että Huopalahdentiehen. Alueelle on sijoittunut useita pieniä kivijalkapalveluiden keskittymiä. Munkkivuoressa palvelut ovat keskittyneet Munkkivuoren ostoskeskukseen. Munkkiniemen puistotie muodostaa perinteisen kantakaupunkimaisen kivijalkakeskustan.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä tarkkojen rakennusten kerrosalojen kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Kokonaisuudessaan tarkastelualueella on kaupan ja palveluiden liiketilaa yhteensä noin 65.000 k-m^2, josta noin 5000 k-m^2 on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä kuten toimistona, päiväkotina, kokoontumistilana tai kirjastona. Neljä prosenttia liiketiloista on tyhjänä tai remontissa. Tyhjät tilat jakautuvat pinta-alaltaan aika tasaisesti ympäri tarkastelualuetta, mutta eniten tyhjää tilaa on Etelä-Haagassa ja Lassilassa.

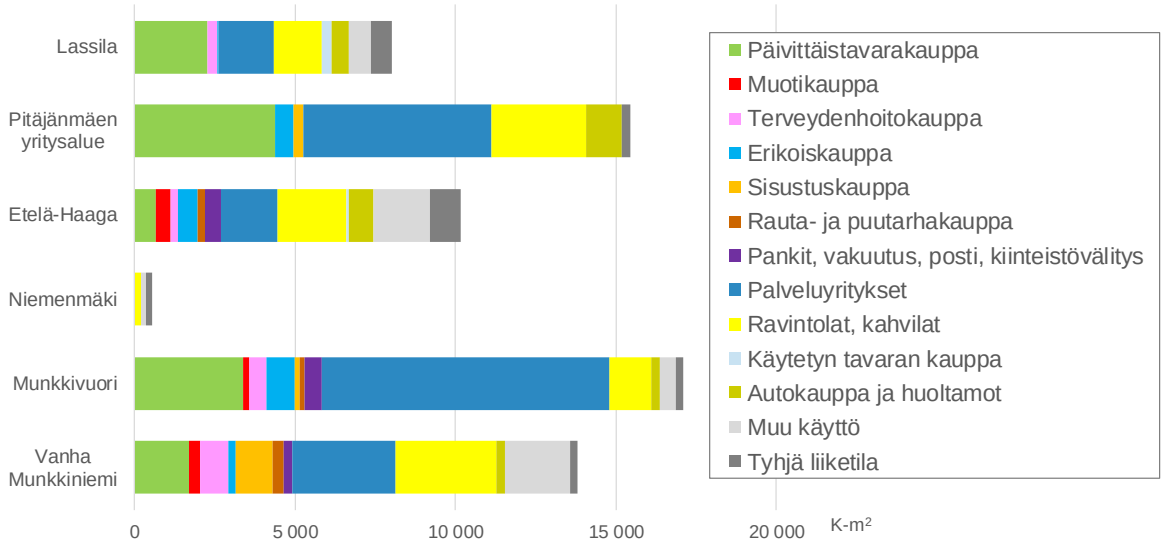
Kaupalliset palvelut jakautuvat pinta-alalla tarkasteluna lähes tasan Vihdintien ja liikenneympyrän sekä Huopalahdentien vaikutusalueille. Etelä-Haaga rajautuu molempiin alueisiin, mutta tarkastelussa se on laskettu kuuluvan enemmän Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueeseen, koska osa-alueen uudisrakentaminen kohdistuu Vihdintien varteen ja liikenneympyrän läheisyyteen.



Liiketilan pinta-ala Huopalahdentien sekä Vihdintien ja liikenneympyrään rajautuvilla osa-alueilla
Vihdintie ja liikenneympyrä: Marttila, Lassila, Pitäjänmäen yritysalue, Etelä-Haaga (ei sis. junaradan koillispuolella olevia alueita)
Huopalahdentie: Munkkivuori, Niemenmäki, Vanha Munkkiniemi
Lähde: WSP kartoitus

Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella on jonkin verran enemmän päivittäistavarakauppaa ja ravintolapalveluita kuin bulevardikaupungin eteläosassa. Vihdintien vaikutusalueeseen kuuluvat Pitäjänmäen supermarketit sekä työpaikka-alueen lounasravintolat, joista on kartoitettu ainoastaan katutilaan näkyvä ravintolatoiminta. Alueella on myös jonkin verran autoalan ja teknisen erikoiskaupan palveluita.

Huopalahdentien alueella on jonkin verran enemmän pieniä erikoiskauppoja sekä kaupallisia palveluita kuin bulevardikaupungin pohjoisosassa. Kaupallisten palveluiden pinta-alaa alueella nostavat suuret palveluyksiköt eli Talin liikuntapuiston hallit sekä Munkkivuoren lääkärikeskus.

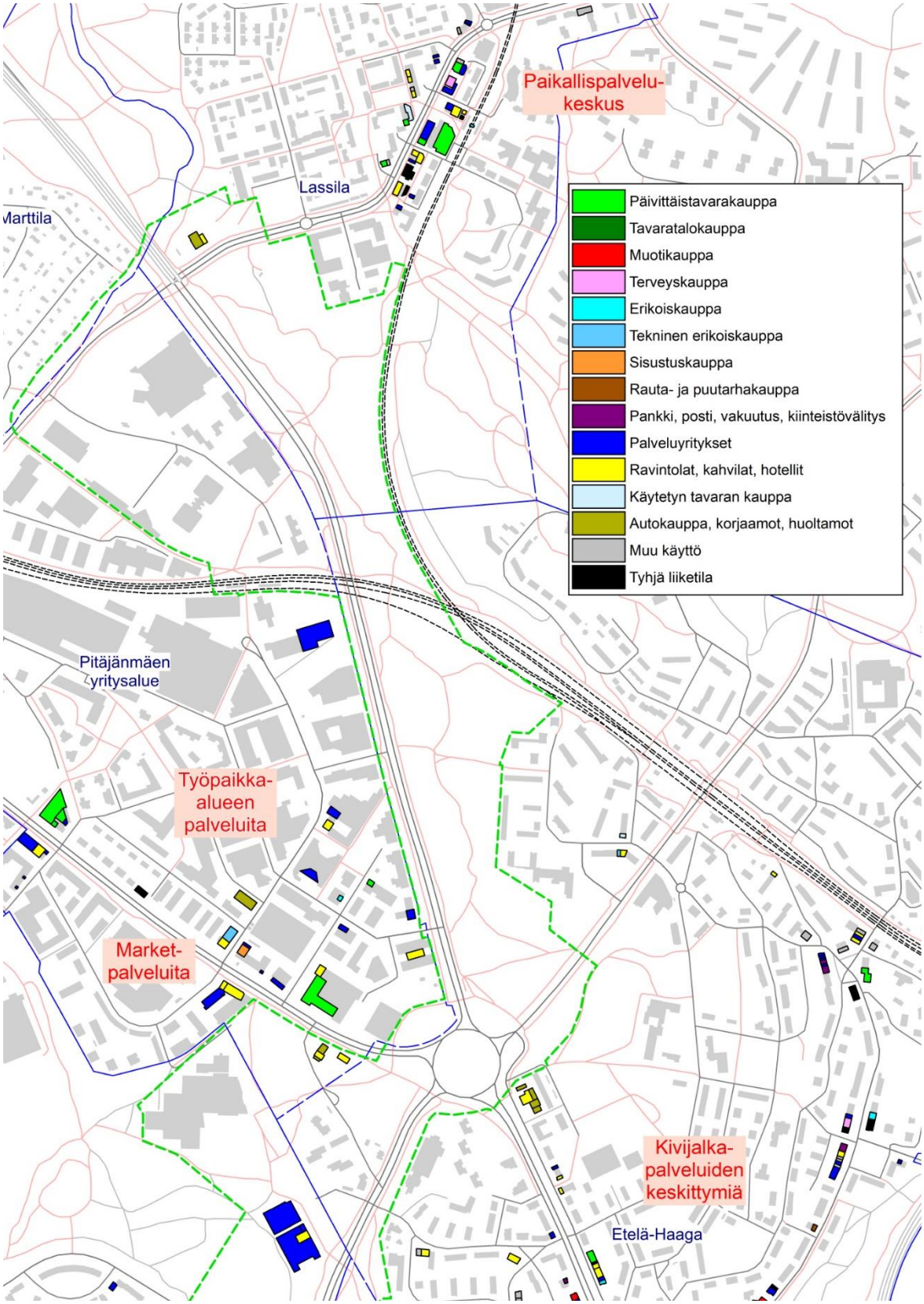


Liiketilan pinta-ala Huopalahdentien sekä Vihdintien ja liikenneympyrään rajautuvilla osa-alueilla
Etelä-Haaga ei sis. junaradan koillispuolella olevia alueita
Lähde: WSP kartoitus

Osa-alueittain tarkasteltuna kaupallisten palveluiden pinta-alaa on eniten Munkkivuoressa ja Pitäjänmäen yritysalueella. Sen sijaan Niemenmäessä on vain yksi liikerakennus eikä Marttilassa ole lainkaan kaupallisten palveluiden liiketilaa.

Lassilassa kaupan palvelut keskittyvät kohtalaisen tiiviisti Kaupintien varteen ja Pohjois-Haagan rautatieaseman ympäristöön. Kaupan tarjonnaltaan Lassilaa voi luonnehtia tyypilliseksi kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevaksi paikalliskeskukseksi päivittäistavarakauppoineen, kuppiloineen ja kaupallisine palveluineen. Erikoiskauppoja paikalliskeskuksessa on hyvin vähän. Kaupan rakenteeseen on vaikuttanut merkittävästi noin kilometrin päässä sijaitseva Kaaren kauppakeskus.

Lassilassa palvelut keskittyvät Kaupintielle ja Pohjois-Haagan juna-aseman ympäristöön



Kaupan palveluverkko Vihdintien ja liikenneympyrän alueella 2020
Lähde: WSP kartoitus
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

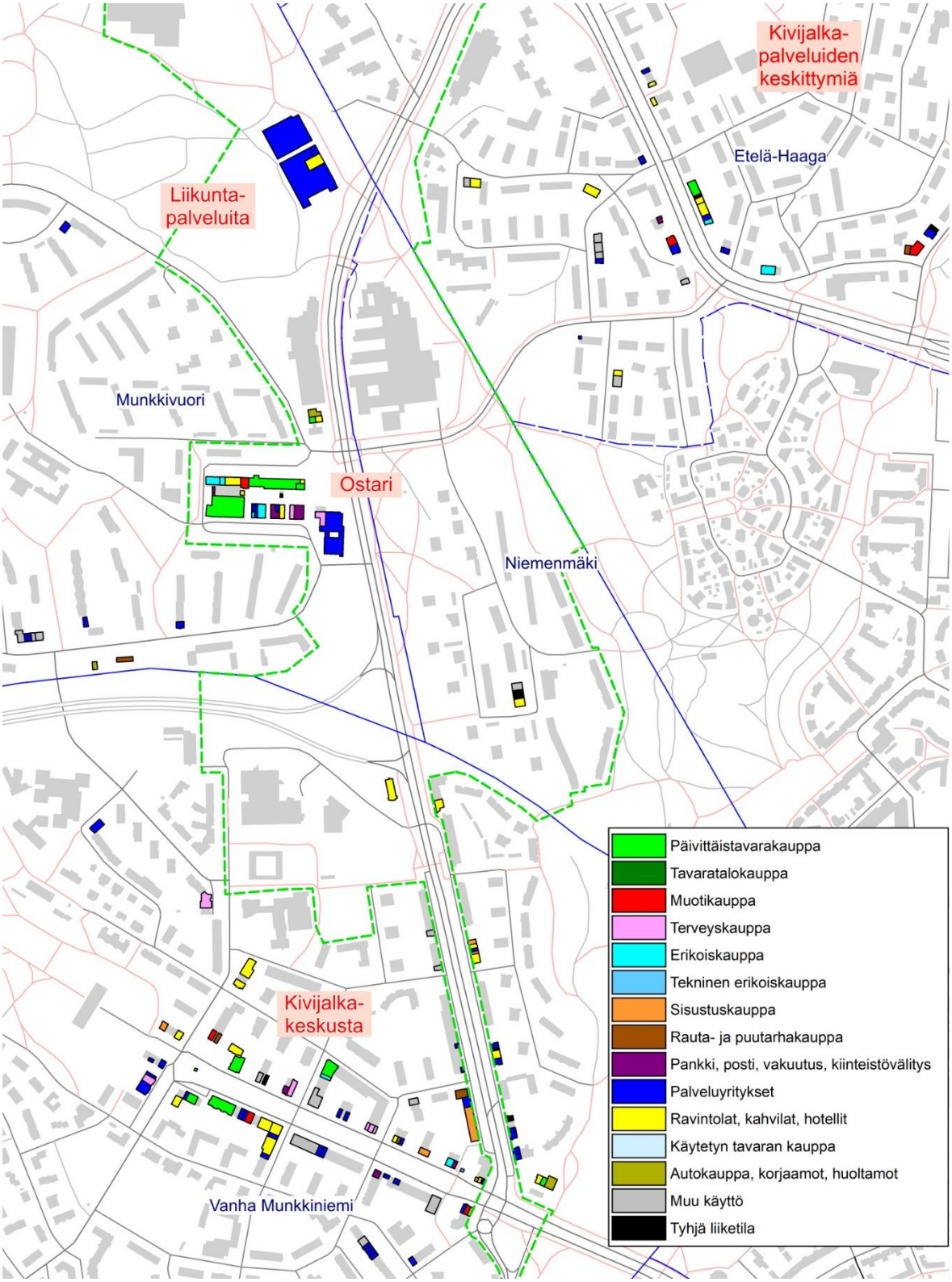
Pitäjänmäen yritysalueella kaupallisten palveluiden rakennetta hallitsevat supermarketit, lounasravintolat ja muut kaupalliset palvelut. Alueella on erityisen paljon kuntosalipalveluita, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita että alueella työssäkäyviä. Kaupallisten palveluiden pinta-alaa nostaa myös trampoliinikeskus Rush. Alueen kiinteistöt soveltuvat hyvin liikuntapalveluille, jotka etsivät usein keskimääräistä korkeampaa ja perinteistä kivijalkatilaa suurempaa liiketilaa. Kaupan palvelut ovat sijoittuneet Pitäjämäentien varteen päivittäistavarakauppojen ympäristöön ja muutoin hajanaisesti ympäri yritysaluetta. Kartoitettujen palvelujen lisäksi alueella on sellaisia lounasravintoloita, jotka ovat sijoittuneet mm. toimistotalojen kerroksiin eivätkä näyttäydy varsinaisena liiketilana.

Etelä-Haagassa on useita pieniä kivijalkapalveluiden keskittymiä Mannerheimintien, Kauppalantien ja Tunnelitien varressa. Näistä vilkkaimmat keskittymät sisältävät päivittäistavarakaupan palveluita, mutta yleisesti myymälät ja liiketilat ovat pieniä. Erityisen kompakti ja pienmittakaavainen keskusta löytyy Kauppalantien ja Tunnelitien risteysalueelta, jossa on vastikään toteutettu myös katuympäristön uudistus. Sen sijaan Haagan torin ympäristössä liiketoiminta on hiljentymässä ja alueella on jonkin verran vajaakäyttöä ja julkisivultaan heikkoja kunnostusta vaativia liiketiloja.

Munkkiniemen ostoskeskus on monipuolisin ja kompaktein kaupan keskittymä tarkastelualueella. Ostoskeskuksessa on päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa, kahvila- ja ravintolapalveluita sekä muita kaupallisia palveluita. Ostoskeskus on rakennettu useasta toisiinsa kytketyistä liikerakennuksista ja liiketilat avautuvat niin ympäröivään katutilaan kuin yhteiseen sisäpihaan. Munkkiniemen ostokeskuksen liiketilakanta on säilynyt poikkeuksellisen hyvänä verrattuna muihin vastaaviin ostareihin pääkaupunkiseudulla. Ostoskeskuksen kokonaiskehittäminen on ollut vireillä jo 1990-luvun alusta lähtien.

Kaavarunkoalueen eteläosassa kaupan palvelut ovat keskittyneet Huopalahdentien päähän. Palvelukeskittymien välissä on myös jonkin verran pelkkiä asuintaloja, joten Huopalahdentien ”bulevardi” ei tältä osin toimi yhtenäisenä palvelunauhana. Yhtenäinen palveluketju jatkuu asuintalojen katutasossa Munkkiniemen puistotiellä, mikä muodostaa **Munkkiniemen keskustan**. Munkkiniemen keskustassa palvelut ovat kaikki sijoittuneet asuintalojen maatasokerroksiin, kohtalaisen pieniin liiketiloihin, mutta tarjonta on monipuolinen. Arjen palveluiden lisäksi alueella on myös kohtuullisen laaja tarjonta pieniä erikoiskauppoja.

Kaupunkibulevardikaupungin alueelta löytyy paljon erilaisia ravintola- ja kahvilapalveluita



Kaupan palveluverkko Huopalahdentien alueella 2020
Lähde: WSP kartoitus
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

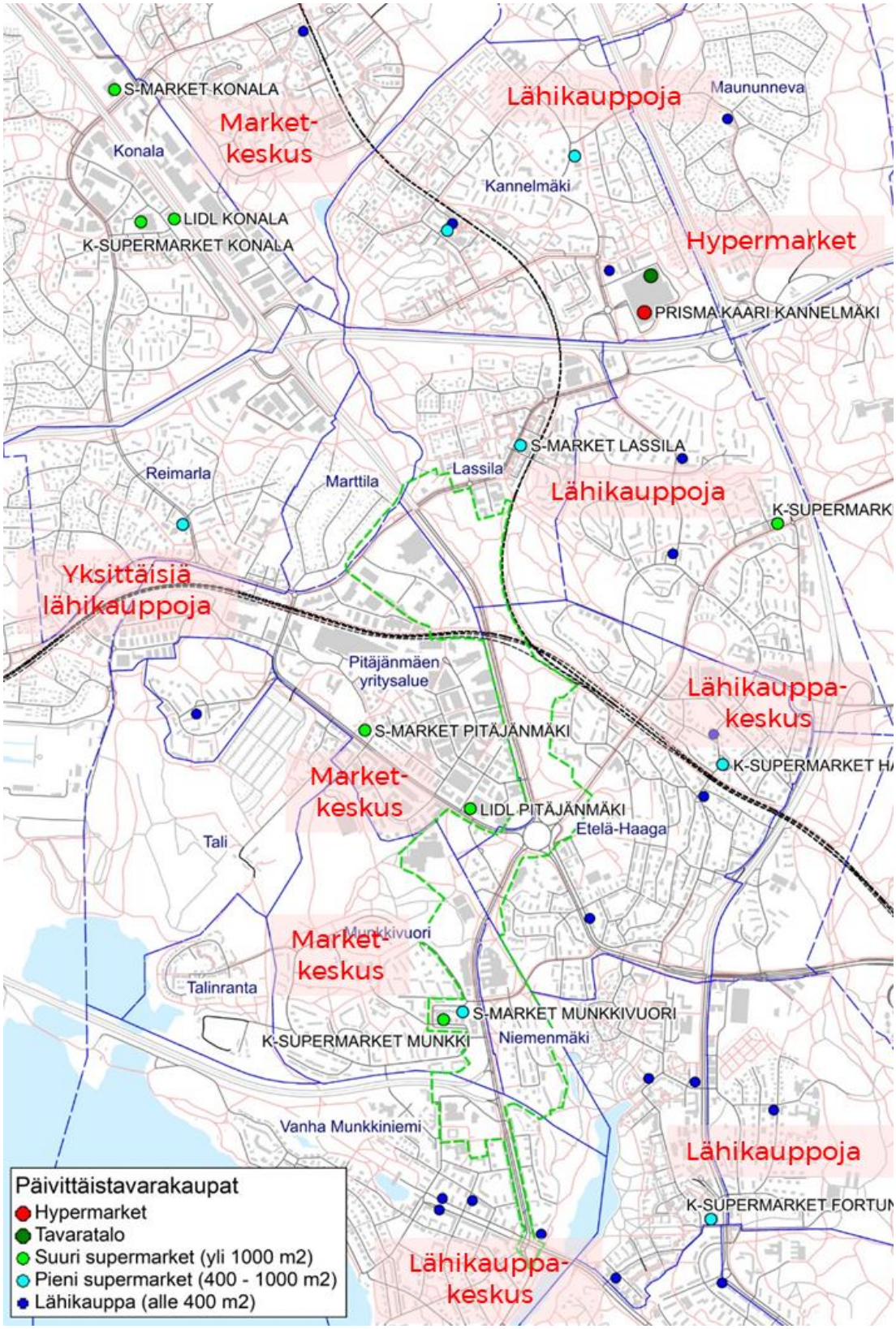
Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2018. Kaupan toimipaikkarakenteessa ei tarkastelualueella ole tämän jälkeen tapahtunut merkittäviä muutoksia. Myymälärekisteri kattaa supermarketit ja lähikaupat sekä hypermarkettien, tavaratalojen ja ns. halpahintamyymälöiden päivittäistavarakaupan. Lisäksi rekisteri sisältää huoltoasemien yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat mm. Nesteen K-marketit. Sen sijaan tarkastelussa ei ole mukana perinteisiä huoltoasemia eikä päivittäistavaroiden erikoiskauppoja. Myös Alko ja etniset liikkeet puuttuvat tarkastelusta.

Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella on Lassilassa pieni supermarket. Pitäjänmäentien varressa on suuria supermarketteja, jotka palvelevat hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden ansiosta laaja lähialuetta. Etelä-Haagassa on useita pieniä lähikauppoja ja yksi pieni supermarket radan pohjoispuolella.

Huopalahdentien alueella on Munkkivuoren ostarilla pari suurta supermarkettia, jotka palvelevat niin ikään laajaa aluetta. Sen sijaan Munkkiniemessä on vain pieniä lähikauppoja. Talinrannassa ja Niemenmäessä ei ole lainkaan päivittäistavarakauppoja.

Tarkastelualueen lähellä on monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa Konalassa sekä Kannelmäessä kauppakeskus Kaaressa. Muutoin lähialueen pt-tarjonta painottuu lähikauppatasoiseen tarjontaan.

Pitäjänmäellä on sekä S-market että Lidl

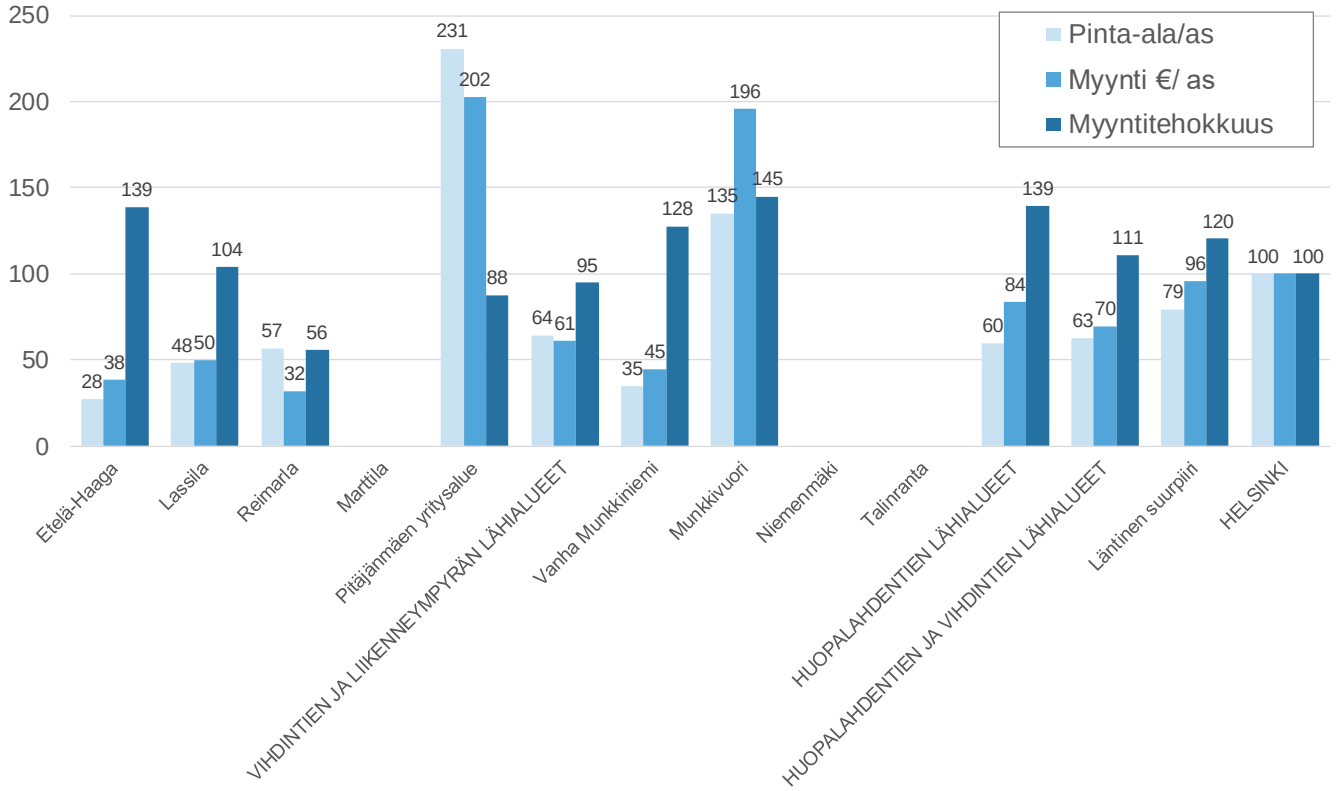


Päivittäistavarakaupat läntisen kaupunkibulevardin alueella 2018
Lähde: A.C Nielsen
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on esitetty osa-alueittain indeksinä ja suhteutettuna alueen asukasmäärään. Tarkastelussa koko Helsinkiä kuvataan indeksillä 100. Mikäli tarkasteltavalla alueella indeksiarvo on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy ostovoimaa alueen ulkopuolelle.

Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella korostuvat Pitäjänmäentien supermarketit. Pitäjänmäen yritysalueen tarjonta on sekä myynniltään että pinta-alaltaan asukasta kohden selvästi keskimääräistä suurempaa. Tämä kertoo siitä, että marketit palvelevat Pitäjänmäkeä laajempaa vaikutusaluetta. Vastaavasti Huopalahdentien alueella Munkkivuoren supermarketit palvelevat Munkkivuorta laajempaa vaikutusaluetta, mikä näkyy myynnissä ja pinta-alassa asukasta kohden tarkasteluna.

Jos alueella on vain lähikauppatyyppisiä myymälöitä, alueen päivittäistavaramyynti jää vääjäämättä keskimääräistä alhaisemmaksi eikä lähikaupoilla pystyä täysmääräisesti vastaamaan alueen kysyntään. Munkkiniemessä ja Etelä-Haagassa korostuu kuitenkin ilmeinen lähimyymäläuskollisuus. Etelä-Haagassa on hyvin pienellä alueella mm. kolme K-ryhmän myymälää ja Munkkiniemessä pari Alepaa hyvin lähekkäin. Pienet lähikaupat ovat myös elinvoimaisia, mikä näkyy korkeana myyntitehokkuutena (myynti/pinta-ala). Myyntitehokkuus on sekä Munkkiniemessä että Etelä-Haagassa huomattavan korkea. Keskimääräistä korkeampi se on myös Munkkivuoressa ja Lassilassa, sen sijaan Pitäjänmäellä myynti jää myyntipinta-alaa kohden keskimääräistä alhaisemmaksi.



Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus läntisen bulevardikaupungin alueella 2018
Lähde: A.C. Nielsen

Kokonaisuudessaan tarkastelualueella päivittäistavarakaupan myynti sekä myyntipinta-ala asukasta kohden jäävät alhaisemmiksi kuin keskimäärin Helsingissä. Tämä kertoo siitä, että alueen tarjonta ei täysin vastaan oman alueen kysyntään ja alueelta asioidaan kohtalaisen paljon myös oman alueen ulkopuolella.

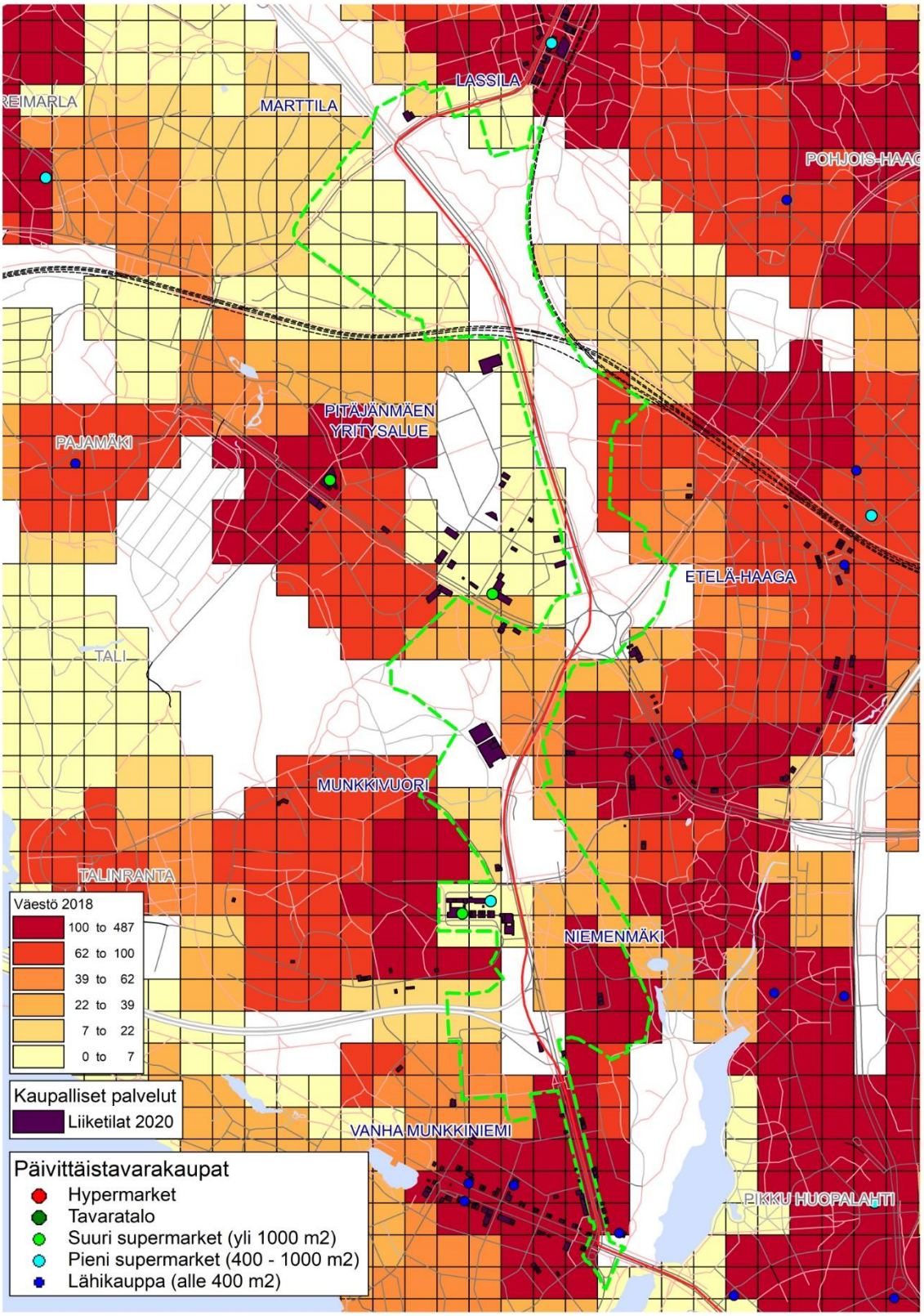
2.3. Palveluiden saavutettavuus

Läntisen bulevardikaupungin vaikutusalueella väestöntiheys on suuri Lassilassa, Pitäjänmäellä, Etelä-Haagassa, Munkkivuoressa ja Munkkiniemessä. Kaupan palvelut ja päivittäistavarakaupan verkko sijoittuvat hyvin suhteessa väestöön, vaikkakaan eivät aivan tasaisesti väestön mukaan. Erikoiskaupat ja kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet pääosin tiiviin asutuksen keskelle. Päivittäistavarakaupat hakeutuvat hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin, jossa ne palvelevat mahdollisimman laajaa asutusta lähiympäristössä.

Etelä-Haagassa on hyvin tiheästi asutusta sekä kadunvarsiliiketilaa, mutta alueen eteläosassa tiiviin asutuksen keskellä palvelee vain yksi pieni päivittäistavarakauppa. Osin tätäkin aluetta palvelemaan on Pitäjänmäen yritysalueelle rakentunut Lidl, joka sijoittuu tiiviimmän asutuksen reunaan. On kuitenkin huomattava, että yritysalueella on nimestään huolimatta myös tiivistä asutusta. Osa kaupan palveluista on sijoittunut kuitenkin enemmän työpaikkavaltaiselle alueelle, josta lienee helpompi löytää sopivia tiloja palvelutoiminnalle.

Munkkivuoressa kaupan palvelut ja marketit sijoittuvat tiiviin asutuksen keskelle, mutta ostarin korttelissa ei vielä ole asutusta. Munkkivuoren läntisissä osissa samoin kuin Talinrannassa ei ole juurikaan palveluita eikä lainkaan päivittäistavarakauppoja. Munkkiniemessä kaupat ja palvelut sijoittuvat tiiviin asutuksen lomaan, mutta alueella on niin ikään vain lähikauppatasoista päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Munkkivuoressa alueen palvelut keskittyvät Munkkivuoren ostoskeskukseen.



Asukkaat 250 m ruuduissa sekä päivittäistavarakaupat ja kaupan palveluiden liiketilat läntisen bulevardikaupungin alueella
Lähde: HSY, A.C. Nielsen
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

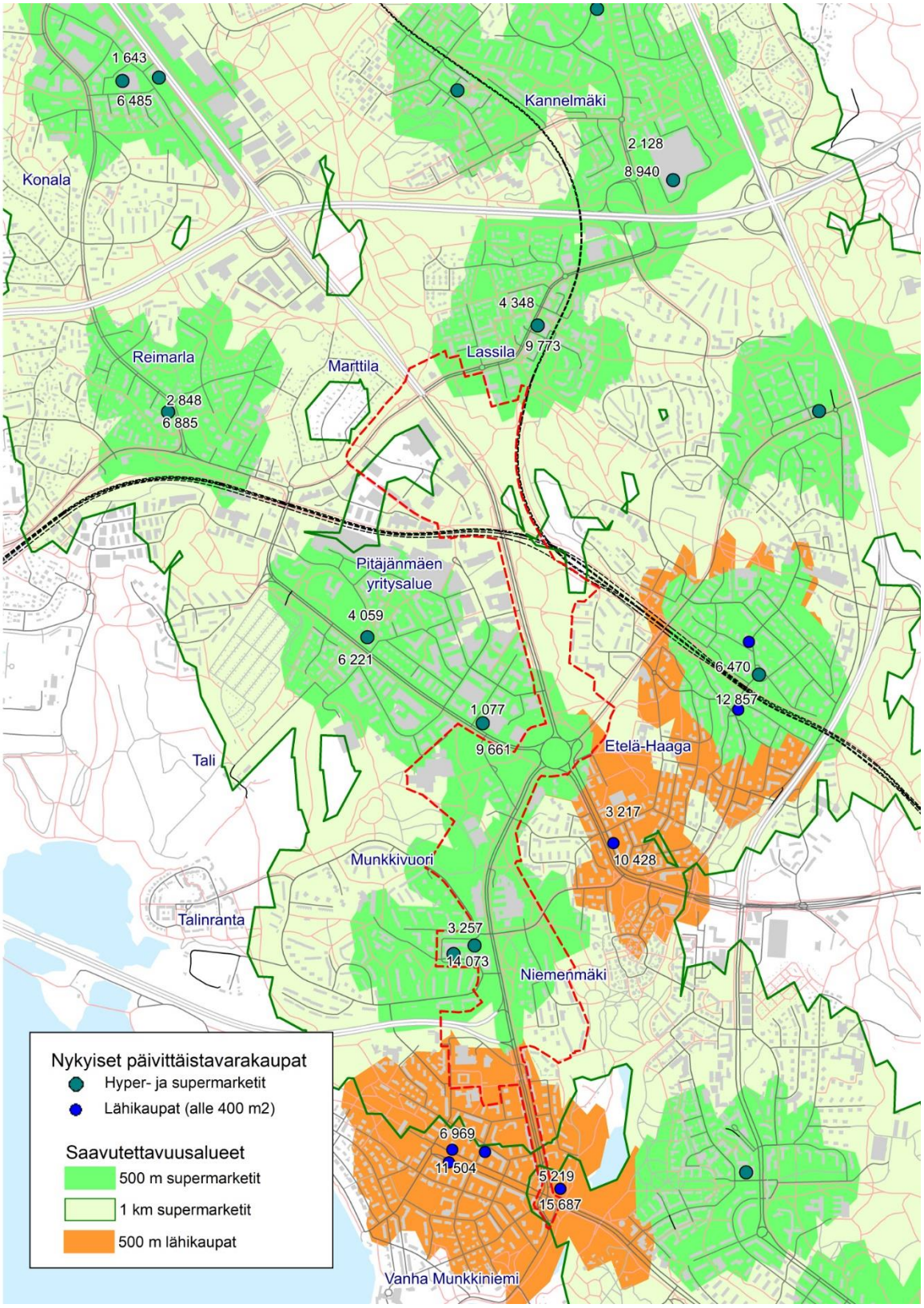
Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu tarkemmin päivittäistavarakauppojen näkökulmasta, koska ne ovat asiointitiheyden ja saavutettavuuden näkökulmasta tärkeimpiä kaupan palveluita. Tarkastelussa on mukana läntisen bulevardikaupungin vaikutusalueen päivittäistavarakaupat, mutta mukaan on otettu myös läheiset suuret marketit, jotka palvelevat aluetta, vaikkakaan eivät sijoitu varsinaiselle vaikutusalueelle. Saavutettavuutta on tarkasteltu 500 ja 1000 metrin etäisyydellä päivittäistavarakaupasta kävelyverkkoa pitkin. Vierekkäisiä saman keskittymän kauppoja on tarkasteltu yhtenä ryhmänä. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu asukasmäärä rakennuskohtaisesti (lähde: Seutu CD´18:n rekisteriaineisto).

Saavutettavuusvyöhykkeitä tarkasteltaessa nähdään, että alueella yleinen päivittäistavarakaupan saavutettavuus on hyvä. Lähes kaikkialla on päivittäistavarakauppa alle puolen kilometrin etäisyydellä. Ainoastaan Vihdintien varrella ja sen lähialueilla kauppaan yli 500 m:n kävelymatka, tosin tällä alueella on hyvin vähäisesti asukkaita.

Päivittäistavarakaupaksi ei kuitenkaan lähikauppatasoinen market ole aina riittävä, vaan kysyntä kohdistuu usein supermarketteihin. Näiden saavutettavuus alueella jää osin heikohkoksi. Munkkiniemessä ja Etelä-Haagan lounaisosissa supermarketit ei ole kävelyetäisyydellä (1 km). Näitä alueita palvelevat lähimmät suuret marketit sijoittuvat tällä hetkellä Munkkivuoreen ja Pitäjänmäelle. Päivittäisasiointia kohdistuu erityisesti alueen pohjoisosista myös Kannelmäkeen sekä Konalaan.

Tiiviissä Munkkiniemessä ja Etelä-Haagassa on hyvin paljon asukkaita päivittäistavarakauppojen vieressä sekä lähiympäristössä. Munkkivuoressa suurempi osa asutuksesta on hieman etäämmällä, mutta kuitenkin lähellä, alle kilometrin päässä on noin 14.000 asukasta. Ostoskeskuksen vieressä asukasmäärä jää vielä alhaiseksi, mutta ostarin ja Pohjolatalon suunnitelmien myötä lähiympäristön asukasmäärä on merkittävässä kasvussa. Pitäjänmäellä lähialueen asukasmääriin heijastuu yritysalue, jossa ei ole asutusta. Alueen nimestä huolimatta alueella on kuitenkin myös paljon lähiasutusta erityisesti S-marketin lähiympäristössä.

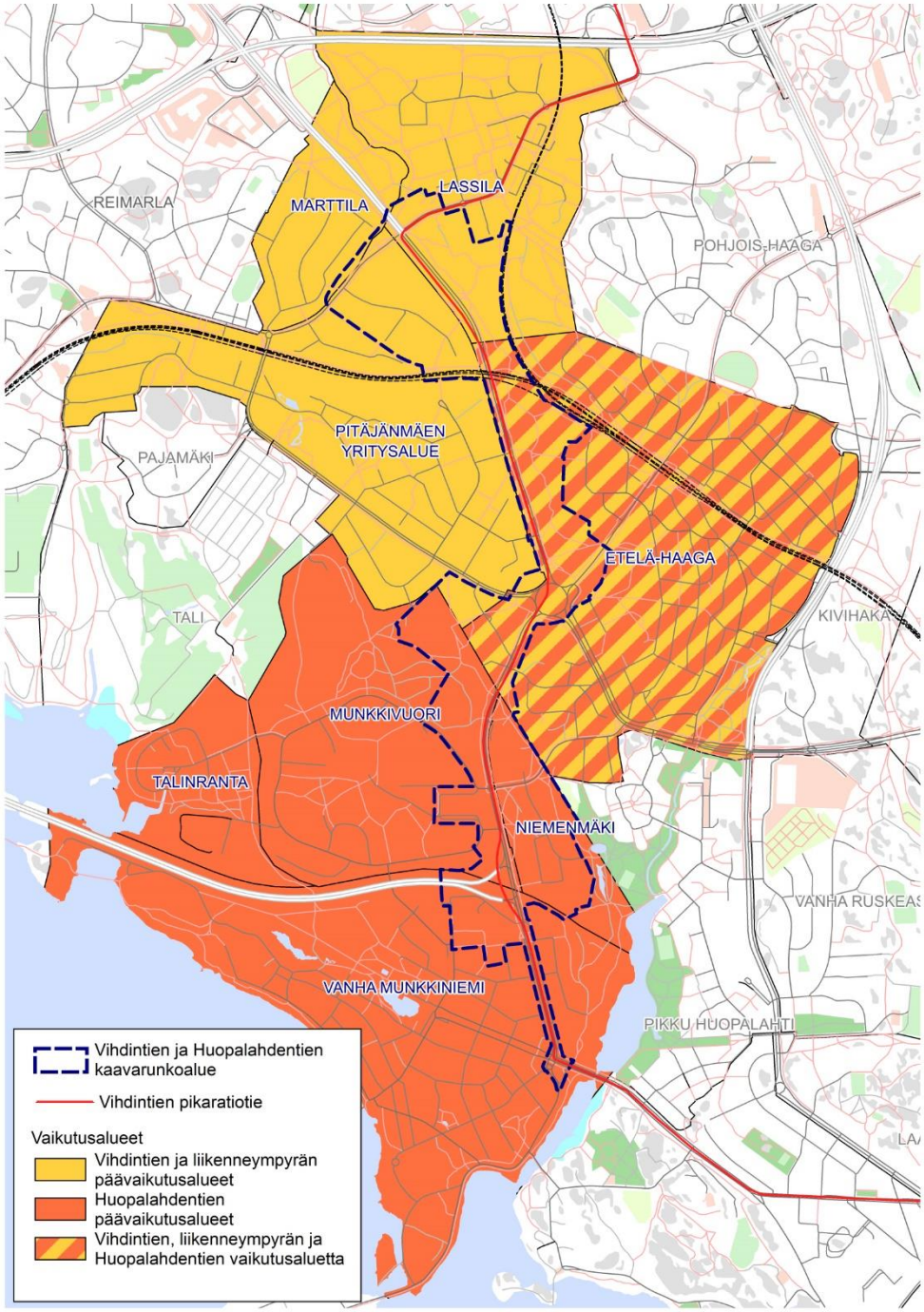
Munkkiniemessä on päivittäistavarakaupat ovat asuintalojen kivijalassa



Nykyisten päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet ja asukkaat saavutettavuusalueella
Ylempi luku 500 m ja alempi 1000 m saavutettavuusalueen asukasmäärä
Lähde: Seutu CD´18:n rekisteriaineisto, Rakennuksessa vakituisesti asuvien henkilöiden määrä.
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja volyymin lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan läntisen bulevardikaupungin markkina-alueen ostovoimalla, jonka pohjalta lasketaan alueen liiketilatarpeita.



Läntisen bulevardikaupungin kaupan palveluiden markkina-alue (osa-alueittain tarkasteluna)
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

Huopalahdentien ja Vihdintien kaavarunkoalue on pitkäomainen, mutta tarkoituksena ei ole muodostaa pitkää ja kapeaa uutta kaupunginosaa. Tavoitteena on läntinen bulevardikaupunki, joka muodostuu kaupunkibulevardista ja bulevardin varrella olevien kaupunginosien muodostamasta kokonaisuudesta. Kaavarungon vaikutusalue ulottuukin varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Kaupunkibulevardin varrelle rakentuvat uudet palvelut palvelevat lähiympäristön asukkaita ja lähiympäristön palvelut palvelevat kaavarunkoalueen asukkaita.

Kun suunnittelualue on pitkä, se ei myöskään toimi yhtenäisenä markkina-alueena. Näin ollen tässä selvityksessä markkina-alueita tarkastellaan kahtena erillisenä kokonaisuutena Vihdintien ja liikenneympyrän markkina-alueena ja Huopalahdentien markkina-alueena. Todellisuudessa markkina-alueet menevät osittain päällekkäin, eli Huopalahdentien markkina-alueelta asioidaan Vihdintien ja liikenneympyrän alueella ja toisinpäin. Erityisesti Etelä-Haaga kuuluu luontevasti molempiin markkina-alueisiin, mutta koska alueen väestönkasvu painottuu Vihdintien ja liikenneympyrän läheisyyteen, se lasketaan kuuluvaksi tämän markkina-alueeseen eikä sitä ei laskelmissa sisällytetä Huopalahdentien alueeseen.

Markkina-alueita tarkastellaan tässä kaupungin osa-alueina, koska näistä on saatavilla virallinen väestöennuste 2034.

Vihdintien ja liikenneympyrän markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi tässä selvityksessä Etelä-Haaga, Lassila, Marttila ja Pitäjänmäen yritysalue. Huopalahdentien markkina-alue kattaa Vanhan Munkkiniemen, Munkkivuoren, Niemenmäen ja Talirannan osa-alueet. Koko alueelta asioidaan myös mm. keskustassa sekä läheisissä kauppakeskuksissa Kannelmäen Kaaressa ja Leppävaaran Sellossa.

3.1. Väestön kehitys

Läntisen bulevardikaupungin alueella väestö kasvaa voimakkaasti. Kaavarunkoaluetta suunnitellaan 14.000 asukkaalle. Koko vaikutusalue on laajempi kuin kaavarunkoalue, joten jatkossa tässä selvityksessä tarkastellaan väestön ja ostovoiman kehitystä koko bulevardikaupungin vaikutusalueella.

Kaupungin virallinen väestöennuste on saatavilla osa-alueittain vuoteen 2034. Tässä selvityksessä esitetään väestöennusteen perusvaihtoehto ja nopea vaihtoehto. Vaihtoehdot perustuvat erilaiseen näkemykseen Helsingin seudun aluetalouden kehityksestä sekä Helsingin kaupungin alueella tarjolla olevista ja rakennettavista asuntotuotantomahdollisuuksista.

Virallisen väestöennusteen ohella kaupungin yleiskaavayksikkö laatii arvioita väestö -ja työpaikkamääristä 100 metrin ruuduissa vuosille 2035 ja 2050. Tätä arvioita on käytetty vuoden 2050 väestöennusteessa.

Tällä hetkellä koko läntisen bulevardikaupungin kaupan vaikutusalueella on asukkaita yli 37.000 ja sen odotetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä yli 53.000 asukkaaseen. Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella asukasmäärä kasvaa vuoteen 2050 mennessä 11.700 asukkaalla ja Huopalahdentien vaikutusalueella yli 4000 asukkaalla.

Väestönkehitys Vihdintien ja Huopalahdentien lähialueilla

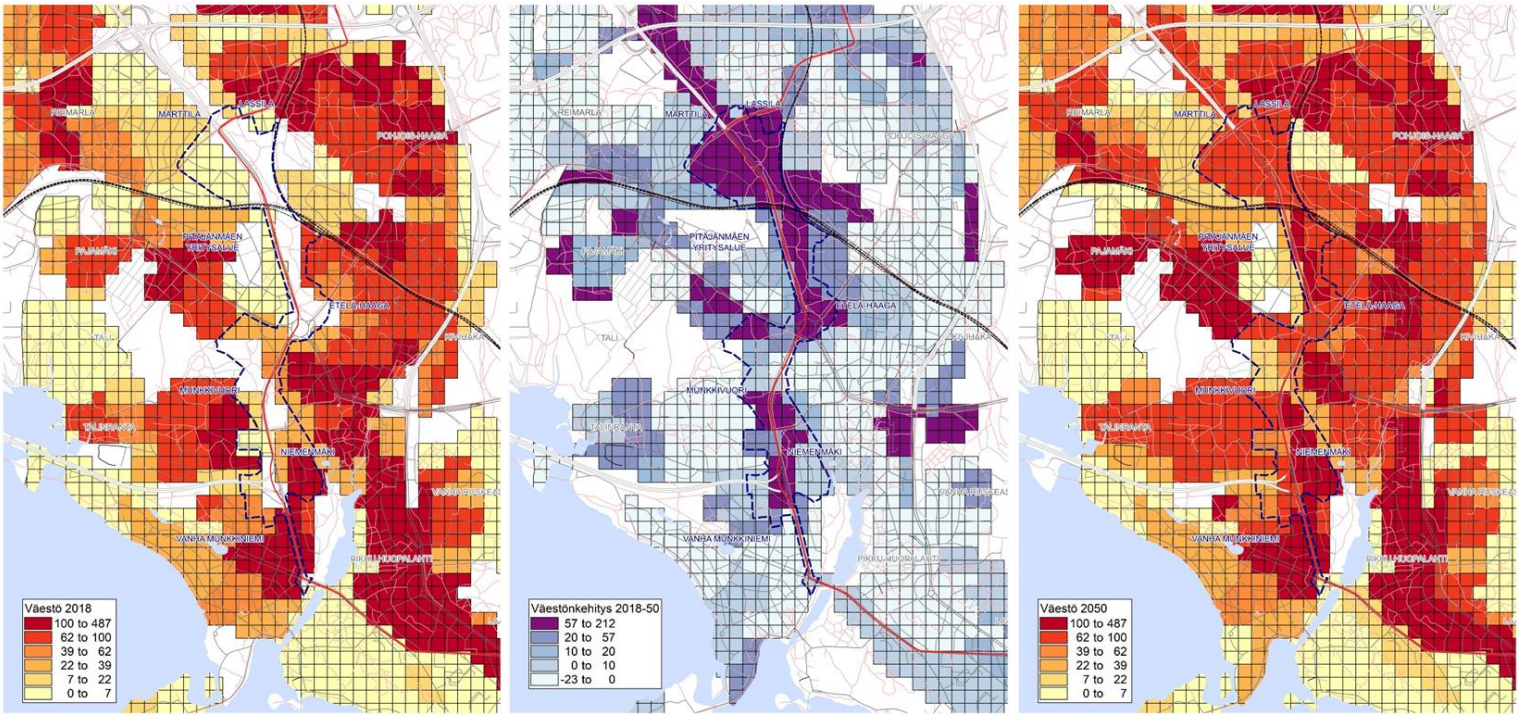
	2019	perus 2034	nopea 2034	2050
Etelä-Haaga	12 502	15 393	16 165	16 700
Lassila	4 725	4 509	4 767	7 300
Marttila	324	314	331	1 100
Pitäjänmäen yritysalue	3 556	5 956	6 160	7 700
Vihdintien ja liikenneympyrän lähialueet	**21 107**	**26 172**	**27 423**	**32 800**
Vanha Munkkiniemi	8 818	8 710	9 113	9 600
Munkkivuori	4 902	5 572	5 880	6 200
Niemenmäki	1 346	3 126	3 199	2 600
Talinranta	1 115	1 040	1 096	1 900
Huopalahdentien lähialueet	**16 181**	**18 448**	**19 288**	**20 300**
Huopalahdentien ja Vihdintien lähialueet	**37 288**	**44 620**	**46 711**	**53 100**

Muutos vuoteen 2019

perus 2034	nopea 2034	2050
2 891	3 663	4 200
-216	42	2 600
-10	7	800
2 400	2 604	4 100
5 065	**6 316**	**11 700**
-108	295	800
670	978	1 300
1 780	1 853	1 300
-75	-19	800
2 267	**3 107**	**4 100**
7 332	**9 423**	**15 800**

Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupunki
2034: virallinen väestöennuste
2050: yleiskaavan väestöennusteen mukainen väestöarvio, osa-alueille osuvat 100*100 m ruudut

Tiiveimmät väestökeskittymät vaikutusalueella ovat tällä hetkellä Munkkiniemessä, Munkkivuoressa, Etelä-Haagassa ja Pitäjänmäellä. Suurin väestönkasvu tulee tapahtumaan kaavarunkoalueen pohjoisosissa Vihdintien varrella, Pitäjänmäen eteläosassa sekä Huopalahdentien varrella Munkkivuoressa ja Niemenmäessä. Tuleivaisuudsesa tiiveimmät väestökeskittymät tulevat olemaan Munkkiniemessä, Niemenmäessä, Pitäjänmäen eteläosassa sekä Etelä-Haagan länsiosassa ja Vihdintien varressa liikenneympyrän ja Valimon aseman välillä.



Väestö 100 metrin ruuduissa vuosian 2018 ja 2050, sekä väestökehitys 2018–50
Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestöennusteen mukainen väestöarvio

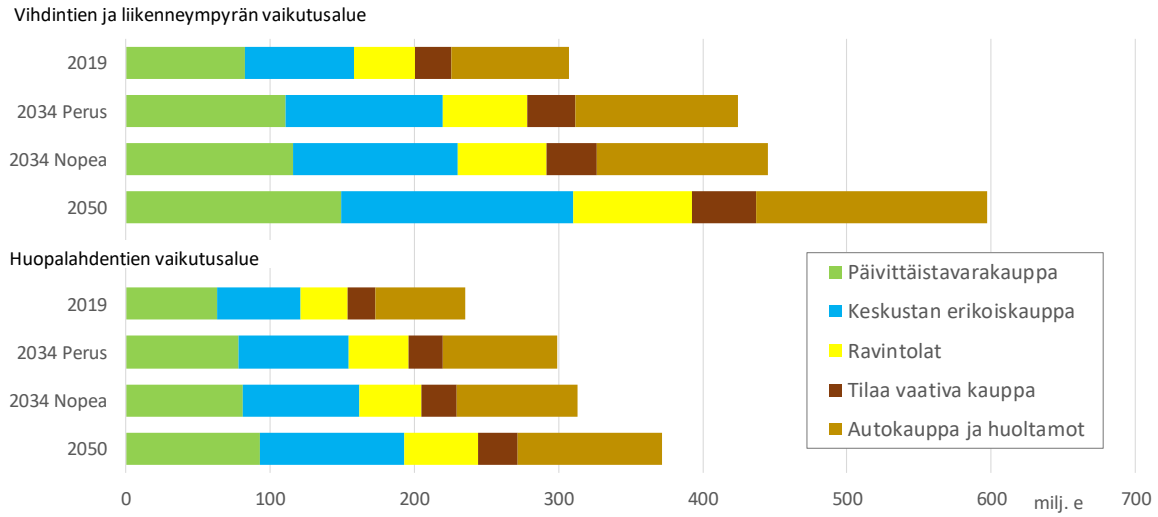
3.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta viime vuosina on jälleen nähty kaupan kasvua. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoittaiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektroniikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa noin puolen vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentin vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.



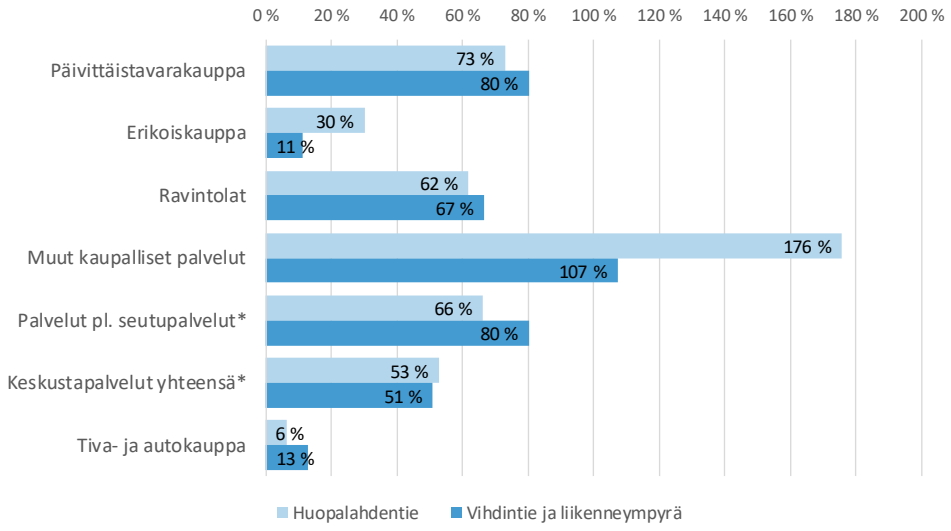
Ostovoiman kehitys läntisen kaupunkibulevardin vaikutusalueella 2018-2050
Lähde: Santasalo Ky

Ostovoiman kasvu pohjautuu läntisen bulevardikaupungin alueella hyvin vahvasti väestönkasvuun, mikä näkyy erityisen voimakkaana Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella. Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella on keskustakauppaan kohdistuvaa ostovoimaa (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja ravintolat) yhteensä noin 200 miljoonaa euroa ja sen ennustetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä lähes kaksinkertaiseksi. Huopalahdentien alueella on keskustakaupan ostovoimaa tällä hetkellä noin 150 miljoonaa euroa ja vuonna 2050 lähes 250 miljoonaa euroa.

3.3. Liiketilatarve 2020 ja nykyiset liiketilat

Tällä hetkellä läntisen bulevardikaupungin vaikutusalueella on liiketilaa lähes 57.000 k-m^2, josta keskustahakuista kauppaa eli päivittäistavarakauppaa ja eriloiskauppaa sekä kaupallisia palveluita on noin 53.000 k-m^2. Nykyistä kaupan liiketilamäärää verrataan liiketilan laskennallisen tarpeeseen eli siihen, kuinka paljon alueella tarvittaisiin liiketilaa, jos koko alueen ostovoima toteutuisi omalla alueella. Laskelma on teoreettinen, mutta se kertoo alueen tarjonnan nykyisestä tasosta suhteessa kysyntään. Tarve on laskettu keskimääräisillä myyntitehokkuusluvuilla, jotka vaihtelevat alueittain ja myymäläkonseptien mukaan. Näin ollen laskelma ei kuvaa todellisia ostovoiman siirtymiä, koska kerrosala ei suoraan kerro toteutunutta myyntiä.

Laskennallinen keskustakaupan ja -palveluiden tarve koko läntisen bulevardikaupungin alueella on noin 82.000 k-m^2, joten kokonaisuudessaan lähes 2/3 alueen liiketilatarpeesta toteutuu alueella. Toteutunut liiketilamäärä suhteessa laskennalliseen kysyntään vaihtelee toimialoittain. Myös Vihdintien ja Huopalahdentien alueiden välillä on eroa tarjonnassa. Kaiken kaikkiaan osa ostovoimasta siirtyy alueen ulkopuolelle, eikä alueen kaupan tarjonta ei vastaa nykyiseen kysyntään.



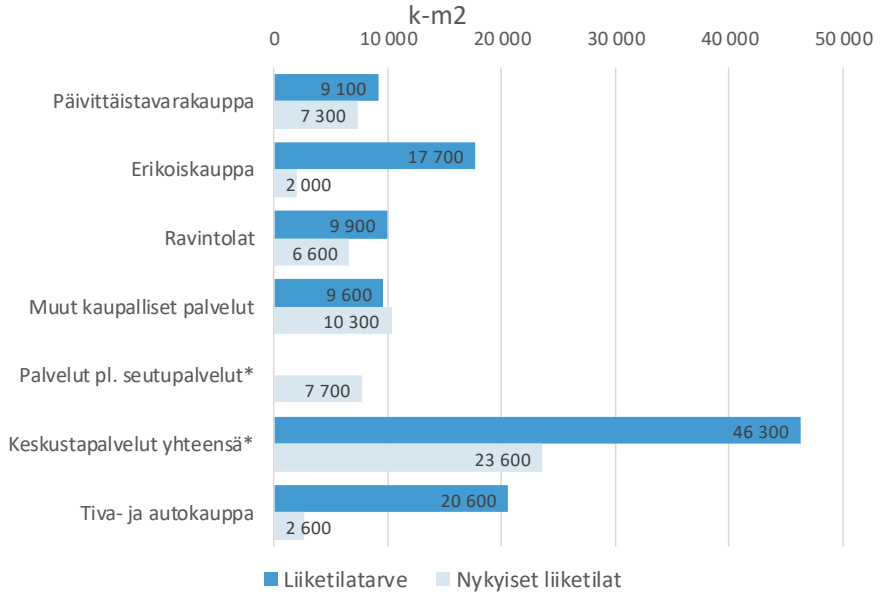
Läntisen bulevardikaupungin vaikutus alueen nykyiset liiketilat vs. laskennallinen liiketilatarve 2020 *) ei sisällä seudullisia suurpalveluita (Rush-liikuntakeskus, Talin liikuntahallit ja Dextran lääkärikeskus)

Tarjonnan nykyinen taso suhteessa kysyntään on kohtalaisen hyvä päivittäistavarakaupassa, jossa noin kolme neljäsosaa toteutuu omalla alueella ja Vihdintien vaikutusalueella jopa 80 %. Ravintolapalveluiden liiketilatarpeesta noin kaksi kolmasosaa toteutuu alueella, mutta erikoiskaupan tarjonnasta vain pieni osa. Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella 10 % ja Huopalahdentien vaikutusalueella 30 %, jota voidaan pitää kuitenkin korkeana, kun kyse on asuinalueen keskustasta.

Läntisen bulevardikaupungin alueella on kaupallisia palveluita yli oman alueen laskennallisen tarpeen. Alueella on muutamia pinta-alaltaan suuria palveluita, jotka palvelevat koko pääkaupunkiseutua (Rush-liikuntakeskus, Talin liikuntahallit ja Dextran lääkärikeskus), mikä selittää alueen suuren kaupallisten palveluiden liikepinta-alan. Jos nämä ns. suurseutupalvelut jätetään tarkastelun ulkopuolelle, on kaupan palveluita verrattuna laskennalliseen tarpeeseen Vihdintiellä 80 % ja Huopalahdentiellä 66 %.

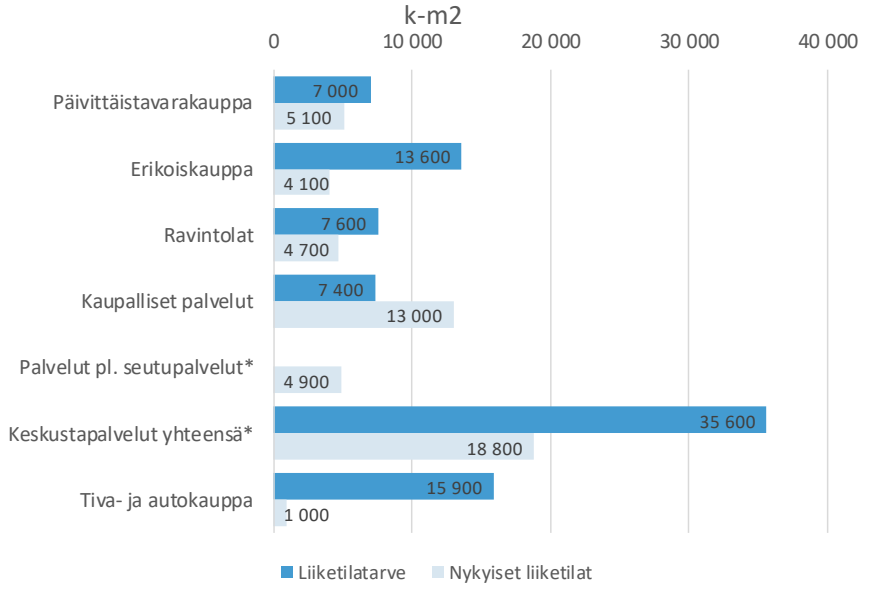
Läntisen bulevardikaupungin alueella on myös jonkin verran ns. tilaa vaativaa kauppaa, vaikkei tiva- ja autokauppa tyypillisesti keskitykään kantakaupunkimaisille alueille. Alueella on mm. huoltamoita ja autohuoltoa sekä pinta-alaltaan pieniä keittiö- ja kylpyhuonekalustemyymälöitä, lukkoliikkeitä ja puutarhakauppa.

Kokonaisuudessaan Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella on liiketilaa keskustakaupan ja palveluiden käytössä noin 26.000 k-m^2, kun taas laskennallinen liiketilatarve alueella on yli 46.000 k-m^2. Alueen liiketilatarpeesta noin 57 % toteutuu omalla alueella. Jos tarkasteluun ei oteta mukaan ns. seudullisia suurpalveluita (Rush-liikuntakeskus), jotka palvelevat koko pääkaupunkiseutua, nykyisten liiketilojen suhde laskennalliseen tarpeeseen jää puoleen.



Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueen nykyiset liiketilat ja laskennallinen liiketilatarve 2020 *) ei sisällä seudullisia suurpalveluita (Rush-liikuntakeskus)

Huopalahdentien vaikutusalueella on liiketilaa keskustakaupan ja palveluiden käytössä yhteensä lähes 27.000 k-m^2 ja ilman seudullisia suurpalveluita (Talin liikuntahallit ja Dextran lääkärikeskus) lähes 19.000 k-m^2. Alueen laskennallinen liiketilatarve on tällä hetkellä lähes 36.000 k-m^2. Näin ollen alueella on tällä hetkellä keskustapalveluita pl. seutupalvelut noin puolet laskennallisesta liiketilatarpeesta.



Huopalahdentien vaikutusalueen nykyiset liiketilat ja laskennallinen liiketilatarve 2020
*) ei sisällä seudullisia suurpalveluita (Talin liikuntahallit ja Dextran lääkärikeskus)

3.4. Liiketilatarve markkina-alueella

Ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta on arvioitu liiketilan laskennallinen liiketilatarve vuosille 2034 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m^2	€/my-m^2
Päivittäistavarakauppa	9 100	11 400
Erikoiskauppa	4 400	5 500
Ravintolat	4 300	5 400
Tilaa vaativa kauppa	2 100	2 600
Autokauppa	9 400	11 800

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 25 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon vaikutusalueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alatarve kohdistuu. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle tulee kohdistumaan uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu myös muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtyminä alueen ulkopuolelle mm. Helsingin keskustaan ja verkkokauppaan.

Laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2034 ja 2050 on esitetty seuraavissa tauluissa erikseen Vihdintien ja liikenneympyrän ja erikseen Huopalahdentien vaikutusalueiden osalta. Todellisuudessa vaikutusalueet menevät osin päällekkäin, mutta tauluissa ei ole päällekkäisyyksiä eli alueen asukkaiden ostovoima laskettu mukaan vain kertaalleen.

Laskennallinen liiketilatarve Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella

k-m^2		**2034**		
	2019	**2034 Perus**	**Nopea**	**2050**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 100	12 200	12 700	16 400
Erikoiskauppa	17 700	25 200	26 400	36 400
Ravintolat	9 900	13 700	14 300	19 200
Muut kaupalliset palvelut	9 600	13 200	13 800	18 400
Keskustapalvelut yhteensä	**46 300**	**64 300**	**67 200**	**90 400**
Tiva- ja autokauppa	20 600	27 800	29 100	37 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	66 900	92 100	96 300	128 300

Laskennallinen liiketilatarve Huopalahdentien vaikutusalueella

k-m^2			2034	
	2019	2034 Perus	Nopea	2050
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 000	8 600	9 000	10 200
Erikoiskauppa	13 600	17 700	18 500	22 600
Ravintolat	7 600	9 600	10 100	11 900
Muut kaupalliset palvelut	7 400	9 300	9 700	11 500
Keskustapalvelut yhteensä	**35 600**	**45 200**	**47 300**	**56 200**
Tiva- ja autokauppa	15 900	19 600	20 500	23 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	51 500	64 800	67 800	79 800

Laskennallinen liiketilatarve tarkastelee tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä läntisen bulevardikaupungin alueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu alueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Kun määritellään kaupan mitoitusta läntisen bulevardikaupungin alueella, otetaan huomioon myös ostovoiman siirtymät.

3.5. Kaupan mitoitus ostovoiman kasvun mukaan

Edellisessä luvussa esitetty laskelma kuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta koko läntisen bulevardikaupungin kaupan markkina-alueella, mutta ei sitä, mihin kauppapaikkaan tarve suuntautuu.

Kaupan uusperustantaan on eniten potentiaalia suurissa keskuksissa eli ostovoimaa suuntautuu suurelta osin monipuolisiin keskittymiin. Ydinkeskustan ja kantakaupungin ulkopuolella on kysyntää eniten paikallis- ja lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä muille kaupallisille palveluille. Kantakaupungin ulkopuolelle sijoittuu myös erikoiskauppaa, tyypillisimmin terveyskauppaa ja vapaa-ajan kauppaa (esim. apteekit, optikot, matkapuhelinmyymälät, kukkakaupat, pyöräkaupat).

Läntistä bulevardikaupunkia on tavoitteena kehittää urbaanina bulevardikaupunkina, joka tuo yhteen bulevardin varrella olevia kaupunginosia ja jonka yhtensä tunnusmerkkinä ovat kantakaupunkimaiset kaupalliset palvelut. Kaupunkibulevardi ja ratikan tulo alueelle muuttavat alueen luonnetta ja saavutettavuutta lähemmäksi kantakaupunkia. Alue kiinnostaa kauppaa ja palveluita myös merkittävän väestönkasvun ja ostovoiman kasvun takia.

Kaupan palveluiden mitoitus ostovoiman mukaan on laskettu tavoitteellisella oletuksella niin, että alueen palvelutaso paranee nykyiseen verrattuna ja muuttuu nykyistä urbaanimmaksi. Tavoitetaso eroaa alueittain jonkin verran johtuen alueen nykyisestä kaupan rakenteesta ja tulevaisuuden suunnitelmista.

Vihdintiellä tavoiteosuudet ovat jonkin verran Huopalahdentien aluetta suuremmat ravintolapalveluissa ja kaupallisissa palveluissa, mikä johtuu alueen nykyisestä tarjonnan tasosta sekä alueen työpaikkavaltaisuudesta. Alueella työssäkäyvät tuovat oman osuutensa potentiaaliin, mikä näkyy suurempana mitoituksena. Huopalahdentiellä on sen sijaan korkeampi tavoiteosuus erikoiskauppaan suuntautuvassa asioinnissa. Alueella on jo tällä hetkellä hyvä erikoiskaupan tarjonta, mitä tavoitellaan myös tulevassa rakenteessa.

Alueelle suuntautuva asiointi

	Vihdintie ja liikenneympyrä		Huopalahdentie	
	Nykytilanne*	Tavoite	Nykytilanne*	Tavoite
Päivittäistavarakauppa	80 %	85 %	73 %	85 %
Erikoiskauppa	11 %	15 %	30 %	30 %
Ravintolat	67 %	75 %	62 %	70 %
Kaupalliset palvelut	105 % (79 %)	80 %	176 % (66 %)	75 %
Tiva ja autokauppa	13 %	8 %	6 %	6 %

* Toteutuneet liiketilat vs. laskennallinen tarve
(XX %) ilman suuria seutupalveluita

Esitetyt asiointisuuntautumiset ovat tavoitteita, johon mitoituksella vähintään tähdätään. Mitoitusta lisäävät alueella työssäkäyvät, jotka myös käyttävät alueen palveluita. Lisäksi mitoitusta nostavat alueelle sijoittuvat palvelukeskukset, joissa asioidaan tämän selvityksen tarkastelualuetta laajemmalta alueelta. Tämän takia Vihdintien ja liikenneympyrän alueelle on tehty mitoitukseen 25 %:n korotus. Vihdintien ja liikenneympyrän alueelle rakentuu palvelukeskuksia, joissa asioidaan selvityksen vaikutusaluetta laajemmalta alueelta ja sen lisäksi lähialueella on merkittävä määrä työpaikkoja. Huopalahdentien alueelle on vastaavasti tehty 10 % korotus Munkkivuoren keskustan tarkastelua hieman laajemman vaikutusalueen johdosta. Sen sijaan Talin liikuntakeskuksen palvelut ja mitoitustarve on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, koska seudullisen liikuntakeskuksen mitoitukseen eivät päde samat kysyntäperiaatteet kuin muiden kaupallisten palveluiden mitoitukseen.

Vihdintien ja liikenneympyrän alueelle suuntautuva liiketilatarve

k-m²	**2019**	**2019-34 Perus**	**2019-34 Nopea**	**2019-50**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 700	10 400	10 800	13 900
Erikoiskauppa	2 700	3 800	4 000	5 500
Ravintolat	7 400	10 300	10 700	14 400
Muut kaupalliset palvelut	7 700	10 600	11 000	14 700
Keskustapalvelut yhteensä	**25 500**	**35 100**	**36 500**	**48 500**
Tiva- ja autokauppa	1 600	2 200	2 300	3 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	27 100	37 300	38 800	51 500
Seudulliset palvelut*	6 800	9 300	9 700	12 900
Liiketilatarve yhteensä	**33 900**	**46 600**	**48 500**	**64 400**

* Työpaikkojen ja seudullisten palveluiden kysyntä huomioon ottaen (+ 25 %)

Vihdintien ja liikenneympyrän alueelle suuntautuva liiketilatarve

Lisätarve verrattuna nykyiseen liiketilamäärään

k-m²	**Nykyiset liiketilat**	**2019-20**	**2019-34 Perus**	**2019-34 Nopea**	**2019-50**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 300	400	3 100	3 500	6 600
Erikoiskauppa	2 000	700	1 800	2 000	3 500
Ravintolat	6 600	800	3 700	4 100	7 800
Muut kaupalliset palvelut*	7 700	0	2 900	3 300	7 000
Keskustapalvelut yhteensä*	**23 600**	**1 900**	**11 500**	**12 900**	**24 900**
Tiva- ja autokauppa	2 600	-1 000	-400	-300	400
Kauppa ja palvelut yhteensä	**26 200**	**900**	**11 100**	**12 600**	**25 300**
Seudulliset palvelut**		6 800	9 300	9 700	12 900
Yhteensä	**26 200**	**7 700**	**20 400**	**22 300**	**38 200**

* Ilman seudullisia suurpalveluita (** Rush-liikuntakeskus)

** Työpaikkojen ja seudullisten palveluiden kysyntä huomioon ottaen

Huopalahdentien alueelle suuntautuva liiketilatarve

k-m^2	2019	2019-34 Perus	2019-34 Nopea	2019-50
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 000	7 300	7 700	8 700
Erikoiskauppa	4 100	5 300	5 600	6 800
Ravintolat	5 300	6 700	7 100	8 300
Muut kaupalliset palvelut	5 600	7 000	7 300	8 600
Keskustapalvelut yhteensä	**21 000**	**26 300**	**27 700**	**32 400**
Tiva- ja autokauppa	1 000	1 200	1 200	1 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	22 000	27 500	28 900	33 800
Seudulliset palvelut*	2 200	2 800	2 900	3 400
Liiketilatarve yhteensä	**24 200**	**30 300**	**31 800**	**37 200**

* Työpaikkojen ja seudullisten palveluiden kysyntä huomioon ottaen (+ 10 %)

Huopalahdentien alueelle suuntautuva liiketilan lisätarve

Lisätarve verrattuna nykyiseen liiketilamäärään

k-m^2	Nykyiset liiketilat	2019-20	2019-34 Perus	2019-34 Nopea	2019-50
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 100	900	2 200	2 600	3 600
Erikoiskauppa	4 100	0	1 200	1 500	2 700
Ravintolat	4 700	600	2 000	2 400	3 600
Muut kaupalliset palvelut*	4 900	700	2 100	2 400	3 700
Keskustapalvelut yhteensä*	**18 800**	**2 200**	**7 500**	**8 900**	**13 600**
Tiva- ja autokauppa	1 000	0	200	200	400
Kauppa ja palvelut yhteensä	**19 800**	**2 200**	**7 700**	**9 100**	**14 000**
Seudulliset palvelut**		2 200	2 800	2 900	3 400
Yhteensä	**19 800**	**4 400**	**10 500**	**12 000**	**17 400**

* Ilman seudullisia suurpalveluita (**Talin liikuntakeskus ja Munkkivuoren lääkäriasema)

** Työpaikkojen ja seudullisten palveluiden kysyntä huomioon ottaen

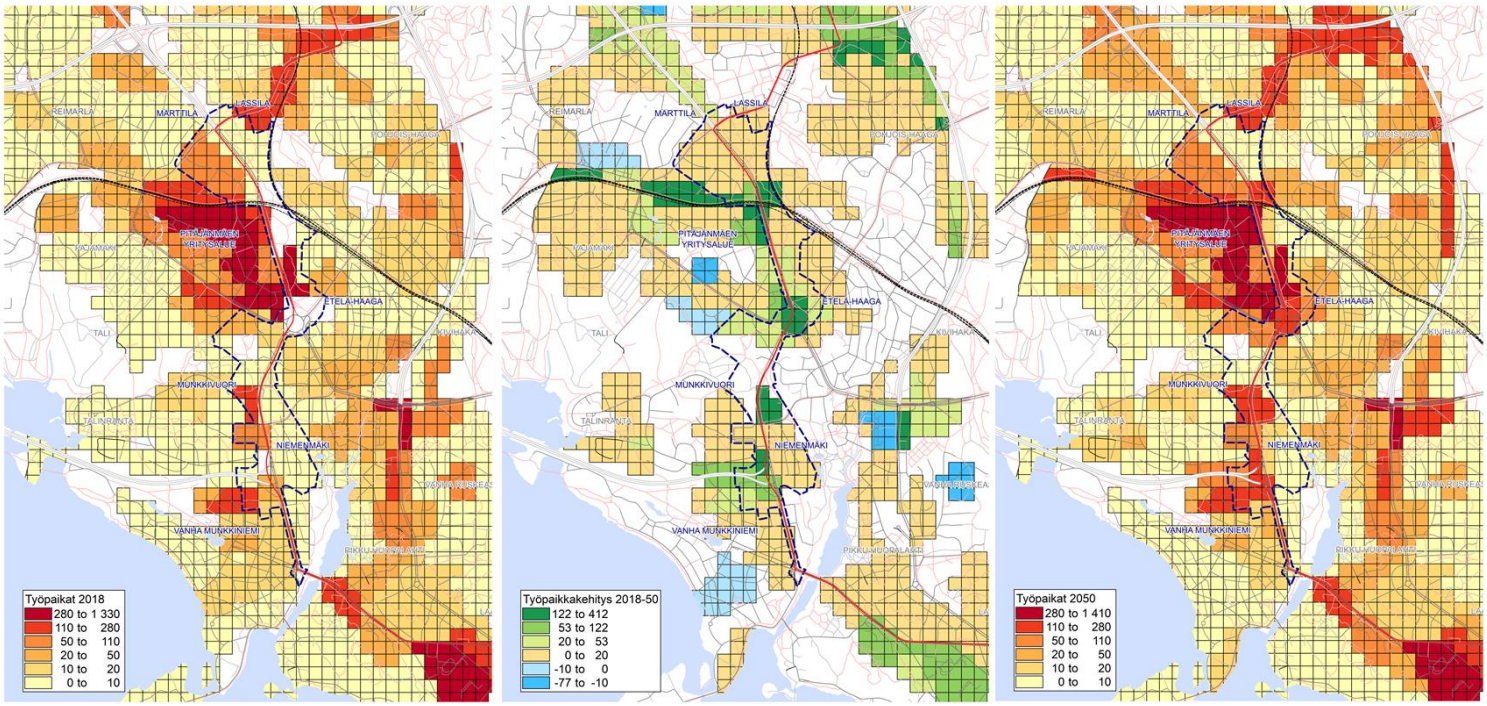
Edellä olevissa tauluissa esitetyn asiointisuuntautumisen pohjalta on laskettu kaupan mitoitus läntisen bulevardikaupungin alueella Vihdintien ja liikenneympyrän vaikutusalueella sekä Huopalahdentien vaikutusalueella. Ylemmässä taulussa on esitetty kokonaismitoitus ja alemmassa taulussa on laskettu uuden liiketilan mitoitus ottaen huomioon jo alueella olevat kaupan palvelut. Taulujen viimeisillä riveillä on laskettu mukaan työpaikkojen ja seudullisten palveluiden kysynnän vaikutus alueen mitoitukseen.

Laskelmien tuloksena saadut pinta-alat ovat suuntaa-antavia, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää liiketaloudellisesti kannattavasti. Se ei ota huomioon kaupan laatutekijöitä eikä kilpailutekijöitä eli sitä, että toimintaedellytyksiä pitää luoda useammalle kuin yhdelle toimijalle. Näin ollen kaavoissa kaupan mitoitukseen on syytä sisällyttää väljyyttä, myös sen takia, ettei kaikki kaavoitettu pinta-ala aina toteudu täysmääräisesti kaupan tilana.

3.6. Työpaikat läntisessä bulevardikaupungissa

Läntisen bulevardikaupungin alueelle tavoitellaan sekoittunutta kaupunkirakennetta eli asutuksen ja kadunvarsiliiketilojen lisäksi myös työpaikkoja. Työpaikat tuovat alueelle lisää ostovoimaa, mikä lisää alueella mahdollisuuksia vahvistaa liiketilatarjontaa. Helsingin yleiskaavassa arvioitu väestönkasvu edellyttää myös uusien työpaikkojen syntymistä kantakaupunkiin. Yleiskaavan väestönkehityksen mukaan on kaupungissa arvioitu myös työpaikkamäärien kehitystä.

Tällä hetkellä suurimmat työpaikkakeskittymät läntisen bulevardikaupungin alueella ovat Pitäjänmäki, Munkkiniemi, Munkkivuori ja Lassila. Yleiskaava-arvion mukaan suurin työpaikkakasvu vuoteen 2050 mennessä keskittyy Valimon asemalle, liikenneympyrään, Pitäjänmäen yritysalueelle junaradan varteen sekä Turunväylän päähän. Vuonna 2050 tiiviimmät työpaikkakeskittymät läntisen bulevardikaupungin alueella ovat Pitäjänmäki, liikenneympyrä, Munkkiniemi, Munkkivuori ja Lassila.



Työpaikat 100 metrin ruuduissa vuosian 2018 ja 2050, sekä työpaikkamäärien kehitys 2018–50
Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan mukainen työpaikka-arvio

Työpaikat vahvistavat kaupan ja palveluiden kysyntää. Työpaikoilla on vaikutusta erityisesti lounasravintoloiden, mutta myös muiden arjen palveluiden määrään. Pitäjämäellä on nähtävissä, että työpaikkavaltaiselle alueelle sijoittuu paljon liikuntapalveluita. Tämä johtunee osin tilatarjonnasta, mutta myös alueella työssäkäyvien tarpeesta saada palveluita lähellä työpaikkaa.

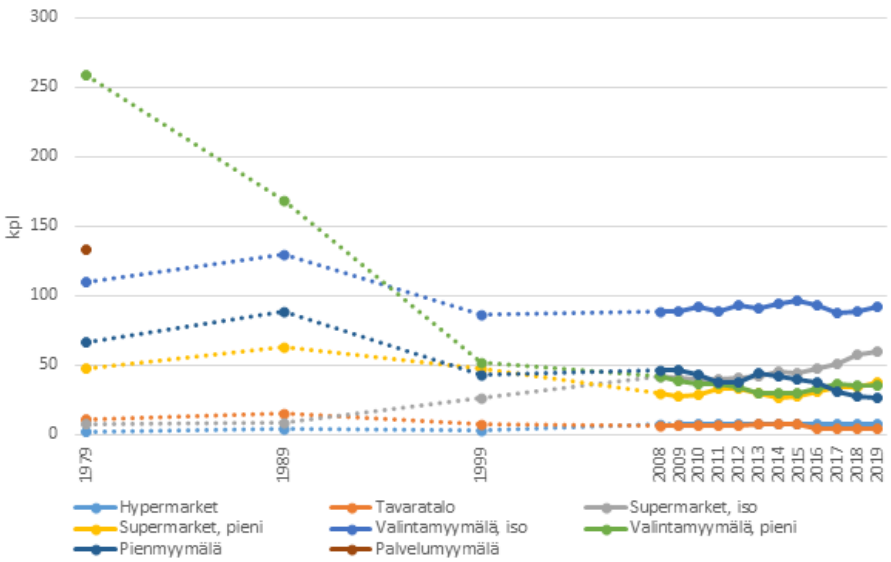
Myös päivittäistavarakaupat hyötyvät työpaikkakeskittymistä, vaikkeivat samassa mittakaavassa kuin asutuskeskittymistä. On nähtävissä, että puhtaasti työpaikkavaltaiselle alueelle ei ole vielä syntynyt keskustapalveluita samalla tavalla kuin asutuksen yhteyteen. Esimerkiksi Valimon asema on yksi harvoista pääkaupunkiseudun juna-asemista, jossa ei ole lainkaan palveluita. Muita vastaavia asemaympäristöjä ilman palveluita ovat työpaikkavaltaiset Ilmala, Mäkkylä, Kera ja Vantaankoski. Useimmilla asemanseuduilla lähipalveluiden tarjonta on ollut vahvassa kasvussa viime vuosina, mikä kuitenkin on seurausta lähinnä asemanseutujen asutuksen kasvusta.

4. KAUPAN PALVELUIDEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen. Kaupunkibulevardit mahdollistavat tarjonnan kaupunkirakenteessa siellä missä kysyntä on voimakkaasti kasvussa ja lähisaavutettavuus paranee. Urbaani kaupunkirakenne mahdollistaa myös monipuolisemman palvelutarjonnan ja avoimen kilpailun markkinoilla. Tämän lisäksi kaupan ja palveluiden sijoittumiseen bulevardikaupungissa vaikuttavat kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat kulloista markkinatilannetta.

4.1. Kaupan yleisiä trendejä

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on koko ajan kasvanut, vaikka myymälämäärä on vähentynyt. Myymäläverkon supistuminen on kehittyvillä kaupunkiseuduilla kuitenkin viime vuosina hidastunut, kun uusia myymälöitä on rakennettu väestön kasvualueille. Helsingissä päivittäistavarakaupan määrä on kokonaisuudessaan pysynyt viime vuosina vakaana.



Päivittäistavarakauppojen lukumäärän kehitys kaupan tyypeittäin Helsingissä 1979-2018.
Katkoviivalla 10 vuoden välein jakso 1979-2008
Lähde A.C. Nielsen / Päivittäistavarakaupan kehitys, Helsingin kaupunki

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun on vaikuttanut tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikaupat ovat yleistyneet. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa.

Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan

Hypermarketteja rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat selvästi pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Uudistettaessa vanhoja hypermarketteja pienennetään usein niiden käyttötavaraosastoa ja tilaa jaetaan joko päivittäistavarakaupan laajennukselle tai yhteystyöyritysten käyttöön. Lisäksi hypermarkettien vetovoimaa on pyritty kasvattamaan laajentamalla niitä kauppakeskusmaisiksi kokonaisuuksiksi lisäämällä etumyymälöitä. Myös uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenemässä määrin tilaa erikoisliikkeille, jotta saadaan tarjontaan syvyyttä.

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa edelleen. Sen sijaan muoti- ja kirjakauppa eivät ole kasvaneet moneen vuoteen, pikemminkin myynti on näillä toimialoilla laskenut. Kodintekniikkakauppa ja viihde-elektroniikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat suuriin ketjuihin keskittymällä, kun taas huonekalu- ja sisustuskaupassa ei juurikaan ole tapahtunut kasvua.

Kauppakeskuksiin sijoittuu suurelta osin ketjumyymälöitä, mutta pienemmissä palvelukeskuksissa on myös paikallisia yrittäjiä ja julkisia palveluita, kuten kauppakeskus Saaressa Laajasalossa

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee jatkuvasti uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin, suurelta osin suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunkikeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkimaista ympäristöä katutason liiketiloja, jotta turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (puutarhakauppa, huonekalukauppa, rautakauppa, autokauppa, venekauppa) ovat sijoittuneet keskustojen reunoille suuriin myymäläkeskittymiin. Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen kasvu on kuitenkin pysähtynyt ja alueiden vetovoimaa pyritään kasvattamaan monipuolisemmalla tarjonnalla. Tilaa vaativan kaupan myymälät ovat lähteneet hakemaan kasvua myös avaamalla pieniä myymälöitä kaupunkien keskustoissa. Rautakauppa, kodintekniikkakauppa ja puutarhakauppa ovat tulleet viime vuosina keskustoihin pienemmillä city-myymälöillään.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti enää vain paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä yksittäisille erikoiskaupoille juuri ole riittäviä toimintaedellytyksiä. Kaupunkien keskustoissa ja suurissa kaupan keskittymissä on hyvät toimintaedellytykset erikoiskaupoille.

Kauppakeskukset tarjoavat edelleen hyvän kauppapaikan vähittäiskaupoille ja trendi näyttää jatkuvan. Nykyään kauppakeskuksia rakennetaan pääosin kaupunkikeskuksiin ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kauppakeskukset rakentuvat yhä monipuolisempina keskuksina, joissa kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi on myös julkisia palveluita sekä viihde-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit, kirjastot ja kylpylät ovat sijoittuneet uusiin kauppakeskuksiin, jotka ovatkin yhä enemmän viihdekeskuksia. Myös yksityiset ja julkiset terveyspalvelut ovat löytäneet kauppakeskukset sijaintipaikakseen.

Ravintoloiden määrä kauppakeskuksissa on kasvussa ja ne sijoittuvat myös käytäväpaikoille

Kauppakeskuksissa kuten myös muussa keskustarakenteessa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvua. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on myös kauppakeskuksissa vähentynyt. Kaupunkeihin rakentuu myös uuden tyyppisiä palvelukeskuksia, joissa kaupan määrä on perinteisiä kauppakeskuksia vähäisempi, esimerkkinä Lähipalvelukeskus Hertsi Herttoniemessä ja Kauppakeskus Saari Laajasalossa.

Kaupan trendeissä vaikuttaa myös **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Noin puolet verkkokaupan arvosta tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on kasvussa. Verkkokauppaa kehitetään kuitenkin pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Lisäksi myymälät toimivat myös verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina.

Verkkokaupan erilaisia noutopaikkoja

Verkkokauppa ei kuitenkaan ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset kaupalliset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen tulevaisuudessa. Nettikauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Verkko-ostamisen kasvu tarjoaa kuitenkin osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa. Toisaalta toimiva monikanavaisuus voi edellyttää kivijalkamyymälöiden perustamista ja voi edesauttaa toimijoita avaamaan myymälöitä uusissa paikoissa, joita he eivät aiemmin olisi harkinneetkaan.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on hyvin suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen parhaiden kauppakatujen ja suurten kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan

ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Myös palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa keskustojen kivijalkatiloissa sekä suurimmissa kauppakeskuksissa. Keskustakatujen liiketilojen ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

4.2. Palveluiden sijoittumisen kriteerit

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on suuri merkitys siihen, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijaintiin vaikuttaa ensinnäkin saavutettavuus. Sekä ulkoinen että sisäinen saavutettavuus ovat tärkeitä palveluille. Ulkoinen saavutettavuus edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä, julkisen liikenteen pysäkkejä sekä pysäköintipaikkoja. Sisäinen saavutettavuus edellyttää miellyttävää kaupunkiympäristöä, tiiviitä palvelukeskittymiä ja hyviä liiketiloja. Myös näkyvyys on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille.

Kaupunkirakenteen palvelukeskittymillä vahvistetaan vetovoimaa ja synergiaetuja liiketoiminnoille. Mitä enemmän toimijoita tietyssä pisteessä on, sitä enemmän syntyy kysyntää. Kun eri toimijat keskittyvät tiettyyn pisteeseen kaupunkirakenteessa, ne vahvistavat alueen vetovoimaa ja kaupallista toimivuutta. Kauppakeskukset ovat esimerkki tiiviistä kauppapaikasta, jossa liiketoimintaa voidaan sijoittaa myös kerroksiin. Kauppakeskukset eivät kuitenkaan yksin muodosta keskustaa, vaan keskusta tarvitsee viihtyisää kaupunkiympäristöä kadunvarsien kauppoineen ja palveluineen.

Katutason liiketilojen suunnittelussa tulee nojautua tiiviyden periaatteeseen. Liikkeiden sijoittelu tulee toteuttaa niin, että kadunvarteen tai aukion reunalle tulee riittävästi liiketiloja, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

Kauppakeskuksiin sijoittuu pääasiassa ketjuliiketoimintaa harjoittavia yrityksiä. Tämä kehitys on voimistunut viime vuosina ja kauppakeskuksissa on entistä vähemmän ketjuuntumattomia paikallisia toimijoita. Pienissä paikallisissa kauppa- ja palvelukeskuksissa päivittäistavarakaupat ovat keskeisiä vetovoimatekijöitä, mutta sen lisäksi palvelukeskusten tarjonta muodostuu ravintoloista, kahviloista ja erilaisista palveluista. Erikoiskauppaa palvelukeskuksissa on vähemmän kuin monipuolisissa seudullisissa kauppakeskuksissa.

Pienet yritykset ja kaupalliset palvelut eivät pääsääntöisesti hakeudu kauppakeskuksiin. Näille tarjoavat liikepaikkoja keskustamainen kortterelirakenne ja kauppakadut. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on niin asumista, työpaikkoja kuin liiketilojakin, muodostaa urbaania kaupunkitilaa ja tarjoaa erilaisille toimijoille liikepaikkoja. Pienyritykset sijoittuvat pääosin kadun ja aukioiden varrelle katutasolle, ja niiden avulla muodostuu urbaani kaupunkikeskusta. Palveluyritysten määrä suhteessa kauppaan kasvaa, kun etäännytään ydinkeskustasta ja keskustan ytimestä. Koko keskustan vetovoiman ja toimivuuden kannalta on tärkeää, että kortteleissa ja kauppakeskuksissa liiketilat avautuvat myös julkiseen kaupunkitilaan.

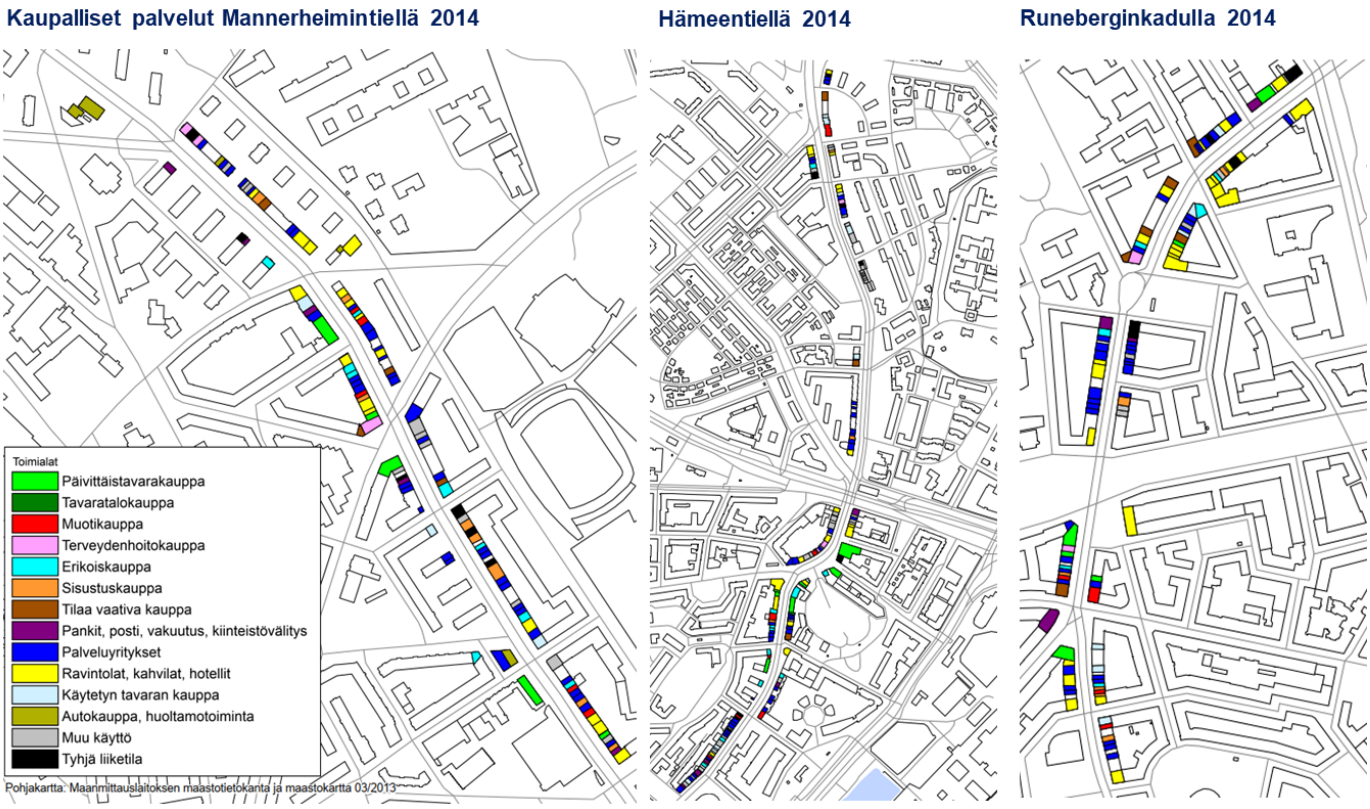
Kadunvarsiliiketilat tiiviisti ketjussa ja miljöö selkeästi kaupallinen. Liian kapea jalkakäytävä heikentää kaupallisen ympäristön viihtyisyyttä.

4.3. Esikuvana nykyiset kaupunkibulevardit

Helsingin yleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin kaupunkibulevardien lähtökohtia ja vaikutuksia (Kaupunkibulevardien tavoitelähtöinen vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, WSP 2014). Yleiskaavan selvityksessä bulevardikatujen kaupallisten toimintojen rakenne mallinnettiin nykyisten kantakaupungin sisääntulokatujen Hämeentien, Mannerheimintien ja Runeberginkadun kadunvarsimyymälöiden toimialarakenteesta.

Kantakaupungin sisääntulokaduilla, kaupunkibulevardeilla, on kaupallisia toimijoita hyvin monipuolisesti. Palvelutarjonnan rakenne eroaa selkeästi ydinkeskustojen ja kauppakeskusten rakenteesta. Bulevardien palvelurakenne pohjautuu lähipalveluihin eli pääosa tarjontaa perustuu lähellä asuvien ja työskentelevien kuluttajien tarpeisiin. Bulevardikaduilla lähes kaksi kolmasosaa toimijoista on erilaisia palveluita ja vain kolmannes on kauppaa.

Hämeentien, Mannerheimintien ja Runeberginkadun kaupunkibulevardiosuuksilta löytyi vuonna 2014 neljän kilometrin matkalta yhteensä 380 liikepaikkaa ja 54.000 k-m^2 liiketilaa. 100 metrin matkalla on kaupan ja palvelujen liiketilaa keskimäärin 1300 k-m^2 ja 10 myymälää tai palvelualan yritystä, joissa työpaikkoja 27. Kaduilla on kuitenkin kaupan palveluissa katkoksia, eli ne eivät ole koko osuudeltaan tiiviitä palvelukatuja, joissa on palveluita molemmin puolin katua.



Kaupalliset palvelut kaupunkibulevardien varrella 2014
Lähde: WSP kartoitus 2014
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 03/2013

Kaupunkibulevardien* kaupalliset toiminnot 100 m:n matkalla

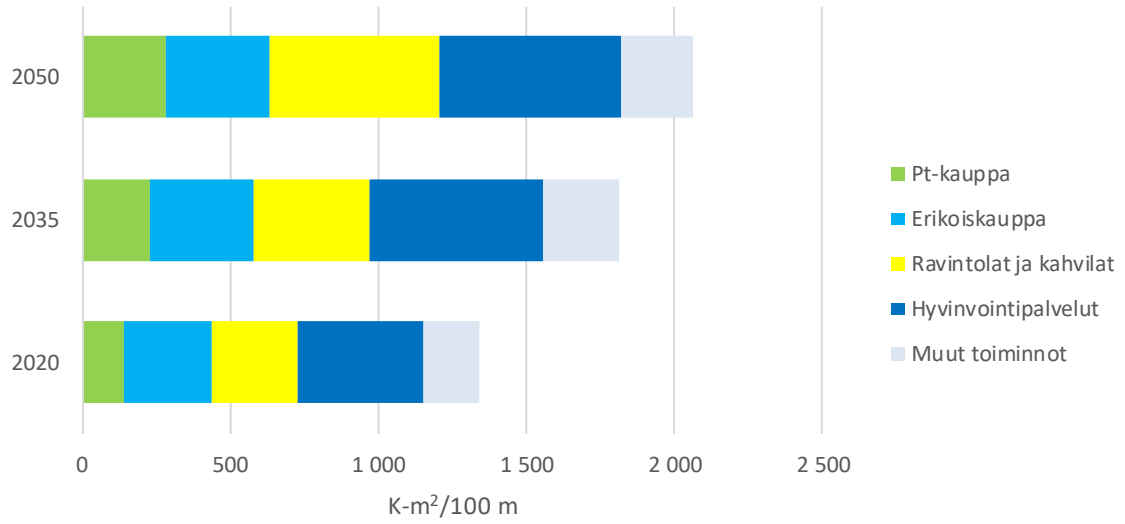
	Lkm 100 m	Työpaikat 100 m	Pinta-ala k-m^2 100 m
Päivittäistavarakauppa	0,5	3,4	140
Erikoiskauppa	2,1	7,1	298
Vähittäiskaupppa	**2,6**	**10,5**	**438**
Ravintolat ja kahvilat	1,5	5,8	288
Hyvinvointipalvelut	3,8	8,5	430
Palvelut yhteensä	**5,3**	**14,3**	**718**
Muut toiminnot	1,6	2,4	185
Liiketilat yhteensä	**9,5**	**27,1**	**1 340**

* Mannerheimintie, Hämeentie, Runeberginkatu vuonna 2014
Lähde: WSP kartoitus 2014

Yleiskaavaselvityksen mukaan nykyisten kantakaupungin sisääntulokatujen rakennetta voidaan pitää uusille kaupunkibulevardeille vähimmäistavoitteena, sillä kartoitetut bulevardit ovat toiminnallisesti väljiä. Kaduilla on vain muutamia tiiviitä keskittymiä ja useissa paikoissa liiketoiminnoissa on merkittäviä katkoksia. Lisäksi esimerkkikaduilla liiketilakanta on lähtökohdiltaan vanhaa, ja kaupan mitoitus niissä on suurelta osin pienempää, kuin mitä nykyiset kaupan ja palveluiden konseptit edellyttävät.

Yleiskaavan kaupunkibulevardi -selvityksen mukaan tulevilla kaupunkibulevardeilla pitää mitoituksessa varata liiketilaa enemmän, kuin mitä nykyisillä kantakaupungin pääkaduilla on, vaikka toimintojen määrä pysyisi samana. Erityisesti päivittäistavarakaupan ja ravintolapalveluiden tilatarpeet ovat kasvaneet. Myös palveluiden tilatarve on voimakkaassa kasvussa, ja ne tarvitsevat niin määrällisesti kuin pinta-alallisestikin enemmän tilaa.

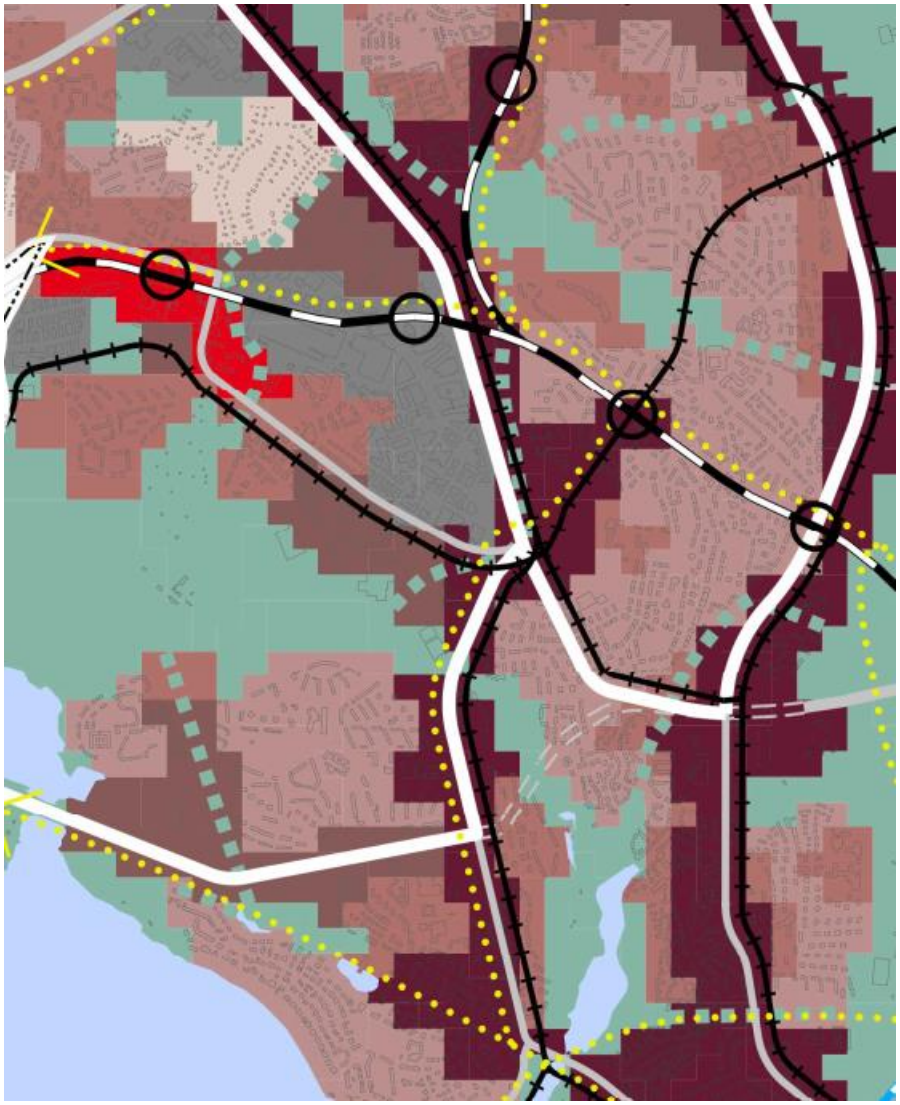
Katukuvassa kaupunkibulevardien tarjonta näyttäytyy vahvasti palveluyritysvaltaisena. Palveluiden määrä ja tarjonta kasvavat urbaanin elämäntavan myötä. Ravintoloiden ja kahviloiden määrä on palveluista suurin, ja ne myös erottuvat katukuvassa aikaisempaa enemmän. Ravintolat ja kahvilat ovat luonteeltaan urbaaneja toimintoja, joissa korostuu sosiaalinen ulottuvuus kaupunkitilaan. Avoimet katutilat tarjoavat liiketilaa myös uusille palvelukonsepteille, jotka mm. nojautuvat monikanavaiseen liiketoimintaan.



Kaupunkibulevardin palvelurakenteen kehitys keskimäärin 100 metrillä 2020-2050

5. KAUPAN PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN LÄNTISESSÄ BULEVARDIKAUPUNGISSA

Helsingin yleiskaavassa Vihdintielle ja Huopalahdentielle on osoitettu kaupunkibulevardi. Bulevardia kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa. Yleiskaavan mukaan kaupunkibulevardi palvelee autoilijoita, joukkoliikennettä, kävelijöitä ja pyöräilijöitä sekä sen ympäristössä asuvia ihmisiä. Tavoitteena on, että nykyinen kantakaupunkimainen rakenne laajenee kaupunkibulevardien varsille. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.



Ote Helsingin yleiskaavasta

Vihdintien ja Huopalahdentien aluetta kehitetään yleiskaavan mukaan ns. bulevardikaupunkina ja alueelle on laadittu kaavarunko. Tavoitteena pikaraitiotiehen tukeutuvien, tehokkaiden ja ilmastoviisaiden, nykyistä kaupunkirakennetta täydentävien, uusien asuin- ja työpaikka-alueiden rakentaminen Huopalahdentien ja Vihdintien varrelle. Tavoitteena rakentaa alueille asuntoja noin 14.000 helsinkiläiselle (noin 560.000 k-m²). Uudelle toimitilarakentamiselle on

kaavarungossa esitetty varauksia noin 180.000 k-m². Kaavarunko määrittää lähtökohtia alueelle pääasiassa 2020-luvun aikana laadittaville osa-aluekohtaisille asemakaavoille.

Länsi-Helsingin raitiotieverkon suunnitelmassa on alueelle suunniteltu kantakaupungista lähtevää pikaraitiotieyhteyttä. Kaavarungossa esitetty uusi maankäyttö tukeutuu pikaraitiotiehen. Tavoitteena ei kuitenkaan ole muodostaa kapeaa ja pitkää uutta kaupunginosaa, vaan yhdistää nykyiset bulevardin ympärillä olevat kaupunginosat yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi.

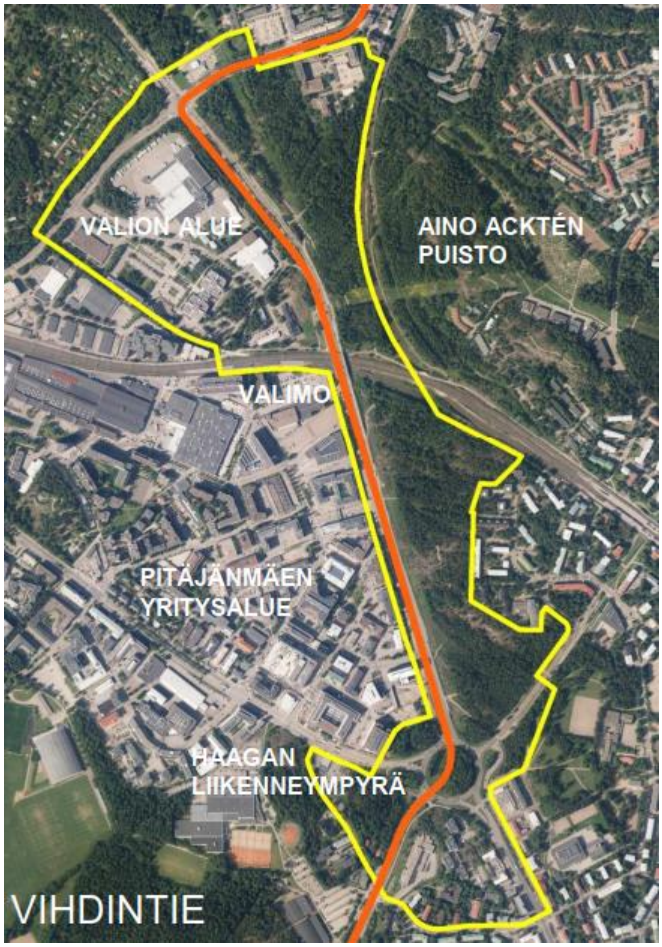
Länsi-Helsingin raitiotiesuunnitelma bulevardikaupungin alueella (28.8.2019)
Lähde: Helsingin kaupunki

5.1. Kehittämissuunnitelmat kaavarungon vaikutusalueella

Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarungon suunnitelmien mukaan tärkeimmät kaupan keskittymät bulevardikaupungin alueella tulevat olemaan Valimon asema, Haagan liikenneympyrän alue sekä Munkkivuoren ostoskeskus. Kaupunkibulevardin varrella tulee olemaan kadunvarsiliiketilaa erityisesti näiden keskittymien sekä ratikkapysäkkien ympäristössä.

Kaavarungon alueella ja sen lähialueella on vireillä useita eri vaiheessa olevia suunnitelmia, jotka perustuvat kaavarungon tavoitteisiin. Osa suunnitelmista on jo asemakaavoitettu ja rakenteilla, osa vasta alustavassa suunnitteluvaiheessa esitettyjä ajatuksia.

VIHDINTIEN JA LIIKENNEYMPYRÄN ALUE



Haagan liikenneympyrä

Kaavarungon mukaan Haagan liikenneympyrä estevaikutuksineen poistuu ja liikenne jaetaan eri katuosuuksille. Tilalle rakentuu korttelikaupunkia; uusi vilkas ”viiskulma”. Keskustamaisiin urbaaneihin kortteleihin tulee liiketilaa katutasoon sekä työpaikkoja ja asumista. Pikaraitiotien ja raidejokerin linjat on suunniteltu risteävän alueen keskellä ja pysäkit sijoittuvat vierekkäin. Helsingin kaupungin tulevaisuuden suunnitelmissa on toteuttaa liikenneympyrän sisään myös perhekeskus sekä terveys- ja hyvinvointikeskus osaksi suurempaa korttelikokonaisuutta. Tavoite on toteuttaa hanke vuoteen 2027 mennessä.

Liikenneympyrään suunnitellaan urbaania 2020-luvun hiilineutraalia kaupunkia. Haagan "Rondelli". Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, kuva Tietoa Finland Oy

Valimon asema

Alustavien suunnitelmien mukaan Valimon asemalle Vihdintien varteen rakentuu hybridikeskus, jonne voi sijoittua esim. pääkonttori tai kulttuurikeskus, kauppaa ja asuntoja. Korkeaan kohtaan kaavaillaan näyttäviä n.15-kerroksisia rakennuksia sekä rakentamisen ulottamista bulevardin yli yhdistämään eri puolia, tunnistettavaksi maamerkiksi keskukselle ja joukkoliikenteen solmukohdalle. Nykyisin Valimon juna-aseman pohjoispuolella oleva Pitäjänmäen sähköasema siirtyy radan etelä- ja Vihdintien itäpuolelle.

Vihdintien varteen Valimon aseman kohdalle olisi mahdollista kehittää kaupunkibulevardia vilkkaana kadunvarsiliiketilojen keskittymänä. Se tukisi myös hybridikorttelin muodostamaa kaupallista palvelukokonaisuutta toiminnallisena kaupunkitilana.

Luonnostelua Valimon asemanseudusta, hybridikortteli, jossa kaupallisia ja vapaa-ajan tiloja sekä asumista. Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus

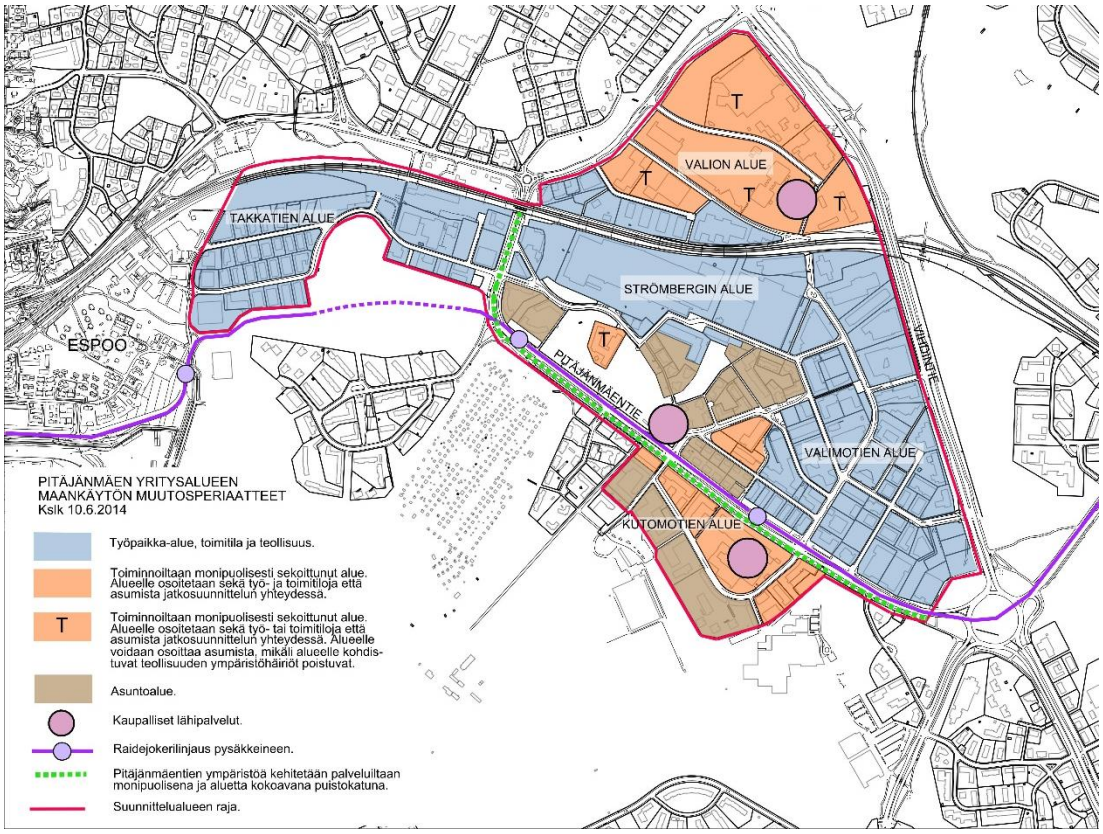
Pitäjänmäen yritysalue

Pitäjänmäen yritysalue kehittyy nykyisen kaltaisena työpaikkavaltaisena alueena. Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteiden (Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014) mukaan yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiiviisti rakennettuna yrityskeskittymänä voisi vahvistua. Yritysalueen keskeisimpiä osa-alueita kehitetään edelleen työpaikka-alueina. Periaatteiden yhtenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä on tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle sekä joustavia mahdollisuuksia yritysten laajentumiselle ja muuttumiselle.

Yritysalueen suunnitteluperiaatteiden mukaan tavoitteena on ottaa huomioon myös nykyisten asuntotonttien ja niiden lähialueiden kehittämismahdollisuudet Strömbergin ja Kutomotien alueilla siten, että alueille saadaan lähivuosina paremmat palvelut asukkaille ja yrityksille. Siten aluetta saadaan kehitettyä viihtyisämpänä ja toimivampana asuinympäristönä. Lisäksi tavoitteena on tiivistää Pitäjänmäen kaupunkirakennetta. Valimon seisakkeen pohjoispuolta kehitetään tiiviinä asemakeskuksena kaupallisine lähipalveluineen.

Valion alueella mahdollistetaan väljästi rakennettujen teollisuustonttien muuttaminen tiiviiksi, toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, jolle sijoittuu sekä toimitiloja että asumista. Suunnitelmien mukaan Valion pääkonttori ja tuotekehitysrakennus jäävät alueelle. Sen sijaan mehutehdas siirtyy pois ja alueelle rakentuu asuntoja, aukioita ja puistoja. Pääpuistoakselin yhteyteen tulee päiväkoti.

Kaupallisia lähipalveluja ja päivittäistavarakauppaa osoitetaan maankäytön periaatekartassa keskitettäväksi kolmeen paikkaan: Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmaan (nykyinen S-market), Valimon seisakkeen pohjoispuolelle tulevan asemakeskuksen yhteyteen sekä Pitäjänmäentien eteläpuoleiseen kortteliin tulevan Raide-Jokeripysäkin läheisyyteen. Lisäksi kaavarunkotyön yhteydessä tutkiaan kivijalkaliiketilojen sijoittamista Vihdintien varteen palvelemaan lähialueen asukkaita ja yritysalueen työntekijöitä.



Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet
Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 10.6.2014

Pitäjänmäki, Kutomotie

Pitäjänmäellä Kutomotiellä on vireillä asemakaavan muutos. Suunnitelmien mukaan Kutomotien 1 entiset automyynti- ja korjaamohallit sekä toimisto- ja varastorakennukset korvataan uusilla kerrostaloilla. Toimitilarakennus osoitteessa Kutomotie 9 suunnitellaan muutettavaksi asunto-, toimitila- ja liikekäyttöön. Pitäjänmäentien Raide-jokeripysäkin kohdalle suunnitellaan liiketilojen reunustamaa toriaukiota. Lisäksi Kutomokujan päähän osoitetaan tontti uudelle päiväkodille.

Asemakaavaehdotuksen mukaan rakentuu maantasokerrokseen pääosin Pitäjänmäen tielle liike-, toimi- ja palvelutilaa yhteensä vähintään 6500 k-m^2. Päivittäistavarakaupan myymälätilaa on kortteliin mahdollista sijoittaa maanalaiseen kerrokseen enintään 2100 k-m^2 ja Kutomotien ja Pitäjänmäentien kulmaan sijoittuvan aukion ympäristöön enintään 450 k-m^2.

Ote havainnekuvasta, Kutomontie 1 ja 9 lähiympäristöineen
Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus

Vihdintien reuna ja Riistavuori

Kaavarungon mukaan Vihdintien varsi rakennetaan tiiviinä kaupunkina, ja Vihdintien reunan alakerroksiin tulee aktiivista toimintaa asujille, matkustajille ja Pitäjänmäen yritysalueen työntekijöille. Korttelipihoista tulee rauhallisia.

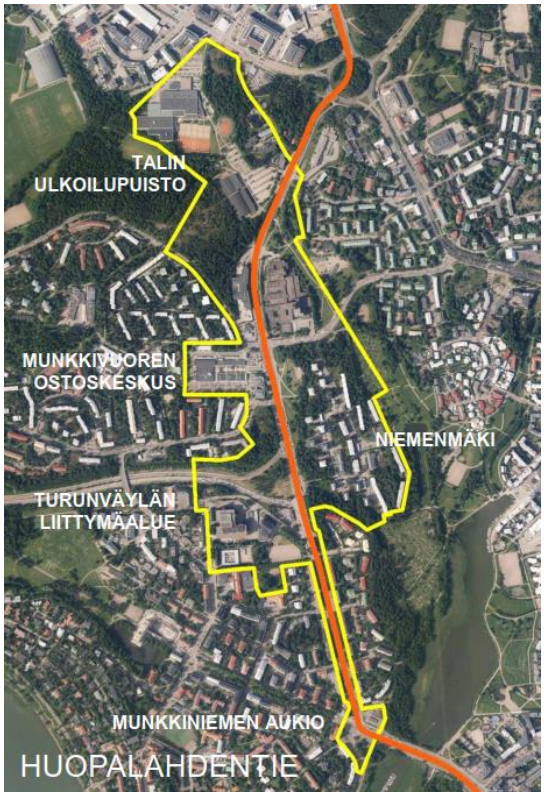
Riistavuoressa on seniorikeskus, joka tulee jäämään alueelle. Sen viereen rakentuu palvelutalo. Riistavuoressa tulee säilymään myös kalliometsää.

Lassila-Kannelmäki

Vihdintien pikaraitiotie tulee suunnitelmien mukaan jatkumaan Lassilan ja Pohjois-Haagan aseman kautta Kannelmäkeen. Alueelle on laadittu Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet (Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, 2019). Tavoitteena on luoda edellytykset alueen toimitilapainotteisen alueen kehittymiseksi kaupunkikuvallisesti kiinnostavana, toiminnoiltaan monipuolisena ja elinvoimaisena kokonaisuutena.

Oleellista on, että keskustan ulkopuolelta löytyy jatkossakin monipuolista ja hintatasoltaan erilaista toimitilatarjontaa, joka tukee myös kaupallisten palveluiden säilymistä alueella. Alueelle rakentuu myös uutta asumista. Lassila on suunnitelmien mukaan paikallinen keskusta-alue, jossa on pääasiallisesti toimitilaa ja palveluita. Keskeisten katujen varsilla rakennusten maatasokerroksessa olevaa katutilaa elävöittävää liike- tai palvelutilaa ei tule muuttaa asumiseen.

HUOPALAHDENTIEN ALUE

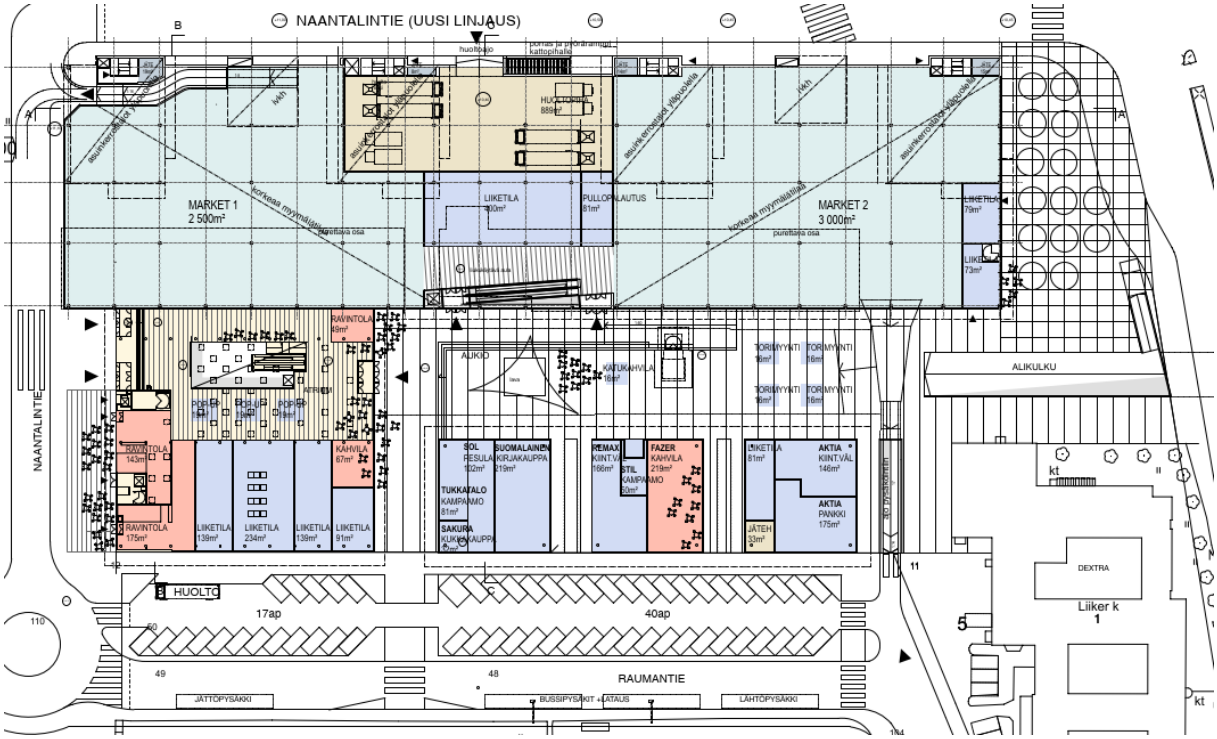


Talin liikuntapuisto

Talin liikuntapuistoa kehitetään osana laajempaa virkistysverkostoa. Alueelle tutkitaan uusien liikuntahallien sijoittamismahdollisuuksia. Alustavissa suunnitelmissa on tennishallin laajennus (n. (3000 k-m^2, tenniskenttiä). Huopalahdentien varteen suunnitellaan uutta liikuntarakennusta (n. 4000 k-m^2), jonka toimintasisältö vielä avoin.

Munkkivuoren ostoskeskus

Munkkivuoren ostoskeskusta kehitetään alueen liike- ja palvelukeskittymänä. Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Ostarissa mahdollistetaan päivittäistavarakauppojen laajentuminen ja tutkitaan asuinrakentamisen sijoittamista ostoskeskuksen yhteyteen. Alustavien suunnitelmien mukaan osa nykyisistä liiketiloista puretaan, mutta eteläsiiven liiketilat säilytetään ja saneerataan. Ostariin rakentuu pohjoissiipeen näin uutta liiketilaa kahta suurta markettia varten. Ostoskeskus kytkeytyy Huopalahden kaupunkibulevardiin itäpäädyn aukion kautta ja sitä kautta sen merkitys alueen keskuksena kasvaa.



Munkkivuoren ostoskeskuksen viitesuunnitelma
JKMM Arkkitehdit Oy, Luonnos 29.1.2020

Pohjolatalo

Pohjolataloon on aloitettu rakentaa uutta hybridikorttelia, joka tulee uudistamaan aluetta avautumalla ympäristöön ja uusille käyttäjille. Vanha osa säilyy ja kehittyy toimitila- ja palveluympäristönä ja saa rinnalleen asumista. Konseptisuunnitelman mukaan taloon sijoittuu terveyteen, hyvinvointiin ja aktiiviseen elämään liittyviä palveluita: mm. hoivapalveluita, fysioterapiaa, lääkärikeskus ja liikuntatiloja. A-tornin jalustaan sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja pienempiä kaupallisia palveluita. Poikkeamispäätöksen mukaan alueelle saa sijoittaa liiketilaa enintään 4000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 2000 k-m^2.

Pohjolatalon suunnitelma Huopalahdentien varrella, SRV

Niemenmäki

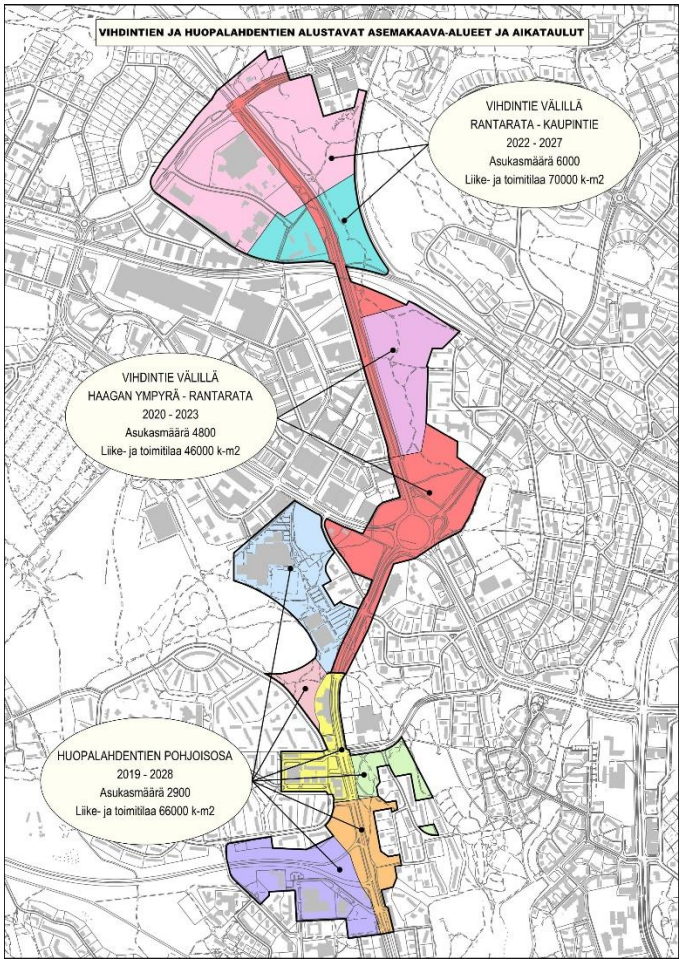
Huopalahdentie linjataan uudelleen välillä Rakuunantie–Ulvilantie. Nykyistä katualuetta Niemenmäen länsipuolella voidaan käyttää asuinrakentamiseen ja jättää Niemenmäen kalliorinne rakentamattomaksi. Niemenmäkeen suunnitellaan asuinrakentamista rajaamaan Huopalahdentien katutilaa. Kadun varteen suunnitellaan kaarevaa asuinkerrostaloa, jonka katutasoon rakentuu liiketilaa. Alueen asemakaavoitus on lähdössä liikkeelle tänä vuonna.

Huopalahdentien eteläpää

Huopalahdentien eteläpäässä olemassa oleva kaupunkirakenne säilyy. Pikaraitiotie sijoitetaan nykyisen katualueen keskelle. Olemassa olevia katupuita pyritään säilyttämään. Pysäköintipaikkoja tulee häviämään jonkin verran kadun varrelta. Pääosa nykyisistä kadunvarren pysäköintipaikoista on asukaspysäköintipaikkoja.

Suunnitelmien aikataulu

Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarunkoalueella asemakaavoitus on lähtenyt jo käyntiin. Lisäksi alueella on jo voimassa olevia asemakaavoja kaupan ja palveluiden kehittämiseksi. Esimerkiksi Pohjolatalon uudistus on jo meneillään ja myös Niemenmäen eteläpuolella on asuinkerrostalo rakenteilla Huopalahdentien varteen. Pääsääntöisesti tässä luvussa esitelty kauppaan ja palveluihin liittyvät suunnitelmat ovat rakenteilla tällä vuosikymmenellä.



Vihdintien ja Huopalahdentien asemakaavoituksen alustavat aikataulut

5.2. Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit

Yleiskaavan mukaisesti bulevardialueet ovat osa kantakaupunkia. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kaupan ja palveluiden rakentamisen lähtökohtana ovat tiiviiseen kaupunkiin soveltuvat ratkaisut. Läntisen bulevardikaupungin alueella kauppaa ja palveluita sijoittuu kaupunkibulevardin ohella myös korttelikokonaisuuksiin sekä olemassa oleviin ja kehittyviin keskuksiin. Tavoitteena on, että kaupunkibulevardin palvelut ja korttelikeskukset muodostavat vetovoimaisen yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Läntisen bulevardikaupungin keskeisimmät kaupan keskukset tulevat olemaan Valimon asema, Haagan liikenneympyrä ja Munkkivuoren keskusta. Keskusten yhteyteen kaupunkibulevardin varteen tavoitellaan kadunvarsiliiketilaa. Kivijalkaliiketilojen keskittymät hyödyntävät ratikkapysäkkien muodostamia vaikutus- ja saavutettavuusalueita. Tärkeää on, että liiketilakeskittymät ovat riittävän suuria ja tiiviitä, jotta niistä muodostuu tunnistettavia ja vetovoimaisia palvelukeskittymiä.

Munkkiniemen puistotieltä löytyy kaupunkibulevardimaista palvelutarjontaa

Valimon asema

Valimon asema on uusi kaupan ja palveluiden keskus läntisen bulevardikaupungin varrella. Se on hyvin saavutettavissa juna-aseman, Vihdintien kaupunkibulevardin ja pikaraitiotien ansiosta. Asemalle ja sen ympärillä oleviin kortteleihin rakentuu uutta tiivistä asumista. Valimon aseman korttelikokonaisuudella on näin hyvät mahdollisuudet kehittyä kaupan ja palveluiden sekä asumisen hybridikeskuksena. Sen ei tarvitse muodostua kauppakeskukseksi vaan se voi rakentua erilaisista rakennuskokonaisuuksista.

Asemalla on potentiaalia kehittyä urbaanina palvelukorttelina, johon sijoittuisi paikallisia arjen palveluita alueen asukkaille ja alueella työssäkäyville sekä seudullisia vapaa-ajan ja kulttuurin palveluita. Korttelirakenteeseen voi sijoittaa suurempia palvelutiloja ja esimerkiksi supermarket-palveluita, joille on kysyntää alueen asukaskasvun myötä. Hyvä saavutettavuus mahdollistaa myös keskukseen myös sellaisia palveluita, jotka edellyttävät laajempaa asiakaskuntaa. Aseman kortteliin ei kuitenkaan tavoitella perinteistä kauppakeskuskusta.

Erityisen tärkeää on, että asemakeskus avautuu myös ulospäin, jotta se liittyisi saumattomasti katu- ja asemaympäristöön. Näin ollen Vihdintien varteen ratikkapysäkin ympäristöön sijoitetaan liiketilaa kadun molemmin puolin sekä myös aseman ympäristön aukiolle. Tavoitteena on elävä asemakeskus katuympäristöineen, jossa on sekä pienpalveluita että tilaa myös suuremmille ja vetovoimaisille palveluille. Suuret liiketilat sijoittuvat keskukseen korttelin sisälle ja

pienliiketilat niin, että ne avautuvat katutilaan ja asemalle. Asema-alueen palvelut palvelukeskuksineen ja kadunvarsipalveluineen muodostavat yhtenäisesti toimivan keskusta-alueen, jonka palveluita käytetään luontevasti niin sisällä kuin ulkonakin ja joka yhdistää juna-aseman luontevasti kaupunkibulevardiin ja raitiotieverkostoon.

Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit Vihdintiellä ja liikenneympyrässä

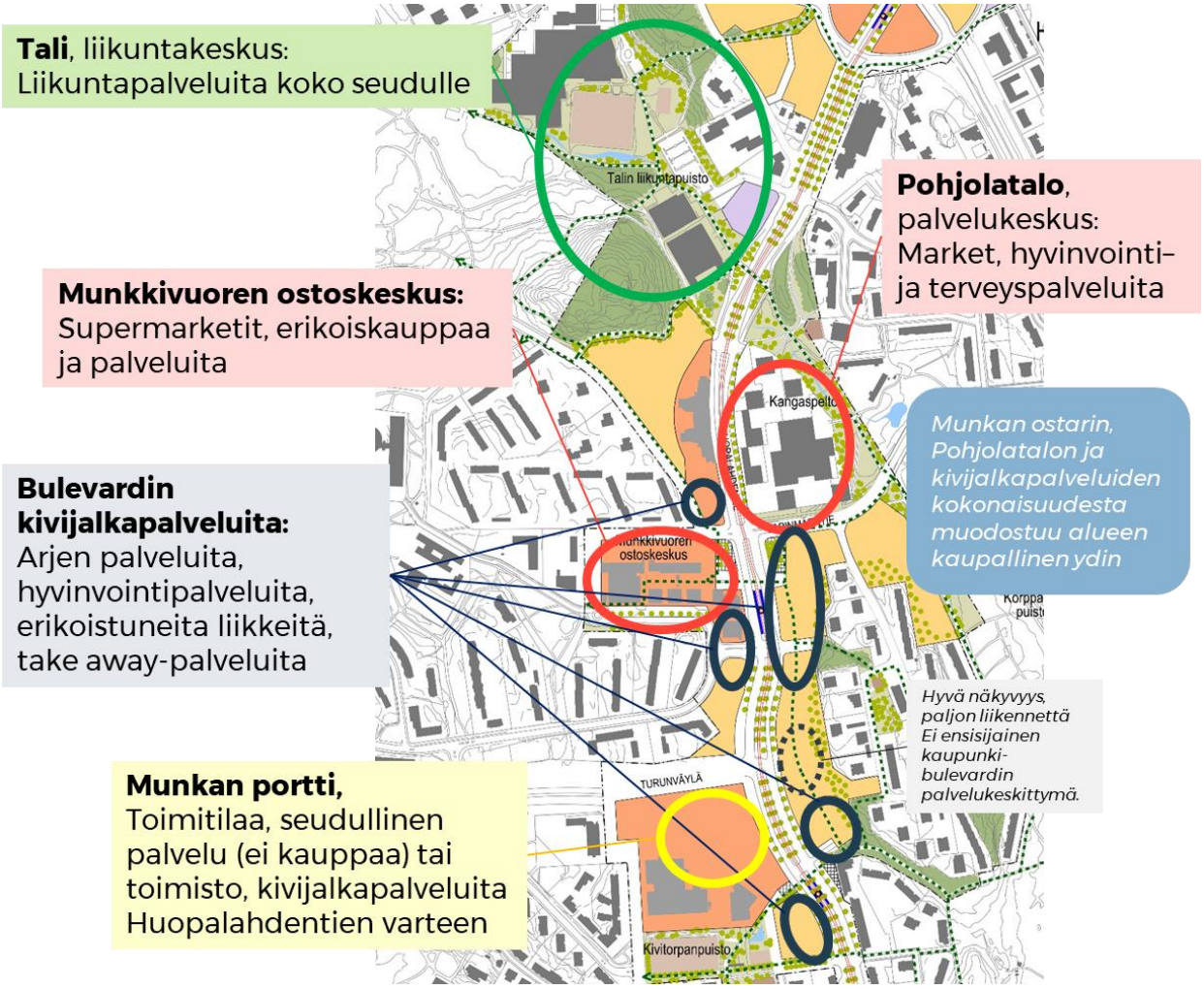
Haagan liikenneympyrä

Haagan liikenneympyrä on Valimon aseman ohella toinen merkittävä joukkoliikenteen ja muun liikenteen solmukohta läntisen bulevardikaupungin alueella. Liikenneympyrään ja sen lähialueelle rakentuu tehokasta asumista ja työpaikkoja. Alue tulee olemaan lähialueen asukasluvultaan yksi suurimmista. Liikenneympyrä tulee rakentumaan uudelleen, liikennejärjestelyt muuttuvat ja alueesta muodostuu uusi maamerkki ja palvelukeskus alueelle.

Liikenneympyrään on tavoitteena muodostaa urbaania kaupunkirakennetta kadunvarsipalveluineen. Kadunvarsiliiketilaa sijoitetaan avautumaan ensisijaisesti liikenneympyrän diagonaaliyhteyksiin, jonne sijoittuvat myös ratikkapysäkit. Suurempia palvelutiloja voi sijoittaa myös korttelirakenteeseen, jolloin suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää palveluita tukeva huoltoliikenteen järjestämiseen. Kadunvarsitilat jatkuvat liikenneympyrästä kaupunkibulevardin varressa luontevasti myös Vihdintietä pohjoiseen.

Liikenneympyrään suunnitellaan Helsingin läntisen alueen sote-keskusta, jonka yhteyteen voi sijoittaa myös kaupallista palveluliiketilaa korttelirakenteeseen. Sote-keskuksen yhteyteen sopivat laajasti erilaiset hyvinvointi- ja terveyspalvelut, jotka tukevat julkista palvelutarjontaa. Alueella on myös tarvetta suuremmille päivittäistavarakaupoille erityisesti Etelä-Haagan puolelta, jossa päivittäistavarakaupan tarjonta tällä hetkellä perustuu vain pieniin myymälöihin.

Sote-keskuksen myötä liikenneympyrästä muodostuu laajemman vaikutusalueen palvelukeskus, joka tarjoaa arjen palveluita sekä hyvinvointi- ja terveyspalveluita. Päivittäistavarakaupan ja arjen palveluita voivat hyödyntää myös sote-keskuksessa asioivat. Liikenneympyrästä muodostuu uusi keskustamainen palvelukeskittymä alueelle.



Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit Huopalahdentien alueella

Munkkivuoren keskusta

Munkkivuoren ostoskeskus on tällä hetkellä alueensa merkittävin kaupan palveluiden keskus. Ostoskeskusta uudistetaan ja erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta laajenee. Tavoitteena on säilyttää keskuksessa myös nykyinen laaja erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta. Ostoskeskuksen viitesuunnitelman mukaan keskus avautuu kaupunkibulevardin varteen uudistetusta pohjoisen osan päädystään. Munkkivuoren keskustan kehittämisen kannalta, on tärkeää, että liiketiloja avautuu myös kadun suuntaan.

Pohjolatalo uudistuu ja se avautuu myös kaupallisille palveluille. Kiinteistöön sijoittuu mm. uusi supermarket sekä hyvinvointipalveluita. Suunnitelmien mukaan liiketilat avautuvat kuitenkin varsin heikosti katutilaan. Pohjolatalon eteen syntyvä aukio muodostaa kuitenkin ostoskeskuksen päähän sijoittuvat aukion kanssa Munkkivuoren keskustan kaupunkiaukioparin.

Munkkivuoren keskustan palvelurakenne laajenee kadunvarsipalveluina Huopalahdentien varressa Pohjolatalolta ja ostoskeskuksesta etelään aina Ulvilantien eteläpuolelle saakka. Kadunvarren liiketilarakenne jatkuu myös Lapinlahdentien alkuosassa. Huopalahdentiellä nykyinen lääkärikeskus muodostaa katkoksen liiketilarakenteeseen, ja jos rakennusta jossain vaiheessa peruskorjataan tai kortteli uudistuu, tulee kiinteistöön suunnitella liiketilaa avautumaan kaupunkibulevardille.

Munkkivuoren keskusta muodostuu nykyistä laajemmalle alueelle kattaen ostoskeskuksen lisäksi Pohjolatalon sekä kaupunkibulevardin palvelukeskittymän. Alueelle voi sijoittua kaupallisten palveluiden lisäksi myös mm. kulttuuripalveluita ja julkisia palveluita Yhtenäisen alueen muodostumisessa on tärkeää palvelutilojen avautuminen Huopalahdentien ja Lapinmäentien risteyskortteleihin sekä palveluiden jatkuminen kaupunkibulevardia pitkin. Munkkivuoren keskusta toimii koko eteläisen alueen kaupallisena ytimenä, jota täydentävät kaupunkibulevardin palvelut sekä vielä etelämmässä Munkkiniemen keskustan palvelut.

Munkkivuoren ostokeskus tullaan uudistamaan

Kaupunkibulevardin kadunvarren palvelukeskittymät

Palvelukeskusten ohella kantakaupunkimainen rakenne edellyttää palvelurakentamista myös kaupunkibulevardin varteen. Suunnitelmissa oleva kaupunkibulevardi on kuitenkin pitkä, eikä liiketiloille löydy edellytyksiä koko bulevardin varrelta. Palveluille tärkeää on keskittyminen ja riittävä volyymi, jotta palveluille muodostuu riittävästi vetovoimaa. Keskeisinä liiketilojen ja palveluiden sijaintipaikkoina kaupunkibulevardin varrella tulee hyödyntää ratikkapysäkkien ympäristöjä. Liiketilaa voidaan sijoittaa myös aukioiden ympäristöön ja hieman sivukaduillekin, kuitenkin niin että näkyvyys bulevardille vielä säilyy.

Kaupunkibulevardin palvelut muodostuvat pääosin pienistä arjen peruspalveluista, hyvinvointipalveluista, kahvila- ja ravintolapalveluista sekä ratikkapysäkkien vieressä matkustajapalveluista. Kaupunkibulevardin varteen hakeutuu keskeisen sijainnin ja hyvän näkyvyyden ansiosta myös erikoistuneita liikkeitä, joiden asiakaskunta voi tulla kaukaakin. Kaupan liiketilan lisäksi kadunvarteen voidaan mahdollistaa myös muuta toimi- ja palvelutilaa erityisesti keskittymien reunoilla.

Kaupunkibulevardille voi sijoittua myös pieniä päivittäistavarakauppoja, deli- ja kioskimyymälöitä tai etnisiä elintarvikemyymälöitä. Pienille lähikaupoille on hyvä etsiä sijaintipaikkoja kaikkien niiden ratikkapysäkkien lähiympäristöstä, jotka eivät kytkeydy suurempaan palvelukeskukseen. Pienten päivittäistavaramyymälöiden liiketilatarpeet vaihtelevat kivijalkatilasta aina korttelin sisään ulottuvaan myymälään. Huoltotarpeet ovat päivittäistavarakaupalla suuremmat kuin muilla kaupallisilla palveluilla, mihin pitää varautua jo alueen suunnitteluvaiheessa.

Kaupunkibulevardin varrelle sijoittuu tyypillisesti palveluita ja hyvin erikoistuneita liikkeitä

Kaupintien risteys toimii kaupunkibulevardialueen pohjoisena porttina. Alueella on hyvä näkyvyys ja alue tavoittaa hyvin sekä Vihdintiellä että Kaupintiellä liikkujat. Kun kaupunkirakenne muuttuu kantakaupunkimaisemmaksi, on tärkeää, että myös palvelut ilmentävät urbaania vaikutelmaa. Kadunvarsipalveluita tulee sijoittaa tiiviinä nauhana Kaupintiellä korttelin verran itään ja Vihdintiellä etelään aina Mehutehtaan pysäkille saakka.

Valimokujan pysäkki ja Vihdintien varsi palvelevat sekä Riistavuoren asukkaita että Pitäjänmäen työpaikka-aluetta. Pitäjänmäellä korttelit ovat jo rakentuneet eivätkä kadunvarren tilat valitettavasti avaudu kaupunkibulevardille. Näin ollen kadunvarsipalveluita voi rakentua vain Vihdintien itäreunaan. Pysäkin lähiympäristö on kuitenkin luonteva paikka pienelle palvelukeskittymälle. Vihdintiellä liiketilaa sijoittuu luontevasti myös liikenneympyrän tuntumaan.

Niemenmäen lähiympäristöön on tulossa merkittävästi uutta asutusta ja pysäkin lähiympäristö tulee olemaan yksi väkirikkaimmista kaupunkibulevardin alueella. Tällä hetkellä alueella on vain yksittäisiä palveluita. Tavoitteena on, että uuteen rakennuskantaan sijoittuu pienliiketilaa kadunvarteen riittävän tiheänä nauhana pysäkin molemmin puolin ja molemmille puolille katua. Turunväylän puolella ”Munkan porttiin” on mahdollista sijoittaa toimitilaa, joka voi kysynnän mukaan olla jonkinlainen seudullinen palvelu tai vaihtoehtoisesti kortteliin voidaan sijoittaa toimistorakentamista. Alueelle ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista sijoittaa kauppakeskusta. Sen sijaan on tärkeää, että kaupunkibulevardin varrelle saadaan liike- tai muuta palvelutilaa tilaa avautumaan katutilaan.

Munkkiniemen pysäkin lähiympäristö on jo rakennettu, ja kadun varressa on kaupan palveluita molemmin puolin katua. Pysäkin sijoittaminen palveluiden ääreen parantaa olemassa olevien palveluiden toimintaedellytyksiä. Huopalahdentien pää toimii myös kaupunkibulevardin eteläisenä porttina.

Vihdintien ja Huopalahdentien varteen jää myös kortteleita, jotka eivät ole niin hyvin käytettävissä kaupan ja palveluiden liiketilaksi. Esimerkiksi Turuntien ja Huopalahdentien risteysalueella on hyvä näkyvyys, mutta paikka on liikenteellisesti hyvin vilkas eikä näin ollen kovin jalankulkijaystävällinen eikä risteyksen lähialueelle ole rakennettavissa asiakaspysäköintiä. Näin ollen kadunvarsiliiketilaan tulee tällä kohtaa luonteva katkos, jollei löydy jotain suurempaa toimijaa, joka hyötyy hyvästä näkyvyydestä, mutta joka voi toimia rakenteellisen pysäköinnin turvin.

Muut palvelukeskittymät

Keskeisten kaupan ja palveluiden keskusten ja kaupunkibulevardipalveluiden lisäksi läntisen bulevardikaupungin alueella on muitakin palvelukeskittymiä. Ne palvelevat lähialueen nykyisiä asukkaita sekä suunnittelualueen uusia asukkaita. Luonteesta riippuen ne palvelevat myös laajempaa asiakaskuntaa.

Lassila sijoittuu kaupunkibulevardin koillispäähän, mutta ei varsinaisesti ole osa bulevardirakennetta, mutta on kuitenkin uuden raitiotien varressa. Alue on tällä hetkellä arjen palvelukeskus supermarket-palveluineen, ja sen kyljessä on Pohjois-Haagan juna-asema. Lassila tulee palvelemaan kaupunkibulevardin uutta asutusta erityisesti alueen rakentumisen alkuvaiheessa, kun kaupunkibulevardin oma palvelutarjonta ei ole vielä rakentunut.

Pitäjänmäen työpaikka-alueella on paljon lounasravintolatarjontaa, teknistä erikoiskauppaa sekä mm. useita liikuntakeskuksia. Alue toimii jatkossakin työpaikka-alueena ja alueelle on mahdollista sijoittaa myös palveluita. Asutuksen laajentuminen Vihdintien varteen parantaa myös työpaikka-alueen palveluiden toimintaedellytyksiä.

Pitäjänmäellä on myös työpaikka-aluetta palvelevia toimijoita

Haagan liikenneympyrästä kaupan palvelurakenne jatkuu Pitäjänmäentien varressa. Tarjonta tulee edelleen laajenemaan ja tiivistymään, kun Kutomotien kaavahanke tulee voimaan ja alue rakentuu. Alue palvelee myös liikenneympyrään lähiympäristöön sijoittuvaa uutta asutusta.

Talin liikuntakeskus tarjoaa monipuolisia liikuntapalveluita lähialueen asukkaille, mutta myös laajasti koko seudulle. Aluetta kehitetään edelleen liikuntapalveluiden keskuksena ja kaupunkibulevardin varteen rakentuu uutta liikuntatilaa.

5.3. Keskusten ja kadunvarsipalveluiden mitoitus

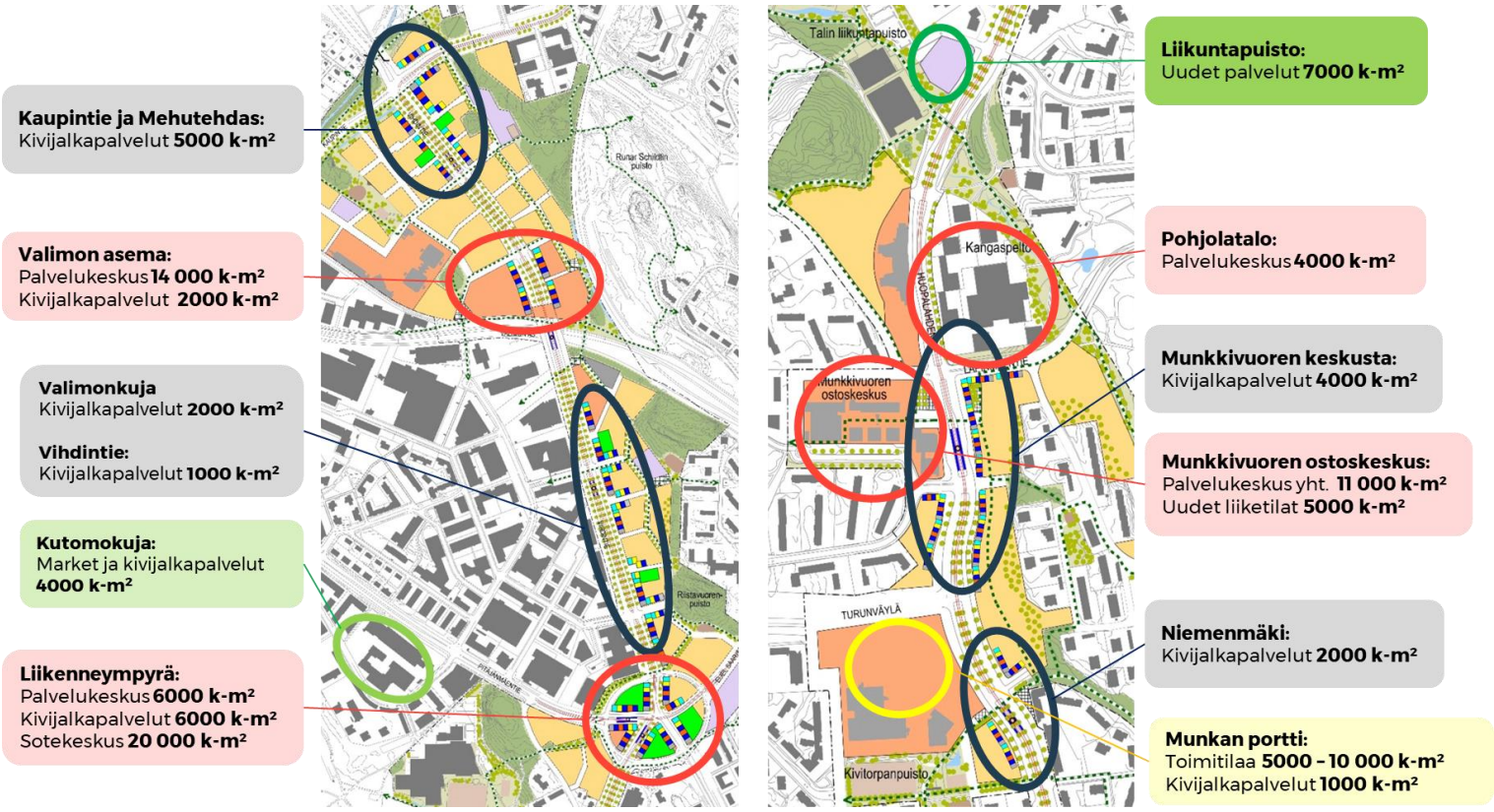
Kaiken kaikkiaan lähialueen ostovoiman kasvun ja asiointisuuntautumisen pohjalta tarvitaan laskennallisesti uutta liiketilaa Vihdintien ja liikenneympyrän alueella yhteensä 25.000 k-m^2 ja Huopalahdentien alueella noin 14.000 k-m^2. Lisäksi alueelle on suunniteltu palvelukeskuksia, jotka saavat asiakkaita lähialueen ulkopuolelta. Myös työpaikat tuovat oman lisänsä mitoitukseen. Näin ollen ostovoiman pohjalta arvioitu uuden liiketilan mitoitus on jonkin verran suurempi, Vihdintien ja liikenneympyrän alueella noin 38.000 k-m^2 ja Huopalahdentien alueella 17.000 k-m^2.

Yleiskaavan kaupunkibulevardien vaikutusten arviointi raportissa arvioitiin kaupunkibulevardien mitoitusta olemassa olevien kaupunkibulevardien ja palveluiden keskimääräisen kasvun pohjalta. Tarkoituksena on muodostaa sellaista kaupunkibulevardia, joka on rakenteeltaan tiivis ja jossa on riittävä määrä palveluita, jolloin bulevardin varrelle muodostuu vetovoimaisia palvelukeskittymiä. Selvityksen pohjalta laskettuna toimivalla kaupunkibulevardilla on ohjearvona liiketilalle kysyntää 2000 k-m^2/100 m vuonna 2050.

Tässä selvityksessä läntisen mitoituksen pohjana sovelletaan molempia edellä mainittuja mitoitustapoja. Lisäksi mitoitusta sovitetaan alueen suunnittelun tavoitteisiin. Mitoitus on viitteellinen, ja voi joissakin sijainnissa toteutua tätä suurempana ja toisaalta taas jossain sijainnissa tätä pienempänä. Esimerkiksi päivittäistavarakaupalle tulee varata riittävästi tilaa sekä myös kilpailunedellytyksiä useammalla toimijalle. Osa liiketilasta voi toteutua myös muuna yritystilana. Erityisesti tarkastelujakson alussa kysyntä saattaa jäädä arvioitua pienemmäksikin, ennen kuin alueen luonne muuttuu nykyisestä liikennepainotteisesta rakenteesta kantakaupunkimaiseksi bulevardirakenteeksi.

Läntisessä bulevardikaupungissa osa kaupan ja palveluiden liiketilasta sijoittuu ns. palvelukeskuksiin ja korttelikokonaisuuksiin, joista esimerkkinä Munkkivuoren ostoskeskus. Tulevia muita palvelukeskuksia alueella ovat Valimon asema ja liikenneympyrä. Myös Pohjolataloon

rakentuu korttelin sisäistä liiketilamaailmaa. Tavoitteena kuitenkin on, etteivät nämä palvelukeskukset ole suljettuja kokonaisuuksia, vaan niihin sijoittuu myös bulevardia elävöittävää liiketilaa eli palveluita, jotka avautuvat katutilaan.



Kaupan ja palveluiden mitoitus läntisen bulevardikaupungin alueella sekä kaupunkibulevardin varren uusien kivijalkapalveluiden viitteellinen sijoittuminen
Kuva ei sisällä palvelukeskusten kaupan rakennetta eikä Valimon aseman kivijalkapalveluita

Oheisessa kuvassa on hahmoteltu palvelukeskusten ja kadunvarsipalveluiden mitoitusta keskeisillä alueilla. Mitoitus on suuntaa antava ja mitoitusta oleellisempaa on liiketilojen tiivis nauhamainen sijoittelu. Kuvassa liiketilojen sijoittelu on viitteellinen, mutta se osoittaa sen, että liiketilat tulee sijoittaa tiiviinä keskittyminä bulevardin varteen ilman pitkiä kaupallisia katkoksia ja liiketiloja tulee keskittymissä olla useampia. Tavoitteena on myös, että palveluita on molemmin puolin katua. Tällöin kadun ilme muodostuu urbaaniksi palvelukaduksi.

Liiketilat sijoitetaan läntisen bulevardikaupungin alueella ensisijaan katutasoon. Toisessa kerrokseen ei riitä suurta kysyntää ainakaan kaupallisille palveluille. Toisen kerroksen tilat voivat kuitenkin sopia palveluille, jotka tarvitsevat keskimääräistä suurempia tiloja ja joissa asiointi on ns. tarveperäistä eikä heräteasiointia. Sijoitettaessa palveluita toiseen kerrokseen tulee toimitilojen olla helposti saavutettavissa ja löydettävissä katutasolta. Toiseen kerrokseen sijoittuvia palveluita voivat olla mm. lääkärikeskukset ja muut terveyspalvelut, erilaiset liikuntapalvelut (tanssisalit, joogasalit) sekä toimistotyyppiset asiakaspalvelut, kuten Kelan, pankkien tai vakuutusyhtiöiden asiakaspalvelupisteet. Pääsääntöisesti palveluille osoitetut liiketilat kannattaa kuitenkin osoittaa katutasoon.

Palvelukeskuksissa liiketilat ovat suurempia ja niitä voidaan sijoittaa myös kerroksiin. Erityisesti Valimon asemalla Vihdintien ja aseman välinen korkeusero edellyttää toimivalta keskittymältä sitä, että palveluita on useammalla tasolla. Haagan liikenneympyrässä toiseen kerrokseen voi sote-keskuksen yhteyteen sijoittua esim. hyvinvointi- ja terveyspalveluita.

Vihdintie ja liikenneympyrä
Uudet kaupunkibulevardin palvelut
Kivijalkaliiketilat

	k-m^2
Kaupintie ja Mehutehdas	5 000
Valimon asema	2 000
Valimokuja	2 000
Vihdintie	1 000
Liikenneympyrä	6 000
Kivijalkaliiketilat	**16 000**

Palvelukeskukset
Osin seutupalveluita

	k-m^2
Valimon asema	14 000
Liikenneympyrä	6 000
Kaupalliset liiketilat	**20 000**
Sote-keskus	20 000

Muut lähialueet uudet palvelut

	k-m^2
Pitäjänmäki Kutomotie	4 000

Arvioitu kaupan palveluiden osuus asemakaava-ehdotuksen liike-, toimi- ja palvelutilasta.

Huopalahdentie
Uudet kaupunkibulevardin palvelut
Kivijalkaliiketilat

	k-m^2
Munkkivuori	4 000
Niemenmäki	2 000
Munkan portti	1 000
Kivijalkaliiketilat	**7 000**

Palvelukeskukset

	k-m^2
Munkkivuoren ostos-keskuksen laajennus*	5 000
Pohjola-talo	4 000
Yhteensä	**9 000**

* uuden liiketilan kerrosala

Uudet seutupalvelut

	k-m^2
Tali liikuntapalvelut	7 000
Munkan portti	5 000-10 000
Yhteensä	**12 000-17 000**

Uusi asutus rakentuu bulevardikaupunkiin vaiheittain, joten tärkeää on myös palveluiden vaiheistaminen, jotta palveluilla on alueella riittävästi kysyntää. Asukkaiden sekä alueen vetovoiman kannalta olisi suositeltavaa, että palvelut tulevat alueelle etuajassa. Toisaalta bulevardikaupungin lähiympäristössä on jo palvelutarjontaa, joka hyödyttää myös uusia bulevardikaupungin asukkaita. Lisäksi uudet palvelut hyödyttävät myös olemassa olevia lähialueen asukkaita, ja alueella voisi jo nykytilassakin olla enemmän palveluita. Palveluiden toimintaedellytysten kannalta vaiheistus on kuitenkin tärkeää. Uudet palvelut sijoittuvat kaupunkibulevardilla suurelta osin asuintalojen kivijalkaan, joten palveluiden rakentuminen tulee ajoittumaan ainakin osittain asutuksen rakentumisen mukaan.

Pohjoisella alueella rakentaminen lähtee liikkeelle liikenneympyrästä pohjoiseen päin. Näin ollen on tärkeää, että jo heti bulevardin rakentumisen ensivaiheessa katutila näyttää kaupunkibulevardilta riittävine palveluineen. Mehutehtaan rakentuminen sen sijaan sijoittuu pidemmälle tulevaisuuteen ja sen mitoitus tässä on enemmän viitteellinen.

5.4. Muut toimitilat

Sekoittuneessa urbaanissa kaupunkirakenteessa on asukkaiden ja palveluiden lisäksi myös muuta yritystoimintaa, joka tuo alueelle työpaikkoja. Läntisen bulevardikaupungin alueella työpaikat sijoittuvat pääosin toimistoihin sekä palvelujen yhteyteen. Pitäjänmäellä on kuitenkin myös tuotannollisia tiloja. Uuden toimistotilan tai muun toimitilan määrää ei arvioida samalla tavalla kuin liiketilamäärää. Kysyntää voidaan arvioida yleisten näkymien pohjalta.

Toimistojen kysyntä on korkeaa Helsingin keskustassa ja sen lähialueilla. Keskustan ulkopuolella voimakkain kysyntä kohdistuu parhaille toimistoalueille ja moderneihin, joustavan ja tehokkaan tilankäytön mahdollistaviin tiloihin. Monilla muilla alueilla toimistotilojen vajaakäyttö pysyy edelleen korkeana. Helsingin suurista toimistoalueista tyhjää tilaa löytyy runsaasti esimerkiksi Pitäjänmäeltä, Vallilasta ja Sörnäisistä. Tyhjien toimistotilojen suuresta määrästä huolimatta uutta toimistotilaa on rakennettu vilkkaasti viime vuosina. Uudet toimistot nousevat pääsääntöisesti arvostetuille ja kehittyville toimistoalueille hyvien liikenneyhteyksien päähän. (lähde: Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020).

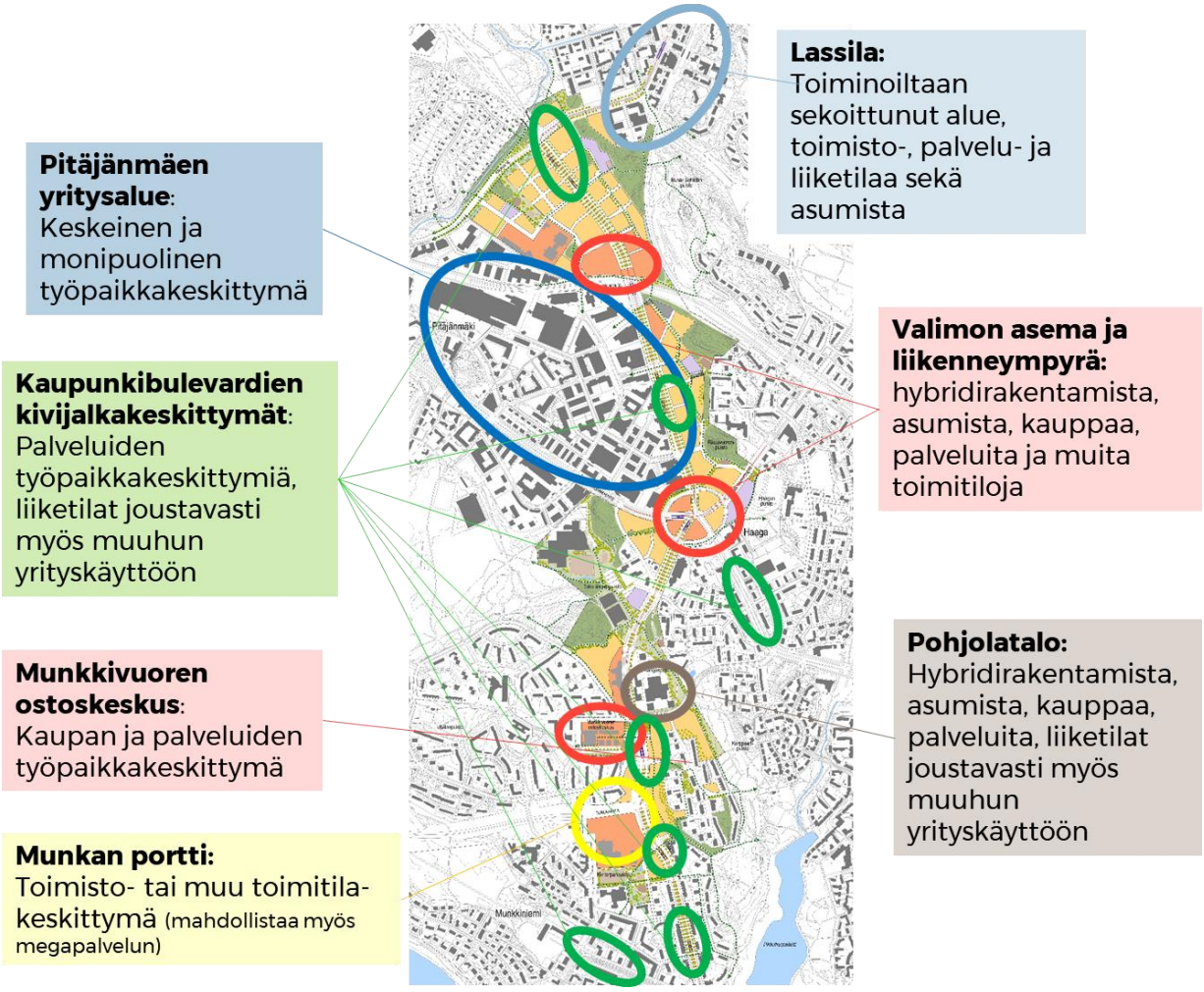
Uusia toimistoja voi läntisen bulevardikaupungin alueella rakentua mm. Pitäjänmäelle ja mahdollisesti Niemenmäkeen Turunväylän ja Huopalahdentien risteykseen. Niemenmäki on hyvin saavutettavissa, ja paikka voi sopia myös muun tyyppiselle toimitilalle erimerkiksi jollekin palvelutoimijalle. Laajalti uusia toimistokeskittymiä ei läntisen bulevardikaupungin alueelle kuitenkaan luontevasti rakennu.

Liiketiloihin sijoittuu palveluiden rinnalle myös toimistoja

Urbaanissa rakenteessa on kuitenkin kysyntää myös pienyritystoiminnalle, ja tulevaisuudessa pienyritystoiminta tulee kasvamaan. Pienyritykset tarvitsevat toimitilaa, ja ne voivat sijoittua myös liiketiloihin. Liiketilat joustavatkin hyvin kaupallisten palveluiden sekä muun yritys- ja palvelutoiminnan kysynnän tarpeiden välillä. Pienet yritykset hakeutuvat mielellään lähelle palvelukeskittymiä, jolloin työntekijät voivat hyödyntää muita urbaaneja palveluita.

Pieniin liiketiloihin voi sijoittua mm. isännöitsijätoimistoja, pieniä lakitoimistoja, luovan alan yrittäjiä sekä yhdistystoimintaa ja päiväkoteja. Myös palvelukeskuksiin voi sijoittua varsinaisten kaupallisten palveluiden lisäksi muuta yritystoimintaa, kuten esim. Pohjolataloon on suunniteltu. Hybridikeskuksiin onkin syytä osoittaa tilaa asuntojen ja palveluiden lisäksi myös muulle yritystoiminnalle.

Toimistotyön muuttuessa tietointensiivisemmäksi ja aiempaa joustavammaksi toimistoissa tapahtuvan sekä ”perinteisen” kotona tapahtuvan etätyön rinnalle on syntynyt uudenlaisia työnteon muotoja. Tavanomaisten kaupunkitoimintojen eli asumisen, työn ja palveluiden rajat tulevat entistä epämääräisimmiksi ja erilaiset toiminnot elävät rinnakkain. Kantakaupunkimaisella alueella kysyntää tulee olemaan perinteisten työpaikkojen ohella myös yhteisöllisille ja avoimille työnteonpaikoille, joita ovat mm. kahvilat, kirjastot ja erilaiset co-working -tilat.



Erilaisia työpaikkakeskittymiä läntisen bulevardikaupungin alueella

5.5. Liikkeiden keskikokoja paikalliskeskuksessa

Päivittäistavarakauppa hakee nykyään liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupparyhmät panostavat suuriin supermarketteihin (1500–4000 k-m^2) sekä pieniin lähikauppoihin (400–1000 k-m^2). Suurilla päivittäiskaupan yksiköillä toimijat hakevat volyymiä ja markkinaosuuksia ja pienillä lähikaupoilla täydennetään markkinoiden tarjontaa. Pienet lähikaupat voivat asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa olla myös tätä pienempiäkin, mutta tällöin liiketilojen tulee olla laajennettavissa myöhemmin myymäläkonseptin muuttuessa.

Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat kunkin palvelukonseptin mukaisesti hyvin erikokoisiin tiloihin. Pienimmät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50–100 m^2, ja niihin sijoittuvat pienet erikoisliikkeet sekä suuri osa yksinyrittäjävetoisista hyvinvointipalveluista. Suurimmillaan kantakaupunkiin tai asuinalueille hakeutuvat erikoiskaupat ja hyvinvointipalveluita tarjoavat ketjut tarvitsevat noin 200 m^2:n liiketiloja. Korttelirakenteessa toimivat ravintolat hakevat 60 – 170 m^2 liiketiloja, kun taas osa ruoka- ja iltaravintoloista tarvitsee selvästi tätä suurempia liiketiloja. Keskimääräistä suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskukset. Ne voivat kuitenkin sijoittua katutason liiketilojen sijaan myös kerroksiin eivätkä kilpaile samoista liiketiloista pienten palveluyritysten kanssa.

Liiketilojen 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 liiketilat			
Kirpputori	270	90	730
Muu käyttö	150	20	710
Tyhjä	160	20	620

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

Lähde: WSP kartoitukset, Helsinki, Espoo 2015-2017

Liiketilan koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna, terassi-mahdollisuus, pysäköintimahdollisuus ja huollettavuus ovat myös liikepaikan toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä. Myös ravintolavalmius voi olla edellytyksenä liikepaikan toimivuuteen.

Esitetyt kadunvarsiliiketilojen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan auttaa liiketilakysyntää. On hyvä, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi ja toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toimijoilla ja palvelukonsepteilla. Tilojen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttaa olennaisesti niiden kysyntään liiketilamarkkinoilla.

5.6. Asiointi- ja huoltopysäköinti

Suunnittelualueen liikkeiden ja palvelujen kannalta olennaista on, että niiden asiakkaille ja niiden tarvitsemalle huollolle on tarjolla pysäköintimahdollisuudet. Koska alueen toimintojen laatu ja tarkka määrä eivät ole vielä tiedossa, ei pysäköintipaikkojen tarkkaa määrääkään voida laskea. Olennaista on kuitenkin se, että alueelle toteutettava rakennuskanta palvelee useiden vuosikymmenten ajan, jona liikkuminen saattaa ja sen pitääkin muuttua merkittävästi nykyisestä. Pelkän pysäköintitilan rajallisuuden vuoksi ei tässä vaiheessa kannata supistaa alueelle suunniteltujen kaupallisten tai muiden palvelujen tilojen määrää.

Pääasiassa liikkeitä palvelevien pysäköintipaikkojen kierron on oltava nopea. Tätä tukee pysäköinnin aikarajoitus, esim. 30 min. Näillä paikoilla ei saisi olla päiväsaikaan asukkaiden tai työntekijöiden autoja. Lisää pysäköintipaikkoja voi olla sivukatujen varsilla.

Nyt tarkasteltavalla alueella tavoitteena on kestävän liikkumisen suuri osuus. Olennaista liikkeiden toiminnalle on niiden hyvä saavutettavuus kävellen, joukkoliikenteellä ja pyörällä. Oletettavasti merkittävä osa asiakkaista on alueella asuvia, jotka siten tulevat liikkeisiin kävellen. Jatkossa näyttää siltä, että palvelujen osuus katutason tiloissa lisääntyy. Niitä käyttävät pääasiassa lähiseudun asukkaat, jolloin autojen pysäköintipaikkatarve vähenee.

Miellyttävä kävely-ympäristö katujen varsilla edellyttää autoliikenteelle matalaa nopeusrajoitusta. Bulevardilla 40 km/h on hyvä. Tämä rajoitus on hyvä myös turvallisuuden kannalta, ja se on jo rajoitus Huopalahdentiellä. Toki vielä on syytä pohtia, onko mahdollista tukea nopeusrajoitusta rakenteellisesti, kun Huopalahdentie ja Vihdintie ovat suoria ja leveitä. Rinnakkaiskadun nopeusrajoitus voi olla alempi, korkeintaan 30 km/h.

Asiointipysäköinti, autot

Kadunvarsien pysäköintipaikat ovat kivijalkaliikkeille tärkeitä. Lyhyttä kävelyetäisyyttä arvostetaan paikan valintakriteereistä kaikkein eniten ja jo muutama paikka kadunvarressa lisää huomattavasti liikkeiden toimintaedellytyksiä. Liikekohtaiset erot ovat kuitenkin suuria. Lyhyille poikkeamisille on tyypillistä, että paikan odotetaan löytyvän läheltä.

Helsingin pysäköintipolitiikka -julkaisussa (2014) todetaan, että lyhytkestoisen asiointi- ja asukaspysäköinnin tulee sijoittua lähelle kohdetta. Samoin esitetään, että tavara- ja jakeluliikenteelle on tärkeää saada varmuus vapaan kuormauspaikan löytymisestä. Mitoitusohjeita julkaisussa ei ole esitetty.

Tampereen kaupungin julkaisussa Pysäköinti osana kaupunkikehitystä määritellään, että palvelujen asiointipysäköinnin etäisyydeksi sallitaan enintään 300 m normaalipysäköinnissä.

Göteborgissa tehdyssä tutkimuksessa hyväksyttävän kävelymatkan kadunvarsipysäköinnissä on arvioitu olevan noin 100 m. Erillisalueille pysäköineiden mielestä soveltuva enimmäiskävelypituus oli 250 - 500 m. Autoilijat olivat valmiita kävelemään hieman pidemmän matkan erikoisliikkeisiin ja ravintolaan (Tampereen keskustan pysäköintitutkimus, TTY 2003).

Julkaisussa Parking Evaluation (TDM Encyclopedia, Victoria Transport Policy Institute, 2017) todetaan, että asiakkaiden hyväksymä kävelyetäisyys nyt tarkasteltavissa olosuhteissa on päivittäistavarakauppojen ja erikoispalvelujen kyseessä ollessa noin 120-240 metriä ja yleispalvelujen, ravintoloiden ja viihdepalvelujen osalta 240-370 metriä.

Läntisen bulevardikaupungin osalta lähtökohta voisi olla, että pysäköintipaikka löytyy samasta korttelista, kuin missä matkan kohdekin on. Poikkeuksen muodostavat pieniä kävijäryhmiä palvelevat erikoisliikkeet, joiden kohdalla kävelyetäisyys voi olla suurempi.

Asiointipysäköinti, polkupyörät

Tulevaisuudessa ilmasto- ja muistakin syistä kestävän liikkumisen osuutta on kasvatettava. Osaltaan tämän tavoitteen toteuttamista voidaan tukea tarjoamalla pyörille laadultaan hyvät ja määriltään riittävät pysäköintijärjestelyt lähellä kohdetta.

Helsingin kaupungin laatima ”Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje” (2016) sisältää mitoitusohjeen kaupallisten palvelujen yhteydessä tarvittavasta pyöräpaikkojen lukumäärästä sekä sijoituksesta. Keskeinen sisältö on, että pyörätelineet ovat runkolukittavia ja ne sijaitsevat pääovien läheisyydessä.

Taulukko 9. Pysäköintitarve päivittäistavarakaupoissa

		TYYPPI	MITOITUSOHJE	SIJOITUSOHJE	LAATU-SUOSITUKSET	MUUT SUOSITUKSET
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAT, ASIAKKAAT	LYHYTAIKAINEN	KAUPAN SUURYKSIKÖT, YLI 2000 K-M²	1 pp/70 k-m2 - 1 pp/90 k-m2 riippuen sijainnista	• Pääovien läheisyyteen • Opastetut reitit tärkeimmiltä tulosuunnilta	Runkolukituksella, 50 % paikoista katoksessa tai pysäköinti-laitoksessa	
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAT, ASIAKKAAT	LYHYTAIKAINEN	MUUT VÄHITTÄISKAUPAT, ALLE 2000 K-M²	1 pp/40 k-m2 - 1 pp/50 k-m2 riippuen sijainnista	Pääovien läheisyyteen	Runkolukituksella	
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAT, ASIAKKAAT	LYHYTAIKAINEN	KAUPPAKESKUKSET JA MUUT SUURET KAUPPOJEN KESKITTYMÄT	Tutkitaan tapauskohtaisesti ja sovelletaan mainittuja mitoitusarvoja tarpeen mukaan. Voidaan hyödyntää olemassa olevien vastaavien kauppakeskusten pyöräpaikkamääriä ja kysyntää.			
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAT, HENKILÖ-KUNTA	PITKÄ-AIKAINEN	KAIKKI PÄIVITTÄIS-TAVARAKAUPAT	1 pp/3 työntekijää	Henkilökunnan sosiaalitilojen läheisyyteen, tarvittaessa pysä-köintilaitokseen	Runkolukituksella, katos, jos sisätilo- ja ei saatavilla	Yli 20 työntekijää: sosiaalitilojen läheisyydessä valaistua tilaa pyörien huoltoa tai pesua varten

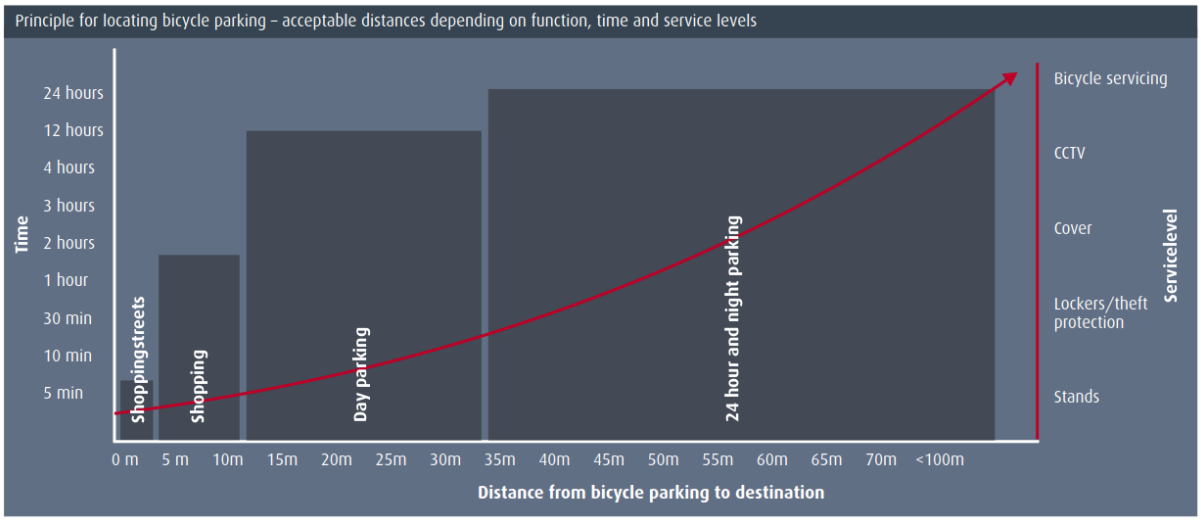
Pyöräpaikkojen mitoitus päivittäistavarakauppojen yhteydessä (lähde: Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki, 2016)

Taulukko 10. Pysäköintitarve erikoiskaupoissa

		TYYPPI	MITOITUS-OHJE	SIJOITUSOHJE	LAATU-SUOSITUKSET	MUUT SUOSITUKSET
ERIKOISKAUPAT – ASIAKKAAT	LYHYTAIKAINEN	APTEEKIT	1 pp/50 k-m2	• Pääovien läheisyyteen • Erikseen sovitta-essa kauppa-keskusten ulkopuolisten erikoiskauppo-jen pysäköintiä voidaan sijoittaa katualueelle	Runkolukituksella	
		VAATE- JA KENKÄ-KAUPAT				
		ALKOHOLILIIKKEET	1 pp/100 k-m2			
		KIRJAKAUPAT				
		KUKKAKAUPAT				
		HUONEKALU- JA SISUSTUSKAUPAT	1 pp/500 k-m2	• Pääovien läheisyyteen • Opastetut reitit tarvittaessa myös tontin sisällä		
		RAUTA- JA RAKENNUSTARVIKE-KAUPAT				
		KODINTEKNIIKKA-KAUPAT				
		MOOTTORIAJO-NEUVOJEN KAUPAT	1 pp/ 1500 k-m2			
ERIKOISKAUPAT – HENKILÖ-KUNTA	PITKÄ-AIKAINEN	KAIKKI ERIKOISKAUPAT	1 pp/ 3 työntekijää	Henkilökunnan sosiaalitilojen läheisyyteen, tarvittaessa pysä-köintilaitokseen	Runkolukituksella, katos jos sisätiloja ei saatavilla	Yli 20 työntekijää: sosiaalitilojen lähei-syydessä valaistua tilaa pyörien huoltoa tai pesua varten

Pyöräpaikkojen mitoitus erikoiskauppojen yhteydessä (lähde: Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki, 2016)

Mitä lyhytaikaisempi pyörän pysäköinti on, sitä lähempänä kohdetta pysäköintipaikan on sijaittava. Kaupassakäynnin yhteydessä telineiden tulee olla hyvin lähellä kaupan ovea. Jos telineet ovat kauempana, on riskinä, että pyörät jätetään oven viereen. Alla on ote ohjeesta Bicycle parking manual (The Danish Cyclists Federation, 2008).



Hyväksyttävät kävelyetäisyydet polkupyöräpysäköinnissä pysäköinnin keston mukaan (Lähde: Bicycle parking manual, The Danish Cyclists Federation, 2008).

Huoltopysäköinti

Huoltopysäköinnille on tärkeää varata oma tila. Pysäköinti ei saa haitata varsinkaan bulevardin liikennettä, minkä vuoksi huoltopysäköinti olisi hyvä hoitaa rinnakkaiskadulta. Sielläkään se ei saa haitata kadun liikennettä.

Huoltoliikennetarve vaihtelee suuresti kaupan laadun mukaan. Bulevardin varteen rakentuu tyypillisesti palveluita, joiden huoltotiheys ei ole kovin suuri lukuun ottamatta ravintola- ja kahvilapalveluita. Myös sivukatuja voidaan hyödyntää huoltopysäköintiin.

Ruotsissa voidaan merkitä osa pysäköintiruuduista omalla liikennemerkillä tietyksi ajaksi varatuksi vain huoltoliikenteelle. Alla olevalla merkittä varataan 15 metrin alue huoltopysäköinnille klo 8-17, muuna aikana se on kaikkien käytettävissä. Sama ratkaisu on toimiva tarkastelualueellakin ja se voidaan toteuttaa lisäkilvillä. Käytännössä aikarajoitus voisi meillä olla lyhyempi, esim. klo 8-12. Tarvittavien paikkojen lukumäärä tulee mitoittaa kaupan määrän ja laadun mukaan ja myös pysäköintiaikaa voidaan säätää saatujen kokemusten pohjalta.

Ruotsalainen liikennemerkki, jolla varataan tilaa huoltoliikenteelle aikarajoitetusti

6. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Tässä luvussa arvioidaan esitettyjen kehittämisratkaisujen kaupallisia vaikutuksia ja sitä, miten suunnitelmat toteuttavat annettuja tavoitteita. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin. Ensimmäisenä arvioidaan suunnitelmien mitoitusta ja toteuttamisen vaiheistusta suhteessa muuhun asuinrakentamiseen ja ostovoiman kehitykseen.

6.1. Kaupan palveluiden suunnitelmien mitoitus ja vaiheistus verrattuna liiketilatarpeeseen

Suunniteltua kaupan ja palveluiden mitoitusta verrataan ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun tavoitteelliseen kaupan mitoitukseen. Suunnitelmia laadittaessa ostovoiman kasvu ei kuitenkaan ole ollut ainoa mitoituskriteeri, vaan on pyritty muodostamaan sellaisia toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka vastaavat kaupunkibulevardien tavoitteisiin ja joista muodostuu riittävän vetovoimaisia palvelukeskittymiä.

Vihdintielle ja Haagan liikenneympyrän alueelle on tässä selvityksessä osoitettu uutta kaupan ja palveluiden kadunvarsiliiketilaa yhteensä 16.000 k-m^2 sekä Valimon aseman ja liikenneympyrän palvelukeskuksiin korttelien sisäistä liiketilaa 20.000 k-m^2. Osa palvelukeskusten liiketiloista voi toteutua myös suurehkoina kulttuuri- tai vapaa-ajan palveluiden kokonaisuuksina eikä niinkään tyypillisinä kaupan palveluiden liiketiloina. Lisäksi lähialueelle eli Pitäjänmäen Kutomotielle voi sijoittaa uutta kaupan ja palveluiden liiketilaa noin 4000 k-m^2. Näin ollen uuden liiketilan määrä alueella tulee tämän mukaan olemaan noin 40.000 k-m^2.

Vihdintiellä ja liikenneympyrän alueelle on asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu uuden liiketilan tarve, joka on asioinnin suuntautuminen ja työpaikkojen vaikutus mukaan lukien noin 38.000 k-m^2 vuoteen 2050. Näin ollen tässä selvityksessä alueelle osoitetut uudet liiketilat vastaavat hyvin laskennalliseen tarpeeseen, kun verrataan tilannetta tavoitevuoteen ja otetaan huomioon myös kilpailun edellytykset.

Suunnitelmat vs. uuden liiketilan laskennallinen tarve

Vihdintien ja liikenneympyrän alueella

k-m^2	2020	2019-34 Perus	2019-34 Nopea	2050
Uuden liiketilan tarve	7 700	20 400	22 300	38 200
Uudet liiketilat		40 000		
Suunnitelmat vs. mitoitus		**196 %**	**179 %**	**105 %**

Huopalahdentien varteen on tässä selvityksessä osoitettu kadunvarsipalveluita noin 7000 k-m^2 ja palvelukeskuksiin uutta liiketilaa 9000 k-m^2. Lisäksi Taliin suunnitellaan uutta liikuntakeskustilaa noin 7000 k-m^2 ja Munkan porttiin on hahmoteltu mahdollisuuksia sijoittaa jonkinlaista toimitilaa palvelulle, joka voisi kooltaan olla esim. 5000-10.000 k-m^2 sisällöstä riippuen. Talin ja Munkan portin mitoitukset eivät kuitenkaan perustu lähialueen kaupan palveluiden ostovoiman kasvuun, vaan laajempaan seudulliseen palvelukysyntään. Uuden kaupan ja palveluiden liiketilan määrä alueella on noin 16.000 k-m^2 ilman liikuntakeskusta ja Munkan portin toimitilaa.

Huopalahdentien alueen asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu uuden liiketilan mitoitus vuoteen 2050 on noin 17.000 k-m^2, joka kattaa asioinnin siirtymät ja työpaikkojen vaikutuksen. Näin ollen alueelle tässä selvityksessä osoitetut uudet liiketilat vastaavat hyvin laskennalliseen liiketilatarpeeseen, kun arvioidaan mitoitusta tavoitevuoteen.

Suunnitelmat vs. uuden liiketilan laskennallinen tarve

Huopalahdentien alueella

k-m^2	2020	2019-34 Perus	2019-34 Nopea	2050
Uuden liiketilan tarve	4 400	10 500	12 000	17 400
Uudet liiketilat		16 000		
Suunnitelmat vs. mitoitus		**152 %**	**133 %**	**92 %**

Selvityksessä alueelle osoitetun uuden liiketilan määrä on arvioitu tavoitevuoden asukasmäärän ja kaupunkirakenteen mukaan. Suunnitelmat tulevat toteutumaan vaiheittain.

Alueen liiketilatarve kasvaa tasaisesti asukasmäärän kasvun mukaan. Kaupan liikerakentaminen alueella tulee toteutumaan suurelta osin asuntorakentamisen aikataulussa. Suurin osa liiketiloista rakentuu asuintalojen kivijalkoihin tai hybridihankkeisiin, eikä alueella ole juurikaan itsenäisiä kaupan hankkeita. Liiketilat rakentuvat alueelle todennäköisimmin siten hieman etupainotteisesti, ennen kuin asutuskasvu alueelle saavuttaa suunnitelmissa esitetyt tavoitteet. Tämä on tyypillistä uusien alueiden palvelujen rakentumisessa, kun kyse on suurelta osin asuintalojen yhteyteen sijoittuvista liiketiloista. Näitä on mahdotonta saada rakenteeseen myöhemmin, jos ei niitä toteuteta rakentamisvaiheessa.

Verrattaessa kaupan ja palveluiden mitoitusta uuden liiketilan laskennalliseen tarpeeseen, ylittää mitoitus selvästi alueen laskennallisen tarpeen, jos kaikki liikerakentaminen painottuu ennen vuotta 2035. Todennäköisesti osa rakentamisesta tulee ajoittumaan vasta tämän vuoden jälkeen, mikä tasoittaa tarpeen ja mitoituksen välistä eroa. Väistämättä osa liiketiloista toteutuu alueelle etupainotteisesti suhteessa asukaskasvuun. Näin ollen osa liiketiloista täyttynee ainakin rakentamisen alkuvaiheessa kaupan palveluiden lisäksi osittain myös muulla yritystoiminnalla, yhdistystoiminnalla tai muulla yhteisöllisellä toiminnalla.

6.2. Kaupan palveluiden suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

Läntisen bulevardikaupungin kehittämisen tavoitteena on muodostaa toiminnallista ja elävää bulevardikaupunkia, jossa on sujuvaa asioida ja liikkua sekä mahdollista asua lähellä palveluja. Tavoitteena on, että nykyinen kantakaupunkimainen rakenne laajenee kaupunkibulevardien varsille. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat osoitetaan ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Tavoitteena ei ole muodostaa yksinomaan pitkää kaupunkibulevardia, vaan yhdistää nykyiset bulevardin ympärillä olevat kaupunginosat toimivaksi kokonaisuudeksi.

Bulevardikaupungin ensimmäisen suunnitteluperiaatteen mukaan alueen yleisilmeestä tulee urbaani, bulevardikaupunki tarjoaa laadukasta asumista korttelipihoineen ja elämyksellistä työskentelyä ja toimintaympäristöä aktiivisine maantasokerroksineen, aukioineen ja lähipuistoineen. Kaupallisessa selvityksessä alueelle suunnitellut uudet liiketilat on pyritty osoittamaan kaupunkirakenteeseen tukemaan alueelle hyväksyttyjä tavoitteita.

Suunnitelmat tähtäävät siihen, että alueelle muodostuu urbaania palvelurakennetta, jossa kaupunkibulevardin varteen syntyy toiminnallisia ja riittävän vetovoimaisia palvelukeskittymiä. Osa kaupan palveluista sijoittuu bulevardin varrelle rakentuviin ja kehittyviin palvelukeskuksiin. Pal-

velukeskukset on pyritty mitoittamaan niin, että palveluilla on riittävästi kysyntää myös kadunvarressa, mikä mahdollistaa tavoitteen mukaisen kaupunkirakenteen muodostumisen kaupunkibulevardille.

Kaupunkibulevardin varteen on kadunvarsiliiketilaa osoitettu alueen keskeisimpien keskusten yhteyteen eli Valimon asemalle, Haagan liikenneympyrään ja Munkkivuoren keskustaan. Bulevardille avautuvat liiketilat mahdollistavat urbaanin palveluhenkisen kaupunkitilan muodostumisen keskuksiin. Kadunvarsipalvelut ilmentävät myös keskeisten keskusten sijaintia kaupunkirakenteessa.

Kadunvarsipalveluita on osoitettu tässä selvityksessä keskeisten keskusten ohella myös muihin keskeisiin sijaintipaikkoihin kaupunkibulevardilla. Näitä ovat suurelta osin ratikkapysäkkien ympäristöt, joissa on vilkkaita paikallisia asiointivirtoja. Pysäkkien yhteydessä palveluilla on hyvä saavutettavuus ympäröivältä asuinalueelta.

6.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan

Suunnitelmien myötä läntiseen bulevardikaupunkiin rakentuu ja kehittyy kolme keskeistä keskusta, jotka toimivat alueen kaupan ja palveluiden pääkeskuksina. Uudet keskukset Valimon asema ja Haagan liikenneympyrä monipuolistavat palvelurakennetta bulevardikaupungin pohjoisosassa. Munkkivuoren keskustan kehittäminen vahvistaa keskuksen vetovoimaa keskeisenä eteläistä bulevardikaupunkia palvelevana kaupan keskuksena.

Bulevardikaupungin pääkeskuksiin sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja arjen palveluita sekä terveys- ja hyvinvointipalveluita ja mahdollisesti myös vapaa-ajan ja kulttuurin palveluita. Kortteleiden sisäisiin palvelukeskuksiin sijoittuu keskimääräisiä kadunvarsiliiketiloja suurempia liiketiloja, jotka sopivat mm. supermarketeille ja muille suuremmille palvelutoimijoille. Ne täydentävät hyvin kaupunkibulevardin palveluita ja tuovat asiakasvirtaa myös bulevardin palveluille.

Alueen kaupan keskukset ovat merkitykseltään ns. paikalliskeskuksia lähialueen asukkaille. Yksittäiset vetovoimaiset erikoispalvelut kuten mahdollinen Valimon aseman kulttuuri- tai vapaa-ajan keskus, Läntinen sote-keskus tai Munkkivuoren keskustan terveyspalvelut vetävät keskuksiin asiakkaita myös tarkastelualueen ulkopuolelta ja tuovat lisäarvoa keskusten muille palveluille. Suunnitellut keskukset eivät kuitenkaan ole markkinoilla niin vetovoimaisia, että ne vaikuttaisivat merkittävästi lähialueen muihin kaupan keskuksiin. Tiivis lähiasutus mahdollistaa uusien palvelukeskusten rakentumisen ja samalla ne palvelevat olemassa olevaa lähiympäristöä, jossa palveluita tällä hetkellä on vähäisesti.

Pääkeskuksia täydentävät pääosin ratikkapysäkkien ympäristöihin sijoittuvat kadunvarsien palvelukeskittymät, jotka tarjoavat arjen palveluita. Niistä muodostuu paikallisia lähipalvelukeskittymiä, jotka palvelevat arjessa ja liikkumisessa. Palvelukeskittymät tuovat lisäarvoa myös alueella työssäkäyville.

Uusi tiivis asutus ja raitiotieyhteys mahdollistavat kantakaupunkimaisen palvelurakenteen laajentumisen bulevardin varteen nykyistä kantakaupunkia pohjoisemmaksi. Kaupunkibulevardin myötä myös suunnittelualueen ilme muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkimaiseen palvelukuvaan liittyvät olennaisesti kadunvarsipalvelut. Ilman palveluita ei kaupunkikuvaa saada eläväksi. Leveiden jalkakäytävien ja pienaukioiden merkitys miellyttävää kaupunkitilaa luovina tekijöinä on suuri. Ne mahdollistavat asukkaiden viipymisen ja viihtymisen kaupunkitilassa sekä esimerkiksi terassien avaamisen katutilaan.

Kaupunkibulevardilla palveluiden sijoittuminen molemmille puolille katua aktivoi kaupunkikuvaa. Raitiotie korostaa urbaania rakennetta. Vihdintie ja Huopalahdentie tulevat kuitenkin olemaan myös vilkkaita liikennekatuja. Suojateiden merkitys korostuu palveluita yhteen kokoavavana tekijänä. Vilkas liikenne on myös riskitekijä viihtyisän kaupunkitilan muodostumiselle.

Kaupan mitoitus on tässä selvityksessä laskettu asutuksen ja ostovoiman kasvun perusteella. Palveluiden toimintaedellytysten kannalta on riittävän kysynnän lisäksi tärkeää myös riittävä tarjonnan volyymi ja sijainti sekä keskittymien myötä syntyvät asiointivirrat. Kun palvelut sijoittuvat tiiviiksi keskittymiksi, niiden vetovoima kasvaa ja ne muodostavat kaupunkipöhinää.

6.4. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen

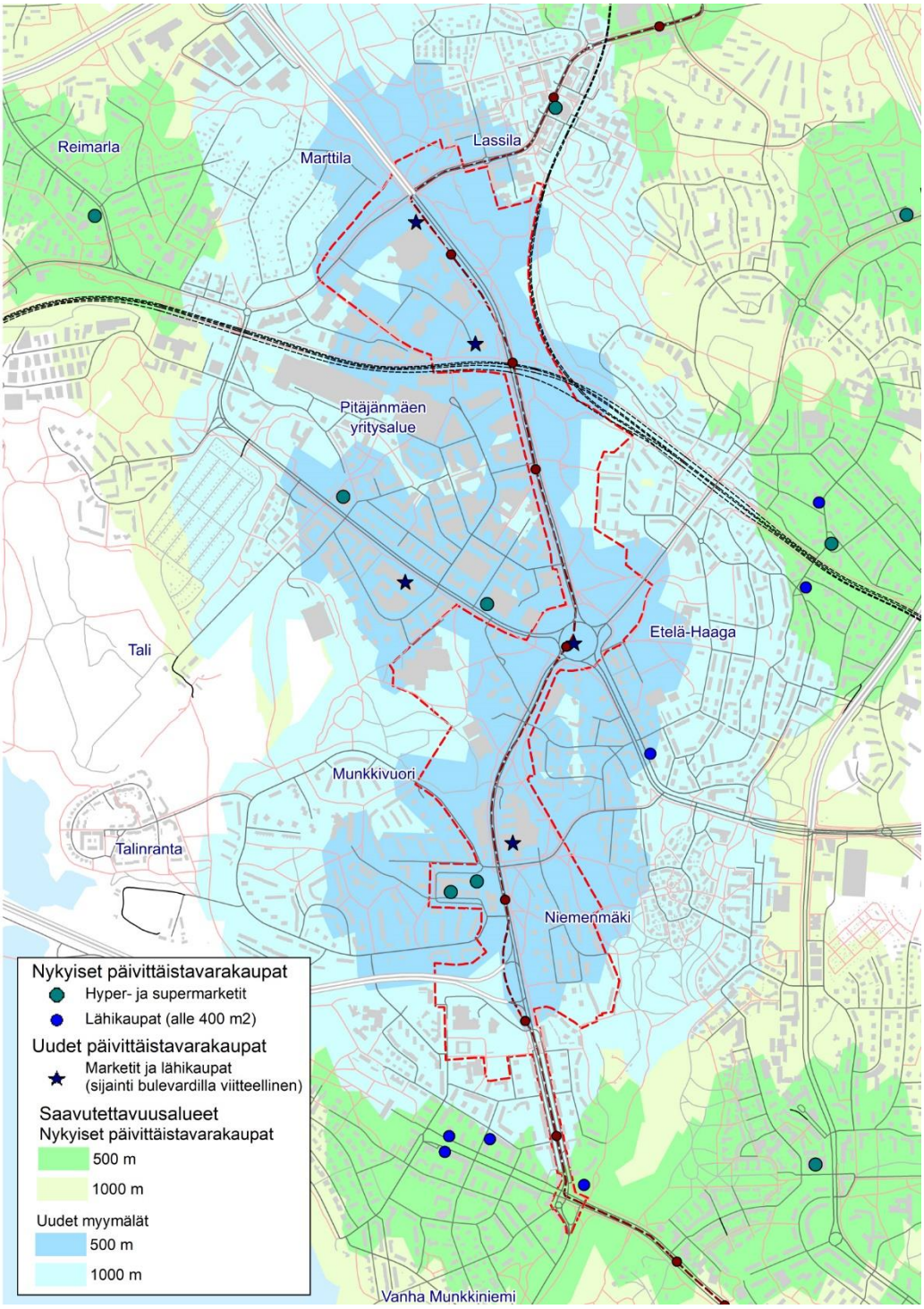
Asutuksen kasvun myötä palveluiden tarve alueella kasvaa. Kun palveluiden määrä alueella kasvaa, mahdollistaa se asukkaiden asioimisen omassa lähikeskuksessa. Arjen palveluissa asioidaankin pääosin lähellä, sen sijaan erikoiskaupan palveluita haetaan monipuolisimmista keskuksista lähinnä alueen ulkopuolelta.

Bulevardikaupungin palvelut palvelevat myös nykyisiä lähialueen asukkaita. Uusia palveluita sijoittuu nykyisten palveluiden katvealueelle, mutta myös olemassa olevat kaupan keskukset kehittyvät. Näin ollen palvelujen saavutettavuus paranee myös nykyisten asukkaiden näkökulmasta tarkasteltuna.

Palveluita on selvityksessä osoitettu tiiviiksi keskittymiksi bulevardin varteen lähestulkoon jokaisen ratikkapysäkin ympäristöön, jolloin lähipalveluiden saavutettavuus tulee olemaan hyvä. Lähipalvelut ovat näin saavutettavissa kävellen ja pyörällä tai joukkoliikenteellä. Palveluissa asioidaan kuitenkin edelleen myös henkilöautolla, mikä tulee ottaa huomioon erityisesti suunniteltaessa päivittäistavarakaupan palvelupisteitä ja niiden edellyttämää pysäköintiä.

Palveluiden saavutettavuusalueita on oheisessa karttakuvassa tarkasteltu päivittäistavarakaupan osalta, koska se aiheuttaa suurimmat asiakasvirrat. Päivittäistavarakauppojen yhteyteen rakentuu myös muita palveluita. Uusia päivittäistavarakauppoja on ajateltu rakentuvan uusin keskuksiin Valimon asemalle ja liikenneympyrään. Munkkivuoren keskustan päivittäistavarakauppa uudistuu ostoskeskuksen ja Pohjolatalon suunnitelmien myötä. Uutta päivittäistavarakauppaa suunnitellaan myös kaavarungon lähialueelle Kutomotielle. Kaupunkibulevardien palvelukeskittymistä uutta päivittäistavarakauppaa on hahmoteltu Mehutehtaan pysäkin läheisyyteen, koska markkinoilla näyttää olevan sille kysyntää. Myös muiden ratikkapysäkkien ympäristöön voi sijoittaa pieniä lähikauppoja, jos niille löytyy kysyntää ja tilaa kaupunkirakenteessa.

Uusien päivittäistavarakauppojen myötä arjen palvelujen saavutettavuus läntisellä kaupunkibulevardilla muodostuu erinomaiseksi. Koko alueella lähikauppa ja palvelukeskittymät ovat kävelymatkan päässä, pääsääntöisesti enintään 500 metrin etäisyydellä. Kaikki palvelukeskukset sijoittuvat myös ratikkapysäkkien lähiympäristöön. Valimon asema on saavutettavissa myös junalla ja Haagan liikenneympyrässä risteävät Raide-Jokeri ja läntisen kaupunkibulevardin raitiotie. Kaupunkibulevardin palvelut ovat näin ollen hyvin kestävästi saavutettavissa.



Uusien ja nykyisten (taustalla) päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet
Mehutehtaan mahdollisen uuden pt-kaupan sijainti on viitteellinen ja saavutettavuusalue kattaa myös Mehutehtaan pysäkin. Munkkivuoren saavutettavuusalue kattaa Munkkivuoren ostoskeskuksen ja Pohjolatalon pt-kaupat.
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

7. YHTEENVETO

Vihdintien, Haagan liikenneympyrän ja Huopalahdentien aluetta kehitetään läntisenä bulevardikaupunkina. Kaavarunkoalueelle suunnitellaan rakennettavan asuntoja noin 14.000 asukkaalle. Tavoitteena alueella on kantakaupunkimainen rakenne, mikä rakenne edellyttää monipuolista palvelutarjontaa. Palvelut rakentuvat alueella palvelukeskuksiin, korttelikokonaisuuksiin sekä erityisesti kaupunkibulevardin varrelle.

Nykyinen kaupan palveluverkko läntisen bulevardikaupungin alueella koostuu useista erityyppisistä palvelukeskittymistä. Suuri osa alueen nykyisistä palveluista on sijoittunut kaavarunkoalueen ulkopuolelle, sitä vastoin kaavarunkoalue on suurelta osin vielä rakentumaton. Olemassa olevat palvelukeskittymät tulevat palvelemaan osaltaan myös kaavarunkoalueelle sijoittuvaa asutusta.

Alueen pohjoisosassa kaavarunkoalueen läheisyydessä on Lassilan paikalliskeskus. Pitäjänmäen yritysalueelle ja Pitäjänmäentien varteen on keskittynyt työpaikka-alueen palveluita sekä päivittäisiä arjenpalveluita. Talissa on liikuntapalveluita ja Etelä-Haagaan on sijoittunut useita pieniä kivijalkapalveluiden keskittymiä. Munkkivuoressa palvelut ovat keskittyneet Munkkivuoren ostarille. Vanhan Munkkiniemen alue muodostaa perinteisen kantakaupunkimaisen kivijalkakeskustan.

Suuret päivittäistavarakaupat ovat läntisen bulevardikaupungin vaikutusalueella keskittyneet tällä hetkellä Pitäjänmäelle sekä Munkkivuoren ostoskeskukseen, ja ne palvelevat laajaa vaikutusaluetta. Muutoin päivittäistavarakaupan tarjona alueella on lähikauppatyyppistä.

Bulevardikaupungin rakentuessa tärkeimmät palvelukeskukset alueella tulevat olemaan Valimon asema, Haagan liikenneympyrän alue sekä nykyinen Munkkivuoren ostoskeskus. Kaupunkibulevardin varrelle rakentuu kadunvarsiliiketilaa erityisesti näiden keskittymien sekä ratikkapysäkkien ympäristöihin. Tavoitteena on, että kaupunkibulevardin palvelut ja korttelikeskukset muodostavat vetovoimaisen yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

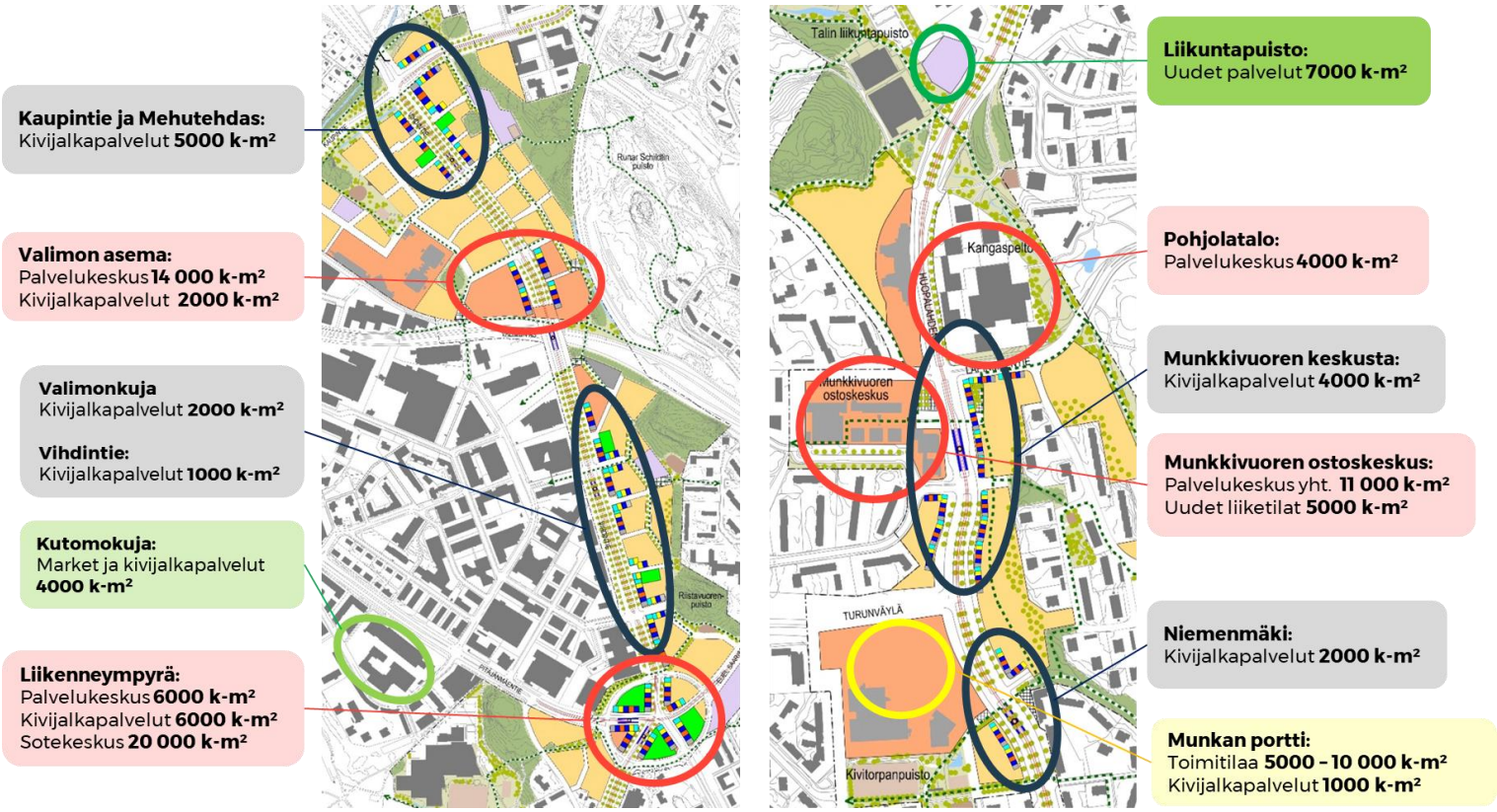
Valimon asema on uusi kaupan ja palveluiden keskus läntisen bulevardikaupungin varrella. Asemalle suunnitellaan palvelukeskusta, joka avautuu sekä kaupunkibulevardille että asemaympäristöön. Palvelukeskukseen sijoittuu päivittäistavarakauppaa sekä vapaa-ajan ja kulttuurin palveluita. Kadunvarteen ja asemaympäristöön sijoittuu pienpalveluita alueen asukkaille sekä alueella työssäkäyville.

Haagan liikenneympyrä on toinen uusi palvelukeskittymä bulevardikaupungin alueella. Liikenneympyrässä kadunvarsiliiketilaa sijoitetaan avautumaan ensisijaisesti liikenneympyrän diagonaaliyhteyksiin. Bulevardin liiketilat jatkuvat myös Vihdintietä pohjoiseen. Suuria palvelutiloja ja esim. päivittäistavarakauppaa voi sijoittaa liikenneympyrän korttelirakenteeseen. Kaupan palveluiden ohella liikenneympyrään suunnitellaan läntisen alueen sote-keskusta. Sote-keskuksen myötä liikenneympyrästä muodostuu laajemman vaikutusalueen palvelukeskus, joka tarjoaa arjen palveluita sekä hyvinvointi- ja terveyspalveluita.

Munkkivuoren keskusta rakentuu nykyisen Munkkivuoren ostoskeskuksen, Pohjolatalon palveluiden sekä Huopalahdentien varren kivijalkapalveluiden muodostamasta kokonaisuudesta. Tavoitteena on säilyttää keskuksessa nykyinen laaja erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta ja täydentää sitä mm. uusilla hyvinvointipalveluilla. Myös päivittäistavarakaupan tarjonta keskustassa laajenee. Alueelle voi sijoittua myös kulttuuripalveluita ja julkisia palveluita.

Palvelukeskusten ohella kantakaupunkimainen rakenne edellyttää liiketilarakentamista kaupunkibulevardin varteen. Palveluille tärkeää on keskittyminen ja riittävä volyymi, jotta palveluille muodostuu vetovoimaa. Keskeisiä liiketilojen ja palveluiden sijaintipaikkoja kaupunkibulevardin varrella ovat ratikkapysäkin ympäristöt. Kadunvarsien palvelukeskittymiä rakentuu mm. Kaupintien risteykseen, Valimokujalle ja Niemenmäkeen. Lisäksi kadunvarren liiketilaa on tärkeää sijoittaa palvelukeskusten yhteyteen.

Kaupunkibulevardin palvelut muodostuvat pääosin pienistä arjen peruspalveluista, hyvinvointipalveluista, kahvila- ja ravintolapalveluista, erikoistuneista liikkeistä sekä ratikkapysäkkien vieressä matkustajapalveluista. Kaupunkibulevardille voi sijoittua myös pieniä päivittäistavarakauppoja, deli-myymälöitä tai etnisiä elintarvikemyymälöitä. Myös pienille lähikaupoille on hyvä etsiä sijaintipaikkoja ratikkapysäkkien lähiympäristöstä.



Kaupan ja palveluiden mitoitus läntisen bulevardikaupungin alueella sekä kaupunkibulevardin varren uusien kivijalkapalveluiden viitteellinen sijoittuminen
Kuva ei sisällä palvelukeskusten kaupan rakennetta eikä Valimon aseman kivijalkapalveluita

Keskeisten kaupan ja palveluiden keskusten ja kaupunkibulevardipalveluiden lisäksi läntisen bulevardikaupungin alueella on muitakin palvelukeskittymiä, kuten nykyiset Lassilan paikalliskeskus, Pitäjänmäen yritysalueen ja Pitäjänmäentien palvelukeskittymät sekä Talin liikuntakeskus, joita on myös tavoitteena kehittää. Lisäksi alueelle rakentuu liiketilan ohella muuta toimitilaa. Esimerkiksi Munkan porttiin voi rakentua toimitilaa, johon voi sijoittua seudullinen palvelutoimija. Urbaanissa rakenteessa on kysyntää myös erilaiselle pienyritystoiminnalle. Pienyritykset tarvitsevat toimitilaa, ja ne voivat sijoittua myös liiketiloihin. Myös palvelukeskuksiin voi sijoittua varsinaisten kaupallisten palveluiden ohella muuta yritystoimintaa sekä julkisia palveluita. Liiketilat joustavatkin hyvin kaupallisten palveluiden sekä muun yritys- ja palvelutoiminnan kysynnän tarpeiden välillä.

Liite: Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa ja Alko
Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat, etniset, Alkot

Tavaratalokauppa
Tavaratalot
Hypermarketit
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

Terveydenhoitokauppa
Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muotikauppa
Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukkukauppa

Erikoiskauppa
Kirjakauppa
Paperi- ja taidetarvikekauppa
Urheilukauppa, Retkeilykauppa
Peli- ja lelukauppa
Kukkakauppa- ja kukkakioski
Eläinkauppa
Kulta- ja kellokauppa

Sisustuskauppa
Kangaskauppa
Mattokauppa
Huonekalukauppa
Sähkö- ja valaisinkauppa
Kumi- ja muovitavaroiden kauppa
Kodinsisustuskaupat
Lahjatavarakauppa
Kaihdinliikkeet
Taideliikkeet

Tekninen erikoiskauppa
Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa
Soittimien ja musiikkitarv. kauppa
Viihde-elektroniikkakauppa
Kodintekniikkakauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

Rauta- ja puutarhakauppa
Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Maalikauppa
Keittiö- ja kylpyhuonekalustekauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarhakauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa
Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavaran kaupat

Muut palveluyritykset
Parturi-kampaamot
Kauneudenhoitopalvelut
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola
Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset
Pesulat
Autokoulut

Autokauppa ja huoltamot
Autokaupat
Autotarvikekaupat
Huoltamot
Autokorjaamot ja katsastus
Autopesulat