



Kruunuvuorenranta ja keskustakortteli

## Keskustakorttelin kehittäminen ja kaupalliset palvelut Kruunuvuorenrannassa

1.10.2015 / päivitetty 5.9.2017

# Sisällysluettelo

Sisällysluettelo .....	2
1. Johdanto .....	3
2. Kaupparyhmien kiinnostus Kruunuvuorenrannan liiketiloihin .....	4
3. Kaupan trendit ja vaikutus Kruunuvuorenrannan kauppaan.....	4
4. Kaupallisten palveluiden kysyntä Kruunuvuorenrannassa .....	5
4.1. Kaupallisten palveluiden mitoitus Kruunuvuorenrannassa .....	6
4.2. Liiketilojen koko Kruunuvuorenrannassa .....	6
5. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueella .....	8
6. Keskustakorttelin kehittäminen .....	13
6.1. Keskus ja asuminen korttelissa.....	13
6.2. Kaupan rakenne ja toiminta .....	13
6.3. Pysäköinti ja huolto liikenne.....	14

## Liitteet

Kruunuvuorenrannan kaupallinen keskus

Asemakaavan mahdollistamat liiketilat, kahvilat ja ravintolat / KSV

# 1. Johdanto

Kruunuvuorenrantaan suunnitellaan asuntoja noin 12.000 asukkaalle. Alue on rakentumassa entisen öljysataman paikalle, Laajasalon länsiosaan. Kaupunginosaan tarvitaan myös kaupallisia palveluita. Kaupalliset palvelut on tarkoitus toteuttaa kaupunkirakenteen sisälle sekä alueen keskellä kaavoitettavaan kaupallisten palveluiden keskuskortteliin. Keskuskortteli sijoittuu vireillä olevan Stansvikinnummen asemakaava-alueelle. Lisäksi kaupallisia palveluita sijoitetaan pienempinä keskittyminä muualle Kruunuvuorenrannan alueella.

Tavoitteena on muodostaa Kruunuvuorenrannan kaupallisista palveluista vetovoimainen ja omaleimainen kokonaisuus, joka muodostaa miellyttävän kaupunki- ja asiointiympäristön sekä ottaa huomioon myös kaupan trendit ja yrittäjänäkökulman. Selvityksessä tarkastellaan kaupallisten palveluiden mitoitusta ja sijoittumista koko Kruunuvuorenrannan alueella sekä tutkitaan tarkemmin keskustakorttelin kehittämistä.

Keskustakorttelissa tutkitaan, minkä kokoinen kaupallinen keskus on Kruunuvuorenrannassa optimaalinen ottaen huomioon alueelle ja alueen läheisyyteen kaavailut muut kaupalliset palvelut. Lisäksi selvitetään, minkälainen kaupallinen konsepti on alueella toimiva. Selvitystyön taustaksi päivitetään kaupan ryhmien näkemykset Kruunuvuorenrannan kaupallisesta potentiaalista ja päivittäistavarakauppojen kiinnostusta sijoittua alueelle.

Keskuskorttelista laaditaan myös konseptitasoinen arkkitehtisuunnitelma ja selvitetään myös kaupallisen keskuksen toiminnalliset lähtökohdat, sisältäen tontti- ja pihajärjestelyt sekä liikenne-, huolto-, pysäköinti- ja pelastautumisjärjestelyt.

Selvitystyön on tilannut WSP Finland Oy:ltä Helsingin kaupunginkanslia ja kaupunkisuunnitteluvirasto. Selvitysryhmään ovat kuuluneet kaupan asiantuntijat KMT Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela, pääsuunnittelija arkkitehti Juho Manka sekä liikennesuunnittelija Jari Laaksonen WSP:ltä. Selvitystä on esitelty ohjausryhmälle, johon kuuluvat Pirjo Siren ja Minna Maartola kaupunginkansliasta, Ulla Kuitunen, Tyko Saarikko ja Sanna Ranki kaupunkisuunnitteluvirastosta sekä Ilkka Aaltonen kiinteistövirastosta.

## 2. Kaupparyhmien kiinnostus Kruunuvuorenrannan liiketiloihin

Helsingin kaupunki oli kaavoituksen alkuvaiheissa keskustellut päivittäistavarakaupan ryhmittymien kanssa Kruunuvuorenrannan liiketiloista. Työn aikana päivitettiin kaikkien ryhmittymien näkemykset liiketilatarpeista alueella, koska tilanne on merkittävästi muuttunut niin kaupan kehityksen kuin kaupunkirakenteen suunnitteluperiaatteiden suhteen. Kaikki kaupparyhmät olivat kiinnostuneita sijoittamaan myymälänsä Kruunuvuorenrannan alueella. Alueella halutaan olla läsnä sekä pienillä että suurilla myymäläkonsepteilla. Suuret myymälät halutaan sijoittaa keskuskortteliin ja muualle alueelle sijoittuu lähinnä pienempiä myymälöitä täydentämään tarjontaa.

Lidl on kiinnostunut sijoittumaan alueelle ainakin yhdellä supermarket-myyvälällä. Myymälätilan tulee olla riittävän suuri, mutta Lidl on kiinnostunut kaupunkialueella sijoittumaan myös pienten supermarketien kokosiin tiloihin. Kovin pieniin myymälätiloihin Lidlin myymäläkonsepti konsepti ei kuitenkaan sovi. Lidliä kiinnostaisi jo heti Borgströminmäki ja keskustakortteli, kun se rakentuu.

Ruokakeskoa kiinnostaa sijoittaa alueelle suuri supermarket-tyyppinen myymälä. Lisäksi Keskoa kiinnostaa sijoittaa alueelle ainakin yksi pieni market-myyvälä. Kiinnostavia kauppapaikkoina Kesko pitää sekä keskustakorttelia että Borgströminmäkeä. Kun alueelle saadaan toimiva raitiotie, niin myös Haakoninlahti kiinnostaa kauppapaikkana.

Hok-Elantoa kiinnostaa sijoittaa alueelle suuri supermarket sekä Alepa-konseptin lähimyyvälöitä. Myös ravintolatoiminta sijoittaminen alueella kiinnostaa Hok-Elantoa.

Suomen Lähikauppa on kiinnostunut pienten lähikauppojen sijoittamisesta Kruunuvuoreen. Alueen rakentamisen alkuvaiheessa myös pienemmät liiketilat (n. 200 m<sup>2</sup>) kiinnostavat, mutta tällöin liiketilalla tulee myöhemmin olla laajennusmahdollisuus. Lähikauppaa kiinnostaa mm. Hopeakaivoksentien liittyminen.

## 3. Kaupan trendit ja vaikutus Kruunuvuorenrannan kauppaan

Kruunuvuorenranta on kaupungin uusi urbaani kaupunginosa. Siitä tulee rakenteeltaan tiiviimpi ja kaupunkimaisempi kuin Laajasalonniemen muista alueista. Kruunuvuoreen tulee myös suora raitiovaunuyhteys Hakaniemeen, mikä vahvistaa sen luonnetta ja kytkeytymistä ydinkeskusta. Kaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta Kruunuvuori tarjoaa tiiviin kaupunkirakenteen kautta parempia liikepaikkoja ja toimintamahdollisuuksia kuin lähiötyyppinen alue. Se tarjoaa päivittäistavarakaupan lisäksi myös pienille kauppoille ja palveluille hyvä mahdollisuus toimia.

Kaupan alalla vallitsevat trendit tällä hetkellä ovat pysäyttäneet kaupan nopean kasvun, mutta kauppa ja palveluyritykset investoivat tulevaan sekä kasvaviin alueisiin. Kruunuvuorenrannan alue on nopeasti kasva alue, joka tarvitsee oman palveluvarustuksensa. Kaupan rakenteissa tapahtuva kehitys on johtanut siihen, että kauppojen määrä ei lähivuosina nopeasti kasva nykyisestä palvelutarjonnasta. Sen sijaan palveluiden määrä kasvaa nopeammin ja siksi on oletettavaa, että kivijalkaliiketiloihin voi kohdistua aikaisempaa suurempaa palvelutarvetta. Erikoiskauppa sijoittuu herkemmin keskuskortteliin ja päivittäistavarakauppojen läheisyyteen.

Kauppa keskittyy murroksessa entistä voimakkaammin kaupunkien keskuksiin ja kaupunginosien ytimiin. Siksi niille täytyy tarjota hyviä liikepaikkoja ytimistä. Kaupunkirakenteessa palveluliiketoiminnat kuten erilaiset henkilökohtaiset palvelut, hyvinvointipalvelut, ravintola ja kahvilat ovat valtaamassa liikepaikkoja kaupalta. Tämä on ollut viimeaikoina vahva kehityssuunta tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kruunuvuoressakin on oletettava että palveluiden rakenne kehittyi lähipalveluiden suuntaan ja niillä tulee olemaan merkittävä asema alueen palvelurakenteessa.



## 4. Kaupallisten palveluiden kysyntä Kruunuvuorenrannassa

Kruunuvuorenrannan tuleva väestöpohja tarjoaa hyvät edellytykset erilaisten kaupallisten palveluiden rakentumiselle. Alueelle sijoittuvat palvelut suunnitellaan pääosin alueen asukkaille, mutta asiakaspotentiaalia saadaan myös matkailijoista (mahdollinen hotelli) ja ranta-alueen käyttäjistä. Lisäksi olemassa olevasta Kaitalammen asukkaista saadaan alueen palveluille asiakkaita. Kruunuvuorenrannan porttiin sijoittuvat palvelut palvelevat myös lähialueen eli lähinnä Laajasalon läntisimpien osien asukkaita.

Alueen palvelut on tässä raportissa mitoitettu paikallisten asukkaiden pohjalta eli tulevan Kruunuvuorenrannan sekä nykyisen Kaitalahden asukkaiden ostovoimasta. Matkailijoiden, ranta-alueen käyttäjien tai Laajasalon asukkaiden ostovoimaa ei ole laskettu mukaan mitoitukseen.

### Väestönkehitys Kruunuvuorenrannan alueella

	2015	2020	2025	2030
Kruunuvuorenranta	0	6 000	9 100	12 000
Kaitalahti (nykyinen alue)	367	400	400	400
<b>Yhteensä</b>	<b>367</b>	<b>6 400</b>	<b>9 500</b>	<b>12 400</b>

Lähde: Helsingin kaupunki

Mitoitus on laskettu vuosille 2020, 2025 ja 2030, jolloin alueen oletetaan olevan valmis. Asukkaita on tällöin alueella yhteensä 12.400 (sis. Kaitalahden asukkaat). Asukasluvu Kruunuvuorenrannan alueella kasvaa vaiheittain, samoin liiketilatarve. Vuonna 2020 koko alueen asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu liiketilatarve on noin 18.000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2030 lähes kaksinkertainen eli 38.000 k-m<sup>2</sup>. Koska ostovoimasta merkittävä osa siirtyy muualle, niin Kruunuvuorenrannan kaupan mitoituksessa tarkastellaan vain alueelle jäävän ostovoiman tuottama kerrosalatarve.

### Keskustapalvelujen liiketilatarve Kruunuvuorenrannan alueella

Asukkaiden ostovoimasta laskettu kokonaisliiketilatarve

k-m <sup>2</sup>	2020	2025	2030
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 000	4 600	6 100
Erikoiskauppa	6 400	9 900	13 600
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>9 400</b>	<b>14 500</b>	<b>19 700</b>
Ravintolat	3 600	5 500	7 300
Muut kaupalliset palvelut	5 400	8 300	11 200
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>18 400</b>	<b>28 300</b>	<b>38 200</b>
Väestö	6 400	9 500	12 400

### Suuntautuminen Kruunuvuoreen

2030
85 %
10 %
33 %
66 %

## 4.1. Kaupallisten palveluiden mitoitus Kruunuvuorenrannassa

Kruunuvuorenrannan kaupallisten palveluiden mitoituksessa lasketaan, että päivittäistavarakaupan tarpeesta 85 % toteutuu Kruunuvuorenrannan alueella. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeesta 2/3 arvioidaan voivan sijoittua omalle alueelle ja ravintolapalveluiden tarpeesta 1/3 mutta erikoiskaupan tarpeesta vain 10 %. Näin ollen Kruunuvuorenrannan kaupallisten palveluiden mitoitus kokonaisuudessaan on vuonna 2020 yhteensä 8000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2030 yli 16.000 k-m<sup>2</sup>.

### Kruunuvuorenrannan alustava mitoitus

Kruunuvuorenrantaan suutantuva liiketilatarve

k-m <sup>2</sup>	2020	2025	2030
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 600	3 900	5 200
Erikoiskauppa	600	1 000	1 400
Kauppa yhteensä	3 200	4 900	6 600
Ravintolat	1 200	1 800	2 400
Muut kaupalliset palvelut	3 600	5 500	7 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	8 000	12 200	16 400

Lisäpotentiaalia saadaan lähialueen ja seudun asukkaista, jotka tulevat Kruunuvuorenrantaan mm. satama- ja ranta- ja muiden vapaa-ajan palveluiden takia. Seudullisesti eli oman alueen ulkopuolelta houkuttelevat asiakkaita mm. melontakeskus, liikuntakeskus, venesatama sekä mahdollinen hotelli tms. Näiden merkitystä mitoitukseen ei ole otettu laskelmassa huomioon vaan laskelma koskee paikallispalveluita alueen omille asukkaille.

Päivittäistavarakaupan osalta laskennallinen mitoitus tarkoittaa noin kolmea suurta päivittäistavara-kauppaa. Lisäksi alueella on kysyntää myös pienille lähikaupoille. Aikaisemmissa kaupan selvityksessä kiinnostusta ja tarvetta on ilmennyt kahdelle suurelle myymälälle, mutta markkinat ovat muuttuneet. Kaupparyhmillä on kiinnostusta tiiviillä asuntoalueilla sekä suuriin että lähikauppatyypisiin myymälöihin.

## 4.2. Liiketilojen koko Kruunuvuorenrannassa

Päivittäistavarakauppa hakee liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupparyhmät panostavat suuriin supermarketteihin (koko 2000 - 3500 k-m<sup>2</sup>) sekä pieniin lähikauppoihin (500 - 650 k-m<sup>2</sup>), joilla on liikeaikalain mukaan suurempia päivittäistavara-kauppoja laajemmat aukiolomahdollisuudet. Suunnitelmissa on aukioloaikojen vapauttaminen, joten tulevaisuudessa ei pienemmillä kaupoilla ole todennäköisesti laajemman aukiolon tuomaan kilpailuetua. Joka tapauksessa tulevaisuudessakin tarvitaan myös lähikauppoja, koska koko kenttää ei pysty täyttämään suurilla kaupan yksiköillä. Pienillä yksiköillä täydennetään markkinaosuuksia. Pienet lähikaupat voivat olla myös noin 300 k-m<sup>2</sup> suuruisia erityisesti asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa, mutta tällöin liiketilojen tulee olla laajennettavissa noin 600 kerrosneliometriin. Päivittäistavarakaupan liiketilatarve eroaa huomattavasti erikoiskaupan tarpeesta mm. sekä koon että huoltovaatimusten suhteen.

Erikoiskaupat ja palvelut hakeutuvat tyypillisesti hyvin erikokoisiin tiloihin. Pienimmät järkevästi toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan vähän alle 100 k-m<sup>2</sup>. Tätä pienempiäkin liiketiloja kyllä kysytään, varsinkin jos neliövuokrat ovat korkeita. Usein on kuitenkin haastavaa saada pienestä liiketilasta riittävän toimiva.

Hyvä liiketila tarvitsee myös sosiaalitilat tms. takatilat sekä usein myös takaoven turvallisuuden takia. Koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna, pysäköinti ja huollettavuus ovat myös liikepaikan valintaan vaikuttavia tekijöitä.

Asuinalueille tai kantakaupunkiin (ei ydinkeskusta) hakeutuvat erikoiskaupat ja paikallispalvelut tarvitsevat yleensä suurimmillaan noin 200 k-m<sup>2</sup>:m liiketiloja. Osa ravintoloista on kuitenkin tätä suurempia (jopa 1000 k-m<sup>2</sup>), samoin suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskukset. Nämä voivat sijoittua kuitenkin katutason liiketilojen sijaan myös kerroksiin tai muihin toimitiloihin. Lisäksi keskimääräistä suurempia tiloja voivat tarvita erikoistoimijat, tällaisesta on hyvä esimerkki Jätkäsaarella toimiva Verkkokauppa.com.

Pääosin erikoiskaupat ja palveluyritykset hakevat siis noin 80 – 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia liiketiloja. Kokoluokat ovat kuitenkin vain suuntaa-antavia. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan on edesauttaa liiketilakysyntää. Hyvä olisi, jos esimerkiksi kaksi pienempää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi, tai toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toimialoilla sekä myös erityyppisillä toimijoilla ja palvelukonsepteilla.

## 5. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueella

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on suuri merkitys siihen, miten ne alueella toimivat. Sekä ulkoinen että sisäinen saavutettavuus ovat tärkeitä alueen palveluille. Ulkoinen saavutettavuus edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä, pysäköintipaikkoja sekä julkisen liikenteen pysäkkejä ja sisäinen saavutettavuus miellyttävää kaupunkiympäristöä.

Palvelut alueella kannattaa keskittää tiettyihin pisteisiin, eikä hajauttaa yksittäisinä palveluina ympäri koko aluetta. Palvelukeskittymät tuovat vetovoimaa liikkeille. Mitä enemmän toimintaa tietyssä pisteessä on, sitä enemmän on myös kysyntää. Pienliikkeiden sijoittelu kadunvarteen tulee toteuttaa niin, että kyseiselle aukiolle tai kadunvarteen tulee riittävä määrä liiketiloja, jotta ne synnyttävät tarpeeksi vetovoimaa sekä urbaania katutilaa.

Asiakassaavutettavuus on liikkeille olennaista. Liiketuilla pitää olla luontevat asiointivirrat. Kadunvarsipysäköinnillä tuetaan lähisaavutettavuutta. Myös raitiopysäkin läheisyys lisää lähiympäristön vilkkautta.

Rakennusten suunnittelussa erityisesti katutaso julkisivussa tulee varmistaa, että kauppakatu myös näyttää kaupapaikalta. Liiketilajulkisivun tulee näyttää liikejulkisivulta ja erottua asuinkerroksista. Liikkeiden ”piilottaminen” mm. arkadien alle heikentää liiketilojen näkyvyyttä.

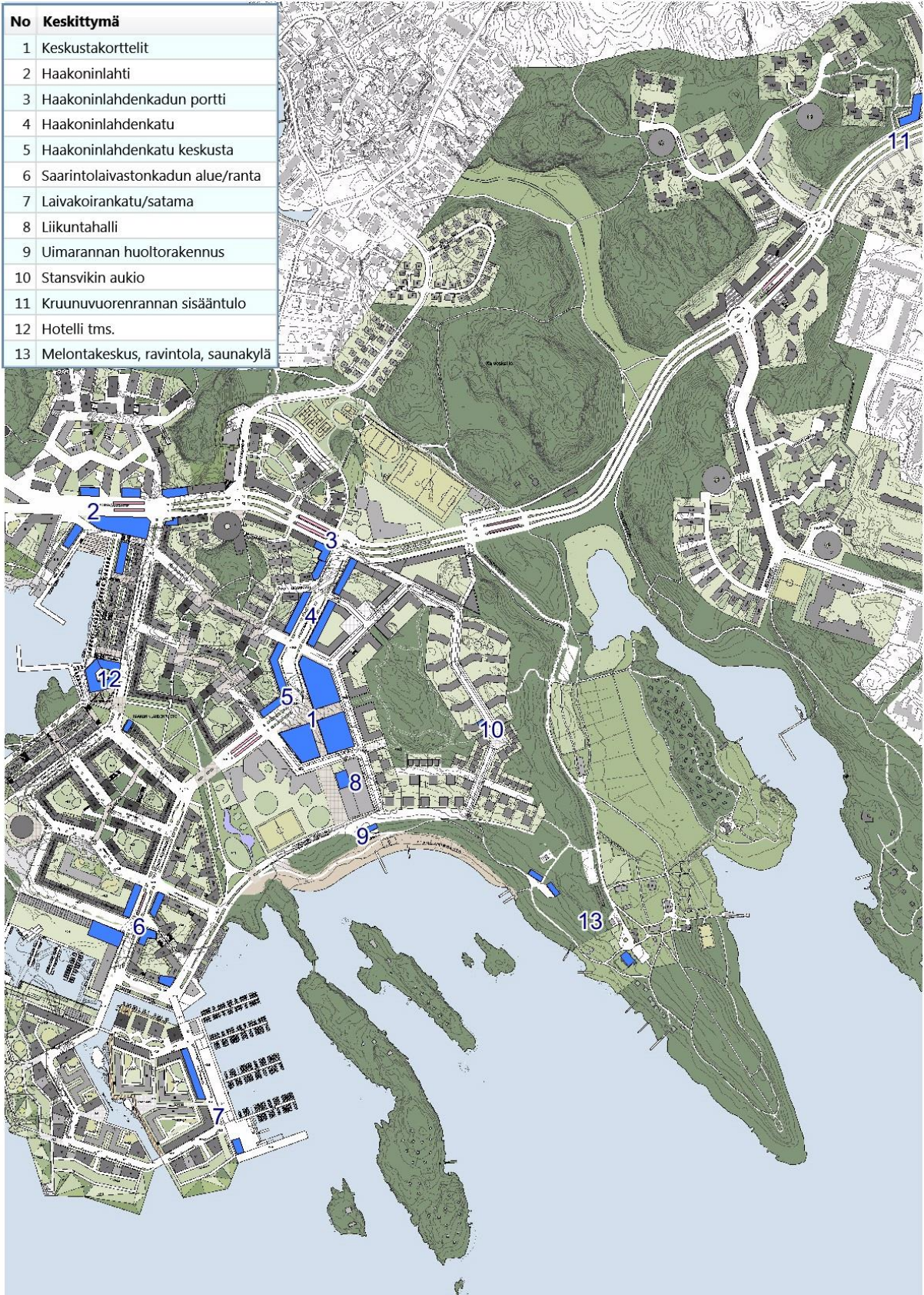
Kaupan ryhmien haastattelujen sekä mitoituskalkulat osoittavat, että alueelle on tarvetta löytää sijaintiratkaisu kolmelle suurelle supermarketille ja tätä täydentävälle lähikauppaverkolle. Kruunuvuorenrannassa on kaupallisia palveluita pyritty keskittämään pääosin neljään keskittymään, joita ovat keskustakortteli ja tätä täydentävä Haakoninlahdenkatu, Haakoninlahti, Saaristolaivastonkadun alue/ranta sekä Laivakoirankatu/satama.

Varsinaisia kaupan keskittymiä täydentävät muut palvelukeskittymät, joiden tarjonta perustuu pääosin muihin kuin paikallispalveluihin (liikuntahalli, ranta-alue, hotelli). Asemakaavoissa on varauksia myös yksittäisille liiketiloille, näille ei ole alueella mitään estettä. Jos kysyntää ei löydy varsinaisille kaupan palveluille, voi liiketiloihin sijoittua pienimuotoista muuta yritystoimintaa.

Palvelujen sijoittaminen alueelle on tärkeää. Kantakaupunkimaista asuinalueen ilmettä ei saada aikaan, mikäli alueelle ei rakenneta riittävästi kivijalkaliiketiloja. Kantakaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu kaupallisten palveluiden hyödyntäminen, jolloin kaupunkipalveluille on enemmän kysyntää kuin esimerkiksi lähiöissä tai pientaloalueilla. Tarjonta edesauttaa kysyntää. Alueille, joihin halutaan palveluita, on asemaakaavoihin hyvä saada määräys ”liiketilaa vähintään”. Enimmäisrajoitusta ei kivijalkatiloista ole tarpeen määrittää, sillä sitä urbaanimmaksi kaupunkialue kehittyi, mitä enemmän alueella on kivijalkaliiketilaa.



No	Keskittymä
1	Keskustakorttelit
2	Haakoninlahti
3	Haakoninlahdenkadun portti
4	Haakoninlahdenkatu
5	Haakoninlahdenkatu keskusta
6	Saarintolaivastonkadun alue/ranta
7	Laivakoirankatu/satama
8	Liikuntahalli
9	Uimarannan huoltorakennus
10	Stansvikin aukio
11	Kruunuvuorenrannan sisääntulo
12	Hotelli tms.
13	Melontakeskus, ravintola, saunakylä



Seuraavassa on kuvailtu Kruunuvuorenrannan palvelukeskittymiä. Keskustakorttelin kaupallisesta ratkaisusta on enemmän seuraavassa luvussa.

## 1 Keskustakorttelit

- Kruunuvuorenrannan kaupan pääkeskus
- 2 - 3 suurta supermarketia
- Erikoiskaupan ja palveluiden liiketilaa, kahvila- ja ravintolapalveluita, jotka avautuvat myös katutilaan.
- Kolmas blokki voi olla vaihtoehtoisesti myös asumista, mutta katutasoon katutilaan aukeavaa liiketilaa

## 2 Haakoninlahti

- Päivittäistavarakauppa Koirasaarentien varrelle katutasoon (1780 k-m<sup>2</sup>, voi hieman olla pieni, mutta parempi kuin alkuperäinen suunnitelma 1260 k-m<sup>2</sup>)
- Toinen paikka alueella supermarketille keskustakorttelin ohella
- Ravintola rannan puolella katutasossa, päivittäistavarakaupan alapuolella
- Ravintola- ja kahvilatiloja itärannan puolelle, terassit länteen
- Koirasaarentien varrelle pienliiketilaa
  - hyvä, näkyvä sijainti pääkadun varressa
  - varaus pienele lähikaupalle, mutta tällöin blokin pitäisi olla suurempi, onnistuuko huolto?
  - raitiopysäkki vieressä
  - asiointipysäköinti ongelma, jos ei kadun varressa ole pysäköintiä
  - päivittäistavarakaupan pysäköintihalli ei luontevasti palvele Koirasaarentien pohjoisreunan liiketiloja

## 3 Haakoninlahdenkadun portti

- Pienliiketilaa
- Lähikauppa (400-650 k-m<sup>2</sup>), vaihtoehtoinen paikka Haakoninlahden keskittymän kanssa
  - onnistuvatko riittävä asiakaspysäköinti ja huolto?
- Hyvä, näkyvä sijainti pääkadun varressa
- Raitiopysäkki vieressä
- Koirasaaren pohjoisreunalla asiointipysäköinti ongelma, kun ei kadun varressa ole pysäköintiä (kortteli jo varattu)



#### 4 Haakoninlahdenkatu

- Pääkauppakatu Kruunuvuorenrannassa
- Kadun molemmille puolille liiketilaa
- Koko katutasokerros liiketilaksi (pl. porrashuoneet)
- Urbaani katutila
- Pienliikkeitä ja palveluita
- 

#### 5 Haakoninlahdenkatu, keskusta

- Pienliiketilaa, kahvila ja ravintolapalveluita
- Muodostaa keskustakorttelin kanssa kaupunkimaisen kauppapaikan aukioineen

#### 6 Saaristolaivastonkadun alue/ranta

- Lähikauppa (400-650 k-m<sup>2</sup>)
- Pienliiketilaa
- Raitiopysäkki vieressä
- Saaristolaivastonkadun varteen asiakaspysäköintiä
- Palvelee eteläistä Kruunuvuorenrantaa
- Kruunuvuorenalueella eteläisin sopiva paikka päivittäistavarakaupalle
- Kahvilatilaa rannan puolelle

#### 7 Laivakoirankatu/satama

- Veneilijöitä palvelevia liiketiloja
- Kahvilalle ilmansuunta ei optimaalinen
- Liian kaukana eteläosassa toimiakseen peruspalvelujen liikepaikkana

#### 8 Liikuntahalli

- Kahvila

#### 9 Uimarannan huoltorakennus

- Rantakioski, kahvila
- Kesällä avoinna

## 10 Stansvikin aukio

- Aukion läpi kulkee kävelyreitti Stansvikin alueelta Kruunuvuorenrantaan
- Varaus lähipalvelupisteelle
- Jää yksittäiseksi, irralliseksi palvelupisteeksi, mutta toisi jotain palveluita alueelle
- Palvelee vain ihan lähiasuta (ja kävelijöitä?)
- Alueelle voi tulla myös bussiliikenteen päätepysäkki, mikä parantaa palvelun toimintaedellytyksiä

## 11 Kruunuvuorenrannan sisääntulo

- Kiinnostaa kauppaa (Varattu jo VVO:lle)
- Palvelee jo olemassa olevaa lähiasutusta
- Hyvin saavutettavissa Kruunuvuorenrantaan autolla tuleville
- Pieni paikka supermarketille
- Riittävästi tilaa lähikaupalle
- Onnistuuko asiakaspysäköinti?

## 12 Hotelli tms

- Liiketilaa ja palveluita hotellin yhteyteen
- Kahvila- ja ravintolatilaa
- Irrallinen muista palveluista, toimii omana erikoisyksikkönään
- Jos asuinkerrostalo, onko palveluille kysyntää näin monessa pisteessä? Mieluummin lisää rantapalveluita pohjoisemmaksi muiden Haakoninlahden palveluiden yhteyteen

## 13 Melontakeskus, ravintola, saunakylä

- Ravintola toimii jo alueella
- Melontakeskusta ja saunakylää suunnitellaan
- Palvelevat vapaa-ajan toimintaa, myös muita kuin paikallisia asiakkaita

## 6. Keskustakorttelin kehittäminen

Keskustakorttelia lähdettiin kehittämään Kruunuvuorenrannan henkisenä ja kaupallisena ydinkeskustana. Toimiva ydinkortteli on vilkas kaupallisten toimintojen keskittymä ja myös keskeinen paikka, jossa kaupunkilaiset kohtaavat toisiaan. Keskustakorttelin vetovoima syntyy riittävästä palveluista ja hyvästä kaupunkiympäristöstä. Keskustakortteliin tulee myös asutusta, mikä tuo elämää alueelle.

### 6.1. Keskus ja asuminen korttelissa

Keskustakortteli on toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, joka tuo lisää aktiivista kaupunkitilaa ja palveluita Kruunuvuorenrantaan. Korttelin läpi kulkevat kävelykadut jakavat korttelin kolmeen osaan. Osat yhdistyvät toisiinsa kellarikerroksissa, jolloin kortteliosien liiketiloja ja pysäköintitiloja on mahdollista yhdistää laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Keskusaukion ympärille sijoitetut, vaaleat pistetalot toimivat keskuksen maamerkkeinä ja muodostavat keskukselle tunnistettavan silhuetin kauempaakin katsottaessa. Korttelin itä- ja eteläsivujen matalammat lamellitalot liittävät keskuksen ympäröivien kortteleiden mittakaavaan.

Keskuksen keskellä, Haakoninlahdenkadun mutkassa sijaitsee keskusaukio. Keskusaukiolla ja kävelykaduilla on runsaasti tilaa kivijalkaliiketilojen terasseille sekä erilaisille tapahtumille. Keskusaukion itäpuolelle sijoittuva laaja portaikko liittää keskusaukion tason keskuksen itäpuolisen kadun tasoon. Runsaasti istutuksia sisältävä istuskeluportaikko toimii maisemallisesti välittäjänä keskuksen ja itäpuolen kallioisen, luonnonläheisen puistoalueen välillä. Pohjois-etelä –suuntainen kävelykatu toimii tärkeänä näkymäakselina Haakoninlahdenkadulta merelle.

Rakennuksissa kaksi alinta tasoa on varattu pysäköinnille, huollolle sekä aputiloille, esimerkiksi varastoille. Keskusaukion tasossa olevassa, kerroskorkeudeltaan 5 metrin korkuisessa 1. kerroksessa sijaitsee pääosin liiketilaa. Kaikissa kolmessa kortteliosassa on huoltohissi-, asiakashissi- ja porrasyhteys huollon ja pysäköintitilojen sekä liiketilojen välillä. 2. kerroksesta ylöspäin on asuntoja sekä korttelin pohjoisreunassa myös vähäisessä määrin toimistotiloja. Asunnoista avautuu runsaasti pitkiä näkymiä ja monista asunnoista on näkymä merelle. Ylimmissä kerroksissa on asuntokohtaisia ja yhteistilojen yhteydessä olevia kattoterasseja. Asuinrakennusten porrashuoneisiin on omat sisäänkäynnit, jotka on erotettu liiketilojen sisäänkäynneistä. Asuintalojen talopihat ovat kansipihoja, joilla on istutuksia maakumpareissa ja istutusaltaissa.

### 6.2. Kaupan rakenne ja toiminta

Korttelin kaupan rakenne perustuu kahteen tai kolmeen suureen kaupan yksikköön sekä isoon joukkoon pieniä liiketiloja. Jotta suurista yksiköistä saadaan supermarket luokan myymälöitä, ne vievät merkittävän osan korttelin liikepinta-alasta. Liiketilat kiinteistöön on sijoitettu siten, että suuret myymälät ovat kiinteistöjen takaosissa. Haakoninlahdenkadun aukiota reunustaa pienten myymälöiden rivistö. Keskusaukion reunalla olevissa tiloissa varaudutaan siihen, että niihin voidaan sijoittaa kahviloita tai ravintoloita.

Keskustakorttelin liikehuoneistot sopivat paremmin kaupalle, koska korttelista tulee tiivis kauppakeskusmainen kokonaisuus. Haakoninlahdenkadun kivijalkoihin tulee sijoittumaa paljon liiketiloja, jotka taas paremmin soveltuvat palveluliiketoiminnan käyttöön. Keskustakorttelin asiakasvirrat tulevat olemaan suuret, koska siihen on keskitetty useampia päivittäistavarakaupan yksiköitä. Kortteli toimii myös asukkaiden kohtaamispaikkana ja siksi siitä täytyy rakentaa viihtyisiä ja toimivia paikkoja Kruunuvuorenrannan urbaanissa rakenteessa. Riittävä kaupan ja palveluiden tarjonta muokkaa keskustakorttelista luontaisen ytimen alueelle.

Suunnitelmassa on keskustakorttelissa liiketilaa yhteensä 6400 k-m<sup>2</sup>, mikäli lounaisin kortteli toteutuu asuntokorttelina. Jos lounaisimman korttelin koko katutaso tulee liiketilaksi, on kokonaisliiketilamäärä

keskustakortteleissa yhteensä noin 8000 k-m<sup>2</sup>. Kaupallisten palveluiden laskennallinen kokonaismoitus alueella on vuonna 2030 yhteensä 16.000 k-m<sup>2</sup> (ks. luku 4.1), joten liiketilaa tarvitaan keskustakorttelin ulkopuolella muualla Kruunuvuorenrannan alueella vähintään saman verran.

### 6.3. Pysäköinti ja huoltoliikenne

Pysäköinti tullaan järjestämään rakenteellisesti korttelin alla. Pysäköinti on sijoitettu kahteen tasoon. Ylemmällä tasolla on kaupalle varatut pysäköintipaikat ja asukkaiden pysäköinti järjestetään alemmalla tasolla. Pysäköintitasoille on mahdollista järjestää noin 150 autopaikkaa yhteen kerrokseen. Ajoyhteys asiakaspysäköintiin on esitetty korttelin lounaiselta seinustalta. Asukaspysäköinnin ajoyhteys yhdessä huoltoajoyhteyden kanssa tapahtuu eteläisimmältä seinustalta. Pysäköintilaitoksen sisällä on kuitenkin mahdollista ajaa molemmista katuliittymistä molemmille tasoille.

Alemmalla tasolla sijaitsee huoltopiha, joka on mitoitettu enintään 12 metriä pitkälle kuorma-autolle. Huoltotilan vapaa korkeus on kahden pysäköintitason korkuinen.