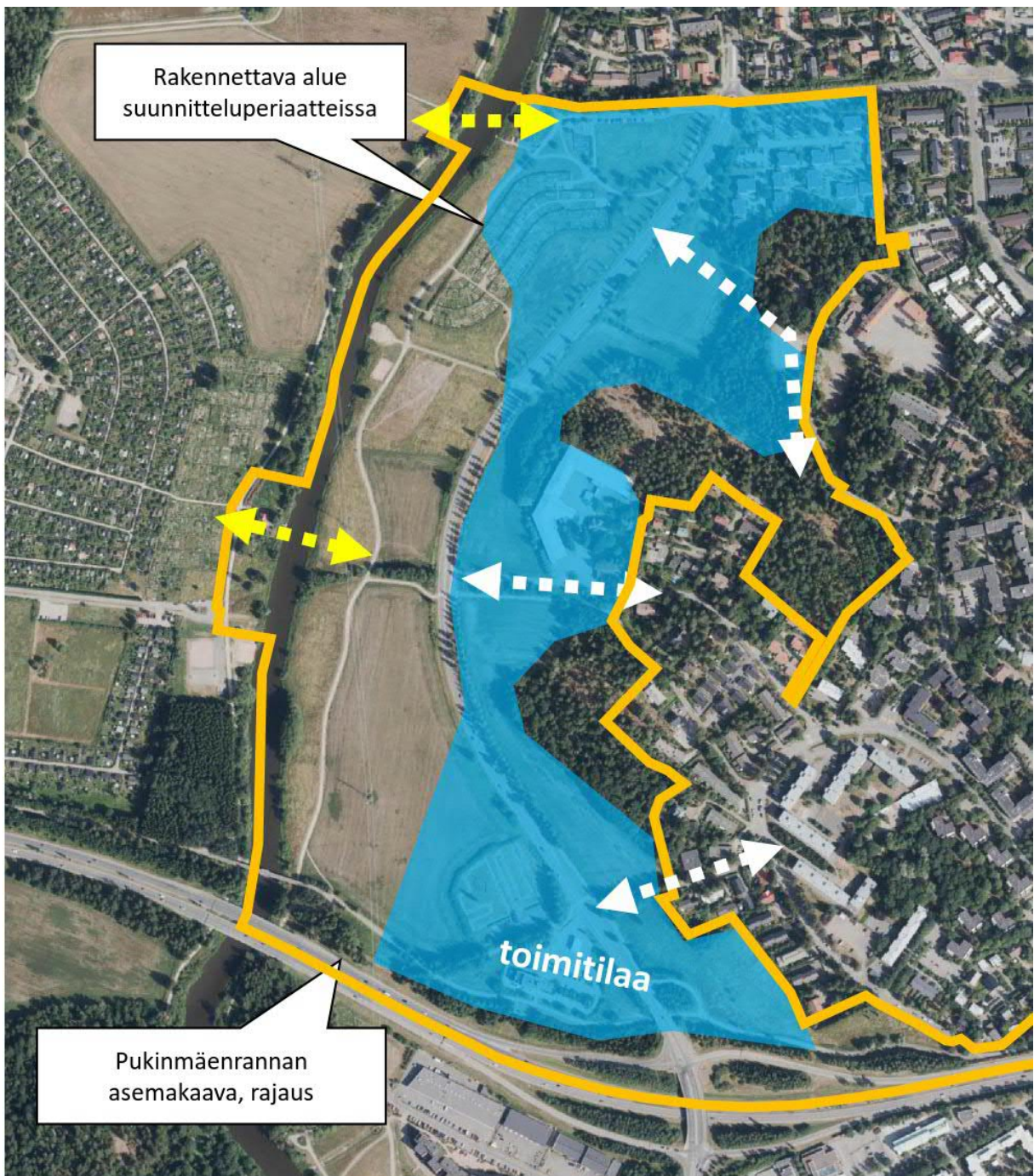


13.9.2023

Pukinmäenrannan kaupallinen selvitys ja toimitilan kysyntätarkastelu



13.9.2023

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila	4
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko	4
2.2. Lähialueen kaupallinen rakenne	5
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	7
3. Kaupan markkinoiden kehitys	8
3.1. Lähipalveluiden ja tilaa vaativan kaupan markkina-alue	8
3.2. Väestönkehitys markkina-alueella	10
3.3. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	11
3.4. Liiketilän laskennallinen tarve markkina-alueella	13
3.5. Paikallispalveluiden mitoitus Pukinmäenrannan alueella	16
3.6. Tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus Pukinmäenrannan alueella	18
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat	19
4.1. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi	19
4.2. Kaupan trendejä ja konsepteja	20
4.3. Palveluiden sijoittumisen periaatteita.....	24
4.4. Toimijoiden näkemykset.....	24
5. Liike- ja toimitilat Pukinmäenrannassa	26
5.1. Pukinmäenrannan rakennemallivaihtoehdot	26
5.2. Rakennemallien liike- ja toimitilan sijoittuminen ja mitoitus	27
5.3. Pukinmäenrannan keskusten profiilit	28
5.4. Palveluiden saavutettavuus.....	29
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	32
5.6. Johtopäätökset ja ajatuksia jatkosuunnitteluun	35
6. Vaikutusten arviointi	37
6.1. Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon	37
6.2. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	38
6.3. Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun	39

13.9.2023

1. Johdanto

Pukinmäenrannan alueella on vireillä asemakaavan muutos. Alueelle suunnitellaan asumista, toimitiloja ja julkisia palveluita. Alueelle on tulossa alustavien arvioiden mukaan noin 3400–4500 uutta asukasta. Asemakaavoituksessa laaditaan aluksi kolme vaihtoehtoista maankäytön rakennemallia, joissa tutkitaan alueen rakennetta sekä toimintojen sijainteja ja määriä.

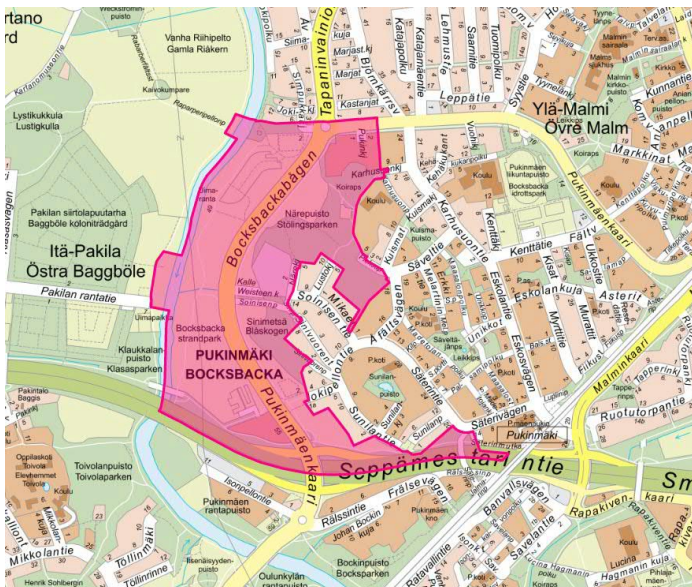
Asemakaavoitusta varten on noussut tarve arvioida alueelle sijoituvia kaupallisia palveluita, niiden sijoittumista, mitoitusta ja vaikutuksia. Kaupalliseen selvitykseen kuuluvat Pukinmäenrannan asemakaavamuutosalue, Pukinmäen kaupunginosa sekä muut läheiset kaupunginosat, joilla on merkitystä laadittavan asemakaavan kaupallisten palveluiden potentiaaliin.

Kaupallisen selvityksen tavoitteena on selvittää alueen vaikutusalueen kaupallinen rakenne, ja tutkia Pukinmäenrannan asemakaavamuutoksen alueen liiketilan ja muun toimitilan potentiaalia. Selvityksessä tarkastellaan asemakaava-alueen markkinatilannetta liike- ja toimitilojen kysynnän ja sijainnin osalta, jotta alueelle voidaan laatia tarvetta vastaavia ja toteutuskelpoisia asemakaavoja. Selvityksen yhteydessä on haastateltu kiinteistökehittäjiä sekä Helsingin toimitilamarkkinoiden asiantuntijoita.

Nykyisen palveluverkon ja markkinoiden potentiaalin pohjalta arvioidaan asemakaava-alueelle laaditun kolmen vaihtoehtoisen maankäytön rakennemallin toimivuutta kaupallisesta näkökulmasta. Lisäksi arvioidaan niissä esitetyn uuden rakentamisen ja mahdollisten uusien palveluiden vaikutuksia kaupan verkkoon Pukinmäenrannan vaikutusalueella.

Pukinmäenrannan kaupallinen selvityksen ja toimitilan kysyntätarkastelun on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala. Työtä on tilaajan puolelta ohjannut Antti Mentula. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet Elina Luukkonen, Antti Varkemaa, Ilkka Aaltonen ja Joakim Kettunen kaupunkiympäristön toimialalta, Elina Ahdeoja ja Minna Maartola Kaupunginkansliasta sekä Alueiden käyttö ja valvonta -yksiköstä Laura Yrjänä.

Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä. Lisäksi työryhmässä ovat mukana olleet toimitila-asiantuntijana DI Paula Pollock sekä suunnitteluavustajina arkkitehti Krista Pihlava ja arkkitehti yo Eevi Leino.



Pukinmäenrannan asemakaavan suunnittelualue

13.9.2023

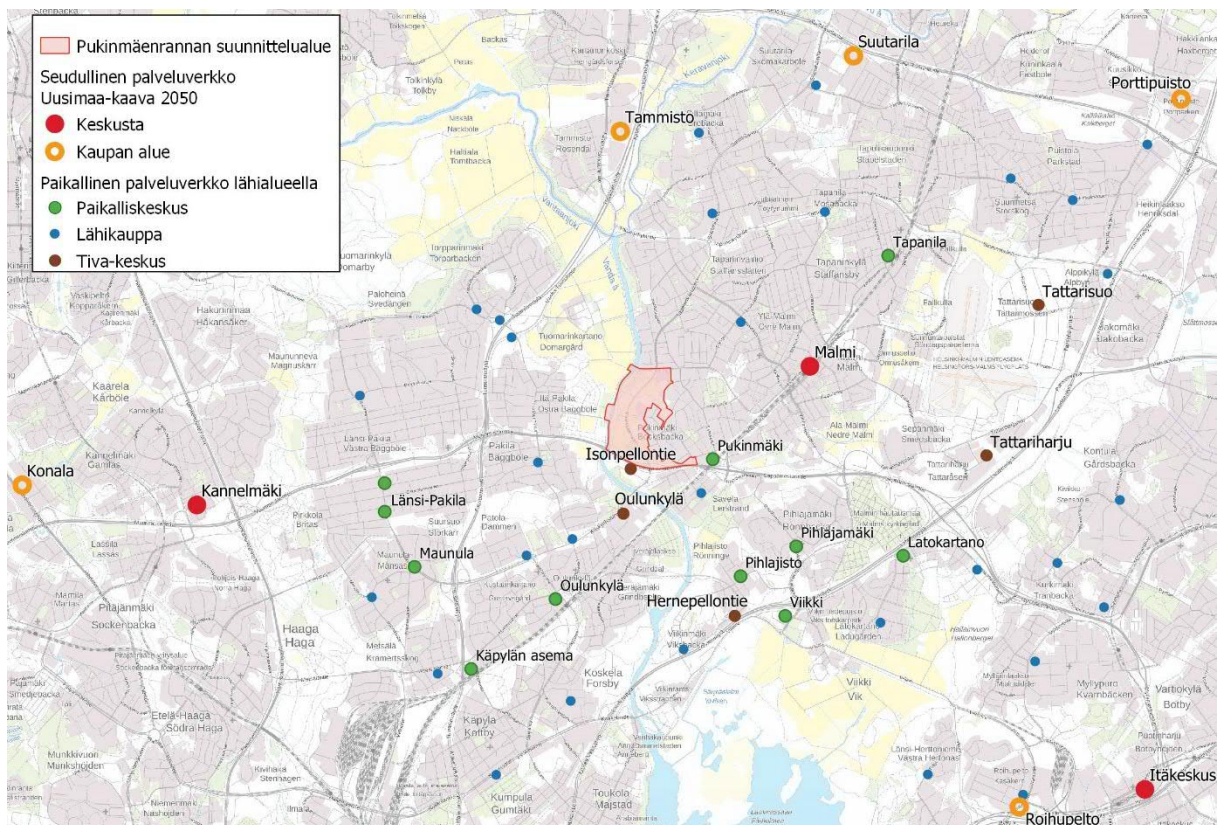
2. Kaupan nykytila

Pukinmäenrannan lähiympäristön kaupan nykytilaa analysoidaan kartoituksen ja Nielsen IQ:n myymälärekisteriaineiston pohjalta. Tarkastelualueena on Pukinmäen kaupunginosa ja sen lähialueet. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat sekä kaupalliset palvelut. Kartoitus on tehty keväällä 2023. Tarkastelussa on mukana myös kauempana olevia alueita, jotka on kartoitettu aikaisemmin tehtyjen kaupallisten selvitysten yhteydessä.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Pukinmäenrannan asemakaava-alueella on vain yksittäisiä kaupallisia palveluita. Lähimmät arjen palvelut löytyvät Pukinmäen keskustasta noin kilometrin päästä. Yksittäisiä päivittäisvarakauppoja on lähialueella mm. Itä-Pakilassa, Savelassa ja Ylä-Malmilla. Lähin aluekeskus on Malmi ja lännessä Kannelmäki.

Asemakaava-alueen eteläpuolella, Kehä I:n toisella puolella on Isonpellon sekä Oulunkylän paikalliset tilaa vaativan kaupan keskittymät. Pieniä tiva-keskittymiä on mm. Hernepellontielle sekä Tattariharjulla ja Tattarisuolla. Seudulliset monipuoliset tilaa vaativan kaupan keskuskeskukset ovat kohtalaisen kaukana, Tammistossa, Suutarilassa, Roihupellossa ja Konalassa.



Kaupan palveluverkko Pukinmäenrannan lähiympäristössä 2023

Lähde: WSP kartoitus 2023, Uusimaa-kaava 2050, Nielsen IQ
Pohjakartat © Maanmittauslaitos

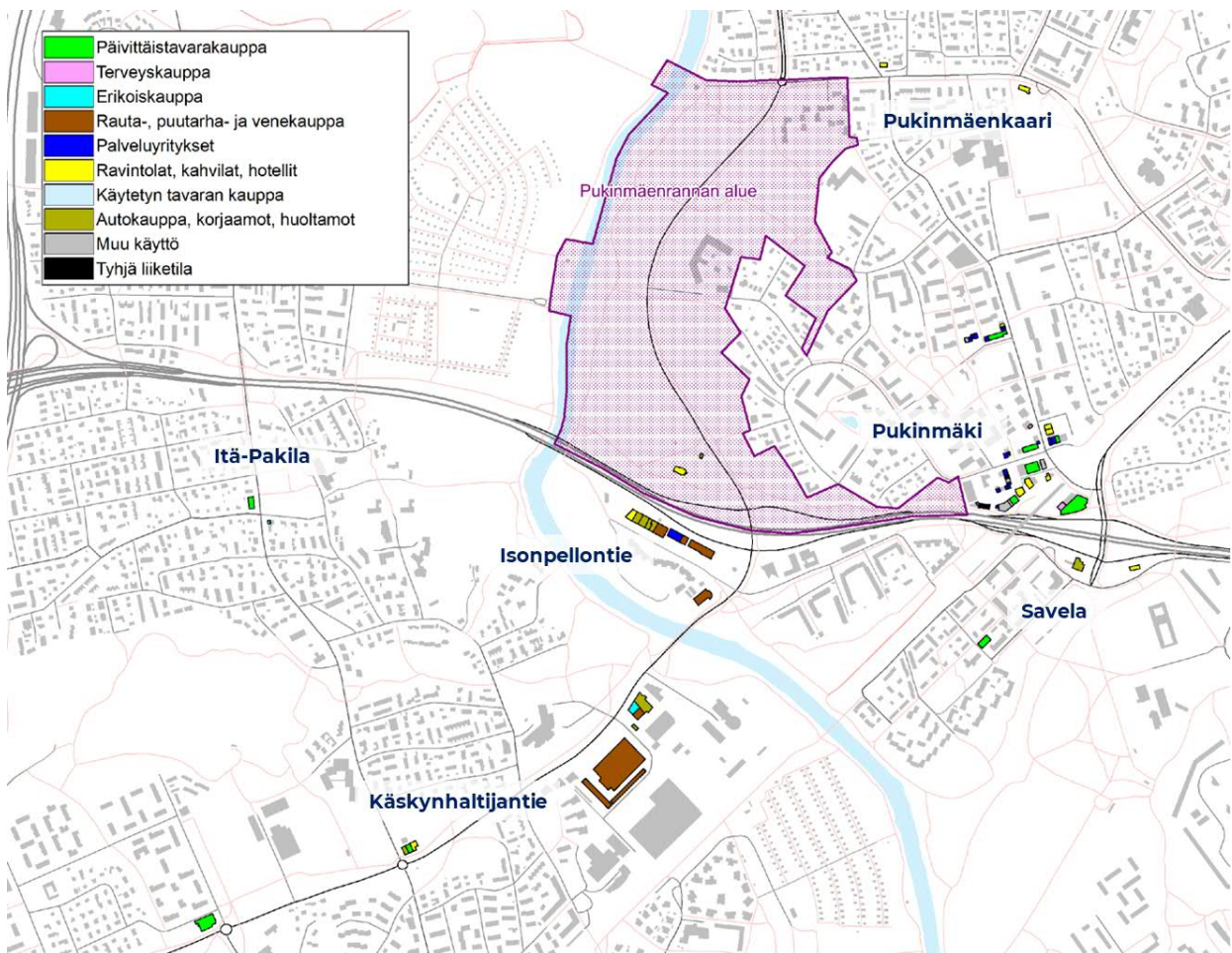
13.9.2023

2.2. Lähialueen kaupallinen rakenne

Pukinmäenrannan alueella on pikaruokaravintola sekä automaattihuoltamo. Lisäksi alueella on virkistyspalveluina mm. minigolf-kenttä ja uimapaikka. Lähialueella arjen palvelut keskittyvät Pukinmäen keskustaan, jossa on mm. päivittäistavarakauppoja, apteekki sekä hyvinvointi- ja ravintolapalveluita. Pukinmäenkaaren varressa on pari ravintolaa.

Isonpellontielle on tilaa vaativaa kauppaa, joka palvelee lähinnä yrityksiä (mm. Würth ja Onninen sekä autoalan palveluita ja pikaruokaravintola). Oulunkylän pohjoisosissa Käskynhaltijantiellä on mm. rautakauppa, päivittäistavarakauppa ja huoltamo. Savelassa on lähikauppa, pikaruokaravintola ja huoltamo, Itä-Pakilassa on lähikauppa.

Yleisesti voidaan todeta, että kaupan palvelutarjonta Pukinmäenrannan lähialueella on suppea ja painottuu arjen peruspalveluihin sekä tiva-kauppaan. Erikoiskauppaa on alueella hyvin vähäisesti.



Pukinmäenrannan lähiympäristön kaupalliset palvelut 2023

Lähde: WSP karttoitus 2023

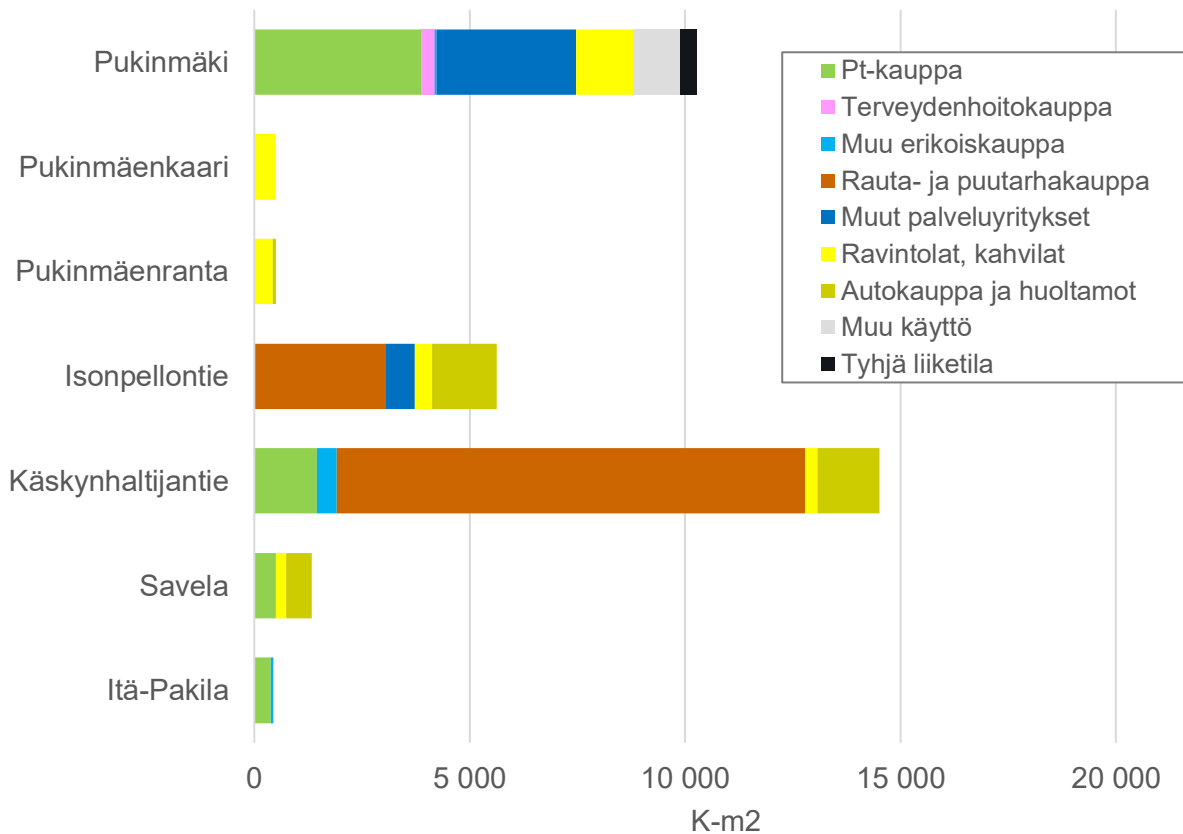
Pohjakartat © Maanmittauslaitos © Liikennevirasto/Digiroad © Helsingin kaupunkimittausspalvelu, Helsingin seudun kunnat ja HSY

Kartoituksen pohjalta on laskettu lähialueen kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liiketilöiden pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan. Pinta-ala pitää sisällään kerrosalaa mukailien myymälätilan, takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Kartoituksessa on mukana myös kerroksissa olevat kaupat ja palvelut, vaikka ne eivät näy kartalla. Pinta-alat

13.9.2023

eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset. Tilanne kuvaa nykytilaa ja rakennettuja liiketiloja. Tarkastelussa ei ole mukana rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja. Pukinmäen juna- aseman lähikortteleissa on mm. vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa toimitilan ja kaupungin palveluiden lisäämisen asemanseudulle.

Kaupallisen rakenteen tarkastelussa liiketilat on jaettu 14 eri toimialaluokkaan. Lisäksi mukana ovat tyhjät liiketilat ja liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä kuten mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä.



Liiketilän pinta-ala Pukinmäenrannan lähiympäristössä 2023 (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

Pukinmäen keskustassa on kaupan ja palveluiden liikepinta-alaa noin 10 000 k-m², josta lähes puolet on erilaisia palveluita ja hieman yli kolmannes päivittäistavarakauppaa. Alueella on myös jonkin verran liiketilaa muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä, mm. toimistona ja nuorisotilana. Kolme liike-/toimitilaa oli kartoitushetkellä tyhjänä.

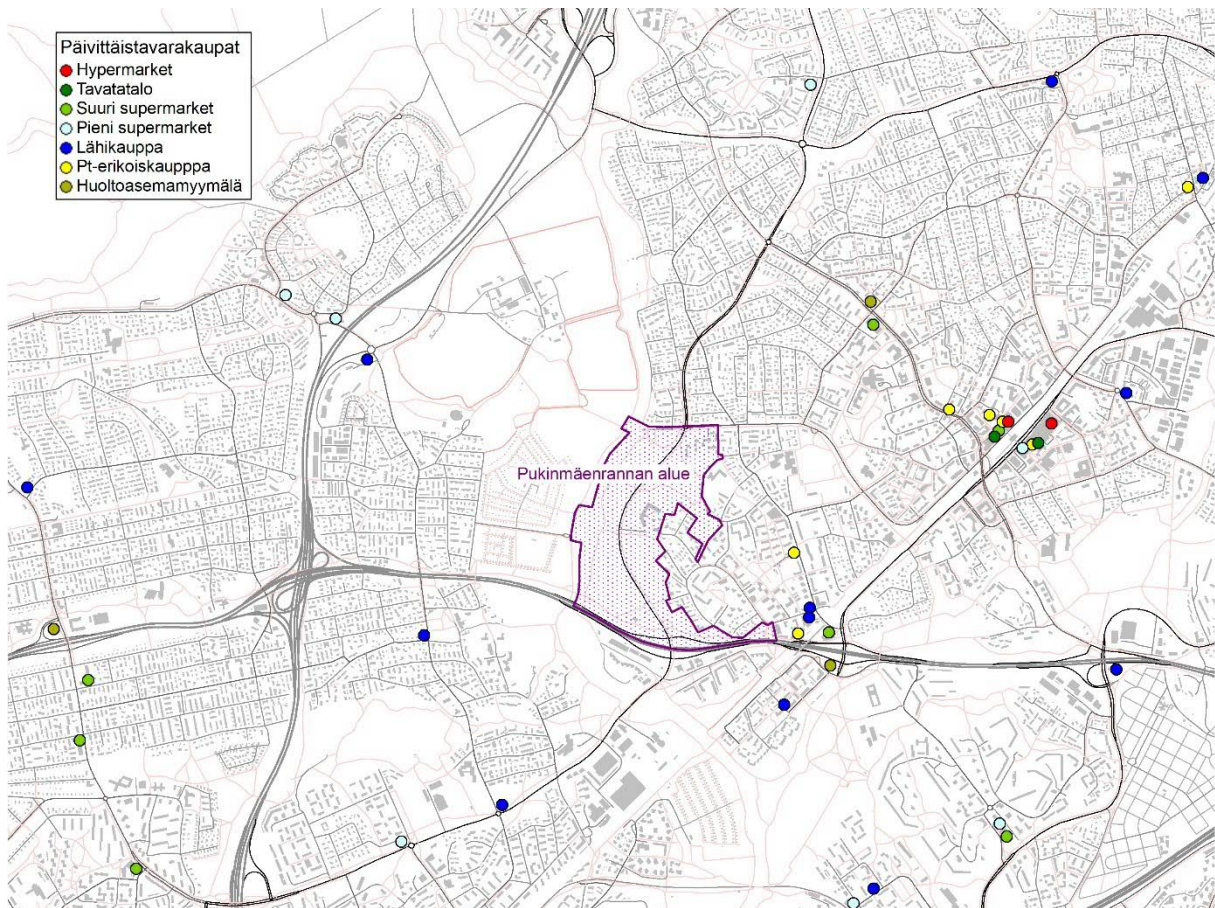
Kaupallisten palveluiden pinta-alaa on tarkastelualueella eniten Käskynhaltijantiellä. Pinta-alaa on alueella yhteensä noin 15 000 k-m², josta 85 % painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan. Isonpellontien alueella on kaupan ja palveluiden pinta-alaa noin 5600 k-m². Muutoin kaupallisten palveluiden pinta-ala jää tarkastelualueella vähäiseksi.

13.9.2023

2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon tukipilarit ovat kaupunkialueella tyypillisesti hypermarketit ja supermarketit. Näitä täydentää lähikauppojen verkko. Hypermarketeissa asioidaan koko tarkastelualueelta, supermarkettien vaikutusalue on tyypillisesti laaja lähialue, ja lähikauppojen lähiympäristö.

Pukinmäenrannan suunnittelualueella lähimmät hypermarketit ovat Malmilla. Suuria supermarketteja on Pukinmäessä, Malmilla ja Pakilassa. Pukinmäessä on myös pari lähikauppaa sekä entistä päivittäistavarakauppaa. Pieniä supermarketteja on Oulunkylän pohjoisosassa Käskynhaltijantiellä sekä Torpparinmäessä. Muutoin lähialueen päivittäistavarakaupan verkko painottuu lähikaupparjontaan. Lähikauppoja on mm. Itä-Pakilassa ja Savelassa. Päivittäistavara-kaupan tarjonta on Pukinmäenrannan lähiympäristössä varsin suppea. Monipuolisesti päivittäistavarakauppaa on lähinnä Malmilla ja mm. Itä-Pakilassa ja Tapaninvainiossa tarjontaa on hyvin vähäisesti.



Päivittäistavarakaupan verkko 2023

Lähde: WSP kartoitus 2023 ja Nielsen IQ 2022

Pohjakartat © Maanmittauslaitos © Liikennevirasto/Digiroad © Helsingin kaupunkimittausspalvelu, Helsingin seudun kunnat ja HSY

13.9.2023

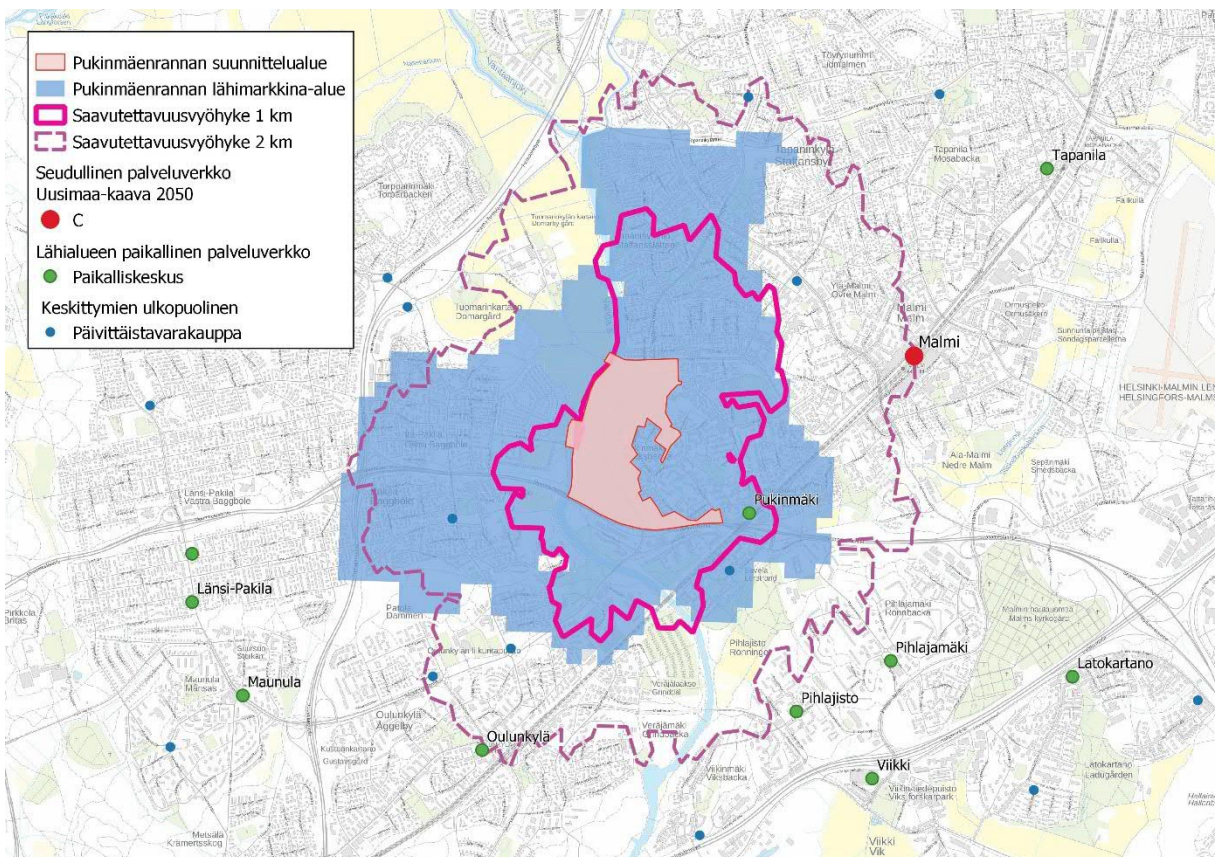
3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin suunnittelualueen lähiympäristön kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän kannalta, jota kuvataan markkina-alueen ostovoimalla.

3.1. Lähipalveluiden ja tilaa vaativan kaupan markkina-alue

Suunnittelualueen markkina-alueeseen vaikuttaa alueelle sijoittuvan tarjonnan monipuolisuus sekä lähialueen palveluverkko. Tässä selvityksessä lähtökohtana on, että alueelle sijoittuu lähi- ja paikallispalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Alueelle ei suunnitella hypermarketteja tai laajan vaikutusalueen alakeskusta. Lähipalveluiden ohella alueelle tutkitaan tilaa vaativaa kauppaa, jonka vaikutusalue on laajempi kuin lähipalveluiden vaikutusalue.

Suunnittelualueen lähipalveluiden markkina-alueena tarkastellaan tässä suunnittelualueen lähialuetta. Päämarkkina-alueena on suunnittelualue, ja tätä täydentävänä lähimarkkina-alueena noin kilometristä kahteen kilometriin ulottuva saavutettavuusvyöhyke alueen etelä- ja pohjoisosiin suunniteltujen palveluiden ympärillä. Markkina-alue ulottuu Pukinmäen keskustaan, mutta muutoin alueen nykyinen kaupallinen lähipalvelutarjonta on hyvin vähäistä.



Pukinmäenrannan lähi- ja paikallispalveluiden vaikutusalue ja läheiset kaupan keskukset

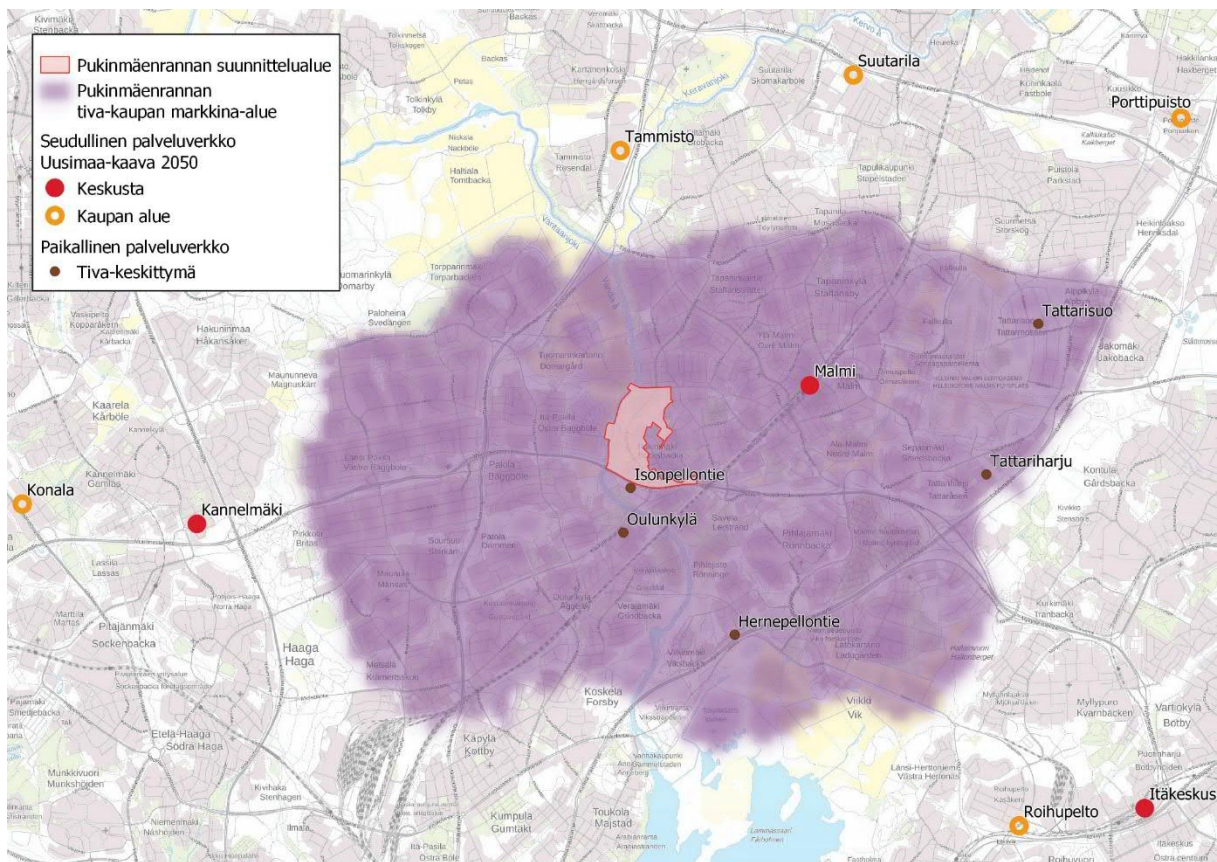
Lähde: WSP kartoitus, Uusimaa-kaava 2050

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

13.9.2023

Tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat ovat tyypillisesti pidempiä kuin lähipalveluissa. Koska tiva-kaupassa asiointitiheys on harvempi ja keskittyneempi on vähemmän, asukkaat ovat valmiimpia matkustamaan pidemmälle kuin päivittäisasioinnissa. Lisäksi tilaa vaativassa kaupassa tarjonta on moninaisempaa, eikä kaikkia tiva-kaupan toimialoja ja tarjontaa löydy jokaisesta keskuksista. Esimerkiksi Isonpellontien alueelle on sijoittunut lähinnä autoalan palveluita, ja Oulunkylään rautakauppaa.

Pukimäenrannan tilaa vaativan kaupan vaikutusalue on hahmoteltu ottaen huomioon liikenneyhteydet sekä nykyiset monipuoliset tilaa vaativan kaupan keskuksat. Tiva-kaupan markkina-alueen ulottuu Kehä I:stä molempiin sekä Malmin, Oulunkylän ja Viikin alueelle, joissa tällä hetkellä ei juurikaan ole tilaa vaativan kaupan tarjontaa.



Pukimäenrannan lähipalveluiden vaikutusalue ja läheiset kaupan keskuksat

Lähde: WSP kartoitus, Uusimaa-kaava 2050

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

13.9.2023

3.2. Väestönkehitys markkina-alueella

Tällä hetkellä suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueelle on eri rakennemallivaihtoehtojen mukaan suunniteltu asumista noin 3400–4500 uudelle asukkaalle. Vuonna 2035 on asukasmäärästä tässä selvityksessä arvioitu toteutuvan kaikissa vaihtoehtoisissa noin 3000. Selvityksen taustalla olevat rakennemallivaihtoehdot esitellään tarkemmin luvussa 5 (s. 26).

Suunnittelualueen lähimarkkina-alueella on tällä hetkellä asukkaita noin 19 000. Lähimarkkina-alueella (ilman suunnittelualueetta) asukasmäärän on arvioitu kasvavan 19 600–21 700 asukkaaseen yleiskaavan eri ennustevaihtoehtoisissa. Esimerkiksi Pukinmäen juna-aseman lähikortteleissa on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa asemansseudulle n. 800 uutta asukasta. Kokonaisuudessaan lähi- ja paikallispalveluiden markkina-alueella arvioidaan olevan väestöennusteesta ja rakennemallista riippuen noin 23 000–26 000 asukasta vuonna 2050.

Väestönkehitys Pukinmäenrannan suunnittelualueella

Rakennemallivaihtoehto	2022	2035	2050
VE1	0	3 000	3 800
VE2	0	3 000	4 500
VE3	0	3 000	3 400

Lähde: Helsingin kaupunki, Pukinmäenrannan alustavat suunnitelmat

Väestönkehitys lähimarkkina-alueella (ilman suunnittelualueetta)

Ennustevaihtoehto	2019	2035	2050
Asuntotuotantotavoitteen mukainen vaihtoehto	19 000	19 000	21 700
Väestöennusteen mukainen vaihtoehto		18 500	19 600

Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestöennusteet

Tilaa vaativan kaupan markkina-alueella väestöä on jo tällä hetkellä huomattava määrä, yli 100 000 asukasta. Asukasmäärän arvioidaan eri ennustevaihtoehtoisissa kasvavan 161 000–186 000 asukkaaseen ilman suunnittelualueen asukkaita ja 165 000–190 000 asukkaaseen suunnittelualueen asukaskasvu mukaan lukien.

Väestönkehitys tilaa vaativan kaupan markkina-alueella (ilman suunnittelualueetta)

Ennustevaihtoehto	2019	2035	2050
Asuntotuotantotavoitteen mukainen vaihtoehto	109 000	133 000	186 000
Väestöennusteen mukainen vaihtoehto	109 000	122 000	161 000

Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestö- ja työpaikka-arviot

13.9.2023

3.3. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvanee 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 2020-luvun vaihteessa on jälleen nähty kaupan kasvua. Parin viime vuoden ajan kaupan kehitykseen vaikutti pandemia, ja tällä hetkellä voimakas inflaatio. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset 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. Viime vuonna suurta kasvua on ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa. Myös hypermarkettien ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden myynti on ollut kasvussa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan, ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa noin puolen prosentin, muussa erikoiskaupassa prosentin, ja kaupallisissa palveluissa noin puoleentoista prosentin vuosivauhdilla vuoteen 2035 mennessä, ja tämän jälkeen hieman tästä hidastuvan. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota, mikä tällä hetkellä tuottaa suurta epävarmuutta vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen.

Vähittäiskauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kasvu asukasta kohden

toimiala	2021–35	2135–50	2120–50
Päivittäistavarakauppa	0,5 %	0,3 %	0,4 %
Erikoiskauppa	0,8 %	0,6 %	0,7 %
Ravintolat	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	0,4 %	0,3 %	0,4 %

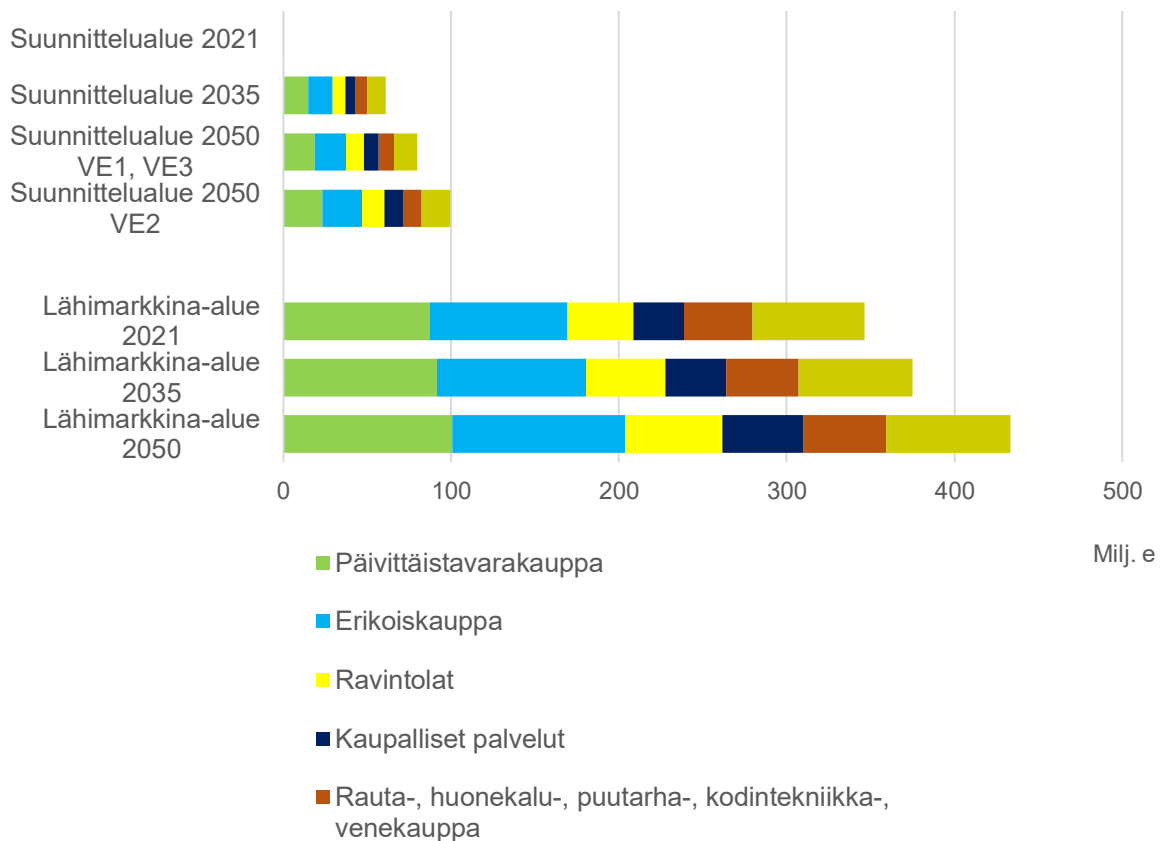
Suunnittelualan tavoitevuotena tässä selvityksessä on vuosi 2050, jolloin alueella on asukkaita eri rakennemallivaihtoehtojen mukaan 3400–4500. Ostovoiman kehityksestä on laskettu kaksi vertailuvaihtoehtoa, 3600 asukkaan (VE1 ja VE3) ja 4500 asukkaan (VE2) mukaan. VE1 ja VE3 -vaihtoehdot sisältävät kaupan keskittymän ja ostovoiman kehitys on laskettu vaihtoehtojen asukasmäärien keskiarvolla, koska väestönkehitys vaihtoehdoissa on vielä alustava arvio. Sen sijaan VE2:ssa on asukkaita eniten, mutta kauppaa selvästi vähemmän kuin VE1:ssä ja VE3:ssä.

13.9.2023

Tarkastelujakson puolivälissä eli vuonna 2035 on arvioitu toteutuneen 3000 uutta asukasta kaikissa vaihtoehdoissa. Lähimarkkina-alueen ja tiva-markkina-alueen ostovoiman kehityksen on tässä selvityksessä laskettu pohjautuvan väestöennusteen mukaiseen väestönkehitykseen, joka on ennustevaihtoehdoista alhaisempi.

Suunnittelualueella vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kehittyy pitkälti asukasmäärän kehityksen myötä. Tavoitevuonna eli vuonna 2050 suunnittelualueella lasketaan olevan vähittäiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa eri rakennemalleissa 80–100 milj. euroa ja muualla lähimarkkina-alueella noin 430 milj. euroa.

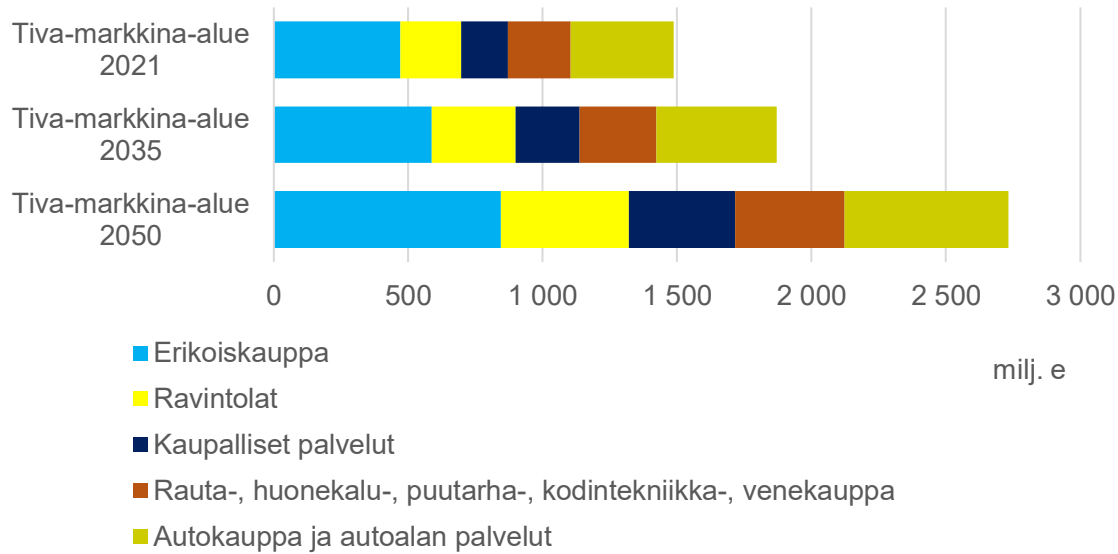
Tilaa vaativan kaupan ostovoimaa lasketaan koko tiva-markkina-alueella olevan tällä hetkellä yli 600 milj. euroa ja vuonna 2050 yli miljardi euroa.



Vähittäiskauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Puukinmäenrannan alueella ja lähimarkkina-alueella 2021–2050

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

13.9.2023



Erikoiskauppaan, tilaa vaativaan kauppaan ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Pukimäenrannan tiva-markkina-alueella 2021–2050

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

3.4. Liiketilän laskennallinen tarve markkina-alueella

Ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen laskennallinen liiketilatarve vuosille 2035 ja 2050. Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta. Tulevaisuudessa palvelujen merkitys 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 kauppakeskusten uusissa konsepteissa.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	9 500	11 900
Erikoiskauppa	4 900	6 100
Ravintolat	4 700	5 900
Tilaa vaativa kauppa	3 200	4 000
Autokauppa	9 600	12 000

13.9.2023

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu muihin lähialueen keskustoihin mm. Pukinmäkeen, Malmille, Kannelmäkeen, Itäkeskukseen ja Helsingin keskustaan sekä verkkokauppaan. Tiva-kaupan ostovoimaa suuntautuu mm. Konalaan, Tammistoon, Suutarilaan, Porttipuistoon ja Roihupeltoon.

Liiketilatarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,25-kertainen myyntipinta-alaan nähden. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-ala-tarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla. Laskelmassa ei ole myöskään otettu huomioon kilpailunedellytyksiä eikä konseptien kehitystä. Ne tyypillisesti edellyttävät joustoa liiketilatarpeeseen eli käytännössä lisäävät liiketilatarvetta.

Verkkokaupan vaikutus, kilpailunedellytykset ja konseptien kehitys otetaan huomioon seuraavassa luvussa arvioitaessa asioinnin suuntautumista suunnittelualueelle ja alueen tavoitteellista mitoitus.

Laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2035 ja 2050 on esitetty seuraavissa tauluissa. Lähi- ja paikallispalveluiden osalta tarkastellaan suunnittelualueen ja lähimarkkina-alueen liiketilatarvetta. Tiva-kaupan osalta tarkastellaan tilaa vaativan kaupan liiketilatarvetta, mutta rinnalle on laskettu myös erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilatarve.

Laskennallinen liiketilatarve tarkastelee siis tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä kyseisellä alueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu suunnittelualueelle ja osa lähimarkkina-alueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Seuraavassa luvussa tarkastellaan suunnittelualueelle kohdistuvaa mitoitus.

13.9.2023

Liiketilän laskennallinen tarve Pukinmäenrannan suunnittelualueella 2021–50 (k-m²)

Toimiala	2021	2035	VE1, VE3 2050	VE2 2050
Päivittäistavarakauppa		1 600	1 900	2 400
Erikoiskauppa		3 100	3 800	4 800
Ravintolat		1 600	2 300	2 800
Muut kaupalliset palvelut		1 400	1 700	2 200
Keskustapalvelut yht.		7 700	9 700	12 200

Liiketilän laskennallinen tarve Pukinmäenrannan lähimarkkina-alueella 2021–50 (k-m²)

Toimiala	2021	2035	2050
Päivittäistavarakauppa	9 100	9 600	10 600
Erikoiskauppa	18 600	18 800	20 900
Ravintolat	8 300	10 000	12 300
Muut kaupalliset palvelut	8 500	8 600	9 400
Keskustapalvelut yht.	44 500	47 000	53 200

Liiketilän laskennallinen tarve Pukinmäenrannan tiva-markkina-alueella 2021–50 (k-m²)

Toimiala	2021	2035	2050
<i>Erikoiskauppa</i>	<i>107 000</i>	<i>124 000</i>	<i>171 000</i>
<i>Kaupalliset palvelut (sis. ravintolat)</i>	<i>97 000</i>	<i>122 000</i>	<i>178 000</i>
Rauta-, huonekalu-, puutarha, kodin- tekniikka-, venekauppa	85 000	95 000	127 000
Autokauppa ja huoltamot	41 000	47 000	63 000
Tiva-kauppa yhteensä	126 000	142 000	190 000

Suunnittelussa on otettava huomioon, että liiketilän lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilapotentialista. Lisätarvelaskelmalla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan markkina-alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Laskennassa on lukuisia epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat myös hyvin erityyppisiä ja -kokoisia liiketiloja, ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on.

13.9.2023

3.5. Paikallispalveluiden mitoitus Pukinmäenrannan alueella

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Pukinmäenrannan suunnittelualueelle. Merkittävin potentiaali suunnittelualueen kaupan kehitykselle on suunnittelualueen omien asukkaiden ostovoiman ja liiketilatarpeen suuntautuminen alueelle. Tämä lisäksi myös lähialueelta voidaan olettaa asiointisuuntautumista suunnittelualueelle, koska lähialueella on kaupallista tarjontaa varsin vähän. Koko vaikutusalueelta suuntautuu ostovoimaa myös läheisiin muihin keskuksiin sekä verkkokauppaan.

Pukinmäenrannan suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa ja kaupallisia palveluita sekä tilaa vaativaa kauppaa eli palveluita, joille vaikutusalueella on tarvetta. Alueella on kysyntää päivittäistavarakaupalle, ravintolapalveluille sekä muille kaupallisille palveluille kuten mm. hyvinvointipalveluille. Lisäksi alueella on kysyntää tilaa vaativalle kaupalle ja näiden rinnalla ns. big box-kaupalle, sekä tilaa vieville kaupallisille palveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoima suuntautuu pääosin monipuolisiin keskustoihin.

Kaupan palveluiden mitoitus on tässä laskettu tavoitteellisesti niin, että alueelta voidaan saada hyvät arjen palvelut. Tavoitetason määrittelyssä on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta. Esitetyt asiointisuuntautumisaset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella voidaan pyrkiä.

Päivittäistavarakaupassa suuren osan suunnittelualueen asioinnista tavoitellaan kohdistuvan omalle alueelle. Lähimarkkina-alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on vajaata, ja Pukinmäenranta keskeisesti saavutettavissa oleva alue. Lähimarkkina-alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta noin kolmanneksen arvioidaan suuntautuvan suunnittelualueelle. Päivittäistavarakaupan yhteydessä on kysyntää myös ravintolapalveluille ja muille kaupallisille palveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimasta suurin osa suuntautuu tarjonnaltaan monipuolisiin keskustoihin ja verkkokauppaan.

Asiointisuuntautumisen tavoitteellinen arvio

	Pukinmäenrannasta	Lähimarkkina-alueelta
Päivittäistavarakauppa	80 %	35 %
Erikoiskauppa	5 %	5 %
Ravintolat	25 %	20 %
Muut kaupalliset palvelut	25 %	20 %

Asiointisuuntautumisen ohella suunnittelualueen tavoitteellisessa mitoituksessa on otettu huomioon kaavallinen mitoituserroin 1,3. Mitoituserroin parantaa kilpailun edellytyksiä, ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Lisäksi suunnittelualueelle suuntautuu satunnaista asiointia muun liikkumisen ohella myös muualta lähialueelta mm. tilaa vaativan kaupan asiointin yhteydessä. Kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille. Kaavat eivät myöskään aina toteudu täysimääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta.

13.9.2023

Kaupan tavoitteellinen kaavallinen mitoitus suunnittelualueella 2035 (k-m²) (ml. kaavoituskerroin 1,3)

Toimiala	Pukinmäenrannasta suuntautuva tarve	Lähimarkkina-alueelta suuntautuva tarve	Mitoitus yhteensä
Päivittäistavarakauppa	1 700	4 400	6 100
Erikoiskauppa	200	1 200	1 400
Ravintolat	500	2 600	3 100
Muut kaupalliset palvelut	500	2 200	2 700
Keskustapalvelut yht.	2 900	10 400	13 300

Kaupan tavoitteellinen kaavallinen mitoitus suunnittelualueella 2050 (k-m²) (ml. kaavoituskerroin 1,3)

Toimiala	Pukinmäenrannasta suuntautuva tarve VE1 ja VE3	Pukinmäenrannasta suuntautuva tarve VE2	Lähimarkkina-alueelta suuntautuva tarve	Mitoitus yhteensä VE1 ja VE3	Mitoitus yhteensä VE2
Päivittäistavarakauppa	2 000	2 500	4 800	6 800	7 300
Erikoiskauppa	200	300	1 400	1 600	1 700
Ravintolat	700	900	3 200	3 900	4 100
Muut kaupalliset palvelut	600	700	2 400	3 000	3 100
Keskustapalvelut yht.	3 500	4 400	11 800	15 300	16 200

Edellä olevissa tauluissa on asiointisuuntautumisen pohjalta esitetty tavoitteellinen Pukinmäenrannan aluetta ja lähialuetta palvelevan kaupan ja palveluiden mitoitus suunnittelualueella. Vaihtoehtojen 1 ja 3 asukasarvion mukaan on paikallisten keskustapalveluiden tavoitteellinen mitoitus suunnittelualueella vuonna 2050 yhteensä yli 15 000 k-m², josta vähittäiskauppaa on 8400 k-m² ja palveluita noin 7000 k-m². Vaihtoehdossa 2 asukkaita on suunnittelualueella enemmän, joten mitoituskin on hieman suurempi.

Suunnittelussa on huomioitava, että mitoitus on suuntaa antava ja sisältää epävarmuuksia mm. kaupan, väestön ja ostovoiman kehityksen suhteen. Erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää alueen ostovoimaan nähden.

13.9.2023

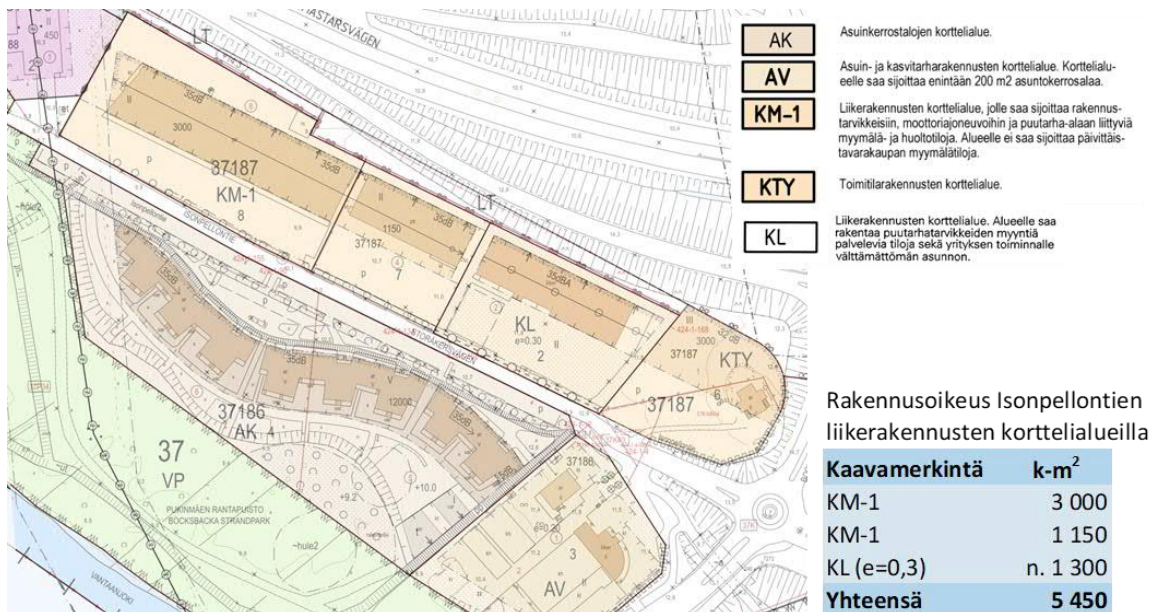
3.6. Tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus Pukinmäenrannan alueella

Suunnittelualueen tilaa vaativan kaupan mitoitusta on arvioitu maakuntakaavan ja laskennallisen tarpeen pohjalta. Maakuntakaavan mukaan alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa, ja tilaa vaativassa kaupassa seudullinen alaraja on 30 000 k-m². Alarajan mukainen mitoitus vastaa vain neljännestä nykyisestä markkina-alueen laskennallisesta tiva-kaupan liiketilatarpeesta ja 16 % tulevaisuuden tarpeesta vuonna 2050. Näin ollen maakuntakaavan raja on alueella alhainen, ja voisi paikallisuuteen pohjautuen olla suurempikin, mutta se on otettu tässä suunnittelualueen enimmäismitoituksen lähtökohdaksi, koska alueella ei ole tilaa suuremmalle keskittymälle.

Laskennallinen liiketilatarve Pukinmäenrannan tilaa vaativan kaupan markkina-alueella (k-m²)

	2021	2035	2050
Tiva-kauppa yhteensä	126 000	142 000	190 000
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajan (30 000 k-m ²) osuus tiva-kaupan tarpeesta	24 %	21 %	16 %

Suunnittelualueen vieressä on Isonpellontien paikallinen tiva-keskittymä, joka voidaan laskea kuuluvaksi toiminnalliseen kokonaisuuteen suunnitellun Pukinmäenrannan kaupan keskittymän kanssa. Isonpellontien alueella liikerakentamisen rakennusoikeutta on tällä hetkellä noin 5500 k-m². Kartoituksen mukaan alueella on kaupan ja palveluiden pinta-alaa noin 6000 k-m², ml. AV-korttelissa oleva puutarhaliike. Osa toteutuneesta liiketilasta on tukkukauppaa (mm. Würth ja Onninen). Jos Isonpellontien alue otetaan huomioon, voi enimmäismitoitus Pukinmäenrannan alueella olla maakuntakaavan merkitykseltään seudulliseen alarajaan pohjautuen noin 24 000 k-m².



Ajantasa-asetmakaava Isonpellontien
Lähde: Helsingin kaupungin karttapalvelu

13.9.2023

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

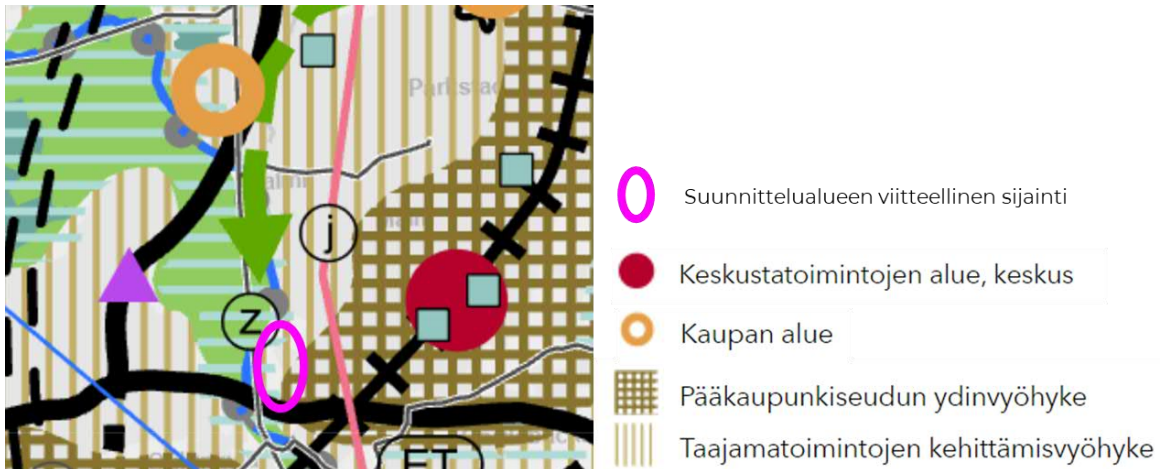
Kaupan ja palveluiden kehittämistratkaisuihin suunnittelualueella vaikuttavat kaupungin tavoitteet, yleiskaava sekä maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan kehityspotentiaaliin vaikuttavat kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä kaupan sijoittumisen periaatteet.

4.1. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi

Voimassa olevassa **Uusimaa 2050-kaavassa** suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, osin pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jota koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Lähin keskus on Malmi.

Kaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 30 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmästä 13.3.2023 ja suunnittelualueen viitteellinen sijainti

Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu

Helsingin yleiskaavassa suunnittelualue on suurelta osin asuntovaltaista aluetta (A2). Lähin lähikeskusta (A3) on Pukinmäki ja lähin liike- ja palvelukeskusta (C1) on Malmi.

Asuntovaltaista aluetta (A2) kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustelusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

13.9.2023



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

4.2. Kaupan trendejä ja konsepteja

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, kun uudet myymälät ovat entistä suurempia. Myös nykyisillä myymälöillä saattaa olla paineita pinta-alan kasvuun. Kehittyvillä kaupunkiseuduilla avataan kuitenkin myös uusia pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Myymälöiden yksikköön kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan, sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Uusia myymälöitä rakennetaan erityisesti alueille, joilla väestön määrä kasvaa.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Supermarkettien kokoluokka on kasvussa. Kun aikaisemmin supermarketit olivat kooltaan noin 2000 k-m², niin nykyään toimijat etsivät sijaintipaikkoja noin 2500–4000 k-m²:n suuruisille supermarketeille. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiivillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksikköinä. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa. Lähikaupat eivät kuitenkaan yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit.

- Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus.
- Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola – noutoruoka - leipomo + muu ruoantuotanto - ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät.

13.9.2023

- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.

Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti, samoin etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet myymäläverkkoaan, mm. Pukinmäessä ja Malmilla on useita etnisiä päivittäistavarakauppoja. Ne sijoittuvat tyypillisesti vanhoihin päivittäistavarakaupan liiketiloihin tai kivijalkaliiketiloihin.

Päivittäistavarakaupan oheen hakeutuu usein lähipalveluita (esim. kahvila-ravintola, kukka-kauppa tai kauneus- ja hyvinvointipalvelut), jotka saavat synergiaa päivittäistavarakaupan asiointivirroista. Palvelut voivat sijoittua samaan liikerakennukseen tai asuinkortteleissa läheisiin kivijalkaliiketiloihin.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on vallitseva kehityskuva, mikä tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittyymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suurin kasvupotentiaali on tällä hetkellä **laajan tavaravalikoiman kaupassa** eli erikoistavarataloissa. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat aktiivisesti kasvattaneet myymäläverkkoaan ja ne etsivät jatkuvasti uusia kauppapaikkoja tyypillisesti ns. kaupan alueilta. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat kooltaan tyypillisesti noin 3000–5000 k-m², mutta myös tätä suurempia myymäläkonsepteja löytyy (7000–9000 k-m²). Konseptit ovat ratkaisuiltaan usein hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä hakeudu keskustaan. Jos sijaintia ei löydy ns. kaupan alueilta, ne eivät tule kaupunkiin. Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät nimensä mukaisesti usean toimialan tuotteita. Osa toimijoista on rautakaupan tyyppisiä myymälöitä, joiden tuotevalikoima on pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Osa tarjonta painottuu hypermarkettityyppiseen käyttötavaraan, eli pääosin keskustahakuiseen erikois kauppaan, ja ne sijoittuvat kaupan alueiden ohella myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Keskustoihin sijoittuvat myymälät ovat kooltaan yleensä kaupan alueille sijoittuvia myymälöitä pienempiä.



Laajan tavaravalikoiman kaupan yhteyteen voi sijoittua myös autoalan palveluita kuten Espoossa Suomenojalla

13.9.2023

Tilaa vaativa kauppa keskittyy kaupan alueille. Ne hakevat sijaintipaikkoja monipuolisilta kaupan alueilta (Uudenmaan maakuntakaavan kaupan alueet), mutta kiinnostusta on myös muihin hyvin saavutettavissa oleviin ns. paikallisiin sijaintipaikkoihin. Uudistuvia toimialoja tilaa vaativassa kaupassa on mm. autokauppa. Autokaupassa kasvua on verkkokaupassa, mutta myös myymälätilaa tarvitaan, kun käytettyjen autojen kauppa siirtyy enenemässä määrin myymälätiloihin. Lisäksi erilaiset autoalan palvelut etsivät sijaintipaikkoja pääkaupunkiseudulla. Kasvukysyntää on myös sellaisessa erikoiskaupassa, joka sijoittuu keskustan sijaan kaupan alueille, kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekaupassa. Kaupan alueilla on kaupan ohella kysyntää myös tilaa vaativissa kaupallisissa palveluissa, kuten esim. liikuntakeskuksissa, lasten leikkipuistoissa ja muissa vapaa-ajan palveluissa, jotka edellyttävät suuria hallimaisia ratkaisuja. Kaupan alueille hakeutuu myös ravintolapalveluita, tyypillisesti ns. pikaruoka- tai pizzaravintoloita.



Isonpellontien tiva-keskitymässä on pikaruokaravintola

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden, kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset 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 asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskusta-kauppoja ja -palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Verkkokauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Lisäksi toimiva monikanavaisuus voi edistää kivijalkamyymälöiden perustamista ja luoda toimintaedellytyksiä myymälöille sellaisissa paikoissa, jossa lähimarkkinat ovat pienet. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

13.9.2023

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Pt-verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä, pääkaupunkisedulla viidestä kuuteen prosenttia koko pt-kaupan myynnistä. Verkkokauppa on kehittynyt tähän saakka suurelta osin myymäläverkon rinnalla, mutta automaattiset keräilykeskukset yleistyvät. Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, koska myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa. Verkkokaupan ohella päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita on vielä vähän, mutta niiden merkitys tulee kasvamaan. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet.

Verkkokaupan kasvu lisää noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa. Myös logistiikka-palveluille nähdään verkkokaupan kehityksen myötä kasvua, joka kohdistuu suurelta osin eri paikkoihin kuin myymäläverkon kehittäminen. Lisäksi verkkokaupan kasvu vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja erityisesti liikenteeseen kuljetuspalveluiden kautta.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijallassakin. Keskustojen ydinkauppakatuja ja 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. Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin keskustoissa osittain erikoiskaupan myymälämäärän vähenemisenä. Sen sijaan palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa sekä kivijalkatiloissa että kauppakeskuksissa. Keskustakatuja liiketilojen ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

13.9.2023

4.3. Palveluiden sijoittumisen periaatteita

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita. Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiiviyden periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Keskustoissa ja paikalliskeskuksissa liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi. Keskittymisen periaate tukee myös kaupan alueilla toimivia myymälöitä. Mitä enemmän toimijoita on keskittymässä, sitä enemmän on alueella asiakasvirtaa ja kysyntää.

Palveluiden toimivuuden kannalta olennainen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, asiakasvirtoja, julkisten liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä. Lisäksi huollon sujuvuus kuuluu toimivan liikepaikan ominaisuuksiin. Liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on myös olennainen tekijä kaupan toimintaedellytyksille.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerit

- Riittävästi lähiasukkaita
- Näkyvyys
- Hyvä liikenteellinen saavutettavuus
- Riittävä mitoitus, supermarket 2000–4000 k-m² lähikauppa 500–1000 k-m²
- Asiakas pysäköinti, myös jonkin verran nopean asioinnin maantasopysäköintiä
- Toimiva huolto, riittävästi tilaa ja helposti saavutettavissa
- Olosuhteet vastaavat kuin kilpailijoilla näkyvyyden, saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta

4.4. Toimijoiden näkemykset

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kiinteistökehittäjiä ja kaupan toimijoita sekä keskusteltiin kaupungin tonttipalveluiden (MAKA) ja alueiden käyttö ja valvonta -yksikön (AKV) asiantuntijoiden kanssa.

Toimijoiden mukaan Pukinmäenrannan alue on kaupan liiketila- ja toimitilakehityksen näkökulmasta kiinnostava alue. Se on hyvin saavutettavissa ja alueella on puutetta hyvistä kauppapaikoista.

Kehä 1:n varressa Helsingissä ei ole kaupan alueita tai esimerkiksi merkittäviä pientaloalueen asukkaille suuntaavia kauppapalveluita muualla kuin Itäkeskuksessa ja Konalassa. Alueella on vain kaupunginosakeskuksia, jotka tarjoavat peruspalveluita. Kaupan alueita ja pientaloasukkaille suunnattuja palveluita on enemmän tarjolla Vantaalla ja Helsingin pohjoisreunassa Kehä 3:n varrella. Kaupan ja kiinteistönomistajien yhteinen näkemys on, että tämä paikka parhaimmillaan täydentäisi sitä tarjonnan vajetta, mitä Helsingin pohjoisilla ja keskeisillä osa-alueilla nyt on.

13.9.2023

Kaupan näkökulmasta suunnittelualueen eteläosa on kaikkein kiinnostavin. Alueen pohjoisosaan on luontevaa toteuttaa lähipalveluita niin nykyisille kuin tulevillekin asukkaille.

Pukinmäenrannan eteläinen alue kiinnostanee kaikkia päivittäistavarakaupan toimijoita. Päivittäistavarakaupoista saadaan vetoa myös muille toimintoille. Alue soveltuu hyvin ns. big box-toimijoille ja tilaa vaativalle kaupalle. Myymälät hakeutuvat maantasoon ja edellyttävät myös maantasopysäköintiä. Pysäköinnin tulee olla helppoa, koska myymälöissä asioidaan paljon myös pakettiautoilla ja peräkärryillä. Toinen kerros voi soveltua kaupallisille palveluille, mutta ei vähittäiskaupan myymälöille. Big box -toimijat vetävät alueelle myös pienempiä kaupan ja palveluiden toimijoita.

Työpaikkatonttien haasteena on asuinkortteleiden läheisyys. Alue soveltuu siten vain toimintoille, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Työpaikka-alueesta kiinnostuneita ovat mm. kiertotaloustoimintaa panostavat yritykset. Haasteena on kuitenkin se, että ne ovat osin ympäristöä häiritseviä toimijoita ja tarvitsevat paljon tilaa. Alue voisi kiinnostaa myös tukkukaupan toimijoita ja maahantuontiyrityksiä. Pienemmistä työpaikka-alueen toimijoista ei ole tarkkaa etukäteiskuvaa, mutta niitäkin löytyy, jos heille rakennetaan toimitilat. Kiinteistökehittäjien mukaan toimitiloja saadaan rakennettua, jos niiden toteutus kytketään suurempaan kiinteistökokonaisuuteen. Työpaikka-alueiden asemakaavaan toivotaan kuitenkin joustoa, koska toimijoilla on hyvin erilaisia tarpeita.

Jotta Pukinmäenrannan kaupan alue ja työpaikka-alue toteutuisivat järkevästi, alue tulisi brändätä ja visioida, jotta oikeanlainen liiketoiminta hakeutuisi alueelle. Näkyvyys ja alueen tunnistettavuus on myös tärkeää. Kiinteistökehityksen näkökulmasta alue tulisi myös toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena, jolloin syntyisi eheä vetovoimainen liikepaikka. Myös päivittäistavarakaupan sijoittuminen tulisi olla hallittua ja kokonaisvisioon sovitettua, eikä erillisenä toteutettua.

Yritysalueiden lisäksi Vantaanjoen ranta-alueet kiinnostavat väliaikaisia toimintoja. Alueella on tällä hetkellä mm. kilpailuun soveltuva minigolf-rata, joka joutuu väistymään rakentamisen myötä. Se ja muut väliaikaiset toiminnot tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Niille tulisi osoittaa tilavaroja ja suunnitella saavutettavuutta (kulkuyhteydet ja pysäköinti). Väliaikaiset toiminnot voivat parhaimmillaan toimia synergiassa alueen palvelujen kanssa. Pukinmäenrannan alueelle sopivia ja konsepti-ideoita voivat olla minigolfin ohella mm. erilaiset vuokrauspalvelut (ranta- ja liikuntavälineet), rantakahvila sekä liikkuvat kahvi- ja ruokapalvelut, liikkuva pyörähuolto ja muut liikkuvat palvelut, liikuntapalvelut, esim. ulkokuntosali ja padel-kentät sekä sauna ja avantopaikka. Osa näistä tarvitsee jonkinlaisen palvelurakennuksen ja osa toimii liikkuvana palveluna.

Väliaikaisille toimintoille osoitettavat soveltuvat sijaintipaikat linkittyvät nykyisiin rantapalveluihin, joita alueella on mm. uimapaikka, rantalentopallokenttä ja matonpesupaikka. Yhteyssillat Vantaanjoen yli parantavat saavutettavuutta. Joen länsipuolella on paljon asukkaita sekä myös kesäasukkaita. Pohjoisella ranta-alueella voi löytyä myös synergiaa suunniteltujen ”pysyvien” toimintojen kanssa, sekä vetovoiman että mahdollisesti myös pysäköinnin suhteen.

13.9.2023

5. Liike- ja toimitilat Pukinmäenrannassa

Asemakaavoituksen laadinnan tueksi on kaupungissa laadittu kolme alustavaa vaihtoehtoista rakennemallia, joiden kaupallista toimivuutta arvioidaan tässä selvityksessä. Arvioinnin taustalla ovat kaupan nykyinen palveluverkko, väestön- ja ostovoiman kehitys, kaupan myymäläkonseptit, sijaintiperiaatteet ja trendit sekä toimitilojen kysyntänäkymät.

5.1. Pukinmäenrannan rakennemallivaihtoehdot

Rakennemallit vaihtelevat mm. asumisen sekä liike- ja toimitilojen sijoittumisen ja määrän suhteen.

Vaihtoehto 1 on ”kompakti ja tehokas”. Asuminen on kerrostalovoittoista, maa-aluetta on pyritty säästämään ja virkistysalueelle muodostuu yhtenäinen reuna. Liike- ja toimitilakorttelit sijoittuvat alueen eteläosaan Pukinmäenkaaren molemmiin puolin, niin että korttelit rajautuvat kehätiehen. Alueen pohjoisosaan on osoitettu pysäköintilaitos, jonka pohjakerrokseen voi sijoittaa kauppaa. Liike- ja toimitilan määrä on tässä vaihtoehdossa kaikkein suurin.

Vaihtoehto 2 on ”laaja ja asuinpainotteinen”. Rakentaminen painottuu vahvasti asumiseen ja Pukinmäenkaarta siirretään hieman itään. Eteläosaan on osoitettu sijainteja päivittäistavarakaupalle, mutta ei varsinaista kaupan keskittymää. Pohjoisosassa on pysäköintilaitos, jonka pohjakerrokseen voi sijoittaa kauppaa. Vaihtoehdossa asumisen määrä on kaikkein suurin, liiketilaa vastaavasti on kaikkein vähiten.

Vaihtoehto 3 on ”tiivis ja matala”. Asumisen mittakaava on sekoittunutta, Pukinmäenkaarta siirretään hieman länteen. Liike- ja toimitilat sijoittuvat alueen eteläosaan Pukinmäenkaaren itäpuolelle, länsipuolelle on osoitettu asumista. Pohjoisosaan ei ole osoitettu kaupan kortteleita. Asumisen määrä on hieman alhaisempi kuin vaihtoehdossa 1, ja samoin liiketilan määrä jää vähäisemmäksi.



Alustavat selvityksessä arvioitavat rakennemallivaihtoehdot (11.8.2023)

13.9.2023

5.2. Rakennemallien liike- ja toimitilan sijoittuminen ja mitoitus

Vaihtoehdossa 1 alueen eteläosaan on osoitettu pari suurehkoa kaupan kortteliä. Liiketilaa on osoitettu myös pysäköintitalon maantasokerrokseen. Toimitilaa on osoitettu yhteen kortteliin. Pohjoisosaan on niin ikään osoitettu pysäköintilaitos, jonka pohjakerroksessa on liiketilaa. Pohjoisosaan on tässä selvityksessä arvoitu sijoitettavan myös kivijalkaliiketilaa päivittäistavarakaupan lähiympäristöön. Liiketilaa on yhteensä 15 500 k-m² ja sen määrä on tässä vaihtoehdoissa kaikkein suurin.

Vaihtoehdossa 2 alueen eteläosaan on osoitettu AL-kortteli, jossa on liiketilan rakennusoi-keutta noin 2000 k-m². Lisäksi pysäköintitaloon on osoitettu liiketilaa. Myös pohjoisosaan on osoitettu pysäköintilaitos, jonka pohjakerroksessa on liiketilaa. Myös tässä vaihtoehdossa pohjoisosaan on arvoitu sijoitettavan kivijalkaliiketilaa päivittäistavarakaupan lähiympäristöön. Liiketilan määrä on tässä vaihtoehdossa kaikkein vähäisin, yhteensä 8500 k-m².

Vaihtoehdossa 3 alueen eteläosaan sijoittuu pari KM-kortteliä ja yksi K-kortteli. Yhteen kortte- liin on osoitettu toimitilaa. Pohjoisosaan ei ole osoitettu liike- tai toimitilaa. Liiketilan määrä alueen eteläosassa on samaa suuruusluokkaa kuin vaihtoehdossa 1 eli 11 200 k-m².

Liike- ja toimitilan mitoitus rakennemalleissa, k-m² (alustava suunnitelma)

Kortteli	VE1	VE2	VE3
KM	9 500		7 500
K (LPA-kortteleissa)	4 000	4 500	
K			3 700
AL		2000	
TY	4 900		4 000
AK-korttelit kivijalkaliiketila*	2 000	2 000	
Liike- ja toimitilaa yhteensä	20 400	8 500	15 200

* VE1:ssä ja VE2:ssä on pohjoisosan AK-kortteleihin arvioitu kivijalkaliiketilaa karkealla mitoituksella. VE3:ssä ei kivijalkaliiketilaa, koska alueella ei ole liikerakennusten kortteliä.

Liike- ja toimitilan mitoitus rakennemalleissa, k-m² (alustava suunnitelma)

Alue	VE1	VE2	VE3
Eteläosa liiketilaa	11 500	4 500	11 200
Pohjoisosa liiketilaa	4 000	4 000	
Liiketilaa yhteensä	15 500	8 000	11 200
Eteläosa toimitilaa (TY)	4 900		4 000
Liike- ja toimitilaa yhteensä	20 400	8 000	15 200

Selvityksessä on arvioitu, että alueen eteläosaan sijoittuu kaikissa vaihtoehdoissa pari päivittäistavarakauppaa, molemmat kooltaan 2000 k-m². Vaihtoehdossa 1 ja 2 toinen päivittäistavarakaupoista sijoittuu K/LPA-kortteliin. Vaihtoehdoissa 2 eteläisessä K/LPA-korttelissa on päivittäistavarakaupan rinnalla pienliiketilaa 500 k-m².

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 päivittäistavarakauppaa on myös pohjoisosan K/LPA-korttelissa ja AK-kortteleissa on arvioitu olevan kivijalkaliiketilaa (kaupallisia palveluita ja erikoiskauppaa). Vaihtoehdossa 3 ei ole arvioitu olevan kivijalkaliiketilaa, koska pohjoisosasta puuttuu päivittäistavarakauppa, joka toisi alueella asiakasvirtaa ja toimintaedellytyksiä pienpalveluille.

Vaihtoehdossa 1 ja 3 eteläosan muut liiketilat ovat ns. tiva- ja big box -kauppaa. Liiketiloihin sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa, mutta myös tiva-painotteista laajan tavaravalikoiman

13.9.2023

kauppaa. Lisäksi alueelle voi sijoittua vähäisesti myös kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa.

Toimialajakauma rakennemalleissa, k-m² (alustava suunnitelma)

Toimiala	VE1	VE2	VE3
Päivittäistavarakauppa	6 000	6 000	4 000
Erikoiskauppa ja palvelut	2 000	2 500	0
Lähialuetta palveleva kauppa yht.	8 000	8 500	4 000
Tiva- ja big box-kauppa	7 500	0	7 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	15 500	8 500	11 200

Big box-kauppa: sis. tiva-painotteisen laajan tavaravalikoiman kaupan ja kaupan alueille soveltuvan erikoiskaupan

5.3. Pukinmäenrannan keskusten profiilit

Pukinmäenrantaan on suunnitelmissa osoitettu kauppaa ja palveluita kahteen keskittymään etelään ja pohjoiseen. Ne vaihtelevat rakennemalleissa profiileiltaan.

Vaihtoehdossa 1 ja 3 eteläinen keskittymän profiili painottuu supermarket-, tiva- ja big box-kauppaan. Niiden rinnalle on osoitettu toimitilaa, johon voi tulla yksittäisiä ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- tai pienyritystoimintoja tai esimerkiksi kaupan kortteleita täydentävää toimintaa. Keskittymän sijoittuu suuria kaupan yksiköitä ja toimitilaa. Kaupan rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan, sekä mahdollisesti tiva-kaupan tyyppiin laajan tavaravalikoiman kauppaan, suuriin kaupan alueille sopiviin erikois kauppoihin ja kaupallisiin palveluihin. Alueelle sijoittuva erikoiskauppa ja tiva-kauppa on tyyppiltään sellaista, joka ei sijoitu keskustaan.

Eteläisen keskittymän profiili eroaa läheisistä paikallis- ja aluekeskuksista, jonne on keskittynyt päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita (Pukinmäki, Oulunkylä) sekä hypermarketteja, keskustahakuista erikoiskauppaa ja monipuolisesti kaupallisia palveluita (Malmi). Päivittäistavarakauppa palvelee paikallista lähialuetta, jossa on vajausta supermarket-tasoisesta päivittäistavarakaupasta. Lisäksi alue täydentää Isonpellontien kaupan aluetta, sekä Oulunkylän pohjoisosan Käskynhaltijantielle sijoittuvaa kauppaa vastaavan tyyppisellä rakenteella. Tiva- ja big box -kauppa palvelee päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden vaikutusaluetta laajempaa vaikutusaluetta, jossa on niin ikään puutetta tiva-tyyppisestä tarjonnasta. Pukinmäenrannan markkina-alueita on tarkasteltu luvussa 3.1.

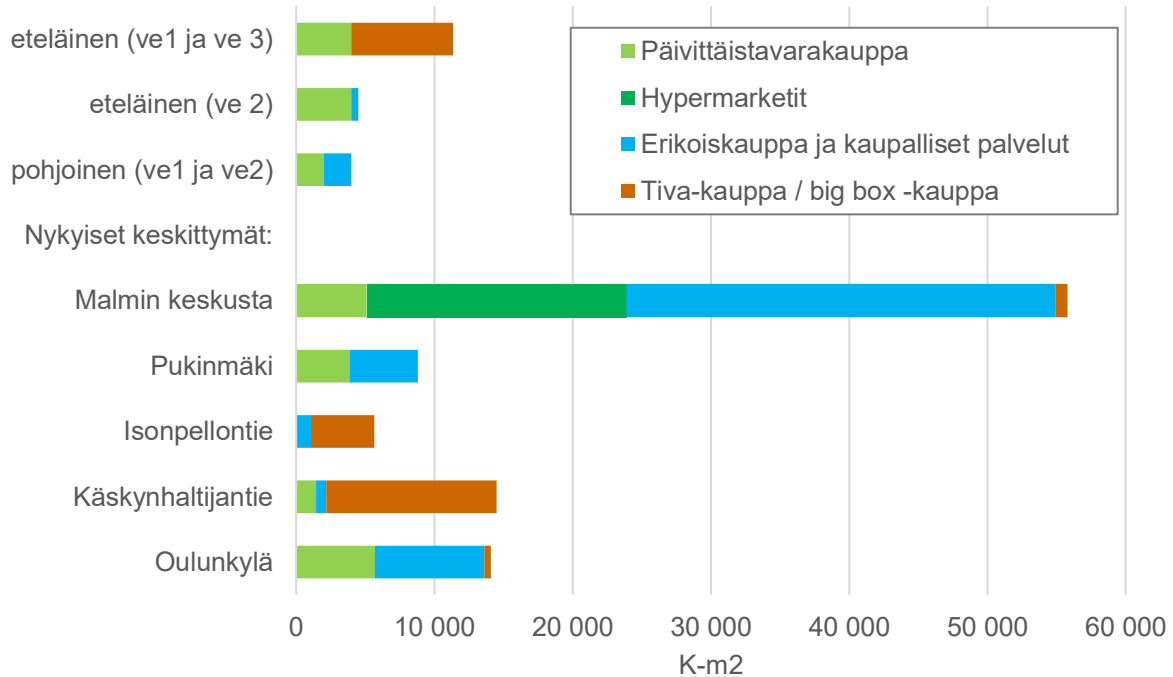
Vaihtoehdossa 2 eteläiseen osaan sijoittuu pari supermarketia, joiden sijaintipaikoista on vaikutusalueella puutetta ja kysyntää. Toisen supermarketin yhteyteen sijoittuu vähäisessä määrin myös pienliiketilaa. Alueesta ei muodostu varsinaista kaupan keskustaa, ja se jää mitoitusalueeltaan pienemmäksi kuin Pukinmäen keskus. Päivittäistavarakauppa palvelee paikallista lähialuetta.

Mikäli eteläiselle alueelle sijoitettaisiin merkittävästi kivijalkaliiketilaa, alueesta muodostuisi enemmän paikallispalveluita tarjoava keskittymä ja sen profiili lähenisi Pukinmäen profiilia sekä kaupalliselta rakenteeltaan että myös kaupunkikuvaltaan. Toisaalta pienessä mittakaavassa (noin 500–1000 k-m²) pienliikkeet tarjoaisivat toimintaedellytyksiä mm. hyvin erikoistuneille pienyrityksille, joilla on laaja vaikutusalue ja jotka edellyttävät hyvää saavutettavuutta (esim. harrastusliikkeet). Myös paikallispalvelut alueella voisivat hyödyntää lähialueen asukkaiden ostovoiman ohella laajemman vaikutusalueen asiakasvirtaa.

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 on pohjoiseen osoitettu pysäköintitaloon liiketilaa, johon voi sijoittaa mm. supermarketin. Lisäksi tässä selvityksessä on arvioitu, että AK-kortteleihin voisi sijoittaa

13.9.2023

kivijalkaliiketilaa lähipalveluille. Tällöin pohjoisesta keskittymästä muodostuu pieni lähipalvelukeskus paikallisia asukkaita palvelemaan. Kaupan ja palveluiden pinta-alaa keskuksessa tulee olemaan noin puolet vähemmän kuin Pukinmäen keskustassa.



Pukinmäenrannan uusien keskusten ja nykyisten lähialueen keskusten liikepinta-ala toimialoittain
Lähde: WSP kartoitukset

5.4. Palveluiden saavutettavuus

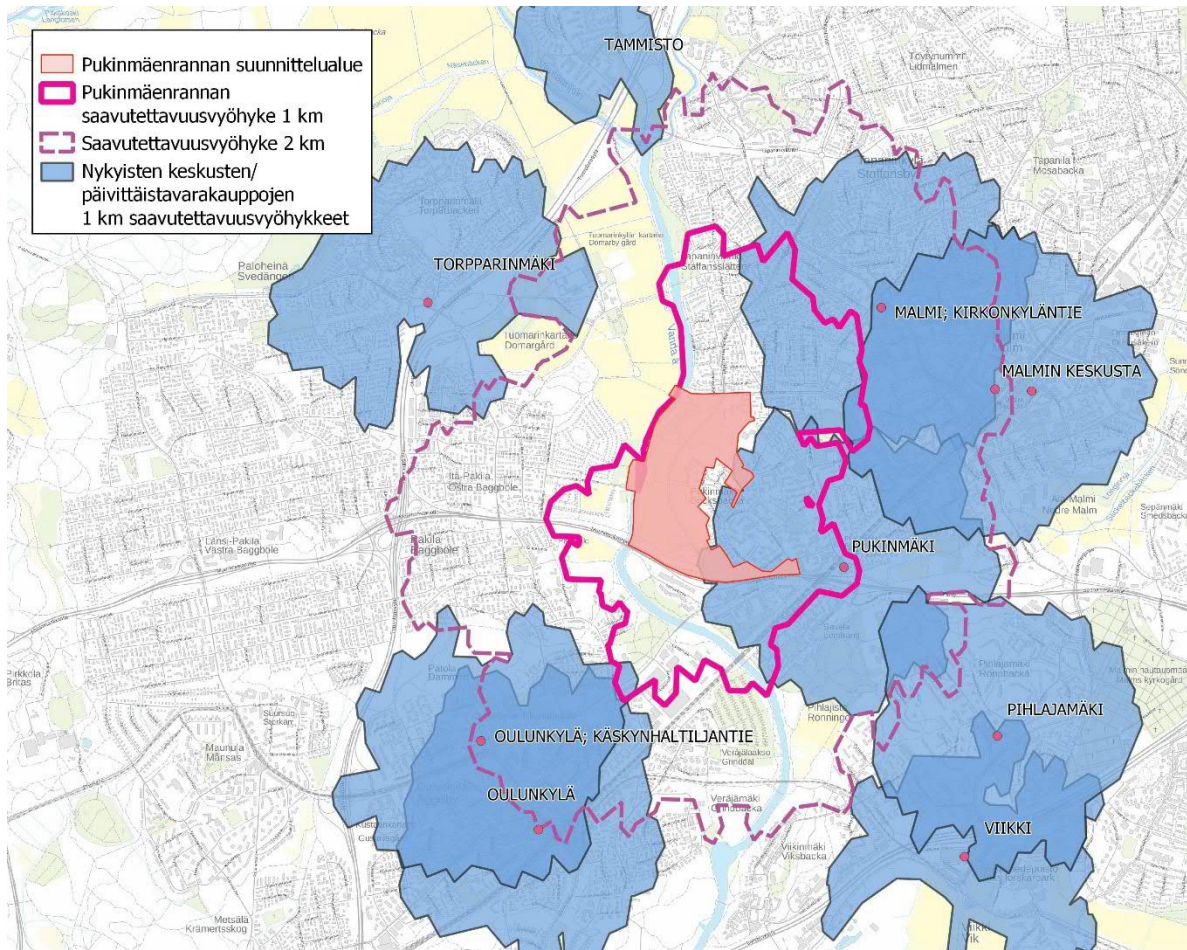
Palveluiden asukassaavutettavuus on merkittävä tekijä palveluiden toimintaedellytysten näkökulmasta. Asukasnäkökulmasta saavutettavuus on merkittävä tekijä arjen sujuvuuden kannalta. Uusien keskusten potentiaaliin sekä asukkaiden arkeen vaikuttavat sekä nykyiset palvelukeskukset että mahdolliset uudet keskukset.

Saavutettavuusvyöhykkeet

Keskusten ja lähikauppojen asukassaavutettavuutta on tarkasteltu saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden ja kahden kilometrin etäisyydellä keskuksista kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin. Pienten lähikauppojen osalta mielekästä ja lyhyttä palveluetäisyyttä voidaan pitää kilometrinä, ja supermarketilla kahta kilometriä. Sen sijaan aluekeskuksilla ja kaupan alueilla hieinan suurempikin etäisyys on vielä hyvinkin kohtuullinen. Luontevaan asiointietäisyyteen vaikuttaa myös palveluverkon tiheys. Tarkastelussa ovat mukana lähimmät lähikaupat sekä supermarketit ja hypermarketit, jotka potentiaalisesti palvelevat tulevaa suunnittelualuetta ja sen vaikutusalueita.

Oheisessa kuvassa on esitetty markettien 1 km:n saavutettavuusvyöhykkeet, sekä Pukinmäenrannan 1 ja 2 km:n saavutettavuusvyöhykkeet. Saavutettavuusvyöhykkeet menevät osin päällekkäin, mutta alueella on myös palvelutyhjiötä. Pukinmäenrannan uudet keskukset tulevat palvelemaan aluetta, jossa tällä hetkellä on osin puutetta palveluista (esim. vain yhden kaupparyhmän supermarket) tai ei ole lainkaan supermarkettasoisia kauppaa.

13.9.2023



Nykyisten päivittäistavarakauppojen sekä tulevan suunnittelualan 1 km saavutettavuusvyöhykkeet
Lähde: NielsenIQ, WSP kartoitus
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

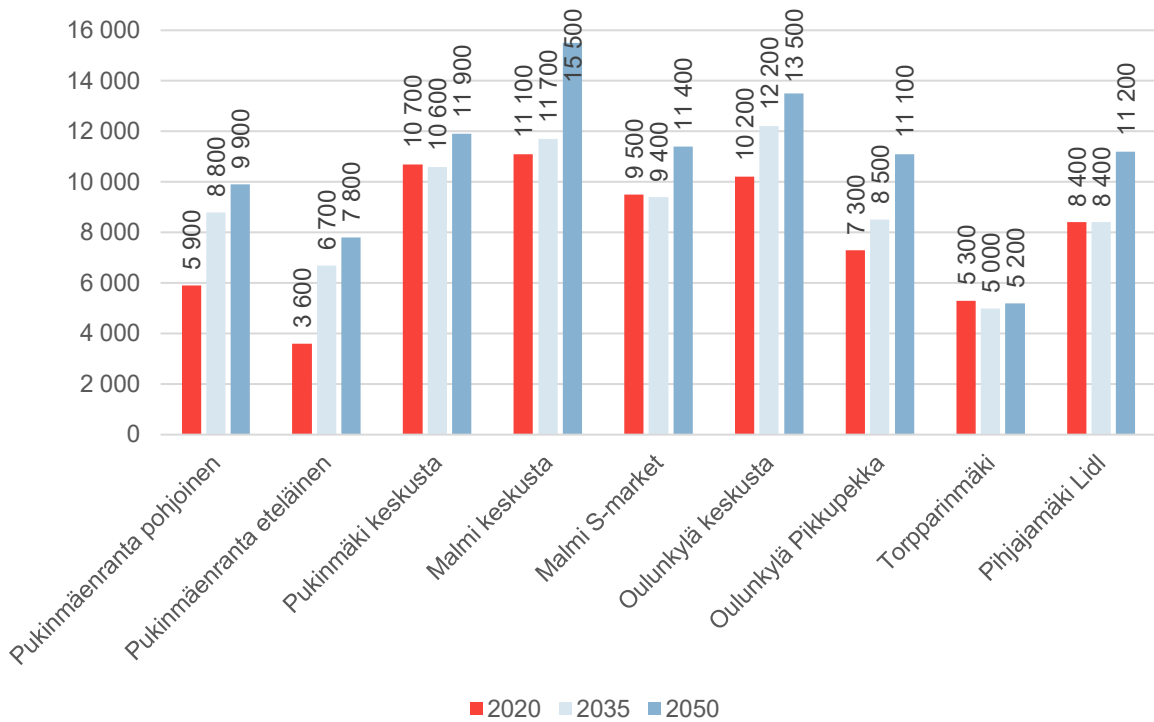
Asukassaavutettavuus

Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä yleiskaavan väestöaineistosta. Tällä hetkellä Pukinmäenrannan yhden kilometrin lähivyöhykkeen asukasmäärä on vielä alhainen, koska Pukinmäenrannan alueella ei ole asukkaita. Lähialueella on kuitenkin asukkaita jo kohtalaisen paljon. Pohjoisen keskittymän lähialueella on asukkaita nyt jo enemmän kuin Torpparinmäen supermarketilla. Pukinmäenrannan asukasmäärä kasvaa Pukinmäenrannan asutuksen myötä etelässä 8000 asukkaaseen ja pohjoisessa 10000 asukkaaseen. Asukasmäärä on samaa suuruusluokkaa kuin esimerkiksi Oulunkylässä ja Pihlajamäessä on palveluiden lähialueella tällä hetkellä.

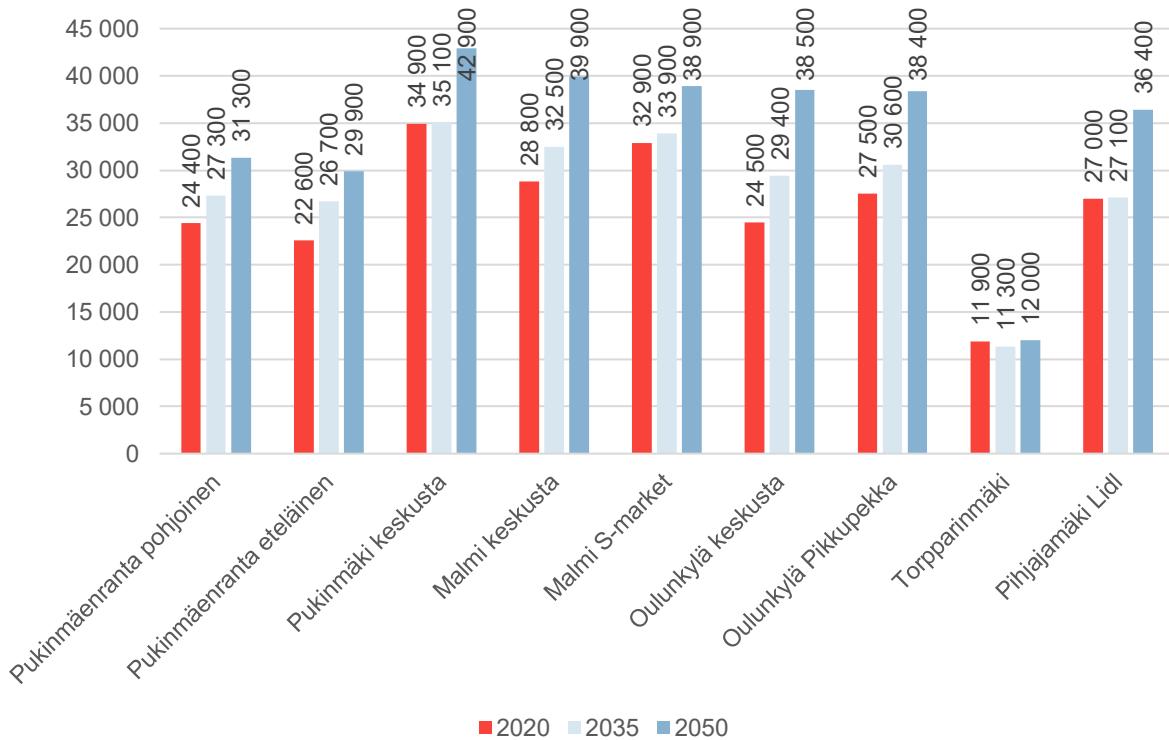
Kahden kilometrin säteellä, mikä on vielä hyvinkin kohtuullinen supermarketin asiointietäisyysdeksi, on asukkaita tällä hetkellä jo etelän ympäristössä yli 22 000 ja pohjoisen 24 000. Tavoitteenona määrä kasvaa noin 30 000 asukkaaseen, mikä on vastaava tai suurempikin asukastavoitettavuus kuin keskuksilla tai supermarketilla on nykyään.

Asukastavoitettavuuden osalta voidaan todeta, että Pukinmäenrannan lähiympäristössä, kun otetaan huomioon Pukinmäenrannan asukaskasvu, on merkittävästi asukkaita. Koska tällä hetkellä alue on osittain palvelutyhjiö, on alueelle asutuksen myötä tarve osoittaa palveluita myös lähialuetta palvelemaan.

13.9.2023



Asukkaat 1 km saavutettavuusvyöhykkeellä



Asukkaat 2 km saavutettavuusvyöhykkeellä

Saavutettavuus kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta

13.9.2023

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennemalleissa useita kaupan sijaintipaikkoja. Eteläinen alue soveltuu hyvin laajemman vaikutusalueen tiva-kaupalle, koska se on hyvin saavutettavissa laajalta alueelta ja lisäksi näkyvyys kehä I:lle on hyvä. Alue on ihanteellinen myös supermarketille, koska lähialueella on paljon asukkaita, ja alueen saavuttavuus on hyvä sekä Pukinmäenrannan alueelta että lähialueelta. Kaupan keskittymä sijoittuu alueen porttiin, ja näin ollen saavuttaa kaikki alueen eteläosista alueelle saapuvat. Lisäksi kaupan keskittymä sijoittuu asukasvirtoja kokoavien bussipysäkkien viereen, ja keskittymään rakentuu uusi suora yhteys Pukinmäestä.

Pohjoisen keskittymän vetovoima kaupan näkökulmasta on heikompi kuin eteläisen, vaikka sen lähialueella on hieman enemmän asukkaita, koska eteläinen tavoittaa laajemman asiakaspohjan kehä I:n yhteyden ja näkyvyyden ansiosta. Pohjoinen alue tavoittaa kuitenkin hyvin Pukinmäenrannan asukkaat sekä alueen pohjoispuolella asuvat, ja toimii hyvin lähialuetta palvelevan kaupan ja palveluiden pienimuotoisena keskittymänä.

Alueen keskiosa soveltuu heikoimmin kaupalle kuin eteläinen ja pohjoinen alue, vaikka se sijoittuukin Pukinmäenrannan keskiosiin, koska keskiosassa se tavoittaa huonommin lähialueen asukkaat. Keskiosa voisi soveltua pienliiketilalle, mutta kaupan näkökulmasta keskittyminen on etu, joten alueelle ei kannata osoittaa liian montaa kaupallista keskittymää.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Rakennemalleja arvioidaan suhteessa kaupan kysyntään ja vertaillaan toisiinsa liike- ja toimitilan määrän, laadun ja sijoittumisen osalta.

Palvelukeskittymät

Vaihtoehdossa 1 ja 3 on osoitettu kaupan keskittymä alueen eteläiseen osaan. Keskittymään sijoittuu päivittäistavarakauppaa sekä tiva- ja big box-kauppaa sekä toimitilaa. Eteläinen keskittymä on keskellä kaupunkirakennetta ja keskellä asutusta. Sen saavutettavuus ja näkyvyys on erinomainen Kehä I:n risteyksessä, ja alue tukeutuu myös nykyiseen Isonpellon liike- ja toimitilakeskittymään.

Helsingissä on suurta tarvetta kaupan alueille ja toimitila-alueille sekä asukaskasvun että maankäytön muuttumisen myötä, kun osa nykyisistä yritysalueista muuttuu pikkuhiljaa asumiseksi tai keskustamaisiksi toiminnoiksi. Helsingin keskeisillä ja pohjoisilla alueilla on vain vähäisesti tiva-kaupan tarjontaa ja muut kaupan alueet ovat kaukana.

Eteläinen keskittymä vaihtoehdossa 1 ja 3 tarjoaa sellaisia palveluita, joita tällä hetkellä alueelta puuttuu, ja jolle on jo nyt kysyntää vaikutusalueella. Kysyntä kasvaa edelleen asutuksen kasvun myötä. Vaihtoehdossa 2 eteläiseen keskittymään sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja pienimuotoisesti lähipalveluita. Myös vaihtoehdossa 1 ja 3 voisi alueelle sijoittaa pienmittakaavaisesti kivijalkaliiketilaa (noin 500–1000 k-m²), mutta sen verran vähän, ettei alueen profiili kehittyisi liikaa läheisten keskustien kanssa kilpailevaksi keskukseksi.

Vaihtoehdossa 1 ja 2 on osoitettu lähikauppaa ja palveluita myös alueen pohjoisosaan. Alue on palvelutyhjiössä ja vaikka eteläiselle alueelle sijoittuisikin kaupan keskittymä, on lähipalveluilla kysyntää myös alueen pohjoisosassa, joka linkittyy hyvin nykyiseen pientaloalueeseen, jossa ei ole lähipalveluita.

Palvelukeskittymien näkökulmasta vaihtoehto 1 on paras, koska siinä on osoitettu kaupan ja muun toimitilan keskittymä alueen eteläosaan ja lähipalveluiden keskittymä alueen pohjoisosaan ja molemmille on arvioin mukaan kysyntää. Vaihtoehto 2 on tiva-kaupan ja muun yritystoiminnan näkökulmasta heikoin, koska se tarjoaa tilaa vain päivittäistavarakaupalle ja lähipalveluille.

13.9.2023

Kaupan liiketilan mitoitus

Mitoitusta verrataan alueen tavoitteelliseen mitoitukseen, jota tarkasteltiin luvussa 3. Asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu mitoitus vaihtelee rakennemallien asukasmäärän suhteen. Vaihtoehdossa 1 ja 3 on asukkaita suunnilleen saman verran. Vaihtoehdossa 2 on kaikkein eniten asukkaita, joten liiketilatarve olisi laskennallisesti kaikkein suurin.

Liiketilan laskennallinen tavoitteellinen mitoitus Pukinmäenrannassa vaihtoehdoissa 1 ja 3 on lähialuetta palvelevalla keskustakaupalla ja palveluille noin 16 000 k-m², josta noin 7000 k-m² on päivittäistavarakauppaa ja lähes 9000 k-m² erikoiskauppaa ja palveluita. Vaihtoehdossa 2 tarve on hieman suurempi.

Vaihtoehdot 1 ja 2 vastaavat kohtuullisesti päivittäistavarakaupan tavoitteelliseen mitoitukseen, mutta mitoitus voisi olla suurempikin. Myös myymäläkonseptien mukainen mitoitus voisi olla jonkin verran suurempi kuin 2000 k-m²/myymälä. Vaihtoehto 3 tarjoaa sijaintipaikan vain kahdelle päivittäistavarakaupalle, jolloin tarjonta jää vajaaksi suhteessa kysyntään ja kilpailunedellytyksiin.

Pukinmäenrannan tavoitteellinen kaavallinen mitoitus

Toimiala	Mitoitus		
	Mitoitus 2035	2050 VE1, VE3	Mitoitus 2050 VE2
Päivittäistavarakauppa	6 100	7 000	7 500
Erikoiskauppa	1 400	1 700	1 700
Ravintolat	3 100	4 000	4 200
Muut kaupalliset palvelut	2 700	3 000	3 100
Keskustapalvelut yhteensä	13 300	15 700	16 500
Tiva-kaupan enimmäismitoitus	24 000	24 000	24 000

Toimialajakauma rakennemalleissa, k-m² (alustava suunnitelma)

Toimiala	VE1	VE2	VE3
Päivittäistavarakauppa	6 000	6 000	4 000
Erikoiskauppa ja palvelut	2 000	2 500	0
Lähialuetta palveleva kauppa yht.	8 000	8 500	4 000
Tiva- ja big box-kauppa	7 500	0	7 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	15 500	8 500	11 200

Big box-kauppa: sis. tiva-painotteisen laajan tavaravalikoiman kaupan ja kaupan alueille soveltuvan erikoiskaupan

Vaihtoehdot 1 ja 2 mahdollistavat jonkin verran lähipalvelutarjontaa kivijalkaliiketiloiissa ja vaihtoehto 1 lisäksi mahdollisesti täydentävää palvelutarjontaa big box-kortteleiden ja vaihtoehto 2 päivittäistavarakaupan yhteyteen tulevien pienliiketilojen myötä. Vaihtoehdossa 3 lähipalvelutarjontaa ei ole muuta kuin mahdollisesti vähäisesti big box-kortteleissa.

Tilaa vaativan kaupan osalta mitoitus voisi olla selvästi laskennallista markkina-alueen tarvetta suurempikin, sekä myös suurempi kuin maakuntakaavan mukainen enimmäismitoitus alueella. Parhaiten tähän kysyntään vastaavat vaihtoehdot 1 ja 3. Sen sijaan vaihtoehto 2 ei tarjoa sijoittumisen mahdollisuuksia tilaa vaativalle kaupalle.

Toimitilan mitoituksen näkökulmasta vaihtoehdot 1 ja 3 eivät suuresti eroa toisistaan. Kokonaisuudessaan eniten yritystoiminnan mahdollisuuksia on vaihtoehdossa 1, minkä takia tämä on mitoitukseltaan paras, koska sijainniltaan hyvillä yritysalueilla on kaupungissa kysyntää.

13.9.2023

Kaupan ja toimitilakortteleiden sijainti

Kaupan ja toimitilakortteleiden sijainti alueen eteläosassa eroaa hieman vaihtoehdoissa 1 ja 3. Erot ovat pieniä, ja suurempi merkitys alueen vetovoimaan tulee olemaan kortteleihin sijoituvilla toiminnoilla kuin kortteleiden mikrosijainnilla. Molemmissa vaihtoehdoissa muodostuu kompakti kaupan ja toimitilan keskittymä, jonka jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon vieriset asumisen korttelit.

Sijoittumisen näkökulmasta vaihtoehdossa 1 kaupan ja toimitilan korttelialueet rajautuvat kehään, ja luovat melumuurin asusta vasten. Toimitilakortteli sijoittuu kehä varteen, jossa sillä on hyvä saavutettavuus ja näkyvyys.

Sen sijaan vaihtoehdossa 3 alueen kaakkoisreunaan on kehään rajautuen osoitettu asumista. Toimitilakortteli sijoittuu kaupan kortteleiden taakse. Toimitilat eivät välttämättä kuitenkaan tarvitse niin suurta näkyvyyttä kehälle kuin esimerkiksi kauppa, vaan sijainti kaupan alueen vieressä kehän tuntumassa on saavutettavuudeltaan hyvä.

Vaihtoehdossa 2 on niin ikään osoitettu kehän varteen asumista. Päivittäistavarakaupan korttelit jäävät kehän suunnasta katsottuna asuinkortteleiden taakse, jolloin kehälle ei ole suoraan näkyvyyttä. Saavutettavuus on kuitenkin hyvä myös näissä kortteleissa, ja näkyvyys voidaan ratkaista tarkemmalla suunnittelulla. Parempi sijaintipaikka kaupalle olisi kuitenkin sekä kaupan saavutettavuuden että kehältä tulevan metelin suhteen kehään rajautuvat korttelit.

Pohjoisosassa kaupan korttelin sijainnilla ei ole suurta eroa vaihtoehdoissa 1 ja 2. Vaihtoehdossa 1 kortteli sijoittuu pohjoisen liikenneympyrän kulmaukseen, jossa se on hyvin näkyvässä ja saavutettavissa Pukinmäenrannan alueelta sekä myös alueen pohjoispuolelta. Kivijalkaliiketilaa voi sijoittua luontevasti pohjoisimpiin Pukinmäenkaareen rajautuviin kortteleihin.

Vaihtoehdossa 2 kaupan kortteli sijoittuu Pukinmäenrannan asutuksen ja kävelijän näkökulmasta mielekkäästi aukion laitaan, toisaalta taas autolla liikkuvan asiakkaan näkökulmasta hieman takaperoisesti asumisen korttelin taakse. Tässä sijainnissa pysäköintitalo voinee kuitenkin tukea myös rantapalveluiden pysäköintiä. Pienliiketilaa sijoittuu luontevasti mm. aukion laitaan sekä pohjoisimpiin AK-kortteihin.

13.9.2023

5.6. Johtopäätökset ja ajatuksia jatkosuunnitteluun

Kaupan liiketilan ja toimitilan näkökulmasta vaihtoehto 1 tarjoaa mielekkäimmän vaihtoehdon, koska se tarjoaa yritystoiminnalle kaikista eniten tilaa. Eteläisessä keskittymässä liike- ja toimitilakortteiden sijainti on tässä vaihtoehdossa parempi kuin vaihtoehdossa 3, koska yrityskorttelit rajautuvat kehään luoden melumuurin asutukselle. Sen sijaan pohjoisella alueella vaihtoehto 2 muodostaa kaupunkitaltaan mielekkäämmän kokonaisuuden, päivittäistavarakaupan ja pienliiketilan rajautuessa kaupunkiaukion ympärille kuin vaihtoehdossa 1, josta kaupunkiaukio puuttuu. Näin ollen kaupan ja palveluiden näkökulmasta vaihtoehdon 1 ja 2 yhdistelmä luo parhaimman kokonaisuuden, joskaan erot pohjoisella alueella eivät ole suuria näiden vaihtoehtojen välillä.

Pukimäenrannan kaupan keskittymien tavoitteena on, että keskittymien kaupallinen profiili on erilainen kuin läheisillä keskuksilla, niin että ne täydentävät niitä, mutta eivät kilpaile niiden kanssa. Keskittymät palvelevat myös viereisiä pientaloalueita tuoden tarjontaa lähemmäksi kuin nykyiset keskittymät. Alueelle suunnitellaan pääosin siis sellaista kauppaa, jota ei ole Malmilla tai Pukimäessä tai on liian vähäisesti.

Eteläosaan sopivia kaupan konsepteja
<ul style="list-style-type: none"> • Supermarketit ja niiden yhteyteen muutamia pieniä kaupallisia palveluita
<ul style="list-style-type: none"> • Tilaa vaativan kaupan toimijat
<ul style="list-style-type: none"> • Tilaa vaativaan kauppaan painottuneet laajan tavaravalikoiman myymälät
<ul style="list-style-type: none"> • Yksittäiset kaupan alueelle sopivat erikoismyymälät (ei suurta mitoitusta)
<ul style="list-style-type: none"> • Suuret hallityyppiset palvelut esim. liikuntapalvelut, sisäleikkipuistot yms.
<ul style="list-style-type: none"> • Ei hypermarkettia
<ul style="list-style-type: none"> • Ei kauppakeskusta tai palvelukeskusta, jossa keskustahakuisia palveluita
<ul style="list-style-type: none"> • Lähipalvelut (pienliiketiloihin vaihtoehdossa 2), esim. hyvinvointipalvelut, kahvila- ja ravintolapalvelut.
Pohjoisosaan sopivia kaupan konsepteja
<ul style="list-style-type: none"> • Lähikauppa tai supermarket ja sen yhteyteen pieniä palveluyrityksiä
<ul style="list-style-type: none"> • Kivijalkaliiketiloihin kaupalliset palvelut eli esim. hyvinvointipalvelut, kahvila- ja ravintolapalvelut.
<ul style="list-style-type: none"> • Ranta-alueelle ranta-, liikunta- ja virkistyspalvelut

Jatkosuunnittelussa tulee päivittäistavarakaupan osalta kiinnittää huomiota riittävään mitoitukseen ja siihen, että kaupan korttelit ovat olosuhteiltaan tosiaan vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin, huollon, näkyvyyden ja mitoituksen suhteen. Päivittäistavarakaupan pysäköinti voidaan osoittaa näin hyvässä sijainnissa osin rakenteelliseksi, mutta tarvitaan joitakin pysäköintipaikkoja maantasoon kaupan vieressä. Koska eteläinen alue on huomattavasti houkuttelevampi alue kaupan näkökulmasta, voidaan pohjoisella alueella tuoda muita etuja päivittäistavarakaupan sijaintiin, esimerkiksi tarjonta maantasopysäköintiä, vaikka etelässä edellyttäisiinkin osin rakenteellista pysäköintiä.

Kauppa on hyvä osoittaa kortteleissa pääosin maantasokerrokseen, koska alueelle soveltuvien myymäläkonseptit eivät toimi ylemmissä kerroksissa. Toiseen kerrokseen voidaan osoittaa esim. palvelu- ja pientoimistotiloja. Tilaa vaativan kaupan pysäköinti tulee pääosin osoittaa

13.9.2023

maantasoon, ja rakenteellista pysäköintiä tulee tarkkaan harkinta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kauppojen ja muun yritystoiminnan sekä asuinalueen väliseen liittymäpintaan sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti, jotta yritystoiminta ei häiritse asustusta.

Pohjoisessa osassa tulisi keskeisimpiin kortteleihin Pukimäenkaaren varrella osoittaa asemakaavassa kivijalkaliiketilaa. Niitä tulisi osoittaa keskitetysti päivittäistavarakaupan, pysäköiden ja mahdollisen aukion ympäristöön, ei hajanaisesti yksittäisiä liiketiloja jokaiseen kortteliin alueella. Pienpalveluille tulisi osoittaa lyhytaikaista asiakaspysäköintiä kadun varteen palvelujen läheisyydessä, sen sijaan rakenteellinen pysäköinti toimii huonosti kivijalkaliiketilaille. Ranta-alueella olisi asemakaavassa hyvä ottaa huomioon ranta- ja vapaa-ajan palveluiden sekä väliaikaisten toimintojen sijoittuminen sekä suunnitella myös niiden saavutettavuus pysäköinteineen.

Kaupan näkökulmasta mahdollisimman laaja kokonaisuus on vetovoimaisin, ja suuret korttelikokonaisuudet helpoimmin kehitettävissä. Tontit tultaneen luovuttamaan kilpailun kautta, jolloin joustava kaava mahdollistaa erilaisia liiketoimintoja kortteleihin. Toimitilakortteleihin ei voi etukäteen ennustaa toimijakokonaisuutta, joten erityisesti tämän osalta edellytetään joustoa.

Haastatteluissa nousi ajatuksena, että kaupunki laatisi selkeän vision Pukimäenrannan liiketoiminta-alueen kehittämiseksi. Lisäksi tonttikilpailutus toivotaan toteutettavan riittävän suuren kokonaisuutena, mikä mahdollistaa usean toimijan yhdistämiseen samassa kiinteistössä, jolloin saadaan aikaan taloudellisesti toimiva ja vetovoimainen kiinteistökokonaisuus alueelle.

13.9.2023

6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan rakennemallien kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään rakennemalleista yhtenevästi niiltä osin, kun ratkaisut ovat lähes samoja, tai vaihtoehtojen erot vaikutuksiin pieniä. Näin ollen käytännössä arvioidaan eteläisen ja pohjoisen keskittymän sekä näiden muodostaman kokonaisuuden vaikutuksia. Vaihtoehdossa 1 ja 3 eteläinen keskittymä on kaupan vaikutuksiltaan vastaava ja samoin vaihtoehdossa 1 ja 2 pohjoinen keskittymä. Kaupan kokonaisuus, eli eteläisen ja pohjoisen keskittymän yhdistelmä on jokaisessa mallissa hieman erilainen.

6.1. Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon

Pukinmäenrannan suunnitelmien toteutumisen myötä lähiympäristön palveluverkko vahvistuu kaikissa vaihtoehdoissa ja alueelle saadaan uusia monipuolisia paikallisia palveluita. Suunnittelualueen kaupan keskuksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen palveluverkkoon, koska alueelle sijoittuu lähialueen palvelutarjontaa täydentäviä palveluita ja niiden mitoitus pohjautuu suunnittelualueen ja lähialueen asukkaiden ostovoimaan.

Eteläisen keskittymän myötä palveluverkkoon muodostuu uusi supermarket- ja tiva-kauppaan painottunut keskus. Supermarketit palvelevat Pukinmäenrantaa ja lähialuetta, jossa on puutetta monipuolisesta päivittäistavarakaupasta. Tiva-keskittymä tuo palveluita laajemmalle vaikutusalueelle, jossa on niin ikään puutetta tiva-kaupoista sekä laajan tavaravalikoiman myymälöistä, jotka eivät sijoitu keskustoihin.

Pohjoiseen muodostuu lähipalveluita tarjoava pieni keskittymä, joka palvelee Pukinmäenrantaa sekä läheisen pientaloalueen asukkaita. Mitoitus jää pieneksi, ja lähivaikutusalue eroaa Pukinmäen lähivaikutusalueesta.

Suunnitelmien myötä Malmin rooli monipuolisen keskustahakuisen kaupan ja palveluiden keskuksena tulee säilymään, koska Pukinmäenrannan mitoitus ja palvelutarjonta eroavat selvästi Malmin palvelutarjonnasta. Pukinmäki toimii edelleen paikalliskeskuksena, joka saa lähiympäristöön uusia asukkaita. Pukinmäen vahvuus on pienpalvelutarjonnassa, jota ei Pukinmäenrantaan ole suunniteltu. Mikäli etelänosaan sijoitettaisiin merkittävästi kivijalkaliiketilaa, sen profiili kehittyisi lähemmäksi Pukinmäkeä. Oulunkylän, Pakilan, Maunulan, Pihlajamäen ja Pihlajiston paikalliskeskuksen vaikutusalue ja kaupan tarjonta eroavat suunnitelma-alueen paikallispalveluiden vaikutusalueesta. Pukinmäenrantaan sijoittuvilla supermarketeilla, tiva-kaupalla tai laajan valikoiman myymälöillä ei ole näin ollen merkittäviä vaikutuksia läheisten keskusten palveluiden toimintaedellytyksiin eikä niiden rooliin palveluverkossa.

Tiva-kauppa Pukinmäenrannassa muodostaa toiminnallisen keskittymän Isonpellontien tiva-kaupan kanssa ja vahvistaa keskittymän vetovoimaa. Myös Oulunkylän pohjoinen tiva-keskittymä voi saada synergiaa lähialueen tiva-kaupan vahvistumisesta.

Pukinmäenrannan kaupan suunnitelmilla ei ole vaikutuksia seudulliseen palveluverkkoon, koska kaupan mitoituksen pohjana ovat paikalliset asukkaat. Keskittymän mitoitus ja vetovoima jää niin pieneksi, ettei sillä ole merkittävää vaikutusta seudun monipuolisiin kaupan alueisiin.

Vaihtoehto 1 mahdollistaa kaupan markkinoille kaksi uutta ja profiililtaan erilaista keskusta; eteläisen kaupan keskittymän ja pohjoisen lähipalvelukeskuksen. Vaihtoehto 2 tuo palveluverkkoon pohjoiseen pienen lähipalvelukeskuksen ja etelään supermarketteja, jotka eivät yksinään muodosta varsinaista kaupan keskittymää. Vaihtoehto 3 mahdollistaa markkinoille vain eteläisen kaupan keskittymän, ja suunnittelualueen pohjoinen osa jää ilman palveluita.

13.9.2023

6.2. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä suunnittelualueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Tällä hetkellä suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei juurikaan ole kaupan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee, kun alueelle saadaan palveluita, joilla lähialueella on tällä hetkellä vajuusta. Palveluiden saavutettavuus paranee sekä tulevien suunnittelualueen asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta.

Suunnitelmien myötä alueelle on tulossa uusia asukkaita, ja palvelut sijoittuvat asutuksen yhteyteen, mikä on saavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Rakennemalleissa osoitetut palvelut ovat siten hyvin saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyörällä. Mitä enemmän myymälöiden lähellä on asukkaita, sitä parempi sijainti on saavutettavuuden ja viisaiden liikkumistapojen lisäämisen näkökulmasta. Sijoituessaan myös bussipysäkkien viereen on ympäristössä luontevia asiakasvirtoja, mutta bussipysäkit eivät olennaisesti tuo uusia asiakkaita alueelle.

Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestäväan liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä, jotta myös niissä on miellyttävä asioida kävellen ja pyörällä.

Päivittäistavarakauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa ja paikallispalvelut

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suurin merkitys on päivittäistavarakaupan sijainnilla. Pukimäenrantaan on suunnitelmissa sijoittaa supermarketteja, joita lähialueella on vain muutamia, ja joiden osalta lähiympäristössä on myös palvelutyhjiötä. Supermarket on vetovoimainen myymäläkonsepti, jossa asukkaat haluavat asioida. Ne ovat monipuolisia ja hintakilpailukykyisiä. Niissä asioidaan, vaikka lähempänä olisi pieni lähikauppa. Yksittäisiin pieniin kauempana sijaitsevien lähikauppojen asiointiin ei uusilla supermarketeilla ole siten vaikutusta. Lähiympäristössä olevat yksittäiset lähikaupat palvelevat pääosin omaan lähialuettaan, ja monipuolinen asiointi kohdistuu jo nyt muualle.

Suunnitelmissa olevan tarjonnan kasvun myötä ei siis ole oletettavaa, että lähialueen päivittäistavarakaupan verkko supistuisi, koska ostovoiman pohjalta tarkasteltuna on alueella kysyntää palvelutarjonnan kasvulle ja olemassa oleva palvelutarjonta linkittyy hyvin saavutettaviin sijaintipaikkoihin. Pukimäenrannan uusien supermarkettien myötä monipuolisen päivittäistavarakaupan saavutettavuus lähiympäristössä kasvaa ja asiointimatkat lyhenevät, kun palveluverkkoon saadaan uusia sijaintipaikkoja lähelle asukkaita. Pukimäenrannan asukkaiden ohella alueen supermarketeissa asioivat lähialueen pientaloasukkaat, jotka muuten ajaisivat kauemmaksi ostoksille.

Pohjoiseen keskittymään sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja arjen pienpalveluita. Vaihtoehdot 1 ja 2 parantavat päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden saavutettavuutta parhaiten, koska alueelle muodostuu palvelukeskittymät sekä pohjoiseen että etelään, ja mitä tiheämpi palveluverkko, sen lyhyemmän asiointimatkat. Vaihtoehto 3 ei tuo juurikaan arjen palvelutarjontaa päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta, joten palveluasiointi kohdistuu olemassa oleviin keskuksiin.

Kaikissa vaihtoehdoissa keskustahakuisen erikoiskaupan ostokset sekä keskustapalveluissa asiointi suuntautuvat pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle. Bussiyhteydet asemille ja nykyisiin keskuksiin sekä lyhyt kävelyetäisyys Pukimäkeen mahdollistavat kestäväan liikkumisen keskustapalveluihin. Läheisissä keskuksissa asioidaan kuitenkin myös autolla. Koska matkat ovat lyhyet, asiointikertymät jäävät lyhyiksi.

13.9.2023

Tiva-kauppa ja big box-kauppa

Pukinmäenrannan rakennemallien 1 ja 3 myötä alueelle saadaan tiva-kauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa, joista lähialueella on puutetta. Nykyiset kaupan keskittymät ovat kaukana. Tarjonnan parantumisen myötä tiva-kaupan saavutettavuus alueella paranee. Keskittymä palvelee Pukinmäenrannan uusia asukkaita sekä erityisesti myös lähialueen pientaloasukkaita, jolle alueen tiva- ja erikoiskaupan tarjonta on erityisesti suunnattu. Uuden keskittymän myötä asiointimatkat lyhenevät. Vaihtoehdolla 2 ei ole vaikutusta tiva-kaupan saavutettavuuteen ja asiointiin.

6.3. Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja paikkoja myös uusille toimijoille sekä riittävästi kaupan mitoitus.

Kilpailunedellytykset korostuvat päivittäistavarakaupan markkinoilla. Kaikissa vaihtoehdoissa mahdollisesta kahden supermarketin sijoittuminen Pukinmäenrannan eteläosaan. Kolmas sijaintipaikka on vaihtoehdossa 1 ja 2 alueen pohjoisosassa. Eteläosa on selvästi kilpailukyysisempi sijaintipaikka kuin pohjoisosa, mutta kaikkiin mahdollistuu samankokoiset supermarketit. Asemakaavoituksen myötä alueelle saadaan uusia sijaintipaikkoja supermarketeille, joille on alueella kysyntää eikä sopivia sijaintipaikkoja kaikille kaupan toimijoille. Näin ollen vaihtoehdot parantavat alueen päivittäistavarakaupan kilpailunedellytyksiä, mutta myös lisäävät kilpailua alueella. Kaupan konseptien ja toimintaedellytysten osalta mitoitus voisi olla hieman suurempikin kuin 2000 k-m². Tällä hetkellä Pukinmäen keskustan supermarketin ja Malmilla hypermarkettien mitoitus on tätä suurempi, mutta toisaalta on luontevaa, että keskustoissa myymälämitoitus on suurempi.

Vaihtoehdot 1 ja 2 tarjoavat alueen pohjoisosassa ja vaihtoehto 2 myös etelässä toimintaedellytyksiä päivittäistavarakaupan ohella pienpalveluille. Sen sijaan vaihtoehdossa 3 pienpalvelujen toimintaedellytykset olisivat heikommat, koska alueelta puuttuu alueelle asiakasvirtaa keräävä päivittäistavarakauppa. Kivijalkapalveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa oleellisesti asiakaspysäköinti, joten liikkeiden lähelle tulisi osoittaa kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Vaihtoehdoissa 1 ja 3 eteläinen keskittymä tarjoaa kaupan toimintaedellytyksiä myös muille kuin päivittäistavarakaupan suurille myymälöille, kuten tilaa vaativalle kaupalle tai esimerkiksi laajan tavaravalikoiman kaupalle. Suurten myymäläkonseptien on ollut vaikea löytää sijaintipaikkaa Helsingistä, eikä uusia konsepteja olekaan kaupunkiin rantautunut vastaavalla tavalla kuin Espooseen ja Vantaalle. Mikäli alueelle sijoittuisi pienessä mittakaavassa pienliiketilaa, keskittymä tarjoaisi toimintaedellytyksiä myös pienille erikoistuneille myymälöille, joilla on laaja markkina-alue.

Asemakaavan mahdollistamat kauppapaikat tultaneen kaupungilla kilpailuttamaan, joten siltä osin kaikilla toimijoilla on vastaavat edellytykset saada kauppapaikka alueelta.