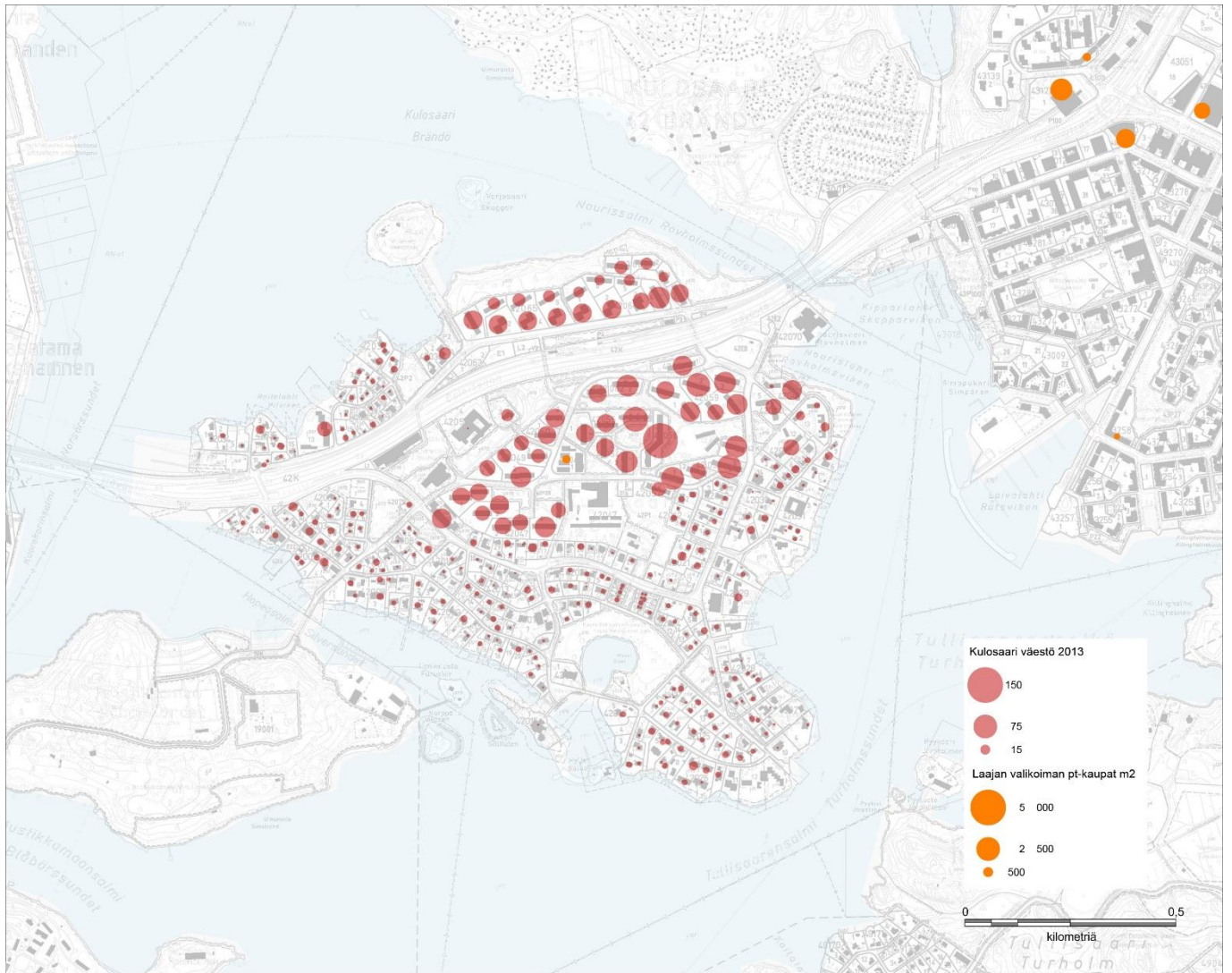


Kaupan nykytila alueella

Kulosaaren kaupalliset palvelut keskittyvät ostoskeskukseen, joka sisältää liiketilaa nykyisellään noin 2000 k-m². Alueen ainoa päivittäistavarakauppa sijaitsee ostoskeskuksessa ja on kooltaan alle 400 m² valintamyymälä eli alle marketkoon. Lisäksi ostoskeskuksessa on muita kaupallisia palveluita. Vuokrausaste on ollut syksyllä 2015 noin 70%.



Kulosaaren väestö 2013. Seutu Cd 2014. Pt-kaupat AC Nielsen.

Väestökehityksen mukanaan tuoma liiketilapotentiaali

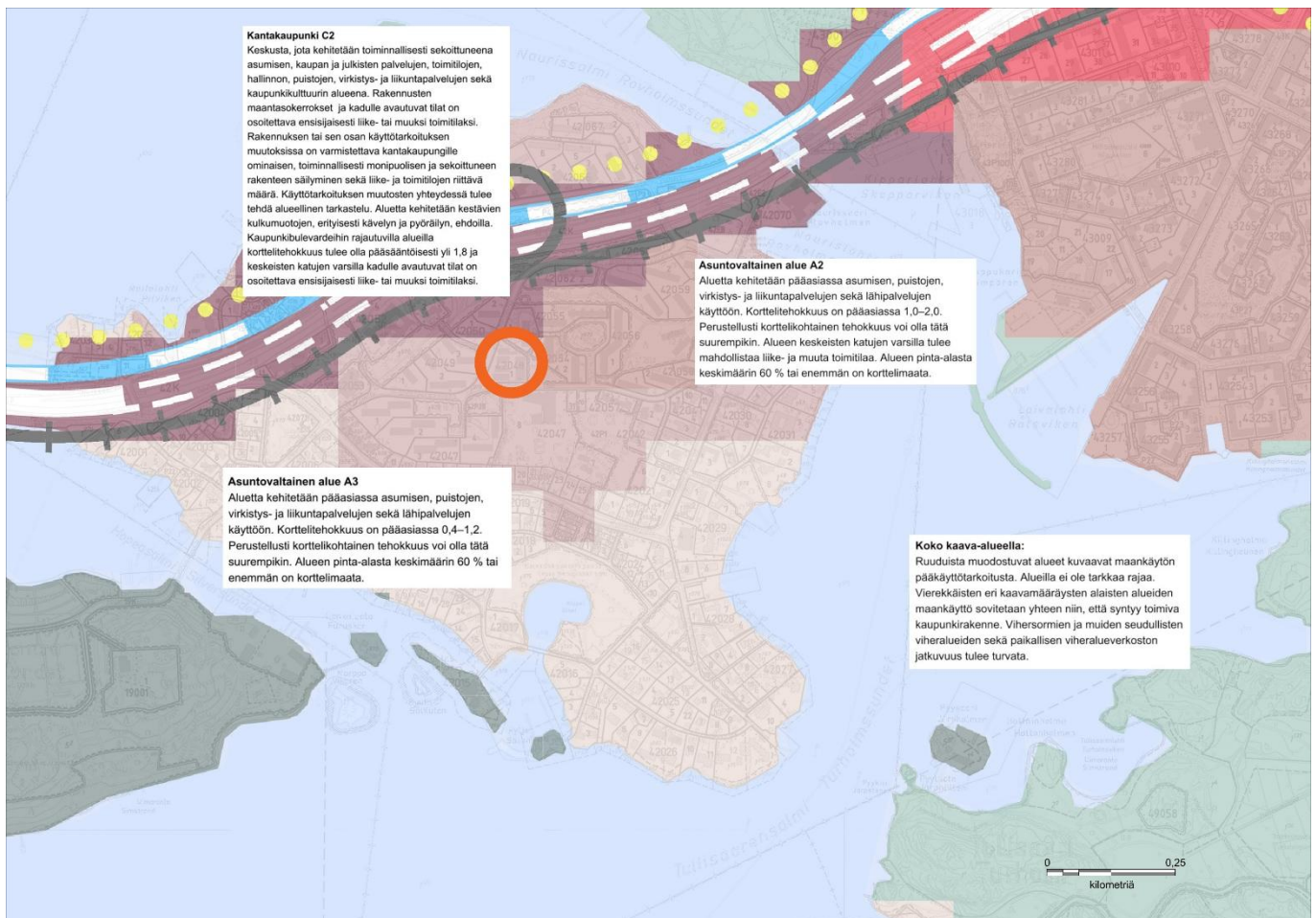
Vuonna 2015 Kulosaaren koko väestö on noin 3800 asukasta ja koko väestöstä noin 3000 asukasta Itäväylän eteläpuolella. 3000 asukasta on keskimäärin se asukasmäärä, jonka pt-kauppa tarvitsee tullakseen jollekin alueelle. Kulosaarissa kauppa perustuu korostetusti paikalliseen kysyntään.

Ostovoiman perusteella arvioituna Kulosaarissa olisi pelkästään päivittäistavarakaupan osalta tarvetta noin 1500 m² myymälälle (jos kaikki ostovoima kohdistuisi omalle alueelle). Kulosaaren ostovoimasta suuri osa kuitenkin valuu nyt ja tulevaisuudessa yhä enemmän alueensa ulkopuo-

lelle (pt-kaupan osalta n. 65 %), esim. Kalasatamaan valmistuvaan kauppakeskukseen, Herttoniemeen ja Itäkeskukseen. Erikoiskaupan ostovoima kohdistuu lähes kokonaan Kulosaaren ulkopuolelle. Tuoreimman Helsingin kaupungin väestöennusteen (2015) mukaan alueella olisi vuonna 2025 3786 asukasta eli asukasmäärä on nykytilassaan lievästi laskeva ilman täydennysrakentamista. Ostoskeskuksen suunnitelmat toisivat alueelle enintään noin 8000 k-m² uutta asumista (noin 200 asukasta?). Kaikki alueelle tuleva täydennysrakentaminen vahvistaisi myös ostoskeskuksen ja/tai alueella säilyvän liiketilan toimintaedellytyksiä. Liiketilan ja päivittäistavarakaupan säilyminen alueella on erittäin toivottavaa, jotta kaupalliset peruspalvelut olisivat koko väestön saavutettavissa. Kulosaaren väestöstä n 20 % on yli 64-vuotiaita (koko kaupunki n 16 %). Päivittäistavarakaupan lisäksi myös kaupallisten palvelujen säilyminen tukisi koko palvelukokonaisuuden houkuttelevuutta. Kaupallisen potentiaalin näkökulmasta 1000- 2000 k-m² kokonaisuus olisi perusteltu. Tästä kokonaisuudesta noin 600 k-m² voisi olla päivittäistavarakauppaa, kuten nykyisellään ja loput 400- 1400 k-m² kaupallisia palveluita (esim. ravintolat, kampaajat).

Yleiskaavan väestösuunnitteen kasvupotentiaali sijoittuu suurimmalta osin kantakaupunkimerkinnän alueelle ja on sidoksissa Itäväylän bulevardisoimiseen. Muu on tonttikohtaista täydennysrakentamista.

Valmisteilla olevan yleiskaavan tilanne



Yleiskaavassa ostoskeskuksen alue on merkitty asuntovaltainen alue A3-merkinnällä ja rajautuu asuntovaltainen alue A2-merkintään sekä kantakaupunki C2-merkintään. Yleiskaavan tulkinnan perusteella vierekkäisten eri kaavamääräysten alaisten alueiden maankäyttö tulee sovittaa yhteen siten, että syntyy toimiva kaupunkirakenne. Tässä yhteydessä on erityisesti syytä huomioida eri kaavamerkintöjen muodostama kokonaisuus. Kaupallisesta näkökulmasta alle suuryksikkökoon (2000 m²) kokonaisuudet voivat sijaita myös keskusta-alueen ulkopuolella.