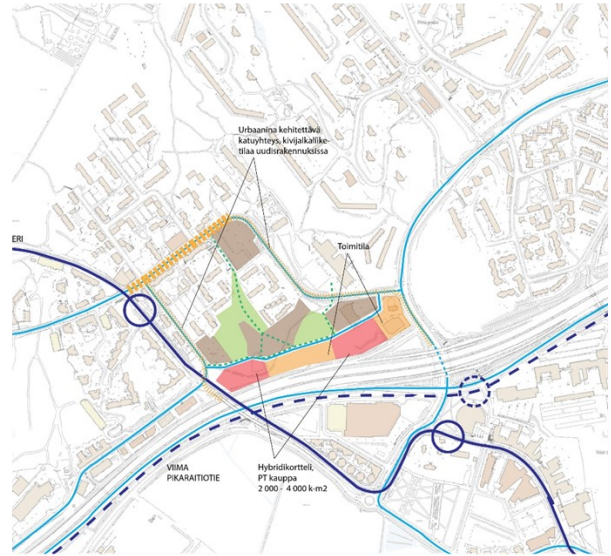
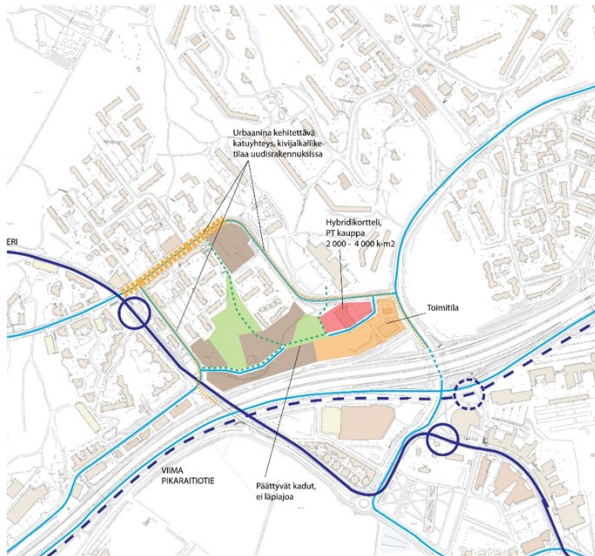
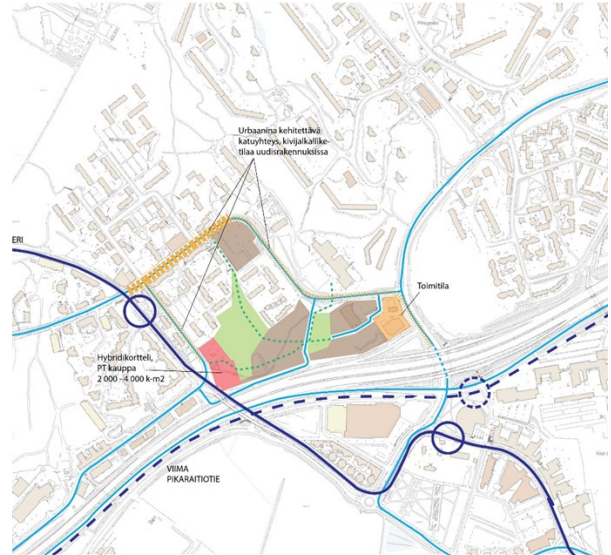


Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset



19.5.2023



Sisältö

1.	Johdanto.....	3
2.	Kaupan nykytila Pihlajistonkallion lähialueella	4
2.1.	Nykyinen kaupan palveluverkko.....	4
2.2.	Nykyinen päivittäistavara-kaupan verkko	6
2.3.	Asukkaiden näkemyksiä palveluista.....	8
3.	Kaupan markkinoiden kehitys.....	10
3.1.	Väestön kehitys.....	11
3.2.	Ostovoiman kehitys	12
3.3.	Liiketilatarve vaikutusalueella.....	14
3.4.	Kaupan ja palveluiden liiketilatarpeen toteutuminen nykyään	16
4.	Pihlajistonkallion skenaariot ja muut lähialueen suunnitelmat	17
4.1.	Pihlajistonkallion skenaariot.....	17
4.2.	Keski-Viikin kaavarungon kaupalliset palvelut.....	19
4.3.	Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaava	20
5.	Skenaarioiden arvioinnin lähtökohdat	21
5.1.	Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa.....	21
5.2.	Palveluiden sijoittumisen kriteerit paikalliskeskuksessa	24
5.3.	Pihlajistonkallion skenaariot tulevaisuuden palveluverkossa.....	25
5.4.	Palveluiden saavutettavuus	29
6.	Skenaarioiden vertailu.....	31
6.1.	Skenaarioiden vertailua liiketilatarpeeseen	31
6.2.	Skenaarioiden vertailua suhteessa palveluiden saavutettavuuteen	33
6.3.	Skenaarioiden vertailua suhteessa kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun.....	34
6.4.	Yhteenvetotaulut skenaarioiden välisestä vertailusta.....	35
7.	Vaikutusten arviointi.....	38
7.1.	Kaupan palveluiden suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin	38
7.2.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palveluverkkoon	39
7.3.	Vaikutukset lähialueen kaupan nykyisiin keskustoihin ja kaupunkikuvaan.....	40
7.4.	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	41
7.5.	Vaihtoehtoinen 0-skenaario ilman kauppaa	42
7.6.	Yhteenvetotaulu skenaarioiden 1-3 vaikutusten arvioinnista.....	43
8.	Johtopäätökset	45

1. JOHDANTO

Pihlajiston alueelle ollaan laatimassa suunnitteluperiaatteita. Alueella on potentiaalia täydennysrakentamiseen, ja kasvava väestö mahdollistaa myös uusia kaupan palveluita. Osana suunnitteluperiaatteita tutkitaan myös vähittäiskaupan sijoittamista Lahdenväylän varteen Pihlajistonkallion alueelle. Alueelle on laadittu kolme erilaista skenaariota vähittäiskaupan sijoittamisesta alueelle. Vähittäiskaupan on alustavasti suunniteltu toteutuvan asumista, toimitilaa ja liiketilaa yhdistävänä hybridikorttelina, jossa olisi kauppaa noin 4000 k-m², josta suurin osa päivittäistavarakauppaa. Hybridikorttelin sijainti skenaarioissa 1 ja 2 vaihtelee. Skenaario 3 on yhdistetty malli skenaarioista 1 ja 2, ja siinä kaupan hybridikorttelille on osoitettu kaksi sijaintipaikkaa.

Tässä työssä on tarkoitus arvioida skenaarioihin osoitetun kaupan rakentamisen vaikutuksia alueen olemassa olevaan ja suunniteltuun kaupan palveluverkkoon ottaen huomioon vuonna 2022 valmistunut Viikin alueen kaupallinen selvitys. Olennaista asukkaiden kannalta ovat kaupan vaikutukset arkielämään ja palvelujen saavutettavuuteen.

Vaikutusarvioinnissa selvitetään, miten Pihlajistonkalliolle suunniteltu kaupan rakentaminen toteuttaa yleiskaavan tavoitteita, sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä sisältövaatimuksia. Lisäksi arvioidaan kaupan toimintaedellytyksiä eri skenaarioissa kaupan konseptien ja palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta. Arvioissa otetaan huomioon myös kilpailunedellytykset.

Lähtötietona käytetään Viikin kaupallisessa selvityksessä koottuja kaupan nykytilatietoja ja tulevaisuusnäkyviä. Arvioinnin taustalla ovat myös Keski-Viikin kaavarungon suunnitelmat kaupan palvelujen osalta.

Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutusten arvioinnin on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa ovat olleet mukana Elina Luukkonen, Tiia Ettala, Johanna Mutanen, Jouko Kunnas ja Antti Varkemaa kaupunkiympäristön toimialalta sekä Laura Yrjänä ja Minna Maartola Kaupunginkansliasta.

Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela sekä kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

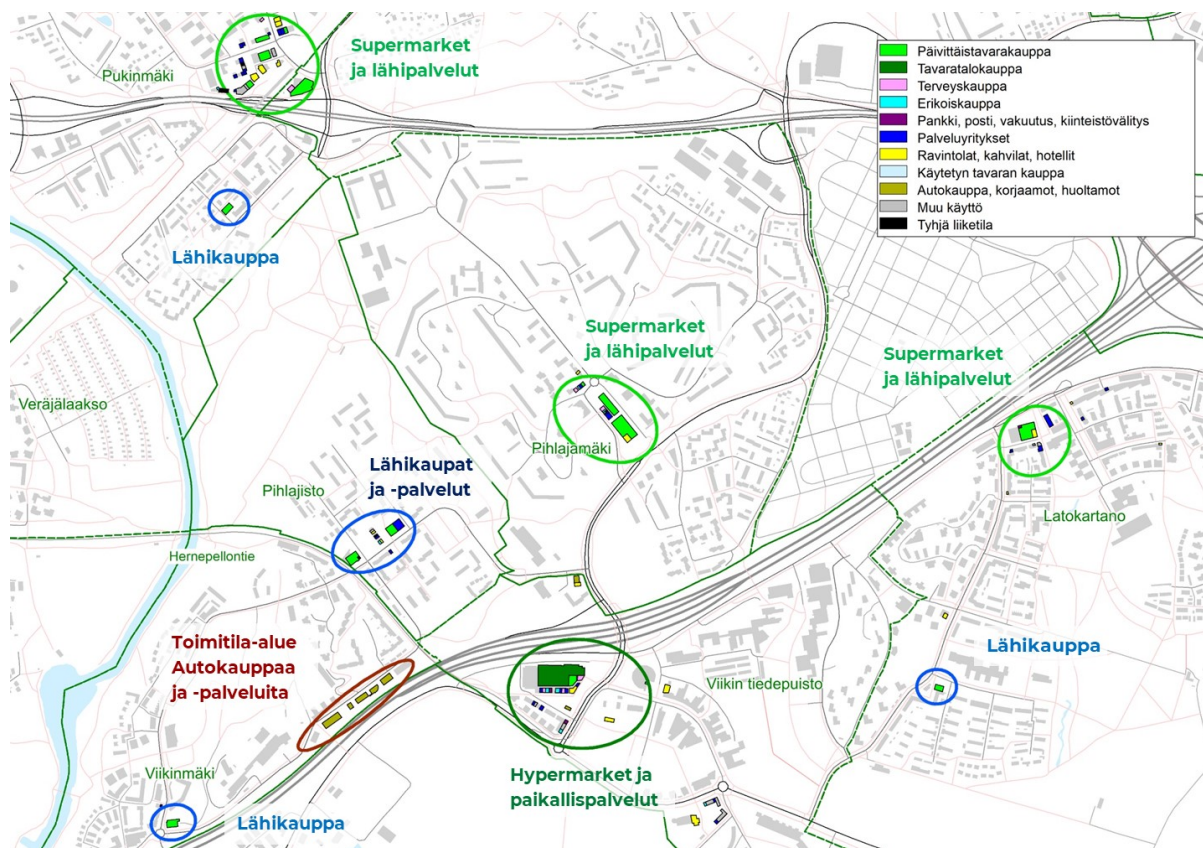
2. KAUPAN NYKYTILA PIHLAJISTONKALLION LÄHI-ALUEELLA

Pihlajistonkallion lähialueen kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen sekä kartoitusten pohjalta. Tarkastelualueena on Pihlajisto, Pihlajämäki, Viikinmäki sekä Viikin ja Latokartanon alueet. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut alueella. Kartoitus on tehty tammi-helmikuussa 2022 Viikin kaupallisen selvityksen yhteydessä ja sitä on täydennetty Pihlajämäen uudella Lidlillä.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Pihlajistonkallion lähialueella palvelut ovat keskittyneet useaan palvelukeskukseen. Pihlajisto on lähipalvelukeskus lähikauppoineen ja -palveluineen. Pihlajämäen tarjonta on vastaavan tyyppistä, mutta päivittäistavarakaupan tarjonta on Pihlajistoa monipuolisempaa. Alueelle on vuoden 2023 helmikuussa avattu uusi Lidl. Viikinmäessä on lähikauppa ja kampaamopalveluita, mutta muita palveluita ei alueella ole.

Kaupan pääkeskus alueella sijoittuu Viikin Prisma-keskuksen ympäristöön. Keskus on luonteeltaan ns. automarket-keskus. Pihlajämäentien sekä Viikinportin varressa on muutamia lähipalveluita. Pihlajämäentien itäpuoli painottuu yliopiston alueeseen ja kaupallisten palveluiden määrä jää vähäiseksi. Tiedepuiston eteläosassa, Gardenian lähiympäristössä on ravintolapalveluita sekä erikoispalveluita.



Kaupan palveluverkko Pihlajistonkallion lähialueella

Lähde: WSP kartoitus 2022/2023

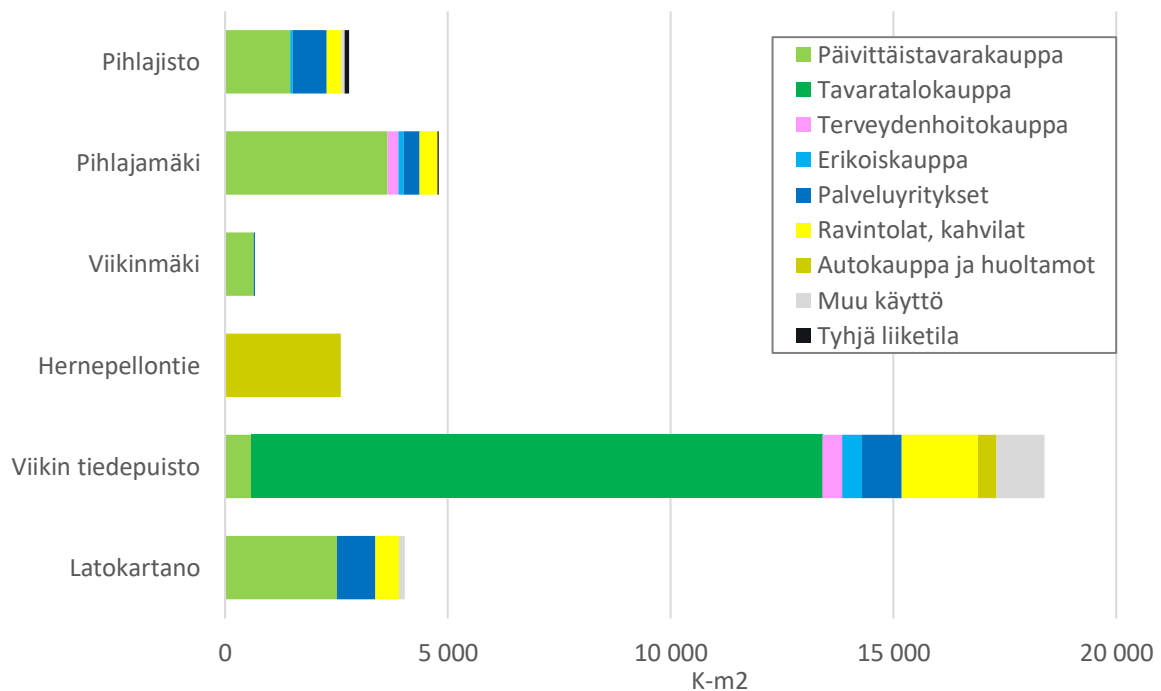
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020

Latokartanossa on niin ikään paikallinen kaupan palvelukeskus Latokartanonkaaren varrella ja Latokartanontorin ympäristössä. Keskuksen tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin. Kaupan palveluiden ohella myös nuorisopalveluita ja kirkko. Lisäksi Latokartanossa on pari yksittäistä lähikauppaa. Hernepellontielle on sijoittunut autokaupan palveluita.

Kehä I:n pohjoispuolella on Pukinmäen keskus, joka palvelee mm. Pihlajamäen pohjoisosan asukkaita. Pukinmäki ei ole mukana tämän selvityksen kartoitusaineistossa. Selvitys pohjautuu Viikin kaupallisen selvityksen yhteydessä kartoitettuihin aineistoihin.

Kartoituksen pohjalta on laskettu liiketilojen pinta-ala tarkastelualueella. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat kuitenkin hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia. Liiketilaja tarkastellaan tässä tilastoaluejaon mukaisesti.

Pihlajistonkallion lähiympäristössä kaupan palvelut painottuvat pinta-alalla tarkasteltuna Viikin tiedepuiston alueelle ja siellä Prisma-keskukseen, jonka osuus kaupan pinta-alasta on merkittävä. Prismakeskuksen lisäksi alueella on vain vähäisesti kivijalkapalveluita. Muut lähialueen palvelukeskukset ovat varsin pieniä, ja niissä pinta-ala painottuu päivittäistavarakauppaan sekä ravintolapalveluihin ja muihin kaupallisiin lähipalveluihin. Pihlajistossa on kaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilaa noin 3000 k-m², Pihlajamäessä ja Latokartanossa noin 4000 k-m².

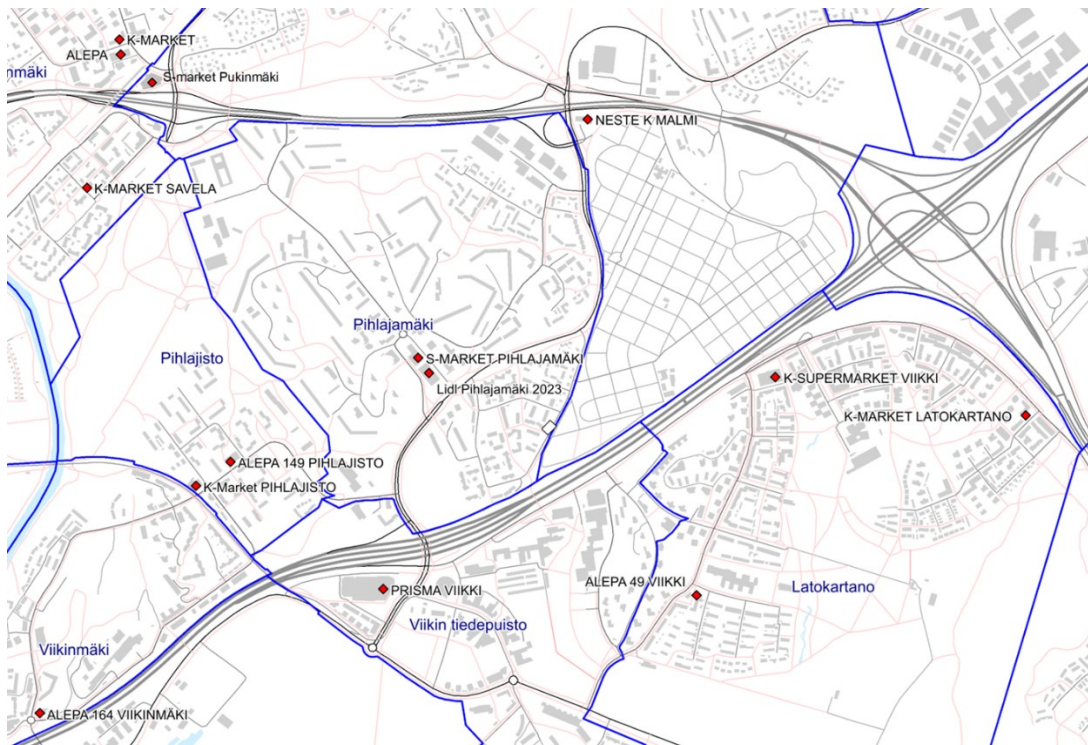


Liiketilän pinta-ala Pihlajistonkallion lähialueella

Lähde: WSP kartoitus 2022

2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu WSP:n kartoitukseen sekä Viikin kaupalliseen selvitykseen, jossa on käytetty NielsenIQ:n päivittäistavarakaupan myymälärekisteriä 2019 ja 2020. Päivittäistavarakaupan verkko Pihlajistonkallion lähialueella on varsin kattava ja alueelta löytyy monipuolista tarjontaa. Lähialueella Pihlajistossa, Pihlajamäessä, Viikissä ja Viikissä on sekä hypermarket että pari supermarketia ja useita lähikauppoja. Lisäksi sekä Latokartanon puolella että Pukinmäessä on supermarket ja pari lähikauppaa.

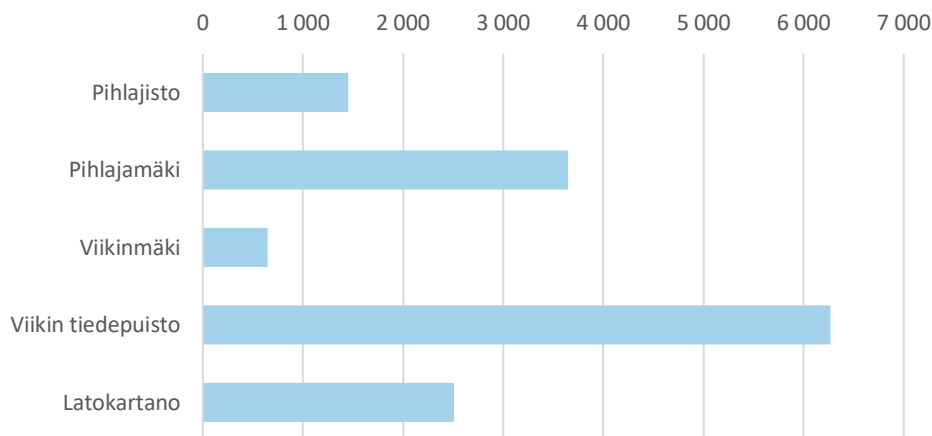


Päivittäistavarakaupat Pihlajistonkallion lähialueella 2022

Lähde: A.C Nielsen 2020, WSP kartoitus 2022

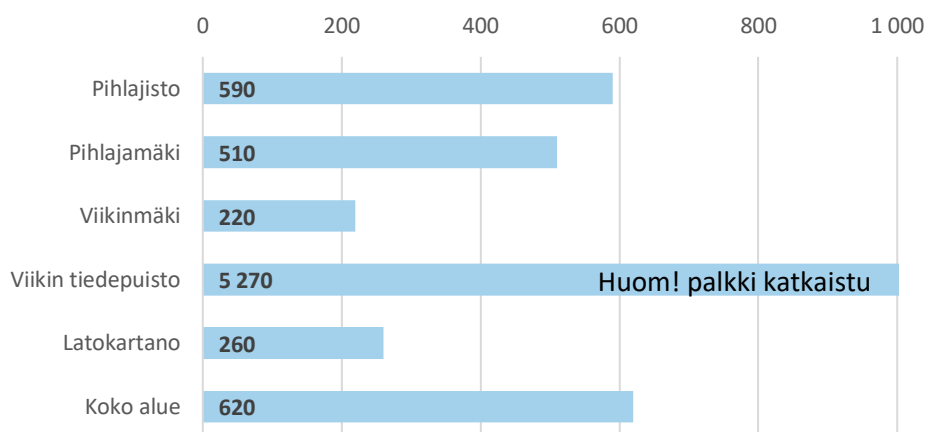
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020, Helsingin kaupunki

Päivittäistavarakaupan tarjonnan alueellista tasoa on tarkasteltu pinta-alan näkökulmasta, lähteenä on käytetty WSP:n kartoitusta. Pinta-alaan sisältyy varsinaisten päivittäistavarakauppojen lisäksi Alko Prisman yhteydessä, pieni etninen ruokakauppa Pihlajamäessä sekä R-kioskit Pihlajamäessä ja Viikin tiedepuistossa. Pinta-alaa on tarkasteltu sekä absoluuttisesti että alueen asukasmäärään suhteuttaen. Pukinmäki ei ole mukana tässä tilastotarkastelussa.



Päivittäistavarakaupan pinta-ala Pihlajistonkallion lähialueella (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus 2022 ja 2023



Päivittäistavarakaupan pinta-ala 1000 asukasta kohden Pihlajistonkallion lähialueella (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus 2022 ja 2023

Päivittäistavarakaupan pinta-ala kuvaa hyvin kaupan tarjontaa ja sen monipuolisuutta. Päivittäistavarakaupan pinta-alaa on eniten Viikin tiedepuiston alueella, jossa hypermarket hallitsee pinta-alaa. Pihlajamäessä on pinta-alaa toiseksi eniten kahden supermarketin ansiosta. Latokartanossa on yksi supermarket ja pari lähikauppaa, Pihlajistossa kaksi lähikauppaa ja Viikinmäessä yksi lähikauppa.

Viikin tiedepuiston osa-alueen päivittäistavarakaupan pinta-ala on asukasmäärään suhteutettuna ylivoimainen. Alueella on laajaa vaikutusaluetta palveleva hypermarket, mutta osa-alueen asukasmäärä on alhainen. Pihlajistossa ja Pihlajamäessä on tällä hetkellä asukasmäärään suhteutettuna yhtä paljon pinta-alaa; vähän alle koko alueen keskiarvon. Sen sijaan Viikinmäessä ja Latokartanossa pinta-ala asukasta kohden jää selvästi muita alhaisemmaksi.

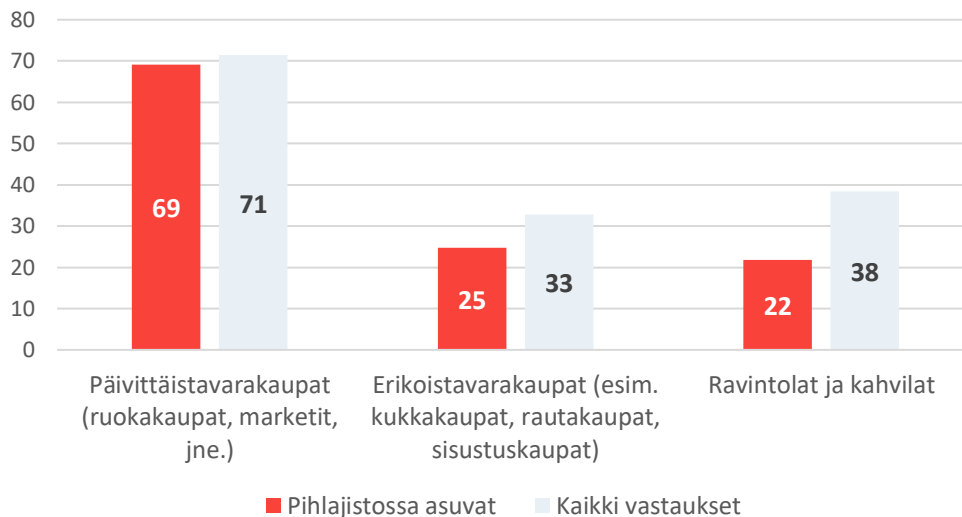
2.3. Asukkaiden näkemyksiä palveluista

Helsingin kaupunki on syksyllä 2022 laatinut Viikin ja Pihlajiston alueella karttakyselyn. Kyselyn tarkoituksena oli kerätä asukkaiden ja muiden alueen suunnittelusta kiinnostuneiden näkemyksiä alueen nykytilasta ja tulevaisuuden tarpeista. Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 707, joista Pihlajistossa asuvia oli 111.

Pihlajistossa asuvat olivat tyytyväisempiä alueen päivittäistavarakauppoihin kuin muihin palveluihin. Pihlajistolaiset olivat kuitenkin hieman keskimääräistä tyytymättömiä alueen palvelutasoon (päivittäistavarakaupat, erikoiskaupat sekä ravintolat ja kahvilat) kuin kaikki vastaaneet.

Mitä mieltä olet alueen nykyisestä palvelutasosta?

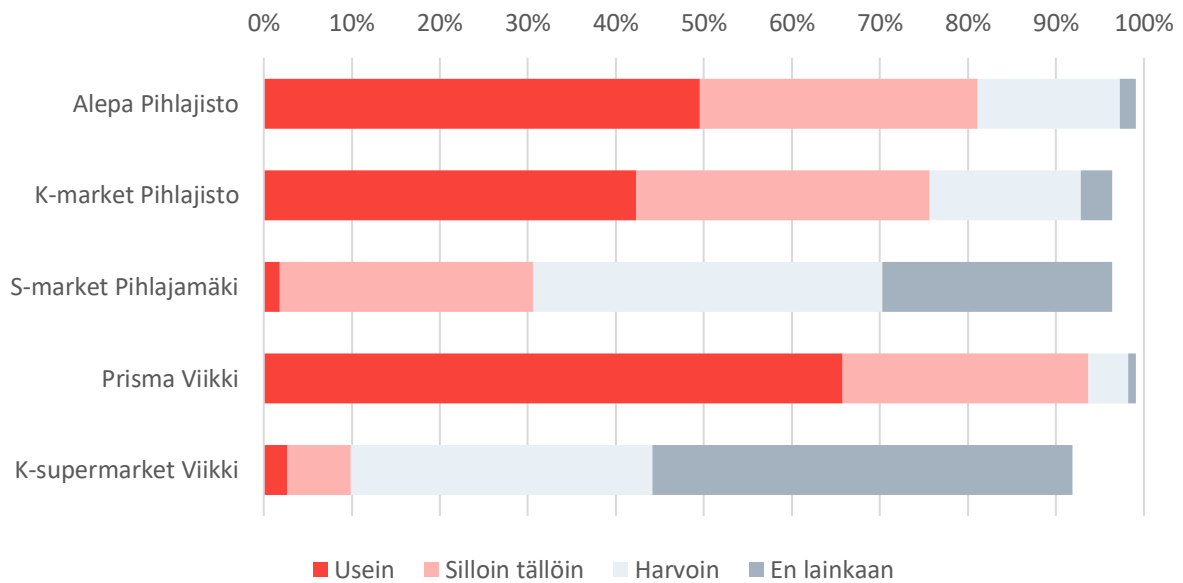
Mitä lähempänä vastaus on 100 pistettä, sitä tyytyväisempiä vastaajat kyseistä palvelutarjonnasta ovat. Pisteiden ollessa alle 50 ovat vastaajat tyytymättömiä kyseisen palvelun palvelutasoon.



Kyselyn mukaan Pihlajistossa asuvat asioivat alueen päivittäistavarakaupoista useimmin Viikin Prismassa. Myös alueen omilla lähikaupoissa asioidaan. Uusi K-market sai mm. mainintoja, kun kysyttiin mieluisia paikkoja. Sen on koettu parantaneen alueen viihtyisyyttä ja palveluita. Se on myös lisännyt asukkaiden asiointia omalla alueellaan. Sen sijaan Pihlajamäen S-marketissa asioidaan harvoin tai ei lainkaan ja vielä harvemmin asioidaan Viikin K-supermarketissa. Pihlajamäen Lidl ei ollut vielä avattu kyselyn aikaan. Se on todennäköisesti muuttanut hieman asiointitottumuksia alueella.

Asukkaat toivovat alueelle erityisesti kahvila- ja ravintolapalveluita, R-kioskia ja sekä pidempiä aukioloaikoja alueen kauppoihin. Toiveena on myös ostarin kehittäminen ja ilmeen parantaminen tai purkaminen ja uudisrakennus.

Kuinka usein asioit seuraavissa alueen päivittäistavarakaupoissa? (Pihjalistossa asuvat vastanneet)



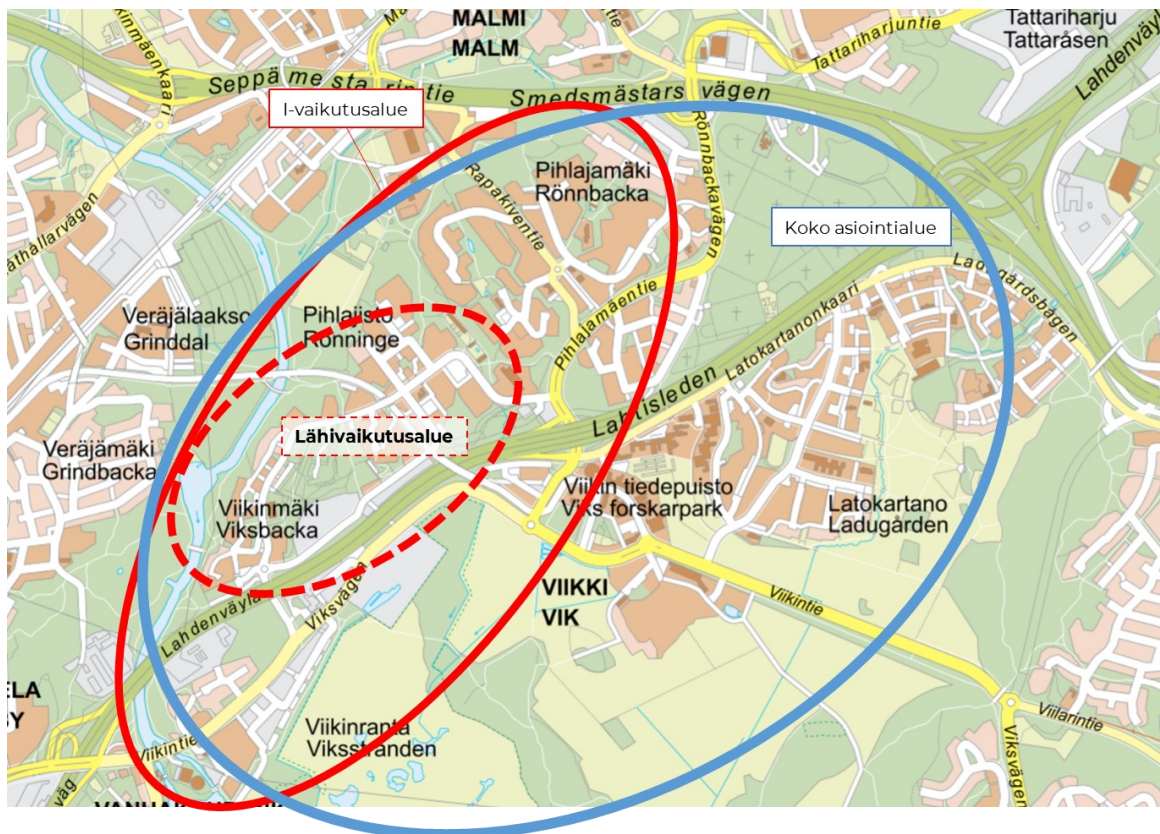
Pihlajiston K-marketissa on myös kahvilatila ja Postin automaatti

3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja kaupan tarjonnan näkökulmasta. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan vaikutusalueen ostovoimalla, jonka pohjalta lasketaan alueen liiketilatarve. Ostovoiman ja liiketilatarpeen lähtötietona käytetään Viikin kaupallisessa selvityksessä kootua ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmaa. Ostovoimaa ja liiketilatarvetta tarkastellaan tässä selvityksessä Pihlajistonkallion näkökulmasta ja sitä on päivitetty uusilla asukastiedoilla.

Tarkastelualueena on Pihlajistonkallion vaikutusalue ja lähivaikutusalueena Pihlajisto sekä Viikinmäki, jossa oma palvelutarjonta on vähäistä, ja josta on luonteva yhteys Pihlajistonkallioon. I-vaikutusalueeseen lasketaan kuuluvaksi Pihlajiston ja Viikinmäen ohella läheinen Pihlajamäki, jossa on omaakin supermarkettarjontaa sekä Viikinranta, jossa ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta joka tulee kehittymään asuinalueena. Viikinrantaan suunnitellaan myös omia lähipalveluita, mutta ensivaiheessa alue tukeutuu lähialueen palvelutarjontaan, mm. mahdollisiin Pihlajistonkallion palveluihin.

Ostovoimaa ja liiketilatarvetta tarkastellaan I-vaikutusalueen lisäksi tätä laajemmalla asiointialueella, johon lasketaan kuuluvaksi koko Viikin alue eli Viikin tiedepuisto ja Latokartano. Tällä tarkastelualueella asiointia tapahtuu ristiin rastiin mm. muun liikkumisen ohessa, ja Pihlajistonkallion mahdollinen supermarket tulee olemaan yksi vaihtoehtoinen asiointipaikka alueella.



Pihlajistonkallion vaikutusalue

Opaskartta © Helsingin kaupunki

3.1. Väestön kehitys

Pihlajistonkallion lähialueella on käynnissä useita asumiseen liittyviä suunnitteluhankkeita ja asukasmäärä tulee kasvamaan. Oheiseen tauluun on koottu lähialueen kasvuennusteet. Ne ovat viitteellisiä ja tarkentuvat suunnittelun edetessä. Pihlajiston nykyistä aluetta on tavoitteena täydentää, ja eteläisen Pihlajiston eli Pihlajistonkallion alueelle suunnitellaan uutta asutusta (tämän selvityksen skenaariot). Yleiskaava osoittaa Savelanpuistoon asutuksen kasvumahdollisuuksia, mutta alueen toteutuminen on vielä epävarmaa.

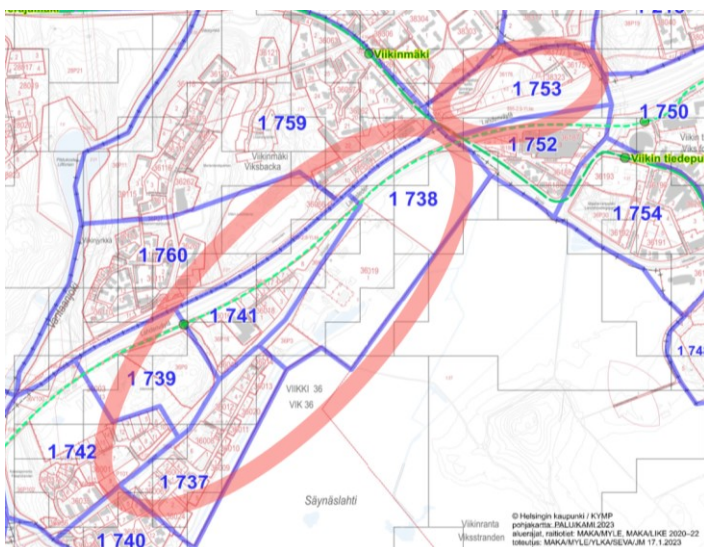
Viikinmäessä on muutamia kortteleita vielä toteutumatta. Viikinrannassa on vireillä osayleiskaava, jonka yhteydessä alueelle suunnitellaan merkittävää asukaskasvua.

Pihlajamäessä on suojelukaava, ja alueen asukasmäärä laskee kaupungin väestöennusteen mukaan. Yleiskaavan asuntotuotantoarvioissa alueelle on kuitenkin arvioitu asukaskasvua, mm. Pihlajamäen kallion alueelle. Pihlajamäen asukasmäärän arvioidaan tässä selvityksessä säilyvän nykytasollaan.

Asukasmäärän kasvu Pihlajistonkallion I-vaikutusalueella

aluenro	nimi	Nykyiset asukkaat	Uudet asukkaat	Yhteensä
386	Pihlajisto	2 470	1 000	3 500
1753	Pihlajistonkallio		1 500	1 500
	Savelanpuisto		1 000	1 000
386	Pihlajisto yhteensä	2 470	3 500	6 000
361	Viikinmäki	2 925	700	3 600
364	Viikinranta	1 295		1 300
1741	Hernepellontie (kuja)		1 700	1 700
1739	Viikinkallio		1 200	1 200
1737	Viikinranta		2 100	2 100
1738	Säynäslahti		1 300	1 300
361	Viikinranta yhteensä	1 295	6 300	7 600
383	Pihlajamäki	7 153	+/- 0	7 100
	I-vaikutusalue yhteensä	13 843	10 500	24 400

Lähde: Helsingin kaupunki, aluesarjat, Viikinrannan oyk ja Pihlajiston kehitysarviot



Väestökehityksen osa-alueita Pihlajistossa ja Viikinrannan oyk-alueella

Lähde: Helsingin kaupunki

Ostovoiman kehityksen arvioinnissa käytetään asukaskasvua. Pihlajiston ja Viikinmäen asukaskasvusta arvioidaan noin puolen ja Viikinrannan ja Pihlajamäen asukaskasvusta noin neljänneksen toteutuvan vuoteen 2035. Asukasmäärän kasvuvauhti on vain karkea arvio, joten väli vuosi on lähinnä suuntaa antava. Tavoitevuoteen saakka asukaskasvun on arvoitu toteutuvan kokonaan.

Viikin ja Latokartanon alueen asukaskehityksen lähteenä on käytetty yleiskaavan asuntotuotantoennuste, mikä on ollut lähtökohtana myös Viikin kaupallisessa selvityksessä.

Pihlajistonkallion vaikutusalueen väestönkehitys 2021–2050

Alueen nimi	2020	2035	2050	muutos 2020- 2034	muutos 2020- 2049
Pihlajisto, Viikinmäki	5 395	7 500	9 600	2 100	4 200
Pihlajamäki, Viikinranta	8 448	10 000	14 700	1 575	6 300
I-vaikutusalue	13 843	17 500	24 300	3 675	10 500
Latokartano	9 473	9 900	11 100	400	1 600
Viikin tiedepuisto	1 171	4 100	6 500	2 900	5 300
Viikin alue	10 644	14 000	17 600	3 300	6 900
Koko asiointialue	24 487	31 500	41 900	6 975	17 400

Lähde: Helsingin kaupunki, Pihlajiston, Viikinrannan oy:n ja yleiskaavan väestöarvot

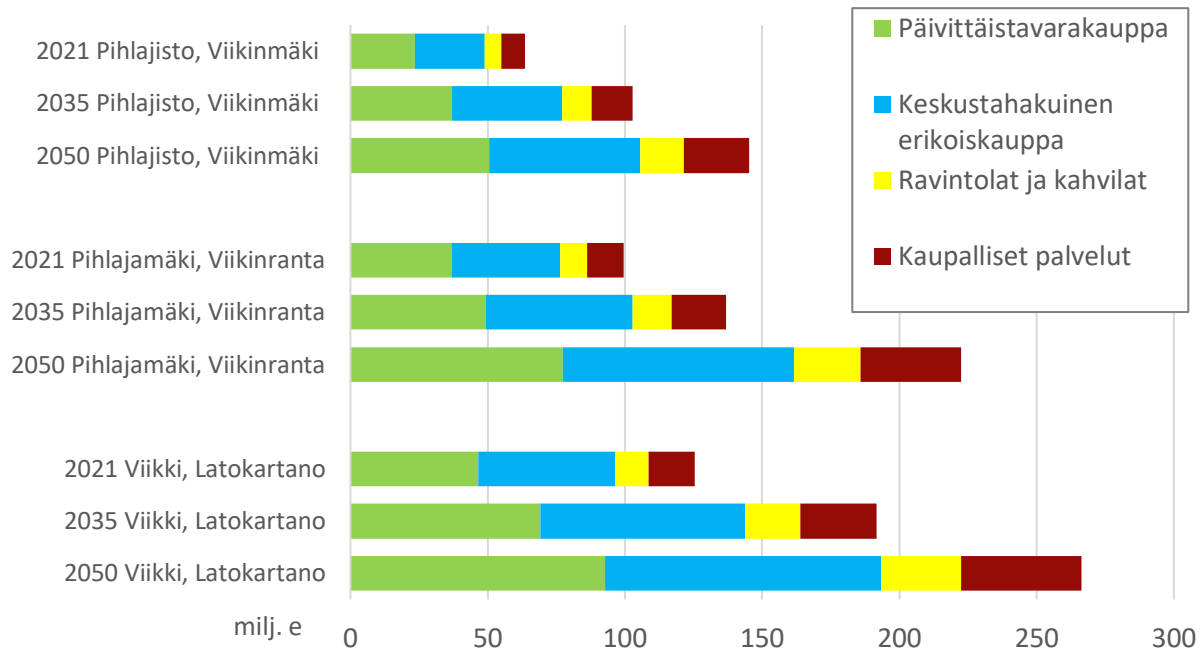
3.2. Ostovoiman kehitys

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

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi, ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta 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-elektronikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Viime vuonna on ollut suurta kasvua päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektronikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan, ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa lähes prosentin vuosivauhdilla, erikoiskaupassa hieman tätä nopeammin, ja kaupallisissa palveluissa noin 1,5 % vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota. Koska ostovoiman kehityksen ennustaminen on epävarmaa, on skenaarioiden arvioinnissa otettu huomioon epävarmuus.



Ostovoiman kehitys Pihlajistonkallion vaikutusalueella 2021–2050 (milj. e)

Lähde: Santasalo Ky, ostovoima

Ostovoiman kasvu per asukas

	2020-35	2035-50	2020-50
Päivittäistavarakauppa ja Alko	0,8 %	0,4 %	0,6 %
Keskustan erikoiskauppa	0,9 %	0,5 %	0,7 %
Ravintolat	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Ostovoiman kasvu alueella pohjautuu kulutuksen kasvuun sekä erityisesti väestönkasvuun. Kasvun arvioidaan olevan hieman nopeampaa asukasta kohden vuosina 2020–35 kuin vuosina 2035–50. Lähivaikutusalueella eli Pihlajistossa ja Viikinmäessä arvioidaan olevan keskustakauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa noin 100 milj. e vuonna 2035 ja noin 145 milj. euroa vuonna 2050. I-vaikutusalueella (Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viikinranta) keskustahakuisen kaupan ja palveluiden kohdistuva ostovoima on noin 240 milj. e vuonna 2035 ja lähes 370 milj. e vuonna 2050.

3.3. Liiketilarave vaikutusalueella

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

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus
Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 500	11 900
Erikoiskauppa	4 700	5 900
Ravintolat	4 700	5 900

Kaupallisten palveluiden liiketilaraveen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskusten uusissa konsepteissa.

Luvussa ei ole mukana tilaa vaativan kaupan ostovoimaa ja liiketilaravea, koska arvioinnin kohteena tässä selvityksessä on hybridikeskuksen ja kivijalkapalveluiden mitoitus. Käytetty toimialaluokitus ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, koska toimialaliukumien vuoksi yhä enemmän on toimijoita, jotka myyvät sekä ns. keskustahakuisen erikoiskaupan tuotteita että tilaa vaativan kaupan tuotteita. Lisäksi keskustoihin voi hyvin sijoittua myös pieniä tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Niiden merkitys kokonaismitoituksen näkökulmasta on kuitenkin vähäinen.

Liiketilarave kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alarave kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtyminä alueen ulkopuolelle mm. Helsingin keskusta ja verkkokauppaan.

Laskennallinen liiketilarave vuoteen 2035 ja 2050 on esitetty seuraavissa tauluissa. Laskennallinen liiketilarave tarkastelee tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä tällä alueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu alueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Skenaarioita arvioitaessa otetaan huomioon myös kilpailunedellytykset, konseptien kehitys ja verkkokaupan vaikutus.

Laskennallinen liiketilatarve (k-m²) Pihlajistonkallion vaikutusalueella 2050
jos koko ostovoima toteutuisi alueella

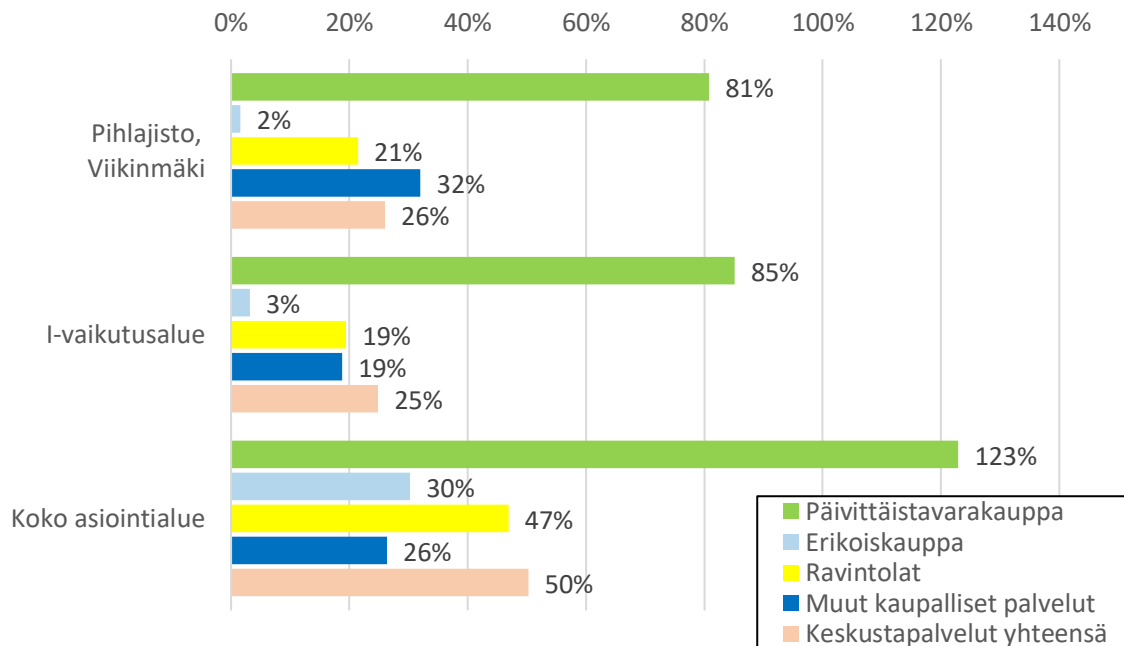
Toimiala	Pihlajisto, Viikinmäki	I-vaikutusalue	Viikki, Latokartano	Koko alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	5 300	13 400	9 700	23 100
Erikoiskauppa	11 600	29 400	21 400	50 800
Ravintolat	3 400	8 500	6 200	14 700
Muut kaupalliset palvelut	4 700	11 900	8 600	20 500
Keskustakauppa ja palvelut yht.	25 000	63 200	45 900	109 100

Laskennallinen liiketilatarve (k-m²) Pihlajistonkallion vaikutusalueella 2035
jos koko ostovoima toteutuisi alueella

Toimiala	Pihlajisto, Viikinmäki	I-vaikutusalue	Viikki, Latokartano	Koko alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 900	9 100	7 300	16 400
Erikoiskauppa	8 600	20 100	16 100	36 200
Ravintolat	2 300	5 300	4 200	9 500
Muut kaupalliset palvelut	3 500	9 300	8 200	17 500
Keskustakauppa ja palvelut yht.	18 300	43 800	35 800	79 600

3.4. Kaupan ja palveluiden liiketilatarpeen toteutuminen nykyään

Edellisessä luvussa esitetty laskelma kuvaa liiketilan laskennallista tarvetta Pihlajistonkallion vaikutusalueella, jos koko ostovoima suuntautuisi ko. alueelle ja kaupan tilantarve olisi nykyisen kaltainen. Todellisuudessa alueen asukkaiden asiointista kuitenkin vain osa suuntautuu tälle alueelle. Oheisessa kaaviossa on esitetty Pihlajistonkallion vaikutusalueen nykyisen kaupan ja palveluiden pinta-alan suhde nykytilan laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Prosentti-osuus kuvaa nykyisen laskennallisen pinta-alatarpeen toteutumista alueella eli kaupan tarjonnan tasosta suhteessa kysyntään.



Liiketilarpeen toteutuminen Pihlajistonkallion vaikutusalueella

Lähivaikutusalue: Pihlajisto, Viikinmäki

I-vaikutusalue: Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viikinranta

Koko vaikutusalue: Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viikinranta, Viikin tiedepuisto, Latokartano

Pihlajistonkallion vaikutusalueella on useita palvelukeskuksia; Pihlajiston ohella Prisma-keskus, sekä Pihlajamäen ja Latokartanon paikalliskeskukset. Tällä hetkellä koko asiointialueen laskennallisesta keskustakaupan ja palveluiden liiketilatarpeesta vain noin puolet toteutuu alueen keskuksissa. Pihlajiston lähivaikutusalueella vain neljäsosa. Tavoitettavuus vaihtelee toimialoittain. Koko asiointialueella päivittäistavarakaupan pinta-ala ylittää alueen laskennallisen tarpeen johtuen Viikin Prismasta, jonka vaikutusalue on tätä tarkastelualuetta laajempi. Ravintolapalveluiden laskennallisesta tarpeesta noin puolet toteutuu koko asiointialueella, sen sijaan erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta on selvästi alhaisempi.

Pihlajistossa ja Viikinmäessä päivittäistavarakaupan tarjonta ei vastaa alueen kysyntään ja erikoiskaupan tarjonta on lähes olematonta. Myös kaupallisia palveluita on laskennalliseen tarpeeseen nähden vähän.

4. PIHLAJISTONKALLION SKENAARIOT JA MUUT LÄHIALUEEN SUUNNITELMAT

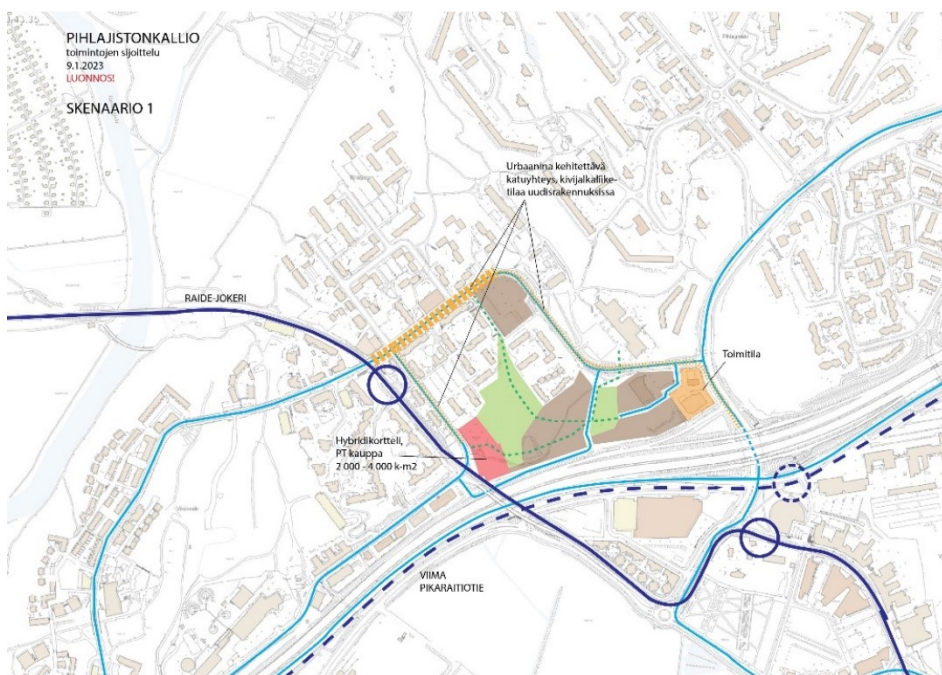
Työssä arvioidaan Pihlajistonkallion skenaarioiden kaupallisia vaikutuksia sekä kaupan toteuttamisen edellytyksiä. Arvioinnissa otetaan huomioon Pihlajiston suunnitteluperiaatteet sekä muut lähialueen suunnitelmat kuten Raide-Jokeri, Keski-Viikin kaavarunko sekä taustalla myös Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan suunnitelmat.

4.1. Pihlajistonkallion skenaariot

Pihlajistonkallion kaupan sijoittumisesta on tehty kolme vaihtoehtoista skenaariota. Kaikissa skenaarioissa kaupan arvioidaan sijoittuvan hybridikortteliin, johon tulee päivittäistavarakaupan ohella muita palveluita ja mahdollisesti myös muuta toimitilaa sekä asumista. Skenaarioissa vaihtelee myös asutuksen ja toimitilakorttelin sijoittuminen. Asukasmäärät skenaarioissa ovat vielä viitteellisiä. Määrään vaikuttaa mm. miten Lahdenväylän meluhaitta saadaan ratkaistua eli kuinka lähelle Lahdenväylää voidaan rakentaa.

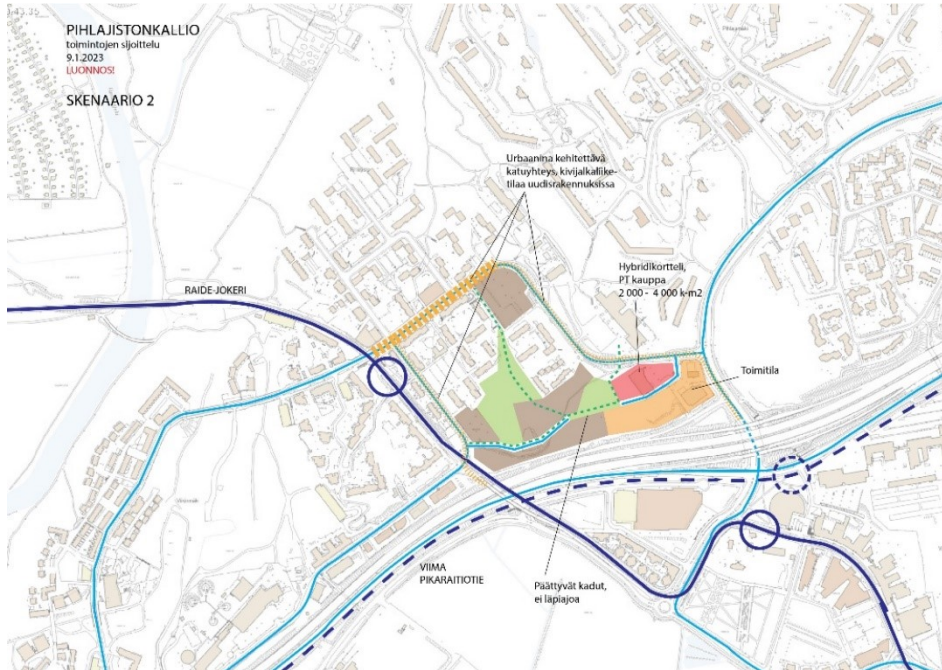
Skenaarioissa 1 ja 2 on osoitettu sijainti yhdelle hybridikorttelille, jossa päivittäistavarakaupan pinta-ala noin 2000–4000 kerrosneliometriä. Tämän selvityksen laskelmissa pt-kaupan pinta-ala on arvioitu olevan 3500 k-m², joka on tyypillinen uuden suuren supermarketin pinta-ala. Skenaarioissa 3 on kaksi hybridikorttelia, jotka molemmat ovat kooltaan ovat vastaavia kuin hybridikortteli skenaarioissa 1 ja 2. Kaikkiin skenaarioihin on suunniteltu urbaanina kehitettävä katuyhteys ja kivijalkaliiketilaa uudisrakennuksiin Salpausseläntielle ja Aulangontielle. Pihlajiston suunnitteluperiaatteihin sisältyy myös nykyisen Pihlajiston ostarin laajennus tai purkava saneeraus, mikä mahdollistaa nykyisen päivittäistavarakaupan kehittämisen ostarilla.

Skenaarioissa 1 kaupan hybridikortteli sijoittuu Aulangontien eteläpäähän. Uutta ajoyhteyttä suunnitellaan Aulangontieltä Pihlajistontielle. Alueella on asumisen kerrosalaa noin 70 000 k-m² eli uusia asukkaita noin 1750. Alueen itäpäähän on sijoitettu toimitilakortteli.



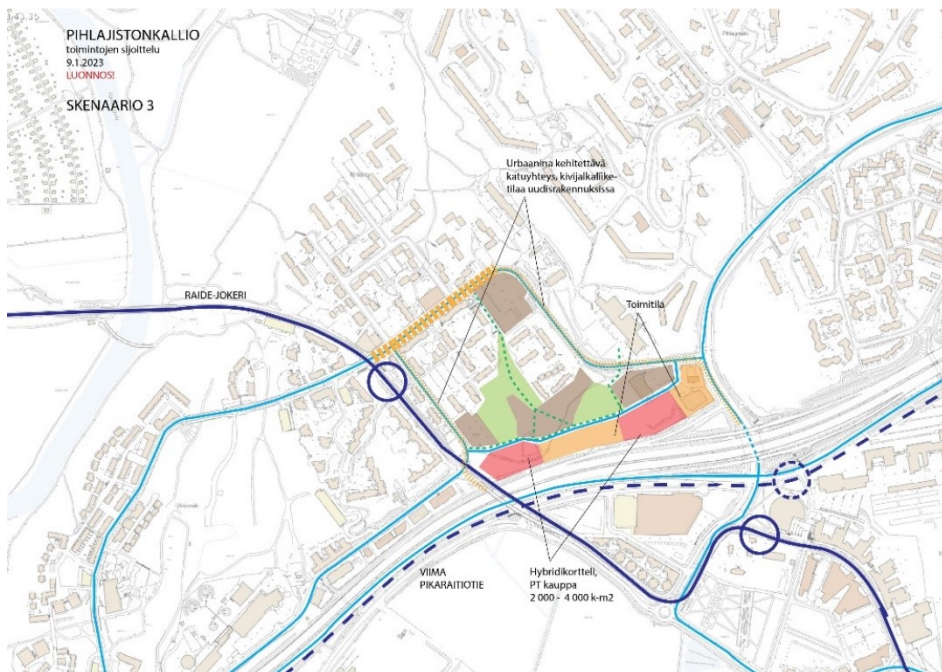
Skenaario 1

Skenaariossa 2 kaupan hybridikortteli sijoittuu Pihlajistontien varteen. Uutta kävely- ja pyöräilyyhteyttä suunnitellaan Aulangontieltä Pihlajistontielle, mutta tässä skenaariossa yhteyttä ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteelle. Alueella on asumisen kerrosalaa noin 54 000 k-m² eli uusia asukkaita noin 1350. Alueen itäpäähän Lahdenväylän varteen on sijoitettu toimitilaa



Skenaario 2

Skenaariossa 3 on kaksi kaupan hybridikorttelia ja ne sijoittuvat uuden Aulangontien ja Pihlajistontien läpikäytävien varteen, toinen Aulangontien päähän ja toinen lähemmäksi Pihlajistontietä. Alueella on asumisen kerrosalaa noin 63 000 k-m² eli uusia asukkaita noin 1580. Päivittäistavarakauppojen väliin on sijoitettu toimitilavyöhyke.



Skenaario 3

4.3. Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaava

Viikinrannan-Lahdenväylän alueella on vireillä osayleiskaava. Osayleiskaavan alustavat väestöennusteet ovat taustatietona Pihlajistonkallion mitoituksen arvioinnissa. Viikinrannan alueelle ei todennäköisesti ole tulossa omia palveluita vielä rakentumisen alkuvaiheessa, jolloin se tukeutuu lähialueen palveluihin. Pihlajistonkallion mahdollinen uusi supermarket on yksi vaihtoehtoinen asiointipaikka tuleville Viikinrannan asukkaille.

Viikinrannan tuleva asutus tukeutuu Viima-pikaraitiotiehen. Viikinkallion raitiotiepysäkin varseen suunnitellaan lähipalveluita, mutta niiden mitoitus ja ajoitus on vielä epävarma.



Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavan rajaus ja osa koillisen Helsingin tulevaa raideverkostoa

5. SKENAARIOIDEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

Pihlajistonkallion skenaarioiden arvioinnin lähtökohtana ovat mm. kaupan trendit, konseptien kehitys, kaupan sijaintiperiaatteet sekä palveluiden saavutettavuus.

5.1. Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa

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 kasvattaa pinta-alaa. Kehittyvillä kaupunkiseuduilla avataan kuitenkin myös uusia pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Uusia myymälöitä rakennetaan erityisesti alueille, joissa 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 3000–4000 k-m²:n suuruisille supermarketeille. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä 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.
- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.

Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti, samoin etniset päivittäistavarakaupat ovat nopeasti kasvattaneet myymäläverkkoaan. Etnisiä myymälöitä toteutetaan sekä pieninä deli-/lähikauppoina että myös suurempina market-tyyppisinä ratkaisuin.



Etninen ruokakauppa Pihlajamäessä asuinrakennuksen kivijalkaliiketilassa

Paikalliskeskuksissa **erikoiskaupan** kasvunäkymät ovat rajalliset. Erikoiskaupat keskittyvät tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu erikoiskauppaa pienimuotoisemmin. Paikalliskeskuksiin hakeutuu mm. terveyskauppaa (apteekit, optikot), kukkakauppoja ja yksittäisiä erikoistuneita ja palvelupainotteisia myymälöitä. Lisäksi paikalliskeskuksiin hakeutuu verkkokaupan toimijoita, jotka tukeutuvat verkossa saavutettuun asiakaskuntaan, mutta tarvitsevat myös toiminnalleen tukikohdan ja myymälän mm. varastointiin ja verkkokaupan noutoihin. Paikalliskeskuksissa kaupan toimijat ovat suurelta osin yksityisiä ja pieniä toimijoita, jotka eivät hakeudu kauppakeskuksiin. Ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutasen liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Paikalliskeskuksissa on kysyntää uuden tyyppisille **korttelipalvelukeskuksille**, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi. Keskukseen sijoittuu päivittäistavara-kaupan ohella kaupallisia palveluita mutta myös julkisia palveluita, esimerkkinä Lähipalvelukeskus Hertsi Herttoniemessä ja kauppakeskus Saari Laajasalossa.



Laajasalon Saarella on myös julkisia palveluita, mm. kirjasto

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, mobiilikanaavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja 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 myymäläkokoja.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Pt-verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä, pääkaupunkiseudulla noin 5-6 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 niillä on jo merkitystä pääkaupunkiseudulla. 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.



Verkkokaupan noutopisteet sijoittuvat mm. myymälöiden yhteyteen esim. Latokartanon K-supermarket

5.2. Palveluiden sijoittumisen kriteerit paikalliskeskuksessa

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. Nyt rakennettavilla urbaaneilla sekä uudistuvilla kaupunginosilla on lähtökohdina sekoittunut kaupunkirakenne, ja tavoitteena turvata riittävän suuri lähipalveluiden tarjonta asuntojen läheisyydestä.

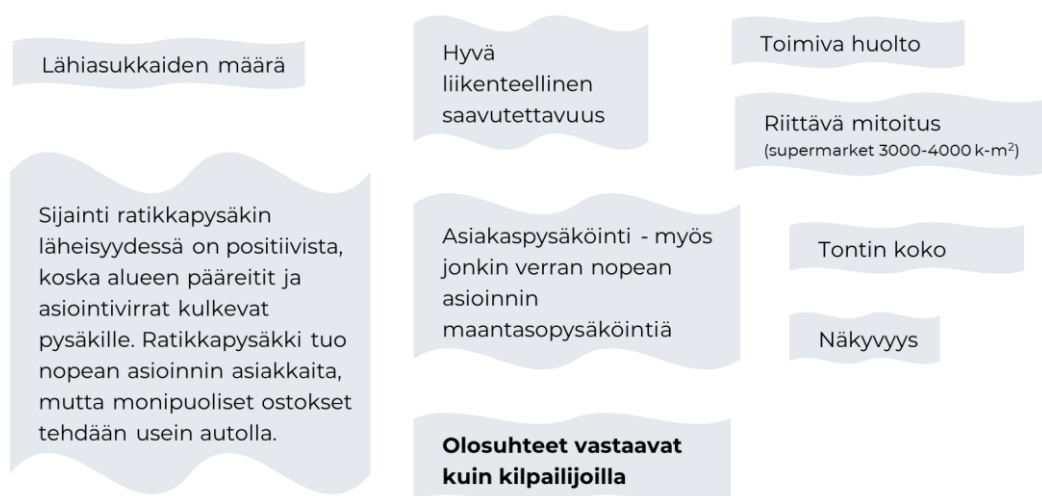
Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiivyyden periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

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.

Pienet yritykset ja kaupalliset palvelut hakeutuvat pääsääntöisesti urbaaniin kaupunkirakenteeseen ja paikalliskeskukseen. Hyviä liikepaikkoja tarjoavat keskustamainen korttelirakenne ja kauppakadut. Kauppakeskukset ovat pienille yksityiselle toimijoille usein liian kalliita liikepaikkoja. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on niin asumista, työpaikkoja kuin liiketilojakin, muodostaa urbaania kaupunkitilaa ja tarjoaa erilaisille toimijoille hyviä liikepaikkoja.

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys kaupallisten palveluiden sijoittumiselle, koska ne tuovat asiakasvirtoja, joita palveluyritykset mielellään hyödyntävät. Mitä monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta, sen helpompaa on paikalliskeskukseen saada muutakin palvelutarjontaa. Supermarketin merkitys asiointivirtoihin on selvästi suurempi kuin lähikauppatyyppisten myymälöiden, joten supermarkettien myötä mahdollistuu palvelutarjonnan kasvu lähi-alueella lähikauppoja paremmin.

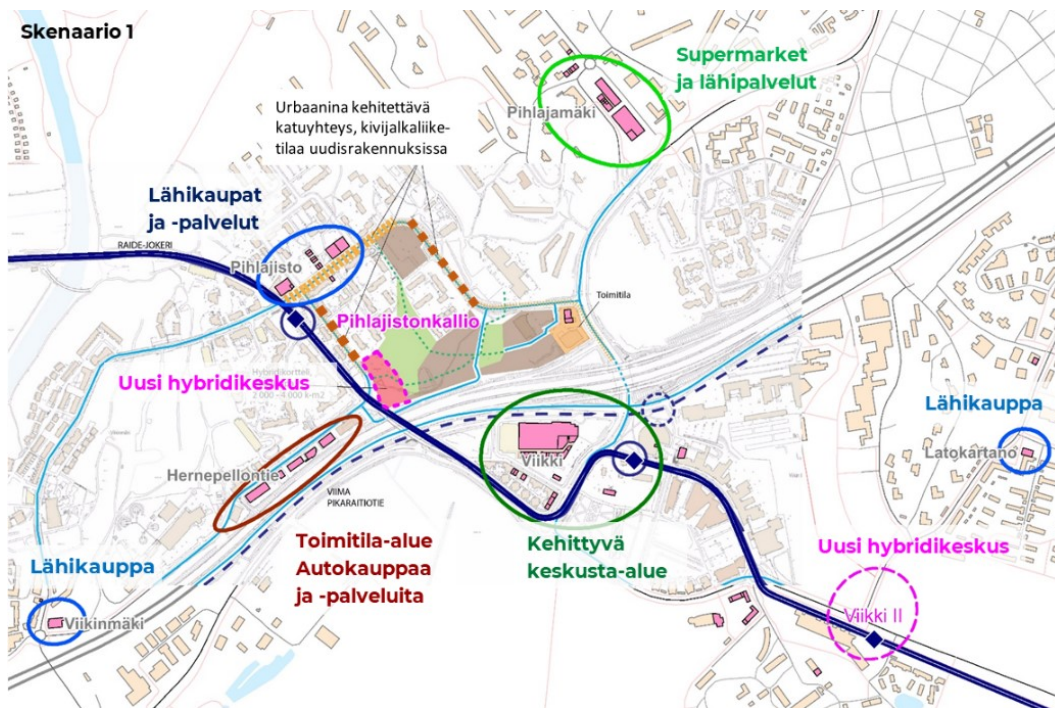


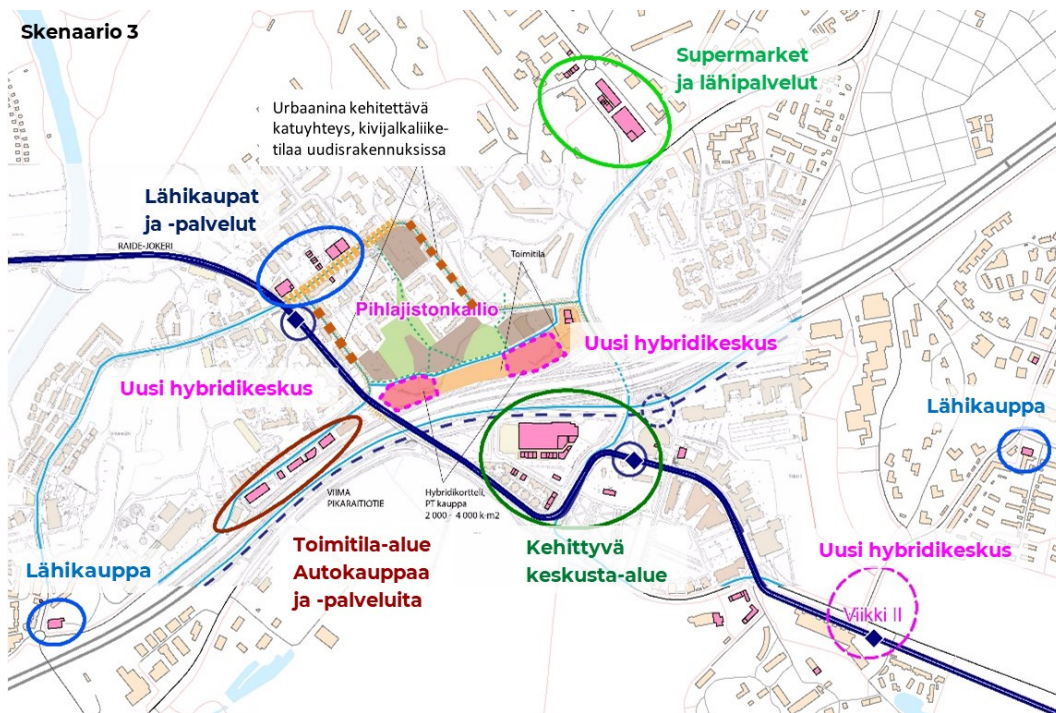
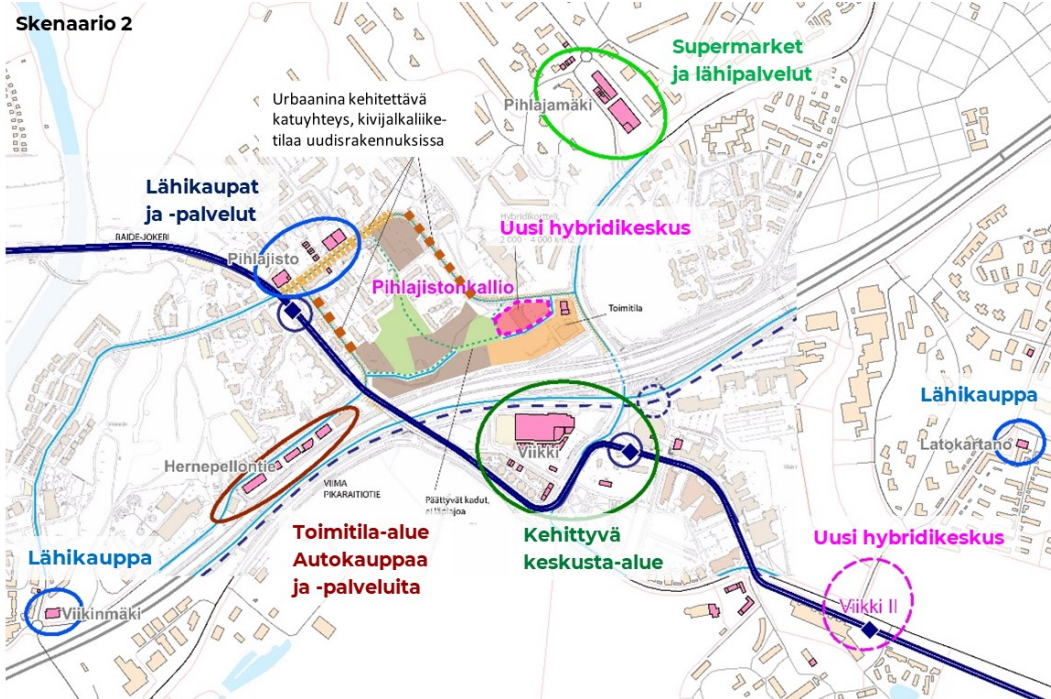
Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerejä

5.3. Pihlajistonkallion skenaariot tulevaisuuden palveluverkossa

Pihlajistonkallion skenaarioiden arvioinnissa otetaan huomioon sekä nykyinen että tuleva kaupan palveluverkko. Oheisissa kuvissa skenaariot on yhdistetty Viikin kaupallisessa selvityksessä esitettyyn tulevaisuuden kaupan palveluverkkoon.

Uusia keskuksia tulevaisuuden palveluverkossa ovat Pihlajistonkallio sekä Viikin II keskus Viikin alueen eteläisen raittikipysäkinympäristössä. Viikin keskusta kehittyy nykyistä keskustamaisempaan Prismakeskuksen ja kampusalueen ympäristössä. Viima-pysäkin yhteyteen kehittyy lähipalveluita. Pihlajistonkallion uusi hybridikeskus yhdistyy nykyiseen Pihlajiston keskukseen urbaanina kehitettävän katuyhteyden myötä, lisäksi ostaria pyritään Pihlajistossa kehittämään. Viikin alueella pyritään myös kehittämään kivijalkapalveluiden verkostoa, jotta saataisiin kaksi keskusta paremmin yhdistymään toisiinsa. Muut olemassa olevat keskuksat ovat tarjonnaltaan nykyisen kaltaisia.





Kaupan palveluverkko tulevaisuudessa Pihlajiston kalliion lähiympäristössä

Pihlajiston ostarin laajennus

Pt-kauppaa + 500 k-m²

Pihlajistonkallio

Skenaario 1 ja 2

Hybridikortteli 4000 k-m²

(pt-kauppaa 3500 k-m² ja muuta 500 k-m²)

Kivijalkaliiketilaa 1000 k-m²

Tivaa 1000–2000 k-m²

Skenaario 3

2 Hybridikortteliä yht. 8000 k-m²

(pt-kauppaa 7000 k-m² ja muuta 1000 k-m²)

Kivijalkaliiketilaa 1000 k-m²

Tivaa 3000 k-m²

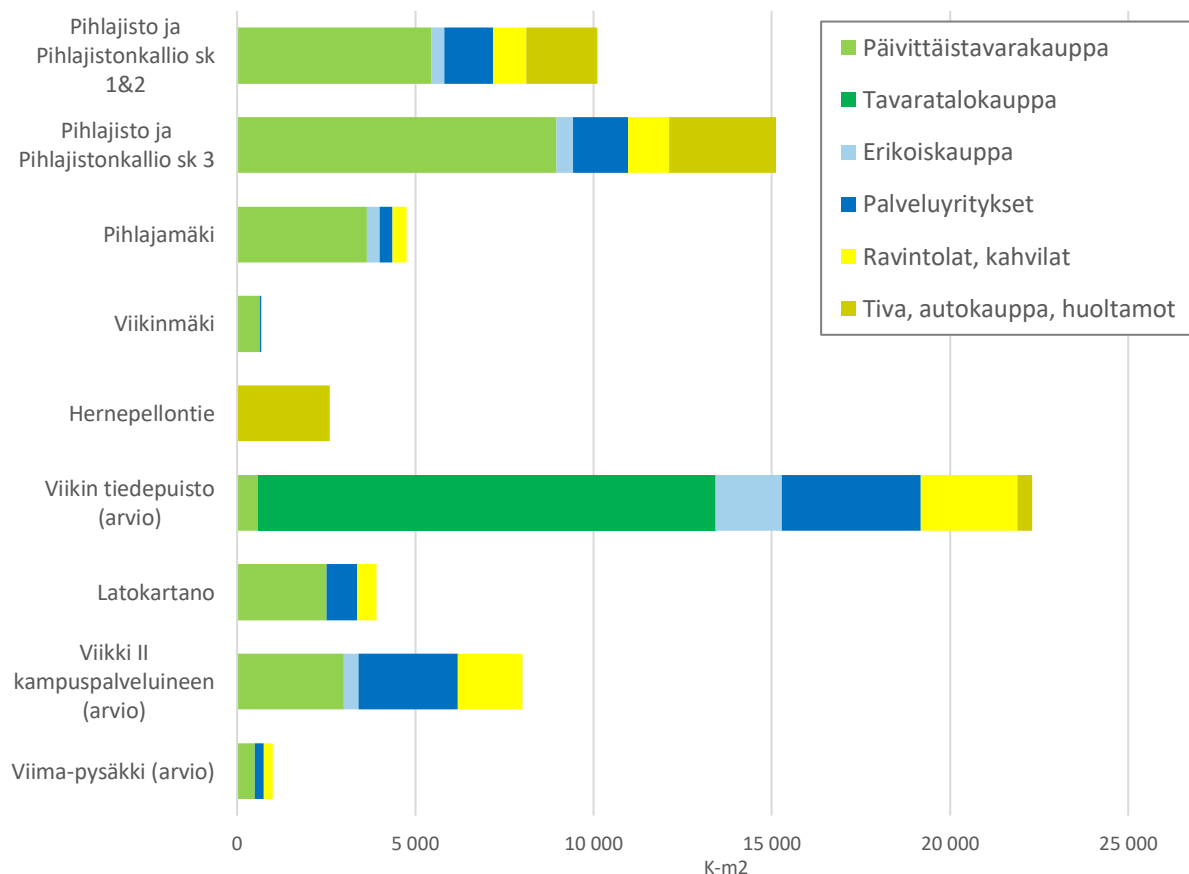
Keski-Viikin kaavarunkoalue

Uuden liiketilan mitoitus (k-m²)

	Lyhyt aikaväli / Maltillinen
Viikin keskusta	5 000
Viikin II-keskusta	5 000
Kampuspalvelut pohjoinen	1 000
Kampuspalvelut eteläinen	2 000
Viima-lähipysäkki	1 000
Yhteensä	14 000

Lähde: Viikin kaupallinen selvitys 2022

Kaupan pinta-alan kasvu eri kaupan keskuksissa



Liiketilan pinta-ala Pihlajistonkallion skenaariossa ja lähialueen keskuksissa tulevaisuudessa

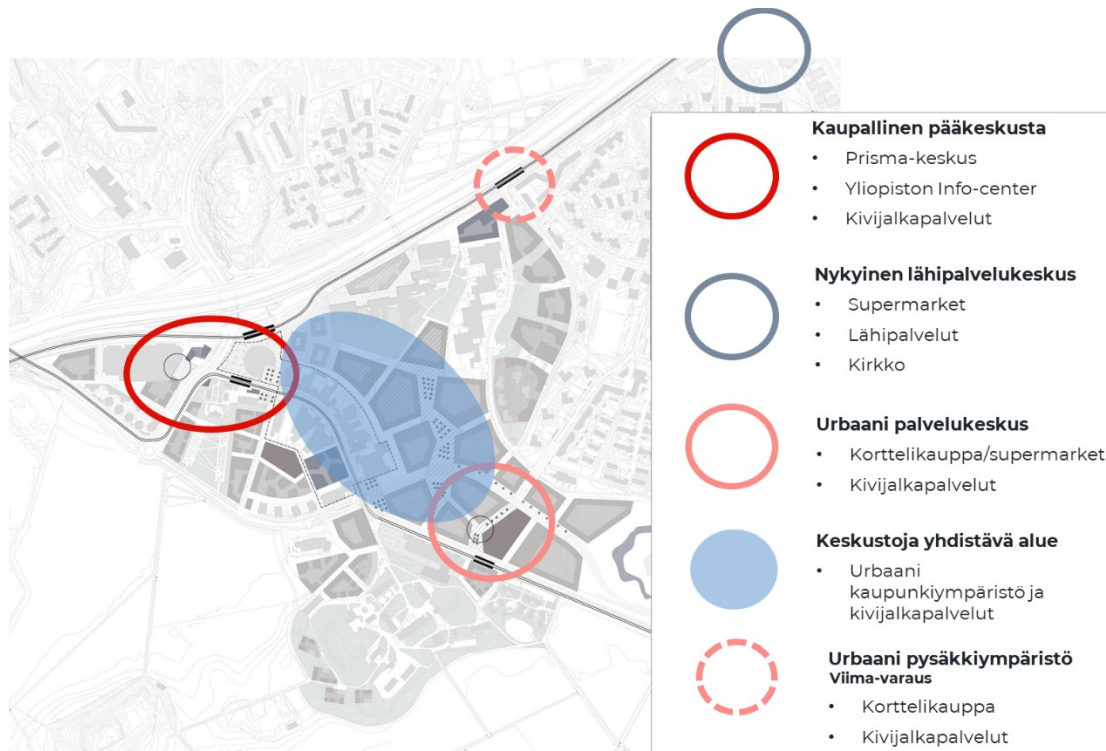
Lähde: WSP kartoitus 2022

Oheisessa kaaviossa on esitetty kaupan pinta-ala Pihlajistossa Pihlajistonkallion eri skenaarioissa ja muissa kaupan keskuksissa tulevaisuudessa. Pihlajistonkallio on tarkastelussa liittänyt Pihlajiston keskuksen pinta-alaan, koska tavoitteena on, että uusi hybridikeskus tai hybridikeskukset yhdistyvät nykyiseen kaupan rakenteeseen urbaanin katuyhteyden ja kivijalkaliiketilöiden myötä. Kaupan pinta-alan kasvuarviot on esitetty kaavion yläpuolella.

Pihlajistosta kasvaa Pihlajistonkallion skenaarioiden myötä merkittävä paikalliskeskus alueella. Pihlajistonkallion alueelle on myös suunniteltu muuta toimitilaa, joka voi toteutua mm. pienimuotoisena tilaa vaativana kauppana tai autokaupan palveluina. Pihlajiston/Pihlajistonkallion tarjonta tulee olemaan huomattavasti monipuolisempi kuin esimerkiksi Pihlajamäen nykyisen keskuksen, joka on juuri laajentunut. Pihlajisto eroaa Pihlajamäestä kaupallisten palveluiden ja ravintolamäärän suuremman tarjonnan osalta. Pihlajistoon suunnitellaan kivijalkapalveluita, mutta myös hybridikeskukseen tavoitellaan päivittäistavarakaupan lisäksi muita kaupallisia palveluita. Kivijalkaliiketilöihin sekä pt-kaupan rinnalle sijoittuu lähinnä palveluita ja ravintolatoimintaa. Erikoiskaupan määrä jäänee vähäiseksi.

Pihlajiston ja Pihlajistonkallion suunnitelmat ovat liikepinta-alaltaan suurempia kuin Viikin II-keskuksen ja kampuspalveluiden lyhyen aikavälin suunnitelmat. Viikin II-keskukseen ja kampusalueelle on kuitenkin suunniteltu enemmän kaupallisten palveluiden pinta-alaa kuin Pihlajistonkallioon, kun taas Pihlajistonkallioon ja Pihlajistoon on alustavasti suunniteltu enemmän päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Viikin pääkeskusta tulee kuitenkin edelleen olemaan kaupan tarjonnaltaan suurempi kuin muut paikalliskeskukset. Sekin tulee suunnitelmien myötä kasvamaan nykyisestä.

Viikinrannan tulevat palvelut eivät ole mukana tarkastelussa, koska niistä ei vielä ole suunnitelmia eivätkä ne kuuluneet työn sisältöön.



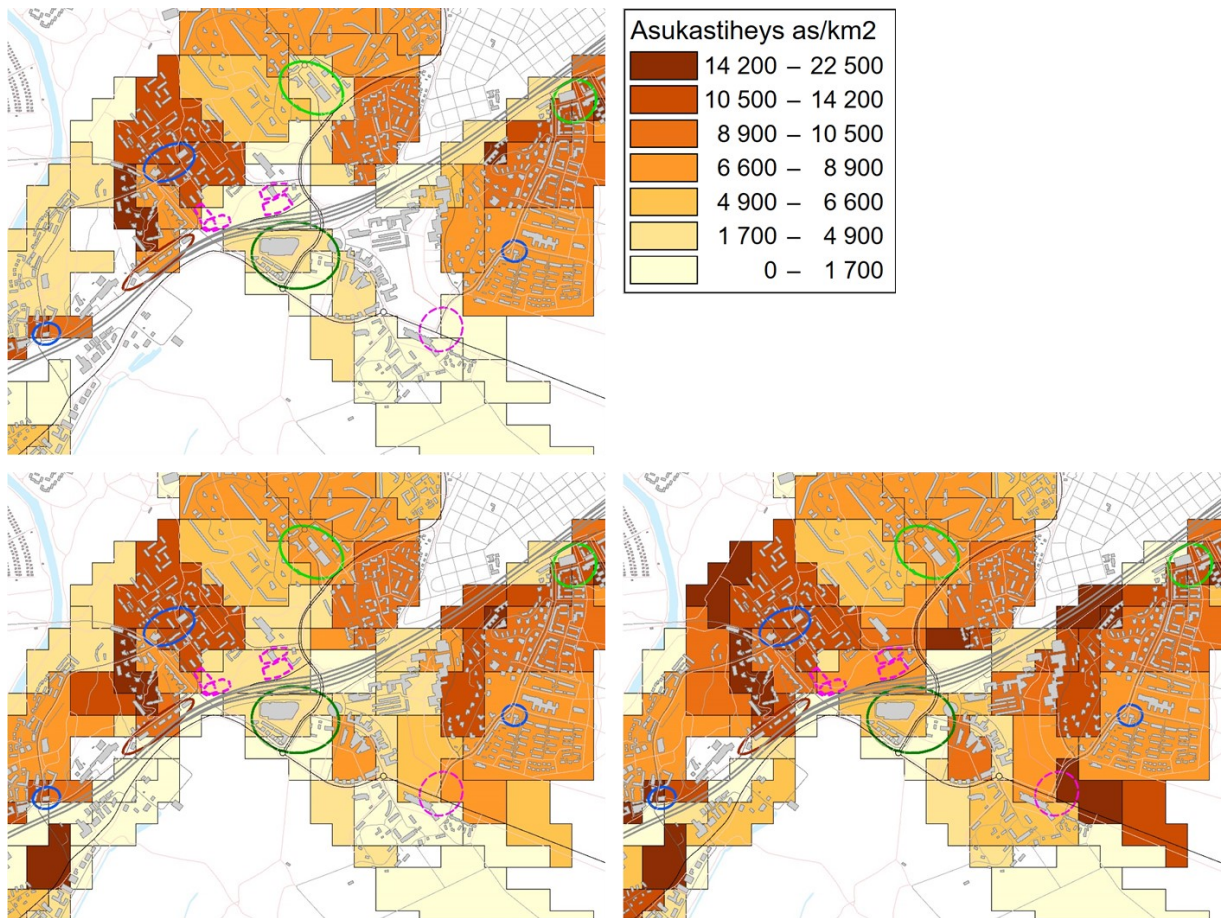
Viikin alueen kaupan palveluiden kehittämisen suunnitelmat

Lähde: Viikin kaupallinen selvitys 2022

5.4. Palveluiden saavutettavuus

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa alueen asukkaiden sijoittuminen. Nykyiset palvelut ovat alueelle sijoittuneet pääosin asukaskeskittymien mukaisesti, mutta poikkeuksen tekee Viikin Prisma-keskus, jonka lähialueella on asukkaita varsin vähän. Muutoin nykyiset päivittäistavarakaupat ja muut palvelut sijoittuvat tiiviisiin asukaskeskittymiin. Pihlajamäessä asukastiheys nykyisen ostarin alueella on alhainen, mutta heti sen ympäristössä jo korkeahko.

Pihlajistonkallion skenaarioissa hybridikeskukset sijoittuvat alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta joissa asukasmäärä kehittyi skenaarion toteutumisen myötä.

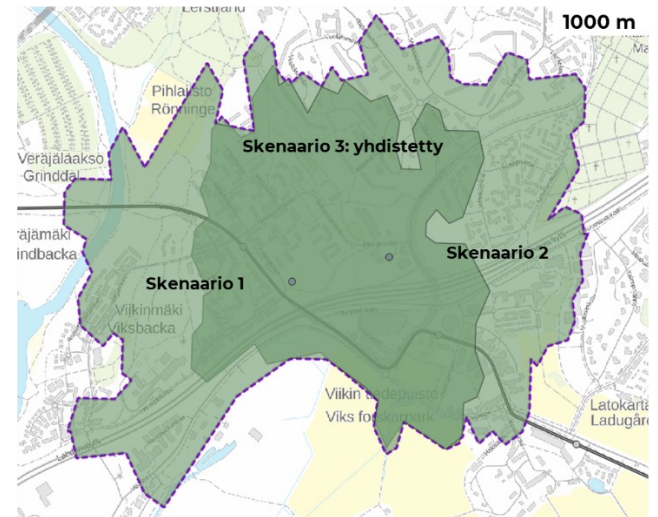
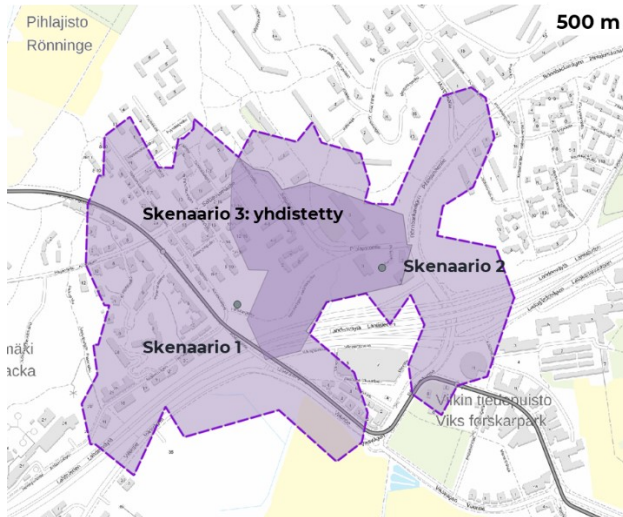


Asukastiheys ja tulevaisuuden palveluverkko

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

Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020

Skenaarioissa esitettyjen hybridikeskusten asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli 500:n ja 1000:n metrin etäisyydellä kaupan palvelukeskittymistä kävelyverkkoa pitkin. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukas- ja työpaikkamäärät käyttäen lähteenä yleiskaavan ruutuaineistoa. Tarkastelussa on huomattava, että ruudut eivät ole samansuuruisia, jolloin ruudun etäisyys palvelusta kuvaa ruudun keskiarvoa.



Skenaarioiden hybridikeskusten saavutettavuusvyöhykkeet 500 m ja 1000 m (kävelen)

Lähde: Helsingin kaupunki, yleiskaavan väestö- ja työpaikka-arvio
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2023, © Liikennevirasto/Digiroad

Asukkaat ja työpaikat 500m saavutettavuusvyöhykkeellä

Skenaario	Asukkaat 2019	Asukkaat 2034	Asukkaat 2050
Skenaario 1	2 400	2 900	3 700
Skenaario 2	1 000	1 500	2 200
Skenaario 3	2 500	3 000	4 000

Asukkaat ja työpaikat 1000m saavutettavuusvyöhykkeellä

Skenaario	Asukkaat 2019	Asukkaat 2034	Asukkaat 2050
Skenaario 1	6 300	8 300	11 800
Skenaario 2	7 900	9 600	12 000
Skenaario 3	8 400	10 900	15 100

Saavutettavuusvyöhykkeitä ja niiden asukasmääriä tarkasteltaessa voidaan todeta, että kaikkien skenaarioiden hybridikeskusten lähiympäristössä on merkittävä määrä asukkaita jo nykyään. Lisäksi nähdään, että kaikkien lähiasukasmäärä kasvaa tulevaisuudessa hyvinkin paljon.

Skenaario 3 on lähisaavutettavuudeltaan paras eli toisin sanoen lähialueella on eniten asukkaita, koska skenaariossa on kaksi hybridikeskusta. Skenaariossa 1 on 500 metrin säteellä selvästi enemmän asukkaita kuin skenaariossa 2, kun taas 1000 metrin säteellä asukasmäärän ero ei ole merkittävä.

6. SKENAARIOIDEN VERTAILU

Skenaarioita verrataan tässä suhteessa toisiinsa mm. liiketilatarpeen, päivittäistavarakaupan toimintaedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta. Vertailussa otetaan huomioon Pihlajiston nykyinen kaupallinen tarjonta ja vaikutukset siihen. Lähtökohtana käytetään edellisessä luvussa esitettyjä kaupan trendejä, kaupan sijoittumisen kriteerejä, tulevaisuuden palveluverkkoa sekä lähialueen asukasmääriä.

Skenaarioita 1 ja 2 verrataan toisiinsa. Vertailussa on merkitsevää hybridikeskuksen sijainti. Lisäksi skenaarioita 1 ja 2 verrataan skenaarioon 3, jolloin merkitsevää on hybridikeskusten lukumäärä.

6.1. Skenaarioiden vertailua liiketilatarpeeseen

Pihlajistossa ja sen lähialueella erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden on tarjonta vähäistä verrattuna vastaavan tyyppisiin paikalliskeskuksiin Helsingissä (Viikin kaupallinen selvitys 2022). Tarjonta on myös vähäistä suhteessa kysyntään, eli laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Todellista kysyntää tämän tyyppisissä keskuksissa on erityisesti kaupallisille palveluille, vähemmän erikoiskaupalle. Asukaskyselyssä toivottiin alueelle erityisesti lisää ravintola- ja kahvilapalveluita.

Skenaariossa 3 kaupallisten palveluiden määrä kasvaa kaikkein eniten, koska alueelle suunnitellaan kahta hybridikeskusta, joihin molempiin on tavoitteena saada päivittäistavarakaupan ohella muita palveluita.

Päivittäistavarakaupan mitoitus on alueella kriittisempi suhteessa kysyntään. Skenaarioiden päivittäistavarakaupan mitoitus onkin verrattu liiketilan laskennalliseen tarpeeseen. Oletuksena vertailussa on, että hybridikeskuksissa päivittäistavarakaupan pinta-ala tulee olemaan noin 3500 k-m², mikä on tyypillisen suuren uuden supermarketin kokoluokka (vaihtelee 2500–4500 k-m²). Lisäksi tarkasteluun on otettu mukaan lähialueen muut päivittäistavarakaupan kasvusuunnitelmat. Pihlajiston ostarin laajennuksessa pt-kaupan pinta-alan oletetaan kasvavan noin 500 k-m²:lla. Viikin II-keskukseen sijoittuu 3000 k-m²:n kokoinen supermarket ja Viima-pysäkin yhteyteen 500 k-m²:n kokoinen lähikauppa.

Vertailuun on otettu mukaan myös nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-ala. Suunnitelmia ja nykyistä päivittäistavarakaupan pinta-alaa verrataan päivittäistavarakaupan laskennalliseen liiketilatarpeeseen vuonna 2035 ja 2050. Tulevaa tarjontaa tarkastellaan aluekohtaisesti Pihlajistonkallion vaikutusalueen näkökulmasta. Pihlajistonkallion lähivaikutusalueeseen kuuluu Pihlajisto ja Viikinmäki, I-vaikutusalueeseen Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viiknranta ja koko asiointialueeseen edellisten ohella Viikin tiedepuisto ja Latokartano.

Vertailussa otetaan huomioon liiketilatarpeen ohella myös kilpailunedellytykset sekä konseptien kehitys ja kaavoituksellinen jousto.

Oheiseen taulukkoon on koottu alueittain nykyinen päivittäistavarakaupan tarjonta sekä liiketilatarve sekä tulevaisuuden hankkeet ja tulevaisuuden liiketilatarve. Lisäksi on vertailtu tulevaisuuden tarjontaa (sisältäen nykyiset ja suunnitelmissa olevat myymälät).

Tällä hetkellä Pihlajistossa ja Viikinmäessä sekä Pihlajistonkallion I-vaikutusalueella päivittäistavarakaupan tarjonta on vähäisempää kuin kysyntä. Asukasmäärän kasvaessa kysyntä kasvaa ja tarvetta on uusille päivittäistavarakaupoille.

Päivittäistavarakaupan kasvusuunnitelmia on koko tarkastelualueella, skenaarioissa 1 ja 2 yhteensä 7000 k-m² ja skenaariossa 3 yhteensä 10500 k-m² mukaan lukien alueen muut päivittäistavarakaupan suunnitelmat. Päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa skenaariossa 1 ja 2 yhteensä 22 000 kerrosneliometriin ja skenaariossa 3 yhteensä 25 500 kerrosneliometriin, sisältäen nykyiset myymälät ja olettaen, että kaikki suunnitelmat toteutuvat.

Päivittäistavarakaupan tulevaisuuden suunnitelmat ja laskennallinen liiketilatarve

k-m ²	Pihlajisto, Viikinmäki	Pihlajamäki, Viikinranta	I-vaikutus- alue yht.*	Viikki, Latokartano	Koko tarkastelu- alue**
Nykyiset päivittäistavarakaupat	2 100	3 600	5 700	8 800	14 500
Laskennallinen nykyinen liiketilatarve	2 600	4 100	6 700	5 100	11 800
Nykyinen pt-tarjonta / tarve	81 %	88 %	85 %	173 %	123 %
Pt-kaupan hankkeet ja suunnitelmat	Pihlajisto ja Pihlajistonkallio	Viikinrannan lähipalvelut		Viikki II ja Viima-pysäkki	
Pihlajiston ostarin laajennus	500		500		
Pihlajistonkallio sk 1&2	3 500	***	3 500	3 500	7 000
Pihlajistonkallio sk 3	7 000		7 000		10 500
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk 1&2	6 100	3 600	9 700	12 300	22 000
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk 3	9 600	3 600	13 200	12 300	25 500
Laskennallinen pt-liiketilatarve 2035	3 900	5 200	9 100	7 300	16 400
Laskennallinen pt-liiketilatarve 2050	5 300	8 100	13 400	9 700	23 100
Skenaario 1&2					
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk1&2 / Laskennallinen pt-liiketilatarve 2035	156 %	69 %	107 %	168 %	134 %
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk1&2 / Laskennallinen pt-liiketilatarve 2050	115 %	44 %	72 %	127 %	95 %
Skenaario 3					
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk3 / Laskennallinen pt-liiketilatarve 2035	246 %	69 %	145 %	168 %	155 %
Nykyiset pt-kaupat ja suunnitelmat sk3 / Laskennallinen pt-liiketilatarve 2050	181 %	44 %	99 %	127 %	110 %

* Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viikinranta

** Pihlajisto, Viikinmäki, Pihlajamäki, Viikinranta, Viikin tiedepuisto, Latokartano

Skenaarioissa 1 ja 2 päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa 4000 kerrosneliometrillä, kun mukaan otetaan myös ostarin laajennus. Suunnitelmien toteutumisen myötä pinta-ala ylittää laskennallisen tarpeen. Kun otetaan huomioon laajempi luontainen supermarketin I-vaikutusalue, suunnitelmat vastaavat hyvin kysyntään. Viikin suunnitelmat mukaan lukien koko tarkastelualueen nykyiset ja suunnitelmissa olevat myymälät ylittävät koko alueen kysynnän, mutta vuoteen 2050 tilanne tasoittuu. Tälläkin hetkellä alueen tarjonta on suurempaa kuin alueen kysyntä, koska Prisman markkina-alue on tätä aluetta laajempi.

Skenaariossa 3 on päivittäistavarakaupan uutta pinta-alaa yhteensä 7500 k-m² (2 hybridiä ja Pihlajiston ostarin laajennus). I-vaikutusalueella suunnitelmat ovat suurempia kuin laskennallinen tarve vuoteen 2035, mutta vastaavat hyvin kysyntään vuoteen 2050 mennessä. Koko tarkastelualueella päivittäistavarakaupan suunnitelmat ovat niin ikään selvästi suurempia kuin laskennallinen tarve, mutta vuoteen 2050 mennessä tilanne tasoittuu.

Skenaariot 1 ja 2 vastaavat paremmin lähitulevaisuuden kysyntään kuin skenaario 3. Skenaariossa 3 on päivittäistavarakaupan pinta-alaa (kaikki suunnitelmat ja nykyiset myymälät mukaan lukien) enemmän kuin laskennallinen liiketilatarve, mutta vaiheittaisella toteutumisella kysyntä tasoittuu tarkastelun tavoitevuoteen saakka.

6.2. Skenaarioiden vertailua suhteessa palveluiden saavutettavuuteen

Palveluiden saavutettavuus on merkitsevä kaupan toimintaedellytyksille. Luvussa 5.4. vertailtiin hybridikeskusten lähialueen asukasmääriä ja todettiin, että jokaisessa sijaintivaihtoehdossa lähiasukkaiden määrä on hyvällä tasolla. Skenaariossa 1 lähiasukkaita on 500 metrin säteellä selvästi enemmän kuin skenaariossa 2, mutta 1000 metrin säteellä asukasmäärän ero ei ole merkittävä. Lähialueen asukasmäärä tukee asiointia kävellen ja pyörällä. Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa myös luontevat kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä ympäristön laatu. Kaikissa skenaarioissa kävely-yhteyksiä on osoitettu Pihlajistonkallion ja viheralueiden läpi, mikä tukee kävelysaavutettavuutta.

Skenaarion 1 suunnitelmissa on eniten uutta asumisen kerrosalaa eli myös uusia asukkaita, toiseksi eniten on skenaariossa 3 ja kolmanneksi eniten skenaariossa 2.

Skenaariossa 3 on hybridikeskusten ympäristössä kaiken kaikkiaan eniten lähiasukkaita. Asukkaiden näkökulmasta saavutettavuus on tässä skenaarioissa paras, kun on valittavana kaksi vaihtoehtoa. Sen sijaan kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta lähiasukkaiden asiointi jakautuu kahteen myymälään. Näin ollen kaupan toimintaedellytysten ja myymälän asukassaavutettavuuden näkökulmasta skenaariot 1 ja 2 ovat parempia kuin skenaario 3.

Skenaariossa 1 hybridikeskuksen saavutettavuus on hyvä erityisesti Pihlajistosta ja Viikinmäestä, josta johtaa luontevat yhteydet Pihlajistoon. Ajoyhteys toteutuu Lahdenväylän suuntaisesti Lahdenväylän vieressä. Aulangontien suuntaan liittymisen liikenteellistä toimivuutta tutkitaan vielä. Autosaavutettavuuden näkökulmasta sijainti on lievästi takaperoinen Pihlajamäen ja Viikin suunnasta, mutta uusi katuyhteys Salpausseläntieltä parantaa saavutettavuutta.

Minkään skenaarion hybridikeskus ei ole Lahdenväylältä hyvin saavutettavissa, vaikka näkyvyys väylälle on hyvä. Alueelle on yhteys vain Lahdenväylän länsisuunnasta ja skenaario 2 pystyy paremmin hyödyntämään tätä saavutettavuutta kuin skenaario 1.

Skenaariossa 1 hybridikeskus tukeutuu ratikkapysäkkiin, mutta löyhästi, koska matkaa pysäkille on runsas 200 metriä. Hybridikeskus sijoittuu kuitenkin hyvin ratikkapysäkin ja uuden Pihlajistonkallion asutuksen väliin, mikä edistää asiointin yhdistämistä ratikkamatkoihin. Hyvä kävelysaavutettavuus edellyttää kulkuyhteyttä korttelin läpi. Kulkuyhteystarve yhdessä rakennuspaikan topografian kanssa aiheuttaa kuitenkin sen, että kaupan tontti tässä skenaariossa jää ahtaammaksi ja hankalammaksi kuin skenaariossa 2.

Skenaariossa 2 hybridikeskuksen sijainti Pihlajiston portissa tarjoaa hyvän näkyvyyden ja hyvän saavutettavuuden koko vaikutusalueelta, vaikka lähialueen asukasmäärä onkin vähäisempi kuin skenaariossa 1. Skenaario 2 saattaa kuitenkin edellyttää Pihlajistontien ja Pihlajanmäentien risteysalueen toimivuuden tarkastelua jatkosuunnittelussa.

Skenaariossa 2 hybridikeskuksen sijainti jää sen verran kauas ratikkapysäkistä, ettei ratikalla ole suurta merkitystä asiakasvirtoihin. Skenaariossa 2 toimitilakortteli ja hybridikeskus ovat kuitenkin tulevaisuudessa Raide-Jokerin ja Viiman myötä kahden pikaratikan risteyskohdassa. Tällä on erityistä merkitystä toimitilan ja työpaikkojen näkökulmasta. Sen sijaan skenaario 1 jää kauaksi Viima-ratikan pysäkistä.

Skenaario 1 on lähisaavutettavuudelta parempi kuin skenaario 2. Lähialueen asukasmäärä on suurempi, ja se sijoittuu lähemmäksi ratikkapysäkkiä, mitkä molemmat edistävät asiointia kestäväillä kulkumuodoilla. Skenaariossa 2 sijainti alueen portissa on autosaavutettavuuden sekä todennäköisesti supermarketin toimintaedellytysten näkökulmasta parempi. Skenaariossa 2 supermarketin asukastavoitettavuus on vastaava kuin skenaariossa 1, vaikkakin aivan lähialueen asukasmäärä jää alhaisemmaksi.

Skenaariossa 3 on palvelupisteitä lukumääräisesti enemmän kuin skenaariossa 1 ja 2, joten asukasnäkökulmasta tämä tuo parhaan palveluiden kestävä saavutettavuuden lähialueen asukkaille. Kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta skenaario 1 tai 2 on parempi, kun asukasmäärä kohdistuu kahden myymälän sijaan yhteen myymälään.

6.3. Skenaarioiden vertailua suhteessa kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun

Päivittäistavarakauppa toimii markkinalähtöisesti ja toteuttaa toimintaansa siellä, missä se näkee toimintaedellytyksiä. Toimintaedellytyksiin vaikuttavat saavutettavuuden ohella mm. vaikutusalueen asukasmäärä ja ostovoima, tontin rakennusoikeus ja sen mahdollistama kaupan konsepti sekä markkinatilanne.

Tällä hetkellä markkinoita hallitsee Prisma ja alueella halutaan vaihtoehtoja. Lidlin osalta tilanne on vastikään parantunut Pihlajamäen uuden myymälän myötä, mutta alueella on edelleen kysyntää uudelle suurelle supermarketille. Molempiin hybridikeskuksen sijainteihin on toimijoiden puolesta osoitettu kiinnostusta.

Saavutettavuudeltaan ja lähialueen asukasmäärältään skenaariot 1 ja 2 ovat erinomaisia. Sen sijaan skenaariossa 3 ostovoima jakautuu useampaan myymälään, jolloin toimintaedellytykset ovat heikommat. Alueen ostovoiman ja laskennallisen tarpeen näkökulmasta kahdelle myymälälle on toimintaedellytyksiä, jos ne toteutuvat vaiheittain. Kilpailun näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että luodaan toimintaedellytyksiä useammalle toimijalle, mikä puoltaa skenaariota 3. Toimijat tekevät viimekädessä omat laskelmansa pohjautuen kokonaismarkkinaan, omaan myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen, millaiselle myymälälle sijainnissa on toimintaedellytyksiä tai onko niitä lainkaan ko. toimijalle.

Hybridikeskuksen pinta-ala on riittävä, jotta siihen voi sijoittaa nykyisen uuden tyyppisen suuren supermarketin, joita toimijat erityisesti pyrkivät kehittämään ja joilla parhaiten pystytään vastaamaan markkinoiden kilpailutilanteeseen. Saavutettavuus tulee varmistaa sujuvalla pysäköinnillä. Rakenteellisen pysäköinnin ohella tarvitaan jonkin verran pintapysäköintipaikkoja nopeaan asiointiin.

Kaupan sijoittumisen näkökulmasta skenaario 1 on ahtaampi ja hankalampi toteuttaa, koska kävelysaavutettavuuden turvaaminen edellyttää kortteliin lähikulkuyhteyttä alueen topografian vuoksi.

Kaikissa skenaariossa päivittäistavarakauppa ja kaupalliset palvelut sijoittuvat hybridikeskukseen. Hybridiratkaisut tarjoavat enemmän mahdollisuuksia ja mahdollistavat tehokkaamman rakentamisen keskeisellä sijaintipaikalla kuin puhdas liike- tai asuntorakentaminen. Haasteita tuovat erilaiset liiketoimintamallit toimitila- ja asuntomarkkinoissa. Hybridirakentamisessa usean toiminnan intressin tulee kohdata, mikä onnistuu keskeisillä sijainneilla. Rakentamisen ajoitus tuo kuitenkin haasteita ja lisää riskejä, koska kokonaisuus pitää yleensä rakentaa kerralla, jolloin markkinan tulee vetää riittävä määrä asumista ja toimitilaa yhtä aikaa.

Hybridikeskuksessa ensimmäinen kerros toimii hyvin kaupan sijaintipaikkana. Sen sijaan rakennusten toiseen kerrokseen on vaikea löytää kysyntää. Jos toista kerrosta käytetään asiakaspalvelutilana, sinne tarvitaan ns. ankkurivuokralaisia. Hyviä ankkureita ovat mm. terveydenhoitopalvelut, kirjasto sekä muut yleishyödylliset palvelut, jolloin kaupungin mukaantulo taivuttaa riskiä. Toiseen kerrokseen sopii myös joukko kaupallisia palveluita esimerkiksi kuntosalit ja ajanvarausta edellyttävät palvelut kuten lääkäri- tai sijoituspankkipalvelut. Toinen kerros toimitilana ei kuitenkaan rakentajien näkökulmasta ole useinkaan toivottava.

Kaikkiin skenaarioihin on suunniteltu urbaanina kehitettävä katuyhteys ja kivijalkaliiketilaa uudisrakennuksiin sekä Salpausseläntielle että Aulangontielle. Uraanin katuyhteyden toteuttaminen on vaikeampaa, jos pääte puuttuu, joten skenaario 1 tukee Aulangontien kehittymistä urbaanina katuna ja skenaario 2 Salpausseläntietä. Aulangontiestä on myös lähtökohtaisesti helpompi kehittää urbaani katu; katu on lyhyempi ja jo nyt tiiviimpi, joten pienelläkin täydentämisellä lopputulos on urbaanimpi. Sen sijaan Salpausseläntie on pidempi, ja sitä on vaikeampi täydentää koko matkaltaan kantakaupunkimaiseksi. Myös mutkassa oleva LPA-alue vaikuttaa urbaanisuuuteen, mutkaan saadaan urbaanisuuutta, mutta tulee myös passiivista julkisivua.

Kaikissa skenaarioissa on myös suunniteltu toimitilaa. Toimitila-alueita on osoitettu melualueelle. Toimitilamarkkinoiden näkökulmasta alueella on kysyntää mm. pienimuotoiselle tilaa vaativalle kaupalle, autoalan palveluille tai muulle pienyrityspainotteiselle toimitilalle. Kysyntää edistää mm. Viikinrannan muuttuminen työpaikka-alueesta asumiselle.

Sen sijaan toimistoille ei tämän tyyppisessä sijainnissa ole kysyntää. Päivittäistavarakaupat tuovat alueelle asiakasvirtaa, mikä lisää kiinnostusta asiakaspalveluyritysten näkökulmasta. Eniten toimitilaa on skenaariossa 2 ja 3 (noin 7000 k-m²). Skenaariossa 1 toimitilan määrä jää selvästi vähäisemmäksi (noin 2000 k-m²).

Skenaarioissa 1 ja 2 toimitilaa sijoittuu alueen porttiin, jossa se on hyvin näkyvässä ja saavutettavissa myös autolla. Skenaariossa 3 on alueen portin ohella toimitilaa kahden hybridikeskuksen välissä, mikä nähdään hyvänä sijaintina ja parhaimmillaan yhdistää hybridikeskukset yhdeksi toiminnalliseksi aluekokonaisuudeksi.

6.4. Yhteenvetotaulut skenaarioiden välisestä vertailusta

Skenaario 1 (vrt. skenaario 2)

Markkinat, sijainti ja toteutettavuus

- Tuo vaihtoehdon Prismassa asiointille, tasaa markkinoita.
- Tontti on riittävän kokoinen suurelle supermarketille.
- Osoitettua sijaintia kohtaan on kiinnostusta.
- Hybridikeskus on haastava toteuttaa.
- Kävelysaavutettavuus yhdessä rakennuspaikan topografian kanssa edellyttää kulkuyhteyttä korttelin läpi, mikä tekee tontista ahtaamman ja hankalamman toteuttaa.
- Aulangontietä on helpompi kehittää urbaanina katuna, se on lyhyempi ja jo nyt tiiviimpi, joten lopputulos on urbaanimpi.
- Pihlajistonkallio on kiinnostava sijaintipaikka myös toimitilalle, mutta tässä skenaariossa on vähiten toimitilaa (2100 k-m²).

Saavutettavuus

- Hyvä saavutettavuus Pihlajistosta ja Viikinmäestä
- Autosaaavutettavuuden näkökulmasta hybridikeskuksen sijainti on lievästi "takaperoinen".
- Ei saavutettavissa Lahdenväylältä, vaikka onkin näkyvyyttä.
- Hybridikeskus tukeutuu löyhästi ratikkapysäkkiin.
- Hybridikeskuksesta on lyhyempi matka (300 m) nykyiseen Pihlajiston keskustaan.
- Toteutuksen myötä Pihlajiston palvelut keskittyvät ratikkapysäkin lähiympäristöön (kahteen suuntaan pysäkestä).

Lähiasukkaat

- Enemmän lähiasukkaita 500 m:n vyöhykkeellä, mutta hieman vähemmän 1 km:n vyöhykkeellä
- Uusia asukkaita kaikkein eniten, 1750 (viitteellinen arvio asukasmäärästä)

Skenaario 2 (vrt. skenaario 1)

Markkinat, sijainti ja toteutettavuus

- Tuo vaihtoehdon Prismassa asiointille, tasaa markkinoita.
- Tontti on riittävän kokoinen suurelle supermarketille.
- Osoitettua sijaintia kohtaan on kiinnostusta.
- Hybridikeskus on haastava toteuttaa.
- Salpausseläntiestä on haastavampi luoda urbaani palvelukatu, koska katu on pidempi ja kadulle jää enemmän nykyisen tyyppisiä väljempiä kohtia.
- Muu toimitila voi hyötyä sijainnista pt-kaupan vieressä. Tässä eniten toimitilaa skenaarion 3 ohella (7100 k-m²).

Saavutettavuus

- Hybridikeskuksella on kohtalainen saavutettavuus Pihlajistosta, mutta heikompi kuin skenaariossa 1, koska 500 m vyöhyke kattaa vain murto-osan Pihlajistosta. Myös Viikinmäen suunnasta saavutettavuus jalan ja pyörällä heikompi kuin skenaariossa 1.
- Hybridikeskuksen saavutettavuus Pihlajamäentien suunnasta ja Viikistä on tässä skenaariossa parempi kuin skenaariossa 1.
- Hybridikeskukseen on todennäköisesti näkyvyys Lahdenväylältä (riippuu toimitilakorttelin toteutuksesta), mutta saavutettavuus vain Lahdenväylän länsisuunnasta.
- Autosaavutettavuudessa Viikinmäestä ei ole merkittävää eroa.
- Hybridikeskus sijoittuu Pihlajiston porttiin, jossa on hyvä näkyvyys ja saavutettavuus
- Ratikkapysäkeillä ei ole suurta merkitystä asiakasvirtoihin, mutta hybridikeskus ja toimitilat sijoittuvat tulevaisuudessa Raide-Jokerin ja Viima-ratikan solmukohtaan, mikä yleisesti parantaa kohteen kiinnostavuutta ja saavutettavuutta.
- Hybridikeskus on kauempana nykyisestä Pihlajiston keskustasta (500 m).

Lähiasukkaat

- Vähemmän lähiasukkaita 500 m:n saavutettavuusvyöhykkeellä, mutta hieman enemmän 1 km vyöhykkeellä
- Uusia asukkaita kaikkein vähiten, 1350 (viitteellinen arvio asukasmäärästä)

Skenaario 3 (vrt. skenaario 1 ja 2)**Markkinat, sijainti ja toteutettavuus**

- Toteutuessaan palvelut jakautuvat kolmeen sijaintiin (ml. nykyinen keskusta).
- Kilpailun näkökulmasta on paras, koska tarjoaa useita vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.
- Laskennallista kysyntää löytynee vasta pidemmällä aikavälillä molemmille vaihtoehdoille.
- Toinen piste voi jäädä toteutumatta tai jäädä lähipalvelutyypiseksi, jos ei kaikkiin kohdistu supermarket-kiinnostusta.

Saavutettavuus

- Mitä enemmän palvelupisteitä, sen parempi on palveluiden lähisaavutettavuus alueella asukkaiden näkökulmasta.

Lähiasukkaat

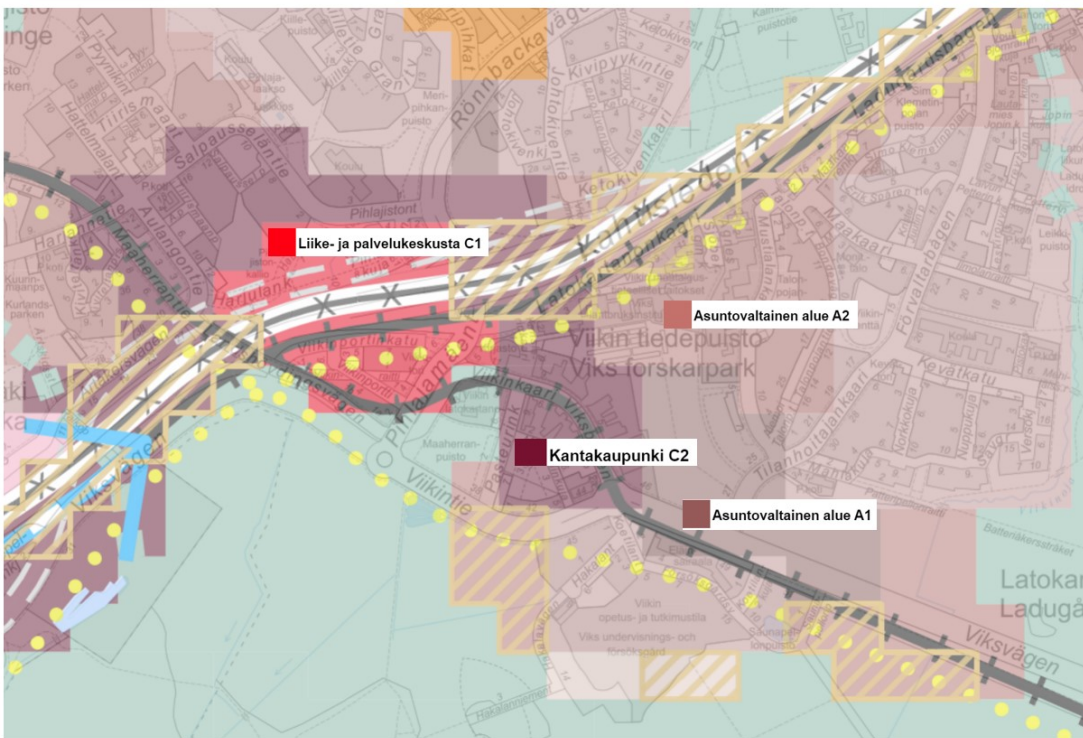
- Uusia asukkaita toiseksi eniten, 1580 (viitteellinen arvio asukasmäärästä)

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Luvussa arvioidaan skenaarioiden kaupallisia vaikutuksia ja sitä, miten suunnitelmat toteuttavat tavoitteita. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin. Vaikutusten arviointi tehdään skenaarioiden kokonaisuudesta siltä osin, kun ratkaisut ovat yhteneviä tai skenaarioiden erot vaikutuksiin pieniä. Merkittävät erot skenaarioiden välillä tuodaan esiin arvioinnissa.

7.1. Kaupan palveluiden suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

Helsingin yleiskaavassa Pihlajistonkallion alue on osin osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (C1). Merkintä ulottuu nykyisen Viikin Prisman ympäristöön sekä Lahdenväylän pohjoispuolelle Pihlajistonkallioon. Pihlajistonkallion alueelle suunnitellut hybridikeskukset sijoittuvat tälle keskusta-alueelle. Osa suunnittelualueesta on kantakaupunkimaista keskusta-alueetta (C2), johon alueelle on skenaarioissa suunniteltu asutusta ja kivijalkaliiketilaa.



Ote Helsingin yleiskaavasta

Lähde: Helsingin kaupunki

Liike- ja palvelukeskusta (C1); *Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteistakeskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.*

Kantakaupunki (C2); Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tavoitteena on myös pohjoispuolisen keskusta-alueen (C1) liittyminen luontevaksi osaksi Pihlajiston aluetta (C2). Tämä toteutuu skenaarioissa mm. hyvien kävely-yhteyksien sekä urbaanina kehitettävien katuyhteyksien myötä.

Kaikissa skenaarioissa yhtenäistä toiminnallisen keskusta-alueen (C1) syntyä rajoittaa Lahdenväylä. Yleiskaavassa 2016 Lahdenväylä suunniteltiin kaupunkibulevardiksi, jonka molemmille puolelle sijoittuu keskusta-alueen merkintä C1. Korkein hallinto-oikeus poisti yleiskaavasta kaupunkibulevardimerkinnän sekä pääosin sen yhteyteen liittyvät kantakaupunkialueen C2-merkinnät. Oikeus jätti Viikin keskusta-alueen C1-merkinnän ennalleen. Näin ollen Lahdenväylän estevaikutuksen säilyessä ja kaupunkibulevardin jäädessä toteutumatta, keskusta-alueen merkinnän toteuttamisedellytyksiä erityisesti Lahdenväylän pohjoispuolelle laajentavana on kuitenkin tarkasteltava uudelleen tarkemmassa suunnittelussa. Estevaikutuksen lieventämistä tutkitaankin vireillä olevassa Viikinrannan ja Lahdenväylän osayleiskaavassa.

Skenaarioiden välillä ei yleiskaavan tavoitteiden näkökulmasta ole merkittävää eroa. Kaikissa vaihtoehdoissa keskusta-alueelle suunnitellaan sekoittunutta rakennetta, mikä on yleiskaavan tavoite C1-alueella. Yhteydet keskusta-alueiden välillä kulkevat kaikissa vaihtoehdoissa Pihlajistonkallion molemmista päistä nykyisten yhteyksien kohdalla. Läntinen yhteys on varattu joukkoliikenteelle sekä kävelylle ja pyöräilylle. Autoyhteys kulkee Pihlajamäentien kautta.

Kaikissa skenaarioissa on C2 alueelle osoitettu urbaanina kehitettävä katuyhteys, ja kivijalkaliiketilaa uudisrakennuksissa. Skenaario 1 tukee Aulangontien ja Skenaario 2 Salpausseläntien kehittymistä. Aulangontien toteutuminen on helpompaa kadun lyhyiden ja tiiviiden vuoksi, sen sijaan Salpausseläntie on pidempi, ja kadulle jää helpommin nykyisen tyyppistä väljempää katuilmettä. Pihlajistonkallion kautta kulkeva itä-länsisuuntainen virkistysyhteys on tarkoitus säilyttää. Lisäksi parannetaan alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä vahvistetaan kulkuyhteyttä pohjoiseen. Ratkaisut tukevat Pihlajistonkallion kytkeytymistä nykyiseen Pihlajiston alueeseen. Kaiken kaikkiaan skenaariot tukevat asetettuja tavoitteita.

7.2. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palveluverkkoon

Skenaarioiden myötä Pihlajistonkallioon syntyy uusi palvelukeskus. Suunnitelmissa hybridikeskus tai hybridikeskukset yhdistyvät kehittävien urbaanien katuyhteyksien myötä nykyisiin Pihlajiston palveluihin. Kokonaispalvelutarjonta alueella kasvaa ja Pihlajiston profiili palveluverkossa muuttuu skenaarioiden myötä nykyistä monipuolisemmaksi paikallispalvelukeskukseksi. Skenaariossa 1 yhdistyminen Pihlajiston nykyiseen keskustaan on skenaariota 2 luontevampaa, koska matka on lyhyempi. Toiminnallista yhdistymistä tulee painottaa kivijalkaliiketilajen ohella myös kaupunkirakenteellisilla keinoilla.

Skenaariossa 3 Pihlajistonkalliosta muodostuu merkittävä uusi palvelukeskittymä alueelle. Koska hybridikeskukset sijoittuvat toisistaan erilleen, on riskinä, että alueelle muodostuu kolme erillistä keskittymää; uudet hybridikeskukset ja Pihlajiston nykyinen lähipalvelukeskus. Katuyhteyksien kehittäminen toki edistää hybridikeskusten yhdistymistä nykyisiin palveluihin. Alueesta saattaa kuitenkin muodostua liian laaja, jotta se koettaisiin yhtenäisenä palvelukeskuseksi.

Lahdenväylän estevaikutuksen takia toiminnallisesti yhtenäisen keskusta-alueen muodostuminen nykyisen alueen keskustan kanssa on haastavaa. Näin ollen Pihlajistonkallion myötä alueelle muodostuu kaksinapainen keskusta (Pihlajistonkallio – Viikki).

Pihlajistonkallion supermarketille on kysyntää jo nykytilassa. Näin ollen se todennäköisesti rakentuu lyhyemmällä aikajänteellä kuin Keski-Viikin kaavarunkoalueelle suunniteltu Viikin II keskus tai muut uudet palvelut. Pihlajistonkallion rakentumisella saattaa olla hidastavaa vaikutusta Viikin II-keskukseen suunnitellun supermarketin toteutumiselle. Hidastava vaikutus on erityisesti skenaariossa 3, jos molemmat hybridikeskukset rakentuvat ennen Viikin II-keskusta. Kysyntää riittää kuitenkin Viikin uuden keskustan omalla lähialueella, kun asutus alueelle rakentuu. Joka tapauksessa skenaariolla 3 on suurempi vaikutus alueen palveluverkkoon kuin skenaarioilla 1 ja 2.

7.3. Vaikutukset lähialueen kaupan nykyisiin keskustoihin ja kaupunkikuvaan

Pihlajistonkallion skenaarioiden myötä Pihlajistoon tulee nykyisen keskustan ohelle uusi kauppapaikka. Uusi hybridikeskus sijoittuu lähelle nykyisiä palveluita ja asutusta, ja se on hyvin saavutettavissa alueella myös kävellen. Näin ollen se voi joiltakin osin heikentää nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä, kun alueelle sijoittuu uusi kauppapaikka jakamaan markkinoita. Lähikaupoilla on kuitenkin oma asiakaskuntansa ja lähialueen asukasmäärä on kasvussa, joten arvion mukaan nykyisille palveluille löytyy toimintaedellytyksiä. Toimintaedellytykset ovat kuitenkin riippuvaisia mm. kaupan laadusta sekä niiden taloudellisesta tilanteestaan. Viime vuosina päivittäistavarakaupalla on yleisesti mennyt hyvin, joten niiden tulokunto lienee vakaa.

Skenaariossa 3 kaksi hybridikeskusta voi kuitenkin vaikuttaa heikentävästi nykyisen keskustan palveluiden toimintaedellytyksiin, ainakin siinä tapauksessa, että ne molemmat valmistuvat lyhyellä aikavälillä. Toisaalta taas skenaariossa 3 on riski, että toinen keskuksista jää lähikaupatasoiseksi, jos ei molemmille hybridikeskuksille riitä toimintaedellytyksiä ja täten kiinnostusta supermarketkonseptien toteuttamiseen. Pidemmällä aikavälillä kaikille löytyy paremmin toimintaedellytyksiä.

Pihlajistonkallion hybridikeskus supermarketteineen tai hybridikeskukset voivat vaikuttaa Pihlajiston ostarin laajennukseen ja siihen sijoittuvan lähikaupan kokoon. Vaikutus voi olla kahtalainen. Toisaalta päivittäistavarakaupalla voi olla tarve laajentua kehittääkseen konseptiaan ja vastatakseen markkinoiden kilpailuun, toisaalta toimija voi jättää laajennuksen tekemättä, jos näkee, että toimijoita on jo liikaa markkinoilla. Voidaan kuitenkin arvioida, että toimija haluaa säilyttää lähikauppansa ostarilla, ellei siirrä toimintaansa suurempaan yksikköön Pihlajistonkallioon. Perinteisen lähikaupan ohella/sijaan myös etnisillä päivittäistavarakaupoilla tai muilla uusilla toimijoilla voi olla kiinnostusta sijoittua ostarille.

Mikäli ostarin laajennukseen ei saada päivittäistavarakauppaa, laajennuksen edellytykset ovat haastavat. Ostarin alueen kehittämiselle on kysyntää kuitenkin myös alueen turvallisuuden näkökulmasta. Tällä hetkellä ostari koetaan turvattomaksi mm. epämääräisen ympäristön ja huonon valaistuksen vuoksi, ja alueella asiointia jopa vältetään sen takia. Näin ollen ostarin kehittyminen puhtaaksi asumiselle voi myös olla asukasnäkökulmasta hyvä vaihtoehto.

Suurempi vaikutus markkinoilla on skenaariolla 3 kuin skenaariolla 1 tai 2, koska tarjonta kasvaa siinä kaksinkertaiseksi verrattuna yhden hybridin vaihtoehtoihin. Kun uusia palveluita rakentuu kahteen eri sijaintiin, saa suurempi osa alueen asukkaista uuden monipuolisen lähikaupan lähelle. Kaupallisille lähipalveluille nähdään toimintaedellytyksiä ostarilla, jos vain päivittäistavarakaupan toiminta siinä säilyy. Se varmistaa asiakasvirtaa palveluille.

Hybridikeskuksen sijainnilla on merkitystä myös kivijalkapalveluiden asiakasvirtoihin. Skenaariossa 1 Aulangontien vahvistuminen urbaanina katuna mahdollistuu paremmin kadun päätyyn sijoittuvan hybridikeskuksen myötä ja toisaalta skenaariossa 2 taas Salpausseläntien

vahvistuminen on luontevampaa. Sen sijaan skenaariossa 2 Aulangontien kehittämisedellytykset kivijalkapalveluiden katuna ovat heikohkot, koska kadun toisesta päädystä puuttuu vetovoimakohde. Salpausseläntie on Pihlajistoon tuloväylä, joten sillä on paremmat edellytykset kehittyä molemmissa skenaarioissa, joskin katu on pitkä ja kadulle tulee jäämään osuuksia, josta urbaani ilme puuttuu. Aulangontien kehitysedellytykset ovat paremmat, koska se on lyhyempi ja toteutettavissa tiiviimpänä kuin Salpausseläntie.

Pihlajistonkallio tuo vaihtoehtoisen kauppapaikan myös lähialueen muiden supermarkettien rinnalle. Suurin merkitys sillä on lähialueella, jossa on vastaavaa tarjontaa eli Pihlajamäessä. Pihlajamäessä on kuitenkin merkittävä määrä lähiasukkaita, jotka tuovat asiakasvirtaa omaan palvelukeskukseen. Lidl toimii laajalla markkina-alueella, ja tyypillisesti aina muiden suurten supermarkettien rinnalla. Näin ollen voidaan arvioida, että Pihlajamäen ostoskeskuksen kaupallinen tarjonta tulee säilymään. Riskinä on supermarketin muuttuminen lähikauppataiseksi, jos myynti vähenee merkittävästi tai jos toimija saa uuden suuremman supermarketin Pihlajistonkallioon. Riskinä voidaan myös pitää Pihlajamäen oman alueen väestön supistumista.

Viikin keskustan nähdään hypermarketteineen olevan markkinoilla niin vahva toimija, että se säilyttää asemansa alueen pääkeskuksena. Pihlajistonkallioon on kaavailtu supermarket tai supermarketteja, ja ne tuovat hyvän täydentävän lisän markkinoille. Niiden ei kuitenkaan nähdä vaikuttavan hypermarketin toimintaedellytyksiin kuin lähinnä markkinoita tasaten.

7.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Kun asukasmäärä Pihlajistossa kasvaa, myös palveluiden tarve alueella kasvaa. Tällä hetkellä alueella on kaupan tarjonnassa vajausta, ja alueen asukkaat asioivat merkittävässä määrin alueen ulkopuolella mm. Viikin Prisma-keskuksessa sekä jonkin verran myös Pihlajamäen ostoskeskuksessa (Lidl). Asukaskyselyn mukaan alueelle toivotaan mm. lisää ravintola- ja kahvilapalveluita. Skenaarioiden myötä palvelutarjonta alueella kasvaa, ja se lisää asukkaiden asiointia omassa keskustassaan nykyistä enemmän. Arjen palveluissa asioidaankin pääosin lähellä. Kun monipuolista tarjontaa saadaan nykyistä lähemmäksi asukkaita, mahdollistuu asiointi kävellen ja pyörällä nykyistä paremmin.

Pihlajistonkallion hybridikeskukseen ja kivijalkaliiketiloihin sijoittuvat kaupat ja palvelut palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Arvion mukaan kaupan tarjonta säilyy myös nykyisen keskustan alueella, joten lähipalveluiden saavutettavuus ei näiltä osin huonone. Kun palvelutarjonta kokonaisuudessaan monipuolistuu, paranee palvelujen saavutettavuus myös nykyisten asukkaiden näkökulmasta.

Erikoiskaupan palveluita haetaan monipuolisimmista keskuksista lähinnä alueen ulkopuolelta. Tämä ei ole muuttumassa Pihlajiston suunnitelmien myötä.

Uusi hybridikeskus tai keskuksat parantavat palveluiden saavutettavuutta myös koko tarkastelualueella. Supermarketeissa asioidaan tyypillisesti myös hieman lähialuetta kauempaa. Kun markkinoille saadaan enemmän tarjontaa useisiin sijaintipaikkoihin, tulee enemmän vaihtoehtoja asiointiin, ja voi valita itselleen parhaimman sijainnin muun liikkumisen tai tarpeiden mukaan.

Skenaarion 1 hybridikeskukseen on raitiotiellä pieni vaikutus; se tuo asiakasvirtaa lähelle. Suurin merkitys on keskuksen sijoittumisella Pihlajistonkallion uuden asutuksen ja raitiotien välisen yhteyden varten. Pysäkkien lähiympäristöt kiinnostavat palveluita, koska ne kokoavat palveluita yhteen paikkaan, jonne on sujuvat kulkuyhteydet koko lähiympäristöstä. Tämä edistää lähiasiointia kävellen ja pyörällä. Raitiotiepysäkkien ei kuitenkaan nähdä tuovan merkittävää määrää uusia asiakkaita alueelle alueen ulkopuolelta eikä raitiotiellä asioida alueen sisällä. Skenaarion 2 hybridikeskukselle ei raitiotiellä ole merkittävää vaikutusta, koska pysäkki jää sen verran kauas keskukselta.

7.5. Vaihtoehtoinen 0-skenaario ilman kauppaa

Viimeisenä päädyttiin tekemään tiivis tarkastelu skenaariosta, jossa Pihlajistonkallion alueelle ei ole osoitettu uutta hybridikeskusta supermarketille. Tällöin tilanne palveluverkon osalta säilyy Pihlajistossa nykyisen kaltaisena.

Pihlajiston, Pihlajamäen ja Viikin alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on vahvasti painottunut yhteen hypermarkettiin ja kilpailun mahdollistaminen alueella on tärkeää. Alueella on kysyntää supermarkettasoiselle päivittäistavarakaupalle, ja tässä skenaariossa tarve jää täyttymättä Lahdenväylän pohjoispuolella. Urbanien katutilojen toteutuminen Aulangontiellä ja Salpausseläntiellä on haastavaa, kun vetovoimainen pääte puuttuu kadulta. Aulangontien kehittyminen on myös tässä skenaariossa lähtökohtaisesti helpompaa kuin Salpausseläntien.

Pihlajiston ostarin ja siellä olevien palveluiden kehitykselle tulee entistä enemmän paineita, jos alueelle ei saada monipuolisempaa kaupan tarjontaa. Ostarin kehitys ei kuitenkaan ratkaise palvelutarjonnan vajausta alueella eikä suuria ostovoiman siirtymiä mm. Viikin Prismaan. Siirtymät tulevat todennäköisesti entisestään kasvamaan ja ostokset hoidettaisiin enemmän autolla, jos Pihlajistonkallion alueelle rakentuu uutta asutusta ilman palveluita.

Tässä skenaariossa uutta kaupan tarjontaa mahdollistuu laajalla tarkastelualueella vain Viikin II-keskustaan ja sen toteutuminen saattaa vauhdittua, jos Pihlajistonkallioon ei rakennu uutta supermarkettia. Skenaario voi myös vähäisesti edistää Viikinrannan lähipalveluiden toteutumista, mutta suurempi merkitys sille on oman lähialueen väestönkehityksellä sekä Viikin II-keskuksen rakentumisella.

7.6. Yhteenvedotaulu skenaarioiden 1-3 vaikutusten arvioinnista

Kaupan palveluiden suunnitelmat suhteessa tavoitteisiin

- Hybridikeskukset sijoittuvat C1-alueelle
- Kivijalkapalvelut sijoittuvat C2-alueelle
- Tukee yleiskaavan tavoitteita.
- Lahdenväylän estevaikutus rajoittaa toiminnallisesti yhtenäisen C1-kokonaisuuden muodostumista Viikin nykyisen keskustan kanssa. Taustalla KHO:n päätös kaupunkibulevardimerkinnän poistamisesta yleiskaavasta.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palveluverkkoon

- Pihlajistonkallioon syntyy uusi palvelukeskus
- Kokonaispalvelutarjonta alueella kasvaa ja Pihlajiston profiili palveluverkossa muuttuu nykyistä monipuolisemmaksi paikallispalvelukeskukseksi.
- Pihlajistonkallio tulee muodostamaan oman osansa C1-keskusta-alueesta luoden Viikin keskustaan kaksinapaisen keskustan.
- Skenaariossa 1 yhdistyminen Pihlajiston nykyiseen keskustaan on skenaariota 2 luontevampaa, koska matka on lyhyempi. Toiminnallista yhdistymistä tulee painottaa kivijalkaliiketilojen ohella myös kaupunkirakenteellisilla keinoilla.
- Pihlajistonkallion supermarketille on kysyntää jo nykytilassa. Näin ollen se toteutunee nopeammin kuin Keski-Viikin kaavarunkoalueelle suunniteltu Viikin II keskus tai muut uudet palvelut.
- Pihlajistonkallion rakentumisella saattaa olla hidastavaa vaikutusta Viikin II-keskukseen toteutumiselle. Hidastava vaikutus on erityisesti skenaariossa 3, jos molemmat hybridikeskukset rakentuvat ennen Viikin II-keskustaa

Vaikutukset Pihlajistoon

- Pihlajistoon tulee nykyisen keskustan ohelle uusi kauppapaikka. Uusi hybridikeskus sijoittuu lähelle nykyisiä palveluita ja asutusta, ja se on hyvin saavutettavissa alueella myös kävellen.
- Se voi joiltakin osin heikentää nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä, kun alueelle sijoittuu uusi kauppapaikka jakamaan markkinoita.
- Lähikaupoilla on oma asiakaskuntansa ja lähialueen asukasmäärä on kasvussa, joten arvion mukaan nykyisille palveluille löytyy toimintaedellytyksiä. Ne ovat kuitenkin riippuvaisia mm. kaupan laadusta sekä toimijan taloudellisesta tilanteesta.
- Pihlajistonkallion hybridikeskus voi vaikuttaa ostarin laajennukseen ja siihen sijoittuvan lähikaupan kokoon. Vaikutus voi olla kahdensuuntainen. Toimija halunee säilyttää lähikauppansa ostarilla, ellei siirrä toimintaansa suurempaan yksikköön Pihlajistonkallioon.
- Skenaariossa 3 kaksi hybridikeskusta voi kuitenkin vaikuttaa heikentävästi nykyisen keskustan palveluiden toimintaedellytyksiin, ainakin siinä tapauksessa, että ne molemmat valmistuvat lyhyellä aikavälillä

Vaikutukset kivijalkapalveluiden toteutumiseen

- Skenaariossa 1 Aulangontien vahvistuminen urbaanina katuna mahdollistuu paremmin kadun päätyyn sijoittuvan hybridikeskuksen myötä
- Skenaariossa 2 Salpausseläntien vahvistuminen on luontevampaa.
- Skenaariossa 2 Aulangontien kehittämisedellytykset kivijalkapalveluiden katuna ovat heikohkot, koska kadun toisesta päädyistä puuttuu vetovoimakohde.
- Salpausseläntie on Pihlajistoon tuloväylä, joten sillä on paremmat edellytykset kehittyä molemmissa skenaarioissa. Joskin sen kehittyminen yhtenäisenä urbaanina palvelukatuna on haastavampaa kadun pituuden takia. Kadulle tulee jäämään myös väljempää ei niin urbaania katutilaa.

Vaikutukset Pihlajamäkeen ja Viikkiin

- Pihlajistonkallio tuo vaihtoehdoisen kauppapaikan lähialueen muiden supermarkettien rinnalle.
- Pihlajamäessä paljon lähiasukkaita, jotka tuovat asiakasvirtaa omaan palvelukeskukseen. Lidl toimii laajalla markkina-alueella. Näin ollen voidaan arvioida, että Pihlajamäen ostoskeskuksen kaupallinen tarjonta tulee säilymään.
- Riskinä on supermarketin muuttuminen lähikauppatasoiseksi, jos myynti vähennee merkittävästi tai jos toimija saa uuden suuremman supermarketin Pihlajistonkallioon.
- Riskinä voidaan myös pitää Pihlajamäen oman alueen väestön supistumista.
- Viikin keskustan nähdään hypermarketteineen olevan markkinoilla niin vahva toimija, että se säilyttää asemansa alueen pääkeskuksena.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

- Skenaarioiden myötä palvelutarjonta alueella kasvaa, ja se lisää asukkaiden asiointia omassa keskustassaan nykyistä enemmän.
- Arjen palveluissa asioidaankin pääosin lähellä. Kun monipuolista tarjontaa saadaan nykyistä lähemmäksi asukkaita, mahdollistuu asiointi kävellen ja pyörällä nykyistä paremmin.
- Arvion mukaan kaupan tarjonta säilyy myös nykyisen keskustan alueella, joten lähipalveluiden saavutettavuus ei näiltä osin huonone.
- Suunnitelmat parantavat palveluiden saavutettavuutta myös koko alueella. Kun markkinoille saadaan enemmän tarjontaa useisiin sijaintipaikkoihin, tulee enemmän vaihtoehtoja asiointiin ja voi valita itselleen parhaimman sijainnin muun liikumisen tai tarpeiden mukaan.
- Skenaarion 1 hybridikeskukseen on raitiotiellä pieni vaikutus, se tuo asiakasvirtaa lähelle. Suurin merkitys on keskuksen sijoittumisella Pihlajistonkallion uuden asutuksen ja raitiotien välisen yhteyden varaan.
- Skenaarion 2 hybridikeskukselle ei raitiotiellä ole merkittävää vaikutusta, koska pysäkki jää sen verran kauas keskustasta.
- Raitiotie ei tuo merkittävässä määrin asiakasvirtaa oman alueensa ulkopuolelta.

8. JOHTOPÄÄTÖKSET

Pihlajistonkallion alueelle suunnitellaan uutta asutusta ja hybridikeskukseen palveluita mm. supermarkettia. Skenaarioissa Aulangontietä ja Salpausseläntietä pyritään kehittämään kaupunkimaisina urbaaneina palvelukatuina. Skenaariossa on hybridikeskukselle esitetty kaksi vaihtoehtoa, ja kolmannessa skenaariossa on mukana molemmat vaihtoehdot, eli kaksi hybridikeskusta.

Molemmat hybridikeskuksen sijaintipaikat ovat sopivia supermarketille, ja sijaintipaikkoihin on ollut kysyntää toimijoiden suunnalta. Kumpikaan sijanneista ei ole kaikista näkökulmista tarkasteltuna absoluuttisesti paras. Molemmat skenaariot ovat hyvin valittavissa Pihlajiston suunnitteluperiaatteiden lähtökohdaksi, jos periaatteissa halutaan esittää uudelle päivittäistavara-kaupalle tarkka sijaintipaikka.

Skenaariossa 1 hybridikeskus on sijoitettu Aulangontien päähän, jossa se palvelee erityisen hyvin Pihlajistossa ja Viikinmäessä asuvia. Se sijoittuu hyvin uuden asutuksen ja ratikkapysäkin väliin, jolloin asiointimatkan voi yhdistää ratikkamatkaan. Tämä sijainti on hieman takaperoinen muualta tarkastelualueelta, eli Pihlajamäestä ja Viikintien suunnalta. Hybridikeskus yhdistyy skenaariota 2 paremmin nykyiseen Pihlajiston palvelurakenteeseen ja edistää Aulangontien toteutumista urbaanina kivijalkapalveluiden katuna.

Skenaariossa 1 on suunnittelualueella kaikkein eniten uusia asukkaita, mikä tukee uuden hybridikeskuksen toimintaedellytyksiä. Asukasmäärien erot hybridikeskusvaihtoehtojen lähialueilla eivät kuitenkaan ole kovin merkittäviä.

Skenaariossa 1 haasteena on hybridikeskuksen lähialueen topografinen muoto ja yhteystarve korttelin läpi, mikä tekee tontista ahtaamman ja hankalamman toteuttaa kuin skenaariossa 2. Skenaariossa 1 on myös kaikkein vähiten toimitilaa, jolle nähdään alueella myös kysyntää.

Skenaariossa 2 hybridikeskuksen sijainti Pihlajiston portissa mahdollistaa hyvän saavutettavuuden koko alueelta. Se edistää Salpausseläntien toteutumista urbaanina katuna, joskin katu on pitkä eikä urbaanisuu saada todennäköisesti ulottumaan koko katuosuudelle. Salpausseläntie on kuitenkin Pihlajistoon saapuva pääkatuyhteys, joten sen kehittäminen nykyistä urbaanimmaksi on perusteltua.

Skenaariossa 2 esitetty hybridikeskuksen sijainti ei kytkeydy Pihlajiston Raide-Jokerin pysäkkiin, mutta tulevaisuudessa se on lähempänä Raide-Jokerin ja Viima-ratikan solmukohtaa Viikissä. Solmukohdan merkitys hybridikeskuksen ja supermarketin asiointiin jäänee kuitenkin vähäiseksi. Solmukohdan merkitys korostuu lähinnä työpaikkojen sekä muun toimitilan ja mahdollisten erikoispalveluiden näkökulmasta.

Skenaariossa 3 on kaksi vaihtoehtoista hybridikeskuksen sijaintipaikkaa, joten se tukee kilpailunedellytyksiä kaikkein parhaiten. Markkinalaskelmien mukaan näyttää siltä, että toinen keskuksista toteutuisi todennäköisesti vasta pitkällä aikavälillä. Tämä vaihtoehto saattaa myös hidastaa Viikin II-keskuksen toteutumista, jos Pihlajistonkallion molemmat hybridikeskukset toteutuvat lyhyellä aikavälillä. Toisaalta toimijat tekevät viime kädessä omat laskelmansa markkinoille sijoittumisesta ja tämä vaihtoehto antaa enemmän mahdollisuuksia markkinoille tuloon.

Kaiken kaikkiaan on hyvin positiivista, että alueen palveluita kehitetään. Alueella on vajausta palvelutarjonnassa ja asutuksen kasvu lisää palvelutarvetta edelleen. Molemmat sijaintivaihtoehdot ovat sopivia hybridikeskukselle ja hybridikeskukseen voi sijoittua myös muita palveluita supermarketin rinnalle. Alueella on kysyntää erityisesti ravintola- ja kahvilapalveluille, mutta myös muille kaupallisille palveluille.

Skenaarioiden myötä Pihlajiston ja Viikin alueen palvelutarjonta kasvaa. Uusi supermarket taspainottaa markkinoita ja tuo vaihtoehtoisin monipuolisen asiointipaikan alueelle. Asiointisiirtymät Pihlajiston alueelta pois vähenevät, kun alueelle saadaan omaa monipuolista kaupan tarjontaa. Supermarketissa asiointi kävellen mahdollistuu nykyistä paremmin, kun alueelle

saadaan uutta tarjontaa lähemmäksi asukkaita kuin nykyiset monipuoliset päivittäistavarakauppan palvelut.

Palveluiden monipuolistuminen alueella lisää alueen vetovoimaa. Se saattaa vauhdittaa myös nykyisen ostarin saneerausta nykyisille ja uusille palveluille. Vaihtoehtoisesti kilpailun lisääntyminen voi myös lisätä paineita korttelin muuttamiseksi asumiselle. Tätä vaihtoehtoa puoltaa nykyinen alueen turvattomuus. Palvelutarjonnan ja toimijoiden näkökulmasta on kuitenkin suositeltavaa, että myös tässä sijainnissa mahdollistetaan palveluita. Lähikaupan arvioidaan säilyvän kuitenkin myös nykyisessä Pihlajiston keskustassa. Sen säilymistä edistää lähialueen asukasmäärä sekä ratikkapysäkki, joka tuo asiakasvirtaa alueelle.